**CÁC KHOẢN THUẾ PHẢI NỘP CỦA HỘ KINH DOANH CHO THUÊ TÀI SẢN**

**1.Đối tượng chịu thuế cho thuế tài sản**

Đối tượng chịu thuế cho thuê tài sản là những cá nhân có doanh thu từ việc cho cá nhân, doanh nghiệp hoặc đối tượng khác thuê tài sản của mình. Tài sản bao gồm: nhà cửa, mặt bằng kinh doanh, cửa hàng kinh doanh, nhà xưởng sản xuất, các phương tiện vận tải, máy móc hay thiết bị liên quan nhưng không bao gồm dịch vụ khác đi kèm.

**2. Cho thuê tài sản có phải đóng thuế không?**

Theo quy định, hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh phát sinh doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản như: cho thuê nhà, mặt bằng, cửa hàng, nhà xưởng, kho bãi không bao gồm dịch vụ lưu trú; cho thuê phương tiện vận tải, máy móc thiết bị không kèm theo người điều khiển; cho thuê tài sản khác không kèm dịch vụ thì **phải áp dụng tính thuế riêng**, quy định đặc thù cho hộ kinh doanh cho thuê tài sản.

Phương pháp này **không** áp dụng với các hoạt động:

– Cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn cho khách du lịch, khách vãng lai khác

– Cung cấp cơ sở lưu trú dài hạn cho sinh viên, công nhân và các đối tượng tương tự (không bao gồm hoạt động cho thuê căn hộ hàng tháng hoặc hàng năm)

– Cung cấp cơ sở lưu trú cùng dịch vụ ăn uống và/hoặc các phương tiện giải trí

**3.  Thuế cho thuê tài sản gồm những loại nào?**

***3.1 Các loại thuế hộ kinh doanh cho thuê tài sản phải nộp***

Theo quy định tại [Thông tư 40/2021/TT-BTC](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thue-Phi-Le-Phi/Thong-tu-40-2021-TT-BTC-huong-dan-thue-gia-tri-gia-tang-thue-thu-nhap-ca-nhan-477635.aspx%22%20%5Ct%20%22_blank), cá nhân cho thuê nhà phải nộp các loại thuế sau:

– Thuế thu nhập cá nhân

– Thuế giá trị gia tăng

– Lệ phí môn bài

***3.2 Cách tính thuế cho thuê tài sản***

**\* Thuế GTGT và thuế TNCN**

– Cá nhân cho thuê nhà có tổng doanh thu trong năm **trên 100 triệu đồng** thì phải nộp thuế thu nhập cá nhân và thuế giá trị gia tăng. Doanh thu tính thuế được xác định là tổng doanh thu phát sinh trong năm dương lịch của hợp đồng cho thuê nhà

– Trường hợp bên thuê trả tiền thuê nhà trước cho nhiều năm thì khi xác định mức doanh thu từ 100 triệu đồng/năm trở xuống để xác định cá nhân không phải nộp thuế là doanh thu trả tiền 1 lần được phân bổ theo năm dương lịch

– Trường hợp cá nhân đồng sở hữu nhà cho thuê thì mức doanh thu 100 triệu đồng/năm trở xuống để xác định cá nhân không phải nộp thuế được xác định cho 1 người đại diện duy nhất trong năm tính thuế

Số thuế GTGT và số thuế TNCN phải nộp được tính theo công thức sau:

Số thuế GTGT phải nộp = Doanh thu tính thuế GTGT x Tỷ lệ thuế GTGT

Số thuế TNCN phải nộp = Doanh thu tính thuế TNCN x Tỷ lệ thuế TNCN

*Trong đó:*

– Doanh thu tính thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động cho thuê tài sản là doanh thu bao gồm thuế (trường hợp thuộc diện chịu thuế) của số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê và các khoản thu khác không bao gồm khoản tiền phạt, bồi thường mà bên cho thuê nhận được theo thỏa thuận tại hợp đồng cho thuê

– Doanh thu tính thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động cho thuê tài sản là doanh thu bao gồm thuế (trường hợp thuộc diện chịu thuế) của số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê cũng như các khoản thu khác bao gồm khoản tiền phạt, bồi thường mà bên cho thuê nhận được theo thỏa thuận tại hợp đồng thuê

– Tỷ lệ thuế GTGT và thuế TNCN: Căn cứ danh mục ngành nghề tính thuế GTGT, thuế TNCN theo tỷ lệ % trên doanh thu đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh ban hành kèm theo Thông tư 40/2021/TT-BTC ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính), Tỷ lệ thuế GTGT dành cho hộ kinh doanh, cá nhân cho thuê nhà là **5%** và tỷ lệ thuế TNCN là **5%**

*Lưu ý:*

– Cá nhân cho thuê nhà khai thuế theo từng lần phát sinh kỳ thanh toán, được xác định theo thời điểm bắt đầu thời hạn cho thuê của từng kỳ thanh toán hoặc khai thuế theo năm dương dịch. Cá nhân khai thuế theo từng hợp đồng hoặc khai thuế cho nhiều hợp đồng trên 1 tờ khai nếu tài sản cho thuê tại địa bàn có cùng cơ quan thuế quản lý

– Cá nhân chỉ hoạt động cho thuê nhà và thời gian cho thuê không trọn năm, nếu phát sinh doanh thu cho thuê từ 100 triệu đồng/năm trở xuống thì thuộc diện không phải nộp thuế GTGT, thuế TNCN.

– Trường hợp bên thuê nhà trả tiền trước cho nhiều năm thì cá nhân cho thuê nhà khai thuế, nộp thuế một lần đối với toàn bộ doanh thu trả trước. Số thuế phải nộp một lần là tổng số thuế phải nộp của từng năm dương lịch theo quy định.

– Trường hợp có sự thay đổi về nội dung hợp đồng thuê nhà dẫn đến thay đổi về doanh thu tính thuế, kỳ thanh toán, thời hạn thuê thì cá nhân thực hiện khai điều chỉnh, bổ sung theo quy định của Luật Quản lý thuế cho kỳ tính thuế có sự thay đổi.

**\* Lệ phí môn bài**

Theo Nghị định 139/2016/NĐ-CP,

– Nếu doanh thu hàng năm dưới 100 triệu đồng sẽ được miễn lệ phí môn bài

– Nếu doanh thu hàng năm trên 100 triệu đồng sẽ phải nộp lệ phí môn bài với mức thuế được quy định trong Nghị định 139/2016/NĐ-CP

*Trong đó:*

– Doanh thu để làm căn cứ xác định mức lệ phí môn bài đối với cá nhân có hoạt động cho thuê tài sản là doanh thu tính thuế thu nhập cá nhân của các hợp đồng cho thuê tài sản của năm tính thuế

– Trường hợp cá nhân phát sinh nhiều hợp đồng cho thuê tài sản tại một địa điểm thì doanh thu để làm căn cứ xác định mức thu lệ phí môn bài cho địa điểm đó là tổng doanh thu từ các hợp đồng cho thuê tài sản của năm tính thuế

– Trường hợp cá nhân phát sinh cho thuê tài sản tại nhiều địa điểm thì doanh thu để làm căn cứ xác định mức thu lệ phí môn bài cho từng địa điểm là tổng doanh thu từ các hợp đồng cho thuê tài sản của các địa điểm của năm tính thuế, bao gồm cả trường hợp tại một địa điểm cho phát sinh nhiều hợp đồng cho thuê tài sản

– Trường hợp hợp đồng cho thuê tài sản kéo dài trong nhiều năm thì nộp lệ phí môn bài theo từng năm tương ứng với số năm cá nhân, nhóm cá nhân, hộ gia đình khai nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân

**Tài liệu tham khảo**

1. Thông tư 40/2021/TT-BTC Hướng dẫn thuế GTGT, thuế TNCN và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh
2. Nghị định 139/2016/NĐ-CP,