**Từ ngày 1/8/2024 người cho thuê nhà bắt buộc thành lập doanh nghiệp?**

*Cho thuê nhà là hình thức kinh doanh khá phổ biến tại các thành phố lớn, các địa phương tập trung*[*khu công nghiệp*](https://vtv.vn/khu-cong-nghiep.html)*, nơi có nhu cầu cao về nhà ở. Loại hình kinh doanh này sẽ được quản lý quy củ hơn khi*[*Luật Kinh doanh bất động sản*](https://vtv.vn/luat-kinh-doanh-bat-dong-san.html)*(sửa đổi) có hiệu lực từ ngày 1/8 2024*. *Nhiều người có nhà cho thuê đang băn khoăn trước thông tin từ ngày 1/8/2024, cá nhân khi cho thuê nhà sẽ phải đăng ký thành lập DN và việc cho thuê nhà có phải là kinh doanh bất động sản hay không? Với quy định mới về luật kinh doanh bất động sản người cho thuê nhà cần chú ý như sau:*

Căn cứ khoản 1 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 7 Nghị định 96/2024/NĐ-CP (hiệu lực từ ngày 1/8/2024), tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành, nghề kinh doanh bất động sản (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản), trừ trường 2 hợp sau đây:

**(1)** Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ đáp ứng các yêu cầu sau đây thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật:

- Không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở.

- Không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỷ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm. Trường hợp giao dịch một lần trong một năm thì không tính giá trị.

**(2)**Tổ chức, cá nhân bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng không nhằm mục đích kinh doanh hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng dưới mức quy mô nhỏ thì không phải tuân thủ các quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật; trường hợp cá nhân bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng thì còn phải thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 5 Điều 44 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Bao gồm:

- Cá nhân không thuộc trường hợp phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở.

- Tổ chức không thuộc trường hợp có giá trị quá 300 tỷ đồng trên một hợp đồng và có số lần giao dịch quá 10 lần trong một năm. Trường hợp giao dịch một lần trong một năm thì không tính giá trị.

Như vậy, luật không bắt buộc tổ chức, cá nhân cho thuê nhà nói riêng và kinh doanh bất động sản nói chung phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nếu thuộc một trong hai trường hợp nêu trên. Trường hợp bạn chỉ có một căn nhà cho thuê mỗi tháng 10 triệu đồng thì không bắt buộc phải thành lập doanh nghiệp; tuy nhiên, bạn phải thực hiện việc kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật.

**Tài liệu tham khảo:**

Luật kinh doanh bất động sản 2023 số 29/2023/QH15