

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 63/2021/CV- HoREA

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 06 năm 2021*

*“V/v Đề xuất xem xét, hoàn thiện lại quy định về thu thuế GTGT, thuế TNCN đối với người cho thuê nhà”*

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ  
- Bộ Tài chính**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, pháp luật về thuế của nước ta quy định tổ chức, cá nhân, hộ gia đình hoạt động đầu tư, kinh doanh, hoặc có lợi nhuận, hoặc có thu nhập trên hạn mức, thì có nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, căn cứ vào tình hình thực tiễn của nền kinh tế, trong nhiều năm qua, Nhà nước đã thực hiện chính sách miễn, giảm thuế cho một số đối tượng chịu thuế, *ví dụ: (i) Nhà nước tiếp tục miễn thu “thuế sử dụng đất nông nghiệp” đến hết năm 2025; (ii) Nhà nước miễn thu “thuế thu nhập cá nhân” đối với lãi tiền gửi tiết kiệm của cá nhân, kể cả trường hợp người có số tiền gửi tiết kiệm rất lớn, có thể nhận được tiền lãi tiết kiệm lên đến hàng tỷ đồng/năm cũng được miễn nộp thuế thu nhập cá nhân.*

Đối với **hoạt động cho thuê nhà của cá nhân, hộ gia đình**, thì Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 và mới đây là Thông tư 40/2021/TT-BTC về việc hướng dẫn thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh, **có hiệu lực kể từ ngày 01/08/2021** (Thông tư 40/2021/TT-BTC đã bãi bỏ Chương I, Chương II của Thông tư 92/2015/TT-BTC). Theo đó, cá nhân cho thuê nhà có doanh thu trên 100 triệu đồng/năm **phải nộp thuế** thu nhập cá nhân 5%, thuế giá trị gia tăng 5% (tổng thuế suất hai loại thuế này là **10%** trên doanh thu).

Hiệp hội nhận thấy, mặc dù Khoản 2 Điều 13 và Khoản 4 Điều 14 Luật Nhà ở 2014 **“khuyến khích các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tham gia phát triển nhà ở để cho thuê, cho thuê mua, bán theo cơ chế thị trường (...)** Đối với **đô thị loại đặc biệt, loại 1 và loại 2 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư và xây dựng nhà ở để cho thuê**”, nhưng trên thực tế thì phân khúc **thị trường nhà cho thuê vẫn còn chiếm tỷ lệ rất thấp**, mới chỉ đáp ứng một phần nhu cầu thuê nhà của người nước ngoài, công nhân lao động, người nhập cư, hoặc cho thuê nhà, một phần nhà làm văn phòng, cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ.

Hiệp hội nhận thấy, ở các nước công nghiệp phát triển như Châu Âu và Bắc Mỹ, thì có khoảng trên dưới 70% dân số lựa chọn phương thức thuê nhà để ở là chủ đạo. Trong lúc ở nước ta thì vẫn còn nặng tâm lý thích mua và sở hữu nhà. Nhưng trong những năm gần đây, trong giới trẻ đang dần **xuất hiện khuynh hướng thuê nhà**. Đây là **xu thế cần được khuyến khích**, vì phù hợp với chủ trương tái cơ cấu nền kinh tế, tái phân bổ lực lượng lao động, tạo nên **dòng chảy sức lao động linh hoạt**, hướng đến các địa phương, các địa chỉ cần lao động, kể cả xu hướng **“nhảy việc”** của người lao động trẻ để tích lũy nhiều kỹ năng, nhiều kinh nghiệm, không còn bị **“định kiến”** xấu như trước đây.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị chính sách thuế nên góp phần khuyến khích phát triển thị trường nhà cho thuê.

Sau khi nghiên cứu điểm c Khoản 1 Điều 9 Thông tư 40/2021/TT-BTC: “*c) Cá nhân cho thuê tài sản không phát sinh doanh thu đủ 12 tháng trong năm dương lịch (bao gồm cả trường hợp có nhiều hợp đồng cho thuê) thì mức doanh thu từ 100 triệu đồng/năm trở xuống để xác định cá nhân cho thuê tài sản không phải nộp thuế GTGT, không phải nộp thuế TNCN là doanh thu tính thuế TNCN của một năm dương lịch (12 tháng); doanh thu tính thuế thực tế để xác định số thuế phải nộp trong năm là doanh thu tương ứng với số tháng thực tế phát sinh cho thuê tài sản. Ví dụ 2: Ông B phát sinh hợp đồng cho thuê nhà với thỏa thuận tiền cho thuê là 10 triệu đồng/tháng trong thời gian từ tháng 10 năm 2022 đến hết tháng 9 năm 2023. Như vậy, doanh thu thực tế năm 2022 là 30 triệu đồng, nhưng tổng doanh thu tính theo 12 tháng của năm 2022 là 120 triệu đồng; doanh thu thực tế năm 2023 là 90 triệu đồng, nhưng tổng doanh thu tính theo 12 tháng của năm 2023 là 120 triệu đồng. Do đó, Ông B thuộc trường hợp phải nộp thuế GTGT, phải nộp thuế TNCN tương ứng với doanh thu thực tế phát sinh của năm 2022 và năm 2023 theo hợp đồng nêu trên*”. Quy định này được hiểu là cá nhân cho thuê nhà mà bình quân tháng cho thuê từ **8,33 triệu đồng trở lên** thì thuộc diện phải nộp thuế, bất kể là cho thuê nhà đủ 12 tháng, hoặc không đủ 12 tháng trong năm dương lịch.

Hiệp hội nhận thấy quy định này có một số điểm bất hợp lý, rất cần được xem xét sửa đổi cho phù hợp với các Luật Thuế và tình hình thực tiễn, như sau:

**1/- Quy định đánh thuế đối với doanh thu cho thuê nhà dưới 100 triệu đồng/năm theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 9 Thông tư 40/2021/TT-BTC là không phù hợp với quy định hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh có doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong năm dương lịch từ 100 triệu đồng trở xuống thì thuộc trường hợp không phải nộp thuế GTGT và không phải nộp thuế TNCN:**

Hiệp hội nhận thấy, điểm c Khoản 1 Điều 9 Thông tư 40/2021/TT-BTC đã **mâu thuẫn** với Khoản 2 Điều 4 Thông tư 40/2021/TT-BTC quy định: “**2. Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh có doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong năm dương lịch từ 100 triệu đồng trở xuống thì thuộc trường hợp không phải nộp thuế GTGT và không phải nộp thuế TNCN theo quy định pháp luật về thuế GTGT và thuế TNCN. Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh có trách nhiệm khai thuế chính xác, trung thực, đầy đủ và nộp hồ sơ thuế đúng hạn; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ thuế theo quy định**”.

Do vậy, theo “*Ví dụ 2*” trên đây, Thông tư 40/2021/TT-BTC đã **thừa nhận** ông B chỉ có “*doanh thu thực tế năm 2022 là 30 triệu đồng*” trong năm 2022 và chỉ có “*doanh thu thực tế năm 2023 là 90 triệu đồng*”, thì lẽ ra, căn cứ Khoản 2 Điều 4 Thông tư 40/2021/TT-BTC thì phải xác định trường hợp cho thuê nhà của ông B “*vắt qua*” 02 năm liền kê **không thuộc diện phải nộp thuế GTGT, thuế TNCN**.

Trường hợp ông B tiếp tục cho thuê nhà sau tháng 09/2023 thì cơ quan thuế sẽ xem xét nếu doanh thu cho thuê nhà năm 2023 trên 100 triệu đồng thì sẽ thu thuế của năm đó. Nếu ông B mỗi năm chỉ cho thuê nhà một số tháng để doanh thu không vượt quá 100 triệu đồng, thì việc “*lách luật*” của ông B (nếu có) không trái pháp luật.

Hiệp hội nhận thấy, cơ quan thuế **không có thẩm quyền được nội suy** từ doanh thu cho thuê nhà chỉ trong 03 tháng cuối năm 2022 thành doanh thu cả 12 tháng, vì **ông B hoàn toàn không có doanh thu 09 tháng** ngày trong năm 2022 như suy đoán của cơ quan thuế

trong “*Ví dụ 2*” tại điểm c Khoản 1 Điều 9 Thông tư 40/2021/TT-BTC, là **không phù hợp** với các quy định pháp luật về thuế.

Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính xem xét **sửa đổi, hoàn thiện lại điểm c Khoản 1 Điều 9 Thông tư 40/2021/TT-BTC** theo hướng bỏ “*Ví dụ 2*” và quy định “***Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh có doanh thu từ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong năm dương lịch từ 100 triệu đồng trở xuống thì thuộc trường hợp không phải nộp thuế GTGT và không phải nộp thuế TNCN theo quy định pháp luật về thuế GTGT và thuế TNCN***” để phù hợp với quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 9 Thông tư 40/2021/TT-BTC.

**2/- Quy định đánh thuế TNCN đối với doanh thu cho thuê nhà trên 100 triệu đồng/năm chưa thật hợp tình hợp lý, vì chưa xem xét mức giảm trừ gia cảnh của người có nhà cho thuê:**

Hiện nay, Nhà nước cho phép áp dụng mức giảm trừ gia cảnh 11 triệu đồng/tháng đối với cá nhân người nộp thuế; 4,4 triệu đồng/tháng đối với mỗi người phụ thuộc theo Nghị quyết 954/2020/UBTVQH14 ngày 02/06/2020. Nhưng, khi tính thuế thu nhập cá nhân (5% trên doanh thu cho thuê nhà trên 100 triệu đồng/năm), thì **chưa có cơ chế áp dụng mức giảm trừ gia cảnh, nên người cho thuê nhà bị thua thiệt.**

Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài chính xem xét **áp dụng mức giảm trừ gia cảnh** khi tính thuế TNCN đối với người cho thuê nhà.

**3/- Cách tính thuế GTGT, thuế TNCN đối với doanh thu cho thuê nhà trên 100 triệu đồng/năm là chưa hợp lý và chưa công bằng giữa các đối tượng có nhà cho thuê:**

Thông tư 40/2021/TT-BTC áp mức thuế GTGT, thuế TNCN trên toàn bộ doanh thu cho thuê nhà trên 100 triệu đồng/năm là chưa hợp lý và chưa công bằng giữa các đối tượng có nhà cho thuê, ví dụ: Ông A cho thuê nhà có doanh thu 100 triệu đồng/năm thì không phải nộp thuế GTGT, thuế TNCN, như vậy ông A có thu nhập 100 triệu đồng/năm; Ông C cho thuê nhà có doanh thu 110 triệu đồng/năm thì phải nộp thuế GTGT, thuế TNCN với tổng thuế suất 10%, nên phải nộp thuế 11 triệu đồng, như vậy ông C chỉ có thu nhập 99 triệu đồng/năm, thấp hơn ông A.

Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài chính xem xét thay đổi cách tính thuế GTGT, thuế TNCN đối với doanh thu cho thuê nhà trên 100 triệu đồng/năm, thì **chỉ tính thuế đối với phần doanh thu vượt trên 100 triệu đồng thì hợp lý hơn.**

**4/- Quy định đánh thuế GTGT, thuế TNCN đối với doanh thu cho thuê nhà trên 100 triệu đồng/năm không khuyến khích phát triển thị trường nhà cho thuê, vì hạn mức này quá thấp:**

Hiệp hội nhận thấy, tại các quận ven trung tâm thành phố Hồ Chí Minh thì một căn hộ trung cấp 02 phòng ngủ 75 m<sup>2</sup> có giá bán khoảng 3,5-4 tỷ đồng, chỉ cho thuê với giá khoảng 12-15 triệu đồng/tháng, doanh thu cho thuê nhà 1 năm chỉ khoảng 144-180 triệu đồng mà thôi, thì thời gian thu hồi vốn gốc khoảng từ 19-24 năm, trong lúc chủ nhà vừa phải bỏ ra nguồn vốn đầu tư có giá trị lớn, vừa phải trả lãi vay, vừa phải chịu trách nhiệm bảo trì nhà... Mặc dù người cho thuê vẫn có sở hữu căn nhà, nhưng mức hấp dẫn của thị trường nhà cho thuê bị sụt giảm.

Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài chính xem xét, trước mắt có thể nâng hạn mức **doanh thu cho thuê nhà trên 200 triệu đồng/năm mới phải chịu thuế GTGT, thuế TNCN thì hợp lý hơn và tạo điều kiện để khuyến khích phát triển thị trường nhà cho thuê.**

**5/- Quy định đánh thuế đối với doanh thu cho thuê nhà dưới 100 triệu đồng/năm theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 9 Thông tư 40/2021/TT-BTC không phù hợp với thời điểm hiện nay, do tác động tiêu cực từ đại dịch CoViD-19:**

Mấy tháng trước đây, quận 11 thành phố Hồ Chí Minh thực hiện thí điểm đánh thuế cho thuê nhà đã tác động đến thị trường nhà cho thuê, nhất là trong điều kiện đại dịch CoViD-19 đang bùng phát lần thứ 4, làm cho nhiều chủ nhà cho thuê bị điều đứng do bị trả lại mặt bằng, trả lại nhà cho thuê.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài chính xem xét có thể **tạm hoãn chưa áp dụng điểm c Khoản 1 Điều 9 Thông tư 40/2021/TT-BTC trong năm 2021**, để hỗ trợ cho người có nhà cho thuê và cũng là hỗ trợ gián tiếp cho người thuê nhà vượt qua khó khăn do đại dịch CoViD-19.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Tổng Cục Thuế;
- Ủy ban nhân dân TPHCM;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI  
CHỦ TỊCH**

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com