TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Kiến nghị nâng doanh thu nộp thuế cho thuê nhà lên 200 triệu đồng/năm

18:45 23/06/2021

Nhằm khuyến khích thị trường nhà cho thuê phát triển công bằng, bền vững, Hiệp hội Bất động sản TPHCM (HoREA) đã kiến nghị Chính phủ, Bộ Tài chính xem xét nâng doanh thu nộp thuế cho thuê nhà từ 100 triệu đồng lên 200 triệu đồng/năm.

Theo HoREA, một căn hộ trung cấp tại các quận ven trung tâm TPHCM diện 75 m2 có giá bán khoảng 3,5 - 4 tỷ đồng. Nếu chỉ cho thuê với giá khoảng 12 - 15 triệu đồng/tháng, doanh thu cho thuê nhà 1 năm chỉ khoảng 144 - 180 triệu đồng. Như vậy, 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.



Kiến nghị xem xét nâng doanh thu nộp thuế cho thuê nhà từ 100 triệu đồng lên 200 triệu đồng/năm

HoREA kiến nghị thêm hiện nay cách tính thuế TNCN của nhà nước còn miễn trừ gia cảnh đối với người đóng thuế và người phụ thuộc, vì vậy đối với thu nhập từ cho thuê nhà cũng cần quy định các điều khoản miễn trừ gia cảnh.

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. Nhưng, khi tính thuế TNCN (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.

HoREA cho biết ở các nước công nghiệp phát triển như châu Âu và Bắc Mỹ có khoảng trên dưới 70% dân số lựa chọn phương thức thuê nhà để ở là chủ đạo. Trong lúc ở Việt Nam vẫn còn nặng tâm lý thích mua và sở hữu nhà.

Tuy nhiên, 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 luỹ nhiều kỹ năng, nhiều kinh nghiệm, không còn bị định kiến xấu như trước đây.

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.

Do đó, HoREA kiến nghị 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, đồng thời tạo điều kiện để khuyến khích phát triển thị trường nhà cho thuê.

Trước đó, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 1/6/2021 hướng dẫn về thuế GTGT, thuế TNCN và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh. Sau đó, có nhiều phản ánh về chính sách thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân đối với hộ, cá nhân cho thuê nhà theo hướng dẫn tại Thông tư này hướng dẫn thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân.

Tổng cục Thuế sau đó đã có phản hồi. Theo đó, Tổng cục Thuế cho biết, hoạt động cho thuê nhà là hoạt động kinh doanh theo hợp đồng ký kết, thời hạn cho thuê thường là từ 6 tháng đến một năm, hoặc nhiều năm.

Theo quy định của pháp luật thuế, hoạt động này sẽ khai thuế theo từng lần phát sinh và có những đặc thù riêng nên cần phải có hướng dẫn cụ thể về khai

thuế, tính thuế, nộp thuế để thực hiện nghĩa vụ thuế kịp thời, chống thất thu ngân sách nhà nước. Do đó, cá nhân kinh doanh, bao gồm cả cá nhân cho thuê tài sản có doanh thu từ 100 triệu đồng/năm trở xuống thuộc diện không phải nộp thuế.

Hiện tại, HoREA đang kiến nghị Bộ Tài chính xem xét nâng doanh thu nộp thuế cho thuê nhà từ 100 triệu đồng lên 200 triệu đồng/năm.

Ngọc Khánh