

THÔNG TƯ

Hướng dẫn các khoản thu ngân sách Nhà nước đối với hoạt
động cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà tại Việt Nam

Căn cứ Nghị định số 56/CP ngày 18 tháng 9 năm 1995 của Chính phủ ban hành Quy chế cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê nhà tại Việt Nam;

Căn cứ các Luật thuế, Pháp lệnh thuế hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 276/CT ngày 28 tháng 7 năm 1992 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng (nay là Thủ tướng Chính phủ) về việc thống nhất quản lý các loại phí và lệ phí;

Bộ Tài chính hướng dẫn các khoản thu Ngân sách Nhà nước đối với hoạt động cho người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài (dưới đây gọi tắt là người nước ngoài) thuê nhà tại Việt Nam theo quy định tại Nghị định số 56/CP ngày 18/9/1995 của Chính phủ như sau:

I. PHẠM VI ÁP DỤNG.

Thông tư này áp dụng đối với:

1) Các đối tượng dưới đây được phép cho người nước ngoài thuê nhà để ở, đặt trụ sở văn phòng đại diện, chi nhánh công ty hoặc cơ sở hoạt động kinh doanh theo quy định tại Nghị định số 56/CP ngày 18/9/1995:

Các doanh nghiệp chuyên kinh doanh nhà được thành lập và hoạt động theo pháp luật, kể cả các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

Các doanh nghiệp khác và các tổ chức được thành lập và hoạt động theo pháp luật, có nhà thuộc sở hữu của mình và có quyền sử dụng đất hợp pháp;

Công dân Việt Nam có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, có nhà thuộc sở hữu của mình và có quyền sử dụng đất hợp pháp.

2) Các đối tượng được phép hành nghề hoạt động dịch vụ, môi giới cho người nước ngoài thuê nhà quy định tại Nghị định của Chính phủ số 56/CP ngày 18/9/1995.

Các đối tượng dưới đây không được phép cho người nước ngoài thuê nhà:

Các cơ quan Nhà nước, các cơ quan Đảng, các tổ chức chính trị, xã hội và công dân Việt Nam, không được phép cho thuê trụ sở và nhà ở thuộc sở hữu của nhà nước mà mình đang được phép quản lý hoặc sử dụng. - Người đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự, đang trong thời gian chấp hành án, hoặc chưa được xóa án.

II. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ CÁC KHOẢN THU
NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

1. Về lệ phí.

a) Mức thu lệ phí:

Bên cho thuê nhà hoặc người được uỷ quyền hợp pháp, muốn cho người nước ngoài thuê nhà phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép về hoạt động cho người nước ngoài thuê nhà. Mỗi khi xin cấp giấy phép, xin gia hạn giấy phép, phải nộp cho Nhà nước một khoản lệ phí cấp giấy phép cho thuê nhà theo mức thu dưới đây:

Mức thu lệ phí cấp một giấy phép cho thuê nhà là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng);

Mức thu lệ phí mỗi lần gia hạn một giấy phép cho thuê nhà là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

b) Chế độ quản lý, sử dụng lệ phí cấp giấy phép:

Lệ phí cấp giấy phép cho người nước ngoài thuê nhà là khoản thu của Ngân sách Nhà nước, do cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép đảm nhận thu đồng thời với việc cấp giấy phép. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép cho các hoạt động cho người nước ngoài thuê nhà phải đăng ký với Cục thuế địa phương để nhận sổ sách kế toán, chứng từ thu do Bộ Tài chính phát hành và chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng theo hướng dẫn của cơ quan thuế. Khi thu lệ phí cơ quan thu lệ phí phải cấp biên lai cho người nộp.

Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép và thu lệ phí tạm thời được giữ lại 30% (ba mươi phần trăm) số lệ phí thu được để chi cho các công việc sau:

Thẩm định các hồ sơ xin cấp giấy phép về hoạt động cho người nước ngoài thuê nhà (bao gồm cả việc lập hồ sơ thẩm định, tổ chức thẩm định, lấy ý kiến của các cơ quan liên quan như: an ninh, môi trường...);

In giấy phép, mẫu biểu hồ sơ;

Kiểm tra định kỳ hoặc đột xuất việc tuân thủ quy chế cho thuê nhà của bên cho thuê nhà, bên thuê nhà và doanh nghiệp dịch vụ trên địa bàn;

Chi bồi dưỡng, chi thưởng cho những cán bộ công nhân viên có liên quan trực tiếp tới việc tổ chức thu lệ phí; mức chi một năm một người tối đa không quá 3 tháng lương cơ bản theo chế độ hiện hành của Nhà nước.

Các khoản chi trên phải đúng chế độ tài chính hiện hành và có chứng từ hợp lệ.

Số lệ phí còn lại sau khi được tạm giữ lại theo tỷ lệ nêu trên, cơ quan thu lệ phí phải nộp toàn bộ vào Ngân sách Nhà nước. Định kỳ vào ngày 5 hàng tháng, căn cứ vào chứng từ thu tiền, đơn vị thu lệ phí có trách nhiệm lập bảng kê, chứng từ và nộp số tiền thu được của tháng trước vào Ngân sách tại Kho bạc Nhà nước, Mục 35 theo Chương - Loại - Khoản - Hạng tương ứng. Trường hợp tổng số tiền thu được vượt quá 20 triệu đồng thì mặt dù chưa đến kỳ hạn nộp, cơ quan thu phí vẫn phải lập bảng kê, chứng từ, nộp ngay vào Ngân sách Nhà nước, không phải đợi đến ngày 5 tháng sau.

Hàng năm cơ quan thu lệ phí phải mở sổ sách theo dõi riêng các khoản thu lệ phí cấp giấy phép và các khoản chi phí phục vụ cho việc thu theo đúng quy định của Pháp lệnh kế toán thống kê và tại Thông tư này. Cuối năm quyết toán việc thu, nộp; sử dụng số lệ phí được tạm giữ lại cùng với quyết toán kinh phí của đơn vị với cơ quan thuế và cơ quan tài chính cùng cấp. Nếu cuối năm, không chi hết số lệ phí tạm giữ lại thì phải nộp toàn bộ vào Ngân sách Nhà nước. Trường hợp có nhu cầu giữ lại số lệ phí chưa sử dụng hết để đáp ứng cho năm sau thì phải được cơ quan tài chính cùng cấp đồng ý bằng văn bản. Số tiền để lại được tổng hợp vào kế hoạch thu, chi tài chính năm sau.

2. Về phí dịch vụ, phí uỷ thác việc cho người nước ngoài thuê nhà.

a) Theo quy định tại Điều 4 của bản Quy chế ban hành kèm theo Nghị định 56/CP ngày 18/9/1995, doanh nghiệp dịch vụ không được thu phí uỷ thác cao hơn 2% giá trị hợp đồng quy định tại Điều 7 của bản Quy chế.

b) Trường hợp bên có nhà cho thuê đi thuê dịch vụ để thực hiện một hoặc một số phần việc trong toàn bộ các hoạt động về cho người nước ngoài thuê nhà như: xin cấp giấy phép, tìm khách thuê nhà, ký hợp đồng thuê nhà...; hoặc trường hợp làm dịch vụ cho đối tượng đi thuê nhà, cơ quan làm dịch vụ được phép thu phí dịch vụ. Phí dịch vụ thu cho mỗi hoạt động dịch vụ trong một lần dịch vụ được phép thu theo mức giá tự thỏa thuận giữa hai bên (bên cung cấp dịch vụ và bên nhận dịch vụ), nhưng không được vượt quá 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

Khi thu phí dịch vụ hoặc phí uỷ thác, đơn vị thu phải cấp hoá đơn thanh toán cho người nộp. Đối với bên có nhà cho thuê, hoá đơn này là chứng từ để xác định chi phí hoạt động cho thuê nhà.

3. Về nghĩa vụ thực hiện các loại thuế.

Bên cho thuê nhà và các doanh nghiệp dịch vụ có hoạt động kinh doanh về cho người nước ngoài thuê nhà phải xuất trình giấy phép, hợp đồng cho thuê nhà, đăng ký, kê khai với cơ quan thuế địa phương (nơi có nhà cho thuê) nộp các loại thuế và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật (nếu có) vào Ngân sách Nhà nước, cụ thể như sau:

a) Thuế môn bài:

Bên có nhà cho thuê và các doanh nghiệp dịch vụ phải nộp thuế môn bài theo quy định pháp luật về thuế môn bài. Trường hợp trong năm đầu mới ra kinh doanh mà thời điểm ra kinh doanh vào 6 tháng cuối năm thì trong năm đó phải nộp 50% (năm mươi phần trăm) số thuế môn bài cả năm.

b) Thuế nhà, đất; tiền thuê đất.

Tổ chức, cá nhân có nhà cho thuê phải nộp thuế nhà, đất theo quy định của pháp luật về thuế nhà, đất. Nếu là trường hợp thuê đất của Nhà nước thì phải nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền thuê đất hiện hành. Trường hợp chủ nhà uỷ quyền cho người khác cho thuê nhà thì người được uỷ quyền (theo đoạn 2 Điều 4 của bản Quy chế bán hành kèm theo Nghị định 56-CP) phải nộp thuế nhà đất hoặc nộp tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

c) Thuế doanh thu:

Bên cho thuê nhà phải nộp thuế doanh thu hàng tháng là 10% (mười phần trăm) trên doanh thu chịu thuế. Doanh thu chịu thuế là toàn bộ số tiền thu về cho người nước ngoài thuê nhà ghi trong hợp đồng thuê nhà. Trường hợp giá ghi trong hợp đồng thuê nhà thấp hơn mức giá tính thuế áp dụng tại địa phương do Bộ Tài chính quy định (bản quy định kèm theo thông tư này) thì doanh thu chịu thuế tính theo giá tính thuế áp dụng tại địa phương do Bộ Tài chính quy định.

Trường hợp bên đi thuê nhà trả bằng ngoại tệ chuyển đổi, doanh thu chịu thuế phải được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá chính thức do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm nộp thuế.

Nếu người thuê nhà trả tiền thuê trước cho nhiều tháng, nhiều năm, doanh thu chịu thuế là toàn bộ số tiền người thuê đã trả trước, bao gồm cả số tiền chi sửa chữa, xây dựng lại nhà... do người thuê trả (nếu có). Trường hợp trong thời gian thuê có điều chỉnh tăng giá cho thuê nhà thì doanh thu chịu thuế được tính lại theo giá mới từ thời điểm điều chỉnh giá trở đi.

Doanh nghiệp dịch vụ, môi giới phải nộp thuế doanh thu hàng tháng là 15% (mười lăm phần trăm) trên doanh thu chịu thuế. Doanh thu chịu thuế là toàn bộ số tiền thu về hoạt động dịch vụ, môi giới cho người nước ngoài thuê nhà theo hợp đồng.

d. Thuế lợi tức:

a) Đối với các doanh nghiệp được phép cho người nước ngoài thuê nhà, doanh nghiệp dịch vụ phải hạch toán rõ ràng, chính xác kết quả hoạt động cho thuê nhà, kết quả hoạt động dịch vụ, tạm nộp thuế lợi tức hàng tháng, thanh quyết toán thuế lợi tức cả năm theo đúng các quy định về đăng ký, kê khai, nộp thuế lợi tức theo hướng dẫn của cơ quan thuế trực tiếp quản lý.

Trường hợp tiền cho thuê nhà được thanh toán trước cho nhiều năm, nộp thuế doanh thu một lần theo quy định tại điểm 3.c nêu trên, khi quyết toán năm, lợi tức chịu thuế được xác định như sau:

Tổng Thuế doanh thu Chi phí hợp

Lợi tức doanh thu thu đã nộp lý, hợp lệ

chịu thuế = - của năm

hàng năm Số năm đã trả tiền quyết toán

Ví dụ: Năm 1966 Công ty kinh doanh nhà Quận A có hoạt động cho thuê nhà, theo hợp đồng ký kết với bên đi thuê là:

Thời gian thuê 10 năm.

Giá cho thuê quy đổi ra đồng Việt Nam theo hợp đồng là 30 triệu đồng/năm.

Điều khoản thanh toán trong hợp đồng: Bên đi thuê thanh toán 150 triệu đồng sau khi ký hợp đồng (trả trước 5 năm).

. Chi phí hợp lý, hợp lệ của hoạt động cho thuê nhà phân bổ cho 1 năm; 10 triệu đồng.

. Thuế doanh thu đã nộp năm 1966 (nộp 1 lần cho 5 năm) là:

$150 \text{ Tr.đ} \times 10\% = 15 \text{ triệu đồng}$

Lợi tức chịu thuế hàng năm theo công thức là:

$150 \text{ Tr.đ} - 15 \text{ Tr.đ}$

$- 10 \text{ Tr.đ} = 17 \text{ Tr.đ}$

5 năm