

CỤC THUẾ TỈNH HÀ TĨNH
**CHI CỤC THUẾ KHU VỰC
HƯƠNG SƠN-ĐỨC THỌ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hương Sơn, ngày 05 tháng 5 năm 2023

Số: 149/ CCTKV-NVQLT
V/v hướng dẫn quản lý, kê khai
thuế xây dựng nhà ở tư nhân

Kính gửi:

- Các Đội thuế;
- UBND các xã, thị trấn;
- Các cá nhân nhận thầu xây dựng nhà ở tư nhân.

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14, ngày 13/6/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Thông tư 40/2021/TT-BTC, ngày 01/6/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế giá trị gia tăng (GTGT), thuế thu nhập cá nhân (TNCN) và quản lý thuế đối hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh;

Căn cứ Thông tư 100/2021/TT-BTC, ngày 15/11/2021 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 40/2021/TT-BTC, ngày 01/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế GTGT, thuế TNCN và quản lý thuế đối hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh.

Chi cục Thuế khu vực Hương Sơn-Đức Thọ hướng dẫn việc đăng ký, kê khai, nộp thuế đối với nhóm cá nhân, cá nhân có hoạt động xây dựng nhà ở tư nhân như sau:

Theo quy định, cá nhân có hoạt động xây dựng nhà ở tư nhân là đối tượng phải đăng ký, kê khai nộp thuế GTGT và thuế TNCN với cơ quan thuế địa phương nơi đăng ký kinh doanh, hoặc nơi thực hiện xây dựng công trình, nhưng hiện nay một số hộ kinh doanh, cá nhân khi nhận thầu xây dựng (nhất là nhà ở của người dân) không thực hiện kê khai nộp thuế hoặc thực hiện kê khai không đầy đủ. Để đảm bảo mọi cá nhân có hoạt động xây dựng nhà ở tư nhân thực hiện kê khai, nộp thuế được thuận lợi, Chi cục Thuế khu vực Hương Sơn – Đức Thọ hướng dẫn một số nội dung sau:

I. Về đối tượng áp dụng:

Tại Khoản 1, Điều 2, Chương I, Thông tư 40/2021/TT-BTC, ngày 01/6/2021 của Bộ Tài chính quy định như sau:

Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh là cá nhân cư trú có hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ, thuộc tất cả các lĩnh vực, ngành nghề sản xuất, kinh doanh theo quy định của pháp luật....

Như vậy đối với hoạt động xây dựng nhà ở tư nhân thì người nộp thuế (NNT) là hộ kinh doanh, cá nhân nhận thầu xây dựng công trình, nhà ở. Chủ nhà có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thuế, với tổ thu thuế xây dựng nhà ở tư nhân, với Hội đồng tư vấn thuế xã, thị trấn trong việc thực hiện nghĩa vụ thuế của bên nhận thầu theo qui định tại Luật quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thực hiện.

II. Về kê khai, đăng ký thuế:

Theo quy định, các cá nhân có hoạt động xây dựng nhà ở tư nhân là đối tượng phải đăng ký thuế để được cấp mã số thuế; kê khai nộp lệ phí môn bài, thuế GTGT+TNCN với cơ quan thuế địa phương nơi đăng ký kinh doanh, hoặc nơi thực hiện xây dựng công trình;

Tại Điểm i, Khoản 2, Điều 4 Thông tư 105/2020/TT-BTC, của Bộ Tài chính hướng dẫn về đăng ký thuế như sau:

2. Người nộp thuế thuộc đối tượng thực hiện đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế, bao gồm:

“i) Hộ gia đình, cá nhân có hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ, bao gồm cả cá nhân của các nước có chung đường biên giới đất liền với Việt Nam thực hiện hoạt động mua, bán, trao đổi hàng hóa tại chợ biên giới, chợ cửa khẩu, chợ trong khu kinh tế cửa khẩu (sau đây gọi là Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh”...

III. Về các loại thuế, lệ phí và căn cứ xác định số thuế, lệ phí phải nộp:

Hộ kinh doanh, cá nhân tham gia hoạt động xây dựng nhà ở tư nhân phải kê khai và nộp các loại thuế, phí, lệ phí như sau:

1.Lệ phí môn bài:

Căn cứ Nghị định số 139/2016/NĐ-CP, ngày 04/10/2016; Nghị định số 22/2020/NĐ-CP ngày 24/02/2020 của Chính phủ và Thông tư số 65/2020/TT-BTC ngày 09/7/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí môn bài. Cụ thể như sau:

- Cá nhân, nhóm cá nhân, hộ gia đình có doanh thu trên 500 triệu đồng/năm, thì mức thu lệ phí môn bài là: 1.000.000 (một triệu) đồng/năm;
- Cá nhân, nhóm cá nhân, hộ gia đình có doanh thu trên 300 đến 500 triệu đồng/năm, thì mức thu lệ phí môn bài là: 500.000 (năm trăm nghìn đồng)/năm;
- Cá nhân, nhóm cá nhân, hộ gia đình có doanh thu trên 100 đến 300 triệu đồng/năm, thì mức thu lệ phí môn bài là: 300.000 (ba trăm nghìn đồng)/năm.

2. Thuế GTGT+TNCN:

Phương pháp và căn cứ tính thuế:

*** Phương pháp tính thuế:**

Căn cứ Điểm b, Khoản 2, Điều 6, Thông tư 40/2021/TT-BTC, Căn cứ tính thuế là doanh thu tính thuế và tỷ lệ thuế tính trên doanh thu:

Cá nhân là chủ thầu xây dựng tư nhân nộp thuế theo từng lần phát sinh thực hiện khai thuế khi có phát sinh doanh thu chịu thuế.

*** Căn cứ tính thuế:**

- Doanh thu tính thuế và tỷ lệ thuế tính trên doanh thu

Doanh thu tính thuế GTGT+TNCN đối với hoạt động xây dựng nhà ở tư nhân được tính như sau:

+ Đối với trường hợp xây dựng có bao thầu nguyên vật liệu thì doanh thu tính thuế là giá trị công trình, hạng mục công trình hoặc khối lượng công trình xây dựng, lắp đặt được nghiệm thu, bàn giao công trình.

+ Đối với trường hợp xây dựng không bao thầu nguyên vật liệu thì doanh thu tính thuế không bao gồm giá trị nguyên vật liệu (doanh thu tính thuế là giá tiền công tính trên 1m² xây dựng)

- Giá tính thuế:

+ Căn cứ vào giá ghi trong hợp đồng xây dựng (nếu giá ghi trong hợp đồng xây dựng cao hơn Thông báo giá tính thuế xây dựng nhà ở dân cư riêng lẻ trên địa bàn huyện năm 2021 của Liên ngành: Thuế - Tài chính-Kế hoạch- Kinh tế- Hạ tầng);

+ Căn cứ Thông báo giá tính thuế xây dựng nhà ở dân cư riêng lẻ trên địa bàn huyện năm 2021 của Liên ngành: Thuế - Tài chính-Kế hoạch- Kinh tế- Hạ tầng (nếu giá ghi trong hợp đồng xây dựng thấp hơn Thông báo giá tính thuế xây dựng nhà ở dân cư riêng lẻ trên địa bàn huyện năm 2021 của Liên ngành: Thuế - Tài chính-Kế hoạch- Kinh tế- Hạ tầng);

- Tỷ lệ thuế tính trên doanh thu: Căn cứ vào Phụ lục I, (Ban hành kèm theo Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính), quy định:

... “Dịch vụ, xây dựng không bao thầu nguyên vật liệu: Tỷ lệ thuế giá trị gia tăng là 5%; tỷ lệ thuế thu nhập cá nhân là 2%”.

+Số thuế GTGT phải nộp=Doanh thu tính thuế x 5%

+Số thuế TNCN phải nộp= Doanh thu tính thuế x 2%.

.... “Dịch vụ có gắn với hàng hóa, xây dựng có bao thầu nguyên vật liệu: tỷ lệ thuế giá trị gia tăng là 3%; tỷ lệ thuế thu nhập cá nhân là 1,5%”.

+Số thuế GTGT phải nộp=Doanh thu tính thuế x 3%

+Số thuế TNCN phải nộp= Doanh thu tính thuế x 1,5%.

Trên đây là hướng dẫn quản lý thu thuế đối với hoạt động xây dựng nhà ở tư nhân. Văn bản này có hiệu lực thi hành từ ngày ban hành, các văn bản hướng dẫn trước đây trái với văn bản này bị bãi bỏ.

Đề nghị các Đội thuế chủ động tham mưu, phối hợp với UBND các xã, thị trấn tuyên truyền rộng rãi trên các phương tiện truyền thông để nhân dân và các hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh được biết và thực hiện. Trường hợp các hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh nhận thầu xây dựng, không tự giác chấp hành kê khai, đăng ký nộp lệ phí môn bài, thuế GTGT+TNCN, khi bị phát hiện sẽ bị xử phạt theo quy định của pháp luật thuế.

Vậy Chi cục Thuế khu vực Hương Sơn - Đức Thọ thông báo để các cá nhân có hoạt động xây dựng nhà ở tư nhân trên địa bàn được biết và tự giác chấp hành việc kê khai, đăng ký nộp lệ phí môn bài, thuế GTGT+TNCN theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Huyện ủy-HĐND-UBND huyện Hương Sơn và Đức Thọ (để báo cáo)
- Lãnh đạo Chi cục;
- Lưu: VT, NVQLT.

**KT. CHI CỤC TRƯỞNG
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG**

Lê Đức Chuyên