**TÀI LIỆU TUYÊN TRUYỀN**

**VỀ CHÍNH SÁCH THUẾ TỪ HOẠT ĐỘNG**

**XÂY DỰNG NHÀ Ở TƯ NHÂN**

*( Kèm theo công văn số 150/CCTKV-NVQLT, ngày 03/6/2021 của Chi cục Thuế khu vực Hương Sơn-Đức Thọ)*

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 92/2015/TT-BTC, ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về Thuế giá trị gia tăng (GTGT), thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với cá nhân cư trú có hoạt động sản xuất kinh doanh và hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về Thuế TNCN.

Chi cục Thuế khu vực Hương Sơn-Đức Thọ hướng dẫn chính sách thuế xây dựng nhà ở tư nhân. Cụ thể như sau:

Theo quy định, các tổ chức, 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 cá nhân, nhóm 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 tổ chức, 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 nộp thuế, phí, lệ phí:**

Tại Khoản 1, Điều 1, Chương I, Thông tư 92/2015/TT-BTC, ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính quy định người nộp thuế (NNT)như sau:

*“ Người nộp thuế theo hướng dẫn tại Chương I Thông tư này là cá nhân cư trú bao gồm cá nhân, nhóm cá nhân và hộ gia đình 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 (sau đây gọi là cá nhân kinh doanh”…*

Như vậy đối với hoạt động xây dựng nhà ở tư nhân thì NNT là nhóm cá nhân, cá nhân nhận thầu xây dựng công trình.

**II. Về kê khai, đăng ký thuế:**

Theo quy định, các tổ chức, 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, phí, lệ phí và căn cứ xác định số thuế, phí, lệ phí phải nộp:**

Nhóm cá nhân, 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:**

**a,Căn cứ tính thuế:**

Căn cứ Khoản2, Điều 3,Thông tư 92/2015/TT-BTC, Căn cứ tính thuế là doanh thu tính thuế và tỷ lệ thuế tính trên doanh thu.

-Doanh thu tính thuế:

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. 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 và phương pháp thuế tính thuế đối với trường hợp có bao thầu nguyên vật liệu: Căn cứ Điểm b, Khoản 2, Điều 2,Thông tư 92/2015/TT-BTC, 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%”.*

Phương pháp tính thuế xây dựng nhà ở tư nhân phải nộp: Số thuế GTGT+TNCN phải nộp= Diện tích xây dựng (m2) x đơn giá nhân công xây dựng/m2 x 7% (thuế suất).

- Tỷ lệ và phương pháp tính thuế đối với trường hợp không bao thầu nguyên vật liệu:*….“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%”.*

Phương pháp tình thuế xây dựng nhà ở tư nhân phải nộp: Số thuế GTGT+TNCN phải nộp = Diện tích xây dựng (m2) x đơn giá nhân công xây dựng/m2 x 4,5% (thuế suất).

Vậy Chi cục Thuế khu vực Hương Sơn - Đức Thọ thông báo để các tổ chức, 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.

Trường hợp các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình 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 qui định của pháp luật thuế./.

 CHI CỤC THUẾ KHU VỰC HƯƠNG SƠN – ĐỨC THỌ

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |