VĂN BẢN ĐẾN ĐIỆN TỬ
Số 891 Ngày 10/11/2026

CỤC THUẾ
THUẾ TỈNH HÀ TĨNH

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

Số: 4562 /HTI-NVDTPC
V/v chính sách thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản công dôi dư

Hà Tĩnh, ngày 10 tháng 11 năm 2026

Kính gửi:
- Các sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- UBND các xã, phường.
- Các đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức được giao quản lý, khai thác tài sản công;
- Các Phòng, các Thuế cơ sở trực thuộc Thuế tỉnh.

Thời gian qua, sau khi sắp xếp tổ chức bộ máy và đơn vị hành chính, một số cơ sở nhà, đất dôi dư trên địa bàn tỉnh được cơ quan có thẩm quyền giao quản lý, khai thác theo quy định. Để các cơ quan, đơn vị (sau đây gọi chung là đơn vị) thực hiện thống nhất nghĩa vụ thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản công, Thuế tỉnh Hà Tĩnh hướng dẫn như sau:

1. Xác định đơn vị thực hiện nghĩa vụ thuế

Việc quản lý, khai thác nhà, đất dôi dư thực hiện theo Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 của Chính phủ, Nghị định số 108/2024/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi, bổ sung. Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng tài sản công để cho thuê thì thực hiện theo Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Nghị định số 186/2025/NĐ-CP và các quy định có liên quan.

Đơn vị căn cứ quyết định giao tài sản, phương án hoặc đề án khai thác được cấp có thẩm quyền chấp thuận, hợp đồng cho thuê và cơ chế quản lý khoản thu để xác định tổ chức có trách nhiệm lập hóa đơn, kê khai, nộp thuế. Trường hợp chỉ được giao quản lý tài sản hoặc thu tiền theo nhiệm vụ của cơ quan nhà nước, đơn vị phải làm rõ tính chất khoản thu và chủ thể có nghĩa vụ thuế trước khi thực hiện.

2. Thuế giá trị gia tăng

a) Đối với đơn vị kê khai thuế theo phương pháp khấu trừ

Căn cứ khoản 3 Điều 12 Luật Thuế GTGT số 48/2024/QH15, hoạt động cho thuê nhà, đất thông thường áp dụng thuế suất GTGT 10%. Số thuế GTGT phải nộp được xác định bằng thuế GTGT đầu ra trừ thuế GTGT đầu vào đủ điều kiện khấu trừ theo Điều 11 của Luật này.

Giá tính thuế GTGT là tiền thuê chưa có thuế GTGT theo hợp đồng; nếu thu tiền theo từng kỳ hoặc thu trước cho thời hạn thuê thì xác định theo số tiền thuê của kỳ thu hoặc thời hạn thu trước, theo khoản 1 Điều 7 Nghị định số 181/2025/NĐ-CP.

b) Đối với đơn vị kê khai thuế theo phương pháp trực tiếp trên doanh thu

Căn cứ điểm a4 và điểm b2 khoản 2 Điều 12 Luật Thuế GTGT số 48/2024/QH15, hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê tài sản áp dụng tỷ lệ tính thuế GTGT 5% trên doanh thu. Số thuế phải nộp bằng doanh thu tính thuế nhân (x) 5%. Doanh thu tính thuế là tổng số tiền dịch vụ ghi trên hóa đơn bán hàng, bao gồm các khoản phụ thu, phí thu thêm mà đơn vị được hưởng theo điểm c khoản 2 Điều 12 của Luật này.

Các đơn vị căn cứ phương pháp tính thuế đang áp dụng, giá thuê trong hợp đồng và chứng từ thanh toán để xác định đúng số thuế phải nộp. Trường hợp hợp đồng quy định giá thanh toán đã có thuế, đơn vị xác định doanh thu và tiền thuế theo phương pháp tính thuế tương ứng.

3. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Căn cứ điểm n khoản 2 Điều 3 Luật Thuế TNDN số 67/2025/QH15, thu nhập của đơn vị sự nghiệp công lập từ hoạt động cho thuê tài sản công thuộc thu nhập chịu thuế TNDN, trừ trường hợp được miễn thuế theo quy định của pháp luật.

a) Đối với đơn vị xác định được doanh thu, chi phí và thu nhập tính thuế

Thực hiện tính thuế TNDN trên thu nhập tính thuế theo thuế suất tại Điều 10 Luật Thuế TNDN số 67/2025/QH15; thuế suất phổ thông là 20% đối với trường hợp không thuộc diện áp dụng mức thuế suất khác hoặc ưu đãi thuế.

b) Đối với đơn vị sự nghiệp và tổ chức thuộc khoản 5 Điều 12 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP hạch toán được doanh thu nhưng không xác định được chi phí, thu nhập của hoạt động kinh doanh

Thực hiện tính thuế TNDN đối với dịch vụ cho thuê tài sản theo tỷ lệ 5% trên doanh thu theo điểm a khoản 5 Điều 12 Nghị định này.

Đơn vị có trách nhiệm theo dõi riêng doanh thu cho thuê, các khoản chi liên quan và thu nhập từ hoạt động này; trường hợp xác định được chi phí, thu nhập tính thuế thì áp dụng phương pháp tính thuế trên thu nhập theo quy định.

4. Lập và sử dụng hóa đơn điện tử

a) Loại hóa đơn: Đơn vị cho thuê tài sản phải lập hóa đơn điện tử giao cho bên thuê theo khoản 1 Điều 4 Nghị định số 254/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 của Chính phủ. Tổ chức tính thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ sử dụng hóa đơn GTGT; tổ chức tính thuế GTGT theo phương pháp trực tiếp sử dụng hóa đơn bán hàng theo Điều 8 Nghị định này. Hóa đơn điện tử bán tài sản công được sử dụng đối với hoạt động bán, chuyển nhượng tài sản công theo quy định.

b) Thời điểm lập hóa đơn: Căn cứ khoản 2 Điều 9 Nghị định số 254/2026/NĐ-CP, thời điểm lập hóa đơn là khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ; trường hợp thu tiền trước hoặc trong thời gian cung cấp dịch vụ thì lập hóa đơn tại thời điểm thu tiền. Khoản tiền đặt cọc theo quy định của Bộ luật Dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng được xử lý theo quy định riêng tại khoản này. Đơn vị căn cứ kỳ cho thuê và phương thức thanh toán đã thỏa thuận để lập hóa đơn đúng thời điểm.

c) Đăng ký sử dụng hóa đơn: Trước khi sử dụng hóa đơn điện tử, đơn vị thực hiện đăng ký theo quy định tại Thông tư số 91/2026/TT-BTC ngày 30/6/2026 của Bộ Tài chính (Mẫu số 01/ĐKTĐ-HĐĐT). Trường hợp đơn vị

không kinh doanh có phát sinh giao dịch cung cấp dịch vụ thuộc diện chịu thuế và đủ điều kiện được cấp hóa đơn điện tử có mã theo từng lần phát sinh, thực hiện theo khoản 2 Điều 6 Nghị định số 254/2026/NĐ-CP và Điều 15 Thông tư số 91/2026/TT-BTC.

5. Kê khai và nộp thuế

a) Khai thuế GTGT

Đơn vị tính thuế theo phương pháp khấu trừ sử dụng tờ khai mẫu số 01/GTGT; đơn vị tính thuế theo phương pháp trực tiếp trên doanh thu sử dụng tờ khai mẫu số 04/GTGT, ban hành kèm theo Thông tư số 89/2026/TT-BTC ngày 30/6/2026 của Bộ Tài chính.

Thuế GTGT được khai theo tháng; người nộp thuế đủ điều kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 19 Thông tư số 89/2026/TT-BTC có thể lựa chọn khai theo quý. Trường hợp nghĩa vụ GTGT phát sinh không thường xuyên của người nộp thuế tính thuế theo phương pháp trực tiếp thì khai theo từng lần phát sinh; nếu phát sinh nhiều lần trong tháng được khai theo tháng theo điểm c.2 khoản 1 Điều 19 Thông tư này.

b) Khai thuế TNDN:

- Đối với đơn vị tính thuế TNDN trên thu nhập tính thuế: thực hiện tạm nộp thuế theo quý và khai quyết toán thuế năm bằng tờ khai mẫu số 03/TNDN cùng các phụ lục có liên quan theo Thông tư số 89/2026/TT-BTC.

- Đối với đơn vị tính thuế TNDN theo tỷ lệ trên doanh thu: sử dụng tờ khai mẫu số 04/TNDN. Hoạt động phát sinh thường xuyên thực hiện tạm nộp theo quý và quyết toán theo năm; hoạt động không phát sinh thường xuyên thực hiện khai theo từng lần phát sinh, trường hợp phát sinh nhiều lần trong tháng được khai theo tháng theo điểm b.1 khoản 1 Điều 21 Thông tư số 89/2026/TT-BTC. Khoản thu nhập đã khai thuế TNDN theo từng lần phát sinh thì không thực hiện quyết toán năm đối với khoản thu nhập đó.

c) Thời hạn khai và nộp thuế:

Theo Điều 10 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP, thời hạn nộp hồ sơ khai thuế theo từng lần phát sinh chậm nhất là ngày thứ 10 kể từ ngày tiếp theo ngày phát sinh nghĩa vụ thuế (trừ trường hợp phải khai, nộp trước khi cấp hóa đơn từng lần); khai theo tháng chậm nhất ngày 20 tháng sau; khai theo quý chậm nhất ngày cuối cùng của tháng đầu quý sau; hồ sơ quyết toán năm chậm nhất ngày cuối cùng của tháng thứ ba kể từ ngày kết thúc năm.

Thuế TNDN thuộc diện tạm nộp theo quý phải nộp chậm nhất ngày cuối cùng của tháng đầu quý tiếp theo theo Điều 24 Nghị định số 252/2026/NĐ-CP. Thời hạn nộp tiền thuế phát sinh theo hồ sơ khai thuế thực hiện theo Luật Quản lý thuế và các quy định có liên quan.

d) Nơi nộp hồ sơ khai thuế

Đơn vị nộp hồ sơ khai thuế đến cơ quan thuế quản lý trực tiếp theo Điều 19, Điều 21 Thông tư số 89/2026/TT-BTC; trường hợp thuộc diện khai riêng hoặc phân bổ nghĩa vụ thuế theo địa bàn thì thực hiện theo quy định tương ứng. Đơn vị đối chiếu doanh thu trên hợp đồng, hóa đơn, chứng từ thanh toán, sổ kế toán và tờ khai trước khi nộp hồ sơ.

6. Tổ chức thực hiện

Đề nghị các đơn vị rà soát hồ sơ giao quản lý, khai thác tài sản; xác định chủ thể ký hợp đồng cho thuê, thu tiền, hạch toán và thực hiện nghĩa vụ thuế. Việc quản lý, sử dụng tiền thu từ khai thác nhà, đất và nộp ngân sách thực hiện theo Điều 10 Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP và quy định pháp luật về tài chính, tài sản công.

Đề nghị Sở Tài chính phối hợp cung cấp thông tin về tổ chức được giao khai thác nhà, đất và cơ chế quản lý khoản thu.

Các Phòng, các Thuế cơ sở hướng dẫn, hỗ trợ việc đăng ký sử dụng hóa đơn, khai thuế và nộp thuế theo từng trường hợp. Vướng mắc vượt thẩm quyền được tổng hợp, báo cáo Thuế tỉnh Hà Tĩnh để xem xét, hướng dẫn.

Thuế tỉnh Hà Tĩnh đề nghị các cơ quan, đơn vị phối hợp thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Trưởng Thuế tỉnh (b/c);
- Văn phòng (đăng tải lên cổng thông tin ngành);
- Lưu: VT, NVDTPC.

KT. TRƯỞNG THUẾ TỈNH
PHÓ TRƯỞNG THUẾ TỈNH

CỘNG HOÀ X.H.C.N VIỆT NAM
THUẾ TỈNH HÀ TĨNH
CỤC THUẾ

Lê Quốc Dũng