

TỔNG HỢP CHỨNG TỪ GHI NHẬN

CHI PHÍ THUÊ VĂN PHÒNG / KHO BÃI / ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH

(Bao gồm: Mượn nhà đặt biển hiệu & Thuê nhà làm văn phòng/kho/địa điểm kinh doanh)

PHẦN A – HỒ SƠ MƯỢN NHÀ (ĐẶT BIỂN HIỆU, THÔNG BÁO ĐỊA CHỈ)

Áp dụng khi doanh nghiệp/HKD mượn địa chỉ của cá nhân để đặt biển hiệu, thông báo địa điểm cho cơ quan thuế mà KHÔNG phát sinh tiền thuê → Không phải kê khai, nộp thuế cho người cho mượn.

STT	Loại chứng từ	Ghi chú / Yêu cầu
1	Hợp đồng mượn nhà	Ghi rõ mục đích mượn là đặt biển hiệu, thông báo địa chỉ cho cơ quan thuế. Không phát sinh tiền thuê → không kê khai nộp thuế cho bên cho mượn.
2	Giấy ủy quyền (nếu có nhiều chủ sở hữu)	Các đồng sở hữu ủy quyền cho 1 người đại diện ký hợp đồng cho mượn. Có công chứng/chứng thực.
3	Bản sao Sổ hồng / GCN quyền sử dụng đất	Công chứng bản sao hoặc bản sao có chứng thực của Sổ hồng.
4	Bản sao CCCD (2 mặt) của người cho mượn	Công chứng bản sao. Nếu nhiều chủ sở hữu thì CCCD của tất cả + người được ủy quyền.
5	Bản sao CCCD (2 mặt) của người mượn	Công chứng bản sao hoặc bản sao có chứng thực.

Lưu ý:

- Hợp đồng mượn nhà phải ghi rõ mục đích sử dụng là "đặt biển hiệu, thông báo địa chỉ kinh doanh" và "không phát sinh tiền thuê".
- Nếu bất động sản thuộc nhiều người đồng sở hữu: cần Giấy ủy quyền công chứng của tất cả đồng sở hữu cho 1 người đại diện ký.
- Khi bên cho mượn là cá nhân cho mượn miễn phí → không có doanh thu cho thuê → không phát sinh nghĩa vụ thuế.

PHẦN B – HỒ SƠ THUÊ NHÀ LÀM VĂN PHÒNG / KHO BÃI / ĐỊA ĐIỂM KD

Để bên thuê ghi nhận chi phí thuê nhà là chi phí được trừ khi tính thuế TNDN/TNCN, cần chuẩn bị đầy đủ bộ hồ sơ sau:

STT	Loại chứng từ	Ghi chú / Yêu cầu
1	Hợp đồng thuê nhà	Ghi rõ giá thuê, thời hạn, mục đích, điều khoản về thuế, sửa chữa, thanh toán. Xem chi tiết tại mẫu hợp đồng cho thuê kèm theo.
2	Phụ lục hợp đồng (nếu có điều chỉnh)	Bất kỳ thay đổi về giá thuê, thời hạn, điều khoản phải lập phụ lục.
3	Biên bản giao nhận mặt bằng	Ghi nhận hiện trạng mặt bằng khi giao, làm căn cứ thanh lý sau này.
4	Biên bản thanh lý hợp đồng (khi kết thúc)	Ghi nhận hoàn tất nghĩa vụ, hoàn cọc, trả mặt bằng.
5	Hóa đơn / chứng từ thuế	Tùy trường hợp bên cho thuê: Hóa đơn điện tử (nếu DN) hoặc chứng từ nộp thuế thay (nếu cá nhân). Xem chi tiết 3 phương án thuế bên dưới.
6	Chứng từ thanh toán	UNC chuyển khoản / phiếu chi tiền mặt (nếu < 20 triệu đồng/lần). Lưu ý: Chi phí thuê ≥ 20 triệu đồng/lần bắt buộc thanh toán qua ngân hàng để được tính là chi phí hợp lệ.
7	Bản sao Sổ hồng / GCN quyền sử dụng đất	Công chứng bản sao.
8	Bản sao CCCD (2 mặt) của bên cho thuê	Công chứng bản sao.
9	Giấy ủy quyền (nếu nhiều chủ sở hữu)	Các đồng sở hữu ủy quyền cho 1 người ký hợp đồng, có công chứng.
10	Tờ khai thuế TNCN + GTGT (nếu nộp thay)	Khi bên thuê khai & nộp thuế thay cho bên cho thuê.
11	Chứng từ nộp thuế vào NSNN	Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước (thuế TNCN + GTGT của hoạt động cho thuê).

PHẦN C – 3 PHƯƠNG ÁN VỀ NGHĨA VỤ THUẾ KHI THUÊ NHÀ CỦA CÁ NHÂN

Khi thuê nhà của cá nhân (không phải DN), cá nhân cho thuê phải nộp thuế GTGT (5%) và thuế TNCN (5%) trên phần doanh thu cho thuê vượt 500 triệu đồng/năm (theo Luật TNCN số 109/2025/QH15 và Luật GTGT số 48/2024/QH15). Các bên có thể thỏa thuận 1 trong 3 phương án sau:

Phương án 1: Bên CHO THUÊ tự khai & nộp thuế

Bên cho thuê (cá nhân) tự khai thuế tại cơ quan thuế quản lý nơi có BĐS cho thuê. Bên cho thuê xuất hóa đơn (mua của cơ quan thuế hoặc đăng ký HĐĐT). Bên thuê nhận hóa đơn để ghi nhận chi phí.

Bên thuê	Bên cho thuê
Nhận hóa đơn từ bên cho thuê	Tự khai, nộp thuế, xuất hóa đơn

Phương án 2: Bên THUÊ khai & nộp thuế THAY

Bên thuê thực hiện khai thuế và nộp thuế thay cho bên cho thuê (thường gặp nhất trong thực tế). Hợp đồng ghi rõ bên thuê chịu trách nhiệm khai & nộp thuế. Bên thuê sử dụng tờ khai + chứng từ nộp thuế để ghi nhận chi phí.

Bên thuê	Bên cho thuê
Khai thuế, nộp thuế, giữ chứng từ để ghi nhận CP	Không phải khai thuế (bên thuê làm thay)

Phương án 3: Bên cho thuê nộp thuế, Bên thuê nộp thuế thay

Hợp đồng quy định giá thuê chưa bao gồm thuế. Bên cho thuê chịu thuế nhưng bên thuê làm thủ tục nộp hộ. Số thuế được trừ vào tiền thuê hoặc bên cho thuê hoàn lại.

Bên thuê	Bên cho thuê
Làm thủ tục nộp hộ, trừ vào tiền thuê	Chịu thuế, được trừ khi nhận tiền thuê

PHẦN D – ĐIỀU KIỆN ĐỂ CHI PHÍ THUÊ NHÀ ĐƯỢC TÍNH LÀ CHI PHÍ ĐƯỢC TRỪ

Theo Điều 9 Luật Thuế TNDN số 67/2025/QH15, chi phí được trừ phải đáp ứng đủ các điều kiện:

- **Khoản chi thực tế phát sinh** liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.
- **Có đủ hóa đơn, chứng từ** theo quy định của pháp luật.
- **Thanh toán không dùng tiền mặt** đối với hóa đơn mua hàng hóa, dịch vụ từ 20 triệu đồng trở lên (bao gồm cả thuế GTGT).

Điều khoản về sửa chữa mặt bằng:

- Hợp đồng thuê phải quy định rõ bên nào được phép sửa chữa, cải tạo và chi phí do bên nào chịu.
- Nếu bên thuê sửa chữa, cải tạo: cần được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản, và chi phí này được ghi nhận là chi phí được trừ nếu có đủ hóa đơn, chứng từ.
- Chi phí sửa chữa lớn có thể phân bổ dần (tối đa 3 năm) hoặc ghi nhận 1 lần tùy theo giá trị.

Tóm tắt bộ hồ sơ tối thiểu để ghi nhận chi phí thuê nhà được trừ:

STT	Chứng từ	Bắt buộc / Tùy trường hợp
1	Hợp đồng thuê nhà	Bắt buộc
2	Hóa đơn hoặc chứng từ nộp thuế thay	Bắt buộc
3	Chứng từ thanh toán (UNC/phiếu chi)	Bắt buộc (≥ 20 triệu phải chuyển khoản)
4	Bản sao Sổ hồng (công chứng)	Bắt buộc
5	CCCD bên cho thuê (công chứng)	Bắt buộc
6	Giấy ủy quyền (công chứng)	Tùy TH (nhiều đồng sở hữu)
7	Biên bản giao nhận mặt bằng	Nên có
8	Tờ khai thuế + chứng từ nộp NSNN	Bắt buộc (nếu nộp thuế thay)
9	Phụ lục hợp đồng	Tùy TH (khi có điều chỉnh)
10	Biên bản thanh lý HĐ	Khi kết thúc thuê

--- Hết ---

Mẫu Hợp đồng mượn nhà và Mẫu Hợp đồng cho thuê nhà được cung cấp trong các file đính kèm riêng.