

**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: 4062/CT-NVT
V/v đăng ký thuế, đăng ký sử
dụng hóa đơn điện tử đối với hộ
kinh doanh, cá nhân kinh doanh

Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2026

Kính gửi: Thuế các tỉnh/thành phố.

Cục Thuế nhận được công văn số 6154/HAN-CNTK ngày 09/3/2026 của Thuế TP. Hà Nội và phản ánh của một số Thuế tỉnh, thành phố về những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình xử lý đăng ký thuế, đăng ký sử dụng hóa đơn điện tử đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh (bản photocopy đính kèm). Các vướng mắc chủ yếu tập trung vào các nội dung: (i) Xác định trường hợp đăng ký thuế theo cơ chế một cửa liên thông hoặc đăng ký trực tiếp với cơ quan thuế, trong đó có trường hợp cho thuê nhà; (ii) Việc sử dụng địa chỉ căn hộ chung cư để đăng ký trụ sở, địa điểm kinh doanh; (iii) Đăng ký sử dụng hóa đơn điện tử của hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh; (iv) Một số bất cập của chính sách hiện hành cần được sửa đổi, hoàn thiện cho phù hợp với thực tiễn.

Trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành, các nội dung phản ánh của các cơ quan thuế địa phương và trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền của cơ quan thuế, Cục Thuế có ý kiến đối với từng nội dung như sau:

1. Về đăng ký thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh

a) Về xác định trường hợp đăng ký thuế theo cơ chế một cửa liên thông, đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế

Theo quy định tại Luật Quản lý thuế, người nộp thuế có hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc phát sinh nghĩa vụ với ngân sách nhà nước phải thực hiện đăng ký thuế, bao gồm: (i) Người nộp thuế thực hiện đăng ký thuế thông qua cơ chế một cửa liên thông cùng với đăng ký kinh doanh; (ii) Người nộp thuế không thuộc trường hợp nêu trên thì thực hiện đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế. Đồng thời, tại điểm i khoản 2 Điều 4 Thông tư số 86/2024/TT-BTC ngày 23/12/2024 của Bộ Tài chính quy định về đăng ký thuế, “hộ gia đình, cá nhân có hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ theo quy định của pháp luật nhưng không phải đăng ký hộ kinh doanh qua cơ quan đăng ký kinh doanh theo quy định của Chính phủ về hộ kinh doanh” thuộc trường hợp đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế.

Theo quy định tại Điều 82, Điều 83 Nghị định số 168/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định về đăng ký doanh nghiệp:

“Điều 82. Quyền thành lập hộ kinh doanh

1. Hộ kinh doanh do một cá nhân hoặc các thành viên hộ gia đình đăng ký thành lập và chịu trách nhiệm bằng toàn bộ tài sản của mình đối với hoạt động kinh doanh của hộ. Trường hợp hộ kinh doanh do các thành viên hộ gia đình đăng ký thành lập thì các thành viên ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên làm người đại diện hộ kinh doanh trong quá trình hoạt động kinh doanh. Văn bản ủy quyền của các thành viên hộ gia đình cho một thành viên làm người đại diện hộ kinh doanh phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật...

3. Hộ gia đình sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp, làm muối và những người bán hàng rong, quà vặt, buôn chuyến, kinh doanh lưu động, kinh doanh thời vụ, làm dịch vụ có thu nhập thấp không phải đăng ký hộ kinh doanh, trừ trường hợp kinh doanh các ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định mức thu nhập thấp áp dụng trên phạm vi địa phương.

4. Trường hợp có nhu cầu thành lập hộ kinh doanh, các đối tượng tại khoản 3 Điều này đăng ký hộ kinh doanh theo quy định tại Nghị định này.”

“Điều 83. Nghĩa vụ đăng ký hộ kinh doanh

...2. Người thành lập hộ kinh doanh, hộ kinh doanh có nghĩa vụ đăng ký hộ kinh doanh, báo cáo và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Nghị định này, không được hoạt động dưới danh nghĩa hộ kinh doanh mà không đăng ký...”

Căn cứ các quy định nêu trên, việc xác định trường hợp đăng ký thuế theo cơ chế một cửa liên thông hoặc đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế của hộ gia đình, cá nhân kinh doanh phụ thuộc vào việc người nộp thuế có đăng ký thành lập hộ kinh doanh hay không, theo đó:

- Trường hợp cá nhân, hộ gia đình đăng ký thành lập hộ kinh doanh theo quy định của pháp luật về đăng ký doanh nghiệp thì thực hiện đăng ký thuế thông qua cơ chế một cửa liên thông với cơ quan đăng ký kinh doanh. Khi nhận được đầy đủ thông tin đăng ký thuế do cơ quan đăng ký kinh doanh truyền sang, cơ quan thuế thực hiện xác định mã số thuế và truyền cho cơ quan đăng ký kinh doanh sử dụng đồng thời là mã số hộ kinh doanh. Cơ quan thuế thực hiện quản lý thuế đối với hộ kinh doanh kể từ thời điểm cơ quan đăng ký kinh doanh cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh.

- Trường hợp cá nhân, hộ gia đình không đăng ký thành lập hộ kinh doanh thì thực hiện đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế theo quy định của Luật Quản lý thuế và Thông tư số 86/2024/TT-BTC. Cơ quan thuế thực hiện tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký thuế trên cơ sở thông tin, tài liệu do người nộp thuế kê khai, cung cấp theo quy định; không có chức năng, thẩm quyền xác định người nộp thuế có thuộc diện phải đăng ký hộ kinh doanh theo quy định của pháp luật về đăng ký doanh nghiệp hay không.

- Nhằm hỗ trợ, tạo thuận lợi cho người nộp thuế thực hiện thủ tục đăng ký thuế, bên cạnh việc tuyên truyền, hướng dẫn các quy định của pháp luật quản lý thuế về đăng ký thuế, cơ quan thuế có thể lưu ý, khuyến nghị người nộp thuế một số nội dung sau:

+ Người nộp thuế cần chủ động nghiên cứu quy định tại Nghị định số 168/2025/NĐ-CP và các quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan đến lĩnh vực, ngành nghề hoạt động kinh doanh (như pháp luật về ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, pháp luật về nhà ở, pháp luật về phòng cháy chữa cháy, pháp luật về an toàn thực phẩm và các quy định pháp luật chuyên ngành khác), từ đó xác định hình thức hoạt động và thực hiện thủ tục đăng ký phù hợp, bảo đảm việc kinh doanh tuân thủ đầy đủ, đúng quy định của pháp luật.

+ Người nộp thuế có trách nhiệm tự kê khai và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, đầy đủ của hồ sơ đăng ký hộ kinh doanh hoặc hồ sơ đăng ký thuế và các thông tin đã cung cấp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Trường hợp người nộp thuế là cá nhân kinh doanh đã đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế, sau đó có nhu cầu thành lập hộ kinh doanh do cá nhân làm chủ, hoặc xác định hoạt động kinh doanh thuộc diện phải đăng ký hộ kinh doanh theo quy định, thì người nộp thuế thực hiện đăng ký thành lập hộ kinh doanh với cơ quan đăng ký kinh doanh theo quy định tại Nghị định số 168/2025/NĐ-CP. Hộ kinh doanh vẫn tiếp tục sử dụng mã số thuế đã được cơ quan thuế cấp cho cá nhân kinh doanh trước đó để thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật quản lý thuế (hiện nay là số định danh cá nhân).

(Cục Thuế gửi kèm Phụ lục để Thuế tỉnh/thành phố tham khảo trong quá trình nghiên cứu, hướng dẫn đối với trường hợp cá nhân cho thuê nhà).

b) Về việc sử dụng địa chỉ căn hộ chung cư để đăng ký trụ sở, địa điểm kinh doanh

- Đối với trường hợp đăng ký thành lập hộ kinh doanh: Người nộp thuế thực hiện kê khai thông tin địa chỉ trụ sở của hộ kinh doanh theo quy định tại Điều 87 Nghị định số 168/2025/NĐ-CP và hướng dẫn của cơ quan đăng ký kinh doanh khi thực hiện thủ tục đăng ký hộ kinh doanh.

- Đối với trường hợp đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế: Người nộp thuế thực hiện kê khai thông tin địa chỉ kinh doanh theo nội dung hướng dẫn tại mẫu biểu số 03-ĐK-TCT (Tờ khai đăng ký thuế dùng cho người nộp thuế là hộ gia đình, cá nhân kinh doanh) ban hành kèm theo Thông tư số 86/2024/TT-BTC, cụ thể như sau:

"2. Địa chỉ kinh doanh:

- *Trường hợp có hoạt động kinh doanh thường xuyên và địa điểm kinh doanh cố định; cá nhân cho thuê bất động sản thì ghi rõ địa chỉ kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân kinh doanh hoặc địa chỉ nơi cá nhân cho thuê bất động sản*

gồm: số nhà, đường phố/xóm/ấp/thôn, phường/xã/thị trấn, quận/huyện/thị xã/thành phố thuộc tỉnh, tỉnh/thành phố. Nếu có số điện thoại, số Fax thì ghi rõ mã vùng - số điện thoại/số Fax.

- Trường hợp có hoạt động kinh doanh thường xuyên và không có địa điểm kinh doanh cố định thì ghi rõ địa chỉ nơi cư trú của cá nhân kinh doanh."

Ngoài ra, liên quan đến việc sử dụng căn hộ chung cư, Bộ Xây dựng đã có Công văn số 6463/BXD-QLN ngày 04/5/2026 trả lời Ủy ban nhân dân TP. Hà Nội (bản photocopy đính kèm). Đề nghị Thuế các tỉnh/thành phố nghiên cứu, tham khảo trong quá trình tuyên truyền, hướng dẫn người nộp thuế.

Người nộp thuế có trách nhiệm sử dụng trụ sở, địa điểm kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật chuyên ngành có liên quan. Cơ quan thuế thực hiện tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký thuế của người nộp thuế trên cơ sở thông tin, tài liệu do người nộp thuế kê khai, cung cấp theo quy định của Luật Quản lý thuế và Thông tư số 86/2024/TT-BTC; không có chức năng, thẩm quyền xác định việc người nộp thuế sử dụng trụ sở, địa điểm kinh doanh có phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở hoặc pháp luật chuyên ngành hay không.

2. Về việc đăng ký sử dụng hóa đơn điện tử

Căn cứ các quy định tại Khoản 1 và khoản 11 Điều 1 Nghị định số 70/2025/NĐ-CP ngày 30/3/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2020/NĐ-CP; Khoản 5 Điều 8 Nghị định số 68/2026/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 141/2026/NĐ-CP ngày 29/4/2026 của Chính phủ) thì cá nhân kinh doanh không đăng ký hộ kinh doanh vẫn thuộc đối tượng sử dụng hóa đơn điện tử. Ngày 14/5/2026, Cục Thuế đã nâng cấp ứng dụng để đáp ứng cho cá nhân kinh doanh không có giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh thực hiện thủ tục đăng ký sử dụng hóa đơn điện tử theo quy định tại Nghị định số 70/2025/NĐ-CP và Nghị định số 68/2026/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 141/2026/NĐ-CP ngày 29/4/2026 của Chính phủ).

3. Về kiến nghị hoàn thiện chính sách

Cục Thuế ghi nhận các đề xuất của Thuế TP. Hà Nội về việc sửa đổi các nội dung chính sách liên quan đến đăng ký kinh doanh đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh nhằm phù hợp với các mô hình kinh doanh mới phát sinh; trên cơ sở đó, sẽ nghiên cứu, tham mưu cấp có thẩm quyền và phối hợp với các cơ quan, ban, ngành trong quá trình xây dựng, hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

4. Tổ chức thực hiện

Cục Thuế đề nghị Thuế các tỉnh/thành phố chỉ đạo các Phòng chức năng, Thuế Cơ sở trên địa bàn tổ chức triển khai thực hiện thống nhất các nội dung nêu trên và một số nội dung sau:

- Tăng cường tuyên truyền, phổ biến và hướng dẫn người nộp thuế thực hiện đăng ký thuế, đăng ký sử dụng hóa đơn điện tử theo quy định;

- Thực hiện tiếp nhận, giải quyết hồ sơ đăng ký thuế, đăng ký sử dụng hóa đơn điện tử theo đúng quy định của pháp luật về quản lý thuế, pháp luật về hóa đơn; không yêu cầu người nộp thuế cung cấp thành phần hồ sơ không có trong quy định, hoặc thực hiện thêm thủ tục hành chính khi không có căn cứ pháp lý;

- Chủ động phối hợp với cơ quan đăng ký kinh doanh và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan trong việc hỗ trợ, hướng dẫn người nộp thuế thực hiện thủ tục đăng ký thuế, đăng ký sử dụng hóa đơn điện tử; trao đổi thông tin, rà soát hoạt động kinh doanh phát sinh trên địa bàn nhằm kịp thời phát hiện các trường hợp hoạt động kinh doanh nhưng chưa thực hiện đăng ký thuế hoặc chưa kê khai, nộp thuế theo quy định; phối hợp thực hiện công tác quản lý nhà nước đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh trên địa bàn;

- Trong quá trình thực hiện, trường hợp phát sinh khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền, đề nghị các đơn vị kịp thời tổng hợp, báo cáo về Cục Thuế (qua Ban Nghiệp vụ thuế) để được hướng dẫn xử lý thống nhất.

Cục Thuế có ý kiến đề Thuế các tỉnh/thành phố được biết./. Ka

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đồng chí Cục trưởng (để b/c);
- Các đ/c Phó Cục trưởng (để b/c);
- Vụ PC, Cục CST, Cục DNTN (BTC);
- Các Ban: PC, CS, QLTT, TMĐT, CDS;
- Lưu: VT, NVT.

Ka 43

**TL. CỤC TRƯỞNG
TRƯỞNG BAN NGHIỆP VỤ THUẾ**



Nguyễn Thị Thu

Phụ lục
THAM KHẢO ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP CÁ NHÂN CHO THUÊ NHÀ
(Kèm theo công văn số 4062/CT-NVT ngày 18 tháng 6 năm 2026)

Nhằm hỗ trợ cơ quan thuế địa phương và người nộp thuế trong quá trình thực hiện quy định về đăng ký thuế đối với hoạt động cho thuê nhà của cá nhân, Cục Thuế tổng hợp một số quy định pháp luật và hướng dẫn để các cơ quan thuế tham khảo trong quá trình tuyên truyền, hướng dẫn người nộp thuế.

1. Một số căn cứ pháp lý

- Khoản 4 Điều 7 Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định:

“Điều 7. Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ kinh doanh

...4. Cá nhân cho thuê bất động sản, trừ hoạt động kinh doanh lưu trú, nộp thuế thu nhập cá nhân được xác định bằng phần doanh thu vượt trên mức quy định tại khoản 1 Điều này nhân (x) với thuế suất 5%.”

- Khoản 4 Điều 4, điểm d khoản 3 và điểm d khoản 4 Điều 8 Nghị định số 68/2026/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 141/2026/NĐ-CP ngày 29/4/2026 của Chính phủ); khoản 4 Điều 4 Thông tư số 18/2026/TT-BTC quy định về kê khai nộp thuế đối với cá nhân cho thuê bất động sản (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 50/2026/TT-BTC ngày 13/5/2026 của Bộ Tài chính).

- Tại Phụ lục II “Nội dung ngành kinh tế Việt Nam” ban hành kèm theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ:

+ Nhóm ngành “Hoạt động kinh doanh bất động sản”:

“68103: Cho thuê và vận hành nhà ở và đất ở

Nhóm này gồm:

- *Cho thuê nhà, căn hộ có đồ đạc, không có đồ đạc hoặc các phòng sử dụng để ở lâu dài, theo tháng hoặc theo năm;*

- *Cho thuê mái nhà, ví dụ: để lắp đặt hệ thống năng lượng mặt trời.*

Loại trừ: Hoạt động của khách sạn và những căn hộ tương tự, nhà nghỉ, lều trại, cắm trại du lịch và những nơi không phải để ở khác hoặc phòng cho thuê ngắn ngày được phân vào nhóm ngành 55 (Dịch vụ lưu trú).”

+ Nhóm ngành “Dịch vụ lưu trú và ăn uống”:

“55: Dịch vụ lưu trú

Ngành này gồm: Hoạt động cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn cho khách du lịch, khách vắng lai khác. Có những đơn vị chỉ cung cấp cơ sở lưu trú, nhưng

cũng có những đơn vị cung cấp cả cơ sở lưu trú, dịch vụ ăn uống và/hoặc các phương tiện giải trí.

Loại trừ: Hoạt động cung cấp cơ sở lưu trú dài hạn được coi như cơ sở thường trú, ví dụ cho thuê căn hộ, chung cư được phân vào ngành 68 (Hoạt động kinh doanh bất động sản)."

- Tại Phụ lục IV Luật Đầu tư "Danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện", trong danh mục có ngành, nghề: "Kinh doanh bất động sản", "Kinh doanh dịch vụ lưu trú".

- Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2024 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024; Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024) quy định:

"Điều 9. Điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản

1. Tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành, nghề kinh doanh bất động sản (gọi chung là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản), trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này...

3. Cá nhân kinh doanh bất động sản quy mô nhỏ thì không phải thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật..."

- Khoản 1 Điều 49 Luật Du lịch quy định:

"Điều 49. Điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch

1. Điều kiện kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch bao gồm:

a) Có đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật;

b) Đáp ứng điều kiện về an ninh, trật tự, an toàn về phòng cháy và chữa cháy, bảo vệ môi trường, an toàn thực phẩm theo quy định của pháp luật;

c) Đáp ứng điều kiện tối thiểu về cơ sở vật chất kỹ thuật và dịch vụ phục vụ khách du lịch."

2. Hướng dẫn thực hiện

Người nộp thuế cần tự xác định hoạt động cho thuê nhà, căn hộ để ở thuộc nhóm ngành "Kinh doanh bất động sản" hay "Dịch vụ lưu trú" theo quy định của pháp luật về đăng ký kinh doanh, pháp luật về du lịch và pháp luật có liên quan; đồng thời tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc xác định loại hình hoạt động cũng như việc thực hiện nghĩa vụ đăng ký kinh doanh, đăng ký thuế theo quy định. Trường hợp có vướng mắc về việc xác định ngành nghề kinh doanh hoặc điều kiện kinh doanh, người nộp thuế chủ động liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được hướng dẫn. Theo đó:

a) Trường hợp cá nhân cho thuê nhà, căn hộ để ở và hoạt động cho thuê này thuộc nhóm ngành “Kinh doanh bất động sản”, nhưng không thuộc trường hợp phải đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và cá nhân không đăng ký thành lập hộ kinh doanh, thì cá nhân thực hiện đăng ký thuế với cơ quan thuế theo quy định.

Việc đăng ký thuế thực hiện theo mẫu số 03-ĐK-TCT ban hành kèm theo Thông tư số 86/2024/TT-BTC, hoặc thực hiện cùng với việc kê khai thuế đối với hoạt động cho thuê bất động sản mẫu số 01/BDS ban hành kèm theo Thông tư số 18/2026/TT-BTC (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 50/2026/TT-BTC ngày 13/5/2026 của Bộ Tài chính).

b) Trường hợp cá nhân cho thuê nhà để ở và hoạt động cho thuê thuộc nhóm ngành “Dịch vụ lưu trú”, thì cá nhân thực hiện đăng ký hộ kinh doanh theo quy định. Việc đăng ký thuế thực hiện đồng thời cùng với đăng ký hộ kinh doanh theo cơ chế một cửa liên thông.

Trường hợp này, cá nhân thực hiện kê khai thuế theo mẫu 01/TKN-CNKD hoặc 01/CNKD hoặc 02/CNKD-TNCN-QTT ban hành kèm theo Thông tư số 18/2026/TT-BTC, không kê khai thuế theo tờ khai 01/BDS ban hành kèm theo Thông tư số 18/2026/TT-BTC (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 50/2026/TT-BTC ngày 13/5/2026 của Bộ Tài chính)./. Ha