

Xu hướng thuê phòng tại Nhật

Airbnb là trang web cung cấp dịch vụ kết nối người cho thuê và người thuê nhà trong ngắn hạn. Hình thức mới này đang phát triển trên toàn thế giới và mới du nhập vào Nhật nhưng tốc độ tăng trưởng rất nhanh. Với mục tiêu trở thành quốc gia du lịch và lượng khách đến Nhật ngày một tăng. Những địa điểm du lịch nổi tiếng Tokyo, Osaka, Kyoto... thì những hình thức cho thuê nhà truyền thống sẽ không mang đến được nhiều lợi nhuận tối ưu.

Từ tháng 6 năm 2018 luật kinh doanh nhà ở đã được thay đổi.

Thời gian lưu trú tối đa một năm đã tăng lên 180 ngày.

Việc sử dụng nhà ở chung cư cho dịch vụ này cần phải có sự cho phép của hội quản lý của tòa nhà nhưng nó là rất khó khăn. Hiện nay, những người sở hữu tài sản như 1 căn nhà, 1 căn hộ, hay những căn hộ được sự cho phép của người quản lý thì có thể thoải mái tham gia vào thị trường cho thuê nhà ngắn ngày.

Kinh doanh nhà cho thuê có thể lấy được visa kinh doanh hay không?

Số người nước ngoài kinh doanh bất động sản ngày một tăng và có xu hướng muốn xin visa kinh doanh tại Nhật. Đặc biệt hình thức kinh doanh nhà ở ngắn hạn chưa từng có trước đây nên nó được xem là quản lý tài sản hơn là hình thức kinh doanh. Nên khi xin visa việc giải trình rõ ràng là cần thiết.

Ngoài ra, vì tính hợp pháp của tư cách lưu trú nên việc cấp giấy phép kinh doanh cho hình thức thuê nhà ngắn hạn, thì nhà cần đảm bảo xây dựng an toàn đầy đủ thiết bị phòng chống thiên tai.

Khi nộp hồ sơ cần trình bày chi tiết bản kế hoạch kinh doanh, ước lượng doanh thu.

Thời gian xét visa sẽ mất khoảng 6~7 tháng, và với những người đang ở Nhật đổi tình trạng cư trú sẽ mất khoảng 2~3 tháng.

Kinh doanh cho thuê nhà dưới hình thức cá nhân hay công ty thì tốt hơn?

1. Tiết kiệm thuế từ công ty

Một trong những lý do lớn của việc thành lập công ty là tiết kiệm thuế. Có rất nhiều người đang đầu tư vào bất động sản và họ nhờ công ty chuyên quản lý bất động sản để giúp họ.

Có 3 lý do chính tiết kiệm thuế từ việc thành lập công ty:

- ① Giới hạn chi phí của công ty lớn hơn.
- ② Cơ bản có thể giảm được thuế cá nhân.
- ③ Sự phân chia thu nhập sẽ giúp tăng hiệu quả của việc giảm thuế cá nhân.
- ④ Việc xin visa cũng thuận tiện hơn.

① Sự khác nhau của giới hạn chi phí.

Nếu bạn cũng đang ở trong nhà cho thuê ngắn hạn thì chỉ phần tài sản kinh doanh còn

lại được tính vào chi phí còn phần bạn sử dụng sẽ không được tính chung.

Về cơ bản khi công ty đứng ra mua tài sản thì việc phân chia không phải là cần thiết.

(Tương tự, lãi từ nợ và tiền thuế từ tài sản có thể được tính cho công ty)

Ngoài ra, trợ cấp hưu trí, bảo hiểm nhân thọ, chi phí giải trí, chi phí hội họp, chi phí phúc lợi, chi phí đi công tác của người điều hành cũng được tính vào chi phí công ty.

② Điểm khác nhau của thuế cá nhân và thuế công ty.

Đối với công ty sau doanh thu trừ hết đi chi phí vận hành còn lại là lợi nhuận. Với lợi nhuận dưới 800man sẽ đóng 22% thuế, trên 800man sẽ áp dụng mức đánh thuế là 30%.

Mức thuế thua nhập cá nhân với từng mức thu nhập: tỷ lệ thu thuế

- Dưới 195man : 5% (+10% thuế cư trú)
- 195man ~ 330man : 10% (+10% thuế cư trú)
- 330man~695man : 20% (+10% thuế cư trú)
- 695man~900man : 23% (+10% thuế cư trú)
- 900man~1800man : 33% (+10% thuế cư trú)
- Trên 1800man : 40% (+10% thuế cư trú)

Đối với cá nhân có thu nhập dưới 330man/1 năm thì mức đánh thuế sẽ thấp, nhưng với thu nhập hơn 330man thì công ty sẽ lợi hơn.

③ Hiệu quả đa dạng hóa thu nhập

Trong trường hợp của một cá nhân, về cơ bản chủ sở hữu tài sản sẽ nộp thuế một mình. Trong trường hợp của công ty, nó có thể được chia ra thành nhiều mục, chẳng hạn như lương trả cho giám đốc, lương trả cho người nhà giám đốc. Điều này tránh việc tập trung thu nhập vào một người dẫn đến thuế cao.

④ Việc xin visa dễ dàng hơn

Khi bạn có công ty kinh doanh thì việc xin visa sẽ dễ dàng hơn là bạn kinh doanh với hình thức cá nhân. Và nguồn vốn đầu tư sẽ dễ dàng được giải thích.

⑤ Rủi ro xảy ra

Với cá nhân khi xảy ra rủi ro trách nhiệm pháp lý sẽ một mình chịu trách nhiệm.

Còn với công ty thì giám đốc và các cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về số tiền vốn đầu tư.