

PILIPINAS – GABAY PARA SA AIRBNB HOST HINGGIL SA BUWIS SA MGA PANANDALIANG PAGPAPAUPA

Bilang isang Airbnb Host na nag-aalok ng panandaliang pagpapaupa sa Pilipinas, may mga obligasyon sa buwis na dapat mong isaalang-alang upang matiyak na nananatiling alinsunod sa mga batas hinggil sa buwis ang iyong negosyo. Tinitipon sa gabay na ito ang ilang mahahalagang impormasyon tungkol sa mga pangunahing kahingian kaugnay ng pagpapaupa ng ari-arian sa Pilipinas, partikular sa mga panandaliang pagpapaupa.

Kabilang sa iyong mga pangunahing obligasyon hinggil sa buwis ang pagsusumite ng tamang uri ng *tax return* at pagbabayad ng tamang buwis mula sa iyong kita sa pagpapaupa sa loob ng isang taong buwisan (*taxable year*) sa Kawanihan ng Rentas Internas (**BIR**). Sa pangkalahatan, ang taong buwisan sa Pilipinas ay tumatakbo mula ika-1 ng Enero hanggang ika-31 ng Disyembre, samakatuwid, alinsunod sa kalendaryo, maliban sa mga hindi indibidwal na sumusunod sa isang taong piskal. Sa pamamagitan ng napapanahon at wastong pagtupad sa mga nasabing kahingian, maaari mong maiwasang magkaroon ng mga karagdagang obligasyon, tulad ng interes at mga multa.

Sa pangkalahatan, ang pagpapaupa ng ari-arian sa Pilipinas ay mayroong implikasyon kaugnay ng *income tax* at *value-added tax* (VAT) o *percentage tax*. Ang angkop na *tax return* at ang mga ispesipikong buwis na kinakailangang bayaran ay nakabatay sa iyong rehistrasyon bilang isang *taxpayer* at sa halaga ng iyong kita sa pagpapaupa sa loob ng isang buwan at sa loob ng taong buwisan.

Bukod sa iyong mga obligasyon sa BIR hinggil sa buwis, mayroon ring mga taunang mga buwis at bayaring panlokal na dapat isaalang-alang.

Ang gabay na ito ay hindi komprehensibo at hindi katumbas ng isang abiso sa buwis o payong panlegal; layunin lamang nito na magbigay ng pangkalahatang ideya sa mga obligasyon sa buwis na dapat tandaan sa mga panandaliang pagpapaupa sa Airbnb. Maaaring mayroon pang mga karagdagang obligasyon depende sa iyong ispesipikong konteksto. Samakatuwid, mainam ang pagsangguni sa mga pangunahing bayatayan para sa mga mas ispesipikong impormasyon at/o pagdulog sa mga propesyonal na tagapayo kung hindi ka nakasisiguro sa iyong mga obligasyon sa buwis.

Bukod dito, ang mga impormasyong nakapaloob sa materyal na ito ay hindi binabago nang agaran. Maaaring mayroong mga dagdag o modipikasyon sa mga tungkulin hinggil sa buwis na nakasulat dito na hindi naisama nang inihahanda ang gabay na ito.

INCOME TAX

Ang mga kita na nagmumula sa mga ari-arian sa Pilipinas, tulad ng mga ari-ariang pinapaupahan na matatagpuan sa Pilipinas, ay itinuturing na kita mula sa Pilipinas na may karampatang buwis sa Pilipinas. Ang atribusyon ng kita mula sa pagpapaupa bilang kita mula sa Pilipinas ay naaangkop maski ang tumatanggap ng kita ay isang mamamayan ng Pilipinas o isang dayuhan.

Partikular, ang kita mula sa pagpapaupa, kabilang iyong mga panandaliang pagpapaupa, ay dapat iulat bilang bahagi ng iyong taunang *gross income* sa konteksto ng iyong *income tax* o buwis sa kita. May mga tiyak na mga gastusin na maaaring ibawas mula sa iyong *gross income* upang maikuwenta ang iyong *net income* (o binubuwisang kita) na saklaw ng pagbubuwis sa kita sa Pilipinas.

Ang mga obligasyon hinggil sa buwis para sa iyong mga kita mula sa panandaliang pagpapaupa ay nakadepende naman sa uri ng *taxpayer*: kung ikaw ay isang indibidwal o di-indibidwal na nagpapaupa.

A. Buwis sa Kita ng mga Indibidwal na Nagpapaupa (e.g., Sole Proprietors)

Ang mga indibidwal na kumikita mula sa pagpapaupa ng kanilang mga ari-arian at dapat maging rehistrado bilang: (a) *self-employed* na mga indibidwal na eksklusibong kumikita lamang mula sa kanilang negosyo (*i.e.*, bilang Airbnb Host), o (b) *mixed income earner* na nakatatanggap rin ng sahod bilang isang employado bukod sa kanilang negosyo bilang Airbnb Host. Ang mga implikasyon hinggil sa buwis ay halos pareho lamang, maliban sa ilang pagkakaiba sa mga kahingian kaugnay sa buwis, patikular ang uri ng BIR Form na dapat sagutan.

Generally, self-employed individuals are subject to net income tax (after applying the allowable deductions), with the following progressive income tax rates:

Sa pangkalahatan, ang mga *self-employed* na indibidwal ay binubuwisan sa kanilang *net income* (matapos ibawas ang mga karampatang gastos), batay sa sumusunod na progresibong buwis sa kita:

Taunang Binubuwisang Kita	Buwis
Mas mababa sa PhP 250,000.00	0%
PhP 250,000 – PhP 400,000	15% ng halagang lagpas sa PhP 250,000
PhP 400,001 – PhP 800,000	PhP 22,500 + 20% ng halagang lagpas sa PhP 400,000
PhP 800,001 – PhP 2,000,000	PhP 102,500 + 25% ng halagang lagpas sa PhP 800,000
PhP 2,000,000 – PhP 8,000,000	PhP 402,500 + 30% ng halagang lagpas sa PhP 2,000,000
Lagpas sa PhP 8,000,000	PhP 2,202,500 + 35% ng halagang lagpas sa PhP 8,000,000

Kung ikaw ay isang *self-employed* na indibidwal at ang iyong kabuoang kita (*gross receipts*) para sa taon ay hindi lalagpas sa PhP 3 Milyon, maaari mong piliing gamitin ang 8% na buwis sa halaga ng iyong kabuoang kita lagpas sa PhP 250,000.00, sa halip na sundan ang graduwadong pagbubuwis sa kita sa itaas. Kung hindi mo ito pipiliin, maaari mo lamang gamitin ang nasabing graduwadong pagbubuwis sa iyong *net income*. Ang pagpili sa 8% na buwis ay magbibigay rin sa iyo ng *exemption* sa pagbabayad ng anumang *Percentage Tax* o VAT, na tatalakayin sa mga susunod na bahagi ng gabay na ito. Kung maaari mong gamitin ang 8% na buwis, dapat mong iulat ang opsyon ng paggamit sa 8% tax rate sa iyong unang *Quarterly Income Tax Return* at *Percentage Tax Return* para sa taong buwisan.

Ang mga *mixed income earner* naman ay karaniwang sakop ng parehong pamamaraan ng pagbubuwis ngunit para lamang sa bahagi ng kanilang kita na nauukol sa kanilang negosyo (halimbawa, pagpapaupa). Gayunpaman, ang paggamit ng 8% na buwis ay batay sa kabuoang kita nang walang benepisyo ng pagbawas ng halagang PhP 250,000.00.

B. Buwis sa Kita ng mga Di-Indibidwal na Nagpapaupa (Korporasyon, Pagsasama, etc.)

Para sa mga hindi indibidwal (halimbawa, mga korporasyon at mga pagsasama o *partnership*) na nagpapaupa ng ari-arian, ang kanilang *net income* (pagkatapos ng mga

deduksyon) ay karaniwang sakop ng 25% *regular corporate income tax* ("**RCIT**"). Maaaring mapababa ito sa 20% kung ang iyong *net income* ay hindi lumalagpas sa Php 5,000,000.00 at ang kabuoang ari-arian mo (maliban sa lupa kung saan matatagpuan ang iyong opisina, planta, at mga kagamitan) ay hindi lalagpas sa Php 100,000,000.00.

Mayroong *minimum corporate income tax* ("**MCIT**") na 2% ng kabuoang kita na dapat bayaran kung ang iyong naikuwentang bubuwisang kita ay zero o negatibo, o kung ang MCIT na ito ay mas mataas sa naikuwentang RCIT. Ang sobrang halaga ng MCIT mula sa RCIT ay maaaring dalhin at ikaltas mula sa iyong RCIT para sa tatlong sunod-sunod na taong buwisan.

C. Maibabawas na mga Gastos

For the purpose of computing your net income subject to Philippine income tax, you can deduct from your gross earnings your ordinary and necessary expenses, or the expenses directly attributable to leasing out the property. These deductible expenses include, but are not limited to, the following:

Sa pagtukoy ng iyong *net income* na sakop ng buwis sa kita sa Pilipinas, maaari mong ibawas mula sa iyong kabuoang kita ang mga karaniwan at kinakailangang gastusin, o mga gastusing direktang maiuugnay sa pagpapaupa mo ng ari-arian. Kabilang sa mga maikakaltas na gastusing ito ang mga sumusunod:

- Mga gastos sa *advertising* (e.g., Airbnb Service Fees);
- Mga serbisyo para sa paglilinis at pagpapanatili;
- Utilities (e.g., tubig, kuryente, Internet);
- Mga pagsasaayos (*repairs*); at
- Amilyar sa pinapaupahang ari-arian

Upang maibawas ang mga gastusing ito mula sa iyong kabuoang kita, ang mga gastusing ito ay dapat na wastong mapatunayan. Samakatuwid, kailangan mong itago ang mga resibo at *invoice* bilang suporta sa mga binayarang gastusin na ibabawas sa iyong kabuoang kita.

Bilang alternatibo, karaniwang mayroon *optional standard deduction* na hanggang 40% ng kabuoang kita na maaari mong ibawas, maliban kung ikaw ay isang dayuhang hindi naninirahan sa Pilipinas. Sa paggamit ng *optional standard deduction* na ito, hindi mo na kailangang isa-isahin at patunayan ang iyong mga ikakaltas na gastusin.

D. Mga Isusumite, Babayarang Buwis, at Kaugnay na Takdang Petsa

Para sa mga indibidwal na nagpapaupa, kailangang magsumite ng *Quarterly Income Tax Return* (BIR Form No. 1701Q) bago ang mga sumusunod na takdang petsa:

Binubuwisang Sangkapat	Takdang Petsa
Unang Sangkapat	Ika-15 ng Mayo
Ikalawang Sangkapat	Ika-15 ng Agosto
Ikatlong Sangkapat	Ika-15 ng Nobyembre

Dapat magsumite ng *Annual Income Tax Return* ang isang *self-employed* na nagpapaupa (BIR Form No. 1701A) at ang isang *mixed-income earner* (BIR Form No. 1701) bago ang **ika-15 ng Abril** ng bawat taon para sa kita mula sa nagdaang taong buwisan.

For non-individual lessors, there is also a *Quarterly Income Tax Return* (BIR Form No. 1702Q) which must be filed within 60 days following the close of each of the first 3 quarters of the taxable year, whether calendar or fiscal year. Hence, if you are adopting a calendar year, the following deadlines apply:

Para sa mga di-indibidwal na nagpapaupa, mayroon ring *Quarterly Income Tax Return* (BIR Form No. 1702Q) na dapat isumite sa loob ng 60 araw mula sa pagtatapos ng bawat isa sa unang tatlong sangkapat ng taong buwisan, taong kalendaryo man o taong piskal. Samakatuwid, kung ikaw ay sumusunod sa taong kalendaryo, dapat mong sundan ang mga takdang petsang ito:

Binubuwisang Sangkapat	Takdang Petsa
Unang Sangkapat	Ika-30 ng Mayo
Ikalawang Sangkapat	Ika-29 ng Agosto
Ikatlong Sangkapat	Ika-29 ng Nobyembre

Mayroon ring *Annual Income Tax Return* (BIR Form No. 1702-RT) na dapat isumite bago ang ika-15 na araw ng ika-apat na buwan mula sa pagtatapos ng taong buwisan (halimbawa, ika-15 ng Abril para sa mga sumusunod sa taong kalendaryo).

Maaari kang gumamit ng *manual* na pagsusumite ng *tax return* at/o pagbabayad ng buwis. Sa ganitong kaso, ang *tax return* ay dapat isumite at ang buwis ay dapat bayaran sa anumang *Authorized Agent Bank ("AAB")* sa hurisdiksyon ng *Revenue District Office* kung saan ka rehistrado. Mayroon din mga elektronikong pamamaraan ng pagsusumite at pagbabayad, tulad ng *BIR Electronic Filing and Payment System*

(eFPS) at *Electronic BIR Forms (eBIRForms)*. Para sa karagdagang gabay sa pag-akses sa mga elektronikong pamamaraang ito, mangyaring tingnan ang mga kaugnay na pahina sa *website* ng BIR:

- eBIRForms: <https://www.bir.gov.ph/index.php/eservices/ebirforms.html>
- eFPS: <https://efps.bir.gov.ph/>

VALUE-ADDED TAX / PERCENTAGE TAX

Ang pagpapaupa ng ari-arian sa Pilipinas ay itinuturing na pagbebenta ng serbisyo. Samakatuwid, ito ay saklaw ng VAT o *Percentage Tax*, depende kung ang mga kaugnay na hangganan ay nalagpasan.

A. VAT or Percentage Tax sa Pagpapaupa ng mga Residensyal na Yunit

Para sa VAT, itinuturing ng BIR bilang "residensyal na yunit" ang anumang *apartment* o bahay at lote na may residensyal na gamit, pati na rin ang mga yunit sa mga *building* na ginagamit bilang tirahan (halimbawa, mga dormitoryo, kuwarto, at *bed space*).

Kung sa pagpapaupa mo ng iyong residensyal na yunit, ikaw ay kumikita ng hindi lalagpas sa PhP 15,000.00 kada buwan, ang iyong kita mula sa pagpapaupa ay hindi papatawan ng 12% VAT at 3% *Percentage Tax*. Ang *exemption* na ito ay naangkop pa rin kahit ang iyong taunang kabuoang kita ay lalagpas sa hangganan para sa VAT (*VAT threshold*) (PhP 3 Milyon kada taon) mula sa ilang mga yunit, basta ang kumimita ang bawat yunit ng buwanang upa na hindi lalagpas sa PhP 15,000.00.

Samantala, kung ang buwanang upa mula sa iyong residensyal na yunit ay lagpas sa PhP 15,000.00 ngunit ang iyong taunang kabuoang kita mula sa yunit na ito ay hindi lalagpas sa PhP 3 Milyon, hindi pa rin papatawan ng VAT ang iyong kita. Sa halip, ang iyong kabuoang kita bawat *quarter* mula sa yunit na iyon ay papatawan ng 3% *Percentage Tax* kung hindi ka rehistrado bilang isang *VAT-registered taxpayer*. Ngunit kung ikaw ay isang *VAT-registered na taxpayer*, ang iyong kita mula sa upa ay papatawan pa rin ng 12% VAT.

Gayunpaman, kung mayroon kang isang yunit o ilang mga yunit na kumikita ng buwanang upa ng higit sa PhP 15,000.00 kada yunit at ang taunang kabuoang kita mula sa mga upang ito ay lalagpas ng PhP 3 Milyon, ikaw ay mapapatawan ng 12% VAT.

Dapat mong isaalang-alang ang pagkakaiba ng mga kita mula sa pagpapaupa na mapapatawan ng 12% VAT at iyong mapapatawan ng 3% *Percentage Tax* dahil maaapektuhan nito ang presyo ng iyong paupa. Habang maaari mong idagdag ang 12% VAT sa upa at ipasa ito sa mga mangungupahan, ang 3% *Percentage Tax* ay eksklusibong babayaran ng nagpapaupa at hindi maaaring ipasa sa manungupahan.

Bukod dito, sa pagtukoy sa VAT na dapat bayaran sa BIR, kailangan mong ibawas ang *input VAT* mula sa iyong *output VAT*. Ang iyong *output VAT* ay ang 12% VAT na ipinapasa mo sa mga mangungupahan, habang ang iyong *input VAT* ay ang 12% VAT na binayaran mo sa pagbili ng mga kagamitan at serbisyo mula sa iba pang *VAT-registered persons* sa iyong pagnenegosyo, na dapat mapatunayan ng kaukulang mga resibo at *invoice*. Ang pagkuwenta naman ng *Percentage Tax* ay mas direkta sapagkat ito at 3% lamang ng iyong kabuoang kita.

Kung ikaw ay mapapatawan ng VAT, kailangan mo ring magbigay sa mga mangungupahan ng *VAT official receipts* na dapat sumunod sa mga kahingian sa pagreresibo sa ilalim ng Tax Code.

B. Mga Isusumite, Babayaranang Buwis, at Kaugnay na Takdang Petsa

Kung ikaw ay rehistrado at mapapatawan ng VAT, kailangan mong maghanda at magsumite ng *Quarterly VAT Return* (BIR Form No. 2550Q) bago ang ika-25 araw mula sa pagtatapos ng bawat sangkapat ng taong buwisan. Kung ikaw naman ay saklaw ng *Percentage Tax*, kailangan mong maghanda at magsumite ng *Quarterly Percentage Return* (BIR Form No. 2551Q) bago ang ika-25 araw mula sa pagtatapos ng bawat sangkapat ng taong buwisan. Kung ikaw ay sumusunod sa taong kalendaryo, ang mga kaukulang takdang petsa ay ang mga sumusunod:

Binubuwisang Sangkapat	Takdang Petsa
Unang Sangkapat	Ika-25 ng Abril
Ikalawang Sangkapat	Ika-25 ng Hulyo
Ikatlong Sangkapat	Ika-25 ng Oktubre
Ikaapat na Sangkapat	Ika-25 ng Enero

Para sa *manual* na pagsusumite at/o pagbabayad, ang *tax return* ay dapat isumite at ang buwis ay dapat bayaran sa anumang AAB na nasa hurisdiksyon ng *Revenue District Office* kung saan ka rehistrado. Bilang alternatibo, maaari mong gamitin ang mga elektronikong pamamaraan ng pagsusumite at pagbabayad, tulad ng eFPS at

eBIRForms.

LOKAL NA MGA BUWIS AT BAYARIN

Maliban sa *income tax* at *VAT / Percentage Tax* na dapat mong bayaran sa BIR, kailangan mo ring maging malay sa mga posibleng taunang obligasyon sa buwis sa iyong lokal na pamahalaan (**LGU**).

Bilang Airbnb host, kailangan mong kumuha bawat taon ng *business permit* mula sa iyong LGU. Sa pagpaparehistro para sa *permit* na ito at sa mga kasunod na pagpapanibago nito sa simula ng bawat taon, magpapataw ang LGU ng *local business tax (LBT)*, alinsunod sa kanilang lokal na *revenue code*, batay sa iyong kabuoang kita mula sa nagdaang taon. Bukod dito, magpapataw rin ang LGU ng iba pang bayarin sa regulasyon. Ang takdang petsa para sa mga lokal na buwis at bayaring ito ay nag-iiba bawat LGU, bagaman madalas nagaganap tuwing huling linggo ng Enero.

Kailangan mo ring siguraduhin ang napapanahong pagbabayad ng amilyar (*real property tax*) sa iyong ari-arian, na kadalasang 1% o 2% ng *assessed value* ng iyong ari-arian, batay sa pagkuwenta ng iyong *provincial* o *city treasurer*. Ang amilyar ay kadalasang dapat mabayaran sa unang sangkapat ng taon, bagaman madalas maaaring magbayad ng amilyar sa apat na *installment*.

Mainam na laging mag-antabay sa takdang petsa sa pagbabayad ng mga lokal na buwis at bayarin sa iyong LGU upang makaiwas sa karagdagang interes at mula sa nahuling pagbabayad.