

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HỒ CHÍ MINH

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

Số: 5763 / CT-TTHT
V/v chính sách thuế

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 6 năm 2019

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng TG VINA
Địa chỉ: số 68, Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, quận 1, TP.Hồ
Chí Minh.
Mã số thuế: 0314769942

Trả lời văn bản số TGVINA-02 ngày 16/11/2018 của Công ty về chính sách
thuế; Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

Căn cứ Khoản 2 Điều 3, Điều 62, Điều 64, Điều 65 và Điều 68 Luật kinh
doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội;

“Điều 3. Giải thích từ ngữ

...

2. Môi giới bất động sản là việc làm trung gian cho các bên trong mua bán,
chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

...

Điều 62. Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất
động sản

1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản phải thành lập
doanh nghiệp và phải có ít nhất 02 người có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động
sản, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập nhưng
phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy
định của pháp luật về thuế.

3. Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản không được
đồng thời vừa là nhà môi giới vừa là một bên thực hiện hợp đồng trong một giao
dịch kinh doanh bất động sản.

...

Điều 64. Thù lao môi giới bất động sản

1. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao môi giới từ khách hàng không phụ thuộc vào kết quả giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản giữa khách hàng và người thứ ba.

2. Mức thù lao môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới.

...

Điều 65. Hoa hồng môi giới bất động sản

1. Doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản được hưởng hoa hồng môi giới khi khách hàng ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

2. Mức hoa hồng môi giới bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

...

Điều 68. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản

1. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ;
- b) Có trình độ tốt nghiệp trung học phổ thông trở lên;
- c) Đã qua sát hạch về kiến thức môi giới bất động sản.

2. Chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản có thời hạn sử dụng là 05 năm.

3. Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định cụ thể việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản.

...”

Căn cứ Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật thuế thu nhập cá nhân (TNCN):

+ Tại Điểm c Khoản 2 Điều 2 quy định thu nhập từ tiền lương, tiền công:

“...

Thu nhập từ tiền lương, tiền công là thu nhập người lao động nhận được từ người sử dụng lao động, bao gồm:

...

c) Tiền thù lao nhận được dưới các hình thức như: tiền hoa hồng đại lý bán hàng hóa, tiền hoa hồng môi giới; tiền tham gia các đề tài nghiên cứu khoa học, kỹ thuật; tiền tham gia các dự án, đề án; tiền nhuận bút theo quy định của pháp luật về chế độ nhuận bút; tiền tham gia các hoạt động giảng dạy; tiền tham gia biểu diễn văn hóa, nghệ thuật, thể dục, thể thao; tiền dịch vụ quảng cáo; tiền dịch vụ khác, thù lao khác.”

+ Tại khoản 1, Điều 25 quy định khấu trừ thuế:

“Khấu trừ thuế là việc tổ chức, cá nhân trả thu nhập thực hiện tính trừ số thuế phải nộp vào thu nhập của người nộp thuế trước khi trả thu nhập, cụ thể như sau:

...

b) Thu nhập từ tiền lương, tiền công

b.1) Đối với cá nhân cư trú ký hợp đồng lao động từ ba (03) tháng trở lên thì tổ chức, cá nhân trả thu nhập thực hiện khấu trừ thuế theo Biểu thuế lũy tiến từng phần, kể cả trường hợp cá nhân ký hợp đồng từ ba (03) tháng trở lên tại nhiều nơi.

b.2) Đối với cá nhân cư trú ký hợp đồng lao động từ ba (03) tháng trở lên nhưng nghỉ làm trước khi kết thúc hợp đồng lao động thì tổ chức, cá nhân trả thu nhập vẫn thực hiện khấu trừ thuế theo Biểu thuế lũy tiến từng phần.

...

i) Khấu trừ đối với một số trường hợp khác

Các tổ chức, cá nhân trả tiền công, tiền thù lao, tiền chi khác cho cá nhân cư trú không ký hợp đồng lao động (theo hướng dẫn tại điểm c, d khoản 2, Điều 2 Thông tư này) hoặc ký hợp đồng lao động dưới ba (03) tháng có tổng mức trả thu nhập từ hai triệu (2.000.000) đồng/lần trở lên thì phải khấu trừ thuế theo mức 10% trên thu nhập trước khi trả cho cá nhân.”

Căn cứ Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 30/07/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh;

Căn cứ quy định nêu trên:

+ Trường hợp Công ty ký hợp đồng dưới 03 (ba) tháng với người lao động để thực hiện công việc tìm kiếm khách hàng cho Công ty thì Công ty có trách nhiệm khấu trừ thuế TNCN từ tiền lương, tiền công với mức thuế suất 10% trên thu nhập trước khi trả cho người lao động đối với từng lần chi trả từ hai triệu (2.000.000) đồng/lần trở lên. Trường hợp Công ty ký hợp đồng từ 03 (ba) tháng trở lên với người lao động để thực hiện công việc tìm kiếm khách hàng nêu trên thì khi chi trả Công ty khấu trừ thuế TNCN theo biểu thuế lũy tiến từng phần trên toàn bộ thu nhập chi trả.


+ Trường hợp Công ty ký hợp đồng dịch vụ với cá nhân kinh doanh hoạt động môi giới bất động sản thì cá nhân kinh doanh này phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13. Cá nhân thực hiện đăng ký kinh doanh, đăng ký thuế và kê khai nộp thuế theo quy định, lập hóa đơn giao cho Công ty đối với doanh thu hoạt động môi giới. Hoa hồng môi giới thực hiện theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản.

Cục Thuế thông báo Công ty biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn trong văn bản này. /.

Nơi nhận: *MA*

- Như trên;
- P.KT4;
- P.PC;
- Lưu VT;TTHT.

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Nguyễn Nam Bình