

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH QUẢNG NINH

Số: 1012 /CTQNI-TTHT  
V/v chính sách thuế

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

Quảng Ninh, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Kính gửi: Công ty cổ phần địa ốc Á Đông  
Mã số thuế: 5702034312;  
Địa chỉ: Số nhà A1-13 Khu đô thị Monbay,  
phường Hồng Hải, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh nhận được công văn ngày 10/01/2024 của Công ty cổ phần địa ốc Á Đông (sau đây gọi là Công ty) V/v điều kiện xác định chi phí hợp lý khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN). Về vấn đề này, Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh có ý kiến như sau:

Tại Điều 62 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 của Quốc Hội quy định:

*“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.”*

Tại khoản 4 Điều 66 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 quy định:

*“Điều 66. Quyền của doanh nghiệp, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản*

*... 4. Thuê doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản độc lập khác thực hiện công việc môi giới bất động sản trong phạm vi hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản đã ký với khách hàng, nhưng phải chịu trách nhiệm trước khách hàng về kết quả môi giới.”*

Tại Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 quy định:

*“Điều 6. Các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế*

*1. Trừ các khoản chi không được trừ nêu tại Khoản 2 Điều này, doanh nghiệp được trừ mọi khoản chi nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:*

a) Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.

b) Khoản chi có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

...

2. Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế bao gồm:

2.1. Khoản chi không đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều này.

... ”

Căn cứ quy định nêu trên, 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 và 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 (khoản 1, 3 Điều 62 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13).

Đối với cá nhân ký hợp đồng cộng tác viên thì khoản chi trả thù lao môi giới bất động sản được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN khi có đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật; đồng thời cá nhân đó phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 62 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 (có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và đăng ký nộp thuế theo quy định của pháp luật về thuế).

Trường hợp khoản chi trả thù lao môi giới bất động sản không đáp ứng quy định nêu trên thì khoản chi này là khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN.

Cục Thuế tỉnh Quảng Ninh trả lời đề Công ty cổ phần địa ốc Á Đông biết, thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Tổng cục Thuế (để b/c)
- Đ/c Cục trưởng (để b/c)
- Phòng: NVDTPC, KK, TTKT5;
- Web Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Nguyễn Văn Bội**