

Số: 562/ TCT-CS
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày 02 tháng 12 năm 2024

Kính gửi: Bà Vũ Thị Nhật

(Địa chỉ: Thôn 5, xã Ngũ Lão, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng)

Tổng cục Thuế nhận được Đơn kiến nghị của Bà Vũ Thị Nhật gửi ngày 20/9/2024, là cá nhân kinh doanh, hộ kinh doanh hành nghề môi giới bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Quy định về kinh doanh bất động sản:

- Theo Điều 62 của Luật Kinh doanh Bất động sản 2014, 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 BĐS phải thành lập doanh nghiệp, hoặc

2 Cá nhân có quyền kinh doanh dịch vụ môi giới BĐS 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.”

- Tại Điều 65 Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 quy định:

“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.”

2. Quy định về đăng ký Thuế:

Tại Khoản 2 Điều 33 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 quy định:

“2. Người nộp thuế đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế thì thời hạn đăng ký thuế là 10 ngày làm việc kể từ ngày sau đây:

a) Được cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh, giấy phép thành lập và hoạt động, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, quyết định thành lập;

b) Bắt đầu hoạt động kinh doanh đối với tổ chức không thuộc diện đăng ký kinh doanh hoặc hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh thuộc diện đăng ký kinh doanh nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;

c) Phát sinh trách nhiệm khấu trừ thuế và nộp thuế thay; tổ chức nộp thay cho cá nhân theo hợp đồng, văn bản hợp tác kinh doanh;

...

3. Quy định về thu nhập từ kinh doanh:

- Tại khoản 1 Điều 3, Luật thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 quy định:

“1. Thu nhập từ kinh doanh, bao gồm:

a) Thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ;

b) Thu nhập từ hoạt động hành nghề độc lập của cá nhân có giấy phép hoặc chứng chỉ hành nghề theo quy định của pháp luật.”

- Tại Điều 2, Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế GTGT, thuế TNCN và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh quy định:

“Điều 2: Đối tượng áp dụng

1. HKD, cá nhân kinh doanh là cá nhân cư trú có hoạt động SX, KD hàng hóa, dịch vụ thuộc tất cả các lĩnh vực, ngành nghề SX, KD theo quy định của pháp luật, bao gồm cả một số trường hợp sau:

a) Hành nghề độc trong những lĩnh vực, ngành nghề được cấp giấy phép hoặc chứng chỉ hành nghề theo quy định của pháp luật;”

- Tại khoản 1, khoản 4, khoản 6, khoản 8, Điều 3, Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế GTGT, thuế TNCN và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh quy định:

“1. “Hộ kinh doanh” là cơ sở SX, KD 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 theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 01/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn hoặc sửa đổi, bổ sung hoặc thay (nếu có). Trường hợp các thành viên của hộ gia đình đăng ký hộ kinh doanh thì ủy quyền cho một thành viên đại diện HKD.

4. “Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh nộp thuế theo phương pháp kê khai” là hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh quy mô lớn; hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh chưa đáp ứng quy mô lớn nhưng lựa chọn nộp thuế theo phương pháp kê khai.

6. “Cá nhân kinh doanh nộp thuế theo từng lần phát sinh” là cá nhân kinh doanh không thường xuyên và không có địa điểm kinh doanh cố định.

8. “Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh nộp thuế theo phương pháp khoán” là hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ chế độ kế toán, hóa đơn, chứng từ, trừ trường hợp hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh thuộc trường hợp nộp thuế theo phương pháp kê khai và cá nhân kinh doanh thuộc trường hợp nộp thuế theo từng lần phát sinh.”

- Tại Điều 10, Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế GTGT, thuế TNCN và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh quy định:

“Điều 10: Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế đối với HKD, cá nhân kinh doanh là doanh thu tính thuế và tỷ lệ thuế trên doanh thu.

1. Doanh thu tính thuế:

Doanh thu tính thuế GTGT và doanh thu tính thuế TNCN đối với HKD, cá nhân kinh doanh là doanh thu bao gồm thuế (trường hợp thuộc diện chịu thuế) của toàn bộ tiền bán hàng, tiền gia công, tiền hoa hồng, tiền cung ứng dịch vụ phát sinh trong kỳ tính thuế từ các hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ, bao gồm cả các khoản thưởng, hỗ trợ đạt doanh số, khuyến mại, chiết khấu thương mại, chiết khấu thanh toán, chi hỗ trợ bằng tiền hoặc không bằng tiền; các khoản bồi thường vi phạm hợp đồng, bồi thường khác (chỉ tính vào doanh thu tính thuế TNCN); doanh thu khác mà HKD, cá nhân kinh doanh được hưởng không phân biệt đã thu được tiền hay chưa thu được tiền.

2. Tỷ lệ thuế tính trên doanh thu

a) Tỷ lệ thuế tính trên doanh thu gồm tỷ lệ thuế GTGT và tỷ lệ thuế TNCN áp dụng chi tiết đối với lĩnh vực, ngành nghề theo hướng dẫn tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư này.

b) Trường hợp HKD, cá nhân kinh doanh hoạt động nhiều lĩnh vực, ngành nghề thì HKD, cá nhân kinh doanh thực hiện khai và tính thuế theo tỷ lệ thuế tính trên doanh thu áp dụng đối với từng lĩnh vực, ngành nghề. Trường hợp HKD, cá nhân kinh doanh không xác định được doanh thu tính thuế của lĩnh vực, ngành nghề hoặc xác định không phù hợp với thực tế kinh doanh thì cơ quan thuế thực hiện ấn định doanh thu tính thuế của từng lĩnh vực, ngành nghề theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Theo đó, HKD, cá nhân kinh doanh nộp thuế trên doanh thu tính thuế phát sinh trong kỳ tính thuế đối với từng lĩnh vực, ngành nghề mà mình kinh doanh, nộp thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) và thuế thu nhập cá nhân (“TNCN”) theo tỷ lệ tính thuế đối với dịch vụ môi giới theo Thông tư 92/2015/TT-BTC

(trước 1/8/2021) và Thông tư 40/2021/TT-BTC (thay thế Điều 2, 3 Thông tư 92/2015/TT-BTC kể từ 1/8/2021).”

- Tại điểm c, Khoản 2, Điều 2, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“2. 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:

a) Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương, tiền công dưới các hình thức bằng tiền hoặc không bằng tiền.

b) Các khoản phụ cấp, trợ cấp, trừ các khoản phụ cấp, trợ cấp;

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 hoá, nghệ thuật, thể dục, thể thao; tiền dịch vụ quảng cáo; tiền dịch vụ khác, thù lao khác.”

- Tại điểm i, khoản 1, Điều 25 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn:

“1. 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:

...

i) Khấu trừ thuế 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.”

- Tại tiết d.3 điểm d khoản 5 Điều 8 Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định:

“d.3) Cá nhân cư trú có thu nhập từ tiền lương, tiền công trực tiếp khai quyết toán thuế thu nhập cá nhân với cơ quan thuế trong các trường hợp sau đây:

Có số thuế phải nộp thêm hoặc có số thuế nộp thừa đề nghị hoàn hoặc bù trừ vào kỳ khai thuế tiếp theo,”

Căn cứ các quy định nêu trên, trường hợp hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh có thu nhập từ hoạt động môi giới bất động sản kê khai, nộp thuế theo quy định về hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh hành nghề độc lập nếu hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh đã được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, có đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật về đăng ký kinh doanh và có đăng ký thuế.

Trường hợp hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh vi phạm về thủ tục đăng ký thuế, vi phạm về thủ tục khai thuế, nộp thuế thì sẽ bị xử phạt vi phạm theo quy định.

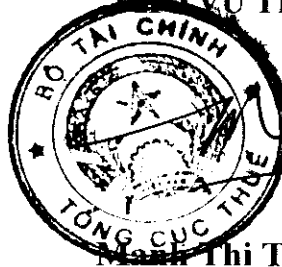
Đề nghị Bà Vũ Thị Nhật căn cứ quy định pháp luật, liên hệ với cơ quan thuế quản lý trực tiếp để được hướng dẫn thực hiện theo đúng quy định./.*m*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục Thuế TP Hải Phòng;
- Vụ DNNCN;
- Vụ Kế khai ;
- Vụ PC – TCT;
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (3b).*m*

(5/4)

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Wu
Nguyễn Thị Tuyết Mai