

Số: ~~4784~~ /TCT-CS  
V/v chính sách thuế

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2024

Kính gửi: Công ty cổ phần One Mount Real Estate.

(Địa chỉ: Tầng 1, Tòa văn phòng T26, KĐT Times City, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội)

Tổng cục Thuế nhận được văn bản số 0807/2024/OMRE-CV ngày 08/07/2024 của Công ty cổ phần One Mount Real Estate về chính sách thuế. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Chính sách thuế và quản lý thuế đối với cho cá nhân môi giới bất động sản:

Căn cứ khoản 2, Điều 62 Luật Kinh doanh bất động sản 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản;

Căn cứ khoản 11 Điều 3, Điều 58, Điều 61, Điều 63 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 quy định về giải thích từ ngữ, nghĩa vụ của sàn giao dịch bất động sản, điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản và thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản;

Căn cứ Điều 3 Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 quy định về hiệu lực thi hành;

Căn cứ Điều 4 và khoản 1 Điều 6 Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/6/2005 quy định về thương nhân;

Căn cứ Điều 30 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 quy định về đối tượng đăng ký thuế và cấp mã số thuế;

Căn cứ khoản 7 Điều 1 Nghị định số 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế về trách nhiệm cung cấp thông tin của doanh nghiệp cung cấp sàn giao dịch thương mại điện tử;

Căn cứ Điều 2 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, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân quy định về thu nhập từ kinh doanh;

Căn cứ Điều 2 Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/6/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh về đối tượng áp dụng;

Căn cứ Điều 8 Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/6/2021 của Bộ Tài chính (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Thông tư số 100/2021/TT-BTC ngày 15/11/2021 của Bộ Tài chính) về phương pháp tính thuế đối với trường hợp tổ chức, cá nhân khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân;

Căn cứ Phụ lục I Danh mục ngành nghề tính thuế GTGT và thuế TNCN theo tỷ lệ % trên doanh thu đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh (ban hành kèm theo Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính);

Căn cứ Điều 79 Nghị định số 01/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp;

Căn cứ điểm 1 khoản 2 Điều 4 Thông tư số 105/2020/TT-BTC ngày 3/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về đăng ký thuế;

Căn cứ các quy định trên, cá nhân kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản đã được cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản, không phải là người lao động của doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản thì thực hiện đăng ký thuế và được cơ quan Thuế cấp mã số thuế trước khi bắt đầu hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc có phát sinh nghĩa vụ với ngân sách nhà nước theo quy định tại Điều 30 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội. Mức tỷ lệ % trên doanh thu tính thuế thuế GTGT là 5% và thuế TNCN là 2%. Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn thương mại điện tử giao dịch bất động sản thực hiện việc khai thuế thay, nộp thuế thay cho cá nhân trên cơ sở ủy quyền theo quy định của pháp luật dân sự thì tổ chức thực hiện khai thuế, nộp thuế theo hướng dẫn tại điểm b khoản 2 Điều 8 Thông tư số 40/2021/TT-BTC.

Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ sàn thương mại điện tử có trách nhiệm cung cấp đầy đủ, chính xác và đúng hạn theo quy định cho cơ quan thuế thông tin của thương nhân, tổ chức, cá nhân có tiến hành một phần hoặc toàn bộ quy trình mua bán hàng hóa, dịch vụ trên sàn giao dịch thương mại điện tử theo quy định tại Điều 1 Nghị định số 91/2022/NĐ-CP của Chính phủ.

## 2. Về lập hóa đơn ủy nhiệm:

Căn cứ khoản 7 Điều 4 Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ về nguyên tắc lập hóa đơn:

Căn cứ Điều 3 Thông tư số 78/2021/TT-BTC ngày 17/09/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số Điều của Luật Quản lý thuế ngày 13 tháng 6 năm 2019, Nghị định 123/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ về ủy nhiệm lập hóa đơn điện tử.

Về đề xuất cá nhân kinh doanh trên sàn thương mại điện tử được ủy nhiệm cho sàn thương mại điện tử lập hóa đơn, Tổng cục Thuế đang nghiên cứu tổng hợp để xem xét đề xuất cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung Nghị định số 123/2020/NĐ-CP.

Tổng cục Thuế có ý kiến đề Công ty cổ phần One Mount Real Estate được biết và đề nghị liên hệ với cơ quan thuế quản lý trực tiếp để được hướng dẫn thực hiện ./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phó TCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục Thuế thành phố Hà Nội;
- Vụ PC, KK, DNCCN;
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS.

(5;4)

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



**Đặng Thị Minh Hiền**