



**BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ**

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

Số: 1408 /CT-CS
V/v Chính sách thuế TNDN

Hà Nội, ngày 26 tháng 5 năm 2025

Kính gửi: Chi cục Thuế khu vực XV.

Cục Thuế nhận được công văn 51/CCTKV.XV-QLDN2 ngày 31/03/2025 của Chi cục Thuế khu vực XV về việc vướng mắc về chi môi giới, quảng cáo, marketing, quản lý dự án sau khi bán thành công căn biệt thự du lịch nghỉ dưỡng. Về nội dung này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 61, Điều 62 và Điều 63 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 quy định:

“Điều 61. 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 kinh doanh dịch vụ bất động sản theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật này và phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Phải có quy chế hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản;*
- b) Phải có cơ sở vật chất, kỹ thuật đáp ứng yêu cầu hoạt động theo quy định của Chính phủ;*
- c) Có tối thiểu 01 cá nhân có chứng chỉ môi giới bất động sản;*
- d) Trước khi hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản gửi thông tin về doanh nghiệp đến cơ quan quản lý nhà nước về kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi thành lập doanh nghiệp để được đăng tải trên hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản theo quy định của Luật này.*

2. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản;*
- b) Phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.*

Điều 62. Nội dung môi giới bất động sản

1. Tìm kiếm đối tác đáp ứng các điều kiện của khách hàng để tham gia đàm phán, ký kết hợp đồng.

2. Đại diện theo ủy quyền để thực hiện các công việc liên quan đến các thủ tục mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

3. Cung cấp thông tin, hỗ trợ cho các bên trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản.

Điều 63. Thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản

1. Cá nhân hành nghề môi giới bất động sản được hưởng tiền thù lao, hoa hồng từ doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

2. Mức thù lao, hoa hồng môi giới bất động sản do cá nhân môi giới bất động sản và doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản hoặc doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản thỏa thuận. Mức thù lao môi giới bất động sản không phụ thuộc vào giá của giao dịch được môi giới bất động sản.”

- Tại Điều 4 Thông tư 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp quy định:

“Điều 4. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư 78/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư 119/2014/TT-BTC và Điều 1 Thông tư số 151/2014/TT-BTC) như sau:

“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 tính 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.

c) Khoản chi nếu có hóa đơn mua hàng hóa, dịch vụ từng lần có giá trị từ 20 triệu đồng trở lên (giá đã bao gồm thuế GTGT) khi thanh toán phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt.

Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật về thuế giá trị gia tăng.

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

2.30. Các khoản chi không tương ứng với doanh thu tính thuế...”.

Căn cứ các quy định nêu trên, về nguyên tắc doanh nghiệp được trừ các khoản chi phí khi tính thuế TNDN nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau: Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp; Khoản chi có đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật; Khoản

chi nếu có hoá đơn mua hàng hoá, dịch vụ từng lần có giá trị từ 20 triệu đồng trở lên (giá đã bao gồm thuế GTGT) khi thanh toán phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt.

Do đó, trường hợp Công ty có các khoản chi hoa hồng và thù lao môi giới bất động sản cho cá nhân, tổ chức có chức năng môi giới bất động sản thực hiện theo đúng quy định tại Điều 61, Điều 62 và Điều 63 Luật Kinh doanh bất động sản 29/2023/QH15, đồng thời khoản chi này đáp ứng các điều kiện để tính vào chi phí được trừ và không thuộc các khoản chi không được trừ theo pháp luật thuế TNDN thì Công ty được tính khoản chi phí môi giới nêu trên vào chi phí được trừ khi tính thuế TNDN.

Đề nghị Chi cục Thuế khu vực XV căn cứ hồ sơ cụ thể và các quy định pháp luật nêu trên để giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Cục Thuế trả lời để Chi cục Thuế khu vực XV được biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó CTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Ban PC - CT;
- Website CT;
- Lưu: VT, CS

(3/3)

**TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN BAN CHÍNH SÁCH,
THUẾ QUỐC TẾ
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Mạnh Thị Tuyết Mai