

CỤC THUẾ
THUẾ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Số: /DAN-QLDN2

Đà Nẵng, ngày tháng năm

V/v hướng dẫn khai thuế TNCN đối với
phần thưởng của nhân viên Sàn Môi Giới

Kính gửi: Công ty Cổ phần Bất động sản Circle Point;
Mã số thuế: 0316850966;
Địa chỉ: 90 Võ Văn Kiệt, phường An Hải, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 29/9/2025, Thuế thành phố Đà Nẵng nhận được Văn bản số 14/2025/CV-CIRCLE POINT của Công ty Cổ phần Bất động sản Circle Point (sau đây gọi tắt là “Công ty”) về việc hướng dẫn khai thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với khoản thưởng của Công ty cho nhân viên kinh doanh thuộc Sàn môi giới Bất động sản độc lập. Về vấn đề này, Thuế thành phố Đà Nẵng có ý kiến như sau:

- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc hội:

+ Tại Điều 61 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...”

+ Tại Điều 63 quy định:

“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.”

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

“Điều 30. Đối tượng đăng ký thuế và cấp mã số thuế

1. Người nộp thuế phải 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. Đối tượng đăng ký thuế bao gồm:

a) Doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân thực hiện đăng ký thuế theo cơ chế một cửa liên thông cùng với đăng ký doanh nghiệp, đăng ký hợp tác xã, đăng ký kinh doanh theo quy định của Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;

b) Tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thực hiện đăng ký thuế trực tiếp với cơ quan thuế theo quy định của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

...”

- Căn cứ điểm đ khoản 5 Điều 7 tại Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế quy định:

“Điều 7. Hồ sơ khai thuế

...

5. Tổ chức, cá nhân thực hiện khai thuế thay, nộp thuế thay cho người nộp thuế phải có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quy định về khai thuế, nộp thuế như quy định đối với người nộp thuế tại Nghị định này, bao gồm:

...

đ) Tổ chức chi trả 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 cho cá nhân là các hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh nộp thuế theo phương pháp khoán thì tổ chức có trách nhiệm khai thuế thay và nộp thuế thay cho cá nhân theo quy định.”

- 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, 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 (Thông tư số 111/2013/TT-BTC)

+ Tại điểm c khoản 2 Điều 2 quy định:

“Điều 2. Các khoản thu nhập chịu thuế

...

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:

...

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.

...

e) Các khoản thưởng bằng tiền hoặc không bằng tiền dưới mọi hình thức, kể cả thưởng bằng chứng khoán, trừ các khoản tiền thưởng sau đây:

...”

+ Tại điểm i khoản 1 Điều 25 quy định:

“Điều 25. Khấu trừ thuế và chứng từ khấu trừ thuế

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.”

Căn cứ 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 quy định:

+ Tại điểm a khoản 1 Điều 2 quy định:

“Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

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

Căn cứ các quy định nêu trên:

Trường hợp nhân viên nhận các khoản thưởng là 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 và không phải là người lao động của Công ty 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 thì khi trao thưởng: Công ty có trách nhiệm khai thuế thay và nộp thuế thay cho cá nhân theo quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 7 Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2022 với mức tỷ lệ % trên doanh thu tính thuế GTGT là 5% và thuế TNCN là 2% theo 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).

Trường hợp Công ty trao thưởng cho cá nhân là người lao động thuộc sản môi giới bất động sản, không phải là người lao động của Công ty, cá nhân này không phải là hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh thì khi thực hiện chi trả các khoản thưởng là hiện vật hoặc hiện kim (theo chính sách thưởng cho đại lý, nhân viên kinh doanh của Sản môi giới Bất động sản) theo quy định tại điểm c, điểm e khoản 2 Điều 2 Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính, Công ty có trách nhiệm khấu trừ thuế TNCN theo mức 10% đối với thu nhập từ hai triệu (2.000.000) đồng/lần trở lên trước khi trả cho cá nhân theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 25 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính.

Thuế thành phố Đà Nẵng đề nghị Công ty Cổ phần Bất động sản Circle Point tham khảo các nội dung nêu trên và thực hiện theo đúng các quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành. Trường hợp cần trao đổi thêm, đề nghị Công ty liên hệ trực tiếp với Thuế thành phố Đà Nẵng (Phòng Quản lý hỗ trợ doanh nghiệp số 2 - Tầng 8), số điện thoại liên hệ: 0236.3823556 - 1258, địa chỉ: số 190 Phan Đăng Lưu, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng để được hướng dẫn hoặc tham khảo thêm các thông tin về chính sách thuế tại Trang Thông tin điện tử của Thuế thành phố Đà Nẵng tại địa chỉ: <https://danang.gdt.gov.vn/>.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Trang thông tin điện tử của Thuế thành phố Đà Nẵng;
- Trường Thuế thành phố Đà Nẵng (để báo cáo);
- Phòng NVDTPC;
- Các Phòng QLDN1,3, Phòng Ktr1,2,3;
- Lưu: VT, QLDN2(ptthang).

**KT. TRƯỞNG THUẾ THÀNH PHỐ
PHÓ TRƯỞNG THUẾ THÀNH PHỐ**

Phạm Đức Thường