

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

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

Số: 1157/TCT-CS

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2013

V/v chi phí chuyển giao dịch vụ
môi giới trong xác định thuế
TNDN đối với hoạt động kinh
doanh bất động sản.

Kính gửi:

- Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh;
- Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất xanh
(Địa chỉ: số 27 Đinh Bộ Lĩnh, P.24, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh)

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 8152/CT-TTr3 ngày 23/10/2012 của Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh và công văn số 178/2012/DX ngày 26/10/2012 của Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất xanh về chi phí chuyển giao dịch vụ môi giới trong xác định thuế TNDN đối với hoạt động kinh doanh bất động sản. Về vấn đề này, sau khi lấy ý kiến các đơn vị thuộc Bộ Tài chính và báo cáo Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Theo quy định của Luật thuế TNDN và các văn bản hướng dẫn thi hành có quy định nguyên tắc xác định các khoản chi được trừ khi xác định thu nhập chịu 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.

Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế là các khoản chi không đáp ứng các điều kiện nêu trên và các khoản chi quy định tại Khoản 2 Mục IV Phần C Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính (áp dụng từ ngày 01/01/2009).

Tại điểm 2.19 Mục IV Phần C Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính quy định các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế bao gồm:

“Phần chi quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới; chi tiếp tân, khánh tiết, hội nghị; chi hỗ trợ tiếp thị, chi hỗ trợ chi phí, chiết khấu thanh toán; chi báo biểu, báo tặng của cơ quan báo chí liên quan trực tiếp đến hoạt động sản xuất, kinh doanh vượt quá 10% tổng số chi được trừ; đối với doanh nghiệp thành lập mới là phần chi vượt quá 15% trong ba năm đầu, kể từ khi được thành lập. Tổng số chi được trừ không bao gồm các khoản chi không chế quy định tại điểm này; đối với hoạt động thương mại, tổng số chi được trừ không bao gồm giá mua của hàng hoá bán ra;

Các khoản chi quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, hoa hồng môi giới bị không

09509299

chế nêu trên không bao gồm hoa hồng môi giới bảo hiểm theo quy định của pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; hoa hồng trả cho các đại lý bán hàng đúng giá; các khoản chi sau phát sinh trong nước hoặc ngoài nước (nếu có): Chi phí nghiên cứu thị trường; thăm dò, khảo sát, phỏng vấn, thu thập, phân tích và đánh giá thông tin; chi phí phát triển và hỗ trợ nghiên cứu thị trường; chi phí thuê tư vấn thực hiện công việc nghiên cứu, phát triển và hỗ trợ nghiên cứu thị trường; Chi phí trưng bày, giới thiệu sản phẩm và tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại; chi phí mở phòng hoặc gian hàng trưng bày, giới thiệu sản phẩm; chi phí thuê không gian để trưng bày, giới thiệu sản phẩm; chi phí vật liệu, công cụ hỗ trợ trưng bày, giới thiệu sản phẩm; chi phí vận chuyển sản phẩm trưng bày, giới thiệu”.

Căn cứ quy định nêu trên, đề nghị Cục Thuế kiểm tra thực tế Hợp đồng dịch vụ môi giới; hoá đơn, chứng từ liên quan của Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh. Trường hợp Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ngành nghề kinh doanh bất động sản, tư vấn và dịch vụ môi giới bất động sản thực tế có phát sinh các khoản chi phí dịch vụ môi giới do ký hợp đồng dịch vụ môi giới bất động sản với các đơn vị khác để thực hiện dịch vụ môi giới bán hàng cho chủ đầu tư nếu có đủ hoá đơn, chứng từ theo quy định thì khoản chi phí dịch vụ môi giới liên quan trực tiếp đến doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản của Công ty được tính toàn bộ khoản chi phí đó vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN, không thuộc các khoản chi bị khống chế theo quy định tại 2.19 Mục IV Phần C Thông tư số 130/2008/TT-BTC.

Đối với các khoản chi phí quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, tiếp tân, khánh tiết, chi phí giao dịch, đối ngoại, chi phí hội nghị, chi hỗ trợ tiếp thị, chi hỗ trợ chi phí phục vụ trực tiếp cho bản thân Công ty nếu có đầy đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp thì Công ty tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN theo tỷ lệ khống chế không vượt quá 10% tổng số chi được trừ.

Tuy nhiên, Kiểm toán Nhà nước đã có kiến nghị về trường hợp Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh. Trong trường hợp cần thiết, theo quy định tại Điều 64 Luật Kiểm toán nhà nước, đơn vị được kiểm toán báo cáo giải trình lại với cơ quan kiểm toán đối với những vấn đề Kiểm toán Nhà nước đề nghị đảm bảo phù hợp với thực tế.

Tổng cục Thuế trả lời để Cục Thuế và Công ty được biết.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ CST-BTC; Vụ PC-BTC;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, CS(2b).g

KT. TÓNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TÓNG CỤC TRƯỞNG



Cao Anh Tuấn