**+Vốn góp kinh doanh**

**Nợ TK 111,112**

**Có TK 411**

**-Giấy  phép kinh doanh phô tô**

**-Phiếu thu tiền hoặc chứng từ ngân hàng**

**+Mở tài khoản ngân hàng, nộp tiền vào tài khoản:**

**Nợ TK 112**

**Có TK 111**

**-Giấy nộp tiền**

**-Giấy báo Có**

**1/+Đầu năm kết chuyển lời nhuận chưa phân phối:**

Đầu năm tài chính, kết chuyển lợi nhuận chưa phân phối năm nay sang lợi nhuận chưa phân phối năm trước, ghi:

**+ Trường hợp TK 4212 có số dư Có (Lãi), ghi:**

**Nợ TK 4212 - Lợi nhuận chưa phân phối năm nay**

**Có TK 4211 - Lợi nhuận chưa phân phối năm trước.**

**+ Trường hợp TK 4212 có số dư Nợ (Lỗ), ghi:**

**Nợ TK 4211 - Lợi nhuận chưa phân phối năm trước**

**Có TK 4212 - Lợi nhuận chưa phân phối năm nay.**

 - Số lỗ của một năm được xử lý trừ vào lợi nhuận chịu thuế của các năm sau theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hoặc xử lý theo quy định của chính sách tài chính hiện hành.

**2/Xác định chi phí và  nghĩa vụ thuế môn bài phải nộp trong năm**

Mức thuế phải đóng: Kê khai + nộp thuế môn bài

Bậc thuế môn bài Vốn đăng ký Mức thuế Môn bài cả năm

**- Bậc 1:** Trên 10 tỷ = 3.000.000

**- Bậc 2:** Từ 5 tỷ đến 10 tỷ = 2.000.000

**- Bậc 3:** Từ 2 tỷ đến dưới 5 tỷ = 1.500.000

**- Bậc 4:** Dưới 2 tỷ = 1.000.000

Nếu giấy phép rơi vào 01/01 đến 30/06 thì phải đóng 100% đồng

Nếu giấy phép rơi vào 01/07 đến 31/12 bạn được giảm 50% số tiền phải đóng=01/02

**Nghĩa là:**

+ Doanh nghiệp thành lập trong khoảng thời gian từ ngày 01/01 đến ngày 30/6 thì phải nộp 100% mức thuế môn bài theo quy định ở bảng trên

+ Doanh nghiệp thành lập trong khoảng thời gian từ ngày 01/07 đến ngày 31/12 thì phải nộp 50% mức thuế môn bài

**Thuế môn bài cho các chi nhánh:**

- Các chi nhánh hạch toán phụ thuộc không có vốn đăng ký: **1.000.000đ**

- Các doanh nghiệp thành viên hạch toán độc lập: **2.000.000 đ**

**Lưu ý:**

- Trường hợp Doanh nghiệp có đơn vị trực thuộc (chi nhánh, cửa hàng…) kinh doanh ở cùng địa phương cấp tỉnh thì Doanh nghiệp thực hiện nộp thuế môn bài, tờ khai thuế môn bài (đối với trường hợp có thay đổi mức thuế môn bài) của các đơn vị trực thuộc đó cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp của Doanh nghiệp.

- Trường hợp Doanh nghiệp có đơn vị trực thuộc ở khác địa phương cấp tỉnh nơi Doanh nghiệp có trụ sở chính thì đơn vị trực thuộc thực hiện nộp thuế môn bài, tờ khai thuế môn bài (đối với trường hợp có thay đổi mức thuế môn bài) của đơn vị trực thuộc cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp của đơn vị trực thuộc.

**Thời hạn nộp tờ khai và thuế mô bài:**

- Với Doanh nghiệp mới thành lập thì chậm nhất là 10 ngày kế từ ngày được cấp giấp phép kinh doanh

- Thời hạn nộp Tờ khai thuế môn bài (trường hợp phải nộp tờ khai) và nộp thuế môn bài năm chậm nhất là ngày 30 tháng 01 tài chính hiện hành.

**Hoạch  tóan:**

**Nợ TK 6425/ Có TK 3338**

**Ngày nộp tiền:**

**Nợ TK  3338/ có TK  111**

**-Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước**

**-Phiếu chi tiền**

**3/Công tác tính giá thành:**

**Các hoạt động chính:**

**1.      MÔI GIỚI, ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN.**- Dịch vụ môi giới, ký gửi mua – bán, thuê – cho thuê bất động sản.- Dịch vụ định giá quản lý, tiếp thị các dự án bất động sản.- Dịch vụ quảng cáo, rao bán, cho thuê bất động sản.**2.  TƯ VẤN ĐẦU TƯ KINH DOANH VÀ HOÀN THIỆN CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ VỀ BẤT ĐỘNG SẢN.**- Dịch vụ tư vấn miễn phí đầu tư, kinh doanh bất động sản.- Dịch vụ tư vấn pháp lý miễn phí liên quan đến bất động sản.- Dịch vụ làm sổ đỏ, tách, ghép sổ đỏ nhanh.- Dịch vụ làm hộ chiếu, dịch vụ làm hộ khẩu.- Làm các thủ tục trọn gói về giao dịch bất động sản.

**Hình thức hoạt động**

-           Đăng thông tin trên quảng cáo, rao vặt bất động sản trên internet để tìm kiếm khách hàng.

-          Khách hàng đăng ký dịch vụ: Người hoặc đơn vị có nhu cầu mua, bán, thuê, thuê mua bất động sản

-          Bộ phận nghiệp vụ: Kiểm tra thông tin, nhu cầu khách hàng (sử dụng các biểu mẫu có sẵn)

-          Bộ phận nghiệp vụ: Tư vấn, hướng dẫn bổ sung vào hồ sơ khách hàng gửi bán và cho thuê

-          Ký kết hợp đồng dịch vụ khách hàng

**+ Đặc điểm của người môi giới BĐS:**

**-**Nhằm mục đích lấy tiền thuê;

-Thúc đẩy hai bên giao dịch, chứ bản thân không trực tiếp giao dịch;

-Hoạt động môi giới BĐS chủ yếu là trung gian giới thiệu và đại lý bán nhà đất;

-Phải phân biệt rõ giới hạn hoạt động của môi giới BĐS và tư vấn thuần tuý cung cấp thông tin về nhà đất.**Giá thành:** yếu tố cấu thành giá thành sản phẩm là nhân công và chi phí sản xuất chung

**Do đó ta quy ước việc tính giá thành theo phương  pháp ước lựơng các yếu tố cấu thành giá thành sản phẩm:**

-Lương = 70%

-Sản xuất chung=20%

-Lợi nhuận định mức thiết kế=15%

**Ví dụ:** doanh thu = 100.000.000

Lợi nhận mục tiêu=100.000.000x15%=15.000.000

Chi phí cần phân bổ tính giá thành=100.000.000-100.000.000x15%=85.000.000

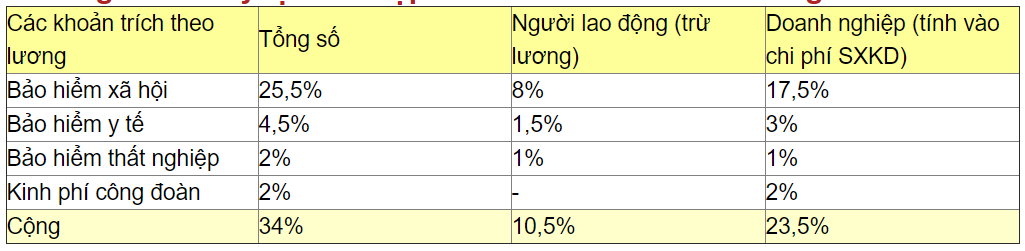
-          Lợi nhận mục tiêu=100.000.000x15%=15.000.000 sẽ được cân đối bằng các yếu tố chi phí quản lý doanh nghiệp: khấu hao công cụ, lương nhân viên văn phòng, khấu hao, dịch vụ mua ngoài: điện, internet….

+Tập hợp chi phí để tính giá thành 154 là : 622,627 , **Phương pháp trực tiếp** (PP giản đơn): Giá thành SP HoànThành = CPSXKDDD đầu kỳ +Tổng CPSXSP – CPSXDD CKỳ

**+Nhân công:**lương cho nhân viên tư vấn hàng ngày bạn theo dõi chấm công nếu chi tiết được cho từng hợp đồng dịch vụ thì càng tốt => Chi phí nhân công chiếm 70% yếu tố giá thành sản phẩm dịch vụ công ty bạn cung cấp.

**-Chi phí: Nợ TK 622,627,6421/ có TK 334**

**-Chi trả: Nợ TK 334/ có TK 111,112**

**Bảng** – *Tỷ lệ các khoản trích theo lương* áp dụng giai đoạn từ **2021**   


Trích bảo hiểm các loại theo quy định (tính vào chi phí) 23% lương đóng bảo hiểm (BHXH 17,5%, BHYT 3%, BHTN 1%, BHCĐ 2%)

***Nợ TK 6421,6411***

***Có TK 3382 (BHCĐ 2%)***

***Có TK 3383 (BHXH 17.5%)***

***Có TK 3384 (BHYT 3%)***

***Có TK 3389 (BHTN 1%)***

Trích bảo hiểm các loại theo quy định và tiền lương của người lao động

***Nợ TK 334 (10,5%)***

***Có TK 3383 (BHXH 8%)***

***Có TK 3384 (BHYT 1,5%)***

***Có TK 3389 (BHTN1%)***

Nộp các khoản bảo hiểm theo quy định

***Nợ TK 3382 (BHCĐ 2%)***

***Nợ TK 3383 (BHXH 25.5%)***

***Nợ TK 3384 (BHYT 4,5%)***

***Nợ TK 3389 (BHTN 2%)***

***Có TK 112 (34%)***

***Tính thuế thu nhập cá nhân (nếu có)***

**Nợ TK 334                  Thuế TNCN**

**Có TK 3335**

**Để là chi phí hợp lý được trừ và xuất toán khi tính thuế TNDN bạn phải có đầy đủ các thủ tục sau**

**+ Hợp đồng lao động+CMTND  phô tô kẹp vào**

**+ Bảng chấm công hàng tháng**

**+ Bảng lương đi kèm bảng chấm công tháng đó**

**+ Phiếu chi thanh toán lương, hoặc chứng từ ngân hàng nếu doanh nghiệp thanh toán bằng tiền gửi**

**+ Tất cả có ký tá đầy đủ**

**+Đăng ký mã số thuế cho công nhân để cuối năm làm quyết tóan thuế TNCN cho họ**

**= > thiếu 1 trong các cái trên cơ quan thuế sẽ loại trừ ra vì cho rằng bạn đang đưa chi phí khống vào, và bị xuất toán khi quyết toán thuế TNDN**

+**Hàng tháng:** Phiếu chi tiền lương or bảng kê tiền lương chuyển khoản cho nhân viên, chứng từ ngân hàng + Bảng lương + Bảng chấm công + Tạm ứng, thưởng, tăng ca thêm giờ nếu có ....=> gói lại một cục

**+ Tạm ứng:**

- Dự toán chi đã được Kế toán trưởng - BGH ký duyệt

-Giấy đề nghị tạm ứng.- Phiếu chi tiền**Nợ TK 141/ có TK 111,112**

**+Hoàn ứng:**

-Bảng thanh toán tạm ứng (Kèm theo chứng từ gốc) Bạn thu hóa đơn (nếu ứng tiền mua hàn, tiền phòng,...công tác,...) chứng từ có liên quan đến việc chi số tiền ứng trên => Số tiền còn thừa thì hoàn ứng, nếu thiếu tiền thì chi thêm.

**Nợ TK 111,112/ có TK 141**

**Chú ý:**

**-Nếu ký hợp đồng dứơi 3 tháng dính vào vòng luẩn quẩn của thuế TNCN để tránh chỉ có các lập bảng kê 23 để tạm không khấu trừ 10% của họ**

**-Nhưng ký > 3 tháng lại rơi vào ma trận của BHXH**

**Căn cứ Tiết khoản i, Điểm 1, Điều 25, Chương IV Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài 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 có hiệu lực từ 01/7/2013 quy định**

**“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.”**

**+ Chi chi phí sản xuất chung:** để phục vụ công tác tư vấn công ty bạn phải trang bị cho nhân viên vật dụng và đồ dùng phục vụ việc tư vấn : phần mềm chuyên dụng nếu có, máy vi tính, bút, thước kẻ, bàn ghế, giấy và các vật dụng khác phục vụ công việc….. những thứ này phân bổ  trên tài khoản 142,242 vào các hợp đồng dịch vụ bên công ty bạn cung cấp khách hàng**Hóa đơn đầu vào:**

**+Hóa đơn mua vào (đầu vào) liên đỏ < 20 triệu nếu thanh toán bằng tiền mặt** : phải kẹp với phiếu chi + phiếu nhập kho + biên bản giao hàng hoặc phiếu xuất kho bên bán + Giấy đề nghị thanh toán kèm theo hợp đồng phô tô, thanh lý phô tô nếu có.

**+Hóa đơn mua vào (đầu vào) >20 triệu**: phải kẹp với phiếu kế toán (hay phiếu hoạch toán) + phiếu nhập kho or biên bản giao hàng hoặc phiếu xuất kho bên bán + Giấy đề nghị chuyển khoản kèm theo hợp đồng phô tô, thanh lý phô tô nếu có. .=> sau này chuyển  tiền kẹp thêm : - Khi chuyển tiền trả khách hàng: Giấy báo Nợ +  Khi chuyển khoản đi : Ủy nhiệm chi

**Nếu là dịch vụ: Trả tiền thuê bao điện thoại+cáp internet, mua đồng phục, logo đeo,in danh thiếp, quảng cáo, báo mua & bán**

**Nợ TK 627,1331**

**Có TK 111,112,331…**

**Nếu là công cụ:điện thoại cho nhân viên tư vấn, bàn, ghế…**

**Nợ TK 153,1331/ có TK 111,112,331**

**Đừa vào sử dụng:**

**Nợ TK 142,242/ có TK 153**

**Phân bổ:**

**Nợ TK 627/ có TK 142,242**

**=> Hàng kỳ kết chuyển chi phí dỡ dang để tính giá thành dịch vụ**

**Nợ TK  154/ có TK 622,627**

**+Kết thúc dịch vụ**

**-Xuất hóa đơn hoạch tóan doanh thu:**

**Nợ  TK  111,112,131/ có 511,33311**

**-Đồng thời xác định giá vốn dịch vụ:**

**Nợ TK  632/ có TK  154**

**Hóa đơn đầu ra:**

**+Hóa đơn bán ra liên xanh < 20 triệu mà thu băng tiền mặt:** phải kẹp theo Phiếu thu + đồng thời kẹp thêm phiếu xuất kho or biên bản giao hàng ( thương mại) hoặc kẹp biên bản nghiệm thu  (xây dựng) phô tô  + biên bản xác nhận khối lượng phô tô (xây dựng)  + bảng quyết toán khối lượng phô tô  nếu có, kẹp theo hợp đồng phô tô  và thanh lý phô tô  nếu có.

**+Hóa đơn bán ra liên xanh > 20 triệu :** phải kẹp theo phiếu kế toán (hay phiếu hoạch toán) + đồng thời kẹp thêm phiếu xuất kho or biên bản giao hàng ( thương mại) hoặc kẹp biên bản nghiệm thu  (xây dựng) phô tô  + biên bản xác nhận khối lượng phô tô  + bảng quyết toán khối lượng nếu có, kẹp theo hợp đồng phô tô    và thanh lý phô tô  nếu có.=> sau này nhận được tiền kẹp thêm : - Khi khách hàng chuyển vào TK của cty : Giấy báo có

**+Ngoài ra còn các chi phí như tiếp khách:** hóa đơn ăn uống phải bill hoặc bảng kê đi kèm, quản lý: lương nhân viên quản lý, kế tóan....chi phí giấy bút, văn phòng phẩm các loại, khấu hao thiết bị văn phòng: bàn ghế, máy tính...... ko cho vào giá vốn được thì để ở chi phí quản lý doanh nghiệp sau này tính lãi lỗ của doanh nghiệp

**Nợ TK 642\*,1331/ Có TK 111,112,331,142,242,214....**

**+ Chứng từ ngân hàng:** cuối tháng ra ngân hàng : lấy sổ phụ, sao kê chi tiết, UNC, Giấy báo nợ, Giấy báo có về lưu trữ và làm căn cứ lên sổ sách kế toán

**-Lãi ngân hàng: Nợ TK 112/ Có TK 515**

**-Phí ngân hàng: Nợ TK 6425/ Có TK 112**

+ Đối với CCDC, TSCĐ thì phải có Bảng theo dõi phân bổ , và phân bổ vào cuối hàng tháng

**Nợ TK  627,642/ có TK 142,242,214**

**+ Cuối hàng tháng xác định lãi lỗ doanh nghiệp: 4212Bước 1:** Xác định Doanh thu trong tháng:

**Nợ TK 511,515,711/ Có TK 911**

**Bước 2:** Xác định Chi phí trong tháng :

**Nợ TK 911/ có TK 632,641,642,635,811**

**Bước 3: Xác định lãi lỗ tháng:** Lấy Doanh thu – chi phí > 0 hoặc Tổng Phát sinh Có 911 – Tổng phát sinh Nợ 911 > 0

**Lãi: Nợ TK 911/ có TK 4212**

Lấy Doanh thu – chi phí < 0 hoặc Tổng Phát sinh Có **TK** 911 – Tổng phát sinh Nợ **TK** 911 < 0

**Lỗ: Nợ TK 4212/ có TK 911**

**Cuối các quý , năm xác định chi phí thuế TNDN Phải nộp:**

**Nợ TK 8211/ có TK 3334**

Kết chuyển:

**Nợ TK 911/ có TK 8211**

Nộp thuế TNDN:

**Nợ TK 3334/ có TK 1111,112**