TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bộ Tài chính đề xuất hai phương pháp tính thuế thu nhập cá nhân với giao dịch bất động sản

11:23 06/05/2025

Trong báo cáo gửi Quốc hội, Bộ Tài chính đề xuất áp dụng hai phương pháp tính thuế thu nhập cá nhân (TNCN) đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, trong đó có phương án đánh thuế đến 20% trên phần lãi chuyển nhượng nếu xác định được chi phí và giá mua.

Bộ Tài chính vừa có báo cáo gửi Quốc hội về việc thực hiện các nghị quyết liên quan đến hoạt động chất vấn tại các kỳ họp Quốc hội khóa XV, trong đó có nội dung đề xuất sửa đổi Luật Thuế thu nhập cá nhân nhằm đảm bảo tính công bằng, minh bạch và phù hợp với thực tiễn giao dịch bất động sản.



Cụ thể, cơ quan này đang nghiên cứu hai phương pháp tính thuế TNCN đối với chuyển nhượng bất động sản, tùy thuộc vào khả năng xác định rõ giá mua và chi phí phát sinh trong quá trình chuyển nhượng:

- Phương pháp 1: Nếu có đủ cơ sở dữ liệu để xác định chính xác giá mua và các chi phí hợp lý liên quan đến giao dịch, thuế TNCN sẽ được tính trên phần lãi (giá bán trừ giá mua và chi phí), với thuế suất đề xuất là 20%. Mức thuế này tương đương với thuế suất doanh nghiệp đang áp dụng trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

- Phương pháp 2: Trường hợp không thể xác định rõ giá mua và chi phí, thuế sẽ tính theo cách hiện hành: 2% trên tổng giá trị chuyển nhượng bất động sản ghi trong hợp đồng.

Bộ Tài chính cho biết phương pháp đánh thuế theo phần lãi phản ánh đúng bản chất thuế thu nhập cá nhân, vì đánh vào khoản thu nhập thực tế phát sinh từ giao dịch. Tuy nhiên, việc triển khai phương pháp này hiện gặp nhiều trở ngại.

Về dữ liệu giao dịch, dù cơ quan thuế đã có chức năng tra cứu lịch sử chuyển nhượng từ năm 2018, nhưng giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng hiện chưa phản ánh đúng giá thực tế. Việc kiểm soát tính trung thực của giá hợp đồng còn nhiều bất cập, đòi hỏi phải có thêm thời gian và công cụ hỗ trợ.

Ngoài ra, quá trình thu thập chứng từ chứng minh chi phí hợp lệ liên quan đến bất động sản cũng gặp khó khăn. Nhiều khoản chi phí như chi phí môi giới, lãi vay, bồi thường... khó chứng minh được bằng hóa đơn, chứng từ hợp lệ. Đặc biệt, các trường hợp bất động sản thừa kế, cho tặng hoặc sở hữu từ lâu không còn đầy đủ hồ sơ để xác định giá vốn ban đầu.

Bộ Tài chính nhấn mạnh rằng để thực hiện hiệu quả phương pháp đánh thuế theo phần lãi, cần hoàn thiện hệ thống dữ liệu về giá giao dịch bất động sản cũng như có quy định rõ ràng về các khoản chi phí được khấu trừ và điều kiện chứng minh.

Hiện đề xuất này đang được nghiên cứu trong quá trình sửa đổi Luật Thuế thu nhập cá nhân, dự kiến trình Quốc hội xem xét trong thời gian tới.

- **Phương Thảo** *(t/h)*