TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Chuyên gia chia sẻ giải pháp chống thất thu thuế chuyển nhượng bất động sản

20:14 04/11/2022

Thuế bất động sản bị thất thu khoản lớn. Chuyên gia đề nghị làm chặt khâu kê khai giá, bổ sung chức năng điều tra cho cơ quan thuế trong Luật Quản lý thuế để phát hiện và xử lý gian lận trong kê khai, xác định giá thuế trong việc chuyển nhượng bất động sản (BĐS).

Chuyển nhượng BĐS năm 2022 tăng cao nhưng vẫn thất thu

Theo báo cáo mới nhất của Bộ Tài chính, số thu thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS, nhận thừa kế và nhận quà tặng là BĐS lũy kế 08 tháng đầu năm 2022 đạt hơn 26,86 nghìn tỷ đồng, tăng hơn 13,2 nghìn tỷ đồng so với cùng kỳ năm ngoái, tương ứng tỷ lệ tăng 96,4%. Tính từ đầu năm đến ngày 06/09/2022, trên toàn quốc, lượng hồ sơ khai giá chuyển nhượng cao hơn giá của UBND chiếm 72%, trung bình 1 bộ hồ sơ khai giá cao hơn gần 3 lần so với giá UBND.



Việc thu thuế BĐS khó khăn chồng khó khăn khi mà việc quản lý chuyển nhượng BĐS liên quan đến đất đai có nhiều cơ quan quản lý. Ảnh minh họa.

Tuy nhiên, trên thực tế thì ý thức tự giác thực hiện nghĩa vụ thuế của người dân còn chưa cao; chưa có nhận thức đầy đủ về chính sách pháp luật thuế và pháp luật có liên quan cũng như hậu quả khi khai thuế với giá không đúng với giá thực tế chuyển nhượng.

Nhiều cá nhân có hành vi trốn thuế trong kinh doanh bất động sản thông qua việc ghi giá trị trên hợp đồng công chứng thấp hơn so với giá trị giao dịch thực tế. Sau đó người giao dịch ký thêm phụ lục hợp đồng với giá trị thực tế cao hơn gấp nhiều lần.

Việc thu thuế BĐS khó khăn chồng khó khăn khi mà việc quản lý chuyển nhượng BĐS liên quan đến đất đai có nhiều cơ quan quản lý như: Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ xây dựng… Đặc biệt, văn bản quy phạm pháp luật của các bộ, ngành, dữ liệu về đất đai của các cơ quan quản lý nhà nước chưa được xây dựng đồng bộ, liên thông để trao đổi phục vụ quản lý thông tin liên quan đến đất.

Cần thiết việc làm chặt khâu kê khai giá

Theo PGS.TS Lê Xuân Trường - Trưởng khoa Thuế - Hải quan, Học viện Tài chính thì gốc rễ của tình trạng thất thu thuế ở lĩnh vực chuyển nhượng BĐS là ở hai vấn đề chính. Thứ nhất là việc kê khai của người nộp thuế (NNT) về giá chuyển nhượng BĐS để tính thuế. Thứ hai là quyền hạn của cơ quan thuế trong xác định giá tính thuế.

NNT là người kê khai giá chuyển nhượng BĐS làm căn cứ tính thuế theo quy định của pháp luật. Nếu cơ quan thuế nghi ngờ NNT kê khai không đúng giá thực tế chuyển nhượng thì xử lý theo 3 cách:

- Yêu cầu NNT giải trình theo quy định pháp luật về quản lý thuế;

- Ấn định thuế trên cơ sở dữ liệu giá thị trường của cơ quan thuế;

- Xác định giá tính thuế không thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh quy định.

Vì lợi ích cá nhân nên đa số NNT kê khai giá chuyển nhượng làm căn cứ tính thuế thấp hơn giá thực tế thanh toán. Cơ quan thuế không giám sát trực tiếp quá trình giao dịch và thanh toán của NNT do giao dịch của NNT chủ yếu thanh toán bằng tiền mặt.

Trong phần lớn các trường hợp, cơ quan thuế chỉ có thể xác định giá tính thuế theo giá do UBND cấp tỉnh quy định. Tuy nhiên trên thực tế, giá do UBND cấp tỉnh quy định thường thấp hơn rất nhiều do với giá giao dịch trên thị trường.

Phải có cơ sở dữ liệu về giao dịch chuyển nhượng BĐS phù hợp với từng giao dịch cụ thể thì cơ quan thuế mới có cơ sở yêu cầu giải trình hoặc ấn định thuế. Trong khi đó, cơ sở dữ liệu chung về thị trường BĐS do cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cơ quan thuế chưa có hệ thống và chưa đầy đủ. Đồng thời, BĐS cũng không dễ để tìm các giao dịch tương đồng làm căn cứ ấn định thuế.

Việc yêu cầu NNT giải trình dựa trên mặt bằng giá chung của thị trường cũng chỉ có thể thuyết phục NNT kê khai lại giá chuyển nhượng tăng thêm phần nào mà không phải là căn cứ bắt buộc NNT kê khai đúng với giá thực tế giao dịch.

Giải pháp cho vấn đề này là cần thiết việc loại bỏ khung giá đất do Chính phủ quy định và sửa đổi, bổ sung các quy định về nguyên tắc, phương pháp, quy trình và thẩm quyền xác định giá đất để bảng giá đất do các địa phương quy định sát hơn với giá thị trường. Cơ quan thuế phối hợp với cơ quan nhà nước có thẩm quyền xây dựng và hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu về thị trường BĐS làm căn cứ xác định giá tính thuế.

Cần nghiên cứu bổ sung chức năng điều tra cho cơ quan thuế khi nghiên cứu sửa đổi Luật Quản lý thuế để có thể áp dụng các biện pháp nghiệp vụ điều tra đặc thù phát hiện gian lận và xử lý gian lận trong kê khai, xác định giá tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS.

Theo thông lệ quốc tế, việc xác định giá đất làm căn cứ tính thuế tương đương khoảng 70% giá thị trường thực tế là thành công.

Bắt buộc phải có một cơ quan thẩm định giá độc lập khi mua bán bất động sản trên thị trường (trừ trường hợp mua bán nội bộ gia đình).

Cần có chế tài mạnh xử lý việc khai chênh lệch giá quá cao. Các thông tin về giá bất động sản phải được công bố rộng rãi, định kỳ trên cổng thông tin của các bộ, ngành, địa phương, làm căn cứ để các cơ quan chức năng và người mua, bán biết, kê khai giá sát với thực tế.

Hồng Nhung (t/h)