TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Nghệ An: Siết chặt quản lý thuế các dự án kinh doanh bất động sản

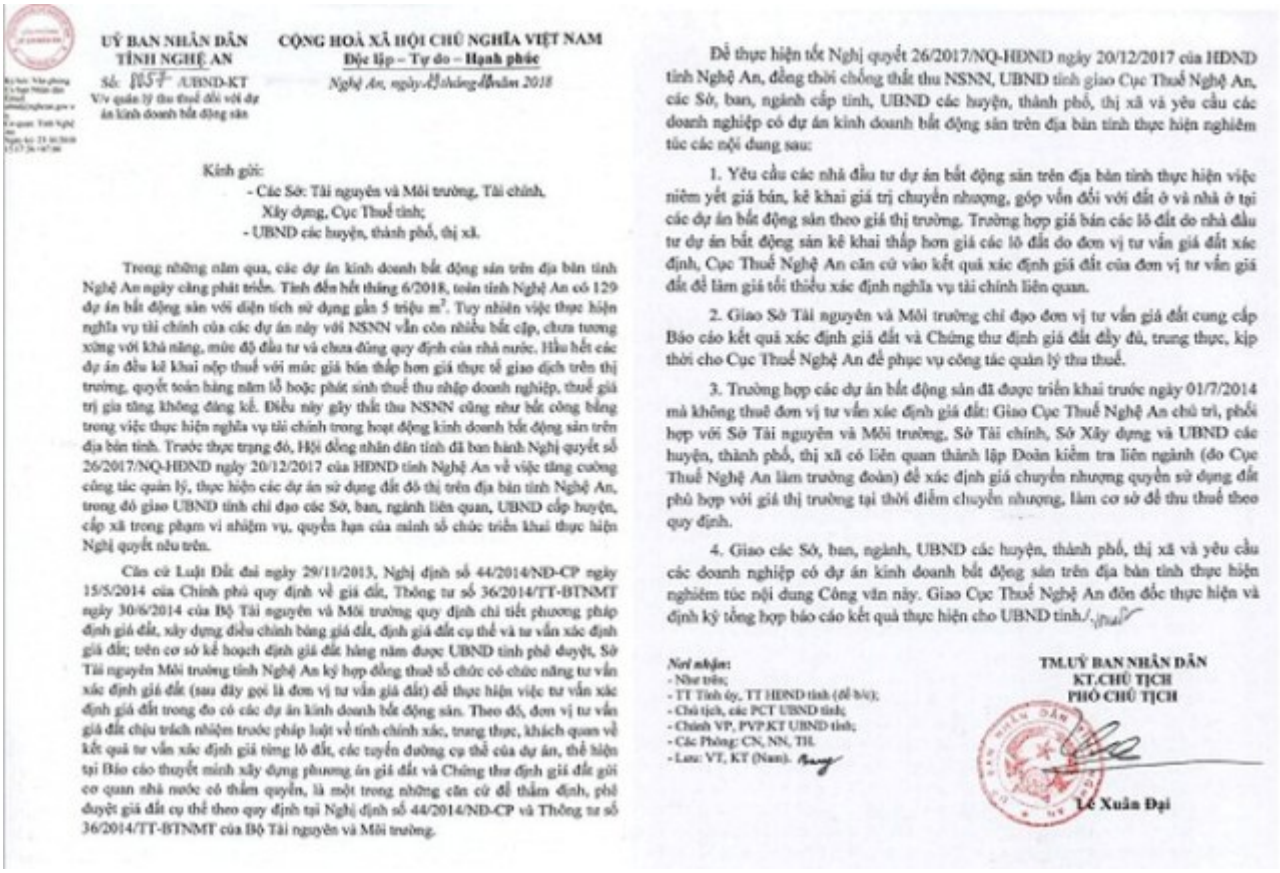
16:27 25/10/2018

Phó chủ tịch UBND tỉnh Nghệ An, ông Lê Xuân Đại vừa ký ban hành Văn bản số 8057/UBND-KT gửi các sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố, thị xã về việc thực hiện quản lý thu thuế đối với dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Thời gian qua, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhiều dự án trên địa bàn tỉnh Nghệ An với ngân sách nhà nước vẫn còn nhiều bất cập, chưa tương xứng với khả năng, mức độ đầu tư và chưa đúng quy định của Nhà nước.

Hầu hết các dự án này đều kê khai nộp thuế với mức giá bán thấp hơn giá thực tế giao dịch trên thị trường, quyết toán hàng năm lỗ hoặc phát sinh thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng không đáng kể.

Điều này, gây thất thu NSNN cũng như bất công bằng trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh. Được biết, tính đến hết tháng 6/2018, toàn tỉnh Nghệ An có 129 dự án bất động sản với diện tích sử dụng gần 5 triệu m2 đất.



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN
Số: 8057/UBND-KT
V/v quản lý thu thuế đối với dự án kinh doanh bất động sản

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Nghệ An, ngày 13 tháng 10 năm 2018

Kính gửi:
- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố, thị xã.

Trong những năm qua, các dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Nghệ An ngày càng phát triển. Tính đến hết tháng 6/2018, toàn tỉnh Nghệ An có 129 dự án bất động sản với diện tích sử dụng gần 5 triệu m^2. Tuy nhiên việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của các dự án này với NSNN vẫn còn nhiều bất cập, chưa tương xứng với khả năng, mức độ đầu tư và chưa đúng quy định của nhà nước. Hầu hết các dự án đều kê khai nộp thuế với mức giá bán thấp hơn giá thực tế giao dịch trên thị trường, quyết toán hàng năm lỗ hoặc phát sinh thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng không đáng kể. Điều này gây thất thu NSNN cũng như bất công bằng trong việc thực hiện nghĩa vụ tài chính trong hoạt động kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh. Trước thực trạng đó, Hội đồng nhân dân tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 26/2017/NQ-HĐND ngày 20/12/2017 của HĐND tỉnh Nghệ An về việc tăng cường công tác quản lý, thực hiện các dự án sử dụng đất đô thị trên địa bàn tỉnh Nghệ An, trong đó giao UBND tỉnh chỉ đạo các Sở, ban, ngành liên quan, UBND cấp huyện, cấp xã trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình tổ chức triển khai thực hiện Nghị quyết nêu trên.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013, Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất, Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; trên cơ sở kế hoạch định giá đất hàng năm được UBND tỉnh phê duyệt, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Nghệ An ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất (sau đây gọi là đơn vị tư vấn giá đất) để thực hiện việc tư vấn xác định giá đất trong đó có các dự án kinh doanh bất động sản. Theo đó, đơn vị tư vấn giá đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực, khách quan về kết quả tư vấn xác định giá từng lô đất, các tuyến đường cụ thể của dự án, thể hiện tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, là một trong những căn cứ để thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP và Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Để thực hiện tốt Nghị quyết 26/2017/NQ-HĐND ngày 20/12/2017 của HĐND tỉnh Nghệ An, đồng thời chống thất thu NSNN, UBND tỉnh giao Cục Thuế Nghệ An, các Sở, ban, ngành cấp tỉnh, UBND các huyện, thành phố, thị xã và yêu cầu các doanh nghiệp có dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh thực hiện nghiêm túc các nội dung sau:

1. Yêu cầu các nhà đầu tư dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh thực hiện việc niêm yết giá bán, kê khai giá trị chuyển nhượng, góp vốn đối với đất ở và nhà ở tại các dự án bất động sản theo giá thị trường. Trường hợp giá bán các lô đất do nhà đầu tư dự án bất động sản kê khai thấp hơn giá các lô đất do đơn vị tư vấn giá đất xác định, Cục Thuế Nghệ An căn cứ vào kết quả xác định giá đất của đơn vị tư vấn giá đất để làm giá tối thiểu xác định nghĩa vụ tài chính liên quan.

2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo đơn vị tư vấn giá đất cung cấp Báo cáo kết quả xác định giá đất và Chứng thư định giá đất đầy đủ, trung thực, kịp thời cho Cục Thuế Nghệ An để phục vụ công tác quản lý thu thuế.

3. Trường hợp các dự án bất động sản đã được triển khai trước ngày 01/7/2014 mà không thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất: Giao Cục Thuế Nghệ An chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng và UBND các huyện, thành phố, thị xã có liên quan thành lập Đoàn kiểm tra liên ngành (do Cục Thuế Nghệ An làm trưởng đoàn) để xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng, làm cơ sở để thu thuế theo quy định.

4. Giao các Sở, ban, ngành, UBND các huyện, thành phố, thị xã và yêu cầu các doanh nghiệp có dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh thực hiện nghiêm túc nội dung Công văn này. Giao Cục Thuế Nghệ An đôn đốc thực hiện và định kỳ tổng hợp báo cáo kết quả thực hiện cho UBND tỉnh./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Chánh VP, PVP.KT UBND tỉnh;
- Các Phòng: CN, NN, TH.
- Lưu: VT, KT (Nam).

TM.UỶ BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Xuân Đại

Văn bản chỉ đạo siết chặt vấn đề quản lý thu thuế đối với các dự án kinh doanh bất động sản

Trước thực trạng đó, ngày 13/10/2018, UBND tỉnh Nghệ An đã ban hành Văn bản số 8057/UBND-KT về việc quản lý thu thuế đối với dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Theo đó, để thực hiện tốt Nghị quyết 26/2017/NQ-HĐND ngày 20/12/2017 của HĐND tỉnh Nghệ An, đồng thời chống thất thu NSNN, UBND tỉnh giao Cục Thuế Nghệ An, các Sở, ban, ngành cấp tỉnh, UBND các huyện, thành phố, thị xã và yêu cầu các doanh nghiệp có dự án kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh thực hiện nghiêm túc một số nội dung.

Cụ thể, UBND tỉnh Nghệ An yêu cầu các nhà đầu tư dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh thực hiện việc niêm yết giá bán, kê khai giá trị chuyển nhượng, góp vốn đối với các dự án đất ở và nhà ở tại các dự án bất động sản theo giá thị trường. Trường hợp giá đất các lô đất do nhà đầu tư dự án bất động sản kê khai thấp hơn giá các lô đất do đơn vị tư vấn giá xác định giá đất thì Cục Thuế Nghệ An căn cứ vào kết quả xác định giá đất của các đơn vị tư vấn giá đất để làm giá tối thiểu xác định nghĩa vụ tài chính liên quan.

Tiếp đến, Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo đơn vị tư vấn giá đất cung cấp Báo cáo kết quả xác định giá đất và Chứng thư định giá đất đầy đủ, trung thực, kịp thời cho Cục Thuế Nghệ An để phục vụ công tác quản lý thu thuế.

Mặt khác, trường hợp các dự án bất động sản đã được triển khai trước ngày 1/7/2014 mà không thuê đơn vị tư vấn xác định giá đất thì Cục Thuế Nghệ An chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng và UBND các huyện, thành phố, thị xã có liên quan lập đoàn kiểm tra liên ngành để xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với thị trường tại thời điểm chuyển nhượng, làm cơ sở để thu thuế theo quy định.

Hoàng Linh