

Sẽ xử lý nếu khai giá mua bán nhà thấp hơn thực tế

14:10 11/07/2021

Cục Thuế Hà Nội vừa cảnh báo hoạt động khai giá bán bất động sản thấp hơn thực tế có thể bị xử lý và yêu cầu các cá nhân.

Cục Thuế Hà Nội vừa có thư ngỏ về việc chấp hành pháp luật khi chuyển nhượng bất động sản. Theo đó, cơ quan thuế cảnh báo trường hợp né thuế khi khai trên hợp đồng thấp hơn chi trả thực tế.

Cục Thuế Hà Nội khẳng định, bất động sản nhà, đất luôn là một tài sản lớn, lâu dài với mỗi gia đình và cá nhân. Tài sản này ngoài là nơi để ở, còn có thể được sử dụng cho các giao dịch dân sự khác như chuyển nhượng, góp vốn, vay vốn ngân hàng, thừa kế hoặc chứng minh thu nhập để phục vụ nhu cầu du học, du lịch...

Do bất động sản đất đai, nhà cửa là tài sản lớn, gắn liền với đời sống của gia đình, cá nhân và pháp luật quy định đây là tài sản phải đăng ký sở hữu và quyền sử dụng đất. Do đó khi mua bán chuyển nhượng, việc thiết lập hồ sơ cẩn thận, chính xác, đầy đủ là vô cùng quan trọng.



Sẽ xử lý nếu khai giá mua bán nhà thấp hơn thực tế

Hồ sơ chuyển nhượng và đăng ký là cơ sở pháp lý đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người sử dụng, sở hữu và các giao dịch dân sự nếu có.

Thời gian qua vì nhiều nguyên nhân khác nhau có những trường hợp khai không đúng giá giao dịch mua bán, trong đó có cả các trường hợp do tư vấn trái pháp luật. Hậu quả có thể ảnh hưởng lâu dài tới tất cả bên mua - bán và liên quan.

Việc kê khai giá chuyển nhượng bất động sản không phù hợp trên hợp đồng mua bán, chuyển nhượng hay trên các tờ khai xác định nghĩa vụ thuế nhằm mục tiêu giảm số thuế phải nộp, đó là hành vi vi phạm pháp luật.

Hành vi này tiềm ẩn nhiều rủi ro ảnh hưởng nghiêm trọng đến các nội dung pháp lý phát sinh trong quá trình sử dụng bất động sản như: khi phát sinh khiếu nại, kiện cáo, tố cáo, đền bù, và các tình huống pháp lý khác.

Việc xác định, khai báo sai giá trị tài sản có để nhằm giảm tiền thuế phải nộp có thể gây nên những phiền hà, thiệt hại nếu cơ quan thuế, cơ quan bảo vệ pháp luật xác minh khi nghi ngờ có sự khai gian nhằm trốn thuế.

Để đảm bảo tài sản là nhà đất được mua, bán xong được yên tâm không bị vướng vào những phiền phức không đáng có, Cục thuế Thành phố Hà Nội khuyến nghị khi phát sinh các giao dịch mua, bán, chuyển nhượng bất động sản cần thực hiện các thủ tục cẩn thận, chính xác, đúng quy định, trung thực về việc kê khai giá chuyển nhượng bất động sản trên hợp đồng mua bán, chuyển nhượng cũng như khi kê khai các nghĩa vụ thuế phát sinh để bảo vệ chính quyền lợi của người mua và người bán bất động sản.

Trường hợp khi mua bán đã ghi sai giá trên hợp đồng mua bán mà chưa làm thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận mới, người dân cần đề nghị với cơ quan công chứng hủy công chứng cũ và lập công chứng mới.

Trường hợp người dân đã kê khai giá mua bán, chuyển nhượng bất động sản thấp hơn thực tế phát sinh, vì lý do nào đó không điều chỉnh được trên hợp đồng mua bán đã công chứng, Cục thuế Thành phố Hà Nội đề nghị người dân chủ động liên hệ với cơ quan thuế trên địa bàn nơi phát sinh hoạt động mua, bán, chuyển nhượng để kê khai điều chỉnh bổ sung nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ tránh những phiền hà về thuế có thể phát sinh khi cơ quan thuế và cơ quan bảo vệ pháp luật thực hiện xác minh điều tra.

Thực tế, việc khai báo giá bán bất động sản là đất đai, nhà ở, chung cư hiện nay có nhiều trường hợp khai báo trên hợp đồng giá trị tối thiểu bằng mức quy định

của cơ quan thuế, trong khi đó giá thực tế chi trả giữa hai bên mua bán cao hơn khá nhiều, từ gấp 2 đến 5 lần giá trị hợp đồng.

Việc khai báo giá thấp làm lợi cho cá nhân người bán bất động sản khá nhiều, trong khi Nhà nước thất thu thuế. Hiện thuế thu nhập cá nhân liên quan đến chuyển nhượng đất đai là 2%, và lệ phí trước bạ là 0,5%.

Trúc Mai