TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Siết kiểm soát giá chuyển nhượng bất động sản để chống thất thu thuế

07:01 12/06/2026

Bộ Tài chính đang lấy ý kiến đối với dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân (TNCN), trong đó đáng chú ý là các quy định mới liên quan đến xác định giá chuyển nhượng bất động sản để tính thuế. Mục tiêu của đề xuất là hạn chế tình trạng kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế nhằm giảm nghĩa vụ tài chính, vốn tồn tại phổ biến nhiều năm qua trên thị trường bất động sản.

Giá chuyển nhượng bất động sản sẽ được kiểm soát chặt hơn

Theo dự thảo, thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản tiếp tục được tính theo mức 2% trên giá chuyển nhượng. Tuy nhiên, điểm thay đổi nằm ở việc siết chặt căn cứ xác định giá tính thuế.

Cụ thể, giá chuyển nhượng sẽ được xác định theo giá ghi trên hợp đồng mua bán tại thời điểm giao dịch. Tuy nhiên, nếu hợp đồng không ghi giá hoặc ghi thấp hơn bảng giá đất do địa phương ban hành cùng hệ số điều chỉnh giá đất (nếu có), cơ quan thuế sẽ áp dụng mức giá do UBND cấp tỉnh quy định để tính thuế.

Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở hoặc công trình xây dựng, nếu giá trị nhà và công trình ghi trên hợp đồng thấp hơn mức giá tính lệ phí trước bạ thì cơ quan chức năng cũng sẽ xác định lại theo khung giá của địa phương.



Khép dần tình trạng “hợp đồng hai giá” để hạn chế thất thu thuế

Theo giới chuyên gia, quy định mới được xem là bước đi mạnh tay nhằm hạn chế tình trạng “hợp đồng hai giá” – một thực tế khá phổ biến trên thị trường bất động sản. Trong nhiều giao dịch, giá thực tế cao hơn đáng kể so với giá ghi trên hợp đồng công chứng nhằm giảm số thuế và lệ phí phải nộp.

TS Phan Phương Nam, Phó trưởng Khoa Luật thương mại, Trường Đại học Luật TP.HCM cho rằng, việc quy định mức sàn giá tính thuế sẽ giúp thu hẹp khoảng trống pháp lý và hạn chế hành vi kê khai giá thấp. Tuy nhiên, chuyên gia này cũng lưu ý việc triển khai thực tế có thể phát sinh một số vướng mắc.

Một trong những khó khăn là bảng giá đất tại nhiều địa phương vẫn có độ trễ nhất định so với giá thị trường, đặc biệt trong các giai đoạn sốt đất cục bộ. Khi đó, mức giá áp dụng có thể chưa phản ánh đúng giá trị giao dịch thực tế.

Ngoài ra, việc xác định giá trị công trình trên đất cũng có thể gặp khó khăn, nhất là với các dự án hình thành trong tương lai hoặc trường hợp địa phương chưa kịp cập nhật đơn giá xây dựng phù hợp với thực tế thị trường.

Khép dần các kẽ hở lách thuế trong giao dịch bất động sản

Không chỉ siết giá chuyển nhượng, dự thảo Nghị định còn tiếp tục bổ sung các quy định nhằm kiểm soát hoạt động chuyển nhượng bất động sản thông qua hình thức ủy quyền.

Theo đó, trường hợp người được ủy quyền có đầy đủ quyền định đoạt tài sản như chủ sở hữu thực sự thì giao dịch vẫn được xác định là chuyển nhượng bất động sản và thuộc diện chịu thuế. Trong khi đó, các trường hợp ủy quyền đơn

thuần có nhận thù lao sẽ thực hiện nghĩa vụ thuế theo quy định đối với thu nhập từ tiền lương, tiền công.

Theo các chuyên gia pháp lý, đây là cơ sở quan trọng để hạn chế tình trạng "né thuế" bằng cách ký hợp đồng ủy quyền thay vì hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, việc xác định đâu là giao dịch chuyển nhượng trá hình vẫn cần hướng dẫn rõ ràng để tránh áp dụng máy móc, ảnh hưởng đến các giao dịch dân sự hợp pháp.

Một nội dung đáng chú ý khác là quy định liên quan đến góp vốn bằng bất động sản. Theo dự thảo, cá nhân góp vốn bằng bất động sản chưa phải nộp thuế ngay tại thời điểm góp vốn. Nghĩa vụ thuế chỉ phát sinh khi chuyển nhượng phần vốn góp, rút vốn hoặc doanh nghiệp giải thể.

Các chuyên gia đánh giá cách tiếp cận này phù hợp với bản chất giao dịch góp vốn, đồng thời tránh phát sinh nghĩa vụ thuế khi tài sản chưa thực sự được chuyển nhượng để tạo ra lợi nhuận.

Thực tế cho thấy, chuyển nhượng bất động sản là lĩnh vực tiềm ẩn nguy cơ thất thu thuế lớn do khó xác định chính xác giá giao dịch. Những năm gần đây, cơ quan quản lý đã đẩy mạnh kết nối dữ liệu giữa cơ quan thuế, ngân hàng, công chứng và đăng ký đất đai nhằm tăng tính minh bạch cho thị trường.

Theo giới chuyên môn, để chống thất thu hiệu quả, ngoài việc siết quy định về giá tính thuế, cần triển khai đồng bộ nhiều giải pháp khác như bắt buộc thanh toán qua ngân hàng đối với giao dịch bất động sản, xây dựng cơ sở dữ liệu liên thông theo thời gian thực và nâng cao trách nhiệm của tổ chức công chứng.

Bên cạnh đó, cần có cơ chế cho phép người dân giải trình trong những trường hợp giao dịch thực tế thấp hơn bảng giá do các yếu tố đặc thù như tài sản xuống cấp, cần bán gấp hoặc có tranh chấp pháp lý.

Việc hoàn thiện hành lang pháp lý về thuế chuyển nhượng bất động sản được kỳ vọng sẽ góp phần tăng tính minh bạch của thị trường, hạn chế thất thu ngân sách và tạo môi trường giao dịch công bằng hơn giữa các bên tham gia thị trường bất động sản.

Nam Sơn *(t/h)*