TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Xử lý việc khai gian giá chuyển nhượng bất động sản để trốn thuế như thế nào?

07:26 18/08/2022

Bà Nguyễn Thị Cúc, Chủ tịch Hội Tư vấn thuế Việt Nam thông tin: Tình trạng trốn thuế trong kinh doanh BĐS diễn ra nhiều năm bởi nhiều kẽ hở, bất cập của chính sách pháp luật đang bị cá nhân, doanh nghiệp lợi dụng. Vậy, xử lý việc khai gian giá chuyển nhượng bất động sản để trốn thuế như thế nào?

Thứ nhất, hợp đồng chuyển nhượng là giao dịch dân sự giữa các bên và có thể thỏa thuận bằng văn bản và có thể thỏa thuận bằng lời nói, thực tế hiện nay phát sinh trường hợp chuyển nhượng bất động sản (BĐS) với giá thể hiện trên hợp đồng không đúng với giá thực tế giao dịch.



Xử lý việc khai gian giá chuyển nhượng bất động sản để trốn thuế như thế nào? Ảnh internet.

Theo đó, có thể tồn tại song song 02 loại hợp đồng, như: Hợp đồng chuyển nhượng BĐS có công chứng chứng thực theo quy định với giá nhà đất khai thấp hơn nhiều so với giá đất thực tế giao dịch để làm thủ tục đăng ký biến động.

Hợp đồng viết tay do hai bên tự ký ghi theo giá thực tế giao dịch để phòng ngừa khi tranh chấp tại toà.

Thứ hai, đối với hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì giá trị Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng trong tương lai của bên thứ 2 cho bên thứ 3 cũng chỉ ngang bằng giá đã mua của chủ đầu tư hoặc khi đã được cấp sổ thì người nộp thuế sẵn sàng khai báo thấp hơn giá của chủ đầu tư, nhằm trốn thuế, tránh thuế.

Thứ ba, hai bên mua và bán chuyển nhượng BĐS không ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà ký kết hợp đồng ủy quyền (trong đó người được ủy quyền có quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt đối với BĐS) nhằm tránh thuế thu nhập cá nhân (TNCN) từ chuyển nhượng BĐS.

Cục Thuế Cần Thơ đã chỉ đạo Chi cục Thuế quận Ninh Kiều xác minh thông tin về hành vi trốn thuế trong các hợp đồng giao dịch kinh doanh BĐS tại phòng công chứng Đỗ Thu Hà. Bước đầu phát hiện có 126 trường hợp có dấu hiệu trốn thuế, trong đó có 68 trường hợp chi cục đã giải quyết cho kê khai lại, nộp thuế lại với số tiền gần 7,5 tỷ đồng. Trong đó, thuế TNCN thu được 5,9 tỷ đồng, lệ phí trước bạ 1,4 tỷ đồng. Đến nay, đã chuyển 15 hồ sơ sang cơ quan công an, với tổng số tiền giao dịch BĐS thực tế là 129 tỷ đồng. Tuy nhiên, số tiền kê khai thuế của 15 hồ sơ này chỉ 15,3 tỷ đồng.

Cục Thuế tỉnh Quảng Bình thông qua việc rà soát hồ sơ kê khai, các cá nhân, tổ chức trên địa bàn tỉnh Quảng Bình đã thực hiện kê khai bổ sung, điều chỉnh 2.421 lượt hồ sơ khai thuế với số tiền thuế TNCN, lệ phí trước bạ từ hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng BĐS phải nộp tăng thêm hơn 20,6 tỷ đồng, trong đó, thuế TNCN là 16,5 tỷ đồng; lệ phí trước bạ là 4,1 tỷ đồng.



Xử lý việc khai gian giá chuyển nhượng bất động sản để trốn thuế như thế nào? Ảnh internet.

Bà Nguyễn Thị Cúc, Chủ tịch Hội Tư vấn thuế Việt Nam thông tin: Tình trạng trốn thuế trong kinh doanh BĐS diễn ra nhiều năm bởi nhiều kẽ hở, bất cập của chính sách pháp luật đang bị cá nhân, doanh nghiệp lợi dụng.

“Hiện nay có hai cách để tính khoản thuế mà người chuyển nhượng BĐS phải nộp. Cách thứ nhất là tính dựa trên giá ghi trên hợp đồng; cách thứ hai là tính dựa theo khung giá đất do nhà nước quy định nếu hợp đồng không ghi rõ giá hoặc giá ghi trên hợp đồng thấp hơn giá khung này. Tuy nhiên, chính những quy định này đang là lỗ hổng cho người dân bám vào đó để trốn thuế. Bởi, giá đất Nhà nước quy định thường thấp, chỉ bằng 30 - 35% giá thị trường hiện nay”, bà Cúc chỉ rõ.

Chủ tịch Hội Tư vấn thuế Việt Nam cho rằng, cần nghiên cứu hoàn thiện chính sách thuế TNCN đối với chuyển nhượng BĐS. Cụ thể, cần nghiên cứu hoàn thiện, sửa đổi bổ sung cả về phương pháp tính thuế và miễn giảm thuế.

Về phương pháp tính thuế, cần tính đến yếu tố đơn giản, dễ thu nhưng cũng cần đến yếu tố bình đẳng. Đối với hoạt động chuyển nhượng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ, cơ sở pháp lý chứng minh hoạt động chuyển nhượng BĐS bị lỗ - chênh lệch âm giữa giá bán và giá vốn thì nên chăng không nên thu.

“Về giá tính thuế đối với chuyển nhượng BĐS, cần nghiên cứu sửa đổi phù hợp, trên cơ sở giá chuyển nhượng thực tế, tránh tình trạng làm 2 hợp đồng khi chuyển nhượng để giảm nghĩa vụ, thậm chí trốn thuế. Hướng tới chính phủ điện

tử, kho cơ sở dữ liệu của cơ quan thuế cũng như các cơ quan hữu quan ngày càng được hoàn thiện, dữ liệu về giá BĐS được công khai, dễ kết nối tra cứu…", bà Cúc đề xuất, đồng thời kiến nghị "cần quy định nguyên tắc giá giao dịch theo giá thị trường để tính thuế, không chỉ phụ thuộc và giá hợp đồng mua bán hoặc giá do UBND tỉnh, thành phố công bố, nhằm khắc phục tình trạng thất thu thuế như hiện nay đang tương đối phổ biến".

PGS.TS. Đinh Trọng Thịnh, giảng viên cao cấp Học viện Tài chính nhận định, cái gốc để xử lý dứt điểm việc trốn tránh nghĩa vụ thuế trong kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản, là giá bất động sản. Nếu muốn không còn chế độ 2 giá, không muốn việc thị trường bất động sản bị thổi giá, làm giá… thì cần quản chặt giá bất động sản.

"Mua bán bất động sản phải giao dịch thanh toán qua ngân hàng, về mặt lâu dài muốn mua tài sản có giá trị lớn phải chứng minh thu nhập hợp pháp, đảm bảo tính minh bạch của thị trường. Việc mua bán phải được ghi chép đầy đủ, áp dụng công nghệ số, thành lập kho dữ liệu như mua bán từng mảnh đất, ngày, tháng rõ ràng thì việc tính thuế được chính xác và giá bán chính xác", PGS. TS. Đinh Trọng Thịnh nêu rõ.

Công Huy (t/h)