

Gian lận thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản

• Ths Trần Thế Hệ



Ảnh minh họa

26

Thuế thu nhập cá nhân (TTNCN) là một sắc thuế hết sức cần thiết đối với mọi quốc gia. Là một bộ phận của Luật TTNCN, TTNCN từ chuyển nhượng bất động sản (BDS) góp phần vào ngân sách Nhà nước, bảo đảm công bằng trong phân phối thu nhập. Thực tiễn áp dụng Luật TTNCN từ chuyển nhượng BDS vẫn còn nhiều bất cập, chưa phù hợp như: Luật TTNCN còn bỏ sót một số hành vi gian lận thuế; công tác quản lý của cơ quan nhà nước về thuế còn nhiều hạn chế.

Luật TTNCN quy định việc đóng thuế thu nhập cá nhân đối với khoản tiền mà người chuyển nhượng nhận được trong giao dịch chuyển nhượng BDS trừ những trường hợp được miễn TTNCN

theo quy định. Tuy nhiên, sự thông thoáng trong Luật TTNCN liên quan đến vấn đề này chưa phù hợp dẫn đến tình trạng gian lận thuế, gây thiệt hại cho nguồn thu ngân sách. Phổ biến hiện nay dưới các hình thức sau:

Thứ nhất, ghi giá trong hợp đồng thấp hơn giá thực tế chuyển nhượng để gian lận thuế.

Pháp luật TTNCN quy định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giá thực tế ghi trên hợp đồng, tại thời điểm chuyển nhượng nhưng không thấp hơn giá đất do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng. Theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 hướng dẫn Luật TTNCN và Nghị định số

65/2013/NĐ-CP quy định đối với trường hợp chuyển nhượng BDS thì giá chuyển nhượng BDS làm căn cứ tính TTNCN là giá theo hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp không xác định được giá thực tế chuyển nhượng hoặc giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng sẽ được xác định theo bảng giá đất do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Thực tế trên thị trường BDS, giá đất chuyển nhượng thường cao hơn rất nhiều so với giá đất do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Vì lợi ích của các bên (bên chuyển nhượng phải nộp TTNCN ít hơn, bên nhận chuyển nhượng nộp ít

BẢNG 1: So sánh giá đất Nhà nước quy định và giá đất thị trường

Tên đường	Tuyến đường		Giá UBND tỉnh (1/1/2015) triệu đồng/m ²	Giá thị trường triệu đồng/m ²
	Đầu	Cuối		
Hà Nội	Lê Lợi	Ngã sáu - Nhà Văn hóa trung tâm	22,5	80,5
Đội Cung	Lê Lợi	Trần Cao Văn	27,5	90
Điện Biên Phủ	Lê Lợi	Phan Đình Phùng	18	45

phí trước bạ thấp hơn), nên các bên thường thỏa thuận ghi giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn thực tế. Việc thỏa thuận một giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế là việc làm rất dễ được thực hiện. Thấp đến mức nào để có lợi nhất cho họ, chúng ta hãy xem qua bảng quy định về giá đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế quy định và giá thị trường ở một số tuyến đường tại thành phố Huế.

Qua bảng 1, các bên sẽ lựa chọn giá ghi trong hợp đồng bằng hoặc cao hơn một ít so với giá của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định. Giá sử, mua một lô đất 100 m² ở đường Đội Cung, số tiền nộp vào ngân sách Nhà nước mà các bên được lợi trong giao dịch cho thấy ở bảng 2.

Số tiền chênh lệch cho hai khoản nộp vào ngân sách Nhà nước là 156.250.000đ chính là khoản thất thu ngân sách cho một giao dịch BĐS và hãy tính toán số giao dịch loại này ở mức

1.000 giao dịch, 10.000 giao dịch một năm, thì khoản thất thu ngân sách Nhà nước là rất lớn.

Thứ hai, trách nhiệm của các chủ thể trong việc tự khai BDS là tài sản duy nhất.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Luật TTNCN thì thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân trong trường hợp cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất được miễn nộp TTNCN. Khi đối tượng chuyển nhượng BĐS đồng thời là người chuyển nhượng BĐS phải tự khai và chịu trách nhiệm về tính trung thực về kê khai của mình. Tuy nhiên, trong bối cảnh hệ thống thông tin quản lý cá nhân của cơ quan quản lý nhà nước, trong đó có ngành thuế còn chưa đáp ứng, công tác kiểm tra, đối chiếu còn rất nhiều thời gian, khó quản lý nguồn hình thành tài sản. Vì vậy, các cơ quan chức năng không thể kiểm soát được từng cá nhân có bao nhiêu nhà ở, đất ở.

Người dân lại tìm mọi cách để trốn thuế làm cho vấn đề càng khó khăn hơn. Việc quản lý yếu kém của cơ quan nhà nước dẫn đến không ít người có nhiều nhà ở, đất ở khi chuyển nhượng sẵn sàng kê khai là tài sản duy nhất để không phải nộp thuế. Thực tế này đang diễn ra hàng ngày và khá phổ biến, gây thất thu lớn cho ngân sách Nhà nước.

Thứ ba, thực hiện các hoạt động chuyển nhượng bất cập.

Khoản 1 Điều 4 Luật TTNCN quy định: Thu nhập từ chuyển nhượng BĐS giữa vợ với chồng, cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh chị em ruột với nhau thì được miễn TTNCN. Lợi dụng quy định này, nhiều trường hợp đã sử dụng mối quan hệ bác cháu để trốn thuế. Để hiểu rõ vấn đề thông qua ví dụ sau:

Hai chị em dâu chuyển nhượng BĐS cho nhau là đối tượng phải nộp thuế. Nhưng để trốn thuế, người chị dâu làm thủ tục chuyển nhượng cho bố chồng, sau đó bố chồng lại chuyển nhượng tiếp cho người em dâu. Cả hai lần chuyển nhượng này đều thuộc đối tượng được miễn thuế; từ việc phải nộp thuế, hai chị em dâu chịu khó đi vòng, chuyển nhượng bác cháu để tránh phải nộp thuế.

BẢNG 2: Bảng tính chênh lệch TTNCN và lệ phí trước bạ

Giá thực tế		Giá ghi hợp đồng		Chênh lệch	
9.000.000.000đ		2.750.000.000đ			
Thuế TNCN	Lệ phí trước bạ	Thuế TNCN	Lệ phí trước bạ	Thuế TNCN	Lệ phí trước bạ
180.000.000	45.000.000	55.000.000	13.750.000	125.000.000	31.250.000

Kiến nghị giải pháp góp phần hoàn thiện pháp luật TTNCN đối với chuyển nhượng bất động sản ở Việt Nam

Trong giai đoạn hiện nay, với những quy định của pháp luật về TTNCN đối với chuyển nhượng BĐS chưa chặt chẽ, ý thức của một bộ phận dân cư còn thấp, vì vậy, cần có những giải pháp để chấn chỉnh, kiểm soát nhằm bảo đảm tính nghiêm minh của pháp luật. Trên cơ sở thực tiễn TTNCN đối với chuyển nhượng BĐS, Nhà nước cần khẩn trương có những giải pháp hữu hiệu, theo đó tập trung vào các giải pháp sau:

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cần quy định giá BĐS phù hợp

Đối với ủy ban nhân dân cấp tỉnh, để chống việc gian lận thuế qua việc ghi thấp giá trên hợp đồng chuyển nhượng BĐS thì việc xây dựng và ban hành giá nhà, đất hàng năm phải phù hợp và sát giá thực tế chuyển nhượng trên thị trường tự do. Để làm được vấn đề này đòi hỏi sự tham mưu của các cơ quan cấp dưới, các cơ quan về chuyên môn nhằm bảo đảm hài hòa lợi ích giữa nhà nước với công dân.

Thẩm quyền quản lý nhà nước

về TTNCN trong hoạt động chuyển nhượng BĐS

Về phía các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền, phải xây dựng và quản lý hệ thống thông tin cá nhân đầy đủ toàn diện, nắm bắt BĐS chi tiết của từng cá nhân. Từ đó, chống được sự khai man là tài sản duy nhất trong chuyển nhượng BĐS để được miễn thuế. Trên cơ sở đó, giữa ngành thuế và ngành tài nguyên và môi trường kết nối mạng thông tin thống nhất trên phạm vi toàn quốc để quản lý được việc sở hữu, sử dụng đối với các chủ thể, đặc biệt là khi họ tham gia các hoạt động chuyển nhượng đối với BĐS đi đôi với việc tiến hành cải cách thủ tục hành chính gọn nhẹ, hiệu quả. Bên cạnh đó, nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ công chức làm công tác thuế đáp ứng yêu cầu của thực tiễn, có quy chế tuyển chọn bổ nhiệm các chức danh phù hợp. Cần phải có sự đăi ngộ xứng đáng với những người làm công tác này để họ yên tâm cống hiến cho xã hội. Thường xuyên phải cập nhật những văn bản pháp luật và các thông tin về lĩnh vực thuế cho cán bộ, có các cuộc sát hạch, kiểm tra về kiến thức, về kỹ năng nghề nghiệp.

Đối với hoạt động tuyên truyền, phổ biến pháp luật TTNCN

Để công tác tuyên truyền đạt hiệu quả cao cần phải đa dạng hóa hình thức và phương pháp tuyên truyền về TTNCN. Định kỳ tổ chức điều tra trắc nghiệm đối với người nộp thuế để đánh giá mức độ hiểu biết về pháp luật TTNCN, nắm bắt được ý kiến nguyện vọng của dân, qua đó, thiết kế nội dung tuyên truyền phù hợp với từng nhóm đối tượng nộp thuế. Xây dựng cơ chế tiếp thu ý kiến, thông tin phản hồi từ người nộp thuế một cách phù hợp; tổ chức các lớp đào tạo, bồi dưỡng về chuyên môn, nghiệp vụ TTNCN và kỹ thuật tuyên truyền cho các tuyên truyền viên để họ có thể làm tròn nhiệm vụ của một tuyên truyền viên tốt. Chúng ta cần phải giáo dục ý thức pháp luật của dân cư, trong đó đặc biệt là thế hệ trẻ. Những chương trình giáo dục pháp luật từ trong trường học là điều hết sức bổ ích. Riêng ngành thuế, với vị trí, vai trò của cơ quan chịu trách nhiệm chính, phải tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến Luật TTNCN đến mọi tầng lớp dân cư để giúp họ nắm và hiểu về các quy định, đồng thời bằng kinh nghiệm và kỹ năng quản lý chuyên sâu, phải chủ động đề xuất ngay các giải pháp ứng phó trong mọi tình huống, đảm bảo quản lý sát nguồn thu.

Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước có chủ nhiệm mới

Ngày 6/4, tại Bình Phước, Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước đã tiến hành Đại hội bất thường bầu Chủ nhiệm Đoàn, Chủ tịch Hội đồng khen thưởng, kỷ luật. Tới dự có TS.

Luật sư Phan Trung Hoài - Phó Chủ tịch Liên đoàn Luật sư Việt Nam cùng đại diện lãnh đạo các ban, ngành của tỉnh Bình Phước.

Đại hội đã bầu Luật sư Phan Thông Anh làm Chủ nhiệm Đoàn

luật sư tỉnh Bình Phước; Luật sư Lê Minh Tâm làm Chủ tịch Hội đồng khen thưởng, kỷ luật và quyết định nhiều vấn đề quan trọng của Đoàn.