



CHỐNG THẤT THU THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN TỪ HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

ThS. VŨ THỊ BÍCH QUỲNH - Trưởng Cán bộ quản lý Nông nghiệp và Phát triển nông thôn 2

Hiện nay, việc thu thuế thu nhập cá nhân được thực hiện chủ yếu thông qua nguồn thu nhập chính thức của cá nhân như tiền lương, thù lao, hoa hồng... Trong khi đó, những khoản thu nhập từ việc chuyển nhượng chứng khoán, bất động sản hoặc hàng ngàn khoản thu nhập khác thường không được kê khai thuế đầy đủ. Trên thực tế, không ít trường hợp đã lợi dụng kẽ hở của pháp luật để trốn thuế, gây thất thu cho ngân sách nhà nước. Bài viết đề cập đến các hành vi tránh thuế thu nhập cá nhân phổ biến khi thực hiện chuyển nhượng bất động sản, qua đó đề xuất các giải pháp nhằm chống thất thu thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động này.

Từ khóa: Thuế thu nhập cá nhân, quản lý thuế thu nhập cá nhân, bất động sản

Những hành vi tránh thuế chủ yếu

Thứ nhất, tự khai báo là tài sản duy nhất.

Điều 4 Luật Thuế Thu nhập cá nhân (TNCN) quy định: 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 thì được miễn thuế; đồng thời, người chuyển nhượng bất động sản (BDS) tự khai và chịu trách nhiệm về tính trung thực về kê khai của mình. Tuy nhiên, đây chính là kẽ hở để 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 khá phổ biến, gây thất thu lớn cho ngân sách, vì trong bối cảnh hệ thống thông tin quản lý cá nhân của cơ quan quản lý nhà nước chưa thể kết nối mạng thông tin thống nhất trên phạm vi toàn quốc, do đó không thể quản lý được việc sở hữu BDS chi tiết đến từng cá nhân trên nhiều địa bàn khác nhau. Thậm chí, người sở hữu nhà ở, đất ở trong cùng một địa bàn nhưng khi kê khai thì người sở hữu nhà hoàn toàn có thể khai theo địa chỉ ghi trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất gửi ở cơ quan thuế. Trong khi đó, cơ sở dữ liệu tại các quận huyện, địa phương lại quản lý theo địa chỉ cấp đổi mới, do vậy, lại một lần nữa, cơ quan thuế cần đến văn bản tự cam kết của người kê khai chứ chưa có thông tin chuẩn xác để đối chiếu.

Thứ hai, chuyển nhượng/cho tặng qua trung gian.

Khoản 1 Điều 4 Luật Thuế TNCN 2007 quy định: “Thu nhập từ chuyển nhượng BDS 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 thuế TNCN. Lợi dụng quy định này, nhiều trường hợp đã sử dụng mối quan hệ bắc cầu để trốn thuế. Ví dụ, với trường hợp hai anh em cọc chèo chuyển nhượng BDS cho nhau, theo quy định tại Khoản 1, Điều 4, Luật nêu trên thì đây là đối tượng phải nộp thuế. Tuy nhiên, để lách luật, người rể thứ nhất làm thủ tục chuyển nhượng cho bố vợ, sau đó bố vợ lại chuyển nhượng tiếp cho người rể thứ hai. Cả hai lần chuyển nhượng này đều thuộc đối tượng được miễn thuế. Bằng cách này, người bán nhà đã tránh phải nộp thuế.

Hay như tại Khoản 4 Điều 4 Luật Thuế TNCN 2007 (sửa đổi, bổ sung năm 2012) quy định thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là BDS 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 là thu nhập miễn thuế. Vậy nếu căn nhà đứng tên vợ chồng anh trai, nay anh ruột và chị dâu tặng nhà cho em trai thì người em trai vẫn phải nộp thuế TNCN khoản “quà tặng” do giao dịch cho tặng giữa chị dâu với em chồng không được miễn thuế. Trường hợp này, người vợ có thể làm thủ tục tặng phần sở hữu của mình cho chồng, sau đó người anh trai làm thủ tục tặng nhà cho em trai. Hoặc vợ chồng người anh làm thủ tục tặng nhà cho bố mẹ, sau đó bố mẹ làm thủ tục tặng nhà đó lại cho người em trai.

Thứ ba, lợi dụng sự thông thoáng của hệ thống văn bản pháp luật.

Một ví dụ điển hình trong việc lợi dụng quy định của hệ thống văn bản pháp luật là vụ việc tránh thuế TNCN khi bán nhà cho Công ty cổ phần Sữa Việt

Nam (Vinamilk). Chủ sở hữu căn nhà số 190 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh đã làm giấy tặng nhà cho con gái. Tại Khoản 1, 4 Điều 4 Luật Thuế TNCN 2007 (sửa đổi, bổ sung năm 2012) quy định thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là BĐS giữa cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ là thu nhập miễn thuế, do vậy, con gái khi được tặng nhà không phải nộp thuế TNCN. Do con gái chưa đủ tuổi thành niên cha mẹ đại diện con gái ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà cho Vinamilk với giá hơn 37,8 tỷ đồng, cô con gái viết giấy cam kết đây là căn nhà sở hữu duy nhất nên được miễn thuế TNCN. Mặc dù, cơ quan thuế nghi ngờ đây là hành vi lách thuế nhưng đối chiếu theo quy định của Luật thuế TNCN và Luật Dân sự thì người bán nhà kể trên đã không vi phạm. Người có thu nhập từ bán nhà đã được lợi 756 triệu đồng (Thuế TNCN phải nộp là 2% trên giá chuyển nhượng, theo Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC sửa đổi, bổ sung điều 12 Thông tư 111/2013/TT-BTC) – số tiền mà lẽ ra người bán phải nộp thuế TNCN.

Do nhận thức của người dân còn thấp nên nhiều hợp đồng mua, bán nhà đất vẫn tồn tại theo hình thức viết tay giữa các cá nhân. Điều này chưa đủ căn cứ pháp lý để cơ quan thuế tính thuế, bởi theo quy định, việc xác định căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản chỉ xảy ra khi hoạt động chuyển nhượng đã được cơ quan nhà nước chứng thực.

Bên cạnh đó, không ít đối tượng còn lợi dụng các quy định thông thoáng về con nuôi, chẳng hạn như người chuyển nhượng có thể làm thủ tục nhận nuôi con nuôi trong những trường hợp phù hợp để trốn thuế. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì các đối tượng lại làm thủ tục chấm dứt việc nuôi con nuôi.

Thứ tư, thỏa thuận thấp giá chuyển nhượng.

Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC chỉ rõ: Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công trình xây dựng trên đất là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với công trình xây dựng trên đất, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng đất là giá do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy

định của pháp luật về đất đai. Trường hợp chuyển nhượng nhà gắn liền với đất thì phần giá trị nhà, kết cấu hạ tầng và công trình kiến trúc gắn liền với đất được xác định căn cứ theo giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND cấp tỉnh quy định. Trường hợp UBND cấp tỉnh không có quy định giá tính lệ phí trước bạ nhà thì căn cứ vào quy định của Bộ Xây dựng về phân loại nhà, về tiêu chuẩn, định mức xây dựng cơ bản, về giá trị còn lại thực tế của công trình trên đất.

Như vậy, hệ thống văn bản pháp luật thuế TNCN quy định giá chuyển nhượng là giá thực tế ghi trên hợp đồng, tại thời điểm chuyển nhượng nhưng không thấp hơn giá đất do UBND tỉnh, thành phố quy định. Thực tế trên thị trường BĐS, giá đất mua bán thường cao hơn giá đất do UBND tỉnh, thành phố quy định nhưng do căn cứ xác định thuế TNCN của người bán và thuế trước bạ của người mua là giá chuyển nhượng, vì lợi ích của cả người mua và người bán, nên họ thường thỏa thuận ghi giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn thực tế. Trong trường hợp này chỉ Nhà nước chịu thất thu thuế.

Thứ năm, hủy bỏ hợp đồng hình thành tài sản trong tương lai với chủ đầu tư.

Cũng trong Điều 17 Thông tư 92/2015/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính về căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng BĐS đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai: Trường hợp hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng hoặc giá chuyển nhượng thấp hơn tỷ lệ góp vốn trên phần tổng giá trị hợp đồng nhân (x) với giá đất và giá tính lệ phí trước bạ công trình xây dựng do UBND cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng được xác định theo giá UBND (x) với tỷ lệ góp vốn trên tổng giá trị hợp đồng. Trường hợp UBND cấp tỉnh chưa có quy định về đơn giá thì áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ Xây dựng công bố, đang áp dụng tại thời điểm chuyển nhượng.

Quy định thì có nhưng để thu được khoản thuế này chưa hẳn dễ dàng. Nhà đầu tư ký hợp đồng mua nhà ở hình thành trong tương lai (hoặc ký hợp đồng góp vốn để nhận về phân đất tương ứng) với chủ đầu tư. Khi nhà đầu tư A thực hiện giao dịch mua bán với nhà đầu tư B, họ không đưa nhau ra phòng công chứng để chuyển nhượng lại Hợp đồng đã ký với chủ đầu tư, mà nhà đầu tư A sẽ lập biên bản hủy bỏ hợp đồng với chủ đầu tư. Chủ đầu tư sử dụng lại hợp đồng cũ nhưng chỉ thay đổi tên người mua mới là nhà đầu tư B. Bằng cách này, nhà đầu tư A đã không phải nộp thuế TNCN khi chuyển nhượng hợp đồng.



Thứ sáu, giao dịch mua bán bằng giấy viết tay.

Ở nhiều địa phương, do nhận thức của người dân còn thấp nên nhiều hợp đồng mua, bán nhà đất hiện vẫn tồn tại theo hình thức viết tay giữa các cá nhân. Điều này chưa đủ căn cứ pháp lý để cơ quan thuế tính thuế bởi theo quy định, việc xác định căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS chỉ xảy ra khi hoạt động chuyển nhượng đã được cơ quan nhà nước chứng thực. Việc không tiến hành lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà/quyền sử dụng đất và thực hiện giao dịch theo thỏa thuận bằng giấy viết tay không chỉ khiến nhà nước bị thất thu thuế trong các giao dịch này, mà còn khiến các cơ quan chức năng ở địa phương, nơi cá nhân mua bán BĐS cư trú khó xác định người chuyển nhượng hiện có bao nhiêu BĐS và đâu là BĐS duy nhất.

Giải pháp chống thất thu thuế trong giao dịch chuyển nhượng bất động sản

Trên cơ sở nhận diện các hành vi lách thuế, tránh thuế phát sinh khi triển khai thực hiện Luật Thuế TNCN, bài viết cho rằng, các cấp quản lý cần có những giải pháp cụ thể:

Một là, xây dựng và quản lý hệ thống thông tin cá nhân đầy đủ và toàn diện.

Hiện tại, chi cục thuế các quận, huyện đã có mối liên hệ với phòng tài nguyên môi trường các quận, huyện để thẩm tra thông tin người nộp thuế. Mặc dù các đơn vị này chưa thực sự có thông tin đầy đủ nhưng bước đầu cũng đã có kết quả khả quan. Tuy nhiên, liên kết trên diện rộng thì vẫn chưa đạt được, do vậy, trong thời gian tới, ngành Thuế và ngành Tài nguyên và Môi trường cần kết nối mạng thông tin thống nhất trên phạm vi toàn quốc để quản lý được việc sở hữu BĐS chi tiết và đầy đủ của từng cá nhân, từ đó, chống hành vi khai man là tài sản duy nhất trong chuyển nhượng BĐS để được miễn thuế.

Hai là, kiện toàn văn bản cam kết.

Lách thuế dựa vào các thu nhập miễn thuế chủ yếu là do hiểu biết pháp luật của người dân chưa cao. Trong các bản cam kết chịu trách nhiệm pháp lý, tính trung thực về việc đây là tài sản duy nhất, người viết cam kết không có thông tin đầy đủ về việc nếu khai sai thì sẽ phải chịu trách nhiệm pháp lý gì, chịu trách nhiệm tài chính ra sao... Do vậy, trên mẫu biểu cam kết nên có phần ghi chú các chế tài cụ thể mà những người có quyền lợi liên quan phải chịu nếu cam kết không đúng sự thật, ghi rõ mức truy thu bằng tiền hay mức phạt hình sự, ghi rõ thời gian có hiệu lực truy cứu trách nhiệm. Điều

này sẽ khiến người cam kết phải suy nghĩ kỹ hơn trước khi ký.

Ba là, giá tính thuế BĐS cần điều chỉnh hàng năm.

Việc ghi giảm giá thực tế giao dịch trên các hợp đồng chuyển nhượng nguyên nhân chủ yếu là do giá đất quy định của UBND các tỉnh, thành phố xây dựng chưa sát với giá thị trường. Bất cập này đã tồn tại từ rất lâu. Đứng ở góc độ quản lý thuế TNCN nhằm tránh thất thu thuế, chống việc lách thuế qua việc ghi thấp giá trên hợp đồng chuyển nhượng thì UBND các tỉnh, thành phố cần xây dựng và ban hành giá nhà, đất tính thuế và điều chỉnh hàng năm sao cho phù hợp và sát giá thực tế chuyển nhượng trên thị trường tự do.

Bốn là, đẩy mạnh việc cấp “sổ đỏ”, “sổ hồng”.

Hiện một số địa phương đã triển khai rất tốt việc hỗ trợ thủ tục cho người dân tiến hành hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và cho người dân nợ tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất không tính lãi suất trong 05 năm theo quy định của Nhà nước. Như vậy, người bán và người mua phải tiến hành thủ tục nhượng bán tại phòng công chứng. Việc làm này đã hạn chế được tình trạng mua bán bằng giấy viết tay, đồng thời nhà nước vừa thu được tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất, vừa thu được tiền thuế TNCN của người chuyển nhượng.

Năm là, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến Luật Thuế TNCN đến mọi người dân.

Theo Luật Thuế TNCN thì có 10 khoản thu nhập mà cá nhân khi phát sinh thu nhập phải nộp thuế cho Nhà nước nhưng hiện nay, mới chỉ có khoản thu nhập từ tiền lương tiền công là được phổ biến rộng rãi đến các đơn vị chi trả thu nhập. Khoản thu nhập của cá nhân từ khoản chuyển nhượng BĐS vẫn chưa được quan tâm đúng mức. Do vậy, trong thời gian tới, ngành Thuế tiếp tục tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến của Luật Thuế TNCN đến mọi tầng lớp dân cư để giúp họ nắm và hiểu về các quy định của Luật.



Tài liệu tham khảo:

1. Quốc hội (2012), Luật Thuế TNCN bổ sung sửa đổi số 26/2012/QH13;
2. Quốc hội (2012), Luật Quản lý thuế sửa đổi bổ sung số 21/2012/QH13;
3. Quốc hội, Luật số 71/2014/QH13 sửa đổi một số điều của các luật thuế;
4. Nghị định 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013; Nghị định 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013; Nghị định 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015;
5. Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013; Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013; Thông tư 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014; Thông tư 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014; Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015.