

MỘT SỐ Ý KIẾN VỀ CHI PHÍ LÃI VAY TRONG QUẢN LÝ THUẾ ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP CÓ GIAO DỊCH LIÊN KẾT TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

*DOÃN HỒNG NHUNG**

Ngày nhận bài: 23/11/2018

Ngày phản biện: 03/12/2018

Ngày đăng bài: 25/12/2018

Tóm tắt:

Trong quá trình hoạt động của mỗi doanh nghiệp, khoản vay nợ là yếu tố thường thấy trên các báo cáo tài chính. Chi phí phát sinh phục vụ cho mục đích vay nợ và chi phí lãi của khoản nợ vay này là một phần chi phí phát sinh thường xuyên của doanh nghiệp. Trong khuôn khổ bài viết này, tác giả nghiên cứu về chi phí lãi vay trong quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, những rào cản trong chi phí lãi vay và đề xuất một số giải pháp về quản lý thuế trên thị trường bất động sản ở Việt Nam trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế nói chung và các FTA đã ký kết nói riêng.

Từ khóa:

Chi phí lãi vay, doanh nghiệp có giao dịch liên kết, thị trường bất động sản.

Abstract:

During the operation of each business, debt is a common factor in financial statements. The costs incurred for the purpose of loan and the interest expense of this debt are part of the recurring costs of the business. Within the framework of this paper, the author examines the cost of interest in tax administration for companies with linking transactions, barriers to loan interest expense, and proposing some tax administration solutions on the real estate market in Vietnam in the economic globalization context in general and FTAs in particular.

Key words:

Interest expenses, businesses with linking transactions, real estate market.

1. Đặt vấn đề

Trong quá trình hoạt động của mỗi doanh nghiệp, khoản vay nợ là yếu tố thường thấy trên các báo cáo tài chính. Chi phí phát sinh phục vụ cho mục đích vay nợ và chi phí lãi của khoản nợ vay này là một phần chi phí phát sinh thường xuyên của doanh nghiệp. Vốn đầu tư kinh doanh của doanh nghiệp được hình thành từ vốn góp của các nhà đầu tư và vốn huy động trên thị trường. Để có vốn đầu tư kinh doanh bất động sản, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thể huy động vốn vay, phát hành chứng khoán, hợp đồng hợp tác kinh doanh, liên

* PGS.TS., Khoa Luật, Đại học Quốc gia Hà Nội; Email: doanhhongnhungnu@gmail.com

kết... Thị trường bất động sản là thị trường có vị trí quan trọng của nền kinh tế quốc dân. Thị trường Bất động sản có ảnh hưởng to lớn đến nhiều thị trường khác nhau như thị trường tài chính, thị trường lao động, thị trường vốn, thị trường vật liệu xây dựng... Khi thiếu vốn, giải pháp đi vay ngân hàng, vay cá nhân,... để có vốn kinh doanh nắm bắt cho kịp thời cơ kinh doanh là giải pháp nhiều doanh nghiệp đã lựa chọn. Trong khuôn khổ bài viết này, tác giả nghiên cứu về chi phí lãi vay trong quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết, những rào cản trong chi phí lãi vay và đề xuất một số giải pháp về quản lý thuế trên thị trường bất động sản ở Việt Nam về chi phí lãi vay.

2. Những rào cản trong chi phí lãi vay trong quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết trên thị trường bất động sản ở Việt Nam

Để từng bước xây dựng hành lang pháp lý cho hoạt động kinh doanh bất động sản phát triển lành mạnh và đúng hướng, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/2/2017 quy định về quản lý thuế đối với các doanh nghiệp có giao dịch liên kết. Nghị định này có hiệu lực từ ngày 01/5/2017 được kỳ vọng là có thể hạn chế được tình trạng chuyển giá trong khối doanh nghiệp FDI thông qua các giao dịch giữa các doanh nghiệp có mối liên kết về sở hữu, quản trị... Trong kinh doanh “Buôn tài không bằng dài vốn”. Doanh nghiệp thiếu vốn kinh doanh thì giải pháp đi vay là giải pháp được nhiều doanh nghiệp lựa chọn; Quy định khống chế chi phí lãi vay được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế của doanh nghiệp sẽ gây bất lợi cho doanh nghiệp kinh doanh. Việc khống chế chi phí lãi vay được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế của doanh nghiệp sẽ làm cho các doanh nghiệp lo lắng, “không mặn mà” với khoản tài chính đi vay. Doanh nghiệp ngại ngần quyết định khi đưa ra chiến lược vay vốn. Bởi lẽ, lợi nhuận thu được trong kinh doanh đôi khi không đủ bù đắp cho chi phí lãi vay của doanh nghiệp. Đây chính là khó khăn, trở ngại của doanh nghiệp có ý định vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh. Trong đó, có Khoản 3 Điều 8 của Nghị định này nêu rõ: “Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ của người nộp thuế được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp không vượt quá 20% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh cộng với chi phí lãi vay, chi phí khấu hao trong kỳ của người nộp thuế; Quy định này không áp dụng với người nộp thuế là đối tượng áp dụng của Luật các tổ chức tín dụng và Luật kinh doanh bảo hiểm. Người nộp thuế kê khai tỷ lệ chi phí lãi vay trong kỳ tính thuế theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này”. Quy phạm pháp luật quy định của Khoản 3, Điều 8 tại Nghị định số 20/2017/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 24/02/2017 đã tác động đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản ở Việt Nam trong thời gian qua.

2.1. Những khó khăn của người đi vay vốn trong kinh doanh bất động sản

Trong khi kinh doanh bất động sản, vốn có ý nghĩa vô cùng quan trọng của nhà đầu tư. Số vốn đầu tư cho mỗi dự án phụ thuộc vào quy mô, thiết kế, giải pháp kiến trúc, công nghệ thi công, vật liệu xây dựng, kiểu dáng thiết kế, công nghệ xanh, công trình xanh, thiết bị điện

tử thông minh, thiết bị công nghệ cảm ứng,... giá trị đầu tư dự án lên đến hàng trăm ngàn tỷ đồng. Chính vì vậy, đi vay vốn để đầu tư là hoạt động khá phổ biến trên thị trường Bất động sản. Doanh nghiệp cần quản lý dòng tiền vay và chi phí lãi vay là hoạt động có ý nghĩa quan trọng của nhà đầu tư. Kiểm soát khoản tiền đầu tư kinh doanh và kiểm soát vốn vay đầu tư được các doanh nghiệp dành sự quan tâm đặc biệt. Phần chi phí trả lãi cho các khoản cho vay kinh doanh có những khoản chi phí không được tính vào chi phí được trừ trong quy định pháp luật hiện hành về chi phí trả lãi bao gồm:

Một là, phần chi phí trả lãi cho các khoản cho vay kinh doanh của tổ chức phi tín dụng hoặc các đơn vị kinh tế không được vượt quá 150% mức lãi suất cơ bản theo quy định của Ngân hàng Việt Nam tại thời điểm cho vay¹. Việc quy định như vậy của Bộ Tài chính đã không chế giới hạn “không được vượt quá 150% mức lãi suất cơ bản”. Nếu đáo hạn khoản vay mà doanh nghiệp không trả được khoản nợ cả gốc và lãi thì bên đi vay sẽ phải chịu khoản lãi phạt theo thỏa thuận vay trong hợp đồng vay mà các bên ký kết. Kể từ ngày 1/1/2017, Bộ luật Dân sự năm 2015 tại Điều 468 quy định: “Các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá 20%/năm thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực. Trường hợp không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn 20%/năm”.

Mặt khác, nếu các hợp đồng vay ký kết trước ngày 01.01.2017 trở về trước các chủ thể giao kết hợp đồng vay vẫn áp dụng quy định tại Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì: “các bên trong hợp đồng cho vay có quyền thỏa thuận về lãi suất nhưng không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố đối với loại cho vay tương ứng; trong trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất hoặc có tranh chấp về lãi suất thì áp dụng lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ”.

Hai là, chi phí lãi vay tuân theo tỷ lệ vốn điều lệ. (Đối với đầu tư tư nhân) đã đăng ký còn thiếu theo tiến độ góp vốn ghi trong điều lệ của doanh nghiệp kể cả trường hợp doanh nghiệp đã đi vào sản xuất kinh doanh. Chi trả lãi tiền vay đã được ghi nhận vào giá trị của tài sản, giá trị công trình đầu tư². Trong kinh doanh bất động sản, số tiền huy động của dự án đầu tư kinh doanh có thể thể hiện thông qua hình thức: tiền ứng trước, tiền thành ý góp vốn

¹ Xem: Điểm 2.17, Điểm 2.18 Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 22/6/2015 hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật Thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài Chính.

² Xem: Điểm 2.17, Điểm 2.18 Khoản 2 Điều 4 Thông tư số 96/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật Thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài Chính.

đầu tư cơ hội để được sở hữu bất động sản, hợp đồng góp vốn, hợp đồng vay vốn. Sau khi chủ đầu tư nhận khoản tiền này để đầu tư thiết kế, xây dựng kết cấu hạ tầng, khi móng công trình hoàn thành,... khi công trình đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh bất động sản thì số tiền ứng trước, tiền thành ý hay giá trị của các hợp đồng đã được ký kết dưới hình thức góp vốn, vay vốn được tính trừ đi vào giá của bất động sản khi dự án đủ điều kiện kinh doanh.

Ba là, khi trả nợ các khoản vay, nghĩa vụ trả nợ của bên đi vay được quy định tại khoản 4 và 5 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015: “Trường hợp vay không có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì bên cho vay có quyền yêu cầu trả tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác. Còn trường hợp vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi như sau: (i) Lãi trên nợ gốc theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tương ứng với thời hạn vay mà đến hạn chưa trả; trường hợp chậm trả thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất 10%/năm; (ii) Lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% lãi suất vay theo hợp đồng tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Bốn là, trước đây, trong thực tiễn kinh doanh, chúng ta áp dụng các quy định pháp luật đối với nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Theo Khoản 4 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Trường hợp vay không có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi đối với khoản nợ chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn chậm trả tại thời điểm trả nợ”. Khoản 5 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Vay có lãi mà khi đến hạn bên vay không trả hoặc trả không đầy đủ thì bên vay phải trả lãi trên nợ gốc và lãi nợ quá hạn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ”.

Quy định bên vay phải trả lãi suất quá hạn trong trường hợp vay có lãi là 150% so với lãi suất theo hợp đồng các bên đã thỏa thuận. Như vậy, nếu lãi suất trong hạn các bên thỏa thuận với nhau 20%, nếu đến hạn bên vay không trả được sẽ phải chịu lãi suất $20\% \times 150\% = 30\%$ (năm) sẽ là tác nhân thúc đẩy được trách nhiệm trả nợ của bên vay. Đồng thời, với chế tài pháp lý này cũng là biện pháp bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của người cho vay vốn.

Năm là, mâu thuẫn trong quy định giới hạn không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố của Khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2017 quy định về quản lý thuế đối với các doanh nghiệp có giao dịch liên kết sẽ mâu thuẫn với cả Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, quy định về khống chế không được vượt quá 150% của lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố cũng mâu thuẫn với Khoản 2 Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 quy định: *tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận về lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*. Quy định khống chế trong chế tài như vậy chưa thực sự áp dụng một cơ chế lãi suất riêng cho các hợp đồng tín dụng. Nghiên

cứu về mặt kỹ thuật lập pháp quy định này đã và đang dẫn đến những cách hiểu khác nhau. Đây chính là rào cản trong sản xuất kinh doanh và kể cả trong công tác xét xử của Tòa án. Hệ quả là các doanh nghiệp không có lợi cho các chủ thể trong hợp đồng tín dụng trước những rủi ro pháp lý có thể xảy ra trong thực thi pháp luật.

2.2. Phân tích và bình luận Khoản 3, Điều 8 của Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2017 quy định về quản lý thuế đối với các doanh nghiệp có giao dịch liên kết

Khoản 3, Điều 8 Nghị định số 20/2017/NĐ-CP quy định: “*Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ của người nộp thuế được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp không vượt quá 20% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh cộng với chi phí lãi vay, chi phí khấu hao trong kỳ của người nộp thuế; Quy định này không áp dụng với người nộp thuế là đối tượng áp dụng của Luật các tổ chức tín dụng và Luật kinh doanh bảo hiểm. Người nộp thuế kê khai tỷ lệ chi phí lãi vay trong kỳ tính thuế theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này*”

Thứ nhất, quy định trên đang làm khó cho doanh nghiệp vì các doanh nghiệp kinh doanh bị giới hạn chi phí lãi vay. Trong khi kinh doanh các bên có thể ký hợp đồng vay vốn để phục vụ kinh doanh. Thỏa thuận vay của hai bên thể hiện thông qua giao kết và thực hiện hợp đồng. Doanh nghiệp có thể tự do lựa chọn cách thức huy động vốn, tự do kinh doanh trong những ngành nghề mà pháp luật không cấm³. Việc tôn trọng quyền tự do kinh doanh của doanh nghiệp là vấn đề có tính kế thừa và phù hợp với kinh doanh trong tiến trình hội nhập khu vực và quốc tế;

Quy định Khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/2/2017 quy định về quản lý thuế đối với các doanh nghiệp có giao dịch liên kết đã là rào cản làm khó cho doanh nghiệp khi thiếu vốn kinh doanh trong những lĩnh vực đòi hỏi số vốn lớn và vòng quay của dòng tiền trung và dài hạn. Nhà nước có đủ điều kiện và công cụ pháp lý quản lý tài chính để không chế khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% theo quy định của Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 20/2017/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 24/02/2017 thì giải pháp này không phải là giải pháp tối ưu. Bởi lẽ, các phương pháp so sánh xác định giá của giao dịch liên kết theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 20/2017/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 24/02/2017 có rất nhiều phương pháp tính tỷ suất lợi nhuận⁴.

Thứ hai, Nghị định số 20/2017/NĐ-CP của Chính phủ ngày 24/2/2017 quy định về quản lý thuế đối với các doanh nghiệp có giao dịch liên kết không thống nhất với Nghị định số 43/2014/NĐ-CP/15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 về tỷ lệ vốn vay được phép huy động. Sự bất cập của quy định này đã trở

³ Xem: Khoản 1, 2, 3, 4, Điều 7. Quyền của doanh nghiệp, Luật Doanh nghiệp năm 2014.

⁴ Xem: Điều 3 Thông tư số 41/2017/TT-BTC ngày 28/4/2017 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/2/2017 của Chính Phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết.

thành rào cản khó khăn nhất cho các doanh nghiệp kinh doanh trên thị trường bất động sản ở Việt Nam. Bởi lẽ, tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 quy định điều kiện về năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau: “a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác”. Nếu quy định như vậy thì chúng ta thấy rõ ràng là: đối với một dự án đầu tư có sử dụng đất, ngoài vốn tự có, doanh nghiệp có quyền vay hoặc thực hiện các hình thức huy động vốn khác để triển khai dự án với tỷ lệ là từ 80 đến 85%.

Thứ ba, khi so sánh với tỷ lệ vốn vay trên tổng vốn đầu tư của một dự án như quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ với thì tỷ lệ chi phí lãi vay trên tổng lợi nhuận có thể cao hơn tỷ lệ chi phí lãi vay theo Nghị định số 20/2017/NĐ-CP của Chính phủ ngày 24/2/2017 quy định về quản lý thuế đối với các doanh nghiệp có giao dịch liên kết.

Thứ tư, Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/2/2017 của Chính phủ cũng tạo ra sự cạnh tranh không lành mạnh trên thị trường vay vốn của các doanh nghiệp tư nhân hoặc tập đoàn kinh tế có mô hình kinh doanh là: Công ty mẹ - công ty con đang kinh doanh hiệu quả trên thị trường bất động sản. Nếu kinh doanh dưới mô hình công ty mẹ thì việc huy động vốn trong nước và quốc tế sẽ thuận lợi hơn so với các công ty con. Những ưu thế về nhân sự, uy tín trên thị trường, thâm niên kinh doanh, tiềm lực tài chính,... của tập đoàn sẽ chiếm ưu thế và sẽ chuyển tiếp nguồn vốn vay cho các công ty con để hoạt động kinh doanh. Việc vay số vốn lớn, thời hạn vay áp dụng cho vốn vay trung và dài hạn sẽ có mức lãi suất ưu đãi hơn hẳn những công ty con mới thành lập.

Thứ năm, rào cản quy định khống chế chi phí lãi vay làm ảnh hưởng đến hiệu quả thực thi pháp luật chưa cao. Để khắc phục từng bước khó khăn cho doanh nghiệp thì tại Công văn số 1990/CT-TTHT ngày 15/01/2018 Cục thuế Hà Nội hướng dẫn chi phí lãi vay theo Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/2/2017 của Chính Phủ được hiểu là tổng chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ của một doanh nghiệp không phân biệt chi phí lãi vay phát sinh từ các bên liên kết hay các bên độc lập nhưng vẫn không đáp ứng với nhu cầu phát sinh các khoản vay của doanh nghiệp. Cụ thể như sau: Căn cứ Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/2/2017 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết quy định cách xác định chi phí để tính thuế trong một số trường hợp cụ thể đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết đặc thù: “Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ của người nộp

thuế được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp không vượt quá 20% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh cộng với chi phí lãi vay, chi phí khấu hao trong kỳ của người nộp thuế. Quy định này không áp dụng với người nộp thuế là đối tượng áp dụng của Luật các tổ chức tín dụng và Luật kinh doanh bảo hiểm. Người nộp thuế kê khai tỷ lệ chi phí lãi vay trong kỳ tính thuế theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này”. Căn cứ Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 41/2017/TT-BTC ngày 28/4/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/2/2017 của Chính phủ hướng dẫn kê khai mẫu số 01 Thông tin quan hệ liên kết và giao dịch liên kết quy định: “*Chỉ tiêu Chi phí lãi tiền vay*”: Ghi giá trị chi phí lãi vay tính vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc thực hiện bút toán này làm tăng chi phí tài chính trong kỳ hạch toán của doanh nghiệp mà trực tiếp làm ảnh hưởng tới lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

3. Một số giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết trên thị trường bất động sản ở Việt Nam về chi phí lãi vay

Nhờ từng bước thực thi có hiệu quả các Hiệp định thương mại tự do thế hệ mới (FTA), môi trường đầu tư kinh doanh, kinh tế cũng như thể chế của Việt Nam đã có nhiều thay đổi vượt bậc, tạo bước thuận lợi lớn cho phát triển doanh nghiệp, chính sách thu hút đầu tư. Vấn đề nâng cao năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp và toàn bộ nền kinh tế, đòi hỏi cấp bách phải cải cách thể chế⁵, trong đó vấn đề thuế có ý nghĩa quan trọng. Trong kinh doanh, chi phí lãi vay trong kinh doanh rất dễ hợp thức vào chi phí để xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của người nộp thuế. Việc hợp thức hóa khoản vay dưới hình thức chứng từ hay hợp đồng vay vốn của các chủ thể thông qua tự kê khai hoặc hợp đồng thỏa thuận.... để hợp thức hóa khoản vay là chủ yếu. Tác giả cho rằng đánh giá về tính minh bạch của phương pháp này là “tính minh bạch không cao” đối với các giao dịch liên kết có đảm bảo và cả những liên kết thực hiện không cần đảm bảo. Chính vì vậy, tác giả đề xuất một số giải pháp sau đây:

3.1. Trong bối cảnh hội nhập quốc tế, các FTA đòi hỏi các thành viên phải thực hiện rà soát toàn bộ hệ thống pháp luật của quốc gia. Việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản về chi phí lãi vay sẽ giúp các chủ thể kinh doanh cải thiện môi trường pháp lý và kinh doanh. Bảo vệ các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài khỏi sự can thiệp chưa tuân thủ nguyên tắc tự do, bình đẳng trong kinh doanh: “*Các chủ thể được phép kinh doanh những gì mà pháp luật không cấm*”. Nên chăng để tạo điều kiện cho doanh nghiệp huy động vốn phục vụ nhu cầu đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh, không nên quy định khống chế chi phí lãi vay, mà chỉ cần quy định về vốn tự có của doanh nghiệp như quy định tại Khoản 2 Điều 14 Nghị

⁵ Xem: Các vấn đề pháp lý cơ bản về các Hiệp định thương mại tự do thế hệ mới trong tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam. Nghiên cứu này được tài trợ bởi Quỹ Phát triển khoa học công nghệ Quốc gia (NAFOSTED) trong đề tài Mã số: 505.01-2018.01.

định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ sẽ tạo độ thông thoáng và chủ động linh hoạt cho doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thể thực hiện được phương án kinh doanh có hiệu quả cao nhất.

3.2. Minh bạch hóa hoạt động chi phí lãi vay của các doanh nghiệp sẽ giúp cho nền Tài chính lành mạnh và dần trở thành chuỗi giá trị kinh tế trong sạch, lành mạnh hóa đầu tư. Thông qua đó, nhà nước ta giảm thiểu tham nhũng trong đầu tư kinh doanh giúp cho doanh nghiệp kinh doanh có *hoạt động quản trị tốt*. Quản trị tài chính minh bạch và hành xử công bằng và vô tư trong kinh doanh bất động sản là vấn đề có tính thời sự, các nhà hoạch định chính sách và xây dựng pháp luật cần được nghiên cứu và hoàn thiện trong thời gian tới. Các FTA “thế hệ mới” sẽ giúp Việt Nam kiện toàn, cải thiện hơn bộ máy nhà nước và tăng cường công tác bảo hộ sẽ mở ra cơ hội thu hút đầu tư cho Việt Nam.

3.3. Bộ Tài chính cần quy định về khống chế chi phí lãi vay chỉ áp dụng đối với các khoản vay giữa các doanh nghiệp có mức lãi suất thấp hơn lãi suất cho vay trung bình trên thị trường bất động sản. Đây là yếu tố hỗ trợ giúp cho doanh nghiệp kinh doanh bất động sản *điều tiết sức mạnh chung và cơ hội đầu tư dài hạn* vào các ngành nghề cần vốn lớn như kinh doanh trên thị trường bất động sản. Hoàn thiện các quy định về thuế chuyển nhượng bất động sản phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, Luật Đất đai năm 2013; Nên chăng, Nhà nước cần phải thay đổi phương pháp khống chế chi phí lãi vay để phù hợp hơn trong quản lý thuế mà vẫn có thể giám sát chi phí, phân tích dòng tiền hợp lý. Nhà nước quản lý thuế và quy định điều kiện để chi phí lãi vay hợp lý khi tính thuế Thu nhập doanh nghiệp với biện pháp “Kiểm tra chéo” cân đối tài khoản chi phí lãi vay NỢ và CÓ để kiểm tra cân đối tài khoản và kiểm soát dòng tiền được chính xác và cụ thể hơn;

3.4. Nghiệp vụ giám sát chi phí, nghiệp vụ phân tích dòng tiền của doanh nghiệp đòi hỏi cán bộ thuế phải có trình độ chuyên môn và kỹ năng kiểm soát cẩn trọng và linh hoạt trong thực tiễn kinh doanh. Cán bộ chuyên ngành thuế có thể *quản lý tốt dòng tiền và chứng minh được dòng tiền minh bạch*. Đây chính là nhân tố cân bằng cho các doanh nghiệp kinh doanh trung thực đã sử dụng vốn hiệu quả trong kinh doanh bất động sản. Đồng thời, đây cũng là giải pháp chống việc chuyển giá giữa các doanh nghiệp có giao dịch liên kết trên thị trường bất động sản

3.5. Nhà nước cần minh bạch hóa các chi phí lãi vay. Nhà nước cần thay đổi phương pháp tính chi phí lãi vay nhằm *chống việc chuyển giá giữa các doanh nghiệp có giao dịch liên kết*. Hạn chế tình trạng “Lỗ giả - lãi thật”. Nên giảm thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản để khuyến khích chủ thể giao dịch khai đúng, khai đủ giá trị của bất động sản khi chuyển nhượng. Thông qua đó, hạn chế kê khai chi phí, kê khai giá bất động sản không trung thực để nhằm trốn thuế, gây thất thoát cho Ngân sách Nhà nước. Bên cạnh đó, để hạn chế “tín dụng đen” các nhà hoạch định chính sách và xây dựng pháp luật cần sửa đổi bổ sung Luật thuế

đối với chi phí lãi vay cho phù hợp cho đối tượng kinh doanh Bất động sản. Nên chăng, Bộ Tài chính cho phép sửa đổi, bãi bỏ Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính Phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết trong lĩnh vực Kinh doanh bất động sản cho phù hợp với thực tiễn kinh doanh của doanh nghiệp.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Luật Đất đai năm 2013.
2. Luật Đầu tư năm 2014.
3. Luật Doanh nghiệp năm 2014.
4. Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014
5. Luật các tổ chức tín dụng năm 2010.
6. Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013.
7. Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/2/2017 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với các doanh nghiệp có giao dịch liên kết.
8. Thông tư số 41/2017 /TT-BTC ngày 28/4/2017 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/2/2017 của Chính Phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết.
9. Hiệp định FTA thế hệ mới: Hiệp định CPTPP.
10. Hiệp định Thương mại tự do Việt Nam - Liên minh châu Âu (FTAEU - VN).