

QUẢN LÝ THU THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CHI CỤC THUẾ HUYỆN GIA LÂM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đỗ Quang Giám^{1*}, Vũ Ngọc Huyền¹, Nguyễn Thị Thùy Dung¹, Nguyễn Xuân Điệp²

¹Khoa Kế toán và Quản trị Kinh doanh, Học viện Nông nghiệp Việt Nam

²Chi cục Thuế huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội

*Tác giả liên hệ: dqgiam@vnua.edu.vn

Ngày nhận bài: 04.05.2020

Ngày chấp nhận đăng: 19.08.2020

TÓM TẮT

Nghiên cứu tập trung phân tích tình hình quản lý thu thuế thu nhập cá nhân (TNCN) từ chuyển nhượng bất động sản (BDS) tại Chi cục Thuế huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, nhằm đề xuất một số giải pháp tăng cường quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BDS trên địa bàn huyện Gia Lâm. Nghiên cứu đã lựa chọn mẫu khảo sát 200 cá nhân có chuyển nhượng BDS tại 4 xã/thị trấn, nơi có hoạt động chuyển nhượng BDS diễn ra mạnh của huyện là Trâu Quỳ, Đa Tốn, Kiêu Kỵ và Đông Dư năm 2019, và phỏng vấn cán bộ quản lý thuế TNCN tại Chi cục. Kết quả cho thấy số lượng nộp hồ sơ khai thuế TNCN từ chuyển nhượng BDS giai đoạn 2014-2018 tăng nhanh, bình quân trên 30%/năm. Tuy nhiên, công tác quản lý thông tin người nộp thuế (NNT) chưa đảm bảo đầy đủ, kịp thời; sự phối hợp giữa các cơ quan quản lý thuế còn chưa hiệu quả; hiểu biết của NNT về nghĩa vụ nộp thuế còn hạn chế; công tác thanh tra, kiểm tra thuế còn chưa triệt để. Để công tác quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BDS có hiệu quả cần tăng cường phối hợp giữa các cơ quan liên quan ở Huyện; đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin; tăng cường công tác thanh, kiểm tra; và cải cách thủ tục hành chính về thuế.

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

Management of Personal Income Tax Collection from the Real Estates Transfers at Gia Lam District Tax Department, Hanoi City

ABSTRACT

The study focused on analyzing situations of the management of personal income tax collection from real estates transfers at Gia Lam district Tax Department, Hanoi city in order to propose some solutions to improve the management of personal income tax collection from real estates transfers in the district. The study conducted a survey of 200 individuals having real estates transfers in 4 communes, where real estates transfers occurred popularly in the district, namely Trau Quy, Da Ton, Kieu Ky and Dong Du in 2019, and interviewed personal income tax officers at the District Tax Department. The results showed that the submitted number of personal income tax dossiers from real estates transfers increased rapidly, over 30%/year on average during the period of 2014-2018. However, the management of taxpayers' information has not been sufficient and timely; the coordination of tax administration agencies is not effective; taxpayers' understanding of tax payment obligations is limited; tax inspection and examination are still not thorough. In order to effectively manage the collection of personal income tax from real estates transfers, it is necessary to strengthen coordination among district administrative institutions; accelerate the application of information technology; enhance tax inspection and examination; and reform tax administrative formalities.

Keywords: Personal income tax, real estate transfer, tax administration.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

Đất đai và nhà cửa, gọi chung là BDS, là tài sản quan trọng của mỗi quốc gia. Dân số ngày càng tăng kéo theo nhu cầu về đất ở và nhà ở

tăng cao, từ đó làm nhu cầu chuyển nhượng BDS cũng gia tăng. Thuế TNCN từ chuyển nhượng BDS là loại thuế trực thu, được thu trực tiếp vào các hoạt động, các giao dịch BDS, có phạm vi ảnh hưởng sâu rộng, áp dụng đối với

nhiều đối tượng, tác động nhiều mặt về kinh tế - chính trị - xã hội (Nguyễn Thị Liên & Nguyễn Văn Hiệu, 2009). Việc quản lý thuế chuyển nhượng BĐS là vấn đề phức tạp, bởi vì tốc độ đô thị hóa nhanh dẫn đến giá BĐS không ngừng tăng, nhiều người có xu hướng đầu cơ BĐS để kiếm lời. Hơn nữa, luật pháp, chính sách hiện hành của Nhà nước còn những kẽ hở để người nắm giữ có thể lách luật trốn thuế khi chuyển nhượng BĐS như chuyển nhượng lòng vòng, hay lợi dụng quy định là tài sản duy nhất để kê khai nhằm hưởng chính sách miễn thuế, hoặc thông đồng hạ thấp giá chuyển nhượng so với giá thực tế để giảm số thuế phải nộp (Vũ Thị Bích Quỳnh, 2016). Việc tăng cường quản lý thu thuế chuyển nhượng BĐS để chống thất thu thuế, đảm bảo công bằng xã hội và tăng nguồn thu ngân sách nhà nước (NSNN) phục vụ cho mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội là điều hết sức cần thiết.

Trong những năm gần đây, hoạt động chuyển nhượng BĐS trên địa bàn huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội luôn diễn ra khá sôi động, nguồn thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS trên địa bàn tăng bình quân trên 20%/năm, chiếm khoảng 2% tổng thu NSNN của Huyện. Tuy nhiên, tình trạng lách thuế, trốn thuế trong lĩnh vực chuyển nhượng BĐS còn diễn ra, gây thất thu cho NSNN. Mặc dù, hệ thống tổ chức của ngành thuế, chính sách pháp luật đất đai về thuế hiện hành đã phát triển qua nhiều giai đoạn, thể hiện sự phù hợp với điều kiện chính trị, kinh tế, xã hội hiện tại, nhưng cũng còn những hạn chế nhất định so với yêu cầu của một hệ thống quản lý đất đai hiện đại vận hành trong nền kinh tế thị trường đang phát triển và hội nhập quốc tế sâu rộng. Đặc biệt, trong bối cảnh huyện Gia Lâm phấn đấu trở thành quận vào năm 2025, cùng với dự án Khu đô thị VinCity - Gia Lâm đang được triển khai thuộc địa giới hành chính 4 xã, thị trấn của Huyện là Trâu Quỳ, Dương Xá, Kiêu Kỵ, Đa Tốn thì tình hình chuyển nhượng BĐS còn gia tăng nhanh. Cho đến nay, có rất ít nghiên cứu đã công bố liên quan đến quản lý thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS, đặc biệt là ở huyện Gia Lâm chưa có nghiên cứu nào đã tiến hành. Mục đích của

nghiên cứu này nhằm đề xuất một số giải pháp để tăng cường công tác quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS ở huyện Gia Lâm.

2. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Thu thập thông tin, số liệu

Thông tin sử dụng trong nghiên cứu được thu thập qua tổng hợp dữ liệu về thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS của Chi cục Thuế huyện Gia Lâm từ 2014-2018, các văn bản pháp quy và các công trình đã công bố có liên quan. Phỏng vấn cán bộ làm công tác quản lý thuế tại Chi cục để tìm hiểu các yếu tố ảnh hưởng cũng như những tồn tại, hạn chế trong việc quản lý thuế nói chung và thuế chuyển nhượng BĐS nói riêng. Nghiên cứu cũng lựa chọn mẫu khảo sát 200 cá nhân NNT tại Chi cục năm 2019 theo phương pháp thuận tiện, dựa trên tỷ lệ cá nhân thực hiện chuyển nhượng BĐS tại 4 xã, thị trấn đại diện ở Huyện là Trâu Quỳ (60 người), Đa Tốn (50 người), Kiêu Kỵ (40 người) và Đông Dư (50 người), nơi có giao dịch BĐS diễn ra mạnh. Thông tin thu thập liên quan đến nhận thức và sự tuân thủ pháp luật về thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS.

2.2. Phân tích số liệu

Phương pháp thống kê mô tả, phương pháp so sánh, kết hợp với một số chỉ tiêu nghiên cứu được sử dụng để phân tích, đánh giá tình hình quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS của Chi cục Thuế huyện Gia Lâm, qua đó tìm ra những bất cập trong công tác này tại địa phương, đồng thời nghiên cứu cũng sử dụng phương pháp phân tích SWOT làm cơ sở để đề xuất các giải pháp thích hợp nhằm tăng cường công tác quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS trên địa Huyện.

3. KẾT QUẢ VÀ THẢO LUẬN

3.1. Tình hình thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản ở huyện Gia Lâm

Trong những năm gần đây, thị trường BĐS huyện Gia Lâm có dấu hiệu tăng mạnh cùng với

cơ sở hạ tầng giao thông ngày càng hoàn thiện và hiện đại. Tổng số thu NSNN trên toàn huyện tăng nhanh trong giai đoạn 2015-2018, đặc biệt là năm 2018 số thu cao gấp hơn 5 lần so với năm 2015. Nguyên nhân do năm 2018 có nguồn thu tăng đột biến từ tiền sử dụng đất thu được từ dự án Khu đô thị Gia Lâm. Nguồn thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS của Huyện cũng liên tục tăng những năm gần đây, mặc dù tỷ lệ thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS trong tổng thu NSNN của Huyện chỉ chiếm khoảng 1-2%, nhưng khoản thu này luôn chiếm tỷ trọng khoảng 50% đến 60% trong tổng thu từ thuế TNCN của Huyện (Bảng 1). Chính vì vậy, việc quản lý chặt chẽ hoạt động chuyển nhượng BĐS

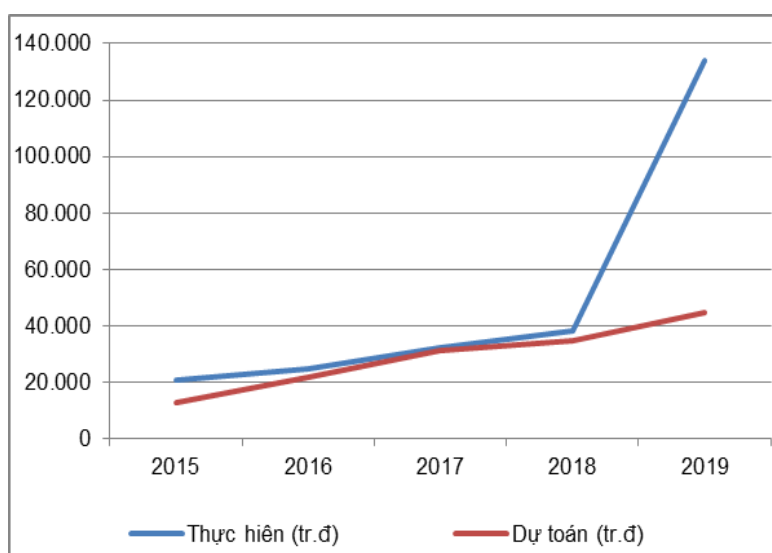
nhằm hạn chế thất thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS trên địa bàn Huyện đang là vấn đề nóng khi mà giá BĐS ở đang có sự gia tăng cao.

Tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh ở Huyện khiến các giao dịch và giá BĐS trên địa bàn huyện Gia Lâm, nhất là ở khu vực các xã, thị trấn như Trâu Quỳ, Đa Tốn, Kiêu Kỵ và Đông Dư tăng mạnh, do dự án Khu đô thị VinCity sẽ bàn giao căn hộ vào năm 2020 làm cho thị trường chuyển nhượng BĐS trở nên sôi động, đặc biệt năm 2019 có tăng vọt trong công tác thu thuế TNCN từ hoạt động chuyển nhượng BĐS ở Huyện, ước đạt mức 133.824 triệu đồng, bằng xấp xỉ 348% so với năm 2018 và gấp 3 lần so với dự toán (Hình 1).

Bảng 1. Kết quả thu thuế vào ngân sách Nhà nước ở huyện Gia Lâm (2015-2018)

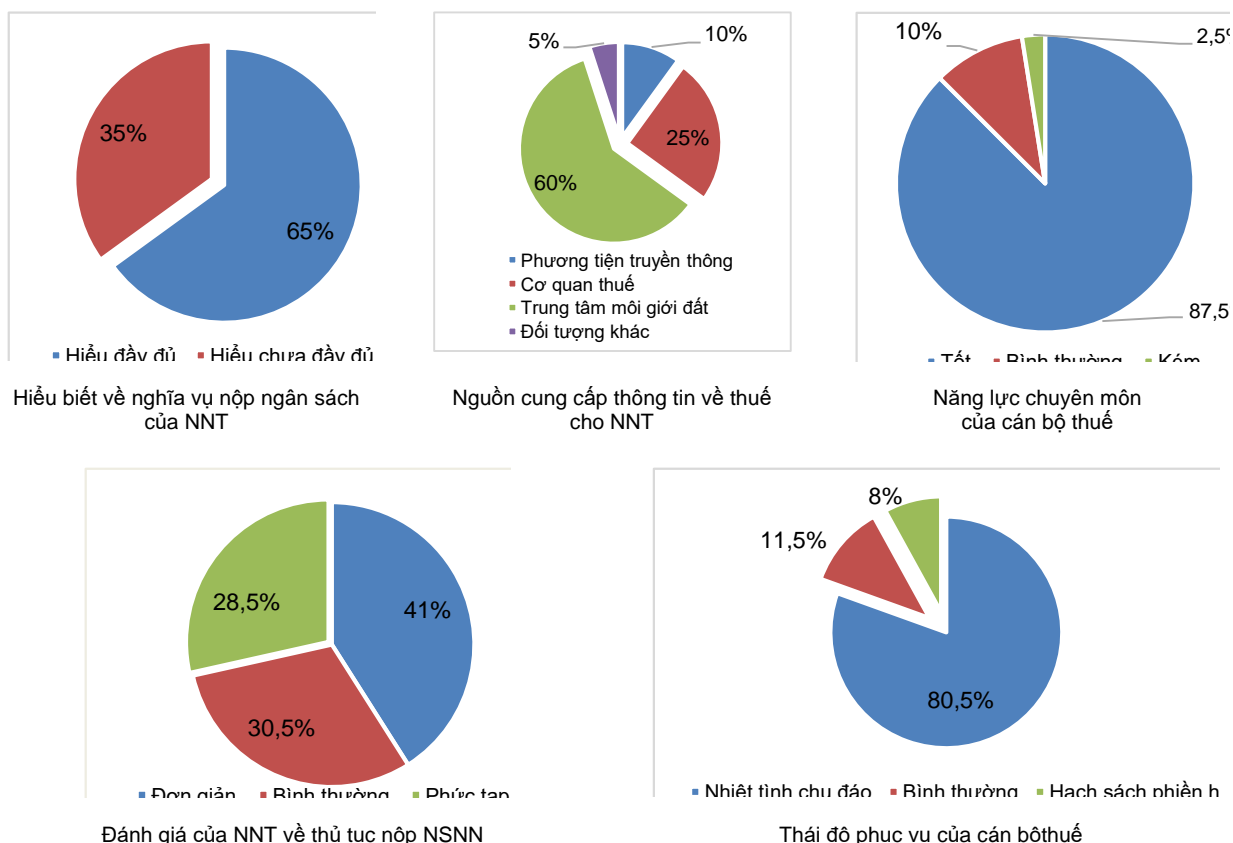
Chỉ tiêu	ĐVT	2015	2016	2017	2018	So sánh (%)		
						2016/2015	2017/2016	2018/2017
Tổng thu NSNN	Triệu đồng	937.099	1.381.995	1.539.806	5.356.800	147,48	111,42	347,89
Thuế TNCN	Triệu đồng	37.660	46.698	58.312	64.831	124,00	124,87	111,18
Thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS	Triệu đồng	20.308	24.826	32.338	38.467	122,25	130,26	118,95
Tỷ trọng thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS trong tổng thu thuế TNCN	(%)	53,92	53,16	55,46	59,33	-	-	-

Nguồn: Chi cục Thuế huyện Gia Lâm (2019).



Nguồn: Chi cục Thuế huyện Gia Lâm (2019).

Hình 1. Kết quả thực hiện thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản tại Chi cục (2015-2019)



Hình 2. Tổng hợp ý kiến đánh giá của người nộp thuế về công tác quản lý thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản

Kết quả ở hình 2 cho thấy 35% số cá nhân NNT chưa nắm rõ các quy định, chính sách về thuế TNCN. NNT chỉ thực sự tìm hiểu chính sách khi họ đang thực hiện chuyển nhượng BĐS. Kênh tiếp cận thông tin về chính sách thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS chủ yếu của NNT là từ các trung tâm môi giới nhà đất hay văn phòng công chứng khi họ ký kết hợp đồng chuyển nhượng và được các nhân viên ở đó tư vấn làm thủ tục.

Những năm qua cùng với cả nước, huyện Gia Lâm đã có nhiều nỗ lực cải cách hành chính theo hướng “một cửa” nhằm tạo ra những động lực tích cực trong việc tăng thu ngân sách nói chung và thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS nói riêng trên địa bàn. Tuy nhiên, qua đánh giá của người thực hiện chuyển nhượng BĐS trên địa bàn Huyện cho thấy có 28,5% ý kiến đánh giá thủ tục hành chính trong thực hiện nộp thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS hiện nay vẫn còn phức tạp. Do đó, trong thời

gian tới để tăng hiệu quả công tác quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS trên địa bàn thì Huyện cần tiếp tục cải cách thủ tục hành chính trong công tác này.

3.2. Thực trạng quản lý thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản trên địa bàn huyện Gia Lâm

3.2.1. Quy trình quản lý thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản

Việc tổ chức quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS được thực hiện theo quy định về hồ sơ, trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ và xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trong Thông tư Liên tịch số 88/2016/TTLT-BTC-BTNMT (Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường, 2016). Mức thuế suất thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS hiện hành được quy định là 2% (Quốc hội, 2007), TNCN chịu thuế được quy định cụ thể trong Luật

số 26/2012/QH13 (Quốc hội, 2012) và Thông tư số 92/2015/TT-BTC (Bộ Tài chính, 2015). Quy trình giải quyết việc tiếp nhận, luân chuyển tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp khi người sử dụng đất thực hiện việc đăng ký biến động quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Gia Lâm được tác giả mô tả lại ở hình 3.

Quản lý thông tin NNT là một khâu đặc biệt quan trọng đối với công tác quản lý thuế TNCN. Tuy nhiên, qua phỏng vấn cán bộ chuyên trách tại Chi cục thì sự phối hợp giữa Chi cục Thuế huyện Gia Lâm với Văn phòng Đăng ký đất đai của Huyện còn chưa được chặt chẽ. Thông tin về NNT còn chưa đầy đủ giữa hai bên, chính vì vậy Chi cục chưa thể làm hết chức năng quản lý thông tin mà chủ yếu là công cụ tính thuế và theo dõi tình hình nộp thuế.

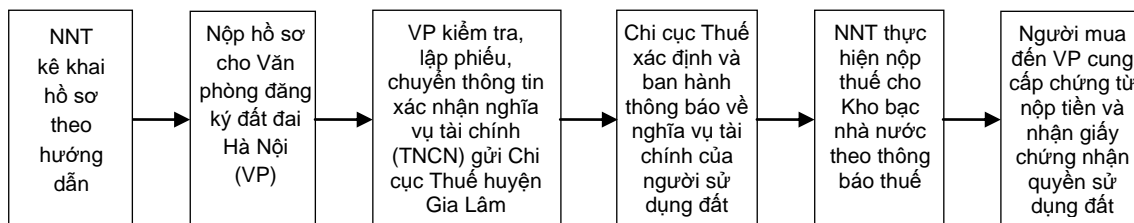
3.2.2. Thực trạng tổ chức quản lý thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản

- Công tác tuyên truyền, hỗ trợ người nộp thuế:

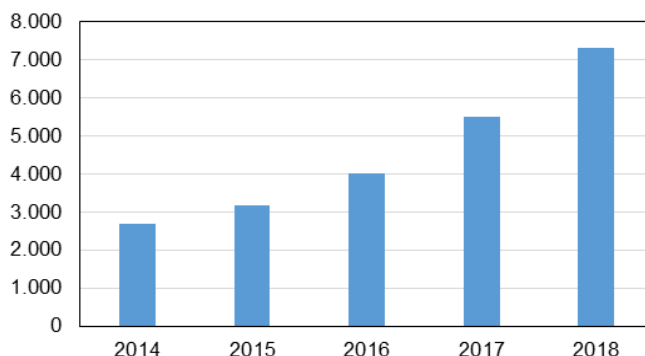
Công tác tuyên truyền thời gian qua đã

được Chi cục Thuế huyện Gia Lâm đẩy mạnh ở tất cả các khâu, các bộ phận và các lĩnh vực, dưới nhiều hình thức đa dạng, phong phú như trao đổi, hỗ trợ qua thư điện tử, đối thoại, tiếp xúc trực tiếp với NNT hoặc tuyên truyền qua các hội, hiệp hội, khu công nghiệp,... nhằm đẩy mạnh xã hội hóa hoạt động hỗ trợ NNT. Duy trì tốt hoạt động của bộ phận hành chính “*một cửa*” của Huyện để tiếp nhận và giải quyết kịp thời, đúng chính sách tạo điều kiện thuận lợi nhất cho NNT.

Từ năm 2014 đến 2018 Chi cục Thuế huyện đã tổ chức 05 hội nghị tuyên truyền chính sách pháp luật thuế cho 280 lượt cán bộ ủy nhiệm thu các xã, thị trấn; phát trên 5.236 tờ rơi; gửi 11.542 phiếu trao đổi thông tin đến NNT trên địa bàn huyện; hỗ trợ, hướng dẫn, giải đáp vướng mắc chính sách thuế cho 1.280 lượt NNT trực tiếp tại cơ quan thuế, qua email và điện thoại: 1.202 lượt NNT; qua trả lời văn bản 04; phát thanh trên Đài phát thanh huyện và Đài truyền thanh xã, thị trấn nội dung chính sách thuế đối với hộ: 2 lần/tuần.



Hình 3. Quy trình đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại huyện Gia Lâm



Nguồn: Chi cục Thuế huyện Gia Lâm (2019).

Hình 4. Số lượt người kê khai thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản tại Chi cục Thuế (2014-2018)

- *Công tác kê khai, đăng ký thuế và quản lý đối tượng nộp thuế:*

Công tác này được thể hiện thông qua việc thiết lập các phần mềm hỗ trợ đăng ký thuế, kê khai thuế và quyết toán thuế để tạo điều kiện thuận lợi cho NNT khi thực hiện. Mỗi đối tượng nộp thuế sẽ được cấp một mã số thuế duy nhất thống nhất trong phạm vi cả nước. Mọi thông tin cần thiết về NNT sẽ được nhập vào máy tính.

Qua số liệu ở hình 4 cho thấy số lượt người nộp hồ sơ kê khai thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS tại Chi cục Thuế huyện Gia Lâm có chiều hướng tăng mạnh. Các địa phương có tỷ lệ số lượt NNT chiếm tỷ trọng lớn so với cả Huyện trong năm 2018 là thị trấn Trâu Quỳ (13%), xã Đa Tốn (11%), xã Kiều Kỵ (9%), xã Đông Dư (6%). Cơ sở dữ liệu của NNT sẽ là cơ sở để Chi cục Thuế huyện Gia Lâm tiến hành công tác thanh, kiểm tra nhằm kịp thời phát hiện, xử lý và ngăn chặn các hành vi vi phạm pháp luật về thuế.

Mặc dù đã được quan tâm đầu tư nhưng cơ sở vật chất của ngành thuế vẫn còn lạc hậu, hệ thống thông tin phục vụ công tác quản lý chưa được nâng cấp, phương tiện phục vụ công tác quản lý còn thiếu. Chưa có ứng dụng liên kết giữa ngành thuế với các ban ngành có liên quan như Văn phòng Đăng ký đất đai, Tài nguyên & Môi trường để có thể tra cứu thông tin NNT sở hữu quyền sử dụng đất trên toàn lãnh thổ Việt Nam. Do đó, công tác quản lý thông tin NNT chưa đảm bảo tính chính xác, kịp thời, chưa được phân loại theo những cấp độ khác nhau để có cách thức khai thác quản lý phù hợp. Điển hình như tình trạng nhiều cá nhân nắm bắt được sự lỏng lẻo không có sự liên kết như trên mà NNT tự khai man thửa đất, ngôi nhà duy nhất nhằm trốn thuế dẫn tới thất thu NSNN.

- *Quản lý thu nhập chịu thuế:*

Để công tác quản lý thu thuế được tốt thì không chỉ quản lý tốt NNT mà cần phải quản lý tốt thu nhập chịu thuế. Việc quản lý tốt thu nhập chịu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS đòi hỏi phải quản lý chính xác các yếu tố: giá mua, giá chuyển nhượng cũng như các chi phí hợp lý liên quan. Điều này được thực hiện thông qua việc kiểm tra hồ sơ khai thuế. Tùy theo

từng loại thu nhập chịu thuế mà cơ quan thuế sẽ có những biện pháp quản lý khác nhau. Hiện nay, Chi cục Thuế huyện Gia Lâm quản lý thu nhập chịu thuế thông qua việc quản lý giá vốn và giá chuyển nhượng bằng các quy định nhằm hạn chế NNT khai giá vốn thấp để trốn thuế. Việc quy định giá vốn để tính thu nhập tính thuế không được thấp hơn giá do UBND thành phố Hà Nội quy định. Trường hợp UBND Thành phố không có quy định về giá chuyển nhượng tại thời điểm giao đất thì căn cứ vào quy định của Bộ Xây dựng để tính giá của các công trình xây dựng cũng như các chi phí khác liên quan.

Tuy nhiên, thực tế trên thị trường BĐS giá đất mua bán thường cao hơn giá đất do UBND Thành phố quy định nhưng vì lợi ích của cả người mua và người bán nên họ thường thỏa thuận giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn thực tế, thấp hơn hoặc bằng giá do UBND Thành phố quy định. Một số trường hợp NNT đã tìm cách lách luật khi chuyển nhượng vòng vo từ các đối tượng thuộc diện miễn thuế. Qua số liệu thống kê thu nhập chịu thuế TNCN của Chi cục qua các năm 2014-2018, thu nhập chịu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS tăng từ 530.178 triệu đồng năm 2014 lên 2.761.923 triệu đồng năm 2018. Trong khi giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng chỉ có 210.023 triệu đồng năm 2015 và 587.292 triệu đồng năm 2018.

- *Quản lý thu nộp thuế, theo dõi nợ và cưỡng chế nợ thuế:*

Tại Chi cục Thuế huyện Gia Lâm, cùng với sự tăng quy mô của thuế chuyển nhượng BĐS thì tỷ trọng thuế chuyển nhượng BĐS trên tổng số thu thuế TNCN cũng tăng nhanh, từ 36% năm 2014 đến 59% năm 2018. Để đạt được kết quả trên là do những đổi mới trong chính sách thuế và do Chi cục đã triển khai kịp thời và tăng cường các biện pháp quản lý thu thuế. Công tác quản lý nợ và cưỡng chế nợ thuế tiếp tục được xác định là thách thức và là nhiệm vụ trọng tâm trong công tác quản lý thuế. Từ năm 2014-2018, Chi cục Thuế đã chỉ đạo các đội thuế tăng cường áp dụng các biện pháp thu nợ thuế như: đôn đốc qua điện thoại với 2.248 lượt, số tiền thu được 7.416 triệu đồng; thông báo chậm

nộp với 895 thông báo, số tiền chậm nộp thu được 653 triệu đồng; phối hợp Đài Phát thanh Huyện và UBND các xã, thị trấn công khai đơn đốc các hộ gia đình, cá nhân còn nợ tiền thuế. Kết quả thu nợ thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS năm 2018 đạt 1.224 triệu đồng, trong đó thu nợ từ năm 2017 về trước là 521 triệu đồng,

thu nợ phát sinh năm 2018 là 703 triệu đồng. Tổng nợ thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS tính đến ngày 31/12/2018 là 1.531,5 triệu đồng (Bảng 2). Như vậy, hiện tượng các cá nhân nợ tiền thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS vẫn còn khá nhiều, điều này làm ảnh hưởng đến số thu của ngân sách.

Bảng 2. Tổng hợp theo dõi nợ thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản ở Chi cục Thuế năm 2018

Xã/thị trấn	Số NNT	Số tiền nợ (nghìn đồng)	Xã/thị trấn	Số NNT	Số tiền nợ (nghìn đồng)
Xã Ninh Hiệp	5	26.838	Xã Đặng Xá	22	258.320
Xã Phú Đồng	3	10.108	Xã Lệ Chi	3	16.818
Xã Trung Mầu	0	0	Xã Kim Sơn	9	84.599
Xã Đình Xuyên	3	4.346	Xã Dương Quang	3	7.596
TT Yên Viên	11	113.956	TT Trâu Quỳ	30	278.194
Xã Yên Viên	19	55.942	Xã Đa Tốn	21	77.373
Xã Yên Thường	12	24.981	Xã Kiêu Kỵ	11	108.048
Xã Dương Hà	3	6.814	Xã Đông Dư	10	49.658
Xã Cổ Bi	12	255.178	Xã Bát Tràng	2	29.950
Xã Dương Xá	7	27.321	Xã Kim Lan	1	20.368
Xã Phú Thị	9	71.153	Xã Văn Đức	2	3.939
Tổng cộng				198	1.531.500

Nguồn: Chi cục Thuế huyện Gia Lâm (2019).

Bảng 3. Xử phạt vi phạm hành chính về thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản theo xã, thị trấn năm 2018

Xã/thị trấn	Số NNT	Tiền phạt (nghìn đồng)	Xã/thị trấn	Số NNT	Tiền phạt (nghìn đồng)
Xã Ninh Hiệp	2	12.370	Xã Đặng Xá	2	1.231
Xã Phú Đồng	2	3.500	Xã Lệ Chi	1	1.650
Xã Trung Mầu	4	1.400	Xã Kim Sơn	0	0
Xã Đình Xuyên	1	350	Xã Dương Quang	1	1.400
TT Yên Viên	6	8.400	TT Trâu Quỳ	10	21.603
Xã Yên Viên	7	6.101	Xã Đa Tốn	2	9.418
Xã Yên Thường	2	1.050	Xã Kiêu Kỵ	4	13.000
Xã Dương Hà	2	3.604	Xã Đông Dư	3	5.750
Xã Cổ Bi	0	0	Xã Bát Tràng	2	2.650
Xã Dương Xá	3	3.150	Xã Kim Lan	4	8.050
Xã Phú Thị	5	8.050	Xã Văn Đức	2	2.470
Tổng cộng				65	115.197

Nguồn: Chi cục Thuế huyện Gia Lâm (2019).

- Công tác thanh tra, kiểm tra thuế, xử phạt vi phạm hành chính thuế:

Chi cục Thuế huyện Gia Lâm thực hiện phân tích hồ sơ khai thuế, nhận diện các trường hợp thuộc diện rủi ro cao về thuế chuyển nhượng BĐS, phân tích các trường hợp thực hiện chuyển nhượng BĐS nhằm đánh giá tính đầy đủ, chính xác của các thông tin, chứng từ trong hồ sơ thuế, sự tuân thủ pháp luật về thuế của NNT. Đồng thời làm rõ các bên liên quan đến số tiền thuế phải nộp, số tiền thuế được miễn, số tiền thuế được giảm của NNT. Nguồn nhân lực Chi cục thuế huyện Gia Lâm còn thiếu, dẫn đến chưa thực hiện tốt công tác thanh tra, kiểm tra thuế, hàng năm chỉ thực hiện được khoảng 60% số cuộc kiểm tra thuế cần thực hiện trong khi đó các hành vi trốn thuế ngày càng tinh vi. Công tác xử lý vi phạm thuế từ năm 2014-2018 đạt được kết quả tương đối tốt, phát hiện được các trường hợp vi phạm và xử lý kịp thời, chính xác. Chi cục đã xử lý 65 trường hợp NNT chậm nộp hồ sơ khai thuế, số tiền phạt thu được là 115.197 nghìn đồng, trong đó nhiều nhất là thị trấn Trâu Quỳ (Bảng 3).

Luật Quản lý Thuế với cơ chế tự khai, tự tính, tự nộp đã giao quyền chủ động cho người nộp thuế. Tuy nhiên, nhiều cá nhân có ý thức tuân thủ pháp luật không cao, tìm cách lách luật khi chuyển nhượng vòng vo từ các đối tượng thuộc diện miễn thuế, hoặc không phản ánh đúng giá trị thị trường của giao dịch khi báo cáo lên cơ quan thuế, như vậy thực tế các giao dịch này vẫn chưa được quản lý.

3.3. Phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức và đề xuất một số giải pháp tăng cường quản lý thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản tại Chi cục Thuế huyện Gia Lâm

Để công tác quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS trên địa bàn Huyện được tốt thì yêu cầu tất yếu là phải quản lý tốt cả NNT cũng như các nhân tố có thể ảnh hưởng đến công tác quản lý thu thuế. Căn cứ vào thực trạng nghiên cứu và các nhân tố ảnh hưởng đến công tác này, bài viết chỉ ra một số điểm mạnh,

điểm yếu, cơ hội và thách thức của công tác quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS của Chi cục Thuế huyện Gia Lâm ở bảng 4.

Trên cơ sở phân tích thực trạng công tác quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS, và điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức trong công tác này của Chi cục Thuế huyện Gia Lâm trong những năm qua, nhóm nghiên cứu đưa ra một số giải pháp cơ bản nhằm tăng cường quản lý có hiệu quả công tác thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS trên địa bàn huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội trong những năm tới.

Thứ nhất là tăng cường sự phối hợp giữa các cấp, các ngành trong công tác quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS. Việc này sẽ không chỉ giảm bớt gánh nặng cho Chi cục Thuế huyện Gia Lâm mà còn nâng cao hiệu quả công tác quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS. Ngoài ra, cần phải có sự kết hợp chặt chẽ với các cơ quan liên quan như ngân hàng, kho bạc, cơ quan thuế... để có cơ chế trao đổi thông tin nhanh nhất, thuận tiện nhất nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS.

Thứ hai là bồi dưỡng nâng cao năng lực chuyên môn và phẩm chất đạo đức cho đội ngũ cán bộ thuế, cũng như tăng cường công tác giáo dục về pháp luật, chính sách chuyển nhượng BĐS đối với những người thuộc diện phải nộp thuế qua các phương tiện thông tin đại chúng. Việc đào tạo và tập huấn nghiệp vụ, đặc biệt là tập huấn triển khai các luật, chính sách, chế độ thuế mới và chuyên sâu cho cán bộ thuế cần được tổ chức thường xuyên đối với đội ngũ công chức trực tiếp quản lý thuế.

Thứ ba là đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin (CNTT) vào quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS, quản lý thông tin NNT. Điển hình như tăng cường hạ tầng kỹ thuật mạng và truyền thông; đổi mới trang thiết bị CNTT; phát triển ứng dụng CNTT phục vụ quản lý thuế chuyển nhượng BĐS; xây dựng cơ sở dữ liệu tập trung, an toàn, và bảo mật; phát triển nguồn nhân lực CNTT; xây dựng và quản lý hệ thống thông tin NNT đầy đủ và toàn diện.

Bảng 4. Điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức trong quản lý thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản

Điểm mạnh	Điểm yếu	Cơ hội	Thách thức
Nguồn thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS của Huyện liên tục tăng những năm gần đây, chiếm khoảng 50-60% tổng thu từ thuế TNCN của Huyện	Sự phối hợp giữa Chi cục Thuế với Văn phòng Đăng ký đất đai của Huyện còn chưa hiệu quả; một số thủ tục hành chính còn rườm rà	Thị trường BĐS huyện Gia Lâm có xu hướng tăng mạnh cùng với các dự án đô thị mới, cơ sở hạ tầng giao thông ngày càng hoàn thiện và hiện đại	Việc trao đổi thông tin giữa ngành thuế với ngành liên quan thiếu chặt chẽ, chưa đầy đủ
Công tác tuyên truyền đã được Chi cục Thuế đẩy mạnh ở tất cả các khâu, các bộ phận và các lĩnh vực	Trình độ chuyên môn của cán bộ thuế ở cấp cơ sở còn hạn chế, chưa cập nhật đủ kiến thức mới liên quan đến lĩnh vực BĐS	Giao dịch chuyển nhượng BĐS trên địa bàn Huyện diễn ra nhiều và có xu hướng tăng nhanh	Ngành thuế chưa xây dựng được nội dung, chương trình và giáo trình đào tạo, bồi dưỡng cho từng ngạch công chức
Phần mềm hỗ trợ đăng kí, kê khai và quyết toán thuế được thiết lập để tạo điều kiện thuận lợi cho NNT	Hệ thống thông tin NNT của cơ quan quản lý thuế còn chưa phù hợp với thực tiễn quản lý	Ứng dụng của công nghệ thông tin vào công tác quản lý thu thuế, hệ thống khai thuế điện tử đã được thực hiện trên cả nước từ năm 2017	Hiểu biết về thuế, về quyền lợi và nghĩa vụ của NNT chưa thực sự đầy đủ. Bản thân người hiểu biết về thuế vẫn cố tình làm sai và không thực hiện nghĩa vụ nộp thuế
- Hoạt động của bộ phận hành chính “một cửa” của Huyện đã tiếp nhận và giải quyết kịp thời, đúng chính sách, tạo điều kiện thuận lợi cho NNT	Hiệu quả công tác thanh, kiểm tra, phối hợp tác nghiệp còn nhiều hạn chế, vẫn còn sai phạm trong quá trình quản lý thu thuế	Rút ngắn thời gian thực hiện giao dịch chuyển nhượng BĐS so với trước đây	Thanh toán các giao dịch chuyển nhượng BĐS ở Huyện chủ yếu vẫn dùng bằng tiền mặt

Thứ tư là tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý nghiêm đối với các trường hợp sai phạm trong công tác quản lý thu thuế chuyển nhượng BĐS. Đến năm 2020, Chi cục Thuế huyện Gia Lâm cần xây dựng kế hoạch công chức để bổ sung lực lượng làm công tác thanh tra, kiểm tra về số lượng và chất lượng, về trình độ chuyên môn và đạo đức nghề nghiệp. Toàn bộ cán bộ thanh tra, kiểm tra phải được tập huấn và hướng dẫn các kỹ năng, phương pháp kiểm tra như phân tích số liệu trên tờ khai thuế, kỹ thuật phỏng vấn đối tượng nộp thuế, trình tự kiểm tra sổ sách, chứng từ, khai thác dữ liệu về NNT.

Thứ năm là đẩy mạnh áp dụng cải cách thủ tục hành chính về quản lý thuế. Công chức thuế phải vừa tuân thủ các quy trình của ngành, vừa ứng xử nhanh với những tình huống quản lý xảy ra, nếu không tự giải quyết được thì phải kịp thời báo cáo cấp trên để đưa ra quyết định xử lý. Cơ quan thuế phối hợp chặt chẽ với cơ quan địa chính của Huyện tham mưu cho chính quyền xây dựng và ban hành chi tiết giá nhà, đất, tính thuế và điều chỉnh hàng năm sao cho phù hợp và sát giá thực tế chuyển nhượng trên thị

trường và đẩy mạnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. KẾT LUẬN

Công tác quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS là một phần quan trọng của quản lý thuế của Nhà nước và cần được quan tâm xuyên suốt ở cả tầm vĩ mô và vi mô, bao gồm toàn bộ các công việc thuộc lĩnh vực lập pháp, hành pháp và tư pháp về thuế. Nghiên cứu công tác quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS trên địa bàn huyện Gia Lâm cho thấy sự cần thiết phải tiếp tục tăng cường quản lý công tác này. Số lượng các giao dịch chuyển nhượng BĐS ngày càng tăng, dẫn đến số hồ sơ khai thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS tại Chi cục Thuế huyện Gia Lâm cũng tăng nhanh, tuy nhiên công tác quản lý thông tin NNT lại chưa đầy đủ, kịp thời và khoa học; phối hợp giữa các cấp, các ngành chưa hiệu quả; nguồn nhân lực của Chi cục thuế còn thiếu, dẫn đến chưa thực hiện tốt công tác thanh tra, kiểm tra thuế; hiểu biết về thuế, về quyền lợi và nghĩa vụ của NNT chưa thực sự đầy đủ, một số thủ tục hành chính còn rườm rà. Thực tiễn nghiên cứu cũng cho thấy,

để nâng cao kết quả và hiệu quả của công tác quản lý thu thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS thì cần phải tăng cường sự phối hợp giữa các cấp, các ngành trong công tác quản lý thuế chuyển nhượng BĐS; nâng cao phẩm chất đạo đức, trình độ chuyên môn và nghiệp vụ của cán bộ thuế; tăng cường tuyên truyền pháp luật, chính sách thuế cho NNT; đẩy mạnh ứng dụng CNTT vào quản lý thuế và đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính thuế; công tác thanh, kiểm tra, xử lý vi phạm pháp luật về thuế cần phải thực hiện triệt để, nhằm hạn chế tối đa những vi phạm hành chính về chậm nộp hồ sơ khai thuế, chậm nộp thuế và hành vi trốn thuế.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường (2016). Thông tư Liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNM, ngày 22 tháng 06 năm 2016 quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất. Truy cập từ http://vanban.chinhphu.vn/portal/page/portal/chinhphu/hethongvanban?class_id=1&_page=78&mode=detail&document_id=186149, ngày 9/2/2020.
- Bộ Tài chính (2015). Thông tư Số 92/2015/TT-BTC, ngày 15 tháng 06 năm 2015 hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế. Truy cập từ http://vanban.chinhphu.vn/portal/page/portal/chinhphu/hethongvanban?class_id=1&_page=1&mode=detail&document_id=180852, ngày 9/2/2020.
- Nguyễn Thị Liên & Nguyễn Văn Hiệu (2009). Giáo trình Thuế. Nhà xuất bản Tài chính, Học viện Tài chính.
- Quốc hội (2012). Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Số 26/2012/QH13, ban hành ngày 22/11/2012. Truy cập từ http://vanban.chinhphu.vn/portal/page/portal/chinhphu/hethongvanban?class_id=1&mode=detail&document_id=164952, ngày 15/2/2020.
- Quốc hội (2007). Luật Thuế thu nhập cá nhân, Số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007. Truy cập từ http://vanban.chinhphu.vn/portal/page/portal/chinhphu/hethongvanban?class_id=1&_page=1&mode=detail&document_id=51258, ngày 15/2/2020.
- Tổng cục Thuế (2010a). Quyết định 245/QĐ-TCT của Tổng cục Thuế về việc quy định chức năng, nhiệm vụ của các Đội thuộc Chi cục Thuế. Truy cập từ: <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/thue-phi-le-phi/Quyết-dinh-245-QĐ-TCT-2019-Quy-dinh-chuc-nang-nhiem-vu-cua-cac-Doi-thuoc-Chi-cuc-Thue-411606.aspx>, ngày 20/2/2020.
- Tổng cục Thuế (2010b). Quyết định số 503/QĐ-TCT quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Chi cục thuế trực thuộc Cục thuế, Hà Nội. Truy cập từ <https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Thue-Phi-Le-Phi/Quyết-dinh-503-QĐ-TCT-chuc-nang-nhiem-vu-quyen-han-co-cau-Chi-cuc-Thue-104903.aspx>, ngày 20/2/2020.
- Vũ Thị Bích Quỳnh (2016). Chống thất thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản. Tạp chí Tài chính. Truy cập từ <http://www.vjol.info/index.php/TC/article/viewFile/29944/25504>, ngày 15/03/2020.