

NHỮNG VẤN ĐỀ BẤT CẬP TRONG XÁC ĐỊNH MỨC THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN ĐỐI VỚI CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

● NGUYỄN THỊ TRIỂN

TÓM TẮT:

Thuế thu nhập cá nhân (TNCN) nói chung và thuế TNCN đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói riêng luôn là vấn đề được nhiều chuyên gia pháp lý quan tâm. Thực tiễn áp dụng pháp luật cho thấy, những bất cập, hạn chế còn tồn tại tạo ra những kẽ hở cho người đầu tư, đầu cơ và người dân có những cách trốn thuế và gian lận tinh vi hơn, gây khó khăn cho việc áp dụng dẫn đến làm thất thoát nguồn thu ngân sách nhà nước. Trong phạm vi bài viết này, tác giả tập trung làm rõ những vấn đề bất cập trong việc xác định mức thuế TNCN đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ khóa: thuế thu nhập cá nhân, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản.

1. Đặt vấn đề

Thuế TNCN có ý nghĩa quan trọng đối với phát triển kinh tế một quốc gia. Thuế TNCN là công cụ để chia sẻ nguồn lực giữa những cá nhân có thu nhập với đại bộ phận xã hội. Một trong những loại thuế TNCN lớn xuất phát từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là loại thuế có tỷ lệ đóng góp khá lớn và thường xuyên trong cơ cấu tỷ lệ nguồn thuế. Dù vậy, việc xác định mức thuế TNCN trong hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn gặp khá nhiều bất cập, dù mức thuế cao hay thấp đều gây những hệ lụy cho xã hội nói chung và thị trường bất động sản (BDS) nói riêng. Do đó, việc đưa ra những giải pháp nhằm khắc phục những bất cập trong xác định mức thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cần thiết. Trên cơ sở kiến nghị hoàn thiện pháp luật sẽ khắc phục được tình trạng xác

định mức thuế thu nhập quá cao hoặc quá thấp khi các chủ thể thực hiện hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Khái quát về thuế TNCN

2.1. Khái niệm thuế TNCN

Ở Việt Nam, thuế thu nhập được thực hiện với 2 hình thức là thuế thu nhập cá nhân và thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng từ năm 1999, trong khi thuế TNCN lại có lịch sử lâu đời hơn. Ngày 27/12/1990, Hội đồng Nhà nước đã ban hành Pháp lệnh về Thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao. Pháp lệnh này có hiệu lực từ ngày 01/4/1991. Qua quá trình thực hiện, Pháp lệnh về Thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao đã được sửa đổi bổ sung và thay đổi nhiều lần vào các năm 1992, 1993, 1994, 1997, 2001, 2004. Để hoàn thiện chính sách pháp luật về Thuế TNCN, ngày 21/11/2007, Quốc hội

đã thông qua Luật Thuế TNCN (Luật số 04/2007/QH12), và chính thức có hiệu lực từ ngày 01/01/2009. Luật này cũng đã được sửa đổi, bổ sung qua các lần:

- Ngày 22/11/2012 và có hiệu lực từ ngày 01/7/2013 (Luật số 26/2012/QH13);

- Ngày 26/11/2014 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2015 (Luật số 71/2014/QH13). Theo đó, thuế TNCN là loại thuế chủ yếu đánh vào thu nhập của cá nhân, nhằm góp phần làm giảm khoảng cách chênh lệch giữa các tầng lớp trong xã hội.

2.2. Đặc điểm của thuế thu nhập cá nhân

Một là, thuế TNCN là loại thuế trực thu đối với tất cả cá nhân có thu nhập chịu thuế;

Hai là, thuế TNCN có thuế suất mang tính lũy tiến so với thu nhập, nghĩa là thu nhập của một người càng tăng cao thì thuế suất cũng tăng cao tương ứng với mức thu nhập mà cá nhân đó nhận được;¹

Ba là, thuế TNCN có thể được Nhà nước sử dụng như là một công cụ để thực hiện các mục tiêu kinh tế - xã hội thông qua các yếu tố kỹ thuật của Luật Thuế TNCN như: các khoản thu nhập trong phạm vi xác định thu nhập chịu thuế, các chi phí được khấu trừ thuế, thuế suất đối với từng khoản thu nhập nhất định, biểu thuế, vấn đề miễn thuế, giảm thuế...²

Bốn là, thuế TNCN là một loại thuế phức tạp do đối tượng chịu thuế đa dạng, thuế suất mang tính lũy tiến, các chính sách miễn, giảm, khấu trừ thuế thường xuyên thay đổi phức tạp.

3. Quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Điều 4 Luật Thuế 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 BĐS tự khai và chịu trách nhiệm về tính trung thực về kê khai của mình.

Khoản 1 Điều 4 Luật Thuế TNCN năm 2007 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 thuế TNCN. Lợi dụng quy định này, nhiều trường hợp đã sử dụng mối quan hệ bác cháu để trốn thuế.

4. Một số bất cập trong quy định pháp luật về thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Thứ nhất, tự khai báo là tài sản duy nhất

Điều 4 Luật Thuế 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 BĐS 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 BĐS 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 sử dụng 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.

Thực trạng trên dẫn đến việc xác định mức thuế TNCN khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn rất nhiều so với mức thuế nghĩa vụ phải đóng.

Thứ hai, 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 năm 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 nên 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, 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 số 92/2015/TT-BTC sửa đổi, bổ sung điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC) - số tiền mà lẽ ra người bán phải nộp thuế TNCN.

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 ba, chuyển nhượng/cho tặng qua trung gian

Khoản 1 Điều 4 Luật Thuế TNCN năm 2007 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 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 BĐS 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 năm 2007 (sửa đổi, bổ sung năm 2012) quy định thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là 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 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. Mặc dù mất thời gian và công sức, nhưng bằng cách này các chủ thể đã không thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước, một lần nữa, việc xác định mức thuế trong trường hợp này đã bị thay đổi bản chất.

Thứ tư, thỏa thuận thấp giá chuyển nhượng

Điều 17 Thông tư số 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì giá chuyển nhượng đất là giá do Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định. Trường hợp Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố quy định. Thực tế trên thị trường BĐS, giá đất mua bán thường cao hơn giá đất do Ủy ban nhân dân 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.

5. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về xác định mức thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân 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 5 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.

6. Kết luận

Việc xác định mức thuế TNCN từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế gặp rất nhiều khó khăn xuất phát chủ yếu từ ý thức của các chủ thể khi tham gia chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các chủ thể đều có xu hướng giảm hoặc không đóng thuế TNCN bằng nhiều hình thức khác nhau. Do vậy, việc hoàn thiện pháp luật trong lĩnh vực thuế

TNCN nhằm tránh thất thu thuế cho Nhà nước là cần thiết và quyết liệt thực hiện. Bài viết đã đóng góp một số giải pháp nhằm hạn chế việc xác định sai lệch mức thuế TNCN từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các chủ thể tham gia. Hy vọng, trong thời gian tới, việc xác định mức thuế TNCN từ hoạt động này sẽ được minh bạch, rõ ràng và không bị thất thu cho ngân sách nhà nước ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹ Điều 22 Luật Thuế Thu nhập cá nhân năm 2007

² Đỗ Đức Minh, Nguyễn Việt Cường (2005), Giáo trình Lý thuyết Thuế, NXB Tài chính, 2005., tr.130

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2013). *Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam năm 2013*.
2. Quốc hội (2015). *Bộ Luật Dân sự năm 2015*.
3. Quốc hội (2014). *Luật Nhà ở năm 2014*.
4. Quốc hội (2014). *Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014*.
5. Quốc hội (2007). *Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007, sửa đổi bổ sung năm 2012, năm 2014*.
6. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai năm 2013*.
7. Quốc hội (2014). *Văn bản hợp nhất Luật thuế thu nhập cá nhân số 15/VBHN-VPQH ngày 11/12/2014 của Văn phòng Quốc hội*.
8. Chính phủ (2015). *Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở*.
9. Bộ Tài chính (2015). *Văn bản hợp nhất Nghị định số 14/VBHN-BTC ngày 26/5/2015 quy định chi tiết một số điều của luật thuế thu nhập cá nhân và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân*.
10. Chính phủ (2015). *Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 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*.
11. Chính phủ (2014). *Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 quy định một số điều tại các Nghị định về thuế*.
12. Chính phủ (2014). *Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*.
13. Chính phủ (2014). *Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất*.
14. Chính phủ (2013). *Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân*.
15. Bộ Tài nguyên và Môi trường (2019). *Văn bản hợp nhất Thông tư số 06/VBHN-BTNMT ngày 12/9/2019 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ*.

16. Bộ Tài chính (2015). *Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 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 TNCN 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 12/2/2015 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.*
17. Bộ Tài chính (2013). *Thông tư số 205/2013/TT-BTC ngày 24/12/2013 hướng dẫn thực hiện các Hiệp định tránh đánh thuế hai lần và ngăn ngừa việc trốn lậu thuế đối với các loại thuế đánh vào thu nhập và tài sản giữa Việt Nam với các nước và vùng lãnh thổ có hiệu lực thi hành tại Việt Nam.*
18. Bộ Tài chính (2013). *Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 hướng dẫn thực hiện luật thuế thu nhập cá nhân, luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật thuế thu nhập cá nhân và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thuế thu nhập cá nhân.*
19. Nguyễn Ngọc Điện (2009). *Giáo trình Luật La Mã*. NXB Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
20. Huỳnh Quốc Thái (2014). *Thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản - thực tiễn áp dụng trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng*. Luận văn Thạc sĩ Luật học, Trường Đại học Cần Thơ.
21. Lê Thị Nguyệt Châu (2009). *Luật Tài chính*. NXB Trường Đại học Cần Thơ, Cần Thơ.
22. Đỗ Đức Minh, Nguyễn Việt Cường (2005). *Giáo trình Lý thuyết Thuế*. NXB Tài chính, Hà Nội.

Ngày nhận bài: 25/3/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 18/4/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 15/5/2022

Thông tin tác giả:

ThS. NGUYỄN THỊ TRIỂN

Trường Đại học Luật, Đại học Huế

SHORTCOMINGS IN THE DETERMINATION OF PERSONAL INCOME TAX RATE FOR LAND USE RIGHT TRANSFER

● Master. **NGUYEN THI TRIEN**
University of Law, Hue University

ABSTRACT:

Personal income tax in general and personal income tax for land use right transfer in particular are always a matter of concern to many legal experts. The fact show that the law has some shortcomings which create loopholes for investors, speculators and people to have more sophisticated ways of tax evasion. These loopholes lead to loss of state budget revenue. This paper clarifies shortcomings in the determination of personal income tax rate for land use right transfer.

Keywords: personal income tax, transfer of land use rights, real estate.