

# Hà Nội tăng cường chống thất thu thuế hoạt động kinh doanh bất động sản

Để nâng cao hiệu quả công tác quản lý thuế hoạt động kinh doanh bất động sản (BDS) và chống thất thu ngân sách trong lĩnh vực này, Cục Thuế Hà Nội đang tích cực nghiên cứu, tham mưu với cơ quan chức năng sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật về thuế liên quan đến căn cứ tính thuế TNCN, lệ phí trước bạ và TNDN.

► Lâm Phong

Theo đánh giá của Cục Thuế Hà Nội, thời gian qua, công tác quản lý thuế đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS trên địa bàn đã đạt được những kết quả nhất định, góp phần hoàn thành dự toán thu ngân sách của TP. Cụ thể, tỷ lệ hồ sơ có kê khai giá trị BĐS chuyển nhượng cao hơn giá do UBND TP Hà Nội quy định năm 2021 đã tăng cao so với năm 2020. Tương ứng với đó, số tiền thuế kê khai trong năm 2021 tăng so với năm 2020 cả về số tuyệt đối lẫn tỷ lệ. Điều này cho thấy, nhận thức của các cá nhân, tổ chức, DN trong việc chấp hành pháp luật thuế khi thực hiện chuyển nhượng BĐS đã có sự chuyển biến tích cực.

Mặc dù vậy, hiện nay trên địa bàn TP Hà Nội vẫn tồn tại tình trạng người nộp thuế kê khai giá chuyển nhượng BĐS trên hợp đồng mua bán, hợp đồng chuyển nhượng hay trên các tờ khai xác định nghĩa vụ thuế không phù hợp với thực tế giao dịch, dẫn đến kê khai thiếu các nghĩa vụ với NSNN. Theo quy định tại Luật Quản lý thuế, hành vi kê khai giá chuyển nhượng BĐS thấp hơn giá giao dịch thực tế nhằm mục đích giảm số thuế phải nộp là hành vi trốn thuế. Do đó, để siết chặt quản lý thuế đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS, trên cơ sở Công văn số 14257/BTC-VP gửi UBND các tỉnh, TP trực thuộc Trung ương của Bộ Tài chính và Công văn số 52/TCT-TTKT của Tổng cục Thuế, Cục Thuế Hà Nội đã có văn bản gửi Sở Tư pháp TP đề nghị phối hợp tuyên truyền, đấu tranh



Ảnh: CFF

với các hành vi vi phạm trong kê khai giá của hoạt động chuyển nhượng BĐS. Đặc biệt, Cục Thuế Hà Nội đã phát đi thông báo khuyến nghị người dân và DN một số lưu ý khi giao dịch BĐS.

Cụ thể là, khi phát sinh các giao dịch chuyển nhượng BĐS, người nộp thuế cần kê khai chính xác, trung thực, đầy đủ giá thực tế chuyển nhượng trên hợp đồng, cũng như trên hồ sơ khai thuế, phí để bảo vệ chính quyền lợi của bản thân. Trong trường hợp khi chuyển nhượng BĐS đã kê khai sai giá trên hợp đồng chuyển nhượng, mà chưa làm thủ tục đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mới, thì người nộp thuế đề nghị với cơ quan công chứng hủy hồ sơ công chứng cũ và lập hồ sơ công chứng mới phản ánh đúng giá trị thực tế giao dịch. Trường hợp người nộp thuế đã kê khai giá chuyển nhượng BĐS thấp hơn thực tế phát sinh, vì lý do nào đó không điều chỉnh được trên hợp

đồng chuyển nhượng đã công chứng, thì người nộp thuế chủ động liên hệ với cơ quan thuế trên địa bàn nơi có bất động sản chuyển nhượng để kê khai điều chỉnh nghĩa vụ thuế, phí có liên quan.

Theo Cục Thuế Hà Nội, đây chính là cách thiết thực bảo vệ quyền lợi của người nộp thuế tránh khỏi các nội dung pháp lý phát sinh trong quá trình sử dụng BĐS như khiếu nại, khiếu kiện, tố cáo, đền bù, và các tình huống pháp lý khác. Trong quá trình thực hiện, nếu còn vướng mắc liên quan đến chính sách thuế, DN và người nộp thuế liên hệ cơ quan thuế nơi có bất động sản chuyển nhượng để được hướng dẫn giải đáp.

Về phía Cục Thuế Hà Nội, sẽ tiếp tục tăng cường phối hợp với các cơ quan liên quan trong công tác quản lý thuế đối với hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng BĐS để tham mưu, báo cáo UBND TP xây dựng bảng giá đất sát với thực tế thị trường. Đồng thời, sẽ thực

hiện xử lý nghiêm đối với các vi phạm theo quy định. Đối với các trường hợp có dấu hiệu tội phạm, cơ quan thuế sẽ phối hợp với cơ quan có thẩm quyền về điều tra để xử lý theo pháp luật hình sự và pháp luật khác có liên quan.

Cục Thuế Hà Nội nhận định, với sự vào cuộc quyết liệt của các cơ quan chức năng và sự thay đổi nhận thức của người dân và DN, việc thực hiện chính sách pháp luật thuế trong hoạt động chuyển nhượng BĐS sẽ tiếp tục được nâng cao. Qua đó, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người dân, cũng như đóng góp tích cực hơn nguồn thu cho NSNN.

Thời gian qua, Cục Thuế Hà Nội đã chủ động tăng cường công tác phối hợp với Sở Tư pháp TP chỉ đạo các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tuyên truyền, hướng dẫn người dân kê khai đúng thực tế giá mua bán trong các giao dịch chuyển nhượng BĐS. Trên cơ sở đó, ngày 22/3/2022, Sở Tư pháp TP Hà Nội đã ban hành Văn bản số 653/STP-BTTP gửi Hội Công chứng viên TP Hà Nội và các tổ chức trên địa bàn về việc tăng cường quán triệt, thực hiện nghiêm túc quy định về công chứng hợp đồng, giao dịch, nhằm chống thất thu thuế trong hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng BĐS. Theo đó, đối với tổ chức hành nghề công chứng, trưởng các tổ chức hành nghề công chứng quán triệt và yêu cầu các công chứng viên thực hiện quy định về trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch; hướng dẫn người yêu cầu công chứng kê khai giá thực tế mua bán, chuyển nhượng BĐS để làm căn cứ tính thuế theo quy định của pháp luật.

Đối với Hội công chứng viên TP, tăng cường hoạt động giám sát, hướng dẫn hội viên tuân thủ quy định của pháp luật về công chứng, pháp luật về thuế; DN kinh doanh, chuyển nhượng BĐS kê khai trên hợp đồng công chứng theo giá thực tế mua, bán để làm căn cứ tính thuế theo quy định của pháp luật, tránh thất thu NSNN ■

## Tiếp tục nâng cao hiệu quả công tác quản lý thuế đối với hộ kinh doanh

Cục Thuế Hà Nội vừa tổ chức hội nghị đánh giá công tác quản lý thuế đối với hộ kinh doanh.



Theo Cục Thuế Hà Nội, trong năm 2021, dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp với thời gian thực hiện giãn cách xã hội dài hơn so với năm 2020 nên đã ảnh hưởng sâu rộng đến hầu hết các hoạt động sản xuất kinh doanh, trong đó có khu vực hộ kinh doanh. Ngoài ra, năm 2021 cũng có nhiều chính sách mới được áp dụng thay đổi lớn về phương thức quản lý, kê khai đối với hộ kinh doanh như Thông tư 40/2021/TT-BTC; Thông tư 100/2021/TT-BTC; Thông tư 78/2021/TT-BTC, Thông tư 88/2021/TT-BTC. Để hỗ trợ các hộ kinh doanh cập nhật và triển khai tốt các quy định mới, cơ quan thuế đã có nhiều giải pháp sẵn sàng đồng hành, hỗ trợ.

Đặc biệt, ngay sau khi Chính phủ ban hành các gói hỗ trợ DN, hộ kinh doanh bị ảnh hưởng bởi tác động của đại dịch, Cục Thuế Hà Nội đã nhanh chóng triển khai kịp thời, giúp chính sách đi vào cuộc sống. Mặc dù công tác hiện đại hóa quản lý thuế hộ kinh doanh còn gặp những khó khăn, những nỗ lực của Cục Thuế vẫn đạt kết quả đáng ghi nhận như: triển khai hóa đơn điện tử đối với hộ kinh doanh đạt trên 99%; triển khai nộp thuế điện tử hơn 17.000 hộ kinh doanh, quản lý thuế thương mại điện tử đối với hộ kinh doanh đã dần đi vào nề nếp. Ngoài ra, báo cáo của Phòng Quản lý hộ kinh doanh, cá nhân và thu khác của Cục Thuế Hà Nội cho biết, tổng thu ngân sách năm 2021 đối với khu vực hộ kinh doanh là 2.031,6 tỷ đồng (đạt 84,8% dự toán pháp lệnh), bằng 91,5% so với cùng kỳ năm 2020.

Với những kết quả khả quan nói trên, Cục trưởng Cục Thuế Hà Nội Mai Sơn nhận định, cơ quan thuế cần tiếp tục triển khai các giải pháp đồng bộ, toàn diện để tăng cường công tác quản lý thuế đối với hộ kinh doanh. Trong đó, quan trọng nhất là hiện đại hóa quản lý thuế hộ kinh doanh, cung cấp những ứng dụng công nghệ thông tin để hỗ trợ tối đa cho đối tượng này, như ứng dụng khai thuế điện tử trên thiết bị di động eTax mobile và tới đây là triển khai đề án hóa đơn điện tử kết nối máy tính tiền. Cục trưởng Mai Sơn yêu cầu cơ quan thuế cần nhận diện những tồn tại, hạn chế trong khâu quản lý để có giải pháp kịp thời; quyết tâm thực hiện hiệu quả công tác quản lý đối với hộ kinh doanh trên địa bàn.

Lâm Phong