

Số: **3849** /BTC-TCT

Hà Nội, ngày **20** tháng 04 năm 2022

V/v chống thất thu thuế  
trong hoạt động kinh doanh,  
chuyển nhượng bất động sản

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.

Bộ Tài chính đã có công văn số 14257/BTC-VP ngày 15/12/2021 và công văn số 438/BTC-VP ngày 12/01/2022 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Bộ Công an, Bộ Tư pháp về việc chống thất thu thuế trong hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản. Trong thời gian vừa qua, nhiều Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã xây dựng Đề án để triển khai chống thất thu thuế trong hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản và đã đạt được một số kết quả nhất định. Tuy nhiên trong quá trình triển khai còn phát sinh một số vướng mắc gây khó khăn trong công tác chống thất thu từ hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản.

Hiện nay Bộ Tài chính đang rà soát các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản để sửa đổi, bổ sung đảm bảo thống nhất, đồng bộ với các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Tại Khoản 11 Điều 2 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định:

*“Điều 18. Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng bất động sản*

- 1. Thu nhập tính thuế được xác định là giá chuyển nhượng từng lần.*
- 2. Giá chuyển nhượng bất động sản là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.*

*a) 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.”*

Tại Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính quy định:

“Điều 17. Sửa đổi, bổ sung Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC như sau:

“Điều 12. Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất.

#### 1. Giá chuyển nhượng

a) 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.

Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá hoặc giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng.”

Căn cứ quy định trên thì Bảng giá đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định là căn cứ tính thuế đối với trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá hoặc giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng. Theo quy định của Luật đất đai 2013 thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Bảng giá đất ban hành 5 năm một lần và hàng năm ban hành hệ số điều chỉnh giá đất. Để đảm bảo công khai, minh bạch trong công tác quản lý nhà nước về hoạt động kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản, đề nghị UBND các tỉnh, thành phố quan tâm, chỉ đạo một số nội dung sau:

1. Đối với các vị trí đất, đoạn đường, đường đã có giá theo Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành: đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Bảng giá đất (trong đó bao gồm cả hệ số điều chỉnh giá đất) nhằm tạo điều kiện cho công tác tính thuế theo quy định nêu trên.

2. Đối với các vị trí đất, đoạn đường, đường chưa có giá tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành: đề nghị Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo Sở Tài nguyên và môi trường phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát để tham mưu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành kịp thời Quyết định điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất cụ thể đối với từng vị trí, đảm bảo phù hợp với giá giao dịch thực tế trên thị trường và giá bán ra của chủ đầu tư.



Trường hợp chưa ban hành thì yêu cầu chủ đầu tư trên địa bàn công khai giá bán theo quy định và thông báo cho các tổ chức, cá nhân có liên quan khi thực hiện các giao dịch về bất động sản hình thành trong tương lai cũng như khi kê khai nghĩa vụ tài chính liên quan đến chuyển nhượng bất động sản.

3. Đối với trường hợp hồ sơ chuyển nhượng bất động sản nộp tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo cơ chế một cửa liên thông (Cơ quan Tài nguyên Môi trường, cơ quan Đăng ký đất đai, Bộ phận Một cửa của Ủy ban nhân dân,...): Cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo cơ chế một cửa liên thông có trách nhiệm phổ biến pháp luật, tuyên truyền, hướng dẫn người nộp thuế rõ vị trí, đường phố, cách xác định và áp dụng cụ thể giá của từng loại bất động sản (bao gồm cả hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) để tổ chức, cá nhân hiểu và thực hiện đúng khi kê khai nghĩa vụ tài chính liên quan đến chuyển nhượng bất động sản;

4. Chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp các cơ quan có liên quan thường xuyên khảo sát để xây dựng cơ sở dữ liệu giá giao dịch từ chuyển nhượng bất động sản làm căn cứ để tham mưu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm sát với giá giao dịch thực tế trên thị trường bất động sản nhằm tránh thất thu thuế.

Bộ Tài chính sẽ chỉ đạo cơ quan thuế cung cấp cơ sở dữ liệu mà người nộp thuế đã kê khai thuế trong trường hợp có phát sinh biến động về giá cao hơn giá Ủy ban nhân dân đã ban hành (bao gồm cả hệ số điều chỉnh giá đất) cho các cơ quan liên quan để tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành Bảng giá mới cũng như hệ số điều chỉnh kịp thời theo quy định pháp luật về đất đai.

Bộ Tài chính đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương phối hợp thực hiện.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Phó TTg CP Lê Minh Khái (để báo cáo);
- Các đồng chí Thứ trưởng;
- Tổng cục Thuế;
- Vụ CST, Thanh tra Bộ Tài chính;
- Tạp chí Tài chính;
- Công TTĐT Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, TCT

