

[porno](#) [porn](#)



Sau ba tháng áp dụng Luật thuế thu nhập cá nhân (TNCN) sửa đổi đã phát sinh hàng loạt vi phạm nghiêm trọng liên quan đến cách xác định thuế suất khi chuyển nhượng bất động sản.

Các Thuế TP.HCM vừa có công văn gửi Tổng cục Thuế nêu những vi phạm nghiêm trọng trong việc xác định thuế suất khi chuyển nhượng bất động sản, đồng thời xin hướng dẫn cách giải quyết. Theo Các Thuế TP.HCM, hồ sơ thuế của những trường hợp nêu trên tại Các Thuế TP.HCM phát sinh từ ngày 1-7-2013 rất nhiều nhưng do chưa có hướng dẫn rõ ràng nên cơ quan thuế không giải quyết được. Giữa tháng 9, Tổng cục Thuế đã có cuộc họp với Các Thuế TP.HCM và đi đến các chỉ cấn thuế. Tuy nhiên lãnh đạo Tổng cục Thuế cũng chưa thể đưa ra được cách giải quyết thỏa đáng.

2% hay 25%?

Bà Đ.T.Đ.C. mua căn nhà trên đường Đinh Khôi, P.Bến Nghé, Q.1 của Công ty TNHH VTP theo hợp đồng ngày 5-10-2011. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 59 triệu đồng. Ngày 21-12-2011, bà C. ký hợp đồng chuyển nhượng lại căn nhà trên cho một ngân hàng công phần theo giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 318 triệu đồng. Khi kê khai nộp thuế TNCN, bà C. có kê khai chi phí sửa chữa nhưng không có hóa đơn chứng từ hợp pháp và đồng ý áp dụng tính thuế TNCN theo thuế suất 2% giá chuyển nhượng. Nếu tính theo thuế suất 2%, số tiền thuế TNCN bà C. phải nộp là 6,36 triệu đồng.

Tuy nhiên, cơ quan thuế lại cho rằng trường hợp bà C. có xác định được giá mua và giá chuyển nhượng trên hợp đồng nên không chấp nhận bà C. kê khai chi phí sửa chữa để tính thuế theo mức thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng. Thay vào đó, cơ quan thuế áp dụng cách tính thuế bằng 25% trên chênh lệch giá bán – mua, dù rằng số thuế phải nộp theo mức suất “khổng lồ” là 64,75 triệu đồng, gấp hơn 10 lần so với cách tính 2% trên giá chuyển nhượng. Vừa qua Các Thuế TP.HCM đã làm văn bản hỏi Tổng cục Thuế về trường hợp này, trong đó Các Thuế cũng cho rằng đây là trường hợp “lách luật” nên đồng ý mức thuế 25% trên chênh lệch giá bán – mua. Tuy nhiên đến nay Tổng cục Thuế chưa có văn bản trả lời.

Đây chỉ là một trong số hàng trăm trường hợp vi phạm trong việc xác định thuế suất TNCN khi chuyển nhượng bất động sản sau ngày 1-7. Vi phạm này xảy ra đã ba tháng nhưng chưa có hành động nào từ những nhà quản lý mà chỉ quy tội mỗi nơi mỗi khác. Tại Chi cục Thuế Q.3 cũng gặp phải trường hợp tương tự: mua căn hộ tháng 6-2013 giá 2 tỷ đồng, tháng 7-2013 bán lại căn nhà trên với giá 20 tỷ đồng, cao hơn gấp 10 lần giá mua trước đó. Khi kê khai thuế, người bán có khai thêm chi phí sửa chữa nhưng không có chứng từ. Chi cục Thuế Q.3 cũng làm văn bản hỏi Cục Thuế TP.HCM, nhưng vẫn để ngỏ cho áp dụng mức 2% trên tổng giá bán.

Đầy khó cho dân

Theo nghị định 65 quy định chi tiết một số điều của Luật thuế TNCN sửa đổi, thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là 25% trên thu nhập tính thuế. Trường hợp người nộp thuế không xác định hoặc không có hồ sơ để xác định giá vốn và chứng từ hợp pháp xác định các chi phí liên quan làm cơ sở xác định thu nhập tính thuế thì miễn áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng. Theo hiểu cán bộ thuế, với hàng loạt đơn này, Bộ Tài chính nghiêng về mức thu 25% với mức đích thu được của nhu cầu thuế hiện.

Ông Trưởng ngành Nguyễn Hiệp, chi cục phó Chi cục Thuế Q.Bình Thạnh, đưa ra thực tế nhu cầu trường hợp bất động sản lách bằng cách ghi giá chuyển nhượng bằng giá vốn hoặc chỉ những khoản một chút so với giá vốn. Nhưng hồ sơ này Chi cục Thuế Q.Bình Thạnh nhận nhưng không dám gửi quy trình mà phải xin ý kiến Cục Thuế TP.HCM. “Khi nghiêng về phương pháp thu 25% trên chênh lệch giá bán – mua thì đối tượng được hưởng lợi là những người chuyên mua đi bán lại nhà đất vì họ nắm rõ nhất chính sách và biết cách vận dụng theo hướng có lợi cho mình. Ngân sách nhà nước thì thiệt hại vì thất thu thuế” – ông Hiệp nói. Do đó, ông Hiệp đề nghị nên cho phép thu 2% trên tổng giá bán để khuyến khích người dân kê khai đúng giá bán và khi đó mức thuế thu được sẽ lớn hơn rất nhiều.

Một số chi cục thuế khác gặp tình trạng người dân mua nhà đất cách đây 20-30 năm chưa có giấy mua bán viết tay và giá trị bất động sản được tính theo vàng. Nay người bán có hợp đồng mua bán qua công chứng xác định giá trị mua bán bằng tiền đồng và yêu cầu nộp thuế 2% vì không có đủ hóa đơn chứng từ những cơ quan thuế không dám gửi quy trình. Hiện một số chi cục thuế chỉ áp dụng mức 2% trên giá chuyển nhượng nếu người nộp thuế nhà đất cho, thế nhưng, thưa kìa... nên không xác định được giá vốn. Trường hợp giá chuyển nhượng chênh lệch lớn hơn giá vốn rất nhiều nếu người dân đồng ý nộp thuế theo mức 25% chênh lệch giá bán – mua thì cơ quan thuế mới gửi quy trình. Thế đó nên đơn giản có rất nhiều hồ sơ mua bán nhà đất bị đình trệ vì không nộp được thuế TNCN.

Hàng loạt vớ ngớ ngẫm mớ c liên quan đến cách xác định thu nhập suất khi chuyển nhượng bất động sản.

Viết bởi Administrator

Thứ năm, 17 Tháng 10 2013 15:10 - Lần cập nhật cuối Thứ năm, 17 Tháng 10 2013 15:13

(Nguồn : *webketoan.vn*)