

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



LÊ THỊ DIỆU LINH

**PHÁP LUẬT THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN TRONG
HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN TỪ
THỰC TIỄN TỈNH QUẢNG BÌNH**

Chuyên ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 8380107

TÓM TẮT LUẬN VĂN THẠC SĨ LUẬT HỌC

THỪA THIÊN HUẾ - 2020

Công trình được hoàn thành tại:
Trường Đại học Luật, Đại học Huế

Người hướng dẫn khoa học: **PGS.TS DOÃN HỒNG NHUNG**

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Luận văn sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận
văn thạc sĩ họp tại: Trường Đại học Luật

Vào lúc.....giờ.....ngày.....tháng
năm.....

MỤC LỤC

LỜI NÓI ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của đề tài.....	1
2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài	2
3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	4
4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	4
5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu	4
6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn	5
7. Kết cấu của luận văn:.....	5
Chương 1. MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN TRONG HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN	6
1.1 Khái niệm, đặc điểm, vai trò của thuế thu nhập cá nhân	6
1.1.1 Khái niệm về thuế thu nhập cá nhân	6
1.1.2. Đặc điểm của thuế thu nhập cá nhân.....	7
1.2. Khái quát pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản.....	8
1.2.1 Khái niệm thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản	8
1.2.2 Đặc trưng pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.....	8
1.2.3 Vai trò của thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản	9
1.2.3.1. Vai trò của thuế thu nhập cá nhân	9
1.2.3.2 Vai trò của thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản.....	9
1.3. Nội dung pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.....	10
1.3.1. Chủ thể quan hệ pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản.....	10
1.3.2. Khách thể quan hệ pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản.....	10
KẾT LUẬN CHƯƠNG 1	10

Chương 2. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN TRONG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI QUẢNG BÌNH..... 11

2.1 Các quy định pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản 11

2.1.1 Đối tượng nộp thuế 11

2.1.2. Căn cứ tính thuế 11

2.1.3. Các trường hợp miễn thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản 12

2.1.4. Quản lý thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản 12

2.2 Thực tiễn thực hiện pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại Quảng Bình..... 13

2.2.1 Các điều kiện tự nhiên và kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Bình tác động tới việc thực hiện pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản 13

2.2.1.1 Các điều kiện tự nhiên và kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Bình ... 13

2.2.1.2 Tình hình thị trường BĐS tại tỉnh Quảng Bình 13

2.2.2 Đánh giá pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản qua thực tiễn tỉnh Quảng Bình 13

2.2.2.1 Những thành tựu đạt được 13

2.2.2.2 Những hạn chế, bất cập 13

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2 16

Chương 3. ĐỊNH HƯỚNG, CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN TRONG HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN..... 17

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản 17

3.2. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản 18

3.3. Hoàn thiện cơ chế thực thi pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản 18

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3 20

KẾT LUẬN..... 21

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO 22

LỜI NÓI ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Thuế nói chung là nguồn thu chủ yếu của mỗi quốc gia, nó ra đời và tồn tại song song với chế độ của quốc gia đó. Thuế là một hình thức động viên bắt buộc của Nhà nước nhằm tập trung một bộ phận nguồn lực của cải xã hội vào ngân sách nhà nước để đáp ứng nhu cầu chi tiêu của Nhà nước thích ứng với từng giai đoạn phát triển của xã hội.

Chính sách Thuế là một trong những nội dung quan trọng của chính sách tài chính quốc gia xuất phát từ vai trò quan trọng của thuế trong việc điều tiết vĩ mô nền kinh tế quốc dân, điều tiết mọi hoạt động giữa các thành phần kinh tế, giữa các ngành, giữa các vùng nhằm đảm bảo sự công bằng, bình đẳng về quyền lợi và nghĩa vụ của mọi tổ chức, cá nhân trong xã hội. Thuế TNCN đã được áp dụng từ lâu trên thế giới và là một trong những sắc thuế có tầm quan trọng đặc biệt trong việc huy động nguồn thu ngân sách, thực hiện phân phối công bằng xã hội và điều tiết vĩ mô nền kinh tế. Thuế TNCN được áp dụng lần đầu tiên ở Anh năm 1799 dưới hình thức thu tạm thời nhằm mục đích trang trải cho cuộc chiến tranh chống Pháp và được chính thức ban hành vào năm 1842. Sau đó, thuế TNCN được nhanh chóng lan truyền sang các nước công nghiệp khác như: Nhật (năm 1887), Mỹ (năm 1913), Pháp (năm 1914)... Các nước Châu Á như Thái Lan bắt đầu áp dụng vào năm 1939, ở Phi-líp-pin năm 1945, Hàn Quốc năm 1948, Indonesia năm 1949, Trung Quốc năm 1984. Đến nay, đã có khoảng 180 nước áp dụng thuế TNCN và thuế TNCN đã trở thành một bộ phận quan trọng trong hệ thống chính sách thuế của nhiều nước.

Ở Việt Nam, Thuế TNCN lần đầu tiên được ban hành vào năm 1990 dưới hình thức Pháp lệnh thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao, Luật thuế TNCN đã được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khoá XII thông qua tại kỳ họp thứ 2 thông qua ngày 27/11/2007 có hiệu lực thi hành từ ngày 1/1/2009 thay cho Pháp lệnh thuế đối với người có thu nhập cao. Đến Quốc hội khoá XIII, kỳ họp thứ 4, đã xem xét đánh giá kết quả thực thi Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2007 và thông qua Luật thuế thu nhập cá nhân sửa đổi, bổ sung vào năm 2010 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2013). Luật thuế TNCN đã chứng tỏ được những ưu thế của nó, đặc biệt là đảm bảo và góp phần làm tăng số thu cho Ngân sách Nhà nước, đồng thời cũng khắc phục được những hạn chế của thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao trước đây. Tuy nhiên trong quá trình

thực hiện, tình hình kinh tế - xã hội đã có nhiều thay đổi, nội dung và cơ chế quản lý thuế bộc lộ một số bất cập, hiệu quả quản lý thuế chưa cao, chưa kiểm soát được tốt trình trạng trốn thuế, lách thuế... kéo theo hệ tình trạng thất thu thuế từ các loại thu nhập chịu thuế, đặc biệt là thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản còn phổ biến, không kiểm soát hết.

Trong bối cảnh hội nhập và phát triển của đất nước, nhu cầu về nhà ở, bất động sản của người dân ngày càng cao, hoạt động chuyển nhượng bất động sản diễn ra thường xuyên và mang lại khoản thu nhập lớn. Tuy nhiên khoản thu nhập từ việc chuyển nhượng bất động sản thường không được kê khai đầy đủ, nhiều trường hợp đã lợi dụng kẽ hở của pháp luật để trốn thuế, gây thất thu cho ngân sách nhà nước. Pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản bộc lộ nhiều hạn chế cần được hoàn thiện.

Trong bối cảnh nêu trên, tác giả lựa chọn đề tài “Pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản qua thực tiễn tỉnh Quảng Bình”, qua đó tìm ra những điểm bất cập của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản, thực tiễn thực hiện pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và đề ra giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh Quảng Bình nói riêng và tại Việt Nam nói chung.

2. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài

Qua khảo sát tình hình nghiên cứu trong nước liên quan đến đề tài nghiên cứu, tác giả nhận thấy rằng trong thời gian qua ở Việt Nam đã có một số công trình khoa học, bài viết tìm hiểu về thuế thu nhập cá nhân và thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản như::

- “Thực trạng pháp luật thuế thu nhập cá nhân ở Việt Nam hiện nay và phương hướng hoàn thiện” ThS. Trần Vũ Hải, Đại học Luật Hà Nội, Tạp chí Luật học số 10/2007. Bài báo đã đưa ra được các vấn đề còn vướng mắc đối với sắc thuế TNCN và đưa ra các giải pháp rất hữu ích để hoàn thiện chính sách về thuế TNCN.

- “Hoàn thiện chính sách Thuế thu nhập góp phần phát triển kinh tế Việt Nam trong thời kỳ hội nhập WTO”, luận văn thạc sỹ kinh tế của Nguyễn Thị Liên, năm 2007. Luận văn đã hệ thống hóa được quá trình thu thuế, thực trạng và đề xuất một số giải pháp để hoàn thiện chính sách thuế thu nhập.

- “Cơ chế tự kê khai, tự nộp thuế và những vấn đề đặt ra ở Việt Nam”, tác giả Nguyễn Văn Hiệu, Nguyễn Việt Cường, Nxb Tài chính, Hà Nội, (2007). Bài viết nêu ra các vấn đề về lý luận và thực tiễn về cơ chế tự kê khai, tự nộp thuế từ đó dựa vào thực tế ở Việt Nam để đưa ra đánh giá về việc thực hiện cơ chế này tại Việt Nam.

- “Thuế thu nhập cá nhân: Kinh nghiệm quốc tế và việc thực thi ở Việt Nam”, Luận văn thạc sĩ ngành kinh tế chính trị của Phạm Thị Phương Mai, 2008. Luận văn đã nêu được thực trạng pháp luật và thực tế thi hành thuế thu nhập ở một số quốc gia và đề xuất một số giải pháp để thực hiện hiệu quả đạo luật này ở Việt Nam.

- “Hoàn thiện công tác quản lý thuế TNCN trên địa bàn tỉnh Trà Vinh”, Luận văn thạc sĩ của Trần Công Thành, năm 2013. Tác giả này xây dựng cơ sở lý thuyết thuế TNCN, các nhân tố ảnh hưởng, thực trạng công tác quản lý thuế TNCN, dự báo sự biến động của môi trường, chiến lược phát triển kinh tế xã hội của tỉnh Trà Vinh trong thời gian tới. Từ đó đưa ra một số giải pháp và kiến nghị hoàn thiện công tác quản lý thuế TNCN tại Cục Thuế tỉnh Trà Vinh.

- “Chống thất thu thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản”, Ths Vũ Thị Bích Quỳnh, Tạp chí tài chính số 644, năm 2016. Bài viết đề cập đến các hành vi tránh thuế thu nhập cá nhân phổ biến khi thực hiện chuyển nhượng bất động sản và đề xuất một số giải pháp nhằm chống thất thu thuế.

Các đề tài nghiên cứu đã chỉ ra những thành công và những hạn chế trong công tác quản lý thuế TNCN, đồng thời cũng chỉ ra nhiều giải pháp nhằm hoàn thiện hoạt động quản lý thuế và các kiến nghị với cơ quan cấp nhà nước để hoạt động quản lý thuế ngày càng được hoàn thiện hơn. Chính sách thuế TNCN được ban hành, sửa đổi, bổ sung với nhiều điểm mới, phù hợp với tiến trình đổi mới kinh tế, quá trình hội nhập và phù hợp với trình độ phát triển kinh tế xã hội của nước ta hiện nay. Để thực hiện tốt thuế TNCN, được người dân hưởng ứng thực hiện thì việc nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý thuế là hết sức cần thiết, vừa đảm bảo nguồn thu cho NSNN vừa đáp ứng yêu cầu trong công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Tuy nhiên cho đến nay, vẫn chưa có một công trình nào tập trung nghiên cứu chuyên sâu, phân tích thực trạng tại một địa phương cụ thể và đề ra giải pháp hoàn thiện pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Vì vậy đề tài luận văn tác giả đang nghiên cứu mang tính cấp thiết và có ý nghĩa cả về lý luận lẫn thực tiễn. Luận văn sẽ kế thừa và vận dụng linh hoạt những

kết quả của các công trình đã nghiên cứu có liên quan đến chủ đề nghiên cứu của luận văn nhằm hoàn thành mục tiêu nghiên cứu đã đề ra.

3. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

- Mục đích nghiên cứu:

Mục đích nghiên cứu của luận văn là đề xuất giải pháp nhằm hoàn thiện pháp luật chống thất thu thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh Quảng Bình, đồng thời góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật về thuế thu nhập cá nhân tại Việt Nam.

- Nhiệm vụ nghiên cứu:

Để thực hiện được mục đích nghiên cứu nêu trên, Luận văn có các nhiệm vụ sau:

+ Nghiên cứu những vấn đề lý luận cơ bản về pháp luật thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

+ Nghiên cứu và đánh giá thực trạng thực thi pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh Quảng Bình;

+ Đưa ra một số kiến nghị để hoàn thiện pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

4. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

- Đối tượng nghiên cứu:

+ Nghiên cứu các quy định pháp luật Việt Nam về thuế thu nhập cá nhân, đặc biệt là những quy định liên quan trực tiếp đến thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

+ Nghiên cứu thực tiễn thực thi các quy định của pháp luật thuế thu nhập cá nhân tại tỉnh Quảng Bình.

- Phạm vi nghiên cứu:

Luận văn giới hạn nghiên cứu các quy định pháp luật hiện hành của Việt Nam về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản và thực tiễn thực thi pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh Quảng Bình.

5. Phương pháp luận và phương pháp nghiên cứu

- Phương pháp luận:

Để đạt được mục đích nghiên cứu, luận văn sử dụng phương pháp luận của chủ nghĩa duy vật biện chứng và chủ nghĩa duy vật lịch sử của triết học Mác – Lênin; các quan điểm, chính sách của Đảng và Nhà nước về pháp luật thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

- Phương pháp nghiên cứu:

Luận văn sử dụng hệ thống các phương pháp nghiên cứu như: phương pháp phân tích, phương pháp logic, phương pháp tổng hợp, phương pháp đối chiếu, phương pháp so sánh, phương pháp chứng minh, phương pháp thống kê... Trong đó phương pháp phân tích, tổng hợp, so sánh, thống kê, là chủ yếu.

6. Ý nghĩa lý luận và thực tiễn

Trên cơ sở nghiên cứu các vấn đề lý luận về pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản; phân tích và đánh giá thực trạng thực thi pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh Quảng Bình, luận văn có một số ý nghĩa về lý luận và thực tiễn như:

Ý nghĩa lý luận: Luận văn góp phần hoàn thiện những lý luận về pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Ý nghĩa thực tiễn: Luận văn là công trình nghiên cứu có thể được sử dụng, tham khảo trong hoạt động quản lý thuế trên địa bàn tỉnh Quảng Bình nói riêng và các địa phương trong cả nước nói chung. Đồng thời, luận văn có thể là tài liệu tham khảo cho sinh viên trường luật hoặc những người khác có quan tâm đến pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

7. Kết cấu của luận văn:

Ngoài phần mở đầu, kết luận và danh mục tài liệu tham khảo, luận văn được thiết kế thành 3 chương với 8 tiểu mục.

Chương 1 Một số vấn đề lý luận cơ bản về thuế thu nhập cá nhân và pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Chương 2 Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh Quảng Bình

Chương 3: Định hướng, các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Chương 1

MỘT SỐ VẤN ĐỀ LÝ LUẬN CƠ BẢN VỀ THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN TRONG HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

1.1 Khái niệm, đặc điểm, vai trò của thuế thu nhập cá nhân

1.1.1 Khái niệm về thuế thu nhập cá nhân

Để hiểu rõ khái niệm thuế TNCN, trước hết ta phải hiểu rõ hai khái niệm có tính chất tiền đề là “thu nhập cá nhân” và “thuế”.

Về khái niệm “thu nhập cá nhân”.

Có thể hiểu khái niệm thu nhập cá nhân làm căn cứ đánh thuế là: Thu nhập cá nhân là phần giá trị tăng thêm trên thực tế được biểu hiện dưới dạng tiền tệ hoặc hiện vật mang tính chất kinh tế khác nhau của các cá nhân hoặc từ hoạt động lao động, kinh doanh, từ quyền sở hữu, quyền sử dụng về tài sản, về tiền vốn, quà tặng, quà biếu... mà có hoặc các khoản thu nhập khác mà xã hội dành cho.

Về khái niệm “Thuế”

Hiện nay, vẫn chưa có một khái niệm thống nhất về thuế dù thuế đã tồn tại và gắn liền với sự phát triển của bất cứ Nhà nước nào.

Có thể nhận thấy một số đặc điểm của thuế là:

Một là, thuế là một khoản thu bắt buộc. Để đảm bảo tập trung thuế trên phạm vi toàn xã hội, chính phủ phải cậy nhờ vào hệ thống pháp luật nên thuế thường được quy định dưới dạng văn bản luật hay pháp lệnh. Vì vậy, trốn thuế hay gian lận thuế đều là hành vi vi phạm pháp luật và phải chịu xử phạt về hành chính hoặc hình sự;

Hai là, thuế là nguồn thu chủ yếu của Ngân sách nhà nước. Nguồn thu từ thuế là nguồn thu chủ yếu và lâu dài của Nhà nước nhằm huy động tập trung một phần của cải vật chất trong xã hội vào ngân sách Nhà nước. Ngân sách có thể huy động bằng nhiều cách khác nhau như đi vay, bán tài nguyên thiên nhiên, nhận viện trợ... nhưng không có nguồn thu nào mang tính chất bền vững như thuế. Thuế là khoản thu bắt buộc, không bồi hoàn trực tiếp của nhà nước đối với các tổ chức cá nhân nhằm trang trải mọi chi phí vì mục đích chung. Một nền tài chính lành mạnh phải dựa chủ yếu vào nguồn thu nội bộ của nền kinh tế quốc dân. Việc các chủ thể nộp thuế – thực hiện nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của pháp luật đã tạo ra nguồn tài chính quan trọng, chiếm tỉ lệ lớn trong cơ cấu nguồn thu ngân sách nhà nước, từ đó mới đáp ứng được nhu cầu chi ngày càng tăng. Doanh thu từ thuế được sử dụng để trang trải cho các hoạt động đầu vào cần thiết để sản xuất các hàng hóa và dịch vụ công của chính phủ, ngoài ra còn có một phần được dành để chi đầu tư phát triển kinh tế.

Ba là, thuế được thu vào NSNN nhằm giúp nhà nước thực hiện các chức năng, nhiệm vụ của mình. Từ khi ra đời, tại các quốc gia, không phân biệt trình độ phát triển kinh tế xã hội hay chế độ chính trị, mục đích chính của việc thu thuế là tạo nguồn thu giúp nhà nước có tài chính để duy trì bộ máy, tổ chức thực hiện các nhiệm vụ chức năng của mình.

Bốn là, thuế không mang tính đối giá. Điều này có nghĩa là, việc một chủ thể phải nộp thuế hay không, không xuất phát từ việc họ sử dụng dịch vụ công hay nhận bất kì lợi ích nào từ phía nhà nước mà có thể xuất phát từ chủ thể đó kiếm được nhiều tiền hơn so với các chủ thể khác hay họ tiêu dùng nhiều hàng hóa, sản phẩm hơn... Đồng thời, chủ thể nộp thuế sẽ không nhận được những lợi ích tương xứng với số tiền thuế họ đã nộp cho nhà nước, vì gần như toàn bộ NSNN sẽ được sử dụng để đầu tư phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục... để tất cả mọi chủ thể (dù đóng thuế nhiều hay ít) đều được thụ hưởng.

Năm là, thuế chỉ phát sinh khi có đủ những điều kiện nhất định. Có nghĩa là các pháp nhân và thể nhân chỉ phải nộp cho Nhà nước các khoản thuế đã được pháp luật quy định.

Từ việc giải thích khái niệm về “thu nhập cá nhân” và “thuế” nói trên, định nghĩa “thuế TNCN” như sau: “Thuế TNCN là khoản tiền mà cá nhân phải nộp vào ngân sách nhà nước theo nguyên tắc bắt buộc, không hoàn trả khi phát sinh thu nhập chịu thuế theo quy định của pháp luật”.

1.1.2. Đặc điểm của thuế thu nhập cá nhân

Thuế TNCN là một trong những loại thuế nằm trong hệ thống thuế của mỗi quốc gia nên mang các đặc trưng cơ bản của thuế là tính bắt buộc, tính không hoàn trả trực tiếp và tính pháp lý cao. Bên cạnh đó, thuế TNCN còn có đặc điểm riêng như sau:

Thứ nhất, thuế TNCN có diện đánh thuế rất rộng.

Thứ hai, thuế TNCN luôn gắn với chính sách xã hội của mỗi quốc gia, thực hiện vai trò điều tiết thu nhập và đảm bảo công bằng xã hội.

Thứ ba, việc đánh thuế TNCN thường áp dụng theo nguyên tắc thuế suất lũy tiến từng phần.

Thứ tư, thu nhập chịu điều tiết của thuế sẽ căn cứ vào cụ thể nguồn gốc phát sinh của các khoản thu nhập và căn cứ vào đặc điểm cư trú hay một số đặc điểm khác tùy theo luật của từng nước.

Thứ năm, do đối tượng nộp thuế đồng thời cũng chính là đối tượng chịu thuế nên thuế thu nhập cá nhân được xếp vào loại thuế trực thu.

1.2. Khái quát pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản

1.2.1 Khái niệm thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Thuế TNCN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản là một bộ phận của thuế thu nhập cá nhân. Thuế TNCN là sắc thuế điều tiết vào thu nhập của các cá nhân trong xã hội, nghĩa là khi các cá nhân tạo ra thu nhập chịu thuế, họ phải trích một phần tiền trong thu nhập của mình để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước theo các quy định của pháp luật. Thu nhập cá nhân có được từ hoạt động chuyển nhượng BĐS là một loại thu nhập của cá nhân nên cũng thuộc đối tượng chịu thuế của thuế TNCN. Như vậy, có thể đưa ra khái niệm về TNCN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản như sau: Thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là một loại thuế trực thu, điều tiết vào thu nhập chịu thuế phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản của cá nhân.

1.2.2 Đặc trưng pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Là một bộ phận của thuế TNCN nên thuế TNCN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản có tất cả các đặc điểm của thuế thu nhập cá nhân. Ngoài ra, do tính chất đặc biệt của BĐS, thuế TNCN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản còn có những đặc điểm riêng khác. Có thể khái quát các đặc điểm của Thuế TNCN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản như sau:

Thứ nhất, thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là thuế trực thu nên đối tượng nộp thuế cũng là người chịu thuế.

Thứ hai, thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ít tác động vào giá cả thị trường.

Thứ ba, đối tượng chịu thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản là thu nhập có được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Thứ tư, thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản thường có mức điều tiết cao lớn.

Thứ năm, đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là cá nhân.

Thứ sáu, thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS tác động đến một số lượng lớn người dân và các cá nhân là nhà đầu tư BĐS.

1.2.3 Vai trò của thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản

1.2.3.1. Vai trò của thuế thu nhập cá nhân

Thứ nhất, nền kinh tế ngày càng phát triển, mức sống người dân càng cao thì thuế thu nhập cá nhân ngày càng góp phần quan trọng trong nguồn thu ngân sách Nhà nước.

Thứ hai, thuế thu nhập cá nhân góp phần tăng tỉ lệ tiết kiệm quốc gia, tạo điều kiện tăng đầu tư và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế.

Thứ ba, thuế thu nhập cá nhân góp phần đảm bảo tính công bằng và giảm bớt sự phân hóa giàu nghèo trong xã hội.

Thứ tư, ở các nước phát triển thuế thu nhập cá nhân là loại thuế được Chính phủ sử dụng rộng rãi trong việc điều hành chính sách tài khoá và các chính sách kinh tế khác.

Thứ năm, thuế thu nhập cá nhân làm cho mỗi người dân có ý thức hơn về nghĩa vụ và quyền của mình đối với Nhà nước.

1.2.3.2 Vai trò của thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Là một bộ phận của thuế TNCN, thuế TNCN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản cũng thể hiện được những vai trò của thuế TNCN. Cũng như các sắc thuế khác, thuế TNCN có những đóng góp đáng kể vào Ngân sách Nhà nước (NSNN) cũng như quá trình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Với đặc thù của thuế đánh vào thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, vai trò của thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS có thể xem xét dưới những khía cạnh sau:

Thứ nhất, thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản có vai trò quan trọng trong việc điều tiết thị trường bất động sản, định hướng và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững.

Thứ hai, thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản là công cụ quan trọng trong việc phân phối lại thu nhập và thực hiện công bằng xã hội.

Thứ ba, thông qua thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Nhà nước nắm được thông tin về bất động sản và kiểm soát việc chuyển nhượng bất động sản của các cá nhân, từ đó có những chính sách phù hợp để phát triển thị trường bất động sản và điều chỉnh cung - cầu

1.3. Nội dung pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

1.3.1. Chủ thể quan hệ pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản

Chủ thể quan hệ pháp luật thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS là:

- Cơ quan Nhà nước: Cơ quan thuế, UBND các cấp, các cơ quan địa chính.
- Cá nhân có hành vi chuyển nhượng BĐS hợp pháp và có phát sinh thu nhập.

1.3.2. Khách thể quan hệ pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản

Cũng tương tự quan hệ pháp luật thuế nói chung, khi tham gia vào quan hệ pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản, lợi ích vật chất mà Nhà nước muốn hưởng đến là khoản tiền thuế thu được vào ngân sách Nhà nước.

Đối với đối tượng nộp thuế, khi tham gia vào quan hệ pháp luật này, họ mất đi một khoản tiền trong phần thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Chương 1 trình bày những vấn đề lý luận cơ bản về đề tài được nghiên cứu gồm:

Khái quát về khái niệm, đặc điểm của thuế thu nhập cá nhân nói chung và các đặc trưng cơ bản thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản nói riêng. Từ đó xác định vai trò của thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản vào việc đóng góp Ngân sách Nhà nước cũng như quá trình phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Chương 1 cũng trình bày các nội dung cơ bản của pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản như chủ thể, khách thể quan hệ pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản, đối tượng nộp thuế, căn cứ tính thuế, thuế suất thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, các trường hợp miễn thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, quản lý thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Đây là cơ sở lý luận để tác giả tiến hành phân tích thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại Quảng Bình tại chương sau.

Chương 2

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN TRONG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI QUẢNG BÌNH

2.1 Các quy định pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản

2.1.1 Đối tượng nộp thuế

Khoản 1 Điều 2 Luật thuế TNCN quy định về đối tượng nộp thuế như sau: “Đối tượng nộp thuế TNCN là cá nhân cư trú có thu nhập chịu thuế quy định tại Điều 3 của Luật này phát sinh trong và ngoài lãnh thổ Việt Nam và cá nhân không cư trú có thu nhập chịu thuế quy định tại Điều 3 của Luật này phát sinh trong lãnh thổ Việt Nam.”

Như vậy, Luật thuế TNCN của Việt Nam dựa vào yếu tố quốc tịch và cư trú để quy định nghĩa vụ thuế của cá nhân.

2.1.2. Căn cứ tính thuế

Về thu nhập tính thuế

Thu nhập tính thuế đối với thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS là giá chuyển nhượng từng lần. Trong đó, thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản được hiểu là khoản thu nhập nhận được từ việc chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất bao gồm:

Nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai.

Kết cấu hạ tầng và các công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

Các tài sản khác gắn liền với đất bao gồm các tài sản là sản phẩm nông nghiệp, lâm nghiệp, ngư nghiệp (như cây trồng, vật nuôi);

Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai;

Thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước;

Thu nhập khi góp vốn bằng bất động sản để thành lập doanh nghiệp hoặc tăng vốn sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật;

Thu nhập từ việc ủy quyền quản lý bất động sản mà người được ủy quyền có quyền chuyển nhượng bất động sản hoặc có quyền như người sở hữu bất động sản theo quy định của pháp luật;

Các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng bất động sản dưới mọi hình thức;

Về thuế suất thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Hiện nay thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS không có sự phân biệt giữa người cư trú và người không cư trú, căn cứ tính thuế của hai đối tượng là hoàn toàn như nhau: thu nhập chịu thuế là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất là 2%.

2.1.3. Các trường hợp miễn thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Theo Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân 2007 và được hướng dẫn tại Điều 3 Thông tư 111/2013/TT-BTC những thu nhập sau đây được miễn thuế thu nhập cá nhân, cụ thể:

- Trường hợp 1: Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản 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; bố 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.

- Trường hợp 2: 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 người bán chỉ có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

2.1.4. Quản lý thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Đăng ký thuế và cấp mã số thuế thu nhập cá nhân

Điều 27 Nghị định số 65/2013/NĐ-CP quy định về các đối tượng là cá nhân có thu nhập chịu thuế TNCN phải thực hiện đăng ký thuế như sau:

“Cá nhân có thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân, bao gồm:

- Cá nhân có thu nhập từ sản xuất, kinh doanh bao gồm cả cá nhân hành nghề độc lập; cá nhân, hộ gia đình sản xuất nông nghiệp không thuộc đối tượng miễn thuế TNCN. Cá nhân có thu nhập từ sản xuất, kinh doanh thực hiện đăng ký thuế TNCN đồng thời với việc đăng ký các loại thuế khác.

- Cá nhân có thu nhập từ tiền lương, tiền công kể cả cá nhân nước ngoài làm việc cho Nhà thầu nước ngoài, Nhà thầu phụ nước ngoài tại Việt Nam.

- Cá nhân chuyển nhượng bất động sản.

- Cá nhân có thu nhập chịu thuế khác (nếu có yêu cầu);”

Khai thuế, nộp thuế, quyết toán thuế

Các quy định về kê khai, nộp thuế, quyết toán thuế TNCN được quy định tại Thông tư 156/2013/TT-BTC và được sửa đổi, bổ sung bởi thông tư 92/2015/TT-BTC.

2.2 Thực tiễn thực hiện pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại Quảng Bình

2.2.1 Các điều kiện tự nhiên và kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Bình tác động tới việc thực hiện pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản

2.2.1.1 Các điều kiện tự nhiên và kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Bình

2.2.1.2 Tình hình thị trường BĐS tại tỉnh Quảng Bình

Thị trường bất động sản ở Quảng Bình trong những năm trước 2016 có giao dịch diễn ra, song nhìn chung lượng giao dịch vẫn còn nhỏ lẻ, chủ yếu giữa những người dân với nhau và có sự tham gia của một nhóm ít người môi giới trung gian, thị trường chưa hình thành một cách rõ nét. Từ khoảng 2016 đến nay, với sự tăng trưởng mạnh của sản lượng cung cũng như nhu cầu và sự tham gia của đông đảo những công ty môi giới, kinh doanh bất động sản, thị trường bất động sản Quảng Bình đã được hình thành một cách rõ nét.

2.2.2 Đánh giá pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản qua thực tiễn tỉnh Quảng Bình

2.2.2.1 Những thành tựu đạt được

Những thành tựu chung về thực hiện pháp luật thuế thu nhập cá nhân tại Quảng Bình

Thời gian qua, Cục thuế tỉnh Quảng Bình đã nỗ lực thực hiện nhiệm vụ, hoàn thành mục tiêu đặt ra và đạt được nhiều thành tựu. Cụ thể:

Liên tục hoàn thành và hoàn thành vượt mức dự toán thu hàng năm.

Mức thu hàng năm của các nhóm thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân đều tăng qua các năm.

Thực hiện tốt công tác tuyên truyền, hỗ trợ người nộp thuế.

Phối hợp tốt cùng lực lượng Công an tỉnh, xử lý các vi phạm về pháp luật thuế.

2.2.2.2 Những hạn chế, bất cập

Thứ nhất, về đối tượng chịu thuế và không chịu thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh Quảng Bình

Đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân qua hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại Quảng Bình

Thực hiện những quy định này tại ngành thuế tỉnh Quảng Bình đã phát sinh một bất cập trong nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân đối với các

trường hợp là người Việt Nam có nơi ở đăng ký thường trú tại Việt Nam mà đi công tác, học tập, lao động ở nước ngoài từ 183 ngày trở lên và người nước ngoài là đối tượng cư trú tại nước ngoài đến Việt Nam làm việc mà có hợp đồng thuê nhà tại Việt Nam từ 90 ngày trở lên nhưng chưa đến 183 ngày đều có thể là đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân tại Việt Nam trên thu nhập toàn cầu.

Về đối tượng chịu thuế và đối tượng không chịu thuế thu nhập cá nhân

Cá nhân chuyển nhượng BĐS thường không ghi giá thực tế chuyển nhượng trên thực tế các bên thỏa thuận trên hợp đồng mà ghi một mức giá khác, nhỏ hơn giá thực tế (đồng thời ngang bằng hoặc cao hơn một chút so với mức giá do UBND cấp tỉnh quy định). Giá đất, giá tính lệ phí trước bạ nhà do UBND quy định thường thấp hơn so với giá thị trường rất nhiều nên cá nhân khai gian dối giá chuyển nhượng như trên sẽ giảm được một phần đáng kể nghĩa vụ thuế phải nộp.

Đối với thu nhập miễn thuế từ chuyển nhượng bất động sản:

Nếu một cá nhân sở hữu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở duy nhất với diện tích rất lớn thì khi chuyển nhượng cá nhân đó vẫn được miễn thuế TNCN. Trong khi đó, một cá nhân sở hữu hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở với diện tích nhỏ hơn rất nhiều thì khi chuyển nhượng một trong hai quyền sử dụng đất đó vẫn phải nộp thuế bình thường. Rõ ràng, nếu so sánh hai trường hợp sẽ thấy không công bằng đối với cá nhân thứ hai.

Chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai không thuộc diện miễn thuế TNCN, điều này có nghĩa là cá nhân có nhà ở duy nhất là nhà ở hình thành trong tương lai khi chuyển nhượng hợp đồng này thì không được miễn thuế. Hiện nay, đáp ứng nhu cầu của người dân, các dự án nhà ở được thực hiện ngày càng nhiều nên việc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai không còn xa lạ. Tuy nhiên, do thời gian từ lúc ký hợp đồng đến lúc giao nhà tương đối lâu nên sẽ làm phát sinh nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng của người mua nhà. Luật thuế TNCN điều tiết cả thu nhập từ chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở trong tương lai nhưng lại quy định việc chuyển nhượng nhà ở duy nhất là nhà ở hình thành trong tương lai không được miễn thuế. Điều này có phần bất công đối với những người chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà trong tương lai vì bản chất của việc chuyển nhượng hợp đồng cũng giống với việc bán nhà ở duy nhất, đó là việc bán đi BĐS duy nhất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của

mình nên khó khăn trong việc tạo lập một chỗ ở khác trong hai trường hợp là như nhau.

Trường hợp miễn thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản 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; bố 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.

Vẫn có trường hợp người mua và người bán lợi dụng quy định này để không phải nộp thuế thu nhập cá nhân, dù giữa người mua và bán không tồn tại mối quan hệ trên.

Ngoài ra, hiện vẫn còn vướng mắc khi chưa có quy định miễn thu nhập từ chuyển nhượng, thừa kế, quà tặng là bất động sản giữa bố dượng với con riêng của vợ; mẹ kế với con riêng của chồng; anh rể với em ruột của vợ; chị dâu với em ruột của chồng, nên phần thu nhập của bố dượng, mẹ kế, anh rể, chị dâu vẫn phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

Về biểu thuế và thuế suất thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng BĐS

Nếu áp dụng một cách tính thuế duy nhất theo quy định của pháp luật hiện hành sẽ gây ra tình trạng một số trường hợp cá nhân có đầy đủ hóa đơn, chứng từ xác định chi phí hợp lý để trừ nhưng lại không được trừ, dẫn đến việc số thuế phải nộp của cá nhân lớn, dù phải bỏ ra nhiều chi phí để cải tạo BĐS. Thậm chí, có những trường hợp cá nhân chuyển nhượng BĐS bị lỗ (giá chuyển nhượng nhỏ hơn giá mua cộng với chi phí hợp lý) nhưng cá nhân vẫn phải nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS. Với những BĐS có giá trị càng lớn thì con số 2% trên giá chuyển nhượng càng lớn. Như vậy, cá nhân chuyển nhượng BĐS đã bị lỗ mà còn phải nộp thuế về thu nhập, đây là một điều dường như không hợp lý trong việc điều tiết thuế.

Thứ hai., về công tác quản lý thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh Quảng Bình

Về đăng ký thuế và cấp mã số thuế

Để quản lý chặt chẽ người nộp thuế, yêu cầu đặt ra là phải cấp mã số thuế cá nhân cho mọi công dân. Việc người nộp thuế chưa có mã số thuế sẽ gây thiệt hại cho chính người nộp thuế vì phải nộp thuế TNCN với tỷ lệ trích cao hơn. Đặc biệt trong trường hợp cá nhân có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản mà chưa có mã số thuế trước đó sẽ rất khó kiểm soát để cấp mới mã số thuế và yêu cầu nộp khoản thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định.

Về công tác kê khai thuế, nộp thuế, quyết toán thuế và hoàn thuế TNCN

Thực tế cho thấy số đông người nộp thuế, bao gồm những người có từ 2 nguồn thu nhập trở lên trong đó có nguồn thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, đều ngại tự mình quyết toán thuế hoặc không rõ thủ tục tiến hành, nên ủy quyền cho đơn vị chi trả thu nhập thực hiện hộ, tuy nhiên trong trường hợp này đơn vị chi trả tiền lương sẽ không nắm được thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản là hoạt động bên ngoài của cá nhân. Từ đó, có thể làm thất thu ngân sách nhà nước hoặc gây thiệt hại cho quyền lợi chính đáng của chính người nộp thuế.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Qua chương 2, tác giả đã làm rõ các vấn đề sau:

Một là, các quy định của pháp luật thực định về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản ở Việt Nam về đối tượng nộp thuế, đối tượng được miễn thuế, căn cứ tính thuế (bao gồm thu nhập tính thuế và thuế suất), các nội dung về kê khai thuế, nộp thuế, quyết toán thuế.

Hai là, phân tích các điều kiện tự nhiên và kinh tế - xã hội của tỉnh Quảng Bình tác động tới việc thực hiện pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản, những kết quả thu được từ việc áp dụng thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản trên đại bàn tỉnh Quảng Bình.

Ba là, phân tích một số hạn chế khi thực hiện các quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản như đối tượng chịu thuế và không chịu thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại Quảng Bình, công tác quản lý thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh Quảng Bình.

Như vậy, chương 2 đã phân tích, đánh giá được các quy định hiện hành về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản, các kết quả đã đạt được trong việc áp dụng thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản tại Quảng Bình. Bên cạnh đó, chương 2 cũng trình bày những vướng mắc còn tồn tại, làm cơ sở đề xuất nhằm hoàn thiện các quy định về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản và nâng cao hiệu quả thi hành tại Quảng Bình nói riêng và ở Việt Nam nói chung.

Chương 3.

ĐỊNH HƯỚNG, CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VÀ NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN PHÁP LUẬT VỀ THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN TRONG HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Luật thuế thu nhập cá nhân nói chung và các quy định pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản phải đảm bảo các mục tiêu cơ bản sau:

Thứ nhất, việc hoàn thiện pháp luật quản lý thuế thu nhập cá nhân đặt trong tiến trình cải cách hệ thống thuế quốc gia. Luật thuế thu nhập cá nhân phải đảm bảo tính đơn giản, minh bạch, rõ ràng trong quy trình thủ tục kê khai, nộp thuế và quản lý hành chính thuế, từng bước áp dụng công nghệ thông tin hiện đại, tạo điều kiện thuận lợi cho cả đối tượng nộp thuế và cơ quan thuế; qua đó góp phần thúc đẩy quá trình cải cách hành chính và hiện đại hóa công tác quản lý thuế. Để đáp ứng các mục tiêu nêu trên, đảm bảo phù hợp với trào lưu cải cách thuế ở các nước trên thế giới và điều kiện kinh tế - xã hội đất nước trong giai đoạn mới, định hướng thiết kế chính sách thuế thu nhập cá nhân trong giai đoạn mới cần tập trung vào những vấn đề:

+ Hoàn thiện công tác quản lý thuế cả về phương pháp quản lý, thủ tục hành chính theo định hướng chuẩn mực quốc tế; nâng cao hiệu quả, hiệu lực tổ chức bộ máy, đội ngũ cán bộ.

+ Kiện toàn, hoàn thiện cơ sở vật chất, trang thiết bị tăng cường công tác tuyên truyền, hỗ trợ và cung cấp dịch vụ cho người nộp thuế.

+ Nâng cao năng lực hoạt động thanh tra, kiểm tra, giám sát tuân thủ pháp luật của người nộp thuế; ứng dụng công nghệ thông tin và áp dụng thuế điện tử để nâng cao hiệu lực, hiệu quả công tác quản lý thuế.

Thứ hai, pháp luật quản lý thuế TNCN phải là công cụ hữu hiệu để nhà nước tăng thu ngân sách, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội. Đồng thời việc nâng cao tỷ trọng thuế thu nhập cá nhân trong tổng số nguồn thu ngân sách từ thuế, phí cũng đáp ứng yêu cầu ổn định dài hạn của một hệ thống thuế hiện đại ở Việt Nam, trong đó có thuế thu nhập cá nhân trở thành một sắc thuế chính của hệ thống thuế, bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập cá nhân.

Thứ ba, phải đảm bảo nguyên tắc hội nhập quốc tế. Việc đảm bảo yêu cầu này sẽ tạo cơ sở thúc đẩy sự phát triển quan hệ kinh tế đối ngoại và thu hút đầu tư nước ngoài.

3.2. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Một là, xây dựng bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 sát với thị trường để hạn chế việc cố tình thảo thuận giá trên hợp đồng thấp hơn hoặc bằng bảng giá đất do UBND tỉnh công bố để giảm số tiền đóng thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản làm thất thu thuế.

Hai là, kiện toàn văn bản cam kết. 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, xây dựng thuế suất phù hợp đối với thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

3.3. Hoàn thiện cơ chế thực thi pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Một là, tăng cường thanh tra và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm thuế thu nhập cá nhân. Việc thanh tra thường xuyên sẽ làm giảm bớt ý định trốn thuế của nhiều đối tượng nộp thuế, tăng tính nghiêm túc của cơ quan chi trả thu nhập trong việc khấu trừ thu nhập trước khi chi trả. Bên cạnh việc tăng cường thanh tra thì việc xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm cần được thực hiện một cách nghiêm túc và dứt khoát. Cơ quan thuế nếu như phát hiện ra các trường hợp vi phạm và có những bằng chứng cụ thể chứng minh hành vi trốn thuế thì sẽ phải có trách nhiệm nộp phạt đúng thời hạn và đúng số tiền bị phạt.

Hai là, xây dựng và quản lý hệ thống thông tin cá nhân đầy đủ và toàn diện. 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.

Ba là, tăng cường sự phối hợp giữa các ban ngành trong công tác quản lý thuế thu nhập cá nhân nói chung và thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nói riêng. Để việc quản lý thuế thu nhập cá nhân đạt kết quả, tránh tình trạng trốn thuế, gian lận thuế trong khi thực thi Luật thuế thu nhập cá nhân, cơ quan Cục thuế tỉnh phải phối hợp với

các Sở - Ban – Ngành trên địa bàn để cùng thực hiện quản lý Thuế thu nhập cá nhân.

+ Phối hợp với Sở Lao động – Thương binh và Xã hội trong việc cung cấp danh sách lao động tại các doanh nghiệp; danh sách người nước ngoài đã được cấp Giấy phép lao động tại địa bàn thành phố phục vụ công tác quản lý thuế thu nhập cá nhân.

+ Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng để kiểm soát việc chuyển nhượng nhà, đất nhằm thu thuế thu nhập cá nhân trong lĩnh vực này.

+ Phối hợp với Công an thành phố và các cơ quan bảo vệ pháp luật xử lý nghiêm các trường hợp gian lận, trốn thuế hoặc không chấp hành pháp luật thuế thu nhập cá nhân.

Bốn là, đẩy mạnh việc cấp “sổ đỏ”, “sổ hồng”. 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, nâng cấp cơ sở hạ tầng cho ngành thuế. Ngành thuế cần sớm có một hệ thống quản lý thuế bằng mạng vi tính nội bộ. Hệ thống này sẽ không chỉ phục vụ riêng cho công tác quản lý thuế thu nhập cá nhân mà còn cho tất cả các sắc thuế khác. Trong điều kiện mới, nền kinh tế thị trường ngày càng phát triển, hoạt động buôn bán ngày càng đa dạng và tăng mạnh về quy mô, các thủ đoạn trốn thuế ngày càng tinh vi thì việc quản lý thu thuế một cách thô sơ là không còn thích hợp.

Sáu 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.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Chương 3 của luận văn đã đưa ra định hướng hoàn thiện pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản và kiến nghị một số giải pháp hoàn thiện pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản như xây dựng bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 sát với giá thị trường nhằm hạn chế việc cố tình thao thuận giá trên hợp đồng thấp hơn hoặc bằng bảng giá đất do UBND tỉnh công bố để giảm số tiền đóng thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản làm thất thu thuế, kiện toàn văn bản cam kết, xây dựng thuế suất phù hợp đối với thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Tác giả đồng thời đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện cơ chế thực thi có hiệu quả pháp luật thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh Quảng Bình nói riêng và ở Việt Nam nói chung như tăng cường thanh tra và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm thuế thu nhập cá nhân, xây dựng và quản lý hệ thống thông tin cá nhân đầy đủ và toàn diện, tăng cường sự phối hợp giữa các ban ngành trong công tác quản lý thuế thu nhập cá nhân nói chung và thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nói riêng, đẩy mạnh việc cấp “sổ đỏ”, “sổ hồng”, nâng cấp cơ sở hạ tầng cho ngành thuế, tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến Luật Thuế TNCN đến mọi người dân.

KẾT LUẬN

Thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyên nhượng bất động sản là một bộ phận của thuế thu nhập cá nhân. So với cách điều tiết thu nhập từ chuyên nhượng bất động sản thông qua Luật thuế chuyên quyền sử dụng đất 1994, Luật thuế thu nhập cá nhân đã trở nên phù hợp hơn với thực tiễn. Các quy định của thuế thu nhập cá nhân từ chuyên nhượng bất động sản trong Luật thuế thu nhập cá nhân đã mở rộng phạm vi điều chỉnh về đối tượng chịu thuế, đối tượng nộp thuế, đồng thời bổ sung các quy định về miễn thuế. Điều này đã đáp ứng được nhu cầu điều tiết các loại thu nhập của cá nhân thống nhất trong cùng một đạo luật thuế. Bên cạnh đó, những quy định mới về thuế thu nhập cá nhân từ chuyên nhượng bất động sản còn góp phần tăng nguồn thu cho Ngân sách Nhà nước và đáp ứng nhu cầu thông tin trong việc quản lý bất động sản.

Hiện nay, sau hơn mười năm có hiệu lực thi hành và qua nhiều lần sửa đổi, bổ sung, thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản đã đạt được những kết quả nhất định, thể hiện được những vai trò của mình trong việc điều tiết thu nhập góp phần thực hiện công bằng xã hội, bên cạnh đó còn đóng vai trò bình ổn giá thị trường và làm hạn chế tình trạng đầu cơ bất động sản. Đây là những kết quả đạt được rất đáng ghi nhận. Tuy nhiên, chính sách thuế thu nhập cá nhân từ chuyên nhượng BĐS vẫn còn tồn tại một số thiếu sót, vướng mắc trong việc xác định căn cứ tính thuế và thu nhập được miễn thuế. Việc xác định căn cứ tính thuế trong nhiều trường hợp còn chưa phù hợp, thiếu sự công bằng cho đối tượng nộp thuế. Những quy định về miễn thuế còn chưa chặt chẽ, dẫn đến việc cá nhân lợi dụng những quy định này của pháp luật để lách thuế hoặc trốn thuế. Do đó, người viết mạnh dạn kiến nghị một số thay đổi trong việc xác định căn cứ tính thuế và cách xác định thu nhập miễn thuế cùng với đó là việc xây dựng cơ sở dữ liệu về bất động sản trên phạm vi toàn quốc nhằm tạo ra sự thống nhất về quản lý bất động sản.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài chính (2008), Thông tư 84/2008/TT-BTC ngày 30 tháng 9 năm 2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân

2. Bộ Tài chính (2013), Thông tư 156/2013/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2013 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ

3. Bộ Tài chính (2014), Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 06 năm 2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp

4. Bộ Tài chính (2015), Thông tư 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

5. Bộ Tài chính (2015), Văn bản hợp nhất 04/2015/VBHN-BTC ngày 05 tháng 02 năm 2015 của Bộ Tài Chính 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

6. Chính phủ (2013), Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2013 Quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân

7. Cao Văn Ty (2012), Pháp luật thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyên nhượng bất động sản, Luận văn thạc sĩ Luật học, trường đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh

8. Doãn Hồng Nhung (2015), Quyền con người trong lĩnh vực Tài nguyên- Môi trường hướng tới phát triển bền vững ở Việt Nam, Nxb Tư Pháp

9. Kỷ yếu hội thảo “Pháp luật và chính sách về kinh doanh bất động sản”,

NXB Tư pháp, Hà Nội (2005)

10. Lê Văn Ái – Đỗ Đức Minh (2012), Thuế thu nhập cá nhân trên thế giới và định hướng vận dụng ở Việt Nam, Nxb. Tài chính, Hà Nội
- Nguyễn Thị An, Thực tiễn thực hiện pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, Luận văn thạc sỹ Luật học
11. Nguyễn Đăng Bình (2011), Pháp luật về thu nhập chịu thuế trong thuế Thu nhập cá nhân: Thực trạng và hướng hoàn thiện, Luận văn thạc sỹ luật học trường ĐH Luật Tp. Hồ Chí Minh
12. Trần Thị Hồng Nhung (2004), Hoàn thiện pháp luật Việt Nam về kiểm soát thị trường bất động sản từ kinh nghiệm của Thụy Điển, Luận văn thạc sỹ trường Đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh
13. Nguyễn Như Ý(chủ biên) (2001), Từ điển Tiếng Việt thông dụng, Nxb Giáo dục, Hà Nội
14. Nguyễn Thị Bảo Ngọc (2008), Chế độ pháp lý về quyền và nghĩa vụ của người nộp thuế, Khóa luận tốt nghiệp cử nhân luật
15. Nguyễn Thị Liên (2007), “Hoàn thiện chính sách Thuế thu nhập góp phần phát triển kinh tế Việt Nam trong thời kỳ hội nhập WTO”, Luận văn thạc sỹ kinh tế, trường Đại học Kinh tế Hồ Chí Minh
16. Nguyễn Thị Quế (2011), Pháp luật thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, Khóa luận tốt nghiệp cử nhân luật
17. Nguyễn Văn Hiệu (2007), Nguyễn Việt Cường“Cơ chế tự kê khai, tự nộp thuế và những vấn đề đặt ra ở Việt Nam”, Nxb Tài chính, Hà Nội
18. Quốc Hội (1994), Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất, NXB chính trị quốc gia, Hà Nội
19. Quốc Hội (2013), Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, NXB chính trị quốc gia, Hà Nội
20. Quốc Hội (2016), Luật Quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2006, NXB chính trị quốc gia, Hà Nội
21. Quốc Hội (2017), Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21 tháng 11 năm 2007, NXB chính trị quốc gia, Hà Nội
22. Quốc Hội (2014), Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế số 71/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014, NXB chính trị quốc gia, Hà Nội
23. Thái Thanh Hải (2007), Những vấn đề pháp lý về chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua thực tiễn tại tỉnh Bình Dương và hướng hoàn thiện, Luận văn thạc sỹ, Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh
24. Trần Công Thành (2013), “Hoàn thiện công tác quản lý thuế TNCN trên địa bàn tỉnh Trà Vinh”, Luận văn thạc sỹ Trường đại học Trà

Vinh

25. Trường đại học Luật TP. Hồ Chí Minh (2014), Giáo trình Luật thuế, Nhà xuất bản Hồng Đức-Hội luật gia Việt Nam
26. ThS. Trần Vũ Hải (2007), “Thực trạng pháp luật thuế thu nhập cá nhân ở Việt Nam hiện nay và phương hướng hoàn thiện” , Đại học Luật Hà Nội, Tạp chí Luật học số 10/2007
27. Ths Vũ Thị Bích Quỳnh (2016), “Chống thất thu thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản”, Tạp chí tài chính số 644
28. Từ điển Tiếng Việt thông dụng (2011), Nxb Đà Nẵng, Trung tâm Từ điển học, Hà Nội
29. Từ điển giải thích Luật học , Trường Đại học Luật Hà Nội (1999)
30. Trường đại học Luật Hà Nội (2013), Giáo trình lý luận Nhà nước và pháp luật, Nhà xuất bản Công an nhân dân
31. Trường đại học Luật Hà Nội (2013), Giáo trình lý luận Nhà nước và Pháp luật, NXB Tư pháp
32. Trường đại học Luật Tp. Hồ Chí Minh (2014), Giáo trình Luật thuế, Nhà xuất bản Hồng Đức-Hội luật gia Việt Nam
33. Văn phòng Quốc hội (2014), Văn bản hợp nhất 15/VBHN-VPQH ngày 11 tháng 12 năm 2014 hợp nhất Luật thuế thu nhập cá nhân
34. Website:<https://www.quangbinh.gov.vn/3cms/gioi-thieu-chung-14532.htm>
35. Website: <https://danso.org/viet-nam>