

CỤC THUẾ TỈNH PHÚ YÊN
CHI CỤC THUẾ KHU VỰC
TÂY HÒA - PHÚ HÒA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Tây Hòa, ngày 16 tháng 5 năm 2022

Số: 3738 /CCTKV-NV

V/v gửi Thư ngỏ của Cục Thuế tỉnh Phú Yên về kê khai thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Kính gửi:

- UBND các xã, thị trấn huyện Tây Hòa;
- UBND các xã, thị trấn huyện Phú Hòa.

Ngày 13/5/2022, Cục Thuế tỉnh Phú Yên có Thư ngỏ về kê khai thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản (kèm theo Công văn số 1339/CT-TTHT ngày 13/5/2022 của Cục Thuế tỉnh Phú Yên).

Chi cục Thuế khu vực Tây Hòa - Phú Hòa xin gửi đến Quý cơ quan Thư ngỏ về kê khai thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản nêu trên (kèm theo Công văn số 1339/CT-TTHT ngày 13/5/2022 của Cục Thuế tỉnh Phú Yên) để biết, phối hợp thực hiện. / (SE)

Nơi nhận:

- Như trên;
 - TT VH-TH Tây Hòa;
 - TT VH-TT và TTTH Phú Hòa;
 - Lãnh đạo CCTKV;
 - Niêm yết tại Bộ phận một cửa;
 - Đội KTr;
 - Lưu: VT, NV.
- (Tuyên truyền)



Huỳnh Bá Túc

TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH PHÚ YÊN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1339 /CT-TTHT

Phú Yên, ngày 13 tháng 5 năm 2022

V/v thư ngỏ về kê khai thuế đối với
hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Kính gửi: Tổ chức, cá nhân có hoạt động chuyển nhượng
bất động sản trên địa bàn tỉnh Phú Yên

Thực hiện chỉ đạo của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế, UBND tỉnh Phú Yên về tăng cường công tác quản lý thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Cục Thuế tỉnh Phú Yên có thư ngỏ gửi đến các tổ chức, cá nhân có hoạt động chuyển nhượng bất động sản trên địa bàn tỉnh, các cơ quan ban ngành về việc kê khai thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản với thông điệp **“Hành vi kê khai giá chuyển nhượng bất động sản trên hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế là hành vi vi phạm pháp luật. Người nộp thuế thực hiện trung thực về việc kê khai giá thực tế chuyển nhượng bất động sản trên hợp đồng chuyển nhượng cũng như khi kê khai các nghĩa vụ thuế phát sinh để bảo vệ quyền lợi của chính bản thân”**

Cục Thuế tỉnh Phú Yên kêu gọi tất cả các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh kê khai trung thực giá chuyển nhượng trên hợp đồng công chứng để vừa phòng ngừa rủi ro, vừa thể hiện trách nhiệm công dân đối với tỉnh nhà. *huu*

Thư ngỏ đính kèm.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND các huyện, TX, TP;
- Văn phòng công chứng (phối hợp);
- Các Sở: Tài chính, TNMT, Tư pháp, Xây dựng (phối hợp);
- Công an tỉnh (phối hợp);
- Đài PTTH, Báo Phú Yên (phối hợp);
- Ban Lãnh đạo Cục Thuế;
- Các Chi cục Thuế trực thuộc (thông báo cho NNT trên địa bàn, gửi UBND xã, phường, thị trấn, niêm yết tại Bộ phận một cửa);
- Các Phòng thuộc Cục Thuế;
- Lưu TTHT, VT.

CỤC TRƯỞNG



PHẠM HOÀI TRUNG



THƯ NGỎ VỀ THỰC HIỆN KÊ KHAI THUẾ ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Kính gửi: Tổ chức, cá nhân có hoạt động chuyển nhượng
bất động sản trên địa bàn tỉnh Phú Yên

Cục Thuế tỉnh Phú Yên xin gửi lời chào trân trọng và cảm ơn sự hợp tác của Người nộp thuế trong việc thực hiện nghĩa vụ thuế nói chung và thực hiện nghĩa vụ thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản nói riêng!

Bất động sản, nhà, đất luôn là một tài sản lớn, lâu dài với mỗi gia đình, tổ chức và cá nhân. Tài sản này ngoài là nơi để ở, còn có thể được sử dụng cho các giao dịch dân sự khác như chuyển nhượng, góp vốn, vay vốn ngân hàng, thừa kế hoặc chứng minh thu nhập để phục vụ nhu cầu du học, du lịch... Pháp luật quy định đây là loại tài sản phải đăng ký quyền sở hữu và quyền sử dụng đất, do đó khi mua bán chuyển nhượng việc thiết lập hồ sơ chính xác, đầy đủ là vô cùng quan trọng. Hồ sơ chuyển nhượng và đăng ký là cơ sở pháp lý đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người sử dụng, sở hữu và các giao dịch dân sự nếu có.

Cục Thuế tỉnh Phú Yên xin thông báo đến Người nộp thuế quy định về giá chuyển nhượng khi thực hiện chuyển nhượng bất động sản trên địa bàn tỉnh Phú Yên như sau:

Người nộp thuế có trách nhiệm khai chính xác, trung thực, đầy đủ các nội dung trong hồ sơ khai thuế hoặc hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính. Kê khai trung thực giá thực tế chuyển nhượng bất động sản trên Hợp đồng chuyển nhượng cũng như kê khai các nghĩa vụ thuế phát sinh để bảo vệ quyền lợi của chính bản thân.

Để tránh những rủi ro pháp lý không đáng có với cơ quan Thuế, cơ quan chức năng cũng như khi phát sinh các tranh chấp, khiếu kiện do nguyên nhân từ việc kê khai giá chuyển nhượng bất động sản không chính xác, trung thực và đầy đủ, Cục Thuế tỉnh Phú Yên khuyến nghị người nộp thuế:

1. Hành vi kê khai giá chuyển nhượng bất động sản trên hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế là hành vi vi phạm pháp luật, tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý về hành chính hoặc hình sự.

Đây là hành vi trốn thuế theo quy định tại Điều 143 Luật Quản lý thuế (sử dụng chứng từ, tài liệu không phản ánh đúng bản chất giao dịch hoặc giá trị giao dịch thực tế để xác định sai số tiền thuế phải nộp). Mức xử phạt căn cứ vào Điều 17 Nghị định số 125/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định xử phạt hành chính về thuế, hóa đơn và Điều 200 Bộ Luật hình sự năm 2015. Thực tế đã có trường hợp kê khai giá chuyển nhượng bất động sản trên hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế bị cơ quan chức năng khởi tố với tội danh trốn thuế.

Hành vi phạm tội này đã cấu thành ngay khi ký và công chứng hợp đồng. Tại cơ quan thuế khi phát hiện dấu hiệu vi phạm, cơ quan thuế sẽ hoàn thiện hồ sơ, chuyển tin báo tội phạm đến cơ quan điều tra đề nghị xác minh, điều tra theo Quy chế phối hợp số 33/QCPH-CAT-CT ngày 28/4/2022 giữa Công an tỉnh và Cục Thuế tỉnh Phú Yên.

Đây là giao dịch không hợp pháp, thiệt hại rất lớn cho bên mua: Trong trường hợp có tranh chấp hợp đồng mua bán, khởi kiện tại Tòa án thì khi phát hiện hai bên kê khai

vào hợp đồng mua bán đã công chứng với giá thấp hơn thực tế, Tòa án sẽ tuyên giao dịch vô hiệu, theo đó phần hoàn trả vật chất giữa hai bên sẽ căn cứ giá trị trên hợp đồng, lúc đó thiệt hại sẽ thuộc về bên mua (vì thực tế người mua đã trả cho người bán số tiền lớn hơn nhiều lần so với số tiền ghi trên hợp đồng).

Tiềm ẩn thiệt hại về lâu dài: Khi nhà nước có cơ chế quản lý hiện đại, xây dựng được cơ sở dữ liệu giá chuyển nhượng bất động sản theo thực tế, theo đó người dân, tổ chức mua bất động sản khai giá ban đầu bao nhiêu thì lần sau cơ quan thuế lấy giá mua đã khai làm giá vốn để tính thuế thì lúc này số thuế phải nộp rất lớn do chênh lệch giữa giá bán và giá mua lúc đầu rất lớn.

2. kê khai trung thực giá chuyển nhượng để bảo vệ tối đa quyền và lợi ích hợp pháp giữa các bên.

- **Được giải quyết thủ tục hành chính sớm nhất:** Do hồ sơ đạt độ tin cậy cao sẽ được cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính nhanh chóng, kịp thời, đúng thời gian quy định.

- **Không phải lo lắng hậu quả pháp lý về sau:** Hồ sơ đã khai đúng giá thực tế sẽ không thuộc đối tượng rà soát, xác minh, điều tra của cơ quan Thuế và các cơ quan chức năng. Theo đó, khai đúng giá thực tế chính là sự lựa chọn thông minh nhất khi mà các bên đều không mất thời gian, nguồn lực về sau.

- **Tránh thiệt hại khi xảy ra xung đột khởi kiện:** Theo đó khi ký kết hợp đồng công chứng với giá thực tế chuyển nhượng thì các bên sẽ hoàn trả lại những gì theo đúng giao dịch.

- **Phản ánh đúng giá vốn của bất động sản:** Theo đó ở lần chuyển nhượng tiếp theo, việc tính thuế đối với các doanh nghiệp sẽ không bị ảnh hưởng khi giá vốn được ghi nhận đúng thực tế.

- **Được đóng góp cho sự phát triển của tỉnh nhà:** Đây là niềm tự hào vô cùng lớn của mỗi tổ chức, cá nhân khi được đóng góp công sức của mình vào quá trình phát triển ở nơi chúng ta sinh sống. Định kỳ hàng quý/năm, cơ quan thuế sẽ công khai những tổ chức, cá nhân có đóng góp lớn vào Nhà nước để vinh danh.

Một lần nữa, Cục Thuế tỉnh Phú Yên kêu gọi tất cả các tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh kê khai trung thực giá chuyển nhượng trên hợp đồng công chứng để vừa phòng ngừa rủi ro, vừa thể hiện trách nhiệm công dân đối với tỉnh nhà.

Trân trọng!

Phú Yên, ngày 12 tháng 5 năm 2022

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- UBND các huyện, TX, TP;
- Văn phòng công chứng (phối hợp);
- Các Sở: TC, TNMT, Tư pháp, Xây dựng (phối hợp);
- Công an tỉnh (phối hợp);
- Đài PTTH, Báo Phú Yên (phối hợp);
- Ban Lãnh đạo Cục Thuế;
- Các Chi cục Thuế trực thuộc (thông báo cho NNT trên địa bàn, gửi UBND xã, phường, thị trấn, niêm yết tại Bộ phận một cửa);
- Các Phòng thuộc Cục Thuế;
- Lưu TTHT, VT.



PHẠM HOÀI TRUNG