**Mua bán nhà hai giá: Sẽ phạt nặng, chuyển hồ sơ qua công an**

**TTO - Cơ quan thuế đang áp dụng nhiều biện pháp mạnh tay nhằm siết tình trạng kê khai hai giá nhằm giảm tiền thuế thu nhập cá nhân phải nộp khi chuyển nhượng bất động sản.**

Mới đây nhất là một trường hợp kê khai giá bán thấp hơn gần 5 lần so với giá mua từ chủ đầu tư đã bị chuyển hồ sơ qua cơ quan công an. Tổng cục Thuế đã yêu cầu tăng cường siết tình trạng lách thuế chuyển nhượng bất động sản.

**Nhiều trường hợp đã bị chuyển hồ sơ**

Chi cục Thuế quận 10 (TP.HCM) đã chuyển hồ sơ cho Cơ quan điều tra Công an quận 10 đề nghị điều tra dấu hiệu trốn thuế từ vụ chuyển nhượng căn hộ tại dự án Hado Centrosa Garden (quận 10). Theo hồ sơ, giá bán căn hộ thuộc dự án trên từ chủ đầu tư vào năm 2017 là gần 5 tỉ đồng. Tuy nhiên, khi bán lại căn hộ, hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng chỉ 1 tỉ đồng.

Ông Phạm Hoàng Khanh, chi cục phó Chi cục Thuế quận 10, cho hay cơ quan thuế chuyển hồ sơ kê khai thuế trên sang cơ quan điều tra với cả hai bên tham gia chuyển nhượng. Lý do, hợp đồng này có dấu hiệu trốn thuế do hai bên mua bán đều kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá chủ đầu tư bán ra năm 2017 và giá thực tế thời điểm hiện nay.

"Trường hợp này không phải là trường hợp đầu tiên Chi cục Thuế quận 10 chuyển qua cơ quan điều tra mà trước đó đã có nhiều trường hợp. Các trường hợp chuyển qua cơ quan điều tra sau đó cơ quan thuế đều thu thêm được thuế", ông Khanh nói.

**Người dân cảnh báo nhau**

Trước hàng loạt động thái cứng rắn của cơ quan thuế, ghi nhận của Tuổi Trẻ cho thấy một số hội nhóm cư dân các chung cư trên địa bàn quận 10 đã xuất hiện các cảnh báo của một số người dân, môi giới về việc lưu ý phải kê khai đúng giá và tính số thuế thu nhập cá nhân phải nộp vào chênh lệch mua bán khi thỏa thuận giá.

Nói thêm về vụ việc, ông Phạm Hoàng Khanh cho biết thời gian qua tình trạng kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá bán của chủ đầu tư để lách thuế rất phổ biến, thất thoát thuế rất lớn. Chiêu thức là hai bên sẽ làm một hợp đồng giá thấp để kê khai thuế và một phụ lục hợp đồng ghi đúng giá để tránh bị "lật kèo".

Vừa qua Tổng cục Thuế đã chỉ đạo cơ quan có biện pháp quyết liệt nhằm chặn kẽ hở lách thuế này. Nhiều hồ sơ trong quá trình giải quyết cơ quan thuế thấy có dấu hiệu kê khai giá thấp đã mời bên bán lên làm việc. Tuy nhiên nhiều trường hợp cơ quan thuế mời nhiều lần nhưng họ không lên. Do vậy cơ quan thuế làm theo đúng quy trình là gửi tin báo tội phạm cho cơ quan điều tra.

Ông Khanh cũng khẳng định việc này cơ quan thuế không làm âm thầm mà trước khi thực hiện đã làm văn bản gửi cho các chủ đầu tư trên địa bàn để họ cảnh báo đến nhà đầu tư cũng như công khai cho các bên môi giới, các phòng công chứng. Trường hợp kê khai giá thấp, cơ quan thuế sẽ yêu cầu kê khai lại cho đúng giá hoặc ấn định giá.

Ông Nguyễn Nam Bình, cục phó Cục Thuế TP.HCM, cho biết Luật quản lý thuế quy định hành vi trốn thuế là "sử dụng chứng từ, tài liệu không hợp pháp khác để xác định sai số tiền thuế phải nộp, số tiền thuế được hoàn".

Như vậy, đối với một tài sản nhưng các bên ký nhiều hợp đồng (gồm hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, văn bản thỏa thuận...) với số tiền khác nhau, sau đó sử dụng hợp đồng giá thấp để khai thuế mà cơ quan nhà nước có chứng cứ xác định hợp đồng đó không trung thực thì trường hợp này hợp đồng đó là không hợp pháp.

Về việc một số phòng công chứng tiếp tay, thậm chí tư vấn cho người chuyển nhượng bất động sản trốn thuế, ông Bình khẳng định nếu công chứng viên biết khách kê khai không đúng giá trị mua bán mà vẫn công chứng thì họ sẽ phải liên đới chịu trách nhiệm…

**Vì sao kê khai hai giá?**

Ghi nhận của Tuổi Trẻ cho thấy thực tế khá phổ biến hiện nay là khi làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất, hầu hết bên bán và bên mua đều khai giá trong hợp đồng công chứng thấp hơn nhiều so với giá trị thực tế. Theo quy định của Luật thuế thu nhập cá nhân, người bán bất động sản phải nộp thuế thu nhập cá nhân 2% tính trên giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng có công chứng.

Nếu giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh quy định thì sẽ nộp thuế theo giá do UBND cấp tỉnh quy định. Phía người mua đóng lệ phí trước bạ nhà đất là 0,5% tính trên bảng giá đất của UBND cấp tỉnh ban hành. Do vậy, để tránh nộp thuế cao, nhiều người thỏa thuận lấy giá nhà đất do Nhà nước ban hành để ghi trong hợp đồng công chứng chứ không ghi giá chuyển nhượng thật. Họ sẽ né được tiền thuế hàng chục, hàng trăm triệu đồng, thậm chí cao hơn…

**Rà soát lịch sử giao dịch bất động sản chuyển nhượng**

Tổng cục Thuế vừa yêu cầu khi tiếp nhận và xử lý hồ sơ chuyển nhượng bất động sản, cơ quan thuế sẽ phải làm thêm một bước là kiểm tra lịch sử các lần giao dịch của bất động sản chuyển nhượng, so sánh giá và chấn chỉnh nếu phát hiện người nộp thuế khai thấp hơn giá thực tế. Đây là một trong các giải pháp nhằm siết tình trạng lách thuế chuyển nhượng bất động sản.

Tổng cục Thuế cũng yêu cầu các cục thuế báo cáo UBND tỉnh, TP chỉ đạo văn phòng công chứng trên địa bàn tăng cường phối hợp, cung cấp thông tin về giá chuyển nhượng phù hợp với giá thực tế giao dịch. Nếu người nộp thuế có dấu hiệu vi phạm pháp luật thì cơ quan thuế thu thập đầy đủ hồ sơ, chứng cứ và phối hợp với các cơ quan chức năng điều tra theo quy định.

***Ông Nguyễn Đức Nghĩa (chủ nhiệm CLB Đại lý thuế TP.HCM):***

**Nên xem lại chính sách thuế**

Tình trạng kê khai giá bán bất động sản thấp nhằm giảm số thuế thu nhập cá nhân phải nộp không chỉ do người nộp thuế mà còn do chính sách thuế chưa hợp lý.

Bản chất của thuế thu nhập cá nhân là phải có thu nhập mới phải nộp thuế. Nhưng hiện quy định thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng bất động sản là 2% trên giá bán, không cần biết cá nhân đó lời hay lỗ. Trên thực tế, một người mua căn hộ giá 2 tỉ đồng nhưng sau đó thị trường đi xuống, cần tiền họ phải bán lỗ còn 1,8 tỉ đồng là bình thường. Chính sách thuế như trên làm cho người dân bán lỗ cũng phải nộp thuế.

Trước đây cơ quan thuế từng quy định cho người dân chọn cách nào có lợi giữa hai phương pháp tính là 2% trên giá bán và 25% chênh lệch giá bán trừ giá mua nhưng yêu cầu phải có hóa đơn chứng từ hợp lệ nên rốt cuộc ít ai đáp ứng được điều kiện này. Sau đó cơ quan thuế quy về một cách tính là 2% trên giá bán. Do bán lỗ cũng phải chịu thuế nên họ sẽ tìm cách lách.

Thêm vào đó, người mua nhà dù phải đi vay vốn nhưng họ cũng không được tính chi phí này nhằm khấu trừ thuế thu nhập cá nhân từ tiền lương, tiền công. Bảng giá đất do UBND tỉnh, TP công bố hiện nay cũng chưa theo kịp giá thị trường vì nhiều lý do.

Từ những bất hợp lý trên nên việc kê khai giá bán bất động sản thấp để giảm thuế thu nhập cá nhân phải nộp rất phổ biến.