

V/v thư ngỏ về việc thực hiện  
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 Quận 1

Chi cục Thuế Quận 1 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.

Căn cứ Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14. Chi cục Thuế Quận 1 xin thông báo đến Người nộp thuế quy định về giá chuyển nhượng khi thực hiện chuyển nhượng bất động sản trên địa bàn Chi cục Thuế Quận 1 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, có trách nhiệm giải trình, bổ sung thông tin tài liệu đầy đủ, đúng thời hạn yêu cầu của cơ quan quản lý thuế. Kê khai trung thực giá thực tế chuyển nhượng bất động sản trên Hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng cũng như kê khai các nghĩa vụ thuế phát sinh để bảo 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, Chi cục Thuế Quận 1 khuyến nghị người nộp thuế:

**1. Người nộp thuế cần nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật về thuế và các pháp luật có liên quan khi kê khai giá mua bán chuyển nhượng trên hợp đồng công chứng và khi kê khai nghĩa vụ về thuế, phí phải nộp.**

**2. 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. Trường hợp vi phạm pháp luật về thuế mà có dấu hiệu tội phạm trốn thuế theo

quy định tại khoản 47 Điều 1 Bộ Luật hình sự số 12/2017/QH14 ngày 20/06/2017 của Quốc Hội, Cơ quan quản lý Thuế sẽ chuyển hồ sơ đến cơ quan Điều tra theo quy định của pháp luật. 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.

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)

### **3. 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.

- 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.

Chi cục Thuế Quận khuyến nghị các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân khi phát sinh các giao dịch mua, bán bất sản cần thực hiện các thủ tục cẩn thận, chính xác, đúng quy định, trung thực về việc kê khai giá chuyển nhượng bất động sản trên hợp đồng mua, bán, chuyển nhượng cũng như khi kê khai các nghĩa vụ thuế phát sinh để bảo vệ quyền lợi của người mua và người bán bất động sản

Trường hợp người dân đã kê khai giá mua, bán, chuyển nhượng bất động sản thấp hơn thực tế phát sinh, vì lý do nào đó không điều chỉnh được trên hợp đồng mua, bán đã công chứng, người dân có thể chủ động liên hệ với cơ quan thuế trên địa bàn nơi phát sinh hoạt động mua, bán chuyển nhượng để kê khai điều chỉnh bổ sung nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ nhằm tránh những phiền hà về thuế có thể phát sinh khi cơ quan thuế và cơ quan bảo vệ pháp luật thực hiện xác minh điều tra.

Chi cục Thuế Quận 1 trân trọng cảm ơn./.

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Cục Thuế TP.HCM, P. TT-HT NNT “thay b/c”;
- Thường trực UBND Quận “thay báo cáo”;
- BLĐ/CCT “đề báo cáo”;
- VP đăng ký đất đai Q1, P. Công chứng “đề p/ hợp t.truyền”;
- UBND 10 phường “đề phối hợp t.truyền”;
- Các Đội thuế, từng công chức thuế “đề thực hiện”;
- Lưu VT, TTHT (2b).

**KT.CHI CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CHI CỤC TRƯỞNG**



**Lê Hữu Luyện**