



ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ

NGUYỄN THỊ NHƯ Ý

HOÀN THIỆN CÔNG TÁC KIỂM SOÁT THUẾ
TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN
TẠI CỤC THUẾ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

TÓM TẮT ĐỀ ÁN TỐT NGHIỆP THẠC SĨ KẾ TOÁN
Mã số: 8340301

Đà Nẵng – Năm 2024

Công trình được hoàn thành tại
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ, ĐHQĐHN

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS. Nguyễn Công Phương

Phản biện 1: TS. Đoàn Nguyễn Trang Phương

Phản biện 2: GS.TS. Chúc Anh Tú

Đề án tốt nghiệp sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm Đề án tốt nghiệp thạc sĩ ngành Kế toán học tại Trường Đại học Kinh tế, Đại học Đà Nẵng vào ngày 14 tháng 9 năm 2024

Có thể tìm hiểu luận văn tại:

– Thư viện trường Đại học Kinh tế, ĐHQĐHN

MỞ ĐẦU

Bối cảnh xây dựng của đề án

Trong những năm qua, Cục Thuế TP Đà Nẵng đã không ngừng nỗ lực nâng cao công tác quản lý thuế trong đó có kiểm soát thuế từ hoạt động chuyển nhượng BĐS. Căn cứ ý kiến chỉ đạo của Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế và UBND thành phố Đà Nẵng, Cục Thuế TP Đà Nẵng đã ban hành nhiều văn bản triển khai công tác quản lý các khoản thu từ đất và kiểm soát thuế trong lĩnh vực chuyển nhượng BĐS trong giai đoạn từ 2018 đến 2023 đến các cấp cơ quan Thuế để làm cơ sở thực hiện các giải pháp quản lý thuế và góp phần tăng thu trong lĩnh vực chuyển nhượng BĐS. Theo đó, số thuế TNCN và TNDN từ hoạt động chuyển nhượng BĐS trong giai đoạn 2018 đến 2023 đã tăng cao so với giai đoạn 2015-2017.

Tuy nhiên, với sự phức tạp của chính sách pháp luật về đất đai, văn bản quy phạm pháp luật của các Bộ, ngành về bất động sản chưa đồng bộ; một số chính sách thuế về bất động sản chưa theo kịp tình hình phát triển thực tế; dữ liệu về đất đai của các cơ quan quản lý Nhà nước chưa được xây dựng đồng bộ, liên thông, chưa có quy định cơ chế kiểm soát dòng tiền đối với các giao dịch chuyển nhượng BĐS. Đặc biệt, ý thức tự giác thực hiện nghĩa vụ thuế của một bộ phận người dân chưa cao, nhận thức về pháp luật còn thấp, không nhận thức được hậu quả khi khai thuế với giá không đúng với giá thực tế chuyển nhượng dẫn đến công tác kiểm soát thuế từ hoạt động chuyển nhượng BĐS của cơ quan Thuế gặp rất nhiều khó khăn; nhất là gặp phản ứng mạnh từ đối tượng NNT là cá nhân mua bán BĐS trong bối cảnh kinh tế cả nước đang trên đà phục hồi sau đại dịch Covid-19.

Từ những lý do trên, tác giả quyết định lựa chọn đề tài

“Hoàn thiện công tác kiểm soát thuế từ chuyển nhượng bất động sản tại Cục Thuế thành phố Đà Nẵng” để làm đề án tốt nghiệp.

Mục tiêu thực hiện đề án:

(1) Tìm hiểu và đánh BĐS giá thực trạng công tác kiểm soát các khoản thuế chuyển nhượng bất động sản tại Cục Thuế TP Đà Nẵng trong thời gian qua; trong đó, nêu bật những mặt hạn chế và khuyết điểm.

(2) Đưa ra giải pháp để nâng cao hiệu quả công tác kiểm soát thuế chuyển nhượng bất động sản tại Cục Thuế TP Đà Nẵng.

Phạm vi thực hiện:

Về không gian: Tìm hiểu kiểm soát thuế thu nhập cá nhân và thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại Cục thuế TP Đà Nẵng.

Về thời gian: Giới hạn sử dụng dữ liệu thứ cấp thực trạng trong 3 năm gần đây từ năm 2020 đến năm 2022.

Phương pháp tiếp cận công việc:

Thu thập dữ liệu, tài liệu: mô tả và khái quát quy trình kiểm soát thuế trong lĩnh vực chuyển nhượng bất động sản;

Trao đổi, quan sát: trao đổi, tham khảo ý kiến và thực hiện phỏng vấn các chuyên gia.

Tổng hợp, phân tích: đối chiếu và tổng hợp hồ sơ do Cục Thuế TP Đà Nẵng tiếp nhận và xử lý công tác kiểm soát thuế chuyển nhượng bất động sản tại Cục Thuế TP Đà Nẵng.

Tầm quan trọng và tác động của đề án

Việc đi sâu nghiên cứu công tác kiểm soát thuế trong lĩnh vực chuyển nhượng bất động sản tại Cục Thuế TP Đà Nẵng trong tình hình hiện nay là cần thiết và thiết thực đối với công tác quản lý thuế, không những là phục vụ nhiệm vụ chuyên môn cơ quan thuế về

góp phần tăng nguồn thu cho NSNN mà còn là cơ sở để đóng góp ý kiến, tham mưu cho các cơ quan có thẩm quyền trong công tác quản lý về đất đai đảm bảo đúng quy định, không gây thất thoát NSNN, giúp xây dựng thị trường BĐS an toàn, lành mạnh, bền vững, đáp ứng nhu cầu thực của người dân.

Bố cục của đề án

Ngoài phần mở đầu và kết luận, đề án gồm hai nội dung. Nội dung thứ nhất trình bày thực trạng công tác kiểm soát thuế trong lĩnh vực chuyển nhượng BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng. Các giải pháp hoàn thiện công tác kiểm soát thuế từ chuyển nhượng BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng được trình bày ở nội dung thứ hai.

CHƯƠNG 1

THỰC TRẠNG CÔNG TÁC KIỂM SOÁT THUẾ TỪ CHUYÊN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CỤC THUẾ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

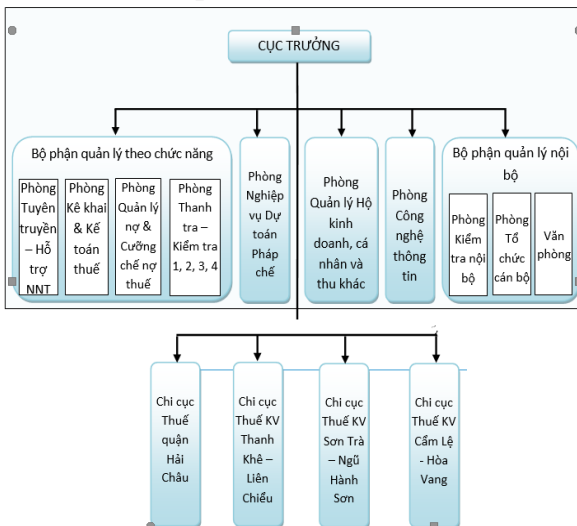
1.1 Giới thiệu về Cục Thuế thành phố Đà Nẵng

Cục Thuế TP Đà Nẵng có trụ sở chính tại số 190 đường Phan Đăng Lưu, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng với chức năng và nhiệm vụ cụ thể theo quy định tại Quyết định 1836/QĐ-BTC (Bộ Tài chính, 2018).

1.1.1 Chức năng, nhiệm vụ

Cục Thuế TP Đà Nẵng có chức năng tổ chức thực hiện công tác quản lý thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác của ngân sách nhà nước (sau đây gọi chung là thuế) thuộc phạm vi nhiệm vụ của cơ quan thuế quản lý thu trên địa bàn theo quy định của pháp luật.

1.1.2 Đặc điểm tổ chức quản lý



Hình 1.1. Cơ cấu tổ chức bộ máy của Cục Thuế TP Đà Nẵng

1.1.3 Đặc điểm tổ chức công tác quản lý, kiểm soát thuế tại Cục Thuế TP Đà Nẵng

Quy trình kiểm soát thuế thường bao gồm rất nhiều nội dung và vì phần lớn các rủi ro trong kiểm soát thuế xuất phát từ phía NNT, nên cơ quan thuế thiết kế các thủ tục kiểm soát đa phần nằm ở các chính sách, biện pháp, quy trình quản lý thuế áp dụng lên người nộp thuế, bên cạnh đó cũng xác định cụ thể chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn cho từng bộ phận trong việc thực hiện các nội dung kiểm soát thuế.

1.2 Thực trạng công tác kiểm soát thuế trong lĩnh vực chuyển nhượng bất động sản tại cục thuế thành phố đà nẵng

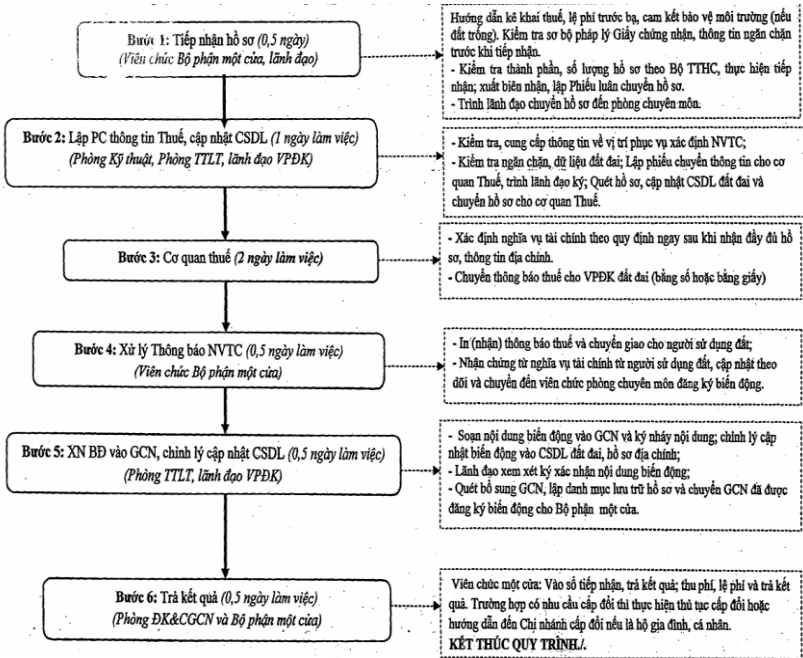
1.2.1 Thuế chuyển nhượng bất động sản và quy trình kiểm soát thuế

1.2.1.1. Nội dung các loại thuế liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản do Cục Thuế TP Đà Nẵng quản lý

Thuế TNCN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

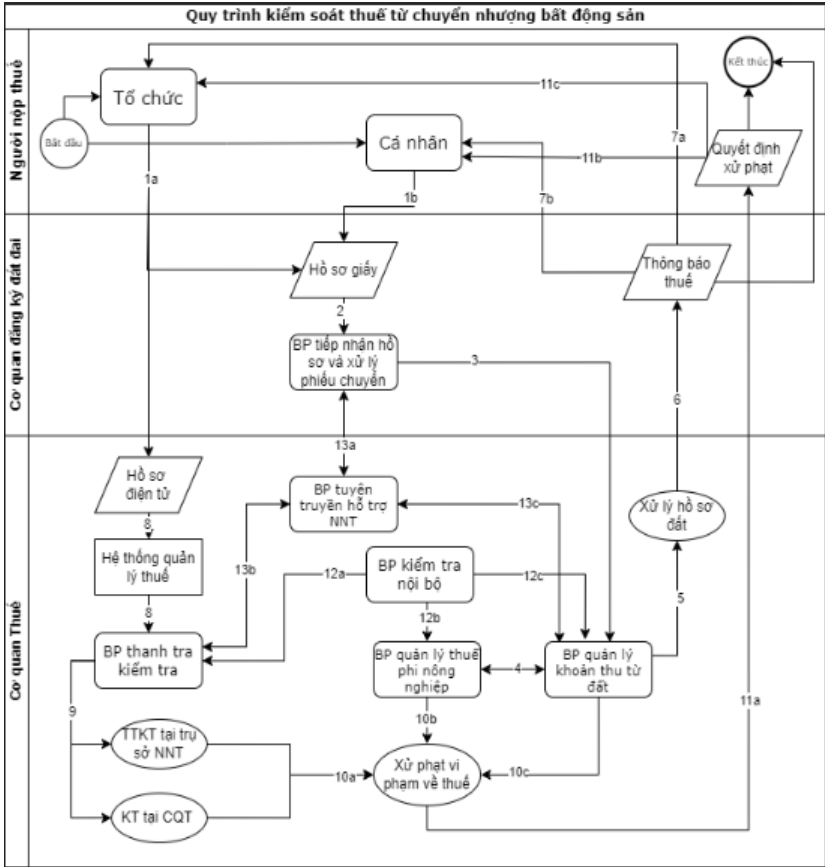
Thuế TNDN khi hoạt động chuyển nhượng bất động sản

1.2.1.2. Quy trình tổng thể quá trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ chuyển nhượng bất động sản tại thành phố Đà Nẵng



Hình 2.1. Quy trình tiếp nhận và xử lý hồ sơ chuyển nhượng bất động sản

1.2.1.3. Quy trình kiểm soát thuế chuyển nhượng bất động sản



Hình 1.3. Quy trình kiểm soát thuế chuyển nhượng bất động sản

1.2.1.4. Nội dung công tác kiểm soát thuế chuyển nhượng bất động sản

1.2.2 Những kết quả đạt được trong kiểm soát thuế từ hoạt động chuyển nhượng

Kiểm soát về giá chuyển nhượng bất động sản khi xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai

Kiểm soát việc tuyên truyền, hỗ trợ người nộp thuế

Kiểm soát qua thanh tra, kiểm tra

Kiểm soát qua phối hợp, trao đổi thông tin giữa cơ quan thuế và các cơ quan, đơn vị tại địa phương

Hoạt động giám sát, kiểm tra nội bộ

1.2.3 Những hạn chế

Những vấn đề nảy sinh trong kiểm soát thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản ở Cục thuế

Về đánh giá rủi ro trong kiểm soát thuế từ chuyển nhượng bất động sản

Về kiểm soát giá chuyển nhượng bất động sản khi xác định NVTC về đất đai

Về kiểm soát thuế qua công tác thanh tra, kiểm tra

Kiểm soát thuế qua phối hợp, trao đổi thông tin giữa cơ quan thuế và các cơ quan, đơn vị tại địa phương

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Dựa trên kết quả phân tích và đánh giá thực trạng công tác kiểm soát thuế từ hoạt động chuyển nhượng BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng cho thấy Cục Thuế đã cơ bản đảm bảo được việc kiểm soát thuế như tổ chức triển khai công tác kiểm soát thuế tuân thủ quy trình do TCT quy định, có áp dụng CNTT trong công tác kiểm soát thuế giúp cải thiện được hiệu suất và chất lượng công việc, hoàn thành tốt kế hoạch thu NSNN mà Tổng cục Thuế và Thành ủy giao cho. Tuy nhiên vẫn còn tồn tại một số hạn chế do thủ tục kiểm soát vẫn chưa hoàn thiện, văn bản quy phạm pháp luật còn chồng chéo, cách thức tổ chức, phân công nhiệm vụ chưa đạt hiệu quả, số lượng đội ngũ công chức thực hiện nhiệm vụ chưa đáp ứng được dẫn đến việc kiểm soát thuế chưa đạt được kết quả cao, gây thất thu nguồn thu

NSNN.

Đối với các nội dung liên quan đến căn cứ pháp lý và văn bản quy định pháp lý còn chồng chéo, chưa rõ ràng và nội dung xây dựng CSDL dùng chung cấp bộ ngành thì mang tính vĩ mô nên Cục Thuế sẽ tiến hành tham gia ý kiến, báo cáo vướng mắc đến các cấp trên khi có quy định sửa đổi và phối hợp với TCT để xây dựng CSDL dùng chung. Đối với một số hạn chế liên quan đến việc đánh giá rủi ro trong kiểm soát thuế, các quy trình nghiệp vụ trong quá trình kiểm soát thuế (thủ tục kiểm soát), phối hợp trao đổi thông tin với các cơ quan, đơn vị tại địa phương (thông tin và truyền thông), nâng cao năng lực chuyên môn và kỹ năng nghiệp vụ của công chức thuế, ứng dụng CNTT trong hoạt động nghiệp vụ, triển khai các hoạt động giám sát trong thi hành công vụ; tác giả cho rằng Cục Thuế có thể chủ động áp dụng giải pháp ngay tại CQT các cấp để hoàn thiện công tác kiểm soát thuế từ chuyên nhượng BDS.

CHƯƠNG 2

GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CÔNG TÁC KIỂM SOÁT THUẾ TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CỤC THUẾ TP ĐÀ NẴNG

2.1 Mục tiêu của giải pháp

Những hạn chế, bất cập của công tác kiểm soát thuế phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng đã được nhận diện và trình bày cuối chương 1. Để khắc phục những hạn chế này, công tác kiểm soát các khoản thuế từ chuyển nhượng BĐS cần phải lựa chọn giải pháp phù hợp với tình hình công việc thực tế để công tác kiểm soát thuế chuyển nhượng bất động sản hữu hiệu hơn. Nội dung mục này liên quan đến giải pháp đề xuất nhằm hoàn thiện công tác kiểm soát thuế chuyển nhượng BĐS, qua đó góp phần chống thất thu thuế chuyển nhượng BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng. Cụ thể:

- Nâng cao tính hiệu quả trong hoạt động kiểm tra, giám sát sự tuân thủ của NNT trên cơ sở đánh giá rủi ro, phân loại NNT và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật thuế. Theo đó, phải có tiêu chí đánh giá rủi ro đối với các hồ sơ chuyển nhượng BĐS để phân loại và tìm ra các biện pháp áp dụng cho từng loại hồ sơ.

- Nâng cao sự nhận thức và năng lực chuyên môn trong công tác quản lý thuế của công chức thuế, đảm bảo số lượng công chức thuế được đào tạo cơ bản và chuyên sâu về kiểm soát thuế chuyển nhượng BĐS; đặc biệt là đối với các công chức đang trực tiếp xử lý hồ sơ chuyển nhượng BĐS.

- Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong việc xây dựng cơ sở dữ liệu về chuyển nhượng BĐS, đẩy mạnh việc xử lý hồ sơ chuyển nhượng BĐS trên hệ thống liên thông điện tử giữa các đơn

vi, tạo ra một sự thay đổi mạnh mẽ và linh hoạt trong công tác quản lý thuế phù hợp với mục tiêu chuyển đổi số, giảm bớt việc thực hiện thủ công.

- Đơn giản hóa thủ tục hành chính thuế, tạo thuận lợi cho NNT, rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ. Bên cạnh đó, hệ thống quy trình nghiệp vụ quản lý thuế của cơ quan thuế được công khai, minh bạch cho NNT dễ dàng tiếp cận và tham gia vào quá trình giám sát công chức thuế thực thi pháp luật thuế.

- Kết nối mục tiêu quản lý nhà nước về đất đai của các cơ quan chức năng trên địa bàn đảm bảo đúng quy định, minh bạch, giúp xây dựng thị trường BĐS tại TP Đà Nẵng an toàn, lành mạnh, bền vững, hạn chế tình trạng trốn thuế có hệ thống.

2.2 Cơ sở lý thuyết và căn cứ pháp lý của giải pháp

2.2.1 Cơ sở lý thuyết

Khuôn khổ kiểm soát nội bộ trong khu vực của của Intosai (Tổ chức Kiểm toán Tối cao Quốc tế) bao các nguyên tắc và quy trình cơ bản để đảm bảo quản lý hiệu quả và đạt được các mục tiêu của tổ chức làm một căn cứ để xây dựng khung kiểm soát nhằm nâng cao công tác kiểm soát thuế chuyển nhượng BĐS ở Cục thuế TP. Đà Nẵng bên cạnh các văn bản pháp lý hiện hành có liên quan.

Khuôn khổ kiểm soát theo INTOSAI 2013 nhấn mạnh tầm quan trọng của môi trường kiểm soát lành mạnh, quản lý rủi ro hiệu quả, các biện pháp kiểm soát thích hợp, truyền thông thông tin rõ ràng và giám sát liên tục. Các nguyên tắc này giúp các tổ chức đạt được mục tiêu hoạt động, báo cáo tin cậy và tuân thủ luật pháp và quy định. Khuôn khổ kiểm soát theo INTOSAI bao gồm 05 khía cạnh chính:

Môi trường kiểm soát

Quản lý rủi ro

Hoạt động kiểm soát

Thông tin và truyền thông

Giám sát

2.2.2 Căn cứ pháp lý khi áp dụng các thành phần của Intosai

Việc kiểm soát các khoản thuế từ chuyển nhượng BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng phải căn cứ vào các văn bản quy phạm pháp luật. Tham chiếu các văn bản này với các khía cạnh của INTOSAI, học viên nhận thấy việc áp dụng INTOSAI vào công tác kiểm soát thuế tại Cục Thuế là có thể thực hiện được trên cơ sở của các quy định sau:

Về môi trường kiểm soát

Về quản lý rủi ro

Về hoạt động kiểm soát

Về thông tin và truyền thông

Về giám sát

2.3 Nội dung của giải pháp

2.3.1 Môi trường kiểm soát

2.3.1.1. Áp dụng chính sách đào tạo công bằng, minh bạch, hiệu quả

2.3.1.2. Tăng cường bồi dưỡng phẩm chất, đạo đức của công chức thuế, đảm bảo tính minh bạch gắn với việc luân phiên, luân chuyển thường xuyên

2.3.2 Thu thập dữ liệu Quản lý rủi ro đối với hồ sơ chuyển nhượng bất động sản

2.3.2.1. Xây dựng bộ các tiêu chí đánh giá rủi ro đối với hồ sơ chuyển nhượng bất động sản

Cơ sở lựa chọn tiêu chí

Các tiêu chí được lựa chọn bao gồm 15 tiêu chí:

1. Số lần chuyển nhượng của thửa đất, tài sản gắn liền với đất
2. Số lượng hồ sơ chuyển nhượng của một cá nhân, tổ chức trong một thời gian ngắn (1 tuần)
3. Sự chênh lệch về giá chuyển nhượng so với giá do UBND quy định
4. Độ chênh lệch về giá so với giá trung bình những lần chuyển nhượng trước đó
5. Độ chênh lệch về giá so với giá giao dịch trung bình phổ biến trên thị trường của vị trí tương đương tại thời điểm chuyển nhượng
6. Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính, hồ sơ khai thuế có số tiền miễn giảm, các khoản giảm trừ hoặc đề nghị miễn giảm
7. Sự sai lệch giữa thông tin người nộp thuế kê khai và thông tin cơ quan thuế thu thập được (qua tổ chức hành nghề công chức, cơ quan công an, cơ quan đăng ký đất đai, cơ quan thông tấn báo chí....)
8. Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chuyển đến hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận không đầy đủ thành phần, thông tin
9. Kiểm tra thông tin hợp đồng trên Hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng thành phố
10. Xác định giá đất được trừ khi tính thuế GTGT
11. Thanh toán hợp đồng bằng tiền mặt
12. Sử dụng hóa đơn để hạch toán chi phí liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản
13. Thu tiền trước của người mua nhưng hạch toán dưới hình thức vay vốn có điều kiện hoặc góp vốn có điều kiện
14. Kiểm tra tỷ lệ % giữa giá vốn và tổng doanh thu

15. Kiểm tra việc kê khai thuế GTGT, TNDN của hoạt động chuyển nhượng bất động sản trước đây

Áp dụng bộ tiêu chí theo đối tượng tổ chức, cá nhân

- Đối với người bán là cá nhân: gồm 9 tiêu chí.

- Đối với Người bán là tổ chức

+ Tổ chức là chủ đầu tư dự án BĐS, chủ sàn giao dịch bất động sản, đơn vị phân phối BĐS, công ty kinh doanh BĐS thường thực hiện giao dịch số lượng lớn BĐS tại các dự án: gồm 11 tiêu chí.

+ Tổ chức là đơn vị không có chức năng kinh doanh BĐS hoặc kinh doanh BĐS nhỏ, lẻ, số lượng ít: gồm 11 tiêu chí.

2.3.2.2. Xây dựng cách thức xác định và phân loại mức độ rủi ro

Công thức xác định rủi ro

$$\mathbf{Hrr} = \sum \mathbf{i \times k}$$

Trong đó: Hrr là số điểm rủi ro của hồ sơ, có giá trị từ 1 đến 10;

i là số điểm của từng tiêu chí, có giá trị từ 1 đến 10;

k là trọng số của từng tiêu chí, có giá trị từ 5% đến 20%;

Phân loại hồ sơ rủi ro

Dựa vào số điểm rủi ro Hrr để phân loại hồ sơ rủi ro như sau:

- Hrr từ 0 đến 4,5: rủi ro thấp

- Hrr từ 4,5 đến 7: rủi ro trung bình

- Hrr từ 7 đến 10: rủi ro cao

2.3.2.3. Thiết lập các biện pháp ứng phó với hồ sơ rủi ro

2.3.2.4. Giám sát và cập nhật tiêu chí theo tình hình thực tế

2.3.3 Hoạt động kiểm soát

2.3.3.1. Hoàn thiện về kiểm soát giá chuyển nhượng bất động sản khi xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai

2.3.3.2. Tăng cường thực hiện kiểm tra, thanh tra định kỳ NNT để đảm bảo sự tuân thủ

2.3.3.3. **Đẩy mạnh công tác tuyên truyền hỗ trợ NNT**

Việc tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật thuế có ý nghĩa rất quan trọng, quyết định sự thành công hay không của chính sách thuế vào thực tiễn. Chính sách thuế ra đời cần có sự truyền tải một cách cụ thể, đúng nội dung, đúng đối tượng và đúng thời điểm để NNT hiểu, nắm bắt được quyền và nghĩa vụ của mình khi chấp hành pháp luật về thuế. Chính vì vậy, việc đẩy mạnh công tác tuyên truyền, hỗ trợ NNT là một trong những nội dung quan trọng góp phần nâng cao tính khả thi của chính sách thuế hiện nay.

2.3.4 **Thông tin và truyền thông**

2.3.4.1. **Xây dựng cơ sở dữ liệu về hồ sơ chuyển nhượng bất động sản**

STT	MST NGƯỜI NHUA	ĐỊA CHỈ THỬA ĐẤT	TÊN NGƯỜI BÁN	TÊN NGƯỜI MUA	SỐ THÙNG BAO / NĂM	MST NGƯỜI BÁN	GIÁ TRỊ	DIỆN TÍCH
1	040503777	Thửa số 504 thửa đất định hạn, thửa số 504 thửa đất định hạn, khu đô thị Xanh Trút bìa	Trút bìa	7/16/2017		040503777	45.481.347.750	57824,5
2	040503777	Thửa số 414 thửa đất (định sách tên theo), thửa số 414 thửa đất (định sách tên theo)	Trút bìa	7/16/2017		040503777	82.175.776.000	48918
3	040503777	Thửa số Sông và 238 thửa đất định hạn, thửa số Sông và 238 thửa đất định hạn	Trút bìa	6/20/2018		040503777	44.002.000.000	29142,8
4	040503777	Thửa số 7, thửa số 7, (Định hạn bằng đất dự án khu đô thị Xanh Bầu Tràm Lát)	Hồ sơ miễn LPTT	12/05/2018		-/-	66.640.356.600	32334
5	830772965	Thửa số 57, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	297.000.000	99
6	830772965	Thửa số 58, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	521.070.000	157,9
7	830772965	Thửa số 59, thửa số 285, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	260.000.000	100
8	830772965	Thửa số 141, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	299.000.000	115
9	830772965	Thửa số 140, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	299.000.000	115
10	830772965	Thửa số 139, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	298.740.000	114,9
11	830772965	Thửa số 138, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	299.000.000	115
12	830772965	Thửa số 141, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	299.000.000	115
13	830772965	Thửa số 160, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	299.000.000	115
14	830772965	Thửa số 159, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	299.000.000	115
15	830772965	Thửa số 158, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	299.000.000	115
16	830772965	Thửa số 157, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	299.000.000	115
17	830772965	Thửa số 175, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	299.000.000	115
18	830772965	Thửa số 174, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	299.000.000	115
19	830772965	Thửa số 173, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	299.000.000	115
20	830772965	Thửa số 172, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	299.000.000	115
21	830772965	Thửa số 172, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/05/2018		040503777	299.000.000	115
22	830772965	Thửa số 82, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/07/2018		040503777	521.070.000	157,9
23	830772965	Thửa số 81, thửa số 285, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/07/2018		040503777	260.000.000	100
24	830772965	Thửa số 95, thửa số 285, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/07/2018		040503777	260.000.000	100
25	830772965	Thửa số 50, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/07/2018		040503777	260.000.000	100
26	830772965	Thửa số 51, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/07/2018		040503777	260.000.000	100
27	830772965	Thửa số 52, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/07/2018		040503777	260.000.000	100
28	830772965	Thửa số 80, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/07/2018		040503777	260.000.000	100
29	830772965	Thửa số 81, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/07/2018		040503777	260.000.000	100
30	830772965	Thửa số 82, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/07/2018		040503777	260.000.000	100
31	830772965	Thửa số 83, thửa số 284, KĐT Xanh Bầu Tràm Lát, P. Hòa Hiệp Nam, Q. Liên Chiểu	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	28/07/2018		040503777	297.000.000	99

Hình 2.1. Giao diện tra cứu hồ sơ chuyển nhượng BDS

2.3.4.2. **Đẩy mạnh công tác trao đổi thông tin nội bộ một cách minh bạch, hiệu quả**

Năm	Hồ sơ	Trị giá đất kê khai	Trị giá nhà kê khai	Người mua	Địa chỉ mua	MST người mua	Người bán	Địa chỉ bán	MST người bán	Mã CQT người bán	Tên CQT người bán	Thửa đất số	Tờ Bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích thửa đất	Địa bàn	Số p/á (chợ)
2016	1	391.208.886	-	Nguyễn Thị 2TD p/á	Công ty CL6 Trần	04001014801	Công ty CL6 X1	K/04001264801	Cục Thuế TP Hồ Chí Minh	112	Đường Lê	180,70	Sơn Trà	78			
2016	2	288.000.000	-	Trần Văn Tô 40 An	Công ty CL6 X1	K/04001264801	Cục Thuế TP Hồ Chí Minh	112	Đường Lê	180,70	Sơn Trà	78					
2016	3	288.000.000	-	Võ Đức Tấn 18A P	Công ty CL6 X1	K/04001264801	Cục Thuế TP Hồ Chí Minh	112	Đường Lê	180,70	Sơn Trà	78					
2016	4	288.000.000	-	Võ Đức Tấn 18A P	Công ty CL6 X1	K/04001264801	Cục Thuế TP Hồ Chí Minh	112	Đường Lê	180,70	Sơn Trà	78					
2016	5	288.000.000	-	Võ Đức Tấn 18A P	Công ty CL6 X1	K/04001264801	Cục Thuế TP Hồ Chí Minh	112	Đường Lê	180,70	Sơn Trà	78					
2016	6	475.000.000	-	Hoàng Sĩ Số 9 Dn4	Công ty CL6 X1	K/04001264801	Cục Thuế TP Hồ Chí Minh	112	Đường Lê	180,70	Sơn Trà	78					
2016	7	280.000.000	-	Võ Công Hòa Cưm	Công ty CTăng 8	0102469101	Cục Thuế TP Hồ Chí Minh	112	Đường Lê	180,70	Sơn Trà	78					
2016	8	327.600.000	-	Dương Thái Truoi	Công ty CTăng 8	0102469101	Cục Thuế TP Hồ Chí Minh	112	Đường Lê	180,70	Sơn Trà	78					
2016	9	280.000.000	-	Nguyễn Văn 19 ng	Công ty CTăng 8	0102469101	Cục Thuế TP Hồ Chí Minh	112	Đường Lê	180,70	Sơn Trà	78					
2016	10	336.000.000	-	Nguyễn Phi 21 Gh	Công ty CTăng 8	0102469101	Cục Thuế TP Hồ Chí Minh	112	Đường Lê	180,70	Sơn Trà	78					
2016	11	280.000.000	-	Hoàng Hà 49 Lê Qu	Công ty CTăng 8	0102469101	Cục Thuế TP Hồ Chí Minh	112	Đường Lê	180,70	Sơn Trà	78					
2016	12	327.600.000	-	Đào Nguyễn Hải T	Công ty CTăng 8	0102469101	Cục Thuế TP Hồ Chí Minh	112	Đường Lê	180,70	Sơn Trà	78					
2016	13	300.000.000	-	Nguyễn Đình Trung	Công ty CTăng 8	0102469101	Cục Thuế TP Hồ Chí Minh	112	Đường Lê	180,70	Sơn Trà	78					
2016	16	175.604.436	-	Namom TTA 33 Tm	Công ty CTăng 8	0102469101	Cục Thuế TP Hồ Chí Minh	112	Đường Lê	180,70	Sơn Trà	78					

Hình 2.2. Giao diện chuyển và nhận thông tin trực tuyến về thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản trên ứng dụng quản lý BDS

Đơn vị tính: 1.000 đồng

STT	Chi tiêu	Tổng hồ sơ trợ	Số hồ sơ thực hiện chứng thất thu					Tổng cộng	Số lượng	Số T
			Số hồ sơ không thực	Số hồ sơ chuyển trả	Số hồ sơ CQT mới	Số hồ sơ chuyển	Số hồ sơ chuyển			
I	THÁNG 1	-	-	-	-	-	-	-	-	
1	Hồ sơ chuyển nhượng bất động	-	-	-	-	-	-	-	-	
2	Hồ sơ chuyển nhượng nhà ở	-	-	-	-	-	-	-	-	
II	THÁNG 2	-	-	-	-	-	-	-	-	

Warning dialog box: Be careful! Parts of your document may include personal information that can't be removed by the Document Inspector. [OK] [Cancel]

Hình 2.3. Giao diện chuyển và nhận thông tin trực tuyến về thuế SDDPNN trên ứng dụng quản lý BDS

Năm	Hồ sơ	Trị giá đất kê khai	Trị giá nhà kê khai	Người mua	Địa chỉ mua	MST người mua	Người bán	Địa chỉ bán	MST Người bán	Mt CQT người bán	Trên CQT người bán	Thửa đất số	Tờ Bản đồ số	Địa chỉ thửa đất	Diện tích thửa đất	Địa bán	Số phiếu chuyển
2016	291	411.170.307	1.430.448.077	Nguyễn Nhoàng 604			Công ty TNHH KDL Biền V. Đường Tr		040055884801	Cục Thuế	52	212		CH A204	65,80	Ngh Hạng 492	
2016	292	411.170.307	1.199.278.477	Nguyễn Nhoàng 604			Công ty TNHH KDL Biền V. Đường Tr		040055884801	Cục Thuế	52	212		CH A206	65,80	Ngh Hạng 491	
2016	293	769.328.089	2.614.735.699	Nguyễn Nhoàng 604			Công ty TNHH KDL Biền V. Đường Tr		040055884801	Cục Thuế	52	212		CH A208	127,00	Ngh Hạng 490	
2016	294	438.969.557	1.728.873.478	Hà Quang 52 Bà Tr			Công ty TNHH KDL Biền V. Đường Tr		040055884801	Cục Thuế	52	212		CH A303	71,60	Ngh Hạng 489	
2016	295	438.969.557	1.899.163.068	Le Thị Hà M& Sm. V			Công ty TNHH KDL Biền V. Đường Tr		040055884801	Cục Thuế	52	212		CH A305	71,20	Ngh Hạng 488	
2016	296	647.787.181	2.883.638.103	Nguyễn M. P&O D3 s&u			Công ty TNHH KDL Biền V. Đường Tr		040055884801	Cục Thuế	52	212		CH A407	103,90	Ngh Hạng 487	
2016	297	795.187.857	3.743.201.914	Trần Hồng 52 L& Th&			Công ty TNHH KDL Biền V. Đường Tr		040055884801	Cục Thuế	52	212		CH A501	131,70	Ngh Hạng 486	
2016	298	438.969.557	2.447.256.879	Nguyễn N 5-9 Đ&i C&			Công ty TNHH KDL Biền V. Đường Tr		040055884801	Cục Thuế	52	212		CH A504	70,70	Ngh Hạng 485	
2016	299	671.060.972	1.641.860.907	Trần Thị Đ&i 4 An T			Công ty TNHH KDL Biền V. Đường Tr		040055884801	Cục Thuế	52	212		CH A507	107,60	Ngh Hạng 484	
2016	300	788.722.915	2.300.498.903	Nguyễn Nhoàng 604			Công ty TNHH KDL Biền V. Đường Tr		040055884801	Cục Thuế	52	212		CH A108	124,80	Ngh Hạng 482	
2016	301	654.252.123	2.865.564.009	Nguyễn Nhoàng 604			Công ty TNHH KDL Biền V. Đường Tr		040055884801	Cục Thuế	52	212		CH A102	102,30	Ngh Hạng 483	
2016	302	650.044.152	3.396.154.962	Nguyễn Thị Nguyễn T1			Công ty TNHH KDL Biền V. Đường Tr		040055884801	Cục Thuế	52	212		CH A602	107,80	Ngh Hạng 481	
2016	564	49.675.000	6.445.500.000	L& Văn T&10& H&u			Công ty CP KDL bán N& Ngh& Hoa H&u		04005686684801	Cục Thuế	51	16		CH D605	127,75	Ngh Hạng 772	
2016	565	50.193.600	6.381.375.000	H&u&e A&N&N&B&u. H&			Công ty CP KDL bán N& Ngh& Hoa H&u		04005686684801	Cục Thuế	51	16		CH D304	139,74	Ngh Hạng 773	

Hình 2.4. Giao diện báo cáo trực tuyến công tác chống thất thu trên ứng dụng quản lý BDS

2.3.4.3. Đảm bảo trao đổi thông tin và phối hợp với các cơ quan chức năng trên địa bàn một cách minh bạch và hiệu quả

Công tác trao đổi thông tin và phối hợp với các cơ quan chức năng trên địa bàn đã được Cục Thuế chú trọng nhưng vẫn còn một số tồn tại phát sinh trong quá trình phối hợp như chưa có quy chế phối hợp cụ thể giữa các cơ quan, hệ thống CSDL công chứng chưa hiển thị đầy đủ thông tin, giá đất trong bảng giá đất chưa sát với giá thị trường... Do vậy, Cục Thuế cần có một số biện pháp để cải thiện những tồn tại này, đảm bảo trao đổi thông tin và phối hợp với các CQCN một cách minh bạch và hiệu quả.

2.3.4.4. Công khai, minh bạch thông tin về chính sách, quy trình thuế



Hình 2.5. Bảng niêm yết, công khai thủ tục hành chính về Thuế bằng mã QR cấp Cục Thuế

2.3.5 Giám sát

2.3.5.1. Thực hiện giám sát liên tục hoạt động quản lý thuế

2.3.5.2. Thực hiện kiểm tra độc lập định kỳ để phát hiện và khắc phục sai sót

2.3.5.3. Áp dụng các biện pháp cải tiến dựa trên kết quả giám sát

2.4 Triển khai giải pháp

2.4.1 Lộ trình, tiến độ và phân công trách nhiệm cụ thể

2.4.2 Nguồn lực thực hiện

- Nguồn nhân lực: Chủ yếu là sử dụng nhân lực tại chỗ của các phòng, đội đang thực thi công tác quản lý thuế. Việc luân chuyển, điều động, bổ nhiệm phải xem xét yếu tố kinh nghiệm,

chuyên môn đảm bảo phù hợp với vị trí được phân công, phát huy được thế mạnh của công chức.

- Nguồn tài chính: hiện nay chưa có cơ chế chi riêng cho việc thực hiện nhiệm vụ kiểm soát thuế từ chuyển nhượng BĐS mà đây là nhiệm vụ thường xuyên cần làm của đơn vị, công chức. Đối với các nội dung phối hợp với các đơn vị bên ngoài, cần có cơ chế bổ sung thêm nguồn tài chính hàng năm để thực hiện công tác phối hợp theo quy định.

- Cơ sở vật chất: việc bổ sung công cụ dụng cụ, tài sản theo dự toán hàng năm và do TCT phân bổ nguồn lực. Do đó, hàng năm các phòng, đội thực hiện tổng hợp nhu cầu về cơ sở vật chất, báo cáo bộ phận hành chính. Đối với hệ thống thông tin và công nghệ thông tin, cần cập nhật nâng cấp phần mềm, phần cứng, cơ sở dữ liệu theo định kỳ quý để đảm bảo rằng các hoạt động trên ứng dụng CNTT được thực hiện một cách an toàn, hiệu quả và đáng tin cậy.

2.4.3 Phân tích rủi ro và đề xuất giải pháp giảm thiểu rủi ro

2.4.3.1. Rủi ro căn cứ pháp lý

2.4.3.2. Rủi ro bảo mật thông tin

2.4.3.3. Rủi ro nhân sự

2.5 Kết quả và hiệu quả dự kiến

2.5.1 Trình bày kết quả dự kiến của giải pháp

2.5.1.1. Về môi trường kiểm soát

2.5.1.2. Về quản lý rủi ro đối với hồ sơ chuyển nhượng bất động sản

Bảng 2.2. Áp dụng bộ tiêu chí đánh giá rủi ro đối với hồ sơ chuyển nhượng BĐS

STT	Tiêu chí	Trọng số	Nội dung kiểm tra	Số điểm	Điểm rủi ro Hrr
1	Số lần chuyển nhượng của thửa đất, tài sản gắn liền với đất	10%	Từ 06 lần đến 09 lần	6	0,6
2	Số lượng hồ sơ chuyển nhượng của một cá nhân trong một thời gian ngắn (1 tuần)	10%	Từ 02-04 hồ sơ	2	0,2
3	Sự chênh lệch về giá chuyển nhượng so với giá do UBND quy định	22%	Giá cao hơn giá do UBND quy định (có HSDCGD) từ 1 - 2 lần	4	0,88
4	Độ chênh lệch về giá so với giá trung bình những lần chuyển nhượng trước đó	20%	Chênh lệch giảm từ 5 - 10%	6	1,2
5	Độ chênh lệch về giá so với giá giao dịch trung bình phổ biến trên thị trường của vị trí tương đương tại thời điểm chuyển nhượng	15%	Chênh lệch tăng từ 0 - 10%	2	0,3
6	Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính, hồ sơ khai thuế có số tiền miễn giảm, các khoản giảm trừ hoặc đề nghị miễn giảm	8%	Không có số tiền miễn giảm, khoản giảm trừ	0	0
7	Sự sai lệch giữa thông tin người nộp thuế kê khai và thông tin cơ quan thuế thu thập được (qua tổ chức hành nghề công chức, cơ quan công an, cơ quan đăng ký đất đai, cơ quan thông tấn báo chí....)	5%	Không có sự sai lệch thông tin	2	0,1
8	Hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính do cơ quan nhà nước có thẩm quyền chuyển đến hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận không đầy đủ thành phần, thông tin	5%	Hồ sơ đầy đủ thành phần, thông tin	2	0,1
9	Kiểm tra thông tin hợp đồng trên Hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng thành phố	5%	Hợp đồng ký kết mới	2	0,1
Tổng cộng		100%			3,5

2.5.1.3. Về hoạt động kiểm soát

2.5.1.4. Về thông tin và truyền thông

2.5.1.5. Về giám sát

2.5.2 Đánh giá hiệu quả, so sánh với mục tiêu đề ra

Việc triển khai thực hiện giải pháp trên đã mang lại những hiệu quả nhất định. Công tác kiểm soát thuế từ hoạt động chuyển

nhượng BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng đã có những cải thiện đáng kể, được tiến hành một cách toàn diện hơn, hạn chế sự thất thu thuế, đáp ứng được các mục tiêu đã đề ra tại mục 2.1, cụ thể như sau:

- Nâng cao tính hiệu quả trong hoạt động kiểm tra, giám sát sự tuân thủ của NNT trên cơ sở bộ tiêu chí đánh giá rủi ro đối với các hồ sơ chuyển nhượng BĐS, qua đó phân loại NNT, áp dụng các biện pháp nghiệp vụ phù hợp và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật thuế, truy thu các khoản thuế về cho NSNN. Việc giám sát hoạt động quản lý thuế của công chức được thực hiện liên tục, thường xuyên tại tất cả các bộ phận và được giám sát độc lập bởi bộ phận kiểm tra nội bộ.

- Công chức thuế được nâng cao kiến thức pháp lý và kỹ năng nghiệp vụ cơ bản và chuyên sâu về công tác kiểm soát thuế chuyển nhượng BĐS theo chương trình đào tạo phù hợp; được bồi dưỡng thường xuyên về phẩm chất và đạo đức công vụ, đảm bảo tính “Minh bạch – Chuyên nghiệp – Liêm chính – Đổi mới” theo tuyên ngôn ngành Thuế.

- Ứng dụng công nghệ thông tin để xây dựng CSDL về hồ sơ chuyển nhượng BĐS từ năm 2016 đến tháng 3 năm 2024 với 51.060 giao dịch BĐS, đẩy mạnh công tác chuyển và nhận thông tin, báo cáo bằng phương thức điện tử trên ứng dụng riêng về quản lý BĐS tạo ra một sự thay đổi mạnh mẽ và linh hoạt trong công tác quản lý thuế phù hợp với mục tiêu chuyển đổi số, giảm bớt việc thực hiện thủ công.

- Hoàn thiện về kiểm soát giá chuyển nhượng bất động sản khi xác định NVTC về đất đai giúp đơn giản hóa thủ tục hành chính thuế, tạo thuận lợi cho NNT, rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ. Bên cạnh đó, thực hiện công khai thủ tục hành chính về Thuế bằng mã

QR để cho NNT dễ dàng tiếp cận và tham gia vào quá trình giám sát công chức thuế thực thi pháp luật thuế.

- Đẩy mạnh việc trao đổi thông tin và phối hợp với các cơ quan chức năng trên địa bàn (Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Công an thành phố, Ngân hàng Nhà nước...) một cách hiệu quả và nhịp nhàng để kết nối mục tiêu quản lý nhà nước về đất đai của các cơ quan chức năng trên địa bàn đảm bảo đúng quy định, minh bạch, giúp xây dựng thị trường BĐS tại TP Đà Nẵng an toàn, lành mạnh, bền vững, hạn chế tình trạng trốn thuế có hệ thống.

KẾT LUẬN

Việc kiểm soát thuế từ hoạt động chuyển nhượng BĐS của Cục Thuế TP Đà Nẵng đã được triển khai từ nhiều năm nay và đã mang lại kết quả khả quan từ hai phía. Về phía Nhà nước: Xây dựng được lòng tin của NNT vào chính sách của nhà nước trong công tác quản lý và điều hành vĩ mô nền kinh tế đất nước; hạn chế tình trạng gian lận, trốn thuế TNCN và TNDN gây thất thu cho ngân sách; nâng cao ý thức, trách nhiệm của CBCC ngành thuế và góp phần hoàn thành dự toán thu ngân sách nhà nước ngày càng tăng. Về phía NNT: Việc hoàn thành nghĩa vụ với NSNN là một minh chứng cho sự sở hữu của cá nhân, tổ chức đối với BĐS nhận chuyển nhượng và là cơ sở để người dân được chính lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và qua đó thực hiện các quyền và lợi ích của mình đối với BĐS đó. Từ kết quả nghiên cứu đề án “Hoàn thiện công tác kiểm soát thuế từ chuyển nhượng bất động sản tại Cục Thuế thành phố Đà Nẵng”, học viên rút ra những kết luận sau:

Thứ nhất, mô tả thực trạng công tác kiểm soát thuế trong lĩnh vực chuyển nhượng BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng, từ đó nêu ra những kết quả đạt được trong thời gian qua và đưa ra các hạn chế, tồn tại phát sinh trong quá trình kiểm soát thuế. Các hạn chế, tồn tại được phân loại theo các quy trình nghiệp vụ theo quy định của Luật quản lý thuế và các văn bản thi hành.

Thứ hai, đưa ra mục tiêu của giải pháp hoàn thiện công tác kiểm soát thuế từ chuyển nhượng BĐS tại Cục Thuế thành phố Đà Nẵng. Theo các kiến thức đã được đào tạo, học viên nghiên cứu cơ sở lý thuyết và căn cứ pháp lý của giải pháp hoàn thiện công tác kiểm soát thuế theo khuôn khổ kiểm soát INTOSAI để đảm bảo giải

pháp đề xuất phù hợp với quy định của pháp luật.

Thứ ba, nêu ra giải pháp hoàn thiện công tác kiểm soát thuế từ chuyển nhượng BĐS trong thời gian đến trên 05 khía cạnh: môi trường kiểm soát, quản lý rủi ro hồ sơ chuyển nhượng BĐS, hoạt động kiểm soát, thông tin và truyền thông, giám sát. Giải pháp đã được trình bày cụ thể, rõ ràng, có lộ trình triển khai, tiến độ và phân công nhiệm vụ cụ thể, gắn với công tác kiểm soát thuế thực tế tại Cục Thuế TP Đà Nẵng. So sánh với mục tiêu đề ra thì việc thực hiện các giải pháp đã đáp ứng được các mục tiêu. Một số giải pháp có tính mới, TCT chưa có quy định chung và cũng chưa được áp dụng tại các Cục Thuế tỉnh, thành phố khác. Do đó, Cục Thuế TP Đà Nẵng tiếp tục thực hiện các giải pháp trên để có sự đánh giá hiệu quả liên tục và từ đó thực hiện điều chỉnh, cải tiến các giải pháp cho phù hợp với tình hình thực tế.

Học viên đã nghiên cứu các lý luận, chính sách pháp luật về thuế đồng thời theo dõi từ thực tiễn để có thể tìm ra giải pháp tối ưu cho việc hoàn thiện công tác kiểm soát thuế từ chuyển nhượng BĐS tại Cục Thuế thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên vì kinh nghiệm còn hạn hẹp, kinh nghiệm làm việc trong ngành còn mới và đề tài có tính mới do chưa có các nghiên cứu tương tự nên chưa có cái nhìn bao quát hết về công tác kiểm soát thuế từ chuyển nhượng BĐS tại đơn vị; vì vậy sẽ còn một số hạn chế và lỗ hổng trong đề án. Rất mong nhận được sự đóng góp từ phía thầy cô để có thể ứng dụng vào thực tiễn hiệu quả hơn.

Xin trân trọng cảm ơn!