



ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ

PHẠM THỊ KIM NGÂN

**QUẢN LÝ THU THUẾ ĐỐI VỚI HOẠT
ĐỘNG CHO THUÊ TÀI SẢN TẠI
THUẾ CƠ SỞ 1 THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**TÓM TẮT ĐỀ ÁN THẠC SĨ QUẢN LÝ KINH TẾ
Mã số: 834 04 10**

Đà Nẵng – 2026

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

Người hướng dẫn khoa học: Tiến sĩ Nguyễn Thị Phương Thảo

Phản biện 1:

Phản biện 2:

Đề án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm đề án tốt nghiệp thạc sĩ ngành Quản lý kinh tế hợp tại Trường Đại học Kinh tế, Đại học Đà Nẵng vào ngày 06 tháng 6 năm 2026.

Có thể tìm hiểu đề án tại:

- Trung tâm Thông tin-Học liệu, Đại học Đà Nẵng
- Thư viện trường Đại học Kinh tế, ĐHQĐHN

MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề án

Quản lý thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản là một vấn đề nan giải của ngành Thuế hiện nay. Thực tế cho thấy, việc kiểm soát doanh thu thực tế, xác định đối tượng nộp thuế và chống tình trạng "hai giá" trong hợp đồng thuê vẫn là bài toán khó đối với ngành Thuế. Nếu không có những cơ chế quản lý chặt chẽ và sự hỗ trợ của công nghệ số, việc thất thu ngân sách là điều khó tránh khỏi, đồng thời gây ra sự thiếu công bằng giữa những người nộp thuế. Do đó, việc hoàn thiện công tác quản lý thu thuế trong lĩnh vực này không chỉ nhằm mục tiêu đảm bảo nguồn thu cho ngân sách nhà nước mà còn là yêu cầu tất yếu để xây dựng một môi trường kinh doanh minh bạch, lành mạnh và thúc đẩy ý thức tuân thủ pháp luật của công dân trong kỷ nguyên kinh tế số.

Vì vậy, xuất phát từ những hiện trạng thực tế kết hợp với những kiến thức có được, tôi chọn nghiên cứu đề tài “Quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng”.

2. Mục tiêu nghiên cứu

2.1. Mục tiêu tổng quát:

Đề án phân tích, đánh giá thực trạng công tác quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng, từ đó đưa ra các giải pháp và tổ chức thực hiện nhằm hoàn thiện công tác quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng trong những năm tới.

2.2. Mục tiêu cụ thể:

- Tìm hiểu cơ sở pháp lý, thực tiễn quản lý thu thuế đối với

hoạt động cho thuê tài sản.

- Nghiên cứu, đánh giá thực trạng công tác quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng.

- Đưa ra những thành công đạt được và những tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại đơn vị.

- Đề xuất những giải pháp và tổ chức thực hiện nhằm hoàn thiện công tác quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng trong thời gian đến.

3. Đối tượng, phạm vi nghiên cứu của đề án

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu là các vấn đề về cơ sở lý luận và tình hình thực tế phát sinh liên quan đến công tác quản lý thu thuế từ hoạt động cho thuê tài sản.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

- *Về mặt nội dung:* đề tài nghiên cứu công tác quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản theo các nội dung như: Tổ chức bộ máy quản lý thu thuế; Lập dự toán thu thuế; Tuyên truyền, hỗ trợ NNT; Đăng ký, kê khai thuế và nộp thuế; Quản lý nợ và cưỡng chế nợ thuế; Kiểm tra và xử phạt vi phạm về thuế.

- *Về mặt không gian:* Đề tài thực hiện nghiên cứu các cá nhân kinh doanh, hộ kinh doanh cho thuê tài sản trên địa bàn các phường Thanh Khê, An Khê, Hòa Khánh do Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng quản lý.

- *Về mặt thời gian:* Đề tài tập trung nghiên cứu số liệu thứ cấp từ nguồn báo cáo, thống kê trong khoảng thời gian từ năm 2023 đến năm 2025 và số liệu sơ cấp từ nguồn khảo sát hai đối tượng là

công chức thuế và người nộp thuế có phát sinh doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản trên địa bàn. Thời gian khảo sát là đầu năm 2026, đề ra giải pháp đến năm 2030.

4. Phương pháp nghiên cứu

*** *Phương pháp thu thập dữ liệu:*** Tác giả sử dụng phương pháp thu thập số liệu dạng sơ cấp và thứ cấp. Đối với dữ liệu sơ cấp, tác giả thực hiện khảo sát hai nhóm đối tượng gồm: công chức thuế và người nộp thuế có phát sinh doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản. Thời gian khảo sát là tháng 3 năm 2026. Đối với dữ liệu thứ cấp, tác giả thu thập từ Báo cáo của Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng và các nguồn dữ liệu thông tin khác được thu thập từ các văn bản quy phạm pháp luật, bài báo, tạp chí có liên quan, các website và các đề án, nghiên cứu khoa học đã được công bố. Thời gian thu thập trong 03 năm từ năm 2023 đến năm 2025.

*** *Phương pháp phân tích số liệu:***

- ***Phương pháp thống kê:*** Tác giả sử dụng phương pháp thống kê để nghiên cứu và phân tích công tác quản lý thuế trong hoạt động cho thuê tài sản. Các số liệu thống kê thu thập từ các nguồn sơ cấp và thứ cấp làm cơ sở để phân tích thực trạng công tác quản lý thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng.

- ***Phương pháp phân tích:*** Tác giả sử dụng phương pháp phân tích nhằm làm rõ các yếu tố ảnh hưởng đến công tác quản lý thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng. Thông qua việc phân tích số liệu, tham khảo các nguồn tài liệu và tình hình thực tế tại địa bàn quản lý, tác giả đánh giá thực trạng triển khai các nội dung trong công tác quản lý thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại đơn vị. Trên cơ sở kết quả đánh giá, tác giả đề xuất

các giải pháp phù hợp, khả thi và hiệu quả nhằm nâng cao chất lượng công tác quản lý thuế trong thời gian tới.

5. Ý nghĩa thực tiễn của đề án

Đề án về quản lý thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng không chỉ là một chủ đề cấp thiết mà còn mang lại ý nghĩa khoa học sâu sắc đối với nghiên cứu và thực tiễn.

6. Kết cấu đề án

Bên cạnh phần mở đầu, phần kết luận và các danh mục có liên quan, nội dung chính của đề án được nêu rõ trong 04 chương:

Chương 1. Cơ sở lý luận và căn cứ pháp lý về quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản.

Chương 2. Thực trạng công tác quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng.

Chương 3. Giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng.

Chương 4. Tổ chức thực hiện.

CHƯƠNG 1. CƠ SỞ LÝ LUẬN VÀ CĂN CỨ PHÁP LÝ VỀ QUẢN LÝ THU THUẾ ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ TÀI SẢN

1.1 Một số khái niệm

1.1.1. Quản lý thuế và hoạt động cho thuê tài sản

1.1.2. Quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản

1.2. Nội dung quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản

1.2.1. Tổ chức bộ máy thu thuế

Căn cứ Quyết định số 2229/QĐ-BTC ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 381/QĐ-BTC ngày 26/2/2025 quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Cục Thuế kể từ ngày 01/7/2025 trên cơ sở đồng bộ với mô hình tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp. Theo đó, Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng được tổ chức lại theo Quyết định số 1377/QĐ-CT ngày 30/6/2025 của Cục trưởng Cục Thuế quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Thuế cơ sở thuộc Thuế tỉnh, thành phố.

1.2.2. Lập dự toán thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản

Lập dự toán thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản của Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng là quá trình đơn vị thu thập, tính toán và dự báo số thuế sẽ thu được từ hoạt động cho thuê tài sản trên địa bàn quản lý gửi Thuế thành phố Đà Nẵng, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng.

Tại Điều 44 Luật Ngân sách Nhà nước số 89/2025/QH15 ngày 25/6/2025 quy định căn cứ lập dự toán ngân sách nhà nước hàng năm bao gồm:

- Nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh, đối ngoại, bình đẳng giới.

- Chức năng, nhiệm vụ của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan, tổ chức khác ở trung ương, các cơ quan, tổ chức, đơn vị ở địa phương.

- Quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí và các khoản thu khác thuộc ngân sách; định mức phân bổ ngân sách, chế độ, tiêu chuẩn, định mức chi ngân sách nhà nước.

- Phân cấp nguồn thu, nhiệm vụ chi ngân sách và tỷ lệ phần trăm (%) phân chia đối với các khoản thu phân chia và mức bổ sung cân đối ngân sách của ngân sách cấp trên cho ngân sách cấp dưới.

- Văn bản pháp luật của các cấp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền hướng dẫn xây dựng kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm sau.

- Kế hoạch tài chính 05 năm, kế hoạch đầu tư công trung hạn nguồn ngân sách nhà nước.

- Tình hình thực hiện ngân sách nhà nước năm trước.

1.2.3. Tuyên truyền, hỗ trợ người nộp thuế

Tuyên truyền chính sách, pháp luật thuế là hoạt động phổ biến, công khai các quy định của chính sách thuế đến người nộp thuế để họ hiểu rõ nghĩa vụ và quyền hạn của mình, kịp thời cập nhật các chính sách mới, tăng cường ý thức chấp hành các quy định về pháp luật thuế.

Hỗ trợ người nộp thuế là hoạt động hướng dẫn của cơ quan thuế giúp cho người nộp thuế hiểu rõ chính sách, pháp luật thuế; thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ thuế liên quan hướng đến việc chấp hành và thực hiện tốt nghĩa vụ về thuế đối với nhà nước.

1.2.4. Đăng ký thuế, kê khai thuế và nộp thuế

1.2.4.1. Đăng ký thuế và quản lý thông tin người nộp thuế

Đăng ký thuế là thủ tục hành chính mà người nộp thuế cung

cấp một số thông tin theo mẫu và nộp tờ khai đến cơ quan thuế theo quy định pháp luật. Đăng ký thuế là một trong những nội dung quản lý thuế cần thiết, được quy định cụ thể nhằm đảm bảo mọi cá nhân, tổ chức có nghĩa vụ thuế đều được cấp mã số thuế để thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước. Tại Điều 3 Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 quy định: “Mã số thuế là một dãy số gồm 10 chữ số hoặc 13 chữ số và ký tự khác do cơ quan thuế cấp cho người nộp thuế dùng để quản lý thuế”. Mã số thuế được sử dụng trong tất cả các giao dịch về thuế. Hiện nay, đối với cá nhân, mã số thuế đã gắn với số định danh cá nhân trên căn cước công dân và sử dụng số định danh cá nhân để kê khai thuế và nộp thuế.

1.2.4.2. Kê khai thuế, nộp thuế

a. Kê khai thuế

Theo quy định tại Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019:

“Kê khai thuế là việc người nộp thuế lập và nộp hồ sơ khai thuế cho cơ quan quản lý thuế theo mẫu quy định.

Người nộp thuế phải khai chính xác, trung thực, đầy đủ các nội dung trong tờ khai thuế theo mẫu do Bộ Tài chính quy định và nộp đủ các chứng từ, tài liệu quy định trong hồ sơ khai thuế với cơ quan quản lý thuế.

Người nộp thuế tự tính số tiền thuế phải nộp, trừ trường hợp việc tính thuế do cơ quan quản lý thuế thực hiện theo quy định.”

Theo đó, hoạt động cho thuê tài sản thực hiện kê khai thuế theo từng lần phát sinh hoặc định kỳ hàng năm.

b. Nộp thuế

Theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 100/2021/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Bộ Tài chính sửa đổi điểm c khoản 1

Điều 9 Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01/6/2021 của Bộ Tài chính về phương pháp tính thuế đối với một số trường hợp đặc thù: “Hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh có hoạt động cho thuê tài sản thuộc đối tượng áp dụng phương pháp tính thuế theo tỷ lệ % trên doanh thu thì thuế GTGT, thuế TNCN được tính theo tỷ lệ % tương ứng với hoạt động này. Từ năm 2025 trở về trước thì hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh có doanh thu từ hoạt động cho thuê tài sản trong năm dương lịch từ 100 triệu đồng trở xuống thì thuộc trường hợp không phải nộp thuế GTGT và không phải nộp thuế TNCN”.

1.2.5. Quản lý nợ và cưỡng chế nợ thuế

Các nội dung của công tác quản lý nợ và cưỡng chế nợ thuế theo quy định của Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 gồm:

- + “Phân loại tiền thuế nợ;
- + Đôn đốc thu tiền thuế nợ;
- + Xử lý tiền thuế nợ (xóa nợ, khoan nợ, gia hạn nợ,...);
- + Công khai thông tin người nộp thuế nợ tiền thuế;
- + Cưỡng chế nợ thuế;
- + Lập sổ theo dõi, báo cáo.”

1.2.6. Kiểm tra, xử lý vi phạm về thuế

Theo quy định tại Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019: “Kiểm tra thuế là hoạt động rà soát, kiểm tra của cơ quan thuế đối với các hoạt động, giao dịch liên quan đến nghĩa vụ thuế của người nộp thuế. Mục đích của kiểm tra thuế là xác định tính tuân thủ của người nộp thuế thông qua việc phát hiện sai sót trong quá trình kê khai thuế và có các biện pháp xử lý nhằm bảo người nộp thuế điều chỉnh, đảm bảo việc thu thuế đúng, đủ cho ngân sách nhà nước. Nội dung kiểm tra thuế gồm: kiểm tra tính chính xác, tuân thủ pháp luật thuế đối với hồ sơ khai thuế của người nộp thuế; phát hiện và có các

biện pháp xử phạt theo đúng quy định”.

Bên cạnh đó, Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13/6/2019 quy định: “Xử lý vi phạm về thuế là việc thủ trưởng cơ quan thuế áp dụng các hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả đối với cá nhân, tổ chức thực hiện hành vi vi phạm pháp luật về thuế. Việc xử lý vi phạm hành chính về thuế nhằm bảo đảm tính nghiêm minh của pháp luật, giúp người nộp thuế hiểu rõ các quy định, tránh lặp lại các lỗi sai trong thời gian tới. Các hành vi vi phạm pháp luật về thuế, gồm: hành vi vi phạm các thủ tục thuế; hành vi khai sai dẫn đến thiếu số tiền thuế phải nộp hoặc tăng số tiền thuế được hoàn; hành vi trốn thuế, gian lận thuế.”

1.3. Căn cứ pháp lý xây dựng đề án

- Luật Quản lý thuế số 38/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019 quy định việc quản lý các loại thuế, các khoản thu khác thuộc ngân sách nhà nước.

- Luật Thuế giá trị gia tăng số 149/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng.

- Luật Thuế thu nhập cá nhân số 109/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025 quy định người nộp thuế, thu nhập chịu thuế, thu nhập được miễn thuế, giảm thuế và căn cứ tính thuế thu nhập cá nhân.

- Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quản lý thuế.

- Thông tư số 86/2024/TT-BTC ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tài chính quy định về đăng ký thuế.

- Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn Thuế giá trị gia tăng, Thuế thu nhập cá nhân và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh.

- Thông tư số 100/2021-TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 40/2021/TT-BTC ngày 01 tháng 6 năm 2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn Thuế giá trị gia tăng, Thuế thu nhập cá nhân và quản lý thuế đối với hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh.

- Quyết định số 3389/QĐ-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính về phê duyệt đề án “chuyển đổi mô hình và phương pháp quản lý thuế đối với hộ kinh doanh khi xoá bỏ thuế khoán”

- Quyết định số 06/QĐ-TTg ngày 06/01/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án phát triển ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022-2025, tầm nhìn đến năm 2030 (Gọi tắt là Đề án 06).

- Quyết định số 508/QĐ-TTg ngày 23/4/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược cải cách hệ thống thuế đến năm 2030.

- Kế hoạch số 1925/KH-TCS1 ngày 29/01/2026 về Triển khai Đề án “Rà soát, đánh giá cơ cấu, quy mô các nguồn thu và đề xuất một số giải pháp nuôi dưỡng, phát triển, quản lý nguồn thu trên địa bàn thành phố Đà Nẵng” trên địa bàn phường Thanh Khê, phường An Khê và phường Hoà Khánh năm 2026.

- Thông báo số 3031/TB-TCS1 ngày 12/02/2026 của Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng về chương trình công tác thuế năm 2026.

- Kế hoạch số 2043/KH-TCS1 ngày 05/3/2026 về chống thất thu đối với hoạt động cho thuê tài sản trên địa bàn phường Thanh Khê, phường An Khê và phường Hoà Khánh năm 2026.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

CHƯƠNG 2. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ THU THUẾ ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ TÀI SẢN TẠI THUẾ CƠ SỞ 1 THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

2.1. Đặc điểm tự nhiên, kinh tế - xã hội tại địa bàn quản lý thuế của Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng

2.1.1. Đặc điểm tự nhiên

2.1.2. Đặc điểm kinh tế - xã hội

2.1.2.1. Đặc điểm kinh tế

2.1.2.2. Đặc điểm xã hội

- a. Dân số và dân tộc, tôn giáo*
- b. Giáo dục và đào tạo*
- c. Y tế và phúc lợi xã hội*
- d. Văn hóa, ẩm thực*

2.2. Thực trạng quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng

2.2.1. Tổ chức bộ máy thu thuế

Cơ quan quản lý thuế: Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng.

Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng được tổ chức lại theo quy định tại Quyết định số 3737/QĐ-CT ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Cục Thuế quy định mô hình tổ chức quản lý thuế của Thuế cơ sở.

Lãnh đạo Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng gồm 01 Trưởng thuế cơ sở và 01 Phó Trưởng thuế cơ sở. Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng gồm 09 Tổ trực thuộc. Tổng số công chức – người lao động của Thuế cơ sở 1 tính đến cuối năm 2025 là 94 người, trong đó có 90 công chức và 04 người lao động.

2.2.2. Lập dự toán thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản

Định kỳ hàng năm, căn cứ chỉ tiêu giao dự toán thu ngân sách của Thuế thành phố Đà Nẵng, Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng

đã lập dự toán thu NSNN. Việc lập dự toán thu thuế tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng dựa trên các văn bản pháp luật như Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý thuế, và các nghị định của Chính phủ, thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính và các văn bản có liên quan khác.

2.2.3. Tuyên truyền, hỗ trợ người nộp thuế

Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng thực hiện kế hoạch tuyên truyền các chính sách mới thông qua việc phối hợp với UBND các phường bằng hình thức xe lưu động, hoặc tuyên truyền cố định tại các nơi dân cư tập trung đông đúc.

Bên cạnh đó, Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng còn phối hợp với các kênh thông tin báo đài để thực hiện các chuyên mục “Thuế và cuộc sống” định kỳ, lập danh sách người nộp thuế chấp hành tốt nghĩa vụ thuế gửi Thuế thành phố Đà Nẵng để tuyên dương người nộp thuế tại hội nghị hàng năm.

Ngoài ra, Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng còn thực hiện hỗ trợ giải đáp vướng mắc, chính sách mới về thuế trực tiếp tại cơ quan thuế, bằng điện thoại, bằng văn bản và qua các kênh hỗ trợ khác như: email, trang web Thuế thành phố Đà Nẵng, fanpage Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng, zalo OA của đơn vị...

2.2.4. Đăng ký thuế, kê khai thuế và nộp thuế

2.2.4.1. Đăng ký thuế và quản lý thông tin NNT

Việc đăng ký thuế là bước đầu tiên mà cơ quan thuế thực hiện ngay sau khi hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh thực hiện hoạt động cho thuê tài sản. Người nộp thuế cần tiến hành thủ tục đăng ký thuế và được cấp mã số thuế trước khi bắt đầu kê khai thuế, nộp tiền thuế vào NSNN. Người nộp thuế thực hiện thủ tục đăng ký thuế qua Dịch vụ công của ngành Thuế.

2.2.4.2. *Kê khai thuế, nộp thuế*

Đối với hoạt động cho thuê tài sản, các Tổ quản lý, hỗ trợ hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh tại Thuế cơ sở 1 thực hiện rà soát tờ khai, thống kê các hộ gia đình, cá nhân hoạt động trong lĩnh vực cho thuê tài sản. Đồng thời, phối hợp với Tổ quản lý doanh nghiệp rà soát các doanh nghiệp thuê trụ sở hoạt động nhưng bên cho thuê chưa thực hiện kê khai thuế đối với hoạt động này.

Bên cạnh đó, Thuế cơ sở 1 cũng tổ chức phối hợp đối chiếu dữ liệu với các cơ quan liên quan như dữ liệu đất đai, dữ liệu công chứng, ngân hàng để rà soát các trường hợp cho thuê tài sản nhưng chưa thực hiện kê khai thuế với cơ quan thuế.

2.2.5. *Quản lý nợ và cưỡng chế nợ thuế*

Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng có nhiệm vụ theo dõi tình trạng nợ thuế của người nộp thuế thông qua hệ thống dữ liệu quản lý thuế tập trung của cơ quan thuế. Các khoản nợ thuế sẽ được phân loại theo thời gian và tính chất nợ để có biện pháp xử lý phù hợp.

Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng thực hiện các biện pháp đôn đốc, nhắc nhở đối tượng nợ thuế bằng nhiều hình thức như: văn bản, email, điện thoại, và trực tiếp với người nộp thuế. Qua đó, cơ quan thuế thực hiện việc đôn đốc, nhắc nhở và khuyến khích các đối tượng nộp thuế thực hiện nghĩa vụ thuế đúng thời hạn quy định.

Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng áp dụng các biện pháp cưỡng chế theo quy định về quản lý thuế. Đồng thời, Thuế cơ sở 1 phối hợp với các cơ quan chức năng khác như Ngân hàng, Công an, và các cơ quan khác để thực hiện các biện pháp cưỡng chế chặt chẽ và phù hợp.

2.2.6. *Kiểm tra, xử lý vi phạm về thuế*

Việc kiểm tra thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản được

thực hiện tại trụ sở của cơ quan quản lý thuế thông qua việc rà soát tờ khai và thu thập thông tin hợp đồng cho thuê, tránh tình trạng khai sai, khai thiếu. Bên cạnh đó, Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng còn thực hiện kiểm tra theo chuyên đề chống thất thu đối với hoạt động cho thuê tài sản.

Khi phát hiện các hành vi vi phạm, Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng sẽ tiến hành xử lý theo quy định của pháp luật, bao gồm: xử phạt hành chính, truy thu thuế, cưỡng chế nợ thuế hoặc chuyển hồ sơ qua cơ quan liên quan để xử lý hình sự (nếu có).

2.3. Đánh giá chung về quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng

2.3.1. Những kết quả đạt được

2.3.2. Một số tồn tại, hạn chế

2.3.2.1. Hạn chế trong công tác tổ chức bộ máy

2.3.2.2. Hạn chế trong công tác lập dự toán

2.3.2.3. Hạn chế trong công tác tuyên truyền và hỗ trợ NNT

2.3.2.4. Hạn chế trong công tác đăng ký thuế, kê khai thuế và nộp thuế

2.3.2.5. Hạn chế trong công tác quản lý nợ và cưỡng chế nợ thuế

2.3.2.6. Hạn chế trong công tác kiểm tra, xử lý vi phạm về thuế

2.3.3. Nguyên nhân của những hạn chế

2.3.3.1. Nguyên nhân khách quan

2.3.3.2. Nguyên nhân chủ quan

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN LÝ THU THUẾ ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CHO THUÊ TÀI SẢN TẠI THUẾ CƠ SỞ 1 THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

3.1. Cơ sở tiền đề cho việc đề xuất giải pháp

3.1.1. Xu hướng phát triển hình thức cho thuê tài sản tại địa phương

3.1.2. Lộ trình chuyển đổi số của ngành thuế

3.1.3. Định hướng và mục tiêu công tác quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng

3.2. Một số giải pháp của đề án quản lý thu thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản tại Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng

3.2.1. Hoàn thiện công tác tổ chức bộ máy thu thuế

Tác giả đề xuất một số giải pháp sau:

Thứ nhất, Thuế cơ sở 1 cần xây dựng kế hoạch đào tạo định kỳ, chú trọng vào các kỹ năng như: khai thác dữ liệu từ các kênh giao dịch, kỹ năng phân tích dòng tiền ngân hàng, và sử dụng các công cụ công nghệ thông tin trong quản lý rủi ro.

Thứ hai, thiết lập cơ chế phối hợp liên ngành chặt chẽ. Việc thành lập một Ban chỉ đạo phối hợp tại địa bàn các phường với sự tham gia của các bên liên quan là giải pháp quan trọng để cập nhật thông tin biến động đối tượng nộp thuế thực tế phát sinh.

Thứ ba, thực hiện phân chia trách nhiệm và quyền hạn trong công việc đến từng công chức nhằm tạo động lực cho công chức chủ động và sáng tạo hơn khi xử lý công việc. Thông qua đó, xây dựng các biểu mẫu đánh giá kết quả thực hiện công việc được giao định kỳ hàng tháng, hàng quý và xếp loại công chức, tạo ra môi trường làm việc công bằng, minh bạch, chuyên nghiệp.

3.2.2. Hoàn thiện công tác lập dự toán thu thuế

Nhằm hướng đến việc dự toán số thu được sát với tình hình thực tế, tác giả đề xuất một số giải pháp như sau:

- Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng cần xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu số hóa tập trung đối với hoạt động cho thuê tài sản. Không chỉ dựa trên dữ liệu từ NNT kê khai, cơ quan thuế cần khai thác dữ liệu thông qua các kênh trung gian liên quan đến lĩnh vực bất động sản, phương tiện giao thông, thông tin dữ liệu quốc gia của cơ quan Công an.

- Bên cạnh việc củng cố dữ liệu, Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng cần mạnh dạn đổi mới phương pháp lập dự toán theo hướng định lượng thay vì dựa vào các phương pháp ước tính mang tính chủ quan. Không chỉ sử dụng số liệu thực thu của năm trước làm căn cứ, đơn vị cần xây dựng các kịch bản dự toán dựa trên hệ số tăng trưởng của nền kinh tế, các chính sách thuế mới có hiệu lực để đánh giá mức độ ảnh hưởng.

- Công chức quản lý trực tiếp từng chức năng phải dựa trên dữ liệu, các khoản đột biến tại địa bàn quản lý và phản hồi kịp thời vào bộ phận lập dự toán nhằm đảm bảo con số dự toán không chỉ mang tính định mức mà còn phản ánh đúng tình hình thực tế của người nộp thuế, giảm thiểu áp lực lên công tác thu ngân sách khi nền kinh tế có những biến động tiêu cực.

- Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng cần đẩy mạnh đào tạo kỹ năng phân tích dữ liệu và sử dụng các công cụ thống kê chuyên nghiệp cho công chức làm công tác dự toán.

3.2.3. Hoàn thiện công tác tuyên truyền, hỗ trợ người nộp thuế

Để hoàn thiện công tác tuyên truyền và hỗ trợ người nộp thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản, tác giả đưa ra một số giải pháp sau:

- Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng cần đổi mới, sáng tạo trong nội dung lẫn hình thức về công tác tuyên truyền chính sách đến với NNT. Thuế cơ sở 1 cần đa dạng hóa các kênh truyền thông trên nền tảng số. Cơ quan thuế thực hiện tuyên truyền thông tin thông qua các nền tảng mạng xã hội phổ biến như Zalo, Facebook hoặc nhóm zalo của địa phương và các tổ dân phố. Thay vì sử dụng các văn bản hành chính khô khan, nội dung tuyên truyền cần được sinh động hơn thông qua việc sử dụng hình ảnh trên infographic, video hướng dẫn ngắn gọn về cách thức đăng ký thuế, kê khai thuế và nộp thuế theo quy định.

- Bên cạnh đó, cần thiết lập cơ chế hỗ trợ trực tuyến hai chiều để tăng tính kết nối giữa cơ quan thuế và NNT. Việc xây dựng một kênh hỗ trợ riêng biệt, ví dụ như đường dây nóng hoặc chatbot thông minh trên hệ thống eTax Mobile, sẽ giúp NNT giải đáp thắc mắc 24/7 mà không cần đến trực tiếp trụ sở cơ quan thuế. Tuy nhiên, để việc hỗ trợ đạt hiệu quả cao, đội ngũ công chức thuế làm công tác hỗ trợ cần được đào tạo chuyên sâu về kỹ năng giao tiếp và xử lý tình huống, đặc biệt là sự nhạy bén trong việc giải quyết các vướng mắc liên quan đến hoạt động cho thuê tài sản.

- Cơ quan thuế cần chủ động kết nối với chính quyền địa phương, các đơn vị, đoàn thể có liên quan. Việc lồng ghép các nội dung tuyên truyền pháp luật thuế vào các buổi họp tổ dân phố, các buổi sinh hoạt của các tổ chức chính trị sẽ giúp chính sách pháp luật về thuế được nhân rộng đến từng hộ gia đình, cá nhân cho thuê tài sản.

3.2.4. Hoàn thiện công tác đăng ký thuế, kê khai thuế và nộp thuế

Để hoàn thiện công tác quản lý thuế một cách hiệu quả và chuyên nghiệp, cơ quan thuế cần đẩy mạnh chuyển đổi số một cách toàn diện. Nhằm nâng cao hiệu quả thu ngân sách trong bối cảnh nền kinh tế

số đang phát triển mạnh mẽ, tác giả đưa ra một số giải pháp sau:

- Cơ quan thuế cần chủ động rà soát và chuẩn hóa toàn bộ quy trình đối với từng chức năng theo hướng tinh gọn, loại bỏ các khâu trung gian không cần thiết nhằm tiết kiệm thời gian và chi phí tuân thủ cho NNT. Đặc biệt, cơ quan thuế cần sớm hoàn thiện khung pháp lý cụ thể để quản lý nguồn thu từ các hoạt động cho thuê tài sản trên các nền tảng số, tránh tình trạng thất thu và tạo điều kiện cho NNT thực hiện đúng nghĩa vụ.

- Đối với công tác đăng ký thuế, cần tập trung vào việc liên thông dữ liệu giữa cơ quan Thuế với Cơ quan đăng ký kinh doanh, các ngân hàng và các cơ quan khác có liên quan, từ đó tự động cấp mã số thuế ngay khi đăng ký tại bộ phận một cửa (bộ phận nhận và trả kết quả tại các phường). Đối với công tác kê khai, hệ thống nên tự động tổng hợp thông tin đầu vào, đầu ra để tạo lập các tờ khai dạng gợi ý, giảm thiểu sai sót do nhập số liệu thủ công. Bên cạnh đó, việc đẩy mạnh các ứng dụng trên thiết bị di động như eTax Mobile sẽ giúp NNT chủ động kê khai và tra cứu thông tin mọi lúc, mọi nơi hướng đến tính tiện lợi và hiệu quả khi NNT sử dụng dịch vụ tại cơ quan thuế.

- Đối với công tác nộp thuế, cơ quan thuế cần đa dạng hóa các phương thức thanh toán bằng cách tích hợp với hệ thống ví điện tử và ngân hàng. Để hạn chế tình trạng nợ đọng kéo dài hoặc nợ ảo do dữ liệu chưa đồng bộ, cơ quan thuế nên thiết lập hệ thống cảnh báo tự động thông qua tin nhắn điện thoại SMS, email hoặc thông báo trực tiếp trên ứng dụng eTax Mobile, giúp NNT rà soát được số thuế nợ thực tế. Việc hỗ trợ này không chỉ giúp công tác quản lý nợ trở nên khoa học và minh bạch hơn.

- Đội ngũ cán bộ thuế cần được đào tạo chuyên môn nghiệp

vụ bài bản về kỹ năng phân tích dữ liệu và đánh giá phân tích rủi ro, chuyển đổi tư duy từ công chức trực tiếp thu thuế sang công chức đồng hành và hỗ trợ NNT.

- Tập trung rà soát thủ tục hành chính về đăng ký thuế và kê khai thuế, tối ưu hóa các ứng dụng hỗ trợ công tác kê khai thuế. Bên cạnh đó, cần tập trung vào tích hợp dữ liệu liên ngành, ứng dụng trí tuệ nhân tạo AI trong phân tích đánh giá rủi ro về thuế và chuẩn hóa dữ liệu về thuế.

3.2.5. Hoàn thiện công tác quản lý nợ và cưỡng chế nợ thuế

Cơ quan thuế cần xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý và theo dõi, cập nhật tình trạng nợ của từng hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh. Từ đó dự báo khả năng thu nợ của người nộp thuế dựa trên số thu thực tế đã nộp và những biến động của nền kinh tế ảnh hưởng đến tình hình thu ngân sách. Trên cơ sở khai thác được dữ liệu cơ sở dữ liệu dân cư quốc gia và hệ thống quản lý công chứng, cơ quan thuế chủ động rà soát các chủ sở hữu thực tế cho thuê và liên hệ người nộp thuế kê khai thuế đúng quy định.

Cơ quan thuế cần thiết lập cơ chế phối hợp liên ngành chặt chẽ với hệ thống các ngân hàng thương mại để cung cấp số tài khoản cá nhân khi thực hiện nhiệm vụ. Bên cạnh đó, việc phối hợp với chính quyền địa phương (bộ phận một cửa tại UBND phường) thông qua việc hoàn thành nghĩa vụ về thuế trước khi tiếp nhận các hồ sơ thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, nhà ở cũng là giải pháp khả thi để nâng cao tính tuân thủ pháp luật thuế.

Tăng cường đào tạo nhằm nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ công chức thuế về kỹ năng giao tiếp, đôn đốc và quy trình cưỡng chế nợ đúng theo trình tự quy định.

Công tác phối hợp thường xuyên giữa cơ quan thuế, Công an

(quản lý cư trú), tư pháp và chính quyền địa phương nhằm tạo ra mạng lưới hỗ trợ hiệu quả.

3.2.6. Hoàn thiện công tác kiểm tra, xử lý vi phạm về thuế

Cơ quan thuế cần áp dụng hệ thống phân tích dữ liệu để định hướng kiểm tra. Theo đó, cần xây dựng bộ tiêu chí đánh giá rủi ro đối với hoạt động cho thuê tài sản.

Cơ quan thuế cần chú trọng đào tạo cho công chức làm nghiệp vụ kiểm tra các kỹ năng mềm, và xử lý hồ sơ đúng quy định. Định kỳ hằng năm, tổ chức các đợt kiểm tra kiến thức nhằm củng cố và cập nhật những kiến thức mới phục vụ cho công việc của mình.

Kết quả của mỗi cuộc kiểm tra cần được hệ thống hóa cơ sở dữ liệu để phục vụ cho các công tác quản lý khác. Những hình thức trốn thuế mới được phát hiện trong quá trình kiểm tra như chia nhỏ tài sản để dưới ngưỡng chịu thuế, sử dụng tài khoản trung gian của người thân cần được cập nhật ngay vào cơ sở dữ liệu rủi ro.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

CHƯƠNG 4: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

4.1 Phân công nhiệm vụ

4.1.1. Cơ quan chủ trì

Thuế cơ sở 1 thành phố Đà Nẵng là cơ quan đầu mối tổ chức triển khai đề án, chịu trách nhiệm chủ trì tham mưu, điều phối và tổng hợp kết quả thực hiện.

4.1.2. Các cơ quan phối hợp

4.1.2.1. UBND các phường

4.1.2.2. Công an các phường

4.1.2.3. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị các phường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực I và khu vực V

4.1.2.4. Cơ quan công chứng trên địa bàn

4.1.2.5. Các Ngân hàng nhà nước và thương mại

4.1.2.6. Các cơ quan, đơn vị truyền thông (đài phát thanh, đài truyền hình, cơ quan thông tấn báo chí)

4.2. Lộ trình thực hiện

4.2.1. Thời gian thực hiện

Đề án được xây dựng để triển khai thực hiện trong thời gian ngắn từ nay đến hết năm 2027.

4.2.2. Nội dung công việc cụ thể

4.2.2.1. Tham gia góp ý sửa đổi, bổ sung các quy trình QLT hiện hành để đáp ứng quản lý đối với hoạt động cho thuê tài sản

4.2.2.2. Đa dạng hóa công tác tuyên truyền trên các phương tiện của nền tảng số, phương tiện thông tin đại chúng

4.2.2.2. Thực hiện kiểm tra theo chuyên đề chống thất thu đối với hoạt động cho thuê tài sản

4.2.2.3. Tăng cường công tác đào tạo chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ công chức quản lý thuế

4.3. Kinh phí thực hiện

Nguồn kinh phí phục vụ việc triển khai Đề án được lấy từ nguồn ngân sách nhà nước. Bên cạnh đó, nguồn kinh phí còn được kết hợp từ các nguồn khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

4.4. Nguồn lực thực hiện

4.4.1. Nguồn lực về tài chính

4.4.2. Nguồn lực về cơ sở vật chất

4.4.3. Nguồn lực về con người

4.4.4. Nguồn lực về văn bản pháp luật

KẾT LUẬN CHƯƠNG 4

KẾT LUẬN

Trong bối cảnh quá trình đô thị hóa và phát triển kinh tế - xã hội diễn ra mạnh mẽ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, đặc biệt tại các phường Thanh Khê, An Khê và Hòa Khánh, hoạt động cho thuê tài sản ngày càng gia tăng cả về quy mô và tính đa dạng.

Xuất phát từ thực tiễn đó, đề án đã đề xuất một hệ thống giải pháp mang tính đồng bộ và có tính khả thi cao. Bên cạnh đó, đề án cũng nhấn mạnh vai trò của cơ chế phối hợp liên ngành giữa cơ quan thuế với chính quyền địa phương, cơ quan công an, ngân hàng và các đơn vị cung cấp dịch vụ có liên quan trong việc trao đổi, chia sẻ thông tin phục vụ công tác quản lý.

Đặc biệt, đề án đã xây dựng phương án tổ chức thực hiện với lộ trình cụ thể, phân công rõ trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan, qua đó bảo đảm tính thống nhất và hiệu quả trong quá trình triển khai.

Tuy nhiên, do giới hạn về phạm vi nghiên cứu, nguồn số liệu và thời gian thực hiện, đề án khó tránh khỏi những hạn chế nhất định. Trong thời gian tới, cần có thêm các nghiên cứu chuyên sâu hơn, đặc biệt là các nghiên cứu gắn với dữ liệu lớn và ứng dụng công nghệ số trong quản lý thuế, nhằm tiếp tục hoàn thiện cơ chế quản lý thuế đối với hoạt động cho thuê tài sản, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong tình hình mới.