

Số:

Bình Định, ngày tháng 6 năm 2022

QUY TRÌNH
GIẢI QUYẾT HỒ SƠ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

Kính gửi: Các tổ chức, cá nhân có hoạt động chuyển nhượng bất động sản trên địa bàn tỉnh.

Quy trình này nhằm hướng dẫn ngắn gọn trình tự giải quyết hồ sơ chuyển nhượng bất động sản, đồng thời lưu ý một số nội dung để các bên tham gia biết, có biện pháp hạn chế tối đa rủi ro pháp lý và thiệt hại tài chính không đáng có trong quá trình thực hiện.

I. CƠ QUAN TIẾP NHẬN, TRẢ HỒ SƠ VÀ THÀNH PHẦN HỒ SƠ:

1. Cơ quan tiếp nhận, trả kết quả hồ sơ:

- Trung tâm Hành chính công của tỉnh tiếp nhận và trả kết quả đối với: Hồ sơ đất đai của tổ chức; Hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp cấp Giấy chứng nhận do đăng ký biến động.

- Bộ phận Một cửa cấp huyện tiếp nhận và trả kết quả đối với hồ sơ của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp: Cấp Giấy chứng nhận lần đầu; Cấp Giấy chứng nhận do đăng ký biến động.

2. Thành phần hồ sơ: Được quy định tại Mục 10 của Phụ lục 1 ban hành kèm theo Quyết định số 05/2019/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND tỉnh.

II. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN THỦ TỤC: Trong 10 ngày làm việc (áp dụng đối với các trường hợp cấp mới lần đầu và điều chỉnh).

Bước 1 (0,5 ngày): Cơ quan tiếp nhận vào Sổ, trao Phiếu tiếp nhận và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

Bước 2 (3 ngày): Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ, các điều kiện và chuyển thông tin, số liệu địa chính đến cơ quan thuế.

Bước 3 (3 ngày): Cơ quan thuế kiểm soát, xác định, gửi thông báo về nghĩa vụ tài chính bằng hình thức trực tuyến thông qua Cổng dịch vụ công của tỉnh cho bên mua, bên bán và các đơn vị có liên quan phối hợp thực hiện.

Bước 4 (3,5 ngày): Sau khi các bên đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định, Văn phòng Đăng ký đất đai chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; xác nhận vào Giấy chứng nhận và chuyển Cơ quan tiếp nhận để trả kết quả cho người dân.

Bước 5: Cơ quan thuế rà soát, đối chiếu, phân loại hồ sơ chuyển nhượng có giá chuyển nhượng thấp hơn giá đã công khai trên cổng giao tiếp điện tử theo 03 loại rủi ro (thấp, vừa, cao) để tiến hành xác minh, kiểm tra, thanh tra hoặc điều tra theo quy định của Luật Quản lý thuế.

III. LƯU Ý TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN THỦ TỤC:

1. Về thành phần hồ sơ:

Thứ nhất, Hợp đồng chuyển nhượng phải được công chứng theo quy định

của Luật Đất đai; theo đó, để đảm bảo phòng ngừa rủi ro, các bên cần lựa chọn Văn phòng công chứng được tổ chức, hoạt động và đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về công chứng và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

Đồng thời, các bên cần quan tâm đến 02 nội dung của Hợp đồng:

- Giá chuyên nhượng: Phải khai báo theo thực tế giao dịch để phòng ngừa các rủi ro pháp lý cho các bên như Thư ngỏ số 879/TN-CTBDI-VP ngày 04/5/2022 của Cục Thuế đã đề cập; đặc biệt là rủi ro thiệt hại cho người mua (trong trường hợp giao dịch bị tuyên giả tạo thì người bán sẽ chỉ hoàn trả số tiền ghi trong hợp đồng), trách nhiệm pháp lý của bên bán, bên mua đối với hành vi trốn thuế.

- Thỏa thuận nộp thuế TNCN: Nếu không thỏa thuận thì thời điểm bên bán phải kê khai, nộp thuế là trong vòng 10 ngày kể từ ngày Hợp đồng được công chứng; Nếu có thỏa thuận bên mua nộp thay thì thời điểm kê khai, nộp thuế là thời điểm làm thủ tục đăng ký bất động sản.

Thứ hai, tờ khai Lệ phí trước bạ và Thuế TNCN phải thống nhất với Hợp đồng chuyên nhượng về chỉ tiêu “giá chuyên nhượng” để đảm bảo tính trung thực của giao dịch.

Thứ ba, văn bản ủy quyền cho bên thứ ba (thực hiện hồ sơ thay cho bên mua và bên bán) phải thể hiện rõ trách nhiệm cụ thể đối với bên thứ ba trong trường hợp xảy ra sai sót, vi phạm của hồ sơ.

2. Về công tác giải quyết hồ sơ và biện pháp quản lý của cơ quan thuế:

Thứ nhất, cơ quan thuế đảm bảo tuân thủ tuyệt đối nguyên tắc “**tiền phòng, hậu kiểm**”, không gây phiền hà cho người dân trong thực hiện thủ tục hành chính; theo đó, cơ quan thuế thực hiện phương châm 04 không: Không trả hồ sơ (đã phù hợp theo quy định), không điện thoại, không thông báo giải trình và không cảnh báo dưới mọi hình thức.

Thứ hai, siết chặt khâu “**hậu kiểm**” để nâng cao tính công bằng, minh bạch của hoạt động chuyên nhượng bất động sản; theo đó, cơ quan thuế sẽ phân loại và tổ chức thực hiện quyết liệt công tác này **đối với các hồ sơ có giá chuyên nhượng thấp hơn cơ sở dữ liệu về giá của cơ quan thuế** (được đăng tải công khai tại **Cổng giao tiếp điện tử** của cơ quan thuế đặt tại địa chỉ <http://biditax.vn>); đây là trường hợp phải **xác định lại số thuế phải nộp bằng phương pháp ấn định và xử phạt vi phạm hành chính về thuế** theo quy định của Luật Quản lý thuế. Cụ thể:

(1) Trường hợp tính ra số thuế nộp thêm dưới 100 triệu đồng:

- Tiến hành ấn định thuế: Cơ quan thuế sẽ căn cứ cơ sở dữ liệu về giá giao dịch bất động sản (cơ quan thuế quản lý) hoặc cơ sở dữ liệu thương mại (thị trường) để chọn ra 03 giao dịch tương đồng (về vị trí, diện tích, thời điểm...) và thực hiện trình tự, thủ tục ấn định thuế theo quy định tại Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 05/12/2020 của Chính phủ đối với số thuế phải nộp thêm thấp; đồng thời tiến hành xử phạt vi phạm hành chính về hành vi khai sai với mức xử phạt 20% số thuế khai sai (chênh lệch số thuế đã kê khai so với số thuế ấn định);

- Tiến hành kiểm tra, thanh tra đối với số thuế phải nộp thêm lớn để làm rõ tính chất vi phạm và xử phạt vi phạm hành chính về hành vi trốn thuế với mức xử

phạt từ 01 đến 03 lần số thuế trốn.

(2) Trường hợp tính ra số thuế nộp thêm từ 100 triệu đồng trở lên:

Cơ quan thuế sẽ ban hành Thông báo yêu cầu người nộp thuế giải trình, chứng minh việc xác định nghĩa vụ thuế; sau đó, hoàn thiện hồ sơ và thực hiện trình tự, thủ tục chuyển tin báo tội phạm sang cơ quan Công an điều tra theo Quy chế ban hành kèm theo Quyết định số 489/QĐ-TCT ngày 07/4/2022 của Tổng cục Thuế để xác minh, điều tra và giải quyết theo quy định.

(3) Riêng đối với các hồ sơ bên mua, bên bán ủy quyền cho bên thứ ba thực hiện: Cơ quan thuế sẽ tập hợp, xâu chuỗi hồ sơ, theo dõi riêng và có biện pháp quản lý “đặc thù” đối với các trường hợp này.

Cụ thể, cơ quan thuế sẽ làm việc trực tiếp với bên mua, bên bán để xác minh các nội dung liên quan đến giao dịch: Nếu các bên không cung cấp được văn bản ủy quyền (có nội dung khai thuế) cho bên thứ ba thì cơ quan thuế sẽ xác định trách nhiệm thuộc về bên mua, bên bán; trường hợp các bên cung cấp được văn bản ủy quyền thì trách nhiệm thuộc về bên thứ ba được ủy quyền. Theo đó, khi đã xác định được đối tượng, tương tự như trên, cơ quan thuế sẽ áp dụng biện pháp ấn định và xử phạt hành vi khai sai, trốn thuế hoặc chuyển tin báo tội phạm sang cơ quan điều tra.

Thứ ba, cơ quan thuế sẽ thực hiện công khai trên Cổng giao tiếp điện tử: Tất cả các trường hợp chuyển nhượng bất động sản (doanh nghiệp cho cá nhân, cá nhân cho cá nhân); Các tổ chức, cá nhân có hành vi khai sai, trốn thuế trong hoạt động kinh doanh bất động sản để người dân, các cấp, các ngành, các đoàn thể biết, giám sát, phản biện, tham gia quản lý và phòng ngừa vi phạm.

Như vậy, với tính chất quan trọng, mức độ ảnh hưởng to lớn của hồ sơ chuyển nhượng bất động sản, nhất là Hợp đồng công chứng, Cục Thuế khuyến nghị các bên giao dịch cần tìm hiểu kỹ các căn cứ cũng như rủi ro pháp lý đã được ngành thuế tuyên truyền; thực hiện kê khai trung thực giá chuyển nhượng; chủ động nắm bắt tình hình, không phụ thuộc vào các đối tượng làm “dịch vụ” và cùng chung tay với cơ quan thuế trong công cuộc đấu tranh, từng bước loại bỏ tình trạng gian lận, trốn thuế trong lĩnh vực này.

Với những phân tích nêu trên, một lần nữa cơ quan thuế 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 tinh thần.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở TC, TNMT, Tư pháp (phối hợp);
- Công an tỉnh (phối hợp);
- Đài PT-TH, Báo Bình Định (phối hợp);
- Lãnh đạo Cục Thuế;
- Các Chi cục Thuế, Phòng và VP;
- Lưu: VT, VP.

CỤC TRƯỞNG

Nguyễn Đầu