

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**



HỒ THANH BÌNH

**PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ THUẾ
THU NHẬP CÁ NHÂN ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG
CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN - THỰC TIỄN
TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ

CẦN THƠ, NĂM 2023

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC NAM CẦN THƠ**

HỒ THANH BÌNH

**PHÁP LUẬT VIỆT NAM VỀ THUẾ THU NHẬP
CÁ NHÂN ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG
BẤT ĐỘNG SẢN - THỰC TIỄN TẠI
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Ngành: Luật Kinh tế

Mã ngành: 8380107

LUẬN VĂN THẠC SĨ NGÀNH LUẬT KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học:

TS. TRƯƠNG VĨNH XUÂN

CẦN THƠ, NĂM 2023

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng bày tỏ lòng biết ơn đến Ban Giám hiệu Trường, Ban Lãnh đạo, các Thầy Cô khoa Luật Trường Đại học Nam Cần Thơ đã tạo mọi điều kiện tốt nhất để tôi hoàn thành luận văn tốt nghiệp.

Tôi vô cùng biết ơn Thầy TS. Trương Vĩnh Xuân, người hướng dẫn đề tài, đã tận tình hướng dẫn, truyền đạt những tri thức bổ ích, kinh nghiệm thực tế, tác phong làm việc, tư duy khoa học, đã quan tâm và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho tôi trong suốt thời gian thực hiện và hoàn thành luận văn này.

Kính chúc Quý Thầy Cô, các Anh, Chị và các bạn được dồi dào sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

Xin trân trọng cảm ơn!

Cần Thơ, ngày 27 tháng 12 năm 2023

Học viên thực hiện

Hồ Thanh Bình

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam kết nghiên cứu: “*Pháp luật Việt Nam về thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản - thực tiễn tại thành phố Cần Thơ*” được hoàn thành dựa trên các kết quả nghiên cứu của tôi và các kết quả nghiên cứu này chưa được dùng cho bất cứ luận văn cùng cấp nào khác.

Cần Thơ, ngày 27 tháng 12 năm 2023

Người thực hiện

Hồ Thanh Bình

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Lý do chọn đề tài	1
2. Tổng quan các nghiên cứu có liên quan đến đề tài	2
3. Mục tiêu và nhiệm vụ nghiên cứu.....	4
4. Đối tượng nghiên cứu.....	5
5. Phạm vi nghiên cứu.....	5
6. Phương pháp nghiên cứu.....	5
7. Kết cấu luận văn.....	7
CHƯƠNG 1 NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN VÀ PHÁP LUẬT VỀ THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN.....	8
1.1 Tổng quan về thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.....	8
1.1.1 Tổng quan về thuế thu nhập cá nhân.....	8
1.1.1.1 Khái niệm về thuế thu nhập cá nhân.....	8
1.1.1.2 Đối tượng nộp thuế thu nhập cá nhân	10
1.1.1.3 Đặc điểm của thuế thu nhập cá nhân.....	11
1.1.1.4 Vai trò của thuế thu nhập cá nhân.....	12
1.1.2 Tổng quan về thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.....	15
1.1.2.1 Khái niệm về thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản	15
1.1.2.2 Đặc điểm pháp luật thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản	16
1.1.2.3 Vai trò của thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản	17
1.2 Nội dung quy định pháp luật về thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.....	19
1.2.1 Đối tượng nộp thuế.....	19

1.2.2 Thu nhập chịu thuế.....	20
1.2.3 Biểu thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú chuyển nhượng bất động sản.....	21
1.2.4 Kỳ tính thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản.....	21
1.2.5 Quản lý và hoàn thuế thu nhập cá nhân	22
1.2.5.1 Đăng ký thuế và khai thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản	22
1.2.5.2 Nộp thuế thu nhập cá nhân	23
1.2.5.3 Hoàn thuế thu nhập cá nhân	23
1.2.5.4 Kiểm tra, thanh tra thuế thu nhập cá nhân	24
Tiểu kết Chương 1	25
CHƯƠNG 2 THỰC TRẠNG THỰC THI PHÁP LUẬT VỀ THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI THÀNH PHỐ CẦN THƠ.....	26
2.1 Khái quát về thành phố Cần Thơ và hoạt động chuyển nhượng bất động sản ở thành phố Cần Thơ.....	26
2.1.1 Giới thiệu tổng quan về thành phố Cần Thơ.....	26
2.1.2 Tình hình chuyển nhượng bất động sản tại thành phố Cần Thơ thời gian qua	28
2.2 Thực trạng thực hiện pháp luật về thuế thu nhập cá nhân với hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại thành phố Cần Thơ	29
2.2.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến kết quả thực thi pháp luật về thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại thành phố Cần Thơ	29
2.2.1.1. Sự tác động, ảnh hưởng của yếu tố chính trị - địa lý.....	29
2.2.1.2. Sự tác động, ảnh hưởng của yếu tố kinh tế.....	30
2.2.1.3. Sự tác động, ảnh hưởng của yếu tố xã hội và văn hóa	32
2.2.2 Thực tiễn thực hiện thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản trên địa bàn thành phố Cần Thơ.....	34
2.2.2.1. Về đối tượng nộp thuế	34
2.2.2.2. Về thu nhập chịu thuế.....	35

2.2.2.3. <i>Miễn giảm thuế TNCN</i>	38
2.2.2.4. <i>Kỳ tính thuế và căn cứ tính thuế</i>	38
2.2.2.5. <i>Quản lý thuế và hoàn thuế</i>	40
2.3. Những vấn đề phát sinh trong thực tiễn, những bất cập, hạn chế và nguyên nhân	44
2.3.1 Những vấn đề phát sinh trong thực hiện pháp luật thuế thu nhập cá nhân đối với chuyên nhượng bất động sản tại thành phố Cần Thơ	44
2.3.2 Đánh giá kết quả đạt được về việc thực hiện pháp luật thuế thu nhập cá nhân đối với chuyên nhượng bất động sản tại thành phố Cần Thơ thời gian qua	46
Tiểu kết Chương 2.....	50
CHƯƠNG 3 GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN ĐỐI VỚI CHUYÊN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN	52
3.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật thuế thu nhập cá nhân đối với chuyên nhượng bất động sản	52
3.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật thuế thu nhập cá nhân đối với chuyên nhượng bất động sản.....	54
3.2.1. Hoàn thiện một số quy định pháp luật liên quan đến tự cam kết căn nhà duy nhất.....	54
3.2.2 Hoàn thiện một số quy định pháp luật về giá chuyển nhượng bất động sản....	55
3.2.3. Hoàn thiện về tổ chức bộ máy quản lý thuế.....	56
3.2.4. Xây dựng và quản lý hệ thống thông tin cá nhân đầy đủ và toàn diện.....	57
3.2.5. Hoàn thiện công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý vi phạm thuế.....	58
3.2.6 Tăng cường thanh toán không dùng tiền mặt	59
3.2.7. Hoàn thiện hệ thống ứng dụng công nghệ thông tin	60
3.2.8. Tăng cường sự phối hợp đồng bộ giữa các sở, ngành trong công tác quản lý thuế thu nhập cá nhân trên địa bàn thành phố.....	60
3.2.9. Tăng cường năng lực cho các cơ quan thuế, nâng cao trình độ chuyên môn, phẩm chất cho cán bộ phụ trách thuế thu nhập cá nhân trên địa bàn thành phố. 61	
3.2.10. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản cho các đối tượng nộp thuế....	62

Tiêu kết Chương 3.....	64
KẾT LUẬN.....	65
DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	66

DANH MỤC BẢNG

Bảng 2.1: Tình hình chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2020-2022.....	28
Bảng 2.2: Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản.....	35
Bảng 2.3: Tình hình thu thuế TNCN từ CNBĐS trên địa bàn thành phố.....	42

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Nguyên nghĩa
CNBDS	Chuyên nhượng bất động sản
BDS	Bất động sản
TNCN	Thu nhập cá nhân
NSNN	Ngân sách nhà nước
ĐBSCL	Đồng bằng sông Cửu Long
NNT	Người nộp thuế
CNQSD	Chuyên nhượng quyền sử dụng
MST	Mã số thuế

TÓM TẮT

Đề tài: “*Pháp luật Việt Nam về thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản - thực tiễn tại thành phố Cần Thơ*” được xây dựng dựa trên lý luận về thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Bên cạnh đó, luận văn cũng phân tích thực trạng về pháp luật Việt Nam đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, những điểm nghẽn đang là kẽ hở của luật để nhiều đối tượng lách luật gây thất thu ngân sách cho nhà nước. Cũng trong nghiên cứu tác giả phân tích thực trạng thực hiện pháp luật Việt Nam đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại thành phố Cần Thơ trong thời gian qua.

Từ những kết quả nghiên cứu đạt được, tác giả đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản như: Hoàn thiện một số quy định pháp luật liên quan đến tự cam kết căn nhà duy nhất; hoàn thiện một số quy định pháp luật về giá chuyển nhượng bất động sản; hoàn thiện hệ thống quản lý thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; giải pháp hỗ trợ thực thi pháp luật về thuế thu nhập cá nhân; giải pháp hoàn thiện công tác thực thi pháp luật thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Tác giả kỳ vọng với những giải pháp đề xuất sẽ giúp hoàn thiện hơn về pháp luật Việt Nam đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản.