



ĐẠI HỌC ĐÀ NẴNG
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ

NGUYỄN THỊ HẢI YẾN

**TĂNG CƯỜNG KIỂM SOÁT THUẾ THU NHẬP
DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CÁC DOANH NGHIỆP
KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
TẠI CỤC THUẾ THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

TÓM TẮT
LUẬN VĂN THẠC SĨ KẾ TOÁN

Mã số : 60.34.03.01

Đà Nẵng - Năm 2017

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

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Hoàng Tùng

Phản biện 1: TS. Đoàn Thị Ngọc Trai

Phản biện 2: TS. Trần Thượng Bích La

Luận văn đã được bảo vệ trước hội đồng chấm Luận văn tốt nghiệp Thạc sĩ Kế toán học tại Trường Đại học Kinh Tế, Đại học Đà Nẵng vào ngày 27 tháng 8 năm 2017.

Có thể tìm hiểu luận văn tại:

- Trung tâm thông tin – học liệu, Đại học Đà Nẵng
- Thư viện trường Đại học Kinh tế, Đại học Đà Nẵng

LỜI MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của đề tài

Trong những năm gần đây, Đà Nẵng đã bắt đầu kế hoạch phát triển cơ sở hạ tầng, nhất là cơ sở về hạ tầng giao thông, tiến hành chỉnh trang đô thị, xây dựng một môi trường mới hiệu theo nghĩa rộng. Khai thác tốt những lợi thế sẵn có, Đà Nẵng đã có những biến đổi rõ rệt về nhịp độ và khí thế phát triển. Thị trường bất động sản phát triển không ngừng, các khu du lịch, biệt thự đạt tiêu chuẩn 5 sao lần lượt mọc lên. Tính đến nay, trên địa bàn Đà Nẵng nhiều dự án bất động sản được cho phép đầu tư với tổng vốn đầu tư hàng tỷ USD. Trong đó, nhiều dự án thu hút nhiều tập đoàn lớn như SunGroup, Trung Nam, Nam Việt Á... đầu tư vào các khách sạn, resort cao cấp,...

Tuy nhiên, lĩnh vực bất động sản được đánh giá là một trong những lĩnh vực có nhiều rủi ro về thuế, đã và đang được ngành Thuế rất quan tâm. Để công tác quản lý thuế có hiệu quả, nhằm chống thất thu thuế nói chung và trong lĩnh vực bất động sản nói riêng, thì công tác kiểm soát thuế TNDN là nhiệm vụ hết sức quan trọng của Cục Thuế TP Đà Nẵng.

Với cơ chế “tự khai, tự tính, tự nộp” theo quy định của Luật quản lý thuế số 78/2006/QH11 ngày 29/11/2006 có hiệu lực từ ngày 01/07/2007 đã trao quyền cho doanh nghiệp nói chung, doanh nghiệp kinh doanh khách sạn nói riêng được tự quyết định trong việc kê khai, tính thuế, nộp thuế và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về các khoản kê khai của mình, theo đó cơ quan thuế chỉ thực hiện quản lý theo chức năng. Tuy nhiên tình hình kê khai thuế và nộp thuế TNDN của doanh nghiệp kinh doanh BĐS còn thấp, chưa phản ánh

đúng thực tế hoạt động kinh doanh, chưa tương xứng với quy mô và kỳ vọng đóng góp thuế vào NSNN đối với ngành kinh doanh BĐS đang phát triển mạnh và “nóng” tại địa phương. Tình trạng trốn doanh thu, gian lận về thuế xảy ra ngày càng nhiều đã gây khó khăn cho công tác quản lý thuế và thất thu NSNN. Vì vậy “**Tăng cường kiểm soát thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản tại Cục Thuế Thành phố Đà Nẵng**” giai đoạn hiện nay và những năm sắp đến có ý nghĩa hết sức quan trọng trong bối cảnh TP Đà Nẵng đang là địa phương có thị trường kinh doanh BĐS phát triển sôi động của cả nước, đó cũng là lý do tác giả chọn đề tài này để làm đề tài nghiên cứu viết luận văn tốt nghiệp cao học.

2. Mục tiêu nghiên cứu

Đề tài đi sâu phân tích thực trạng công tác kiểm soát thuế TNDN đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản do Chi cục Thuế quận Sơn Trà thực hiện.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

Đối tượng nghiên cứu là công tác kiểm soát thuế TNDN đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên địa bàn TP Đà Nẵng do Cục Thuế TP Đà Nẵng thực hiện.

4. Phương pháp nghiên cứu

Luận văn sử dụng phương pháp nghiên cứu trường hợp, thu thập số liệu trực tiếp tại Cục Thuế TP Đà Nẵng. Trên cơ sở dữ liệu thu thập được và dựa trên các văn bản, chính sách pháp luật hiện hành, bằng phương pháp tổng hợp suy luận, luận văn đã tiến hành phân tích, đánh giá thực trạng và đưa ra các giải pháp giải quyết vấn đề nhằm tăng cường công tác kiểm soát thuế TNDN đối với các

doanh nghiệp kinh doanh BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng.

5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài

a. Về lý luận

Luận văn trình bày hệ thống lý luận cơ bản về thuế TNDN đối với hoạt động kinh doanh BĐS của các DN, quy trình kiểm soát thuế TNDN đối với DN kinh doanh BĐS.

b. Về thực tiễn

Luận văn đánh giá những hạn chế, thiếu sót trong quy trình kiểm soát thuế TNDN đối với lĩnh vực kinh doanh BĐS trong giai đoạn hiện nay, đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện công tác kiểm soát thuế TNDN đối với DN kinh doanh BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng.

6. Bố cục của đề tài

Ngoài phần mở đầu và kết luận, luận văn được chia bố cục thành 3 chương. Chương 1: Cơ sở lý thuyết về kiểm soát thuế TNDN đối với các DN kinh doanh BĐS; Chương 2: Thực trạng công tác kiểm soát thuế TNDN đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng; Chương 3: Một số giải pháp và kiến nghị nhằm tăng cường kiểm soát thuế TNDN đối với doanh nghiệp kinh doanh BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng.

7. Tổng quan tài liệu nghiên cứu

Trước khi nghiên cứu đề tài này, tác giả đã tìm hiểu một số nội dung của đề tài được nghiên cứu trước đây có liên quan đến đề tài, tuy nhiên chưa có tác giả nào nghiên cứu về thuế TNDN trong lĩnh vực kinh doanh BĐS.

CHƯƠNG 1

CƠ SỞ LÝ THUYẾT VỀ KIỂM SOÁT THUẾ TNDN ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. CÁC KHÁI NIỆM LIÊN QUAN ĐẾN KINH DOANH BĐS

1.1.1. Tìm hiểu về BĐS và đặc điểm của BĐS

❖ **Khái niệm BĐS:**

Theo điều 174 Bộ Luật Dân Sự 2005 của Việt Nam “*BĐS là các tài sản gồm: đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó; các tài sản khác gắn liền với đất đai và các tài sản khác do pháp luật quy định*”.

❖ **Đặc điểm của BĐS:**

Có vị trí cố định, không di chuyển được; Giá cả của BĐS chịu sự chi phối của pháp luật và chính sách của nhà nước và có xu hướng ngày càng tăng. Tốc độ chuyển thành tiền của BĐS kém và chịu sự tác động của các yếu tố đầu tư khác; Hiệu quả sử dụng đất có sự chênh lệch rất lớn khi thay đổi mục đích sử dụng.

1.1.2. Khái niệm kinh doanh BĐS và điều kiện để doanh nghiệp được kinh doanh BĐS

❖ **Khái niệm kinh doanh BĐS:**

Theo Điều 3, Luật Kinh doanh BĐS số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 thì: “*Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi*”.

❖ ***Điều kiện của tổ chức kinh doanh BĐS:***

- Phải thành lập DN theo quy định của pháp luật về DN hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã;
- Phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng.

1.1.3. Các loại BĐS được đưa vào kinh doanh

- Nhà, công trình xây dựng có sẵn của các tổ chức, cá nhân;
- Nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân.
- Nhà, công trình xây dựng là tài sản công được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đưa vào kinh doanh;
- Các loại đất được phép chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được phép kinh doanh quyền SDD.

1.1.4. Các hình thức kinh doanh BĐS của DN

- Các hình thức kinh doanh của DN kinh doanh BĐS trong nước
- Các hình thức kinh doanh của DN kinh doanh BĐS có vốn đầu tư nước ngoài

1.2. NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ THUẾ TNDN VÀ NHỮNG ĐẶC ĐIỂM VỀ THUẾ TNDN ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS

1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của thuế TNDN

a. Khái niệm về thuế TNDN

Là loại thuế trực thu đánh vào thu nhập của DN sau khi đã trừ đi những chi phí để tạo ra thu nhập trong mỗi kỳ tính thuế.

b. Đặc điểm của thuế TNDN

Đối tượng nộp thuế thu nhập doanh nghiệp là các DN, các nhà đầu tư thuộc các thành phần kinh tế khác nhau đồng thời cũng là người chịu thuế. Các chính sách xã hội thường được lồng ghép vào quy định của luật thuế TNDN nhằm mục tiêu phát triển kinh tế xã hội hoặc tham gia giải quyết các vấn đề xã hội.

1.2.2. Đặc điểm thuế TNDN của hoạt động kinh doanh BĐS

Hoạt động kinh doanh BĐS bao gồm nhiều nội dung và hình thức kinh doanh. Pháp luật về thuế TNDN hiện hành quy định riêng cách xác định thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS so với các hoạt động khác còn lại thuộc lĩnh vực kinh doanh BĐS.

Thuế TNDN áp dụng cho DN kinh doanh BĐS (không bao gồm hoạt động chuyển nhượng BĐS) không có khác biệt so với DN kinh doanh các loại hình khác.

Thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS:

Thuế TNDN = (Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS – Chi phí từ hoạt động chuyển nhượng BĐS) * Thuế suất

1.3. NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ BẢN VỀ KIỂM SOÁT THUẾ TNDN

1.3.1. Khái niệm kiểm soát thuế và vai trò của kiểm soát thuế

a. Khái niệm kiểm soát thuế

Kiểm soát thuế là việc kiểm tra, giám sát việc thực hiện các luật thuế và các quy trình QLT do Tổng cục Thuế ban hành nhằm đảm bảo thu đúng, thu đủ và thu kịp thời tiền thuế vào NSNN; đồng thời cao ý thức tự giác chấp hành chính sách, pháp luật về thuế và tạo điều kiện thuận lợi cho các DN thực hiện tốt nghĩa vụ về thuế.

b. Vai trò của kiểm soát thuế TNDN

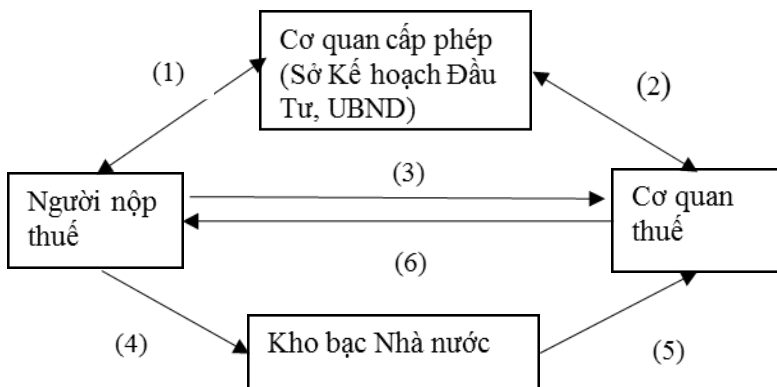
Kiểm soát thuế TNDN để đảm bảo nguồn thu đúng, thu đủ và kịp thời số thuế phải nộp vào NSNN, là công cụ quan trọng nhất để phân phối lại tổng sản phẩm xã hội và thu nhập quốc dân, đảm bảo sự bình đẳng giữa các thành phần kinh tế và công bằng xã hội.

1.3.2. Đặc điểm kiểm soát thuế TNDN

Kiểm soát thuế TNDN có nội dung rộng, kiểm soát thuế TNDN mang tính chất ngoại kiểm. Chủ thể thực hiện kiểm soát thuế TNDN bao gồm CQT các cấp, ngoài ra còn có sự kiểm soát của các cơ quan chức năng của nhà nước khác.

1.3.3. Quy trình quản lý thuế làm nền tảng cho quy trình kiểm soát thuế

Việc kiểm soát thuế TNDN phải tuân theo quy trình quản lý thuế, được thể hiện:



1.4. NỘI DUNG KIỂM SOÁT THUẾ TNDN ĐỐI VỚI DN KINH DOANH BDS TẠI CƠ QUAN THUẾ

1.4.1. Mục tiêu của kiểm soát thuế tại CQT

Kiểm soát thuế TNDN giúp CQT quản lý được nguồn thu, đảm bảo thu đúng, thu đủ, kịp thời vào NSNN; nâng cao ý thức chấp hành pháp luật thuế; phát hiện, xử lý kịp thời những hành vi vi phạm, các hình thức gian lận về thuế; phát hiện những kẽ hở, những quy định về các sắc thuế không phù hợp thực tiễn, từ đó kiến nghị sửa đổi luật Thuế và các quy định có liên quan khác.

1.4.2. Quy trình kiểm soát thuế TNDN đối với DN kinh doanh BĐS tại cơ quan thuế

a. Kiểm soát đăng ký thuế và cấp mã số thuế, khai thuế

❖ Kiểm soát đăng ký thuế và cấp MST:

Thông qua thông tin đăng ký về MST, CQT kiểm soát được các thông tin của NNT bao gồm: ngành nghề kinh doanh, tính chất và quy mô kinh doanh, địa chỉ, trụ sở, vốn đăng ký, tình trạng hoạt động... Khi cần kiểm tra một DN nào đó chỉ cần tra cứu MST.

❖ Kiểm soát kê khai thuế TNDN:

CQT sẽ kiểm soát việc DN thực hiện kê khai các Tờ khai thuế có trễ hạn hay không, các Tờ khai có được nộp đúng mẫu, đúng quy định. Thông qua công tác kiểm soát, nếu phát hiện sai sót thì CQT thông báo yêu cầu NNT chỉnh sửa. Ngoài ra, CQT phân tích các dữ liệu kê khai của NNT để phát hiện những trường hợp có dấu hiệu bất thường hoặc dấu hiệu vi phạm, thông qua đó có các biện pháp ngăn chặn kịp thời.

❖ Kiểm soát xử lý miễn, giảm thuế TNDN:

CQT phải chú trọng đến việc kiểm tra việc thỏa mãn các điều kiện được ưu đãi của các DN thực hiện dự án đầu tư-kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê...được áp dụng thuế suất ưu đãi 10%.

b. Kiểm tra, thanh tra giám sát hồ sơ khai thuế

Việc kiểm soát thuế TNDN được tuân thủ theo quy trình thanh tra ban hành kèm Quyết định 1404/QĐ-TCT ngày 28/7/2015 và quy trình kiểm tra ban hành kèm Quyết định 746/QĐ-TCT ngày 20/4/2015 của TCT.

Công tác kiểm tra thuế được thực hiện dưới hai hình thức: kiểm tra tại trụ sở CQT và kiểm tra tại trụ sở của NNT.

Công tác thanh tra thuế được thực hiện trong các trường hợp: Thanh tra theo kế hoạch hàng năm dưới sự chỉ đạo của TCT; DN có dấu hiệu VPPL về thuế; giải quyết khiếu nại, tố cáo hoặc theo yêu cầu của thủ trưởng cơ quan QLT, các Sở Ban Ngành.

Đặc biệt trong hoạt động kinh doanh BDS, khi thanh tra, kiểm tra các nội dung quan trọng cần lưu ý đó là: thời điểm kê khai tính thuế, loại tờ khai sử dụng để kê khai; doanh thu tính thuế và chi phí được trừ của hoạt động kinh doanh BDS, đặc biệt là việc xác định thu nhập chịu thuế trong trường hợp DN có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BDS...

c. Kiểm soát nợ thuế và cưỡng chế nợ thuế

Nội dung của công tác kiểm soát thu nợ thuế bao gồm: Giám sát chặt chẽ việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế của NNT, có biện pháp kịp thời để đôn đốc, xử phạt việc chậm nộp thuế theo quy định; Xây dựng kế hoạch, biện pháp tổ chức thu nợ, áp dụng các biện pháp cưỡng chế nợ thuế phù hợp.

Cưỡng chế nợ thuế: Các trường hợp bị cưỡng chế nợ thuế: (i) NNT nợ tiền thuế, tiền phạt vi phạm pháp luật về thuế đã quá chín mươi ngày, kể từ ngày hết thời hạn (ii) NNT nợ tiền thuế, tiền phạt vi phạm pháp luật về thuế khi đã hết thời hạn gia hạn nộp tiền thuế (iii) NNT còn nợ tiền thuế, tiền phạt có hành vi phát tán tài sản, bỏ trốn.

d. Kiểm soát xử lý vi phạm về thuế TNDN

Mọi hành vi vi phạm về thuế đều phải được phát hiện và xử lý kịp thời. Tùy vào tính chất, mức độ của hành vi vi phạm mà NNT phải chịu phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền.

Nội dung công tác kiểm soát xử lý vi phạm về thuế TNDN bao gồm: Vi phạm thủ tục về thuế; Chậm nộp tiền thuế; Kê khai sai dẫn đến thiếu số tiền thuế phải nộp; Trốn thuế, gian lận thuế

KẾT LUẬN CHƯƠNG 1

Kiểm soát thuế TNDN của các DN KD BĐS là một yêu cầu cấp thiết của cơ quan quản lý Nhà nước nói chung và CQT nói riêng. Việc kiểm soát nguồn thu này phải tuân thủ chặt chẽ các quy trình QLT; trong đó quy trình đăng ký thuế, kê khai thuế, thanh tra, kiểm tra thuế, quản lý nợ và cưỡng chế nợ thuế; xử lý vi phạm về thuế là một trong những nội dung quan trọng của quá trình kiểm soát nguồn thu này.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG KIỂM SOÁT THUẾ TNDN CỦA CÁC DOANH NGHIỆP KINH DOANH BĐS TẠI CỤC THUẾ TP ĐÀ NẴNG

2.1. GIỚI THIỆU VỀ CỤC THUẾ TP ĐÀ NẴNG

2.1.1. Sơ lược về Cục Thuế TP Đà Nẵng

a. Quá trình hình thành và phát triển Cục Thuế TP Đà Nẵng

Cục Thuế TP Đà Nẵng được thành lập theo Quyết định số 1136-TC/TCCB ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng Bộ Tài chính trên cơ sở thực hiện Nghị quyết tại kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa IX ngày 06/11/1996 về chia tách địa giới hành chính tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng thành 02 đơn vị hành chính mới trực thuộc Trung ương (tỉnh Quảng Nam và TP Đà Nẵng). Cục Thuế TP Đà Nẵng có chức năng và nhiệm vụ là lập dự toán và tổ chức thực hiện dự toán thu NSNN; quản lý thu các DN

thuộc các thành phần kinh tế đóng trên địa bàn TP Đà Nẵng.

b. Kết quả thu NSNN tại Cục Thuế TP Đà Nẵng từ 2013-2016

STT	Năm	2013	2014	2015	2016
1	Tổng thu nội địa	8.659.017	9.188.331	12.239.182	15.544.096
2	Tổng thu về thuế TNDN	1.058.297	1.097.087	1.319.825	2.002.115
3	Tỷ trọng thu thuế TNDN (%)	11,66%	11,72%	10,56%	12,74%

(Nguồn: Cục Thuế TP Đà Nẵng)

Số thu thuế TNDN qua các năm tăng liên tục và luôn chiếm trên 10% trong tổng thu ngân sách, là nguồn thu quan trọng của Cục Thuế TP Đà Nẵng.

c. Cơ cấu tổ chức bộ máy Cục Thuế TP Đà Nẵng

Bộ máy quản lý thuế tại Cục Thuế Đà Nẵng được tổ chức thành 2 mảng: *Thứ nhất*, quản lý ĐTNT với 4 chức năng cơ bản sau: Tuyên truyền hỗ trợ ĐTNT; Kế khai kế toán thuế; Kiểm tra thuế; Quản lý & cưỡng chế nợ thuế; *Thứ hai*, phục vụ nội bộ ngành thuế với các chức năng cơ bản: Tổ chức, hành chính, tài vụ, đào tạo, thi đua, tin học và kiểm tra nội bộ và một số chức năng khác như quản lý thuế TNCN, quản lý các khoản thu từ đất.

2.1.2. Nguồn nhân lực trực tiếp kiểm soát thuế TNDN

Tham gia trực tiếp kiểm soát thuế TNDN tại Cục Thuế TP Đà Nẵng bao gồm 4 bộ phận (282 người): Kế khai-kế toán thuế, Thanh tra thuế, Kiểm tra thuế, Quản lý nợ và cưỡng chế nợ thuế. Riêng đối với hoạt động kinh doanh BĐS, ngoài 4 bộ phận chính nêu trên thì còn có bộ phận Quản lý các khoản thu từ đất tham gia trực tiếp vào quy trình kiểm soát thuế TNDN đối với hoạt động kinh doanh BĐS.

2.1.3. Các công cụ hỗ trợ kiểm soát thuế TNDN

Để kiểm soát thuế TNDN, Cục Thuế dựa vào các công cụ hỗ trợ, theo dõi nguồn thông tin về việc chấp hành pháp luật thuế của DN. Từ năm 2015, toàn ngành thuế đã bắt đầu sử dụng hệ thống quản lý thuế tập trung (hay còn gọi là TMS) trên phạm vi cả nước, dùng để quản lý cũng như kiểm soát thuế trong giai đoạn hiện nay.

2.2. NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC KIỂM SOÁT THUẾ TNDN ĐỐI VỚI CÁC DN KINH DOANH BĐS DO CỤC THUẾ TP ĐÀ NẴNG THỰC HIỆN

2.2.1. Môi trường kinh doanh BĐS tại TP Đà Nẵng

Thị trường BĐS ở Đà Nẵng đang trên đà khởi sắc những năm gần đây và có xu hướng tiếp tục phát triển trong tương lai, tạo điều kiện thuận lợi cho các DN gia nhập hoạt động lĩnh vực BĐS. Tuy nhiên, với nguồn nhân lực kiểm soát thuế không thay đổi, cũng như thủ đoạn trốn thuế ngày càng tinh vi thì việc kiểm soát thuế TNDN trong lĩnh vực BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng cũng sẽ khó khăn hơn.

2.2.2. Đặc điểm của các DN kinh doanh BĐS trên địa bàn TP Đà Nẵng

- Hoạt động kinh doanh BĐS chủ yếu ở Đà Nẵng là chuyển nhượng BĐS, cho thuê BĐS và môi giới BĐS. Đây là những loại hình kinh doanh đặc thù, rất khó kiểm soát việc kê khai thuế và phụ thuộc rất lớn vào mức độ trung thực của DN.

- DN kinh doanh BĐS trên địa bàn TP là những DN có quy mô vừa và nhỏ, mặc dù có sự tăng lên về số lượng nhưng mức vốn đầu tư còn thấp, chưa dẫn đến có sự tăng trưởng mạnh về nguồn thu.

- Đội ngũ kế toán của DN có trình độ đồng đều, phần lớn đều có kiến thức pháp luật bài bản liên quan đến hoạt động kinh doanh

BDS; tuy nhiên ý thức chấp hành nghĩa vụ nộp thuế vào NSNN còn khá thấp nên hành vi trốn thuế ở dạng tinh vi và khó phát hiện.

- Chính sách thuế thường xuyên thay đổi và còn nhiều bất cập, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả công tác kiểm soát thuế TNDN hoạt động kinh doanh BDS.

2.3. THỰC TRẠNG CÔNG TÁC KIỂM SOÁT THUẾ TNDN ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP KINH DOANH BDS TẠI CỤC THUẾ TP ĐÀ NẴNG

2.3.1. Quy trình kiểm soát thuế TNDN đối với các DN kinh doanh BDS vận dụng tại Cục Thuế TP Đà Nẵng

Việc áp dụng quy trình kiểm soát thuế TNDN đối với các DN kinh doanh BDS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng dựa trên các chức năng cơ bản: kê khai và kế toán thuế; kiểm tra, thanh tra giám sát thuế; quản lý nợ và cưỡng chế nợ thuế; xử lý vi phạm hành chính về thuế.

2.3.2. Thực trạng kiểm soát thuế TNDN đối với DN kinh doanh BDS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng

a. Kiểm soát ở khâu đăng ký, kê khai thuế

- Kiểm soát ở khâu đăng ký:

Việc kiểm soát tình trạng DN không thực hiện kê khai điều chỉnh, bổ sung thông tin kịp thời các chỉ tiêu đăng ký thuế chưa được Cục Thuế thực hiện hiệu quả trong thời gian vừa qua.

- Kiểm soát ở khâu kê khai thuế, quyết toán thuế TNDN:

Tỉ lệ tờ khai thuế nộp trễ hạn giảm đáng kể từ khi ngành thuế áp dụng việc kê khai thuế qua mạng. Tuy nhiên tỷ lệ DN kinh doanh BDS kê khai quyết toán lỗ có xu hướng tăng qua các năm, chưa phản ánh đúng thực tế kết quả hoạt động kinh doanh.

+ *Kiểm soát kê khai thuế TNDN đối với hồ sơ chuyển nhượng BĐS kê khai theo từng lần phát sinh*: CQT không thể kiểm tra tính chính xác của các chi phí DN kê khai tạm tính để xác định thuế TNDN phải nộp.

+ *Kiểm soát việc tạm nộp TNDN đối với trường hợp DN có dự án thu tiền theo tiến độ của khách hàng*: Hiện nay, các Cục Thuế nói chung và Cục Thuế TP Đà Nẵng chưa kiểm soát được việc DN có tạm nộp thuế TNDN khi phát sinh hay không đối với trường hợp các dự án DN có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ.

b. Kiểm tra, thanh tra giám sát hồ sơ khai thuế

❖ Kiểm tra tại trụ sở CQT:

Thời gian vừa qua công tác kiểm tra hồ sơ quyết toán thuế TNDN đối với ngành nghề kinh doanh BĐS chưa được chú trọng, tỷ lệ hồ sơ được kiểm tra so với tổng số tờ khai đã nộp chỉ chiếm khoảng 10%. Trong công tác kiểm tra hồ sơ khai thuế vẫn chưa phát hiện nhiều dấu hiệu rủi ro.

❖ Thanh tra, kiểm tra tại trụ sở NNT:

***Về trình tự thủ tục thanh tra, kiểm tra thuế:** Các bước cơ bản bao gồm: Chuẩn bị nội dung thanh tra/kiểm tra; Ban hành quyết định thanh tra/kiểm tra; Tiến hành thanh tra/kiểm tra tại DN; Kết luận và xử lý sai phạm.

Kết quả khảo sát cho thấy các Đoàn thanh tra, kiểm tra thực hiện khâu phân tích trước khi thanh tra, kiểm tra rất sơ sài, dẫn đến việc đề xuất thời kỳ thanh tra và nội dung thanh tra bị sai lệch, ảnh hưởng đến chất lượng của cuộc thanh tra, kiểm tra.

***Về phương pháp thanh tra/kiểm tra:**

Các Đoàn Thanh tra, kiểm tra chủ yếu sử dụng phương pháp đối chiếu giữa sổ sách và chứng từ kế toán, giữa chứng từ gốc và hồ sơ khai thuế, giữa số liệu tổng hợp và số liệu chi tiết trên các tài khoản; thực hiện thao tác kiểm tra trực tiếp trên các tài khoản doanh thu và chi phí.

Tác giả sử dụng 20 hồ sơ đã được thanh tra/kiểm tra, tiến hành phân tích, đánh giá hành vi phạm phổ biến, bao gồm:

STT	Hành vi vi phạm	Số DN vi phạm
1	Xác định sai hệ số góc khi tính doanh thu BĐS chuyển nhượng BĐS	7 DN
2	Xác định sai giá vốn của BĐS chuyển nhượng	4 DN
3	Kê khai doanh thu chuyển nhượng BĐS thiếu so với số thể hiện trên hợp đồng môi giới	1 DN
4	Không kê khai tạm tính 1% đối với trường hợp thu tiền theo tiến độ dưới mọi hình thức	1 DN
5	Đã bàn giao BĐS nhưng chưa ghi nhận doanh thu	3 DN
6	Trích trước các khoản chi không thực hiện hoặc thực hiện thấp hơn	5 DN
7	Chi tiền lương cho nhân công thực hiện xây dựng công trình vượt so với thực tế	3 DN
8	Không vốn hóa chi phí lãi vay trong giai đoạn đầu tư XD CB	2 DN
9	Chi phí chi đền bù không có chứng từ hợp lý	2 DN
10	Chuyển lỗ không đúng quy định	4 DN
11	Hạch toán các chi phí khác sai quy định	20 DN

Ngoài ra, một số trường hợp các Đoàn thanh tra, kiểm tra có thu thập dữ liệu thêm từ các cơ quan chức năng, có thực hiện xác

minh hóa đơn đầu vào của DN có giá trị lớn. Tuy nhiên, các phương pháp này chưa được sử dụng nhiều.

c. Kiểm soát trong khâu quản lý nợ và cưỡng chế nợ thuế

Cục Thuế đã áp dụng đầy đủ các phương pháp theo quy chế quản lý nợ và cưỡng chế nợ thuế để đôn đốc DN thực hiện nghĩa vụ nộp tiền vào NSNN, số nợ thuế TNDN hoạt động kinh doanh BDS trong thời gian vừa qua được kiểm soát tương đối tốt.

d. Kiểm soát xử lý vi phạm hành chính về thuế TNDN

Công tác xử lý vi phạm về thuế TNDN của các DN kinh doanh BDS tại Cục thuế TP Đà Nẵng trong thời gian qua chỉ dừng lại ở phạm vi truy thu thuế và xử phạt các hành vi vi phạm.

Các kết luận của cơ quan Kiểm toán Nhà nước trong những năm gần đây cho thấy đa số các trường hợp vi phạm về thuế, CQT đều đã được xử lý vi phạm đúng hành vi và đúng mức.

2.4. NHỮNG HẠN CHẾ TỪ THỰC TRẠNG KIỂM SOÁT THUẾ TNDN ĐỐI VỚI CÁC DN KINH DOANH BDS TẠI CỤC THUẾ TP ĐÀ NẴNG

2.4.1. Hạn chế trong công tác kiểm soát thuế TNDN đối với DN kinh doanh BDS

a. Bộ máy kiểm soát thuế

Bộ máy kiểm soát còn chông chéo, trách nhiệm công việc chưa phân định rõ ràng, cơ sở dữ liệu thông tin về NNT còn thiếu; Số lượng cán bộ còn quá ít so với khối lượng công việc và thường xuyên luân chuyển vị trí, chưa đảm bảo được năng lực chuyên môn cho việc kiểm soát thuế trong lĩnh vực BDS; Việc phối hợp giữa các bộ phận chưa có sự đồng bộ và liên kết, chưa có sự chủ động hỗ trợ cung cấp

thông tin qua lại lẫn nhau; Ứng dụng CNTT phục vụ kiểm soát thường xuyên phát sinh lỗi và chưa đồng bộ.

b. Hạn chế kiểm soát thuế TNDN trong khâu đăng ký, kê khai thuế

- Cục Thuế chưa kiểm soát được việc DN thực hiện khai điều chỉnh thông tin khi có sự thay đổi hay phát sinh mới về TK ngân hàng, các thông tin liên quan đến tình trạng hoạt động của DN.

- Việc kiểm soát tờ khai quyết toán thuế TNDN không được phân loại theo ngành nghề, cán bộ thực hiện kiểm soát không được chuyên môn hóa theo từng loại hình DN.

c. Hạn chế trong khâu thanh tra, kiểm tra giám sát thuế

- Thời gian kiểm soát chưa hợp lý

Đối với công tác kiểm tra tại CQT, thời gian để DN giải trình, bổ sung thông tin quá dài. Trong khi đối với công tác kiểm tra tại trụ sở NNT: thời gian cho một cuộc kiểm tra thuế chỉ có 5 ngày làm việc là quá ngắn.

- Công tác lập kế hoạch thanh tra/kiểm tra

Việc lập kế hoạch theo quy định được thực hiện bằng ứng dụng phân tích rủi ro TPR, nhưng vẫn bị can thiệp bởi các thao tác thủ công và làm giảm tính khách quan của việc lập kế hoạch. Thực tế xảy ra một số tình trạng: DN kinh doanh BĐS kê khai lỗ nhiều năm nhưng không được thanh tra/kiểm tra.

- Công tác phân tích hồ sơ kế toán và hồ sơ khai thuế trước khi vào thanh tra kiểm tra:

Phương pháp phân tích rủi ro trước khi vào thanh tra/kiểm tra chưa được chú trọng, nội dung phân tích sơ sài; Chưa áp dụng được ứng dụng công nghệ vào công tác phân tích rủi ro.

- Cách thức nhận dạng hành vi trốn thuế, gian lận thuế:

Việc nhận dạng các hành vi trốn thuế, gian lận thuế còn mang tính chủ quan, chưa có sự tổng hợp và trao đổi lẫn nhau.

- Về phương pháp sử dụng khi thanh tra/kiểm tra:

+ Chủ yếu sử dụng phương pháp đối chiếu giữa hồ sơ khai thuế và hồ sơ kế toán của DN; thao tác dựa trên những số liệu thể hiện trên hồ sơ kế toán của DN; chưa chủ động thu nhập dữ liệu bên ngoài khi thực hiện thanh tra, kiểm tra tại DN.

+ Quy định của Luật QLT chưa cho phép CQT có chức năng điều tra về thuế, do đó trong một số trường hợp Cục Thuế phải chuyển hồ sơ sang cơ quan Công an.

2.4.2. Nguyên nhân của những tồn tại, hạn chế

Quy trình kiểm soát thuế vẫn còn nhiều chức năng, nhiệm vụ còn chồng chéo; Các chính sách về thuế TNDN liên quan đến lĩnh vực kinh doanh BĐS vẫn còn nhiều kẽ hở, tạo điều kiện cho DN trốn thuế; Việc ứng dụng CNTT trong quy trình kiểm soát thuế tại Cục Thuế Đà Nẵng chưa đáp ứng được nhu cầu khai thác thông tin phục vụ trong công tác kiểm soát thuế; Việc luân chuyển cán bộ không tính đến mức độ phù hợp từ công việc chuyên môn này sang công việc chuyên môn khác... gây ảnh hưởng đến chất lượng công tác kiểm soát thuế; Trình độ công chức làm công tác thanh tra, kiểm tra chưa đồng đều. Số lượng cán bộ công chức tham gia kiểm soát còn thiếu; Khách hàng là cá nhân thì thường không ký hợp đồng, hoặc ký hợp đồng ghi giá thấp hơn so với giá trên thực tế; Công tác phối hợp với các cơ quan chức năng có liên quan còn nhiều hạn chế.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 2

Trong chương 2, tác giả đã đánh giá thực trạng công tác kiểm soát thuế TNDN đối với các DN kinh doanh BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng. Qua quá trình phân tích thực trạng, tác giả cũng đã nêu ra các nhược điểm của công tác kiểm soát thuế TNDN đối với các DN kinh doanh BĐS hiện nay

CHƯƠNG 3

MỘT SỐ GIẢI PHÁP TĂNG CƯỜNG KIỂM SOÁT THUẾ TNDN ĐỐI VỚI CÁC DN KINH DOANH BĐS TẠI CỤC THUẾ TP ĐÀ NẴNG

3.1. SỰ CẦN THIẾT PHẢI TĂNG CƯỜNG KIỂM SOÁT THUẾ TNDN CỦA CÁC DN KINH DOANH BĐS TẠI CỤC THUẾ TP ĐÀ NẴNG

Trốn thuế thu nhập trong giao dịch mua bán BĐS đang diễn ra khá phổ biến được xem là “ngoài vùng phủ sóng” của CQT. Do vậy, kiểm soát nguồn thu thuế TNDN, mà đặc biệt là kiểm soát nguồn thu thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh BĐS là cực kỳ quan trọng và hết sức cần thiết trong giai đoạn hiện nay.

3.2. CÁC GIẢI PHÁP KIỂM SOÁT THUẾ TNDN ĐỐI VỚI DN KINH DOANH BĐS TẠI CỤC THUẾ TP ĐÀ NẴNG

3.2.1. Tăng cường công tác tuyên truyền, hỗ trợ NNT

CQT cần phải hiện đại hóa công tác tuyên truyền, hỗ trợ NNT theo hướng: ứng dụng công nghệ thông tin vào công tác tuyên truyền và hỗ trợ ĐTNT; đa dạng hóa đối tượng tuyên truyền; Xây dựng cơ sở dữ liệu về thuế trên mạng máy tính.

3.2.2. Giải pháp kiểm soát thuế TNDN đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS ở khâu đăng ký và kê khai thuế

a. Kiểm soát hoạt động thay đổi thông tin đăng ký thuế

Để kiểm soát được việc thông tin về TK của ngân hàng, tác giả đề xuất các giải pháp sau: Xây dựng quy chế phối hợp giữa Cục Thuế TP Đà Nẵng và Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước tại TP Đà Nẵng, cho phép xây dựng ứng dụng liên kết thông tin về NNT giữa các ngân hàng và CQT; Thu thập email của NNT, của người đại diện pháp luật của NNT để định kỳ gửi các thông báo đôn đốc, nhắc nhở ý thức chấp hành của NNT.

b. Kiểm soát trong khâu kê khai thuế TNDN

Khi NNT thực hiện đăng ký thuế, cán bộ tin học phải gán MST đó với các nghĩa vụ nộp các loại tờ khai của từng DN, tới hạn nộp tờ khai thuế thì hệ thống sẽ tổng hợp và liệt kê danh sách các DN chưa thực hiện nộp tờ khai.

- Thực hiện kiểm soát kê khai thuế theo chuyên đề, phân loại đối tượng NNT, giao nhiệm vụ kiểm soát cho từng cán bộ theo loại hình DN.

- Kiến nghị phục hồi lại bảng kê thuế GTGT mua vào, bán ra để dễ dàng kiểm soát việc kê khai của DN.

3.2.3. Giải pháp kiểm soát thuế TNDN đối với các DN kinh doanh BĐS qua khâu thanh tra/kiểm tra thuế giám sát hồ sơ thuế

- Trong khâu lập kế hoạch thanh tra, kiểm tra:

- + Tăng cường bổ sung vào kế hoạch thanh tra, kiểm tra tại CQT cũng như tại trụ sở NNT đối với các DN cho thuê BĐS và môi giới BĐS, DN có hoạt động chuyển nhượng BĐS kê khai lỗ.

+ Phối hợp với Sở Xây dựng thu nhập các dự án BĐS các DN đã nộp hồ sơ xin cấp giấy phép trong năm. Kết hợp với thông tin trên báo đài, các trang web để nắm thông tin về các dự án BĐS của DN.

+ Thực hiện kiểm tra tại bàn các hồ sơ quyết toán có rủi ro hoặc trường hợp DN đã kê khai từng lần nhưng không thực hiện kê khai quyết toán khi kết thúc năm.

- Trong khâu phân tích rủi ro trước khi thanh tra/kiểm tra:

Thực hiện khai thác tốt các thông tin từ hệ thống quản lý thuế của CQT và các thông tin từ nguồn bên ngoài để phân tích.

+ Phương pháp phân tích: Kết quả phân tích BCTC, Tờ khai quyết toán thuế TNDN. Lưu ý phân tích đặc thù của từng lĩnh vực kinh doanh BĐS: doanh thu từ chuyển nhượng BĐS, cho thuê BĐS, môi giới BĐS.

- Nhận diện các hành vi gian lận thuế chủ yếu đối với DN kinh doanh BĐS:

Mỗi cán bộ thanh tra, kiểm tra phải chủ động nhận dạng các dạng hành vi vi phạm chủ yếu về thuế TNDN của DN kinh doanh BĐS (vi phạm về doanh thu, chi phí, ưu đãi, bù trừ lãi lỗ..)

- Về phương pháp thanh tra, kiểm tra tại trụ sở NNT:

Cần áp dụng bổ sung các phương pháp sau: Khảo sát thực tế và quan sát; Phỏng vấn; Phương pháp kiểm kê; Xác minh hóa đơn.

Một số nội dung cần chú trọng trong khâu kiểm tra chi tiết đối với doanh thu và chi phí:

+ Đối với doanh thu:

Đối với DN có hoạt động chuyển nhượng BĐS: lưu ý các trường hợp: kê khai hệ số góc của đất chuyển nhượng không đúng để

tính doanh thu; công trình kéo dài trong nhiều năm, DN đã xuất hóa đơn, đã nghiệm thu bàn giao nhưng chưa thu được đủ tiền nên để số dư trên TK 3387; DN chuyển nhượng BĐS hình thành trong tương lai, nhưng thu tiền theo tiến độ dưới mọi hình thức.

Khi thanh tra, kiểm tra ở DN môi giới BĐS, đồng thời phải kiểm tra ở 2 đầu môi giới cho người mua và môi giới ở người bán.

Đối với hình thức cho thuê BĐS: phải liên hệ với cơ quan Công an khu vực để xác định các trường hợp đăng ký tạm trú; kết hợp với việc sử dụng biện pháp phỏng vấn, khảo sát...

+ Đối với chi phí:

Cần chú trọng kiểm tra giá vốn của đất thương phẩm và chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng gắn liền trên đất trong trường hợp có chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất. Đặc biệt lưu ý với các khoản chi phí trích trước mà DN tạm trích, yêu cầu DN chứng minh các căn cứ trích trước, cung cấp các chứng từ gốc sau khi đã thực hiện.

3.2.4. Giải pháp kiểm soát thuế TNDN đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS ở khâu quản lý nợ

- Đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS, cần phối hợp cung cấp thông tin cho bộ phận Quản lý các khoản thu từ đất, để tránh tình trạng DN còn nợ thuế nhiều nhưng vẫn thường xuyên chuyển nhượng BĐS cho khách hàng.

- Kiến nghị có hình thức xử phạt tăng nặng đối với mức nợ, chậm ì thuế lớn, phối hợp với cơ quan Công an để giải quyết triệt để nhiều vụ việc làm gương cho các ĐTNT khác.

3.2.5. Hoàn thiện bộ máy tổ chức

3.2.6. Hoàn thiện hệ thống thông tin phục vụ KST

3.3. MỘT SỐ KIẾN NGHỊ NHẪM TẠO ĐIỀU KIỆN THỰC HIỆN CÁC GIẢI PHÁP ĐỀ XUẤT

3.3.1. Đối với Chính phủ, Bộ Tài chính

- Kiến nghị BTC và TCT sửa đổi, bổ sung các quy định về chính sách có liên quan đến doanh thu, chi phí còn có nhiều kẽ hở, tạo điều kiện cho DN kinh doanh BĐS trốn thuế TNDN.

- Kiến nghị giảm thời gian thực hiện bổ sung thông tin, giải trình của DN đối với công tác kiểm tra tại CQT; tăng thời gian thanh tra, kiểm tra đối với công tác thanh tra, kiểm tra tại trụ sở NNT.

3.3.2. Đối với Tổng cục Thuế:

Tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện chính sách, hợp lý hóa bộ máy quản lý; Điều chỉnh, sửa đổi chức năng một số phòng tránh trường hợp chồng chéo và kiêm nhiệm chức năng trong công tác QLT; Tăng biên chế số lượng cán bộ công chức làm cán bộ thanh tra, kiểm tra; Xây dựng và hoàn thiện cơ chế phối hợp với các ngành có liên quan.

3.3.3. Đối với các cơ quan chức năng tại TP Đà Nẵng

Cục Thuế cần xây dựng kế hoạch phối hợp với các cơ quan chức năng có liên quan theo từng năm, trong đó các nội dung cần thực hiện phối hợp phải cụ thể, thông tin thu thập phải phục vụ được cho công tác kiểm soát thuế lâu dài.

KẾT LUẬN CHƯƠNG 3

Để kiểm soát có hiệu quả nguồn thu thuế TNDN từ lĩnh vực kinh doanh BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng, tác giả đã đề xuất một số giải pháp hoàn thiện nhằm giúp công tác kiểm soát thuế TNDN đối với lĩnh vực BĐS hạn chế được những nhược điểm đang tồn tại hiện nay, từ đó giúp hạn chế thất thu NSNN trong lĩnh vực này.

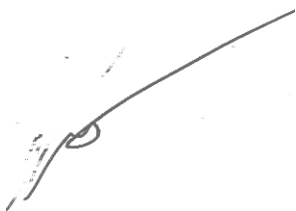
KẾT LUẬN

Công tác kiểm soát thuế TNDN đối với các DN kinh doanh BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng đã đạt được một số kết quả nhất định, tuy nhiên, vẫn còn những hạn chế, tồn tại như: hiện tượng trốn thuế còn phổ biến, hình thức trốn thuế đa dạng, ngày càng tinh vi và khó phát hiện; ý thức chấp hành pháp luật thuế của một số NNT chưa cao; bộ máy kiểm soát thuế của Cục Thuế TP Đà Nẵng còn hạn chế ở nhiều điểm. Qua nghiên cứu lý luận và thực tiễn công tác kiểm soát thuế TNDN đối với các DN kinh doanh BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng, tác giả đã hoàn thành luận văn thạc sỹ đề tài “**Tăng cường kiểm soát thuế TNDN đối với các DN kinh doanh BĐS tại Cục Thuế TP Đà Nẵng**” với một số vấn đề cơ bản sau đây:

Thứ nhất, hệ thống hoá và làm rõ các vấn đề lý luận về kiểm soát thuế TNDN, trình bày cách thức tổ chức kiểm soát thuế TNDN theo mô hình quản lý chức năng.

Thứ hai, đánh giá thực trạng kiểm soát thuế TNDN đối với các DN kinh doanh BĐS do Cục Thuế TP Đà Nẵng thực hiện; nêu lên những hạn chế, tồn tại trong công tác kiểm soát thuế TNDN.

Thứ ba, đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường công tác kiểm soát thuế TNDN đối với các DN kinh doanh BĐS trong thời gian tới, đó là: Hoàn thiện bộ máy kiểm soát, tăng cường công tác tuyên truyền hỗ trợ; sử dụng các giải pháp kiểm soát thuế trong khâu đăng ký, kê khai thuế; các phương pháp, kỹ thuật kiểm soát khi thanh tra, kiểm tra thuế; công tác phối hợp với các cơ quan chức năng... Đồng thời đề xuất các điều kiện cần thiết với các cơ quan Nhà nước, các cấp chính quyền địa phương có liên quan đến công tác kiểm soát thuế TNDN nhằm làm tăng tính khả thi cho các giải pháp đề xuất.

A handwritten mark or signature in the bottom-left corner of the page. It consists of a few dark, overlapping strokes that form a cursive-like shape, possibly a name or initials, though it is not clearly legible.