

SỰ KHÔNG TƯƠNG THÍCH GIỮA ĐỐI TƯỢNG CHỊU THUẾ VÀ CĂN CỨ TÍNH THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN ĐỐI VỚI THU NHẬP TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

NGUYỄN THỊ NGỌC THOẠI

Email: thoainguyenlaw@gmail.com

Công ty luật TNHH Open, Việt Nam

Open Law Firm LLC, Vietnam

Ngày nhận bài: 3/7/2026

Ngày sửa bài: 21/7/2026

Ngày duyệt đăng bài: 4/8/2026

Tóm tắt:

Pháp luật thuế thu nhập cá nhân hiện hành xác định thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là đối tượng chịu thuế nhưng lại tính thuế trực tiếp trên giá chuyển nhượng thay vì trên thu nhập thực tế phát sinh. Phương pháp này làm phát sinh nghĩa vụ thuế ngay cả khi giao dịch không có lợi nhuận, đồng thời tạo động cơ kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế, ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý thuế và tính minh bạch của thị trường bất động sản. Bài viết đề xuất xác định thu nhập tính thuế dựa trên chênh lệch giữa giá chuyển nhượng với giá vốn, áp dụng phương pháp tính thuế theo tỷ lệ trên giá chuyển nhượng khi không đủ điều kiện xác định chi phí.

Từ khóa: thuế thu nhập cá nhân, chuyển nhượng bất động sản, căn cứ tính thuế, đối tượng chịu thuế, thu nhập tính thuế, giá chuyển nhượng

The inconsistency between the taxable object and the tax base for personal income tax on real estate transfers

Abstract:

Current personal income tax law classifies income from real estate transfers as taxable income but calculates tax directly on the transfer price rather than on the actual economic gain. This approach may create tax liability even when a transaction generates no profit and may encourage parties to declare transfer prices below actual payments, thereby reducing tax-administration effectiveness and market transparency. The study analyzes the inconsistency between the taxable object and tax base, compares real estate transfer taxation with capital transfer taxation, and considers related tax, civil, and notarization consequences. It recommends determining taxable income based primarily on the difference between the transfer price and acquisition cost plus reasonable expenses, while retaining taxation at a fixed rate on the transfer price as an alternative when taxpayers cannot substantiate acquisition costs or deductible expenses.

Keywords: personal income tax, real estate transfers, tax base, taxable object, taxable income, transfer price

1. Đặt vấn đề

Thuế thu nhập cá nhân là loại thuế trực thu,¹ được thiết kế nhằm điều tiết phần thu nhập của cá nhân trên cơ sở khả năng đóng góp. Vì vậy, khi pháp luật xác định thu nhập là đối tượng chịu thuế thì căn cứ tính thuế về nguyên tắc phải phản ánh phần lợi ích kinh tế thực tế mà người nộp thuế thu được từ giao dịch, thay vì chỉ phản ánh tổng giá trị chuyển nhượng.

Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2025 (Luật TTNCN 2025), có hiệu lực từ ngày 01/7/2026, tiếp tục duy trì phương pháp xác định thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản bằng 2% trên giá chuyển nhượng. Cách tiếp cận này có ưu điểm là đơn giản, thuận lợi cho công tác quản lý thuế và giảm gánh nặng xác minh giá vốn, chi phí.² Tuy nhiên, theo quan điểm của tác giả và nhiều ý kiến khác cho rằng, việc xác định thuế trên phần chênh lệch giữa giá bán với giá mua phản ánh đúng bản chất của thu nhập, mặc dù việc áp dụng còn phụ thuộc vào khả năng kiểm soát dữ liệu giao dịch và chứng từ chi phí.³ Một số nghiên cứu cũng chỉ ra, khó khăn lớn nhất trong quản lý thuế đối với chuyển nhượng bất động sản hiện nay vẫn là việc kiểm soát giá chuyển nhượng và tính trung thực của việc kê khai.⁴

Vấn đề nằm ở việc phủ nhận phương pháp tính thuế theo tỷ lệ trên giá chuyển nhượng, mà ở chỗ pháp luật hiện hành chỉ quy định duy nhất phương pháp này trong khi đối tượng chịu thuế vẫn được xác định là thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Khi căn cứ tính thuế không tách bạch giữa phần hoàn vốn và phần lợi ích tăng thêm, nghĩa vụ thuế có thể phát sinh ngay cả khi giao dịch không tạo ra thu nhập thực tế, đồng thời làm gia tăng động cơ kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá thanh toán thực tế nhằm giảm nghĩa vụ thuế.

Trên cơ sở đó, bài viết phân tích sự không tương thích giữa đối tượng chịu thuế và căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản; đánh giá các hệ quả trong thực tiễn áp dụng và đề xuất hoàn thiện pháp luật theo hướng ưu tiên xác định thu nhập tính thuế trên cơ sở thu nhập thực tế, đồng thời duy trì phương pháp tính thuế theo tỷ lệ trên giá chuyển nhượng như cơ chế thay thế trong trường hợp không đủ điều kiện xác định giá vốn và chi phí hợp lý.

2. Khung pháp lý về thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng tài sản

2.1. Cách tiếp cận của pháp luật trong việc xác định thu nhập chịu thuế

Trong pháp luật thuế thu nhập cá nhân, không phải mọi khoản tiền cá nhân nhận được đều là thu nhập chịu thuế. Về bản chất, thu nhập chịu thuế phải phản ánh phần lợi ích kinh tế thực tế làm gia tăng tài sản của người nộp thuế, thay vì toàn bộ giá trị nhận được từ giao dịch.

Đối với chuyển nhượng tài sản, số tiền chuyển nhượng bao gồm cả phần hoàn lại vốn và phần lợi ích tăng thêm. Vì vậy, nếu đồng nhất toàn bộ giá trị chuyển nhượng với thu nhập chịu thuế sẽ không phản ánh đúng bản chất của thu nhập. Mặc dù pháp luật thuế thu nhập cá nhân xác định thu nhập chịu thuế theo phương pháp liệt kê các loại thu nhập thuộc diện điều tiết, việc xác định nghĩa vụ thuế vẫn phải dựa trên bản chất của giao dịch. Theo đó, thu nhập chịu thuế về nguyên tắc phải là phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng với giá vốn và các chi phí hợp lý liên quan, thay vì toàn bộ giá trị chuyển nhượng. Đây cũng là cơ sở để đánh giá tính hợp lý của quy định về căn cứ tính thuế đối với chuyển nhượng bất động sản.

2.2. Phương pháp xác định căn cứ tính thuế đối với chuyển nhượng vốn

Đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn, pháp luật xác định thu nhập tính thuế trên cơ sở phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng với giá mua và các chi phí hợp lý liên quan.⁵ Cách tiếp cận này thể hiện nguyên tắc gắn nghĩa vụ thuế với phần lợi ích kinh tế thực tế mà cá nhân thu được từ giao dịch.

Theo đó, giá chuyển nhượng không phải là căn cứ tính thuế độc lập mà chỉ là một yếu tố để xác định thu nhập tính thuế. Nghĩa vụ thuế chỉ phát sinh đối với phần chênh lệch dương giữa giá chuyển nhượng với giá mua và các chi phí hợp lý; trường hợp giao dịch không tạo ra lợi nhuận thực tế thì về nguyên tắc không phát sinh thu nhập tính thuế.

Pháp luật đồng thời dự liệu trường hợp không xác định được giá mua hoặc các chi phí liên quan thì cho phép áp dụng phương pháp tính thuế theo tỷ lệ trên giá chuyển nhượng.⁶ Tuy nhiên, đây chỉ là cơ chế thay thế trong điều kiện thiếu thông tin, không phải phương pháp áp dụng chung cho mọi trường hợp chuyển nhượng vốn.

Như vậy, đối với chuyển nhượng vốn, pháp luật vẫn bảo đảm sự thống nhất giữa đối tượng chịu thuế và căn cứ tính thuế khi ưu tiên xác định nghĩa vụ thuế trên cơ sở thu nhập thực tế phát sinh từ giao dịch. Đây cũng là cơ sở để đối chiếu với phương pháp xác định căn cứ tính thuế đối với chuyển nhượng bất động sản trong pháp luật hiện hành.

2.3. Phương pháp xác định căn cứ tính thuế đối với chuyển nhượng bất động sản

Khác với chuyển nhượng vốn, đối với chuyển nhượng bất động sản, Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2025 quy định thuế thu nhập cá nhân được xác định bằng giá chuyển nhượng nhân với thuế suất 2%.⁷ Cách tiếp cận này không đặt ra cơ chế xác định thu nhập tính thuế trên cơ sở phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng với giá vốn và các chi phí hợp lý, mà sử dụng trực tiếp giá chuyển nhượng làm căn cứ xác định nghĩa vụ thuế.

Về mặt quản lý, phương pháp này có ưu điểm là đơn giản, dễ áp dụng và giảm yêu cầu xác minh giá vốn, chi phí trong điều kiện dữ liệu giao dịch và chứng từ của người nộp thuế chưa đầy đủ. Tuy nhiên, khác với cơ chế áp dụng đối với chuyển nhượng vốn, Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2025 không còn quy định phương pháp xác định thu nhập tính thuế trên cơ sở thu nhập thực tế phát sinh từ giao dịch như Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007, mà chỉ duy trì phương pháp tính thuế theo tỷ lệ trên giá chuyển nhượng.

Sự khác biệt này làm phát sinh vấn đề về mối quan hệ giữa đối tượng chịu thuế và căn cứ tính thuế. Trong khi đối tượng chịu thuế vẫn được xác định là thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, căn cứ tính thuế lại được xác định trực tiếp trên giá chuyển nhượng. Đây là điểm khác biệt cơ bản so với phương pháp xác định căn cứ tính thuế đối với chuyển nhượng vốn và cũng là cơ sở để xem xét tính hợp lý của quy định pháp luật hiện hành.

2.4. Nhận diện vấn đề từ góc độ kỹ thuật lập pháp

Từ các quy định đã phân tích, có thể thấy pháp luật thuế thu nhập cá nhân hiện hành đang áp dụng 2 phương pháp xác định căn cứ tính thuế khác nhau đối với các khoản thu nhập cùng phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng tài sản. Đối với chuyển nhượng vốn, nghĩa vụ thuế được xác định trên cơ sở thu nhập thực tế; trong khi đối với chuyển nhượng bất động sản, căn cứ tính thuế lại được xác định trực tiếp trên giá chuyển nhượng. Sự khác biệt này đặt ra vấn đề về tính tương thích giữa đối tượng chịu thuế và căn cứ tính thuế, đồng thời là cơ sở để tiếp tục đánh giá tính hợp lý của quy định pháp luật hiện hành ở phần tiếp theo.

3. Thực tiễn áp dụng và bất cập trong xác định căn cứ tính thuế đối với chuyển nhượng tài sản

3.1. Sự sai lệch giữa bản chất của “thu nhập” và phương pháp xác định nghĩa vụ thuế đối với chuyển nhượng bất động sản

Trong thuế thu nhập cá nhân, căn cứ tính thuế phải phản ánh đúng bản chất của đối tượng chịu thuế.

Khi pháp luật xác định thu nhập là đối tượng điều tiết thì nghĩa vụ thuế về nguyên tắc phải được xác lập trên phần lợi ích kinh tế thực tế phát sinh từ giao dịch. Tuy nhiên, đối với chuyển nhượng bất động sản, khoản 5 Điều 3 Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2025 vẫn xác định thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập chịu thuế, trong khi khoản 1 Điều 14 lại quy định thuế được xác định trực tiếp trên giá chuyển nhượng với thuế suất 2%, không dựa trên phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng với giá vốn và các chi phí liên quan.

Vấn đề không nằm ở mức thuế suất 2%, mà ở việc pháp luật sử dụng trực tiếp giá chuyển nhượng làm căn cứ tính thuế thay cho thu nhập tính thuế. Trong khi đó, giá chuyển nhượng chỉ phản ánh tổng giá trị đối ứng mà bên chuyển nhượng nhận được, chưa phản ánh phần lợi ích kinh tế thực tế phát sinh từ giao dịch. Vì vậy, trong nhiều trường hợp, cá nhân vẫn phải thực hiện nghĩa vụ thuế mặc dù giao dịch không tạo ra lợi nhuận thực tế. Điều này khiến thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản có xu hướng vận hành như cơ chế điều tiết trên giá trị giao dịch, thay vì điều tiết trên thu nhập theo đúng bản chất của sắc thuế.

Sự sai lệch này càng rõ khi đối chiếu với chuyển nhượng vốn. Theo Điều 13 Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2025, thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng vốn được xác định trên cơ sở phần chênh lệch giữa giá chuyển nhượng với giá mua và các chi phí hợp lý; chỉ khi không xác định được các yếu tố này mới áp dụng phương pháp tính thuế theo tỷ lệ trên giá chuyển nhượng.⁸ Như vậy, cùng là thu nhập từ chuyển nhượng tài sản nhưng pháp luật lại áp dụng 2 phương pháp xác định căn cứ tính thuế khác nhau.

Trong quá trình xây dựng chính sách, Bộ Tài chính cũng từng đánh giá phương pháp xác định thuế trên cơ sở phần chênh lệch giữa giá bán và giá mua phản ánh đúng bản chất thu nhập hơn, nhưng việc áp dụng còn gặp khó khăn về dữ liệu và khả năng kiểm soát.⁹ Điều này cho thấy, sự không tương thích giữa đối tượng chịu thuế và căn cứ tính thuế không chỉ là vấn đề lý luận mà còn đã được nhận diện ngay trong quá trình xây dựng chính sách pháp luật.

3.2. Cơ chế đánh thuế trên giá chuyển nhượng và sự hình thành hành vi khai giá thấp trong giao dịch bất động sản

Một biểu hiện điển hình của bất cập trong thực tiễn là tình trạng ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá thanh toán thực tế nhằm giảm nghĩa vụ thuế. Về bản chất, đây là hành vi kê khai không đúng giá trị giao dịch. Tuy nhiên, hiện tượng này không chỉ xuất phát từ ý thức tuân thủ pháp luật của người nộp thuế mà còn gắn với chính cơ chế xác định căn cứ tính thuế. Khi nghĩa vụ thuế được xác định trực tiếp trên giá chuyển nhượng, giá ghi trong hợp đồng trở thành yếu tố quyết định số thuế phải nộp, từ đó tạo động cơ kê khai giá thấp hơn giá thanh toán thực tế.

Trước hết, cơ chế hiện hành gần như tập trung toàn bộ khả năng làm giảm nghĩa vụ thuế vào một yếu tố duy nhất là giá chuyển nhượng. Trong điều kiện cơ quan thuế khó kiểm chứng giá thanh toán thực tế, việc kê khai giá thấp trở thành phương thức đơn giản để giảm số thuế phải nộp. Khác với mô hình xác định thu nhập tính thuế trên cơ sở thu nhập thực tế, cơ chế này không tạo ra sự kiểm soát tương quan giữa giá chuyển nhượng, giá vốn và chi phí, làm gia tăng nguy cơ kê khai không đúng giá trị giao dịch.

Bên cạnh đó, hành vi ghi giá thấp thường là kết quả của sự thỏa thuận giữa các bên nhằm đồng thời giảm thuế thu nhập cá nhân và các nghĩa vụ tài chính khác. Thực tiễn “hai giá” trong giao dịch bất động sản cho thấy ranh giới giữa thỏa thuận dân sự về giá và hành vi kê khai không đúng giá trị giao dịch để giảm nghĩa vụ tài chính là rất mong manh.¹⁰

Khi hiện tượng này diễn ra phổ biến, việc ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá thanh toán thực tế dần

trở thành cách thức giao dịch quen thuộc trên thị trường bất động sản. Việc cơ quan thuế liên tục khuyến nghị kê khai trung thực và cảnh báo hành vi ghi giá thấp là trốn thuế cho thấy đây không còn là hiện tượng cá biệt.¹¹ Vì vậy, bên cạnh việc tăng cường hậu kiểm và xử lý vi phạm, cần xem xét lại chính cơ chế xác định căn cứ tính thuế, bởi đây mới là nguyên nhân làm phát sinh động cơ kê khai không đúng giá trị giao dịch.

3.3. Thực tiễn xét xử về hành vi trốn thuế từ việc ghi giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế

Thực tiễn xét xử cho thấy, bất cập trong cơ chế xác định căn cứ tính thuế không chỉ tồn tại ở cấp độ chính sách mà đã phát sinh thành các vụ án hình sự. Trong Bản án số 56/2021/HS-ST, hành vi ghi giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá thực tế đã bị xử lý về tội trốn thuế.¹² Vụ án cho thấy hành vi trốn thuế chủ yếu được thực hiện thông qua việc kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá thanh toán thực tế, thay vì sử dụng các phương thức gian lận phức tạp.

Tương tự, Bản án số 24/2023/HS-ST xác định mục đích của việc ký hai hợp đồng công chứng với hai mức giá khác nhau là nhằm giảm số thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ phải nộp.¹³ Các vụ án này cho thấy cơ chế quản lý thuế hiện nay vẫn phụ thuộc đáng kể vào hoạt động hậu kiểm và việc chứng minh giá thanh toán thực tế sau khi giao dịch đã hoàn thành.

Từ thực tiễn xét xử có thể rút ra 3 nhận xét như sau: Thứ nhất, hành vi trốn thuế trong chuyển nhượng bất động sản chủ yếu xuất phát từ sự chênh lệch giữa giá ghi trong hợp đồng và giá thanh toán thực tế. Thứ hai, việc xử lý hình sự có tác dụng răn đe nhưng không loại bỏ được nguyên nhân của hành vi vi phạm nếu cơ chế xác định căn cứ tính thuế vẫn tạo động cơ khai giá thấp. Thứ ba, việc phải thường xuyên xử lý bằng chế tài hình sự đối với một hiện tượng phổ biến trên thị trường cho thấy cần xem xét lại tính hợp lý của cơ chế xác định căn cứ tính thuế. Một chính sách thuế hiệu quả không chỉ dựa vào chế tài sau vi phạm mà còn phải hạn chế khả năng phát sinh hành vi vi phạm ngay từ cơ chế xác định nghĩa vụ thuế.

3.4. Hệ quả dân sự và công chứng của việc ghi giá chuyển nhượng không đúng thực tế

Bất cập trong cơ chế xác định căn cứ tính thuế không chỉ ảnh hưởng đến quan hệ giữa người nộp thuế và Nhà nước mà còn tác động trực tiếp đến quan hệ dân sự. Bản án số 43/2021/DS-PT là ví dụ điển hình khi các bên đều thừa nhận giá ghi trong hợp đồng thấp hơn giá thanh toán thực tế nhằm giảm nghĩa vụ thuế.¹⁴ Điều này cho thấy, việc ghi giá không đúng thực tế không chỉ dẫn đến thất thu ngân sách mà còn làm giảm giá trị chứng cứ của hợp đồng khi phát sinh tranh chấp.

Về mặt pháp lý, giá chuyển nhượng là điều khoản cơ bản thể hiện sự thống nhất ý chí của các bên. Khi giá ghi trong hợp đồng không phản ánh đúng giá thanh toán thực tế, Văn bản công chứng tuy vẫn có giá trị chứng cứ theo quy định của Luật Công chứng năm 2024 nhưng không phản ánh đầy đủ bản chất của giao dịch. Trong khi đó, công chứng viên chỉ có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực, hợp pháp của giao dịch trong phạm vi luật định và không có điều kiện xác minh dòng tiền thực tế giữa các bên.

Hệ quả là khi phát sinh tranh chấp, Tòa án phải xác định lại giá thanh toán thực tế thông qua các chứng cứ ngoài hợp đồng, làm gia tăng chi phí tố tụng và rủi ro pháp lý cho các bên. Đồng thời, cơ quan nhà nước cũng có thể phải giải quyết các thủ tục hành chính trên cơ sở những thông tin không phản ánh đúng nội dung thực tế của giao dịch.

3.5. Đơn giản hóa công thức tính thuế nhưng làm gia tăng chi phí kiểm soát

Phương pháp tính thuế 2% trên giá chuyển nhượng thường được lý giải bởi ưu điểm đơn giản, dễ áp dụng và giảm yêu cầu xác minh giá vốn, chi phí.¹⁶ Tuy nhiên, việc đơn giản hóa công thức tính thuế không

đồng nghĩa với việc giảm chi phí quản lý. Trên thực tế, trọng tâm quản lý lại chuyển sang việc xác minh giá chuyển nhượng thực tế của giao dịch.

Thực tiễn cho thấy tình trạng kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế vẫn diễn ra khá phổ biến, làm gia tăng nguy cơ thất thu ngân sách nhà nước.¹⁷ Đồng thời, việc xác định nghĩa vụ thuế trực tiếp trên giá chuyển nhượng khiến số thuế phải nộp không phụ thuộc vào việc giao dịch có phát sinh lợi nhuận thực tế hay không, từ đó đặt ra yêu cầu xem xét lại tính hợp lý của cơ chế xác định căn cứ tính thuế hiện hành.

Như vậy, hiệu quả của cơ chế thu thuế không nên chỉ được đánh giá ở sự đơn giản của công thức tính thuế mà còn phải xem xét khả năng phản ánh đúng bản chất của thu nhập chịu thuế và hạn chế động cơ kê khai không đúng giá trị giao dịch. Nếu mục tiêu này chưa đạt được thì việc đơn giản hóa kỹ thuật tính thuế có thể làm giảm chi phí xác định nghĩa vụ thuế nhưng lại làm gia tăng chi phí kiểm tra, giám sát và xử lý vi phạm trong quá trình quản lý thuế.

4. Kiến nghị hoàn thiện pháp luật về xác định căn cứ tính thuế đối với chuyển nhượng bất động sản

Thứ nhất, hoàn thiện phương pháp xác định căn cứ tính thuế

Một là, ưu tiên áp dụng phương pháp xác định thu nhập tính thuế trên cơ sở thu nhập thực tế, theo đó thu nhập tính thuế được xác định bằng giá chuyển nhượng trừ giá vốn và các chi phí hợp lý. Đây cũng là phương pháp đã được quy định tại khoản 1 Điều 14 Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007 và khoản 1 Điều 18 Nghị định số 100/2008/NĐ-CP.

Hai là, tiếp tục duy trì phương pháp tính thuế theo tỷ lệ trên giá chuyển nhượng nhưng chỉ áp dụng khi người nộp thuế không chứng minh được giá vốn hoặc chi phí hợp lý. Phương pháp này cần được xác định là cơ chế thay thế, thay vì áp dụng chung cho mọi trường hợp chuyển nhượng bất động sản.

Thứ hai, hoàn thiện quy định về giá vốn và chi phí được trừ

Một là, quy định rõ căn cứ xác định giá vốn đối với từng nguồn hình thành bất động sản, bảo đảm có cơ chế áp dụng đối với bất động sản được mua, nhận thừa kế, tặng cho hoặc tự đầu tư xây dựng.

Hai là, quy định cụ thể các khoản chi phí hợp lý được trừ và các loại chứng từ được sử dụng để chứng minh; đồng thời cho phép sử dụng các chứng cứ hợp pháp khác ngoài hóa đơn khi có đủ căn cứ xác định chi phí thực tế.

Ba là, trường hợp người nộp thuế chỉ chứng minh được một phần giá vốn hoặc chi phí thì cơ quan thuế cần được phép xác định phần còn lại theo nguyên tắc và phương pháp do pháp luật quy định, thay vì chuyển ngay sang phương pháp tính thuế theo tỷ lệ trên giá chuyển nhượng.

Thứ ba, hoàn thiện cơ chế quản lý thuế

Một là, mở rộng thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch chuyển nhượng bất động sản và tăng cường kết nối dữ liệu giữa cơ quan thuế, cơ quan đăng ký đất đai, tổ chức hành nghề công chứng và tổ chức tín dụng nhằm kiểm chứng giá giao dịch thực tế.

Hai là, tăng cường kiểm tra và xử lý hành vi kê khai giá chuyển nhượng không đúng thực tế, đồng thời xác định rõ trách nhiệm của các chủ thể có liên quan trong việc cung cấp và xác minh thông tin phục vụ quản lý thuế.

5. Kết luận

Pháp luật thuế thu nhập cá nhân hiện hành chưa bảo đảm sự thống nhất giữa đối tượng chịu thuế và căn cứ tính thuế đối với chuyển nhượng bất động sản khi xác định nghĩa vụ thuế trực tiếp trên giá chuyển nhượng thay vì trên thu nhập thực tế. Cách tiếp cận này không chỉ có thể dẫn đến việc đánh thuế chưa đúng

bản chất của thu nhập mà còn tạo động cơ kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế, ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý thuế và tính minh bạch của thị trường bất động sản. Vì vậy, cần hoàn thiện pháp luật theo hướng ưu tiên xác định nghĩa vụ thuế trên cơ sở thu nhập thực tế, đồng thời duy trì phương pháp tính thuế theo tỷ lệ trên giá chuyển nhượng như cơ chế thay thế khi không đủ điều kiện xác định giá vốn và chi phí hợp lý ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

¹Trường Đại học luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2022), Giáo trình Luật thuế, NXB Hồng Đức, Tr. 36-40

²Mỹ Linh, (2025), Đánh thuế lãi chuyển nhượng bất động sản: Nên áp mức 20% hay 2%?, Tạp chí Thương gia, Truy cập tại <https://thuonggiaonline.vn/danh-thue-lai-chuyen-nhuong-bat-dong-san-nen-ap-muc-20-hay-2-post559919.html>

³Hoàng Yến & Bích Ngọc, (2025), Thuế thu nhập cá nhân trong chuyển nhượng bất động sản: Tiếp tục nghiên cứu, lấy ý kiến đề xuất chính sách phù hợp, Thời báo Tài chính Việt Nam - Bộ Tài chính, Truy cập tại <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/thue-thu-nhap-ca-nhan-trong-chuyen-nhuong-bat-dong-san-tiep-tuc-nghien-cuu-lay-y-kien-de-de-xuat-chinh-sach-phu-hop-180401.html>

⁴Đỗ Quang Giám và cộng sự, (2020), Quản lý thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản tại Chi cục Thuế huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam, Truy cập tại <https://tapchi.vnua.edu.vn/wp-content/uploads/2020/10/tap-chi-so-11.1.9.pdf>

⁵Khoản 1 Điều 13 Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2025.

⁶Trường hợp hai, khoản 1 Điều 13 Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2025.

⁷Khoản 1 Điều 14 Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2025.

⁸Khoản 1 Điều 13 Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2025.

⁹Bích Ngọc, (2025), Thu thuế TNCN 20% trên thu nhập chuyển nhượng bất động sản sẽ cần có lộ trình phù hợp, Cổng thông tin điện tử Bộ Tài chính, Truy cập tại <https://mof.gov.vn/tin-tuc-tai-chinh/tin-tuc-su-kien-8/thu-thue-tn-cn-20percent-tren-thu-nhap-chuyen-nhuong-bat-dong-san-se-can-co-lo-trinh-phu-hop>

¹⁰Phạm Dự, (2026), Ghi giá bán nhà thấp để giảm thuế: Ranh giới giữa thỏa thuận dân sự và tội hình sự, Báo điện tử VnExpress, Truy cập tại <https://vnexpress.net/ghi-gia-ban-nha-thap-de-giam-thue-ranh-gioi-giua-thoa-thuan-dan-su-va-toi-hinh-su-5050176.html>

¹¹Hà An, (2022), Kê khai trung thực giá chuyển nhượng bất động sản là để bảo vệ chính mình, Trang thông tin điện tử của Cục Thuế, Truy cập tại https://gdt.gov.vn/wps/portal/%21ut/p/z0/PcpdC4IwGibhv-LJDuV9nW5zh0VkJRhARle1EtvzI0Ik4-vj3iUFH3PBDQquNGISJRcMMIBWP5tau6a3up18VTzHska7-HzcLzcngSkTksWrdZgcBGxB1W1vfmnzGAa1AHXrrSvfDrK6cN4M6wiOOp88ry1f4__k5ZT03YcgRUoJuru2tccICqwMD5H7VRgzP6KG-VIXzI-1wagIAxoIhE4lly8Mh-Ej/

¹²Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, (2021), Bản án số 56/2021/HS-ST, ngày 09/9/2021 về tội trốn thuế, Truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-toi-tron-thue-tn-cn-khi-ghi-gia-chuyen-nhuong-dat-thap-hon-gia-thuc-te-so-562021hsst-215522>

¹³Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, (2023), Bản án số 24/2023/HS-ST, ngày 22/02/2023 về tội trốn thuế, Truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-toi-tron-thue-tron-thue-tn-cn-khi-ghi-gia-chuyen-nhuong-dat-thap-hon-gia-thuc-te-so-242023hsst-361371>

¹⁴Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, (2021), Bản án số 43/2021/DS-PT ngày 22/01/2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-ghi-gia-chuyen-nhuong-thap-hon-thuc-te-263905>

¹⁵Khoản 1 Điều 2 Luật Công chứng năm 2024.

¹⁶Bích Ngọc, (2025), đã dẫn (9)

¹⁷Vũ Nguyên, (2022), Chống thất thu ngân sách từ chuyển nhượng bất động sản, Báo Nhân Dân, Truy cập tại <https://nhandan.vn/chong-that-thu-ngan-sach-tu-chuyen-nhuong-bat-dong-san-post697445.html>

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Tòa án Nhân dân huyện Dầu Tiếng, (2021), Bản án số 56/2021/HS-ST, ngày 09/9/2021 về tội trốn thuế, Thư viện pháp luật, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-toi-tron-thue-tncn-khi-ghi-gia-chuyen-nhuong-dat-thap-hon-gia-thuc-te-so-562021hsst-215522>

Tòa án Nhân dân quận Ninh Kiều, (2023), Bản án số 24/2023/HS-ST, ngày 22/02/2023 về tội trốn thuế, Thư viện pháp luật, <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-toi-tron-thue-tron-thue-tncn-khi-ghi-gia-chuyen-nhuong-dat-thap-hon-gia-thuc-te-so-242023hsst-361371>

Tòa án Nhân dân tỉnh Tiền Giang, (2021), Bản án số 43/2021/DS-PT ngày 22/01/2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Truy cập tại <https://thuvienphapluat.vn/banan/ban-an/ban-an-ve-tranh-chap-hop-dong-chuyen-nhuong-quyen-su-dung-dat-ghi-gia-chuyen-nhuong-thap-hon-thuc-te-263905>

Hà An, (2022), Kế khai trung thực giá chuyển nhượng bất động sản là để bảo vệ chính mình, Trang thông tin điện tử của Cục Thuế, https://gdt.gov.vn/wps/portal/%21ut/p/z0/PcpdC4IwGIbhv-LJDuV9nW5zh0VkJhARle1EtvzI0Ik4-vj3iUFHz3PBDQquNGISJRcMMIBWP5tau6a3up18VTzHsKa7-HzcLzcnGskTksWrdZgcBGxB1W1vfmnzGAa1AHXrrSvfDrK6cN4M6wiOOOp88ry1f4__k5ZT03YcgRUoJuru2tccICqWMD5H7VRgzP6KG-VIXzI-lwagIAxolhE4lly8Mh-Ej/

Phạm Dự, (2026), Ghi giá bán nhà thấp để giảm thuế: Ranh giới giữa thỏa thuận dân sự và tội hình sự, Báo điện tử VnExpress, Truy cập tại <https://vnexpress.net/ghi-gia-ban-nha-thap-de-giam-thue-ranh-gioi-giua-thoa-thuan-dan-su-va-toi-hinh-su-5050176.html>

Bích Ngọc, (2025), Thu thuế TNCN 20% trên thu nhập chuyển nhượng bất động sản sẽ cần có lộ trình phù hợp, Cổng thông tin điện tử Bộ Tài chính, <https://mof.gov.vn/tin-tuc-tai-chinh/tin-tuc-su-kien-8/thu-thue-tncn-20percent-tren-thu-nhap-chuyen-nhuong-bat-dong-san-se-can-co-lo-trinh-phu-hop>

Vũ Nguyên, (2022), Chống thất thu ngân sách từ chuyển nhượng bất động sản, Báo Nhân Dân, Truy cập tại <https://nhandan.vn/chong-that-thu-ngan-sach-tu-chuyen-nhuong-bat-dong-san-post697445.html>

Trường Đại học luật Thành phố Hồ Chí Minh, (2022), Giáo trình Luật thuế, NXB Hồng Đức, Tr. 36-40

Hoàng Yến & Bích Ngọc, (2025), Thuế thu nhập cá nhân trong chuyển nhượng bất động sản: Tiếp tục nghiên cứu, lấy ý kiến để đề xuất chính sách phù hợp, Thời báo Tài chính Việt Nam - Bộ Tài chính, <https://thoibaotaichinhvietnam.vn/thue-thu-nhap-ca-nhan-trong-chuyen-nhuong-bat-dong-san-tiep-tuc-nghien-cuu-lay-y-kien-de-de-xuat-chinh-sach-phu-hop-180401.html>¹⁰

Đỗ Quang Giám và cộng sự, (2020), Quản lý thu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản tại Chi cục Thuế huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, Tạp chí Khoa học Nông nghiệp Việt Nam, <https://tapchi.vnua.edu.vn/wp-content/uploads/2020/10/tap-chi-so-11.1.9.pdf>

Mỹ Linh, (2025), Đánh thuế lãi chuyển nhượng bất động sản: Nên áp mức 20% hay 2%?, Tạp chí Thương gia, <https://thuonggiaonline.vn/danh-thue-lai-chuyen-nhuong-bat-dong-san-nen-ap-muc-20-hay-2-post559919.html>