

CẬP NHẬT PHÁP LÝ (20.01.2020)

Trong bản tin cập nhật lần này, chúng tôi xin lưu ý đến khách hàng nội dung sơ lược về một số thay đổi liên quan đến các vấn đề sau:

- Quy định và Thực trạng kê khai giá trị giao dịch chuyển nhượng bất động sản;
- Quan điểm xử lý của Cơ quan thuế đối với các giao dịch chuyển nhượng bất động sản được kê khai với giá trị thấp;
- Trách nhiệm hình sự của doanh nghiệp khi vi phạm các tội về sở hữu trí tuệ.

1. Quy định và Thực trạng kê khai giá trị giao dịch chuyển nhượng bất động sản

Theo quy định của pháp luật về thuế, thuế thu nhập cá nhân (thuế TNCN) đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản được xác định như sau:

Thuế TNCN phải nộp = Giá chuyển nhượng x Thuế suất 2%

(Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC, sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 92/2015/TT-BTC).

Về lệ phí trước bạ, quy định tại Khoản 1, Điều 7 Nghị định 140/2016/NĐ-CP nêu rõ, mức lệ phí trước bạ đối với nhà, đất là 0,5%. Thông tư 301/2016/TT-BTC quy định, số tiền lệ phí trước bạ phải nộp được xác định:

Tiền lệ phí trước bạ phải nộp = Giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ x Mức thu lệ phí trước bạ theo tỷ lệ (%)

Trong đó, Giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ. Giá tính lệ phí trước bạ đối với nhà là giá do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ. (Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 140/2016/NĐ-CP, sửa đổi bởi Nghị định 20/2019/NĐ-CP).

Tại công văn số 5235/TCT-DNNCN ngày 16/12/2019 gửi đến Cục Thuế cấp tỉnh, Tổng Cục Thuế đề cập đến thực trạng rằng giá chuyển nhượng được người nộp thuế kê khai để tính thuế TNCN và lệ phí trước bạ không sát với thực tế thị trường, cụ thể:

- Người nộp thuế kê khai giá chuyển nhượng thấp hơn rất nhiều so với giá đất do Ủy Ban nhân dân cấp tỉnh quy định;
- Có sự chênh lệch lớn về giá trị của cùng một bất động sản của các lần giao dịch khác nhau trong một thời gian ngắn;
- Giá tính thuế đất của bất động sản hình thành trong tương lai cao hơn nhiều lần so với giá tính thuế của bất động sản đã hoàn thành, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...

2. Quan điểm xử lý của Cơ quan thuế đối với các giao dịch chuyển nhượng bất động sản được kê khai với giá trị thấp

Từ các thực trạng được phản ánh nêu trên, Tổng Cục Thuế yêu cầu các Cục thuế cấp tỉnh nghiêm chỉnh thực hiện các biện pháp sau:

Chủ động phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan tham mưu, báo cáo Ủy Ban Nhân Dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 sát với giá đất phổ biến trên thị trường. Đối với các vị trí đất tại các dự án đô thị, khu dân cư sau khi đã được xây dựng cơ sở hạ tầng thì Cục Thuế phải chủ động báo cáo, kiến nghị với Ủy Ban Nhân Dân cấp tỉnh để điều chỉnh Bảng Giá Đất cho phù hợp.

Báo cáo Ủy Ban Nhân Dân cấp tỉnh chỉ đạo Văn Phòng công chứng trên địa bàn tăng cường phối hợp, trao đổi và cung cấp thông tin với cơ quan thuế để cùng quản lý về giá tính thuế chuyển nhượng bất động sản phù hợp với giá thực tế giao dịch.

Tăng cường kiểm tra giám sát và chỉ đạo các Chi Cục Thuế tăng cường công tác quản lý thuế TNCN đối với bất động sản.

Từ những nội dung yêu cầu thắt chặt hơn trong công tác quản lý thuế của Tổng Cục Thuế nêu trên, các chi Cục Thuế đã có những biện pháp xử lý quyết liệt hơn đối với các hành vi kê khai giá trị chuyển nhượng có dấu hiệu gian dối nhằm trốn thuế.

Đơn cử, trong tháng 12 năm 2019 vừa qua, Chi cục Thuế quận 10, thành phố Hồ Chí Minh đã gửi công văn cho Công an quận 10 điều tra, làm rõ dấu hiệu trốn thuế trong giao dịch chuyển nhượng bất động sản, khi giá trị chuyển nhượng căn hộ chung cư (lần hai) được các bên khai để nộp thuế thấp hơn giá trị mà chủ đầu tư đã bán và thấp hơn giá trị trường.

Do đó, các cá nhân cần lưu ý kê khai giá trị chuyển nhượng bất động sản để nộp thuế đúng với giá trị thực tế chuyển nhượng để tránh các rủi ro xử phạt vi phạm hành chính từ cơ quan nhà nước, hoặc nghiêm trọng hơn là bị xử lý hình sự.

3. Trách nhiệm hình sự của doanh nghiệp khi vi phạm các tội về sở hữu trí tuệ

Bộ luật hình sự số 100/2015/QH13 có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2018, đã có quy định về trách nhiệm hình sự của pháp nhân thương mại đối với một số tội phạm nhất định được quy định tại Điều 76 Bộ luật hình sự.

Trong đó, các tội phạm xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ gồm tội xâm phạm quyền tác giả, quyền liên quan (Điều 225) và tội xâm phạm quyền sở hữu công nghiệp (Điều 226) cũng thuộc phạm vi chịu trách nhiệm hình sự của pháp nhân thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 76 Bộ luật hình sự.

Quy định là vậy, nhưng từ lúc Bộ luật hình sự có hiệu lực thi hành đến nay, việc thi hành chế tài xử lý hình sự đối với pháp nhân nói chung và đối với các tội xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ nói riêng vẫn chưa được thực hiện một cách triệt để, một phần có thể đến từ việc thiếu kinh nghiệm xử lý thực tế của cơ quan nhà nước.

Tuy nhiên, trong tháng 01 vừa qua, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã ban hành quyết định xử lý hình sự đối với hành vi xâm phạm nhãn hiệu được bảo hộ của một công ty. Trong trường

hợp này, Công ty Cổ Phần Nhôm Việt Pháp - Nhà máy nhôm Việt Pháp (trụ sở đặt tại phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội) và Giám Đốc công ty bị truy tố vì sử dụng cụm từ “Nhôm Việt Pháp SHAL”, tương tự với một nhãn hiệu đã được bảo hộ của Công ty cổ phần nhôm Việt - Pháp SHAL - Nhà máy Nhôm Việt Pháp (trụ sở đặt tại TP Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình).

Theo phán quyết của Tòa sơ thẩm vào ngày 14/01/2020 vừa qua, Công ty Cổ Phần Nhôm Việt Pháp - Nhà máy nhôm Việt Pháp (Hà Nội) bị phạt 2 tỷ đồng (khoảng 86.300 USD), và phải bồi thường cho Công ty cổ phần nhôm Việt - Pháp SHAL - Nhà máy Nhôm Việt Pháp (Ninh Bình) thiệt hại về vật chất là 500 triệu đồng (khoảng 21.600 USD) và thiệt hại về tinh thần với số tiền là 15 triệu đồng (khoảng 650 USD).

Giám đốc nhà Công ty Cổ Phần Nhôm Việt Pháp - Nhà máy nhôm Việt Pháp (Hà Nội) cũng bị phạt 500 triệu đồng và bị cấm giữ vị trí giám đốc trong thời gian 18 tháng.

Tuy đây mới chỉ là phán quyết của tòa sơ thẩm, chưa có hiệu lực và có thể bị kháng cáo, kháng nghị, nhưng đây cũng là một tin tốt cho các chủ thể nắm giữ quyền sở hữu trí tuệ tại Việt Nam. Do đó, các tổ chức, cá nhân cũng cần lưu ý sớm tiến hành đăng ký bảo hộ đối với các đối tượng sở hữu trí tuệ để bảo vệ quyền hợp pháp của mình, đồng thời không tùy tiện sử dụng các đối tượng quyền sở hữu trí tuệ đã được bảo hộ của người khác trong hoạt động kinh doanh.

Chúng tôi hi vọng rằng Thư cập nhật pháp lý ngắn này sẽ mang lại những thông tin hữu ích đến cho bạn.

Trân trọng.

Tuyên bố miễn trách: Toàn bộ tài liệu được chuẩn bị chỉ nhằm đưa ra thông tin khái quát. Thông tin trong bản tin cập nhật này không dùng cho mục đích, và không được xem là ý kiến tư vấn pháp lý. Vui lòng không thực hiện hoặc ngừng thực hiện bất kỳ công việc nào trên cơ sở các thông tin được cung cấp trong bản tin này, mà chưa tham vấn các luật sư của chúng tôi về tình trạng pháp lý và tình hình thực tế của bạn. Apolat Legal không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại nào xảy ra cho bất kỳ ai thực hiện hoặc ngừng thực hiện công việc của mình trên cơ sở các thông tin đưa ra trong bản tin này. Với bất kỳ vấn đề cụ thể nào, vui lòng tham khảo chuyên gia tư vấn thích hợp.

VỀ CHÚNG TÔI,

Apolat Legal là một công ty luật chuyên nghiệp có văn phòng được đặt tại thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Hà Nội. Các luật sư của công ty có chuyên môn trong hầu hết các lĩnh vực pháp lý tại Việt Nam gồm: Doanh nghiệp và Đầu tư; Lao động và Việc làm; Sở hữu trí tuệ; Giải quyết tranh chấp; Bất động sản và Xây dựng; Thông tin và Truyền thông; Tài nguyên thiên nhiên và Môi trường; Vận tải; Công nghiệp và Thương mại; Giáo dục và Đào tạo; Tài chính và Ngân hàng; Nông nghiệp; Dịch thuật văn bản pháp lý; Đào tạo pháp luật.

Uy tín và chất lượng dịch vụ của chúng tôi được phản ánh thông qua chính khách hàng của mình. Chúng tôi đang phục vụ gần 1.000 khách hàng là các công ty trong nước và đến từ nhiều quốc gia khác.

Chúng tôi cũng vinh dự được công nhận bởi và /hoặc được đăng tải các bài viết của mình trên trang của các tổ chức và các tờ báo trong nước và hàng đầu thế giới như: Hiệp hội Luật châu Á-Thái Bình Dương (LawAsia, 1966), The Legal500, IP Link, IP Coster, Lexology, Tổng kết thương mại toàn cầu (GTR), Thời báo Sài Gòn, v.v.

Liên hệ:

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (Trụ sở)

Tầng 5, Tòa nhà GIC
36A Nguyen Gia Tri, Quận Bình Thạnh
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

SĐT: +84-28-3899 8683
info@apolatlegal.com
www.apolatlegal.com

SINGAPORE (Chi nhánh)

#26-10, SBF Center,
160 Robinson Road
Singapore 068914
Tel: +84-93-2014 986
info@apolatlegal.com
www.apolatlegal.com