

# MỞ ĐẦU

## **1. Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu:**

Đặc trưng cơ bản của kinh tế thị trường là mọi giao dịch về kinh tế đều dựa trên cơ sở giá cả do thị trường quyết định. Tiếp tục hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường yêu cầu phát triển đồng bộ và quản lý tất cả các loại thị trường đang tồn tại trong nền kinh tế. Trong quá trình chuyển đổi cơ chế kinh tế, chúng ta đã dần dần hình thành các loại thị trường, trong đó có thị trường bất động sản gồm thị trường quyền sử dụng đất và bất động sản gắn liền với đất.

Trong bối cảnh nền kinh tế mở như hiện nay, trước yêu cầu hội nhập kinh tế quốc tế đòi hỏi nước ta phải nỗ lực trong việc cải cách chính sách, đặc biệt là chính sách thuế. Bởi lẽ, chính sách này liên quan đến nhiều mặt kinh tế - xã hội; một mặt, đó là cơ sở để củng cố nguồn lực tài chính công, kích thích tăng trưởng kinh tế; mặt khác, còn góp phần tăng cường khả năng cạnh tranh và hội nhập của nền kinh tế. Sự hội nhập vào kinh tế thế giới yêu cầu phải gia tăng nguồn thu để Nhà nước thực hiện vai trò quản lý, điều tiết nền kinh tế, phát triển đất nước và thực hiện các chính sách an sinh xã hội. Nhưng làm thế nào gia tăng được nguồn thu, đặc biệt là gia tăng nguồn thu từ TNCN và không làm giảm đi những động lực kinh tế trong khi nguồn thu từ các hoạt động thương mại quốc tế sẽ sụt giảm đáng kể do phải thực hiện những cam kết về thuế với các nước có quan hệ thương mại.

Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, an ninh, quốc phòng. Chính vì vậy, quản lý để sử dụng đất đai một cách thật tiết kiệm và hiệu quả là vấn đề quan tâm của bất cứ quốc gia nào. Trong điều kiện nước ta, đất đai thuộc sở hữu Nhà nước, nên đất đai là một nguồn vốn rất lớn để qua đó Nhà nước đầu tư cho phát triển kinh tế. Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XII đã xác định phát triển thị trường BĐS theo các hướng sau: Bảo đảm quyền sử dụng đất chuyển thành hàng hóa một cách thuận lợi, làm cho đất đai thực sự trở thành nguồn vốn cho phát triển, thị trường BĐS trong nước có sức cạnh tranh so với thị trường khu vực, có sức hấp dẫn các nhà đầu tư. Thực hiện công khai, minh bạch và tăng cường tính pháp lý, kỷ luật, kỷ cương trong quản lý đất đai. Nhà nước điều tiết giá đất bằng quan hệ cung cầu về đất đai và thông qua các chính sách về thuế có

liên quan đến đất đai. Nhà nước vừa quản lý tốt thị trường BĐS vừa là nhà đầu tư BĐS lớn nhất. Hoàn thiện hệ thống luật pháp về kinh doanh BĐS.

Chính vì vậy, một trong những sắc thuế cần được quan tâm hoàn thiện là sắc thuế đánh vào tài sản, mà trước tiên là thuế đánh vào BĐS để tăng nguồn thu cho NSNN, ổn định và phát triển lành mạnh thị trường BĐS, hạn chế khoảng cách giàu nghèo, bất bình đẳng về tài sản và thu nhập trong xã hội.

Trước những vấn đề cấp thiết trên, tôi xin lựa chọn đề tài nghiên cứu:

***“Nghiên cứu hoàn thiện chính sách thuế và các khoản thu tài chính liên quan đến BĐS ở Việt Nam”.***

## **2. Mục đích nghiên cứu của đề tài:**

- Nghiên cứu các lý luận cơ bản về BĐS, thị trường BĐS và thuế đánh vào BĐS; Xác định nội dung của thuế đánh vào BĐS và vai trò của thuế BĐS; đồng thời xem xét chính sách thuế BĐS của một số quốc gia và rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt Nam.

- Phân tích về chính sách thuế và các khoản thu vào BĐS hiện hành ở Việt Nam, từ đó đánh giá được những thành tựu của những chính sách này và rút ra được những mặt còn hạn chế của các chính sách này làm cơ sở cho việc đề xuất các giải pháp hoàn thiện;

- Đề xuất các định hướng quan trọng cho việc hoàn thiện chính sách thuế đánh vào BĐS ở Việt Nam trong thời gian tới.

## **3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài:**

Đối tượng nghiên cứu của đề tài là các vấn đề lý luận về BĐS, thuế và các khoản thu tài chính đánh vào BĐS. Đồng thời, xem xét các quy định của pháp luật về BĐS, thị trường BĐS, các chính sách quản lý BĐS của Việt Nam, chính sách thuế đánh vào BĐS của một số quốc gia để so sánh, đối chiếu, vận dụng vào Việt Nam phục vụ cho mục đích nghiên cứu.

Trên cơ sở các đối tượng nghiên cứu đó, đề tài tập trung vào nghiên cứu việc xây dựng và hoàn thiện chính sách thuế và các khoản thu tài chính đánh vào BĐS ở Việt Nam.

## **4. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài:**

**Về mặt lý luận**, nghiên cứu, phân tích và trình bày một cách đầy đủ và có hệ thống các vấn đề lý luận về BĐS, thị trường BĐS và thuế đánh vào BĐS. Mặt khác, chỉ ra những vấn đề quan trọng cần chú ý xem xét, đối chiếu và rút ra

những đánh giá về việc áp dụng thuế đánh vào BĐS của một số quốc gia làm bài học kinh nghiệm cho quá trình hoàn thiện chính sách thuế và các khoản thu tài chính đánh vào BĐS phù hợp với điều kiện Việt Nam.

**Về mặt thực tiễn**, phân tích một cách đầy đủ thực trạng về chính sách thuế đánh vào BĐS và các khoản thu vào BĐS hiện hành ở Việt Nam, chỉ ra được những mặt đã đạt được, những điểm còn tồn tại. Đồng thời, hệ thống được các quan điểm trong việc cải cách hệ thống thuế, sự cần thiết cũng như mục tiêu hoàn thiện chính sách thuế và các khoản thu liên quan đến BĐS ở Việt Nam.

Với mục tiêu, đối tượng và phạm vi nghiên cứu nêu trên, ngoài phần mở đầu và kết luận, nội dung chính của đề tài bao gồm:

Chương I: Tổng quan về BĐS và chính sách thuế BĐS.

Chương II: Thực trạng chính sách thuế và các khoản thu tài chính liên quan đến BĐS hiện hành ở Việt Nam.

Chương III: Hoàn thiện chính sách thuế BĐS và các khoản thu tài chính liên quan đến BĐS ở Việt Nam.

# CHƯƠNG I

## TỔNG QUAN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHÍNH SÁCH THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN

### 1.1. Những vấn đề cơ bản về bất động sản và thị trường BĐS:

#### 1.1.1 Bất động sản:

##### 1.1.1.1 Khái niệm BĐS:

Tài sản của một quốc gia thường được phân loại theo các tiêu thức khác nhau như: hình thức sở hữu, hình thức tồn tại, tính chất,... Trong đó một trong các cách phân loại tài sản thường được sử dụng là phân loại theo tính chất có thể dịch chuyển, di dời được. Với cách phân loại này, tài sản được chia thành hai loại: động sản và BĐS. Trong đó, động sản là những tài sản có thể di dời được từ chỗ này đến chỗ khác như: máy bay, ô tô, tàu thuyền, xe máy, súng săn,...; BĐS là tài sản không thể di chuyển, đó là đất và tài sản gắn liền với đất (những tài sản nếu không gắn liền với đất thì không tồn tại được).

Để phục vụ nghiên cứu, đề tài tiếp cận một số khái niệm về BĐS như sau:

- Theo từ điển các thuật ngữ tài chính: “BDS là một miếng đất và tất cả tài sản vật chất gắn liền trên đất”.

- Theo điều 174 Bộ Luật Dân sự 2005 của Việt Nam: “BDS 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 gắn liền với đất đai và các tài sản khác do pháp luật quy định”.

Như vậy, BĐS là đất và những tài sản gắn liền với đất. BĐS phải đặt trong một không gian địa lý cụ thể. Tính “bất động” ngày nay cũng chỉ là tương đối vì còn phụ thuộc việc phân loại không giống nhau giữa các quốc gia đối với các tài sản gắn liền với đất.

##### 1.1.1.2. Đặc điểm BĐS:

BDS có những đặc điểm riêng sau:

- Có vị trí cố định, không di chuyển được: đất có vị trí cụ thể, có diện tích tự nhiên cố định, không thể bị di chuyển từ nơi này sang nơi khác do tác động của con người. Các vật kiến trúc gắn liền với đất nên thường có vị trí cố định và không di chuyển được dễ dàng (ngày nay, với tiến bộ của khoa học kỹ thuật, con người có thể di chuyển những công trình có thể tháo dỡ, hoặc qua hệ thống con

lãn, rỗng rọc). Từ đặc điểm này cho thấy giá trị của BĐS sẽ phụ thuộc vào vị trí của BĐS, hay nói cách khác vị trí là một yếu tố cấu thành nên giá trị của BĐS.

- Là tài sản có tính lâu bền: Đối với đất, nếu sử dụng đất vào mục đích xây dựng, canh tác thì đất không bị hao mòn. Các công trình xây dựng trên đất có thể thay đổi nhưng bản thân đất tại nơi đó không hề bị hao mòn. Khi xen canh, luân canh cây trồng hợp lý, không những không làm hao mòn mà còn làm tăng độ màu mỡ từ đó tăng giá trị của đất. Đối với các công trình được xây dựng trên đất, có thể tồn tại hàng trăm, thậm chí hàng ngàn năm.

- Giá cả của BĐS chịu sự chi phối của pháp luật và chính sách của Nhà nước: Vì BĐS là hàng hóa không di dời được nên giá cả phụ thuộc nhiều vào quan điểm sở hữu, chính sách và pháp luật của Nhà nước như: pháp luật về đất đai, chính sách thuế trong lĩnh vực đất đai, chính sách về hộ khẩu, định hướng đầu tư và xây dựng kết cấu hạ tầng,... Chẳng hạn: đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nhà nước có thể giao quyền sử dụng hoặc thu hồi trong trường hợp cần thiết; quy định về chiều cao của công trình xây dựng, không cấp giấy tờ liên quan đến nhà đất hay thuế chuyển nhượng nhà đất quá cao sẽ làm giá BĐS không thể cao được; khi Nhà nước cho phép mua nhà tại một địa phương mà không cần hộ khẩu thường trú sẽ thúc đẩy giao dịch trên thị trường BĐS tại địa phương đó,...

- Bị ảnh hưởng nhiều bởi yếu tố tập quán, thị hiếu và tâm lý, tính cộng đồng của dân chúng: Giá cả của BĐS không như các hàng hóa thông thường mà chịu sự chi phối của các vấn đề thuộc về khu vực địa lý như: sự phát triển của làng nghề, thói quen, tập quán, dòng họ, tâm lý, tín ngưỡng,... của dân cư. Do đó, việc phân chia địa giới hành chính, làng nghề,... có liên quan nhiều đến giá cả BĐS.

- Tốc độ chuyển thành tiền của BĐS kém và chịu sự tác động của các yếu tố đầu tư khác: BĐS không di dời được nên không thể mang đi mua bán giữa các vùng, giá cả của BĐS thường rất lớn so với các hàng hóa thông thường khác, lại chịu sự chi phối của thị hiếu, tập quán,... nên người mua BĐS thường cân nhắc các yếu tố thu nhập, đi lại, làm việc, giải trí,... Ngoài ra, khi nhà nước đầu tư xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng, hệ thống trường học, siêu thị, công viên,... sẽ làm tăng vẻ đẹp và nâng giá BĐS trong khu vực đó; nếu các công trình xây dựng ảnh hưởng xấu đến môi trường thì sẽ kéo giá BĐS trong vùng xuống.

- Giá cả của BĐS có xu hướng ngày càng tăng: do đất có giới hạn, nhưng dân số, công trình xây dựng ngày càng tăng, do sự phát triển của sản xuất. Khi

nhà nước có chính sách chuyển đổi mục đích SDD, từ đất nông nghiệp sang đất dùng cho xây dựng, giá cả của đất cũng theo đó gia tăng. Khi dân cư ngày càng đổ về những nơi đô thị, với tốc độ tăng dân nhanh hơn tốc độ tăng nhà ở, giá cả của nhà và các công trình kiến trúc tại nơi đó cũng sẽ tăng lên.

- Hiệu quả SDD có sự chênh lệch rất lớn khi thay đổi mục đích sử dụng: Với một diện tích đất, có thể thấy trồng độc canh vài vụ lúa, trồng cây ăn quả, trồng cây lâu năm, dùng vào xây dựng nhà xưởng sản xuất, xây dựng nhà ở, cao ốc,... sẽ dẫn đến hiệu quả SDD khác nhau. Vì vậy cần thiết phải nâng cao hiệu quả SDD.

### **1.1.2 Thị trường BĐS:**

#### ***1.1.2.1. Khái niệm thị trường BĐS:***

Kinh tế thị trường là hình thức phát triển cao nhất của nền sản xuất hàng hóa. Cơ chế vận hành của nền kinh tế thị trường chính là cơ chế thị trường. Cơ chế thị trường gắn liền với một hệ thống đồng bộ các loại thị trường: thị trường của các yếu tố đầu vào và thị trường của các yếu tố đầu ra. Vì vậy, việc hình thành đồng bộ các loại thị trường có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với việc hình thành và phát triển cơ chế thị trường. Sự phát triển các loại thị trường này là hệ quả tất yếu của phân công lao động trong nền sản xuất hàng hóa, đồng thời là điều kiện làm cho phân công lao động xã hội ngày càng sâu sắc hơn.

Trong quá trình thực hiện công cuộc đổi mới, các yếu tố thị trường ở nước ta bước đầu được hình thành, nhất là thị trường các yếu tố đầu ra: thị trường hàng hóa và dịch vụ, giá cả của nó được xác định trên cơ sở giá trị và quan hệ cung cầu. Thị trường các yếu tố đầu vào của sản xuất bao gồm thị trường vốn, sức lao động, BĐS, máy móc thiết bị, nguyên vật liệu cũng bước đầu được hình thành và phát triển. Tuy nhiên, hiện nay, ở nước ta còn thiếu đồng bộ giữa thị trường các yếu tố đầu vào và đầu ra, sự thiếu đồng bộ vẫn còn diễn ra ngay cả giữa các yếu tố của thị trường đầu vào, đã làm cho cơ chế thị trường phát triển chậm hoặc còn sơ khai. Bởi vậy, việc hình thành thị trường BĐS được đặt ra trong mối quan hệ đồng bộ với các loại thị trường là cần thiết để các loại thị trường có điều kiện hình thành và phát triển.

Hiện nay có những quan niệm khác nhau về thị trường BĐS như sau:

- *Quan điểm 1*, đồng nhất thị trường BĐS với thị trường nhà, đất. Quan niệm này khá phổ biến ở nước ta. Tuy nhiên, quan niệm như thế là không đầy đủ vì nhà, đất chỉ là một bộ phận chủ yếu và quan trọng trong tổng hàng hóa của thị

trường BĐS mà thôi;

- *Quan điểm 2*, thị trường BĐS là hoạt động mua bán, trao đổi, cho thuê, thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng BĐS theo quy luật của thị trường có sự quản lý của Nhà nước. Quan niệm này đi vào phản ánh trực diện các hoạt động cụ thể của thị trường, qua đó giúp nhận biết dễ dàng phạm vi và nội dung của thị trường BĐS. Tuy nhiên vẫn chưa có tính khái quát, mà mang nặng tính liệt kê;

- *Quan điểm 3*, thị trường BĐS là tổng hòa các giao dịch dân sự về BĐS tại một địa bàn nhất định, trong một thời gian nhất định. Quan niệm này đã mô tả được đầy đủ phạm vi nội dung của thị trường BĐS, gắn các giao dịch với thời gian và không gian nhất định nhưng trừu tượng và không thể hiện rõ yếu tố kinh tế trong thị trường.

Từ những phân tích trên, có thể đưa ra một khái niệm tổng quát về thị trường BĐS như sau: Thị trường BĐS là tổng thể các giao dịch về BĐS được thực hiện thông qua quan hệ hàng hóa - tiền tệ.

#### **1.1.2.2. Đặc điểm thị trường BĐS:**

Do BĐS có đặc điểm riêng nên thị trường BĐS cũng có những đặc điểm riêng như sau:

- Tính tách biệt giữa hàng hóa và địa điểm giao dịch: BĐS có vị trí cố định, không thể di dời được nên các chủ thể thị trường cũng không thể đem hàng hóa BĐS của mình đến địa điểm giao dịch. Vì thế, quan hệ giao dịch BĐS thường khó có khả năng kết thúc ngay tại địa điểm giao dịch mà phải trải qua ít nhất ba khâu chủ yếu: đàm phán tại địa điểm giao dịch - kiểm tra thực địa - đăng ký pháp lý. Chính điều này làm cho quan hệ giao dịch BĐS thường kéo dài, dễ gặp các biến động (thay đổi giá, thay đổi pháp lý hay thay đổi điều kiện môi trường,...).

- Là thị trường mang tính khu vực: xuất phát từ sự phát triển không đồng đều giữa các vùng, các miền về điều kiện tự nhiên cũng như trình độ phát triển kinh tế - văn hóa - xã hội nên các quan hệ cung cầu, giá cả BĐS thường chỉ ảnh hưởng trong phạm vi của vùng, địa phương nhất định, ít có ảnh hưởng hoặc ảnh hưởng chậm đến các vùng, địa phương khác. Vì vậy, khi nghiên cứu, xem xét quan hệ cung cầu, giá cả BĐS phải gắn với các điều kiện kinh tế - văn hóa - xã hội của một vùng, khu vực cụ thể.

- Là một dạng điển hình của thị trường không hoàn hảo: trên thị trường BĐS tồn tại sự không đồng nhất về thông tin và các yếu tố cấu thành. Điều này

xuất phát từ những lý do sau: các thông tin về hàng hóa BĐS và thị trường BĐS không phổ biến và ít rộng rãi; các tiêu chí đánh giá BĐS chỉ có thể được đo lường một cách tương đối; các hàng hóa BĐS không sẵn có các sản phẩm cùng loại để so sánh; trên thị trường chỉ có một số lượng nhỏ người tham gia cung và cầu về mỗi BĐS. Chính vì vậy, giá cả BĐS không hoàn toàn là giá cạnh tranh và được so sánh một cách bình đẳng trên thị trường, mà là giá của sản phẩm đơn chiếc, trong đó một bên có lợi thế độc quyền và khi giá BĐS biến động theo chiều hướng tăng, thì yếu tố độc quyền của người bán càng tăng. Thêm vào đó, việc thâm nhập thị trường này cũng không hoàn toàn dễ dàng đối với cả người mua và người bán, nên để tiến hành giao dịch thuận lợi cần có người môi giới chuyên nghiệp hội đủ các điều kiện để người mua và người bán tin cậy.

- Cung và cầu về BĐS ít co giãn và lạc hậu so với giá cả: Khi trên thị trường BĐS có sự thay đổi về cầu, tất yếu sẽ có sự thay đổi về giá cả BĐS. Chẳng hạn, cầu tăng sẽ kéo giá BĐS tăng theo. Đối với các hàng hóa thông thường khác, gần như tức khắc sẽ có những nhà cung cấp mới gia nhập thị trường, hoặc các nhà cung cũ tăng sản lượng sản xuất nhằm tăng lượng cung ra thị trường. Tuy nhiên, đối với hàng hóa BĐS, mặc dù giá tăng nhưng cung lại gần như không co giãn, vì cung BĐS không thể phản ứng nhanh tương ứng với thay đổi của cầu, việc tăng cung về một BĐS với mục đích cụ thể nào đó thường mất nhiều thời gian. Từ đây, khi xem xét thị trường BĐS cần chú ý: cũng như các hàng hóa thông thường khác, giá cả BĐS do quan hệ cung cầu quyết định. Tuy nhiên, giá cả lại ít ảnh hưởng ngược trở lại đối với cung và cầu; những nhân tố làm tăng cầu đột ngột sẽ tiềm ẩn các cơn sốt giá BĐS.

- Hoạt động của thị trường BĐS phụ thuộc vào sự kiểm soát của Nhà nước: Nhà nước là một trong các lực lượng tham gia vào hoạt động của thị trường BĐS. Sự tham gia của Nhà nước chủ yếu với vai trò là người quản lý thống nhất các hoạt động của thị trường này. Để thị trường BĐS vận hành hiệu quả, Nhà nước cần đảm bảo tính pháp lý cho các hàng hóa BĐS giao dịch và phải kiểm soát được các hoạt động giao dịch trên thị trường BĐS...

### ***1.1.3. Các yếu tố ảnh hưởng đến thị trường BĐS:***

Do đặc điểm rất riêng có của BĐS nên thị trường BĐS chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố về kinh tế, xã hội, luật pháp, chính trị, môi trường,... cụ thể như sau:

#### ***1.1.3.1. Các yếu tố tự nhiên:***



Các yếu tố tự nhiên gồm: vị trí của BĐS; địa hình; tình trạng môi trường và điều kiện thiên nhiên.

- Vị trí của BĐS: BĐS nào đó luôn gắn với hai loại vị trí là vị trí tương đối và vị trí tuyệt đối. Những BĐS nằm tại trung tâm của một vùng, nhất là đô thị, sẽ có giá trị lớn hơn những BĐS nhà đất cùng loại nằm ở các vùng ven (vị trí tương đối). Những BĐS nằm ở các giao lộ trên các trục lộ giao thông lại có giá trị cao hơn những BĐS nằm ở vị trí khác (vị trí tuyệt đối). Vấn đề xác định giá đất trở nên quan trọng khi đánh giá ưu thế vị trí của BĐS.

- Địa hình nơi BĐS tọa lạc: BĐS tọa lạc tại nơi có địa hình cao hay thấp đều có ảnh hưởng đến giá trị của chúng. Ở nơi có địa hình thấp, hay bị ngập úng thì giá BĐS sẽ thấp, ngược lại giá sẽ cao hơn. Ngoài ra, do mục đích sử dụng BĐS, giá trị của BĐS còn phụ thuộc vào độ dày của lớp đất bề mặt, tính chất thổ nhưỡng, tính chất vật lý,.. Chẳng hạn, người SDD vào mục đích nông nghiệp sẽ quan tâm đến độ màu mỡ của đất nhưng nếu sử dụng vào mục đích xây nhà sẽ quan tâm đến độ cứng của đất.

- Tình trạng môi trường và điều kiện thiên nhiên: môi trường trong lành hay bị ô nhiễm, yên tĩnh hay ồn ào đều ảnh hưởng đến giá trị của BĐS. Những vùng thường bị thiên tai, khí hậu khắc nghiệt sẽ làm giá trị của BĐS giảm và ngược lại.

### ***1.1.3.2. Các yếu tố kinh tế:***

Hầu như mọi yếu tố kinh tế đều tác động đến thị trường BĐS, trong đó có thể kể đến các yếu tố cơ bản sau:

- Sự phát triển kinh tế: Đối với một quốc gia, sự phát triển kinh tế sẽ làm gia tăng nhu cầu SDD vào những mục đích như xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng, xây dựng các cơ sở sản xuất, các khu thương mại, dịch vụ,... Do phát triển kinh tế đòi hỏi phải công nghiệp hóa, vấn đề này sẽ dẫn đến sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ nông nghiệp sang công nghiệp, kéo theo sự chuyển đổi mục đích SDD từ nông nghiệp sang SDD cho công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch,... Từ đó làm tăng các giao dịch đất đai và các BĐS khác, tức là thúc đẩy thị trường BĐS phát triển. Bên cạnh đó, sự phát triển của khoa học kỹ thuật, đặc biệt là ngành công nghệ và vật liệu xây dựng sẽ tác động trực tiếp đến việc tạo ra các BĐS mới hoặc cải tạo các BĐS cũ cho phù hợp với sản xuất kinh doanh và đời sống của người dân, tức là cũng thúc đẩy các giao dịch trên thị trường BĐS.

- Các yếu tố kinh tế vĩ mô: giá trị của BĐS trong vùng phụ thuộc rất nhiều vào tình hình cung cầu BĐS (cung dễ trở nên khan hiếm trong khi cầu BĐS ngày càng tăng nhanh, hay chủ trương kích cầu BĐS,...); đặc điểm của những người tham gia thị trường BĐS (người đầu tư, đầu cơ hoặc người cần nhà ở; cá nhân, tổ chức,...); các điều kiện của thị trường BĐS (sàn giao dịch, hệ thống môi giới, tư vấn,...); hiện trạng của vùng lân cận (KCN, khu dân cư, thành phố vệ tinh,...); mức độ tăng trưởng GDP hàng năm; mức thu nhập bình quân của người dân; khả năng đáp ứng nhu cầu tín dụng của hệ thống tín dụng; số lượng các lô, thửa đất trống, mức giá bình quân các loại đất; tình hình lạm phát, tình hình của các thị trường lao động, thị trường chứng khoán, thị trường tín dụng,...

### ***1.1.3.3. Các yếu tố về chính trị và pháp luật của Nhà nước***

Thị trường BĐS là thị trường rất quan trọng, có thể ảnh hưởng tốt hoặc xấu đến sự phát triển chung của một quốc gia nên Nhà nước luôn can thiệp, điều tiết nhằm ổn định thị trường này thông qua hệ thống các chính sách và pháp luật.

- Các chính sách tác động đến thị trường BĐS: có yếu tố về chính trị như: chính sách mở rộng, nâng cấp, sáp nhập, chia tách địa phương (mở rộng thủ đô, nâng cấp các đô thị lên loại cao hơn sẽ làm cho BĐS tại những nơi này có giá trị tăng thêm); chính sách về quy hoạch SDD (thường gắn với chính sách phát triển kinh tế, làm hình thành các vùng kinh tế trọng điểm, kéo theo sự phát triển cơ sở hạ tầng, thu hút người dân đến đầu tư và sinh sống làm nhu cầu BĐS gia tăng), chính sách đền bù giải phóng mặt bằng (giá đền bù là một phần trong giá trị của BĐS khi có thể giao dịch được); chính sách cho phép người ở địa phương khác, người gốc trong nước, người nước ngoài tham gia thị trường BĐS (làm tăng cầu về BĐS); chính sách tài chính áp dụng đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; chính sách tín dụng đối với hoạt động đầu tư vào BĐS; chính sách thuế nhằm điều tiết thị trường BĐS; chính sách khuyến khích đầu tư từ bên ngoài vào địa phương làm gia tăng nhu cầu BĐS, làm giá của BĐS gia tăng.

- Pháp luật: hệ thống pháp luật của một quốc gia sẽ quy định về quyền sở hữu, SDD; quyền mua, bán, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng BĐS. Thực tế cho thấy, yếu tố này có thể thúc đẩy, hạn chế hoặc có thể xóa bỏ sự tồn tại của thị trường BĐS do tính chất đặc biệt của hàng hóa BĐS là gắn liền với đất đai, mà điều này luôn được Nhà nước ở mọi thời kỳ (trừ công xã nguyên thủy) nắm quyền chi phối. Ở Việt Nam, pháp luật quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân; cá nhân, tổ chức chỉ có quyền SDD. Luật Đất đai năm 1987 quy định tại khoản 2

điều 3: “Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền SDD”, nghĩa là các giao dịch kinh tế về quyền SDD được công nhận, thị trường BĐS được hình thành. Luật Đất đai được sửa đổi, hoàn thiện dần qua các năm 1998, 2001, 2003, 2013 đã bổ sung thêm các quyền giao dịch dân sự khác liên quan đến quyền SDD như quyền cho thuê lại, góp vốn bằng giá trị quyền SDD (Luật Đất đai 2013).

#### ***1.1.3.4. Các yếu tố xã hội:***

Các yếu tố xã hội cũng tác động đến thị trường BĐS gồm: dân số gia tăng, tập quán, truyền thống và thị hiếu của người dân.

- Sự gia tăng dân số: dân số gia tăng kéo theo các nhu cầu về BĐS gia tăng, có thể nhận thấy như tăng nhu cầu về nhà ở trong khi nguồn lực đất đai có giới hạn, làm cho thị trường BĐS ngày càng sôi động, giá cả BĐS có xu hướng ngày càng cao. Mặt khác, dân số tăng làm lực lượng lao động tăng, tất yếu phải mở rộng sản xuất kinh doanh làm cho nhu cầu SDD tăng lên, nhất là đất nông nghiệp. Dân số tăng tạo ra sức ép lớn về nhu cầu SDD dùng để ở và đất dùng để sản xuất kinh doanh và được giải quyết chủ yếu thông qua thị trường BĐS. Ngoài ra, dân số tăng còn kéo theo các nhu cầu về hoạt động xã hội, dịch vụ, thương mại, y tế, giáo dục, các hoạt động vui chơi, giải trí, thể dục thể thao,... những nhu cầu này đều là những nhân tố góp phần làm cho thị trường BĐS ngày càng mở rộng và phát triển.

- Tập quán, truyền thống và thị hiếu của người dân: Tập quán, truyền thống ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện các giao dịch mua bán, thuê mượn, thế chấp... trên thị trường BĐS, nó có tác dụng đẩy nhanh hoặc làm hạn chế các giao dịch, đảm bảo độ tin cậy giữa các bên mua - bán, thuê - cho thuê,...; nó cũng có tác dụng đẩy nhanh hoặc làm chậm tiến trình thanh toán giữa các bên với nhau. Ở Việt Nam, theo phong tục, tập quán ở một số vùng trong một thời gian dài, việc mua bán BĐS chỉ cần giấy tờ viết tay, có vùng chỉ cần sự xác nhận của UBND xã do họ quan niệm “phép vua thua lệ làng”, nhiều trường hợp không nộp thuế trước bạ do quan niệm đã bỏ tiền mua là đương nhiên sở hữu BĐS, không cần làm thêm giấy tờ vì phiền hà, phức tạp,..

Thị hiếu cũng tác động trực tiếp đến thị trường BĐS, chẳng hạn sự quan tâm của người có nhu cầu BĐS về vị trí, hình dạng, phương hướng, kiến trúc, kiểu dáng, tính hiện đại - cổ điển,... của BĐS phù hợp với mục đích sử dụng cụ thể như làm văn phòng, nhà ở,... (Ví dụ với các BĐS có giá trị như nhau, BĐS

nào có kiến trúc phù hợp với thị hiếu thì giá cả của nó sẽ cao hơn và ngược lại). Các vấn đề về kiến trúc như sự hài hòa với thiên nhiên, hợp phong thủy, có hệ thống điện, nước, vệ sinh, điều hòa nhiệt độ, thông tin liên lạc,.. đều có ảnh hưởng nhất định đến thị hiếu của người có nhu cầu về BĐS.

## **1.2. Nội dung cơ bản của chính sách thuế BĐS:**

### **1.2.1. Khái quát về các sắc thuế BĐS:**

Thuế BĐS được hình thành là tất yếu khách quan và là một bộ phận không thể thiếu trong hệ thống thuế của mỗi quốc gia. BĐS chính là đối tượng đánh thuế, nhưng vì trong một sắc thuế không thể thực hiện nhiều mục tiêu như: đảm bảo nguồn thu, tính công bằng, đầy đủ đối tượng chịu thuế,... Do vậy, chính sách thuế BĐS của các quốc gia thường gồm nhiều sắc thuế khác nhau. Các sắc thuế phổ biến được áp dụng gồm:

#### ***1.2.1.1. Thuế của cải đánh trên giá trị tài sản ròng của cá nhân:***

Thuế được đánh trên toàn bộ trị giá tài sản ròng vượt trên mức khởi điểm chịu thuế của đối tượng nộp thuế. Giá trị tài sản ròng chịu thuế được xác định bằng tổng giá trị tài sản trừ đi các khoản chi phí, tiền vay để có được tài sản và một số khoản khấu trừ tùy thuộc loại tài sản chịu thuế. Tổng giá trị tài sản bao gồm toàn bộ giá trị tài sản (BĐS, các công trình kiến trúc gắn liền với BĐS và các tài sản tài chính,...) mà một cá nhân có được tại thời điểm tính thuế; Khởi điểm chịu thuế được xác định căn cứ vào điều kiện kinh tế - xã hội, mục tiêu đánh thuế và yêu cầu động viên vào ngân sách của từng thời kỳ. Nghĩa vụ thuế được xác định có phân biệt nơi cư trú của cá nhân trong hay ngoài nước, tiêu thức xác định đối tượng cư trú thuế nhất quán với tiêu thức đã quy định tổng thuế TNCN.

Như vậy, thuế của cải đánh trên tổng giá trị tất cả các tài sản, trong đó có BĐS.

#### ***1.2.1.2. Thuế đánh vào đất (đánh vào chủ sở hữu đất):***

Đất là tài nguyên thiên nhiên của mỗi quốc gia. Đất đai không có khả năng tăng thêm về mặt số lượng nhưng lại có khả năng sinh lợi một cách vĩnh cửu qua tác động của người sử dụng.

Ở những nước coi đất là hàng hóa và được mua bán, trao đổi tự do trên thị trường thì thuế tài sản đối với đất thường có tên gọi là thuế đất và được đánh vào phần giá trị tăng thêm của đất. Thuế đất đánh vào chủ sở hữu đất được xác định dựa vào giá trị của đất và mức động viên đối với người sở hữu đất.

Ngược lại, ở những nước đất đai thuộc sở hữu chung của Nhà nước nhưng người sử dụng đất được phép mua, bán, trao đổi quyền sử dụng đất trên thị trường thì thuế chủ yếu dựa vào khả năng sinh lợi của đất hoặc đánh vào giá trị quyền sử dụng đất và thường có tên gọi là thuế sử dụng đất.

Nói chung, cả thuế đất hay thuế sử dụng đất đều là loại thuế thu hàng năm, với mức động viên thấp tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) tính trên giá đất tính thuế của từng mảnh đất hoặc theo mức thu cố định cho mỗi đơn vị diện tích sử dụng, có phân biệt theo vị trí, mục đích sử dụng đất.

#### ***1.2.1.3. Thuế nhà (đánh vào nhà, vật kiến trúc gắn trên đất):***

Thuế thu hàng năm, với mức động viên thấp vào các đối tượng có quyền sở hữu nhà, vật kiến trúc gắn trên đất. Giá tính thuế là tổng trị giá nhà, vật kiến trúc sau khi đã trừ các chi phí mua sắm, xây dựng nhà, vật kiến trúc và khoản miễn trừ trước khi tính thuế. Hoặc cũng có thể xác định giá tính thuế đối với nhà, vật kiến trúc là tổng số tiền cho thuê nhận được hàng năm.

#### ***1.2.1.4. Thuế mua sắm, tạo dựng BĐS:***

Thuế được đánh một lần vào người có tài sản là nhà, đất ngay từ khi mua sắm, mới xây dựng hoặc mới được cho tặng (trừ tài sản được thừa kế). Trị giá tài sản tính thuế là trị giá tài sản theo giá trị thị trường tại thời điểm mua sắm, xây dựng mới, được biếu, tặng. Thuế thường đánh theo tỷ lệ, với mức động viên thấp và có quy định ngưỡng trị giá tài sản chịu thuế và các khoản khấu trừ nhất định khi xác định trị giá tài sản chịu thuế.

#### ***1.2.1.5. Thuế đăng ký tài sản (còn gọi là lệ phí trước bạ):***

Thuế được thu một lần vào người có tài sản nằm trong danh mục tài sản Nhà nước phải quản lý khi thực hiện các thủ tục đăng ký tài sản hoặc khi có nhu cầu được xác nhận tính pháp lý của các văn tự liên quan đến các giao dịch chuyển nhượng tài sản. Tùy theo nhu cầu và khả năng quản lý tài sản của Nhà nước mà từng quốc gia có những quy định khác nhau về danh mục tài sản cần quản lý. Ở hầu hết các nước, các tài sản được đưa vào diện quản lý của Nhà nước thường là: đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền trên đất (gọi chung là BĐS), máy bay, tàu thuyền, thiết bị, ô tô, xe máy, vốn kinh doanh của các công ty, các tài sản vô hình như nhãn hiệu thương mại, quyền sở hữu trí tuệ, bản quyền sáng chế, giải pháp hữu ích. Giá tính thuế thường là số tiền ghi trên văn tự chuyển nhượng tài sản hoặc theo giá trị thị trường tại thời điểm tính thuế. Thuế suất có thể là một mức tuyệt đối, tỷ lệ hoặc lũy tiến theo từng trường hợp.

Như vậy, thuế đăng ký tài sản đánh trên nhiều tài sản mà Nhà nước có thể

quản lý, trong đó có BĐS.

### **1.2.1.6. Thuế đánh vào thu nhập từ BĐS:**

Thuế đánh vào thu nhập từ BĐS có thể là một sắc thuế riêng như thuế giá trị đất tăng thêm, thuế chuyển quyền SDD hoặc được quy định trong các sắc thuế thu nhập đối với cá nhân, tổ chức. Đây là một loại thuế trực thu, đánh vào thu nhập từ giá trị tăng thêm qua việc chuyển nhượng (quyền sở hữu, quyền sử dụng) BĐS. Thuế phát sinh không thường xuyên, phụ thuộc vào phát sinh giao dịch chuyển nhượng BĐS trên thị trường. Căn cứ tính thuế là giá trị gia tăng khi chuyển nhượng (còn gọi là thu nhập ròng được xác định bằng cách lấy giá chuyển nhượng trừ giá vốn) nhân với thuế suất.

### **1.2.2. Đặc điểm của chính sách thuế BĐS:**

Chính sách thuế BĐS được áp dụng tại nhiều quốc gia, thường bao gồm nhiều sắc thuế, mang nhiều đặc điểm chung của thuế như: là thuế trực thu, không mang tính hoàn trả trực tiếp, tính bắt buộc, tính pháp lý... Nhưng, dù được thể hiện dưới hình thức nào, thuế BĐS cũng mang những đặc điểm chủ yếu khác như sau:

- Thuế BĐS dựa trên nguyên tắc đánh thuế theo lợi ích. Những người được hưởng lợi ích từ Nhà nước nhiều sẽ phải nộp thuế cao. Nhà, đất và các công trình kiến trúc khác được bảo tồn, phát triển và sinh lời là nhờ được hưởng nhiều lợi ích từ các dịch vụ công của Nhà nước. Ví dụ, giá trị của nhà, đất có thể tăng lên nhiều do Nhà nước cải tạo, mở rộng hệ thống đường giao thông, điện nước,... mà không cần có sự đầu tư của người nắm giữ BĐS. Bên cạnh đó, có một số tài sản cá nhân được Nhà nước quản lý, theo dõi, bảo vệ bằng một số biện pháp hành chính đặc biệt có lợi hơn cho các chủ sở hữu tài sản như: công nhận và bảo hộ quyền sở hữu tài sản, quyền thừa kế, quyền sử dụng tài sản, bảo vệ tài sản trong trường hợp bị mất cắp, thất lạc... Như thế người có những tài sản này cũng cần phải đóng góp một khoản tiền nhất định cho Nhà nước để trang trải các chi phí mà Nhà nước đã chi ra trước đó. Vì vậy, người có BĐS phải có trách nhiệm đóng góp NSNN để Nhà nước có thêm nguồn trang trải các khoản chi đầu tư cơ sở hạ tầng.

Từ luận điểm này, việc đánh thuế BĐS thường được xem xét trên giá trị lợi ích khác nhau về các dịch vụ mà chủ sở hữu BĐS đã được hưởng.

- Thuế BĐS là một loại thuế tài sản, mang tính chất là loại thuế hỗ trợ cho thuế đánh trên thu nhập:

Trên thực tế, thu nhập, đặc biệt là thu nhập từ vốn không dễ dàng nhìn

thấy được nhưng thu nhập từ BĐS lại rất dễ dàng nhận thấy. Thuế đánh vào BĐS cho phép tính đến toàn bộ khả năng của người nộp thuế một cách đầy đủ nhất. Sự giàu có được thể hiện bằng lượng của cải mà người ta sở hữu hơn là lượng tiền mà người ta chi tiêu. Thuế BĐS sẽ góp phần thúc đẩy hoạt động kinh tế vì nó khuyến khích người sở hữu BĐS sử dụng BĐS có hiệu quả. Loại thuế này thường động viên từ tầng lớp dân cư giàu có dễ nhận được sự đồng tình, ủng hộ của đại đa số dân chúng trong xã hội. Một số nước sử dụng thuế BĐS để hỗ trợ cho thuế TNCN trong trường hợp diện đánh thuế TNCN và trình độ quản lý thuế hạn chế.

- Thuế BĐS là một trong những biện pháp can thiệp của Nhà nước trong việc giải quyết sự bất công bằng về phân phối tài sản giữa các tầng lớp dân cư. Thông thường người ta cho rằng tình trạng phân phối tài sản không công bằng trong xã hội dễ nhận thấy hơn trong phân phối thu nhập và tiêu dùng. Vì vậy, Nhà nước với chức năng quản lý xã hội phải có biện pháp can thiệp để hạn chế tình trạng bất công bằng này một cách riêng biệt, độc lập. Một trong những biện pháp can thiệp đó là thông qua thuế tài sản mà thuế BĐS là một bộ phận chủ yếu trong đó.

- Thuế BĐS là thứ thuế có thể phục vụ yêu cầu điều chỉnh mối quan hệ hợp lý giữa tiêu dùng, đầu tư và tiết kiệm của các chủ thể trong nền kinh tế.

- Thuế BĐS, đặc biệt là các loại thuế đăng ký, thường dễ thu. Thuế đăng ký BĐS là loại thuế dễ thu vì loại thuế này được xây dựng phù hợp với tâm lý của người có BĐS: muốn được đăng ký tài sản để được Nhà nước xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp và bảo hộ đối với một số tài sản có giá trị (trong đó có bất động sản)... Vấn đề cần được quan tâm là mức đóng góp của chủ BĐS phải được xây dựng hợp lý, phù hợp, nhất là đối với BĐS qua nhiều lần luân chuyển.

- Xác định giá tính thuế BĐS là vấn đề khó và phức tạp. Giá cả của hầu hết các hàng hóa trong nền kinh tế đều có cơ sở là chi phí sản xuất và giá thành sản phẩm, nhưng đối với BĐS không thể xác định chính xác được vì giá trị của chúng còn phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố như đã phân tích ở đặc điểm của BĐS và thị trường BĐS, điều này có thể dẫn đến các kết quả định giá khác nhau của các tổ chức định giá khác nhau. Nói chung, cơ sở tính thuế của BĐS là tổng giá trị của BĐS hoặc giá trị tăng thêm của chúng, nhưng dù dưới bất kỳ hình thức nào để tính được thuế BĐS cũng phải tiến hành công tác định giá và thẩm định giá. Việc xác định giá BĐS có thể được thực hiện một lần để xác định cho nhiều

kỳ tính thuế hoặc xác định cho từng lần chuyển nhượng để tính thuế, tùy thuộc vào từng loại thuế và pháp luật về thuế BĐS của từng quốc gia. Độ chính xác của việc định giá BĐS sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới số thuế phải nộp của các đối tượng nộp thuế. Điều này có thể dẫn đến giữa các chủ sở hữu BĐS có giá trị như nhau nhưng sẽ có thái độ nộp thuế khác nhau. Vì vậy, xác định giá trị của BĐS để làm căn cứ tính thuế BĐS rất khó và phức tạp, cần nghiên cứu kỹ để phát huy được vai trò điều tiết của thuế BĐS.

### **1.2.3. Vai trò của thuế BĐS:**

Vai trò chủ yếu của thuế đánh vào BĐS là bảo đảm công bằng xã hội, góp phần quản lý và điều tiết vĩ mô nền kinh tế, tạo nguồn thu cho NSNN.

#### ***1.2.3.1. Thuế đánh vào BĐS góp phần đảm bảo công bằng xã hội:***

Một trong những yêu cầu cơ bản nhất của chính sách thuế là đảm bảo được mục tiêu công bằng trong đánh thuế. Tính công bằng của thuế được nhìn nhận dưới nhiều góc độ khác nhau, nhưng thường thể hiện ở việc những người có khả năng nộp thuế như nhau phải trả thuế như nhau và những người có khả năng nộp thuế lớn hơn phải nộp thuế nhiều hơn với tỷ lệ cao hơn. Khi chính sách thuế đáp ứng được vấn đề này thì chúng sẽ có vai trò trong việc đảm bảo được sự công bằng trong xã hội về phân phối thu nhập, tài sản.

Thuế BĐS là một công cụ có hiệu lực phục vụ yêu cầu quản lý của nhà nước trong việc giải quyết sự bất bình đẳng về phân phối BĐS giữa các tầng lớp dân cư. Qua thuế BĐS, Nhà nước có thể thực hiện việc kiểm kê, kiểm soát, quản lý quỹ đất, nhà ở và các công trình kiến trúc khác trong xã hội. Hơn nữa, nhà nước có thể động viên một phần đóng góp của chủ sở hữu BĐS, có nhiều thu nhập từ tiền cho thuê, chuyển nhượng, góp phần điều hòa thu nhập xã hội, thực hiện nghĩa vụ đóng góp công bằng, khuyến khích sử dụng đất, nhà hợp lý, có hiệu quả.

BĐS là loại tài sản phản ánh mức độ, khả năng giàu có của các chủ thể rõ ràng nhất. Một chủ thể nắm giữ một lượng tài sản có giá trị lớn sẽ thu được những lợi ích và thu nhập tăng theo giá trị tăng của tài sản. Việc sở hữu ít hay nhiều BĐS nói trên có thể là do kết quả quá trình phân phối thu nhập trước đó trong nền kinh tế, gây ra các khoảng cách chênh lệch. Lúc này, việc đánh thuế vào BĐS sẽ có tác dụng bổ sung cho thuế thu nhập trong việc tái phân phối của cải xã hội, giảm bớt chênh lệch quá đáng về tài sản giữa các cá nhân. Việc đánh thuế vào lượng BĐS nói trên sẽ đảm bảo được yêu cầu công bằng xã hội theo cách nhìn nhận đó. Bởi vì khi đánh thuế vào BĐS, người có giá trị tài sản ngang



nhau phải đóng góp khoản thuế này cho NSNN giống nhau và người có BĐS nhiều hơn phải nộp khoản thuế này nhiều hơn, với tỷ lệ cao hơn.

Hơn nữa, để bảo vệ tài sản cho mọi công dân, xã hội phải tiêu tốn một nguồn lực nhất định. Khối lượng tài sản của mỗi công dân càng lớn, tất yếu sẽ tiêu tốn nguồn lực xã hội càng nhiều. Khi đó, để đảm bảo tính công bằng, người nào thừa hưởng nguồn lực xã hội càng nhiều thì phải thực hiện đóng góp lại cho xã hội càng nhiều. Nguồn thu từ thuế sẽ bù đắp một phần chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của Nhà nước, phát triển quỹ BĐS cho những người có thu nhập thấp.

### ***1.2.3.2. Thuế BĐS góp phần điều tiết cung, cầu BĐS và bình ổn giá cả thị trường BĐS:***

Nhà nước có thể quy định phạm vi áp dụng đối với từng sắc thuế BĐS và quy định thuế suất cao hay thấp của từng sắc thuế sẽ tác động đến việc nắm giữ, sử dụng hay chuyển dịch BĐS. Trên cơ sở đó, các sắc thuế BĐS sẽ làm thay đổi quan hệ cung - cầu về BĐS, góp phần vào việc bình ổn giá cả trên thị trường BĐS.

Để hạn chế đầu cơ BĐS, thúc đẩy việc SDD và các BĐS khác có hiệu quả, Nhà nước có thể áp dụng mức thuế cao đối với các trường hợp nắm giữ nhiều BĐS nhưng không sử dụng hoặc sử dụng BĐS không đúng mục đích.

Để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia vào việc phát triển thị trường BĐS, Nhà nước thực hiện đánh thuế thấp trong trường hợp SDD như là một nhu cầu thiết yếu hoặc có thể áp dụng thuế suất 0% hoặc không thu thuế đối với các trường hợp SDD để xây dựng nhà chung cư, xây dựng cơ sở hạ tầng để phát triển quỹ đất ở, xây dựng các KCN, KCX,...

Như vậy, với vai trò điều tiết cung, cầu BĐS và bình ổn giá cả thị trường BĐS, thuế BĐS thúc đẩy việc sử dụng BĐS có hiệu quả, hạn chế đầu cơ, khuyến khích việc cung cấp hàng hóa cho thị trường.

### ***1.2.3.3. Giúp Nhà nước kiểm soát hoạt động kinh doanh BĐS, đảm bảo thị trường BĐS phát triển lành mạnh:***

Từ việc ban hành các sắc thuế đến việc triển khai thực hiện cùng với việc thanh tra thuế, hệ thống thuế BĐS, chính quyền các cấp đã nắm vững được số lượng, quy mô BĐS mà từng tổ chức, cá nhân nắm giữ, cũng như số lần chuyển nhượng BĐS. Trên cơ sở đó, Nhà nước có thể chủ động trong việc điều tiết cung, cầu cũng như các giao dịch trên thị trường BĐS. Mặt khác, thông qua việc chấp hành các sắc thuế trong lĩnh vực này sẽ phát hiện những vụ việc vi phạm

pháp luật hoặc phát hiện những bất cập, vướng mắc trong hoạt động của thị trường BĐS để có biện pháp xử lý kịp thời.

#### **1.2.3.4. Tạo nguồn thu quan trọng cho NSDP:**

Với vai trò đầu tiên, cơ bản của thuế là huy động nguồn lực vật chất cho Nhà nước, bất kỳ một sắc thuế nào đều là một trong những nguồn thu của NSNN. Thuế đánh vào BĐS, chính vì vậy cũng là một trong những chính sách thuế có vai trò đảm bảo nguồn thu cho NSNN, nhất là cho NSDP.

BDS gắn liền với mỗi địa phương và chịu sự quản lý trực tiếp của địa phương đó. Nguồn thu từ BĐS thường được các quốc gia để lại cho NSDP hưởng 100%. Thuế BĐS là một công cụ hấp dẫn trong việc tạo nguồn lực cho địa phương, thường chiếm chủ yếu trong tổng số thu từ thuế tài sản. Phương tiện cất trữ chính yếu của cải tích lũy được tại các nước đang phát triển chính là BĐS do tỉ lệ lạm phát thường cao và thị trường vốn yếu. BĐS thuộc loại tài sản cố định, không thể di chuyển, ít khả năng trốn lậu thuế, dễ quản lý thu thuế, có thể ước tính số thu tương đối ổn định, việc thay đổi thuế suất không gây tác động đến giá cả, tiêu dùng xã hội. Do đó, chính quyền địa phương có nhiều điều kiện nắm bắt biến động về SDD để quản lý, thu thuế, xử lý vi phạm thích hợp về thuế đánh vào BĐS.

Thuế đánh vào BĐS cũng là nguồn thu chủ yếu nhằm đáp ứng các nhu cầu dịch vụ công cộng thường khác nhau giữa các địa phương về khoản chi, về thứ tự ưu tiên, về quy mô chi tiêu,... Khi thấy số thuế đã nộp được sử dụng vào những chi tiêu thiết thực của chính quyền địa phương, người nộp thuế sẽ phấn khởi, đồng tình ủng hộ và hỗ trợ tích cực cho công tác thu thuế. Chính quyền địa phương cũng sẽ hăng hái, tích cực chỉ đạo để công tác quản lý thu thuế ngày một tốt hơn. Vì vậy ở hầu hết các nước, cơ quan địa phương được phép căn cứ vào khung thuế suất của Chính phủ để điều chỉnh mức thuế cụ thể phù hợp với nhu cầu chi tiêu hàng năm, tổ chức quản lý và sử dụng khoản thu thuế đối với BĐS cho nhu cầu chi tiêu của địa phương.

### **1.3. Kinh nghiệm của một số quốc gia về chính sách thuế BĐS và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam:**

#### **1.3.1. Chính sách thuế BĐS của một số quốc gia:**

Chính sách thuế đánh vào tài sản ở một số quốc gia (trong đó có BĐS) thường ra đời ngay từ những buổi đầu sơ khai hình thành hệ thống thuế. Cho đến nay, loại thuế này đang được sử dụng rộng rãi ở các nước. Việt Nam là quốc gia đang trong quá trình chuyển đổi, xây dựng và hoàn thiện chính sách thuế. Vì

vậy, việc tham khảo, học hỏi kinh nghiệm đánh thuế ở các quốc gia là điều rất cần thiết.

### **1.3.1.1. Thuế đánh vào BĐS ở Cộng hòa Pháp:**

Như đã phân tích ở trên, thuế BĐS là một bộ phận trong thuế tài sản. Hiện nay, ở Cộng hòa pháp, các sắc thuế đánh vào tài sản gồm: thuế đánh vào khối tài sản giá trị lớn (ISF); thuế đánh vào hoạt động chuyển nhượng tài sản; thuế đánh vào hoạt động góp vốn trong công ty. Ngoài ra ở Pháp còn có một số loại thuế đánh vào tài sản giành riêng cho địa phương như thuế đất đối với đất xây dựng, thuế đất đối với đất không xây dựng và thuế nhà ở.

#### **a. Thuế đánh vào khối tài sản giá trị lớn (ISF):**

Sắc thuế này được ban hành theo Luật Tài chính thường niên 1989. Thực ra đây là một sắc thuế của cải đánh vào giá trị tài sản ròng của các thể nhân.

#### ***Phạm vi áp dụng:***

- Tài sản chịu thuế: là tất cả các tài sản, quyền và giấy tờ có giá cấu thành nên sản nghiệp của chủ sở hữu nộp thuế tại thời điểm ngày 01 tháng 01 của năm tính thuế.

- Đối tượng nộp thuế: gồm các thể nhân có sở hữu tài sản với giá trị ròng vượt trên khởi điểm tính thuế là 720.000 euro.

Đối tượng cư trú thuế tại Pháp phải chịu thuế đối với toàn bộ sản nghiệp, bao gồm cả tài sản ở nước ngoài. Khi xác định số thuế phải nộp, các đối tượng này được khấu trừ số thuế đã nộp cho những tài sản ở nước ngoài.

Các đối tượng không cư trú thuế thì phải chịu thuế đối với những tài sản ở Pháp nếu giá trị của các tài sản này vượt quá khởi điểm chịu thuế.

Những người có quan hệ với nhau bởi một Thỏa thuận tổ chức cuộc sống chung thì từ ngày 01 tháng 01 của năm tính thuế sẽ chịu chung thuế đánh trên tổng tài sản. Họ cùng chịu trách nhiệm liên đới trong việc trả thuế.

#### ***Căn cứ tính thuế:***

- Giá trị tài sản chịu thuế: là giá trị ròng sau khi đã trừ các khoản nợ của đối tượng nộp thuế vượt quá mức khởi điểm chịu thuế là 720.000 euro.

- Thuế suất: Biểu thuế của thuế tài sản giá trị lớn là thuế lũy tiến với mức thuế suất biến động trong khoảng từ 0% đến 1,8% tùy theo giá trị tài sản tính thuế.

***Miễn thuế:*** Các tài sản sử dụng hoạt động nghề nghiệp, quyền sở hữu các công trình lịch sử đều được miễn thuế.

#### ***Giảm thuế và mức trần thuế phải nộp:***

Thuế sẽ được giảm 150 euro cho mỗi người đang phải nuôi dưỡng.

Thuế đánh trên khối tài sản giá trị lớn cũng có mức trần với quy định là số tiền thuế này cộng với thuế TNCN không vượt ngưỡng quá 85% thu nhập ròng chịu thuế TNCN của năm trước đó.

**Kê khai và nộp thuế:** hàng năm, những người có giá trị tài sản ròng trên khởi điểm tính thuế phải làm đầy đủ các thủ tục kê khai chi tiết về giá trị tài sản và nộp thuế cho cơ quan thuế nơi cư trú, chậm nhất không quá ngày 15 tháng 6 của năm tính thuế.

#### **b. Thuế đánh vào hoạt động chuyển nhượng tài sản:**

Thuế chuyển nhượng tài sản do cơ quan thuế thu vào thời điểm xuất trình hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục đăng ký (còn gọi là thuế trước bạ hay thuế đăng ký tài sản). Một số khoản thuế loại này thuộc nhóm thuế địa phương, một số khác là nguồn thu được phân bổ một phần cho trung ương và một phần cho địa phương.

- Thuế đăng ký tài sản đối với tài sản chuyển nhượng là BĐS: thuế suất được điều tiết cho 4 cấp trung ương, tỉnh, xã, vùng theo tỷ lệ: cấp trung ương 8,6%; cấp tỉnh 1,6%; cấp xã 1,2%; cấp vùng 1,6%. Tổng cộng cả 4 cấp: 13%.

- Thuế đánh vào hoạt động góp vốn trong công ty: hoạt động góp vốn vào công ty được chia làm hai loại: vốn góp thuần túy và đơn giản, vốn góp hỗn hợp.

+ Vốn góp thuần túy và đơn giản là phần vốn góp mà chủ thể góp vốn tiếp tục sở hữu phần vốn góp trong công ty. Còn trường hợp góp vốn có thanh toán thực chất là một hành động bán vì ngay sau đó người góp vốn nhận được tiền tương ứng với giá cả của tài sản đem góp và sẽ không trở thành một thành viên trong công ty.

+ Vốn góp hỗn hợp là phần vốn góp mà trong đó một phần vốn góp là thuần túy và đơn giản, một phần có tính chất nhượng bán có thanh toán lại tiền. Hình thức vốn góp có thanh toán lại tiền bị đánh thuế giống như hoạt động nhượng bán tài sản, áp dụng theo quy định của thuế nhượng bán tài sản.

Hoạt động góp vốn đơn giản và thuần túy sẽ được miễn thuế đăng ký nếu khoản vốn góp bằng tiền và tài sản không phải là nhà cửa vào các công ty thuộc diện chịu thuế hoặc không thuộc diện chịu thuế TNCN; hoặc những khoản vốn góp bằng nhà cửa vào các công ty không thuộc diện chịu thuế thu nhập công ty. Những hoạt động góp vốn thuần túy và đơn giản vào một công ty chịu thuế thu nhập công ty phải trả thuế trước bạ với thuế suất 4,8% khi hành vi góp vốn do một thể nhân hoặc pháp nhân không chịu thu nhập công ty thực hiện, nếu như

các tài sản chuyển nhượng là nhà cửa và người góp vốn không cam kết sẽ giữ chứng khoán của mình ít nhất 5 năm. Nhưng nếu họ thực hiện cam kết thì sẽ được miễn thuế đối với hoạt động góp vốn. Những khoản vốn góp là tài sản chịu thuế GTGT như đất đai xây dựng hoặc nhà mới xây thì cũng được miễn thuế.

Những phần vốn góp hỗn hợp sẽ bị đánh thuế như hoạt động bán hàng đối với phần vốn góp phải thanh toán lại bằng tiền. Luật thuế cho phép người nộp thuế được tự do chọn lựa loại tài sản nào sẽ được coi là phần vốn góp có thanh toán lại tiền và chịu thuế chuyển nhượng.

### **c. Thuế đánh vào tài sản nhận thừa kế hoặc được cho tặng:**

Đây là thuế đánh vào hoạt động chuyển giao tài sản không có thanh toán lại tiền. Đó là thuế đăng ký tài sản đánh vào hoạt động chuyển giao di sản vào thời điểm người để lại di sản chết (thuế thừa kế) hoặc khi họ đang còn sống (thuế cho tặng).

Thuế đánh vào tài sản thừa kế: ngoài các trường hợp thừa kế giữa những người có quan hệ huyết thống trực hệ hoặc quan hệ giữa vợ chồng và tổng giá trị di sản nhỏ hơn 1.500 euro thì những người nhận thừa kế hoặc di sản phải lập bảng kê khai tại cơ quan thuế trong thời hạn sáu tháng kể từ khi người để lại di sản chết (hoặc một năm nếu người chết ở nước ngoài).

Thuế đánh vào tài sản cho tặng: về nguyên tắc, các hoạt động cho tặng cũng chịu chung các quy định về thuế giống như trong trường hợp thừa kế. Tuy nhiên, cũng có một số quy định riêng trong trường hợp cho tặng dưới hình thức phân chia tài sản. Việc tặng hay phân chia tài sản của ông bà, bố mẹ khi còn sống cho các con sẽ được hưởng một mức giảm thuế là 50% nếu như người cho tặng ít hơn 65 tuổi, mức giảm là 30% nếu như người cho tặng từ 65 tuổi đến dưới 75 tuổi. Mặt khác, hoạt động cho tặng các con cháu sẽ được miễn thuế nếu như số tiền tối đa là 45.000 euro và được thực hiện cách nhau 10 năm một lần.

### **d. Một số loại thuế tài sản dành riêng cho NSDP:**

Ngoài các sắc thuế tài sản chung trên đây cho các cấp ngân sách, ở Pháp còn có loại thuế tài sản dành riêng cho NSDP là thuế đối với đất xây dựng, thuế đối với đất không xây dựng và thuế nhà ở.

- *Thuế đánh vào đất đai xây dựng*: thuế đánh vào đất đai xây dựng do các chủ sở hữu đất đai nộp hàng năm. Đất đai ở đây bao gồm cả các công trình xây dựng gắn trên đất, các tàu thuyền được sử dụng ở một điểm cố định, được quy hoạch và cả mặt đất phụ thuộc công trình xây dựng.

Thuế đất xây dựng được xác định bằng giá tính thuế (thu nhập ròng ghi trong sổ địa chính của chủ sở hữu) nhân (x) với thuế suất (thuế suất được thay đổi theo từng xã và theo từng năm tùy thuộc vào nhu cầu ngân sách của các cấp chính quyền địa phương).

Giá tính thuế được xác định bằng 50% giá trị lợi tức cho thuê đất hoặc giá trị công trình, thiết bị thuộc diện chịu thuế (giá trị cho thuê do cơ quan thuế xác định theo từng thời kỳ, trên cơ sở một số công trình tiêu biểu. Giá trị cho thuê tương ứng với khoản lợi tức lý thuyết của tài sản). Lợi tức cho thuê làm căn cứ tính thuế đất được xác định theo định kỳ đánh giá giá trị đất căn cứ vào hiện trạng của tài sản, được khoán cố định trong nhiều năm. Trường hợp lợi tức cho thuê thực tế tăng hoặc giảm trên 10% so với giá trị khoán, Luật cho phép được điều chỉnh lại.

Thuế suất cũng được xây dựng theo từng xã và được thay đổi hàng năm tùy thuộc vào số thu và nhu cầu chi tiêu của ngân sách xã trong từng năm.

Các chủ sở hữu thuộc đối tượng phải nộp thuế đất phải kê khai trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày hoàn thành công trình hoặc các công trình xây dựng mới cũng như mọi sự thay đổi liên quan như: công trình xây dựng thêm, phá hủy một phần công trình, hoặc những thay đổi có liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng của nhà từ mục đích kinh doanh thương mại sang mục đích ở hoặc ngược lại.

Miễn thuế cho các đối tượng nộp thuế già yếu hoặc có điều kiện khó khăn. Miễn thuế đối với một số trường hợp sử dụng đất cho mục đích cung cấp dịch vụ công cộng, hoặc được sử dụng không vì mục tiêu sinh lời của Nhà nước, chính quyền địa phương vùng, tỉnh, xã, một số tổ chức công cộng. Cũng được miễn thuế đối với nhà cao tầng, công trình phục vụ mục đích tôn giáo, đại sứ quán và các công trình xây dựng nông thôn phục vụ cho sản xuất nông nghiệp.

- *Thuế đánh vào đất đai chưa xây dựng*: thuế đất đối với đất chưa xây dựng do các chủ sở hữu đất nông nghiệp nộp hàng năm.

Thuế đất đối với các khu đất không xây dựng được xác định trên thu nhập ròng ghi trên sổ địa chính của chủ sở hữu đất và thuế suất. Thu nhập ròng ghi trên sổ địa chính được xác định bằng 80% giá trị lợi tức cho thuê vào ngày 01 tháng 01 của năm tính thuế. Việc xác định lợi tức cho thuê được tiến hành khi có sự thay đổi về hoàn cảnh, môi trường hoặc mục đích sử dụng,... làm cho giá trị lợi tức cho thuê thay đổi trên 10%. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày có sự thay

đổi về đất nêu trên, chủ sở hữu đất có trách nhiệm kê khai với cơ quan thuế địa phương về mọi thay đổi.

Tất cả đất đai thuộc sở hữu công (có cùng điều kiện như đất đai xây dựng), đường giao thông công cộng, các dòng sông, kênh, rạch cho tàu thuyền đi lại, đất đai thuộc diện chịu thuế đất xây dựng được miễn hoàn toàn loại thuế này. Ngoài ra còn có hình thức miễn thuế tạm thời như đối với đất rừng.

Đối tượng nộp thuế đất có thể được xét giảm thuế trong trường hợp mùa màng bị thiệt hại do thiên tai, bão lụt, hỏa hoạn hoặc do một sự kiện bất thường làm thiệt hại gia súc.

- *Thuế nhà ở*: đối tượng nộp thuế nhà ở là những người đang sống trong một công trình xây dựng làm nơi ở, dù người đó là chủ sở hữu hoặc người đi thuê. Đối tượng được miễn thuế bao gồm các đơn vị Nhà nước hoạt động khoa học, giảng dạy hoặc tổ chức cứu trợ, cũng như các thành viên đoàn ngoại giao, những người nghèo hoặc người trên 60 tuổi với thu nhập thấp hơn một ngưỡng quy định.

Cơ sở tính thuế nhà ở được xác định dựa trên giá trị cho thuê của nhà ở mà không tính đến khả năng đóng góp của người nộp thuế. Do vậy, để làm cho thuế này trở nên cá nhân hơn, người ta áp dụng rất nhiều các điều khoản giảm trừ thuế hoặc giảm thu nhập chịu thuế; một số đối tượng có thể áp dụng tự nguyện và tùy thuộc vào sự quyết định của chính quyền địa phương, một số khác là bắt buộc.

Như vậy, thông qua tham khảo chính sách của các sắc thuế đánh vào BĐS ở Pháp là một quốc gia phát triển, có thể nhận thấy rằng các sắc thuế này đã được xây dựng và thiết kế rất chi tiết, cụ thể và đã bao quát được các loại BĐS. Bên cạnh đó, các sắc thuế đánh vào BĐS khác cũng được quy định rất rõ ràng, chi tiết và phân chia nguồn thu từ thuế. Có thể trong điều kiện hiện nay của Việt Nam chưa thể ban hành và thực hiện được các sắc thuế như ở Pháp nhưng đây là những nội dung thực tiễn cần tham khảo và là kinh nghiệm quan trọng, định hướng cho quá trình hoàn thiện hệ thống chính sách thuế đánh vào BĐS ở Việt Nam thời gian tới.

### **1.3.1.2. Thuế đánh vào BĐS ở Indonesia:**

Sắc thuế đánh vào BĐS đặc trưng nhất ở Indonesia là thuế nhà, đất. Thuế nhà, đất đã được áp dụng từ lâu đời. Đến nay, những nội dung chủ yếu của sắc thuế này bao gồm:

#### ***a Phạm vi áp dụng:***

- *Đối tượng chịu thuế:* tất cả đất đai, nhà cửa của các pháp nhân và thể nhân đều thuộc diện chịu thuế nhà, đất.

- *Đối tượng không chịu thuế:* Nhà và đất dùng vào mục đích công cộng, nhà thờ, trường học, nhà có giá trị dưới 7 triệu Ropiah.

- *Đối tượng nộp thuế:* các tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu nhà, đất hoặc chiếm hữu cố định hợp pháp và có thể được hưởng các lợi ích trên nhà, đất đều là đối tượng phải nộp thuế nhà, đất.

### ***b. Căn cứ tính thuế:***

- *Giá tính thuế:*

Đối với nhà, căn cứ vào đơn giá xây dựng trung bình trên thị trường, tùy loại kết cấu nhà, trang bị nội thất, hệ thống cung cấp điện nước.

Đối với đất ở thành phố, giá tính thuế chủ yếu xác định theo giá thị trường tùy theo vị trí đất.

Đối với đất nông thôn, được phân thành các loại khác nhau: Đất trồng lúa, căn cứ theo số vụ trồng trọt trong năm, điều kiện trồng trọt, độ dày lớp mùn của đất, độ dốc của đất, hướng đất, tình trạng thủy nông. Đất trồng màu, căn cứ vào tổng giá trị thu hoạch trong năm, thị trường tiêu thụ, điều kiện trồng trọt, điều kiện giao thông, độ dày lớp mùn của đất,...

Việc đánh giá, phân loại đất có tham khảo ý kiến của chính quyền địa phương và tổ chức tôn giáo. Việc phân loại đất thường tiến hành theo từng làng với từng lô đất có diện tích từ 5ha đến 10ha. Giá nhà và đất thường được ấn định 3 năm một lần. Đối với nhà, áp dụng hệ số hao mòn cho những ngôi nhà đã có thời gian sử dụng lâu.

- *Thuế suất:* áp dụng chung một mức là 0,5% cho nhà và đất, nhưng chỉ tính trên 20% trị giá nhà và đất tính theo giá thị trường.

### ***c. Thu, nộp thuế:***

Chính quyền địa phương có trách nhiệm phối hợp với cơ quan thuế tuyên truyền giải thích chính sách cho người nộp thuế, hỗ trợ đơn đốc thu nộp thuế. Số thuế thu được từ thuế nhà, đất được trích ra 9% để bù đắp chi phí thu thuế. Số thuế còn lại được phân phối cho các cấp ngân sách: trung ương 10%, tỉnh 16,2%, huyện 64,8%.

Như vậy, chính sách thuế nhà, đất của Indonesia có những điểm tương đồng với chính sách thuế nhà, đất của Việt Nam, mặc dù hiện tại Việt Nam chưa có các quy định về thuế đánh vào nhà. Khi hoàn thiện chính sách thuế đánh vào



tài sản ở Việt Nam, các nội dung của sắc thuế này ở Indonesia sẽ là một tài liệu tham khảo quý giá.

### **1.3.1.3. Thuế đánh vào BĐS ở Đài Loan:**

Đài Loan là một quốc gia có chính sách thuế đánh vào tài sản từ rất lâu đời. Hiện nay, ở Đài Loan có các sắc thuế đánh vào tài sản như: thuế đánh vào tài sản thừa kế, thuế đánh vào quà tặng, thuế đánh vào đất, thuế đánh vào nhà.

#### **a. Thuế đánh vào tài sản thừa kế:**

- *Phạm vi áp dụng:*

+ Đối tượng chịu thuế: gồm các loại tài sản thừa kế có giá trị lớn (kể cả BĐS).

Nếu người quá cố để lại tài sản thừa kế là công dân Đài Loan hoặc là đối tượng cư trú tại Đài Loan, tài sản thừa kế phải chịu thuế thừa kế, không phân biệt tài sản đó nằm trong hay ngoài lãnh thổ Đài Loan.

Nếu người quá cố để lại tài sản thừa kế là người nước ngoài hoặc người không cư trú tại Đài Loan, tài sản thừa kế chỉ phải chịu thuế thừa kế nếu tài sản đó nằm trên lãnh thổ Đài Loan.

+ Tài sản thừa kế không thuộc diện chịu thuế gồm: các tài sản thừa kế mà người thừa kế công hiến cho Nhà nước, cho các tổ chức từ thiện, giáo dục, xã hội; tài sản dùng để thờ cúng tổ tiên; tác phẩm di sản văn hóa lịch sử, nghệ thuật đã đăng ký với cơ quan thuế, bản quyền, phát minh, mỹ nghệ phẩm do người quá cố sáng tạo; các tài sản riêng của vợ hoặc chồng hay con cháu người quá cố đã được đăng ký quyền sở hữu.

+ Đối tượng nộp thuế: là người thực hiện di chúc, người thừa kế hoặc người quản lý BĐS được quy định theo luật trong trường hợp không có người thừa kế, hoặc vợ hoặc chồng còn sống của người quá cố và những người thừa kế tài sản hợp pháp theo luật dân sự. Trong trường hợp không có người thực hiện di chúc thư và không có người thừa kế thì đối tượng nộp thuế là người quản lý hành chính được lựa chọn theo luật do tòa án chỉ định theo đề nghị của cơ quan thuế.

- *Căn cứ tính thuế:*

+ Trị giá tài sản thừa kế tính thuế: được xác định theo giá thị trường tại thời điểm nhận thừa kế tài sản.

+ Quy định mức giảm trừ đối với từng trường hợp cụ thể theo mức giảm trừ tuyệt đối và tương đối.

+ Thuế suất: biểu thuế lũy tiến từng phần gồm 18 bậc áp dụng theo trị giá tính thuế sau khi đã trừ đi các khoản giảm trừ.

- *Kê khai và nộp thuế*: Người nhận thừa kế tài sản chịu thuế phải gửi tờ khai cho cơ quan thuế sau 06 tháng kể từ ngày mất của người quá cố để lại tài sản, nếu có gia hạn thì có thể kéo dài thêm 03 tháng. Khi có thông báo nộp thuế của cơ quan thuế, đối tượng nộp thuế phải nộp ngay thuế trong vòng 2 ngày. Trường hợp số thuế phải nộp lớn hơn, cơ quan thuế có thể cho phép nộp làm nhiều lần thể hiện trên thông báo thuế.

### **b. Thuế đánh vào BDS là quà tặng:**

- *Phạm vi áp dụng*:

+ Đối tượng nộp thuế: thuế đánh vào quà tặng ở Đài Loan là thuế do người tặng biếu tài sản chịu thuế phải nộp. Nếu người tặng tài sản không có mặt hoặc không nộp thuế khi quá thời hạn quy định và không còn tài sản để cưỡng chế thì người nhận quà tặng biếu sẽ phải nộp khoản thuế này.

+ Tài sản tặng, biếu chịu thuế: là các tài sản được chuyển quyền sở hữu cho đối tượng khác dưới hình thức: hủy bỏ quyền đòi nợ, chuyển nhượng tài sản thấp hơn giá trị thực tế, đòi nợ thấp hơn số nợ thực tế, ...

- *Các trường hợp được miễn trừ, miễn thuế và giảm thuế*:

+ Miễn trừ thuế cho các đối tượng tặng biếu với tài sản tặng biếu có giá trị đến 450.000 Đài tệ/năm

+ Miễn thuế cho các tài sản hiến cho Nhà nước, các tổ chức tôn giáo, nhân đạo, từ thiện, văn hóa, giáo dục, phúc lợi xã hội; tài sản dùng để thờ cúng tổ tiên; tài sản là đất nông nghiệp kinh doanh.

+ Giảm trừ chi phí sinh hoạt, học tập, chi phí y tế phục vụ cho người ăn theo của người tặng biếu.

- *Căn cứ tính thuế*:

+ Trị giá quà tặng tính thuế: được xác định theo giá thị trường tại thời điểm nhận quà tặng sau khi đã trừ đi các khoản giảm trừ theo quy định.

+ Thuế suất: áp dụng biểu thuế lũy tiến từng phần gồm 17 bậc.

- *Kê khai và nộp thuế*: người tặng quà phải kê khai nộp thuế trong vòng 1 tháng kể từ ngày tặng quà (một số trường hợp có thể xin gia hạn). Trong tờ khai thuế gửi cho cơ quan thuế, đối tượng nộp thuế phải cung cấp cả thông tin về lần tặng biếu trước đó trong năm tính thuế. Việc nộp thuế được thực hiện tương tự như nộp thuế thừa kế.

### **c. Thuế đánh vào đất:**

Luật thuế đất hiện hành ở Đài Loan gồm các khoản thuế: thuế đánh trên trị giá đất; thuế đánh vào trị giá đất tăng thêm.

***Thuế đánh trên trị giá đất:***

- *Đối tượng chịu thuế:* là tất cả các loại đất không dùng vào sản xuất nông nghiệp.

- *Đối tượng nộp thuế:* đất thuộc sở hữu cá nhân do chủ sở hữu đất hoặc chủ cho thuê đất nộp. Đất thuộc sở hữu Nhà nước do cơ quan phụ trách nộp. Đất sở hữu chung do người quản lý nộp. Đất liên doanh do các chủ sở hữu nộp tính trên phần đất thuộc sở hữu của mình. Trong trường hợp chưa xác định được chủ sở hữu thì người đang sử dụng đất là đối tượng phải nộp thuế.

- *Căn cứ tính thuế:* thuế được xác định căn cứ vào trị giá đất tính thuế và thuế suất.

+ Giá đất tính thuế do Hội đồng định giá đất ở các địa phương chịu trách nhiệm xác định theo giá thị trường và công bố chính thức theo từng khu vực.

+ Thuế suất: Đối với các loại đất thông thường, áp dụng biểu thuế suất lũy tiến từng phần từ 1,5% đến 7%.

Đối với đất ở thuộc sở hữu Nhà nước chịu thuế suất 0,5%.

Đất công nghiệp chịu thuế 1,5%; phần diện tích sử dụng không đúng mục đích sẽ phải chịu thuế theo thuế suất thông thường.

Đất thuộc công trình công cộng theo quy hoạch thành phố nếu để ở chịu thuế suất 0,5%, nếu dùng vào mục đích khác chịu thuế suất 1%.

Đất do Nhà nước sở hữu và sử dụng vào mục đích công cộng chịu thuế suất 1,5%.

***Miễn thuế, giảm thuế:***

Đất thuộc sở hữu tư nhân được miễn thuế phần diện tích của các đối tượng không kinh doanh, đất giao cho các trường tư đã đăng ký; đất trực tiếp dùng làm thư viện, viện bảo tàng khoa học, bảo tàng lịch sử của tư nhân, phòng trưng bày mỹ thuật, viện nghiên cứu khoa học; đất xây dựng bệnh viện tư, xây dựng các cơ sở nhân đạo; đường bộ, đường xe lửa do tư nhân xây dựng sử dụng cho lợi ích công cộng; đất đền chùa.

Giảm 50% thuế đối với đất dùng làm thí nghiệm, thử nghiệm nông, lâm, ngư nghiệp, công nghiệp khai thác trong thời gian trên 5 năm; đất dùng làm văn phòng cho các hiệp hội nông, lâm, ngư nghiệp; đất làm nhà kho chứa nông, lâm, hải sản.

Giá đất tính thuế do chủ đất kê khai thấp nhất phải bằng 80% giá quy định của Nhà nước.

### ***Thuế đánh vào trị giá đất tăng thêm:***

Thuế đánh trên trị giá đất tăng thêm ở Đà Loan là sắc thuế liên quan đến tài sản là đất với cơ sở tính thuế là phần trị giá đất tăng thêm. Thực chất, đây là thuế đánh vào phần thu nhập tăng thêm khi chuyển nhượng quyền sở hữu đất. Do vậy, đây là loại thuế đánh vào thu nhập. Có thể nghiên cứu loại thuế này để hiểu rõ hơn về các loại thuế liên quan đến đất ở quốc gia này.

- *Phạm vi áp dụng:*

+ Đối tượng chịu thuế: là phần thu nhập phát sinh khi chuyển quyền sở hữu đất. Thu nhập chịu thuế là phần chênh lệch giữa trị giá đất thực tế chuyển nhượng so với trị giá đất được công bố hàng năm sau khi đã trừ các chi phí đầu tư, cải tạo đất và loại bỏ ảnh hưởng của yếu tố lạm phát.

+ Đối tượng nộp thuế: Người chuyển nhượng đất là người phải nộp thuế. Trường hợp chuyển nhượng đất không thu tiền thì người nhận đất phải nộp thuế.

- *Căn cứ tính thuế:* bao gồm trị giá đất tăng thêm và thuế suất.

+ Trị giá đất tăng thêm tính thuế: được xác định hàng năm như sau:

$$\begin{array}{rcccl} \text{Trị giá đất tăng} & & \text{Trị giá} & & \text{Trị giá} \\ \text{thêm (Thu} & & \text{đất thực} & & \text{đất do} \\ \text{nhập chịu thuế} & = & \text{tế chuyển} & - & \text{Nhà} \\ \text{ròng)} & & \text{nhượng} & & \text{nước} \\ & & & & \text{công bố} \end{array} \quad \begin{array}{c} \text{Chi} \\ \text{số} \\ \text{giá} \\ \text{đất} \end{array} \quad \begin{array}{c} \text{Chi phí đầu tư,} \\ \text{cải tạo đất và các} \\ \text{khoản thuế, phí,} \\ \text{lệ phí đã nộp} \end{array}$$

+ Thuế suất: biểu thuế lũy tiến từng phần áp dụng trên cơ sở tỷ lệ giữa phần thu nhập chịu thuế ròng và trị giá đất do Nhà nước công bố.

- *Ưu đãi thuế:* được áp dụng thuế suất 10% cho các trường hợp chuyển nhượng nhà ở, đất ở thỏa mãn các điều kiện: đất nông thôn không quá 700m<sup>2</sup>, đất đô thị không quá 300m<sup>2</sup> và phần đất đó không được sử dụng để cho thuê hay kinh doanh trong suốt năm trước của năm nhượng bán.

### **d. Thuế đánh vào nhà:**

- *Phạm vi áp dụng:*

+ Đối tượng chịu thuế: tổng trị giá nhà và công trình kiến trúc phụ trợ.

+ Đối tượng nộp thuế: là chủ sở hữu nhà hoặc chủ sử dụng nhà trong trường hợp có tranh chấp, chưa xác định được chủ sở hữu. Nếu là nhà thuê (người đứng ra thuê khu nhà trong thời hạn tối đa 30 năm), người thuê nhà là người nộp thuế và được trừ số thuế đó vào tiền thuê nhà.

- *Căn cứ tính thuế*: là giá trị nhà tính thuế và thuế suất.

+ Giá trị nhà tính thuế: là giá do Hội đồng định giá bất động sản quy định, có tham khảo giá thị trường.

Hội đồng định giá bất động sản được thành lập ở mỗi tỉnh (thành phố), trong đó, tối thiểu 2/5 số thành viên là đại diện chính quyền tỉnh (thành phố), ngoài ra còn có các chuyên gia về xây dựng.

Giá trị nhà tính thuế được căn cứ vào các tiêu chuẩn về loại nhà và cấp nhà theo tính chất của vật liệu xây dựng; tuổi thọ của nhà và tiêu chuẩn, tỷ lệ khấu hao áp dụng; giá chuẩn của nhà căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng địa phương, các yếu tố về địa điểm kinh doanh, trục đường giao thông trong khu vực, so sánh với giá nhà thuộc khu vực khác trong vùng sâu khi đã trừ giá trị đất đã xây dựng nhà trên đó. Giá trị nhà chịu thuế sẽ được khấu hao theo thời gian. Khi chỉ số giá tăng, giảm trên 30% thì giá nhà chuẩn phải điều chỉnh lại và giá trị hiện tại của nhà sẽ được điều chỉnh theo thời hạn khấu hao và mức khấu hao.

+ Thuế suất: Luật quy định khung thuế suất. Trên cơ sở khung thuế suất do Luật định, các chính quyền địa phương quy định mức thuế suất cụ thể áp dụng cho địa phương mình.

- *Miễn thuế, giảm thuế*: thuế được miễn, giảm cho nhà được sử dụng vào mục đích công cộng của Nhà nước, của lực lượng vũ trang, tổ chức giáo dục y tế, nhà ở có giá trị ít hơn 54.000 Đài tệ,...

Thuế nhà được giảm 50% đối với nhà ở mà Nhà nước bán cho dân với giá hạ; nhà để sản xuất, làm kho; nhà bị thiệt hại từ 30 đến 50% giá trị.

- *Thu nộp thuế*: thuế nhà được thu hàng năm. Trong vòng 01 tháng kể từ khi nhận được thông báo nộp thuế của cơ quan thuế, đối tượng nộp thuế có nghĩa vụ phải nộp đủ số thuế vào kho bạc.

Như vậy, Đài Loan là một quốc gia đã hình thành từ lâu đời các hình thức thuế đánh vào tài sản và hiện nay trong hệ thống thuế của họ, các sắc thuế đánh vào tài sản vẫn còn nhiều và đã bao quát được các tài sản có thể đánh thuế trong nền kinh tế như tài sản thừa kế, tài sản biếu tặng, tài sản đất đai, tài sản giá trị tăng thêm của đất, tài sản nhà ở. Đài Loan cũng là quốc gia mà điều kiện kinh tế - xã hội tương đồng với Việt Nam, do đó chính sách thuế đánh vào tài sản của họ cũng là một bài học kinh nghiệm quan trọng cho Việt Nam trong việc xây dựng và hoàn thiện loại thuế này.

### **1.3.2. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam về chính sách thuế BĐS:**

Nghiên cứu qua chính sách thuế BĐS của một số quốc gia, có thể rút ra một số bài học kinh nghiệm cho Việt Nam về việc hoàn thiện chính sách thuế BĐS như sau:

*Thứ nhất*, chính sách thuế BĐS, trong đó có thuế đất là sắc thuế đã tồn tại từ lâu trên thế giới. Trong quá trình phát triển, các quốc gia luôn nghiên cứu bổ sung, hoàn thiện các sắc thuế BĐS khác như thuế nhà, thuế đăng ký BĐS, thuế thừa kế, biếu tặng BĐS nhằm góp phần quản lý và điều tiết kinh tế nói chung và thị trường BĐS nói riêng. Việc cải cách chính sách thuế BĐS là vấn đề tất yếu.

*Thứ 2*: Thuế BĐS là nguồn thu quan trọng cho NSDP nhưng không vì thế mà nóng vội trong việc cải cách triệt để hệ thống thuế này, bởi lẽ việc cải cách còn phụ thuộc rất nhiều vào các yếu tố như chính trị, kinh tế, xã hội, nhận thức của người dân,... và đặc biệt là công tác quản lý BĐS. Do đó, việc cải cách thuế BĐS cần được tiến hành từng bước, phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội và trình độ quản lý BĐS.

*Thứ 3*: Các sắc thuế BĐS được xây dựng độc lập hay kết hợp với một số chính sách thu khác đối với BĐS tùy thuộc vào mục đích của nhà nước, điều kiện thực tế và tập quán của mỗi nước nhưng cơ sở tính thuế BĐS phải là giá trị của BĐS. Việc áp dụng thuế suất lũy tiến là cần thiết nhằm đảm bảo sự công bằng giữa các đối tượng nắm giữ, chuyển dịch BĐS, hạn chế việc đầu cơ BĐS và thúc đẩy việc sử dụng BĐS có hiệu quả.

*Thứ 4*: Các yếu tố để làm căn cứ tính thuế BĐS là diện tích, giá BĐS và thuế suất. Việc định giá BĐS để đánh thuế phải phù hợp với giá trị thị trường nhằm đảm bảo công bằng, hạn chế các hiện tượng tiêu cực gây thất thoát nguồn thu từ thuế. Mức thuế suất cho thuế BĐS phải phù hợp giá trị kinh tế mà BĐS có thể mang lại và có sự điều chỉnh hợp lý theo sự phát triển của nền kinh tế địa phương.

*Thứ 5*: Để quản lý và ổn định thị trường BĐS ở các nước thì nhà nước phải điều tiết vào thu nhập thực tế của người chuyển nhượng BĐS thông qua hình thức thuế thu nhập hoặc thuế giá trị đất tăng thêm với các mức thuế khác nhau và có lưu ý đến những trường hợp người có thu nhập thấp.

## CHƯƠNG II

# THỰC TRẠNG CHÍNH SÁCH THUẾ VÀ CÁC KHOẢN THU TÀI CHÍNH KHÁC LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN HIỆN HÀNH Ở VIỆT NAM

### 2.1. Khái quát chính sách thuế BĐS và các khoản thu tài chính khác liên quan đến BĐS hiện hành ở Việt Nam:

Thuế BĐS là loại thuế lấy BĐS như đất, nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất làm đối tượng đánh thuế. Ở Việt Nam không có thuế nào có tên gọi là thuế BĐS, nhưng căn cứ vào đối tượng đánh thuế nêu trên, chúng ta có các sắc thuế BĐS hiện hành gồm: thuế SDĐNN, thuế đất, lệ phí trước bạ.

- Thuế SDĐNN là thuế thu vào các chủ thể có quyền SDĐ trong sản xuất nông nghiệp, căn cứ vào khả năng sinh lời của đất. Thuế SDĐNN là sắc thuế thu hàng năm vào các tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất để sử dụng vào hoạt động sản xuất nông nghiệp. Đây là một loại thuế trực thu, nhằm điều tiết một phần thu nhập của các đối tượng có quyền SDĐ nông nghiệp. Thuế SDĐNN ở Việt Nam tồn tại từ thời kỳ đầu dựng nước đến nay và đã được cải cách nhiều lần.

- Thuế đất là một loại thuế trực thu, thuế thu vào các chủ thể có quyền SDĐ dùng vào mục đích xây dựng nhà ở và xây dựng công trình, căn cứ vào khả năng sinh lời của đất. Khả năng sinh lời của đất lại phụ thuộc vào vị trí đất và những điều kiện hưởng thụ phúc lợi xã hội. Những điều kiện đó càng tốt thì khả năng sinh lời của đất càng cao. Chỉ số đánh giá khả năng sinh lời của đất là giá cả quyền SDĐ hình thành trên thị trường BĐS. Như vậy trị giá đất đai của chủ sử dụng có thể tăng lên nhờ sự đầu tư công của nhà nước. Trị giá tăng thêm đó phần lớn là bộ phận địa tô chênh lệch không do chủ sử dụng tạo ra. Bộ phận này cần được điều tiết một phần cho nhà nước bằng thuế đất. Thuế đất được áp dụng đầu tiên ở Việt Nam là thuế thổ trạch (vùng giải phóng ở miền Bắc Việt Nam, năm 1955), sau đó được cải cách và được áp dụng lần đầu trong Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1991.

- Thuế TNCN và TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS: là loại thuế trực thu đánh vào thu nhập phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng đất của các tổ chức, cá nhân.

- Lệ phí trước bạ là khoản thu vào việc đăng ký hoặc chuyển nhượng các tài sản thuộc diện phải đăng ký quyền SDD và quyền sở hữu các tài sản khác để được nhà nước thừa nhận tính hợp pháp việc sở hữu tài sản đó hoặc hành vi chuyển nhượng đó. Lệ phí trước bạ vừa mang tính chất lệ phí vừa có bản chất thuế tài sản (huy động một phần thu nhập của người có tài sản).

- Chế độ thu tiền SDD: tiền SDD là một khoản thu của Nhà nước đối với người SDD khi được Nhà nước giao đất, hoặc khi được Nhà nước cho phép chuyển mục đích SDD, hoặc khi chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền SDD khi người đang SDD được cấp giấy chứng nhận quyền SDD.

- Tiền thuê đất: trường hợp các tổ chức, cá nhân thuê đất (thuê quyền SDD) để kinh doanh theo hợp đồng thuê đất, ngoài việc các đối tượng này phải SDD đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn cho thuê, họ còn phải nộp tiền thuê quyền SDD đúng thời hạn, đúng địa điểm, đúng phương thức thanh toán. Nếu việc SDD không sinh lợi thì bên thuê đất vẫn phải nộp đủ số tiền thuê, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Các sắc thuế BĐS và các khoản thu tài chính nêu trên hiện nay chiếm tỉ trọng thu rất thấp. Bên cạnh các sắc thuế này còn có những khoản thu khác liên quan đến BĐS gồm: thu tiền SDD, thu tiền cho thuê đất là hai khoản thu chiếm tỉ trọng rất lớn trong tổng thu từ BĐS; thuế TNDN, thuế TNCN từ hoạt động chuyển nhượng BĐS.

Các khoản thu trên có thể được xếp thành ba nhóm phù hợp với quá trình công nhận, sử dụng và kinh doanh BĐS như sau:

- Các khoản thu khi được nhà nước công nhận quyền sử dụng BĐS (liên quan đến đất) và khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng BĐS: thu tiền SDD hoặc tiền thuê đất khi nhà nước giao đất, cho thuê đất; lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng BĐS với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Các khoản thu trong quá trình sử dụng BĐS: Thuế SDDNN đối với các tổ chức, cá nhân được giao đất để sản xuất nông nghiệp; thuế nhà, đất đối với tổ chức, cá nhân SDD phi nông nghiệp.

- Các khoản thu khi chuyển quyền sử dụng BĐS: thuế TNDN đối với thu nhập phát sinh từ chuyển nhượng BĐS của tổ chức; thuế TNCN đối với thu nhập phát sinh từ chuyển nhượng BĐS của cá nhân.

## **2.2. Khái quát tình hình SDD ở Việt Nam:**

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, hiện trạng SDD tính đến 31/12/2015 ở Việt Nam như sau:



**Bảng 2.1: Hiện trạng SDD (Tính đến 31/12/2015)<sup>(\*)</sup>***Đơn vị tính: Nghìn ha*

	<b>Tổng diện tích</b>	<b>Trong đó: Đất đã giao và cho thuê</b>
<b>CẢ NƯỚC</b>	<b>33.105,10</b>	<b>24.134,90</b>
<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>25.127,30</b>	<b>21.637,10</b>
Đất sản xuất nông nghiệp	9.598,80	9.487,20
Đất trồng cây hàng năm	6.282,50	6.193,50
Đất trồng lúa	4.089,10	4.066,00
Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	58,80	35,30
Đất trồng cây hàng năm khác	2.134,60	2.092,20
Đất trồng cây lâu năm	3.316,30	3.293,70
Đất lâm nghiệp	14.757,80	11.392,60
Rừng sản xuất	6.578,20	5.206,00
Rừng phòng hộ	6.124,90	4.348,40
Rừng đặc dụng	2.054,70	1.838,20
Đất nuôi trồng thủy sản	738,40	726,20
Đất làm muối	14,10	13,40
Đất nông nghiệp khác	18,20	17,70
<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>3.469,20</b>	<b>1.640,40</b>
Đất ở	633,90	627,60
Đất ở đô thị	118,80	115,70
Đất ở nông thôn	515,10	511,90
Đất chuyên dùng	1.629,50	791,30
Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	22,90	22,10
Đất quốc phòng, an ninh	303,50	252,90
Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	222,50	201,80
Đất có mục đích công cộng	1.080,60	314,50
Đất tôn giáo, tín ngưỡng	13,40	13,20
Đất nghĩa trang, nghĩa địa	97,80	83,30
Đất sông suối và mặt nước chuyên dùng	1.090,50	121,90
Đất phi nông nghiệp khác	4,10	3,10
<b>Đất chưa sử dụng</b>	<b>4.508,60</b>	<b>857,40</b>
Đất bằng chưa sử dụng	305,80	13,60
Đất đồi núi chưa sử dụng	3.831,30	828,90

Núi đá không có rừng cây	371,50	14,90
--------------------------	--------	-------

<sup>(\*)</sup> Theo Quyết định số 2097b/QĐ-BTNMT ngày 14 tháng 03 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

(Nguồn: [http://: www.gso.gov.vn](http://www.gso.gov.vn))

Theo thống kê, nếu năm 2006, tỷ lệ đất được sử dụng trong địa giới hành chính toàn quốc là 73,17% thì đến năm 2015 đã là 86,38%. Đối với đất nông nghiệp tỷ lệ diện tích đất đã giao và cho thuê so với tổng diện tích đất trong địa giới hành chính toàn quốc năm 2006 là 66,61% thì đến năm 2015 tăng lên là 75,9%; tỷ lệ này đối với đất phi nông nghiệp là 6,47% và 10,8%. Như vậy, hiện nay tỷ lệ lấp đầy quỹ đất đã tăng lên đáng kể.

Luật Đất đai năm 2013 đã tạo được sự đổi mới khá toàn diện của hệ thống pháp luật đất đai Việt Nam. *Thứ nhất*, chế độ sở hữu toàn dân về đất đai được cụ thể hóa, có các quy định chi tiết về quyền và trách nhiệm của các cơ quan nhà nước đối với đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với đất đai trên nguyên tắc quyền sử dụng đất do Nhà nước giao có thu tiền được coi như tài sản của người sử dụng đất. *Thứ hai*, có quy định cụ thể về việc giải quyết các tồn tại lịch sử về đất đai, trong đó khẳng định việc Nhà nước sẽ trả lại đất đã mượn của dân trong thời gian trước đây. *Thứ ba*, giá đất do Nhà nước quy định phải phù hợp với giá đất trên thị trường trong điều kiện bình thường, tức là hệ thống tài chính đất đai mới được xác lập trên nguyên tắc “một giá đất”. *Thứ tư*, các tổ chức kinh tế có tài sản là quyền sử dụng đất được phép thực hiện các giao dịch về đất đai trên thị trường. *Thứ năm*, tạo sự bình đẳng hơn về quyền và nghĩa vụ đối với đất đai giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài. *Thứ sáu*, cơ chế chuyển đổi đất đai bắt buộc theo quy định của pháp luật đất đai trước đó được hạn chế lại, chỉ áp dụng cho các trường hợp sử dụng đất vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và một số dự án đầu tư phát triển kinh tế quan trọng (như đầu tư xây dựng hạ tầng KCN, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu dân cư đô thị và nông thôn, các dự án có vốn đầu tư thuộc nhóm lớn nhất). Các trường hợp khác phải thực hiện cơ chế chuyển đổi đất đai tự nguyện trên cơ sở nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thuê đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất với người đang sử dụng đất. *Thứ bảy*, có quy định cụ thể về việc tính bồi thường về đất, điều kiện nơi tái định cư đối với các trường hợp được áp dụng cơ chế chuyển đổi đất bắt buộc. *Thứ tám*, thiết lập một hệ thống trình tự, thủ tục hành chính đối với đăng ký đất đai trên nguyên tắc cụ thể,

đơn giản, ít chi phí, công khai, minh bạch. *Thứ chín*, tăng cường vai trò giám sát của dân đối với quản lý và sử dụng đất. *Thứ mười*, hoàn chỉnh cơ chế giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo của dân về đất trên nguyên tắc nâng cao trách nhiệm của các cấp địa phương và chủ yếu chuyển sang hệ thống tòa án giải quyết.

Vậy, trong các quyền lợi, nghĩa vụ của các tổ chức, cá nhân SDD theo quy định của pháp luật, có quyền và nghĩa vụ về mặt tài chính. Các tổ chức, cá nhân thực hiện nghĩa vụ tài chính của mình thông qua việc chấp hành các khoản thu của Nhà nước về đất.

### **2.3. Thực trạng các sắc thuế và các khoản thu tài chính khác liên quan đến BĐS hiện hành ở Việt Nam:**

#### **2.3.1 Thuế SDDNN:**

##### **2.3.1.1 Nội dung cơ bản của Thuế SDDNN:**

Có thể nói thuế SDDNN là sắc thuế lâu đời nhất trên thế giới. Ở Việt Nam, thuế SDDNN lần đầu tiên được ban hành từ sau Cách mạng tháng Tám dưới hình thức sắc lệnh. Thuế SDDNN được thực hiện từ 01/01/1994 theo quy định tại Luật thuế SDDNN (QH thông qua năm 1993), Pháp lệnh thuế bổ sung đối với hộ gia đình SDDNN vượt quá hạn mức diện tích (UBTVQH thông qua ngày 15/03/1994). Nội dung chủ yếu của Thuế SDDNN như sau:

Đối tượng nộp thuế: tổ chức, cá nhân SDD vào sản xuất nông nghiệp.

Đối tượng chịu thuế: là đất dùng vào sản xuất nông nghiệp bao gồm: đất trồng trọt, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản và đất rừng trồng.

Về căn cứ tính thuế: thuế SDDNN được xác định dựa trên diện tích, hạng đất, định suất thuế của từng hạng đất và giá thóc tính thuế. Trong đó:

- Diện tích tính thuế của đất nông nghiệp chịu thuế được xác định theo từng hộ nộp thuế: là diện tích thực tế sử dụng được ghi trong sổ địa chính Nhà nước hoặc theo kết quả đo đạc gần nhất được cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoặc theo kê khai của hộ nộp thuế nếu không được xác định theo những căn cứ trên.

- Hạng đất căn cứ vào các yếu tố chất đất, vị trí, địa hình, điều kiện khí hậu và thời tiết, điều kiện tưới tiêu. Đất trồng cây hàng năm và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản được chia làm 6 hạng; đất trồng cây lâu năm được chia thành 5 hạng. Việc phân hạng đất tính thuế được ổn định trong 10 năm. Trong

thời hạn ổn định hạng đất, nếu vùng nào Nhà nước đầu tư lớn, đem lại hiệu quả kinh tế cao thì hạng đất tính thuế sẽ được điều chỉnh lại cho phù hợp.

- Định suất thuế được tính bằng kilogram thóc trên một hecta đất và được quy định cụ thể theo từng hạng đất. Đất trồng cây hàng năm và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản được quy định thành 6 mức (từ 50 – 550 kg/ha) tương ứng với 6 hạng đất. Đối với đất trồng cây lâu năm được chia thành 5 mức (từ 80 – 650 kg/ha) tương ứng với 5 hạng đất; cây ăn quả lâu năm trồng trên đất trồng cây hàng năm bằng 1,3 lần thuế đất trồng cây hàng năm cùng hạng 1,2,3 hoặc bằng thuế đất trồng cây hàng năm cùng hạng 4,5,6; cây lấy gỗ và các loại cây lâu năm thu hoạch một lần bằng 4% giá trị sản lượng khai thác thực tế khi có thu hoạch.

### ***2.3.1.2 Kết quả đạt được từ thuế SDĐNN:***

**Một là,** thuế SDĐNN góp phần tăng thu cho NSNN. Trong thời kỳ đổi mới, thuế SDĐNN đã tạo ra nguồn thu đáng kể cho NSNN, khi mà các ngành công nghiệp chưa phát triển và thu ngân sách thấp trong khi chi ngân sách không ngừng tăng qua các năm. Theo quy định của Luật NSNN hiện hành, thuế SDĐNN được để lại 100% cho địa phương, trong đó cấp xã được sử dụng tối thiểu 70% đã tạo điều kiện cho NSĐP có nguồn thu ổn định, đảm bảo cho hoạt động của bộ máy hành chính và phát triển cơ sở hạ tầng nông thôn, góp phần ổn định và phát triển thị trường BĐS ở khu vực nông thôn.

**Hai là,** thuế SDĐNN giúp nhà nước quản lý được quỹ đất nông nghiệp, tình hình chuyển dịch cơ cấu cây trồng, vật nuôi từ đó tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý và thúc đẩy sự phát triển thị trường BĐS ở nông thôn. Thực tế cho thấy, khi một ngành nào đó thuộc lĩnh vực nông nghiệp phát triển sẽ kéo theo thị trường BĐS ở khu vực nông thôn phát triển. So với những năm thuộc thập niên 1980, việc cho thuê, cho thuê lại đất nông nghiệp, thế chấp quyền SDĐNN để vay vốn,... diễn ra khá phổ biến.

**Ba là,** thuế SDĐNN góp phần thúc đẩy việc SDD có hiệu quả, từ đó làm gia tăng hàng hóa BĐS trên thị trường. Điều này được minh chứng qua quy định mọi cá nhân được giao đất có sử dụng hoặc không sử dụng đều phải nộp thuế, nên bắt buộc mọi người nắm giữ đất đều phải tăng cường đầu tư thâm canh tăng năng suất vật nuôi, cây trồng để làm tăng thu nhập và hoàn thành nghĩa vụ thuế. Nếu không sử dụng hoặc SDD không hiệu quả thì để tiết kiệm chi phí thuế,

người SDD có thể cho thuê lại đất hoặc chuyển nhượng quyền SDD cho người khác.

Tình hình thu thuế SDDNN thời kỳ 2006 - 2015 thể hiện qua bảng sau:

**Bảng 2.2: Số thu thuế SDD nông nghiệp thời kỳ 2006 – 2015**

Năm	Số thu thuế SDDNN (tỷ đồng)	So với năm trước (%)	Số thu từ BĐS (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu thuế SDDNN / thu từ BĐS (%)	Số thu NSNN (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu thuế SDDNN / Thu NSNN (%)
QT 2006	772		7.590	10,17	123.860	0,62
QT 2007	151	20	12.513	1,21	177.409	0,09
QT 2008	130	86	20.201	0,64	224.776	0,06
QT 2009	132	102	20.686	0,64	283.847	0,05
QT 2010	111	84	24.350	0,46	350.842	0,03
QT 2011	113	102	42.133	0,27	431.057	0,03
QT 2012	97	86	47.785	0,20	548.529	0,02
QT 2013	67	69	51.788	0,13	468.795	0,01
QT 2014	44	66	51.052	0,09	529.100	0,01
QT 2015	32	73	47.464	0,07	605.000	0,01
<b>Tổng thu 10 năm</b>	<b>1.649</b>		<b>325.562</b>		<b>3.743.215</b>	
<b>Bình quân 01 năm</b>	<b>165</b>		<b>32.556</b>	<b>0,51</b>	<b>374.322</b>	<b>0,04</b>

(Nguồn: [http://: www. mof.gov.vn](http://www.mof.gov.vn))

**Bốn là**, do đất đai có đặc điểm là không di chuyển được nên việc đánh thuế cao đối với những ruộng, đất gần đường giao thông, tiện lợi tưới tiêu, độ màu mỡ tự nhiên cao đã đảm bảo được sự công bằng giữa những người SDD thuộc các tầng lớp dân cư, tổ chức khác nhau. Từ đó giúp nhà nước ổn định và điều tiết thị trường BĐS khu vực nông thôn.

**Năm là**, với chính sách miễn giảm thuế SDDNN ngày càng mở rộng cho những đối tượng gặp hoàn cảnh khó khăn, thể hiện sự quan tâm của Đảng và Nhà nước đến đời sống của nhân dân đã góp phần kích thích người dân hăng say lao động, tạo ra nhiều sản phẩm tốt để tăng thu nhập cải thiện đời sống và tích cực, tự giác đóng thuế SDDNN - một sắc thuế mang tính truyền thống được xã hội chấp nhận. Như vậy, thuế SDDNN góp phần đảm bảo công bằng xã hội.

Đồng thời, đây cũng là một biện pháp để khuyến khích các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đầu tư vào lĩnh vực sản xuất nông nghiệp.

### ***2.3.1.3 Hạn chế của thuế SDĐNN:***

Bên cạnh những mặt đạt được, thuế SDĐNN còn những hạn chế sau:

**Một là**, tỷ trọng thu từ thuế SDĐNN đã có xu hướng giảm đi rất nhiều trong thời gian gần đây (từ năm 2007 đến nay chiếm chưa đến 0,1%) do các nguyên nhân: chính sách miễn, giảm thuế SDĐNN của Nhà nước được thực hiện theo Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của QH khóa 12 về việc miễn giảm thuế SDĐNN nên số thuế thu được chủ yếu từ thuế tồn đọng các năm trước, dẫn đến số thu giảm đáng kể từ năm 2007; diện tích đất trong nông nghiệp có xu hướng ngày càng giảm do tiến trình công nghiệp hóa. Vì vậy, cùng với việc phát triển công nghiệp, Việt Nam cần phát triển nền nông nghiệp hàng hóa, góp phần phát triển thị trường BĐS ở nông thôn.

**Hai là**, chính sách thuế SDĐNN được ban hành vào những năm đầu thập niên 90, khi đó cả xã hội đang quen với việc xác định hạng đất, mức thuế suất rất ổn định. Nay, nước ta đã chuyển sang kinh tế thị trường, trước yêu cầu của sự nghiệp CNH-HĐH đất nước đòi hỏi phải chuyển dịch cơ cấu kinh tế, nhằm nâng cao tỷ trọng của ngành công nghiệp, thương mại và dịch vụ. Ngay trong nội bộ ngành sản xuất nông nghiệp cũng phải chuyển dịch cơ cấu cây trồng, vật nuôi. Với căn cứ tính thuế SDĐNN như thực tại, chính sách thuế đã không thể tham gia vào quá trình thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế ngay trong nội bộ khu vực sản xuất nông nghiệp. Thực tiễn hiện nay cho thấy, trong lĩnh vực sản xuất nông nghiệp, nhiều địa phương đất đai không thích hợp với trồng cây lương thực, đã chuyển sang cây công nghiệp, cây ăn quả, cây lấy gỗ, mang lại hiệu quả kinh tế cao hơn nhiều so với lối canh tác cũ; nhiều vùng đất không thuận lợi cho gieo trồng, đã chuyển hướng sang nuôi trồng thủy sản, đem lại lợi ích kinh tế đáng kể, ... Việc xác định hạng đất để áp thuế suất tính thuế SDĐNN cho hợp lý và công bằng trên thực tế khó thực hiện được do việc xác định hạng đất dựa vào các yếu tố về độ phì tự nhiên, nhưng hầu hết các địa phương đều không có bản đồ nông hóa thổ nhưỡng, số lượng các mảnh ruộng của dân bị chia rất phân tán và manh mún tại nhiều vị trí khác nhau, trong khi thời gian phân hạng quá ngắn (trong 3 tháng). Từ đó nhiều địa phương phải phân hạng đất chủ yếu dựa vào năng suất thu hoạch canh tác hằng năm hoặc theo cách cũ là căn cứ kế hoạch được giao, phân bổ nhiệm vụ thu cho từng huyện, xã và thuế được tính chung

cho từng hộ nông dân (do không thể tính cụ thể hạng đất cho từng mảnh ruộng, trong khi đó người dân yêu cầu phải tính rõ ràng cho từng mảnh ruộng được chia theo từng ô nhỏ, dẫn đến cán bộ thuế cũng không giải thích được). Vì vậy, việc xác định hạng đất thường thiếu khách quan, dễ phát sinh những tiêu cực, nảy sinh nhiều trường hợp cùng một diện tích đất nhưng được xếp là hạng đất thấp để đóng thuế SDĐNN thấp nhưng khi bị thu hồi lại được xếp hạng đất cao để nhận đền bù cao.

**Ba là,** những bất hợp lý và không công bằng khi tính thuế suất bằng thóc, nhưng quy ra tiền để thu thuế. Do trước đây nước ta có nền kinh tế dựa trên sản xuất nông nghiệp là chủ yếu, việc thu thuế theo giá thóc là hợp lý. Nhưng hiện nay, tốc độ CNH-HĐH ngày càng nhanh, các quan hệ tiền tệ phát triển mạnh thì giá thóc thường xuyên biến động trên thị trường nên việc tính thuế sẽ không còn phù hợp nữa. Điều này gây ra tâm lý không yên tâm với người nộp thuế. Mặt khác, do áp dụng khoa học kỹ thuật hiện đại trong sản xuất làm cho năng suất lúa ngày càng cao từ đó làm cho giá thóc ngày càng có xu hướng giảm, dẫn đến tổng thu thuế SDĐNN không còn là nguồn thu đáng kể để đóng góp vào việc phát triển cơ sở hạ tầng nông thôn. Bên cạnh đó, giá thóc do UBND tỉnh quy định để tính thuế không đồng nhất giữa các địa phương, nhất là các vùng giáp ranh giữa hai tỉnh, nên xảy ra tình trạng cùng hạng đất nhưng mức thuế phải nộp khác nhau, tạo ra sự không công bằng trong nghĩa vụ nộp thuế của người dân. Mức thuế suất bằng số thóc dựa trên hoa lợi của đất và có sự phân biệt giữa cây trồng hàng năm và cây lâu năm không khuyến khích nông dân cải tạo đất, tăng năng suất và chuyển đổi cơ cấu cây trồng, từ đó kìm hãm sự phát triển nông nghiệp, đời sống nông dân gặp nhiều khó khăn hơn. Trong khi đó, giá đất có xu hướng ngày càng tăng dẫn đến việc nông dân không muốn nắm giữ đất để sản xuất nông nghiệp nữa, làn sóng di cư vào đô thị tăng nhanh, làm cho thị trường đất đai ở cả khu vực nông thôn và thành thị đều bị mất cân đối về cung - cầu.

**Năm là,** chính sách miễn, giảm thuế SDĐNN gắn liền với nhiều chính sách xã hội làm nội dung chính sách phức tạp, gây nhiều vướng mắc trong quá trình thực hiện. Ví dụ, đối tượng được hưởng chính sách xã hội rất rộng: gia đình liệt sĩ; thương binh loại 1, 2, 3, 4; bệnh binh loại 1, 2, 3; người có công với cách mạng (lão thành cách mạng, tiền khởi nghĩa, cán bộ kháng chiến chống Pháp, chống Mỹ, nuôi dưỡng cán bộ bí mật, bị tù đày chính trị dưới chế độ thực dân, xâm lược,...), nhưng thuế chỉ được miễn cho một số đối tượng hạn chế. Vì vậy, phát sinh nhiều vấn đề mà cán bộ thuế không thể giải thích để bà con thông

suốt. Bên cạnh đó, việc miễn, giảm thuế do thiên tai, địch họa phải xét trên sản lượng thiệt hại so với sản lượng tính thuế theo năng suất tham khảo khi phân chia hạng đất tính thuế cho từng hộ gia đình cũng đã gây nhiều lúng túng trong tổ chức thực hiện vì đại bộ phận các địa phương không còn tài liệu phân hạng đất từ năm 1994 để tham khảo; hơn nữa, nếu có thì sản lượng lúa của thời kỳ đó (từ 1986-1990) rất thấp, nên nếu dùng để tính tỷ lệ thiệt hại hiện nay cũng không thỏa đáng. Mặt khác, việc xét miễn, giảm thuế SDĐNN được tiến hành qua nhiều cấp (từ hội đồng tư vấn thuế xã, chi cục thuế lên hội đồng tư vấn thuế huyện, UBND huyện và UBND tỉnh là cơ quan quyết định mức thuế miễn, giảm dựa theo đề nghị của UBND huyện) với nhiều thủ tục phiền hà khiến việc giải quyết quyền lợi của nông dân gặp khó khăn, chậm trễ.

*Sáu là*, diện nộp thuế SDĐNN quá rộng<sup>1</sup>, diện tích ruộng đất phân tán, việc lập sổ thuế và thông báo số thuế qua từng vụ đến từng hộ nông dân thường xuyên có biến động do chia tách hộ, do chuyển đổi ruộng đất làm khối lượng công việc quản lý, thu thuế SDĐNN ngày càng phức tạp, tốn kém, dễ xảy ra các trường hợp thu thuế SDĐNN không đúng chính sách, vừa thất thu, vừa lạm thu, dễ phát sinh tiêu cực, tùy tiện. Công tác quản lý, thu thuế SDĐNN chủ yếu dựa vào chính quyền thôn, xã, thông qua ủy nhiệm thu nhưng trình độ, năng lực của cán bộ thôn, xã có phần bị hạn chế nên thực tế ở một số nơi đã phát sinh những sai phạm, khiếu kiện kéo dài và phức tạp. Mặt khác, việc thực hiện chế độ, chính sách đào tạo, bồi dưỡng cán bộ thuế thôn, xã chưa được quan tâm đầy đủ, phụ cấp quá thấp nên chưa động viên khuyến khích họ hăng hái khắc phục khó khăn để hoàn thành tốt nhiệm vụ.

### **2.3.2. Thuế nhà, đất:**

#### **2.3.2.1. Nội dung cơ bản của thuế đất:**

Thuế đất được thực hiện từ ngày 01/10/1992 theo quy định tại Pháp lệnh Thuế nhà, đất (UBTVQH thông qua ngày 31/07/1992) và Pháp lệnh Thuế nhà, đất sửa đổi, bổ sung ngày 19/05/1994. Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (“thuế SDĐPN”) được áp dụng từ ngày 01/01/2012, thay thế Pháp lệnh nhà,

---

<sup>1</sup> Theo Luật thuế SDĐNN năm 1993 và Quyết định số 24/2001/QĐ-TTg ngày 01/03/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt kết quả tổng kiểm kê đất đai năm 2000, đất chịu thuế SDĐNN gồm: đất trồng cây hàng năm 6.129.518 ha, đất vườn tạp 628.464 ha, đất trồng cây lâu năm 2.181.943 ha, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản 367.846 ha, rừng sản xuất 1.190.526 ha, đất ương cây giống 402 ha. Tổng cộng 10.498.699ha, đất thuộc diện được miễn thuế 2.098.699 ha, đất thuộc diện chịu thuế là 8.400.000 ha.



đất năm 1992 và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1994.

- Phạm vi áp dụng: Pháp lệnh về thuế nhà, đất năm 1992 quy định: “trong điều kiện hiện nay, tạm thời chưa thu thuế nhà và chưa quy định về thuế nhà”. Vì vậy, những nội dung trong các quy định về thuế nhà, đất hiện nay là thuế đất.

- Đối tượng chịu thuế đất là đất ở, đất xây dựng công trình (không phân biệt đất có giấy phép hay không có giấy phép sử dụng).

- Đối tượng nộp thuế là các tổ chức cá nhân có quyền SDD ở, đất xây dựng công trình. Trong trường hợp còn có sự tranh chấp hoặc chưa xác định được quyền SDD thì tổ chức, cá nhân đang trực tiếp SDD là đối tượng nộp thuế đất. Trường hợp bên Việt Nam tham gia xí nghiệp liên doanh được nhà nước cho góp vốn pháp định bằng quyền SDD (theo quy định của Luật đầu tư nước ngoài tại Việt Nam) thì tổ chức hoặc người đại diện cho bên Việt Nam dùng đất để góp vốn theo hợp đồng đã ký kết là đối tượng nộp thuế đất.

Không thu thuế đất đối với đất sử dụng vì lợi ích công cộng, phúc lợi xã hội hoặc từ thiện không vì mục đích kinh doanh và đất chuyên dùng vào việc thờ cúng của các tôn giáo, các tổ chức không vì mục đích kinh doanh hoặc để ở.

- Căn cứ tính thuế đất được xác định theo thuế SDĐNN, bằng từ (3 - 32) lần mức thuế SDĐNN cao nhất trong vùng. Đối với nhà ở nhiều tầng nhiều hộ ở, việc thu thuế SDĐ sẽ phân bổ theo hệ số cho các tầng khác nhau, tầng càng cao thì hệ số càng thấp. Thuế đất được xác định dựa trên diện tích, định suất thuế SDĐNN, hệ số tính thuế đất theo khu vực và vị trí; hệ số phân bổ thuế đất (nếu có) và giá thóc tính thuế SDĐNN. Trong đó:

- Diện tích tính thuế là toàn bộ diện tích đất của tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng theo giấy cấp đất của cơ quan có thẩm quyền hoặc diện tích đất thực tế sử dụng.

Đối với diện tích đất ở, đất xây dựng công trình thuộc vùng nông thôn: diện tích tính thuế là toàn bộ diện tích đất thực tế quản lý sử dụng của tổ chức, cá nhân không thuộc diện nộp thuế SDĐNN căn cứ vào sổ địa chính Nhà nước. Ở những nơi chưa có sổ địa chính thì trên cơ sở tờ khai nộp thuế đất, thuế SDĐNN và ý kiến của cán bộ địa chính, được UBND xã xác nhận.

- Hệ số tính thuế theo vị trí đất thể hiện mức thuế SDĐNN. Căn cứ để xác định hệ số là khu vực và vị trí đất. Tùy thuộc vào đất đô thị; đất ở, đất xây dựng công trình thuộc vùng ven đô thị, ven đầu mối giao thông và ven trục giao thông hay đất ở thuộc vùng nông thôn mà được quy hệ số tính thuế khác nhau. Ngoài

ra đối với các lô đất đặc biệt như đất xây dựng nhà nhiều tầng, khoảnh đất có nhiều tổ chức, cá nhân sử dụng,... có hệ số phân bổ thuế đất áp dụng cho từng trường hợp.

- Giá thóc tính thuế đất: thuế đất bằng tiền được tính theo giá thóc thuế SDDNN của vụ cuối năm liền trước năm thu thuế do UBND tỉnh quy định và báo cáo Bộ Tài chính (Tổng cục Thuế).

- Thuế đất được xét giảm, miễn cho các đối tượng nộp thuế có khó khăn về kinh tế do bị thiên tai, tai nạn bất ngờ. Nếu giá trị thiệt hại về tài sản từ 20% đến 50% tổng giá trị tài sản (tài sản cố định, tài sản lưu động có trên lô đất chịu thuế) thì được xét giảm thuế đất 50%, nếu giá trị thiệt hại trên 50% thì được xét miễn thuế đất.

### ***2.3.2.2. Kết quả đạt được từ thuế đất:***

*Một là*, thuế đất trong thời gian qua đã đóng góp số thu cho NSNN khá ổn định (đặc biệt là đối với chính quyền địa phương), tăng dần về số tuyệt đối và tốc độ tăng khá nhanh, số tương đối so với thu từ BĐS và thu NSNN tuy có tăng giảm nhưng biên độ dao động thấp.

*Hai là*, thuế đất góp phần tăng cường quản lý nhà nước đối với việc SDD. Bên cạnh việc thu thuế đất ổn định, nhà nước cũng quản lý được các diện tích đất ở, đất vườn, đất ao (sử dụng lâu dài), đất xây dựng các công trình của các tổ chức và cá nhân do các tổ chức, cá nhân phải có trách nhiệm kê khai tình hình SDD với cơ quan thuế (kể cả trường hợp có sự thay đổi). Điều này vừa giúp nhà nước có kế hoạch tổng thể trong việc quy hoạch các cơ sở hạ tầng, các khu kinh tế trọng điểm,... vừa làm cho việc SDD của tổ chức, cá nhân trở nên hiệu quả hơn (vì nếu không SDD vẫn phải nộp thuế, nên người sử dụng sẽ cho thuê lại, trả lại nhà nước, chuyển nhượng). Điều này giúp Nhà nước có thêm căn cứ thực tế để nghiên cứu, xây dựng chính sách thuế SDD hợp lý hơn.

*Ba là*, thuế đất góp phần khuyến khích tổ chức, cá nhân SDD tiết kiệm phù hợp với pháp luật về đất đai. Cách xác định số thuế nhà, đất theo quy định của Pháp lệnh thuế nhà, đất hiện hành (quy định mức thuế cụ thể đối với từng loại đất ở, đất xây dựng công trình theo hướng mức thuế đối với đất đô thị cao hơn đất nông thôn từ 3 đến 32 lần) đã góp phần khuyến khích các tổ chức, cá nhân SDD tiết kiệm và có hiệu quả hơn.

*Bốn là*, thuế đất góp phần thực hiện công bằng xã hội. Do giá đất tính thuế được xây dựng trên cơ sở lý thuyết địa tô nên khác nhau giữa các khu vực, vị trí các trục đường khác nhau. Mức thuế phải nộp căn cứ vào khả năng có thể sinh

lợi của đất, độ thỏa dụng hay mức độ tiện ích của đất đối với người sử dụng. Qua đó, thuế đất góp phần điều tiết người SDD có vị trí khác nhau, điều tiết thị trường BĐS, thực hiện công bằng xã hội.

**Bảng 2.3: Số thu thuế đất thời kỳ 2006 - 2015**

Năm	Số thu thuế đất (tỷ đồng)	So với năm trước (%)	Số thu từ BĐS (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu thuế đất / thu từ BĐS (%)	Số thu NSNN (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu thuế đất / Thu NSNN (%)
QT 2006	336		7.590	4,43	123.860	0,27
QT 2007	359	107	12.513	2,87	177.409	0,20
QT 2008	438	122	20.201	2,17	224.776	0,19
QT 2009	515	118	20.686	2,49	283.847	0,18
QT 2010	594	115	24.350	2,44	350.842	0,17
QT 2011	711	120	42.133	1,69	431.057	0,16
QT 2012	902	127	47.785	1,89	548.529	0,16
QT 2013	1.464	162	51.788	2,83	468.795	0,31
QT 2014	1.281	88	51.052	2,51	529.100	0,24
QT 2015	1.373	107	47.464	2,89	605.000	0,23
<b>Tổng thu 10 năm</b>	<b>7.973</b>		<b>325.562</b>		<b>3.743.215</b>	
<b>Bình quân 01 năm</b>	<b>797</b>		<b>32.556</b>	<b>2,45</b>	<b>374.322</b>	<b>0,21</b>

(Nguồn: <http://www.mof.gov.vn>)

### 2.3.2.3 Hạn chế của thuế đất:

Bên cạnh những kết quả đã đạt được, chính sách thuế đất hiện hành đã bộc lộ một số hạn chế như sau:

*Thứ nhất*, thuế đất là loại thuế tỏ ra kém hiệu quả, chi phí quản lý thu thuế lớn. Hằng năm chỉ thu được đối với khoảng trên một nửa diện tích đất ở, đất xây dựng công trình; số thu bình quân hàng năm chỉ đạt 797 tỷ đồng, chiếm 2,45% so với thu từ BĐS và 0,21% so với tổng thu NSNN.

*Thứ hai*, đối tượng chịu thuế chưa hợp lý. Theo quy định của Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1992, đối tượng chịu thuế là nhà và đất ở, đất xây dựng công trình. Tuy nhiên, do tình hình kinh tế - xã hội vào những năm này chưa cho phép thu thuế đối với nhà. Tiếc rằng, phần thuế đánh vào nhà đã “tạm thời bị treo” đến gần 20 năm, trong khi đó nhà ở và vật kiến trúc trên đất (sau đây gọi chung

là nhà) đang được xây dựng kiên cố, cao tầng, đặc biệt ở các thành phố, thị xã làm mất đi một nguồn thu tiềm năng lớn để bù đắp cho một số khoản thuế khác bị giảm và nhu cầu chi tiêu của Nhà nước không ngừng tăng nhanh. Trong tình hình hiện nay, thuế đánh vào nhà có thể tạo được nguồn thu đáng kể, từng bước góp phần thực hiện công bằng xã hội, bù đắp một phần quan trọng về chi phí xây dựng, tu dưỡng cơ sở hạ tầng, hạn chế chênh lệch về thu nhập, đời sống xã hội, phục vụ yêu cầu kiểm kê, kiểm soát, khuyến khích sử dụng nhà tiết kiệm, hợp lý.

Những năm gần đây, Nhà nước đã có nhiều chính sách khuyến khích, phát triển nhà ở. Luật đất đai năm 2013 tạo điều kiện cho phát triển nhà; Luật nhà ở năm 2014 và Luật kinh doanh BĐS năm 2014 đã tạo hành lang pháp lý để các tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà ở để bán, cho thuê, ... Theo đó, thị trường BĐS về nhà, đất đã được hình thành và đang trên đà phát triển. Trên thị trường đã xuất hiện nhiều loại nhà như chung cư cao cấp, văn phòng cho thuê, các loại hình nhà liền kề, nhà biệt thự,... Song, cũng xuất hiện tình trạng đầu cơ về nhà, đất, đẩy giá nhà, đất lên cao không hợp lý mà chưa có công cụ điều tiết từ phía Nhà nước. Đối tượng chịu thuế nhà, đất theo Pháp lệnh thuế nhà, đất hiện không còn phù hợp với việc phân loại đất đai theo quy định của Luật đất đai 2013, không phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội hiện nay và sự phát triển của thị trường BĐS.

*Thứ ba*, căn cứ tính thuế dựa trên cơ sở thuế SĐĐ nông nghiệp là diện tích đất, hạng đất và mức thuế. Trong đó:

- Hạng đất tính thuế được xác định căn cứ vào các yếu tố chất đất, vị trí, địa hình, khí hậu, thời tiết và điều kiện tưới tiêu,... là phù hợp với việc phân loại để thu thuế SĐĐ nông nghiệp nhưng không phù hợp với đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

- Mức thuế được tính bằng kilôgam thóc trên 1 ha của từng hạng đất căn cứ vào mục đích sử dụng và khả năng thu hoa lợi trên đất, nay không còn phù hợp trong điều kiện chính sách tài chính liên quan đến đất đai thực hiện thống nhất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 (sử dụng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành trong khung giá của Chính phủ làm căn cứ để tính thuế SĐĐ, thuế thu nhập từ chuyển quyền SĐĐ; tính tiền SĐĐ và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất,...). Mức thuế đất phi nông nghiệp được áp dụng bằng từ 1 đến 32 lần mức thuế SĐĐNN cao nhất trong vùng, nếu tính ra số tiền phải nộp trên 1m<sup>2</sup> là rất thấp: mức thuế SĐĐNN cao nhất là 650 kg thóc/1 ha/năm (tương đương với

0,065kg thóc/m<sup>2</sup>/năm). Với giá thóc tính thuế khoảng 4.000 đồng/kg thì thuế đất phải nộp đối với 1m<sup>2</sup> đất ở vị trí số 1, đường loại 1, đô thị loại đặc biệt sẽ là 0,065 (kg) x 4.000 (đồng/kg) x 32 (lần) = 8.320 đồng/m<sup>2</sup>/năm, trong khi giá cao nhất của loại đất này theo khung giá của Chính phủ là 67.500.000 đồng/m<sup>2</sup> thì số thuế phải nộp hàng năm chỉ bằng 0,0123% giá đất. Mức thuế SĐĐNN thấp nhất là 0,008kg thóc/m<sup>2</sup>/năm, theo đó, thuế đất phải nộp đối với 1m<sup>2</sup> đất ở nông thôn sẽ là 0,008 (kg) x 4.000 (đồng/kg) x 1 (lần) = 32đồng/m<sup>2</sup>/năm, tương ứng với giá đất thấp nhất theo khung giá của Chính phủ là 2.500 đồng/m<sup>2</sup> thì số thuế phải nộp hàng năm bằng 1,28% giá đất.

Thêm vào đó, đối với đất ở các vùng giáp ranh, việc xác định số thuế nhà, đất phải nộp gặp rất nhiều vướng mắc đối với người dân. Chẳng hạn, 2 mảnh đất ở cùng một vị trí, giá đất như nhau nhưng thuộc 2 địa phương khác nhau thì số thuế nhà, đất phải nộp là khác nhau do định suất thuế khác nhau (do 2 mảnh thuộc 2 loại đô thị khác nhau) và giá thóc tính thuế khác nhau (do giá thóc tính thuế của mỗi địa phương là khác nhau).

Ngoài ra, Pháp lệnh thuế nhà, đất chưa có sự điều tiết cao đối với những đối tượng có quyền SĐĐ với diện tích lớn để khuyến khích SĐĐ tiết kiệm, hiệu quả và hạn chế đầu cơ về đất. Cụ thể là: không phân biệt giữa việc SĐĐ trong hạn mức và vượt hạn mức; không phân biệt giữa người có một nhà hoặc một thửa đất với người có nhiều nhà hoặc sử dụng nhiều thửa đất.

*Thứ tư, về chính sách miễn, giảm thuế:*

Pháp lệnh thuế nhà, đất quy định miễn thuế đối với gia đình thương binh loại 1/4, loại 2/4; gia đình liệt sĩ được hưởng chế độ trợ cấp của Nhà nước, nhưng không miễn giảm đối với các đối tượng là người có công với cách mạng như: người hoạt động cách mạng trước ngày 19/8/1945; thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh 2/3, 3/3 dẫn đến chưa công bằng trong quá trình thực hiện. Việc xét miễn, giảm thuế do thiên tai, địch họa tính theo tỷ lệ về tài sản bị thiệt hại so với toàn bộ tài sản (tài sản cố định, tài sản lưu động) có trên lô đất chịu thuế thường khó xác định chính xác nên hầu như không có trường hợp nào được xem xét miễn giảm theo đúng luật.

Ngày 17/6/2010, Quốc hội đã thông qua Luật thuế SĐĐ phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 để quy định về thuế đối với đất phi nông nghiệp. Luật này đã có hiệu lực từ ngày 01/01/2012 và thay thế Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1992 (được sửa đổi, bổ sung năm 1994). Về cơ bản, Luật thuế SĐĐ phi nông nghiệp có nhiều quy định khác biệt, đã phần nào khắc phục những hạn chế của Pháp

lệnh thuế nhà, đất.

#### ***2.3.2.4. Ưu điểm của Luật thuế SDD phi nông nghiệp so với Pháp lệnh thuế nhà, đất:***

- Đối tượng chịu thuế: quy định theo hướng cụ thể hơn và mở rộng đối tượng chịu thuế, đồng thời xóa bỏ quy định chịu thuế với đối tượng là nhà ở.

- Đối tượng không chịu thuế: bao gồm đất sử dụng vào mục đích công cộng, tôn giáo; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; sông ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng; đất xây dựng trụ sở cơ quan, xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích an ninh quốc phòng;... Nhưng nếu các loại đất trên được sử dụng vào mục đích kinh doanh thì vẫn phải nộp thuế SDD phi nông nghiệp.

- Các trường hợp được miễn thuế: mở rộng diện miễn giảm thuế đối với từng loại đất, loại đối tượng nộp thuế.

- Người nộp thuế: quy định rõ hơn đối với nhiều trường hợp SDD.

- Căn cứ tính thuế: đổi mới hoàn toàn căn cứ tính thuế theo hướng phù hợp với yêu cầu của thị trường và Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ tính thuế bao gồm: diện tích tính thuế, giá tính thuế, thuế suất.

Diện tích tính thuế: quy định rõ ràng đối với từng trường hợp SDD.

Giá tính thuế: là giá đất theo mục đích sử dụng do UBND cấp tỉnh ban hành và ổn định theo chu kỳ 05 năm.

Thuế suất: áp dụng biểu thuế suất lũy tiến từng phần với đất ở bao gồm trường hợp sử dụng để kinh doanh và biểu thuế suất toàn phần với các trường hợp còn lại.

- Về đăng ký, kê khai, nộp thuế: thực hiện tại cơ quan thuế cấp huyện hoặc UBND xã (nếu thuộc vùng sâu, vùng xa, điều kiện đi lại khó khăn) nơi có quyền SDD. Trường hợp có quyền sử dụng nhiều thửa đất trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, người nộp thuế tập hợp tờ khai tổng hợp (theo mẫu) để xác định tổng diện tích đất ở sử dụng và số thuế đã nộp, gửi cơ quan thuế nơi người nộp thuế đã lựa chọn để xác định hạn mức ở để nộp phần chênh lệch giữa số thuế phải nộp và số thuế đã nộp trong kỳ.

Như vậy, Luật thuế SDD phi nông nghiệp đã khắc phục được phần lớn những nhược điểm của Pháp lệnh thuế nhà đất trước đó. Theo tính toán của Tổng cục thống kê, nếu như áp dụng Pháp lệnh thuế nhà đất (thực chất mới chỉ thu với đất ở, đất xây dựng), với diện quản lý rất rộng (trên 10 triệu hộ) nhưng do căn cứ tính thuế lạc hậu nên số thuế thu được bình quân một năm chỉ đạt

khoảng 797 tỷ đồng với chi phí quản lý và hành thu khá tốn kém. Với việc thực hiện Luật thuế SDD phi nông nghiệp, số thuế thu được từ SDD hàng năm ước đạt khoảng 1.879 tỷ đồng (theo Phụ lục số 4 đính kèm).

Tuy nhiên, trong tình hình kinh tế - xã hội Việt Nam hiện nay, nhà ở và công trình kiến trúc thuộc sở hữu tư nhân có giá trị lớn, phát triển rất nhanh, các nhà địa ốc cao tầng được hưởng nhiều lợi ích do các công trình công cộng tại các thành phố với tốc độ đô thị hóa nhanh chóng, lại chưa đánh thuế là một điều không hợp lý, gây thất thu tiềm năng rất lớn đối với NSNN.

### **2.3.3. Lệ phí trước bạ:**

#### ***2.3.3.1. Nội dung cơ bản của lệ phí trước bạ:***

Lệ phí trước bạ ở nước ta luôn có sự thay đổi cho phù hợp với thực trạng quản lý quyền sử dụng, sở hữu tài sản của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước tại Việt Nam. Xu hướng chung là đảm bảo cho các chủ sở hữu và chủ sử dụng tài sản quyền hợp pháp, thuận tiện, rõ ràng để thực hiện các quyền đối với tài sản của mình. Mức thu ngày càng giảm, tạo điều kiện nhanh chóng cho việc đăng ký, sử dụng...

Chính sách lệ phí trước bạ được thực hiện theo Nghị định số 45/2011/NĐ-CP ngày 17/06/2011 của Chính phủ.

Đối tượng nộp lệ phí trước bạ: các tổ chức, cá nhân trong nước và các tổ chức, cá nhân nước ngoài có tài sản thuộc đối tượng chịu lệ phí trước bạ (trừ một số đối tượng không phải nộp theo quy định). Lệ phí trước bạ phải nộp trước khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Căn cứ tính lệ phí trước bạ là giá trị tài sản tính lệ phí trước bạ và tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ.

Giá tính lệ phí trước bạ là trị giá tài sản chịu lệ phí trước bạ theo giá trị thị trường trong nước tại thời điểm tính lệ phí trước bạ. Giá đất được UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định theo khung giá đất của Chính phủ quy định.

Tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ đối với nhà, đất là 0,5%.

#### ***2.3.3.2. Kết quả đạt được từ Lệ phí trước bạ:***

Nhìn chung, Lệ phí trước bạ là khoản thu tương đối ổn định và tăng ổn định hàng năm, chiếm khoảng 17% số thu từ BĐS và 1,3% số thu NSNN. Số thu về lệ phí trước bạ qua các năm được thể hiện ở bảng 2.4.

**Bảng 2.4: Số thu lệ phí trước bạ thời kỳ 2006 – 2015**

Năm	Số thu lệ phí trước bạ (tỷ đồng)	So với năm trước (%)	Số thu từ BĐS (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu lệ phí trước bạ/ thu từ BĐS (%)	Số thu NSNN (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu LPTB / Thu NSNN (%)
QT 2006	1.332		7.590	17,55	123.860	1,08
QT 2007	1.817	136	12.513	14,52	177.409	1,02
QT 2008	2.607	143	20.201	12,91	224.776	1,16
QT 2009	2.797	107	20.686	13,52	283.847	0,99
QT 2010	3.363	120	24.350	13,81	350.842	0,96
QT 2011	5.636	168	42.133	13,38	431.057	1,31
QT 2012	7.363	131	47.785	15,41	548.529	1,34
QT 2013	9.658	131	51.788	18,65	468.795	2,06
QT 2014	10.596	110	51.052	20,76	529.100	2,00
QT 2015	12.397	117	47.464	26,12	605.000	2,05
<b>Tổng thu 10 năm</b>	<b>57.566</b> <b>57.566</b>		<b>325.562</b> <b>325.562</b>		<b>3.743.125</b> <b>3.743.215</b>	
<b>Bình quân 01 năm</b>	<b>5.757</b>		<b>32.556</b>	<b>17,68</b>	<b>374.322</b>	<b>1,54</b>

(Nguồn: <http://www.mof.gov.vn>)

Việc thu lệ phí trước bạ đã phục vụ tốt yêu cầu kiểm kê, kiểm soát đối với BĐS. Thông qua việc thu lệ phí trước bạ, cán bộ thuế đã phát hiện một số BĐS của Nhà nước, của tập thể hay tư nhân bị chiếm dụng trái pháp luật, góp phần ngăn chặn các hiện tượng xã hội tiêu cực. Lệ phí trước bạ được áp dụng từ lâu và đã trở thành khoản đóng góp khá quen thuộc và nề nếp trong nhân dân. Hơn nữa, lệ phí trước bạ đáp ứng được nguyện vọng của người nộp, muốn được xác định quyền sở hữu tài sản hợp pháp, thuận tiện cho việc tra cứu khi có kiện tụng, tranh chấp nên lệ phí trước bạ là khoản thu tương đối thuận lợi, nhất là trong điều kiện tỷ lệ động viên tương đối thấp.

#### **2.3.3.3. Hạn chế của lệ phí trước bạ:**

Việc thu lệ phí trước bạ thời gian qua đối với BĐS không thuần túy là lệ phí hành chính mà mang tính chất của một sắc thuế có tác dụng điều tiết đối với



một số loại tài sản, nên tên gọi lệ phí trước bạ là chưa hợp lý. Mức động viên từ lệ phí trước bạ khá cao, nhưng với danh nghĩa là một khoản lệ phí nên căn cứ pháp lý chưa cao, chưa phù hợp với tính chất của khoản thu. Thực tế cho thấy, nhiều trường hợp mua bán nhà đất chỉ làm giấy viết tay hoặc chỉ cần có xác nhận của chính quyền phường (xã), không chịu làm thủ tục đăng ký trước bạ nhưng việc xử lý sai phạm có nhiều khó khăn vì biện pháp chế tài chưa đủ hiệu lực cần thiết.

Hiện nay, Nhà nước chưa có quy định rõ ràng, cụ thể về những tài sản thuộc diện quản lý của Nhà nước phải làm đầy đủ thủ tục đăng ký trước bạ để việc thực hiện chế độ thu lệ phí trước bạ thuận lợi. Ví dụ đối với nhà, chỉ mới phải đăng ký trước bạ đối với nhà chuyển dịch. Trên thực tế đã có không ít trường hợp mua đất rộng chỉ có nhà cấp 4, cấp 5 trên đất với giá không đáng bao nhiêu. Nhưng sau khi mua đất, chủ nhà đã phá toàn bộ nhà cũ, xây dựng lại nhà cao tầng, nhà biệt thự nâng giá trị lên gấp hàng chục lần, thậm chí gấp hàng trăm lần khi làm thủ tục trước bạ.

Nếu không có quy định rõ ràng nguyên tắc phải đăng ký trước bạ đối với nhà xây dựng mới hoặc nhà sửa chữa lớn mà giá trị tăng đến mức độ nhất định thì Nhà nước không thể nắm được giá nhà thực tế đã có nhiều thay đổi, đặc biệt ở các đô thị lớn, gây thất thu nhiều về tiềm năng lệ phí trước bạ. Giá trị của BĐS làm căn cứ tính lệ phí trước bạ khó hợp lý. Nếu tính theo giá thị trường tại thời điểm chuyển dịch tài sản, nhưng giá thị trường lại biến động phức tạp, khó xác định; ngược lại nếu tính theo giá quy định của Nhà nước thì phổ biến là thấp, lạc hậu so với giá thị trường. Do đó, trong việc thu lệ phí trước bạ thường phát sinh hai thái cực: mức động viên cao nếu giá tính lệ phí trước bạ bám sát giá thị trường nhưng nếu dựa vào giá quy định thì thất thu cho NSNN.

Việc xác định tỷ lệ khấu hao hữu hình và vô hình đối với nhà thường khó khăn vì thiếu những tiêu chuẩn rõ ràng mang tính pháp lý. Tình trạng giá ghi trên hóa đơn rất thấp diễn ra phổ biến nên việc đấu tranh, thuyết phục để xác định giá tính lệ phí trước bạ vừa khó khăn, vừa có nhiều sơ hở.

Quy định về cơ chế, trách nhiệm phối hợp tổ chức thực hiện giữa cơ quan thuế với các cơ quan chức năng, với chính quyền cơ sở trong việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng BĐS; về nội dung, giá trị của BĐS đăng ký trước bạ, về xử lý vi phạm không rõ ràng, dẫn đến tình trạng thất thu lệ phí trước bạ đang xảy ra phổ biến ở hầu hết các địa phương, cả thành thị lẫn nông thôn, kể cả

việc quy định không chế mức thu tối đa 500 triệu đồng/vụ đối với những tài sản có giá trị lớn.

#### **2.3.4. Chế độ thu tiền SDD:**

##### **2.3.4.2 Nội dung cơ bản của khoản thu tiền SDD:**

Nội dung của chế độ thu tiền SDD được quy định trong Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ.

Về đối tượng nộp tiền SDD, bao gồm: người được Nhà nước giao đất để sử dụng vào các mục đích: ở, kinh doanh nhà ở, SXKD, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; người đang SDD nông nghiệp, phi nông nghiệp được chuyển mục đích SDD trong một số trường hợp theo quy định của Chính phủ.

Căn cứ tính thu tiền SDD là diện tích đất, giá đất và thời hạn SDD.

- Diện tích đất: là diện tích đất được Nhà nước giao, được phép chuyển mục đích sử dụng; kinh doanh nhà ở, kết cấu hạ tầng.

Hạn mức đất ở để tính tiền SDD là hạn mức đất ở theo hộ gia đình do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định.

- Giá đất: tính bằng đồng Việt Nam trên một mét vuông (đồng/m<sup>2</sup>) do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định theo khung giá các loại đất của Chính phủ và được xác định theo bảng giá đất hiện hành của địa phương quy định tại thời điểm ra thông báo nộp tiền SDD.

Giá đất tính thu tiền SDD trong trường hợp đấu giá đất hoặc đấu thầu dự án có SDD là giá đất trúng đấu giá.

- Thời hạn SDD được xác định theo quyết định giao đất, quyết định cho phép chuyển mục đích SDD, quyết định gia hạn SDD hoặc giấy chứng nhận quyền SDD. Thời hạn SDD: gồm đất có thời hạn không quá 50 năm, không quá 70 năm và đất có thời hạn sử dụng ổn định lâu dài.

Đối với trường hợp SDD lâu dài và đất được giao có thời hạn sử dụng 70 năm, thu tiền SDD bằng 100% giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành. Đối với trường hợp có thời hạn SDD dưới 70 năm, thì trừ tiền SDD của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm.

##### **2.3.4.2. Kết quả đạt được từ khoản thu tiền SDD:**

#### **Bảng 2.5: Số thu tiền SDD thời kỳ 2006 - 2015**

Năm	Số thu tiền SDD (tỷ đồng)	So với năm trước (%)	Số thu từ BĐS (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu tiền SDD/ thu từ BĐS (%)	Số thu NSNN (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu tiền SDD / Thu NSNN (%)
QT 2006	3.244		7.590	42,74	123.860	2,62
QT 2007	9.265	286	12.513	74,04	177.409	5,22
QT 2008	15.540	168	20.201	76,93	224.776	6,91
QT 2009	15.459	99	20.686	74,73	283.847	5,45
QT 2010	17.409	113	24.350	71,49	350.842	4,96
QT 2011	31.165	179	42.133	73,97	431.057	7,23
QT 2012	32.885	106	47.785	68,82	548.529	6,00
QT 2013	37.643	114	51.788	72,69	468.795	8,03
QT 2014	35.864	95	51.052	70,25	529.100	6,78
QT 2015	30.598	85	47.464	64,47	605.000	5,06
<b>Tổng thu 10 năm</b>	<b>229.072</b>		<b>325.562</b>		<b>3.743.215</b>	
<b>Bình quân 01 năm</b>	<b>22.907</b>		<b>32.556</b>	<b>70,36</b>	<b>374.322</b>	<b>6,12</b>

(Nguồn: <http://www.mof.gov.vn>)

*Thứ nhất*, khoản thu tiền SDD đóng góp đáng kể vào tổng thu NSNN. Khoản thu này chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng thu từ BĐS (bình quân gần 70%) và chiếm tỷ trọng lớn trong tổng thu NSNN (bình quân 6,12%).

*Thứ hai*, khoản thu tiền SDD là công cụ tài chính quan trọng góp phần điều tiết việc SDD. Khoản thu này buộc người được giao đất để sử dụng ổn định, lâu dài phải tính toán giữa nhu cầu SDD được giao với số tiền SDD phải nộp sao cho thu được lợi nhuận, tức là SDD tiết kiệm, hiệu quả.

#### **2.3.4.3. Hạn chế của khoản thu tiền SDD:**

Thu tiền SDD là khoản thu đặc thù của Việt Nam do đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Với lý luận sở hữu này, khoản thu tiền SDD không mang tính chất là tiền mua đất vì người được giao đất chỉ nhận được quyền SDD. Song cũng có lập luận cho rằng, khi Nhà nước giao đất thì thu tiền SDD, còn khi Nhà nước thu hồi đất thì đền bù thiệt hại về đất và tài sản trên đất nên thực chất cũng mang

hàm ý chuyển nhượng đất. Đây là vấn đề còn tồn tại, chưa thống nhất giữa lý luận và thực tiễn đối với đất đai khi giải phóng mặt bằng.

Tuy khoản thu về SDD chiếm tỷ trọng lớn trong tổng thu từ BĐS nhưng số thu này không ổn định và bền vững qua các thời kỳ. Theo số liệu từ Bộ Tài chính, từ năm 1994 đến năm 2003 khoản thu tiền SDD chỉ đạt vài trăm tỷ đồng mỗi năm, chưa trở thành nguồn thu chủ yếu về BĐS. Từ năm 2003 khi Luật đất đai có hiệu lực thi hành, khoản thu tiền SDD tăng đáng kể (ví dụ năm 2003, 2004) và trở thành nguồn thu lớn nhất trong tổng thu BĐS. Số thu này có thể còn tăng cao, đạt cực đại khi đất nước đã có đủ hạ tầng của một nước công nghiệp, sau đó sẽ giảm dần tới mức không còn đáng kể trong tổng thu từ BĐS. Lý do là quỹ đất có nguồn cung hạn chế nên nguồn thu này không thể bền vững. Do vậy, nghiên cứu để thực hiện các sắc thuế khác đối với BĐS trở thành nguồn thu chủ yếu là điều cần thiết.

### **2.3.5. Chế độ thu tiền thuê đất:**

#### ***2.3.5.1. Nội dung cơ bản của khoản thu tiền thuê đất:***

Tiền thuê đất là khoản thu đối với tổ chức, cá nhân ở trong và ngoài nước thuê đất để sản xuất kinh doanh. Người trả tiền thuê đất không phải nộp tiền SDD. Chính sách về thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện theo quy định tại Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 và các văn bản liên quan; nội dung cơ bản như sau:

Tiền thuê đất một năm bằng diện tích thuê nhân với đơn giá thuê đất.

Căn cứ tính tiền thuê đất là đơn giá thuê đất: đơn giá thuê đất một năm bằng 0,5% giá đất theo mục đích SDD thuê do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định tại Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất. Đối với đất ở những nơi có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế làm mặt bằng SXKD, thương mại và dịch vụ, thì đơn giá thuê đất cao hơn đơn giá quy định nhưng tối đa không quá 4 lần (2% giá đất). Đất ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất sử dụng làm mặt bằng SXKD của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư thì đơn giá thuê đất theo quy định, nhưng mức giá cho thuê đất thấp nhất bằng 0,5 lần (0,25% giá đất).

Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền SDD thuê hoặc đấu thầu dự án có SDD thuê là đơn giá trúng đấu giá.

Tiền thuê đất được thu kể từ ngày có quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp thời điểm bàn giao đất trên thực địa không đúng với thời điểm ghi trong quyết định cho thuê đất thì thu tiền thuê đất theo thời điểm bàn giao đất.

Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định, Giám đốc Sở Tài chính, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện điều chỉnh đơn giá thuê đất áp dụng cho thời hạn tiếp theo.

### **2.3.5.2. Kết quả đạt được từ khoản thu tiền thuê đất:**

Việc thu tiền thuê đất trong thời gian qua đạt được những kết quả sau:

*Thứ nhất*, khoản thu tiền thuê đất đóng góp nguồn thu ổn định cho NSNN do điều tiết vào thu nhập từ việc SDD. Khoản thu này tuy chiếm tỷ trọng không cao trong tổng thu từ BDS (bình quân 5,9%) và thu NSNN (bình quân 0,51%), nhưng nhìn chung vẫn tăng qua các năm.

*Thứ hai*, khoản thu tiền thuê đất góp phần điều tiết thị trường BDS. Thông qua chính sách thu này, nếu người có đất sử dụng không hiệu quả sẽ vẫn phải nộp tiền thuê đất, do đó họ sẽ chuyển sang cho người khác thuê lại hoặc chuyển nhượng.

**Bảng 2.6: Số thu tiền thuê đất thời kỳ 2006 – 2015**

Năm	Số thu tiền thuê đất (tỷ đồng)	So với năm trước (%)	Số thu từ BDS (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu tiền thuê đất / thu từ BDS (%)	Số thu NSNN (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu tiền thuê đất / Thu NSNN (%)
QT 2006	459		7.590	6,05	123.860	0,37
QT 2007	513	112	12.513	4,10	177.409	0,29
QT 2008	846	165	20.201	4,19	224.776	0,38
QT 2009	799	94	20.686	3,86	283.847	0,28
QT 2010	1.622	203	24.350	6,66	350.842	0,46
QT 2011	2.180	134	42.133	5,17	431.057	0,51
QT 2012	3.521	162	47.785	7,37	548.529	0,64
QT 2013	2.956	84	51.788	5,71	468.795	0,63
QT 2014	3.243	110	51.052	6,35	529.100	0,61

QT 2015	3.064	94	47.464	6,46	605.000	0,51
<b>Tổng thu 10 năm</b>	<b>19.203</b>		<b>325.562</b>		<b>3.743.215</b>	
<b>Bình quân 01 năm</b>	<b>1.920</b>		<b>32.556</b>	<b>5,90</b>	<b>374.322</b>	<b>0,51</b>

(Nguồn: <http://www.mof.gov.vn>)

### **2.3.5.3. Hạn chế của khoản thu tiền thuê đất:**

Thu tiền thuê đất tuy là nguồn thu ổn định, bền vững nhưng mức thu hiện nay quá thấp, chỉ bằng khoảng 6% của mức thu tiền SDD, giá thuê đất trả tiền hàng năm chỉ bằng khoảng 35% tiền SDD với cùng thời hạn sử dụng. Về lâu dài cần nghiên cứu để tăng thu tiền thuê đất, qua đó thúc đẩy việc SDD có hiệu quả, tránh tình trạng đầu cơ đất đai, góp phần điều tiết thị trường BĐS.

### **2.3.6. Thuế thu nhập đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS:**

Đối với các cơ sở kinh doanh có hoạt động chuyển nhượng BĐS, từ ngày 01/01/2009, nộp thuế thu nhập theo quy định của Luật thuế TNDN (QH thông qua ngày 03/06/2008). Căn cứ tính thuế là thu nhập chịu thuế và thuế suất. Trong đó: thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng BĐS được xác định bằng doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS trừ giá vốn của BĐS và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng BĐS. Thuế suất là 25% trên thu nhập chịu thuế.

Đối với cá nhân kinh doanh hoạt động chuyển nhượng BĐS, từ ngày 01/01/2009 nộp thuế TNCN theo quy định tại Luật thuế TNCN (Quốc hội thông qua ngày 21/11/2007). Theo đó, cá nhân nộp thuế theo một trong hai cách: nếu xác định được thu nhập tính thuế (giá chuyển nhượng trừ giá mua và các chi phí liên quan) thì áp dụng mức thuế suất 25% trên thu nhập tính thuế, nếu không xác định được giá mua và các chi phí liên quan thì áp dụng mức thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng BĐS.

Luật thuế TNCN đã thực hiện được nhiều năm, tuy nhiên vẫn còn nhiều vướng mắc xung quanh các quy định của Luật, đặc biệt trong việc chuyển nhượng bất động sản. Thực tế vẫn còn tồn tại nhiều phương thức lách thuế TNCN trong hoạt động chuyển nhượng BĐS sau đây:

- *Lách thuế dựa vào các trường hợp miễn thuế:*

Căn cứ quy định tại Điều 4 Luật Thuế TNCN, Điều 4 Nghị định số 100/2008/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư số 84/2008/TT-BTC, quy định: “Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản giữa vợ với chồng, giữa cha đẻ, mẹ

đẻ với con đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; giữa mẹ chồng, cha chồng với con dâu; giữa bố vợ, mẹ vợ với con rể; giữa ông nội, bà nội với cháu nội; giữa ông bà ngoại với cháu ngoại; giữa anh chị em ruột với nhau" là thu nhập được miễn đóng thuế TNCN.

Dựa vào hai khoản thu nhập miễn thuế này, nhiều cá nhân sẵn sàng “đi đường vòng” để lách thuế. Chẳng hạn, hai anh em rể chuyên nhượng BĐS cho nhau là đối tượng phải nộp thuế. Nhưng để lách luật, người anh rể có BĐS muốn bán, sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bố vợ trước, sau đó bố vợ mới đem BĐS đó chuyển nhượng cho người con rể có nhu cầu mua thực sự. Cả 2 lần chuyển nhượng này đều thuộc đối tượng được miễn thuế. Thế là từ việc phải nộp thuế, hai anh em rể chịu khó đi vòng, dựa vào quy định miễn thuế để tránh phải nộp thuế TNCN một cách hợp pháp.

Một trường hợp khác là thu nhập miễn thuế hiện tại đang được “áp dụng” nhiều nhất, đó là: “Thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền SDD ở và tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân trong trường hợp người chuyển nhượng chỉ có duy nhất một nhà ở, quyền SDD ở tại Việt Nam”.

Tìm hiểu nhiều trường hợp bán nhà ở, đất ở có rất nhiều trường hợp người bán vô tư nói rằng chỉ cần cam kết “tài sản duy nhất” là được miễn thuế TNCN, mà không cần quan tâm trách nhiệm pháp lý về điều mình cam kết nếu không đúng sự thật và cũng có nhiều trường hợp cố tình kê khai đó là nhà ở, đất ở duy nhất để được miễn thuế. Điều này xuất phát sự hiểu biết về pháp luật của người dân chưa cao và các chế tài cho việc cam kết không đúng sự thật không được nêu cụ thể trong bản cam kết. Trong khi thực tế trước mắt là để được miễn đóng thuế họ chỉ phải mất một động tác nhỏ và ít nhất trong vài năm đầu cơ quan Nhà nước chắc cũng không phát hiện ra sự gian dối này.

- *Lách thuế dựa vào chính phương pháp tính thuế:*

Theo quy định của luật thuế TNCN hiệu lực từ 01/01/2009, thuế TNCN cho hoạt động chuyển nhượng bất động sản được tính theo hai cách:

**Cách 1:** Đóng theo thuế suất 25%, nếu xác định được giá vốn BĐS:

*Thuế TNCN = [Giá chuyển nhượng - Giá vốn (bao gồm giá mua và chi phí liên quan)] x Thuế suất 25% = Lãi hoạt động chuyển nhượng x Thuế suất 25%.*

**Cách 2:** Đóng theo thuế suất 2%, nếu không xác định được giá vốn BĐS:

*Thuế TNCN = Giá chuyển nhượng x Thuế suất 2%.*

Như vậy, nếu không xác định được giá vốn của bất động sản, thuế TNCN hoạt động chuyển nhượng BĐS phải đóng là 2% giá chuyển nhượng, so với thuế

chuyển quyền SDD ở phải nộp trước đây 4% giá chuyển nhượng thì việc đóng thuế TNCN có lợi hơn cho người nộp thuế (thuế chuyển quyền SDD được thay thế bằng thuế TNCN).

Theo thông lệ mua bán BĐS, thuế TNCN người bán chịu, lệ phí trước bạ người mua chịu, cả hai khoản nộp đều dựa trên giá chuyển nhượng. Lệ phí trước bạ được tính bằng 0,5% giá chuyển nhượng và giá này không được thấp hơn giá đất do UBND tỉnh quy định áp dụng tại thời điểm trước bạ. Nếu giá chuyển nhượng thực tế thấp hơn giá đất do UBND tỉnh ban hành thì mức giá để tính lệ phí trước bạ là giá do UBND tỉnh ban hành.

Giá chuyển nhượng thấp hơn thực tế, người bán và người mua đều có lợi, là điều chỉ phải nộp một số tiền thấp hơn. Chính vì thế, việc thỏa thuận một giá mua bán thấp hơn thực tế là việc làm rất dễ được thực hiện.

**Bảng 2.7: Số thu tiền thuế chuyển nhượng BĐS thời kỳ 2006 – 2015**

Năm	Số thu thuế chuyển nhượng BĐS (tỷ đồng)	So với năm trước (%)	Số thu từ BĐS (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu thuế chuyển nhượng BĐS / thu từ BĐS (%)	Số thu NSNN (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu thuế chuyển nhượng BĐS / Thu NSNN (%)
QT 2006			7.590	0,00	123.860	0,00
QT 2007	498		12.513	3,98	177.409	0,28
QT 2008	640	129	20.201	3,17	224.776	0,28
QT 2009	984	154	20.686	4,76	283.847	0,35
QT 2010	1.251	127	24.350	5,14	350.842	0,36
QT 2011	2.328	186	42.133	5,53	431.057	0,54
QT 2012	3.017	130	47.785	6,31	548.529	0,55
QT 2013		0	51.788	0,00	468.795	0,00
QT 2014			51.052	0,00	529.100	0,00
QT 2015			47.464	0,00	605.000	0,00
<b>Tổng thu 10 năm</b>	<b>8.718</b>		<b>325.562</b>		<b>3.743.215</b>	
<b>Bình quân 01 năm</b>	<b>872</b>		<b>32.556</b>	<b>2,68</b>	<b>374.322</b>	<b>0,23</b>

(Nguồn: <http://www.mof.gov.vn>)



Đối với việc thu hút đầu tư, thuế chỉ xếp thứ 4 trong 5 yếu tố thu hút đầu tư (đứng sau cơ sở hạ tầng, thủ tục hành chính và chất lượng lao động); do vậy các nền kinh tế đều tìm cách tăng sức cạnh tranh bằng cách giảm thuế.

Hiện nay, mức thuế suất thuế TNDN trung bình của các nước trên thế giới hiện vào khoảng 20% còn của Việt Nam là 22%. Như vậy, so với các nước trên thế giới thì mức thuế của Việt Nam không hấp dẫn hơn, trong khi cả hai trong năm yếu tố quan trọng thu hút đầu tư nước ngoài là cơ sở hạ tầng và chất lượng nguồn nhân lực đều thấp. Đó chính là những thách thức trong việc thu hút đầu tư nước ngoài cần được nghiên cứu giải quyết sớm.

#### **2.4. Đánh giá chung về chính sách thuế BĐS và các khoản thu tài chính liên quan đến BĐS hiện hành:**

Thông qua từng sắc thuế BĐS nói riêng và cả hệ thống chính sách thuế BĐS nói chung, đã góp phần tăng thu NSNN; ổn định, điều tiết và phát triển thị trường BĐS; đảm bảo công bằng xã hội. Kết quả đạt được, hạn chế và nguyên nhân tồn tại, bất cập của chính sách thuế BĐS như sau:

##### **2.4.1. Những kết quả đạt được:**

Chính sách thuế BĐS thời gian qua đã đạt được những kết quả sau:

##### ***Thứ nhất, tạo nguồn thu ổn định cho NSDP:***

Thông qua nguồn thu từ thuế BĐS, Nhà nước có thể bù đắp một phần chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển thị trường BĐS. Số thu về BĐS từ năm 2006 đến năm 2015 hầu như đạt trên 7% so với tổng thu NSNN (trừ năm 2006 đạt 6,13% và năm 2010 đạt 6,94%) chứng tỏ nguồn thu này khá ổn định và bền vững dành cho NSDP (do hầu hết các khoản thu được để lại cho NSDP 100%). Đối với các địa phương có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì đây chính là nguồn thu quan trọng để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển quỹ BĐS nói riêng và phát triển kinh tế - xã hội nói chung.

##### ***Thứ hai, khuyến khích người nắm giữ BĐS hoàn thành các thủ tục giấy tờ liên quan đến BĐS, giúp nhà nước kiểm soát hoạt động của thị trường BĐS:***

Nhờ có việc triển khai các sắc thuế BĐS, các tổ chức, gia đình và cá nhân mới thấy được sự cần thiết phải hoàn thiện các thủ tục liên quan đến giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền SDD. Đây là một trong những yêu cầu không thể thiếu được đối với các hàng hóa giao dịch trên thị trường BĐS. Khi mà số lượng các BĐS đầy đủ thủ tục pháp lý tăng lên sẽ thúc đẩy thị trường BĐS chính thức hoạt động mạnh hơn.

Theo báo cáo của Chính phủ trình Quốc hội (Văn bản số 93/BC- CP ngày 19/10/2007), từ sau khi thi hành Luật đất đai 2003 việc cấp giấy chứng nhận quyền SDD được đẩy mạnh. Tính đến 30/09/2007 có 13 tỉnh cấp GCN đạt trên 90% diện tích cần cấp đối với các loại đất chính (đất sản xuất nông nghiệp, đất ở nông thôn và đất ở đô thị), 14 tỉnh đạt từ 80% đến 90%, 10 tỉnh đạt từ 70% đến 80%; 27 tỉnh còn lại đạt dưới 70%. Như vậy, tuy các cơ quan Nhà nước chưa cấp xong giấy chứng nhận quyền SDD, nhưng nhờ việc triển khai và quản lý chặt chẽ các sắc thuế SDDNN và thuế nhà, đất, thuế thu nhập đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS, cơ quan thuế đã giúp Nhà nước và UBND các cấp nắm được một cách khá đầy đủ quỹ đất của Nhà nước trên địa bàn đang được sử dụng, cũng như tình hình chuyển nhượng quyền SDD, kể cả trường hợp chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Điều đó đã giúp các cơ quan chức năng bước đầu kiểm soát được hoạt động của thị trường BĐS, phát hiện ra những việc làm sai trái, vi phạm pháp luật của các tổ chức, cá nhân trong việc sử dụng và chuyển nhượng đất đai, gây tác động xấu đến hoạt động của thị trường BĐS.

***Thứ ba, khuyến khích người SDD tiết kiệm và hiệu quả, góp phần điều tiết cung cầu BĐS:***

Thông qua việc ban hành, triển khai và quản lý chặt chẽ các sắc thuế BĐS trong thực tế, các đối tượng SDD phải tính toán đến hiệu quả của việc nắm giữ và SDD phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của mình. Đối với những diện tích không cần sử dụng hoặc sử dụng hiệu quả không cao thì có thể chuyển nhượng cho người khác, cho thuê hoặc trả lại cho Nhà nước để đỡ phải nộp thuế. Điều đó một mặt hạn chế được việc sử dụng lãng phí BĐS, mặt khác còn tăng lượng cung BĐS cho thị trường. Thông qua việc kê khai và nộp thuế của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, Nhà nước nắm được hiện trạng và biến động về đất đai để có biện pháp quản lý và điều tiết vĩ mô đối với lĩnh vực BĐS cho phù hợp.

***Thứ tư, góp phần đảm bảo công bằng xã hội:***

Một trong các mục tiêu mà chính sách thuế BĐS hướng đến là đảm bảo công bằng xã hội. Với các quy định về miễn, giảm thuế trong các sắc thuế BĐS trong thời gian qua đã tránh tận thu vào những người không có hoặc hạn chế khả năng nộp thuế, góp phần giảm bớt gánh nặng thuế cho các đối tượng cần được ưu đãi. Điều này góp phần đảm bảo công bằng xã hội.

**2.4.2. Những hạn chế và nguyên nhân:**

Mặc dù trong thời gian qua, với những cải cách cơ bản nhằm củng cố những hiểu biết và sự quản lý hiệu quả đối với BĐS, nhưng hệ thống thuế vẫn còn dựa trên những đặc điểm kinh tế - xã hội đặc trưng của Việt Nam trong đầu thập niên 90 của thế kỷ 20. Do vậy, chính sách thuế BĐS hiện hành còn tồn tại nhiều hạn chế, cụ thể như sau:

***Một là, tỷ trọng nguồn thu từ thuế BĐS trong tổng thu NSNN và NSDP hằng năm còn thấp:***

Số thu từ thuế BĐS chiếm tỷ trọng thấp so với thu NSNN, bình quân thời kỳ 2006-2015 chỉ đạt 8,7%. Qua khảo sát tại 17 tỉnh về tỷ trọng số thu BĐS so với NSDP năm 2015, có 2 tỉnh đạt trên 20% (Hà Nội: 29,05%, Đà Nẵng: 31,79%); còn lại 15 tỉnh đều dưới 20%, thậm chí có 9 tỉnh dưới 10% (phụ lục 02). So với một số nước trên thế giới, số thu này còn rất thấp (Ở Mỹ, số thu từ thuế BĐS chiếm khoảng 30% Ngân sách bang; Ở Úc, Ailen, số thu này chiếm gần 90% NSDP; Ở NewZealand: trên 90%; Ở Canada, Hà Lan: trên 70%. Nhìn chung, cơ cấu thuế của các nước thường là: 30-40% thuế BĐS, 40% thuế thu nhập, 20-30% thuế tiêu dùng). Với chính sách thu từ thuế BĐS hiện nay, chưa thực sự góp phần tăng thu cho NSNN nói chung và NSDP nói riêng.

Nguyên nhân do các sắc thuế đã quá lạc hậu về cơ sở tính thuế, giá trị BĐS,...; không bao quát được nhiều đối tượng và phạm vi tính thuế. Bên cạnh đó, công tác hành thu của cơ quan thuế gặp nhiều trở ngại như: nhiều cơ quan chức năng cùng tham gia quản lý BĐS, cán bộ thuế không giải thích được rõ ràng mức thuế phải nộp của người dân, chế tài về thu thuế chưa cao,... dẫn đến thất thu thuế BĐS lên đến hàng ngàn tỷ đồng mỗi năm. Ngoài ra, pháp luật chưa quy định chặt chẽ về quản lý hồ sơ đất và nhà ở dẫn đến tình trạng chưa hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền SDD.

***Hai là, các sắc thuế BĐS chưa thực sự góp phần vào việc SDD có hiệu quả và chưa phát huy được vai trò điều tiết đối với thị trường BĐS:***

Chính sách thuế BĐS hiện hành của Việt Nam chưa phát huy vai trò điều tiết cung cầu trên thị trường BĐS, hạn chế tình trạng đầu cơ BĐS. Đó là do thiếu những quy định về thuế BĐS phải nộp. Các công trình hạ tầng kỹ thuật xã hội mà Nhà nước đầu tư nhằm chỉnh trang và phát triển đô thị đã nâng giá trị SDD, tạo ra địa tô cấp hai rất lớn nhưng người được hưởng lợi không chịu một nghĩa vụ tài chính nào. Tại khoản 2, II - Nghị quyết số 07/2007/QH12 ngày 20/11/2007 của Quốc hội quy định: “Phần đầu đến năm 2010 cơ bản hoàn thành

việc cấp giấy chứng nhận quyền SDD đối với tất cả các loại đất trên phạm vi toàn quốc”.

Tại khoản 1, điều 9 - Luật nhà ở quy định: “Trường hợp chủ sở hữu nhà có yêu cầu thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở cho họ”. Khi tiến hành qui hoạch sẽ làm cho một số người tự nhiên được hưởng lợi và một số người bị thiệt hại một cách vô lý. Chính vì khoản lợi nhuận rất lớn nêu trên đã làm nảy sinh hiện tượng đầu cơ nền nhà, mua đất bỏ hoang tại các đô thị, “ngâm” chờ đến cơn “sốt đất” để bán, hoặc nảy sinh tình trạng các công ty kinh doanh nhà tiến hành đền bù đất nông nghiệp với giá rất rẻ, sau khi xây dựng cơ sở hạ tầng họ tiến hành xây thô nhà, xây móng hoặc bán đất theo lô có thể thu được một lượng lợi nhuận rất lớn. Ngoài ra, còn xuất hiện những người đầu cơ sở hữu nhiều nhà với quy mô và giá trị khác nhau nhưng cũng chưa phải chịu một sắc thuế BĐS nào.

Đối với những người có thu nhập cao, mua sắm BĐS phần lớn để đầu cơ: mức thuế SDDNN và thuế đất (chủ yếu là thuế đất) mà đối tượng nộp còn thấp, nên chưa khuyến khích được người dân SDD tiết kiệm và có hiệu quả. Đồng thời, cũng không phát huy được vai trò điều tiết thu nhập hợp lý trong nền kinh tế, không điều tiết một cách kịp thời đối với các trường hợp giá cả BĐS trên thị trường thay đổi đột xuất (đã phân tích về hạn chế của thuế SDDNN và thuế đất như: mức thuế đất căn cứ vào mức thuế SDDNN, vừa phức tạp vừa không có căn cứ xác đáng, đặc biệt là đối với đất ở các thành phố lớn; việc tính thuế theo giá thóc và thu bằng tiền theo giá thóc trên thị trường không còn phù hợp với tình hình phát triển CNH-HĐH đất nước).

Đối với những người có thu nhập thấp, có nhu cầu thực sự cần sử dụng thì các khoản thuế và phí phải nộp khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền SDD hiện nay lại khá cao và trùng lặp. Nhóm người này chỉ cần mua đất làm nhà ở và không có ý đồ kinh doanh nên miễn là không có tranh chấp là được. Một nhóm khác hoạt động kinh doanh BĐS nhưng lại cho rằng đất đai chỉ nằm trong tay họ trong chốc lát. Họ “mua” đất ở tình trạng như thế nào thì khi “bán” cũng trong tình trạng tương tự, cùng lắm họ chỉ cần giấy viết tay làm căn cứ để tránh xảy ra tranh chấp mà thôi. Trong trường hợp đất đai cứ được mua đi bán lại liên tục kiếm lời thì việc không làm giấy tờ và nộp thuế là điều tất yếu. Đó là một trong những nguyên nhân khiến cho hiện tượng chuyển nhượng quyền SDD, mua bán nhà trao tay, không qua đăng ký với cơ quan quản lý nhà nước diễn ra phổ biến, gây thất thu cho NSNN về thuế, phí liên quan đến chuyển nhượng quyền SDD, tạo cơ sở

cho thị trường BĐS phi chính thức hoạt động mạnh, làm cho hoạt động của thị trường chính thức trở nên bất ổn.

**Ba là, chính sách thuế BĐS hiện hành chưa đồng viên thuế hợp lý từ người nộp thuế:** Chính sách thuế BĐS hiện hành tỏ ra kém hiệu quả, tạo ra sự không công bằng về trách nhiệm pháp lý giữa những người SDD và sở hữu nhà khác nhau. Việc đánh giá hiệu quả sử dụng BĐS rất phức tạp vì gồm nhiều cơ quan nhà nước khác nhau trong việc quản lý BĐS, tồn tại những điểm không nhất quán trong việc đánh thuế cùng một đối tượng chịu thuế, còn trong Hiến pháp thì quy định một số trường hợp miễn giảm thuế chi tiết trong căn cứ tính thuế. Hơn nữa, chính sách phát triển kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa nói chung và thị trường BĐS nói riêng không được thực hiện trong chính sách thuế BĐS, chẳng hạn như việc chưa quy định thu thuế đối với nhà tách khỏi thuế đất dẫn đến các hiện tượng lách luật bằng cách chuyển giá sang nhà để trốn thuế đất.

**Bốn là, tồn tại một số quy định chồng chéo, trùng lặp trong các sắc thuế BĐS hiện hành:**

Chính sách thuế BĐS hiện hành có nhiều khoản thu với những quy định chồng chéo, trùng lặp. *Một mặt*, những tồn tại của hai loại thuế SDDNN và thuế đất (như phân tích ở trên) đòi hỏi phải sớm nghiên cứu một hình thức thuế thống nhất trong việc sử dụng các loại đất đai, chủ yếu là thực hiện căn cứ tính thuế theo giá đất và thuế suất thay cho việc tính thuế dựa vào hạng đất và định suất thuế như hiện nay. Chính sách thuế SDD thống nhất phải bảo đảm là một đòn bẩy quản lý kinh tế vĩ mô hơn là chỉ tạo một số thu đơn thuần cho NSNN. Thuế SDD cần phải góp phần thiết thực vào việc khuyến khích sử dụng các loại đất tiết kiệm, có hiệu quả.

*Mặt khác*, về công tác Quản lý thuế: ngày 29/11/2006, Quốc hội đã thông qua Luật Quản lý thuế, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2007 và bãi bỏ các quy định về quản lý thuế trong các luật, pháp lệnh về thuế. Nhưng, các sắc thuế BĐS hiện hành vẫn tồn tại một số quy định về quản lý, thực hiện và xử lý vi phạm về thu thuế không còn phù hợp.

**Năm là, chính sách thuế BĐS chưa có tác dụng kiểm soát được hành vi chuyển dịch BĐS:**

Trên thị trường BĐS hiện nay có phần lớn các giao dịch về quyền SDD diễn ra nhưng Nhà nước không thu được thuế từ hoạt động chuyển quyền SDD và lệ phí trước bạ nên thất thu thuế khá lớn. Về thuế nhà đất, với quy định đất

không có giấy tờ hoặc giấy tờ không đầy đủ vẫn phải nộp, các địa phương cũng chỉ quản lý được khoảng 80% các đối tượng nộp thuế và số diện tích đất tính thuế so với diện tích đất do cơ quan địa chính cung cấp (Báo cáo số 93/BC-CP ngày 19/10/2015 của Chính phủ về tình hình cấp giấy chứng nhận quyền SDD). Thất thu các loại thuế BĐS khiến việc kiểm soát sự chuyển dịch BĐS bị hạn chế.

Xuất phát từ việc chiếm dụng bất hợp pháp nên đất đai không đầy đủ giấy tờ trong thời gian qua chiếm tỷ trọng tương đối lớn, nhưng người chiếm dụng không phải chịu bất kỳ một khoản thuế gì. Trên thực tế cũng có nhiều trường hợp người sử dụng muốn nộp thuế nhưng chính quyền cơ sở không dám thu vì không nắm được họ phải nộp thuế gì trên diện tích sử dụng. Trong điều kiện như vậy, một lượng hàng hóa BĐS không có giấy tờ sẽ được giao dịch ngầm không qua thị trường BĐS chính thức. Việc giao dịch không chính thức xảy ra càng sôi động thì càng thất thu thuế và không thể kiểm soát được các hành vi chuyển dịch BĐS.

***Sáu là, các căn cứ tính thuế của các sắc thuế không hợp lý:***

Qua phân tích về căn cứ tính thuế tại các sắc thuế trên, có thể nhận thấy các sắc thuế BĐS hiện nay hầu như đều dựa trên những căn cứ tính thuế không hợp lý:

Thuế SDDNN: Luật quy định sử dụng hạng đất làm một trong những căn cứ tính thuế, trong khi việc phân hạng đất rất thiếu điều kiện thực tế để thực hiện. Việc áp dụng thuế suất bằng giá thóc và quy giá thóc thành tiền để thu thuế, vừa phức tạp vừa không hợp lý. Việc phân biệt đất sản xuất nông nghiệp thành hai loại và định suất thuế khác nhau giữa các loại đất trồng cây hàng năm với cây lâu năm, cây ăn quả không khuyến khích được việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng nhằm nâng cao hiệu quả SDD cũng như phát triển ngành nông nghiệp trong nền kinh tế.

Thuế nhà đất lại dựa trên cơ sở thuế nông nghiệp nên cũng kéo theo nhiều hạn chế không phù hợp với thực tế. Từ cuối năm 1994, giá đất của Việt Nam liên tục tăng trong khi đó hạng đất để tính thuế được xây dựng từ năm 1992 đến nay đã quá lạc hậu nhưng những điều chỉnh tiêu chuẩn tính thuế không được hướng dẫn rõ ràng, gây khó khăn cho việc xác định hạng đất tính thuế. Thuế đất được tính theo giá thóc thu thuế SDDNN nên ngược với quy luật giá đất ngày càng tăng thì giá đất xét theo số tương đối ngày càng giảm, vừa gây thất thu cho NSNN vừa không công bằng đối với những người SDD vào các mục đích khác

nhau. Mức thuế suất áp dụng đối với người khá giả quá thấp nên chưa khuyến khích việc SDD có hiệu quả và tình trạng đầu cơ đất là khá phổ biến tại các đô thị lớn.

*Bây là, quy định về thuế thừa kế, biếu tặng BĐS chưa hợp lý:*

Hiện nay Việt Nam quy định về thuế thừa kế, biếu tặng BĐS trong chính sách thuế TNCN. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có thu nhập từ chuyển quyền SDD mới được đưa vào đối tượng chịu thuế, nhưng trên thực tế quy định này chưa phát huy được tác dụng trong việc quản lý và bình ổn thị trường BĐS trong thời gian qua. Vì thế, hiện tượng đầu cơ, buôn bán lòng vòng thu lợi còn diễn ra khá phổ biến. Nguyên nhân dẫn đến tình trạng này chủ yếu là do đất đai không đủ điều kiện pháp lý để giao dịch, và thị trường BĐS ngầm hoạt động là chủ yếu.

### **CHƯƠNG III**

## **HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CÁC KHOẢN THU TÀI CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM**

### **3.1. Quan điểm hoàn thiện hệ thống chính sách thuế ở Việt Nam:**

- Cải cách chính sách thuế cần quán triệt quan điểm của Đảng và Nhà nước về đổi mới chính sách thuế: "Hoàn thiện hệ thống pháp luật về thuế theo nguyên tắc công bằng, thống nhất và đồng bộ, bảo đảm môi trường thuận lợi, khuyến khích phát triển sản xuất, kinh doanh. Điều chỉnh chính sách thuế theo hướng giảm và ổn định thuế suất, mở rộng đối tượng thu, điều tiết hợp lý thu nhập, không lồng ghép chính sách xã hội trong chính sách thuế. Từng bước thực hiện phương pháp tính thuế, quản lý thu thuế, xử lý các vi phạm về thuế theo thông lệ quốc tế; hiện đại hóa công tác quản lý hành chính thuế và phát triển dịch vụ tư vấn thuế" (Văn kiện Đại hội Đảng lần thứ XII – Báo cáo của BCH Trung ương Đảng khóa XI về phương hướng, nhiệm vụ phát triển kinh tế – xã hội 5 năm 2016-2020).

- Chính sách động viên của thuế cần tôn trọng kỷ luật tài chính tổng thể. Nguồn lực tài chính của nền kinh tế là giới hạn, do vậy mức huy động của thuế cũng phải có sự giới hạn. Với thực trạng là một quốc gia đang phát triển, nhu cầu chi tiêu của ngân sách rất lớn và áp lực cân đối ngân sách là không nhỏ, nhưng không vì thế mà tận thu để bao chi. Làm như vậy sẽ phá vỡ tính kỷ luật tài chính tổng thể, gây kìm hãm, không kích thích đầu tư, tiết kiệm của khu vực doanh nghiệp và dân cư. Thuế không vì mục tiêu cân đối ngân sách trước mắt, mà quan trọng phải hướng vào mục tiêu cao hơn và xa hơn đó là thúc đẩy đầu tư, vực dậy nền kinh tế, thoát khỏi tình trạng yếu kém và đuổi kịp các nước trong khu vực.

- Chính sách phải hình thành một cơ cấu thuế hợp lý nhằm tăng cường nguồn thu và vai trò điều tiết vĩ mô của Nhà nước. Cải cách thuế cần tập trung vào việc thu hẹp những tồn tại của chính sách thuế, đi đôi với việc mở rộng cơ sở thuế và hạ thấp thuế suất. Đồng thời, chính sách thuế phải bao quát hết tất cả nguồn thu, cần đưa vào áp dụng các loại thuế mới để quản lý nguồn thu và nâng cao vai trò điều tiết: như thuế tài sản, thuế môi trường.

Cơ cấu của hệ thống thuế phải có những thay đổi thích hợp cho phù hợp với sự phát triển kinh tế. Trong xu hướng hội nhập, thuế đánh vào thương mại quốc



tế sẽ giảm dần, thay vào đó chính sách thuế cần nỗ lực gia tăng thuế TNCN để tạo nguồn thu ổn định cho ngân sách Nhà nước. Đồng thời thuế GTGT cần được tăng cường và kết hợp với thuế TTĐB để điều tiết sản xuất - tiêu dùng và đảm trách tốt vai trò bảo hộ sản xuất trong nước.

- Chính sách thuế phải góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh, tăng cường đầu tư đổi mới công nghệ đáp ứng yêu cầu CNH trong điều kiện Việt Nam hội nhập vào khu vực và thế giới. Thực hiện cải cách thuế, từng bước áp dụng hệ thống thuế thống nhất, minh bạch, trung lập, không phân biệt các thành phần kinh tế; đồng thời tháo dỡ dần chính sách bảo hộ bằng việc xóa bỏ hàng rào phi thuế quan, cắt giảm thuế nhập khẩu sẽ là những bước đi quan trọng nhằm giảm sức ép, buộc các doanh nghiệp Việt Nam tăng cường đổi mới công nghệ, nâng cao khả năng cạnh tranh. Hiện nay các doanh nghiệp Việt Nam đang phải đối mặt với sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt trên cả thị trường trong nước lẫn thị trường quốc tế. Nhu cầu tích tụ vốn để phát triển và đổi mới công nghệ của các doanh nghiệp là rất lớn và cấp bách. Vì vậy, chính sách thuế cần được điều chỉnh cho hợp lý hơn nhằm khuyến khích các doanh nghiệp tăng cường tích tụ vốn và đầu tư thay đổi công nghệ, hiện đại hóa sản xuất, hạ thấp giá thành, nâng cao chất lượng sản phẩm, mở rộng thị trường tiêu thụ, bồi dưỡng nguồn thu, tăng thu nội địa cho NSNN.

- Hệ thống thuế phải đơn giản, ổn định, mang tính luật pháp cao và có sự tương đồng với khu vực và thông lệ quốc tế. Thuế phải được phân nhiệm rõ ràng theo hướng chuyên môn hóa chức năng và thống nhất hóa mục tiêu nhằm khắc phục tình trạng đa mục tiêu trong một sắc thuế. Theo đó, cần đi sâu hoàn thiện các kỹ thuật thu thuế một cách thích hợp và đồng bộ nhằm đảm bảo hiệu quả tối ưu của mỗi loại thuế cũng như cả hệ thống thuế. Các quy định của luật thuế cần đơn giản, rõ ràng, phù hợp với trình độ của bộ máy quản lý thuế cũng như người nộp thuế, đảm bảo tính dễ hiểu, dễ chấp hành và dễ kiểm tra. Đồng thời, trong bối cảnh hội nhập, hệ thống thuế Việt Nam phải có sự tương đồng với quốc tế về một số loại thuế có liên quan đến thương mại và đầu tư quốc tế.

- Không ngừng hoàn thiện cơ chế hành thu, tạo ra sự chuyển biến về chất trong chính sách thuế và tương đồng với khu vực về trình độ quản lý. Từng bước hiện đại hóa công nghệ quản lý thuế, qua đó xác lập hệ thống dữ liệu về thuế liên tục, chính xác, kịp thời. Tiêu chuẩn hóa cán bộ thuế gắn liền với chế độ thưởng phạt nghiêm minh. Kiện toàn bộ máy quản lý thuế cho phù hợp với yêu cầu đổi mới chính sách thuế, trong đó xác lập cơ chế phối hợp đồng bộ giữa cơ quan

thuế và các cơ quan công quyền để nâng cao hiệu quả công tác hành thu. Tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục; nâng cao ý thức của công chúng về ý thức chấp hành chính sách thuế; từng bước đưa thuế trở thành chuẩn mực đạo đức trong cuộc sống xã hội. Trên cơ sở đó, tiến tới thay đổi cơ chế hành thu thuế theo hướng nâng cao tính tự chịu trách nhiệm của người nộp thuế trong việc kê khai và nộp thuế cho Nhà nước, đi đôi với việc kiên quyết thực hiện các biện pháp nhằm kịp thời phát hiện để ngăn chặn và xử lý nghiêm đối với các hành vi vi phạm chính sách thuế. Thực hiện các biện pháp đảm bảo để cơ quan hành thu có đầy đủ quyền lực nhằm tăng cường thực thi Luật thuế.

### **3.2. Sự cần thiết và mục tiêu cải cách chính sách thuế BĐS và các khoản thu tài chính liên quan đến BĐS:**

**3.2.1. Sự cần thiết:** Từ những tồn tại, bất cập trong chính sách thuế BĐS hiện hành, việc nghiên cứu cải cách các sắc thuế BĐS là một vấn đề cần thiết hiện nay, xuất phát từ những lý do sau:

***Một là, điều tiết hợp lý thu nhập của người dân, đảm bảo công bằng xã hội:*** Với những thành tựu đạt được sau hơn hai mươi năm đổi mới, thu nhập, đời sống của đại bộ phận nhân dân được cải thiện đáng kể làm cho nhu cầu SDD và xây dựng nhà tăng lên nhanh chóng, đi liền theo đó là khoảng cách giàu nghèo cũng ngày một gia tăng. Để góp phần thực hiện phân phối lại một phần thu nhập của các tầng lớp dân cư, bảo đảm sự tăng trưởng vững chắc, ổn định của nền kinh tế, cần thiết phải xem xét, sửa đổi, bổ sung chính sách thuế hiện hành, trong đó có chính sách thuế đối với BĐS; thông qua đó, thực hiện mục tiêu công bằng xã hội.

#### ***Hai là, phù hợp với thông lệ quốc tế về chính sách thuế BĐS:***

Trong quá trình phát triển KT-XH, các quan hệ BĐS đang biến động khá phức tạp, đa dạng không chỉ trong phạm vi quốc gia mà còn trên phạm vi quốc tế. Hiện nay chính sách thuế BĐS của nước ta chưa rõ nét, chưa phù hợp với thông lệ quốc tế, trong một số trường hợp còn có sự lẫn lộn giữa thuế và lệ phí. Vì vậy, chính sách thuế BĐS cần rõ ràng hơn và phù hợp với thông lệ quốc tế để góp phần đặc lực vào yêu cầu quản lý tài sản quốc gia, phù hợp với cơ chế thị trường và hội nhập.

#### ***Ba là, nâng cao tính pháp lý và đồng bộ của chính sách thuế BĐS trong hệ thống thuế của Việt Nam:***

Từ thực trạng chính sách thuế BĐS hiện hành không còn phù hợp với thực tế như đã nêu, cần phải hoàn thiện để đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ phát triển

KT-XH của đất nước trong tình hình mới. Đồng thời, nâng cao tính pháp lý của các sắc thuế chưa thành Luật như Pháp lệnh thuế nhà, đất; Nghị định về lệ phí trước bạ. Ngày 29/11/2006, QH đã thông qua Luật quản lý thuế, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2007 và bãi bỏ các quy định về quản lý thuế trong các Luật, Pháp lệnh về thuế mà Luật này có quy định. Luật đất đai năm 2003 đã quy định Nhà nước thực hiện quyền điều tiết các nguồn lợi từ đất đai thông qua các chính sách tài chính về đất đai, trong đó có việc thu thuế đối với việc SDD và điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người SDD mang lại, ... Vì vậy, cần phải sửa đổi những nội dung quy định về phạm vi, căn cứ tính thuế, quản lý thuế trong các văn bản quy định về thuế hiện hành liên quan đến BDS cho phù hợp.

### **3.2.2. Quan điểm, mục tiêu phát triển, quản lý, điều tiết đối với BDS ở Việt Nam:**

Tài sản của một quốc gia nói chung, của các cá nhân nói riêng thể hiện tiềm lực kinh tế của quốc gia hay các cá nhân đó. Việc phát triển nguồn lực về tài sản, quản lý, sử dụng có hiệu quả các tài sản đang được chú trọng ở tất cả các quốc gia thông qua các hoạt động khác nhau mà chủ yếu là sự phát triển của nền kinh tế, nâng cao mức sống và thu nhập trong dân cư. Cùng với việc phát triển, quản lý, sử dụng tài sản là các chính sách điều tiết đối với tài sản nhằm đem lại sự công bằng trong việc phân phối nguồn của cải trong xã hội, Đảng và Nhà nước ta đã rất quan tâm đến các vấn đề này, trong đó chú trọng nhất vẫn là việc quản lý, sử dụng đất đai và các BDS.

Hội nghị lần thứ 7 Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI đã khẳng định 5 quan điểm lớn về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh CNH-HĐH là:

**Thứ nhất**, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, hộ gia đình sử dụng ổn định lâu dài hoặc có thời hạn theo quy định của pháp luật. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước giao cho các cá nhân, hộ gia đình sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai.

**Thứ hai**, đất đai là nguồn tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt, là nguồn nội lực và nguồn vốn to lớn của đất nước; quyền SDD là hàng hóa đặc biệt. Chính sách đất đai phải chú ý đầy đủ tới các mặt kinh tế, chính trị, xã hội; đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, người đầu tư và người SDD, trong đó cần chú trọng đúng mức lợi ích của Nhà nước, của xã hội.

Tăng cường trách nhiệm và nghĩa vụ của mọi thành viên trong xã hội đối với việc quản lý và SDD.

**Thứ ba**, khai thác, sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả, phát huy tối đa tiềm năng, nguồn lực về đất; đầu tư mở rộng diện tích, nâng cao chất lượng và bảo vệ đất canh tác nông nghiệp, bảo đảm an ninh lương thực quốc gia và môi trường sinh thái theo quy hoạch, kế hoạch của Nhà nước.

**Thứ tư**, đổi mới chính sách pháp luật về đất đai phù hợp với đường lối phát triển của nền kinh tế thị trường định hướng XHCN. Chủ động phát triển vững chắc thị trường BĐS (trọng tâm là tại các đô thị) có sự quản lý và điều tiết của Nhà nước, với sự tham gia của nhiều thành phần kinh tế, trong đó kinh tế Nhà nước giữ vai trò chủ đạo; không tách rời thị trường quyền SDD và các tài sản gắn liền với đất. Chống đầu cơ đất đai.

**Thứ năm**, kiên quyết lập lại trật tự trong quản lý, SDD đai theo luật pháp. Tăng cường sự lãnh đạo của Đảng, quản lý của Nhà nước, phát huy vai trò của Mặt trận Tổ quốc, Hội nông dân Việt Nam, các đoàn thể nhân dân và toàn dân trong thực hiện chính sách, pháp luật về đất đai. Bảo đảm sự quản lý Nhà nước thống nhất của Trung ương, đồng thời phân cấp cho địa phương, có chế tài nghiêm trong thực thi chính sách, pháp luật về đất đai.

Đối với các BĐS nói chung, Đảng và Nhà nước ta cũng đã đưa ra các quan điểm, mục tiêu nhằm quản lý, khai thác, sử dụng có hiệu quả, hình thành thị trường BĐS có sự quản lý của Nhà nước. Cụ thể là:

- Khai thác, sử dụng có hiệu quả các loại BĐS, đặc biệt là BĐS nhà đất, phát huy tối đa nguồn lực từ đất đai, nhà và công trình trên đất để phát triển kinh tế - xã hội, phục vụ sự nghiệp CNH-HĐH đất nước.

- Thu hút các nguồn lực của xã hội, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển hàng hóa BĐS, đặc biệt là đầu tư xây dựng các công trình sản xuất, kinh doanh, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Góp phần hình thành đồng bộ các loại thị trường cùng các thể chế phù hợp với kinh tế thị trường định hướng XHCN và hội nhập quốc tế. Nhà nước chủ động định hướng, điều tiết và kiểm soát để ổn định thị trường BĐS, khắc phục tình trạng tự phát, đầu cơ BĐS.

Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XII chỉ rõ: phát triển thị trường BĐS trên cơ sở thực hiện Luật đất đai, Luật xây dựng, Luật nhà ở và Luật về kinh doanh BĐS,.. hoàn thiện việc phân loại, đánh giá đất đai và cấp

giấy chứng nhận quyền SDD; làm cho quyền SDD chuyển thành hàng hóa một cách thuận lợi, đất đai trở thành nguồn vốn quan trọng cho phát triển.

Nghị quyết cũng đề cập việc xây dựng và xác định giá BĐS; theo đó, giá BĐS được hình thành theo nguyên tắc thị trường. Nhà nước tác động đến giá đất trên thị trường bằng các chính sách kinh tế vĩ mô trên cơ sở quan hệ cung cầu về đất đai và thông qua các chính sách về thuế liên quan đến đất đai.

Đường lối, quan điểm phát triển kinh tế; quản lý, điều tiết đối với BĐS nêu trên của Đảng và Nhà nước ta là cơ sở quan trọng để xây dựng và hoàn thiện hệ thống chính sách thuế nói chung, chính sách thuế đánh vào BĐS nói riêng và phù hợp với xu thế hiện nay.

### **3.2.3. Mục tiêu cải cách chính sách thuế BĐS và các khoản thu tài chính liên quan đến BĐS:**

Thực trạng chính sách thuế và các khoản thu tài chính liên quan đến BĐS ở Việt Nam hiện nay vẫn còn nhiều bất cập, từ hình thức đánh thuế, cơ cấu tài sản chịu thuế, xác định các căn cứ tính thuế, miễn giảm thuế đến công tác quản lý thu thuế và các nội dung khác. Chính vì vậy, chính sách thuế đánh vào BĐS chưa đảm bảo bao quát, động viên nguồn thu từ các tài sản trong dân cư; chưa thực hiện tốt việc quản lý, điều tiết, khuyến khích sử dụng tài sản hợp lý, có hiệu quả; nguồn thu chiếm tỷ trọng thấp, tình trạng thất thu vẫn xảy ra; tính đồng bộ trong hệ thống thuế, tính thông lệ quốc tế chưa được đảm bảo. Thực trạng đó, một mặt do điều kiện kinh tế - xã hội, mức sống dân cư còn thấp; mặt khác, do khả năng quản lý, kiểm soát của Nhà nước đối với tài sản trong dân cư còn hạn chế; trình độ quản lý của bộ máy thu thuế đối với loại thuế này chưa cao, ...

Hiện nay, cùng với sự phát triển của nền kinh tế - xã hội, đời sống và thu nhập của đa số người dân đã được cải thiện, lượng tài sản trong dân cư cũng tăng lên đáng kể nhưng khoảng cách giàu nghèo cũng ngày một gia tăng. Do vậy, phải xem xét, sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện chính sách thuế đánh vào BĐS để phát huy tốt nhất vai trò của thuế BĐS.

Mặt khác, trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, các quan hệ nhà, đất biến động phức tạp, đa dạng không chỉ trong phạm vi quốc gia mà còn trên phạm vi quốc tế. Vì vậy, chính sách thuế đánh vào BĐS cần rõ ràng hơn và phù hợp với thông lệ quốc tế để góp phần đặc lực vào yêu cầu quản lý tài sản quốc gia, phù hợp với cơ chế thị trường và hội nhập.

Hơn nữa, trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế nguồn thu từ thuế xuất khẩu, nhập khẩu sẽ giảm sút đáng kể; vì vậy, cần phải xem xét, cải cách các sắc

thuế nội địa, trong đó có thuế đánh vào tài sản để khai thác thêm nguồn thu đáp ứng cho nhu cầu chi tiêu không ngừng tăng lên của NSNN.

Từ những nghiên cứu về lý luận và thực tiễn chính sách thuế BĐS của các nước và Việt Nam, việc cải cách chính sách thuế BĐS cần đạt được các mục tiêu sau:

***Mục tiêu thứ nhất, tăng cường quản lý Nhà nước đối với BĐS, khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng BĐS có hiệu quả:***

Chính sách thuế BĐS phải góp phần tạo hành lang pháp lý cho việc thực hiện chức năng điều tiết của Nhà nước trong lĩnh vực BĐS, là công cụ có hiệu lực phục vụ yêu cầu kiểm kê, kiểm soát, quản lý hành chính đối với BĐS là đất đai và nhà.

Thông qua chính sách thuế đánh vào tài sản, Nhà nước có thể quản lý, kiểm soát được khối lượng, cơ cấu tài sản trong dân cư và quá trình vận động của chúng. Trên cơ sở đó, thuế đánh vào BĐS có thể điều tiết, định hướng quá trình phân phối của cải xã hội, phân phối về tài sản, quá trình vận động của tài sản phục vụ cho việc thực hiện các nhiệm vụ phát triển KT-XH của đất nước.

Việc xác định các sắc thuế đối với BĐS, đối tượng áp dụng của mỗi sắc thuế và mức thuế suất áp dụng có vai trò vô cùng quan trọng đối với việc thu hút các nguồn lực xã hội nhằm khai thác, sử dụng có hiệu quả các loại BĐS.

***Mục tiêu thứ 2, thực hiện tăng thu cho NSNN đi đôi với đảm bảo công bằng xã hội:***

Chính sách thuế BĐS trong quá trình cải cách phải nâng cao nghĩa vụ đóng góp của các chủ sở hữu nhằm tăng nguồn thu cho NSNN; đồng thời, từng bước thực hiện công bằng xã hội về hưởng thụ những lợi ích công cộng. Phát huy vai trò điều tiết của thuế đối với người sở hữu BĐS là điều cần làm. Những người có nhiều BĐS thì phải chịu thuế lũy tiến với mức cao hơn so với người có ít BĐS, đồng thời phải tính đến những trường hợp một người sở hữu nhiều BĐS với mục đích đầu cơ, gây tác động xấu đến thị trường BĐS. Cần tính đến việc đánh thuế cả vào BĐS hay thu nhập có được từ chuyển nhượng, kinh doanh BĐS. Qua đó động viên hợp lý vào NSNN, sử dụng một phần số thu từ thuế BĐS để bù đắp những chi phí thực hiện các chương trình hỗ trợ nhà cho những người nghèo, góp phần đảm bảo công bằng xã hội.

***Mục tiêu thứ 3, góp phần khuyến khích thị trường BĐS phát triển lành mạnh:***

Thông qua chính sách thuế BĐS, Nhà nước chủ động định hướng, điều tiết, kiểm soát và bình ổn thị trường BĐS, khắc phục tình trạng tự phát, đầu cơ BĐS, đảm bảo cho thị trường này hoạt động một cách công khai, minh bạch, hạn chế và tiến tới xóa bỏ thị trường BĐS không chính thức, đảm bảo tính công bằng trong việc nắm giữ và chuyển dịch BĐS.

***Mục tiêu thứ 4, đảm bảo tính đồng bộ, khả thi trong cả hệ thống chính sách thuế và tính thống nhất, đồng bộ các văn bản pháp luật khác có liên quan:***

Cải cách chính sách thuế BĐS đòi hỏi phải theo hướng đơn giản, dễ hiểu, dễ làm, dễ kiểm tra, khắc phục được tính phức tạp, chi phí tốn kém, hiệu quả thấp đã xảy ra đối với các loại thuế và các khoản thu liên quan đến BĐS như hiện nay. Hơn nữa, cải cách chính sách thuế BĐS còn phải đặt trong mối quan hệ hữu cơ, nhất quán, đồng bộ với cả hệ thống chính sách thuế nói riêng và hệ thống chính sách pháp luật nói chung; chẳng hạn như Chính sách thu hút đầu tư, Chính sách phát triển thị trường BĐS, Chính sách nhà ở cho người có thu nhập thấp, Pháp luật về đất đai, Pháp luật về tài sản, Pháp luật về kinh doanh BĐS.

***Mục tiêu thứ 5, đảm bảo phù hợp với thông lệ quốc tế về chính sách thuế:***

Hội nhập quốc tế về kinh tế là một xu thế tất yếu, Việt Nam đã hội nhập với các nước trong khu vực và trên thế giới, đòi hỏi phải nỗ lực rất nhiều trong việc đàm phán và cam kết về nhiều chính sách, trong đó có chính sách thuế. Việc cần làm là phải tiếp cận với các thông lệ quốc tế về chính sách thuế, nghiên cứu để cải cách toàn diện chính sách thuế nói chung và chính sách thuế BĐS nói riêng, tiến đến hội nhập quốc tế về thuế BĐS.

***Mục tiêu thứ 6, thuế đánh vào BĐS phải được xây dựng và thực hiện một cách đơn giản, dễ hiểu, dễ làm, dễ kiểm tra và có hiệu quả cao:***

Tính rõ ràng, minh bạch, thuận tiện cho cả người nộp thuế và người thu thuế là một trong những tiêu chí hàng đầu của chính sách thuế trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế. Do vậy, chính sách thuế đánh vào BĐS được xây dựng và hoàn thiện phải đảm bảo được yêu cầu này.

### **3.3. Định hướng cải cách chính sách thuế BĐS và các khoản thu tài chính liên quan đến BĐS ở Việt Nam:**

Chính sách thuế BĐS hiện hành đã bộc lộ nhiều bất cập nên việc cải cách chính sách thuế BĐS trở nên cấp thiết hơn bao giờ hết. Tuy nhiên quá trình cải cách không thể tiến hành nóng vội, nếu phải sửa đổi toàn bộ chính sách thuế

hiện hành thì quy trình thực hiện sẽ rất phức tạp và mất thời gian nên cần thực hiện theo lộ trình, phải căn cứ vào mục tiêu cải cách đã đề ra và lưu ý một số vấn đề sau:

*Thứ nhất, cải cách chính sách thuế BĐS cần tạo được sự hưởng ứng rộng rãi của xã hội.* Việc cải cách phải tránh gây xáo trộn do cải cách cùng lúc nhiều sắc thuế hiện hành nhưng phải tiến hành nhanh, tốn ít thời gian nghiên cứu, soạn thảo cũng như các công tác tuyên truyền, triển khai thực hiện. Do vậy, việc sửa đổi chính sách thuế BĐS cần mang tính kế thừa các quy định sẵn có và bổ sung thêm những quy định mới, phù hợp.

*Thứ hai, cải cách chính sách thuế BĐS cần tập trung cải cách ngay những sắc thuế đã quá lạc hậu, không còn phù hợp với sự phát triển KT-XH.* Chính sách thuế BĐS gồm hai loại thuế chủ yếu, đó là thuế tài sản và thuế thu nhập. Theo kế hoạch cải cách và hiện đại hóa hệ thống thuế Việt Nam đến năm 2020 và chương trình xây dựng Luật của Quốc hội khóa XII, trong thời gian này Việt Nam sẽ xây dựng Luật thuế nhà, đất. Hiện tại Quốc hội khóa XII đã ban hành Luật thuế SDD phi nông nghiệp (sau khi nghiên cứu Dự thảo Luật thuế nhà, đất), có hiệu lực từ ngày 01/01/2012, thay thế cho Pháp lệnh thuế nhà, đất. Thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS được quy định trong Luật thuế TNDN và Luật thuế TNCN thì hiện nay vẫn đang gặp rất nhiều vướng mắc. Như vậy, cần đi sâu vào hoàn thiện thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS và nghiên cứu xây dựng Luật thuế nhà.

*Thứ ba, cải cách chính sách thuế BĐS phải phù hợp với trình độ quản lý về BĐS.* Tình hình thực tế của đất nước hiện nay cho thấy, công tác quản lý BĐS ở trình độ chưa cao, chưa thực hiện được công tác thống kê tài sản đầy đủ, chưa quản lý được thu nhập của người dân sử dụng để đầu tư hay đầu cơ BĐS (điều này được minh chứng qua việc triển khai thi hành Luật thuế TNCN chậm trễ, hệ thống thanh toán không dùng tiền mặt chưa bao quát hết thu nhập của người dân,...).

Tóm lại, việc cải cách chính sách thuế BĐS trong thời gian tới cần tập trung giải quyết một số vấn đề sau:

*Một là,* hoàn thiện quy định đối với thuế nhà, thuế đất, cải cách thuế SDDNN thay thế bằng thuế SDD. Đưa thuế đất trong thuế nhà, đất vào phạm vi điều chỉnh của thuế SDD và tách thuế nhà thành một sắc thuế riêng.

*Hai là,* cải cách các sắc thuế và chính sách thu tài chính khác đối với BĐS, thực hiện song song với cải cách thuế đánh vào việc sử dụng BĐS, gồm:



Cải cách thuế đánh vào việc đăng ký tài sản qua việc nâng cao tính pháp lý của chính sách lệ phí trước bạ hiện hành, xây dựng Luật thuế đăng ký tài sản; Hoàn thiện thuế đánh vào thu nhập từ BĐS nhằm điều tiết thị trường BĐS. Đồng thời, nghiên cứu xây dựng sắc thuế thừa kế, quà tặng có điều chỉnh đối với BĐS; cải cách các chính sách thu tài chính khác đối với BĐS, sao cho trở thành nguồn thu bổ sung hợp lý và hỗ trợ cho các sắc thuế BĐS, tránh gây gánh nặng nộp quá nhiều khoản thu bên cạnh các loại thuế BĐS.

### **3.3.1. Cải cách thuế đất và thuế nhà:**

#### ***- Xây dựng Luật thuế SDD, Luật thuế nhà:***

Về tên gọi, do đặc thù chế độ sở hữu của Việt Nam, đất thuộc sở hữu toàn dân, còn tổ chức, cá nhân “có” đất thực chất chỉ có quyền SDD, do vậy thuế đánh vào đất thực chất là đánh vào giá trị quyền SDD của đối tượng SDD. Nhà có nhiều loại hình sở hữu, thuế đánh vào nhà chính là đánh vào giá trị nhà của đối tượng sở hữu nhà. Do vậy sử dụng 2 sắc thuế với hai tên gọi là Thuế SDD và Thuế nhà sẽ phù hợp với lý luận về sở hữu ở Việt Nam.

Đất và nhà (các vật kiến trúc gắn liền với đất) tuy cùng là BĐS nhưng có những đặc điểm và yêu cầu quản lý khác nhau. Về đặc điểm: đất gần như có giá trị sử dụng vĩnh viễn, còn nhà ở có giá trị sử dụng giảm dần theo thời gian; đất có diện tích và vị trí cố định nên giá trị tương đối ổn định và tăng dần trong trường hợp không thay đổi quy hoạch, còn nhà tại một vị trí có thể thay đổi diện tích do nâng tầng hay tháo dỡ, có thể được di chuyển (di chuyển nhà hoặc di chuyển tài sản gắn liền với nhà), sửa chữa,... dẫn đến dễ biến động về giá trị. Về yêu cầu quản lý: đối với đất, khuyến khích người SDD sao cho hiệu quả, tránh lãng phí tài nguyên đất đai do không sử dụng hoặc không sử dụng đúng mục đích; Trong khi đối với nhà, vấn đề này không được xem là trọng tâm vì nếu một người có nhiều nhà thì phải chịu thuế cao là điều hợp lý (do yêu cầu đảm bảo công bằng xã hội).

Như vậy, tách thuế SDD và thuế nhà thành hai sắc thuế riêng sẽ phù hợp với lý luận sở hữu và đặc điểm của từng loại BĐS. Ngoài ra, sẽ mở rộng diện điều chỉnh BĐS hơn so với Luật thuế nhà, đất tạo điều kiện quản lý BĐS ngày càng chặt chẽ và hiệu quả hơn. Định hướng cải cách hai sắc thuế này như sau:

#### ***a. Nội dung Luật thuế SDD:***

Việc ban hành một sắc thuế thống nhất giữa thuế SDDNN và thuế SDD phi nông nghiệp sẽ giúp cho hệ thống thuế nước ta đơn giản hơn, vừa không bị chông chéo, vừa dễ tính toán, vừa dễ quản lý và dễ hiểu đối với người dân. Đồng

thời, còn tạo ra sự thuận tiện cho việc so sánh, phân tích, đánh giá, thiết kế thuế suất, đảm bảo chính sách thuế đối với đất đai được rõ ràng, công bằng và đồng bộ.

Thuế SDD thống nhất còn đảm bảo mục tiêu quản lý quỹ đất một cách đầy đủ, đảm bảo nguồn thu ổn định và bền vững cho NSNN.

Như vậy, Luật thuế SDD là sự kết hợp và hoàn thiện của thuế SDĐNN và thuế SDD phi nông nghiệp. Việc xây dựng mô hình thuế SDD vừa kế thừa những quy định và quá trình triển khai của hai Luật thuế nói trên, vừa sửa đổi, hoàn thiện hơn các quy định cho phù hợp với thực trạng quản lý, điều kiện kinh tế, xã hội và những yêu cầu của cải cách hệ thống thuế. Trong đó:

(1) Đối tượng chịu thuế là đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; đất xây dựng công trình, kinh doanh và phục vụ mục đích khác không phân biệt có SDD hay không SDD (Hiến pháp 2013 quy định: đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước thống nhất quản lý đất đai; các tổ chức cá nhân được quyền SDD lâu dài do Nhà nước giao giúp đối tượng được giao đất SDD có mục đích, không bỏ hoang đất).

Đối với đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền SDD nhưng thực tế có sử dụng thì vẫn chịu thuế. Không thu thuế đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng an ninh, mục đích công cộng, phúc lợi do cơ quan Nhà nước sử dụng và đất đã có quy định nộp thuế khác như thuế tài nguyên,...

(2) Căn cứ tính thuế là diện tích đất sử dụng, giá đất tính thuế, thuế suất.

Diện tích đất sử dụng là toàn bộ diện tích đang sử dụng vào các mục đích khác nhau (sản xuất nông, lâm ngư nghiệp, đất xây nhà, dùng vào mục đích phi nông nghiệp), không phân biệt đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hay chưa. Tổ chức, cá nhân sử dụng đều thuộc đối tượng nộp thuế.

Giá đất tính thuế là giá do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định (trên cơ sở khung giá đất và hệ số do Nhà nước quy định) phù hợp với giá trị sử dụng và giá trị sinh lợi của từng loại đất theo những nguyên tắc quy định trong Luật đất đai, được công bố kịp thời làm căn cứ tính thuế hàng năm, có tham khảo giá thị trường.

Việc xác định giá đất có vị trí vô cùng quan trọng. Tuy nhiên, để xác định đúng đắn giá đất sát với thị trường là một công việc khó khăn, phức tạp và cần phải có phương pháp, sự tính toán khoa học nhằm đảm bảo cho giá đất có cơ chế tự thích ứng. Trong điều kiện như vậy, khi mà các yếu tố cấu thành giá đất thay đổi (như vị trí, cơ sở hạ tầng xung quanh...) thì giá đất sẽ thay đổi theo làm cho

số thuế phải nộp thay đổi. Điều đó sẽ tạo cho thuế luôn thực hiện được trạng thái “cân bằng động” khi có sự biến đổi của thị trường.

Thuế suất theo biểu thuế lũy tiến, có phân biệt mục đích sử dụng giữa đất nông nghiệp với đất phi nông nghiệp. Xây dựng mức thuế cao đối với đất ở, đặc biệt là ở đô thị lớn sẽ tạo ra việc tiết kiệm trong SDD, đồng thời việc xác lập mức thuế suất thấp hơn ở các khu vực kinh tế chưa phát triển sẽ tạo nên sự hấp dẫn đối với các nhà đầu tư, góp phần phân bổ hợp lý sản xuất kinh doanh và lao động.

Cần lưu ý: căn cứ tính thuế SDD mới phải đảm bảo tính khoa học và phù hợp với nền kinh tế thị trường phát triển. Vì thế, việc xem xét lại lý luận về địa tô và vận dụng một cách sáng tạo trong điều kiện Việt Nam là một vấn đề cần thiết.

(3) Chính sách miễn giảm thuế theo hướng mở rộng diện miễn đối với các hộ nông dân nghèo đói, có khó khăn trong sản xuất và đời sống, phục vụ tốt hơn chính sách xóa đói, giảm nghèo và khuyến khích phát triển nông nghiệp, nông thôn và nâng dân đời sống nông dân, giảm bớt khoảng cách về mọi mặt giữa thành thị và nông thôn. Bên cạnh đó, cũng cần xem xét miễn, giảm thuế với đất sử dụng cho các cơ quan ngoại giao, đất sử dụng vào lợi ích công cộng, tôn giáo, đất xây nhà tình nghĩa và những trường hợp cụ thể do rủi ro, tai nạn bất thường.

Với giá tính thuế và thuế suất được ổn định trong một số năm, cơ quan thuế có thể tính thành mức thuế hàng năm cho  $1m^2$  đất để người nộp thuế dễ dàng tính được số thuế phải nộp trên diện tích đất sử dụng.

#### ***b. Nội dung Luật thuế nhà:***

(1) Đối tượng chịu thuế: nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất. Gồm nhà ở, nhà làm việc, nhà dùng vào sản xuất kinh doanh (nhà kho, khách sạn, cửa hàng,...) và nhà dùng vào mục đích khác (có xem xét để đưa vào diện chịu thuế đối với nhà thuộc sở hữu tư nhân dùng vào mục đích công cộng, tôn giáo, thờ cúng). Không thu thuế đối với nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước (riêng đối với nhà do cơ quan quản lý Nhà nước cho thuê, nên thu thuế để đảm bảo sự công bằng), nhà thuộc sở hữu của các tổ chức chính trị - xã hội, nhà của các cơ quan ngoại giao theo các hiệp định mà Việt Nam có ký kết hoặc tham gia hoặc theo thông lệ quốc tế.

(2) Căn cứ tính thuế nhà là diện tích nhà, vật kiến trúc, giá tính thuế và thuế suất. Trong đó:

Diện tích nhà chịu thuế bao gồm diện tích nhà chính (đề ở, làm việc, SXKD) và tổng diện tích công trình phụ (bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, hành lang, ban công) có hệ số quy đổi thích hợp với diện tích công trình phụ. Diện tích tính thuế của công trình chính, công trình phụ của nhà biệt thự, nhà cấp 1, cấp 2 là diện tích thực tế sử dụng; đối với công trình phụ của nhà cấp 3 được tính bằng 50% diện tích chính.

Giá tính thuế do UBND cấp tỉnh quy định, căn cứ vào chất lượng xây dựng, chất lượng sử dụng được thể hiện qua giá xây dựng hay giá thị trường tại địa phương đối với từng loại nhà (biệt thự, cấp 1, cấp 2, cấp 3), phân biệt theo hệ số về thời gian sử dụng, về từng loại nhà cụ thể (kết cấu chịu lực; bao che nhà, tường ngăn; mái; vật liệu hoàn thiện; tiện nghi sinh hoạt;...) hoặc cho từng loại tầng cụ thể trong nhà.

Thuế suất: khi xây dựng thuế nhà, thuế suất cần được xem xét, xây dựng ở mức thấp qua điều tra khảo sát, phù hợp với khả năng đóng góp phổ biến trong xã hội. Về nguyên tắc, xây dựng mức thuế suất thấp trên cơ sở kết quả điều tra, tính toán cụ thể để phù hợp với khả năng đóng góp của người nộp thuế, đặc biệt là tình hình thu nhập phổ biến của cán bộ, công chức, viên chức Nhà nước.

(3) Miễn, giảm thuế: thuế nhà có thể được giảm hoặc miễn đối với nhà mới xây dựng trong vòng 2 năm đầu; nhà hư hỏng nặng mà chi phí sửa chữa lớn chiếm trên 50% giá tính thuế nhà; nhà sử dụng vào lợi ích công cộng (nhà trẻ, nhà mẫu giáo, trạm xá, bệnh viện, nhà trường, nhà bảo tàng, đình, chùa, nhà thờ, nhà mà chủ sở hữu không thu tiền hoặc tiền thuê chỉ đủ bù đắp chi phí bảo dưỡng, sửa chữa; nhà tình nghĩa, nhà bị thiên tai, địch họa; nhà của các đối tượng chính sách thuộc diện miễn thuế;...).

Lưu ý: chỉ miễn thuế nhà cho một nhà duy nhất, do chính người được hưởng chính sách xã hội đứng tên và thường trú tại đó, với diện tích xây cất được miễn thuế hợp lý (có thể xem xét miễn không quá 100 - 150 m<sup>2</sup> xây cất, kể cả tầng lầu). Quy định này nhằm tránh tiêu cực và đảm bảo công bằng.

### **3.2.2. Cải cách các sắc thuế và các khoản thu tài chính khác liên quan đến BDS:**

#### ***a. Xây dựng Luật thuế đăng ký tài sản thay thế quy định của Chính phủ về Lệ phí trước bạ:***

Từ những hạn chế về chính sách Lệ phí trước bạ hiện hành như tên gọi không đúng với bản chất của khoản thu (khoản thu có tính chất thuế chứ không

đơn thuần là lệ phí), tính pháp lý chưa cao nên cần kế thừa, sửa đổi, bổ sung chính sách này, nâng thành Luật thuế đăng ký tài sản. Định hướng những nội dung cơ bản của Luật thuế đăng ký tài sản như sau:

- Thuế đăng ký tài sản chỉ đánh một lần vào thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng khi mua mới hoặc chuyển nhượng một số tài sản thuộc diện Nhà nước có thể quản lý, trong đó có BĐS.

- Tổ chức, cá nhân khi mua sắm, xây dựng mới; khi chuyển nhượng các tài sản thuộc danh mục Nhà nước quản lý muốn xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với đất và quyền sở hữu hợp pháp đối với nhà và các tài sản khác là đối tượng nộp thuế.

- Tài sản không thuộc diện chịu thuế hoặc được miễn nộp thuế: theo hướng giống như lệ phí trước bạ hiện nay.

- Căn cứ tính thuế: là giá trị thực tế của tài sản ghi tại các chứng từ pháp lý (trên mức giá tối thiểu do Nhà nước quy định) và thuế suất hoặc mức thuế. Giá trị thực tế của tài sản ghi tại các chứng từ pháp lý là giá trị thị trường tại các thời điểm phát sinh nghĩa vụ thuế. Thuế suất có thể quy định theo một mức cố định tuyệt đối hoặc theo tỷ lệ phần trăm (%) trên trị giá tính thuế tùy thuộc vào tính chất của tài sản chuyển dịch thuộc diện phải đăng ký theo hướng: động viên thấp đối với các tài sản thuộc sở hữu của doanh nghiệp, công ty; động viên hợp lý đối với các tài sản có giá trị lớn thuộc diện chịu thuế hàng năm trong quá trình sử dụng; động viên cao đối với tài sản chỉ chịu thuế một lần.

Nhìn chung, thuế trước bạ không có miễn giảm nhưng cũng cần chiếu cố với trường hợp cần thiết như với người nghèo được thừa kế tài sản nhưng không có tiền nộp thuế.

#### ***b. Xây dựng sắc thuế thừa kế, quà tặng:***

Hiện tại thuế TNCN có quy định về thuế đánh vào thu nhập nhận được do thừa kế, quà tặng về tài sản với một mức thuế suất thống nhất là 10%. Đây là quy định mới được áp dụng từ năm 2009. Tuy nhiên về lâu dài, cần nghiên cứu hoạt động thừa kế, tặng quà để ban hành một sắc thuế riêng, bao quát được nhiều tình huống thừa kế, tặng quà và áp dụng thuế suất lũy tiến. Định hướng những nội dung cơ bản của sắc thuế thừa kế, quà tặng như sau: Thuế thừa kế, biếu tặng được thu một lần khi phát sinh hành vi thừa kế hoặc biếu tặng tài sản (cần lưu ý trường hợp thừa kế, biếu tặng quà nhiều lần trong thời gian ngắn). Đối với BĐS, thuế được tính trên giá trị của nhà, đất khi thực hiện thừa kế, biếu tặng và thuế suất. Trước mắt do chưa quen với loại thuế này thì áp dụng mức

thuế suất thấp hơn việc chuyển nhượng BĐS, nhưng về lâu dài mức thuế suất có thể cao hơn và cần áp dụng thuế suất lũy tiến từng phần nhằm đảm bảo chính sách phân phối thu nhập, đảm bảo công bằng xã hội.

***c. Hoàn thiện quy định về thuế thu nhập đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS:***

Thuế thu nhập đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS hiện nay gồm thuế TNCN và thuế TNDN. Hai Luật thuế này vừa được sửa đổi, bổ sung và có hiệu lực thi hành từ 01/01/2009, thời gian chưa đủ dài để đánh giá tác động của hai loại thuế này đến việc điều tiết thu nhập, điều tiết thị trường BĐS.

Đối với thuế TNDN, đề nghị giảm thuế suất xuống còn 20% nhằm nâng cao sức cạnh tranh của môi trường đầu tư, động viên doanh nghiệp sản xuất - kinh doanh, khuyến khích cá nhân và hộ gia đình kinh doanh và nộp thuế TNCN sang thành lập doanh nghiệp. Điều này cũng phù hợp với chủ trương của Chính phủ là tăng số lượng doanh nghiệp từ khoảng 500.000 đồng hiện nay lên 5 triệu vào năm 2020.

Thời gian thực hiện Luật thuế TNCN không phải là dài để phát hiện hết tất cả các kẽ hở và hoàn thiện một luật thuế, nhưng sau 1 thời gian ngắn một số thủ đoạn lách thuế đã thấy rõ (như trình bày trên) và số tiền thất thoát cho nhà nước cũng không phải là nhỏ. Vì vậy cần nghiên cứu hoàn thiện một số quy định nhằm khắc phục hiện tượng này như sau:

- Khoản 2, điều 4 Luật thuế TNCN quy định: “Thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền SDD ở và tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân trong trường hợp cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất”. Quy định này được hiểu là khi ai đó có bán BĐS duy nhất thì sẽ được miễn thuế. Tuy nhiên, vấn đề xác định BĐS duy nhất chưa được quy định chặt chẽ: Luật và các văn bản hướng dẫn chưa quy định các tiêu chí cụ thể đối với các trường hợp chịu thuế (mảnh đất nhỏ hay to, là ngôi nhà bình thường hay biệt thự...), nếu chủ sở hữu chỉ có 01 mảnh đất lớn hoặc 01 nhà biệt thự thì khi bán sẽ không phải nộp thuế, điều này sẽ làm giảm tính công bằng của thuế. Do đó cần quy định rõ diện tích đất, loại nhà ở được miễn thuế.

- Hiện tượng lách thuế TNCN chuyển nhượng BĐS dựa vào phương pháp tính thuế, nguyên nhân là do giá đất theo quy định của UBND cấp tỉnh không sát giá thị trường. Thực tế cho thấy không chỉ sau khi có Luật thuế TNCN thì thuế chuyển nhượng BĐS mới bị ảnh hưởng mà từ khi thực hiện thuế chuyển nhượng quyền sử dụng trước đây đã có tình trạng này.

Chúng ta xem xét giá đất quy định dùng trong những trường hợp nào, nếu giá đất điều chỉnh tăng tương đương với giá thị trường thì điều gì sẽ xảy ra? Giá đất tăng gây ảnh hưởng lớn đến chi ngân sách cho chi phí đền bù giải phóng mặt bằng của các dự án kinh tế - xã hội. Như vậy, trong trường hợp chưa thể điều chỉnh giá đất bằng hoặc gần bằng giá mua bán trên thị trường tự do thì không nên tính thuế TNCN theo cách: lấy thu nhập hoạt động chuyển nhượng nhân với ( $x$ ) thuế suất 25% mà chỉ nên dùng một cách tính duy nhất đó là lấy giá chuyển nhượng nhân với ( $x$ ) thuế suất 2%. Theo cách này, thuế TNCN cho hoạt động chuyển nhượng BĐS so với thuế chuyển quyền sử dụng nhà ở, đất ở trước đây đã giảm đi một nửa; đồng thời, lại có thể chống hiện tượng lách thuế theo cách kê khai thu nhập chuyển nhượng thấp.

- Lách thuế dựa vào các thu nhập miễn thuế chủ yếu là do hiểu biết pháp luật của người dân còn ở mức độ thấp nên còn xảy ra hiện tượng chưa tự giác hoặc thiếu trung thực khi khai báo tài sản. Vì thế trong các bản cam kết chịu trách nhiệm pháp lý về việc đây là tài sản duy nhất, nên có phần ghi chú các chế tài cụ thể mà cá nhân phải chịu nếu cam kết không đúng sự thật; đặc biệt, cần ghi rõ mức truy thu bằng tiền, mức phạt hình sự, thời gian có hiệu lực truy cứu trách nhiệm,... một cách cụ thể. Điều này sẽ khiến người có tài sản ý thức hơn về trách nhiệm pháp lý của mình từ đó tích cực tìm hiểu các quy định có liên quan trước khi ký cam kết; đồng thời, có tác dụng răn đe, phòng ngừa đối với hiện tượng thiếu trung thực trong thực hiện các quy định về thuế.

Riêng đối với Ngành thuế, cần khẩn trương đầu tư công nghệ kỹ thuật cho phần xác nhận thông tin nhà ở, đất ở duy nhất trên lãnh thổ Việt Nam. Không thể ban hành quy định miễn thuế cho thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, đất ở duy nhất trên lãnh thổ Việt Nam nếu chỉ trông chờ vào ý thức tự giác của cả một cộng đồng mà không có sự trợ giúp đắc lực của công nghệ hiện đại trong công tác tổ chức thực hiện xác nhận thông tin về vấn đề này.

- Các hiện tượng lách thuế bằng cách kê khai lãi chuyển nhượng thấp hoặc đi đường vòng như nêu trên thường khó xác minh và chỉ có thể được khắc phục khi ý thức chấp hành pháp luật nói chung và pháp luật về thuế của mọi người được nâng cao và trở thành ý thức tự giác. Đây là công việc lâu dài và đòi hỏi phải thực hiện nhiều biện pháp; đặc biệt là tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục bằng các hình thức thích hợp để các quy định của pháp luật về thuế đến được với mọi tầng lớp nhân dân. Trước mắt, cần tập trung thực hiện

các giải pháp cấp bách nhằm giảm bớt thất thu cho ngân sách và hoàn thiện hơn nữa Luật thuế TNCN.

***d. Hoàn thiện chính sách thu tài chính khác đối với BĐS:***

Chính sách thu tài chính khác gồm nhiều khoản thu khi được Nhà nước công nhận quyền sử dụng (sở hữu) tài sản (tiền SDD, tiền thuê đất) và các khoản thu mang tính chất dịch vụ, hoàn tất thủ tục hành chính (phí thẩm định cấp quyền SDD, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng,...). Việc hoàn thiện chính sách này cần tập trung vào một số vấn đề sau:

- Đối với khoản thu tiền SDD: Khoản thu này chiếm tỷ trọng lớn trong tổng thu từ BĐS nhưng sẽ có xu hướng giảm dần vì khi quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa hoàn thành, nhu cầu SDD xây dựng sẽ giảm. Cần tính toán để có thể bù đắp và thay thế khoản thu này trong tương lai.

- Đối với khoản thu tiền thuê đất: Khoản thu này có số thu tương đối ổn định, tuy nhiên khi các khoản thuế BĐS đã chiếm một tỷ lệ cao, cần nghiên cứu để giảm dần tỷ trọng khoản thu này trong cơ cấu thu từ BĐS nhằm khuyến khích đầu tư, sản xuất kinh doanh; đồng thời, cần mở rộng diện được hưởng chính sách miễn, giảm tiền thuê đất.

Luật Đất đai năm 2013 có những sửa đổi, mở rộng hơn về đối tượng được thuê đất. Theo đó, Nhà nước cho thuê đất đối với các đối tượng: hộ gia đình SDD nông nghiệp vượt hạn mức; Các tổ chức (kể cả tổ chức, cá nhân có vốn đầu tư nước ngoài), hộ gia đình, cá nhân được thuê đất, sử dụng để sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất xây dựng KCN, phục vụ công tác thăm dò, khai thác khoáng sản; Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong và ngoài nước SDD để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, hoạt động khoáng sản. Bên cạnh đó, Nhà nước còn cho thuê đất để khai thác vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất làm mặt bằng sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm thuộc loại sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Các tổ chức, cá nhân được quyền lựa chọn hình thức giao đất có thu tiền SDD, thuê đất hoặc tự nhận chuyển nhượng quyền SDD, thuê đất, góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền SDD.

Chế độ thuê đất cũng có những sửa đổi, khắc phục những bất hợp lý thời gian qua. Chế độ cho thuê đất quy định hai hình thức nộp tiền thuê đất: trả tiền thuê đất hàng năm và trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Một điểm



mới là các tổ chức, cá nhân thuê đất, trong thời gian này có thể được chuyển từ hình thức đang thuê đất sang giao đất có thu tiền SDD. Theo một chuyên gia của Cục Công sản (Bộ Tài chính), trước đây áp dụng biện pháp giảm tiền thuê đất để khuyến khích các cơ sở thuê đất trả tiền một lần. Qua thực tế thực hiện tại nhiều địa phương thấy rằng biện pháp này chưa hợp lý, đặc biệt là trong trường hợp giá đất tăng mạnh, các chủ thuê đất không thực hiện đầu tư đầy đủ, mà lấy đất cho thuê lại kiếm lời. Trong những trường hợp này, Nhà nước không những không đạt được mục đích đề ra là phát triển sản xuất kinh doanh, thu hút vốn đầu tư mà còn bị thất thu ngân sách. Chính bởi vậy, trong quy định lần này sẽ điều chỉnh, không áp dụng chính sách miễn, giảm tiền thuê đất cho hình thức nộp tiền thuê đất một lần.

Các tổ chức kinh doanh phát triển hạ tầng KCN (bao gồm KCN, KCX, khu công nghệ cao, khu kinh tế) để Nhà nước cho tổ chức, cá nhân, hộ gia đình thuê, giao đất có thu tiền SDD, sẽ được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước. Trong quá trình đầu tư vào các KCN, nếu các doanh nghiệp phải tự thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng thì họ sẽ được Nhà nước khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp. Thực tế hiện nay, một số địa phương đã áp dụng hình thức này để hỗ trợ doanh nghiệp. Tiền thuê đất sẽ được giảm đối với các dự án thuộc lĩnh vực và địa bàn ưu đãi đầu tư.

Một định hướng mới quan trọng của chính sách thu tiền thuê đất là vấn đề giá thuê đất. Theo các chuyên gia Bộ Tài chính, hiện đang áp dụng 2 giá thuê đất cho các doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp nước ngoài chịu sự điều chỉnh của Luật Đầu tư trong nước và Luật Đầu tư nước ngoài. Điều này ngày càng trở nên bất cập, nhất là khi chúng ta đang hội nhập nhanh chóng, nhiều ngành đã áp dụng thống nhất giá cho hai đối tượng này. Vì vậy, các quy định mới sẽ xác định đơn giá thống nhất, theo cách xác định giá đất tính thu tiền SDD (giá đất để tính thu tiền SDD do UBND cấp tỉnh quy định và do đấu giá thuê đất).

Đối với các khoản thu khác: cần rà soát tất cả các khoản thu, mạnh dạn loại bỏ những khoản phí, lệ phí không cần thiết nhằm giảm bớt thủ tục hành chính cho người dân và doanh nghiệp.

### **3.4. Các giải pháp hỗ trợ thực hiện cải cách chính sách thuế BĐS:**

Chính sách thuế BĐS được xây dựng trên cơ sở lý luận gắn với thực tiễn điều kiện kinh tế - xã hội trước mắt cũng như lâu dài tại Việt Nam. Tuy nhiên, chính sách chỉ là chính sách nếu như nó không được triển khai một cách đúng

đần, đầy đủ trong những điều kiện, hoàn cảnh đã hội đủ được các yếu tố cần thiết cho việc áp dụng chính sách đó. Chính vì vậy, bên cạnh việc hoàn thiện chính sách thuế đánh vào BĐS ở Việt Nam nêu trên, rất cần thiết phải hoàn thiện các điều kiện, các cơ sở, các tiền đề cần thiết để các chính sách đó được áp dụng thành công trong thực tiễn.

Các chính sách thuế đánh vào BĐS ở Việt Nam hiện nay sẽ có điều kiện được xây dựng và triển khai thực hiện tốt nếu đảm bảo đầy đủ các điều kiện và thực hiện được các giải pháp cụ thể sau:

***Giải pháp 1, xây dựng cơ chế giá đất tự điều chỉnh phù hợp với biến động kinh tế - xã hội:***

Giá đất tính thuế là vấn đề trọng tâm trong việc nghiên cứu, xây dựng Thuế nhà và Thuế SDD ở nước ta. Giá đất phản ánh sự vận động khách quan của các quy luật thị trường: quy luật cung cầu, quy luật cạnh tranh,...Giá đất phải thể hiện được các quan hệ chuyển nhượng, trao đổi, mua bán phát sinh trên thị trường và khả năng sinh lợi của đất, không thể bị động chạy theo các cơn sốt đột biến. Giá đất tính thuế được căn cứ theo khả năng sinh lợi và giá trị sử dụng khác nhau của đất ở theo từng khu vực, từng hạng đất, từng vị trí đất. Để việc xác định giá đất được phù hợp, cần nghiên cứu xây dựng cơ chế tính giá đất có sử dụng hệ số điều chỉnh và dựa trên sự biến động các yếu tố: lợi thế SDD giữa các khu vực (trong cùng loại đô thị, đồng bằng, trung du, miền núi); mục đích sử dụng khác nhau (xây dựng nhà ở, sản xuất nông nghiệp, ngư nghiệp, xây dựng các KCN, thương mại, dịch vụ,...).

***Giải pháp 2, kiểm soát chặt chẽ việc đăng ký BĐS và các giao dịch BĐS:*** Một trong những vấn đề rất khó xác định và không kiểm soát được hiện nay là số lượng thực tế BĐS của người nắm giữ. Đối với những người kê khai chỉ có một BĐS thì khi chuyển nhượng, họ sẽ không phải chịu thuế thu nhập chuyển nhượng. Đối với những người có nhiều BĐS tại nhiều nơi khác nhau, nếu không trung thực trong kê khai, Nhà nước sẽ bị thất thu thuế đối với BĐS. Bên cạnh đó, các giao dịch về BĐS ở thị trường phi chính thức diễn ra khá phổ biến. Việc mua bán trao tay, xác nhận sơ sài của chính quyền cấp xã,... dẫn đến nhiều trường hợp mua bán BĐS xảy ra tranh chấp, khiếu kiện kéo dài nhưng cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thiếu căn cứ để xử lý. Ngoài ra, việc chuyển mục đích SDD diễn ra khá phổ biến trong quá trình CNH-HĐH đất nước. Như vậy, cần thiết phải kiểm soát được việc đăng ký BĐS, việc chuyển mục đích SDD và các giao dịch chuyển nhượng BĐS, bằng những việc làm cụ thể sau:

- Tiếp tục hoàn thiện pháp luật về đăng ký BĐS, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ, khả thi của các quy định trong lĩnh vực này, khắc phục tình trạng nhiều đầu mối quản lý, đăng ký BĐS, nhiều loại giấy chứng nhận BĐS.

- Tạo thuận lợi tối đa cho cá nhân, tổ chức khi yêu cầu đăng ký, tìm hiểu thông tin về BĐS, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả QLNN về BĐS, thực hiện phòng chống tham nhũng trong lĩnh vực BĐS, đặc biệt đối với đất đai; giảm các vụ việc khiếu kiện về BĐS và có nguồn chứng cứ chính xác để giải quyết các tranh chấp trong lĩnh vực này; góp phần phát triển thị trường BĐS ở nước ta và đáp ứng yêu cầu của quá trình hội nhập kinh tế quốc tế.

- Đảm bảo an toàn pháp lý cho các bên tham gia giao dịch về BĐS, góp phần bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, chủ sở hữu BĐS và cá nhân, tổ chức có liên quan.

- Hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận quyền SDD, nhằm đưa đất đã có chủ sử dụng vào diện chịu thuế, từ đó tăng thu cho NSNN. Quy định rõ và khuyến khích các đối tượng chưa được cấp quyền sở hữu nhà đăng ký sở hữu để được nhà nước bảo hộ quyền sở hữu hợp pháp, làm cơ sở chắc chắn cho việc thu thuế nhà góp phần tăng thu cho NSNN.

- Xây dựng hệ thống Sổ đăng ký BĐS thể hiện đầy đủ quá trình xác lập và biến động về BĐS. Xây dựng cơ sở dữ liệu BĐS quốc gia, quản lý được người có nhiều BĐS tại nhiều địa phương khác nhau. Cơ sở dữ liệu này phải đảm bảo thông tin kịp thời giữa các cơ quan hữu quan từ Trung ương tới địa phương trong việc quản lý BĐS.

***Giải pháp 3, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến việc cải cách chính sách thuế BĐS:***

Chính sách thuế BĐS gồm các loại thuế tài sản và thuế thu nhập, khi được triển khai sẽ có tác động rất lớn đến ý thức chấp hành nghĩa vụ thuế của người dân (thuế tài sản đánh trực tiếp vào BĐS thiết yếu trong cuộc sống hằng ngày, ai cũng cần có nhà để ở; thuế thu nhập sẽ trực tiếp lấy đi một phần thu nhập của đối tượng chuyên nhượng). Mặt khác, khi cải cách một hệ thống thuế mới, sẽ có rất nhiều quan điểm, ý kiến bàn luận, trong khi các sắc thuế BĐS rất nhạy cảm, dễ gây sự nhìn nhận sai lệch từ phía người dân, nếu không được tuyên truyền, giải thích hợp lý. Trong thời gian dự kiến ban hành các sắc thuế BĐS được cải cách, chúng ta cần thực hiện tốt giải pháp này bằng việc tăng cường các cuộc hội thảo, diễn đàn về chính sách thuế mới, đa dạng hóa các hình thức tuyên truyền như tổ chức thi, tìm hiểu, phát tờ rơi, quảng cáo trên các phương tiện, tổ

chức đào tạo, giảng dạy miễn phí cho các cơ quan tổ chức có nhu cầu, ... Với mục tiêu làm cho mọi tổ chức, cá nhân trong xã hội hiểu rõ nội dung, bản chất tốt đẹp của chính sách thuế BĐS, trên cơ sở đó tạo sự đồng thuận cao với chính sách thuế mới, sẵn sàng tự nguyện tham gia và vận động mọi người cùng thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

***Giải pháp 4, hiện đại hóa công tác quản lý thuế và nâng cao kiến thức, nghiệp vụ, đạo đức nghề nghiệp của cán bộ thuế:***

Hiện đại hóa toàn diện công tác quản lý thuế cả về phương pháp quản lý, thủ tục hành chính, tổ chức bộ máy, đội ngũ cán bộ, áp dụng rộng rãi công nghệ thông tin nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, kiểm soát chặt chẽ được các đối tượng chịu thuế, các tổ chức cá nhân nộp thuế, giảm thiểu thất thu, thu đúng, đủ, kịp thời là mục tiêu chung của việc cải cách thuế. Chính sách thuế BĐS, gồm những loại thuế khá phức tạp trong việc quản lý nên việc nâng cao hiệu lực, hiệu quả của công tác quản lý để có thể triển khai chính sách thuế một cách toàn diện và đồng bộ là giải pháp cần phải làm ngay và làm liên tục. Luật quản lý thuế sửa đổi được ban hành năm 2012 đã bước đầu tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý thuế. Vấn đề còn lại là cần xây dựng phương pháp quản lý thuế hiện đại, phù hợp với chính sách thuế BĐS, tin học hóa công tác quản lý bằng việc xây dựng hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu đầy đủ về tổ chức, cá nhân nộp thuế, nối mạng trong toàn ngành thuế và với một số cơ quan chức năng khác, tới việc hoàn thiện bộ máy quản lý thuế BĐS tại tất cả các cơ quan thuế. Để những công việc trên được triển khai, ứng dụng thì yếu tố cần thiết và quan trọng không thể thiếu đó là chất lượng, trình độ của đội ngũ cán bộ quản lý thuế. Vì vậy, cần có chương trình đào tạo kiến thức và nghiệp vụ cho cán bộ thuế về tin học, quản lý BĐS, quản lý thị trường BĐS, chính sách thuế BĐS cùng với việc nâng cao đạo đức nghề nghiệp của cán bộ thuế. Từ đó mới có thể đáp ứng được yêu cầu quản lý hàng loạt sắc thuế BĐS có phạm vi rất rộng và tính toán phức tạp trong giai đoạn mới.

***Giải pháp 5, tiếp tục đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính thuế:***

Xác định cải cách hành chính là nhiệm vụ cấp bách, khâu đột phá, có ý nghĩa quan trọng, tạo động lực cho phát triển kinh tế - xã hội và môi trường kinh doanh, đặc biệt trong thời kỳ hội nhập kinh tế quốc tế, ngành thuế đã và đang triển khai xây dựng Chiến lược cải cách hệ thống thuế giai đoạn 2011-2020 với những định hướng quan trọng, giải pháp đồng bộ với trọng tâm là tiếp tục đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính thuế, tự động hóa quy trình tiếp nhận giải

quyết hồ sơ, thủ tục hành chính thuế của người nộp thuế thông qua các chương trình hiện đại hóa và thuế điện tử.

Tiếp tục nghiên cứu sửa đổi, bổ sung Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành; trong đó nghiên cứu, sửa đổi quy định về thời gian khai thuế, nộp thuế để giảm số lần kê khai, chi phí của người nộp thuế; đồng thời công khai các thủ tục hành chính, quy trình nghiệp vụ quản lý tại trụ sở cơ quan thuế các cấp, trên các phương tiện thông tin đại chúng, trang thông tin điện tử của ngành thuế. Sửa đổi, bổ sung các luật về chính sách thuế và các văn bản pháp luật khác có liên quan để bảo đảm tính đơn giản, minh bạch, rõ ràng, dễ hiểu, dễ thực hiện tạo thuận lợi cho người nộp thuế tự nguyện tuân thủ pháp luật thuế.

Đẩy mạnh hiện đại hóa toàn diện công tác quản lý thuế và phát triển hệ thống tin học ngành thuế theo chuẩn mực quốc tế. Tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong việc hỗ trợ người nộp thuế thực hiện thủ tục khai thuế, nộp thuế, giảm thời gian thực hiện thủ tục hành chính và giảm chi phí cho người nộp thuế.

## KẾT LUẬN

Thuế là nguồn thu chủ yếu của NSNN, phản ánh bản chất của chế độ xã hội. Do vậy, Nhà nước cần không ngừng hoàn thiện chính sách thuế nhằm thu đúng, thu đủ các khoản thuế, bảo đảm nguồn thu cộng với việc huy động các nguồn vốn khác tạo ra một nguồn lực tài chính đủ mạnh để phát triển kinh tế, xây dựng đất nước và thực hiện các chính sách an sinh xã hội.

Việt Nam đang trong quá trình hoàn thành công cuộc hội nhập kinh tế quốc tế và quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước cùng với đó là sự thay đổi, hoàn thiện cơ bản về các chính sách kinh tế, tài chính nói chung và chính sách thuế nói riêng trong đó có chính sách thuế đánh vào BĐS. Chính vì vậy, việc nghiên cứu các nội dung lý luận về BĐS và chính sách thuế đánh vào BĐS; tìm hiểu thực trạng chính sách thuế và các khoản thu tài chính hiện hành đánh vào BĐS ở Việt Nam hiện nay là rất cần thiết.

Trong phạm vi nghiên cứu, Đề tài đã tập trung giải quyết những vấn đề sau:

*Thứ nhất*, hệ thống những vấn đề cơ bản về BĐS, thị trường BĐS và thuế đánh vào BĐS, cùng với việc khảo sát chính sách thuế BĐS một số quốc gia. Từ đó rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt Nam trong quá trình cải cách chính sách thuế và các khoản thu tài chính liên quan đến BĐS.

*Thứ hai*, phân tích thực trạng chính sách thuế BĐS và các khoản thu tài chính liên quan đến BĐS cho thấy chính sách hiện hành đã quá lạc hậu, nhiều điểm bất hợp lý, chưa phát huy được vai trò tạo nguồn thu cho NSNN, điều tiết thị trường BĐS và đảm bảo công bằng xã hội.

*Thứ ba*, xác định mục tiêu cải cách chính sách thuế BĐS và các khoản thu tài chính liên quan đến BĐS nhằm phát huy đầy đủ vai trò của thuế BĐS, đồng bộ với hệ thống chính sách pháp luật và phù hợp với thông lệ quốc tế. Từ đó đề ra những định hướng và các giải pháp thực hiện những định hướng cải cách chính sách thuế BĐS và các khoản thu tài chính liên quan đến BĐS.

*Thứ tư*, chỉ ra các giải pháp và điều kiện cần thiết để quá trình hoàn thiện chính sách thuế và các khoản thu tài chính liên quan đến BĐS được thực hiện thành công.

Với mục đích của đề tài là hoàn thiện về mặt chính sách của loại thuế đánh vào BĐS nên đề tài chưa tập trung nghiên cứu sâu vào quá trình tổ chức

quản lý thu thuế. Các nội dung này đã được đề cập một phần khi xây dựng các nội dung của chính sách nhằm đảm bảo tính khả thi khi áp dụng trong thực tiễn.

Với các kết quả nghiên cứu trên đây, Tác giả xin mạnh dạn đóng góp một số ý kiến vào việc hoàn thiện chính sách và các khoản thu tài chính liên quan đến BĐS ở Việt Nam trong thời gian tới.

Trong quá trình nghiên cứu do bị giới hạn về thời gian, nguồn tài liệu và khả năng của bản thân nên khó tránh khỏi thiếu sót. Tác giả xin trân trọng cảm ơn và kính mong tiếp tục nhận được những ý kiến chỉ dẫn của các nhà khoa học để khắc phục thiếu sót, đảm bảo giải quyết các vấn đề mà đề tài đã đề cập toàn diện và thiết thực hơn./.

Xin trân trọng cảm ơn!