

TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH THUẾ ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Nguyễn Thị Lý¹
Nguyễn Đức Hậu¹

TÓM TẮT

Trong tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế, hệ thống chính sách thuế còn bộc lộ những hạn chế cần phải tiếp tục bổ sung, hoàn thiện để giảm thất thu cho ngân sách nhà nước, góp phần thúc đẩy sản xuất kinh doanh phát triển, đặc biệt là chính sách thuế liên quan đến bất động sản. Hiện nay, đối với “hàng hóa bất động sản” tùy thuộc vào đối tượng nộp thuế, mục đích sử dụng... mà áp dụng các luật thuế khác nhau như: thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng... Hơn nữa, thuế là công cụ điều tiết vĩ mô nền kinh tế nhằm thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản ổn định, lành mạnh, bền vững, thu hút đầu tư để phát triển kinh tế đất nước.

Từ khóa: Bất động sản, thuế, chính sách thuế, thị trường bất động sản, thuế nhà đất

1. Chính sách thuế đối với thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản (BDS) nước ta trong thời gian qua đã đóng góp quan trọng vào sự tăng trưởng kinh tế - xã hội của đất nước. Tuy nhiên, thị trường BDS phát triển mang tính tự phát, thiếu minh bạch, giao dịch phi chính thức còn chiếm tỷ trọng cao. Cung - cầu về BDS bị mất cân đối, đặc biệt là về nhu cầu nhà ở của nhân dân. Tình trạng đầu cơ nhà đất, kích cầu “ảo” để nâng giá BDS làm cho thị trường diễn biến thất thường, nhiều cơn sốt giá nhà đất đã xảy ra rất phức tạp, dẫn đến hệ quả là nhu cầu nhà ở cho đại bộ phận dân cư gặp khó khăn, ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Đối với thị trường BDS, chính sách thuế ngoài mục tiêu thu ngân sách còn nhằm mục tiêu quản lý và phát triển thị trường BDS thông qua từng sắc thuế

nhằm vào các đối tượng chịu thuế khác nhau tùy vào quan điểm của nhà quản lý. Hiện nay, đối với “hàng hóa bất động sản” tùy thuộc vào đối tượng nộp thuế, mục đích sử dụng... mà áp dụng các luật thuế khác nhau như: thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân,... Các sắc thuế trên chưa bao quát hết các nguồn thu từ BDS; còn bộc lộ những hạn chế cần phải tiếp tục bổ sung, hoàn thiện, đặc biệt là chính sách thuế liên quan đến BDS. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng này, chính sách thuế liên quan đến BDS áp dụng ở nước ta hiện nay còn nhiều bất cập, chưa thể hiện được vai trò điều tiết của thuế trong nền kinh tế thị trường. Vì vậy, để khắc phục các vấn đề nêu trên nhằm phát triển thị trường BDS, phải hoàn thiện các chính sách tài chính mà cụ thể là chính sách thuế. Bài báo “*Tác động của chính sách thuế đối với thị*

¹Trường Đại học Đồng Nai
Email: lynt2005@gmail.com

trường *bất động sản*” nghiên cứu quan hệ giữa chính sách thuế và sự phát triển của thị trường BĐS để hình thành một hệ thống thuế đối với BĐS hoàn thiện, phát huy được hiệu quả sử dụng đất, thúc đẩy thị trường BĐS phát triển bền vững, đáp ứng nhu cầu tăng thu ngân sách.

1.1 Đặc điểm của thuế bất động sản

Đất đai là tài sản quý giá của mỗi một quốc gia mà thiên nhiên ban tặng, do đặc điểm của tài sản này mà giá cả của nó có khuynh hướng ngày càng tăng nên việc đảm bảo công bằng trong việc nắm giữ, sử dụng có hiệu quả, chuyển nhượng đất đai, BĐS có ý nghĩa hết sức quan trọng. Việc tăng giá đất phụ thuộc nhiều vào sự phát triển kinh tế và đầu tư của xã hội, nhất là vấn đề quy hoạch xây dựng, cơ sở hạ tầng,... Do đó phần giá trị tăng thêm của đất đai, BĐS phải được điều tiết một cách công bằng thông qua công cụ thuế. Do những đặc điểm riêng có của BĐS mà các sắc thuế đối với BĐS có những đặc điểm riêng, cụ thể:

Một là, BĐS có đặc điểm bất động, mang tính ổn định, không thể di dời được nên thuế đối với BĐS là nguồn thu mang tính ổn định và bền vững của ngân sách Nhà nước (NSNN).

Hai là, cơ sở tính thuế BĐS là tổng giá trị của BĐS hoặc là giá trị tăng thêm của nó, việc định giá BĐS là đất đai có thể được thực hiện một lần để xác định cho nhiều kỳ tính thuế, hoặc xác định cho từng lần chuyển nhượng để tiến hành thu thuế, tùy thuộc vào từng loại thuế của từng nước. Độ chính xác của

việc định giá BĐS sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới số thuế phải nộp của các đối tượng nộp thuế [1].

1.2. Các sắc thuế trong lĩnh vực bất động sản

1.2.1. Thuế sử dụng đất đai, bất động sản

Chính phủ kỳ vọng việc thu thuế đối với việc sở hữu đất đai, cùng lúc đạt được hai mục tiêu: tăng nguồn tài chính quốc gia và tối đa hóa năng suất hoạt động của nguồn tài nguyên quý giá này, đồng thời ngăn chặn đầu cơ đất đai.

Xác định cơ sở thuế: Giá trị đất tăng lên do quá trình phát triển chung của toàn xã hội, cơ sở hạ tầng và các dịch vụ công được Nhà nước đầu tư, nên Chính phủ có quyền sử dụng một loại thuế đặc biệt đối với đất đai để điều tiết một phần giá trị mới tạo ra.

Về cơ sở tính thuế: phổ biến nhất hiện nay là dựa trên diện tích và giá trị của BĐS.

Dựa trên diện tích là dựa vào kích thước của BĐS là đất, khu vực xây dựng hoặc diện tích nhà sử dụng, số thuế phải nộp được tính trên cơ sở diện tích (m^2) nhân với mức thuế đơn vị tùy vào mục đích sử dụng BĐS [2].

Dựa trên giá trị BĐS được thực hiện theo hai cách là xác định giá trị thị trường và giá trị cho thuê của BĐS. Trong đó, giá trị tiền thuê phản ánh giá trị tài sản được sử dụng hiện tại của nó, còn giá trị thị trường bao gồm sự mong đợi của thị trường vào thu nhập tương lai của BĐS đó, những biến động của thị trường mua bán khó dự đoán hơn hệ thống giá trị cho thuê của BĐS.

Bảng 1 thể hiện xu hướng xác định cơ sở thuế BĐS của một số khu vực

trên thế giới, trong đó các quốc gia lựa chọn cơ sở thuế là giá trị BĐS chiếm đa số 52/122 quốc gia.

Bảng 1: Cơ sở tính thuế của 122 quốc gia

Khu vực	Số quốc gia	Giá trị đất	Giá trị tài sản	Đất và công trình trên đất	Chỉ thu thuế công trình trên đất	Giá trị tiền thuế hàng năm	Diện tích
Africa	25	1	8	3	4	7	11
Caribbean	13	4	4	2	0	8	5
Asia	25	2	6	2	0	11	12
Oceania	7	6	2	0	0	4	0
Western	13	0	9	0	0	6	0
Eastern	20	1	6	0	0	0	15
Central and South America	16	2	14	1	0	1	1
North	3	0	3	0	0	0	0
Tổng cộng	122	16	52	8	4	37	44

(Nguồn: [3])

Nhiều mức thuế suất: Ở Việt Nam, Chính phủ quy định nhiều mức thuế suất khác nhau cho các loại BĐS như: đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, nhà ở, khu thương mại, khu công nghiệp... Mục tiêu sử dụng thuế suất chênh lệch nhằm quản lý sử dụng đất, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội theo định hướng của nhà nước [3].

1.2.2. Thuế đăng ký bất động sản

Thuế đăng ký BĐS là khoản thu mà các tổ chức, cá nhân sở hữu hoặc sử dụng BĐS phải nộp cho cơ quan Nhà nước nhằm thực hiện sự xác nhận về mặt pháp lý quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng BĐS đó. Thuế được thu một lần vào thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng khi mua mới hoặc nhận chuyển nhượng BĐS.

1.2.3. Thuế thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Thuế thu vào hoạt động chuyển nhượng BĐS thực chất là thuế chuyển quyền sử dụng và quyền sở hữu BĐS, đây là loại thuế thu một lần đối với các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng hoặc quyền sở hữu BĐS khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng hoặc quyền sở hữu của mình cho đối tượng khác. Thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS được thu trên phần thu nhập (giá trị gia tăng) khi chuyển nhượng BĐS. Giá trị gia tăng của BĐS gồm hai phần: giá trị gia tăng “tự nhiên” do biến đổi của các nhân tố xã hội, đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông, kinh tế phát triển, gia tăng dân số, tạo nên và giá trị gia tăng “nhân tạo” do tiến hành cải tạo đất đai, BĐS làm cho

giá trị của BĐS tăng lên. Đây là loại thuế trực thu được thu trực tiếp vào người có thu nhập do chuyển nhượng BĐS, thông qua hệ thống thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập cá nhân. Thuế này nhằm điều tiết một phần từ khoản thu của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có chuyển nhượng BĐS nộp vào NSNN, đồng thời cũng góp phần quản lý và hạn chế sự chuyển nhượng BĐS.

1.2.4. Thuế thu vào hoạt động thừa kế, biếu, tặng, cho bất động sản

Thuế này được thu một lần khi có phát sinh hành vi thừa kế, biếu, tặng, cho BĐS của người có quyền sử dụng hoặc quyền sở hữu BĐS đối với người khác. Người nộp thuế là người nhận thừa kế, biếu, tặng, cho BĐS. Căn cứ để tính thuế là giá trị của BĐS thừa kế, biếu, tặng, cho và thuế suất. Đây là loại thuế chịu ảnh hưởng rất nhiều bởi phong tục, tập quán của các nước, mức thuế suất cao thấp tùy thuộc vào yêu cầu quản lý, mục đích điều tiết của nhà nước. Nhìn chung, các nước tiên tiến có mức thu thuế cao hơn các nước đang phát triển như thuế thừa kế ở Nhật là 70%, Hàn Quốc là 50%, Mỹ 46%, Pháp 40%.

1.2.5. Thuế giá trị gia tăng đối với bất động sản

Thuế giá trị gia tăng (GTGT) là thuế gián thu, thuộc loại thuế tiêu dùng, gánh nặng thuế cũng chuyển hết cho người tiêu dùng cuối cùng, gánh nặng thuế sang chủ thể khác thông qua cơ chế giá cả trong nền kinh tế, phụ thuộc vào độ co giãn cung cầu giá cả BĐS trên thị trường.

1.2.6. Các chính sách thu khác của Nhà nước về đất đai

Chính sách thu khi Nhà nước giao đất thuộc sở hữu nhà nước; khi chuyển mục đích sử dụng đất và khi Nhà nước cho thuê đất thuộc sở hữu nhà nước.

2. Mức độ tác động của chính sách thuế đến thị trường bất động sản Việt Nam

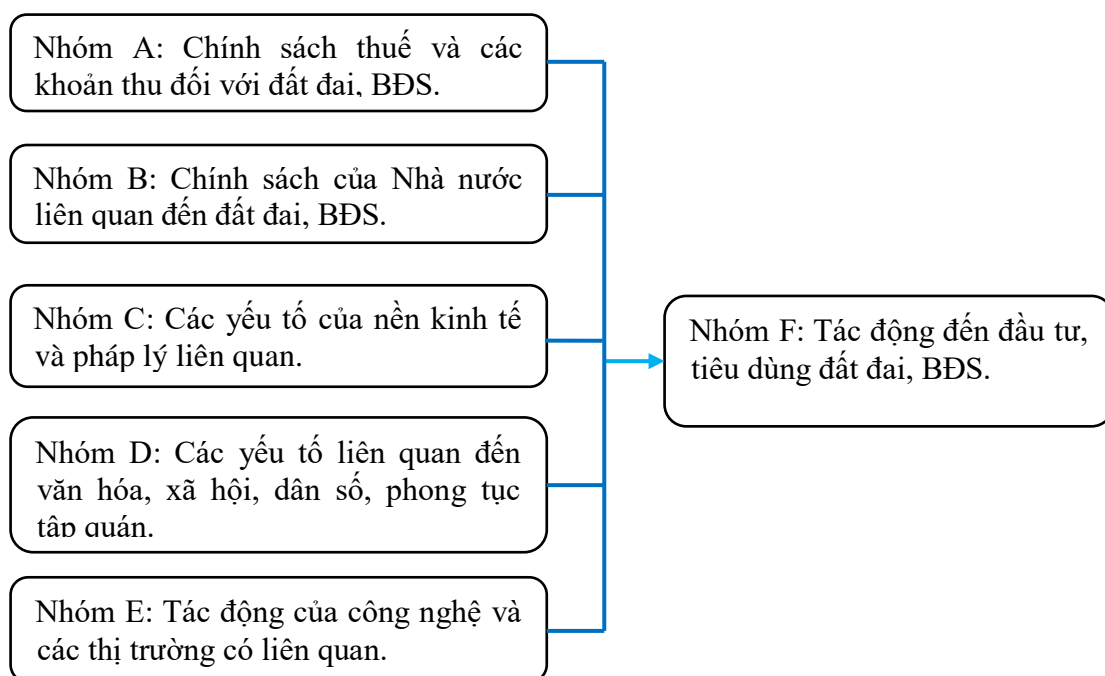
Mức độ ảnh hưởng cụ thể của từng sắc thuế cũng như từng khoản thu đến thị trường BĐS như thế nào, kể cả mặt tích cực lẫn tiêu cực. Như vậy, để có thể đánh giá trong tổng thể các nhân tố ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường BĐS thì mức độ tác động của yếu tố thuế đến đâu, tác giả tiến hành phân tích tác động của chính sách thuế đến thị trường BĐS Việt Nam như sau:

2.1. Mô hình nghiên cứu

Tác giả dựa vào mô hình lý thuyết PEST (Political; Economics; Sociocultural; Technological) với 04 yếu tố trong môi trường vĩ mô có ảnh hưởng trực tiếp đến ngành kinh tế, các chủ thể kinh doanh phải chịu tác động của nó như một yếu tố khách quan, đó là: (i) Thể chế - Luật pháp; (ii) Kinh tế; (iii) Văn hóa - Xã hội; và (iv) Công nghệ. Mặt khác, thị trường BĐS chịu tác động bởi nhiều yếu tố như: sự phát triển kinh tế quốc gia; các yếu tố pháp luật; chính sách quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của Chính Phủ và chính quyền các cấp; sự gia tăng dân số; truyền thống, tập quán và thị hiếu,... Các yếu tố này ảnh hưởng đến quyết định đầu tư hoặc tiêu dùng BĐS, tức ảnh hưởng đến cung, cầu về đất đai. Trên cơ sở đó, thông qua phương pháp chuyên gia, khảo sát, nhằm đánh giá

mức độ tác động của các yếu tố đến phát triển thị trường BĐS Việt Nam,

trong đó có chính sách thuế, tác giả đưa ra mô hình nghiên cứu ở hình 1.



Hình 1: Mô hình nghiên cứu đánh giá mức độ tác động của các yếu tố, đến đầu tư/tiêu dùng bất động sản

2.2. phương pháp nghiên cứu

(i) Dữ liệu sơ cấp thu thập được trong quá trình điều tra, phỏng vấn trực tiếp, các thông tin điều tra, phỏng vấn theo mẫu phiếu đã được thiết kế, với thang đo được sử dụng là thang đo 5 (thang đo Likert) để đánh giá mức độ quan trọng của các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư /tiêu dùng BĐS. Số mẫu được điều tra ban đầu là 250 mẫu.

(ii) Phương pháp khảo sát thực tế: Đối tượng điều tra là các chuyên gia trong các doanh nghiệp kinh doanh BĐS và cá nhân có nhu cầu đầu tư, kinh doanh hoặc tiêu dùng BĐS. Thời gian điều tra từ 05/08/2019 đến 05/09/2019 tại khu vực TP. Hồ Chí Minh (Quận 3, Quận 4, Quận Tân Bình

và Quận Bình Tân) theo mẫu phiếu được thiết kế sẵn. Phiếu điều tra được các điều tra viên phát ra từ các sàn giao dịch BĐS, các trung tâm môi giới BĐS, các văn phòng tư vấn BĐS, doanh nghiệp kinh doanh BĐS...

Tác giả sử dụng các phần mềm phân tích thống kê chuyên dụng như Excel, SPSS 20.0, để phân tích mối tương quan của các biến và chạy hàm hồi quy bội để đánh giá tác động của các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS. Phân tích chính sách thuế, các sắc thuế cụ thể ảnh hưởng đến phát triển thị trường BĐS Việt Nam thời gian qua.

2.3 Kiểm định mô hình nghiên cứu
Mô hình hồi quy bội được sử dụng để ước lượng các yếu tố ảnh hưởng đến

đầu tư BĐS. Phương trình ước lượng có dạng tổng quát như sau:

$$F = \alpha_0 + \alpha_1 A + \alpha_2 B + \alpha_3 C + \alpha_4 D + \alpha_5 E$$

Bảng 2: *Mức độ tác động của các yếu tố tác động đến đầu tư/tiêu dùng bất động sản bao gồm chính sách thuế*

Nhóm		Mức độ tác động	Trung bình	
A	A1	Chính sách Thuế thu nhập đối với chuyển nhượng BĐS	2,95	
	A2	thuế và các Thuế nhà đất	2,46	
	A3	khoản thu đối với đất đai, Thuế giá trị gia tăng (đối với nhà)	2,87	
	A4	BĐS hiện Thu tiền sử dụng đất	2,93	
	A5	hành Lệ phí trước bạ	2,89	
B	B1	Chính sách của Chính sách đầu tư và kinh doanh nhà ở	3,23	
	B2	nhà nước liên Chính sách quy hoạch về việc sử dụng đất	3,25	
	B3	quan đến thị Chính sách quản lý nhà nước liên quan đến mức trường BĐS độ minh bạch thị trường BĐS	3,24	
C	c1	Thu nhập của cá nhân, hộ gia đình	3,22	
	c2	Thu nhập bình quân đầu người	3,01	
	c3	Các yếu tố của nền kinh tế	Giá cả thị trường BĐS	3,35
	c4		Mức lạm phát	3,05
	c5	Đô thị hóa	3,17	
	c6	Chính sách tiếp cận tín dụng BĐS	3,38	
	c7	Tác động của các dòng vốn (FDI, quỹ đầu tư...)	3,13	
D	d1	Các yếu tố dân số, văn hóa, xã hội	Sự gia tăng dân số chung	3,83
	d2		Chuyển đổi cơ cấu nghề nghiệp	3,35
	d3		Môi trường văn hóa xã hội	3,37
E	e1	Tác động của các thị trường có liên quan	Thị trường tài chính (thị trường chứng khoán, ngoại tệ...)	3,16
	e2		Thị trường hàng hóa (vàng, lao động...)	3,57
	e3		Thị trường du lịch, thị trường lao động....	3,55
F	f1	Quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS	Quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS dưới tác động của các yếu tố khác của nền kinh tế xã hội và hệ thống chính sách pháp luật	3,27
	f2		Các biện pháp ổn định giá cả BĐS	3,33
	f3		Thị trường BĐS Việt Nam hiện nay còn tiềm ẩn nhiều rủi ro	3,12

Bảng 2 cho thấy: Trong nhóm các chính sách của nhà nước liên quan đến

thị trường BĐS thì chính sách quy hoạch về việc sử dụng đất được đánh

giá là quan trọng nhất (3,25); nhóm chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành, thì chính sách thuế thu nhập đối với BĐS đánh giá là quan trọng nhất (2,95); tương tự đối với các yếu tố khác...

Xác định hệ số Cronbach's Alpha của từng thành phần các nhân tố
- Chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
,9365	,9343	5

Inter-Item Correlation Matrix					
	a1	a2	a3	a4	a5
a1	1,000				
...	...				
a5	,5295	,8830	,8822	,8323	1,000

- Chính sách của nhà nước liên quan đến thị trường BĐS

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
,6295	,6334	3

Inter-Item Correlation Matrix			
	b1	b2	b3
b1	1,000		
b2	,3522	1,000	
b3	,3912	,3528	1,000

- Các yếu tố của nền kinh tế

Reliability Statistics		
Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
,9435	,9473	7

Inter-Item Correlation Matrix							
	c1	c2	c3	c4	c5	c6	c7
c1	1,000						
c2	,8960	1,000					
...		
C6	,7064	,7991	,9142	,8394	,7144	1,000	
c7	,6187	,4691	,7648	,5592	,5482	,6665	1,000

Xác định hệ số tin cậy Cronbach's Alpha**Bảng 3: Xác định hệ số tin cậy Cronbach's Alpha**

Reliability Statistics

Các yếu tố	Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
Nhóm A: Chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành.	,6295	,6334	3
Nhóm B: Chính sách của nhà nước liên quan đến thị trường BĐS	,9365	,9343	5
Nhóm C: Các yếu tố của nền kinh tế	,9365	,9343	5
Nhóm D: Các yếu tố dân số, văn hóa, xã hội	,9435	,9473	7
Nhóm E: Tác động của các thị trường có liên quan	,9635	,9640	3
Nhóm F: Quyết định đầu tư BĐS	,6041	,6036	3

Kết quả trên cho thấy, các biến trong từng thành phần có mối tương quan với nhau, do hệ số tin cậy Cronbach's Alpha trong các thành phần đạt mức ý nghĩa Alpha lớn hơn hoặc tương đương 0,59.

Phân tích các yếu tố khám phá EFA

Các biến đạt yêu cầu Cronbach's Alpha được đưa vào phân tích EFA nhằm đánh giá mức độ hội tụ của các biến quan sát thành phần nhằm lựa

chọn các nhân tố có ý nghĩa cho phân tích hồi quy. Chỉ số dùng để phân tích sự thích hợp của phân tích nhân tố là KMO (Kaiser Meyer-Olkin), trị số của KMO lớn (giữa 0,5 và 1) là điều kiện đủ để phân tích nhân tố thích hợp, nếu trị số này nhỏ hơn 0,5 thì phân tích nhân tố có khả năng không thích hợp với các dữ liệu.

+ Các nhân tố thuộc các biến độc lập**Bảng 4: Kiểm định KMO và Bartlett's các biến độc lập KMO and Bartlett's Test**

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,731
	Approx. Chi-Square	0,52
Bartlett's Test of Sphericity	df	209
	Sig.	,000

Kết quả hệ số KMO là 0,731 và Sig. là 0,000 đạt giá trị hội tụ, EFA cho ra 5 thành phần nhân tố là các biến độc

lập đưa vào mô hình hồi quy bội để kiểm định mô hình nghiên cứu.

+ Các nhân tố thuộc các biến phụ thuộc

Bảng 5: Kiểm định KMO và Bartlett's biến phụ thuộc KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.		,609
Bartlett's Test of Sphericity	Approx. Chi-Square	0,72
	df	3
	Sig.	,000

Kết quả hệ số KMO là 0,609 và Sig. là 0,000 đạt giá trị hội tụ, EFA cho ra 1 nhân tố là biến phụ thuộc đưa vào mô hình hồi quy bội để kiểm định mô hình nghiên cứu.

Kiểm định mô hình nghiên cứu

Kiểm định mô hình nghiên cứu bằng phương pháp hồi quy tổng thể các biến. Kết quả tính toán cho thấy, xác suất của thống kê t có giá trị bé hơn mức ý nghĩa 5%. Điều này chứng tỏ các biến độc lập đưa vào mô hình đều có ý nghĩa. Hệ số này càng gần 1 thì mô hình xây dựng càng thích hợp với tập dữ liệu mẫu và ngược lại càng gần 0 mô hình kém phù hợp. Kết quả của mô hình như trên cho ta thấy quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS có quan hệ đồng biến với các yếu tố. Các hệ số Alpha thể hiện ở phương trình hồi quy cho thấy chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS ảnh hưởng không nhỏ đến quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS, tất yếu sẽ tác động đến cung, cầu BĐS và ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường BĐS.

Tóm lại, chính sách thuế là một trong các chính sách tài chính quan trọng nhằm điều tiết thị trường BĐS, vì vậy chính sách thuế chưa hoàn thiện sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường BĐS nói riêng và sự phát triển toàn nền kinh tế nói chung. Thực tế tại Việt Nam thời gian qua cho thấy việc sử dụng đất đai và BĐS lãng phí, không hiệu quả, hiện tượng đầu cơ

nhà đất là khá phổ biến, dẫn đến một khối lượng BĐS khá lớn bỏ trống không khai thác hoặc mua đi bán lại với mục đích đầu cơ không sử dụng vào mục đích ở hoặc sản xuất kinh doanh.

3. Các giải pháp hoàn thiện chính sách thuế đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam

3.1. Giải pháp chung về hệ thống chính sách bất động sản

Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do nhà nước đại diện làm chủ sở hữu và thống nhất quản lý, giao cho các tổ chức và cá nhân quyền sử dụng đất đai theo quy định của pháp luật. Nhà nước cần xây dựng hệ thống pháp luật liên quan đến thị trường BĐS phải thống nhất, ổn định chính sách, tránh trường hợp nhiều ban ngành quản lý ra quyết định, quy định chồng chéo như hiện nay, quy hoạch đất đai phải mang tính chiến lược và ổn định, thay đổi theo lộ trình, không thường xuyên thay đổi, gây khó khăn và ảnh hưởng đến chiến lược đầu tư dự án của chủ đầu tư, vì hầu hết các dự án BĐS đều có thời gian thực hiện cũng như thu hồi vốn rất dài. Ngược lại, chính sách đất đai chưa phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội sẽ kìm hãm quá trình phát triển của thị trường BĐS nói riêng, toàn nền kinh tế nói chung.

3.2. *Đổi mới thuế thu nhập cá nhân từ thừa kế bất động sản*

Hiện nay, luật thuế quy định miễn thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS, thừa kế, quà tặng là BĐS giữa người có quan hệ gia đình, do xuất phát từ cuộc sống thực tiễn, tính chất truyền thống của các gia đình Việt Nam. Vì vậy, phần miễn thuế cần phải xác định lộ trình cho miễn thuế, sau đó thu thuế như các nước phát triển đã làm (thường các nước phát triển mức thu thuế thừa kế và quà tặng rất cao: Nhật 70%, Hàn Quốc 50%, Mỹ 46%, Pháp 40%...), một phần nhằm tăng thu NSNN, phần khác nhằm khóa lấp những khe hở pháp luật mà ngày nay các đối tượng nộp thuế đang lợi dụng nhằm trốn thuế, lách thuế [4]. Theo đó, thời gian miễn thuế đề xuất là 2 năm kể từ khi quy định của pháp luật có hiệu lực, quá thời hạn quy định nêu trên, các khoản thu nhập phát sinh từ các đối tượng này sẽ bị thuế điều tiết như các trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, quà tặng khác.

Bảng 6: Đề xuất biểu thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản

Thời gian nắm giữ BĐS	Thuế suất
Dưới 6 tháng	40%
Từ 6 tháng đến dưới 18 tháng	35%
Từ 18 tháng đến dưới 3 năm	30%
Từ 3 năm đến dưới 5 năm	20%
Từ 5 năm đến dưới 10 năm	12%
Từ 10 năm trở lên nhưng sau thời điểm ngày 15/10/1993	5%
BDS có nguồn gốc trước thời điểm ngày 15/10/1993	0%

Thời gian nắm giữ tài sản được tính từ ngày nhận chuyển nhượng (mua) BĐS đến ngày chuyển nhượng (bán) BĐS ghi trên hợp đồng chuyển nhượng BĐS.

Vấn đề miễn thuế đối với nhà ở, đất ở duy nhất chưa phù hợp với thực tế, nên quy định hạn mức miễn thuế hoặc thời gian nắm giữ tài sản để thu thuế, tác giả kiểm nghị: Thuế suất từ 65% đến 75% nếu người bán sở hữu nhiều BĐS, BĐS không dùng để ở hoặc kinh doanh, BĐS chưa đăng ký... Nếu BĐS được nắm giữ dưới 6 tháng, mức thuế suất 40%, dưới 18 tháng, thuế suất là 35%, dưới 3 năm thuế suất là 30%, đối với một số trường hợp đặc biệt có mức thuế suất đến 76% hoặc 80% mà những BĐS nằm ở các vị trí khác nhau, vị trí đặc biệt chiếm ưu thế. Việc quy định hạn mức miễn thuế hoặc thời gian nắm giữ tài sản để thu thuế còn có ý nghĩa hạn chế tình trạng đầu cơ nhà đất hiện rất phổ biến tại Việt Nam. Để hạn chế tình trạng đầu cơ, tích tụ BĐS tác giả đề xuất công cụ thuế suất dựa trên thời gian nắm giữ tài sản để thu thuế. Biểu thuế đề xuất trong bảng 6:

3.3. *Đổi mới thuế sở hữu bất động sản*

Việt Nam hiện nay chưa có chính sách thuế tài sản. Ở Việt Nam giá mua nhà rất cao, nhưng sau đó không phải nộp thuế nhà (thuế đất lại thấp) nên

thường dẫn đến tình trạng đầu cơ nhà gây sốt giá trên thị trường, càng làm khó khăn hơn cho Nhà nước khi giải quyết nhà ở cho dân nói chung, cho người có thu nhập thấp nói riêng. Theo

đó, hướng xây dựng sắc thuế BĐS như sau: Mức thuế nhà đất và thuế đất có thể xác định riêng biệt, sau đó kết hợp để hình thành thuế BĐS.

$$\text{Thuế bất động sản} = \text{Thuế nhà (công trình xây dựng)} + \text{Thuế đất}$$

Trong đó:

$$\text{Thuế đất} = \text{Diện tích đất chịu thuế} \times \text{Giá tính thuế đất (m}^2\text{)} \times \text{Tỷ lệ giá trị đất tính thuế (\%)} \times \text{Thuế suất (\%)}$$

$$\text{Thuế nhà} = \text{Diện tích nhà chịu thuế} \times \text{Giá trị nhà xây dựng (m}^2\text{)} \times \text{Thuế suất (\%)}$$

Thuế đất

Diện tích đất: Diện tích đất chịu thuế là diện tích đất sử dụng hợp pháp, không phân biệt đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa.

Giá tính thuế đất: Là giá trị thị trường của đất (1 m²), được ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh công bố hằng năm tùy theo mục đích sử dụng. Giá này đồng thời cũng là căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và tính giá bồi thường khi nhà nước thu hồi đất... Quy định này nhằm đảm bảo thống nhất giữa chính sách thu thuế BĐS với các chính sách tài chính khác.

Qua phân tích từ bộ dữ liệu BĐS thu thập được trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh cho thấy giá đất do UBND thành phố công bố hằng năm là khá thấp so với giá trên thị trường.

Tỷ lệ giá trị đất tính thuế: Giá tính thuế đất thường thấp hơn giá trị thị trường. Để cân đối nguồn thu từ giá tính thuế đất và thuế suất, tỷ lệ giá trị đất tính thuế tác giả đề xuất là 80% giá trị đất tính thuế.

Thuế suất: Về nguyên tắc thu thuế phải dựa trên khả năng sinh lợi của đất, nên thuế suất được thay đổi phụ thuộc vào mục đích sử dụng đất. Đối với đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp điều tiết thuế cao hơn đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Đất ở vừa không có khả năng sinh lợi, vừa đáp ứng nhu cầu thiết yếu của con người... nên mức điều tiết thuế đối với đất ở thấp hơn so với đất sử dụng vào kinh doanh. Đặc biệt đối với đất bỏ hoang không sử dụng thuế điều tiết cao hơn so với đất đã đưa vào sử dụng, nhằm hạn chế đầu cơ đất, tích tụ đất và khuyến khích sử dụng đất có hiệu quả.

+ Căn cứ xác định mức thuế suất tùy theo mục đích sử dụng đất được thực hiện bằng phương pháp phân tích tác động của các biến độc lập lên biến phụ thuộc là giá đất, hệ số đối các khu vực nhà ở, khu vực có khả năng buôn bán và khu vực làm văn phòng, khách sạn có hệ số tương ứng ảnh hưởng đến giá lần lượt là 1; 2,2 và 4,0. Có nghĩa, đất thuộc khu vực buôn bán sẽ có giá trung bình cao hơn đất chỉ dùng vào

mục đích ở là 2,2 lần; tương tự đất thuộc khu vực làm văn phòng, khách

sạn trung bình có giá cao hơn khu vực đất ở là 3,5 lần.

Bảng 7: Thuế suất tùy vào mục đích sử dụng đất

Mục đích sử dụng đất	Thuế suất so với thuế suất của đất ở
Đất ở	100%
Đất khu vực kinh doanh buôn bán	220%
Đất khu vực làm văn phòng, khách sạn	350%

(Nguồn: Tác giả tính toán.)

+ Đối với đất bỏ hoang không sử dụng, chủ sở hữu nộp thuế với mức thuế suất cao hơn đất đã đưa vào sử dụng, nhằm tránh tình trạng sử dụng đất lãng phí, hạn chế đầu cơ, tích tụ đất, đồng thời khi đất bỏ hoang không đưa vào sử dụng sẽ không tạo ra sản phẩm cũng như việc làm, nhà nước sẽ thất thu một phần thuế (chẳng hạn không thu được thuế nhà, thuế thu nhập do cho thuê nhà...). Hiện nay, hiện tượng sử dụng sai mục đích sử dụng đất rất nhiều, cụ thể là đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích ở và mục đích kinh doanh. Trường hợp này không quy định mức thuế suất mà quy định hình thức phạt, mức thu gồm phần thuế theo mục đích sử dụng hiện tại và mức phạt.

ii) Thuế nhà

- *Diện tích nhà chịu thuế*: Diện tích nhà chịu thuế là toàn bộ diện tích sàn xây dựng của nhà ở, căn hộ, hoặc công trình xây dựng khác thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức và cá nhân.

- *Giá tính thuế*: Đối với nhà mới xây dựng là đơn giá 1 m² nhà xây dựng mới của nhà ở cùng loại do Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư hàng năm, hoặc do UBND cấp tỉnh công bố; đối với nhà đã sử dụng, căn cứ theo đơn giá nhà xây dựng mới của nhà ở cùng

loại do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, trừ phần khấu hao theo quy định [5].

- *Thuế suất*: Thuế suất nhà được thu cùng mức với thuế suất đất tùy theo mục đích sử dụng.

3.4. Đối mới thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản

Nhà nước quản lý các doanh nghiệp kinh doanh BĐS thông qua quá trình khai báo thuế, hóa đơn, chứng từ kế toán... nên đối với doanh nghiệp, hiện tượng lách thuế, trốn thuế hạn chế hơn so với thuế TNCN. Tuy nhiên, chính sách thuế thu nhập cần có mức thuế suất ưu đãi với doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân làm trong các khu công nghiệp tập trung thuê để ở,...

Ở Việt Nam, theo quy định hiện hành, giá vốn của BĐS được xác định dựa vào giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng BĐS. Tuy nhiên, một số trường hợp BĐS mua từ rất lâu nên giá mua tính bằng vàng, bằng USD, ngay cả trường hợp mua bằng tiền thì đến nay thời giá đã thay đổi, giá vàng, giá USD đã tăng mạnh trong thời gian gần đây, tiền đồng Việt Nam bị tác động bởi tỷ lệ lạm phát của các năm nên không phản

ánh đúng giá trị như là một chi phí về giá vốn. Do đó, không ít những trường hợp chuyển nhượng BĐS, giá vốn được

$$\begin{array}{r} \text{Thu} \\ \text{nhập} \\ \text{chịu} \\ \text{thuế} \end{array} = \begin{array}{r} \text{Giá BĐS thực} \\ \text{tế chuyển} \\ \text{nhượng} \end{array} - \begin{array}{r} \text{Giá} \\ \text{vốn} \\ \text{BĐS} \end{array} \times \begin{array}{r} \text{Chi} \\ \text{số} \\ \text{giá} \end{array} - \begin{array}{r} \text{Chi phí đầu tư, cải tạo} \\ \text{và các khoản thuế, phí,} \\ \text{lệ phí đã nộp} \end{array}$$

Chỉ số giá đưa vào điều chỉnh giá vốn BĐS là chỉ số giá tiêu dùng được nhà nước công bố hàng năm. Đối với trường hợp giá mua BĐS bằng vàng, bằng USD được quy thành tiền đồng Việt Nam theo giá thống kê bình quân hàng tháng tại thời điểm mua, sau đó điều chỉnh giá vốn theo chỉ số giá. Trường hợp không xác định được giá vốn BĐS thì ấn định giá do UBND cấp tỉnh ban hành tại thời điểm mua.

Tóm lại, với gợi ý sửa đổi chính sách thu tiền sử dụng đất và thu tiền thuê đất như trên, góp phần bình đẳng giữa tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài trong chính sách tài chính đất đai. Mặt khác, tăng mức thu tiền thuê đất là thúc đẩy các đối tượng thuê đất sử dụng đất có hiệu quả, tiết kiệm, đồng thời tăng thu cho NSNN, góp phần phát triển thị trường BĐS.

4. Kết luận

Trước bối cảnh hội nhập kinh tế Quốc tế và khu vực như hiện nay, nguồn thu ngân sách bị giảm sút do Việt Nam phải đáp ứng những cam kết hội nhập, nguồn thu ngân sách từ chính sách thuế đối với BĐS cần được chú

trừ không đáng kể, dẫn đến nghĩa vụ thuế rất cao.

trọng hơn nữa trong thời gian tới. Do vậy, cần thiết phải sửa đổi những quy định bất cập của pháp luật thuế đối với BĐS hiện hành để các sắc thuế này thực sự thể hiện vai trò quan trọng của mình trong hệ thống pháp luật thuế Việt Nam.

Với những gợi ý hoàn thiện chính sách thuế thu nhập tại Việt Nam, tác giả kỳ vọng thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS là công cụ tài chính hữu hiệu huy động một phần nguồn thu cho ngân sách Nhà nước, công bằng giữa các đối tượng nộp thuế và đặc biệt là hạn chế tình trạng đầu cơ, tích tụ BĐS, đẩy giá BĐS tăng cao, ảnh hưởng không tốt đến thị trường BĐS nói riêng, nền kinh tế nói chung. Bên cạnh đó, mức thuế đề nghị tương đối thấp nhằm khuyến khích các chủ sở hữu BĐS đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng BĐS; góp phần tạo lập “hàng hóa BĐS” có đầy đủ pháp lý trên thị trường, góp phần minh bạch hóa thị trường BĐS cũng như góp phần phát triển thị trường BĐS.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đàm Văn Huệ (2006), *Thuế đất đai – công cụ quản lý và điều tiết thị trường bất động sản*, Nxb Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội

2. Thái Bá Cần (2004), *Giải pháp tài chính phát triển thị trường bất động sản*, Nxb Tài chính, Hà Nội
3. Trịnh Hồng Loan (2010), *Property Taxation and Land Use Management in Vietnam: the Potential for Reform*, Nxb Tài chính, Hà Nội
4. Nguyễn Hồng Thắng (2010), “Thuế nhà, đất: Cải cách như thế nào?”, *Tạp chí Tài chính*, tháng 5/2010, tr. 20-33
5. Thái Bá Cần và Trần Nguyên Nam (2003), *Thị trường bất động sản: những vấn đề lý luận và thực tiễn ở Việt Nam*, Nxb Tài chính, Hà Nội

THE IMPACT OF TAX POLICY ON REAL ESTATE MARKET

ABSTRACT

In the process of international economic integration, the tax policy system has still revealed the limitations that need to be supplemented and improved to reduce revenue losses to the state budget, contributing to promoting production and business development, especially tax policies related to real estate. Currently, for “real estate goods” depending on the taxpayer, the purpose of use, etc., various tax laws, such as Agricultural Land Use Tax, Housing Tax, Business Income Tax Business, Personal Income Tax, Value Added Tax, and so on are applied. Moreover, tax is a tool to regulate the macro economy in order to promote the stable, sound, and sustainable development of the real estate market to attract investments for national economic growth.

Keywords: *Real estate, taxes, policy of tax, real estate market, housing tax*

(Received: 17/2/2020, Revised: 22/4/2020, Accepted for publication: 6/8/2020)