



Lộ trình hành thu về nhà - đất

ThS. NGUYỄN THỊ TUYẾT NHƯ

Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản (BDS) có tầm quan trọng trong đời sống kinh tế - xã hội, phát triển thị trường BDS là một trong những mục tiêu kinh tế hàng đầu của các quốc gia. Tại Việt Nam trong những thập niên gần đây, thị trường BDS được chính thức phát triển, trong từng thời kỳ có những chiến lược, sách lược và hệ thống giải pháp phù hợp nhằm phát triển theo tiêu chí bền vững, hiện nay vấn đề tài chính BDS được đặc biệt quan tâm. BDS được hiểu theo cách đơn giản là những tài sản gắn liền với đất, đất đai là thành phần cốt lõi của mọi BDS, khi nói đến chính sách tài chính về BDS thường bắt đầu từ chính sách hành thu về nhà - đất.

Lộ trình hành thu về nhà - đất từ năm 1986

đến nay

Từ khi thống nhất đất nước (30/04/1975), chính sách đất đai - nhà ở được bao cấp theo cơ chế kinh tế tập trung, người sử dụng nhà - đất không phải có nghĩa vụ trích nộp ngân sách.

Bước vào thời kỳ chuyển đổi kinh tế (1986), nhà nước cho phép và khuyến khích nhân dân tự lo lấy chỗ ở cho mình, tạo điều kiện để người dân tự xây nhà ở, thời kỳ này chưa thực hiện các chính sách hành thu về nhà - đất. Đến ngày 06/04/1991 Pháp lệnh nhà

ở được ban hành, cùng một số chính sách như hóa giá nhà cấp 4, nhà bán kiên cố... chuyển quỹ nhà ở do nhà nước quản lý sang hình thức kinh doanh, chính thức xóa bao cấp về nhà ở, thừa nhận hàng hóa nhà - đất giao dịch trên thị trường. Khi đó, các khoản thu từ nhà - đất bắt đầu được chú ý, có thể tóm tắt lộ trình hành thu về nhà - đất như sau:

Thời kỳ 1991 - 1993, các khoản thu về nhà - đất không đáng kể, bao gồm thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế nhà đất, lệ phí trước bạ với mức thu rất thấp.

Đến năm 1993, Luật đất đai được ban hành, lần đầu tiên tại Việt Nam có một sắc luật quy định về quyền của người sử dụng đất và những chính sách thực thi. "Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi chuyển nhượng cho thuê,

LỘ TRÌNH HÀNH THU VỀ NHÀ - ĐẤT (1986 - 2008)					
	1986 - 1991	1992 - 1993	1994 - 2004	2005 - 2008	Ghi chú
1- Tiền sử dụng đất	-	-	Khung giá ND 87/CP	Theo bảng giá đất hàng năm	
2- Thuế chuyển quyền sử dụng đất	-	≤ 100.000 đ/m ² -	Khung giá ND 87/CP	Theo bảng giá đất hàng năm	
3- Tiền thuê đất	-	-	Khung giá ND 87/CP	Theo bảng giá đất hàng năm	
4- Tiền bán hoặc cho thuê nhà sở hữu nhà nước	-	-	Giá thực tế	Giá thực tế	
5- Thuế nhà đất	-	Theo mức thuế SD đất nông nghiệp	Theo mức thuế SD đất nông nghiệp	Theo mức thuế SD đất nông nghiệp	
6- Lệ phí trước bạ	-	Theo giá tối thiểu của UBND tỉnh, TP	Theo giá tối thiểu của UBND tỉnh, TP	Theo giá tối thiểu của UBND tỉnh, TP	

Nguồn: Các văn bản pháp quy của Bộ Tài nguyên Môi trường

thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất”. Chính sách hành thu từ nhà – đất bổ sung thêm khoản thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bán hoặc cho thuê nhà sở hữu nhà nước. Các khoản thu được xác định theo khung giá nhà - đất như sau:

Đối với tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, tiền thuê đất là những nguồn thu chiếm tỷ trọng lớn trong ngân sách, được tính trên khung giá các loại đất theo Nghị định 87/CP ngày 17/08/1994, đến năm 2005 thay đổi khung giá đất mới và từ đó giá đất được điều chỉnh hàng năm tiệm cận theo giá thị trường. Trong đó:

Tiền sử dụng đất: được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên giá trị đất phải nộp tiền sử dụng đất. Mức thu có thể là 50% hoặc 100%, tùy vào điều kiện của hiện trạng đất đai đang sử dụng, trong đó có xét đến trong hạn mức và ngoài hạn mức đất ở. Đối với đất giao để thực hiện dự án có thời hạn dưới 70 năm thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2 % của mức thu 70 năm.

Tiền thuê đất: áp dụng cho các đối tượng có nhu cầu sử dụng đất theo phương thức thuê đất phải nộp tiền thuê đất theo Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 về “Thu tiền thuê đất, thuê mặt nước”, giá đất thuê một năm bằng 0,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất do UBND tỉnh, thành phố ban hành.

Thuế chuyển quyền sử dụng đất: áp dụng cho mọi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất, khi chuyển quyền sử dụng đất, trừ những trường hợp thuộc diện không phải nộp thuế. Có hai mức thuế suất cơ bản: mức thuế suất bằng 2% giá trị diện tích đất chuyển quyền sử dụng đối với đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối...; mức thuế suất bằng 4% giá trị diện tích đất chuyển quyền sử dụng đối với đất ở, đất xây dựng công trình và các loại đất khác.

Từ 01/01/2009, thuế chuyển quyền sử dụng đất được thay bằng thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, mức thuế suất 25% trên thu nhập, hoặc 2% trên doanh số bán khi không xác định được thu nhập.

Đối với lệ phí trước bạ, thuế nhà - đất là những khoản đóng góp ngân sách không đáng kể, ứng với mỗi loại có cách áp giá riêng để tính toán như sau:

Lệ phí trước bạ: là khoản tiền nộp cho cơ quan nhà nước để được bảo vệ hợp pháp quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng tài sản. Theo đó, các tổ chức và cá nhân khi đăng ký quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở, phải nộp lệ phí trước bạ bằng 1% giá trị nhà hoặc đất đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng, mức thu tối đa là 500 triệu đồng trên một tài sản. Từ tháng 09/2008 được điều chỉnh theo Nghị định 80/2008/NĐ-CP ngày 29/07/2008, theo đó mức lệ phí trước bạ áp dụng là 0,5% trị giá tính thuế,

trước bạ đất căn cứ theo bảng giá đất do UBND tỉnh, thành phố quy định hàng năm, trước bạ nhà áp dụng theo bảng giá chuẩn tối thiểu trị giá nhà và các loại kiến trúc khác để tính lệ phí trước bạ do UBND tỉnh, thành phố quy định. Tại TP.HCM giá nhà trong khoảng 250.000 đồng/m² – 2.300.000 đồng/m², tùy vào cấp loại nhà, kết cấu nhà, tình trạng nhà.

Thuế nhà - đất: áp dụng đối với mọi tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trực tiếp sử dụng đất để ở hoặc xây dựng công trình, trừ trường hợp đã nộp tiền sử dụng đất hoặc đất dùng vào mục đích công cộng, phúc lợi xã hội, hoặc đất dùng vào thờ cúng... Căn cứ tính thuế dựa vào diện tích đất sử dụng; hạng đất phân theo loại đô thị, loại đường phố, vị trí đất mặt tiền hay hẻm lớn, hẻm nhỏ; mức thuế áp dụng theo mức thuế sử dụng đất nông nghiệp (là mức cao nhất trong vùng), thuế nhà - đất thu bằng tiền theo giá thóc tính thuế sử dụng đất nông nghiệp của vụ cuối năm trước.

Nhận xét, đánh giá lộ trình hành thu về nhà - đất

Lộ trình hành thu về nhà - đất từ năm 1986 đến nay có những chuyển biến tích cực:

- Giai đoạn (1986 – 1993): lộ trình hành thu tiến dần từ không thu đến có thu, bước khởi đầu cho sự ra đời của thị trường BĐS.

- Giai đoạn (1994 – 2004): ổn định nguồn thu theo khung giá đất của Nghị định 87/CP ngày 17/08/1994, người có quyền sử dụng đất có thể vốn hóa thông qua liên doanh, liên kết, bán hoặc thế chấp, cầm cố... Từ đây, “vốn tĩnh” (đất đai) biến thành “vốn động”, nguồn tài nguyên khan hiếm đất đai có thêm một phương thức khai thác sử dụng mới, làm tăng thêm hiệu quả của đất, từng bước phát triển thị trường BĐS.

- Giai đoạn (2004 – 2008): tăng nguồn thu theo khung giá đất tiệm cận theo giá thị trường và được điều chỉnh hàng năm.

Qua nhiều trăn trở, lộ trình hành thu về nhà - đất có những chuyển biến tích cực, mang về khoản thu đáng kể. Từ trước năm 1994, các khoản thu về nhà - đất chỉ bao gồm thuế nhà - đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế nông nghiệp, tổng thu tính đến năm 1994 đạt khoảng 2.000 tỷ đồng. Từ khi có Luật đất đai 1993 còn có thêm khoản tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, cũng từ đó đất đai được thừa nhận là hàng hóa và có giá trị giao dịch dưới hình thức quyền sử dụng đất. Nguồn lực tiềm tàng từ đất đã bước đầu phát huy tác dụng, các khoản thu ngân sách về nhà - đất tăng vọt, chỉ trong năm 1999 tổng thu đạt 3.641 tỷ đồng. Từ năm 2000, cùng với quá trình phát triển kinh tế - xã hội trong xu thế công nghiệp hóa, đô thị hóa ô ạt, nhu cầu sử dụng đất tăng cao làm gia tăng các khoản thu ngân sách về nhà - đất, tính đến năm 2007 các khoản thu được cụ thể như sau:

Các khoản thu từ đất (2000 - 2007)								
	Tổng cộng	Trong đó						
		2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007
1- Thuế sử dụng đất nông nghiệp	3.072	1.776	772	151	130	132	111	
2- Các khoản thu về nhà đất	101.411	2.823	5.486	10.546	17.463	17.757	20.536	26.800
TỔNG THU	104.483	4.599	6.258	10.697	17.593	17.889	20.647	26.800

Nguồn: Niên giám thống kê 2007

Trong 7 năm (2000 – 2007) tổng các khoản thu về nhà đất đạt 104.483 tỷ đồng, trong đó chiếm tỷ trọng cao nhất là tiền sử dụng đất và tiền thuê đất. Các khoản thu ngân sách căn cứ trên giá đất do UBND tỉnh, thành phố ban hành và chỉ thực hiện được đối với các giao dịch chính thức, nhưng bảng giá đất từ những năm trước 2004 chỉ xấp xỉ 20 % giá thị trường, nên các khoản thu chỉ đạt từ 2.823 tỷ đồng (năm 2000) đến 10.546 tỷ đồng (năm 2003). Từ năm 2005, bảng giá đất được điều chỉnh hàng năm tiệm cận theo giá thị trường, tương đương 60% giá thị trường, làm cho các khoản nghĩa vụ trích nộp ngân sách trong các giao dịch về nhà – đất tăng đột biến so với trước đây, chỉ trong năm 2007 đã thu được 26.800 tỷ đồng.

Tuy nhiên, bên cạnh những chuyển biến tích cực, lộ trình hành thu về nhà – đất cũng có những hạn chế không thể tránh khỏi. Chính sách hành thu theo khung giá đất của Nghị định 87/CP ngày 17/08/1994, chỉ tương đương 20% giá thị trường và tồn tại hơn 9 năm làm thất thu ngân sách rất lớn, rồi đột ngột thay đổi áp dụng theo bảng giá đất được điều chỉnh hàng năm tiệm cận theo giá thị trường (từ năm 2005), làm cho nghĩa vụ nộp ngân sách đột biến tăng lên, gây tâm lý e ngại phương thức giao dịch chính thức về nhà - đất. Theo các chuyên gia kinh tế thì có đến 70% giao dịch ngầm từ đất, 50% giao dịch ngầm từ nhà, nên mặc dù thu ngân sách có tăng lên nhưng chưa thu đủ với mọi giao dịch. Thị trường BĐS giao dịch không chính thức cứ song song tồn tại cùng với thị trường chính quy, nhưng thị trường chính quy chưa đủ mạnh để hướng thị trường vào quỹ đạo chính thức, hậu quả là không quản lý được thị trường BĐS, cũng là nguyên nhân làm thất thu ngân sách. Về khoản tiền sử dụng đất, mặc dù chiếm tỷ trọng rất lớn trong các khoản hành thu về nhà – đất thông qua việc giao đất cho các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng, kinh doanh ..., nhưng còn mang nặng cơ chế xin – cho, là điều kiện cho cửa quyền, những nhiễu, hậu quả là đất không được giao đúng nhà đầu tư có năng lực thật sự, làm kéo dài thời gian hoàn công, không phát huy hiệu quả sử dụng đất.

Kết luận và kiến nghị

Đất đai là tài nguyên khan hiếm, quý giá của mỗi quốc gia, là nội lực quốc gia và là nền tảng của tài sản BĐS, trên quan điểm vốn hóa các nguồn lực từ đất đai, nhằm biến các nguồn lực tiềm tàng thành nguồn vốn đầu tư để phát triển KT - XH,

phục vụ sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, cần tập trung phát triển bền vững thị trường bất động sản. Từ năm 1986 đến nay, trong từng thời kỳ có chính sách hành thu về nhà – đất với lộ trình phù hợp. Để phát huy những mặt tích cực và khắc phục những mặt còn hạn chế trong chính sách hành thu, lộ trình hành thu về nhà - đất từ nay đến năm 2015 tiếp tục áp dụng như sau:

Thống nhất chọn hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng, kinh doanh, thực hiện các dự án theo quy hoạch, giá đất lúc này được xác định do “cầu kéo” và sự cạnh tranh đã lựa chọn những đối tượng có năng lực thực sự, nhanh chóng làm tăng hiệu quả sử dụng đất, xóa bỏ cơ chế xin – cho, cửa quyền.

Trong những năm đầu hướng dẫn thị trường BĐS vào quỹ đạo chính quy, nên giảm 50% tỷ lệ trích nộp ngân sách, giải pháp này tránh cho nhà đầu tư những cú sốc lớn do tăng suất đầu tư bởi các khoản nghĩa vụ ngân sách tăng (do giá đất tăng), hạn chế phát triển loại hình giao dịch không chính thức, nhằm tập trung hầu hết các giao dịch trên thị trường, thực hiện thu đủ các nghĩa vụ ngân sách nhà nước. Các mức thu được đề xuất như sau:

- Về tiền sử dụng đất, áp dụng đối với các trường hợp không thuộc diện phải qua đấu giá, nếu đối tượng trước đây áp dụng 100% thì nay là 50%, hoặc đối tượng trước đây là 40% thì nay là 20%... đối với các dự án xây dựng nhà lưu trú cho công nhân, nhà ở xã hội, nhà cho người có thu nhập thấp thì được miễn tiền sử dụng đất.

- Về thuế thu nhập từ chuyển nhượng nhà – đất, cần tính đến yếu tố rủi ro trong đầu tư, chi phí cơ hội khi đầu tư BĐS, chi phí phát sinh do kéo dài thời gian thanh khoản..., đây là những chi phí vô hình khó xác định, nhưng lại có giá trị rất lớn, quyết định lợi nhuận đầu tư.. Nếu cứ áp đặt mức thuế suất 25% trên thu nhập thì khó xác định thu nhập chính xác, còn nếu căn cứ trên phần chênh lệch giữa giá bán và giá mua hoặc 2% trên doanh số bán khi không xác định được thu nhập thì e rằng chưa tính đúng đối với nhà đầu tư. Khi phát huy tác dụng các giải pháp phát triển thị trường BĐS theo phương thức giao dịch chính thức, thì giá cả nhà – đất được bình ổn, khi đó thu nhập có được từ chuyển nhượng nhà – đất không cao (do giá không tăng cao), mức thuế suất hợp lý là 10% trên phần chênh lệch giữa giá bán và giá mua, hoặc 1% trên doanh số bán khi không xác định được thu nhập. Cùng một mức doanh thu, nhưng nếu áp dụng theo mức thuế suất 1% trên doanh số giao dịch, khoản thu ngân sách bằng 1,38 lần so với chính sách thu trước ngày 01/01/2009 theo bảng giá đất hiện tại và bằng 4,16 lần nếu tính theo khung giá đất của Nghị định 87/CP, cụ thể như sau:

Cùng mức doanh thu là 100.000.000 đồng (trị giá giao dịch thực tế), nếu với mức hành thu trước

So sánh tổng thu ngân sách trước ngày 01/01/2009 và mức thu đề xuất

Trị giá tính thuế			Tổng thu		
			Trước 01/01/2009 với 30% giao dịch chính thức	100% giao dịch chính thức theo mức thuế đề xuất	
Giao dịch thực tế	Theo Giá của ND 87/CP (20% giá thị trường)	Theo bảng giá đất hiện tại (60% giá thị trường)	Thu (4%) theo Giá của ND 87/CP	Thu 4% theo bảng giá đất (= 60% giá thị trường)	1% theo giá thị trường
100.000.000	20.000.000	60.000.000	240.000	720.000	1.000.000

Nguồn: tính toán của tác giả

ngày 01/01/2009 là 4% doanh số và có đến 70% giao dịch ngầm thì mức thu là 240.000 đồng theo khung giá Nghị định 87/CP (1), hoặc 720.000 đồng theo bảng giá đất hiện tại (2); nếu hành thu theo mức thuế đề xuất là 1% doanh số với 100% giao dịch theo giá thực tế, thì mức thu là 1.000.000 đồng, gấp 1,38 lần so với (2) và gấp 4,16 lần so với (1).

Áp dụng mức thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đề xuất là 10% trên thu nhập hoặc 1% trên doanh số thực tế, cần có giải pháp hỗ trợ nhằm thực hiện thu đủ với mọi giao dịch. Với phương thức thanh toán qua ngân hàng có thể kiểm soát được giá cả, cần có luật định bắt buộc thanh toán theo phương thức chuyển khoản đối với các giao dịch về BĐS, bên cạnh đó cũng cần có quy định hạn mức

lưu chuyển tiền mặt trong mỗi giao dịch với ngân hàng, để khống chế việc thanh toán tiền mặt trong các giao dịch ngầm.

Kỳ vọng vào những cải cách chính sách tài chính đối với BĐS, có lộ trình thích hợp với các chính sách hành thu về nhà – đất, kết hợp đồng bộ hệ thống giải pháp phát triển thị trường BĐS sẽ sớm khắc phục tình trạng giao dịch ngầm, nhằm phát triển bền vững thị trường BĐS để khai thác sử dụng có hiệu quả nguồn tài nguyên khan hiếm quốc gia

Tài liệu tham khảo:

- 1- Chính Phủ, Nghị định 87/2000/NĐ-CP ngày 17/08/1994 quy định về khung giá các loại đất.
- 2- Chính Phủ, Nghị định 38/2000/NĐ-CP ngày 23/08/2000 về thu tiền sử dụng đất.
- 3- Chính phủ, Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 về thu tiền thuế đất, thuê mặt nước.
- 4- Chính Phủ, Nghị định 80/2008/NĐ-CP ngày 29/07/2008 về điều chỉnh lệ phí trước bạ.
- 5- Quốc hội nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, “Luật thuế thu nhập cá nhân”
- 6- Tổng cục Thống kê, “Niên giám thống kê năm 2007”, NXB Thống kê

Xây dựng mô hình cơ cấu vốn hợp lý cho doanh nghiệp Việt Nam

Mặc dù các hệ số b đã xác định khác 0 và $/t-Statistic/ > T_{inv}$, tức đã vượt qua được kiểm định giả thiết nhưng cũng chưa chắc đó là mô hình hồi quy tốt. Một mô hình hồi quy tốt phải đảm bảo phù hợp với dữ liệu, nghĩa là các quan sát phải tập trung quanh đường hồi quy, nói cách khác là sai số của mô hình phải nhỏ và điều này thể hiện thông qua chỉ tiêu R-squared.

Kết quả hồi quy đã thực hiện ở trên cho thấy R-squared có giá trị 0.512140, nghĩa là 51.214% sự biến động hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu (DE) được giải thích bởi sự thay đổi của suất sinh lời trên tài sản (ROA), quy mô hoạt động (SIZE) và mức thuế thu nhập thực sự phải nộp (TAX). Như vậy, mô hình hồi quy được chấp nhận với phương trình như sau:

$$DE = 7.07 \cdot 10^{-7} \cdot SIZE - 1.470386 \cdot ROA + 3.480954 \cdot TAX + 0.494551$$

Từ phương trình trên cho thấy:

- Khi SIZE thay đổi 1 triệu đồng thì DE sẽ thay đổi $7.07 \cdot 10^{-7}$ theo hướng cùng chiều, cụ thể là nếu doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 100 tỷ đồng thì hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu sẽ tăng thêm 0.0707 trong điều kiện các nhân

tố khác còn lại trong mô hình không đổi.

- Khi ROA thay đổi 1% thì DE sẽ thay đổi 0.01470386 theo hướng ngược chiều, cụ thể là nếu suất sinh lời trên tài sản tăng 1% thì hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu sẽ giảm bớt 0.01470386 trong điều kiện các nhân tố khác còn lại trong mô hình không đổi.

- Khi TAX thay đổi 1% thì DE sẽ thay đổi 0.03480954 theo hướng cùng chiều, cụ thể là nếu tỷ lệ chi phí thuế TNDN hiện hành trên tổng lợi nhuận trước thuế và lãi vay tăng 1% thì hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu sẽ tăng thêm 0.03480954 trong điều kiện các nhân tố khác còn lại trong mô hình không đổi.

Tóm lại, để xác định một hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu đạt mức hợp lý, các doanh nghiệp cần hướng đến ứng dụng mô hình hồi quy kinh tế lượng – một công cụ khá hiện đại có thể lý giải và đo lường cụ thể tác động của các nhân tố đến quyết định tài chính nói chung, quyết định tài trợ nói riêng; từ đó góp phần nâng cao hiệu quả các quyết định, cải thiện năng lực tài chính và gia tăng hiệu quả kinh doanh, đảm bảo năng lực cạnh tranh khi quá trình hội nhập kinh tế của Việt Nam ngày càng sâu rộng hơn