

"TAX CREDIT" - GIẢI PHÁP MỚI CHO VẤN ĐỀ NHÀ Ở CHO NGƯỜI CÓ THU NHẬP THẤP Ở VIỆT NAM

Lê Nhất Duy - Vũ Khôi Nguyên
Hồ Hiệp - Nguyễn Thị Hiền Giang



Gải quyết vấn đề nhà ở cho người có thu nhập thấp là một trong các mục tiêu ưu tiên hàng đầu nổi bật và bao quát của một quốc gia muốn phát triển bền vững, đặc biệt là Việt Nam. Vấn đề nhà ở ngày càng trở nên trọng yếu không chỉ đối với các nhà hoạch định chính sách vĩ mô mà còn đối với tất cả mọi tầng lớp dân cư trong xã hội vì mức độ tác động của nó tới nền kinh tế - xã hội quốc gia. Tuy nhiên, việc giải quyết vấn đề này lại không hề dễ dàng, sự mất cân bằng cung và cầu về nhà ở cho người có thu nhập thấp trên thị trường đặt ra một bài toán khó cho các cơ quan chức năng trong việc hoạch định và điều hành chính sách do phải cân bằng giữa hai mặt kinh tế và xã hội. Nhiều biện pháp, chính sách đã được đưa vào thực hiện, nhưng hiệu quả đạt được vẫn còn chưa cao, vẫn còn nhiều vướng mắc và sai lầm. Vậy nên, trong khuôn khổ bài viết này, chúng tôi xin đưa ra một kiến nghị về việc áp dụng cách thức khấu trừ thuế như là một giải pháp mới cho vấn đề nhà ở cho người có thu nhập thấp ở Việt Nam hiện nay



Giới thiệu về “tax credit”

Thuật ngữ tiếng Anh “tax credit” rất phổ biến trong hệ thống thuế của Hoa Kỳ, tại Việt Nam có tác giả đề cập đến bằng thuật ngữ “tín dụng thuế” [3], có tác giả dịch là khấu trừ thuế [2, trang 681]. Theo chúng tôi, chữ “credit” trong “tax credit” có nghĩa là ghi giảm không có nghĩa là tín dụng nên không thể dịch là tín dụng thuế. Tác giả Nguyễn Đức Dị và các cộng sự dịch là khấu trừ thuế là đúng với bản chất của “tax credit” nhưng trong tài liệu này chỉ cho ví dụ về khấu trừ thuế đối với thu nhập từ cổ tức trong khi đó “tax credit” áp dụng cho rất nhiều sắc thuế. Ngoài ra, dịch là khấu trừ thuế dễ gây nhầm lẫn với khái niệm “tax deduction” khi đã chuyển sang tiếng Việt. Chính vì vậy trong bài viết này chúng tôi tạm thời sử dụng thuật ngữ “tax credit” mà không dịch.

“Tax credit” là một khoản tiền được giảm trừ từ số thuế mà một chủ thể chịu thuế phải nộp cho nhà nước. “tax credit” có thể áp dụng để giảm trừ nhiều loại thuế khác nhau nhưng quan trọng nhất là thuế thu nhập doanh nghiệp. Cụ thể, khi áp dụng “tax credit” doanh nghiệp sẽ làm giảm trực tiếp số tiền thuế mà doanh nghiệp đó phải đóng cho nhà nước trong năm [4]. “tax credit” là khoản giảm thuế nhưng nó khác với khấu trừ thuế (tax deduction) ở chỗ khoản thuế được trừ thẳng vào thuế phải trả của một doanh nghiệp, do đó nó sẽ không bị ảnh hưởng bởi thuế suất. Trong khi đó khấu trừ thuế là một khoản giảm trừ trên thu nhập chịu thuế của doanh nghiệp do đó phần giá trị này sẽ tác động lên thuế phải trả cho nhà nước thông qua thuế suất. Ở Việt Nam khái niệm khấu trừ thuế này tương tự như khái niệm chuyển lỗ được quy định trong

Điều 16, Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp Việt Nam hiện thời [1].

Một doanh nghiệp có thể sở hữu “tax credit” theo ba cách: (i) Từ khoản lỗ có được trong năm trước; (ii) Được trợ cấp từ Chính phủ; (iii) Được mua bán chuyển nhượng từ một doanh nghiệp khác.

Ví dụ về “tax credit” áp dụng tại Mỹ:

Vào năm 2009, sau khi Hoa Kỳ vượt qua khỏi khủng hoảng nợ dưới chuẩn, thì hậu quả của nó vẫn có còn dai dẳng. Cụ thể là hàng loạt ngân hàng đầu tư cũng như ngân hàng thương mại tuyên bố phá sản. Trong đó, có hai định chế tài chính lớn trong lĩnh vực nhà đất là Fannie Mae và Freddie Mac, vẫn còn giữ những khoản lỗ hết sức lớn và chưa có khả năng tạo ra lợi nhuận trong năm nay. Do đó, hai định chế tài chính này đã chuyển số lỗ này thành một lượng “tax credit” tương ứng mà không đợi chờ việc chuyển lỗ sang năm sau. Để tạo ra nguồn vốn kinh doanh hai công ty

này đã có những thỏa thuận với Goldman Sachs: họ sẽ bán số “tax credit” này lấy tiền, còn Goldman Sachs sẽ dùng số “tax credit” này để giảm thuế phải nộp ngay trong năm nay, nhưng giá bán chiết khấu của khoảng “tax credit” này hoàn toàn bí mật [5].

Như vậy, “tax credit” ở Mỹ đã được sử dụng linh hoạt bằng việc mua bán giữa các công ty. Nhưng đây không phải là lợi ích lớn nhất của nó, “tax credit” đã được sử dụng rất hữu hiệu trong việc khuyến khích các lĩnh vực mà Chính phủ thúc đẩy đầu tư, cụ thể là trong lĩnh vực nhà ở hoặc nhà cho thuê đối với người có thu nhập thấp.

Áp dụng “tax credit” cho việc đầu tư vào dự án xây nhà cho người có thu nhập thấp ở Mỹ

Chương trình được ban hành vào năm 1986 đã tạo ra một động lực mới cho khu vực tư nhân đầu tư vào các nhà ở cho thuê dành cho người có thu nhập thấp. Một số “tax credit”



sẽ cấp cho các nhà đầu tư này khi các dự án đáp ứng những yêu cầu Chính phủ. Nhưng nhà đầu tư thường bán số “tax credit” này đi để huy động vốn và làm giảm vốn đầu tư vào dự án, cũng như là giảm được chi phí lãi vay ngân hàng để bổ sung vốn. Theo cách thông thường, các nhà đầu tư sẽ được nhận một số “tax credit” hàng năm trong vòng 10 năm.

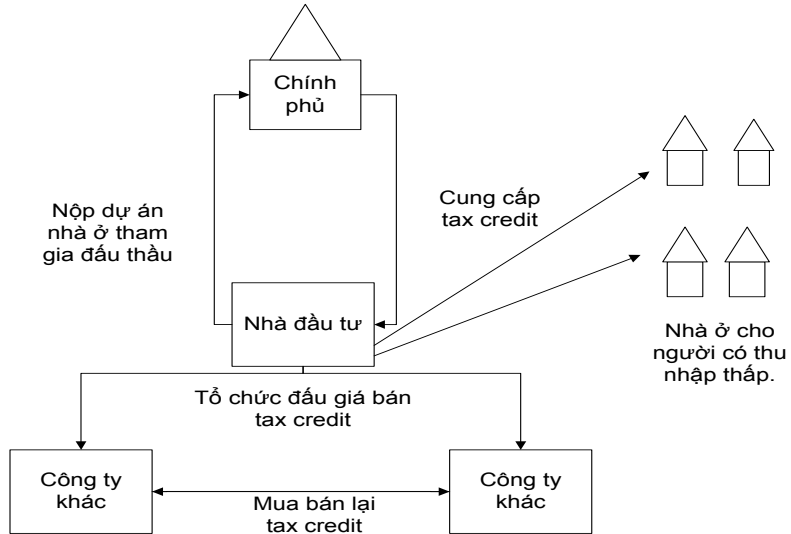
Khi một doanh nghiệp A muốn đầu tư vào một dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp (Low-income house - LIH), họ sẽ phải thành lập một dự án đầu tư trong đó phải trình bày rõ giá thành dự toán, giá bán dự toán, cũng như số năm hoàn vốn. Trong các dự án này, các nhà đầu tư sẽ cam kết rằng 100% số lượng nhà phải bán tại một mức giá trần hợp lý cho người có thu nhập thấp. Dự án của một doanh nghiệp sẽ được nộp lên cơ quan có thẩm quyền để tham gia đấu thầu cùng với các dự án khác. Cơ quan có thẩm quyền sẽ quyết định dự án trúng thầu và tính ra số “tax credit” sẽ cấp cho nhà đầu tư của dự án đó.

Có được quyền sở hữu khoản tín dụng thế này, các nhà đầu tư này sẽ tổ chức đấu thầu để bán số “tax credit” mà mình có được ra thị trường cho các công ty khác hoặc giữ lại để khấu trừ thuế trong vòng 10 năm tới. Các công ty khác sẽ dựa vào lãi suất thị trường để quyết định xem nên mua nó với giá chiết khấu bao nhiêu cho phù hợp.

Sau khi dự án kết thúc, nhà nước sẽ phải đánh giá lại giá thành thực tế của dự án để ra quyết định thu bớt lại nguồn “tax credit” hay bổ sung thêm cho nhà đầu tư A. Vì thế nếu chi phí thực là phát sinh quá lớn so với dự án thì A sẽ được bù lỗ thông qua số “tax credit” được cấp thêm, còn nếu họ tiết

kiệm được chi phí thì sẽ bị thu lại bớt khoản “tax credit”, coi như nhà nước đang chia sẻ rủi ro cùng nhà đầu tư [7].

Dưới đây là sơ đồ tổng hợp lại quá trình thực hiện:



Cách thức để tính khoản “tax credit”

Để tính ra số “tax credit” cho một dự án cần xác định được ba nhân tố; (i) Tổng chi phí của dự án được tính “tax credit”; (ii) Tỷ lệ diện tích của dự án dành cho nhà ở cho thuê giá thấp; (iii) Tỷ lệ “tax credit” -mức tỷ lệ phần trăm hàng năm, thông thường là 9%.

Ví dụ: Một dự án có ước tính tổng chi phí như sau (giả định)

Chi phí mua đất	1.000
Chi phí xây lắp	3.400
Chi phí hạ tầng	535
Chi phí về kiến trúc.	40
Chi phí khác	25
Tổng	5000

- (i) Tổng chi phí được tính: $5.000 - 1.000 = 4.000$
(ở Mỹ chi phí mua đất không tính vào tổng chi phí đầu tư)
- (ii) Cơ sở tính tín dụng thuế: $4.000 * 40\% = 1.600$
(40% là phần trăm diện tích dành cho nhà cho thuê giá thấp)
- (iii) Số tín dụng thuế = $1.600 * 9\% = 144$ tỷ hàng năm ($144 * 10 = 1.440$ trong vòng 10 năm)

Số thuế được khấu trừ này có thể được bán với giá 0,75 đồng cho 1 đồng được giảm thuế (đây chỉ là giả định của ví dụ), như vậy 1.440 đồng thuế được khấu trừ sẽ được bán cho công ty khác với giá 1.080 để giảm vốn đầu tư cho dự án [7].

Cách thức áp dụng “tax credit” cho việc đầu tư vào dự án xây nhà cho người có thu nhập thấp ở Việt Nam

Để áp dụng hiệu quả giải pháp này chúng ta nên phân tích khái quát sự khác biệt văn hóa nhà ở giữa Việt Nam và Mỹ. Thứ nhất, nếu như ở Mỹ, dân cư không đề cao vai trò của việc sử hữu nhà ở, họ có thể dễ dàng chấp nhận ở nhà thuê, thậm chí là thuê dài hạn thì ở Việt Nam lại khác, dân chúng rất đề cao vai trò của việc sở hữu một căn nhà, do đó nếu chúng ta chỉ áp dụng một cách rập khuôn chính sách này từ Mỹ vào nhà ở cho thuê thì sẽ không mang lại hiệu quả cao. Chính sách này ở Việt Nam nên tập trung vào nhà ở trả góp cho người có thu nhập thấp thay vì là cho thuê dài hạn trong 30 năm như ở Mỹ hiện nay. Thứ hai, văn hóa đầu tư ở Việt Nam cũng có sự khác biệt, tư duy đầu tư dài hạn mặc dù đã phát triển nhưng vẫn còn hạn chế, do đó thời hạn “tax credit” đến 10 năm như ở Mỹ



nên được điều chỉnh chỉ còn 5 năm, có như thế chính sách này mới mang lại động lực lớn cho các nhà đầu tư ở Việt Nam.

Những lợi ích của chính sách này đối với các chủ thể có liên quan

Đối với Chính phủ

Thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp chắc chắn là một vấn đề mà nhà nước phải giải quyết trong thời gian tới vì đây là một lĩnh vực ảnh hưởng rất lớn đến an sinh xã hội, do đó thay vì vốn ngân sách được chuyển cho các công ty nhà nước để đầu tư vào đây thì sử dụng ngân sách dưới dạng “tax credit” có thể sẽ mang lại hiệu quả cao hơn. Đó là việc nhà nước cấp “tax credit” cho nhà đầu tư thuộc các thành phần kinh tế khác để họ có thể bán nhà giá rẻ cho dân cư, như thế các nhà đầu tư sẽ thay mặt nhà nước quản lý và sử dụng nguồn vốn công dưới dạng “tax credit”. Chính phủ có thể hạn chế được việc tham gia quá nhiều vào thị trường mà vẫn giúp cho nền kinh tế đi lên theo hướng kinh tế thị trường mà vẫn đạt được mục đích an sinh xã hội của mình. Việc có thể tính toán được chính xác số thuế phải tài trợ cho lĩnh vực này, bằng cách tính số “tax credit” thực tế cấp, sẽ tạo điều kiện để Chính phủ xây dựng dự toán ngân sách tốt hơn.

Mặt khác, việc Chính phủ đẩy mạnh cung cấp “tax credit” trong thời kì suy thoái kinh tế cũng có thể coi như là một hình thức kích cầu hiệu quả - một công cụ hữu ích trong việc điều hành chính sách tài khóa.

Đối với nhà đầu tư vào LIH

Với chính sách này, các nhà đầu tư vào dự án LIH có thể an tâm rằng, họ sẽ thu được

lợi nhuận từ dự án này, rủi ro được giảm đi vì số vốn đầu tư ban đầu của họ đã giảm đáng kể. Mặt khác với bất kì một dự án nào cũng có rủi ro của nó, đặc biệt là lĩnh vực nhà ở cho người có thu nhập thấp, thì với chính sách này nhà nước tham gia để chia sẻ rủi ro cho các nhà đầu tư.

Đối với các công ty mua khoản “tax credit”

Với việc mua các khoản “tax credit” tại hiện giá của nó, có thể nói rằng các công ty này đang đầu tư vào một công cụ tài chính có rủi ro tương đương với công cụ nợ có thời hạn 5 năm của Chính phủ. Khi mua số “tax credit” này, các nhà đầu tư sẽ tiết kiệm được một dòng tiền ra hằng năm. Cụ thể là, nếu họ đầu tư vào các công cụ nợ, nếu có thu nhập tài chính, thì số thu nhập này sẽ phải đóng thuế 25% (theo Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp Việt Nam hiện hành). Còn nếu họ đầu tư vào khoản “tax credit”, thì số lợi tức này tác động vào dòng tiền sau thuế, do đó nó sẽ tiết kiệm được một phần so với đầu tư vào công cụ nợ khác.

Cụ thể số tiền tiết kiệm được so với việc đầu tư vào một công cụ nợ lãi suất tương đương tính được theo công thức sau:

$$\text{Số tiền tiết kiệm được} = \frac{\text{Thu nhập công cụ nợ}}{\text{Thuế suất (25\%)}}$$

Tầng lớp dân cư có thu nhập thấp

Có thể nói dân cư là thành phần được hưởng lợi nhiều nhất từ chính sách này, việc Chính phủ cấp “tax credit”, nói cho cùng cũng chính là giúp một phần kinh phí cho các cá nhân có thu nhập thấp có thể mua được nhà với mức thu nhập của

mình. Đây là một chính sách mang tới sự hỗ trợ gián tiếp cho tầng lớp dân cư này thông qua việc các nhà đầu tư tham gia đầu tư vào các dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp với sự hỗ trợ vốn từ Chính phủ qua các khoản “tax credit”.

Những khó khăn trong việc thực hiện giải pháp “tax credit” tại Việt Nam

Thứ nhất, hiện tại chưa có một văn bản pháp luật hay quy định nào về việc chính sách “tax credit”.

Thứ hai, giải pháp này liên quan đến thuế, đến nguồn vốn ngân sách nhà nước, đến các quy định về thuế thu nhập doanh nghiệp, đến chính sách xã hội nên cần có những thay đổi về chính sách thuế, về các chế độ ưu đãi liên quan đến các dự án xây nhà cho người có thu nhập thấp.

Thứ ba, việc tính toán “tax credit” phải dựa trên dự toán của dự án, nếu hạch toán sai sẽ dẫn đến những tính toán sai về hạn mức cấp “tax credit”.

Cuối cùng là các gian lận có thể xảy ra trong việc thực hiện giải pháp như sử dụng “tax credit” để trốn thuế, sử dụng “tax credit” sai mục đích gây thất thu cho ngân sách nhà nước...

Những điều kiện cần thiết để có thể thực hiện “tax credit”

Trước hết nhà nước cần phải tiến hành thử nghiệm mô hình ở dạng thí điểm, đánh giá hiệu quả hoạt động của phương pháp sau đó mới nhân rộng ra.

Sau đó, để có cơ sở pháp lý cho hoạt động này nhà nước



cần ban hành các văn bản pháp luật quy định chặt chẽ các điều kiện được cấp “tax credit”.

Tổ chức đấu thầu công khai để đảm bảo tính công bằng trong việc chọn nhà thầu cũng như tính toán khối lượng “tax credit”.

Kết luận

Nhà ở cho người có thu nhập thấp là một vấn đề lớn của nền kinh tế - xã hội, không thể giải quyết được chỉ trong ngày một ngày hai. Hơn thế nữa, việc giải quyết vấn đề không chỉ là trách nhiệm của nhà nước hay một cơ quan chức năng cụ thể, mà nó cần sự quan tâm phối hợp của tất cả ban ngành, cơ quan chức năng từ Trung ương tới địa phương, cũng như mọi tầng lớp người dân trong xã hội. Trong giới hạn đề tài nghiên cứu của mình, chúng tôi đã

trình bày về “tax credit” như là một biện pháp đóng góp để giải quyết vấn đề trên. Không thể khẳng định đây là một biện pháp tối ưu hay sự đảm bảo chắc chắn cho vấn đề song thông qua phân tích ở trên, chúng tôi cho rằng đây là một giải pháp có tính khả thi và hiệu quả kì vọng cao, nếu đem áp dụng trong thực tiễn có thể phần nào giải quyết được vấn đề nhà ở cho người có thu nhập thấp, từ đó có thể ổn định tình hình kinh tế - xã hội trong tương lai gần, làm nền tảng cho sự phát triển bền vững ■

Tài liệu tham khảo

1. Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12, ngày 3/6/2008.
2. Nguyễn Đức Dị và các cộng sự (?), Từ điển giải nghĩa Kinh tế - Kinh doanh Anh Việt, Nhà xuất bản Khoa học - Kỹ thuật.
3. Mai Trang (2008), Obama đề xuất tin dụng thuế cho doanh nghiệp,

trang <http://www.thesaigontimes.vn/Home/thegioi/ghinhan/7507/>.

4. Tax credit, <http://www.investopedia.com/terms/t/taxcredit.asp>.

5. David J. Merkel, CFA, FSA, on Nov 2, 2009 Fannie + Goldman + US Treasury + “tax credit”s = Complex Mess, trang <http://www.traderplanet.com/commentaries/view/24506-fannie-goldman-us-treasury-tax-credit-s-complex-mess>.

6. Office of Housing and Urban Development of USA, Internal Revenue Bulletin, http://www.irs.gov/irb/2009-45_IRB/ar11.htm

7. U.S. Department of Housing and Urban Development (2010), Allocating Housing tax credits, <http://www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/training/web/lihtc/basics/allocating.cfm>