



HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH THUẾ NHẪM THỨC ĐẨY THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TRƯƠNG BÁ TUẤN

Trong thời gian qua, sự phát triển của thị trường bất động sản đã góp phần quan trọng vào việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế - xã hội, làm thay đổi bộ mặt đô thị và nông thôn, thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hóa; đồng thời, góp phần động viên được một nguồn lực quan trọng cho ngân sách nhà nước. Để thúc đẩy sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản, đòi hỏi cần phải có sự hiện diện của nhiều cơ chế, chính sách đồng bộ, trong đó, không thể thiếu vai trò của chính sách thuế. Mặc dù các chính sách thuế đối với bất động sản ở Việt Nam đã được sửa đổi, bổ sung trong thời gian qua nhưng thực tiễn thực hiện vẫn đang đặt ra một số yêu cầu cần tiếp tục được nghiên cứu, hoàn thiện để phù hợp với bối cảnh phát triển mới của đất nước.

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

IMPROVING TAX POLICY TO PROMOTE A SUSTAINABLE REAL ESTATE MARKET

Trương Ba Tuấn

In recent years, the development of the real estate market has made an important contribution to promoting socio-economic growth, changing the urban and rural areas, promoting the process of economic restructuring towards industrialization and modernization, and contributing to mobilizing an important resource for the state budget. To promote the sustainable development of the real estate market, it is necessary to have the presence of many synchronous mechanisms and policies, in which the role of tax policy is indispensable. Although tax policies for real estate in Vietnam have been amended and supplemented in recent years, the practice still poses requirements that need to be studied and improved in the new development context.

Keywords: Real estate, real estate market, tax, tax policy

Ngày nhận bài: 7/3/2023

Ngày hoàn thiện biên tập: 23/3/2023

Ngày duyệt đăng: 29/3/2023

Tổng quan về chính sách thuế đối với bất động sản

Thị trường bất động sản là một thị trường quan trọng, có phạm vi ảnh hưởng rộng đối với sự phát triển bền vững của nền kinh tế và có mối liên hệ mật thiết với các thị trường khác, như thị trường tài

chính, thị trường tiền tệ và có tác động rộng lớn đến mọi tầng lớp dân cư. Phát triển bền vững của thị trường bất động sản sẽ tác động rất lớn đến sự phát triển an toàn, ổn định của thị trường tài chính. Bên cạnh đó, phát triển thị trường bất động sản bền vững sẽ góp phần động viên hợp lý nguồn thu cho ngân sách nhà nước (NSNN), nhất là đối với ngân sách của chính quyền địa phương.

Cùng với sự phát triển chung của nền kinh tế, thời gian qua, thị trường bất động sản Việt Nam đã có sự phát triển nhanh trên nhiều mặt, nhất là kể từ khi Luật Đất đai năm 2003 ra đời; qua đó, đã góp phần quan trọng vào việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế - xã hội, làm thay đổi bộ mặt đô thị và nông thôn, thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hóa; đồng thời, góp phần động viên được một nguồn lực quan trọng cho NSNN.

Sự phát triển của thị trường bất động sản chịu sự chi phối của nhiều cơ chế chính sách khác nhau, như các chính sách liên quan đến đăng ký, chuyển nhượng bất động sản; các chính sách về quy hoạch, phát triển đô thị và các cơ chế, chính sách về tài chính, trong đó có chính sách thuế. Để thị trường bất động sản phát triển bền vững, ổn định, việc xây dựng và triển khai các chính sách thuế liên quan đến bất động sản cần đảm bảo phù hợp với bối cảnh, điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ; sự đồng bộ với quy định của pháp luật có liên quan, đặc biệt các quy định về xác định giá đất, về quản lý, giám sát các giao dịch bất động sản; hệ



thống cơ sở dữ liệu về bất động sản và giao dịch bất động sản.

Trong hệ thống thuế của mỗi quốc gia, chính sách thuế đối với bất động sản thường bao gồm 2 nhóm: (i) Các loại thuế được áp dụng khi hình thành và giao dịch bất động sản (như: thuế thu nhập; thuế đăng ký...) được thu khi phát sinh giao dịch bất động sản hay thực hiện việc đăng ký bất động sản; (ii) Các loại thuế liên quan đến việc sử dụng bất động sản, được thu định kỳ, ví dụ như thuế nhà, đất hay thuế tài sản đang được áp dụng ở nhiều quốc gia. Ngoài ra, ở một số quốc gia còn có các chính sách thu khác như chính sách điều tiết địa tô chênh lệch từ đầu tư cơ sở hạ tầng của nhà nước. Tuy nhiên, thực tiễn áp dụng chính sách thuế đối với bất động sản ở các quốc gia khác nhau cũng rất khác nhau, tùy thuộc vào điều kiện, trình độ phát triển, thể chế cũng như mục tiêu chính sách mà từng quốc gia hướng.

Hệ thống chính sách thuế đối với bất động sản ở Việt Nam

Trong giai đoạn vừa qua, cùng với quá trình cải cách hệ thống chính sách thuế nói chung, chính sách thuế đối với bất động sản ở Việt Nam cũng liên tục được sửa đổi, bổ sung để đáp ứng các yêu cầu và bối cảnh phát triển của đất nước trong từng thời kỳ. Trong hệ thống chính sách thu ngân sách ở Việt Nam, hiện nay có 3 nhóm các khoản thu khác nhau liên quan đến bất động sản (đất và nhà), bao gồm: (i) Các chính sách thu liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (như: thu tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất; lệ phí trước bạ đối với nhà và đất); (ii) Các chính sách thu liên quan đến quá trình sử dụng, khai thác bất động sản (như: thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp); (iii) Các chính sách thu liên quan đến chuyển nhượng bất động sản, bao gồm: thuế thu nhập cá nhân (TNCN); thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)...

Trong các khoản thu này, có 2 khoản thu có tính chất và đặc điểm của thuế tài sản (hay thuế bất động sản) đang được áp dụng ở nhiều quốc gia là thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Đó là khoản thuế được thu định kỳ hàng năm trên cơ sở diện tích đất và giá trị đất. Tuy nhiên, Việt Nam chưa thu thuế đối với nhà ở như ở nhiều quốc gia. Thuế sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam được thu theo Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp được Quốc hội thông qua năm 1993. Tuy nhiên, từ năm 2003, với chủ trương hỗ trợ nông dân, khuyến

khích phát triển sản xuất nông nghiệp, Quốc hội đã có Nghị quyết số 15/2003/QH11 ngày 17/6/2003 về việc miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp đến năm 2010. Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội tiếp tục kéo dài chính sách này đến năm 2020 và gần đây tiếp tục được kéo dài đến năm 2025. Mức thu ngân sách từ thuế sử dụng đất nông nghiệp từ năm 2003 đến nay rất thấp và liên tục giảm, đến năm 2021 ước chỉ vào khoảng là 10 tỷ đồng. Theo đó, có thể thấy, hiện nay chính sách thuế sử dụng đất nông nghiệp dường như không còn được áp dụng ở Việt Nam.

Để thị trường bất động sản phát triển bền vững và ổn định, việc xây dựng và triển khai các chính sách thuế liên quan đến bất động sản cần đảm bảo phù hợp với bối cảnh, điều kiện kinh tế - xã hội của đất nước trong từng thời kỳ; sự đồng bộ với quy định của pháp luật có liên quan.

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ở Việt Nam hiện đang được thực hiện theo quy định của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được Quốc hội thông qua năm 2010, có hiệu lực từ ngày 01/01/2012 (thay thế cho Pháp lệnh thuế nhà, đất trước đó). Việc ban hành Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đã đem đến một số thay đổi quan trọng trong cách tiếp cận về chính sách thuế đối với đất của Việt Nam, trong đó, đối tượng nộp thuế bao gồm: đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; đất sản xuất - kinh doanh phi nông nghiệp; đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích kinh doanh. Giá tính thuế đối với đất được xác định bằng diện tích đất tính thuế nhân với giá của 1m² đất. Mức thuế suất được quy định theo biểu thuế lũy tiến từng phần trong khoảng từ 0,03% đến 0,15%. Riêng đối với đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định áp dụng mức thuế suất 0,15%; đất lấn, chiếm áp dụng mức thuế suất 0,2%.

Về chính sách thuế đối với chuyển nhượng bất động sản, trước đây cá nhân và doanh nghiệp chuyển quyền sử dụng đất phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất được Quốc hội thông qua năm 1994. Hiện hành, tổ chức có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thực hiện kê khai, nộp thuế TNDN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định của Luật thuế TNDN. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản



và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Mức thuế suất áp dụng theo mức thuế suất thuế TNDN phổ thông (hiện nay là 20%). Doanh nghiệp phải kê khai, nộp thuế riêng đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Trước đây, doanh nghiệp không được bù trừ thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản với thu nhập từ sản xuất kinh doanh. Tại Luật Thuế TNDN số 32/2013/QH13 (áp dụng từ 01/01/2014) đã cho phép doanh nghiệp được bù trừ lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản với lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh, nhưng chưa quy định trường hợp ngược lại (bù trừ một chiều). Theo đó, hiện nay, trường hợp doanh nghiệp có lãi từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản vẫn phải kê khai, nộp thuế riêng, không được bù trừ với lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản, từ ngày 01/01/2009, thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của cá nhân phải chịu thuế TNCN theo quy định của Luật Thuế TNCN thay vì thuế chuyển quyền sử dụng đất trước đây. Trong giai đoạn từ 01/01/2009 đến 31/12/2014, cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản thực hiện nộp thuế TNCN dựa theo thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản, xác định bằng giá chuyển nhượng bất động sản theo từng lần chuyển nhượng trừ giá mua bất động sản và các chi phí liên quan và mức thuế suất áp dụng là 25%. Trường hợp không xác định được giá mua và chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng bất động sản, thì thu nhập chịu thuế được xác định là giá chuyển nhượng bất động sản và mức thuế suất áp dụng là 2% tính trên giá chuyển nhượng bất động sản. Từ ngày 01/01/2015, pháp luật về thuế TNCN chỉ quy định một phương pháp xác định nghĩa vụ thuế của cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản, đó là tính trên giá chuyển nhượng bất động sản với mức thuế suất áp dụng là 2%. Giá chuyển nhượng bất động sản là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá đất hoặc giá đất trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh quy định, thì giá chuyển nhượng đất là giá do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Theo quy định hiện hành, các khoản thu về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ đối với nhà, đất là khoản thu mà ngân sách địa phương cơ bản được hưởng 100% số thu theo phân cấp. Các khoản thu khác như: thuế TNDN, thuế TNCN... đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là các

khoản thu phân chia giữa ngân sách trung ương và ngân sách địa phương.

Hiện nay, thu NSNN từ các khoản thu liên quan đến bất động sản ở Việt Nam là nguồn thu khá quan trọng, đặc biệt đối với ngân sách địa phương. Năm 2021, riêng số thu từ giao quyền sử dụng đất và tiền thuê đất ước chiếm khoảng 14,4% tổng thu NSNN của Việt Nam. Tuy nhiên, đây là hai khoản thu có tính chất thu từ vốn và là khoản thu một lần nên tính bền vững chưa cao vì nguồn cung về đất đai là hữu hạn.

Khác với các khoản thu một lần nêu trên, quy mô các khoản thu thường xuyên như thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và thuế sử dụng đất nông nghiệp ở Việt Nam hiện nay rất thấp, chiếm một tỷ trọng không đáng kể trong tổng thu NSNN. Thu NSNN từ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2021 chỉ chiếm khoảng 0,13% tổng thu NSNN. Ở các nước, thu ngân sách từ thuế bất động sản có xu hướng tăng theo tốc độ phát triển của nền kinh tế, nhưng ở Việt Nam những năm gần đây lại đang diễn biến theo xu hướng ngược lại. Cụ thể, quy mô thu NSNN từ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đã giảm từ mức 0,04% GDP năm 2015 xuống còn khoảng 0,02% GDP năm 2021. So với nhiều quốc gia trên thế giới thì số thu từ thuế đất của Việt Nam thấp hơn nhiều lần, kể cả khi so sánh với các nước đang phát triển trong khu vực như Indonesia hay Trung Quốc. Mức đóng viên quá thấp như hiện nay đã triệt tiêu hầu hết các chức năng và vai trò mà sắc thuế này có thể phát huy, chưa thể hiện được sự tương quan giữa lợi ích được hưởng (dịch vụ công ở địa phương) và nghĩa vụ đóng góp của người nộp thuế. Nguyên nhân là do, cơ sở tính thuế còn hẹp. Tại Việt Nam chưa điều tiết đối với nhà như thông lệ ở nhiều nước. Ngoài ra, các mức thuế suất quy định trong Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được đánh giá quá thấp so với nhiều quốc gia.

Những năm gần đây, số thu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, đặc biệt là từ thuế TNCN có xu hướng tăng mạnh. Nguyên nhân là do sự phát triển triển “sôi động” của thị trường bất động sản và những biện pháp được cơ quan quản lý thuế thực hiện để hạn chế tình trạng kê khai giá thấp nhằm giảm nghĩa vụ thuế phải nộp trong các giao dịch mua bán bất động sản. Năm 2022, số thu thuế từ chuyển nhượng bất động sản ước đạt 41.000 tỷ đồng, tăng hơn gấp đôi so với số thu 20.000 tỷ đồng của năm 2021. Tuy nhiên, mức thu và phương thức thu đối với thu nhập từ bất động sản cũng đang bộc lộ một số vấn đề cần điều chỉnh cho phù hợp với các yêu cầu mới. Để góp phần thúc đẩy thị



trường bất động sản phát triển bền vững, đồng thời, góp phần thực hiện các biện pháp, chủ trương về cải cách hệ thống thuế đã được xác định trong các văn kiện, nghị quyết của Đảng và Nhà nước, cần phải nghiên cứu, rà soát các chính sách thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản để có sự điều chỉnh cho phù hợp, như: các quy định liên quan đến thu nhập tính thuế, mức thuế suất đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản...

Định hướng hoàn thiện chính sách thuế đối với bất động sản ở Việt Nam

Trên thực tế, các định hướng về hoàn thiện hệ thống chính sách thu đối với đất đai ở Việt Nam đã được nêu ra trong nhiều văn kiện của Đảng. Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Hội nghị lần thứ Năm Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao” đã đề ra định hướng: “Rà soát chính sách, pháp luật về thuế sử dụng đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp, xây dựng chính sách, pháp luật về thuế sử dụng đất theo thông lệ quốc tế, phù hợp với trình độ phát triển, điều kiện cụ thể và lộ trình thích hợp. Quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang...”.

Định hướng xây dựng và áp dụng thuế bất động sản cũng đã được xác định trong Chiến lược cải cách hệ thống thuế đến năm 2030 cũng như Chiến lược Tài chính đến năm 2030. Tuy nhiên, thực tiễn ở nhiều nước cho thấy, cải cách chính sách thuế liên quan đến bất động sản là một quá trình phức tạp, đòi hỏi phải có sự đồng thuận, các cam kết cải cách mạnh mẽ cũng như sự chuẩn bị kỹ về các điều kiện tổ chức thực hiện. Hiện nay, trong hệ thống thuế của Việt Nam đã có sự hiện diện khá đầy đủ các khoản thu liên quan đến bất động sản. Thời gian tới, ưu tiên cải cách hệ thống chính sách thuế liên quan đến bất động sản ở Việt Nam cần hướng tới việc củng cố, hợp lý hóa và hiện đại hóa các loại thuế liên quan đến bất động sản đang áp dụng cụ thể như sau:

Thứ nhất, nghiên cứu áp dụng chính sách thuế bất động sản để thay thế cho chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp, đảm bảo hợp với các nguyên tắc được thừa nhận và đã được áp dụng rộng rãi ở nhiều nước trên thế giới, qua đó, tạo ra được các nguồn lực tài chính ổn định ngân sách.

Việc ban hành chính sách thuế bất động sản ở

Việt Nam phải thực hiện theo hướng cơ sở tính thuế rộng, quản lý đơn giản, đảm bảo động viên hợp lý sự đóng góp của chủ sở hữu nhà và người sử dụng đất. Đồng thời, phải hình thành các luận cứ phù hợp trong việc xác định mức thuế suất, cơ sở tính thuế và phương thức thu thuế phù hợp. Đối tượng chịu thuế bất động sản cần bao gồm đất và công trình xây dựng trên đất (bao gồm cả nhà) như kinh nghiệm ở nhiều quốc gia hiện nay. Áp dụng thuế bất động sản phù hợp sẽ góp phần cùng với các giải pháp khác hạn chế người dân tích lũy tài sản là bất động sản nhưng không sử dụng, bỏ hoang gây lãng phí nguồn lực. Tuy nhiên, việc thu thuế vào nhà, đất là vấn đề khó, liên quan đến nhiều chủ thể trong xã hội nên trong việc thực hiện cải cách cần có sự đồng thuận cao giữa các cấp chính quyền, các cơ quan nhà nước.

Cùng với đó, người nộp thuế bất động sản nên được quy định là người sở hữu bất động sản, đảm bảo đúng bản chất của thuế bất động sản là loại thuế thu vào nhà, đất, bất luận ai là người sở hữu hay sử dụng nó. Tuy nhiên, khác với nhiều loại thuế khác, đối với thuế bất động sản, nghĩa vụ thuế phải nộp được tính theo mức độ “giàu có” (giá trị tài sản), không phải dựa trên thu nhập hiện hành của người nộp thuế (khả năng nộp thuế), nên trong thiết kế chính sách cũng cần có cơ chế để xử lý phù hợp cho những người sở hữu bất động sản gặp khó khăn trong việc thực hiện nghĩa vụ thuế do sở hữu các bất động sản có giá lớn được hình thành trong quá khứ.

Giá trị tính thuế bất động sản chịu thuế cần được quy định theo nguyên tắc gắn với giá thị trường. Qua tham khảo kinh nghiệm một số nước cho thấy, việc thực hiện theo giá thị trường có nhiều ưu điểm nhất, phản ánh được đúng nguyên tắc lợi ích trong việc đánh thuế bất động sản. Đồng thời, giá trị tính thuế cũng nên được duy trì ổn định trong một số năm để một mặt góp phần giảm thiểu các chi phí hành chính thuế, đảm bảo thuận lợi trong tổ chức thực hiện, mặt khác đảm bảo được tính ổn định.

Tham khảo kinh nghiệm các nước cho thấy, Việt Nam nên cân nhắc áp dụng ngưỡng giá trị bất động sản chịu thuế. Việc quy định ngưỡng chịu thuế sẽ góp phần đảm bảo sự đơn giản cho việc áp dụng sắc thuế này, giảm thiểu được các chi phí tuân thủ, trong khi đó vẫn có thể đảm bảo được sự điều tiết phù hợp giữa các khu vực, địa bàn. Đây là cách thức cũng được nhiều nước trên thế giới áp dụng. Ở phần lớn các nước, số thu từ thuế bất động sản đều xuất phát từ bất động sản có giá trị cao ở khu vực đô thị. Tuy nhiên, việc xác định ngưỡng giá trị bất động sản chịu thuế là vấn đề kỹ thuật, chịu sự chi phối



của nhiều yếu tố nên cần được cân nhắc và tính toán kỹ lưỡng.

Mức thuế suất thuế bất động sản nên được quy định đơn giản, không nên gán cho thuế bất động sản bao gồm quá nhiều chức năng, ví dụ như: chống đầu cơ, điều tiết thu nhập (mặc dù trên phương diện lý thuyết thuế bất động sản có thể thực hiện được các chức năng này). Việc xác định mức thuế suất cụ thể cần được cân nhắc trên một số mặt, đảm bảo sự hài hòa về yêu cầu về động viên nguồn lực cho NSNN; hiệu quả trong hành thu (số thu đủ lớn so với chi phí thu thuế bỏ ra); khả năng nộp thuế của các nhóm đối tượng khác nhau và sự phát triển chung của nền kinh tế.

Thứ hai, hoàn thiện chính sách thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của cá nhân cũng như doanh nghiệp.

Hiện nay, thu nhập của cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản ở Việt Nam đang phải chịu mức thuế suất 2% trên giá trị chuyển nhượng, không phân biệt hành vi đầu cơ hay hành vi khác và cũng chưa phân biệt theo thời gian nắm giữ bất động sản. Trên thế giới, một số nước áp dụng chính sách thuế đối lợi nhuận thu được từ các giao dịch bất động sản tùy theo tần suất của giao dịch. Theo đó, trong thời gian tới, Việt Nam có thể nghiên cứu thu thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của các cá nhân theo thời gian nắm giữ. Thời gian mua đi bán lại càng ngắn thì càng phải chịu thuế suất cao hơn để cùng với các sắc thuế có liên quan khác góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ, hỗ trợ thị trường bất động sản phát triển bền vững.

Với sự phát triển kinh tế hiện nay, doanh nghiệp có xu hướng kinh doanh đa ngành, đa lĩnh vực, cần nghiên cứu điều chỉnh quy định về việc yêu cầu doanh nghiệp phải kê khai, nộp thuế riêng đối với lãi từ chuyển nhượng bất động sản cho phù hợp. Cụ thể, trường hợp doanh nghiệp có hoạt động sản xuất kinh doanh (kể cả thu nhập đang được hưởng ưu đãi thuế TNDN) bị lỗ thì số lỗ này cũng cần được phép bù trừ với lãi từ chuyển nhượng bất động sản. Phần thu nhập còn lại sau khi bù trừ sẽ áp dụng mức thuế suất thuế TNDN của hoạt động kinh doanh còn thu nhập. Việc bổ sung quy định cho phép bù trừ 2 chiều giữa thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản với hoạt động kinh doanh khác sẽ góp phần tháo gỡ khó khăn, giảm chi phí tuân thủ cho các doanh nghiệp.

Thứ ba, tăng cường hiệu quả công tác quản lý thị trường bất động sản; xây dựng và củng cố hệ thống cơ sở dữ liệu về bất động sản và giao dịch bất động sản.

Để cải cách chính sách thuế đối với bất động sản thành công, theo kinh nghiệm quốc tế, cần phải có sự chuẩn bị tốt các yếu tố về kỹ thuật, nhất là đối với việc xác định giá trị nhà, giá trị đất. Cơ quan quản lý nhà, đất và cơ quan thuế cần phải nắm rõ số lượng diện tích nhà, đất mà cá nhân đang sở hữu trên địa bàn cũng như trên phạm vi toàn quốc. Kinh nghiệm ở các nước cũng cho thấy, công tác định giá bất động sản luôn là vấn đề rất phức tạp và để thực hiện tốt đòi hỏi phải có sự hiện diện của nhiều yếu tố như: thông tin, năng lực định giá, sự phối hợp giữa các cơ quan liên quan. Theo đó, để áp dụng thuế bất động sản thành công cần phải có sự chuẩn bị chu đáo về cơ sở dữ liệu liên quan đến nhà, đất; có cơ chế để hạn chế thanh toán bằng tiền mặt trong nền kinh tế nhằm giảm thiểu việc khai sai giá trị khi giao dịch bất động sản.

Cùng với đó, cần đẩy mạnh tuyên truyền, phổ biến về các quy định của pháp luật về thuế đối với bất động sản, thực hiện nghiêm các chế tài xử phạt; đồng thời, hình thành một cơ chế phối hợp có hiệu quả giữa các cơ quan có liên quan trong việc thu thập, cập nhật và chia sẻ các thông tin về nhà, đất. Qua đó, tạo điều kiện cho việc quản lý thu thuế và công tác thanh tra, kiểm tra.

Kết luận

Việc xây dựng, hoàn thiện các chính sách thuế liên quan bất động sản ở bất kỳ quốc gia nào đều là vấn đề phức tạp. Đây là những sắc thuế có tác động rộng lớn, ảnh hưởng đến mọi tầng lớp dân cư và các chủ thể khác nhau trong xã hội. Theo đó, các đề xuất, định hướng cải cách cần phải được nghiên cứu cẩn trọng và cần có lộ trình thực hiện để cho người dân, doanh nghiệp từng bước thích nghi dần với chính sách thông qua đẩy mạnh công tác thông tin, tuyên truyền. Đồng thời, để áp dụng chính sách thuế bất động sản thành công cần phải có sự chuẩn bị tốt các yếu tố về kỹ thuật và quản lý. 

Tài liệu tham khảo

1. Chính phủ Việt Nam (2010), Dự án Luật Thuế nhà, đất, Hồ sơ dự án Luật trình Quốc hội;
2. Bộ Tài chính (2022), Cơ sở dữ liệu công khai ngân sách;
3. McLuskey W. J & Trinh H. L (2013), Property tax reform in Vietnam: Options, direction and evaluations, Land Use Policy 30 (2013);
4. John Norregaard (2013), Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges, IMF Working Paper.

Thông tin tác giả:

Trương Bá Tuấn, Phó Vụ trưởng Vụ Chính sách thuế (Bộ Tài chính)

Email: truongbatuan@yahoo.com