

THUẾ NHÀ ĐẤT NHẠY CẢM, NÊN CÂN NHẮC KỸ

Nguyễn Ngọc Tú *

Ngày 26 tháng 6 năm 2022 Ban chấp hành Trung ương Đảng ban hành Nghị quyết số 18/NQ-TU về việc tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế chính sách nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng đất. Trung ương yêu cầu, phải hoàn thiện chính sách thuế, quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu tư đất, bỏ đất hoang. Theo đó, Bộ Tài chính đã dự thảo đề án xây dựng Luật Thuế bất động sản đối với đất ở và nhà ở, bao gồm cả nhà chung cư có giá từ 50 triệu đồng/m² trở lên. Đây là vấn đề nhạy cảm, liên quan đến quảng đại quần chúng dân cư, nên nhận được sự quan tâm sâu sắc của dư luận xã hội với nhiều ý kiến trái chiều.

1. Nâng mức thuế đối với đất ở, bổ sung thuế đối với nhà ở

Báo cáo tổng hợp các dự án sửa đổi và xây dựng pháp luật, Bộ Tư pháp khẳng định tính cấp thiết phải nghiên cứu xây dựng Luật Thuế bất động sản, thay Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp và Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp để báo cáo Chính phủ đưa vào Chương trình Xây dựng luật năm 2024 của Quốc hội.

Theo báo cáo tổng hợp, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hiện đang áp dụng theo biểu lũy tiến 0,03% đối với phần diện tích đất ở trong hạn mức, áp mức 0,07% và 0,15% tương ứng với phần diện tích vượt trên 1 đến trên 3 lần hạn mức. Mức thu hiện hành được cho là thấp, chủ sử dụng đất không bị tác động nhiều từ

thuế, đất không được sử dụng hết hiệu suất cho sản xuất - kinh doanh, thậm chí còn bị bỏ hoang, gây lãng phí tài nguyên đất đai.

Cũng theo Bộ Tư pháp, có rất ít quốc gia xác định ngưỡng chịu thuế theo diện tích như ở Việt Nam. Việc áp ngưỡng chịu thuế theo diện tích có ưu điểm là đơn giản, dễ thực hiện, thuận tiện trong việc xác định số thuế phải nộp. Tuy nhiên, phương pháp này điều tiết thấp đối với bất động sản có diện tích lớn. Trên cơ sở đó, Bộ Tư pháp đề xuất quy định thuế suất bất động sản theo hướng tách riêng đất ở, nhà ở để đánh thuế bất động sản: đồng thời, đánh thuế lũy tiến nhằm đảm bảo mục tiêu điều tiết cao đối với các trường hợp có nhà đất giá trị lớn; điều tiết thấp đối với nhà đất có giá trị không lớn, đảm bảo công bằng điều tiết thu nhập giữa các tầng lớp dân cư.

Về thuế suất đối với đất ở, đề nghị đánh thuế trên toàn bộ diện tích đất ở. Việc nâng mức thuế suất đối với đất ở (bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh) là cần thiết, phù hợp thông lệ quốc tế, phù hợp chủ trương chung của Đảng và Nhà nước. Tuy nhiên, để tránh tác động lớn đến người dân và doanh nghiệp, cần nghiên cứu mức thuế suất phù hợp với đất ở.

Đối với nhà chung cư (bao gồm cả đất xây dựng nhà chung cư), cơ quan soạn thảo dự kiến ngưỡng chịu thuế đảm bảo điều tiết thấp đối với người sử dụng

* Chuyên viên Tạp chí khoa học,
Trường ĐH KD&CN Hà Nội

nhà có giá trị không lớn, nhà chung cư bình dân, không ảnh hưởng đến cung cầu thị trường bất động sản. Theo đó, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân thuộc diện miễn thuế; thực hiện điều tiết cao đối với nhà chung cư cao cấp (mức giá trên 50 triệu đồng/m²) góp phần đảm bảo công bằng trong điều tiết thu nhập,... Bộ Tư pháp cho rằng thuế bất động sản là lĩnh vực nhạy cảm, cần lấy ý kiến rộng rãi các bộ, ngành, địa phương, doanh nghiệp và người dân để tiếp thu, giải trình khi xây dựng và trình dự án luật trước Quốc hội.

2. Thuế nhà đất nhạy cảm, nên cần nhắc kỹ

Việc đánh thuế bất động sản đã được các chuyên gia kinh tế và Hiệp hội Bất động sản đặt vấn đề từ nhiều năm trước và gần đây nhất là tháng 4 năm 2018, Bộ Tài chính đã đưa ra dự thảo về thuế trong lĩnh vực này. Tuy nhiên, dự án luật vấp phải sự phản đối dữ dội của dư luận, khi đề xuất đánh thuế nhà có giá trị xây dựng trên 700 triệu đồng không đảm bảo tính khả thi, bởi thuế đánh vào số đông dân cư trong điều kiện thu nhập bình quân còn ở mức thấp, nhiều người lao động, nhất là công nhân, người thu nhập thấp,... chưa có nhà ở.

Theo số liệu thống kê, hiện cả nước có khoảng 30 triệu hộ gia đình, với gần 100 triệu dân, trong đó 70% sống ở khu vực nông nghiệp, nông thôn. Người làm công ăn lương, công nhân lao động ở thành phố đa số chỉ đủ ăn, đủ mặc, ban đầu hầu hết phải thuê nhà, tích cóp hàng chục năm, cộng với tiền vay mượn, mới đủ mua căn nhà trong ngõ, diện tích vài chục mét vuông. Nhiều

người lao động cả cuộc đời, từ khi đi làm đến lúc nghỉ hưu, cũng không có đủ tiền mua nhà, phải ở nhà thuê. Vì vậy, nếu đánh thuế với những căn nhà phổ thông dễ gây hệ lụy, làm giảm cơ hội có nhà của người lao động, nhất là người có thu nhập thấp.

Từ trước đến nay, Việt Nam chưa ban hành Luật Thuế tài sản, chưa có thuế bất động sản, nhưng trên thực tế đã có nhiều loại thuế đánh vào bất động sản. Khi cấp đất, người dân phải nộp tiền sử dụng đất; hàng năm, chủ nhà đất phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 0,03% trên giá trị đất theo bảng giá do UBND tỉnh, thành phố quy định. Khi đăng ký quyền sử dụng đất, phải nộp lệ phí trước bạ 0,5% trị giá. Đến lúc xây cất nhà, phải nộp thuế giá trị gia tăng cho vật liệu xây dựng, gạch ngói, xi măng, sắt thép,... Trường hợp chuyển đổi căn nhà, người dân phải nộp thuế thu nhập 2% trên giá trị chuyển nhượng. Rõ ràng, chính sách tài chính hiện hành tuy không gọi là thuế tài sản (hay thuế bất động sản), nhưng mỗi căn nhà, thửa đất đang gánh chịu nhiều thứ thuế. Vì vậy, không thể nói các nước đã đánh thuế tài sản cả trăm năm nay, thì mình cũng phải đánh thêm loại thuế tương tự để theo thông lệ quốc tế. Thực tế cũng cho thấy, thu nhập bình quân của người dân các nước phát triển rất cao, 50.000-60.000 USD/năm. Phúc lợi xã hội của họ cũng rất tốt, trẻ em đi học không mất tiền, chữa bệnh được miễn phí,... trong khi thu nhập của người lao động Việt Nam còn rất thấp. Nếu tăng thuế đối với đất, cùng lúc bổ sung thêm thuế đối với nhà sẽ đẩy giá

nhà đất tăng theo, người thu nhập thấp sẽ mất cơ hội có nhà ở.

Về ý tưởng đánh thuế bất động sản đối với người có nhà ở thứ hai trở lên, đã được nhiều chuyên gia phân tích cho thấy còn nhiều bất cập. Bởi người có hai nhà diện tích nhỏ bị đánh thuế sẽ bất hợp lý so với người có một nhà, nhưng diện tích lớn hơn cả hai nhà cộng lại. Đối với người có một nhà, nhưng có con lớn, muốn mua thêm căn nhà chuẩn bị cho con ra ở riêng,... hoàn toàn là nhu cầu thực, sao lại đánh thuế cao? Trường hợp người ở các tỉnh lân cận lên thành phố mua nhà, thì tính là có nhà ở thứ hai và như vậy chi phí hành chính rất lớn, trong khi số thu thuế nhà đất vào ngân sách nhà nước không đáng kể. Trao đổi về vấn đề này, nhiều chuyên gia phân tích việc xác định trị giá nhà rất phức tạp, do nhà ở Việt Nam được xây dựng dưới nhiều cấp độ (nhà kiên cố, nhà cấp 3, cấp 4, nhà tạm). Qua mỗi năm nhà xuống cấp, phải tính khấu hao,... nên khó xác định trị giá tính thuế, dễ phát sinh tiêu cực. Vì vậy, trước mắt chưa nên thu thuế nhà, mà tập trung xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai trên toàn quốc (trọng tâm là các thành phố lớn) để thiết lập cơ sở thu đúng, thu đủ đối với người sử dụng và chuyển quyền sử dụng đất, đảm bảo công khai, minh bạch.

Đối với đề xuất đánh thuế nhà chung cư có giá từ 50 triệu đồng/m², nhiều chuyên gia cho rằng, không có cơ sở khoa học và không khả thi. Dự luận xã hội yêu cầu Ban soạn thảo giải trình rõ cơ sở nào để thu thuế đối với nhà chung cư có giá từ 50 triệu đồng/m², mà không

phải 60 hay 70 triệu đồng? Trên thực tế thị trường bất động sản hiện nay, ở các đô thị lớn, như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, nhà chung cư tầm 50 triệu đồng/m² đang trở nên phổ biến, đến nay không còn phân khúc nhà chung cư có giá dưới 25 triệu đồng/m². Hơn nữa, thị trường có lúc lên, lúc xuống, hôm nay nhà chung cư giá 50, ngày mai lên 51, ngày một lại xuống dưới 50 triệu đồng/m², thì tính thuế thế nào? Trường hợp người mua và người bán nhà chung cư bắt tay nhau ghi giá trên hợp đồng thấp hơn thực tế, thì cơ quan quản lý áp giá nào để thu đúng, thu đủ? Như vậy có thể nói, Ban soạn thảo đang xây dựng chính sách thuế đối với nhà đất mang tính cào bằng, chưa bao quát đối tượng trọng tâm cần điều chỉnh theo nội dung Nghị quyết số 18/NQ-TU của Ban Chấp hành Trung ương Đảng: đó là đánh mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, bỏ đất hoang.

3. Dừng bất thuế gánh quá nhiều chức năng chính trị - xã hội

Thời gian gần đây, trên các diễn đàn kinh tế, một số ý kiến đề xuất Chính phủ trình Quốc hội ban hành thêm thuế tài sản (hay thuế bất động sản) để chống đầu cơ, kéo giá nhà xuống giá trị thực. Nhưng trên thực tế, cho đến nay vẫn chưa có đề tài khoa học nào minh chứng cho nhận định này. Trái lại, việc tăng thuế đối với đất ở, bổ sung thêm thuế đối với nhà ở sẽ làm tăng chi phí đầu vào, do người mua nhà (hay thuê nhà) phải gánh chịu. Đất đai là hàng hóa đặc biệt, ngày càng khan hiếm, nên tình trạng đầu cơ bất động sản do cung cầu thị trường chi phối, không

do thuế thấp hay chưa đánh thuế. Chức năng của thuế là điều tiết thu nhập, góp phần định hướng tiêu dùng và đảm bảo nguồn thu ngân sách nhà nước, thuế không có chức năng chống đầu cơ.

Để ổn định thị trường bất động sản, đảm bảo giá nhà đất không tăng nóng, tăng bất thường, trước hết phải minh bạch thông tin hàng năm và định kỳ về quy hoạch đô thị, quy hoạch các tuyến đường giao thông và cơ sở hạ tầng. Hiện tượng sốt đất ở hàng loạt khu đô thị mới trong thời gian gần đây là do thông tin không rõ ràng, là cơ hội cho các đối tượng lợi dụng thời giá lên cao, gây bất ổn thị trường, khiến người tiêu dùng chịu thiệt. Về lâu dài, để củng cố nguồn thu ngân sách, bổ sung chi đầu tư cho dự án cơ sở hạ tầng, thì nên nghiên cứu xây dựng đề án đánh thuế lũy tiến đối với người sử dụng nhiều nhà, nhiều đất. Theo đó, đối với cá nhân, hộ gia đình sử dụng đất vượt hạn mức, thì phần vượt áp mức thuế lũy

tiến (tăng 2-10 lần so với thuế suất thông thường), tùy theo phần diện tích đất vượt cao hay thấp.

Vấn đề khó khăn nhất trong quản lý thuế đối với thị trường bất động sản là xác định giá đất. Trong nội dung Luật Đất đai (sửa đổi) lần này cần bổ sung quy định về tiêu chí và phương pháp xác định giá đất, trên cơ sở dữ liệu về chuyển dịch đất đai và giá chuyển nhượng, đấu thầu, đấu giá,... được cập nhật thường xuyên. Căn cứ vào đó, hàng năm UBND tỉnh, thành phố xây dựng và ban hành bảng giá đất sát với thị trường hơn. Bảng giá này được áp dụng để tính thuế, cũng như tính tiền bồi thường thu hồi đất và các khoản nghĩa vụ tài chính có liên quan đến đất đai. Như vậy mới công bằng với người sử dụng đất, tránh tình trạng thuế thu theo giá thị trường, nhưng khi thu hồi đất để giải phóng mặt bằng thì đền bù theo giá áp đặt, thấp hơn nhiều so với thực tế./.