

THUẾ TÀI SẢN: KINH NGHIỆM QUỐC TẾ VÀ HÀM Ý CHO VIỆT NAM

✍ NGUYỄN THỊ THUỶ DUNG*

Ngày nhận: 03/8/2023

Ngày phản biện: 20/8/2023

Ngày duyệt đăng: 15/9/2023

Tóm tắt: Trên thế giới, thuế tài sản là một loại thuế ra đời rất sớm và chiếm tỷ trọng cao trong tổng số thu ngân sách nhà nước. Ở Việt Nam, mặc dù đã có một số sắc thuế liên quan đến tài sản nhưng lại chưa chính thức có luật về thuế tài sản điều chỉnh các loại tài sản có khả năng chịu thuế. Nhiều nghiên cứu và đánh giá đã làm rõ việc ban hành Luật thuế tài sản ở Việt Nam là cần thiết phù hợp với thông lệ quốc tế và chính sách của Nhà nước cũng như phù hợp với xu hướng cải cách hệ thống thuế trong giai đoạn hiện nay. Bài viết nghiên cứu và phân tích kinh nghiệm quản lý thuế tài sản tại các quốc gia và đề xuất một số hàm ý chính sách trong quá trình xây dựng thuế tài sản tại Việt Nam.

Từ khóa: Thuế tài sản; bài học kinh nghiệm; hàm ý chính sách.

TAXATION OF ASSETS: INTERNATIONAL EXPERIENCE AND IMPLICATIONS FOR VIETNAM

Abstract: In the world, property tax is a type of tax that was introduced very early and accounts for a high proportion of total state budget revenue. In Vietnam, although there are a number of taxes related to property, there is no official property tax law governing the types of taxable assets. Many studies and assessments have clarified that the promulgation of the Property Tax Law in Vietnam is necessary in accordance with international practices and state policies as well as with the trend of reforming the tax system during this period. Currently, this article researches and analyzes experiences in property tax management in different countries and proposes some policy implications in the process of developing property taxes in Vietnam.

Keywords: Property tax; lessons learned; policy implications.

1. Đặt vấn đề

Thuế tài sản là loại thuế mang tính ổn định, dễ thu và dễ kiểm tra, giám sát hơn so với các sắc thuế khác nên có khả năng mang lại nguồn thu lớn và ổn định cho ngân sách nhà nước (NSNN). Tuy nhiên, sự đóng góp của thuế tài sản vào nguồn thu ngân sách nhà nước được phân hóa thành hai nhóm rõ rệt. Theo dữ liệu OECD, thuế tài sản của nhóm các nước G7 đều đạt từ 1% tới 4% GDP, cụ thể tỷ lệ này ở Pháp là 3,99%; ở Mỹ là 2,94% và ở Anh là 4,14%, của nhóm các nước thuộc khối xã hội chủ nghĩa cũ trong OECD cũng đạt từ 0,2% tới 1% GDP, trung bình toàn khối OECD đạt 1,8% GDP [1]. Ở một số nước Đông Nam Á ngoại trừ Singapore tỷ lệ thuế tài sản khoảng 1,21% GDP, thì những quốc gia còn lại như Philippines và Thái Lan, thuế tài sản chỉ đóng góp từ 0,1% - 0,5% GDP và thậm chí có nhiều nước trong khu vực còn thấp hơn [2]. Trong đó ở Việt Nam, theo số liệu của Bộ Tài chính, mức thuế thường xuyên thu từ nhà đất chiếm khoảng 0,03% GDP [3].

Như vậy, thuế tài sản đóng góp một nguồn thu tương đối ổn định cho ngân sách các quốc gia có nền kinh tế phát triển, còn các nước đang phát triển và chuyển đổi, tỷ lệ này thấp hơn. Tuy nhiên theo Norregaard 2013, thuế tài sản có tiềm năng thu lớn và là một trong những nguồn thu lớn nhất chưa

được khai thác đối với các nước đang phát triển. Thuế tài sản nói chung được coi là “một loại thuế tốt” để tăng thu ngân sách ở các nước đang phát triển, đặc biệt là trong thời kỳ toàn cầu hóa và cạnh tranh quốc tế gia tăng đối với nguồn vốn di động (Youngman 2016). Ở Việt Nam, Chiến lược cải cách thuế giai đoạn 2021 - 2030 đã đề cập tới việc mở rộng cơ sở thu, nhất là các nguồn thu mới, phù hợp với thông lệ quốc tế để phát triển nguồn thu ngân sách theo đúng tinh thần Nghị quyết số 07-NQ/TW năm 2016 của Bộ Chính trị. Vì vậy, chúng ta cần hướng tới việc cùng nhau xây dựng Luật thuế tài sản trở nên công bằng trong việc thu thuế, minh bạch, rõ ràng trong cơ chế kê khai, nộp thuế và đồng bộ với các hệ thống thuế hiện hành trên cùng một tài sản là nhà, đất...

Bài báo nghiên cứu và phân tích kinh nghiệm quản lý thuế tài sản tại các quốc gia và đề xuất một số hàm ý chính sách trong quá trình xây dựng thuế tài sản tại Việt Nam.

2. Tổng quan về thuế tài sản

2.1. Khái niệm

* Trường Đại học Công đoàn

Thuế tài sản là một loại thuế được áp dụng từ rất lâu đời trên thế giới, được áp dụng từ thời Hy Lạp cổ đại và La Mã cổ đại, và được sử dụng như một nguồn thu ngân sách quan trọng ở các nước châu Âu và Bắc Mỹ. Thuế tài sản là tên gọi để chỉ các sắc thuế lấy tài sản làm đối tượng đánh thuế. Hình thức thuế tài sản đầu tiên là thuế đất. Ban đầu đất đai là tài sản duy nhất có giá trị được chọn làm đối tượng tính thuế. Theo thời gian, nhiều tài sản khác cùng xuất hiện thì thuế tài sản không chỉ đánh vào đất đai mà còn đánh vào các tài sản có giá trị khác.

Thuế tài sản được thể hiện dưới nhiều hình thức với tên gọi khác nhau như thuế mua tài sản, thuế nhà, thuế đất, thuế đăng ký tài sản, thuế chuyển nhượng tài sản... Khái niệm về thuế tài sản có thể khác nhau tùy thuộc vào từng quốc gia, khu vực và thời đại.

Ở Việt Nam, quy định và áp dụng thuế tài sản tại Việt Nam đã trải qua nhiều thay đổi trong suốt lịch sử phát triển của đất nước. Thời phong kiến Việt Nam, thuế điền thổ, còn gọi là thuế ruộng đất là một loại thuế tài sản phổ biến. Có một sắc thuế tài sản được thu khi phát sinh sự thay đổi quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản, như thuế trước bạ, thuế thừa kế.

Có thể hiểu thuế tài sản là một loại thuế mà các chính quyền địa phương (tại các quốc gia có chế độ phân quyền) hay chính phủ (tại các quốc gia không có chế độ phân quyền) thu từ các chủ sở hữu tài sản. Thuế tài sản thường được tính dựa trên giá trị của tài sản, bao gồm đất đai, nhà cửa, xe cộ và tài sản khác. Dù có tên gọi khác nhau, nhưng do đều lấy giá trị tài sản làm cơ sở tính thuế nên các sắc thuế này đều có tên gọi chung là thuế tài sản. Như vậy, thuế tài sản là tên gọi chung chỉ các sắc thuế đánh vào tài sản.

2.2. Vai trò của thuế tài sản

Thứ nhất, thuế tài sản là nguồn thu quan trọng cho NSNN

Thuế tài sản là một thành phần quan trọng của hệ thống thuế của một quốc gia, thường được áp dụng cùng với thuế thu nhập và thuế tiêu dùng để bao phủ đầy đủ các khả năng nộp thuế trong nền kinh tế và đóng góp vào việc huy động nguồn tài chính cho NSNN. Bằng việc đánh thuế vào tài sản, nhất là các tài sản có giá trị, thuế tài sản đem lại nguồn thu đáng kể cho NSNN. Hiện nay, thuế tài sản là một trong các loại thuế không thể thiếu ở hầu hết các quốc gia trên thế giới, bao gồm cả những quốc gia đang phát triển và phát triển. Việc đánh thuế tài sản giúp NSNN có thêm nguồn lực tài chính để bảo đảm hoạt động của bộ máy nhà nước, đồng thời thực hiện các chức năng xã hội, kinh tế và an ninh quốc phòng của quốc gia.

Thứ hai, thuế tài sản góp phần chống đầu cơ

Thuế tài sản không chỉ đóng vai trò quan trọng trong việc huy động nguồn tài chính cho NSNN mà còn góp phần chống đầu cơ bất động sản, giúp quản lý tài sản bất động sản và bảo vệ quyền lợi của người dân trong việc tiếp cận nhà ở. Thật vậy, thuế tài sản có vai trò quan trọng trong việc chống đầu cơ bất động sản. Khi giá nhà đất tăng cao và trở thành một công cụ đầu cơ, thuế tài sản có thể được áp dụng để giảm bớt việc sở hữu quá nhiều bất động sản mà không có nhu cầu sử dụng thực tế. Điều này giúp đảm bảo rằng bất động sản được sử dụng để phục vụ mục đích thực tế, giảm thiểu tình trạng lãng phí tài sản và đồng thời đẩy lùi tình trạng đầu cơ bất động sản. Ngoài ra, thuế tài sản cũng giúp quản lý tài sản bất động sản trong nền kinh tế. Bằng cách đánh giá giá trị tài sản bất động sản và thu thuế dựa trên giá trị đó, chính phủ có thể đánh giá được tình hình sử dụng tài sản và quản lý tốt hơn các hoạt động liên quan đến bất động sản.

Thứ ba, Thuế tài sản góp phần đảm bảo công bằng xã hội

Khi xây dựng chính sách thuế, công bằng xã hội luôn được coi là một yếu tố quan trọng và đối với thuế tài sản, công bằng xã hội được hiểu là những người sở hữu tài sản có giá trị lớn và khả năng tạo ra thu nhập cao hơn phải đóng góp cho NSNN. Chính phủ có thể sử dụng nguồn thu thuế này để hỗ trợ các chương trình xã hội, như giáo dục, y tế, bảo vệ môi trường và hỗ trợ người nghèo. Điều này giúp tạo ra sự công bằng trong việc phân phối tài nguyên và cơ hội tiếp cận các dịch vụ công cộng, đồng thời giảm bớt sự khác biệt giữa các tầng lớp trong xã hội. Nếu không có thuế tài sản, người giàu có sẽ có nhiều lợi thế hơn trong việc sở hữu tài sản đặc biệt là bất động sản và sử dụng các dịch vụ công cộng, trong khi những người nghèo có thể không có cơ hội tiếp cận với chúng.

Thứ tư, Thuế tài sản là công cụ quan trọng để quản lý và điều tiết vĩ mô nền kinh tế

Thông qua việc đánh thuế vào tài sản, Nhà nước thực hiện việc quản lý, kiểm soát, điều tiết đối với tài sản, đối với các hành vi sở hữu, sử dụng hay chuyển nhượng tài sản của các chủ thể trong nền kinh tế - xã hội. Thuế tài sản còn có tác dụng khuyến khích các chủ thể sử dụng tài sản một cách hợp lý, có hiệu quả.

3. Kinh nghiệm quốc tế về thuế tài sản

Thuế Tài sản là một sắc thuế có đối tượng chịu thuế là tài sản có giá trị rơi vào ngưỡng chịu thuế và người nộp thuế chính là chủ sở hữu hoặc những chủ thể có các quyền khác đối với tài sản đó. Đây là một trong ba loại thuế phổ biến trong hệ thống thuế của

hầu hết các quốc gia hiện đại bên cạnh thuế thu nhập cá nhân và thuế giá trị gia tăng. Khi bàn về thuế tài sản, chúng ta có thể kể đến các quốc gia châu Âu như Pháp, Thụy Sĩ, Na Uy, Tây Ba Nha, Hà Lan, hay những đại diện đến từ châu Á gồm Ấn Độ, Trung Quốc, Đài Loan, Indonesia, Philippines, Thái Lan... Tác giả lựa chọn Pháp, Hàn Quốc là quốc gia có nền kinh tế phát triển; Thái Lan là quốc gia có điều kiện kinh tế tương đồng với Việt Nam và Đài Loan là vùng lãnh thổ đã có hệ thống chính sách thuế tài sản rất lâu đời. Việc xem xét chính sách thuế đánh vào nhà, đất ở các quốc gia và vùng lãnh thổ này cho phép rút ra những kinh nghiệm bổ ích cho Việt Nam trong việc triển khai thuế tài sản.

3.1. Chính sách thuế tài sản ở Cộng hòa Pháp

Chính sách thuế tài sản ở Pháp so với các quốc gia khác trên thế giới có sự đa dạng về cơ sở thuế, tỷ lệ và tính chất của các loại thuế.

- Thuế bất động sản (Impôt sur la fortune immobilière - IFI)

Với mục đích thu hẹp khoảng cách giàu nghèo trong xã hội, Chính phủ Pháp lần đầu tiên ban hành luật Thuế tài sản với tên gọi “thuế đoàn kết quốc gia” (Impôt de solidarité nationale) vào năm 1945. Qua nhiều thời kỳ khác nhau, loại thuế này đã nhiều lần sửa đổi và thậm chí bị bãi bỏ. Đến năm 1989, chính phủ Pháp khôi phục thuế tài sản với tên gọi khác là “thuế đoàn kết tài sản” (Impôt de solidarité sur la fortune - ISF). Tuy nhiên, một lần nữa kể từ ngày 01/01/2018, ISF được thay thế bởi “thuế bất động sản” (Impôt sur la fortune immobilière - IFI) và đúng như tên gọi của mình, IFI là loại thuế với đối tượng chịu thuế được giới hạn trong phạm vi các tài sản là bất động sản (nhà ở, căn hộ, đất, các quyền tài sản...). Như vậy, sự khác biệt của IFI so với ISF trước năm 2018 là ở đối tượng chịu thuế. Nếu như đối tượng chịu thuế của ISF là mọi loại tài sản có giá trị bằng hoặc cao hơn ngưỡng giá trị chịu sự điều tiết của thuế (1.300.000 euros) thì IFI chỉ áp dụng đối với những bất động sản với cùng ngưỡng chịu thuế. Mặt khác, IFI vẫn giữ nguyên mức thuế suất như ISF quy định, cụ thể mức thuế suất của IFI sẽ được áp dụng dao động từ 0,5% đến 1,5% [4].

Bảng 1: Biểu thuế suất lũy tiến thuế bất động sản của Pháp

STT	Giá trị tài sản ròng chịu thuế (Nghìn €)	Tỷ lệ %
1	Dưới 800	0%
2	Từ 800 - 1.300	0,5%
3	Trên 1.300 - 2.570	0,7%
4	Trên 2.570 - 5.000	1%
5	Trên 5.000 - 10.000	1,25%
6	Trên 10.000	1,5%

(Nguồn: Trích điều 977 CGI)

- Thuế tem (một dạng như thuế đăng ký tài sản)

Thuế đánh vào lãi phát sinh từ việc chuyển giao quyền sở hữu, cũng như liên quan đến chi phí của bất động sản đã xây dựng hoặc chưa xây dựng (đồ vật, công trình xây dựng và đất xây dựng chưa hoàn thành). Thuế cũng đánh vào quyền tài sản: chuyển giao quyền hưởng dụng (usufruit) hay quyền tài sản “trần trụi” (nuepropriété) mà không có quyền sử dụng. Được miễn hoàn toàn tiền thuế trả cho việc bán bất động sản chính và các phần bổ sung của nó (chẳng hạn như nhà để xe, bãi đậu xe, nhà của người chăm sóc). Tăng giá trị thuế được tính theo ba giai đoạn:

Giai đoạn 1: Giá trị tính thuế là chênh lệch giữa giá bán và giá mua.

Giai đoạn 2: Xác định “giá trị ròng tăng thêm” - kết quả sau khi áp dụng các lợi ích trong suốt thời gian sở hữu tài sản. Đánh thuế 6% giá trị ròng tăng thêm cho mỗi năm tiếp theo từ năm sở hữu thứ 6 đến năm thứ 21 và 4% cho năm sở hữu thứ 22 đã được áp dụng.

Giai đoạn 3: Thuế suất cơ bản là 19%. Phí xã hội được áp dụng cao nhất, hiện ở mức 17,2% kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2018. Điều này có nghĩa là mức thuế gộp cơ bản đối với cư dân Pháp và người không cư trú là 36,2%. Vào ngày 26 tháng 2 năm 2015, Tòa án Công lý Liên minh Châu Âu (CJEU) tại Luxembourg đã đưa ra quyết định về mức thuế thống nhất là 19% đối với cả người không cư trú tại Pháp từ các quốc gia thành viên Liên minh Châu Âu và người không cư trú (cá nhân và thành viên của SCI) sống bên ngoài EU/EEA.

Thuế thừa kế và quà tặng: Được tính trên giá trị tài sản ròng. Số tiền nợ tồn tại vào ngày chết và tài liệu được khấu trừ từ giá trị của tài sản được chuyển giao thừa kế. Những khoản nợ sau đây được ghi nhận là nợ: chi phí điều trị trước khi chết, trừ các khoản thanh toán an sinh xã hội, thuế, chi phí tang lễ lên tới tối đa 1.500 euro mà không cần biên lai. Thuế quà tặng được tính dựa trên tổng giá trị của món quà. Để tính thuế thừa kế và quà tặng, thang tỷ lệ lũy tiến được sử dụng với giới hạn trên là 60%.

3.2. Chính sách thuế tài sản ở Hàn Quốc

Chính sách thuế tài sản ở Hàn Quốc rất đa dạng, bao gồm các loại thuế sau đây:

- Thuế nhà ở, đất ở: nhà và đất do các tổ chức, cá nhân sử dụng. Hàn Quốc áp dụng công nghệ thông tin vào quản lý dữ liệu về nhà, đất, quản lý đối tượng nộp thuế trên phạm vi cả nước.

Bảng 2: Biểu thuế suất thuế nhà ở, đất ở của Hàn Quốc

Đất ở		Đất kinh doanh		Đất trang trại, sân golf	
Giá trị tính thuế (Triệu won)	Thuế suất (%)	Giá trị tính thuế (Triệu won)	Thuế suất (%)	Giá trị tính thuế (Triệu won)	Thuế suất (%)
Dưới 50	0,2	Dưới 200	0,2	Đất trang trại	0,07
Trên 50 - 100	0,3	Trên 200 - 1.000	0,3	Đất làm sân golf, khu giải trí cao cấp	4
Trên 100	0,5	Trên 1.000	0,4	Đất phục vụ mục đích khác	0,2
Nhà văn phòng cao ốc		Nhà ở (Không phải biệt thự)			
Loại nhà	Thuế suất (%)	Giá trị tính thuế (Triệu won)	Thuế suất (%)		
Nhà trong sân golf và khu giải trí cao cấp	4	Dưới 60	0,1		
Nhà thuộc nhà máy trong khu dân cư	0,5	Trên 60 - 150	0,15		
Nhà cho mục đích khác	0,25	Trên 150 - 300	0,25		
Biệt thự	4	Trên 300	0,4		

(Nguồn: Korea Taxation 2022)

- Thuế tàu thuyền: Áp dụng cho chủ sở hữu tàu thuyền khi đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định. Giá trị tính thuế cho tàu thuyền được xác định theo tiêu chuẩn hiện đại. Tùy thuộc vào giá trị khác nhau mà áp dụng mức thuế suất khác nhau. Cụ thể: đối với tàu cao cấp áp dụng mức thuế suất 5%, tàu thuyền khác áp dụng mức thuế suất 0,3%.

- Thuế máy bay: Tương tự với thuế áp dụng cho loại tài sản là tàu thuyền, đối tượng nộp thuế là chủ sở hữu máy bay khi đăng ký quyền sở hữu. Mức thuế suất áp dụng là 0,3% giá trị tài sản tính thuế.

3.3. Chính sách thuế tài sản ở Đài Loan

Chính sách thuế tài sản ở Đài Loan đã có từ lâu đời và đa dạng nhiều loại thuế, gồm có:

- Thuế tài sản: Các cá nhân sẽ đánh giá bất động sản hàng năm và xác định mức thuế dựa trên giá trị được đánh giá chính thức của họ. Thuế suất đối với giá trị đất nằm trong khoảng 1-5,5%, tài sản thương mại 3-5% và tài sản phi thương mại 1,2-3,6%.

- Thuế tem: Bất cứ khi nào các cá nhân xử lý các thỏa thuận hợp đồng và chứng từ mua bán tài sản di chuyển hoặc bất động sản, họ phải nộp thuế đóng dấu của Đài Loan. Tỷ lệ đối với chứng thư giao dịch bất động sản và thỏa thuận hợp đồng là 0,01% giá hợp đồng. Trong khi đó, tỷ lệ đối với hành động đối với tài sản lưu động là 12 đô la Đài Loan mỗi mảnh và biên lai thanh toán là 0,04% số tiền nhận được.

- Thuế hàng hóa đặc biệt: Có hiệu lực từ ngày 1 tháng 6 năm 2011, các trường hợp sản xuất kinh doanh, nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ đặc biệt tại Đài Loan phải chịu thuế suất từ 10% đến 15% dựa trên giá cả hàng hóa và dịch vụ. Đối với đất đai và nhà cửa bán ra trong vòng 2 năm sau khi mua sẽ phải chịu thuế bên cạnh các đối tượng như máy bay, du thuyền, xe hơi...

- Thuế quà tặng, Thuế thừa kế:

Bảng 3: Biểu thuế suất thuế thừa kế và thuế quà tặng ở Đài Loan

Thuế thừa kế		
STT	Giá trị ròng tính thuế (triệu TWD)	Thuế suất (%)
1	Dưới 50	10
2	Trên 50 - 100	15%
3	Từ 100	20%
Thuế quà tặng		
STT	Giá trị ròng tính thuế (triệu TWD)	Thuế suất (%)
1	Đến 25	10%
2	Trên 25 - 50	15%
3	Trên 50	20%

(Nguồn: [5])

3.4. Chính sách thuế tài sản ở Thái Lan

- Thuế đất và Công trình trên đất BE 2562: có hiệu lực từ ngày 1/1/2020 và thay thế cho Luật Thuế phát triển địa phương số B.E.2508 và Luật Thuế đất và nhà ở số B.E.2475. Thái Lan áp dụng cơ cấu thuế suất lũy tiến đối với các loại bất động sản khác nhau.

Bảng 4: Thuế suất của Luật Thuế đất và Công trình trên đất ở Thái Lan

STT	Đối tượng	Mức thuế suất
1	Nông nghiệp	0,1% - 0,15%
2	Khu dân cư	
	Ngôi nhà đầu tiên (Đất và tòa nhà)	0,03% - 0,3%
	Ngôi nhà đầu tiên (Tòa nhà)	0,02% - 0,03%
	Ngôi nhà thứ hai	0,02% - 0,3%
3	Thương mại và công nghiệp	0,3% - 1,2%
4	Đất chưa sử dụng	0,3% - 3%

(Nguồn: Mapping property tax reform in Sotheast Asia - December 2020)

Thái Lan áp dụng cả mức trần và mức giá cố định cho các loại bất động sản khác nhau trong Luật Thuế đất và Công trình trên đất. Thái Lan cũng đặt tỷ lệ trần cao hơn đối với đất chưa sử dụng, tỷ lệ này sẽ tăng 0,3% sau mỗi 3 năm khi không sử dụng nhưng giới hạn ở mức tổng cộng tối đa là 3,0%.

- Thuế thừa kế: có hiệu lực vào ngày 1 tháng 2 năm 2016 và được áp dụng đối với các tài sản thừa kế có giá trị vượt quá 100 triệu THB (khoảng 2,8 triệu USD). Con cháu dòng dõi và hậu duệ phải trả 5% số tiền họ được thừa kế, vợ/chồng được miễn, trong khi những người thừa kế khác sẽ được đánh giá là 10%. Thuế được áp dụng đối với giá trị vốn của bất động sản, là giá trị được thẩm định theo Bộ luật Đất đai

được các bên thứ ba khấu trừ theo các tiêu chí quy định trong Quy định của Bộ trưởng (Mục 15 (1) của Đạo luật Thuế thừa kế, BE 2558 (2015)).

- Phí chuyển nhượng tài sản: Thái Lan có một khoản phí chính phủ đối với việc bán và chuyển quyền sở hữu bất động sản. Lệ phí này do Sở Đất đai thu với tỷ lệ 2% trên giá trị vốn được thẩm định của tài sản so Ủy ban xác định và được thu bởi đất đai của địa phương khi chuyển quyền sở hữu (Mục 104 và 105 của Bộ luật Đất đai)

- Thuế tem phiếu: Thuế đóng dấu được áp dụng ở các mức khác nhau đối với một số công cụ pháp lý, chẳng hạn như chuyển nhượng bất động sản (0,5% giá bán) và hợp đồng cho thuê (0,1% tổng số tiền thuê hoặc bất kỳ khoản thanh toán nào khác theo thỏa thuận). Thuế tem được miễn nếu Thuế kinh doanh cụ thể được tính khi bán tài sản (tức là khi tài sản được bán trong vòng 5 năm đầu tiên do một số doanh nghiệp sở hữu).

4. Kết luận và hàm ý về xây dựng chính sách thuế tài sản tại Việt Nam

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, thuế tài sản là một loại thuế ra đời sớm trong hệ thống thuế của đa số các quốc gia trên thế giới, đặc biệt là ở các quốc gia có nền kinh tế thị trường phát triển. Ở thời điểm hiện tại, đã có trên 90% quốc gia trên thế giới thực hiện việc thu thuế tài sản dưới nhiều tên gọi khác nhau nhưng tất cả đều đóng vai trò quan trọng trong tổng thu ngân sách quốc gia. Nghiên cứu chính sách thuế tài sản trên thế giới, tác giả rút ra những hàm ý về xây dựng chính sách thuế tài sản tại Việt Nam.

Tên gọi Thuế tài sản: Thuế tài sản là tên gọi chung thể hiện sắc thuế lấy tài sản làm đối tượng chịu thuế. Tuy tên gọi của thuế tài sản khá đa dạng ở các quốc gia và vùng lãnh thổ, nhưng nhìn chung tên gọi thường dễ hiểu và thể hiện rõ đối tượng chịu thuế.

Về đối tượng chịu thuế tài sản: Phần lớn các quốc gia và vùng lãnh thổ đánh thuế tài sản đối với đất, nhà, công trình trên đất; một số ít đánh vào các tài sản có giá trị khác, như ô-tô, tàu bay, du thuyền, tùy thuộc vào điều kiện kinh tế - xã hội của từng quốc gia và vùng lãnh thổ. Việc đánh thuế đối với bất động sản thứ hai và đất bỏ không nhằm hạn chế đầu cơ cũng như nâng cao hiệu quả sử dụng đất cũng được các quốc gia và vùng lãnh thổ chú trọng trong thời gian gần đây. Vì vậy, Việt Nam cần xác định lại đối tượng chịu thuế tài sản để theo kịp tiến trình phát triển kinh tế cũng như phù hợp với thông lệ quốc tế.

Về thuế suất thuế tài sản: Các quốc gia nói trên đều sử dụng biểu thuế lũy tiến với mức điều tiết thấp đối với các sắc thuế đánh vào tài sản. Do vậy, Việt Nam có thể nghiên cứu áp dụng cách tính thuế này.

Tuy nhiên, các bậc giá trị tính thuế và các mức thuế suất cụ thể cần phải được nghiên cứu cụ thể trong mối quan hệ với các sắc thuế đánh vào thu nhập và khả năng nộp thuế trong dân cư. Trong một số trường hợp, tùy theo các mục tiêu và cách thức quản lý cụ thể có thể xây dựng biểu thuế với thuế suất tỷ lệ ổn định đối với từng loại tài sản.

Về ngưỡng giá trị tính thuế: Ngưỡng giá trị tính thuế là một yếu tố quan trọng khi áp dụng thuế tài sản. Phần lớn các quốc gia hiện nay thiết lập các ngưỡng giá trị tính thuế khác nhau cho từng bậc thuế suất và theo phân loại mục đích sử dụng. Do đó, Việt Nam cũng nên cân nhắc đưa ra các phương án liên quan đến ngưỡng giá trị tính thuế, theo đó thiết lập các mức thuế suất phù hợp với các ngưỡng giá trị tính thuế đó.

Về xác định giá trị tài sản chịu thuế: Ở các quốc gia nói trên, giá trị tài sản chịu thuế thường được xác định trên cơ sở giá trị thị trường của tài sản chịu thuế, hoặc giá trị ấn định của cơ quan có thẩm quyền, hoặc giá trị ròng của tài sản. Do đó, Việt Nam cũng có thể xem xét hướng áp dụng theo giá thị trường nhằm bắt kịp với xu hướng tăng/giảm của giá trị tài sản hoặc có thể vẫn áp dụng khung giá quy định nhưng thường xuyên có những hoạt động thẩm định giá để kịp thời điều chỉnh. □

Tài liệu tham khảo

1. Chua.C. (2004), *Perception of quality in higher education*, AUQA Occasional Publication.
2. Phạm Thị Hằng, "Một số yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng đào tạo, bồi dưỡng nhân lực ngành Nội vụ", *Tạp chí quản lý nhà nước* (quanlynhanuocs.vn ngày 15/3/2022).
3. Nguyễn Thành Long (2006), "Sử dụng thang đo SERVPERF để đánh giá chất lượng đào tạo đại học tại Trường Đại học An Giang", Báo cáo nghiên cứu khoa học, Trường Đại học An Giang.
4. Phan Đình Nguyên, "Các nhân tố ảnh hưởng đến chất lượng đào tạo của các trường đại học và cao đẳng trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh", *Tạp chí Khoa học Trường Đại học mở TP. Hồ Chí Minh*, số 8/2013.
5. Nguyễn Minh Nhã và Nguyễn Thị Thanh Thủy (2018), "Các nhân tố ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ đào tạo chuyên ngành kế toán - nghiên cứu tại Trường Đại học Tiền Giang", *Tạp chí Khoa học số (6C)*, Trường Đại học Cần Thơ.
6. Nunnally, J. C., & Bernstein, I. H. (1994), *Psychometric theory* (3rd ed.). New York; McGraw-Hill.
7. M. Tam và cộng sự (1997), "Multi-Models of Quality in Education" Assurance in Education.
8. Ngô Thế Thi, "Nâng cao chất lượng luận văn khoa học - kết quả của quá trình đào tạo sau đại học", *Tạp chí Kiến trúc* số 7/2017.
9. Hoàng Trọng - Chu nguyên Mộng Ngọc (2008), *Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*, Trường ĐH Kinh tế TP. Hồ Chí Minh, NXB Hồng Đức.
10. Trung tâm Kiểm định chất lượng giáo dục - Hiệp hội các trường ĐHCĐ Việt Nam (2022), *Chương trình đào tạo kiểm định viên giáo dục đại học và cao đẳng*.
11. Nguyễn Đình Thọ & Nguyễn Thị Mai Trang (2009), *Nghiên cứu khoa học trong quản trị kinh doanh*, NXB Thống kê.