

THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN TỪ CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN: KINH NGHIỆM TỪ SINGAPORE VÀ GỢI MỞ CHO VIỆT NAM

*Nguyễn Kim Hùng**

Tóm tắt: Bài viết phân tích kinh nghiệm của Singapore trong xây dựng chính sách pháp luật thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản, từ đó đề xuất một số định hướng hoàn thiện pháp luật Việt Nam về thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản. Trong bài viết, tác giả tập trung làm rõ ba nội dung “trụ cột” Việt Nam có thể học hỏi từ Singapore gồm: Phân loại bản chất giao dịch chuyển nhượng bất động sản để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân, áp dụng thêm loại thuế nhằm kiểm soát cá nhân đầu cơ ngắn hạn, và xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản hiện đại, minh bạch. Bài viết khuyến nghị cải cách hệ thống thuế theo hướng công bằng, hiệu quả và tiệm cận thông lệ quốc tế, đồng thời đánh giá khả năng áp dụng mô hình của Singapore trong điều kiện hiện nay của Việt Nam, nhằm đảm bảo tính công bằng, hiệu quả và khả thi của chính sách thuế.

Từ khoá: Thuế thu nhập cá nhân, chuyển nhượng bất động sản, đầu cơ, Singapore, cơ sở dữ liệu, Việt Nam.

Abstract: The article analyses Singapore's experience in designing personal income tax policies and legislation on real estate transfers, thereby proposing orientations for improving Vietnam's law on personal income tax applicable to real estate transfers. The article focuses on clarifying three “pillars” from which Vietnam can draw lessons from Singapore, namely: (i) classifying the nature of real estate transfer transactions to determine taxable personal income; (ii) applying additional taxes to curb short-term individual speculation; and (iii) developing a modern, transparent and reliable real estate database system. The article recommends reforming the tax system in the direction of greater fairness, efficiency and alignment with international practice, and assesses the feasibility of applying the Singapore model in Vietnam's current conditions so as to ensure that tax policy is fair, efficient and practicable.

Keywords: Personal income tax; Real estate transfers; Speculation; Singapore; Real estate database; Vietnam.

1. Khái quát về thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản

1.1. Khái niệm thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản

Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản là khoản thuế trực thu,

là nghĩa vụ của cá nhân có thu nhập phát sinh từ việc chuyển nhượng bất động sản, bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, căn hộ chung cư hoặc các tài sản khác gắn liền với đất. Về bản chất, có thể hiểu đây là loại thuế đánh vào phần giá trị gia tăng (lợi nhuận) mà cá nhân có được khi thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng/sở hữu bất động sản.

* ThS., Phòng Đào tạo Đại học, Trường Đại học Luật Hà Nội.

Dưới góc độ kinh tế, đây là một chính sách tài khóa (*fiscal policy*)¹ để ngân sách nhà nước thu hồi một phần giá trị tăng thêm từ các giao dịch chuyển nhượng bất động sản - vốn thường không do người chuyển nhượng tự tạo ra mà nhờ yếu tố thị trường và đầu tư công. Dưới góc độ xã hội, sắc thuế này góp phần điều tiết thu nhập, hạn chế đầu cơ bất động sản, và góp phần bảo đảm cơ hội tiếp cận bất động sản (chủ yếu là nhà ở) cho nhóm người dân có thu nhập thấp. Dưới góc độ pháp lý, thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản được quy định trong hệ thống pháp luật về thuế nói chung và pháp luật về thuế thu nhập cá nhân nói riêng của mỗi quốc gia, thường gồm những nội dung cơ bản như thu nhập chịu thuế, đối tượng nộp thuế (bao gồm các trường hợp được miễn giảm), mức thuế.

1.2. Mục đích của thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản

Thứ nhất, đảm bảo nguồn thu ổn định cho ngân sách nhà nước. Chuyển nhượng bất động sản thường có mức chênh lệch giá trị lớn trong các giao dịch nên việc đánh thuế là phù hợp để đảm bảo rằng lợi ích phát sinh từ thu nhập của cá nhân phải được chia sẻ một phần cho lợi ích công. Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản là một nguồn thu quan trọng và ổn định cho ngân sách, đặc biệt trong bối cảnh giá trị bất động sản gia tăng. Theo Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế (*Organisation for Economic Co-operation and Development - OECD*), thuế thu nhập

cá nhân (bao gồm cả thuế chuyển nhượng) chiếm tỷ lệ đáng kể trong tổng thu ngân sách của nhiều quốc gia².

Thứ hai, thúc đẩy công bằng xã hội và giảm bất bình đẳng. Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản giúp đảm bảo người có thu nhập cao từ bất động sản đóng góp tương xứng vào ngân sách, hỗ trợ các chương trình an sinh xã hội và giảm chênh lệch giàu nghèo.

Thứ ba, hạn chế đầu cơ và ổn định thị trường bất động sản. Các giao dịch bất động sản mang tính đầu cơ, đặc biệt trong thời gian ngắn hạn, có thể gây ra tình trạng tăng giá ảo và bong bóng thị trường³. Thuế thu nhập cá nhân được thiết kế như một công cụ để hạn chế hành vi này, góp phần ổn định thị trường và bảo vệ nhu cầu thực sự về nhà ở của người dân⁴.

Thứ tư, góp phần thúc đẩy sử dụng bất động sản nói chung và đất đai nói riêng hiệu quả hơn. Việc áp dụng thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản hợp lý có thể ngăn chặn tình trạng cá nhân giữ đất và tài sản gắn liền với đất để đầu cơ. Từ đó, khuyến khích chủ sử dụng/sở hữu đưa bất động sản vào sử dụng hợp lý, hiệu quả và phù hợp với quy hoạch phát triển bền vững⁵.

² OECD, *Revenue Statistics 2023*, OECD Publishing, 2023, p.11.

³ Wojciech Kopczuk, David Munroe, *Mansion Tax: The Effect of Transfer Taxes on the Residential Real Estate Market*, American Economic Journal: Economic Policy, Vol. 7, No. 2, 2015, p.214-257.

⁴ Paul Collier, Edward Glaeser, Tony Venables, Michael Blake, Priya Manwaring, *Land and Property Taxes for Municipal Finance*, International Growth Centre, 2018, p.6.

⁵ Ben Dachis, Gilles Duranton, Matthew A. Turner, *The effects of land transfer taxes on real estate markets: Evidence from a natural experiment in*

¹ Chính sách tài khóa là hệ thống các chính sách kinh tế vĩ mô nhằm tác động vào nền kinh tế để đạt được các mục tiêu tăng trưởng, kiềm chế lạm phát, bình ổn giá tiêu dùng... Chính sách tài khóa chủ yếu được thực hiện thông qua công cụ thuế, chính sách chi tiêu từ ngân sách nhà nước.

2. Thực trạng pháp luật Singapore về thuế chuyển nhượng bất động sản của cá nhân

Singapore được đánh giá là một trong những quốc gia có hệ thống thuế chuyển nhượng bất động sản mang tính minh bạch, hiệu quả và đóng vai trò điều tiết thị trường rõ rệt. Các quy định pháp luật thuế hiện hành của Singapore không chỉ chú trọng đến việc đảm bảo nguồn thu ngân sách mà còn hướng đến mục tiêu hạn chế đầu cơ, kiểm soát thị trường và phân biệt hợp lý giữa nhu cầu nhà ở thực sự với hoạt động đầu tư ngắn hạn⁶. Theo quy định hiện hành, hệ thống thuế liên quan đến giao dịch chuyển nhượng bất động sản của cá nhân tại Singapore bao gồm nhiều sắc thuế như: Thuế thu nhập cá nhân đối với bên chuyển nhượng, thuế trước bạ đối với bên nhận chuyển nhượng (*Buyer's Stamp Duty - BSD*)⁷, thuế trước bạ tăng thêm đối với bên nhận chuyển nhượng (*Additional Buyer's Stamp Duty - ABSD*)⁸, thuế trước bạ đối với bên chuyển nhượng (*Seller's Stamp Duty -*

SSD)⁹. Trong phạm vi bài viết này, nội dung phân tích sẽ chỉ đề cập đến thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân chuyển nhượng bất động sản và thuế trước bạ đối với bên chuyển nhượng.

2.1. Thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản

2.1.1. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản chịu thuế thu nhập cá nhân

Tại Singapore, không phải mọi thu nhập của cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản đều là thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân. Theo Luật Thuế thu nhập Singapore (*Income Tax Act 1947, Cap. 134*)¹⁰, thu nhập của cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản chỉ bị coi là thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân nếu việc chuyển nhượng bất động sản được xác định là một phần của hoạt động kinh doanh hoặc thương mại của cá nhân đó. Cụ thể, Điều 10(1)(a) quy định, thuế thu nhập sẽ được áp dụng đối với “*bất kỳ khoản lợi nhuận hoặc thu nhập nào từ bất kỳ hoạt động thương mại, kinh doanh, nghề nghiệp hoặc công việc nào*”¹¹. Theo đó, nếu một cá nhân chuyển nhượng bất động sản và khoản lợi nhuận hay thu nhập

Toronto, Journal of Economic Geography, Vol. 12, Issue 2, 2012, p.327-354.

⁶ Vincent Ooi, *Misadventures and traps in stamp duty dodging in Singapore*, *Trusts & Trustees*, Vol. 30, No. 10, 2024, p.615-620.

⁷ Tại Singapore, BSD được nộp trong vòng 14 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc nộp BSD là điều kiện bắt buộc để được đăng ký chuyển quyền sở hữu tại Cơ quan Đăng ký đất đai Singapore (*Singapore Land Authority*).

⁸ Là một loại thuế bổ sung, do người nhận chuyển nhượng bất động sản tại Singapore phải nộp ngoài khoản BSD, áp dụng đối với người nước ngoài, thường trú nhân, công dân Singapore mua nhà thứ hai trở lên, hoặc tổ chức mua bất động sản. Mục đích là nhằm hạn chế đầu cơ bất động sản, kiểm soát nhu cầu mua nhà thứ hai trở lên, bảo vệ cơ hội sở hữu nhà lần đầu cho công dân Singapore và giảm rủi ro “bong bóng” bất động sản.

⁹ SSD là loại thuế áp dụng đối với người chuyển nhượng bất động sản nếu thực hiện chuyển nhượng trong thời gian ngắn, nhằm kiểm soát đầu cơ ngắn hạn. SSD khác với thuế thu nhập cá nhân vì tính theo tỷ lệ phần trăm giá bán, chứ không phải lãi.

¹⁰ Luật Thuế thu nhập Singapore là đạo luật điều chỉnh thuế thu nhập tại Singapore, được ban hành lần đầu tiên vào ngày 01/01/1948 dưới tên gọi Sắc lệnh số 39 năm 1947 (*Ordinance No. 39 of 1947*). Hiện nay, luật này vẫn đang có hiệu lực và đã được cập nhật qua nhiều lần sửa đổi, với phiên bản sửa đổi gần nhất là vào năm 2020.

¹¹ Điều 10(1)(a) Luật Thuế thu nhập Singapore, 30/4/1996, <https://sso.agc.gov.sg/Act-Rev/ITA1947/Published/19991230?DocDate=19960430&WholeDoc=1&ProvIds=pr10-#pr10->, truy cập ngày 16/3/2025.

thu được không phát sinh từ hoạt động kinh doanh, thì khoản lợi nhuận hoặc thu nhập đó sẽ không bị đánh thuế thu nhập cá nhân. Nguyên tắc “không đánh thuế trên lợi nhuận vốn” (*no capital gains tax*) là một nguyên tắc nền tảng trong hệ thống thuế thu nhập của Singapore, tuy không được quy định trực tiếp trong văn bản luật nhưng được Cơ quan Thuế nội địa Singapore (*Inland Revenue Authority of Singapore - IRAS*)¹² diễn giải một cách nhất quán trong các văn bản hướng dẫn chính thức: “Các khoản thu nhập sau đây thường không phải chịu thuế: Thu nhập từ việc chuyển nhượng bất động sản tại Singapore vì đây là khoản thu nhập từ vốn”¹³. Nói cách khác, Singapore không áp dụng thuế thu nhập cá nhân đối với các giao dịch chuyển nhượng bất động sản mang tính tiêu dùng với lập luận rằng khoản thu từ các giao dịch này là “lợi nhuận vốn” (*capital gains*).

Việc xác định rằng việc chuyển nhượng bất động sản của một cá nhân có phải là hoạt động kinh doanh bất động sản (*property trading*) hay không và cá nhân đó có thực tế đang tham gia hoạt động kinh doanh bất động sản? sẽ được quyết định bởi Cơ quan Doanh thu nội địa Singapore (*Inland Revenue Authority of Singapore -*

IRAS)¹⁴. IRAS không quy định một tiêu chí định lượng cố định (như số lần giao dịch cụ thể mỗi năm) để xác định một cá nhân có đang kinh doanh bất động sản hay không, mà áp dụng nguyên tắc đánh giá toàn diện hành vi thực tế (*substance over form*) để xác định bản chất thực tế của giao dịch. Trong bài phản hồi chính sách IRAS năm 2014 về cách đánh giá tính chịu thuế của giao dịch bất động sản, cơ quan này nhấn mạnh: “*IRAS sẽ xem xét các tình tiết cụ thể của từng trường hợp và áp dụng thước đo ‘Dấu hiệu của hoạt động thương mại’ (Badges of Trade) - vốn được chấp nhận rộng rãi - để xác định liệu khoản lợi nhuận có mang bản chất thu nhập hay không. Thước đo này bao gồm các yếu tố sẽ được đánh giá một cách tổng thể: Mục đích khi mua bất động sản; thời gian nắm giữ tài sản; tần suất và khối lượng các giao dịch tương tự; việc cải tạo tài sản nhằm thu hút người mua; và hình thức tài trợ cho giao dịch bất động sản*”¹⁵. Cách tiếp cận đánh giá tổng thể của IRAS thể hiện tính linh hoạt và phù hợp với nguyên tắc quản lý rủi ro trong chính sách thuế của Singapore. Thông qua đó, IRAS có thể phân biệt rõ ràng giữa người chuyển nhượng bất động sản nhằm mục đích tiêu dùng không bị đánh thuế) và các trường hợp mang tính chất đầu cơ hoặc

¹² IRAS là cơ quan thuộc Bộ Tài chính Singapore, chịu trách nhiệm xây dựng chính sách và thực thi, ban hành hướng dẫn chi tiết, thu và quản lý các loại thuế nội địa, bao gồm các loại thuế trong lĩnh vực bất động sản.

¹³ IRAS, *Gains from Sale of Property, Shares and Financial Instruments*, <https://www.iras.gov.sg/taxes/individual-income-tax/basics-of-individual-income-tax/what-is-taxable-what-is-not/gains-from-sale-of-property-shares-and-financial-instruments>, truy cập ngày 17/3/2025.

¹⁴ IRAS, *Gains from Sale of Property, Shares and Financial Instruments*, <https://www.iras.gov.sg/taxes/individual-income-tax/basics-of-individual-income-tax/what-is-taxable-what-is-not/gains-from-sale-of-property-shares-and-financial-instruments>, truy cập ngày 17/3/2025.

¹⁵ IRAS, *Property Sales - How IRAS Gauges Taxability of Gains*, 21/02/2014, <https://www.iras.gov.sg/news-events/newsroom/property-sales-how-iras-gauges-taxability-of-gains>, truy cập ngày 17/3/2025.

kinh doanh “lướt sóng” (phải chịu thuế thu nhập cá nhân).

Thứ nhất, phương pháp này cho phép cơ quan thuế tránh được việc “áp thuế” không công bằng đối với những cá nhân thực hiện chuyển nhượng bất động sản trong thời gian ngắn vì lý do cá nhân hợp lý, chẳng hạn như bán nhà sau một đến hai năm kể từ ngày mua ngắn để đáp ứng nhu cầu gia đình (tăng số lượng thành viên nên cần nhà rộng hơn, con cái lớn lập gia đình cần nhà riêng...) hoặc cần thay đổi nơi ở.

Thứ hai, cách đánh giá của IRAS cũng giúp tránh tình trạng người đầu cơ cố tình “né” ngưỡng số lần chuyển nhượng theo quy định. Bởi nếu cơ quan thuế chỉ dựa vào tiêu chí số lượng giao dịch để xác định trường hợp phải chịu thuế, đặt ra tiêu chí cứng về ngưỡng giao dịch định lượng (ví dụ như ba lần chuyển nhượng mỗi năm thì bị coi là kinh doanh bất động sản) thì người dân có thể “lách luật” bằng cách thực hiện số lượng giao dịch chuyển nhượng trong mỗi năm dưới mức “ngưỡng định lượng” theo quy định để không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

2.1.2. Căn cứ tính thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản

Căn cứ vào các tiêu chí IRAS đưa ra và qua quá trình đánh giá toàn diện với mỗi trường hợp cụ thể, khi một cá nhân bị xác định rằng thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập phát sinh từ hoạt động kinh doanh, thì toàn bộ khoản lợi nhuận đó sẽ phải chịu thuế. Khoản lợi nhuận này không phải toàn bộ giá trị chuyển nhượng bất động sản, mà chỉ là phần lợi nhuận (lãi ròng), tương tự như thuế thu nhập từ hoạt động kinh doanh thông thường. Lợi nhuận này được xác định theo công thức: Lợi

nhuận chịu thuế = Giá bán bất động sản - (Giá mua ban đầu + các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến giao dịch)¹⁶.

2.1.3. Thuế suất

Thuế suất thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản đối với cá nhân cư trú tại Singapore là thuế lũy tiến, nghĩa là người nào có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản cao hơn sẽ phải chịu mức thuế cao hơn, được căn cứ theo Biểu thuế thu nhập cá nhân cư trú theo lũy tiến của IRAS¹⁷. Hiện nay, Biểu thuế thu nhập cá nhân cư trú theo lũy tiến mới nhất được cập nhật vào năm đánh giá thuế 2025 (*Resident Tax Rates - Year of Assessment 2025*) (tính cho năm kết thúc vào 31/12/2024). Theo đó, cá nhân cư trú tại Singapore chịu thuế suất lũy tiến từ 0% đến 24%, trong đó mức cao nhất là 24% áp dụng đối với phần thu nhập vượt 1.000.000 đô la Singapore (SGD)¹⁸.

Ví dụ: Một cá nhân cư trú tại Singapore thực hiện giao dịch chuyển nhượng bất động sản và được IRAS xác định đây là hoạt động mang tính chất kinh doanh. Tổng lợi nhuận từ giao dịch chuyển nhượng bất động sản này là 1.200.000 SGD. Trong trường hợp này, khoản lợi nhuận tính thuế theo Biểu thuế thu nhập cá nhân cư trú theo lũy tiến mới nhất được cập nhật vào năm đánh giá thuế 2025. Cụ thể, phần thu nhập

¹⁶ IRAS, *Property Sales - How IRAS Gauges Taxability of Gains*, 21/02/2014, <https://www.iras.gov.sg/news-events/newsroom/property-sales-how-iras-gauges-taxability-of-gains>, truy cập ngày 17/3/2025.

¹⁷ IRAS, *Individual Income Tax Rates*, <https://www.iras.gov.sg/taxes/individual-income-tax/basics-of-individual-income-tax/tax-residency-and-tax-rates/individual-income-tax-rates>, truy cập ngày 17/3/2025.

¹⁸ IRAS, *Calculators*, <https://www.iras.gov.sg/quick-links/calculators>, truy cập ngày 17/3/2025.

đến 1.000.000 SGD sẽ chịu mức thuế lũy tiến từ 0% đến 23%, với tổng số thuế tương ứng là 199.550 SGD. Phần thu nhập vượt ngưỡng 1.000.000 SGD (tức 200.000 SGD còn lại) sẽ chịu mức thuế suất 24%, tương đương 48.000 SGD. Như vậy, tổng số thuế thu nhập cá nhân phải nộp là 247.550 SGD.

2.2. Thuế trước bạ đối với bên chuyển nhượng bất động sản

Ngoài việc đánh thuế thu nhập cá nhân đối với hành vi đầu cơ bất động sản, Singapore còn áp dụng SSD từ ngày 20/02/2010. Tương tự thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản, SSD cũng được coi như một chính sách tài khóa nhằm ngăn chặn hành vi đầu cơ bất động sản ngắn hạn. Căn cứ theo Luật Thuế trước bạ Singapore (*Stamp Duties Act, Cap. 312*) cùng các thông báo cập nhật của Bộ Tài chính Singapore¹⁹ và hướng dẫn thực thi của IRAS, SSD chỉ áp dụng đối với bất động sản nhà ở (*residential property*) được chuyển nhượng trong một thời gian nhất định kể từ thời điểm người này nhận chuyển nhượng bất động sản trước đó, tức là trong “thời gian nắm giữ” (*holding period*). Tùy từng trường hợp, ngày nhận chuyển nhượng được xác định linh hoạt dựa trên bản chất của giao dịch, bao gồm: (i) Ngày chấp nhận thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (ngoại trừ các trường hợp điều kiện tiên quyết là ký hợp đồng chính thức); (ii) Ngày ký hợp đồng chuyển nhượng; (iii) Ngày ký thỏa

thuận thuê theo hình thức mua căn hộ HDB²⁰ mới; (iv) Ngày chuyển giao quyền sở hữu cho người thụ hưởng trong trường hợp tài sản được giữ theo hình thức tín thác (*trust*) không xác định rõ người thụ hưởng; ngày chuyển nhượng bất động sản thực tế nếu các điều khoản trên không áp dụng. Đặc biệt, trường hợp các phần của bất động sản nhà ở được người chuyển nhượng đã nhận chuyển nhượng vào các thời điểm khác nhau, thời gian nắm giữ cho mỗi phần được chuyển nhượng sẽ được tính từ ngày nhận chuyển nhượng tương ứng. Trường hợp việc chuyển nhượng chỉ bao gồm một phần quyền lợi trong bất động sản nhà ở, SSD phải trả sẽ dựa trên mức cao hơn giữa giá bán hoặc giá trị thị trường của phần quyền lợi đó.

Theo quy định hiện hành (áp dụng cho chuyển nhượng bất động sản nhà ở từ sau ngày 11/03/2017), bất kỳ bất động sản nhà ở nào nếu được chuyển nhượng trong vòng ba năm kể từ thời điểm nêu trên, thì người bán sẽ phải nộp SSD với mức thuế suất lũy tiến theo thời gian nắm giữ. Cụ thể:

(i) Chuyển nhượng bất động sản trong vòng một năm kể từ ngày nhận chuyển nhượng thì phải đóng mức thuế SSD là 12%;

(ii) Chuyển nhượng bất động sản trong năm thứ hai từ ngày nhận chuyển nhượng thì phải đóng mức thuế SSD là 8%;

¹⁹ Luật Thuế trước bạ Singapore là đạo luật điều chỉnh các loại thuế trước bạ tại Singapore, bao gồm các loại thuế trước bạ áp dụng đối với giao dịch bất động sản. Đạo luật được ban hành lần đầu năm 1929 dưới tên gọi Sắc lệnh Trước bạ năm 1929 (*Stamp Ordinance 1929*) và được mã hóa lại trong Bộ luật sửa đổi Singapore năm 1985. Hiện nay, đạo luật vẫn còn hiệu lực và được cập nhật thường xuyên.

²⁰ Cơ quan Phát triển nhà ở Singapore (*Housing and Development Board - HDB*) là cơ quan trực thuộc Bộ Phát triển Quốc gia Singapore, được thành lập năm 1960. Căn hộ HDB là loại nhà ở công cộng do HDB phát triển, chiếm hơn 80% tổng số nhà ở tại Singapore, trong đó hơn 90% cư dân HDB sở hữu nhà thay vì thuê. Giao dịch chuyển nhượng căn hộ HDB phải tuân thủ quy định riêng của HDB (ví dụ: Thời gian tối thiểu phải sở hữu năm năm) (*Minimum Occupation Period - MOP*) trước khi được chuyển nhượng lại.

(iii) Chuyển nhượng bất động sản trong năm thứ ba kể từ ngày nhận chuyển nhượng thì phải đóng mức thuế SSD là 4%;

(iv) Chuyển nhượng bất động sản sau ba năm kể từ ngày nhận chuyển nhượng thì không áp dụng SSD.

Mức thuế này được tính dựa trên giá trị chuyển nhượng bất động sản ghi trong hợp đồng chuyển nhượng của hai bên hoặc giá chuyển nhượng bất động sản đó trên thị trường (tuỳ xem mức giá nào cao hơn) theo nguyên tắc của IRAS, nhằm tránh kê khai thấp giá trị bất động sản để “né” thuế²¹. Nhằm kiểm soát việc hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn mức giá thực tế hai bên trao - nhận, IRAS có cơ chế kiểm tra và xác minh các giao dịch bất động sản để đảm bảo tính trung thực trong việc kê khai giá bán. Nếu phát hiện sự chênh lệch đáng kể giữa giá chuyển nhượng trong hợp đồng và giá thị trường, IRAS có thể điều chỉnh mức thuế SSD dựa trên giá trị thị trường thực tế. Ngoài ra, cá nhân kê khai sai lệch giá trị chuyển nhượng bất động sản có thể bị phạt lên tới gấp bốn lần phần SSD thiếu hụt²².

Ví dụ 1: Ông Tan đã mua bất động sản của mình vào ngày 15/11/2019 và chín tháng sau bán với giá 1.350.000 SGD. Vì thời gian nắm giữ thuộc danh mục “Tối đa một năm”, nên sẽ áp dụng mức thuế SSD là

12%, cụ thể: 1.350.000 đô la x 12% = 162.000 SGD²³.

Ví dụ 2: Ông Q đã nhận chuyển nhượng một bất động sản nhà ở vào ngày 17/3/2017 và chuyển nhượng lại vào ngày 01/2/2018 với giá 1.500.000 SGD. Vì thời gian nắm giữ tài sản chưa đủ năm năm, giao dịch này bị áp dụng thuế SSD với mức 12% trên giá bán hoặc giá trị thị trường, tùy theo mức nào cao hơn. Trong trường hợp này, SSD mà ông Q phải nộp là: 1.500.000 SGD × 12% = 180.000 SGD. Nếu bất động sản được ông Q chuyển nhượng sau ngày 17/3/2020 (tức sau thời gian nắm giữ tối thiểu ba năm), thì ông Q không phải chịu SSD cho giao dịch này²⁴.

Ngoài ra, trong một số trường hợp cụ thể, bên chuyển nhượng có thể được miễn hoặc giảm thuế SSD. Các trường hợp được miễn hoặc giảm SSD được quy định trong văn bản pháp lý phụ lục (*subsidiary legislation*) là Quy định năm 2020 về việc miễn thuế trước bạ đối với bên chuyển nhượng bất động sản theo Luật Thuế trước bạ Singapore (*Stamp Duties (Seller's Stamp Duty) (Remission) Rules 2020*). Tuy nhiên, hiện tại, văn bản này không được công bố công khai trên các trang chính thức của IRAS hoặc Văn phòng Tổng Chưởng lý Singapore (*Attorney-General's Chambers - AGC*)²⁵. Mặc dù vậy, một số trường hợp cá

²¹ IRAS, *Seller's Stamp Duty for Residential Property*, <https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/selling-or-disposing-property/seller%27s-stamp-duty-%28ssd%29-for-residential-property>, truy cập ngày 17/3/2025.

²² IRAS, *Stamp Duty Audits by IRAS*, <https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-shares/getting-it-right/stamp-duty-audits-by-iras>, truy cập ngày 17/3/2025.

²³ Redbrick.sg, *A Comprehensive Guide to Seller's Stamp Duty (SSD)*, <https://www.redbrick.sg/blog/a-comprehensive-guide-to-seller-stamp-duty-ssd/>, truy cập ngày 17/3/2025.

²⁴ IRAS, *Seller's Stamp Duty for Residential Property*, <https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/selling-or-disposing-property/seller%27s-stamp-duty-%28ssd%29-for-residential-property>, truy cập ngày 17/3/2025.

²⁵ Văn phòng Tổng Chưởng lý Singapore là cơ quan pháp lý cao nhất của Chính phủ Singapore, có chức

nhân chuyển nhượng lại bất động sản trong thời gian ngắn có thể được miễn SSD theo quy định của IRAS bao gồm: (i) Cá nhân là chủ sở hữu bất động sản nhà ở nhưng đã bị tòa án tuyên bố phá sản và buộc phải bán tài sản nhà ở để thi hành nghĩa vụ phá sản; (ii) Cá nhân chuyển nhượng căn hộ HDB đã mua căn hộ từ sau ngày 30/08/2010 và căn hộ của họ đã nằm trong danh sách quy hoạch tái phát triển theo Chương trình Tái phát triển chọn lọc (*Selective Enbloc Redevelopment Scheme - SERS*) nhưng họ tự bán căn hộ trên thị trường mở trước khi HDB chính thức thu hồi; (iii) Cá nhân chuyển nhượng căn hộ HDB hoàn trả căn hộ lại cho HDB do bị thu hồi hoặc trong khuôn khổ SERS; (iv) Cá nhân sở hữu căn hộ HDB và thừa kế thêm một căn hộ HDB khác, và theo quy định của HDB, người đó buộc phải bán một trong hai căn hộ; (v) Cá nhân sở hữu căn hộ không phải HDB, nhưng thừa kế một căn hộ HDB, và theo quy định, người này buộc phải bán căn hộ HDB được thừa kế; (vi) Hai cá nhân đều sở hữu căn hộ HDB và kết hôn với nhau, và theo quy định HDB, họ buộc phải bán một trong hai căn hộ (trường hợp (iv), (v) và (vi) áp dụng miễn SSD kể từ ngày 18/12/2015)²⁶.

2.3. Cơ sở dữ liệu bất động sản hiện đại

Singapore tổ chức và vận hành cơ sở dữ liệu bất động sản hiện đại, tạo nền tảng cho

năng cố vấn pháp lý cho nhà nước, truy tố hình sự, đại diện trong các tranh chấp pháp lý và đặc biệt là soạn thảo, ban hành và công bố hệ thống pháp luật quốc gia, bao gồm cả các văn bản pháp luật phụ trên công thông tin pháp luật chính thức của Chính phủ Singapore, <https://sso.agc.gov.sg/>.

²⁶ IRAS, *Seller's Stamp Duty for Residential Property*, <https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/selling-or-disposing-property/seller%27s-stamp-duty-%28ssd%29-for-residential-property>, truy cập ngày 17/3/2025.

hệ thống thuế minh bạch, phân tầng và hiệu quả. Dữ liệu giao dịch bất động sản ở Singapore được tập trung hóa, liên thông với nhau và công khai. Cụ thể, IRAS, HDB và các cơ quan quy hoạch như Cơ quan Tái phát triển đô thị Singapore (*Urban Redevelopment Authority - URA*)²⁷ đều sử dụng chung cơ sở dữ liệu về giá và các giao dịch bất động sản, được cập nhật theo thời gian thực với đầy đủ thông tin về giá bán, thời điểm, diện tích, loại hình bất động sản và vị trí địa lý²⁸. Toàn bộ dữ liệu này đều được công bố công khai trên các cổng thông tin điện tử như Cổng dữ liệu quốc gia <https://data.gov.sg/>, Cổng thông tin giao dịch nhà ở HDB <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/homepage>, và Cổng thông tin thị trường bất động sản URA <https://www.ura.gov.sg/Corporate>. Căn cứ vào đó, IRAS có thể xác định giá trị thị trường hợp lý, phát hiện các dấu hiệu khai giá thấp, và nếu cần thiết, IRAS định giá lại để áp dụng mức thuế chính xác đối với các loại thuế. Nhờ cơ sở dữ liệu mạnh và đồng bộ, Singapore có thể áp dụng các sắc thuế dựa trên bản chất kinh tế của giao dịch, đồng thời, đảm bảo vai trò điều tiết của chính sách thuế đối với thị trường bất động sản.

²⁷ Là cơ quan quy hoạch đô thị trung ương của Singapore, trực thuộc Bộ Phát triển Quốc gia. Chịu trách nhiệm thiết lập, thực hiện và điều chỉnh kế hoạch phát triển tổng thể và quy hoạch sử dụng đất trên toàn lãnh thổ Singapore, quản lý việc phân bổ đất, đấu giá đất công, và cấp phép xây dựng, duy trì cơ sở dữ liệu về giá bất động sản, biến động thị trường và lịch sử giao dịch, đặc biệt qua các nền tảng công khai. Nguồn: URA, *Who We Are*, <https://www.ura.gov.sg/Corporate/About-Us/Who-We-Are>, truy cập ngày 17/5/2025.

²⁸ URA, *Real Estate Information System (REIS)*, <https://eservice.ura.gov.sg/reis/index>, truy cập ngày 17/3/2025.

3. Gợi mở cho Việt Nam trong hoàn thiện pháp luật về thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản

Trong bối cảnh Việt Nam đang sửa đổi Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2025, việc tham khảo kinh nghiệm quốc tế để điều chỉnh chính sách thuế đối với giao dịch chuyển nhượng bất động sản là hết sức cấp thiết. Việc hoàn thiện chính sách thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản cũng phải đảm bảo được mục tiêu cốt lõi của sắc thuế này, gồm (i) Đảm bảo nguồn thu ngân sách nhà nước, (ii) Thúc đẩy công bằng xã hội, (iii) Hạn chế đầu cơ bất động sản, và (iv) Nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai. Từ mô hình của Singapore, có thể rút ra một số định hướng cụ thể mang tính khả thi và phù hợp với điều kiện quốc gia để cải cách chính sách thuế tại Việt Nam.

3.1. Phân loại bản chất giao dịch chuyển nhượng bất động sản để xác định nghĩa vụ thuế thu nhập cá nhân tương ứng

Theo Luật Thuế thu nhập cá nhân hiện hành²⁹ của Việt Nam, mọi cá nhân có thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản đều có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cá nhân, trừ một số trường hợp được miễn theo quy định pháp luật³⁰. Từ ngày 01/01/2025, khoản thu

nhập chịu thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần, trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất³¹. Mức thuế suất với chuyển nhượng bất động sản là 2% cố định trên giá chuyển nhượng bất động sản của cá nhân theo từng lần, không phân biệt lãi hay lỗ. Cách tính khoán theo tỷ lệ 2% tuy đơn giản, nhưng dẫn đến bất cập khi người chuyển nhượng dù hòa vốn, thậm chí thua lỗ vẫn phải nộp thuế, gây lạm thu và thiếu công bằng³². Trong khi đó, nguyên tắc của thuế thu nhập cá nhân là người có thu nhập (tức có lợi nhuận) mới nộp thuế. Cách tính này cũng làm sai lệch bản chất của sắc thuế thu nhập cá nhân - vốn chỉ nên đánh vào phần lợi nhuận thực tế phát sinh.

Trong đề xuất sửa đổi Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2025, Bộ Tài chính đang xem xét phân loại hai phương thức tính thuế: (i) Tính 20% trên phần lãi (giá bán trừ giá mua và chi phí), nếu có đủ cơ sở dữ liệu; (ii) Tính 2% trên giá chuyển nhượng nếu không xác định được chi phí³³. Cách tiếp cận này thực chất từng được quy định trong Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007 với

Điều 12 ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính, sửa đổi Thông tư số 111/2013/TT-BTC).

³¹ Điều 247 Luật Đất đai năm 2024 (sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 14 Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007).

³² Dao Xuan Hoi, Doan Hong Nhung, Nguyen Vinh Hung, *Personal Income Tax Levied on Real Estate Business in Vietnam: Reality and Some Recommendation*, Journal of Law and Sustainable development, Vol. 11, No. 11, 2023, p.1-13.

³³ Phuong Dung, *Bộ Tài chính nghiên cứu áp thuế 20% trên lãi chuyển nhượng nhà đất*, 05/5/2025, <https://vnexpress.net/bo-tai-chinh-nghien-cuu-ap-thu-e-20-tren-lai-chuyen-nhuong-nha-dat-4881779.html>, truy cập ngày 17/3/2025.

²⁹ Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007, được sửa đổi bởi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính 2024 (Luật số 56/2024/QH15 năm 2024).

³⁰ Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính, hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP (sửa đổi bởi khoản 1

mức thuế suất 25% trên phần lãi, nhưng đã bị sửa đổi vào năm 2015 do hạn chế về dữ liệu. Tuy nhiên, theo thông tin từ Bộ Tài chính, từ năm 2018, cơ quan thuế đã có thể tra cứu lịch sử giao dịch đất và thông tin người nộp thuế, mở ra khả năng áp dụng phương án đánh thuế trên lợi nhuận sát hơn với bản chất thuế thu nhập cá nhân³⁴.

Để hoàn thiện chính sách thuế, Việt Nam cần tiến thêm một bước, có thể học hỏi kinh nghiệm của Singapore trong việc phân loại bản chất giao dịch chuyển nhượng bất động sản theo mục đích: Giao dịch tiêu dùng hay giao dịch đầu cơ để xác định nghĩa vụ thuế tương ứng. Các giao dịch mang tính đầu cơ, thương mại ngắn hạn có thể bị đánh thuế theo biểu thuế thu nhập lũy tiến hoặc mức cao hơn, thay vì áp dụng đồng loạt thuế suất 2%. Để xây dựng hệ tiêu chí nhận diện giao dịch đầu cơ, có thể tham khảo mô hình “dấu hiệu của hoạt động thương mại” (*badges of trade*) của Singapore, dựa trên các yếu tố như: Mục đích mua, thời gian nắm giữ, tần suất giao dịch, cách thức tài trợ, và dấu hiệu thương mại. Cách phân loại này không chỉ đảm bảo công bằng thuế, mà còn góp phần chống thất thu, giảm tình trạng khai giá thấp, và định hướng thị trường bất động sản phát triển lành mạnh. Tuy nhiên, để triển khai hiệu quả tại Việt Nam, cần có văn bản hướng dẫn rõ ràng và cơ chế giám sát độc lập để tránh tùy tiện trong xác định nghĩa vụ thuế. Ngoài ra, việc phân loại này cần gắn liền với quyền khiếu nại, giải thích, tạo niềm tin cho người nộp thuế.

³⁴ Thanh Hiền, Mai Hoa, *Chuyển nhượng bất động sản: Bản khoản đề xuất thu thuế 20% lợi nhuận*, 14/5/2025, <https://www.sggp.org.vn/chuyen-nhuong-bat-dong-san-ban-khoan-de-xuat-thu-thue-20-loi-nhu-an-post795120.html>, truy cập ngày 17/5/2025.

3.2. Cải cách hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản

Một điều kiện tiên quyết để triển khai chính sách thuế thu nhập cá nhân theo hướng đánh trên phần lợi nhuận là xây dựng cơ sở dữ liệu bất động sản đầy đủ, minh bạch và có thể xác thực. Singapore thành công một phần lớn nhờ hệ thống dữ liệu tập trung, công khai và liên thông giữa các cơ quan quản lý. Trong khi đó, một trong những rào cản lớn nhất hiện nay của Việt Nam là thiếu minh bạch thông tin và cơ sở dữ liệu giá bất động sản, cụ thể là thiếu dữ liệu lịch sử giao dịch, giá thị trường và chi phí thực tế, đặc biệt là ở các địa phương. Chính vì vậy, trong điều kiện hiện nay, việc xác định thu nhập chịu thuế dựa trên lợi nhuận thực tế gần như không thể triển khai một cách đại trà, khiến cơ quan thuế buộc phải duy trì cách tính thuế khoán (2% trên giá chuyển nhượng)³⁵.

Nếu không có hệ thống định giá đáng tin cậy, việc xác định chi phí đầu vào, giá trị bất động sản và phần lợi nhuận ròng sẽ dẫn đến tranh chấp, gian lận và thậm chí tăng thêm gánh nặng thủ tục hành chính. Do vậy, cải cách quy định pháp luật Việt Nam về thuế thu nhập cá nhân chuyển nhượng bất động sản cần gắn liền với lộ trình xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về bất động sản, bao gồm thông tin về: Giá giao dịch thực tế theo từng thửa đất hay loại bất động sản; lịch sử chuyển nhượng và thay đổi chủ sử dụng/sở hữu; chi phí xây dựng, đầu tư hạ tầng và quyền tài sản gắn liền; các thông tin liên quan như quy hoạch, giấy phép xây dựng, hạn chế quyền sử dụng đất...

³⁵ Phan Hoạt, *Nhà đất loạn giá vì thiếu minh bạch thông tin*, 24/10/2024, <https://cand.com.vn/dia-oc/nha-dat-loan-gia-vi-thieu-minh-bach-thong-tin-i748071/>, truy cập ngày 17/5/2025.

Một phương án khả thi tham khảo từ Singapore là triển khai các công thông tin công (số hóa toàn bộ dữ liệu đất đai và bất động sản, kết hợp với mã định danh tài sản, lịch sử giao dịch và công cụ phân tích giá bất động sản) - nơi người dân có thể truy cập dữ liệu về bất động sản công khai. Điều này không chỉ nhằm mục đích đảm bảo triển khai hiệu quả chính sách thuế bất động sản dựa trên lợi nhuận, mà còn có ý nghĩa điều tiết thị trường và giảm đầu cơ bất động sản. Tuy nhiên, việc tham khảo mô hình số hóa dữ liệu và nền tảng truy cập công khai như Singapore nếu được triển khai trên thực tế tại Việt Nam thì cần được điều chỉnh phù hợp với thực tiễn quản lý đất đai nước ta, đặc biệt trong bối cảnh pháp luật đất đai, kinh doanh bất động sản, nhà ở, thuế còn chưa thực sự đồng bộ. Ngoài ra, kiến nghị này cũng đặt ra một số yêu cầu về: (i) Đảm bảo vấn đề an toàn và an ninh mạng trong thời đại công nghệ số; (ii) Nâng cao hiệu quả công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn, nghiệp vụ vững chắc và trình độ, năng lực công nghệ thông tin của đội ngũ cán bộ cơ quan nhà nước đáp ứng yêu cầu chuyển đổi số; (iii) Nâng cao hiểu biết, khả năng tiếp cận và trình độ công nghệ thông tin của người dân.

3.3. Bổ sung loại thuế chống cá nhân đầu cơ bất động sản ngắn hạn

Một sắc thuế tương đương với SSD của Singapore có thể được áp dụng tại Việt Nam như công cụ điều tiết thị trường. Thuế suất lũy tiến theo thời gian nắm giữ (ví dụ: 12% trong năm đầu, 8% năm thứ hai, 4% năm thứ ba) sẽ giúp răn đe hoạt động “lướt sóng”, đồng thời không ảnh hưởng tới người mua nhà để ở lâu dài. Đây là biện pháp phù hợp trong điều kiện Việt Nam

chưa có cơ sở dữ liệu đầy đủ để tính chính xác phân lợi nhuận ròng từ giao dịch.

Tuy nhiên, cần tính đến các tác động đa chiều của loại thuế bổ sung này. Cụ thể, nếu không thiết kế hợp lý, thuế suất lũy tiến theo thời gian nắm giữ bất động sản có thể làm giảm tính thanh khoản thị trường, đặc biệt trong giai đoạn thị trường bất động sản Việt Nam đang khó khăn. Đối với những người buộc phải chuyển nhượng bất động sản trong thời gian ngắn vì nhu cầu sử dụng của bản thân, gia đình hoặc lý do bất khả kháng cá nhân, việc đánh thêm một loại thuế với cao có thể gây bất công. Do đó, cần có cơ chế miễn giảm hoặc phân loại để chi áp dụng loại thuế đặc thù này cho những giao dịch mà cá nhân chuyển nhượng bất động sản mang tính chất thương mại đầu cơ rõ rệt.

Kết luận

Từ kinh nghiệm của Singapore, có thể thấy rằng việc thiết kế chính sách thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản không chỉ nhằm mục tiêu tăng thu ngân sách mà còn đóng vai trò là công cụ điều tiết thị trường, bảo đảm công bằng và hạn chế đầu cơ. Đối với Việt Nam, việc hoàn thiện pháp luật về thuế thu nhập cá nhân trong lĩnh vực này cần gắn liền với phân loại rõ bản chất giao dịch để áp dụng mức thuế tương ứng, xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu bất động sản hiện đại và minh bạch, đồng thời xem xét áp dụng sắc thuế bổ sung nhằm kiểm soát đầu cơ ngắn hạn. Cải cách này chỉ có thể đạt hiệu quả nếu được triển khai đồng bộ cùng quá trình chuyển đổi số trong quản lý thuế và đất đai, hướng tới một hệ thống thuế công bằng, hiệu quả, tiệm cận thông lệ quốc tế và phù hợp với điều kiện thực tiễn Việt Nam hiện nay.