**PHƯƠNG PHÁP TÍNH THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN**

**Đặt vấn đề**

Thuế bất động là một trong các khoản đóng góp cơ bản cho nguồn thu ngân sách nhà nước. Ở Việt Nam hiện nay, liên quan đến giao dịch bất động sản đã có các văn bản pháp quy hướng dẫn về cách xác định và quản lý các loại thuế của hoạt động này. Tuy nhiên, qua thực trạng quản lý vẫn còn nhiều điểm bất cập, không phù hợp. Do đó, xét về góc độ thuế, cần thiết có sự điều chỉnh trong quy định để góp phần quản lý vấn đề sử dụng nhà, đất có hiệu quả, điều tiết về thuế công bằng hơn đối với người sở hữu, sử dụng nhiều nhà, đất. Bài viết làm rõ các quy định về cách tính thuế Bất động sản hiện nay.

**Thuế bất động sản**

Thuế bất động sản (BĐS) là sắc thuế thu trên đất và các công trình trên đất. Hiện nay, thuế BĐS được áp dụng ở nhiều quốc gia trên thế giới với nhiều hình thức và tên gọi khác nhau như thuế BĐS, thuế chuyển nhượng BĐS, thuế đăng ký BĐS, thuế thừa kế, thuế quà tặng bất động sản.

Theo khái niệm của Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) và Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế (OECD), thuế BĐS là khoản thu định kỳ hoặc không định kỳ liên quan đến việc sử dụng, sở hữu và chuyển nhượng BĐS. Đối tượng chịu thuế BĐS phổ biến là nhà và đất, song mỗi quốc gia tùy thuộc vào mục tiêu chính sách của mình sẽ áp dụng hệ thống chính sách thuế BĐS khác nhau, thông thường sẽ theo các cách:

* Đánh thuế theo diện tích đất
* Đánh thuế theo giá trị đất
* Đánh thuế riêng biệt về đất và tài sản gắn liền với đất
* Đánh thuế theo giá trị bất động sản gồm cả đất và tài sản gắn liền
* Đánh thuế theo tài sản trên đất mà không đánh thuế đất
* Đánh thuế theo giá cho thuê đối với bất động sản

Ở nước ta hiện nay, liên quan đến bất động sản nhà nước quy định tập trung vào thuế đất trong đó bao gồm đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp. Thuế đất là một trong những loại chi phí bắt buộc các cá nhân, tổ chức thuộc đối tượng chịu thuế phải nộp cho Nhà nước trong quá trình sử dụng hay chuyển nhượng đất đai. Thuế đất thuộc loại thuế gián thu, được áp dụng đối với các loại đất xây dựng công trình, đất nhà ở. Đối tượng nộp thuế là các cá nhân, tổ chức có quyền sử dụng đất ở hay đất xây dựng công trình.

**Quy định về thuế BĐS hiện nay**

Theo chính sách quản lý thuế về bất động sản, nhà nước chỉ đánh vào đất trong đó bao gồm đất nông nghiệp và phi nông nghiệp, chưa đánh thuế vào nhà xây dựng trên đất. Phương pháp tính thuế đất được thực hiện theo quy định như sau:

***Đối với đất phi nông nghiệp***

Điều 5 Luật thuế phi nông nghiệp năm 2010, hướng dẫn bởi Thông tư 153/2011/TT-BTC Thuế nhà đất hàng năm được tính như sau:

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp = Giá tính thuế x Thuế suất

Trong đó:

Giá tính thuế = Diện tích đất tính thuế x Giá 1m2 đất

* Diện tích đất tính thuế là diện tích mà người sử dụng đất đang sử dụng xác định tại Khoản 2 Điều 6 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010.
* Giá của 1m2 đất là giá do UBND các tỉnh quy định, được điều chỉnh theo chu kỳ 5 một lần (Theo Khoản 3 Điều 6 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010).
* Thuế suất được quy định tại Điều 7 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 (Hướng dẫn tại Thông tư 153/2011/TT-BTC) như sau:

+ Mức thuế suất 0,03% được áp dụng trong các trường hợp như phần đất nằm trong hạn mức; đất ở gắn liền với nhà được xây dựng nhiều tầng, nhiều hộ ở hoặc nhà chung cư hay công trình dưới mặt đất; đất được dùng vào sản xuất, kinh doanh và đất trong dự án đầu tư phân kỳ.

+ Mức thuế suất 0,07% được áp dụng trong trường hợp đất vượt hạn mức nhưng chưa quá 3 lần.

+ Trong trường hợp có diện tích đất sử dụng vượt hạn mức 3 lần, đất chưa hoặc sử dụng nhưng sai mục đích thì mức thuế suất được áp dụng là 0,15%.

+ Riêng trường hợp đất được sử dụng là đất lấn chiếm thì thuế suất được xác định là 0,2%.

***Đối với đất nông nghiệp***

Điều 5 Nghị định 74-CP quy định thuế sử dụng đất nông nghiệp được tính như sau:

Thuế sử dụng đất nông nghiệp = Diện tích x Hạng đất x Định suất thuế

Trong đó:

+ Diện tích thuế sử dụng đất nông nghiệp là diện tích giao cho hộ sử dụng đất phù hợp với sổ địa chính Nhà nước, được quy định tại Điều 6 Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp 1993. Trường hợp chưa lập sổ địa chính thì diện tích tính thuế là diện tích ghi trên tờ khai của hộ sử dụng đất.

+ Hạng đất được căn cứ theo các yếu tố: Chất đất, độ phì nhiêu của đất, vị trí, địa hình và các yếu tố khác như khí hậu, thời tiết, điều kiện tưới tiêu…

+ Định suất được tính bằng kilôgam thóc trên 1ha của từng hạng đất.

**Tài liệu tham khảo**

1. Luật số 31/2024/QH15- Luật đất đai 2024
2. Luật số 48/2010/QH12 – Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp
3. Luật số 23 L/C TN – Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp