**MỘT SỐ VẤN ĐỀ CẦN BÀN VỀ THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN**

**ThS Nguyễn Thị Quỳnh Giao – Đại học Duy Tân**

**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 thuế nhà đất hiện nay và đưa ra một số ý kiến góp ý nhằm hoàn thiện công tác quản lý loại thuế này, đảm bảo tính thống nhất của hệ thống chính sách thuế liên quan đến nhà đất.

**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.

**Thực trạng thu thuế bất động sản tại nước ta**

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.

Theo thống kê, số thu thuế hàng năm đối với bất động sản tại Việt Nam (gồm thuế sử dụng đất nông nghiệp và phi nông nghiệp) chỉ chiếm dưới 0,3% tổng nguồn thu thuế. Con số này được coi là rất thấp so với tổng nguồn thu ngân sách, chưa khai thác tốt nguồn thu từ bất động sản và chưa phát huy được vai trò của sắc thuế trong việc điều tiết thị trường bất động sản tại nước ta hiện nay, ảnh hưởng không nhỏ đến sự phát triển bền vững của nền kinh tế nước ta. Do đó cần thiết phải làm rõ những hạn chế về chính sách liên quan đến hoạt động bất động sản từ đó đưa ra các giải pháp phù hợp để góp phần cải tiến hoạt động quản lý giao dịch bất động sản. Đảm bảo đơn giản, thuận lợi trong công tác quản lý thu thuế, phù hợp với thông lệ quốc tế, đồng thời hạn chế tình trạng đầu cơ, thổi giá đất.

**Một số vấn đề tồn tại liên quan đến thuế bất động sản**

***Về đối tượng đánh thuế***

Chính sách hiện hành thì thuế liên quan đến bất động sản chỉ đánh trên đất mà chưa quy định về thuế nhà ở, công trình xây dựng, trong khi quá trình đô thị hóa đã tạo ra sự gia tăng đáng kể về giá trị bất động sản, trong đó có nhà. Theo luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp thì đối tượng đánh thuế là đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị. đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp bao gồm: đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất khai thác, chế biến khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm. Đất chịu thuế sử dụng đất nông nghiệp là đất dùng vào sản xuất nông nghiệp bao gồm: Đất trồng trọt; Đất có mặt nước nuôi trồng thuỷ sản; Đất rừng trồng. Như vậy về đối tượng chịu thuế bất động sản ở nước ta còn bị giới hạn. Đa số các quốc gia trên thế giới hiện nay đã đánh thuế bất động sản trên cả đất và công trình trên đất như Trung Quốc, Mỹ, Anh, Đức, Nhật, Ba Lan… Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến nguồn thu ngân sách và ảnh hưởng đến cả việc quản lý hoạt động kinh doanh mua bán bất động sản hiện nay.

***Về giá tính thuế***

Hiện nay, theo khoản 1 Điều 114 [Luật Đất đai 2013](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx?anchor=dieu_114), Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ. Điều này thực sự không còn phù hợp vì giá bất động sản hiện nay thay đổi liên tục, việc công bố giá đất định kỳ 5 năm sẽ không phản ánh sát thực giá trị của bất động sản làm cơ sở tính thuế phải nộp cho ngân sách. Đến 2025 sẽ áp dụng theo khoản 3 Điều 159 [Luật Đất đai 2024](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-Dat-dai-2024-31-2024-QH15-523642.aspx?anchor=dieu_159), UBND cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất để công bố và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm tiếp theo. Tuy nhiên, trong luật đất đai 2024 vẫn chưa xác định cụ thể về giá đất công bố sẽ theo giá thị trường hay giá ước tính chủ quan tại địa phương.

***Về thuế suất***

Trên thế giới hiện nay có 3 phương thức áp dụng đó là áp dụng thuế suất tương đối, áp dụng thuế suất tuyệt đối và kết hợp cả hai hình thức. Nhà nước ta đang áp thuế suất tương đối theo phương pháp luỹ tiến. Các mức thuế suất áp dụng căn cứ vào cơ sở là có vượt hạn mức hay không mà chưa quan tâm đến mục đích sử dụng bất động sản là gì. Điều này đã và đang dẫn đến tình trạng nhiều nhà đất xây dựng nhưng không được đưa vào khai thác sử dụng, bỏ hoang phế. Bên cạnh đó, với mức thuế suất hiện nay là 0.03%, 0.05%, 0.07% được coi là mức thuế suất rất thấp so với các quốc gia trên thế giới như tại Indonesia mức thuế suất áp dụng từ 0,1%-0.3%, Thuế suất thực tế Philippines chỉ dao động trong khoảng 0,2 - 1,6%, tại Hàn Quốc áp mức thuế suất từ 0,07% - 4%, Singapore áp thuế 7% với người mua nhà thứ 2 và 10% đối với nhà thứ ba …

***Về cách thức đánh thuế***

Hiện nay nước ta vẫn tập trung đánh thuế bất động sản theo tiêu chí đất nông nghiệp và phi nông nghiệp mà chưa thực sự chú trọng vào mục đích sử dụng cụ thể của đất là dùng để làm gì? Có đầu cơ bỏ trống hay không? Có phải tài sản thứ hai trở lên không? Đối với tài sản gắn liền với đất thì chưa áp thuế bất động sản này. Điều này cũng dẫn đến trường hợp nhiều nhà đầu cơ gom đất để đẩy giá lên cao rồi bán lại mà không thực sự sử dụng để xây dựng, đầu tư phát triển kinh tế theo hướng ổn định lâu dài. Tại một số quốc gia hiện nay đã đánh thuế cao hơn đối với bất động sản thứ hai nhằm giảm thiểu tình trạng đầu cơ đất. Ở các nước lân cận như Thái Lan áp dụng thuế suất cao gấp hai lần đối với đất bỏ không so với đất cùng loại. Ở Cambodia, đất xây dựng bỏ không và đất không xây dựng chịu thuế suất cao hơn, ở mức 2% giá thị trường của đất trên mỗi đơn vị diện tích. Philippines áp dụng Thuế Đất bỏ không với thuế suất không vượt quá 5% giá trị định giá của đất..

**Kiến nghị nhằm hoàn thiện công tác quản lý thuế BĐS**

Qua quá trình thực thi luật liên quan đến đất đai đã bộc lộ nhiều điểm hạn chế trong công tác quản lý, do đó chủ trương của Bộ tài chính hiện nay là sẽ nghiên cứu xây dựng dự án Luật Thuế Bất Động Sản áp dụng trong thời gian đến để phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội hiện nay. Trong quá trình xây dựng luật cũng cần chú ý đến một số các yếu tố sau:

*Về đối tượng đánh thuế*: Việc mở rộng đối tượng đánh thuế là cần thiết, đánh thuế trên đất và cả công trình trên đất. Việc đánh thuế đất có thể tách biệt với thuế tài sản gắn liền trên đất để đơn giản hơn trong việc đưa ra các phương pháp tính thuế. Tuy nhiên, nhà nước nên cân nhắc về mục đích sử dụng đất động sản, quyền sở hữu bất động sản hoặc đặc thù của người sở hữu bất động sản để ban hành các trường hợp được miễn thuế. Ví dụ bất động sản phục vụ mục đích an sinh xã hội, người có công với cách mạng, bất động sản của người khuyết tật, bất động sản phục vụ hoạt động nhân đạọ… hoặc một số chính sách giảm thuế trong các trường hợp cần thiết.

*Về giá tính thuế:*Đối với việc xác định giá trị nhà đất để làm cơ sở tính thuế, cần thiết phải xác định giá nhà đất theo giá thị trường hoặc ít nhất cơ quan nhà nước phải quản lý khung giá sát với giá thị trường. Có như vậy mới thực sự quản lý tốt công tác tính và thu thuế, góp phần tăng thu ngân sách nhà nước, giảm thiểu sự khác biệt trong ấn định giá của các tỉnh thành khác nhau và cũng là phương thức để giám sát hoạt động giao dịch, tránh trường hợp thoả thuận thấp trong giá mua bán để giảm thiểu số thuế phải nộp. Mặc dầu hoạt động định giá nhà đất theo năm và theo giá thị trường có thể tốt kém nhiều chi phí nhưng chỉ có như vậy mới đảm bảo tính thống nhất. Thống nhất trong triển khai quản lý cũng nhưng thống nhất đối với cả người nộp thuế, tránh xảy ra các sai lệch trong lâu dài.

*Về thuế suất*:Với mức thuế suất còn thấp như hiện nay thì có thể tham khảo mức thuế suất của các quốc gia lân cận để điều chỉnh tăng nhằm mục đích cải thiện nguồn thu ngân sách và hạn chế vấn đề đầu cơ lướt sóng. Bên cạnh đó có thể áp thuế luỹ tiến đối với những người sở hữu nhiều hơn một bất động sản. Tuy nhiên, để đảm bảo một mức thuế suất đưa ra phù hợp thì nhà nước cần có lộ trình thu thập thông tin BĐS, nhà ở dân cư ở quy mô quốc gia nhằm nắm bắt dữ liệu nhà đất, phân tích tình hình cung cầu thị trường BĐS hiện nay, có như vậy mới đưa ra một giải pháp về thuế suất cho phù hợp tạo sự đồng thuận sâu sắc từ người dân. Nếu nguồn cung thực sự thấp hơn nhu cầu thực tế thì việc đánh thuế nhà đất ko có ý nghĩa lâu dài, khó khăn cho những người thực sự có nhu cầu nhà ở. Việc tăng dần mức thuế suất cần thiết phải theo lộ trình từ thấp đến cao kết hợp tuyên truyền phổ biến rộng rãi. Tránh trường hợp tăng cao đột ngột sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến người nộp thuế.

*Về cách thức đánh thuế*: Cần thiết phải đánh thuế đất và cả nhà ở, công trình xây dựng trên đất. Bên cạnh đó vấn đề quan trọng cần được nghiên cứu hiện nay là đánh thuế cao đối với trường hợp sở hữu bất động sản thứ hai trở lên. Điều này góp phần làm giảm việc sốt đất, đưa giá nhà đất về mức hợp lý hơn để đáp ứng nhu cầu sở hữu nhà ở cho toàn dân, khuyến khích các nhà đầu tư phát triển hoạt động kinh doanh bền vững thay vì tập trung vào đầu tư đất. Tuy nhiên việc đánh thuế vào tài sản thứ hai cần được nghiên cứu để đưa ra giải pháp phù hợp như khu vực, giá trị bất động sản, mục đích sử dụng bất động sản…

*Về chính sách thuế*: cần thiết sớm ban hành Luật thuế Bất động sản, trong đó hợp nhất các loại thuế liên quan đến hoạt động này nhằm thuận lợi hơn trong công tác quản lý cũng như tăng cường tính minh bạch về cơ chế chính sách, tránh trường hợp đánh thuế chồng chéo bất nhất giữa các luật thuế liên quan. Tuy nhiên trong quá trình rà soát ban hành luật, nhà nước cần thiết phải xem xét đúng thực trạng về quỹ đất, nhu cầu thị trường cũng như điều kiện kinh tế xã hội nước ta trong thời điểm hiện nay để tập trung cải cách hệ thống thuế mang tính hợp lý, ổn định lâu dài, là công cụ để tiết giao dịch bất động sản góp phần phát triển ổn định quốc gia.

**Kết luận**

Thực tế cho thấy hiện nay có rất nhiều nhà đầu tư vào bất động sản nhằm mục đích chờ tăng giá thay vì tập trung xây dựng hoạt động kinh doanh bền vững khác. Điều này dẫn đến tình trạng lãng phí quỹ đất, tăng giá nhà, tăng giá thuê mặt bằng, chênh lệch giàu nghèo ngày càng tăng. Như vậy, cần thiết phải sớm hình thành sắc thuế Bất động sản một mặt tạo nguồn thu hợp lý, công bằng, hiệu quả, bền vững, mặt khác cơ quan quản lý có thể dùng sắc thuế này để điều tiết các hành vi mua bán, chuyển nhượng, đầu cơ bất động sản, đưa bất động sản về giá trị thực cũng, đảm bảo khuyến khích, thúc đẩy đầu tư phát triển ổn định và bền vững quốc gia..

**Tài liệu tham khảo**

1. Luật số 45/2013/QH13- Luật đất đai 2013
2. Luật số 31/2024/QH15- Luật đất đai 2024
3. Luật số 48/2010/QH12 – Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp
4. Luật số 23 L/C TN – Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp
5. Chính sách thuế bất động sản ở một số nước châu Á và hàm ý cho Việt Nam - ThS. Phạm Thị Thu Hồng - CN. Nguyễn Thị Thanh Huyền