

THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN (THUẾ NHÀ & ĐẤT)

Kinh tế học khu vực công
Chương trình Giảng dạy Kinh tế Fulbright

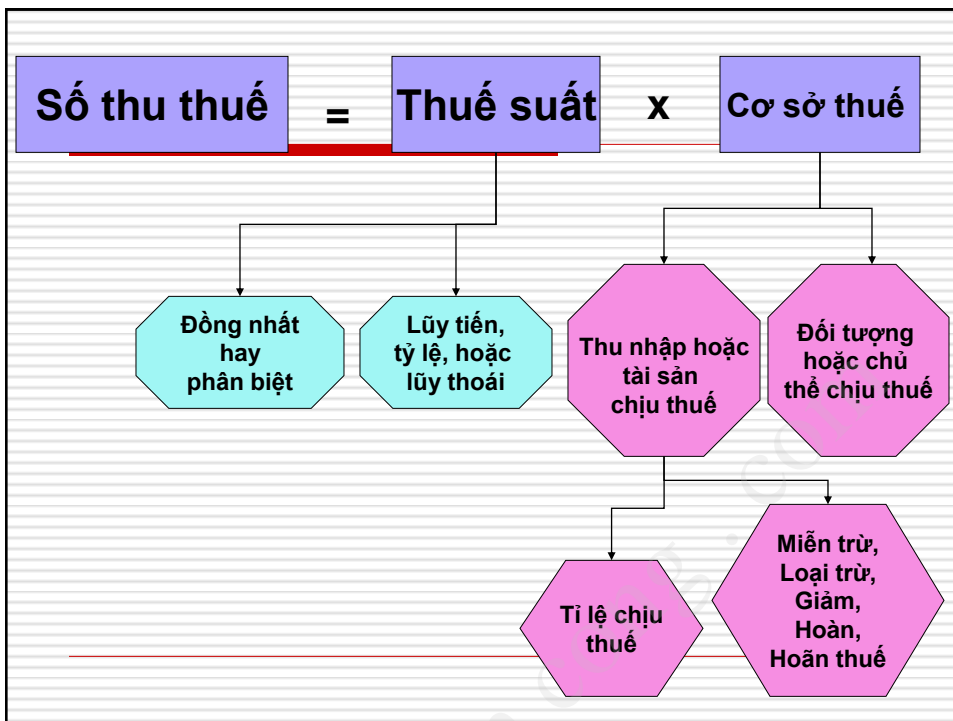
25/03/2011

1

Nội dung trình bày

- Hệ thống lại một số khái niệm cơ bản
- Một số công thức toán trong tính thuế BĐS
- Ưu, nhược điểm của thuế BĐS
- Cải cách thuế BĐS
 - Mục tiêu
 - Nguyên tắc
 - Quá trình
- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ở Việt Nam

2



MỘT SỐ KHÁI NIỆM CƠ BẢN

- **Thuế BĐS:** Là thuế đánh trên **giá trị** của BĐS, **bao gồm** đất và những kiến trúc xây dựng trên đó
- **Nguồn thu** thường được giữ lại tại địa phương
- **Cơ sở xác định giá trị BĐS:**
 - Giá trị thị trường của BĐS
 - Dòng tiền thu được từ BĐS
 - Giá trị vốn của BĐS và các cải thiện
- **Phương pháp xác định giá trị BĐS:**
 - Tự đánh giá
 - Tổ chức chuyên nghiệp đánh giá
 - Đánh giá của chính quyền địa phương
 - Đấu giá

MỘT SỐ QUAN HỆ TOÁN HỌC

KHÁI NIỆM CƠ BẢN	VÍ DỤ
$MV = \text{GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG}$	\$200,000
$r = \text{TỈ LỆ CHỊU THUẾ}$	80%
$AV = \text{GIÁ TRỊ CHỊU THUẾ} = MV \times r$	$\$200,000 \times 0.80 = \$160,000$
$t_a = \text{THUẾ SUẤT DANH NGHĨA}$	
$T (\text{THUẾ}) = AV \times t_a$	$\$160,000 \times .01 = \$1,600$
$t_e = \text{THUẾ SUẤT HIỆU DỤNG} = r \times t_a$	$0.80 \times .01 = 0.008 = 0.8\%$
$T/MV = t_e$	$\$1,600/\$200,000 = 0.8\%$

Ưu điểm của thuế BĐS

- **Tính hiệu quả:** Tổn thất phúc lợi vô ích
- **Tính công bằng:** Công bằng dọc, công bằng ngang, quan hệ giữa nghĩa vụ nộp thuế và lợi ích được hưởng
- **Tạo nguồn thu:** Số thu tương đối và tuyệt đối
- **Tính khả thi:** Cường chế, chi phí tuân thủ và hành thu
- Ngoài ra:
 - Tính ổn định?
 - Tính tự chủ của địa phương?

Vấn đề của thuế BĐS

- Số lượng đối tượng trong diện chịu thuế?
- Quan hệ với khả năng nộp thuế?
- Xác định giá trị BĐS?
- Thuế đánh trên đất / kiến trúc / cải thiện

77

THUẾ NHÀ ĐẤT Ở VIỆT NAM

88

Vấn đề chính sách 1: Tại sao phải đánh thuế nhà-đất?

- Một phần của chương trình cải cách thuế toàn diện của Việt Nam – vấn đề then chốt để tái cơ cấu hệ thống thuế của Việt Nam nhằm phù hợp với các chính sách phát triển
 - Giảm thuế suất ngoại thương (WTO và FTAs)
 - Giảm nguồn thu từ dầu (tài nguyên không thể tái sinh)
 - Giảm vai trò của các DNNN (và cổ phần hoá)
- Hỗ trợ phân cấp ngân sách
 - Nguồn thu quan trọng của ngân sách địa phương
- Hiệu quả kinh tế và công bằng xã hội
- Bỏ lỡ cơ hội tham gia của khu vực công vào nguồn lợi “trời cho” của khu vực tư nhân do sự gia tăng nhanh và lớn của giá nhà đất (đặc biệt ở đô thị và ven đô)

99

Vấn đề chính sách 2 Cái gì nên bị đánh thuế? Cái gì nên được miễn?

- “Thuế nhà đất” (property tax) thường được dịch sai là “thuế tài sản”
- ***Là thuế hàng năm đánh trên giá trị thị trường của nhà đất***
- Không phải là thuế đánh một lần trên tài sản hay của cải như thuế thừa kế đánh trên tổng giá trị hay thuế lợi tức vốn đánh trên mức tăng giá ròng (thuế thu nhập)
- Không phải thuế giao dịch đánh trên tổng giá trị khi nhà đất được chuyển nhượng hay chuyển đổi (thuế bán hàng hay VAT)
- Không phải thuế sản xuất nông nghiệp hàng năm (thuế thu nhập)
- Thay thế lệ phí và phí dịch vụ (hợp nhất)

100

Vấn đề chính sách 2 (tiếp theo): **Cái gì nên bị đánh thuế? Cái gì nên được miễn?**

- Đánh thuế nhà và đất chung như một đơn vị bất động sản duy nhất?
 - Thông lệ thực hành phổ biến nhất
 - Dễ giải thích và dễ hiểu
 - Phản ánh các giao dịch thị trường
- Đánh thuế tách riêng?
 - Khó tách bạch các cấu phần
- Chỉ đánh thuế đất? Chỉ đánh thuế nhà?
 - Thu hẹp cơ sở thuế

111

Vấn đề chính sách 3: Luật thuế mới sẽ ảnh hưởng như thế nào đến các quy định và thông lệ thực hành hiện thời?

- Hiện có nhiều loại thuế và phí liên quan đến nhà đất ở tất cả các cấp chính quyền, phần lớn đều không được ưa chuộng và không hiệu quả
- Một khoản thuế hàng năm vừa phải, bền vững, đánh trên nhà đất sẽ thay thế phần lớn những khoản phí phiền phức này bằng một nguồn thu hữu hiệu về mặt chi phí
- Một phần của việc hợp nhất và hợp lý hoá các loại thuế
- Điều thiết yếu là hiểu các quy định chính thức hiện hành và các thông lệ thực hành phi chính thức để dự đoán người được lợi và kẻ chịu thiệt, và bảo đảm gia tăng hiệu quả và công bằng

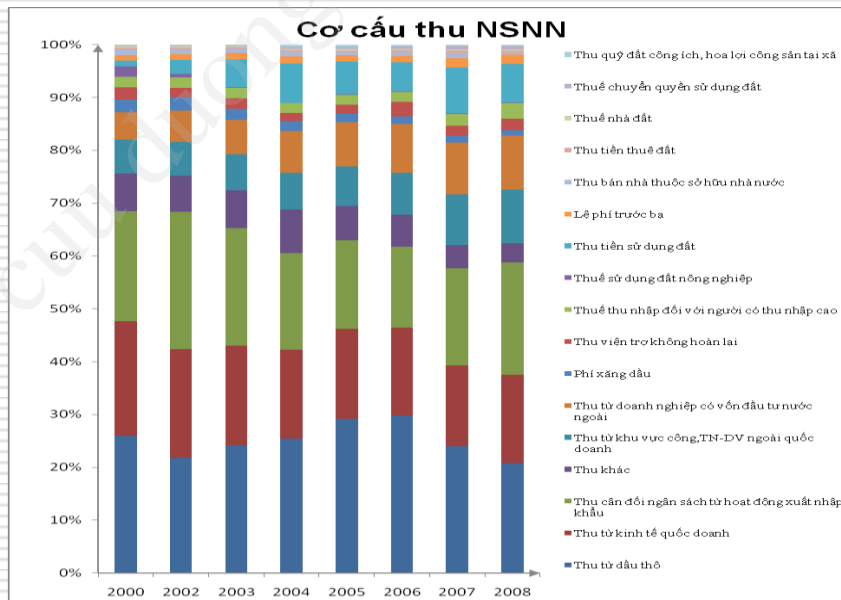
112

Thu thuế liên quan đến đất

Năm	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Thuế nhà, đất (nghìn tỷ đồng)	0.366	0.33	0.336	0.359	0.438	0.515	0.594	0.711	0.902
Tổng thu NSNN (nghìn tỷ đồng)	90.747	-	121.707	152.273	190.929	228.286	279.471	327.911	430.549
GDP (nghìn tỷ đồng)	441	481	536	613	715	839	974	1,144	1,487
Thuế nhà, đất/Tổng NSNN (%)	0.40	-	0.28	0.24	0.23	0.23	0.21	0.22	0.21
Tỷ trọng thuế nhà, đất/GDP	0.08%	0.07%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%

Nguồn: Nguyễn Thị Hồng Loan

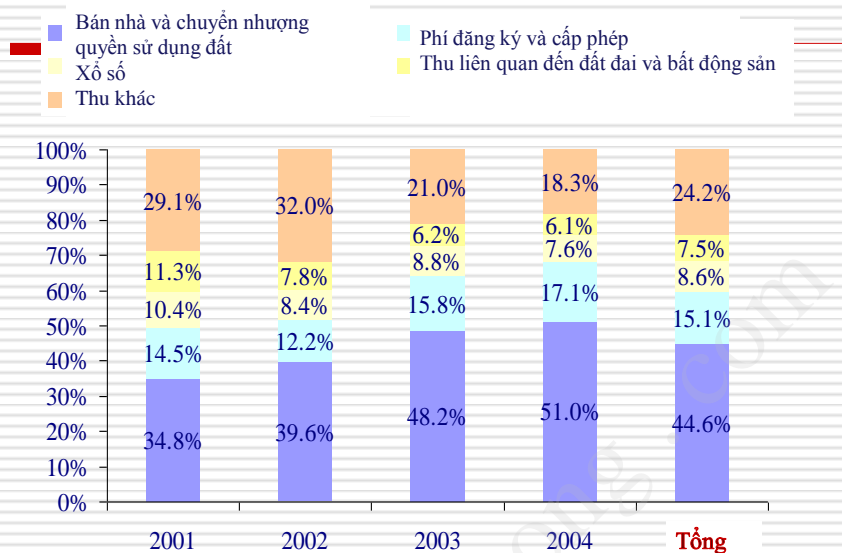
13



Nguồn: Nguyễn Thị Hồng Loan

14

Thu thường xuyên của địa phương ở TPHCM



Nguồn: Rosengard et al.

185

Tỷ lệ thu ngân sách từ thuế và phí nhà đất

- Thấp hơn nhiều so với chuẩn quốc tế
 - Tỷ trọng 0.07% của GDP ở Việt Nam **chỉ bằng 1/10** của tỷ trọng bình quân 0.7% của các nước chuyển đổi
 - Tỷ trọng 0.35% của chi tiêu các cấp ở Việt Nam **chỉ bằng 1/27** của tỷ trọng bình quân 9.4% của các nước chuyển đổi
- Thuế sử dụng đất nông nghiệp thực chất dần dần được bãi bỏ
- Thuế nhà đất, hiện chỉ áp dụng với đất, việc thu thuế tốn chi phí nhiều hơn so với thu ngân sách tạo ra
- Thuế thu khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không bền vững

186

Tỷ lệ thu thuế nhà đất so với GDP

Nhóm nước	Thập niên 1970	Thập niên 1980	Thập niên 1990	Thập niên 2000
OECD	1.24	1.31	1.44	2.12
Các nước đang phát triển	0.42	0.36	0.42	0.60
Các nước chuyển đổi	0.34	0.59	0.54	0.68
Bình quân chung	0.77	0.73	0.75	1.04

147

Tỷ lệ thu thuế nhà đất so với chi tiêu của chính quyền địa phương

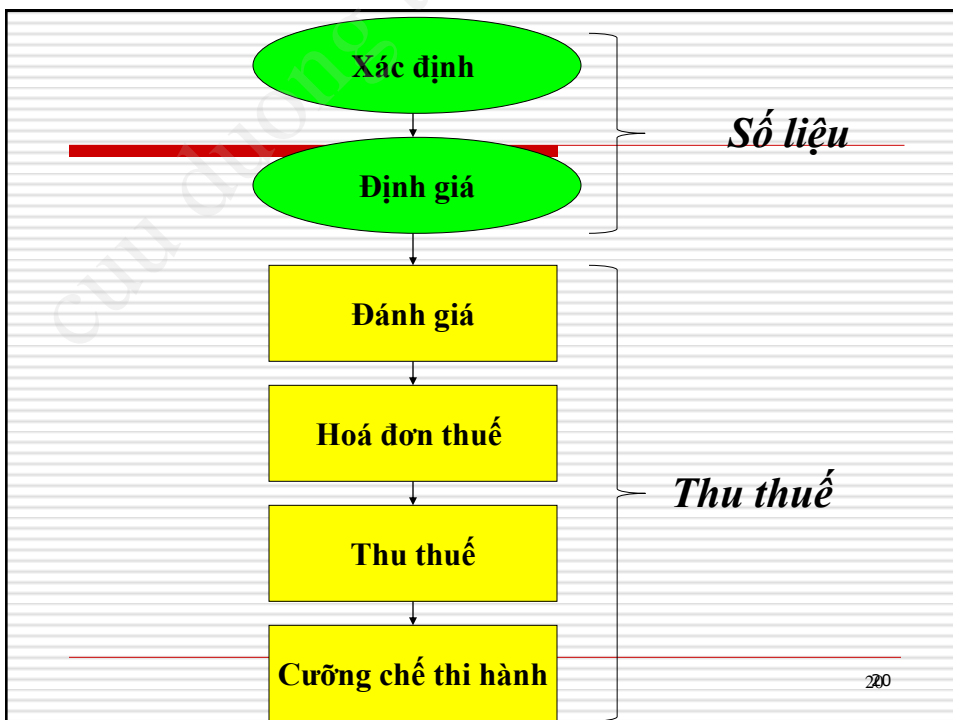
Nhóm nước	1970	1980	1990	2000
OECD	9.7	9.9	13.6	12.4
Các nước đang phát triển	18.6	15.9	13.5	18.4
Các nước chuyển đổi	3.7	4.9	7.7	9.4
Bình quân chung	14.5	12.9	11.6	13.4

148

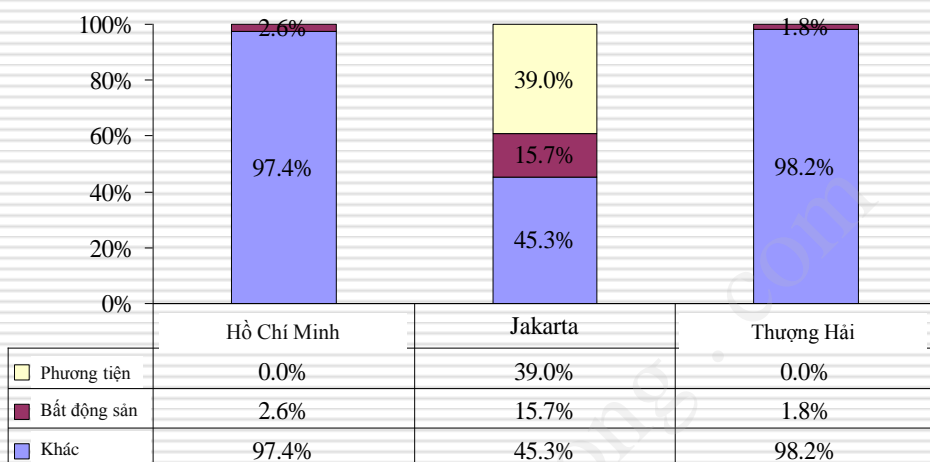
Vấn đề chính sách 4: Những vấn đề quan trọng nhất trong việc thực hiện là gì?

- Xác định và mô tả nhà đất
- Định giá nhà đất
- Xác định giá trị định giá và tính toán nghĩa vụ thuế
- Lập và phát hoá đơn thuế
- Thanh toán và thu thuế
- Cường chế thi hành những trường hợp không tự nguyện tuân thủ

119



Nguồn thu từ bất động sản và phương tiện giao thông ở ba thành phố



Nguồn: Rosengard et al.

241

Tóm tắt chính sách thuế nhà đất ở một số nước châu Á

Quốc gia	Loại thuế	Cơ sở thuế	Thuế suất danh nghĩa	Thuế suất hiệu dụng
1	2	3	4	5
Trung Quốc	Thuế nhà đất	Giá trị nhà (80% của giá trị thị trường)	1.20% (12% giá trị thuế)	0.90%
	Thuế sử dụng đất	Diện tích đất	0.5-7.5 NDT/m ²	0.60%
Indonesia	Thuế nhà đất	Giá trị nhà đất	1%	0.10%
Malaysia	Thuế nhà đất	Giá trị nhà đất	2%	0.60%
Philippines	Thuế nhà đất	Giá trị nhà đất định giá	3%	4.30%
Thái Lan	Thuế nhà đất	Giá trị nhà đất định giá	12.50%	2.10%
Đài Loan	Thuế nhà đất	Giá trị nhà đất định giá	3%	2.90%
	Thuế đất	Giá trị đất định giá	1-5.5%	0.50%
Hàn Quốc	Thuế nhà đất	Statutory value of land and buildings	1%	0.60%
	Thuế nắm giữ nhà đất	Giá trị nhà đất định giá	1.2-4.8%	2.90%
	Thuế qui hoạch đô thị	Giá trị đất theo luật định	0.50%	0.40%
	Thuế địa điểm kinh doanh	Giá trị định giá của công trình kinh doanh xây dựng	250 Won/m ²	Rất ít
	Thuế dân cư	Số dân cư	62500 won/người	Rất ít
Nhật Bản	Thuế tài sản cố định nhà	Giá trị nhà đất	1.40%	1.20%
	City planning tax	Giá trị nhà đất	0.30%	0.30%
	Thuế tài sản cố định khác	Giá trị đã khấu hao	1.40%	1.70%

222

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Diện tích đất tính thuế (m2)	Thuế suất (%)
Diện tích đất trong hạn mức	0,03
Phần diện tích đất vượt không quá 3 lần hạn mức	0,07
Phần diện tích đất vượt trên 3 lần hạn mức	0,15
Căn hộ chung cư, công trình xây dựng dưới mặt đất	0,03
Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp	0,03
Đất sử dụng không đúng mục đích	0,15
Đất lấn chiếm (không áp dụng hạn mức)	0,20

Nguồn: Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

23

Ước tính số thu thuế 2008

Loại đất	Diện tích*		Ước thu thuế** (tỷ đồng)
	ha	%	
Đất ở nông thôn	504.7	2.10%	81,9
Đất ở đô thị	109.5	0.46%	1.033,0
Đất SXKD phi nông nghiệp	180.2	0.75%	600.0
Đất Sản xuất nông nghiệp	15,140.9	63.15%	-
Khác	8042.1	33.54%	-
Tổng	23,977.4	100%	1,714,8 (0,12% GDP)

* Diện tích đất đã giao và cho thuê, nguồn Tổng Cục Thống kê

** Ước tính số thu thuế theo Tờ trình của chính phủ lên Quốc hội có điều chỉnh thuế suất theo quy định của luật mới được thông qua.

24

Ước tính số thu thuế 2009

Loại đất	Diện tích*		Ước thu thuế** (tỷ đồng)
	ha	%	
Đất ở nông thôn	511.9	2.11%	83,1
Đất ở đô thị	115.7	0.48%	1.091,5
Đất SXKD phi nông nghiệp	201.8	0.83%	671,8
Đất Sản xuất nông nghiệp	15,562.1	64.18%	-
Khác	7855	32.40%	-
Tổng	24,246.5	100%	1.846,4 (0,11% GDP)

* Diện tích đất đã giao và cho thuê, nguồn Tổng Cục Thống kê

** Ước tính số thu thuế dựa trên cơ sở số liệu đã tính cho năm 2008 có điều chỉnh sự gia tăng về diện tích