

THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN



JAY K. ROSENGARD
TRƯỜNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC KENNEDY
ĐẠI HỌC HARVARD

1

CÁC KHÁI NIỆM CĂN BẢN

- LÀ NGUỒN THU CHÍNH YẾU CHO:

-

Địa phương

Tùy định

Ngân sách

- Đánh giá dựa trên:

- GIÁ TRỊ VỐN CỦA ĐẤT VÀ CÁC CẢI TIẾN
- GIÁ TRỊ HÀNG NĂM/TIỀN THUÊ,
- GIÁ TRỊ ĐẤT THEO VỊ TRÍ

- Thuế suất có thể:

- THỐNG NHẤT HOẶC PHÂN BIỆT
- ĐỒNG NHẤT HOẶC LŨY TIẾN

2

MỤC ĐÍCH CỦA THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN

→ BẢO ĐẢM VIỆC TẠO RA ĐỦ NGUỒN LỰC TÙY ĐỊNH
CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG TRONG DÀI HẠN

KHÔNG PHẢI

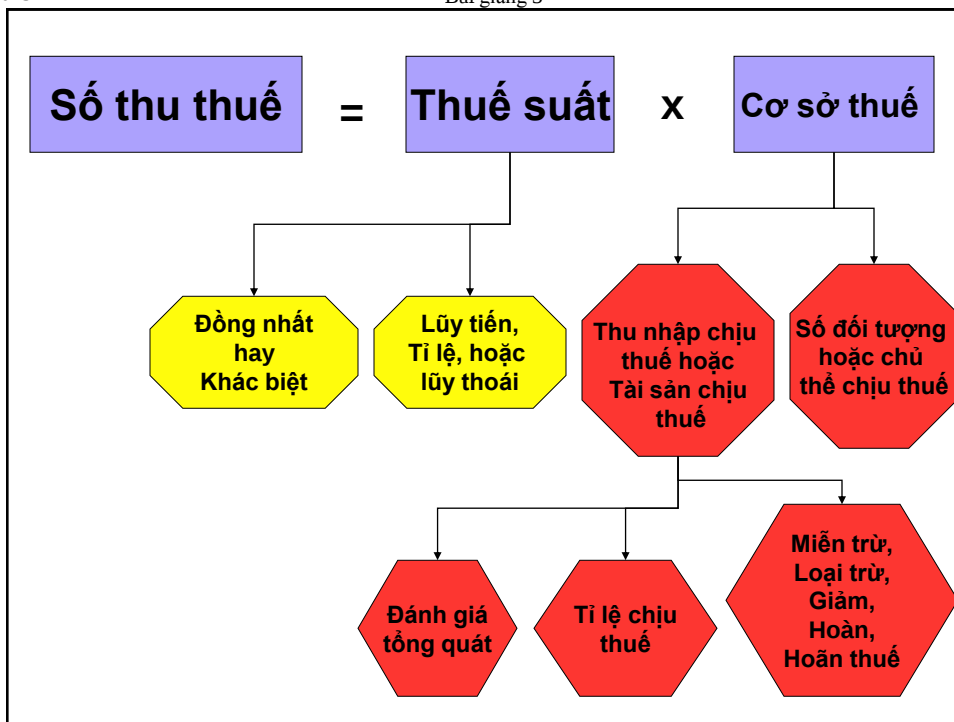
- ĐỊNH HƯỚNG CÁC QUYẾT ĐỊNH PHÂN BỐ
- ĐẠT ĐƯỢC CÁC MỤC TIÊU XÃ HỘI
- THU HỒI CHI PHÍ VỐN

3

CÁC QUAN HỆ TOÁN HỌC

- $MV = \text{GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG}$
[\$200,000]
- $r = \text{TỈ LỆ CHỊU THUẾ}$
[0.80]
- $AV = \text{GIÁ TRỊ CHỊU THUẾ}$
- $MV \times r = AV$
[\$200,000 \times 0.80 = \\$160,000]
- $t_a = \text{THUẾ SUẤT DANH NGHĨA}$
[10 mill, .010, 1.0%]
- $AV \times t_a = T \text{ (THUẾ)}$
[\$160,000 \times .01 = \\$1,600]
- $t_e = \text{THUẾ SUẤT HIỆU DỤNG}$
- $r \times t_a = t_e$
[0.80 \times .01 = 0.008 = 0.8%]
- $T/MV = t_e$
[\$1,600/\$200,000 = 0.008 = 0.8%]

4



ƯU ĐIỂM

Hiệu quả kinh tế:

- KHÓ TRÁNH THUẾ MỘT CÁCH HỢP PHÁP
- HỖ TRỢ SỰ TỰ CHỦ CỦA ĐỊA PHƯƠNG

Công bằng xã hội:

- HÌNH THỨC THỂ HIỆN CỦA THUẾ THU NHẬP
- TƯƠNG QUAN VỚI LỢI ÍCH NHẬN ĐƯỢC
- NHÌN CHUNG CÓ TÍNH LŨY TIẾN

Tạo nguồn thu ròng:

- CỔ MÁY TẠO NGUỒN THU TIỀM NĂNG
- TƯƠNG ĐỐI ỔN ĐỊNH
- CÓ THỂ CƯỜNG CHẾ

NHƯỢC ĐIỂM

Hiệu quả kinh tế:

- TÁC ĐỘNG QUYẾT ĐỊNH PHÂN BỐ NGUỒN LỰC DÀI HẠN

Công bằng xã hội:

- KHÔNG CÓ QUAN HỆ TRỰC TIẾP VỚI KHẢ NĂNG NỘP THUẾ
- CÓ THỂ LÀM TĂNG CÁCH BIỆT GIÀU NGHÈO GIỮA CÁC VÙNG

Tạo nguồn thu ròng:

- NHIỀU ĐỐI TƯỢNG PHẢI NỘP THUẾ THEO LUẬT ĐỊNH
- TÍNH HIỆN HIỆN CAO
- ĐỊNH GIÁ MỘT CÁCH CHỦ QUAN
- ĐE DỌA ĐẾN TÍNH BẤT KHẢ XÂM PHẠM THIỀN LIÊNG CỦA TÀI SẢN CÁ NHÂN

7

Ví dụ về thuế bất động sản

- Thành phố Cambridge
- Vùng Thịnh vượng chung Massachusetts

8

Ngân sách tài khóa 2011 của thành phố Cambridge

City of Cambridge FY2011 Budget

TOTAL OPERATING BUDGET: \$459,705,025

OPERATING EXPENDITURES BY FUNCTIONAL GROUP



OPERATING REVENUES



DEPARTMENTS BY FUNCTIONAL GROUPS

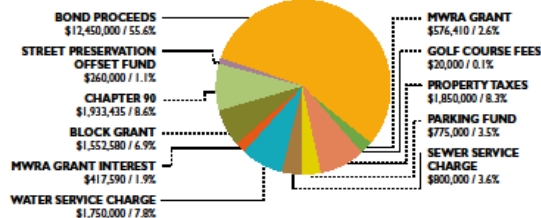
General Government (\$47,778,775)	Public Safety (\$101,163,395)
Mayor	Animal Commission
Executive	Fire
City Council	Police
City Clerk	Traffic, Parking & Transportation
Law	Police Review & Advisory Board
Finance	Inspectional Services
Employee Benefits	License
General Services	Weights & Measures
Election	Electrical
Public Celebrations	Emergency Communications
Reserve	
Community Maintenance and Development (\$98,891,195)	Human Resource Development (\$30,102,300)
Public Works	
Water	Women's Commission
Community Development	Veterans' Services
Historical	Human Services
Conservation	Human Rights Commission
Police Commission	
Cable T.V.	Intergovernmental (\$44,277,085)
Debt Service	MWRA
	Cambridge Health Alliance
	State Assessments

TOTAL CAPITAL BUDGET: \$22,385,015

CAPITAL EXPENDITURES BY FUNCTIONAL GROUP

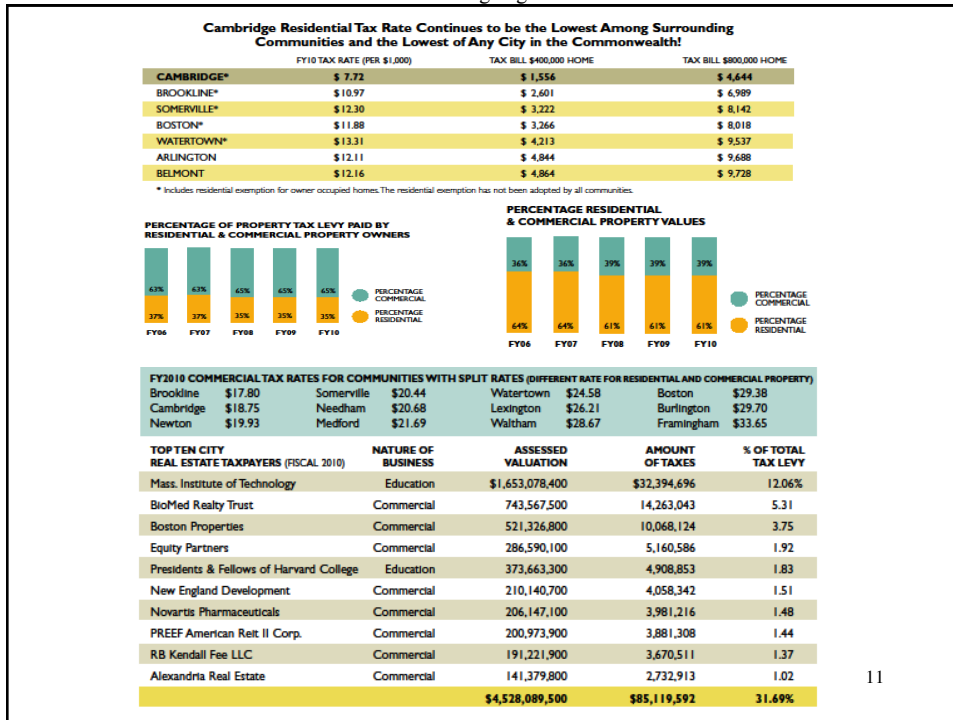


CAPITAL REVENUES



FY11 CAPITAL PROJECTS LIST

- Sewer Reconstruction
- Street/Sidewalk Reconstruction
- Harvard Square Tunnel/Underpass Improvements
- Water System Improvements
- Housing Rehab & Development
- Parking and Roadway Improvements/Traffic Calming
- Parks and Recreation Facility Improvements
- Recycling Toters
- Fire Vehicles /Equipment/and Fire Station Renovations
- Public Building Improvements
- School Equipment/Building Improvements
- Employment Program Fund
- Acquisition of Personal Computers/ Technology Upgrades
- Neighborhood Business Development/ Façade Improvements
- Accessibility Improvements
- Park and Cemetery Tree Pruning
- Public Art Conservation



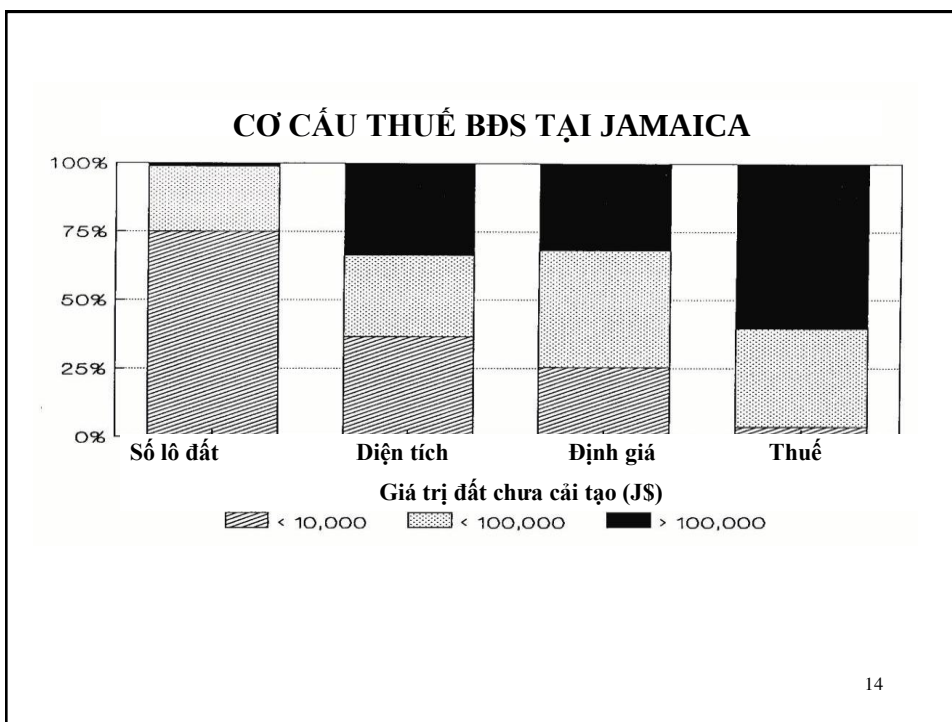
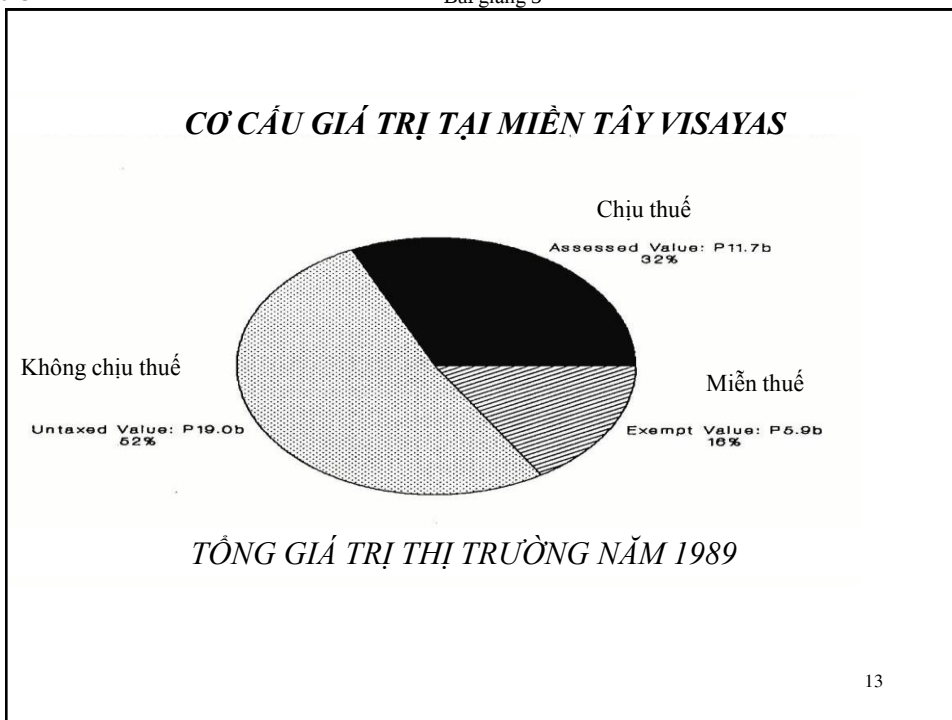
11

Cách đọc hóa đơn thuế

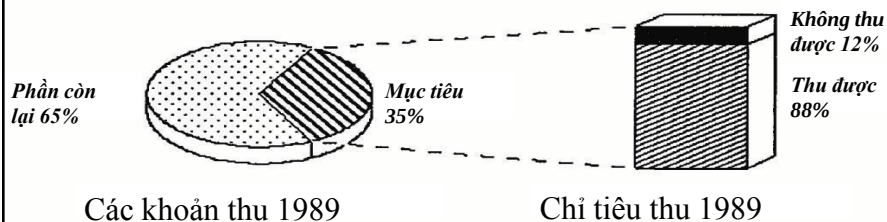
How To Read Your Tax Bill

City of Cambridge			Fiscal Year 2010 Real Estate Bill		
Tax Rate Per \$1000	Res: \$7.72	Com: \$18.75		Assessed Owner SMITH, JOHN	Bill No. 21845031
Property Description and Location Parcel ID: 40-84 Book/Page: 14998/502 Location: 123 MAIN ST Class: 101 Area: 3250 sq. ft. JOHN SMITH 123 MAIN ST CAMBRIDGE MA 02139			Real Estate Values		Real Estate Taxes and Charges
			Residential	\$506,970	Res. Tax \$3,913.81
			Commercial		Com. Tax \$94.25
			Total Value:	\$506,970	Exemptions/Abatements (\$1,577.78)
			Residential Exemption:	\$198,423	Total Due FY 2010 \$2,430.28
			Betterments/Liens		1 st Payment Due Nov 2009 \$1,215.14
			Water Lien	\$0	2 nd Payment Due May 2010 \$1,215.14
			Sewer Lien	\$0	
			Total	\$0	Amount Now Due \$1,215.14

12



CÁC CHỈ TIÊU THU THUẾ TẠI VISAYAS



15

TỈ LỆ ĐÁNH THUẾ Ở PHILIPPINES

Đất đai

Công năng

Loại đặc biệt
Nhà ở
Nông nghiệp
Thương mại
Công nghiệp
Khai mỏ

Tỉ lệ chịu thuế

15%
30%
40%
50%
50%
50%

Công trình xây dựng và các công trình khác

Giá trị

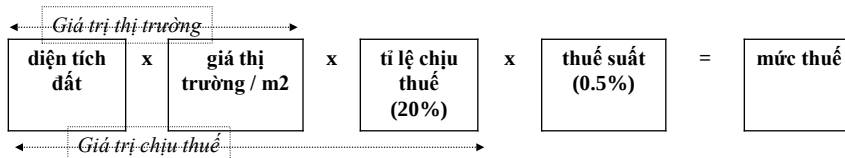
Tỉ lệ chịu thuế

	Đặc biệt	Nhà ở	Nông nghiệp	Th. mại/C. nghiệp
≤P 30,000	15%	15%	40%	50%
>P 30,000 but ≤P 50,000	15%	20%	45%	55%
>P 50,000 but ≤P 75,000	15%	25%	50%	60%
>P 75,000 but ≤P 125,000	15%	35%	55%	65%
>P 125,000 but ≤P 175,000	15%	45%	60%	70%
>P 175,000 but ≤P 250,000	15%	55%	65%	75%
>P 250,000 but ≤P 350,000	15%	65%	70%	80%
>P 350,000 but ≤P 500,000	15%	75%	75%	80%
>P 500,000	15%	80%	80%	80%

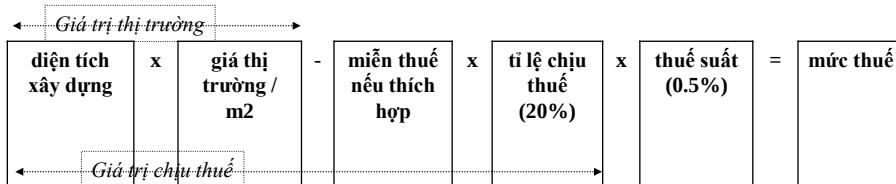
16

Tính thuế ở Indonesia

Đất đai

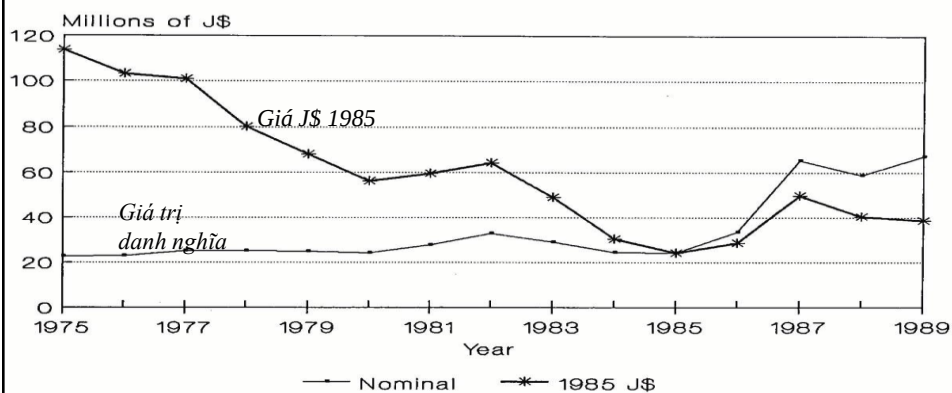


Công trình xây dựng



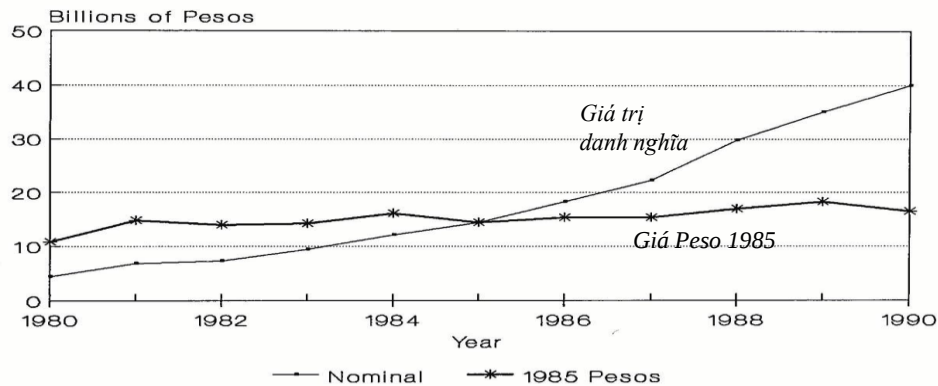
17

SỐ THU THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI JAMAICA



18

SỐ THU THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CHI LÊ



19

Nghiên cứu tình huống Mỹ (1)

- Đề xuất 13 (California, 1978)
 - Giảm giá trị bất động sản xuống mức đánh giá 1975
 - Cấm đánh giá lại giá trị năm cơ sở mới trừ khi công trình xây dựng mới hoàn tất hay đổi chủ sở hữu
 - Hạn chế gia tăng giá trị đánh giá ở mức tối đa 2%/năm
 - Áp trần thuế bất động sản ở mức 1% giá trị thị trường được đánh giá
 - Yêu cầu các hạt chịu trách nhiệm thu còn chính quyền bang chịu trách nhiệm phân bổ (phân chia theo luật định) thuế bất động sản
 - Hạn chế các loại thuế địa phương và tiểu bang
- Đề xuất 2 ½ (Massachusetts, 1980)
 - Áp trần số thu thuế bất động sản hàng năm đối với vùng đô thị là 2,5% trên giá trị xác định của tất cả bất động sản có thể đánh thuế
 - Hạn chế mức tăng số thu thuế bất động sản hàng năm ở mức 2,5% (không tính các loại thuế qui cho bất động sản mới)

20

Nghiên cứu tình huống Mỹ (1)

- Bối cảnh chính trị nào dẫn đến việc thông qua đề xuất 13?
- Đề xuất 13 làm thay đổi cơ cấu ngân sách như thế nào của chính quyền địa phương California?
- Bạn đánh giá như thế nào về thuế bất động sản hậu Đề xuất 13 ở California xét về hiệu quả kinh tế, công bằng xã hội và tạo nguồn thu.

21