

CẢI CÁCH THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM



JAY K. ROSENGARD
TRƯỜNG HARVARD KENNEDY

1

Vấn đề chính sách #1: Tại sao là thuế nhà đất?

- Một phần của chương trình cải cách thuế toàn diện của Việt Nam, cần thiết để tái cấu trúc hệ thống thuế của Việt Nam nhằm thích ứng với các chính sách phát triển của đất nước
 - Giảm thuế quan (WTO và các hiệp định khu vực)
 - Giảm doanh thu dầu (tài nguyên không thể khôi phục)
 - Giảm vai trò của DNNN (cổ phần hóa)
- Hỗ trợ quá trình phân cấp ngân sách
 - Nguồn thu chính tùy định của chính quyền địa phương
- Hiệu quả kinh tế và công bằng xã hội
- Khu vực công bỏ qua cơ hội dự phần vào lợi ích trời cho của tư nhân do giá trị nhà và đất tăng mạnh ở đô thị và vùng ven.

2

Vấn đề chính sách #2: Cái gì nên đánh thuế, cái gì nên bỏ ra?

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

3

Vấn đề chính sách #2: Cái gì nên đánh thuế, cái gì nên bỏ ra?

- Đánh thuế đất và công trình chung như một đơn vị bất động sản?
 - Cách làm phổ biến nhất
 - Dễ giải thích và dễ hiểu
 - Phản ánh những giao dịch trên thị trường
- Đánh thuế riêng?
 - Khó tách rời các thành phần
- Đánh thuế đất riêng và công trình riêng?
 - Thu hẹp cơ sở thuế

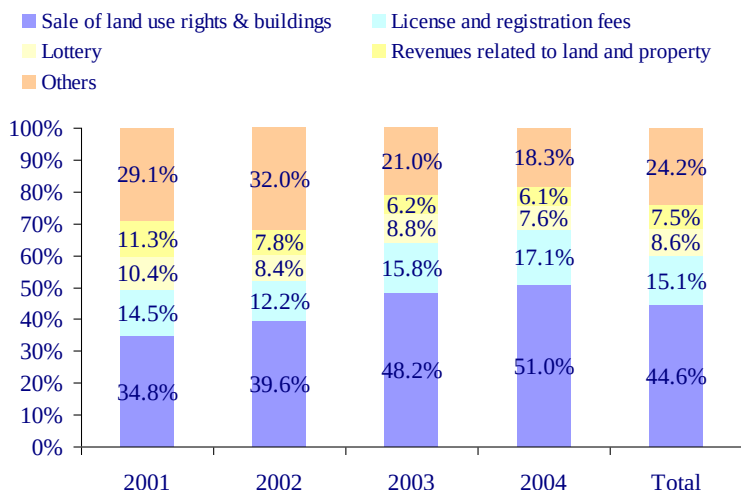
4

Vấn đề chính sách #3: luật thuế mới ảnh hưởng như thế nào đến những qui định và cách làm hiện nay?

- Hiện có rất nhiều loại thuế và phí liên quan đến đất và công trình ở mọi cấp chính quyền, nhiều loại không được ủng hộ và không hiệu quả.
- Thuế đất và công trình hàng năm, hiện đại và bền vững sẽ thay thế nhiều khoản phí rắc rối này trong khi vẫn tạo được nguồn thu hiệu quả chi phí
- Phần nào tổng hợp và hợp lý hóa các khoản thuế
- Cần hiểu những qui định chính thức hiện hành và cách thực hiện phi chính thức để dự báo ai được ai mất, và đảm bảo gia tăng hiệu quả và công bằng.

- *Cập nhật 2005 – 2012:*
- *Tổng thu ngân sách: VND 152,700 m - VND 743,190 (+5x)*
- *Thu thuế nhà đất: VND 450 m - VND 1,193 m (+2.7x)*
- *Thu thuế nhà đất / GDP: 0.07% - 0.04% (-40%)*
- *Thu thuế nhà đất / tổng thu: 0.29% - 0.16% (-45%)*
- *Chứng nhận quyền sử dụng đất / tổng thu: 8.8% - 6.1% (-31%)*

Thu thường xuyên của TPHCM



7

Qui mô tương đối của số thu thuế và lệ phí đất và công trình xây dựng

- Thấp hơn hẳn qui phạm quốc tế
- Chiếm 0.04% GDP ở Việt Nam, chỉ bằng **1/18 của 0.7% bình quân đối với các nước trong giai đoạn chuyển tiếp (2012)**
- Chiếm 0.35% chi tiêu địa phương ở Việt Nam, chỉ bằng **1/27 của 9.4% bình quân đối với các nước trong giai đoạn chuyển tiếp (2005)**
- Thuế sử dụng đất nông nghiệp hoàn toàn chấm dứt
- Thuế nhà và đất, hiện chỉ áp dụng cho đất, có chi phí hành thu cao hơn số thu mang lại
- Thuế từ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bền vững

8

Thu thuế bất động sản/GDP

Nhóm quốc gia	1970s	1980s	1990s	2000s
OECD	1.24	1.31	1.44	2.12
Các nước đang phát triển	0.42	0.36	0.42	0.60
Các nước đang chuyển đổi	0.34	0.59	0.54	0.68
Bình quân tổng thể	0.77	0.73	0.75	1.04

9

Ngân sách thuế bất động sản/ chi tiêu của chính quyền địa phương

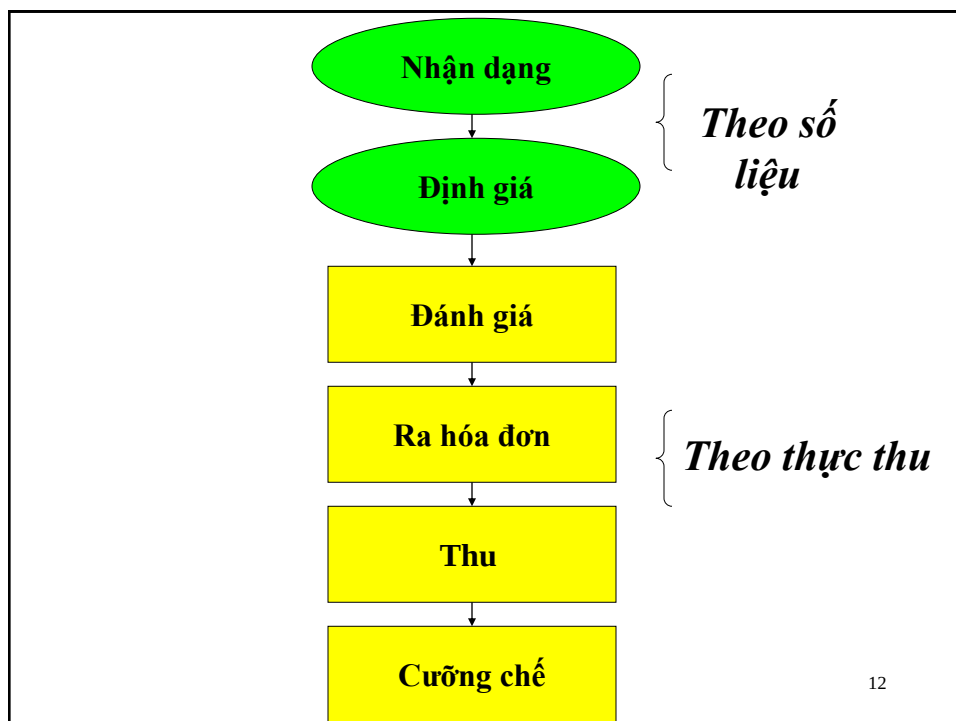
Nhóm quốc gia	1970s	1980s	1990s	2000s
OECD	9.7	9.9	13.6	12.4
Các nước đang phát triển	18.6	15.9	13.5	18.4
Các nước đang chuyển đổi	3.7	4.9	7.7	9.4
Bình quân tổng thể	14.5	12.9	11.6	13.4

10

Vấn đề chính sách #4: các vấn đề thực thi quan trọng nhất là gì?

- Nhận dạng, mô tả đất và công trình
- Định giá đất và công trình
- Xác định phần giá trị được đánh giá và tính nghĩa vụ thuế
- Chuẩn bị và phát hành hóa đơn thu thuế
- Trả và thu nợ thuế
- Cưỡng chế khi không tuân thủ tự nguyện

11



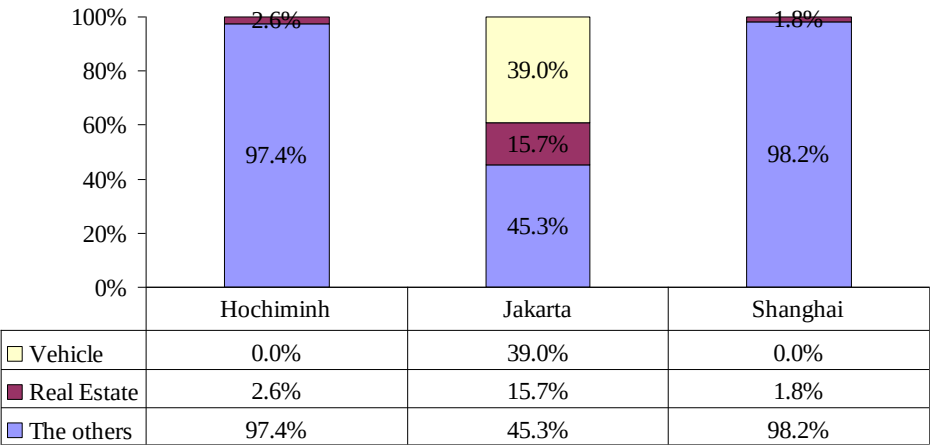
12

Vấn đề chính sách #5: Việt Nam có thể học được gì khi đối chiếu với kinh nghiệm quốc tế?

- Philippines và Thái Lan: bài học về những gì không nên làm
- Trung Quốc và Đài Loan: quan điểm so sánh đáng quan tâm
 - Trung Quốc: bối cảnh lịch sử tương tự
 - Đài Loan: những cách tân cả về thiết kế chính sách lẫn thực thi chính sách sau đó
- Kinh nghiệm của Indonesia có lẽ phù hợp nhất với Việt Nam

13

Nguồn thu vừ bất động sản và phương tiện giao thông ở 3 thành phố



14

Cơ cấu thuế địa phương của Jakarta							
No	Hạng mục	2001	2002	2003	2004	2005	Total
	<i>Thuế địa phương (danh nghĩa)</i>	<i>3,664</i>	<i>4,102</i>	<i>5,202</i>	<i>6,886</i>	<i>8,025</i>	<i>27,878</i>
I	Thuế địa phương (cố định)	3,664	3,680	4,371	5,455	5,806	22,974
1	Thuế l.quan ph.tiện giao thông	2,098	2,108	2,458	3,290	3,429	13,383
2	Thuế l.quan giải trí	389	413	515	583	626	2,525
3	Khác	251	261	305	315	340	1,471
4	Thuế l.quan bất động sản	927	898	1,092	1,267	1,411	5,595
II	Cơ cấu nguồn thu riêng	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1	Thuế l.quan ph.tiện giao thông	57.3%	57.3%	56.2%	60.3%	59.1%	58.3%
2	Thuế l.quan giải trí	10.6%	11.2%	11.8%	10.7%	10.8%	11.0%
3	Khác	6.8%	7.1%	7.0%	5.8%	5.9%	6.4%
4	Thuế l.quan bất động sản	25.3%	24.4%	25.0%	23.2%	24.3%	24.4%

15

Cải cách thuế bất động sản Indonesia
• Tổng hợp 7 loại thuế liên quan bất động sản • Chiến lược kết quả thu thuế (Collection-led), không phải theo số liệu (data-led) • Giai đoạn tiếp theo dựa vào bản đồ địa lý ngân sách (không phải pháp lý) • Chú trọng vào bất động sản đô thị có giá trị cao • Sử dụng ngân hàng làm hệ thống điểm chi trả • Chuyển từ đánh thuế bất động sản cửa sau thành tự động hóa • Đồng quản lý giữa MOF và MOHA • Dự án thí điểm theo từng giai đoạn nhân rộng • Cường chế dựa và vật thể chịu thuế, không phải chủ thể chịu thuế • Sử dụng biện pháp khuyến khích cả tích cực lẫn tiêu cực cho tất cả các bên liên quan

16

Nghiên cứu tình huống Cải cách thuế bất động sản Indonesia

- Tại sao cải cách thuế bất động sản ở Indonesia lại quan trọng đối với việc triển khai thành công phân cấp ngân sách?
- Lợi thế và bất lợi của chiến lược lấy thu làm chủ đạo trong cải cách thuế bất động sản?
- Những đặc tính của Hệ thống Điểm chi trả vận dụng được những động cơ khuyến khích tích cực và tiêu cực như thế nào?
- Bạn khuyến nghị gì cho bước tiếp theo nhằm tiếp tục cải cách hệ thống thuế bất động sản của Indonesia?

17

Tóm tắt chính sách thuế bất động sản 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 bất động sản	Giá trị nhà (80% giá trị thị trường)	1.20% (12% giá trị cho thuê)	0.90%
	Thuế sử dụng đất	Diện tích đất	0.5-7.5 NDT/m2	0.60%
Indonesia	Thuế bất động sản	Giá trị bất động sản	1%	0.10%
Malaysia	Thuế bất động sản	Giá trị bất động sản	2%	0.60%
Philippines	Thuế bất động sản	Giá trị bất động sản ghi nhận	3%	4.30%
Thái Lan	Thuế bất động sản	Giá trị bất động sản ghi nhận	12.50%	2.10%
Đài Loan	Thuế bất động sản	Giá trị bất động sản ghi nhận	3%	2.90%
	Land tax	Giá trị đất ghi nhận	1-5.5%	0.50%
Hàn Quốc	Thuế bất động sản	Giá trị pháp lý đất và công trình	1%	0.60%
	Thuế năm giữ bất động sản	Giá trị bất động sản ghi nhận	1.2-4.8%	2.90%
	Thuế qui hoạch thành phố	Giá trị pháp lý đất	0.50%	0.40%
	Thuế địa điểm kinh doanh	Giá trị ghi nhận công trình kinh doanh	250 Won/m2	Rất nhỏ
	Thuế cư dân	Số cư dân	62500 Won/person	Rất nhỏ
Nhật	Thuế tài sản cố định nhà ở	Giá trị bất động sản	1.40%	1.20%
	Thuế qui hoạch thành phố	Giá trị bất động sản	0.30%	0.30%
	Thuế tài sản cố định khác	Giá trị khấu hao	1.40%	1.70%

18