THU VÀ CHI ĐỊA PHƯƠNG:
THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN TRONG LÝ THUYẾT VÀ THỰC TẾ



Jay K. Rosengard

Trường Quản lý Nhà nước Kennedy

Đại học Harvard

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

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

<u>KHÔNG PHẢI</u>

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

CÁC QUAN HỆ TOÁN HỌC

- **MV = GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG**

[$200,000]

- **r = TỈ LỆ CHỊU THUẾ**

[0.80]

- **AV = GIÁ TRỊ CHỊU THUẾ**
- **MV x r = AV**

[$200,000 X 0.80 = $160,000]

- **t_a = THUẾ SUẤT DANH NGHĨA**

[10 mill, .010, 1.0%]

- **AV x t_a = T (THUẾ)**

[$160,000 x .01 = $1,600]

- **t_e = THUẾ SUẤT HIỆU DỤNG**
- **r x ta = t_e**

[0.80 X .01 = 0.008 = 0.8%]

- **T/MV = t_e**

[$1,600/$200,000 = 0.008 = 0.8%]

Số thu thuế = **Thuế suất** x **Cơ sở thuế**

- **Thuế suất**
  - **Đồng nhất hay Khác biệt**
  - **Lũy tiến, Tỉ lệ, hoặc lũy thoái**
- **Cơ sở thuế**
  - **Thu nhập chịu thuế hoặc Tài sản chịu thuế**
    - **Đánh giá tổng quát**
    - **Tỉ lệ chịu thuế**
    - **Miễn trừ, Loại trừ, Giảm, Hoàn, Hoãn thuế**
  - **Số đối tượng hoặc chủ thể chịu thuế**

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:

- CỖ MÁY TẠO NGUỒN THU TIỀM NĂNG
- TƯƠNG ĐỐI ỔN ĐỊNH
- CÓ THỂ CƯỠNG CHẾ

NHƯỢC ĐIỂM

Hiệu quả kinh tế:

- TÁC ĐỘNG QUYẾT ĐỊNH PHÂN BỔ 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 HIỂN HIỆN CAO
- ĐỊNH GIÁ MỘT CÁCH CHỦ QUAN
- ĐE DỌA ĐẾN TÍNH BẤT KHẢ XÂM PHẠM THIÊNG LIÊNG CỦA TÀI SẢN CÁ NHÂN

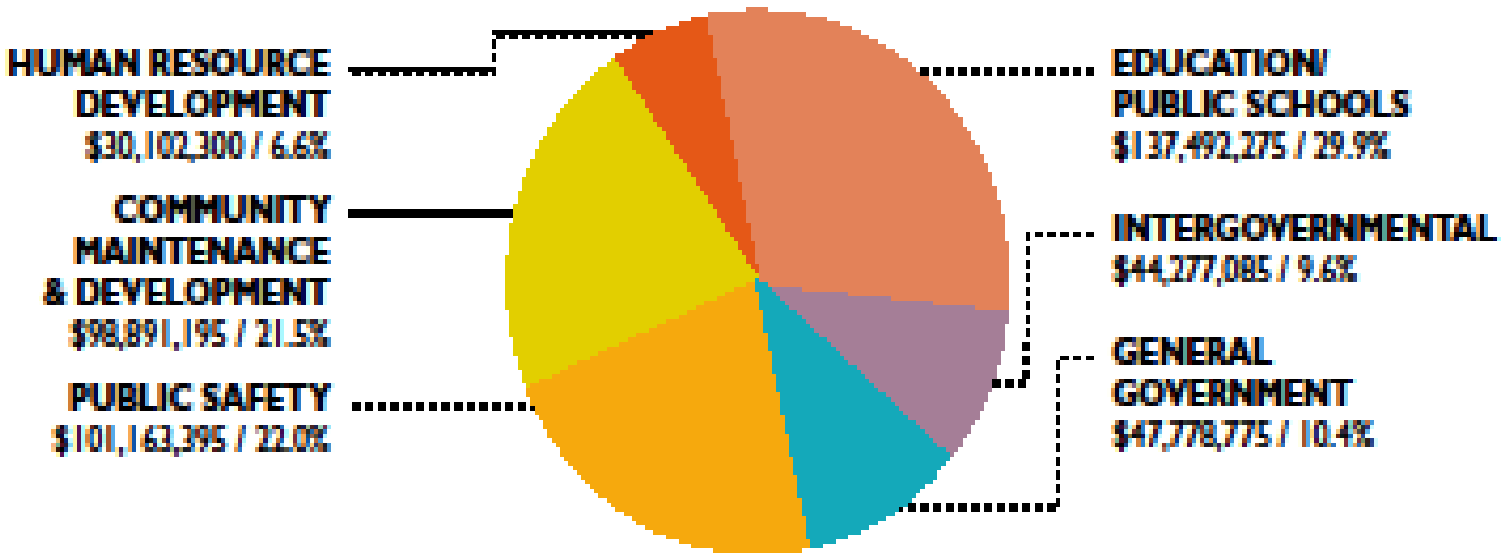
Ví dụ về thuế bất động sản

- Thành phố Cambridge
- Vùng Thịnh vượng chung Massachusetts

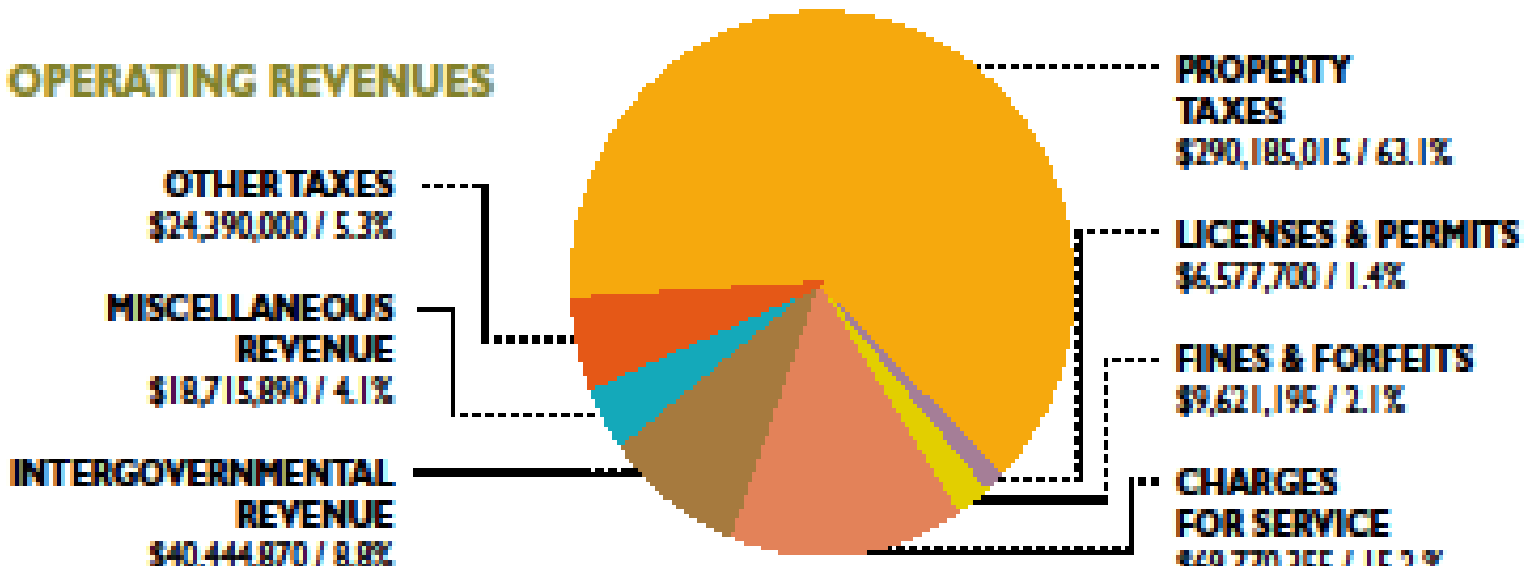
Ngân sách tài khóa 2011 của thành phố Cambridge

TOTAL OPERATING BUDGET: $459,705,025

OPERATING EXPENDITURES BY FUNCTIONAL GROUP



OPERATING REVENUES



DEPARTMENTS BY FUNCTIONAL GROUPS

General Government ($47,778,775)

Mayor
Executive
City Council
City Clerk
Law
Finance
Employee Benefits
General Services
Election
Public Celebrations
Reserve

Community Maintenance and Development ($98,891,195)

Public Works
Water
Community Development
Historical
Conservation
Peace Commission
Cable T.V.
Debt Service

Public Safety ($101,163,395)

Animal Commission
Fire
Police
Traffic, Parking & Transportation
Police Review & Advisory Board
Inspectional Services
License
Weights & Measures
Electrical
Emergency Communications

Human Resource Development ($30,102,300)

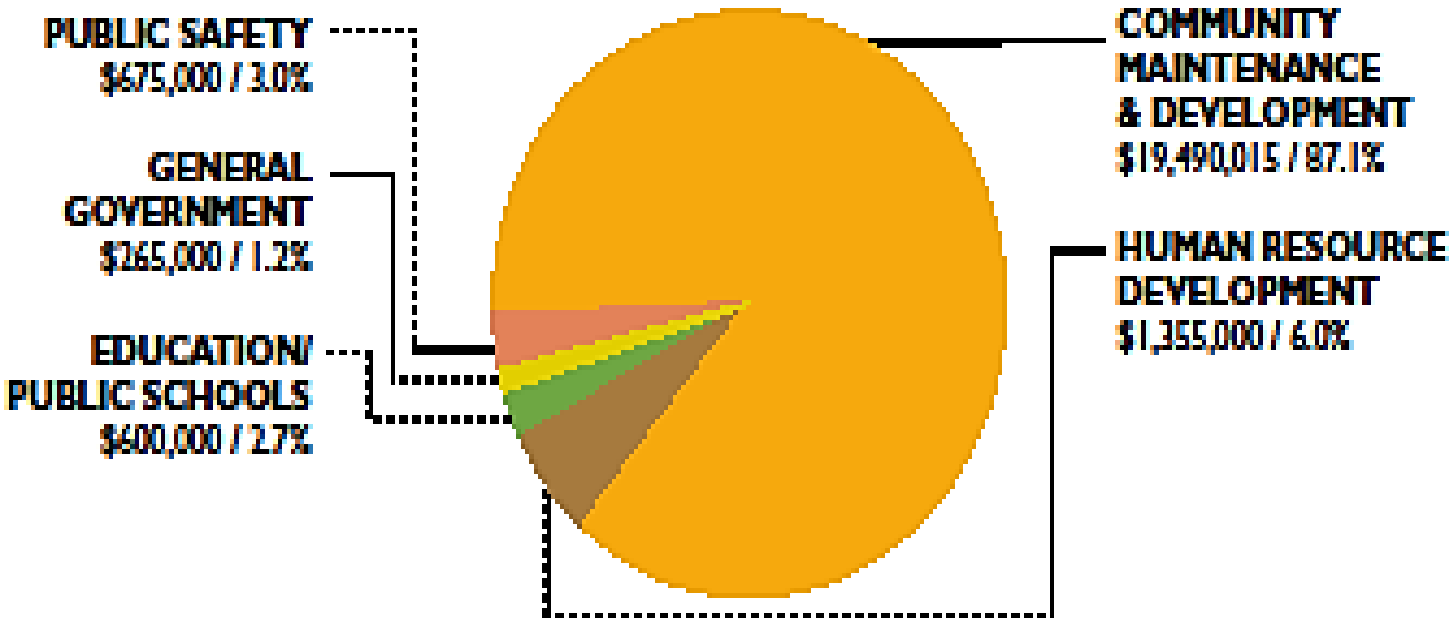
Library
Women's Commission
Veterans' Services
Human Services
Human Rights Commission

Intergovernmental ($44,277,085)

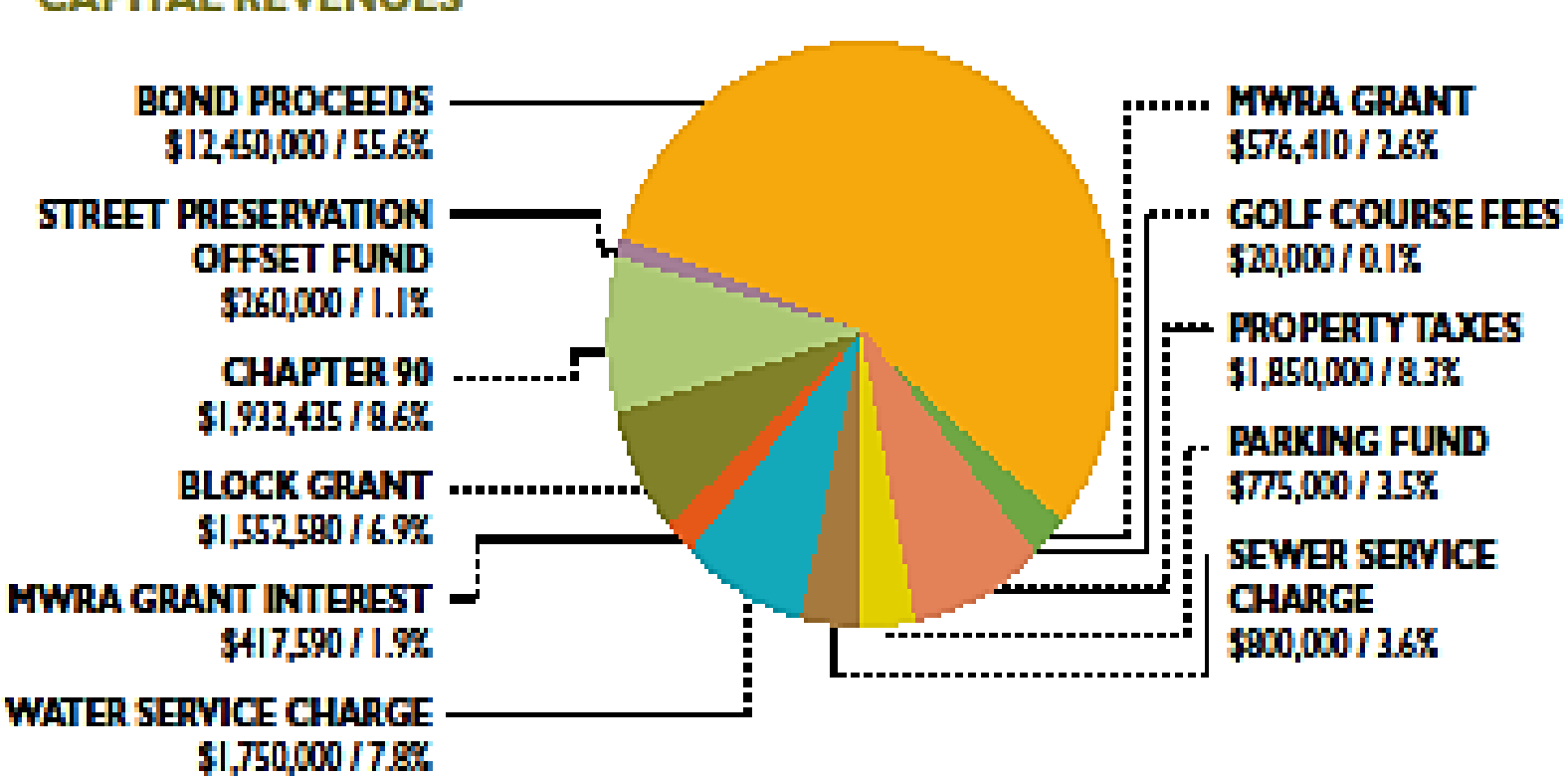
MWRA
Cambridge Health Alliance
State Assessments

TOTAL CAPITAL BUDGET: $22,385,015

CAPITAL EXPENDITURES BY FUNCTIONAL GROUP



CAPITAL REVENUES



FY11 CAPITAL PROJECTS LIST

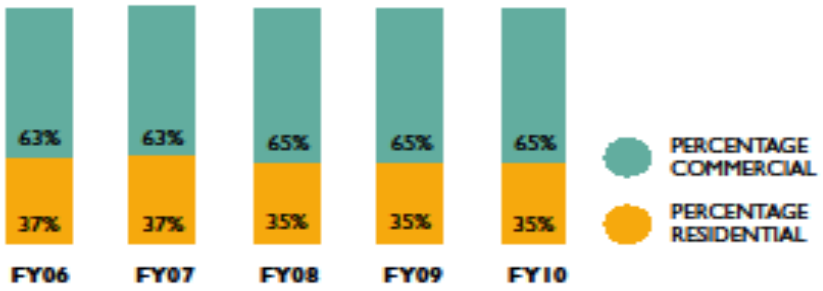
- Sewer Reconstruction
- Street/Sidewalk Reconstruction
- Harvard Square Tunnel/Underpass Improvements
- Water System Improvements
- Housing Rehab & Development
- Parking and Roadway Improvements/Traffic Calming
- Parks and Recreation Facility Improvements
- Recycling Toters
- Fire Vehicles /Equipment/and 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

Cambridge Residential Tax Rate Continues to be the Lowest Among Surrounding Communities and the Lowest of Any City in the Commonwealth!

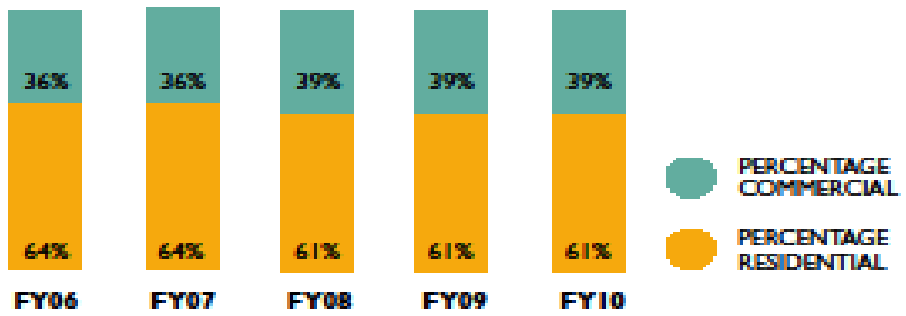
	FY10 TAX RATE (PER $1,000)	TAX BILL $400,000 HOME	TAX BILL $800,000 HOME
CAMBRIDGE*	**$ 7.72**	**$ 1,556**	**$ 4,644**
BROOKLINE*	$10.97	$ 2,601	$ 6,989
SOMERVILLE*	$12.30	$ 3,222	$ 8,142
BOSTON*	$11.88	$ 3,266	$ 8,018
WATERTOWN*	$13.31	$ 4,213	$ 9,537
ARLINGTON	$12.11	$ 4,844	$ 9,688
BELMONT	$12.16	$ 4,864	$ 9,728

* Includes residential exemption for owner occupied homes. The residential exemption has not been adopted by all communities.

PERCENTAGE OF PROPERTY TAX LEVY PAID BY RESIDENTIAL & COMMERCIAL PROPERTY OWNERS



PERCENTAGE RESIDENTIAL & COMMERCIAL PROPERTY VALUES



FY2010 COMMERCIAL TAX RATES FOR COMMUNITIES WITH SPLIT RATES (DIFFERENT RATE FOR RESIDENTIAL AND COMMERCIAL PROPERTY)

Brookline	$17.80	Somerville	$20.44	Watertown	$24.58	Boston	$29.38
Cambridge	$18.75	Needham	$20.68	Lexington	$26.21	Burlington	$29.70
Newton	$19.93	Medford	$21.69	Waltham	$28.67	Framingham	$33.65

TOP TEN CITY REAL ESTATE TAXPAYERS (FISCAL 2010)	**NATURE OF BUSINESS**	**ASSESSED VALUATION**	**AMOUNT OF TAXES**	**% OF TOTAL TAX LEVY**
Mass. Institute of Technology	Education	$1,653,078,400	$32,394,696	12.06%
BioMed Realty Trust	Commercial	743,567,500	14,263,043	5.31
Boston Properties	Commercial	521,326,800	10,068,124	3.75
Equity Partners	Commercial	286,590,100	5,160,586	1.92
Presidents & Fellows of Harvard College	Education	373,663,300	4,908,853	1.83
New England Development	Commercial	210,140,700	4,058,342	1.51
Novartis Pharmaceuticals	Commercial	206,147,100	3,981,216	1.48
PREEF American Reit II Corp.	Commercial	200,973,900	3,881,308	1.44
RB Kendall Fee LLC	Commercial	191,221,900	3,670,511	1.37
Alexandria Real Estate	Commercial	141,379,800	2,732,913	1.02
		$4,528,089,500	**$85,119,592**	**31.69%**

Cách đọc hóa đơn thuế

How To Read Your Tax Bill

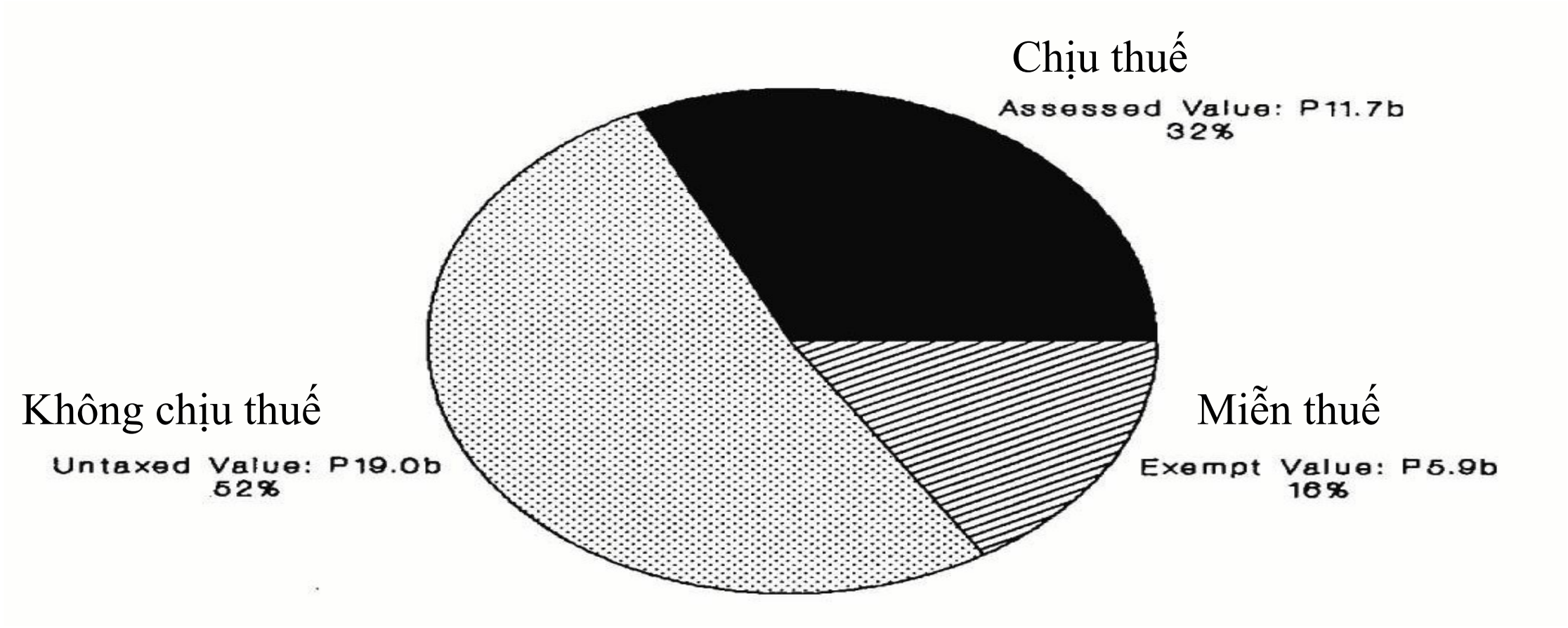
City of Cambridge

Fiscal Year 2010 Real Estate Bill

Tax Rate	Res:	Com:		Assessed Owner	Bill No.
Per $1000	$7.72	$18.75		SMITH, JOHN	21845031

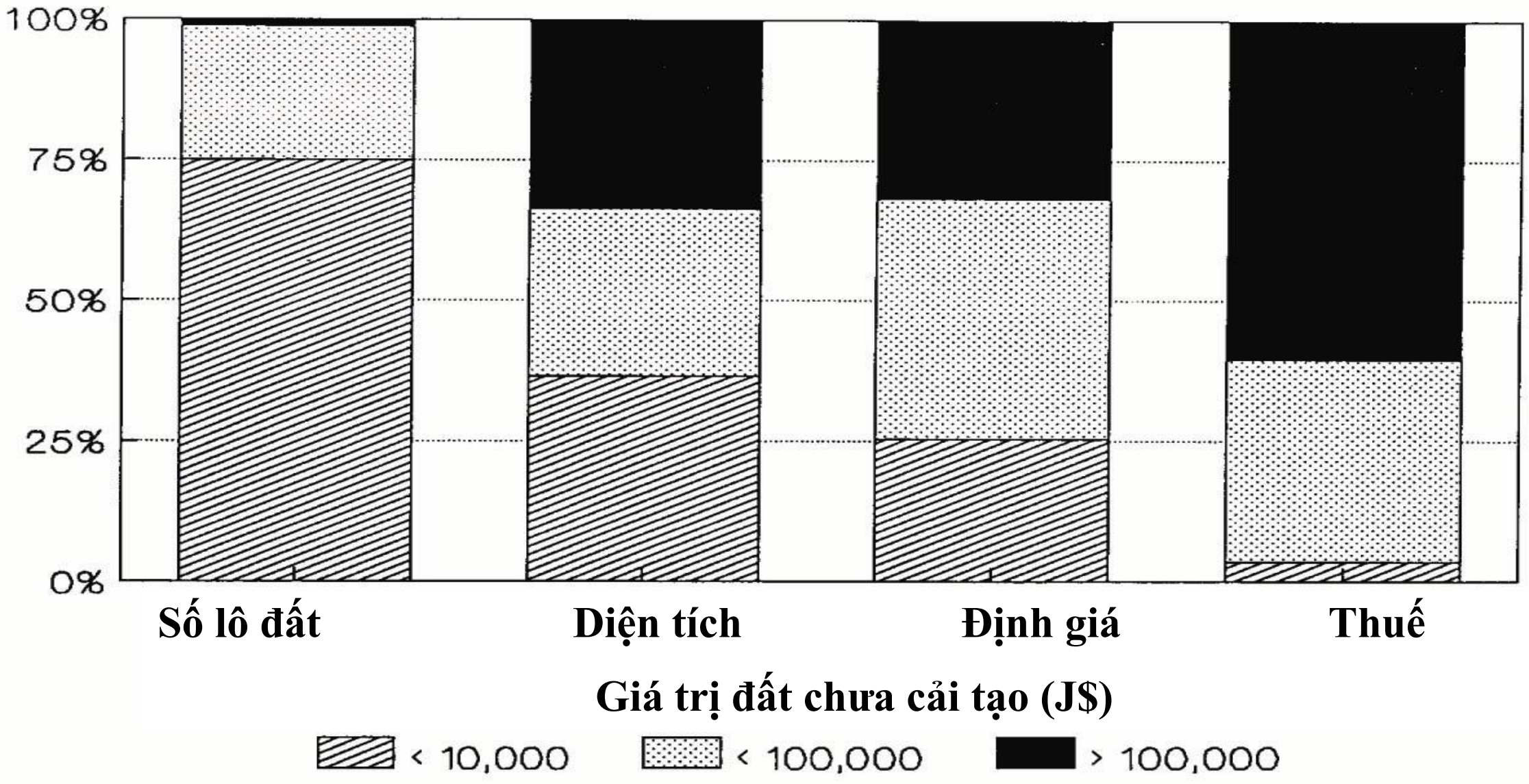
Property Description and Location	Real Estate Values		Real Estate Taxes and Charges	
Parcel ID: 40-84	Residential	$506,970	Res. Tax	$3,913.81
Book/Page: 14998/502	Commercial		Com. Tax	
Location: 123 MAIN ST			CPA	$94.25
Class: 101	Total Value:	$506,970	Betterments/Liens	
Area: 3250 sq. ft.			Exemptions/Abatements	($1,577.78)
	Residential Exemption:	$198,423	**Total Due FY 2010**	**$2,430.28**
			1st Payment Due Nov 2009	$1,215.14
	Betterments/Liens		2nd Payment Due May 2010	$1,215.14
JOHN SMITH	Water Lien	$0		
123 MAIN ST	Sewer Lien	$0		
CAMBRIDGE MA 02139	Total	$0	Amount Now Due	$1,215.14

CƠ CẤU GIÁ TRỊ TẠI MIỀN TÂY VISAYAS

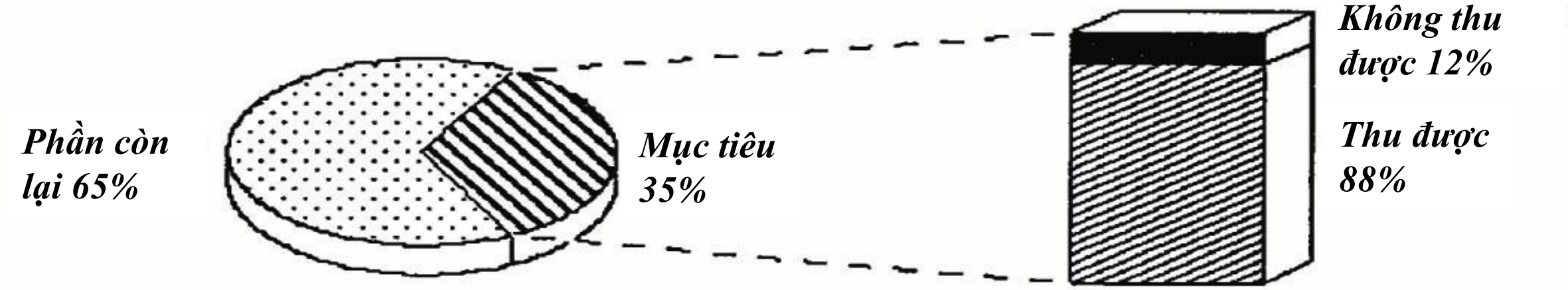


TỔNG GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG NĂM 1989

CƠ CẤU THUẾ BĐS TẠI JAMAICA



CÁC CHỈ TIÊU THU THUẾ TẠI VISAYAS



Các khoản thu 1989

Chỉ tiêu thu 1989

TỈ LỆ ĐÁNH THUẾ Ở PHILIPPINES

ĐẤT ĐAI

Công năng	*Tỉ lệ chịu thuế*
Loại đặc biệt	15%
Nhà ở	30%
Nông nghiệp	40%
Thương mại	50%
Công nghiệp	50%
Khai mỏ	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 ≤P125,000	15%	35%	55%	65%
>P125,000 but ≤P175,000	15%	45%	60%	70%
>P175,000 but ≤P250,000	15%	55%	65%	75%
>P250,000 but ≤P350,000	15%	65%	70%	80%
>P350,000 but ≤P500,000	15%	75%	75%	80%
>P500,000	15%	80%	80%	80%

Tính thuế ở Indonesia

Đất đai

Giá trị thị trường

diện tích đất	**x**	**giá thị trường / m2**	**x**	**tỉ lệ chịu thuế (20%)**	**x**	**thuế suất (0.5%)**	**=**	**mức thuế**

Giá trị chịu thuế

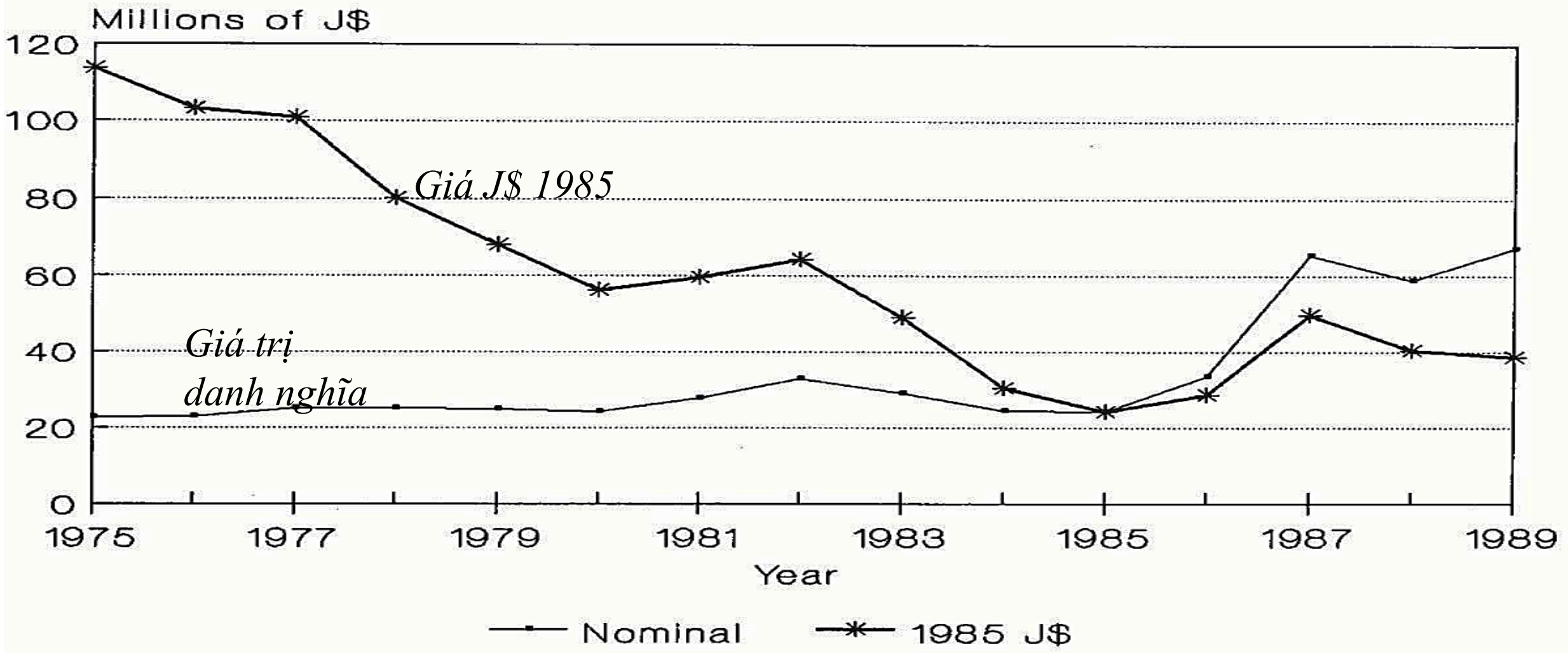
Công trình xây dựng

Giá trị thị trường

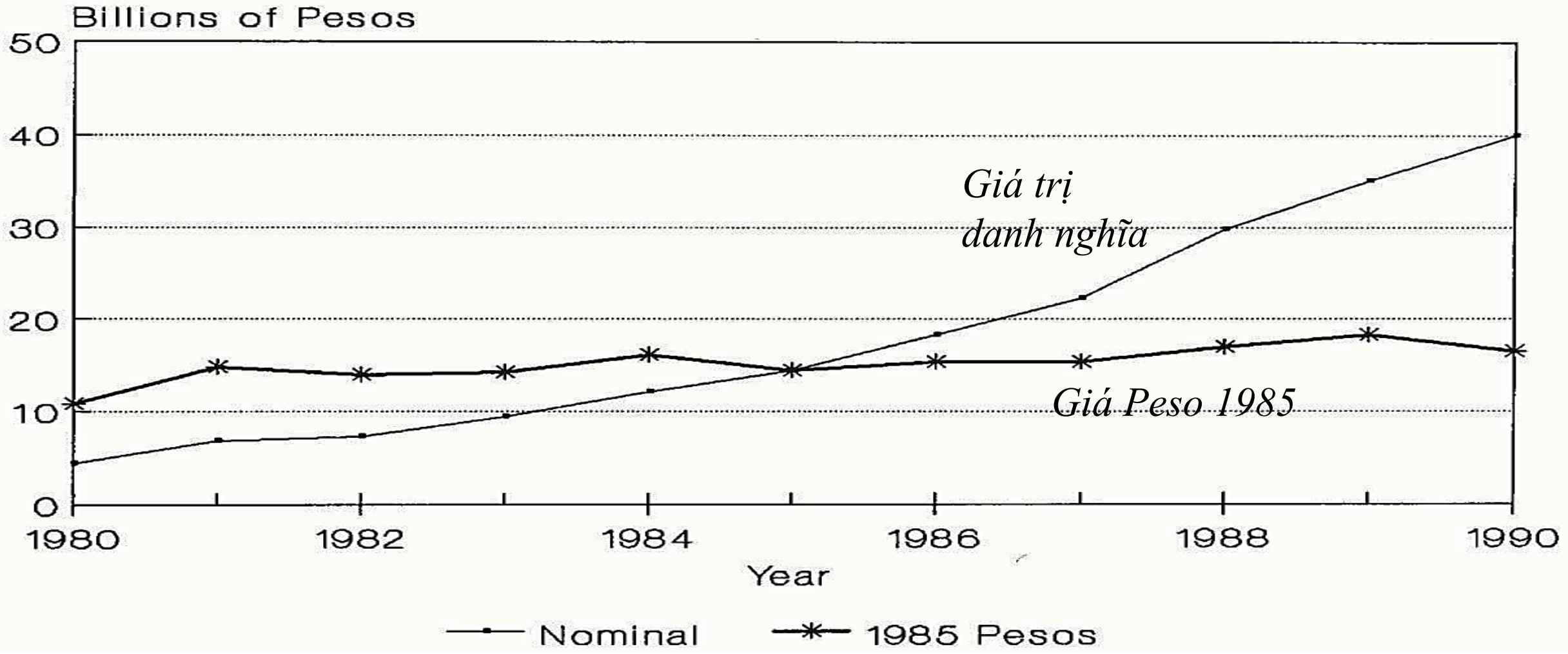
diện tích xây dựng	**x**	**giá thị trường / m2**	**-**	**miễn thuế nếu thích hợp**	**x**	**tỉ lệ chịu thuế (20%)**	**x**	**thuế suất (0.5%)**	**=**	**mức thuế**

Giá trị chịu thuế

SỐ THU THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI JAMAICA



SỐ THU THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CHI LÊ



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)

Nghiên cứu tình huống Mỹ (2)

- 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.



CẢI CÁCH THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM



JAY K. ROSENGARD

TRƯỜNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC KENNEDY

ĐẠI HỌC HARVARD

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.

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)

Vấn đề chính sách #2 (tiếp theo): 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

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 nguồi 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.

Revenue from Land and Building Taxes and Fees

(all figures in VND millions)

Revenue Source	2001		2002		2003		2004		2005		Total	
	Amount	Share	Amount	Share	Amount	Share	Amount	Share	Amount	Share	Amount	Share
Land												
1 Issuance of Land Use Rights Certificates	1,870	31.8%	3,244	42.7%	8,149	65.1%	14,202	70.3%	13,500	70.5%	40,965	62.7%
2 Agriculture Land Use Tax	814	13.8%	772	10.2%	151	1.2%	130	0.6%	100	0.5%	1,967	3.0%
3 Land Rental/Lease Tax	422	7.2%	459	6.0%	513	4.1%	846	4.2%	640	3.3%	2,880	4.4%
4 Land Use Rights Transfer Tax	298	5.1%	327	4.3%	408	3.3%	640	3.2%	820	4.3%	2,493	3.8%
Buildings												
5 Sale/Lease of State-Owned Homes/Buildings Proceeds	959	16.3%	1,120	14.8%	1,116	8.9%	1,338	6.6%	800	4.2%	5,333	8.2%
Land and Buildings												
6 House and Land Tax	330	5.6%	336	4.4%	359	2.9%	438	2.2%	450	2.3%	1,913	2.9%
7 Registration Fees	1,191	20.2%	1,332	17.5%	1,817	14.5%	2,607	12.9%	2,850	14.9%	9,797	15.0%
Total Land and Building Revenue	5,884	100.0%	7,590	100.0%	12,513	100.0%	20,201	100.0%	19,160	100.0%	65,348	100.0%
Total Budget Revenue	88,900	6.6%	92,947	8.2%	112,531	11.1%	139,491	14.5%	152,700	12.5%	586,569	11.1%

CẬP NHẬT 2005 → 2012

- *Tổng thu ngân sách : VND 238,686 m → VND 743,190 (+3.1x)*
- *Thu thuế nhà đất: VND 515 m → VND 1,193 m (+2.3x)*
- *Thu thuế nhà đất /GDP: 0.06% → 0.04% (-35%)*
- *Thu thuế nhà đất/Tổng thu: 0.22% → 0.16% (-26%)*
- *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất/ Tổng thu: 5.9% → 6.1% (+2%)*

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

Thu thuế bất động sản/GDP

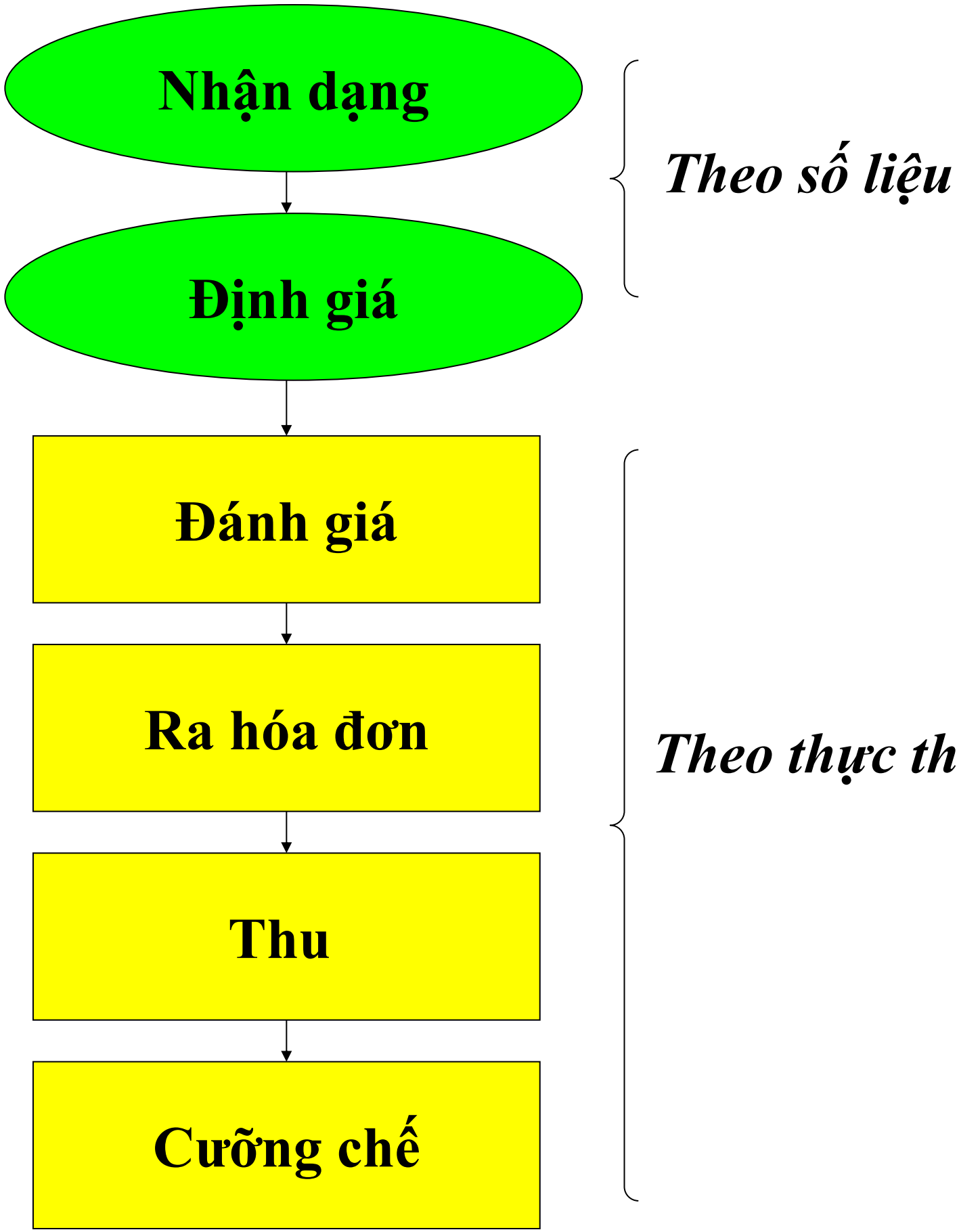
Nhóm quốc gia	1970s	1980s	1990s	2000s
OECD	1.24	1.31	1.44	2.12
Các nước đang phát triển	0.42	0.36	0.42	0.60
Các nước đang chuyển đổi	0.34	0.59	0.54	0.68
Bình quân tổng thể	0.77	0.73	0.75	1.04

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

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


Nhận dạng
Định giá
Đánh giá
Ra hóa đơn
Thu
Cưỡng chế
Theo số liệu
Theo thực thu

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

Nghiên cứu tình huống Cải cách thuế bất động sản Indonesia (1)

- Tổng hợp 7 loại thuế liên quan bất động sản
- Chiến lược kết quả thu thuế (Collection-led), không phải theo số kiệu (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
- Cưỡng 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

Nghiên cứu tình huống Cải cách thuế bất động sản Indonesia (2)

- 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?