

Thuế bất động sản

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

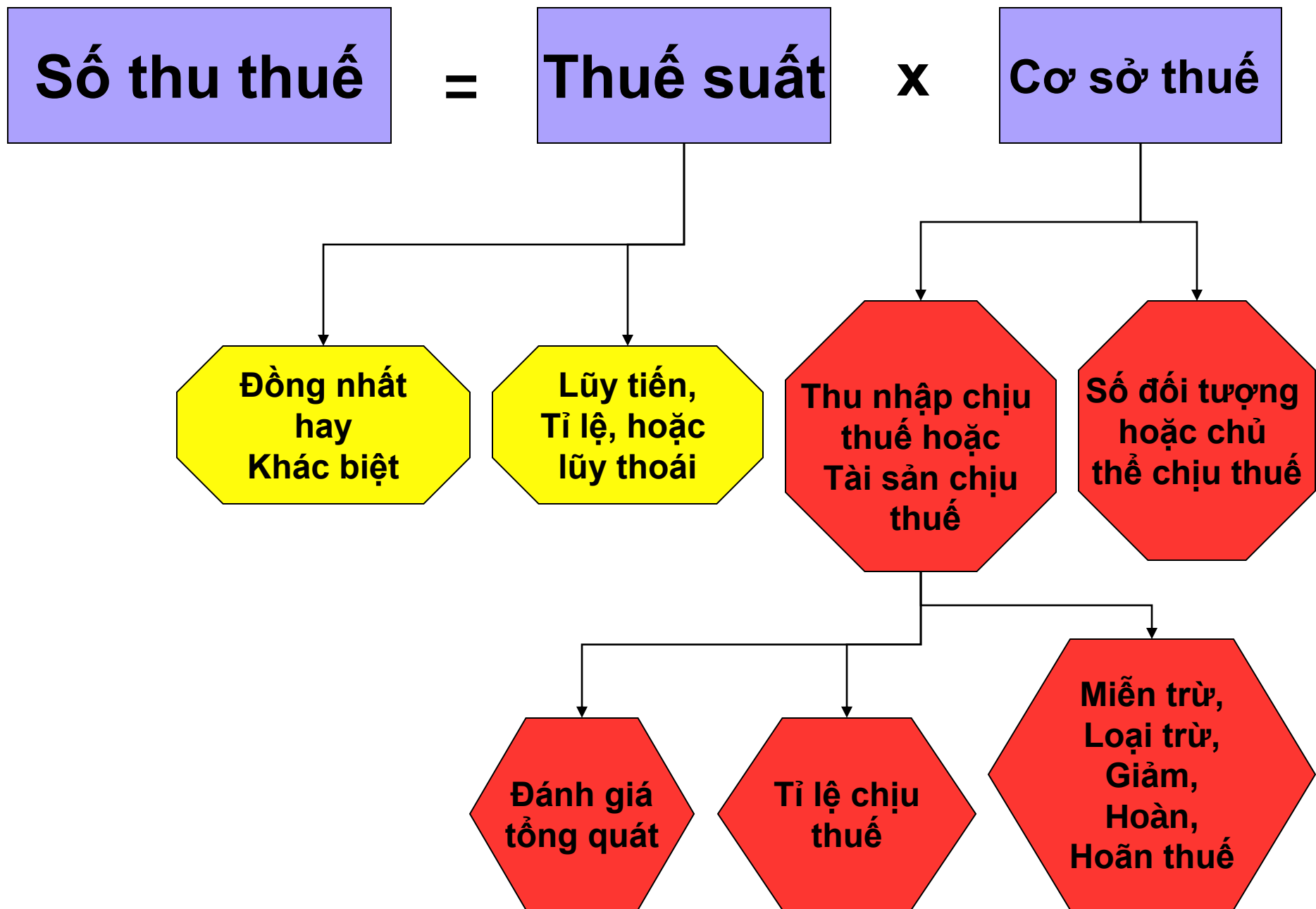
→ BẢO ĐẢM VIỆC TẠO RA ĐỦ NGUỒN LỰC TÙY ĐỊNH CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG TRONG DÀI HẠN

KHÔNG PHẢI

- ĐỊNH HƯỚNG CÁC QUYẾT ĐỊNH PHÂN BỐ
 - 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 t_a = t_e**
[0.80 X .01 = 0.008 = 0.8%]
- **T/MV = t_e**
[\$1,600/\$200,000 = 0.008 = 0.8%]



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 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 HIỂN HIỆN CAO
- ĐỊNH GIÁ MỘT CÁCH CHỦ QUAN
- ĐE DỌA ĐẾN TÍNH BẤT KHẢ XÂM PHẠM THIÊN LIÊNG CỦA TÀI SẢN CÁ NHÂN