

KINH TẾ HỌC KHU VỰC CÔNG

TÌNH HUỐNG NGHIÊN CỨU

ĐỀ XUẤT ĐÁNH THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM¹

VNEpress, Thứ tư, 2/3/2022, 21:25 (GMT+7) Bộ Tài chính đang lấy ý kiến về các chính sách thu thuế bất động sản, bao gồm việc đánh thuế với nhà và tài sản.

Chính sách thuế liên quan bất động sản là một trong những nội dung mà Bộ Tài chính đang xây dựng đề cương báo cáo rà soát, đánh giá và đề xuất sửa đổi, theo chỉ đạo của Chính phủ.

Các khoản thu với bất động sản hiện nay gồm: thu khi xác lập và đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản; thu trong quá trình sử dụng tài sản gồm thuế sử dụng đất nông nghiệp, sử dụng đất phi nông nghiệp; thu khi chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản.

Một trong những nội dung góp ý sửa đổi (nếu có) mà Bộ Tài chính đề cập đến là việc sửa đổi Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, cũng như bổ sung nội dung mới cần quy định tại Luật.

Các nội dung góp ý này theo Bộ Tài chính có thể gồm đề xuất gộp Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp và Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, bổ sung đánh thuế đối với nhà, nghiên cứu xây dựng luật thuế tài sản hay bất động sản (nếu có).

Theo đó, các góp ý cần đánh giá tác động của nội dung sửa đổi đối với kinh tế xã hội, doanh nghiệp, người dân và ngân sách nhà nước.

Đánh thuế lên nhà và bất động sản là vấn đề đã được giới chính sách và chuyên gia nhiều lần đề cập.

Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ vào tháng 9/2021 cũng gợi ý Thanh Hoá nghiên cứu thí điểm chính sách thuế tài sản (thuế nhà ở) tại khu vực đô thị. Việc áp dụng thuế nhà theo ông Huệ nên áp dụng thí điểm cho chính quyền đô thị lớn. Nếu Thanh Hoá thí điểm thành công thuế nhà ở, sau này có thể nghiên cứu áp dụng cho Hà Nội, TP HCM.

Theo các chuyên gia, nếu áp thuế tài sản sẽ là công cụ hữu hiệu để hạn chế tình trạng đầu cơ bất động sản, nhưng đòi hỏi dữ liệu thị trường phải thật chuẩn xác. Đây là loại thuế đánh trực tiếp lên người sở hữu bất động sản chứ không phải thuế chuyển nhượng bất động sản, nên sẽ hạn chế được đầu cơ vào thị trường này; và những lo ngại tăng giá bất động sản khi thêm thuế này khó xảy ra.

Năm 2017, Chính phủ từng đề xuất thí điểm thuế tài sản (nhà ở) tại TP HCM khi xin cơ chế đặc thù cho địa phương này, song vấp phải nhiều ý kiến trái chiều. Do đó, chính sách này đến nay không được thực hiện.

Năm 2018, Bộ Tài chính cũng đưa ra dự thảo Luật Thuế tài sản trình Chính phủ với mục tiêu điều tiết nhóm có thu nhập cao, nâng cao hiệu quả sử dụng nhà, đất và chống thất thoát lãng phí trong quản lý tài sản công, nhà đất công.

Tuy nhiên, chính sách này sau đó không được cấp thẩm quyền phê duyệt và đồng thời nhận được nhiều phản đối từ dư luận. Nhiều ý kiến cho rằng, Luật thuế này nếu ban hành, khó đạt mục tiêu điều tiết thu nhập của người có nhiều nhà ở mà lại ảnh hưởng tới người nghèo, người chỉ có một căn nhà.

Quỳnh Trang

¹ Tình huống nghiên cứu này được Đỗ Thiên Anh Tuấn, giảng viên Trường Chính sách công và Quản lý Fulbright soạn trên cơ sở tổng hợp các nguồn thông tin khác nhau từ báo chí với mục đích phục vụ cho việc thảo luận tình huống học tập trên lớp chứ không nhằm ủng hộ hay phản đối cũng như đề xuất quan điểm, giải pháp, chính sách.

Đấu giá đất Thủ Thiêm cao kỷ lục, người mừng người lo

LĐO | 12/12/2021 | 11:59

TPHCM - Mức giá kỷ lục từ cuộc đấu giá đất Thủ Thiêm có thể khiến nhiều doanh nghiệp có dự án tại khu vực này mới tạm nộp tiền sử dụng đất lo âu.

Mặt bằng giá kỷ lục

Nếu như lô đất mang ra đấu giá đầu tiên có diện tích 6.446 m² được trả giá tới 3.820 tỉ đồng đã gây xôn xao thì mức giá Công ty TNHH Đầu tư phát triển và thương mại Bình Minh trả cho lô đất 5.009 m² lên đến 5.026 tỉ đồng và Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Ngôi Sao Việt trả tới 24.500 tỉ đồng cho lô đất 10.060 m² khiến giới đầu tư bất động sản cũng chóng mặt.

Giá đất của hai lô đất sau đã lên đến hơn 1 tỉ đồng và 2,4 tỉ đồng/m² – một mức giá cũng đã được cho là cao đối với những mảnh đất nhỏ có vị trí đắc địa ở trung tâm Hà Nội và TP. HCM. Còn đối với lô đất lớn làm dự án, hai mức giá trên được ghi nhận là kỷ lục trên thị trường bất động sản hiện nay.

Như vậy, giá đất tại khu trung tâm TP.HCM đã cao ngang ngửa những khu vực có giá bất động sản đắt đỏ nhất thế giới như Tokyo, Hong Kong (Trung Quốc), vốn là đất chật người đông, và là trung tâm thương mại tài chính Châu Á. Trong khi thu nhập khai thác bất động sản và thu nhập kinh doanh - tài chính của TPHCM thì rõ ràng chênh lệch. Mức giá này đem lại nguồn lợi lớn cho ngân sách thành phố. Tuy nhiên, với mức giá đất đắt đỏ của bất động sản tại đây, nhiều chuyên gia cảm thấy "lo hơn vui", bởi giá đất đã vọt lên quá xa. Và với các doanh nghiệp bất động sản có dự án triển khai tại khu vực Thủ Thiêm vẫn chưa được tính tiền sử dụng đất là cả một nỗi lo.

Cơn đau đầu không hề nhẹ

Đơn cử như trường hợp của dự án chung cư New City thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Được biết, chung cư New City có nguồn gốc từ dự án 1.330 căn hộ thuộc quỹ nhà tái định cư cho Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Ngày 26.6.2019, Thanh tra Chính phủ có Thông báo số 1041/TB-TTCP, về công tác quản lý nhà nước và thực hiện pháp luật trong quy hoạch, quản lý xây dựng, đất đai tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, cho biết, TP.HCM đã thanh lý hợp đồng đầu tư xây dựng dự án 1.330 căn hộ, khi chưa có ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ về giao đất là trái quy định.

Nội dung kết luận của thanh tra nêu rõ, nhà đầu tư (Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt) đã thay đổi dự án New City, từ nhà tái định cư sang nhà ở thương mại. Nhà đầu tư này đã chuyển nhượng cho người mua 1.122 căn hộ. Nhà thầu Thuận Việt mạo nhận chủ đầu tư, ký Hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng từ hồi năm 2018, tại dự án New City.

Và tại thời điểm đó, để bán được căn hộ cho hàng ngàn khách hàng, Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt đưa ra thông tin doanh nghiệp này đã hoàn thành việc “tạm nộp” tiền sử dụng đất. Doanh nghiệp này cũng đưa ra những văn bản cho thấy, theo phương án trình UBND TP.HCM, Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt được tạm nộp tổng giá trị quyền sử dụng đất dự án New City là 712.218.000.000 đồng. Con số này tương ứng đơn giá quyền sử dụng đất tạm nộp 26 triệu đồng/m², và diện tích dự án là 27.393m². Đơn giá được xem là quá bèo so với vị trí đắc địa tại khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Trong diễn biến mới đây liên quan đến dự án New City, căn cứ vào đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên - Môi trường Nguyễn Toàn Thắng, UBND TPHCM đã ban hành quyết định về việc giao khu đất vàng dự án New City Thủ Thiêm cho doanh nghiệp không thông qua đấu giá. Cụ thể, ngày 11.12.2020, UBND TP.HCM đã ban hành quyết định số 4577/QĐ-UBND về việc giao khu đất diện tích 27.393,1 m² tại phường Bình Khánh, quận 2 cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt. Quyết định do Phó Chủ tịch TPHCM Võ Văn Hoan ký duyệt. Căn cứ vào quyết định nói trên, UBND TPHCM cũng giao Sở

Tài nguyên - Môi trường thực hiện thủ tục xác định giá đất theo quy định, trình Hội đồng Thẩm định định giá đất thành phố để thẩm định, trình UBND thành phố phê duyệt theo quy định.

Và với việc mức đầu giá cao kỷ lục cho một m² đất của Thủ Thiêm mới đây sẽ khiến cho các cơ quan thẩm định giá có cái nhìn lại giá trị đất Thủ Thiêm. Mức giá trúng đấu giá này có thể là tham chiếu quan trọng không chỉ để chủ đầu tư các dự án bất động sản ở TPHCM định vị lại giá bán và có thể dẫn đến mặt bằng giá bất động sản cao hơn, mà còn để cho các cơ quan nhà nước xác định giá trị đất đai khi tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Tuy nhiên, nếu căn cứ vào các mức đầu giá cho các lô đất vàng ngày 10.12, thì nếu lấy mức giá thấp nhất làm cơ sở thì mỗi m² đất vàng ở Thủ Thiêm cũng đã có mức giá 600 triệu đồng.

Trong trường hợp này, chủ đầu tư những dự án bất động sản mới tạm ứng tiền sử dụng đất mà đã bán hàng và những dự án chưa tính tiền sử dụng đất trong khu Thủ Thiêm như dự án New City, sẽ “đứng ngồi không yên” vì rất có thể số tiền sử dụng đất họ phải nộp vượt xa tính toán con số tạm ứng ban đầu.

GIA MIÊU

Thủ tướng chỉ đạo nghiên cứu đề xuất bổ sung thuế nhà đất chặn đầu cơ

26/12/2021 13:29 GMT+7

Thủ tướng giao Bộ Tài chính nghiên cứu đề xuất bổ sung một số loại thuế liên quan đến thị trường bất động sản (BDS) như thuế tài sản nhà ở nhằm ổn định thị trường, hạn chế đầu cơ...

Phát triển nhà ở có giá phù hợp

Thủ tướng Chính phủ vừa ban hành Quyết định 2161/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.

Theo đó, một trong những mục tiêu tổng quát của Chiến lược là phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp và của các đối tượng thụ hưởng chính sách.

Thủ tướng chỉ đạo nghiên cứu đề xuất bổ sung thuế nhà đất chặn đầu cơ

Phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của hộ gia đình có thu nhập trung bình, thu nhập thấp là một trong những mục tiêu tổng quát trong Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045

Bên cạnh đó, phát triển thị trường BDS nhà ở bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất...; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

Chiến lược đặt mục tiêu cụ thể đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người tại khu vực đô thị đạt 28m² sàn/người và tại khu vực nông thôn đạt 26m² sàn/người.

Đến năm 2030, phân đầu tăng mức nhà ở kiên cố trên toàn quốc đạt 85 - 90%, trong đó tại khu vực đô thị đạt 100%, khu vực nông thôn đạt 75 - 80%, không để phát sinh nhà ở đơn sơ trên toàn quốc đặc biệt là khu vực đô thị; 90% nhà ở trên toàn quốc có hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải đồng bộ và được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

Đối với việc phát triển nhà ở thương mại khuyến khích đầu tư phát triển nhà ở chung cư cao tầng hiện đại, thân thiện môi trường, đảm bảo kết nối và đồng bộ hệ thống hạ tầng. Phát triển đa dạng loại hình sản phẩm nhà ở cho thuê, cho thuê mua để bán. Tăng tỷ trọng nhà ở thương mại có diện tích trung bình và giá cả hợp lý.

Đối với việc phát triển nhà ở xã hội sẽ đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu của các đối tượng chính sách có khó khăn về nhà ở như người thu nhập thấp đô thị, công nhân khu công nghiệp, cán bộ công chức, viên chức, cán bộ, chiến sĩ lực lượng vũ trang nhân dân thông qua điều chỉnh, bổ sung chính sách nhằm tăng nguồn cung kết hợp hỗ trợ khả năng thanh toán.

Bổ sung các loại thuế nhà ở

Để thực hiện Chiến lược trên, Chính phủ nêu lên một loạt giải pháp từ hoàn thiện thể chế, chính sách về nhà ở, quy hoạch, phát triển quỹ đất đến giải pháp về thuế, cải cách thủ tục hành chính, đầu tư...

Nêu giải pháp về thuế, sẽ tiếp tục thực hiện chính sách ưu đãi về thuế liên quan đến phát triển nhà ở xã hội như miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các ưu đãi khác theo pháp luật về thuế và pháp luật về nhà ở.

Thủ tướng chỉ đạo nghiên cứu đề xuất bổ sung thuế nhà đất chặn đầu cơ

Nghiên cứu đề xuất bổ sung một số loại thuế liên quan đến thị trường bất động sản như thuế tài sản nhà ở nhằm ổn định thị trường, hạn chế đầu cơ

Cùng với đó, điều chỉnh, bổ sung các loại thuế liên quan đến nhà ở để điều tiết thị trường BĐS nhà ở cho phù hợp với tình hình thực tế, tránh thất thoát ngân sách nhà nước.

Thủ tướng Chính phủ giao 5 Bộ và nhiều tổ chức, các ngành liên quan, UBND các tỉnh, thành phố tham gia thực hiện Chiến lược trong đó giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương tổ chức triển khai thực hiện Chiến lược.

Bộ Tài chính được giao chủ trì nghiên cứu chính sách khuyến khích phát triển đa dạng nguồn vốn dài hạn dành cho phát triển nhà ở như quỹ đầu tư bất động sản, quỹ đầu tư tín thác bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp bất động sản và các công cụ tài chính dài hạn khác.

Đáng chú ý, Bộ này cũng được yêu cầu nghiên cứu đề xuất bổ sung một số loại thuế liên quan đến thị trường bất động sản như thuế tài sản nhà ở nhằm ổn định thị trường, hạn chế đầu cơ, khai thác có hiệu quả bất động sản nhà ở và đảm bảo quyền lợi của Nhà nước.

Đồng thời hướng dẫn thực hiện các ưu đãi liên quan đến chính sách tài chính, thuế, tín dụng, chế độ miễn tiền sử dụng đất, ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cơ quan có thẩm quyền quy định chế độ miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và các thuế khác liên quan đến hoạt động phát triển nhà ở xã hội.

Liên quan đến vấn đề về thuế BĐS, trước đó, Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) đã gửi công văn tới Thủ tướng Chính phủ đề xuất đánh thuế rất cao đối với hành vi bán, chuyển nhượng lại nhà, đất ngay sau khi tạo lập để triệt tiêu ý chí "đầu cơ" của nhà đầu tư "lướt sóng", trong trường hợp thị trường bất động sản có dấu hiệu bị đầu cơ, sốt nóng "bong bóng".

Theo HoREA, kể từ năm 2017 thị trường bất động sản lặp đi lặp lại nhiều đợt sốt đất, nhất là cơn sốt đất xảy ra liên tiếp trên diện rộng hiện nay, gây ra nhiều hệ quả tiêu cực, làm mất cơ hội tạo lập nhà ở của đông đảo người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp ở đô thị...

Khi cơn sốt đất xẹp xuống, nhiều nhà đầu tư cá nhân sập bẫy, bị thua lỗ nặng nề, thậm chí lâm vào cảnh nợ nần chồng chất, trắng tay. Nhiều khu đất trở thành hoang hóa.

Để giải quyết tình trạng này, HoREA đề xuất với người sở hữu nhiều nhà đất mà không dùng để ở hoặc không sử dụng để sản xuất, kinh doanh thì chịu mức thuế suất lũy tiến tùy theo số lượng nhà đất sở hữu. Với người chậm đưa đất vào sử dụng cũng bị đánh thuế cao nhằm triệt tiêu ý chí "găm giữ" đất, chống đầu cơ đất đai.

Ngoài ra, HoREA cũng nhất trí với đề xuất của Bộ Tài chính về việc cần thiết xem xét ban hành "thuế bất động sản" đánh trên giá trị nhà và đất. Hiện nay, người sở hữu nhà chưa phải nộp thuế tài sản nhà ở

mà mới chỉ phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, trong đó có "đất ở", với thuế suất đối với "đất ở" trong hạn mức là 0,03% bằng giá đất, nên mức nộp thuế gần như không đáng kể.

Trả lời vấn đề này, Bộ Tài chính khẳng định để góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về BĐS thì việc nghiên cứu, hoàn thiện các chính sách thuế liên quan là cần thiết.

Bộ này cũng cho biết Bộ đang tiếp tục nghiên cứu, tổng hợp kinh nghiệm quốc tế, xác định những vướng mắc, bất cập trong quá trình triển khai thi hành các luật thuế liên quan đến BĐS để báo cáo Chính phủ, trình Quốc hội vào thời điểm thích hợp gắn với việc xây dựng và tổ chức thực hiện Chiến lược cải cách hệ thống thuế giai đoạn 2021-2030.

Nhiều chuyên gia cho rằng đã đến lúc Chính phủ và các địa phương cần áp dụng những công cụ mạnh để triệt tiêu động lực của giới đầu cơ đang làm thị trường BĐS méo mó và sốt ảo.

Thuận Phong

“Nhà, đất bỏ trống sẽ bị đánh thuế cao” (01/11/2007 14:56:00)

Ông Nguyễn Mạnh Hà, Cục trưởng Cục Quản lý nhà (Bộ Xây dựng) đã khẳng định như thế vào ngày 30/10/2007. Bộ Xây dựng đang soạn thảo Chỉ thị về những giải pháp để phát triển và quản lý thị trường bất động sản theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

Ông Nguyễn Mạnh Hà cho biết: “Tình trạng "sốt nóng" vừa qua chỉ xảy ra ở một số khu vực của một vài thành phố lớn như Hà Nội và TP.HCM, các khu vực, địa phương khác tình hình giao dịch, giá cả vẫn bình thường. Theo tôi, ở những khu vực "nóng" đó cũng phải làm rõ là những loại hàng nào "sốt". Chủ yếu là nhà chung cư, đất dự án, tức là những khu vực mà nhà đầu tư nhắm đến nhiều vì khả năng sinh lợi cao.

Nguyên nhân chính của việc này, chúng tôi đã báo cáo nhanh gửi Bộ trưởng là do cung ít hơn cầu. Chỉ thị về một số giải pháp phát triển và quản lý thị trường bất động sản sẽ nhằm đưa ra một số yêu cầu, ví dụ các địa phương phải thúc đẩy việc triển khai nhanh các dự án phát triển nhà ở; rà soát các dự án đang triển khai, kiên quyết thu hồi các dự án chậm triển khai hoặc vi phạm các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Ngoài ra, cũng cần tìm cách hạ giá thành xây dựng và kiểm soát thị trường”.

Thưa ông, trong một nền kinh tế thị trường mà mình muốn kiểm soát thị trường, kiểm soát giá cả có vẻ như rất khó khả thi?

Nói chính xác là kiểm soát đối với việc thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản, có hàng nhưng "găm" không bán ra chờ giá lên, hoặc có dự án nhưng không thực hiện. Hơn nữa thị trường bất động sản nói chung, thị trường nhà ở nói riêng là một thị trường đặc biệt, dứt khoát phải có sự kiểm soát của Nhà nước.

Ở đây quản lý Nhà nước không bắt họ phải bán giá này, giá kia mà vấn đề là kiểm soát xem cơ cấu giá ấy có hợp lý hay không, mức lợi nhuận có phù hợp hay không. Luật Kinh doanh bất động sản cũng quy định việc này, trong đó yêu cầu việc bán hàng phải công khai, minh bạch, mọi giao dịch phải được thực hiện qua sàn, người dân có thể dễ dàng tiếp cận và tìm kiếm thông tin về hàng hóa...

Nhiều người đang dự đoán về một cơn sốt mới trên thị trường bất động sản do giới đầu cơ "thổi" lên, quan điểm của ông về việc này thế nào?

Chúng tôi nhận định, thị trường nhà đất thường "ấm" lên vào dịp cuối năm, khi mà nhu cầu mua sắm nói chung đều tăng. Còn tình hình hiện nay, thị trường nhà đất cũng đang còn thấp, cầu tăng, trong khi các dự án lớn triển khai rất chậm, giá đầu vào bất động sản (đất, vật liệu xây dựng...) đều tăng nhưng như tôi đã nói ở trên chỉ là "sốt" cục bộ ở một số khu vực, tập trung vào một số mặt hàng chứ không phải là tất cả.

Cho nên, trong chỉ thị của Chính phủ sắp tới sẽ đề nghị áp dụng một số biện pháp tăng nguồn cung, chẳng hạn giảm thiểu các thủ tục đầu tư, thủ tục giao đất, đấu thầu dự án, đặc biệt là tháo gỡ giải phóng mặt bằng, kiểm soát việc thực hiện các dự án đã giao.

Luật pháp cũng như các cơ chế của Nhà nước hiện nay khuyến khích chủ đầu tư kinh doanh bất động sản đầu tư dự án. Gần đây nhất, Chính phủ cũng chấp nhận đề xuất của Bộ Xây dựng đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở thành một trong những chỉ tiêu phát triển kinh tế xã hội của từng địa phương và cả nước. Việc này rất quan trọng vì như vậy, bản thân chính quyền địa phương sẽ tích cực hơn trong việc tìm cơ chế để đẩy nhanh các dự án phát triển nhà ở.

Câu lớn hơn cung trong thị trường nhà ở đã được cảnh báo từ nhiều năm nay nhưng chính sách vĩ mô có vẻ đi rất chậm và rồi?

Thực ra độ trễ của thị trường bất động sản lớn hơn những thị trường khác. Nếu thiếu xăng có thể nhập xăng ngay, hoặc thiếu ô tô cũng có thể cân đối ngay, còn nhà ở thì chậm hơn. Một dự án tiến hành phải vài năm mới có sản phẩm. Đúng là có chuyện chúng ta phải làm tốt hơn công tác dự báo thị trường, đẩy nhanh việc thực hiện các dự án và kiểm soát các cam kết của nhà đầu tư mới mong có nhiều hàng hóa.

Áp dụng phương thức tính lũy tiến khi đánh thuế sử dụng nhà, đất được coi là giải pháp để chống đầu cơ nhà đất, nhưng cũng có ý kiến lo ngại rằng, thuế cao cũng sẽ lại góp phần làm giá bất động sản tăng cao?

Tới đây Bộ Tài chính sẽ nghiên cứu điều chỉnh thuế nhà đất (đang rất thấp) và ban hành thuế tài sản trên nguyên tắc đánh thuế lũy tiến đối với trường hợp sở hữu nhiều bất động sản. Nhưng xin lưu ý là chỉ đánh thuế cao đối với trường hợp nhà, đất bỏ trống, không đưa vào sử dụng mà không nhằm đánh thuế cao đối với người sử dụng bình thường. Ngay cả nhà cho thuê cũng không phải chịu mức thuế này vì đã có kinh doanh và sinh lời.

Việc này có vẻ rất khó với hệ thống dữ liệu thông tin về nhà đất kém như hiện nay?

Khó nhưng không có nghĩa là không làm được.

* Kiểm tra việc bán căn hộ tại dự án The Vista, Sky Garden III (Tp.HCM) Hôm qua 30/10, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam đã có công văn gửi UBND TP Hồ Chí Minh yêu cầu tổ chức kiểm tra việc triển khai các dự án nhà ở trên địa bàn thành phố. "Nếu phát hiện vi phạm cần xử lý nghiêm để bảo vệ quyền lợi của người mua nhà, ngăn ngừa hiện tượng lợi dụng, gây bất ổn thị trường để trục lợi" - công văn nhấn mạnh.

Bộ Xây dựng nhận định (căn cứ thông tin trên báo chí) thì việc chủ đầu tư các dự án The Vista, Sky Garden III... tổ chức bán căn hộ chung cư với tiền "đặt chỗ" lên tới 200 triệu đồng là vi phạm quy định của Luật Nhà ở. Công văn nêu rõ: "Điều 39 Luật Nhà ở quy định trường hợp chủ đầu tư huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng".

Bộ Xây dựng đề nghị UBND Tp.HCM cần rà soát tiến độ thực hiện tất cả các dự án phát triển nhà ở, dự án khu đô thị mới trên địa bàn đã giao cho chủ đầu tư, kiên quyết thu hồi các dự án chậm triển khai hoặc có vi phạm các quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án nhà ở, tăng nguồn cung cho thị trường, đáp ứng yêu cầu nhà ở ngày càng tăng của nhân dân.

Theo TBKTVN

Bộ Tài chính nói về đề xuất đánh thuế cao chặn 'cơn sốt' bất động sản

05/05/2021 | 09:40

TPO - Bộ Tài chính cho biết, đang nghiên cứu, tổng hợp kinh nghiệm quốc tế và thực tế triển khai thuế bất động sản để báo cáo Chính phủ trình Quốc hội ban hành chính sách thuế phù hợp, hạn chế đầu cơ bất động sản. Dự kiến, loại thuế này sẽ thực hiện trong giai đoạn 2021-2030.

Trước đó, Hiệp hội Bất động sản TPHCM (HoREA) đề xuất Bộ Tài chính nghiên cứu tăng mức thuế với giao dịch bất động sản để ngăn những “con sốt đất” như thời gian gần đây. Mức thuế với chuyển mục đích sử dụng đất có thể từ 15-20% giá đất theo địa phương công bố. Cùng với đó có thể đánh thuế với lợi nhuận thu được từ các giao dịch mua bán bất động sản, thay vì ấn định 2% trên tất cả giao dịch.

Giải đáp các đề xuất trên, Bộ Tài chính cho biết, hiện chính sách thuế, phí, lệ phí với bất động sản đã cơ bản đầy đủ, gồm các loại: Thuế sử dụng đất nông nghiệp, phí nông nghiệp; Thuế thu nhập với chuyển nhượng bất động sản; Lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí liên quan khác... Các loại thuế này bao quát từ khi hình thành tới sở hữu, sử dụng và chuyển nhượng bất động sản; qua đó từng bước hạn chế đầu cơ bất động sản.

“Để góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về bất động sản; việc nghiên cứu, hoàn thiện các chính sách thuế liên quan là cần thiết”, Bộ Tài chính khẳng định. Tuy nhiên, theo bộ này, lĩnh vực bất động sản có tác động lớn, đòi hỏi tham gia nhiều bộ ngành, địa phương, nên cần được nghiên cứu, đánh giá thêm để chính sách thuế ban hành đảm bảo tính khả thi, góp phần hạn chế đầu cơ bất động sản.

Bộ Tài chính cho biết, hiện tiếp tục nghiên cứu, tổng hợp kinh nghiệm quốc tế, xác định vướng mắc của quy định thuế với bất động sản hiện hành, sau đó sẽ báo cáo cơ quan có thẩm quyền sửa đổi, dự kiến sẽ gắn với chiến lược cải cách hệ thống thuế giai đoạn 2021-2030.

Về ấn định thuế 2% trên tất cả giao dịch bất động sản, theo Bộ Tài chính, Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2007 từng quy định thu 25% thuế trên thu nhập chênh lệch giữa giá mua và bán. Trường hợp không xác định được giá mua và các chi phí liên quan thì nộp thuế bằng 2% trên giá chuyển nhượng.

Cơ quan tài chính đánh giá, việc triển khai quy định trên gặp nhiều vướng mắc, do khó xác định giá mua, các chi phí liên quan, đặc biệt với bất động sản thiếu hồ sơ, giấy tờ làm căn cứ chứng minh giá vốn, bất động sản được cho, tặng, thừa kế. Cùng với đó, đa số chuyển nhượng bất động sản dùng tiền mặt, rất khó kiểm soát giá, gây khiếu kiện, trốn thuế... Do đó, quy định trên đã được sửa đổi vào năm 2014, với việc ấn định thuế 2% trên tất cả giao dịch bất động sản.

Riêng với doanh nghiệp có hoạt động chuyển nhượng bất động sản, thuế được thu bằng 20% với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản.

Lê Hữu Việt

Tập đoàn Tân Hoàng Minh chính thức xin bỏ cọc đất Thủ Thiêm

29/01/2022 | 08:27

TPO - Ngày 29/1, Tập đoàn Tân Hoàng Minh cho biết đã chính thức từ bỏ số tiền cọc gần 600 tỷ đồng cho lô đất trúng đấu giá ở khu đô thị Thủ Thiêm.

Cụ thể, Công ty Bất động sản Ngôi Sao Việt (thuộc Tập đoàn Tân Hoàng Minh) cho biết, đã có văn bản chính thức xin bỏ cọc mua bán quyền sử dụng lô đất số 3-12 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, thành phố Thủ Đức, TPHCM.

Theo đó, văn bản gửi Thành ủy TPHCM, UBND TPHCM, Cục Thuế TPHCM, Trung tâm Phát triển quỹ đất TPHCM và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản TPHCM, Công ty Bất động sản Ngôi Sao Việt thừa nhận đây là bài học kinh nghiệm đắt giá của doanh nghiệp khi tham gia đấu giá về sau và sẽ tuân thủ các chế tài theo quy định.

“Là doanh nghiệp Việt Nam, chúng tôi thấy rõ trách nhiệm của mình, luôn đặt lợi ích của đất nước lên trên lợi ích của doanh nghiệp. Khi thấy việc đấu giá sẽ dẫn đến những hệ lụy không tốt, chúng tôi sẵn sàng từ bỏ số tiền cọc gần 600 tỷ đồng nhằm đảm bảo một phần sự ổn định của thị trường bất động sản”, văn bản nêu.

Trong khi đó, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản TPHCM xác nhận, đã nhận được văn bản từ Công ty Ngôi Sao Việt và báo cáo UBND TPHCM để xử lý theo quy trình.

Theo luật sư Lê Trung Phát, Đoàn Luật sư TPHCM, sau khi Công ty Bất động sản Ngôi Sao Việt có văn bản chính thức, các cơ quan có liên quan sẽ trình hồ sơ lên UBND TPHCM để ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá trước đây.

Về quyền sử dụng lô đất 3-12 nếu hợp đồng mua bán bị chấm dứt, theo Điều 73 Luật Đấu giá tài sản, các bên sẽ khôi phục lại tình trạng ban đầu. Như vậy, quyền sử dụng lô đất sẽ được trao trả về Trung tâm Quỹ đất TP HCM quản lý, chứ không phải doanh nghiệp trả giá cao thứ hai có quyền mua. Việc có tổ chức đấu giá lại lô đất này hay không sẽ phụ thuộc vào quyết định của UBND TPHCM.

Liên quan đến vấn đề này, Hiệp hội Bất động sản TPHCM (HoREA) vừa kiến nghị Thường vụ Quốc hội sớm sửa đổi, bổ sung các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất sau màn trả giá cao kỷ lục rồi bỏ cọc đấu giá đất Thủ Thiêm của Tân Hoàng Minh vừa qua.

HoREA cho biết, qua các cuộc đấu giá 4 lô đất thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm ngày 10/12/2021 đã cho thấy rõ các bất cập và sự cần thiết phải sớm sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các pháp luật liên quan. Mục đích sửa đổi, bổ sung luật nhằm xây dựng môi trường đầu tư minh bạch, công bằng, cạnh tranh lành mạnh, đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững của thị trường bất động sản, không làm thất thu ngân sách nhà nước; đồng thời không để xảy ra lợi dụng đấu giá để trục lợi bất chính.

Theo quan điểm của HoREA, đấu giá quyền sử dụng đất nhằm mục đích thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu đô thị hoàn toàn khác biệt với đấu giá từng nền nhà, từng căn hộ hoặc đấu giá một bức tranh, một món đồ cổ, hay đấu giá tài sản thanh lý. Do vậy, nhà nước cần phải kiểm soát, quản lý 3 nguyên tắc quan trọng đối với đấu giá đất.

Đầu tiên là đánh giá chất lượng dự án đầu tư theo đề xuất của nhà đầu tư, hiện nay Luật Đấu giá tài sản 2016 chưa có quy định này. Kế đến đánh giá năng lực của nhà đầu tư, trước hết là có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư (hiện Luật Đấu giá tài sản 2016 chưa có quy định này). Bên cạnh đó cũng cần ngăn ngừa việc lợi dụng đấu giá để thổi giá đất, tạo mặt bằng giá ảo để đầu cơ đất đai làm nhiễu loạn thị trường, trục lợi bất chính.

Từ 3 nguyên tắc trên, HoREA liệt kê 6 nội dung cần sửa đổi bổ sung vào Luật đấu giá năm 2016 cho phù hợp với diễn biến thực tế của thị trường bất động sản giai đoạn 2022 trở về sau, gồm sàng lọc tư cách và tiềm lực nhà đầu tư tham gia, siết quy định đặt cọc, chọn phương pháp định giá đất hợp lý, tăng thời gian chuẩn bị hồ sơ đấu giá lên 35 ngày, thu hồi trường hợp chậm đưa đất vào sử dụng, chỉ xem giá trúng đấu giá đất là cá biệt để tham khảo.

Duy Quang

Nhà ở có giá trị trên 700 triệu sẽ phải nộp thuế tài sản?

13/04/2018 15:59 GMT+7

TTO - Tại buổi họp báo công bố dự án Luật thuế tài sản chiều 13-4, ông Phạm Đình Thi - vụ trưởng Vụ chính sách thuế, Bộ Tài chính - cho biết tới đây nhà ở sẽ phải chịu thuế tài sản.

Theo ông Thi, Bộ Tài chính đề xuất hai phương án đánh thuế đối với nhà. Phương án một là nhà ở; nhà và công trình thương mại, dịch vụ. Phương án 2 là nhà ở. Diện tích tính thuế nhà là toàn bộ diện tích sử dụng.

Nhà có giá trị trên 700 triệu đồng phải nộp thuế

Về thuế suất đánh thuế đối với nhà, Bộ Tài chính cho biết sẽ đánh thuế theo giá trị căn nhà. Có hai phương án được đưa ra là sẽ đánh thuế phần giá trị nhà vượt 700 triệu đồng trở lên hoặc trên 1 tỉ đồng.

Căn cứ đưa ra ngưỡng này, ông Thi cho biết theo Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 đã được Thủ tướng phê duyệt thì diện tích nhà ở bình quân 25m²/người.

Như vậy, gia đình có 4 người thì diện tích bình quân cho một hộ gia đình khoảng 100m² nên diện tích dưới 100m² sẽ không phải nộp thuế, còn trên 100m² sẽ phải nộp thuế.

Tuy nhiên, tích theo nguyên tắc này, nhiều nhà ở nông thôn có thu nhập thấp sẽ phải nộp thuế. Do đó, Bộ Tài chính xác định tính thuế nhà theo giá trị để không tác động đến người ở khu vực nông thôn và có thu nhập thấp.

Căn cứ vào giá xây dựng thì suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở bình quân khoảng 7,3 triệu đồng/m². Như vậy, giá xây dựng mới của căn nhà 100m² bình quân khoảng 730 triệu đồng.

"Bộ Tài chính đưa ra hai phương án tính thuế trên giá trị nhà từ 700 triệu đồng hoặc trên 1 tỉ đồng, song chúng tôi nghiêng về phương án đánh trên thuế nhà từ giá trị từ 700 triệu đồng trở lên mới phải chịu thuế. Như nhà có giá trị xây dựng 1,2 tỉ đồng thì chỉ phải tính thuế 500 triệu đồng.

Theo ước tính ban đầu của ban soạn thảo, phần lớn nhà ở nông thôn sẽ không phải nộp thuế" - ông Thi khẳng định.

Thuế suất 0,3 - 0,4%

Với thuế suất tính thuế nhà, Bộ Tài chính đề xuất 2 phương án, phương án 1 0,3% và phương án 2 0,4%.

Ông Thi giải thích, theo kinh nghiệm quốc tế, mức thuế suất thuế tài sản thấp nhất 0,2%. Tuy nhiên, đa số các nước áp dụng mức thuế suất thuế tài sản cao, trong đó có một số nước trong khu vực như Indonesia 0,5%, Philippines 1% và 2%.

Cũng theo đại diện Bộ Tài chính, nhiều quốc gia đã đánh thuế nhà, trong đó có nhà sử dụng cho mục đích kinh doanh vì cho rằng người được hưởng lợi từ việc sử dụng kết cấu hạ tầng giao thông, phúc lợi xã hội thì phải có nghĩa vụ đối với nhà nước.

Bên cạnh đó, một số quốc gia còn đánh thuế đối với nhà sử dụng cho mục đích kinh doanh, như Hàn Quốc, Đài Loan, Singapore...

"Ở Việt Nam, việc đánh thuế nhà đối với nhà và công trình thương mại, dịch vụ sẽ tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Do đó, dự kiến năm 2020 sẽ đưa dự thảo ra trình Quốc hội thảo luận và cho ý kiến" - ông Thi cho hay.

Ngoài thuế đối với nhà ở, Bộ Tài chính còn đề nghị ô tô có giá trị trên 1,5 tỉ đồng cũng thuộc đối tượng chịu thuế tài sản với mức thuế 0,3% hoặc 0,4%.

Đề xuất không đánh thuế nhà cấp 4, nhà dưới 1 tỉ đồng

02/11/2016 17:28 GMT+7

TTO - Đó là đề xuất của Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) sau khi có thông tin Bộ Tài chính đang nghiên cứu thuế tài sản, theo đó sẽ tính toán đánh thuế với nhà, nhất là những nhà thứ 2-3 trở lên.

Thừa nhận sắc thuế này sẽ góp phần giúp cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, minh bạch, phòng chống đầu cơ, tạo thêm cơ hội cho người có nhu cầu thật tiếp cận nhà ở, và tăng thêm nguồn thu

cho ngân sách Nhà nước... nhưng theo Hiệp hội Bất động sản TP.HCM, không nên thu thuế này đối với nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, nhà ở thương mại có giá trị dưới 1 tỉ đồng, nhà cấp 4 trở xuống.

Ngoài ra các hộ gia đình dù đã có một căn nhà nhưng đang ở chật (đối với TP.HCM dưới mức bình quân 10m²/người) nay mua thêm nhà thứ 2, thứ 3... nhưng tổng diện tích các căn hộ nhỏ này cũng chỉ dưới 200m² cũng không nên thu thuế.

Ngoài ra trong giai đoạn đầu nên áp dụng mức thuế suất vừa phải, phù hợp với sức dân.

Hiệp hội cũng kiến nghị cần hoàn thành nhanh việc cấp sổ đỏ cho các bất động sản đồng thời hoàn thiện hệ thống thông tin dữ liệu quốc gia, trong đó có cơ sở dữ liệu nhà ở quốc gia, liên thông các ngành, các tỉnh và được cập nhật theo thời gian thực, nhất là phải hoàn thành cấp thẻ căn cước công dân, xác định mã số định danh cá nhân, để biết rõ người đang sở hữu nhà ở.

Đến nay chưa biết thời điểm nào sẽ áp dụng tuy nhiên dư luận khá xôn xao trước thông tin này do hiện nay đã có khá nhiều khoản thu liên quan đến nhà, đất như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng bất động sản, thuế phi nông nghiệp...

A.H.

Bàn chuyện đánh thuế người có nhiều nhà

31/10/2016 11:11 GMT+7

TTO - Bộ Tài chính khẳng định đang nghiên cứu đánh thuế người có nhà thứ hai trở lên. Chuyên gia đề nghị nên tập trung đánh thuế nhà ở đô thị để chống đầu cơ...

Việc đánh thuế người có nhiều nhà sẽ tạo ra nguồn thu để phát triển đô thị và không đẩy giá nhà tăng quá nóng. Trong ảnh: khu nhà ở tại quận 7, TP.HCM - Ảnh: Tự Trung

Ông Huỳnh Quang Hải, thứ trưởng Bộ Tài chính, cho biết Bộ Tài chính đã giao Vụ Chính sách thuế nghiên cứu thuế tài sản, theo đó sẽ tính toán đánh thuế với nhà, nhất là những nhà thứ 2-3 trở lên.

Theo ông Hải, trong năm 2017 có lẽ là chưa thể đánh thuế này. Tuy nhiên, tương lai chắc chắn sẽ phải thu vì không chỉ ngân sách khó khăn mà các nước đã tính thuế này từ rất lâu rồi.

Đánh thuế từ nhà thứ hai trở lên

Theo một chuyên gia ở Bộ Tài chính, thực chất dự án Luật thuế nhà, đất được Bộ Tài chính nghiên cứu và đưa ra lấy ý kiến từ năm 2009, khi đó Bộ Tài chính đưa ba phương án tính thuế nhà ở.

Phương án 1: chỉ thu đối với nhà thứ hai trở lên theo thuế tuyệt đối. Nhà dưới hai tầng không thu thuế, nhà từ hai tầng trở lên có mức thu là 2.000 đồng/m²/năm. Nhà cấp 3 và chung cư thu 1.000-4.000 đồng/m²/năm.

Phương án 2: là thu theo giá trị nhà, phần giá trị trên 1 tỉ đồng mới chịu thuế 0,03%.

Phương án 3: thu thuế phần diện tích nhà trên 200m. Nhà cấp 4 không thu thuế, còn nhà hai tầng trở lên thì thu 2.000-4.000 đồng/m²/năm. Với nhà chung cư thì thu từ 1.000-3.000 đồng/m²/năm tùy loại nhà.

Tuy nhiên, Luật thuế nhà, đất hay thuế tài sản lại chưa được Quốc hội thông qua vì nhiều ý kiến cho rằng chưa nên đánh thuế nhà, nguồn thu vào ngân sách chưa lớn...

Ngày 30-10, trao đổi với Tuổi Trẻ, giáo sư Đặng Hùng Võ, nguyên thứ trưởng Bộ Tài nguyên - môi trường, cho rằng thực ra đến lúc này VN mới tính đánh thuế tài sản đối với nhà là quá muộn.

Theo ông Võ, cần đánh thuế vào nhà vì nhà là tài sản gắn liền với đất. Đồng thời, phải đánh thuế mức cao hơn theo biểu lũy tiến đối với những nhà thứ hai trở lên... Nhà có diện tích đất rất rộng cũng cần phải đánh thuế, bởi theo ông Võ, điều này tạo công bằng cho xã hội.

Đồng tình với chủ trương đánh thuế nhà, PGS.TS Nguyễn Đình Chiến, khoa thuế - hải quan Học viện Tài chính, cho rằng có nhiều người sở hữu 2, 3 nhà trở lên, họ chỉ ở một, còn những nhà khác thì cho thuê.

Do đó, việc phải đóng thuế nhà không những đảm bảo công bằng mà còn phục vụ công tác quản lý nhà đất, thông qua quản lý thuế.

Tức là quản lý được tình trạng sở hữu nhà đất của cá nhân, từ đó đưa ra các chính sách khác góp phần quản lý sẽ tốt hơn lượng tài sản là nhà trong dân cư.

TS Đỗ Thị Thìn, chuyên gia thuế, cũng đồng tình cho rằng đánh thuế vào người có sở hữu từ hai nhà trở lên cũng là hình thức đánh vào thu nhập từ tài sản.

Sở hữu nhiều nhà thì nên đánh thuế bởi khoản thuế này đánh vào những người có thu nhập cao, nên sẽ tạo ra sự công bằng để điều tiết một phần khoản thu nhập của họ.

Đánh thuế ngăn chặn đầu cơ

Đặc biệt, theo các chuyên gia, thuế nhà sẽ điều chỉnh trực tiếp đến thị trường bất động sản, chống tình trạng tiền đổ dồn vào mua tích trữ nhà, đẩy giá lên, gây khó cho người thực sự có nhu cầu.

Một chuyên gia ngành tài chính cho biết chính sách thuế nhà của VN đang trái ngược với một số nước phát triển. Như ở Mỹ, bỏ tiền ra mua một bất động sản chỉ 100.000-200.000 USD, thậm chí một biệt thự sang trọng cũng chỉ 1 triệu USD.

Còn ở VN chúng ta số tiền này cũng chưa chắc mua được nhà ở trung tâm Hà Nội, TP.HCM. Chính vì không phải nộp thuế nhà, còn thuế đất thì quá thấp nên nhiều người sẵn sàng tích góp, thậm chí vay tiền mua bất động sản chờ tăng giá. Do đó cần phải đánh thuế nhà để ngăn chặn đầu cơ, hạn chế những đô thị ma.

GS Đặng Hùng Võ cho rằng thuế bất động sản VN đang thấp hơn rất nhiều so với các nước đang phát triển. Các nước họ đánh thuế nhà đất là 1-1,5% giá thị trường, trong khi chúng ta đánh chỉ 0,03-0,07% theo giá nhà nước.

Trong khi giá nhà nước thấp hơn giá thị trường rất nhiều. “Như nhà tôi đang ở có diện tích 150m² ở ngay Hà Nội nhưng một năm chỉ phải trả 1 triệu đồng tiền thuế sử dụng đất” - ông Võ nói và cho rằng mức này quá thấp.

“Đó là điều hết sức vô lý vì người dân ở đô thị đang sử dụng rất nhiều tiện ích công cộng cũng như hạ tầng mà lại phải trả phí ít. Ở các nước khác, họ thường lấy tiền thu được từ thuế bất động sản để nâng cấp hạ tầng đô thị...” - GS Võ nói.

Thu ở đô thị, miễn ở nông thôn

Với mục tiêu là đảm bảo công bằng, GS Võ nhấn mạnh chính sách cần phải đánh thuế đô thị, nhất là trung tâm TP lớn và cần miễn, giảm cho tiền thuế nhà đối với những người nghèo, nông thôn, miền núi - nơi có điều kiện hạ tầng hạn chế. Bởi thu nhập của người dân còn khó khăn.

Ông Nguyễn Đình Chiến khuyến nghị không nên đánh thuế đại trà cho người sở hữu từ hai nhà trở lên, mà phải xác định mức giá trị nhất định. Bởi có trường hợp cũng sở hữu hai nhà, nhưng có một nhà ở nông thôn giá trị thấp thì không nên đánh thuế.

“Năm 2011 Bộ Tài chính xây dựng đề án nhà phải có giá trị từ 1,2 tỉ đồng trở lên mới chịu thuế, thì hiện nay cũng như vậy, có thể nâng lên mức 1,5 tỉ đồng” - ông Chiến nói.

Về mức thuế đối với nhà, theo ông Chiến, ban đầu nên đánh với tỉ lệ thấp trên giá trị căn nhà. Như thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hiện nay chỉ đánh 0,03-0,07% và cao nhất là 0,2%.

Có thể thực hiện thu theo một năm hoặc hai lần trong một năm, với tỉ lệ thấp, sau đó có thể tính tăng theo lộ trình.

Nhiều nước đánh thuế bất động sản thứ hai

Nước Anh vừa áp thuế tài sản phụ trội lên bất động sản thứ hai kể từ ngày 1-4-2016. Cụ thể, với những bất động sản thứ hai có giá trên 40.000 bảng, người mua phải đóng thêm 3% so với mức thuế thông thường. Nhà có giá trên 1,5 triệu bảng, mức thuế lên tới 15%.

Theo quy định của Anh, bất động sản thứ hai là bất cứ tài sản nào ngoài bất động sản đầu tiên (nhà chính để ở) dù với mục đích là nhà nghỉ dưỡng, đầu tư hay mua giúp người thân.

Cha mẹ muốn mua nhà cho con cái cũng sẽ bị đánh thuế, trừ khi chỉ hỗ trợ một phần - tức đồng sở hữu. Nhưng nếu bán nhà cũ trong vòng 36 tháng sau khi mua nhà thứ hai, người mua sẽ được hoàn trả thuế.

Tại Singapore, thuế tài sản phụ trội được áp rất cao trên bất động sản thứ hai, lên đến 7% trên giá mua nhà và 10% đối với bất động sản thứ ba, áp dụng từ năm 2013.

Chính sách thuế mới nhằm ngăn chặn nạn đầu cơ và ổn định giá nhà ở, đặc biệt là cho các dự án nhà ở công.

NGÔ HẠNH

* TS Trần Du Lịch (nguyên phó trưởng Đoàn đại biểu Quốc hội TP.HCM):

Đánh thuế bất động sản là bình thường

Trên thế giới, thuế bất động sản thường là nguồn thu chính của các đô thị. Đã đến lúc chúng ta phải đánh thuế bất động sản, như thông lệ của các đô thị khác trên thế giới.

Thuế bất động sản là nguồn thuế ổn định và giúp điều tiết xã hội, quy hoạch đô thị, tạo sự công bằng, có thêm nguồn tài chính đầu tư các dịch vụ công. Thuế bất động sản là nguồn thu duy nhất của các đô thị chứ làm gì có đất mãi để bán.

Chúng ta cần nghiên cứu, có đề án cụ thể, đưa ra lộ trình và cách thức đánh thuế cho phù hợp. Về cách thức, có thể áp dụng tương tự như cách đánh thuế thu nhập cá nhân là theo định mức, tùy theo các tiêu chí như vị trí của tài sản, hay diện tích căn nhà.

Nghĩa là, tính thuế một căn biệt thự 1.000m² phải khác với căn nhà nhỏ mấy chục mét vuông. Không có lý do gì căn nhà trị giá vài trăm tỉ đồng mà chỉ đóng thuế một năm chỉ vài triệu đồng như hiện nay.

Mỗi người dân có một căn nhà thì không nên đánh thuế, nhưng với căn nhà thứ hai có thể đánh thuế. Nhưng cần xác định nguồn thuế này dùng để đầu tư, xây dựng phúc lợi cho người dân đô thị.

Ở các đô thị trên thế giới, một phần nguồn thu thuế này dùng để xây dựng nhà ở xã hội, dành cho địa phương phát triển phúc lợi xã hội. Chứ nếu đặt ra sắc thuế này để điều tiết chung là không ổn.

N.Bình ghi

*Ông Ngô Văn Độ (chuyên gia về thuế nhà đất):

Phải sửa Luật nhà ở mới đánh được thuế nhà

Hiện đất vẫn phải chịu thuế nhưng nhà thì chưa. Tuy nhiên, nếu đánh thuế nhà thì cần phải bổ sung Luật nhà ở theo hướng bắt buộc người có nhà phải đăng ký quyền sở hữu nhà.

Hiện nay, Luật nhà ở không bắt buộc người có nhà phải đăng ký mà tùy ai muốn thì đăng ký. Do đó, nếu như hiện nay đánh thuế nhà thì không thể làm được vì không thể biết ông A có sở hữu mấy căn nhà. Mặt khác, cơ sở dữ liệu về nhà đất quốc gia là chưa có.

Hiện nay chúng ta đang thu thuế đối với đất phi nông nghiệp trong hạn mức là 0,03% còn vượt hạn mức 0,07% giá trị đất. Tuy nhiên, cũng rất khó thu đúng, thu đủ đối với những người có đất không ở cùng tỉnh.

Nếu không sửa Luật nhà ở và không có cơ sở dữ liệu nhà đất quốc gia thì việc tính thuế nhà không thể đảm bảo thu đúng, thu đủ và đảm bảo công bằng giữa người giàu, người nghèo.

LÊ THANH - NGỌC AN

Chưa đánh thuế sở hữu từ nhà ở thứ 2 trở đi

Thứ Ba, 10:06, 05/09/2017

Trước thông tin đề xuất đánh thuế khi sở hữu nhà ở thứ 2 trở đi, Vụ trưởng Vụ Chính sách thuế Phạm Đình Thi khẳng định Bộ Tài chính chưa đưa ra nội dung này.

Thu nhập bình quân đầu người của Việt Nam liên tục tăng trong các năm gần đây, từ 1.400 USD (khoảng 30 triệu đồng) năm 2013 lên 2.200 USD (khoảng gần 50 triệu đồng) năm 2016 và dự báo sẽ tăng lên 3.400 USD (gần 80 triệu đồng) đến năm 2020. Theo đó, dự kiến việc nắm giữ, sở hữu, đầu tư bất động sản của người dân có xu hướng tăng lên.

Do đó, việc xây dựng Luật Thuế tài sản được Bộ Tài chính nhận định là phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội trong giai đoạn tới, góp phần tăng cường quản lý nhà nước đối với tài sản. Đây là một trong những nội dung được dư luận quan tâm đặc biệt trong thời gian gần đây.

Liên quan đến thực trạng thu tiền sử dụng đất, thuê đất, chính sách thuế đất đai và bất động sản, Bộ Tài chính cho rằng, cần thiết phải nghiên cứu, xây dựng Luật Thuế tài sản để thể chế hóa chủ trương về chính sách thuế đối với tài sản; xây dựng hệ thống chính sách thuế đồng bộ, phù hợp thông lệ quốc tế; góp phần bình ổn thị trường bất động sản, hạn chế đầu cơ và sử dụng bất động sản lãng phí.

Trên thực tế, Việt Nam hiện chưa có sắc thuế tài sản riêng hoặc thuế bất động sản, nhưng đã có các chính sách thuế chính liên quan đến tài sản (như thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế sử dụng đất nông nghiệp...).

Tuy nhiên, chính sách thuế liên quan đến tài sản hiện nay chưa đáp ứng được vai trò là một trong những nguồn thu ổn định cho ngân sách nhà nước (NSNN). Số thuế sử dụng đất của Việt Nam hiện chỉ chiếm khoảng 0,03% GDP và khoảng 0,15% tổng NSNN.

Theo quy định, hiện lệ phí trước bạ là khoản thu ngân sách các địa phương đang được hưởng 100%. Số thu lệ phí trước bạ từ năm 2011 - 2015 chiếm khoảng 2% tổng thu NSNN. Hiện mức lệ phí trước bạ đối với nhà đất hiện hành là 0,5% giá trị giao dịch nhưng không quá 500 triệu đồng và không cao.

Bởi vậy, việc hoàn thiện chính sách thuế đối với bất động sản có ý nghĩa trong việc thực hiện chức năng nhà nước về điều tiết thị trường này; qua đó, khuyến khích sử dụng hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai và hạn chế đầu cơ.

Theo Vụ trưởng Vụ Chính sách thuế - Bộ Tài chính Phạm Đình Thi, trong định hướng Chiến lược Cải cách hệ thống thuế đến năm 2020 có đề cập đến việc nghiên cứu áp dụng thuế tài sản.

Gần đây, trong Nghị quyết số 07-NQ/TW của Bộ Chính trị về chủ trương, giải pháp cơ cấu lại ngân sách nhà nước, quản lý nợ công để bảo đảm nền tài chính quốc gia an toàn, bền vững và Nghị quyết số

25/2016/QH14 của Quốc hội về Kế hoạch tài chính quốc gia 5 năm 2016 - 2020 cũng nhấn mạnh việc phải khai thác tốt các nguồn thu từ nội địa trong đó có thuế tài sản, tài nguyên môi trường.

Trước thông tin đề xuất triển khai đánh thuế khi sở hữu nhà ở thứ 2 trở đi, ông Phạm Đình Thi cũng khẳng định, Bộ Tài chính chưa đưa ra nội dung này; tất cả vẫn đang trong quá trình nghiên cứu, xây dựng, chưa có gì cụ thể./.

Theo Thu Hằng/TTXVN

Câu hỏi thảo luận:

1. Đây là những lợi ích và rủi ro của kết quả đấu giá đất Thủ Thiêm ở TP.HCM ngày 10/12/2021?
2. Ai được, ai mất từ kết quả đấu giá đất đó?
3. Đây là cuộc đấu giá đất thành công hay thất bại?
4. Thuế bất động sản có chặn được hành vi đầu cơ đất không?
5. Việt Nam có nên đánh thuế bất động sản không?
6. Lợi ích và chi phí của đánh thuế bất động sản là gì?
7. Nên đánh thuế bất động sản ở Việt Nam như thế nào?