

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 85/ CV- HoREA

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 08 năm 2017*

*“V/v Bộ Tài chính đề xuất ban hành  
Luật Thuế tài sản”*

**Kính gửi:- Thủ tướng Chính phủ**

- Bộ Tài chính**
- Bộ Tư pháp**
- Bộ Xây dựng**
- Bộ Tài nguyên Môi trường**
- Văn phòng Chính phủ**
- Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở  
và thị trường bất động sản**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Bộ Tài chính đã có báo cáo chuyên đề về chính sách thuế đối với bất động sản, nhằm mục đích xây dựng Luật Thuế tài sản, trong đó, đối tượng chịu thuế là tài sản nhà, đất, nhất là đối tượng sở hữu nhiều nhà, từ căn nhà thứ hai trở đi. Luật thuế này sẽ nhằm mục tiêu góp phần giúp cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, minh bạch, bền vững; phòng chống đầu cơ và sử dụng lãng phí bất động sản; góp phần dịch chuyển dòng tiền thay vì đầu tư vào bất động sản sẽ chuyển sang đầu tư vào sản xuất, kinh doanh, dịch vụ; tăng nguồn cung cho thị trường, tạo thêm cơ hội cho người có nhu cầu thật tiếp cận nhà ở; và tăng thêm nguồn thu ngân sách nhà nước ổn định, dài hạn, bền vững. Ngoài ra, Luật thuế này còn hướng các nhà đầu tư thứ cấp đi vào lựa chọn thành lập doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thay vì kinh doanh cá thể như hiện nay.

Theo báo cáo của Bộ Tài chính, thuế tài sản là loại thuế được ra đời rất sớm trong lịch sử, nguồn thu từ thuế tài sản, đặc biệt là thu từ thuế sử dụng đất là nguồn thu chủ yếu của ngân sách nhà nước của các địa phương. Cụ thể, nguồn thu từ thuế tài sản chiếm khoảng 2% tại các nước thuộc Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế (OECD), trong đó, Canada là 4%, Mỹ trong khoảng từ 1 đến 3%. Tại các nước đang phát triển, nguồn thu này chiếm khoảng 0,6% và tại các nước đang chuyển đổi nguồn thu này chiếm khoảng 0,68%. Đây là loại thuế trực thu có khả năng huy động tương đối sát với khả năng đóng góp thực tế của người chịu thuế vì thuế đánh vào những tài sản cụ thể, trước hết là nhà và đất. Xu thế cải cách thuế tài sản trong thời gian gần đây tại một số nước như Canada, Úc, Malaysia,... theo hướng đánh thuế đối với tài sản có giá trị lớn, và mở rộng đối tượng thu thuế tài sản. Trong lúc tại Việt Nam hiện nay thì chỉ có Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực từ ngày 01/01/2012 đã quy định các loại đất phi nông nghiệp, trong đó có đất ở tại đô thị là đối tượng chịu thuế; áp dụng thuế suất 0,03% trên bảng giá đất, đối với diện tích đất ở trong hạn mức; áp dụng thuế suất 0,07% đối với phần diện tích đất ở vượt không quá 3 lần hạn mức; và áp dụng thuế suất 0,15% đối với phần diện tích đất ở vượt trên 3 lần hạn mức. Giá đất tính thuế được tính theo bảng giá đất của thành phố lại chỉ bằng khoảng 30% - 40% giá đất thực tế trên thị trường, nên mức thuế phải nộp rất thấp dẫn đến nguồn thu ngân sách cũng rất thấp, chỉ chiếm 0,03% GDP và 0,15% tổng thu ngân sách nhà nước. Ví dụ: Căn nhà 100 m<sup>2</sup> ở đường Đồng Khởi, quận 1, có giá 194 triệu đồng/m<sup>2</sup> theo bảng giá đất (trong lúc giá thị trường lên đến trên 1 tỷ đồng/m<sup>2</sup>), giá tính thuế là 194 triệu x 100m<sup>2</sup> = 19,4 tỷ đồng, mức thuế mà người sử dụng đất ở phải nộp hàng năm là: 19,4 tỷ đồng x 0,03% = 5,82 triệu đồng/năm. Ở nước ta cho đến nay chưa đánh thuế tài sản nhà ở.

Bên cạnh chức năng tạo nguồn thu ngân sách nhà nước, thuế còn là công cụ điều tiết nền kinh tế, điều tiết hoạt động và hành vi sản xuất, đầu tư, kinh doanh, dịch vụ. Luật thuế tài sản có thể được nghiên cứu áp dụng đối với các trường hợp như sau:

- Đánh thuế tài sản đối với nhà, đất để tạo nguồn thu ngân sách nhà nước ổn định, dài hạn, bền vững. Ví dụ, tại tiểu bang California, có nơi thu thuế tài sản nhà đất là 1,21%/năm thì trong khoảng 82 năm sẽ thu thuế được 100% giá trị tài sản nhà đất, và cứ tiếp tục nguồn thu thuế ổn định này;

- Đánh thuế đối với người có nhiều nhà, đất (từ nhà thứ 2 trở đi) để phòng chống đầu cơ và sử dụng lãng phí bất động sản; tăng nguồn cung cho thị trường, tạo thêm cơ hội cho người có nhu cầu thật tiếp cận nhà ở;

- Trong trường hợp xuất hiện nguy cơ thị trường bất động sản sốt "bong bóng", cần xem xét đánh thuế cao đối với trường hợp chuyển nhượng nhà, đất ngay sau khi mua (có thể tính trong năm đầu tiên) để phòng chống đầu cơ, giúp ổn định thị trường bất động sản;

**Tuy nhiên, việc ban hành Luật thuế tài sản chỉ thực sự hợp lý khi đồng thời sửa đổi chính sách và cơ chế thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai hiện nay đang rất bất cập.** Tiền sử dụng đất không phải là một sắc thuế, cũng không phải là phí nhưng thực sự là một khoản thu lớn trong ngân sách của địa phương, là gánh nặng của doanh nghiệp và người mua nhà, không minh bạch, và tạo cơ chế "xin - cho". **Tiền sử dụng đất chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành nhà ở**, khoảng trên dưới 10% đối với nhà chung cư; khoảng trên dưới 30% đối với nhà phố; khoảng trên dưới 50% đối với nhà biệt thự. Do vậy, nếu ban hành Luật thuế tài sản mà không sửa đổi chính sách và cơ chế thu tiền sử dụng đất thì sẽ không hợp lý. Hiệp hội đề nghị thay đổi cách tính tiền sử dụng đất hiện nay, **cần chuyển đổi thành sắc thuế sử dụng đất khi nhà nước giao đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất**, như đề xuất của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Báo cáo số 196/BC-UBND ngày 08/11/2013 đã trình Chính phủ, như sau: **"Về lâu dài đề nghị nghiên cứu bỏ hẳn khái niệm "tiền sử dụng đất" mà thay thế bằng sắc thuế sử dụng đất ở với thuế suất nhất định, đề xuất khoảng 10% hoặc 15% bằng giá đất. Như vậy, vừa minh bạch, vừa dễ tính toán và loại trừ được cơ chế xin - cho. Hạn chế việc thu tiền sử dụng đất lần đầu quá lớn, để tạo ra nguồn thu bền vững, lâu dài cho Nhà nước"**. Việc áp dụng thuế sử dụng đất khi nhà nước giao đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, trong những năm đầu sẽ có tác động làm giảm nguồn thu tiền sử dụng đất thuộc ngân sách cấp tỉnh hiện đang là một nguồn thu quan trọng của địa phương, nhưng sẽ giúp cho doanh nghiệp và người tiêu dùng giảm gánh nặng tiền sử dụng đất như hiện nay, **giúp làm giảm giá thành nhà ở; doanh nghiệp có thể tiên lượng chi phí thuế sử dụng đất khi đầu tư dự án.**

Từ nhận thức trên đây, Hiệp hội đề xuất nghiên cứu một số giải pháp cụ thể để xây dựng Luật Thuế tài sản, như sau:

1/- Không thu thuế này đối với nhà ở xã hội, nhà cấp 4 trở xuống ở nông thôn; trước mắt không thu thuế này đối với nhà ở tái định cư, nhà ở thương mại có giá trị dưới 1 tỷ đồng;

2/- Không thu thuế này đối với các hộ gia đình nghèo dù đã có một căn nhà nhưng đang ở chật (đối với thành phố Hồ Chí Minh là dưới mức bình quân 10m<sup>2</sup>/người) nay mua thêm nhà thứ 2, thứ 3 nhưng tổng diện tích các căn hộ nhỏ này không vượt quá 77m<sup>2</sup>;

3/- Trong giai đoạn đầu nên áp dụng mức thuế suất vừa phải, phù hợp với sức dân;

4/- Đối với người có từ căn nhà thứ 2 trở đi thì áp dụng thuế suất bậc thang tùy theo số lượng và giá trị tài sản;

5/- Trong trường hợp xuất hiện nguy cơ thị trường bất động sản sốt "*bong bóng*", đề nghị Quốc hội giao cho Chính phủ thẩm quyền ban hành thuế suất chống đầu cơ, đánh thuế cao đối với trường hợp chuyển nhượng nhà, đất ngay sau khi mua (*có thể tính thời gian trong năm đầu tiên*) để giúp ổn định nhanh thị trường bất động sản;

6/- Về lộ trình ban hành Luật Thuế tài sản, Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính vẫn thực hiện lộ trình ban hành Luật này trước năm 2020 như đã dự kiến trước đây;

7/- Đồng thời, Hiệp hội đề nghị ban hành sắc thuế sử dụng đất khi nhà nước giao đất hoặc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thay thế chính sách và cơ chế thu tiền sử dụng đất hiện nay, để đảm bảo tính đồng bộ và sự thống nhất của pháp luật;

8/- Cần hoàn thành nhanh việc cấp "*sổ đỏ*" cho các bất động sản nhà, đất;

9/- Cần xây dựng, hoàn thiện hệ thống thông tin dữ liệu quốc gia, trong đó có cơ sở dữ liệu nhà, đất quốc gia, liên thông các ngành, các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và được cập nhật theo thời gian thực; đặc biệt cần phải hoàn thành thật nhanh, thật chuẩn xác việc cấp thẻ căn cước công dân, xác định mã số định danh cá nhân, để biết rõ người đang sở hữu nhà ở, sử dụng đất ở.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ban Chấp hành;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VT.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI  
CHỦ TỊCH**

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com