

Tham gia góp ý hoàn thiện Luật Thuế nhà, đất

Nằm trong tiến trình cải cách tài chính công, Chính phủ đang tiến hành cải cách hệ thống thuế nhằm từng bước gia tăng số thu bền vững và phân phối hợp lý thu nhập quốc dân. Sau khi củng cố hệ thống thuế gián thu từ năm 1997, Chính phủ đang hướng nỗ lực của mình vào việc chỉnh sửa hệ thống thuế trực thu. Mở đầu, Luật Thuế thu nhập cá nhân được ban hành năm 2007. Tiếp theo sẽ là sắc thuế đánh vào tài sản cá nhân, cụ thể là thuế nhà, đất. Trên thực tế, Việt Nam đã có Pháp lệnh thuế nhà, đất ban hành năm 1992, nhưng thuế chỉ đánh vào đất ở với số thu chưa đến 1% tổng thuế. Do đó, mặc dù toàn bộ thuế đất được phân giao cho ngân sách địa phương nhưng vẫn chưa thể giải quyết được tình trạng bội chi ngân sách ở các địa phương và chưa thể thúc đẩy quá trình tập trung hóa tài khóa - một nội dung chính của cải cách tài chính công. Vì vậy, cải cách chính sách thuế là cần thiết, vừa giúp tập trung nguồn thu cho NSNN, vừa góp phần tăng cường quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai, chống đầu cơ.

 TS. NGUYỄN HỒNG THẮNG



Bài 1: Khung lý luận và thông lệ quốc tế về thuế nhà, đất

Nguyên lý tổng quát

Một nguyên lý nền tảng chi phối hệ thống thuế của các quốc gia, đó là thu thuế theo năng lực kinh tế hay khả năng chi trả của cá nhân. Có ít nhất ba căn cứ phản ánh năng lực kinh tế, đây cũng chính là ba cơ sở tính thuế, bao gồm: mức tiêu dùng hàng năm; thu nhập hàng năm và giá trị tài sản. Từ đó hình thành ba nhóm thuế: nhóm thuế đánh vào tiêu dùng (thuế giá trị gia tăng, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế nhập khẩu), nhóm thuế thu nhập (thuế thu nhập công ty, thuế thu nhập cá nhân), và nhóm thuế đánh vào tài sản (thuế nhà, đất).

Thuế nhà, đất là loại thuế hàng

năm tính bằng tỷ lệ phần trăm hoặc tỷ lệ phần nghìn trên giá trị tài sản chịu thuế. Đối tượng chịu thuế gồm đất, nhà và các công trình trên đất. Cơ sở tính thuế thường là giá trị thị trường của tài sản hoặc các hình thức thay thế cho giá trị, chẳng hạn như khung giá địa chính hoặc ước tính từ tiền cho thuê. Chúng được xác định bởi một cơ quan chuyên môn thường trực thuộc cơ quan quản lý thuế. Thuế nhà, đất mang tính đối vật chứ không mang tính đối nhân. Người nộp thuế là chủ sở hữu tài sản chứ không phải người sử dụng tài sản.

Công thức chung xác định nghĩa vụ về thuế nhà, đất như sau.

Thông lệ quốc tế

Trên cơ sở tham khảo Gallagher (2009), Bahl và Vazquez (2007), Bird và Slack (2007, 2002), Roy Kelly (2004), Irarrazaval (2000) và Rosengard (1998), có thể rút ra sau đây một số thông lệ phổ biến nhất liên quan trực tiếp đến thuế nhà, đất.

Một là, số thuế nộp phải dựa vào giá trị, có nghĩa là giá trị của đối tượng chịu thuế sẽ là cơ sở để tính thuế.

Hai là, cơ cấu thuế suất đơn giản. Nên sử dụng thuế suất tỷ lệ chứ không tính lũy tiến, tức là không thay đổi theo giá trị của tài sản.

Ba là, thuế suất thường dao động trong khoảng từ 0,5% đến 1,5% giá của tài sản trên thị trường, đồng thời có phân biệt nhà nông thôn, nhà do chủ sở hữu ở, nhà cho thuê hay dùng vào kinh doanh.

Bốn là, không nên tách biệt thuế đất và thuế đối với các công trình cải tạo và bất động sản trên đất.

Năm là, thuế nhà đất dành trọn vẹn cho địa phương và sử dụng có mục đích.

<i>Thuế nhà, đất</i>	=	<i>Giá tính thuế của tài sản chịu thuế</i>	×	<i>Thuế suất</i>		
<i>Giá tính thuế của tài sản chịu thuế</i>	=	<i>Giá trị miếng đất</i>	+	<i>Giá trị các công trình trên đất</i>	-	<i>Giá trị miễn thuế</i>

Những ưu và nhược điểm của thuế nhà, đất

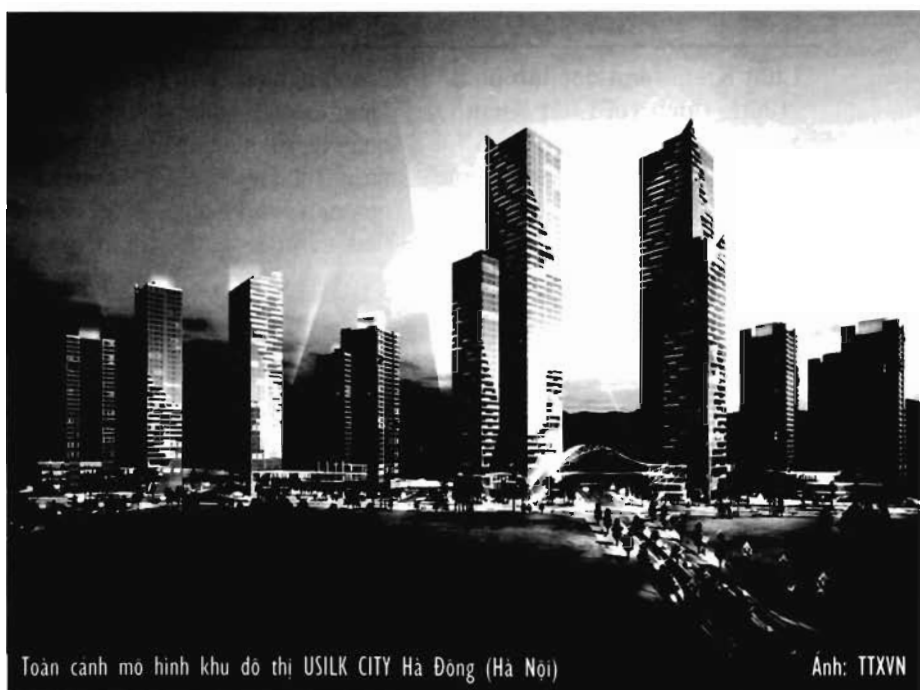
<i>Ưu điểm</i>	<i>Nhược điểm hoặc hạn chế</i>
<p>Kiểm soát đối tượng chịu thuế chặt chẽ và mang tính cưỡng chế cao do đối tượng chịu thuế mang tính địa phương rõ nét, khó dịch chuyển.</p> <p>Điều tiết vào người có thu nhập cao.</p>	<p>Mang tính biểu hiện cao vì người có tài sản phải trực tiếp khai báo, mà không ẩn trong giá cả như thuế hàng hóa. Ngoài ra có thể bị quy kết rằng chạm đến quyền sở hữu tài sản, một quyền cơ bản, của công dân.</p>
<p>Hỗ trợ tài chính đáng kể cho chính quyền địa phương, qua đó thúc đẩy quá trình phân cấp ngân sách ở các quốc gia, nhất là quốc gia đang phát triển. Dù thuế suất thấp, nhưng tính trên cơ sở có giá trị lớn và ổn định nên trở thành một nguồn thu quan trọng tại địa phương.</p>	<p>Có thể dẫn đến tình trạng chênh lệch về số thu giữa các địa phương, làm tăng khoảng cách vùng miền trong một đất nước.</p> <p>Tính cơ giã kém, nên khó có thể tài trợ cho nhu cầu công chi tăng đột ngột.</p>
<p>Tác động lên thị trường bất động sản, cả về lượng lẫn giá trị giao dịch.</p>	<p>Định giá tài sản chịu thuế rất dễ bị người dân phản ứng, nhất là tại các nền kinh tế thị trường chưa trưởng thành.</p>
<p>Hạn chế tổn thất xã hội hoặc không tạo ra khoản mất trắng như các khoản thuế hàng hóa.</p>	<p>Chi phí hành thu tương đối cao trong giai đoạn đầu vì phải thu thấp dữ liệu.</p>

quốc gia cho rằng, thỏa mãn điều kiện đủ của quá trình phi tập trung tài khóa, bởi đối tượng chịu thuế không thể dịch chuyển, không thể ẩn lậu và người chịu thuế được xác định rõ ràng, không như các sắc thuế tiêu dùng ẩn trong giá cả hàng hóa, dịch vụ.

Do đó, nhiều quốc gia đang phát triển trên khắp các châu lục đã áp dụng và tiến hành cải cách thuế nhà, đất. Ở châu Mỹ có Argentina, Brazil, Chile, Colombia, Jamaica, Mexico, Nicaragua. Ở châu Phi có Ethiopia, Guinea, Kenya, South Africa, Swaziland, Tanzania, Tunisia, Uganda. Ở châu Âu có Albania, Bulgaria, Croatia, Czech, Estonia, Hungary, Lithuania, Poland, Romania, Russia, Slovak Republic, Slovenia, Ukraine. Ở châu Á có China, Indonesia, Iran I.R, India, Philippines, Sri Lanka, Thailand. Xu thế chung của các nước đều hướng đến một hệ thống thuế nói chung, thuế nhà, đất nói riêng minh bạch, dễ kiểm soát và phân phối gánh nặng hợp lý hơn. Bên cạnh đó, cải cách thuế nhà, đất còn chủ trương tạo cho địa phương một số thu bền vững, đủ lớn và gắn với chất lượng dịch vụ công địa phương ■

Xu thế áp dụng và cải cách thuế nhà, đất tại các quốc gia đang phát triển

Cuối thập niên 80 của thế kỷ XX, khuynh hướng phi tập trung hóa tài khóa bắt đầu diễn ra tại các quốc gia đang phát triển, nhằm gia tăng tính dân chủ và hiệu quả hoạt động của các cơ quan dân cử; tăng cường trách nhiệm giải trình và tự chủ tài khóa cho các cấp chính quyền địa phương; đồng thời, cung cấp hàng hóa công địa phương phù hợp nhu cầu và sở thích của cư dân. Quá trình đẩy đòi hỏi điều kiện cần là môi trường pháp lý minh bạch, đủ mạnh và điều kiện đủ là nguồn lực bền vững, do địa phương chủ động sử dụng. Một khoản thuế đánh vào bất động sản tọa lạc trên địa bàn được nhiều



Toàn cảnh mô hình khu đô thị USILK CITY Hà Đông (Hà Nội)

Ảnh: TTXVN