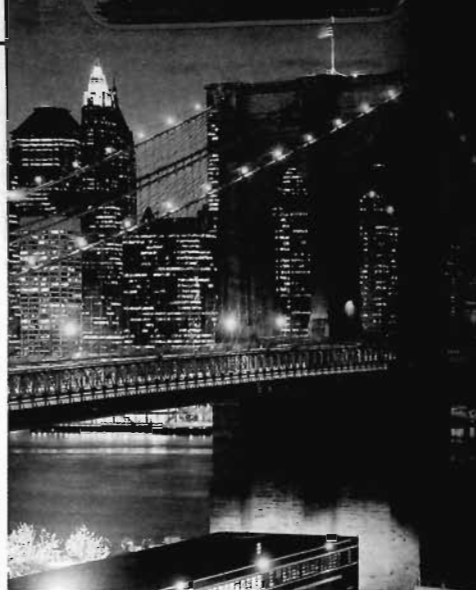


Phát triển thị trường bất động sản Kinh nghiệm Hoa Kỳ và bài học cho Việt Nam

Thị trường BĐS Mỹ ngày nay rất phát triển nhờ vào những chính sách thúc đẩy thị trường, trong đó, các chính sách thuế, tín dụng và chính sách phát triển nhà cho người có thu nhập thấp, đóng vai trò quan trọng.

 ThS **NGUYỄN QUỐC NGHI**



Kinh nghiệm của Hoa Kỳ...

Với chính sách thuế: Do thị trường BĐS ở Mỹ phát triển mạnh và hoàn thiện nên chính sách thuế cho thị trường này cũng rất thông thoáng và linh hoạt theo từng tiểu bang, nhưng vẫn dựa trên nền tảng liên bang. Về cơ bản, có hai sắc thuế quan trọng đối với thị trường BĐS, bao gồm thuế chuyển nhượng BĐS và thuế BĐS.

Khi mua BĐS, người mua lẫn người bán phải chịu một số chi phí có liên quan. Theo đó, người bán phải chịu chi phí và thuế khi sang nhượng quyền sở hữu, còn người mua nhà phải đóng thuế BĐS dựa theo mức giá do chính quyền địa phương quy định. Trên thực tế, giá tính thuế có thể cao gấp nhiều lần so với giá mua của chủ nhà cũ. Tại một số tiểu bang, hội đồng thành phố đã thông qua nghị quyết yêu cầu quốc hội tiểu bang làm luật để cho phép chính quyền thành phố có quyền quyết định mức thuế chuyển nhượng BĐS. Trong một số trường hợp, việc định mức thuế cao là để giúp cho những địa phương có ngân sách xây nhà bán rẻ cho người nghèo, nhằm giảm bớt khoảng cách giàu nghèo, theo đó, giá trị nhà càng cao thì mức thuế càng cao.

Ở Mỹ, sở hữu nhà phải đóng thuế BĐS cho địa phương, đó cũng là khoản tiền địa phương dùng để trang trải chi phí giáo dục, cảnh sát, cứu hỏa,... Tuy nhiên, tỷ lệ đóng thuế ở từng địa phương

không giống nhau. Ở California, thuế BĐS là 1,25% trên trị giá nhà đất và cung cấp đến 50% nguồn ngân sách tiểu bang. Ở tiểu bang Texas, tỷ lệ BĐS lên cao đến 2,5%. Tùy theo từng khu vực, luật lệ địa phương cho phép chính quyền điều chỉnh mức thuế lên xuống theo giá trị BĐS vào năm đó. Theo nguyên tắc, ngân sách địa phương không thể để thâm hụt như ngân sách liên bang, nên chính quyền địa phương luôn tìm nhiều cách để tăng thuế. Điều đó dẫn đến tình trạng rất nhiều gia đình đang sống ở trung tâm thành phố, giá nhà lên hay không thì chưa biết, nhưng thuế BĐS hàng năm cứ tăng, buộc họ phải dọn ra ngoại ô, nơi mức thuế còn thấp. Thuế BĐS tăng cao tới mức người dân nhiều tiểu bang đòi thông qua luật hạn chế mức tăng hàng năm. Do đó, để thu hút đầu tư kinh doanh, nhiều địa phương đã thành lập các khu đặc biệt và giảm thuế BĐS cho các khu này.

Thông thường thì giới kinh doanh nộp thuế BĐS cao hơn dân cư, chính việc này làm nhiều người Mỹ phản đối hệ thống thu thuế BĐS. Thuế BĐS là nguồn thu chính của ngân sách địa phương nên được tính toán rất kỹ. Hàng năm, các địa phương đều định lại giá nhà đất để áp thuế cho sát giá thị trường. Việc định giá BĐS do một hội đồng tư vấn mà các thành viên của hội đồng này được các văn phòng mua bán BĐS cử đại diện tham gia hàng năm hoặc do

các cơ quan tư vấn tư nhân nghiên cứu thị trường chịu trách nhiệm. Khi đánh thuế, các địa phương tham khảo giá này để quyết định giá thuế. Thuế BĐS nằm trong hệ thống luật lệ mà người dân có thể khiếu nại. Nếu thấy bị áp đặt sắc thuế này quá đáng hay bất công, người dân có thể khiếu nại với chính quyền địa phương. Người dân cũng có thể nộp đơn xin chính phủ cho hoãn nộp thuế BĐS, nếu thấy số tiền đóng thuế là một gánh nặng không kham nổi, trong khi lợi tức có giới hạn (nhất là những người đã nghỉ hưu và trông cậy hoàn toàn vào tiền an sinh xã hội). Tại một số tiểu bang, có luật cho phép chủ nhà được hoãn đóng thuế BĐS cho tới khi qua đời hoặc bán nhà. Có nơi trả bớt tiền thuế BĐS lại cho dân tùy theo tuổi tác và lợi tức thu được.

Về chính sách tín dụng: Để đầu tư phát triển thị trường BĐS, ở Mỹ, việc vay tiền để mua BĐS rất dễ dàng, chỉ cần người mua có thu nhập gia đình bằng ba lần số tiền phải trả hàng tháng cho ngân hàng và có đủ tiền trả trước 20% giá trị BĐS. Bên cạnh đó, điểm số tín nhiệm tín dụng cao sẽ được ngân hàng chấp nhận mức vay cao mà không đòi bất cứ điều kiện nào khác. Việc cầm cố, thế chấp BĐS được tiến hành rất đơn giản tại văn phòng quận hạt mà không cần phải qua chính quyền thành phố. Bên cạnh đó, nhờ vào các công cụ tài chính rất đa dạng ở Mỹ mà khá nhiều bộ phận dân cư với mức thu



TP NewYork

Ảnh: ST

nhập khác nhau có thể tham gia vào thị trường BĐS.

Về chính sách phát triển nhà cho người có thu nhập thấp: Được làm chủ một căn nhà phù hợp với khả năng tài chính đối với người có thu nhập thấp là nhu cầu cấp thiết. Tuy nhiên, có rất nhiều người mà nơi chốn đi về đối với họ vẫn chỉ là một chỗ tạm bợ. Không những thế, số lượng người có hoàn cảnh như vậy lại chiếm một tỷ lệ khá cao. Vì lẽ đó, trong các động thái phát triển thị trường BĐS, Chính phủ Mỹ đã đưa ra nhiều biện pháp phát triển thị trường nhà cho người có thu nhập thấp. Một trong những nỗ lực trước tiên của Mỹ là chính sách hỗ trợ thuế cho công ty BĐS mỗi

khi họ phát triển các dự án nhà cho người thu nhập thấp. Với phần thuế được giảm, các công ty này có thể cung cấp những sản phẩm BĐS với giá thấp hơn giá thị trường, giúp nhiều tầng lớp dân cư có thể sở hữu nhà trong khả năng tài chính của họ. Chính sách này đã phát huy được hiệu quả rất lớn trong việc khuyến khích các công ty BĐS đầu tư vào lĩnh vực nhà cho người có thu nhập thấp. Theo đó, hàng năm đã thu hút được 7 tỷ đô la vốn đầu tư, tạo ra hơn 70.000 căn hộ cho người thu nhập thấp. Một số bang ở Mỹ như Connecticut, Maryland, Minnesota, New Jersey, North Carolina, Pennsylvania và Virginia còn sử dụng cơ chế trợ cấp để hỗ trợ các tầng lớp dân cư có thu nhập thấp có thể thuê hoặc mua nhà. Các bang xác định mức trợ cấp theo nhiều cách khác nhau, có nơi dựa trên loại BĐS, có nơi phân loại đối tượng nhận trợ cấp. Dù hỗ trợ dưới nhiều hình thức khác nhau nhưng tất cả đều có điểm chung là nâng cao khả năng sở hữu nhà cho các tầng lớp dân cư. Nhờ đó, thị trường nhà cho người thu nhập thấp ở Mỹ trở nên sôi động hơn, đồng thời kích thích nhiều hơn các dự án xây nhà cho người có thu nhập thấp.

... và bài học cho Việt Nam

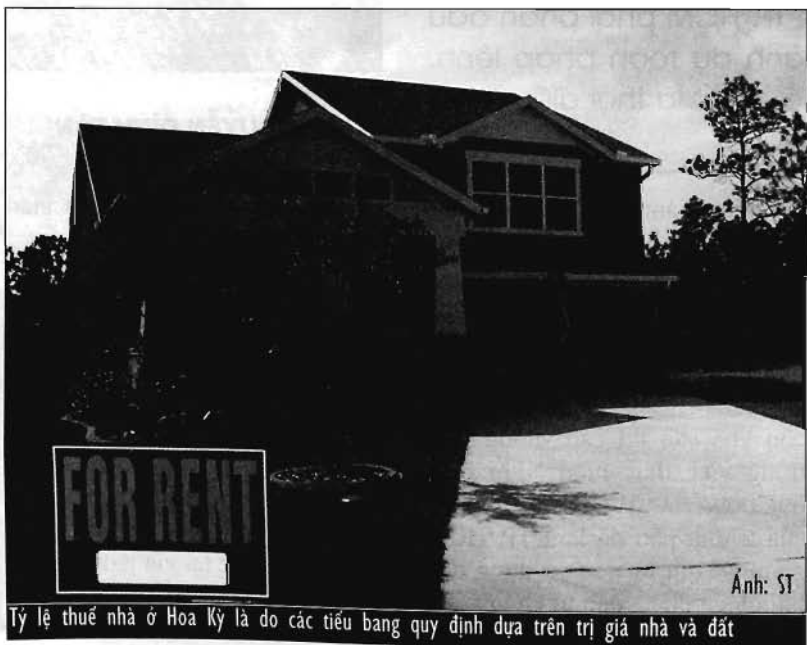
Thông qua việc tìm hiểu kinh nghiệm của các nước trên thế giới trong việc phát triển thị trường BĐS, có thể rút ra một số bài học kinh nghiệm cho Việt Nam.

Trước tiên, cần hoàn thiện hệ thống cơ chế, chính sách theo hướng bảo đảm nguyên tắc đồng bộ, nhất quán, tôn trọng các quy luật của thị trường. Đồng thời, phải tăng cường tính cạnh tranh. Nhà nước sẽ thông qua một số chính sách như tài chính, tín dụng, thuế... một cách hợp lý để thị trường BĐS hoạt động lành mạnh hơn. Từ đó, hình thành thị trường bất động sản công khai minh bạch và đầy đủ thông tin cung cấp cho cả người mua lẫn người bán.

Thứ hai, để hạn chế sự đầu cơ, các nước trên thế giới thường sử dụng thuế lũy tiến để điều tiết. Tuy nhiên, chính phủ các nước này không giới hạn các định mức nhà ở và mức lũy tiến không tăng dần theo diện tích sử dụng mà tăng theo giá trị BĐS. Đồng thời, giá tính thuế các loại BĐS được xác định sao cho phù hợp với thị trường và có sự thay đổi theo từng thời kỳ.

Thứ ba, để đáp ứng nhu cầu vốn lớn cho thị trường BĐS, trên thế giới đã sử dụng công cụ tài chính là Quỹ tín thác đầu tư BĐS. Đây là loại hình không mới đối với rất nhiều nước và mỗi nước đều có những cách riêng để phát triển và quản lý quỹ này. Chúng ta cần học hỏi và áp dụng các công cụ tài chính một cách linh hoạt để thu hút nguồn vốn cho thị trường BĐS.

Thứ tư, sự phát triển của thị trường BĐS đòi hỏi phải có nguồn cung BĐS, trong đó, không thể thiếu sản phẩm nhà cho người thu nhập thấp. Các chính sách về hỗ trợ tín dụng cho bộ phận người có thu nhập thấp cần thông thoáng hơn. Bên cạnh đó, Chính phủ cần tiếp tục hoàn thiện chế độ thu liên quan đến nhà, đất, cũng như các điều kiện ưu đãi để khuyến khích ngày càng nhiều các công ty kinh doanh BĐS phát triển trong lĩnh vực này ■



Ảnh: ST

Tỷ lệ thuê nhà ở Hoa Kỳ là do các tiêu bang quy định dựa trên trị giá nhà và đất