

# Chính sách về thuế, phí, lệ phí và tiền sử dụng liên quan đến đất đai và một số khuyến nghị

Nguyễn Anh Phong, Phan Huy Tâm\*, Thân Ngọc Minh

## TÓM TẮT

Bài nghiên cứu này được tiến hành với mục tiêu chính là tổng hợp, phân tích và bình luận về các chính sách thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai. Đặc biệt, các chính sách này sẽ được xem xét dưới góc độ của hai Nghị quyết quan trọng: Nghị quyết 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 và Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/6/2022. Các Nghị quyết này đã đặt ra một số hướng dẫn cơ bản trong việc quản lý và thu thuế liên quan đến đất đai tại Việt Nam. Nghiên cứu này chỉ ra rằng, dù có sự khác biệt về văn hóa, chính trị và kinh tế, nhiều nước đã áp dụng các chính sách thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai một cách hiệu quả. Các chính sách này thường nhằm vào việc tạo ra nguồn thu thuế đáng kể, đảm bảo công bằng và hiệu quả trong việc sử dụng đất đai, và đóng góp vào sự phát triển bền vững. Để đưa ra các khuyến nghị chính sách phù hợp, nghiên cứu này xem xét kỹ lưỡng chính sách thuế, phí, lệ phí đất đai hiện tại tại Việt Nam, cũng như thực trạng và xu hướng của ngành bất động sản và thị trường đất đai. Dữ liệu được thu thập và phân tích từ nhiều nguồn khác nhau, bao gồm các báo cáo chính thức, tài liệu nghiên cứu và các nguồn thông tin trực tuyến uy tín. Tác giả đề xuất một số khuyến nghị chính sách trong việc hoàn thiện các chính sách liên quan đến thuế, phí, lệ phí từ đất đai trong thời gian tới. Các khuyến nghị này không chỉ nhằm vào việc tăng cường hiệu quả trong việc thu thuế, mà còn tập trung vào việc cung cấp một môi trường hợp lý và minh bạch cho người dân và doanh nghiệp, đồng thời đảm bảo sự phát triển bền vững và hòa hợp của xã hội.

**Từ khoá:** Chính sách thuế liên quan đến đất đai, Khuyến nghị chính sách, So sánh toàn cầu, Vietnam

Khoa Tài chính – Ngân hàng, Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia TP.HCM, Việt Nam

## Liên hệ

**Phan Huy Tâm**, Khoa Tài chính – Ngân hàng, Trường Đại học Kinh tế - Luật, Đại học Quốc gia TP.HCM, Việt Nam

Email: tamph@uel.edu.vn

## Lịch sử

- Ngày nhận: 25-5-2023
- Ngày chấp nhận: 31-7-2023
- Ngày đăng: 31-12-2023

## DOI:

<https://doi.org/10.32508/stdjelm.v7iS1.1245>



## Bản quyền

© ĐHQG Tp.HCM. Đây là bài báo công bố mở được phát hành theo các điều khoản của the Creative Commons Attribution 4.0 International license.



## GIỚI THIỆU

Nghị quyết 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 (sau đây gọi là NQ19) ra đời trong hoàn cảnh công tác quản lý nhà nước về đất đai còn nhiều hạn chế, nhất là trong quy hoạch sử dụng đất, định giá đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ và tái định cư, các thủ tục hành chính về đất đai, việc thu thuế trên đất và tài sản gắn liền với đất được xem là chưa hiệu quả và công bằng. Lợi ích của Nhà nước và người dân có đất bị thu hồi chưa được bảo đảm tương xứng; nguồn lực về đất đai chưa được phát huy đầy đủ để trở thành nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội; việc sử dụng đất nhiều nơi còn lãng phí, hiệu quả thấp; tham nhũng, tiêu cực trong lĩnh vực này còn lớn; thị trường bất động sản phát triển không ổn định, thiếu lành mạnh, giao dịch "ngầm" còn khá phổ biến; tình hình khiếu nại, tố cáo, tranh chấp về đất đai còn diễn biến phức tạp<sup>1</sup>.

Trước bối cảnh đó, Nghị quyết 19 ra đời nhằm **định hướng về đổi mới và hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai, cụ thể như sau:** “*Nhà nước chủ động điều tiết thị trường bất động sản thông qua việc đổi mới chính sách tài chính về đất đai, nhất là chính*

*sách thuế*”. Xây dựng cơ chế tăng cường, đa dạng hóa các nguồn vốn cho quỹ phát triển đất, trong đó có việc trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nhằm tạo quỹ đất, tạo quỹ nhà tái định cư, quỹ nhà ở xã hội. Rà soát các chính sách ưu đãi về thuế, bảo đảm công bằng, thống nhất, đơn giản, thuận tiện, chống thất thu thuế. Có chính sách, mức thu hợp lý để nuôi dưỡng nguồn thu, khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả. Nhà nước thực hiện chính sách thuế lũy tiến đối với các dự án đầu tư chậm hoặc bỏ hoang không đưa đất vào sử dụng đúng thời hạn theo quy định của pháp luật; Nghiên cứu ban hành thuế bất động sản (đối tượng chịu thuế phải bao gồm cả đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất). Người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đất bỏ hoang, đất đã giao, đã cho thuê, nhưng chậm đưa vào sử dụng thì phải chịu mức thuế cao hơn; Thực hiện nghiêm Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế thu nhập cá nhân, trong đó có thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, không thực hiện việc thu thuế theo mức khoán”.

Theo tinh thần nêu trên của NQ19, có thể thấy sự chỉ đạo đổi mới chính sách tài chính, trong đó có chính sách thuế mà nổi bật lên có các ý chính như sau:

**Trích dẫn bài báo này:** Phong N A, Tâm P H, Minh T N. **Chính sách về thuế, phí, lệ phí và tiền sử dụng liên quan đến đất đai và một số khuyến nghị.** *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.* 2023; 7(S1):S57-S72.

- **Một là**, đánh thuế lên đất đai và tài sản gắn liền với đất phải đảm bảo cả hai tính chất là hiệu quả và công bằng;
- **Hai là**, sự tích hợp về tính thuế thu nhập doanh nghiệp, thu nhập cá nhân liên quan đến đất đai phải thực thi nghiêm túc, tránh lãng phí và thất thu thuế, tiến đến bỏ việc thu theo hình thức thuế khoán;
- **Ba là**, nghiên cứu ban hành thuế bất động sản (đối tượng chịu thuế phải bao gồm cả đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất).
- **Bốn là**, ban hành chính sách điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra thông qua chính sách thuế, phí

Dựa trên nghị quyết này, hàng loạt các chính sách (cụ thể là các luật về đất đai, đầu tư, các luật về thuế) được điều chỉnh, đã góp phần hoàn thiện phần nào những bất cập hiện tại. Tuy nhiên, trước bối cảnh hội nhập và thay đổi, các quy định về thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai hiện tại vẫn tồn tại những bất cập. Do vậy trong bài viết này, chúng tôi tập trung phân tích, đánh giá toàn bộ các chính sách hiện hành (thuế, phí, tiền sử dụng đất) dựa trên 4 vấn đề cốt lõi mà NQ19 đã đưa ra, từ đó có những đề xuất điều chỉnh chính sách phù hợp trong định hướng pháp triển và tình hình mới. Ngày 16/6/2022, Ban Chấp hành Trung ương ban hành Nghị quyết 18-NQ/TW về "Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao"<sup>2</sup>. Trong đó, quy định 08 điểm mới đáng chú ý về chính sách đất đai như sau:

- + Hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và các luật khác có liên quan đến năm 2025, định hướng đến năm 2030
- + Bỏ khung giá đất, có phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường
- + Đánh thuế cao hơn đối với người sở hữu nhiều nhà, đất
- + Giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất
- + Cơ sở tôn giáo sử dụng đất vào mục đích khác phải trả tiền thuê đất theo quy định
- + Có quy định cụ thể bồi thường, hỗ trợ tái định cư nếu người dân bị thu hồi đất
- + Mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp
- + Quy định chế độ sử dụng đất xây dựng công trình trên không, công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển

Với những điểm mới của Nghị quyết 18-NQ/TW đã tiếp thu cải biến các hạn chế từ Nghị quyết 19-NQ-TW với các điểm mới tiến tới phù hợp tình hình mới, định giá thu thuế theo giá thị trường tránh thất thu ngân sách, cũng như có các chính sách đảm bảo hơn phúc lợi cho người có đất bị thu hồi,... Trên tinh thần này, chính phủ cũng dự thảo Luật đất đai mới. Bài viết của chúng tôi cũng phân tích, nhận định dựa trên các tiếp cận mới từ tinh thần của Nghị quyết 18 và dự thảo luật đất đai sửa đổi<sup>3,4</sup>.

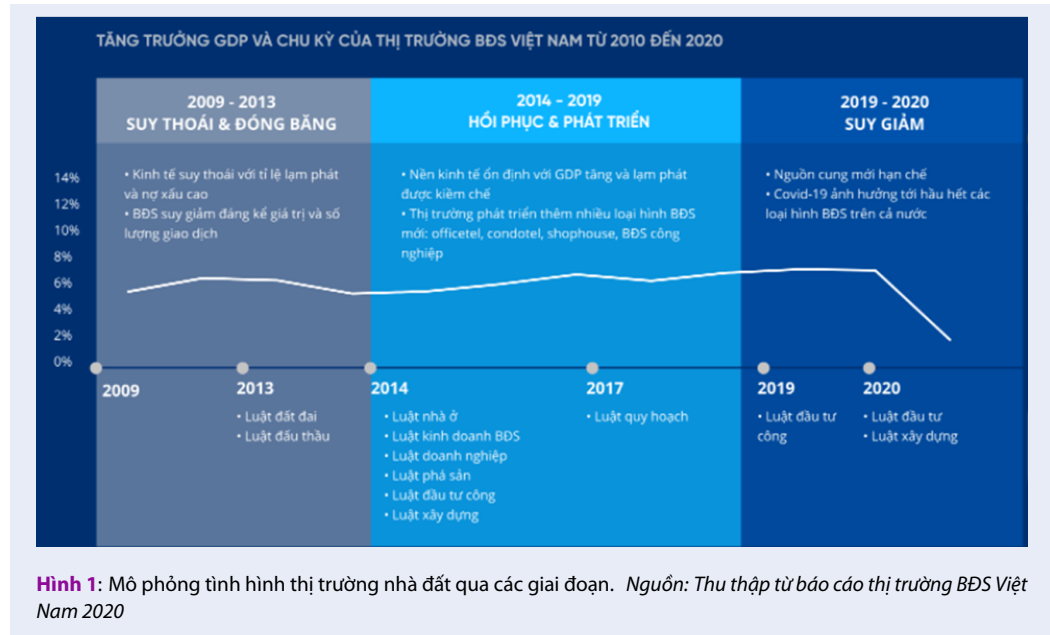
## TỔNG QUAN VỀ CÁC LOẠI THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ VÀ TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT HIỆN TẠI

### Tình hình về thu thuế, phí, lệ phí và tiền sử dụng đất hiện tại

Hình 1 nêu trên cho thấy trong hơn 10 năm qua, Thị trường BĐS (Nhà+Đất) đã trải qua 3 giai đoạn chính: Giai đoạn 1, từ năm 2009 đến năm 2013, thị trường suy thoái và đóng băng. Ở giai đoạn này, thị trường bị ảnh hưởng mạnh bởi sự hạn chế của dòng vốn chảy vào thị trường do nền kinh tế suy thoái và tỷ lệ nợ xấu tăng cao. Giá trị và số lượng giao dịch đã giảm mạnh trong thời gian này.

Giai đoạn 2 từ năm 2014 đến năm 2019, thị trường bất động sản đã phát triển sâu rộng cả về chất và lượng. Thị trường lúc này được nâng đỡ mạnh mẽ từ việc nền kinh tế tăng trưởng ổn định và tỷ lệ lạm phát thấp. Trong giai đoạn này, thị trường bất động sản cũng đón nhận sự quan tâm mạnh mẽ đến một số loại hình truyền thống như chung cư, đất nền, nhà đất ở các thành phố lớn và cả các loại hình bất động sản mới ở các tỉnh như bất động sản công nghiệp, bất động sản nghỉ dưỡng, dự án nhà phố (shophouse), căn hộ văn phòng (officetel). Các tỉnh thành ghi nhận sự gia tăng mức độ quan tâm lớn bao gồm: Bắc Ninh, Hải Phòng, Quảng Ninh (Miền Bắc); Đà Nẵng, Nha Trang, Bình Thuận (Miền Trung), Bình Dương, Đồng Nai, Long An và Bà Rịa - Vũng Tàu (Miền Nam)<sup>5</sup>.

Giai đoạn 3 từ năm 2019 đến nay, thị trường BĐS có xu hướng chững lại và suy giảm. Ngoài nguyên nhân đến từ việc thắt chặt nguồn cung dự án ở TP.HCM từ năm 2019, thị trường bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid-19. Covid-19 ảnh hưởng đến cả nguồn cung và cầu của thị trường. Nhiều dự án chung cư, nghỉ dưỡng hoãn mở bán hoặc mở bán online. Người mua nhà và nhà đầu tư do thu nhập bị suy giảm cũng ít có khả năng mua nhà hơn so với thời kỳ trước đại dịch. Nhờ có việc khống chế dịch thành công của chính phủ, thị trường đã bắt đầu hồi phục từ cuối Q2/2020 tuy nhiên sự phục hồi diễn ra không đồng đều giữa các loại hình và phân khúc.



Theo báo cáo nghiên cứu “Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam - vai trò và khuyến nghị chính sách” của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam công bố, thì trong vòng 10 năm tới (2020 - 2030), quy mô tài sản bất động sản sẽ tăng từ 205,26 tỷ USD lên 1.232,29 tỷ USD, **tương đương 22% GDP**. Nếu tính thêm nhân tố vốn là đất, đóng góp của bất động sản chiếm tới 13,6% GDP. Có thể ước tính tỷ trọng bất động sản đóng góp vào tổng giá trị tăng thêm của khu vực doanh nghiệp giai đoạn 2016 - 2020 khoảng 14,88%<sup>6,7</sup>.

Bảng 1 cho thấy tỷ trọng nguồn thu từ thu tiền sử dụng đất hiện chiếm tỷ trọng cao nhất (bình quân 67,3%), tiếp theo là nguồn thu từ cho thuê mặt đất, mặt nước bình quân chiếm tỷ trọng 15,2%). Tỷ trọng đóng góp từ thuế thu nhập (TNDN và TNCN) từ BĐS là khá thấp, và đương nhiên thu từ sử dụng đất nông nghiệp hầu như không đáng kể<sup>7</sup>.

Kết quả trên phản ánh một bất cập là trong khi sự bùng nổ, phát triển của thị trường nhà đất, sự tăng giá đất trên thị trường ngày càng cao nhưng nguồn thu từ BĐS nói chung và từ thu nhập chuyển nhượng nói riêng lại khá thấp và đóng góp chung vào ngân sách còn rất ít. Có thể ước tính tỷ trọng bất động sản đóng góp vào tổng giá trị tăng thêm của khu vực doanh nghiệp giai đoạn 2016 - 2020 khoảng **14,88%**, và như vậy rõ ràng là đóng góp từ thuế, phí các loại trên BĐS là chưa tương xứng với tiềm năng và đóng góp của nó vào ngân sách nhà nước. Kết quả này được phản ánh qua hình 2 bên dưới.

Nếu tính phần đóng góp của thị trường bất động sản trong GDP năm 2019 là 7,62%, chưa kể đến bất động

sản gián tiếp trong ngành xây dựng thì phần trăm đóng góp của bất động sản cũng khoảng 10,49% GDP (năm 2019), nếu tính thêm nhân tố vốn là đất, đóng góp của bất động sản chiếm tới 13,6% GDP. Có thể ước tính tỷ trọng bất động sản đóng góp vào tổng giá trị tăng thêm của khu vực doanh nghiệp giai đoạn 2016 - 2020 khoảng 14,88% thì chứng tỏ đóng góp ngân sách từ BĐS còn rất hạn chế tương xứng với đóng góp vào tăng trưởng kinh tế<sup>8</sup>.

### Chính sách thuế, phí, lệ phí và tiền sử dụng đất của một số quốc gia

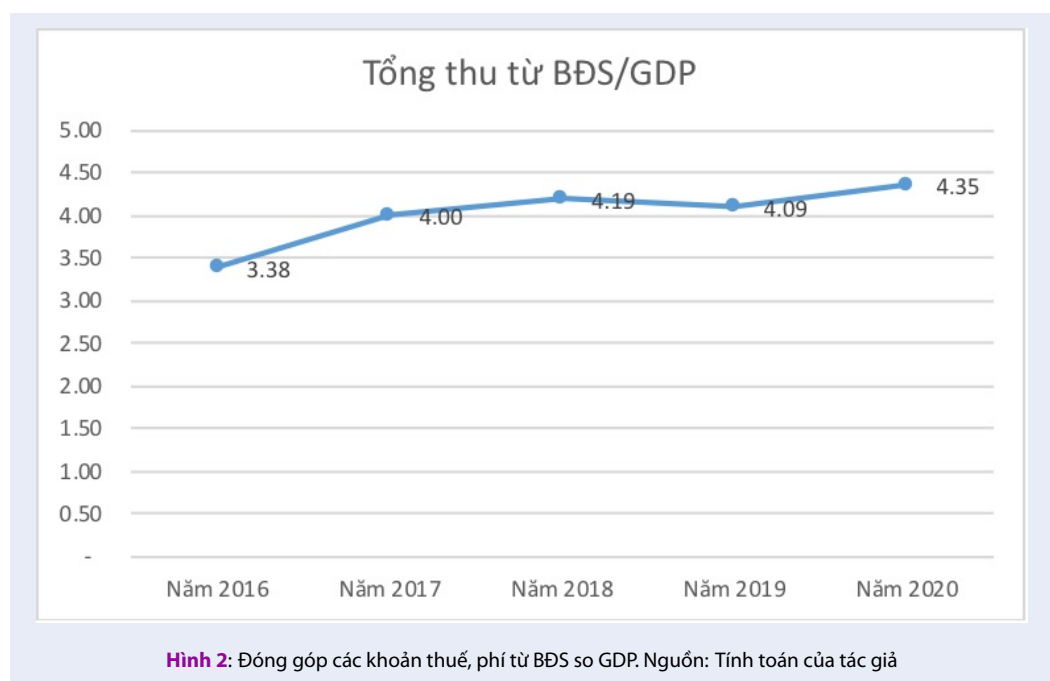
#### Tại Singapore

Hệ thống luật thuế liên quan đến bất động sản của Singapore áp dụng 3 loại thuế tách biệt là **thuế trước bạ, thuế bất động sản và thuế thu nhập bất động sản**. Trong đó, thuế trước bạ áp dụng cho trường hợp chuyển nhượng bất động sản được quy định tại luật thuế trước bạ (Stamp Duties Act), thuế thu nhập bất động sản áp dụng trên thu nhập có được từ việc cho thuê bất động sản được quy định theo luật thuế thu nhập (Income Tax Act), còn thuế bất động sản áp dụng lên quyền sở hữu bất động sản của chủ sở hữu được quy định cụ thể tại luật thuế tài sản (Property Tax Act). Quy định về luật thuế có sự khác biệt giữa đối tượng nộp thuế là công dân Singapore, thường trú nhân hoặc không phải thường trú nhân của Singapore. Trong đó, công dân Singapore là cá nhân có quốc tịch Singapore, thường trú nhân được chia thành 2 loại: thường trú nhân với tư cách là người lao động (phải có thời gian làm việc tại Singapore từ 6

**Bảng 1: Tỷ trọng các khoản thu ngân sách từ nhà, đất**

Nội dung	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Thu tiền sử dụng đất	71,114%	63,521%	66,466%	68,325%	67,440%	67,860%	66,025%	67,764%
Tiền cho thuê mặt đất, mặt nước	11,735%	13,540%	15,137%	16,016%	16,018%	14,826%	15,418%	15,424%
Thuế thu nhập DN từ chuyển nhượng BĐS	5,611%	8,382%	5,761%	5,518%	6,372%	7,006%	8,567%	6,701%
Thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS, nhận thừa kế và nhận quà tặng là BĐS	6,013%	6,939%	6,702%	5,810%	5,817%	5,954%	6,193%	6,359%
Lệ phí trước bạ nhà đất	2,520%	3,064%	2,737%	2,123%	2,470%	2,510%	2,509%	2,512%
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	2,161%	2,052%	1,430%	0,958%	0,894%	0,861%	0,877%	0,811%
Thu tiền bán và thanh lý nhà thuộc sở hữu nhà nước	0,738%	2,414%	1,711%	1,208%	0,967%	0,972%	0,404%	0,426%
Thuế sử dụng đất nông nghiệp	0,108%	0,088%	0,056%	0,041%	0,021%	0,013%	0,009%	0,002%
Tổng Cộng	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Nguồn: Tính toán theo dữ liệu từ Bộ tài chính



tháng trở lên và phải có giấy phép lao động tại Singapore), thường trú nhân với tư cách là nhà đầu tư (đầu tư tối thiểu S\$2,500,000 trực tiếp vào doanh nghiệp tại Singapore hoặc đầu tư tối thiểu \$2,500,000 vào một quỹ đầu tư mà quỹ đó đầu tư vào một doanh nghiệp Singapore)<sup>9</sup>.

### **Thuế trước bạ**

Trong hoạt động chuyển nhượng bất động sản, người mua phải chịu 2 loại thuế là thuế trước bạ đối với người mua (Buyer's Stamp Duty – BSD) và thuế tài sản gia tăng đối với người mua (Additional Buyer's Stamp Duty – ABSD); người bán phải chịu thuế trước bạ đối với người bán (Seller's Stamp Duty). Thuế trước bạ và thuế tài sản gia tăng tại Singapore được tính trên giá mua được nêu trong chứng từ chịu thuế hoặc giá trị thị trường của tài sản (tùy theo số tiền nào cao hơn)<sup>10</sup>. Thuế trước bạ đối với người mua áp dụng biểu thuế lũy tiến dựa theo giá trị của bất động sản và hiện trạng của người mua có phải thường trú nhân của Singapore hay không, quy định cụ thể theo Bảng 2.

Người mua có trách nhiệm phải thanh toán thuế tài sản gia tăng đối với người mua (ABSD) bên cạnh trước bạ đối với người mua (BSD) hiện có. Quy định cụ thể theo Bảng 3.

Trong đó đại diện pháp nhân bao gồm: (i) một hiệp hội chưa hợp nhất; (ii) người được ủy thác cho một chương trình đầu tư tập thể, (iii) người quản lý ủy thác của một doanh nghiệp được ủy thác; (iv) các thành viên của công ty hợp danh cho dù là cá nhân hay không, nếu tài sản chuyển nhượng được coi là tài sản của công ty hợp danh.

Thuế trước bạ đối với người bán (SSD) được quy định tùy theo loại bất động sản. Trong đó, thuế trước bạ đối với người bán (SSD) cho bất động sản cư trú được áp dụng cho bất động sản mua sau ngày 20/02/2010 và tính dựa trên thời gian sở hữu, theo Bảng 4.

Trong trường hợp bất động sản giao dịch thuộc loại bất động sản công nghiệp, thuế trước bạ đối với người bán (SSD) được áp dụng cho bất động sản mua sau ngày 12/01/2013 và tính dựa trên thời gian sở hữu theo Bảng 5.

### **Thuế thu thập từ bất động sản**

Đối với thu nhập từ bất động sản qua hoạt động cho thuê, khoản thu này được tính gộp vào với các nguồn thu nhập chịu thuế khác của người nộp thuế và áp dụng biểu thuế suất lũy tiến từ 0% đến 22% cho đối tượng công dân cư trú của Singapore và thuế suất cố định (tùy theo từng trường hợp) cho đối tượng không phải công dân cư trú của Singapore, được quy định tại luật thuế thu nhập (Income Tax Act). Đặc biệt, quy định đối với đối tượng không phải là công dân cư trú

của Singapore liên quan đến bất động sản được quy định cụ thể tại luật sở hữu nhà ở (Residential Property Act).

Thuế trên thu nhập từ việc cho thuê bất động sản được tính trên số tiền thu được từ việc cho thuê bất động sản hàng năm trừ cho các chi phí được khấu trừ liên quan. Các chi phí được phép khấu trừ khi tính thuế thu nhập từ việc cho thuê bất động sản bao gồm: (i) lãi vay mua nhà (nếu có); (ii) thuế tài sản; (iii) bảo hiểm cháy nổ; (iv) chi phí bảo trì, sửa chữa, thay thế nội thất...; (v) hóa đơn các tiện ích liên quan đến bất động sản<sup>11</sup>.

### **Thuế bất động sản**

Đối với bất động sản, cơ sở đánh thuế dựa trên giá trị thường niên và thuế suất lũy tiến. Giá trị thường niên của bất động sản được ước tính dựa trên giá cho thuê của bất động sản đó trong trường hợp cho thuê. Giá trị thu được từ việc cho thuê bất động sản này dựa trên giá trị thị trường của các bất động sản cùng loại tương đương khác. Cơ quan quản lý thuế của Singapore – IRAS (Inland Revenue Authority of Singapore) có trách nhiệm xác định giá trị thường niên của bất động sản thông qua khảo sát giá thuê theo hợp đồng của các bất động sản khác trong khu vực địa lý lân cận. Thuế suất áp dụng dựa trên mục đích sử dụng của bất động sản. Luật tài sản Singapore phân chia bất động sản thành 3 loại như sau: (i) bất động sản cư trú được sử dụng cho mục đích cư trú; (ii) bất động sản cư trú không được sử dụng cho mục đích cư trú; (iii) bất động sản không cư trú. Theo đó, thuế suất lũy tiến được áp dụng cụ thể cho 3 loại bất động sản này như sau:

Bất động sản cư trú được sử dụng cho mục đích cư trú được áp dụng mức thuế thấp hơn so với các loại bất động sản khác, theo Bảng 6.

Bên cạnh đó, bất động sản cư trú với mục đích không phải cư trú là nhóm bất động sản mà mục đích sử dụng được quy định theo cơ quan quản lý thuế Singapore – IRAS là cư trú nhưng trên thực tế thì lại được sử dụng cho các mục đích khác (thường là cho thuê). Loại bất động sản này cũng áp dụng thuế suất lũy tiến, nhưng mức thuế suất cao hơn so với nhóm bất động sản cư trú sử dụng cho mục đích cư trú, theo Bảng 7.

Ngoài ra, bất động sản cư trú sử dụng với các mục đích sau được áp dụng thuế suất cố định 10%: (i) cơ sở vật chất dùng cho việc cư trú trong các khu giải trí hoặc thể thao; (ii) nhà gỗ; (iii) trung tâm chăm sóc trẻ em; (iv) nhà kho; (v) bệnh viện, trung tâm hồi phục hoặc những nơi tương tự; (vi) khách sạn và nhà nghỉ các loại; (vii) căn hộ dịch vụ; (viii) nơi cư trú cho nhân viên; (ix) nhà nghỉ hoặc phòng trọ cho sinh viên; (x)



**Bảng 2: Biểu thuế suất lũy tiến cho thuế trước bạ đối với người mua – Singapore**

Giá mua hoặc giá thị trường của bất động sản	Thường trú nhân	Không phải thường trú nhân
Từ 0 đến S\$180.000	1%	1%
Từ S\$180.000 đến S\$360.000	2%	2%
Từ S\$360.000 đến S\$1.000.000	3%	3%
Trên S\$1.000.000	4%	

Nguồn: Theo luật thuế trước bạ (Stamp Duties Act)

**Bảng 3: Biểu thuế suất lũy tiến cho thuế tài sản gia tăng đối với người mua – Singapore**

Hồ sơ của người mua	Thuế suất
Công dân Singapore mua bất động sản đầu tiên	Không áp dụng
Công dân Singapore mua bất động sản thứ 2	12%
Công dân Singapore mua bất động sản từ thứ 3 trở đi	15%
Thường trú nhân Singapore mua bất động sản đầu tiên	5%
Thường trú nhân Singapore mua bất động sản từ thứ 2 trở đi	15%
Người nước ngoài mua bất động sản cư trú	20%
Đại diện pháp nhân mua bất kỳ loại bất động sản nào	25%
	Cộng thêm 5% cho quỹ phát triển nhà ở (không hoàn lại)

Nguồn: Theo luật thuế trước bạ (Stamp Duties Act)

ký túc xá cho người lao động. Tuy nhiên, mức thuế suất cố định ưu đãi này yêu cầu giấy phép được cấp bởi IRAS.

Nhóm bất động sản không cư trú được áp dụng mức thuế suất cố định 10% cho dù chủ sở hữu sử dụng bất động sản này cho mục đích cư trú hay không.

### Tại Trung Quốc

Tại Trung Quốc, hiện trạng sử dụng bất động sản xuất hiện nhiều vấn đề bất cập trong khoảng 10 năm gần đây. Giá nhà và đất có xu hướng tăng cao trong khi hiện tượng đầu cơ xuất hiện phổ biến, đặc biệt là ở các thành phố lớn. Tuy nhiên, hệ thống luật pháp của Trung Quốc chưa được xây dựng cụ thể các quy định liên quan đến thuế tài sản, đặc biệt cho bất động sản, dẫn đến việc kém hiệu quả trong sử dụng tài nguyên đất và chưa tối ưu hóa được nguồn thu cho ngân sách địa phương<sup>12</sup>. Để khắc phục các vấn đề liên quan đến hiện tượng này, chính phủ Trung Quốc đã có kế hoạch xây dựng và triển khai luật **Thuế tài sản từ 2010, tuy nhiên do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế dẫn đến kế hoạch triển khai luật Thuế tài sản liên tục bị hoãn lại**.

Từ 2011, Trung Quốc đang thực hiện thí điểm luật thuế tài sản tại một vài địa phương (Thượng Hải và

Trùng Khánh) như là một phần trong kế hoạch kiểm chế giá bất động sản. Dự thảo về luật Thuế tài sản của Trung Quốc tập trung vào các loại bất động sản trong lĩnh vực thương mại, công nghiệp và nhà ở. **Giá trị của bất động sản được dựa trên kết quả kiểm định của chính quyền địa phương. Hiện tại, quy định trên hệ thống luật thuế của Trung quốc liên quan đến bất động sản như sau: (i) thuế trước bạ (Stamp Duty); (ii) thuế giá trị gia tăng đất (Land value appreciation tax); (iii) thuế bất động sản (Real estate tax).**

### Thuế trước bạ

Theo quy định của luật thuế trước bạ (Stamp duty) tại Trung Quốc, việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc bất động sản, cả bên mua và bên bán trong hợp đồng chuyển nhượng bất động sản đều phải nộp thuế trước bạ 0.05% giá trị của bất động sản trên hợp đồng. Tuy nhiên, đối tượng chịu thuế là cá nhân được miễn thuế trước bạ này. Trong trường hợp cho thuê bất động sản, thuế trước bạ được áp dụng tại mức 0.1% giá trị của hợp đồng cho thuê<sup>13</sup>.

### Thuế giá trị gia tăng đất

Doanh nghiệp và cá nhân (gọi chung là người nộp thuế) nộp thuế Giá trị gia tăng đất đối với thu nhập

**Bảng 4: Biểu thuế suất lũy tiến cho thuế trước bạ đối với người bán (áp dụng cho bất động sản cư trú) – Singapore**

Ngày mua hoặc ngày thay đổi khu vực, mục đích sử dụng	Thời gian sở hữu	Thuế suất
Từ 20/02/2010 đến 29/08/2010	Dưới 1 năm	1% cho S\$180.000 đầu tiên 2% cho S\$180.000 tiếp theo 3% cho phần còn lại
	Trên 1 năm	Không áp dụng SSD
Từ 30/08/2010 đến 13/01/2011	Dưới 1 năm	1% cho S\$180.000 đầu tiên 2% cho S\$180.000 tiếp theo 3% cho phần còn lại
	Từ 1 năm đến 2 năm	0,67% cho S\$180.000 đầu tiên 1,33% cho S\$180.000 tiếp theo 2% cho phần còn lại
	Từ 2 năm đến 3 năm	0,33% cho S\$180.000 đầu tiên 0,67% cho S\$180.000 tiếp theo 1% cho phần còn lại
	Trên 3 năm	Không áp dụng SSD
Từ 14/01/2011 đến 10/03/2017	Dưới 1 năm	16%
	Từ 1 năm đến 2 năm	12%
	Từ 2 năm đến 3 năm	8%
	Từ 3 năm đến 4 năm	4%
	Trên 4 năm	Không áp dụng SSD
Từ 11/03/2017 đến nay	Dưới 1 năm	12%
	Từ 1 năm đến 2 năm	8%
	Từ 2 năm đến 3 năm	4%
	Trên 3 năm	Không áp dụng SSD

Nguồn: Theo luật thuế trước bạ (Stamp Duties Act)

**Bảng 5: Biểu thuế suất lũy tiến cho thuế trước bạ đối với người bán (áp dụng cho bất động sản công nghiệp) – Singapore**

Ngày mua hoặc ngày thay đổi khu vực, mục đích sử dụng	Thời gian sở hữu	Thuế suất
Từ 12/01/2013 đến nay	Dưới 1 năm	15%
	Từ 1 năm đến 2 năm	10%
	Từ 2 năm đến 3 năm	5%
	Trên 3 năm	Không áp dụng SSD

**Bảng 6: Thuế suất lũy tiến đối với bất động sản cư trú sử dụng cho mục đích cư trú tại Singapore**

Giá trị thường niên	Thuế suất
S\$8.000 đầu tiên	0%
Từ S\$8.000 đến S\$55.000	4%
Từ S\$55.000 đến S\$70.000	6%
Từ S\$70.000 đến S\$85.000	8%
Từ S\$85.000 đến S\$100.000	10%
Từ S\$100.000 đến S\$115.000	12%
Từ S\$115.000 đến S\$130.000	14%
Trên S\$130.000	16%

Nguồn: Theo luật thuế tài sản Singapore

**Bảng 7: Thuế suất lũy tiến đối với bất động sản cư trú nhưng không sử dụng cho mục đích cư trú tại Singapore**

Giá trị thường niên	Thuế suất
S\$30.000 đầu tiên	10%
Từ S\$30.000 đến S\$45.000	12%
Từ S\$45.000 đến S\$60.000	14%
Từ S\$60.000 đến S\$75.000	16%
Từ S\$75.000 đến S\$90.000	18%
Trên S\$90.000	20%

Nguồn: Theo luật thuế tài sản Singapore

từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất. Phần còn lại (giá trị gia tăng) của người nộp thuế thu được từ chuyển nhượng bất động sản sau khi trừ các khoản được trừ theo quy định thì phải nộp thuế giá trị gia tăng đất theo thuế suất được quy định tại luật thuế giá trị gia tăng đất, theo Bảng 8.

Cơ sở tính thuế là số dư của số tiền người nộp thuế nhận được từ việc chuyển nhượng bất động sản, sau khi trừ tổng các khoản được khấu trừ. Các khoản được khấu trừ khi tính toán giá trị gia tăng đất gồm: (i) số tiền đã trả để nhận quyền sử dụng đất; (ii) chi phí cho việc phát triển đất đai; (iii) chi phí cho việc xây dựng các tòa nhà và cơ sở vật chất mới, hoặc giá trị được đánh giá của các tài sản và tòa nhà đã qua sử dụng; (iv) các loại thuế liên quan đến chuyển nhượng bất động sản; (v) các khoản được khấu trừ khác theo quy định của Bộ Tài chính Trung Quốc.

Thuế giá trị gia tăng đất sẽ được miễn trong trường hợp: (i) người nộp thuế xây dựng nhà ở tiêu chuẩn thông thường để bán, trong đó số tiền đánh giá không vượt quá 20% tổng số khoản được khấu trừ; (ii) bất động sản trưng dụng, trưng thu theo quy định của pháp luật do yêu cầu xây dựng của Nhà nước.

### Thuế bất động sản

Chính phủ Trung Quốc đã ban hành quy định tạm thời về thuế bất động sản và thực hiện thí điểm tại Thượng Hải và Trùng Khánh, tiếp tục thiết lập cơ sở và thuế suất bất động sản địa phương, nhưng **thuế này chỉ đánh vào khu vực đô thị, thành phố**. Thuế bất động sản sẽ được nộp bởi chủ sở hữu bất động sản hoặc chủ sở hữu quyền sử dụng đất. **Số tiền thuế cụ thể phải nộp sẽ được tính trên phần còn lại sau khi trừ từ 10% đến 30% giá trị ban đầu của tài sản**. Chi tiết về phạm vi trừ sẽ được xác định bởi tỉnh, khu tự trị hoặc chính quyền nhân dân thành phố trực thuộc trung ương.

Trường hợp không có giá trị ban đầu của bất động sản để làm cơ sở, cơ quan thuế địa phương sẽ xem xét và quyết định dựa trên giá trị của bất động sản liên quan khác có tính chất tương tự. Trường hợp tài sản được cho thuê, thu nhập từ việc cho thuê tài sản sẽ được sử dụng làm cơ sở để tính thuế. **Thuế bất động sản sẽ được tính trên giá trị còn lại của tài sản với thuế suất 1,2%, hoặc trên thu nhập cho thuê tài sản với thuế suất 12%**. Tiền thuế sẽ được thu hàng năm. Thời hạn thanh toán sẽ do tỉnh, khu tự trị hoặc chính quyền nhân dân thành phố trực thuộc trung ương quyết định.



**Bảng 8: Biểu thuế suất lũy tiến cho gia trị gia tăng đất – Trung Quốc**

Bậc	Cơ sở tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá trị gia tăng không vượt quá 50% giá trị khoản được khấu trừ	30%
2	Phần giá trị gia tăng không vượt quá 50% nhưng nhỏ hơn 100% số được khấu trừ.	40%
3	Phần giá trị gia tăng không vượt quá 100% nhưng nhỏ hơn 200% số được khấu trừ.	50%
4	Phần giá trị gia tăng vượt quá 200% của khoản được khấu trừ	60%

Nguồn: Theo luật thuế giá trị gia tăng đất Trung Quốc

Các loại bất động sản sau đây sẽ được miễn thuế: (i) Bất động sản sử dụng vào mục đích tư nhân của cơ quan Nhà nước, tổ chức nhân dân và lực lượng vũ trang; (ii) Bất động sản sử dụng riêng cho các tổ chức do Sở Tài chính Nhà nước cấp kinh phí hoạt động; (iii) Bất động sản sử dụng vào mục đích tư nhân là đền, miếu, công viên, danh lam thắng cảnh lịch sử, danh lam thắng cảnh; (iv) Bất động sản thuộc sở hữu của cá nhân không nhằm mục đích kinh doanh; (v) Bất động sản khác được Bộ Tài chính chấp thuận miễn thuế. Ngoại trừ những trường hợp nêu trên, người nộp thuế gặp khó khăn trong việc nộp thuế có thể được giảm hoặc miễn thuế trong một thời gian nhất định do tình, khu tự trị hoặc chính quyền nhân dân thành phố trực thuộc trung ương.

### Một số nhận xét chung về chính sách thuế nhà, đất các nước

Việc tính thuế nhà, đất các nước trong đó giá trị tính thuế hầu như được xác định theo giá thị trường dựa trên nguyên tắc: (1) có cơ quan khảo sát giá nhà đất theo thị trường; (2) Có cơ quan định giá xác định cơ sở tính thuế.

Việc xác định thuế có phân theo các loại nhà, đất, phân theo đối tượng sở hữu nhà, đất trên nguyên tắc hiệu quả chống hiện tượng đầu cơ trục lợi, tránh lãng phí tài nguyên đất.

Việc tính thuế hầu hết đều tính theo nguyên tắc đánh thuế lũy tiến nhằm đảm bảo tính công bằng.

Phần lớn các nước có luật thuế tài sản hay bất động sản, riêng Trung Quốc đang thí điểm ở các thành phố lớn.

Các nước có tích hợp trong thuế tài sản việc đánh thuế lên phần giá trị tăng thêm của đất và cũng đánh thuế trên phương pháp lũy tiến, nguồn thuế này dành cho quỹ phát triển nhà ở xã hội<sup>14</sup>.

### Tình hình về thu thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất tại Việt Nam

#### Các loại phí, lệ phí thu trên đất và tài sản gắn liền với đất

Thứ nhất: đối với các loại phí như trích lục, công chứng, phí cung cấp thông tin,... mang tính chất hoàn

trả trực tiếp, tùy thuộc vào chất lượng dịch vụ công mà đơn vị tư nhân hay nhà nước cung cấp, nên mức cao hay thấp là tùy vào chất lượng dịch vụ.

Thứ hai: Liên quan đến phí trích bạ hiện nay với cách tính cũng hoàn toàn dựa vào giá trị đất do UBND tỉnh ban hành và như đã nói, giá này không phản ánh đúng giá trị thị trường giao dịch.

#### Các loại thuế liên quan đất đai

Hiện các loại thuế liên quan đến đất và tài sản gắn liền với đất bao gồm: (1) Thuế đánh trên quyền sử dụng; (2) Thuế đánh trên chuyển nhượng quyền sử dụng tương ứng với hai loại đất là đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp.

#### Về thuế đánh lên quyền sử dụng đất

Luật đất đai năm 2013 đã có những quy định khá rõ về phân loại đất nông nghiệp và phi nông nghiệp, tuy nhiên trong một số trường hợp sau cần xem xét lại xét trên các khía cạnh hiệu quả, công bằng.

Đối với đất nông nghiệp: Thứ nhất ở phần đối tượng chịu thuế của đất nông nghiệp có nội dung “**Trong trường hợp không sử dụng đất thuộc diện chịu thuế theo quy định tại điều này chủ sử dụng đất vẫn phải nộp thuế theo quy định của Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp**”, quy định này sẽ tạo ra gánh nặng thuế thật sự cho người dân trong trường hợp đất chưa sử dụng vì các vấn đề đang trong quá trình cải tạo, chỉnh trang lại đất. Việc tính thuế sử dụng đất nông nghiệp dựa vào diện tích, hạng đất và định suất thuế tính bằng kilogram thóc trên một đơn vị diện tích của từng hạng đất. Thuế sử dụng đất nông nghiệp = **Diện tích x Định suất thuế theo hạng đất**. Cách tính thuế này xem ra khó tính, tốn kém chi phí nếu đi vào vận hành và không ổn định do trị giá tính thuế dựa vào giá thóc. Ngoài ra cách tính này cũng chưa xem xét đến vấn đề công bằng khi xuất hiện tầng lớp thu gom đất, tầng lớp nghèo đất ít lại bán đất đi làm thuê.

Đối với đất phi nông nghiệp: Thứ nhất, ở đối tượng không chịu thuế “**Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ**”. Việc miễn, hay là đối tượng không chịu thuế cho đối tượng này xem

ra chưa hợp lý bởi lẽ sự phát triển ngày càng nhiều của các loại hình am, tự, đền, miếu,... với mục đích trục lợi mang tính chất tâm linh chứ không mục đích về truyền thống hay văn hóa tín ngưỡng. Thứ hai, về tính thuế theo biểu thuế lũy tiến từng phần: Diện tích trong hạn mức 0,03%; Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức 0,07%; Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức 0,15%. Tính thuế này với thuế suất rất thấp, giá trị tính thuế cũng rất thấp (vì căn cứ theo khung giá nhà nước ban hành cũng không theo giá thị trường giao dịch). Điều này không đảm bảo tính hiệu quả và công bằng<sup>15</sup>.

#### **Thuế đánh lên chuyển mục đích sử dụng đất**

Thứ nhất: Việc thu tiền chuyển mục đích sử dụng lại liên quan đến việc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất **không thông qua đấu giá** quyền sử dụng đất hay có thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Vấn đề đấu giá quyền sử dụng đất cần có cơ chế quản lý, giám sát, minh bạch, định giá độc lập, khách quan theo giá thị trường và giá trị tương lai nếu không sẽ gây thất thoát ngân sách

Thứ hai: Việc tính toán đều dựa vào giá đất do UBND tỉnh ban hành, và giá đất này không phản ánh đúng giá trị thị trường dễ gây tiêu cực, thất thoát ngân sách.

#### **Thuế liên quan chuyển nhượng (bao gồm: TNDN, TNCN và thuế GTGT)**

Thứ nhất: Việc xác định các vấn đề miễn thuế TNCN từ nhà, đất là chưa hợp lý, về nguyên tắc khi phát sinh thu nhập là phát sinh nghĩa vụ thuế, khi miễn giảm như cha mẹ, vợ chồng,... mà chưa xác định đối tượng đó giàu, hay nghèo, chưa có nhà đất hay đã có nhiều nhà đất là hết sức không hợp lý, chưa đảm bảo tính công bằng và hiệu quả.

Thứ hai: Việc tính thuế thu nhập kể cả TNDN và TNCN đều xác định tính thuế trên phương diện tính thuế tỷ lệ, do vậy không tính toán thu nhập theo lũy tiến, do vậy cũng không thể tạo ra tính công bằng và hiệu quả.

Thứ ba: Việc tính thuế hiện cũng dựa vào giá đất nhà nước ban hành và như vậy chưa theo giá bán thực tế giao dịch, điều này làm thất thu ngân sách lớn.

Thứ tư: Việc đánh thuế lên đất và nhà hiện chưa xét được bản thân hay người chịu thuế giàu, nghèo, có nhiều nhà đất hay chưa có nhà đất,... cho nên chưa hạn chế việc đầu cơ đất và nhà đất nói chung, làm lãng phí tài nguyên đất đai và tài sản trên đất, và đương nhiên cách tính toán thuế như hiện nay chưa thể đạt tính hiệu quả và công bằng nói chung.

## **CÁC KHUYẾN NGHỊ CHÍNH SÁCH**

Đất là nguồn tài nguyên chung của quốc gia, việc khai thác và sử dụng thế nào cho hiệu quả chính là mục tiêu hầu hết các quốc gia đều hướng đến, bên cạnh tính công bằng, theo Bảng 9.

**Bảng 9: Tổng hợp các đề xuất**

Khoản thu	Các hạn chế	Đề xuất
Thuế đánh lên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	<p>- Đối với đất nông nghiệp:</p> <p>+ Thứ nhất ở phần đối tượng chịu thuế của đất nông nghiệp có nội dung “Trong trường hợp không sử dụng đất thuộc diện chịu thuế theo quy định tại điều này chủ sử dụng đất vẫn phải nộp thuế theo quy định của Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp”, quy định này sẽ tạo ra gánh nặng thuế thật sự cho người dân trong trường hợp đất chưa sử dụng vì các vấn đề đang trong quá trình cải tạo, chỉnh trang lại đất.</p> <p>+ Việc tính thuế sử dụng đất nông nghiệp dựa vào diện tích, hạng đất và định suất thuế tính bằng kilogram thóc trên một đơn vị diện tích của từng hạng đất. Thuế sử dụng đất nông nghiệp = Diện tích x Định suất thuế theo hạng đất. Cách tính thuế này xem ra khó tính, tốn kém chi phí nếu đi vào vận hành và không ổn định do trị giá tính thuế dựa vào giá thóc. Ngoài ra cách tính này cũng chưa xem xét đến vấn đề công bằng khi xuất hiện tầng lớp thu gom đất, tầng lớp nghèo đất ít lại bán đất đi làm thuê.</p> <p>-Đối với đất phi nông nghiệp:</p> <p>+ Thứ nhất ở đối tượng không chịu thuế “Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ”. Việc miễn, hay là đối tượng không chịu thuế cho đối tượng này xem ra chưa hợp lý bởi lẽ sự phát triển ngày càng nhiều của các loại hình am, tự, đền, miếu,... với mục đích trực lợi mang tính chất tâm linh chứ không mục đích về truyền thống hay văn hóa tín ngưỡng.</p> <p>+ Thứ hai về tính thuế theo biểu thuế lũy tiến từng phần: Diện tích trong hạn mức 0,03%; Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức 0,07%; Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức 0,15%. Tính thuế này với thuế suất rất thấp, giá trị tính thuế cũng rất thấp (vì căn cứ theo khung giá nhà nước ban hành cũng không theo giá thị trường giao dịch). Điều này không đảm bảo tính hiệu quả và công bằng.</p>	<p>- Đối với đất nông nghiệp:</p> <p>+ Miễn thuế trong trường hợp đất không sử dụng vì các vấn đề khách quan</p> <p>+ Phân nhóm đối tượng sở hữu trực tiếp sản xuất và nhóm đối tượng mục đích kinh doanh, cho thuê</p> <p>+ Phân thời gian nắm giữ trên nguyên tắc nắm giữ càng lâu thì giảm thuế</p> <p>+ Đánh thuế lũy tiến trên số đất vượt hạn điền</p> <p>+ Giá tính thuế quy thành tiền trên m<sup>2</sup> đất có thể có hệ số điều chỉnh theo vị trí, khu vực,...</p> <p>-Đối với đất phi nông nghiệp:</p> <p>+ Xem xét chuyển “Đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ” sang chịu thuế đối với đất không có mục đích ngay từ đầu hoặc trực lợi dưới dạng “kinh doanh tâm linh”</p> <p>+ Phân nhóm đối tượng sở hữu trực tiếp sản xuất và nhóm đối tượng mục đích kinh doanh, cho thuê</p> <p>+ Phân thời gian nắm giữ trên nguyên tắc nắm giữ càng lâu thì giảm thuế</p> <p>+ Xây dựng lại mức thuế lũy tiến trên số đất vượt hạn điền mức thuế hiện tại còn thấp</p> <p>+ Giá tính thuế quy thành tiền trên m<sup>2</sup> đất có thể có hệ số điều chỉnh theo vị trí, khu vực,...</p>

*Continued on next page*

Table 9 continued

Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất	<p>+ Thứ nhất: Việc xác định các vấn đề miễn thuế TNCN từ nhà, đất là chưa hợp lý, về nguyên tắc khi phát sinh thu nhập là phát sinh nghĩa vụ thuế, khi miễn giảm như cha mẹ, vợ chồng,...mà chưa xác định đối tượng đó giàu, hay nghèo, chưa có nhà đất hay đã có nhiều nhà đất là hết sức không hợp lý, chưa đảm bảo tính công bằng và hiệu quả.</p> <p>+ Thứ hai: Việc tính thuế thu nhập kể cả TNDN và TNCN đều xác định tính thuế trên phương diện tính thuế tỷ lệ, do vậy không tính toán thu nhập theo lũy tiến, do vậy cũng không thể tạo ra tính công bằng và hiệu quả</p> <p>+ Thứ ba: Việc tính thuế hiện cũng dựa vào giá đất nhà nước ban hành và như vậy chưa theo giá bán thực tế giao dịch, điều này làm thất thu ngân sách lớn.</p> <p>+ Thứ tư: Việc đánh thuế lên đất và nhà hiện chưa xét được bản thân hay đối tượng chịu thuế giàu, nghèo, có nhiều nhà đất hay chưa có nhà đất,...cho nên chưa hạn chế việc đầu cơ đất và nhà đất nói chung, làm lãng phí tài nguyên đất đai và tài sản trên đất, và đương nhiên cách tính toán thuế như hiện nay chưa thể đạt tính hiệu quả và công bằng nói chung.</p>	<p>+ Xem xét lại đối tượng miễn thuế trường hợp sang nhượng giữa cha mẹ, vợ chồng, ...</p> <p>+ Chuyển việc tính từ thuế tỷ lệ sang thuế lũy tiến theo giá trị, lũy tiến theo số lượng sở hữu và lũy tiến theo thời gian sở hữu (Thời gian sở hữu càng ngắn thì mức thuế suất càng tăng). Theo đó, mức thuế suất sẽ rất cao khi đối tượng chịu thuế sở hữu đồng thời nhiều bất động sản và chuyển nhượng trong thời gian ngắn (ví dụ: dưới 01 năm)</p>
Thuế chuyển mục đích sử dụng	<p>- Thứ nhất: Việc thu tiền chuyển mục đích sử dụng lại liên quan đến việc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hay có thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Vấn đề đấu giá quyền sử dụng đất cần có cơ chế quản lý, giám sát, minh bạch, định giá độc lập, khách quan theo giá thị trường và giá trị tương lai nếu không sẽ gây thất thoát ngân sách</p> <p>- Thứ hai: Việc tính toán đều dựa vào giá đất do tinh ban hành, và giá đất này không phản ánh đúng giá trị thị trường dễ gây tiêu cực, thất thoát ngân sách</p>	<p>Việc đấu thầu, đấu giá cần công khai, minh bạch theo nguyên tắc thị trường cạnh tranh</p>
Các loại phí, lệ phí	<p>+ Thứ nhất: đối với các loại phí như trích lục, công chứng, phí cung cấp thông tin,...mang tính chất hoàn trả trực tiếp, tùy thuộc vào chất lượng dịch vụ công mà đơn vị tư nhân hay nhà nước cung cấp, nên mức cao hay thấp là tùy vào chất lượng dịch vụ</p> <p>+ Thứ hai: Liên quan đến phí trước bạ hiện nay với cách tính cũng hoàn toàn dựa vào giá trị đất do UBND tỉnh ban hành và như đã nói, giá này không phản ánh đúng giá trị thị trường giao dịch</p>	<p>+ Minh bạch các loại phí, lệ phí</p> <p>+ Tăng cường chất lượng dịch vụ công</p>
Có chính sách riêng về thuế tài sản	<p>Hiện thuế tài sản mà cụ thể là thuế đất và tài sản trên đất đã được quy định rời rạc trong nhiều luật thuế khác nhau như thuế thu nhập doanh nghiệp, thu nhập cá nhân, luật thuế GTGT, thuế nhà thầu,...</p> <p>Do vậy nếu ban hành riêng luật thuế tài sản, bắt buộc phải chỉnh sửa toàn bộ các quy định, luật nêu trên, việc này gây ra tốn kém chi phí và mất nhiều thời gian</p>	<p>Có quy định riêng về thuế tài sản là hợp lý, phù hợp với xu hướng phát triển các nước</p> <p>Tuy nhiên thuế tài sản cần hướng đến cả bất động sản và động sản, vì định hướng hiện tại của NQ19 chỉ hướng đến bất động sản, trong khi tài sản bao gồm cả bất động sản và động sản</p>
Đề xuất chung	<p>Ban hành khung pháp lý và cơ quan khảo sát và định giá trị tính thuế trên nguyên tắc theo giá thị trường làm căn cứ tính thuế, không căn cứ vào khung giá nhà nước ban hành, khung giá này chỉ dành cho đền bù các công trình phúc lợi công cộng, an sinh xã hội, an ninh quốc phòng</p>	

Nguồn: Tổng hợp của tác giả

### **Ban hành chính sách điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra**

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 19 Luật đất đai năm 2013 thì: “Nhà nước điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất mà không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại thông qua chính sách thuế, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, đầu tư cơ sở hạ tầng và chính sách hỗ trợ cho người có đất thu hồi”. Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại pháp luật vẫn chưa làm rõ khái niệm “giá trị tăng thêm từ đất” cũng như giá trị tăng thêm không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại. Theo quan niệm chung thì **giá trị tăng thêm của hàng hóa** là giá trị mới của hàng hóa tạo ra từ quá trình sản xuất kinh doanh. Đất đai thì không do con người tạo ra nhưng được coi là “hàng hóa đặc biệt”, đã quy định giá cả từ Luật Đất đai cũ năm 1993<sup>3,4</sup>. Vì vậy có thể hiểu: “Giá trị tăng thêm từ đất chính là phần giá trị mới vượt trội so với giá trị được xác định tại thời điểm xác lập quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho người sử dụng đất. Phần giá trị này có được có thể là do việc đầu tư, cải tạo đất của người sử dụng đất mang lại (như san lấp mặt bằng, bồi bổ đối với đất nông nghiệp...) hoặc do những tác động khác. Thực tế cho thấy, ngoài phần giá trị tăng thêm của đất do người sử dụng đất đầu tư mang lại, đất đai có thể tăng thêm giá trị do những tác động sau mà không phải do việc đầu tư, cải tạo đất của người sử dụng đất mang lại như: (1) Sự phát triển của đời sống kinh tế xã hội: đây là yếu tố biểu hiện sự thay đổi trong quan hệ cung – cầu về đất đai. Đời sống kinh tế xã hội phát triển kéo theo cầu về đất đai càng đa dạng, khả năng đáp ứng nhu cầu ngày càng cao nhưng quỹ đất đai có hạn dẫn đến sự gia tăng của giá đất; (2) Hoạt động đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của Nhà nước: các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước, năng lượng...) và hạ tầng xã hội (trường học, bệnh viện, chợ...) ảnh hưởng rất lớn đến khả năng sinh lợi của đất, điều kiện thuận lợi cho sản xuất kinh doanh cũng như sinh hoạt của người SDD. Đây chính là những yếu tố quyết định giá trị, giá cả của đất đai. Các yếu tố này càng hoàn thiện thì giá đất trong khu vực càng tăng; (3) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Nhà nước: tự thân các yếu tố này không làm tăng giá trị của đất nhưng là tiền đề để giá trị này tăng lên. Khi Nhà nước lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phát triển đô thị, định hướng chuyển từ đất nông nghiệp sang đất khu dân cư chẳng hạn, hiện tượng tăng giá đất sẽ xảy ra bởi việc gia tăng giá trị của đất trong tương lai chắc chắn sẽ đến nếu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Nhà nước thể hiện đủ tính khoa học và khả thi<sup>16</sup>.

Phần tăng thêm giá trị của đất do các yếu tố khách quan nêu trên đã góp phần tạo ra giá trị gia tăng mà không do người sử dụng đất tạo ra, tất nhiên phải thuộc về Nhà nước và xã hội, bởi người sử dụng đất không có đóng góp gì cho sự tăng thêm này. Hơn nữa, để có được những giá trị tăng thêm trên, toàn xã hội và Nhà nước phải rất tốn kém trong việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, góp phần cho kinh tế xã hội phát triển<sup>17</sup>. Bên cạnh đó, việc Nhà nước điều tiết giá trị tăng thêm của đất không do đầu tư của người sử dụng đất mang lại ngoài việc đảm bảo sự công bằng xã hội còn có ý nghĩa rất lớn trong việc chống đầu cơ đất đai – một hiện tượng được đánh giá là có tác động tiêu cực đối với thị trường đất đai nói riêng và thị trường bất động sản (BDS) nói chung. Như vậy cần thiết phải ban hành sắc thuế riêng đánh trên phần giá trị tăng thêm của đất này (hoặc tích hợp trong phần thuế tài sản). Nguồn thu từ thuế này được điều tiết bổ sung vào quỹ nhà ở xã hội<sup>18</sup>.

### **Tiếp tục nghiên cứu triển khai thuế bất động sản**

Hiện thuế tài sản mà cụ thể là thuế đất và tài sản trên đất đã được quy định rời rạc trong nhiều luật thuế khác nhau như thuế thu nhập doanh nghiệp, thu nhập cá nhân, luật thuế GTGT, thuế nhà thầu... **Do vậy nếu ban hành riêng luật thuế bất động sản, bắt buộc phải lên kế hoạch chỉnh sửa toàn bộ các quy định, luật thuế, phí như thuế đất nông nghiệp, phi nông nghiệp, thuế GTGT, thuế TNDN, thuế TNCN,....**

#### **Về đối tượng chịu thuế**

Nếu đã xác định là thuế bất động sản, vì vậy một số loại thuế đánh trên tài sản là bất động sản bao gồm: (1) Thuế đánh vào đất; (2) Thuế đánh vào nhà cửa, vật kiến trúc; (3) Thuế đánh vào tài sản là bất động sản chuyển nhượng; (4) Thuế đánh vào các khoản thu từ khai thác sử dụng tài nguyên đất; (5) Thuế đánh vào giá trị tăng thêm của tài sản. Trong đây, có mục (5) thuế đánh vào giá trị tăng thêm của tài sản là đất, nhà mà không do người sử dụng tạo ra, phần này trùng với mục 3.2 mà chúng tôi đã trình bày. Do vậy nếu có thuế bất động sản ra đời riêng thì đương nhiên cần bổ sung đối tượng chịu thuế là phần giá trị tăng thêm của nhà đất mà không do người chủ tạo ra.

#### **Về phương pháp tính thuế**

**Thuế bất động sản phải nộp = Trị giá tính thuế \* Thuế suất**

Để đảm bảo tính hiệu quả và công bằng thì khi xây dựng cơ sở tính thuế các quốc gia tập trung vào phân các ngưỡng giá trị của bất động sản và thuế suất xây dựng cũng tăng lên tương ứng theo các ngưỡng giá trị (thuế suất lũy tiến)/.

## DANH SÁCH CÁC TỪ VIẾT TẮT

NQ19: Nghị quyết 19  
BĐS: Bất động sản  
SSD: Bất động sản  
TNCN: Thu nhập cá nhân  
TRNDN: Thu nhập doanh nghiệp  
BSD: Thuế là thuế trước bạ đối với người mua (Buyer's Stamp Duty)  
ABSD: Thuế tài sản gia tăng đối với người mua (Additional Buyer's Stamp Duty)  
SSD: Thuế trước bạ đối với người bán  
IRAS: Cơ quan quản lý thuế Singapore  
UBND: Ủy ban nhân dân  
GTGT: Giá trị gia tăng

## XUNG ĐỘT LỢI ÍCH

Nhóm tác giả xin cam đoan rằng không có bất kì xung đột lợi ích nào trong công bố bài báo

## ĐÓNG GÓP CỦA CÁC TÁC GIẢ

- Tác giả Nguyễn Anh Phong chịu trách nhiệm nội dung: lên kế hoạch, ý tưởng, tham gia viết phần tổng quan và kết luận;
- Tác giả Phan Huy Tâm chịu trách nhiệm nội dung: thu thập dữ liệu và phân tích;
- Tác giả Thân Ngọc Minh chịu trách nhiệm nội dung: viết cơ sở lý luận.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Ban chấp hành trung ương, Nghị quyết về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Nghị quyết 19/NQ-TW, Hà Nội, ngày 31 tháng 10 năm 2012;.
2. Ban chấp hành trung ương, Nghị quyết Về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách. nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành

3. nước phát triển có thu nhập cao, Nghị quyết 18/NQ-TW, Hà Nội, ngày 16 tháng 6 năm 2022;.
3. Quốc hội, Luật đất đai, Số 45/2013/QH13, Hà Nội, ngày 29 tháng 11 năm; 2013;.
4. Quốc hội, Luật nhà ở, Số 65/2014/QH13. Hà Nội Ngày. 2014;25;.
5. The Revenue Department. Thailand tax collection; 05/12/2020;Available from: <https://www.rd.go.th/english/index-eng.html>.
6. Inland Revenue Authority of Singapore. Property tax; 24/02/2020;Available from: <https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax>.
7. State taxation administration of the People's Republic of China, tax collection and administration; 24/02/2020;Available from: <http://www.chinatax.gov.cn/eng/c101270/c101274/index.html>.
8. Ministry of Commerce of the People's Republic of China. Policies; 24/02/2020;Available from: <http://english.mofcom.gov.cn/>.
9. Quốc hội, Luật thuế tài nguyên, Số 45/2009/QH12, Hà Nội, ngày 25 tháng 11 năm; 2009;.
10. Ministry of Economy and Finance of Korea, Public Information; 24/02/2020;Available from: <https://english.moef.go.kr/>.
11. CHOI C. Issues in real estate taxation and rationalization of property taxation: lessons from real estate regulation policy in Korea. East Asian J Bus Econ (EAJBE). 2021:63-9;.
12. OECD. The OECD and Southeast Asia - Data on tax; 24/02/2020;Available from: <https://www.oecd.org/southeast-asia/data/tax.htm>.
13. Kwon C. A comparative study of the real estate tax of Korea and Vietnam [Master's thesis]; 2019;.
14. Laovakul D. Property tax in Thailand: an assessment and policy implications. Thammasat Rev Econ Soc Policy. 2016:24-53;.
15. Lu L. The research on the predicament of further promoting the reform of real estate tax. Curr Urban Stud. 2020;08(3):417-27;Available from: <https://doi.org/10.4236/cus.2020.83023>.
16. Ni P, Zou L, Gao G, Jiang X. Housing reform and China's real estate industry. Singapore: Springer; 2020;Available from: <https://doi.org/10.1007/978-981-13-0965-6>.
17. Ni P, Zou L, Gao G, Jiang X. Housing reform and China's real estate industry. Singapore: Springer; 2020;Available from: <https://doi.org/10.1007/978-981-13-0965-6>.
18. Maneepitak D. Potential economic and social impact of land and building tax; 2020 ([doctoral dissertation]. King's College London);.



# Policies on tax, fees, charges, and land use payments and some recommendations

Nguyen Anh Phong, Phan Huy Tam\*, Than Ngoc Minh

## ABSTRACT

This study was conducted with the primary objective of compiling, analyzing, and commenting on tax policies, fees, and charges related to land. Particularly, these policies will be considered in the light of two important Resolutions: Resolution 19-NQ/TW dated 31/10/2012, and Resolution 18-NQ/TW dated 16/6/2022. These resolutions have set out some basic guidelines for the management and taxation related to land in Vietnam. The study reveals that despite differences in culture, politics, and economy, many countries have effectively implemented tax policies, fees, and charges related to land. These policies often aim to create a significant source of tax revenue, ensure fairness and efficiency in land use, and contribute to sustainable development. To make appropriate policy recommendations, this study scrutinizes current land-related tax, fee, and charge policies in Vietnam, and the status and trends of the real estate and land markets. Data was collected and analyzed from various sources, including official reports, research documents, and reputable on-line sources. The authors propose several policy recommendations for improving policies related to taxes, fees, and charges on land in the future. These recommendations not only aim to enhance efficiency in tax collection but also focus on providing a reasonable and transparent environment for citizens and businesses while ensuring sustainable and harmonious social development.

**Key words:** Land-related Tax Policies, Policy Recommendations, Global Comparative Study, Vietnam

---

Faculty of Finance and Banking,  
University of Economics and Law,  
VNUHCM, Vietnam

## Correspondence

**Phan Huy Tam**, Faculty of Finance and  
Banking, University of Economics and  
Law, VNUHCM, Vietnam

Email: tamph@uel.edu.vn

## History

- Received: 25-5-2023
- Accepted: 31-7-2023
- Published Online: 31-12-2023

DOI : <https://doi.org/10.32508/stdjelm.v7iS1.1245>



## Copyright

© VNUHCM Press. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 International license.



**Cite this article :** Phong N A, Tam P H, Minh T N. **Policies on tax, fees, charges, and land use payments and some recommendations.** *Sci. Tech. Dev. J. - Eco. Law Manag.* 2023, 7(S1):S57-S72.