

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ TP.HỒ CHÍ MINH**

NGUYỄN THỊ MỸ LINH

**CHÍNH SÁCH THUẾ ĐỐI VỚI PHÁT TRIỂN
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

TP. Hồ Chí Minh – năm 2012

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ TP.HỒ CHÍ MINH**

NGUYỄN THỊ MỸ LINH

**CHÍNH SÁCH THUẾ ĐỐI VỚI PHÁT TRIỂN
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

Chuyên ngành: Kinh tế tài chính – Ngân hàng

Mã số: 62.31.12.01

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC

GS.TS DƯƠNG THỊ BÌNH MINH

TP. Hồ Chí Minh – năm 2012

PHẦN 1

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

LỜI CAM ĐOAN

Tôi cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi, các kết quả nghiên cứu có tính độc lập riêng, chưa được công bố toàn bộ nội dung này bất kỳ ở đâu; các số liệu, các nguồn trích dẫn trong luận án được chú thích nguồn gốc rõ ràng, trung thực.

Tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về lời cam đoan danh dự của tôi.

Tác giả

Nguyễn Thị Mỹ Linh

MỤC LỤC

TRANG PHỤ BÌA

LỜI CAM ĐOAN

MỤC LỤC

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ

MỞ ĐẦU

CHƯƠNG 1 : CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHÍNH SÁCH THUẾ ĐỐI VỚI PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN11

1.1. Thị trường bất động sản.....11

1.1.1. Khái niệm bất động sản..... 11

1.1.2. Khái niệm thị trường bất động sản.....11

1.1.3. Đặc điểm thị trường bất động sản12

1.1.4. Các yếu tố cấu thành thị trường bất động sản.....15

1.1.4.1. Hàng hóa trên thị trường bất động sản.....15

1.1.4.2. Các chủ thể tham gia trên thị trường bất động sản16

1.1.4.3. Cung cầu và quan hệ cung cầu bất động sản.....17

1.1.4.4. Giá cả hàng hóa bất động sản.....20

1.1.5. Các nhân tố ảnh hưởng đến phát triển thị trường bất động sản25

1.1.6. Các chỉ tiêu phản ánh sự phát triển của thị trường bất động sản27

1.1.7. Các chỉ số đo lường trong thị trường bất động sản.....28

1.2. Chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản30

1.2.1. Khái niệm chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản30

1.2.2. Đặc điểm của thuế bất động sản.....30

1.2.3. Vai trò của chính sách thuế đối với quản lý và phát triển thị trường bất động sản
.....31

1.2.4. Các sắc thuế trong lĩnh vực bất động sản.....34

1.2.4.1. Thuế sở hữu (sử dụng) bất động sản34

1.2.4.2. Thuế thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản39

1.2.4.3. Thuế đăng ký bất động sản.....40

1.2.4.4. Thuế thu vào hoạt động thừa kế, biếu, tặng, cho bất động sản.....41

1.2.4.5. Thuế giá trị gia tăng đối với bất động sản	41
1.2.4.6. Các chính sách thu khác của Nhà nước về đất đai	42
1.2.5. Phương pháp xác định giá tính thuế bất động sản	43
1.2.5.1. Phương pháp xác định giá trị tính thuế BĐS theo giá thị trường	43
1.2.5.2. Phương pháp xác định giá trị tính thuế BĐS theo tiền cho thuê.....	47
1.2.6. Lý thuyết xây dựng một chính sách thuế tối ưu đối với phát triển thị trường bất động sản.....	47
1.3. Tác động của chính sách thuế đến thị trường bất động sản	49
1.4. Chính sách thuế đối với bất động sản ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam	55
1.4.1. Chính sách thuế đối với thị trường bất động sản ở một số nước	55
1.4.1.1. Indonesia	55
1.4.1.2. Cộng hòa Pháp (sau đây gọi là Pháp)	57
1.4.1.3. Mỹ	58
1.4.2. Kinh nghiệm áp dụng chính sách thuế đối với thị trường BĐS cho Việt Nam	60
CHƯƠNG 2 : THỰC TRẠNG CHÍNH SÁCH THUẾ ĐỐI VỚI PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM.....	64
2.1. Thực trạng thị trường bất động sản ở Việt Nam thời gian qua	64
2.1.1. Khái quát quá trình phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam	64
2.1.2. Phân tích các chỉ tiêu phản ánh sự phát triển của thị trường bất động sản	66
2.1.2.1. Hệ thống pháp lý	66
2.1.2.2. Thực trạng giao dịch trên thị trường bất động sản.....	68
2.1.2.3. Thực trạng các chủ thể tham gia thị trường bất động sản.....	70
2.1.2.4. Hiệu quả sử dụng bất động sản	72
2.2. Thực trạng chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản	75
2.2.1. Thuế sử dụng đất nông nghiệp	75
2.2.2. Thuế Nhà đất	79
2.2.3. Thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	83
2.2.4. Thuế giá trị gia tăng đối với bất động sản.....	94
2.2.5. Lệ phí trước bạ đối với bất động sản	95
2.2.6. Thu tiền sử dụng đất.....	95
2.2.7. Tiền thuê đất, thuê mặt nước.....	99

2.3. Mức độ tác động của chính sách thuế đến phát triển thị trường bất động sản Việt Nam	102
2.3.1. Mô hình nghiên cứu	102
2.3.2. Khảo sát và thống kê dữ liệu nghiên cứu	104
2.3.3. Kiểm định mô hình nghiên cứu	106
2.4. Đánh giá thực trạng của chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản Việt Nam	110
2.4.1. Những ưu điểm của chính sách thuế	110
2.4.2. Những hạn chế của chính sách thuế	112
2.4.3. Nguyên nhân hạn chế của chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản trong thời gian qua ở Việt Nam	115
CHƯƠNG 3 : CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH THUẾ ĐỐI VỚI PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM	120
3.1. Định hướng phát triển thị trường bất động sản Việt Nam đến năm 2020	120
3.1.1. Mục tiêu phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam	120
3.1.2. Quan điểm phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam	121
3.1.3. Các nội dung định hướng phát triển thị trường bất động sản Việt Nam đến năm 2020	121
3.2. Các giải pháp hoàn thiện chính sách đối với phát triển thị trường bất động sản Việt Nam	122
3.2.1. Giải pháp chung về hệ thống chính sách phát triển thị trường bất động sản ...	122
3.2.2. Giải pháp về chính sách đất đai phát triển thị trường bất động sản	122
3.2.3. Giải pháp về chính sách vốn phát triển các dự án bất động sản	125
3.3. Các giải pháp về hoàn thiện chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản Việt Nam	125
3.3.1. Đổi mới thuế sở hữu (sử dụng) bất động sản	126
3.3.2. Bổ sung sắc thuế Giá trị đất tăng thêm	135
3.3.3. Hoàn thiện các sắc thuế thu nhập đối với chuyển nhượng bất động sản	139
3.3.4. Thuế giá trị gia tăng đối với bất động sản	143
3.3.5. Thay thế Lệ phí trước bạ bằng Luật thuế đăng ký tài sản	144
3.3.6. Sửa đổi chính sách thu tiền sử dụng đất và thu tiền thuê đất	147

3.4. Một số giải pháp hỗ trợ đối với phát triển thị trường bất động sản Việt Nam	152
.....	
3.4.1. Về minh bạch hóa thị trường bất động sản	152
3.4.2. Nâng cao năng lực chuyên môn cho các chủ thể tham gia thị trường bất động sản.....	153
3.4.3. Các giải pháp khác	154
KẾT LUẬN	157
DANH MỤC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU ĐÃ CÔNG BỐ.....	158
TÀI LIỆU THAM KHẢO.....	161
PHẦN PHỤ LỤC	
Phụ lục 1.1: Mức thu thuế bất động sản đối với một số Quốc gia	1
Phụ lục 1.2: Biểu thuế suất đối với tài sản thừa kế tại một số nước	3
Phụ lục 2.1: Danh sách các sàn giao dịch bất động sản	4
Phụ lục 2.2: Tỷ lệ động viên của thuế đất tính theo khung giá đất của Chính phủ tại Nghị định số 123/2007/NĐ-CP	5
Phụ lục 2.3: Thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển quyền sử dụng đất	7
Phụ lục 2.4: Thu thuế liên quan đến bất động sản qua các năm	9
Phụ lục 2.5: So sánh khung giá đất theo điều chỉnh của Chính phủ	10
Phụ lục 2.6: Phiếu điều tra mức độ tác động của các yếu tố đến quyết định đầu tư/tiêu dùng bất động sản	12
Phụ lục 2.7: Kết quả kiểm định các nhân tố của mô hình nghiên cứu	13
Phụ lục 2.8: Trung bình thu thuế tài sản/GDP của các nhóm nước	16
Phụ lục 3.1: Xây dựng mô hình giá đất và giá BĐS	17
Phụ lục 3.2: Phiếu thu thập thông tin giá đất	31
Phụ lục 3.3: Mô hình cây quyết định giá đất	36
Phụ lục 3.4: Biểu tính toán xác định thuế suất cơ bản hàng năm	37
Phụ lục 3.5: Tính số thu thuế dự kiến thu được đối với đất ở	41

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Viết tắt	Cụm từ tiếng Việt	Cụm từ tiếng Anh
AFEC	Diễn đàn hợp tác kinh tế Châu Á – Thái Bình Dương	Asia - Pacific Economic Cooperation
AFTA	Khu vực mậu dịch tự do ASEAN	ASEAN Free Trade Area
ARMÍ	Chỉ số đánh giá chung thị trường	Aggregate Real estate Market Index
ASEAN	Hiệp hội các nước Đông Nam Á	Association of Southeast Asian Nations
AVA	Hiệp hội Thẩm định giá Đông Nam Á	Asean Valuers Association
BĐS	Bất động sản	
BEP	Điểm hòa vốn	Break Even Point
BTCT	Bê tông cốt thép	
CBRE	Công ty tư vấn và quản lý bất động sản CBRE Việt Nam	CB Richard Ellis
CEPT	Hiệp định ưu đãi về thuế quan có hiệu lực chung	Common Effective Preferential Tariff
CL	Chất lượng	
CNQTDĐ	Chuyển nhượng quyền thuê đất	
CP	Chính phủ	
CQSDĐ	Chuyển quyền sử dụng đất	
CTCC	Công trình công cộng	
CTCP	Công ty cổ phần	
DA	Dự án	
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài	Foreign Direct Investment
FED	Cục dự trữ Liên bang Mỹ	Federal Reserve System
FHA	Cục quản lý BĐS Liên bang Mỹ	Federal Housing Administration
FNAIM	Liên đoàn bất động sản Quốc gia	The National Federation of Real Estate (Fédération nationale de l'Immobilier)
FPI	Đầu tư gián tiếp nước ngoài	Foreign Portfolio Investment
GATT	Hiệp định chung về thuế quan và thương mại	General Agreement on Tariffs and Trade
GCN	Giấy chứng nhận	
GDP	Tổng sản phẩm trong nước	Gross Domestic Product
GTGT (VAT)	Giá trị gia tăng	Value Added Tax
HAI	Chỉ số khả năng mua nhà	Housing Affordability Index
HDB	Ủy ban phát triển nhà Singapore	Housing and Development Board
HPI	Chỉ số giá nhà	Housing Price Index
HPrI	Chỉ số lợi nhuận nhà ở	Home Profit Index
IMF	Quỹ tiền tệ Quốc tế	International Monetary Fund

IVSC	Ủy ban tiêu chuẩn thẩm định giá Quốc tế	International Valuation Standards Council
LPTB	Lệ phí trước bạ.	
NĐ	Nghị định	
NSNN	Ngân sách Nhà nước	
ODA	Quỹ hỗ trợ phát triển chính thức	Official Development Assistance
OECD	Tổ chức hợp tác và phát triển kinh tế.	Organisation for Economic Co-operation and Development
QSDĐ	Quyền sử dụng đất.	
RAI	Chỉ số giao dịch của thị trường	Real estate Activity Index
REI	Chỉ số dự báo giá	Real estate Expectation Index
REIT	Quỹ đầu tư tín thác BĐS	Real Estate Investment Trust
RETI	Chỉ số minh bạch thị trường bất động sản	Real Estate Transparency Index
RPI	Chỉ số giá bất động sản	Real estate Price Index
SDĐNN	Sử dụng đất nông nghiệp	
SDĐPNN	Sử dụng đất phi nông nghiệp.	
SISMIOP	Hệ thống quản lý hành chính BĐS bằng máy tính (Indonesia)	Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak
SISTEP	Hệ thống điểm nộp thuế (Indonesia)	Sistem Tempat Pembaya
SPOP	Bản kê khai Thuế (Indonesia)	Surat Pemberitahuan Obyek Pajak
SXKD	Sản xuất kinh doanh	
TNCN	Thu nhập cá nhân	
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp	
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn	
TSCĐ	Tài sản cố định	
TT	Thông tư	
UBND	Ủy ban nhân dân	
VT	Vị thế	
WAVO	Hiệp hội thẩm định giá Thế giới	World Association of Valuation Organisations
WB	Ngân hàng thế giới	World Bank
WTO	Tổ chức thương mại thế giới	World Trade Organization
XHCN	Xã hội chủ nghĩa	

DANH MỤC CÁC BẢNG BIỂU

1. Bảng 1.1: Cở sở tính thuế của 122 quốc gia.....	36
2. Bảng 1.2: Các kịch bản thu thuế nhà đất	37
3. Bảng 1.3: Sơ lược tình hình chung của các nước nghiên cứu	60
4. Bảng 2.1: Phát triển sàn giao dịch bất động sản tại Việt Nam	69
5. Bảng 2.2: Số lượng các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phân theo nguồn vốn	70
6. Bảng 2.3: Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào ngành xây dựng qua các năm.....	71
7. Bảng 2.4: Số lượng các dự án được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn TP.Hồ Chí Minh từ năm 2004 đến năm 2010.	73
8. Bảng 2.5: Thu thuế sử dụng đất nông nghiệp qua các năm.....	76
9. Bảng 2.6: Thu thuế nhà đất qua các năm.....	81
10. Bảng 2.7: Thu thuế chuyển quyền sử dụng đất qua các năm	85
11. Bảng 2.8: Tỷ lệ thu thuế CQSDĐ trong tổng thu ngân sách tại Tp.Hồ Chí Minh ...	86
12. Bảng 2.9: So sánh mức động viên của thuế TNCN qua hai phương pháp tính thuế	88
13. Bảng 2.10: So sánh giá đất theo qui định của UBND cấp tỉnh và giá đất thị trường	89
14. Bảng 2.11: Bảng chiết tính chênh lệch thuế TNCN và lệ phí trước bạ phải nộp	90
15. Bảng 2.12: Thống kê các hồ sơ khai thuế tại Chi cục thuế Quận Gò Vấp.....	92
16. Bảng 2.13: Thu tiền sử dụng đất qua các năm.....	96
17. Bảng 2.14: Thu tiền thuê đất qua các năm	101
18. Bảng 2.15: Mức độ quan trọng của các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư /tiêu dùng bất động sản.....	105
19. Bảng 2.16: Xác định hệ số tin cậy Cronbach's Alpha.....	106
20. Bảng 2.17: Kiểm định KMO và Bartlett's các biến độc lập	107
21. Bảng 2.18: Ma trận nhân tố xoay	107
22. Bảng 2.19: Kiểm định KMO và Bartlett's biến phụ thuộc	107
23. Bảng 2.20: Ma trận nhân tố	108
24. Bảng 2.21: Bảng kết quả phương trình hồi qui của mô hình.....	108
25. Bảng 2.22: Cấu trúc (%) thu thuế trong khu vực OECD.....	113

26. Bảng 2.23: Mức độ hiệu quả của chính sách thu đối với bất động sản ảnh hưởng đến doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân khi tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản.....	116
27. Bảng 2.24: Đánh giá về chính sách đất đai	118
28. Bảng 3.1: Tính hệ số của các biến dựa vào Cây Quyết định phân lớp giá đất	130
29. Bảng 3.2: Thuế suất tùy vào mục đích sử dụng đất.....	131
30. Bảng 3.3: Tỷ lệ thu thuế đất trống	132
31. Bảng 3.4: Đề xuất biểu thuế Thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản	143

DANH MỤC CÁC HÌNH VẼ

1. Hình 1.1: Cung cầu và giá cả hàng hóa BĐS trên thị trường.....	19
2. Hình 1.2 : Lợi nhuận từ các loại hình phát triển bất động sản	20
3. Hình 1.3: Tính ngưỡng của giá bất động sản	23
4. Hình 1.4: Tác động của thuế đơn vị trong trường hợp đường cung đất đai không co giãn.	50
5. Hình 1.5: Tác động của thuế tỷ lệ trong trường hợp đường cung đất đai không co giãn.	50
6. Hình 1.6: Tác động của thuế đơn vị lên giá cả hàng hóa BĐS X.	51
7. Hình 1.7: Tác động của thuế tỷ lệ lên giá cả hàng hóa BĐS X.....	52
8. Hình 1.8: Tác động của thuế đơn vị khi đường cầu BĐS X hoàn toàn không co giãn.	53
9. Hình 1.9: Tác động của thuế tỷ lệ khi đường cầu BĐS X hoàn toàn không co giãn. ..	53
10. Hình 1.10: Tác động của thuế đơn vị khi đường cầu BĐS X hoàn toàn co giãn.	54
11. Hình 1.11: Tác động của thuế tỷ lệ khi đường cầu BĐS X hoàn toàn co giãn.	54
12. Hình 2.1: Sự minh bạch của bất động sản ảnh hưởng đến dòng vốn đầu tư.....	74
13. Hình 2.2: Mối quan hệ giữa chỉ số minh bạch thị trường BĐS và tham nhũng.....	75
14. Hình 2.3: Số thu thuế sử dụng đất nông nghiệp qua các năm	76
15. Hình 2.4: Số thu thuế nhà đất qua các năm.....	82
16. Hình 2.5: Số thu thuế chuyển quyền sử dụng đất qua các năm	85
17. Hình 2.6: So sánh mức động viên của thuế TNCN qua hai phương pháp tính thuế	88
18. Hình 2.7: Số thu tiền sử dụng đất qua các năm.....	97
19. Hình 2.8: Số thu tiền thuê đất qua các năm.....	101
20. Hình 2.9: Mô hình nghiên cứu tổng quát các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư/tiêu dùng bất động sản	103
21. Hình 2.10: Tổng thu từ bất động sản trong tổng thu ngân sách qua các năm.....	111
22. Hình 2.11: Các nguồn thu từ bất động sản qua các năm.....	112
23. Hình 2.12: Cơ cấu thu từ bất động sản năm 2010.....	113

24. Hình 3.1: So sánh giá đất giao dịch trên thị trường và giá đất do UBND TP.Hồ Chí Minh ban hành.....	128
25. Hình 3.2: So sánh giá ước tính của mô hình và giá giao dịch quyền sử dụng đất (m ²).....	129

MỞ ĐẦU

1. LÝ DO CHỌN ĐỀ TÀI

Thị trường bất động sản (BDS) là một thị trường quan trọng trong nền kinh tế của mỗi quốc gia. Đây là một thị trường đặc biệt không những có ảnh hưởng lớn đối với sự phát triển của toàn nền kinh tế mà còn ảnh hưởng đến đời sống xã hội. Thêm vào đó thị trường BDS có mối liên hệ mật thiết đối với các thị trường khác như thị trường tài chính, tiền tệ... và có tác động rộng lớn đến mọi tầng lớp dân cư.

Thị trường BDS nước ta trong thời gian qua đã đóng góp quan trọng vào sự tăng trưởng kinh tế - xã hội của đất nước. Thị trường BDS đã thu hút nhiều nguồn vốn đầu tư và góp phần chỉnh trang đô thị, tham gia kích cầu và từng bước cải thiện nhu cầu nhà ở của nhân dân. Thông qua hoạt động của thị trường BDS, hệ thống qui phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường đã từng bước được hoàn thiện. Hàng loạt các văn bản quy phạm pháp luật quan trọng như: Luật Kinh doanh BDS, Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật nhà ở... đã được ban hành tạo điều kiện để thị trường BDS phát triển, tạo môi trường đầu tư thông thoáng, thuận lợi cho các nhà đầu tư trong, ngoài nước cũng như người sử dụng ngày càng được tiếp cận trực tiếp hơn với loại hàng hóa đặc biệt này. Bên cạnh những mặt tích cực, thị trường BDS ở nước ta còn bộc lộ nhiều hạn chế, phát triển thiếu lành mạnh và không bền vững. Cụ thể là nhà đất chưa được khai thác và chưa được sử dụng hiệu quả, còn lãng phí, thất thoát lớn. Hiện tượng tiêu cực, tham nhũng liên quan đến BDS còn nhiều. Thị trường BDS phát triển mang tính tự phát, thiếu minh bạch, giao dịch phi chính thức còn chiếm tỷ trọng cao. Cung - cầu về BDS bị mất cân đối, đặc biệt là về nhu cầu nhà ở của nhân dân. Tình trạng đầu cơ nhà đất, kích cầu “ảo” để nâng giá BDS làm cho thị trường diễn biến thất thường, nhiều cơn sốt giá nhà đất đã xảy ra rất phức tạp, khó lường dẫn đến hệ quả là các doanh nghiệp kinh doanh BDS dễ gặp khó khăn trong việc tiếp tục kinh doanh, các ngân hàng thương mại khả năng tăng tỷ trọng nợ xấu cao do cho vay kinh doanh BDS, nhu cầu nhà ở cho đại bộ phận dân cư đang gặp khó khăn, nhất là đối tượng lao động có thu nhập thấp... gây ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên, trong đó có nguyên nhân quan trọng là chính sách thuế liên quan đến BDS áp dụng ở nước ta hiện nay còn nhiều bất cập, chưa thể hiện được vai trò điều tiết của thuế trong nền kinh tế thị trường.

Đối với hệ thống chính sách thuế nước ta thì từ sau Đại hội Đảng lần VI (năm 1986) đến nay đã qua ba bước cải cách¹, đã hình thành một hệ thống thuế khá đầy đủ, khai thác được các nguồn thu, áp dụng cho mọi thành phần kinh tế và từng bước thích ứng với nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Tuy nhiên, trước yêu cầu công nghiệp hóa, hiện

¹ Cải cách thuế bước 1 (1990 – 1996); Cải cách thuế bước 2 (1996 – 2000); Cải cách thuế bước 3 (2001 – 2010)

đại hóa đất nước và trong tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế, hệ thống chính sách thuế còn bộc lộ những hạn chế cần phải tiếp tục bổ sung, hoàn thiện để bao quát hết đối tượng chịu thuế, đối tượng nộp thuế trong cơ chế thị trường và góp phần thúc đẩy sản xuất kinh doanh phát triển, trong đó đặc biệt là chính sách thuế liên quan đến BĐS. Hiện nay, đối với “*hàng hóa bất động sản*” tùy thuộc vào đối tượng nộp thuế, mục đích sử dụng... mà áp dụng các Luật thuế khác nhau như: Thuế Sử dụng đất nông nghiệp, Thuế Nhà đất, Thuế Thu nhập doanh nghiệp, Thuế Thu nhập cá nhân, Thuế giá trị gia tăng... Tuy nhiên, các sắc thuế trên chưa bao quát hết các nguồn thu từ BĐS; chưa thể hiện thuế là công cụ điều tiết vĩ mô nền kinh tế nhằm thúc đẩy phát triển thị trường BĐS ổn định, lành mạnh, bền vững, thu hút đầu tư nước ngoài tạo nguồn vốn cho đầu tư phát triển kinh tế đất nước; còn bất công bằng trong thu thuế và gây thất thu cho Ngân sách nhà nước.

Vì vậy, để khắc phục các vấn đề nêu trên nhằm phát triển thị trường BĐS, cần hoàn thiện cả các chính sách vĩ mô, trong đó đặc biệt là chính sách tài chính mà cụ thể là chính sách thuế. Đó chính là lý do Tôi chọn đề tài “***Chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản Việt Nam***” nhằm nghiên cứu quan hệ giữa chính sách thuế và sự phát triển của thị trường BĐS để hình thành một hệ thống thuế đối với BĐS hoàn thiện, phát huy được hiệu quả sử dụng đất, thúc đẩy thị trường BĐS phát triển bền vững, đáp ứng nhu cầu tăng thu tài chính cho chính phủ trung ương cũng như chính quyền địa phương trong phân cấp tài chính và đây cũng là vấn đề rất cấp thiết cho sự nghiệp phát triển kinh tế nước ta hiện nay.

2. TỔNG QUAN CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU ĐÃ CÔNG BỐ VỀ CHÍNH SÁCH THUẾ ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

2.1 Nghiên cứu của nước ngoài

Các nghiên cứu ở nước ngoài về thị trường BĐS nói chung và chính sách thuế đối với BĐS nói riêng rất nhiều, rất đa dạng và phong phú. Trong đó đưa ra nhiều kỹ thuật tính toán, công cụ hỗ trợ và mô hình nghiên cứu phức tạp, nhất là các mô hình phân tích định lượng đã đưa ra các kết quả nghiên cứu có tính thuyết phục cao. Tuy nhiên, các nghiên cứu ở nước ngoài đều xuất phát từ các vấn đề thực tiễn của nước đó và vận dụng vào tình hình thực tế của nước đó. Mặt khác, hệ thống dữ liệu ở các nước là đầy đủ, đa dạng, liên tục và có độ tin cậy cao, là tiền đề quan trọng cho các phân tích nghiên cứu, trong khi ở Việt Nam hiện nay cơ sở dữ liệu liên quan đến thị trường BĐS nói chung rất mỏng, không đầy đủ và có độ tin cậy thấp. Do đó, Luận án chỉ đưa ra một vài nghiên cứu ở các nước mang tính đặc trưng có thể nghiên cứu, học tập và vận dụng được trong điều kiện Việt Nam, đặc biệt là những nước có điều kiện kinh tế tương đồng với Việt Nam. Bên cạnh đó cũng đưa ra một vài nghiên cứu điển hình ở các nước tiên tiến để Việt Nam có thể học hỏi và áp dụng cho thị trường BĐS trong tương lai. Về chính sách thuế đối với thị trường

BĐS nổi trội có một số tác giả đã nghiên cứu như sau:

Nghiên cứu về xây dựng chính sách thuế BĐS gồm có: Joan M. Youngman (1996) [97] nghiên cứu về xây dựng chính sách thuế đất và thuế xây dựng; Rebecca S. Rudnick và Richard K. Gordon (1996) [123] nghiên cứu về thuế tài sản; Chris Edwards (2006) [85] về sửa đổi thuế BĐS tại Mỹ; Hong Zhang (2008) [104] về đánh giá và cải cách thuế BĐS tại Trung Quốc...

Nghiên cứu về cải cách hệ thống thuế BĐS, nổi trội trong khu vực là các nghiên cứu về cải cách thuế BĐS của Indonesia. Jay K. Rosengard (1998) [95] đã hệ thống các thành công của ngành thuế Indonesia sau 6 năm nghiên cứu hoàn thiện chính sách và cơ chế thuế BĐS trên cơ sở hợp nhất từ 7 luật thuế khác nhau liên quan đến BĐS. Thành công trong cải cách thuế của Indonesia không những là có một hệ thống thuế rõ ràng, thống nhất, đơn giản và phổ biến mà điểm nổi bật nhất của cải cách này là hệ thống điểm nộp thuế (Sistem Tempat Pembaya - SISTEP), sau một năm thực hiện, hiệu quả thu thuế tăng từ 65% đến 79%.

Nicolaus Tideman và Florenz Plassmann (2006) [118], các tác giả đã đưa ra kết luận nghiên cứu rằng: một hệ thống thuế đất hoàn thiện sẽ tạo ra rất nhiều lợi ích cho Quốc gia như thúc đẩy phát triển đô thị, làm giàu cho quốc gia thông qua việc sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai, BĐS và vốn hóa được nguồn lực này nhằm phục vụ vốn cho phát triển kinh tế nói chung.

Roy Bahl và Jorge Martinez-Vazquez (2007) [132], nghiên cứu về thuế tài sản ở những nước đang phát triển (trong đó có thuế BĐS), nghiên cứu này đã đưa ra những thuận lợi và bất lợi của phân cấp tài chính và quản lý thuế tài sản ở các nước đang phát triển, làm thế nào để tăng số thu về thuế tài sản và đóng góp của thuế tài sản trong phát triển đất nước. Nghiên cứu về phân cấp tài chính trong quản lý thuế BĐS còn có Blane D. Lewis (2002) [81], Roy Kelly (2004) [131], các nghiên cứu này đã đưa ra các thách thức đang nổi lên trong phân cấp tài chính từ cải cách thuế tài sản ở Indonesia². Bên cạnh đó, Jane H. Malme và Joan M. Youngman (2001) [93] cũng đưa ra nghiên cứu về sự phát triển của thuế BĐS trong nền kinh tế chuyển đổi của các nước Trung và Đông Âu, nghiên cứu này hoàn thành dưới sự hợp tác của Ngân hàng Thế giới và Viện Chính sách đất đai Lincoln, nghiên cứu cụ thể tại các nước: Ba Lan; Estonia; Cộng hòa Séc; Cộng hòa Slovakia; Liên bang Nga; Armenia, quá trình chuyển đổi nền kinh tế thị trường của các nước này đòi hỏi phải phân cấp tài chính trong quản lý và thu thuế BĐS từ chính quyền trung ương xuống chính quyền địa phương.

² Số thu từ thuế BĐS được phân bổ 10% nộp về ngân sách Quốc gia; 90% còn lại được phân bổ cho các cấp chính quyền như sau: 18% dành cho Tỉnh, 72% cho Quận (Huyện) và 10% dành cho chi phí hành thu

Robert J. Gloude-mans cùng các đồng nghiệp Almy, Gloude-mans, Jacobs & Denne (2000) [125], bài viết này là kết quả nghiên cứu theo yêu cầu của Viện Chính sách Đất đai Lincoln (Cambridge, Massachusetts, Hoa Kỳ). Nghiên cứu đưa ra một phương pháp mới, hiện đại trong thẩm định giá riêng biệt cho tài sản là đất đai và các công trình xây dựng trên đất (tòa nhà) thuộc khu dân cư bằng kỹ thuật phân tích hồi quy để ước tính giá trị tài sản tách bạch giữa đất đai và công trình xây dựng trên đất. Kết quả nghiên cứu này được Viện Lincoln quan tâm nhằm hoạch định chính sách trong lâu dài liên quan đến sử dụng đất, trong đó có cả vấn đề thuế giá trị đất. Nghiên cứu được thực hiện từ cơ sở dữ liệu của 3 đô thị ở Bắc Mỹ: vùng đô thị Ada (Boise), Idaho; Clareview (Edmonton), Alberta; và Jefferson (ngoại ô Denver), Colorado trên cơ sở chia nhỏ khu vực nghiên cứu thành nhiều khu vực thị trường³ cho mục đích xây dựng mô hình từng khu dân cư, số mẫu được thử nghiệm là 3.482 tòa nhà và 900 đất trống được bán ra. Kết quả nghiên cứu mô hình cho thấy⁴, tỷ lệ giá trị đất ước tính trên tổng giá trị BĐS là 29% đối với khu vực Ada, 35% đối với Clareview, và 43% đối với Jefferson. Cụ thể đối với khu vực Clareview, tỷ lệ giá trị đất trên tổng giá trị BĐS là 35%, giá trị tòa nhà khoảng 30%. Vì vậy, thuế đất phải loại bỏ 65% giá trị tài sản dân cư trong khu vực thị trường nghiên cứu. Điều này có nghĩa để duy trì cùng một mức chi tiêu của chính phủ và người dân hưởng cùng chất lượng dịch vụ công thì mức thuế đối với đất trống sẽ phải tăng 286% (1/0,35) để bù đắp cho các yếu tố khác, đây cũng chính là “giá phải trả” cho sự “lãng phí quỹ đất”. Nghiên cứu này thực hiện nhằm giải quyết vấn đề thực tiễn về xây dựng chính sách quản lý đất đai tại Mỹ và các nước có điều kiện kinh tế tương đồng. Tuy nhiên, hiện nay theo các nghiên cứu gần đây đã thống kê hơn 1/2 doanh thu từ thuế tài sản của các quốc gia là từ đất và các tòa nhà, để phân tích được tác động của chính sách thuế đối với từng loại tài sản trong gói “thuế tài sản” đến tổng doanh thu thuế, đến tăng trưởng GDP thì đây là phương pháp phân tích tốt có độ tin cậy cao. Riêng đối với Việt Nam, điều kiện về cơ sở dữ liệu chưa đầy đủ, mức sống dân cư chưa thể thu thuế như ở Mỹ, các biến độc lập tác động đến giá BĐS tại Việt Nam khác so với ở Mỹ, nhưng đây là nghiên cứu có giá trị đối với Việt Nam về phương pháp luận, đặc biệt là trong việc xác định giá tính thuế BĐS, nghiên cứu này cũng được tác giả nghiên cứu và vận dụng trong luận án.

2.2 Nghiên cứu trong nước

Chặng đường gần 20 năm hình thành và phát triển thị trường BĐS Việt Nam đã có rất nhiều nghiên cứu về chính sách phát triển thị trường BĐS, trong đó có chính sách thuế.

³ Chẳng hạn Thành phố Edmonton, Alberta được chia thành 12 khu vực thị trường cho các mục đích xây dựng mô hình khu dân cư.

⁴ Các biến được lựa chọn đưa vào mô hình gồm: Các yếu tố ảnh hưởng đến biến nơi ở (đất hồ, sông, công viên, giao thông, dân cư); Công trình xây dựng (khu vực sinh sống, khu vực hầm, khu vực để xe...); Chất lượng công trình (chất lượng xây dựng, thiết kế, trang trí bên ngoài, mái ngói, tỷ lệ giá trị còn lại).

Tuy nhiên, vì rất nhiều lý do khác nhau mà các nghiên cứu vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế nhằm hỗ trợ phát triển một thị trường BĐS bền vững, cụ thể một số nghiên cứu nổi bật về chính sách thuế đối với thị trường bất động sản như sau:

Nghiên cứu chung về chính sách tài chính trong đó có chính sách thuế đối với BĐS có Quách Đức Pháp (1999) [52] nghiên cứu về sử dụng công cụ thuế để điều tiết vĩ mô nền kinh tế. Hoàng Văn Bằng (2009) [12] nghiên cứu chung về lý thuyết và chính sách thuế. Quách Đức Pháp (2002) [53] với thuế tài sản áp dụng tại Việt Nam....

Thái Bá Cần (2004) [13] nghiên cứu các giải pháp tài chính phát triển thị trường BĐS, trong đó đưa ra các giải pháp về giá đất, đền bù, thu hồi đất và giải phóng mặt bằng. Đàm Văn Huệ (2006) [32], Nguyễn Văn Ninh (2007) [48] tập trung chính vào đánh giá các sắc thuế liên quan đến BĐS hiện hành và đưa ra các giải pháp nhằm hoàn thiện các sắc thuế, phí và lệ phí liên quan đến BĐS. Nguyễn Hồng Thắng (2010) [66] nghiên cứu về cải cách thuế Nhà, đất tại Việt Nam và đưa ra khuyến nghị chính sách về cải cách thuế nhà, đất trên cơ sở tính thuế là giá trị thị trường của đất và giá trị các công trình trên đất, ngoài ra thuế suất áp dụng được phân biệt từ thấp đến cao cho ba trường hợp: nhà nông thôn, nhà khu đô thị, nhà dùng vì mục đích kinh doanh. Cùng quan điểm Nguyễn Hồng Thắng (2010), tác giả Trịnh Hồng Loan (2010) [110], nghiên cứu về cải cách thuế BĐS tại Việt Nam với mục tiêu tối đa hóa nguồn thu và tối ưu hóa phát triển đất nước. Trong đó đưa ra lý do là chính sách thuế BĐS hiện nay ở Việt Nam chủ yếu là thuế thu một lần, không phải là hình thức thuế thường xuyên hàng năm đối với tài sản, doanh thu của nguồn thuế này ngày càng giảm và cải cách là bắt buộc, giải pháp được đưa ra là tính thuế BĐS trên cả đất và giá trị công trình xây dựng trên đất theo giá trị thị trường của tài sản. Tuy nhiên, các nghiên cứu nêu trên cũng chưa nghiên cứu đến phương pháp xác định giá trị thị trường của BĐS làm cơ sở tính thuế.

Nghiên cứu về định giá BĐS, điển hình có các nghiên cứu: Nguyễn Mạnh Hải (2006) [26] đề xuất các giải pháp về định giá đất ở tại Việt Nam. Nguyễn Mạnh Hùng, Trần Văn Trọng, Lý Hưng Thành, Trần Thanh Hùng, Hoàng Hữu Phê (2008) [33], ứng dụng Lý thuyết Vị thế - Chất lượng trong định giá BĐS tại Việt Nam. Nguyễn Minh Điện (2010) [24], thẩm định giá tài sản trong đó có BĐS...

Tóm lại: Các công trình nghiên cứu của các tác giả điển hình như đã nêu trên chủ yếu chỉ tập trung vào phân tích mô tả, ít có các nghiên cứu định lượng. Chưa có một nghiên cứu tổng quát cho cả hệ thống chính sách thuế nhằm phát triển thị trường BĐS. Riêng đối với thuế đất và công trình xây dựng đã có nhiều tác giả nghiên cứu, tuy nhiên chưa có giải pháp cụ thể về xác định cơ sở thuế. Như vậy, nhìn chung do nhiều lý do khác nhau mà các nghiên cứu vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế là hình thành một hệ thống chính sách thuế đối với BĐS nhằm hỗ trợ phát triển thị trường BĐS ổn định và bền vững.

3. MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU

Mục tiêu chính của đề tài là đổi mới và hoàn thiện chính sách thuế nhằm phát triển thị trường BĐS Việt Nam theo hướng lành mạnh, bền vững góp phần phục vụ quá trình công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước. Để đạt được mục tiêu nêu trên, luận án tập trung hướng đến các mục tiêu cụ thể sau: (i) Nghiên cứu cơ sở lý thuyết về chính sách thuế và các sắc thuế cụ thể liên quan đến thị trường BĐS. (ii) Các thông lệ quốc tế hiện hành của chính sách thuế đối với phát triển thị trường BĐS trên thế giới và rút ra các bài học kinh nghiệm cho Việt Nam. (iii) Phân tích và đánh giá thực trạng chính sách thuế và các sắc thuế cụ thể nhằm phát triển thị trường BĐS Việt Nam trong thời gian qua. (iv) Đề xuất các giải pháp đổi mới và hoàn thiện về chính sách thuế nhằm phát triển thị trường BĐS Việt Nam.

Để đạt được mục tiêu nghiên cứu nêu trên, nội dung của luận án tập trung đi vào trả lời các câu hỏi nghiên cứu sau đây:

1. Về mặt lý thuyết, chính sách thuế và các sắc thuế cụ thể nào liên quan, ảnh hưởng đến thị trường BĐS?
2. Chính sách thuế và các sắc thuế cụ thể nào hiện đang vận dụng tại Việt Nam có ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường BĐS và thể hiện trên các nội dung nào?
3. Các nguyên nhân nào dẫn đến chính sách thuế có những tồn tại, hạn chế đối với phát triển thị trường BĐS?
4. Chính sách thuế đối với thị trường BĐS cần phải được đổi mới và hoàn thiện như thế nào?

4. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU

Đối tượng nghiên cứu của luận án là chính sách thuế trên tổng thể, các sắc thuế cụ thể và các khoản thu của nhà nước liên quan đến thị trường BĐS tại Việt Nam.

Phạm vi nghiên cứu của luận án: (i) Về thời gian, nghiên cứu từ năm 1993 đến nay, khi có luật đất đai và thị trường BĐS. (ii) Về không gian, nghiên cứu chính sách thuế phát triển thị trường BĐS trong phạm vi cả nước. (iii) Về nội dung, nghiên cứu tổng quan các sắc thuế và các khoản thu liên quan đến thị trường BĐS, đánh giá từng sắc thuế, lựa chọn một số sắc thuế chính để nghiên cứu sâu, trong đó chú trọng đến các sắc thuế nhằm phát triển thị trường đất phi nông nghiệp và nhà ở.

5. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

Cơ sở dữ liệu

Luận án sử dụng các nguồn dữ liệu sau nhằm mục đích phục vụ cho quá trình nghiên cứu:

(i) Các dữ liệu thứ cấp sử dụng trong nghiên cứu được thu thập từ Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Tổng cục Thống kê, Ngân hàng thế giới (World Bank - WB), Quỹ tiền tệ Quốc tế (International Monetary Fund - IMF), Tổ chức hợp tác và phát triển kinh tế (Organisation for Economic Co-operation and Development – OECD)... Các nghiên cứu của các công ty nghiên cứu thị trường trong và ngoài nước. Các dữ liệu trên phục vụ cho việc thống kê, đánh giá, so sánh... chính sách thuế đối với BĐS tại Việt Nam.

(i) Dữ liệu sơ cấp thu thập được trong quá trình điều tra, phỏng vấn trực tiếp, các thông tin điều tra, phỏng vấn theo mẫu phiếu đã được thiết kế, gồm:

- Điều tra mức độ tác động của các yếu tố đến quyết định đầu tư (hoặc tiêu dùng) BĐS: Cơ sở dữ liệu điều tra được nhằm mục tiêu đánh giá tác động của yếu tố đến quyết định đầu tư (hoặc tiêu dùng) BĐS, trong đó có chính sách thuế, làm cơ sở xác định mức độ ảnh hưởng của chính sách thuế đến cung, cầu BĐS và phát triển của thị trường BĐS.
- Điều tra thông tin BĐS: Cơ sở dữ liệu điều tra được nhằm mục tiêu xây dựng mô hình giá đất và giá BĐS làm cơ sở tính trị giá tính thuế và thuế suất của các sắc thuế liên quan đến thị trường BĐS.

(iii) Ngoài ra, Luận án lựa chọn 3 quốc gia có các điều kiện về kinh tế, xã hội và hệ thống chính sách thuế đối với BĐS khác nhau để nghiên cứu đó là Indonesia, Pháp và Mỹ nhằm mục tiêu rút ra kinh nghiệm xây dựng chính sách thuế đối với BĐS tại Việt Nam.

Phương pháp nghiên cứu

Luận án vận dụng kết hợp nhiều phương pháp khác nhau để thực hiện tùy từng nội dung của đề tài, cụ thể là:

(i) Phương pháp phân tích: Được vận dụng chủ yếu ở chương 2 để phân tích chính sách thuế, các sắc thuế cụ thể ảnh hưởng đến phát triển thị trường BĐS Việt Nam thời gian qua.

(ii) Phương pháp khảo sát thực tế:

- Điều tra mức độ tác động của các yếu tố đến quyết định đầu tư (đầu tư thứ cấp) hoặc tiêu dùng BĐS: Đối tượng điều tra là các chuyên gia trong các doanh nghiệp kinh doanh BĐS và cá nhân có nhu cầu đầu tư, kinh doanh hoặc tiêu dùng BĐS. Thời gian điều tra từ 25/10/2011 đến 15/11/2011 tại khu vực TP. Hồ Chí Minh theo mẫu phiếu được thiết kế sẵn. Phiếu điều tra được các điều tra viên phát ra từ các sàn giao dịch BĐS, các trung tâm môi giới BĐS, các văn phòng tư vấn BĐS, doanh nghiệp kinh doanh BĐS...
- Điều tra thông tin BĐS: Đối tượng điều tra là các BĐS đang giao dịch trên thị trường BĐS, trong đó ưu tiên các BĐS đã giao dịch thành công. Người được điều

tra là các hộ gia đình, cá nhân (là đối tượng chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng BĐS). Nguồn thông tin được sự hỗ trợ bởi các sàn giao dịch BĐS tại TP. Hồ Chí Minh, các trung tâm môi giới BĐS, hệ thống mạng internet, các báo... và đến điều tra trực tiếp nơi có BĐS giao dịch. Thời gian giao dịch của BĐS trong khoảng từ tháng 01/2011 đến tháng 03/2011 tại 4 Quận là Quận 1, Quận 3, Quận Bình Thạnh và Quận Gò Vấp theo mẫu phiếu được thiết kế sẵn.

(iii) Phương pháp thống kê: Quá trình thu nhập các dữ liệu có đối chiếu, so sánh, Luận án sử dụng các phần mềm phân tích thống kê chuyên dụng như Excel, DTREG, SPSS, công cụ tra cứu trực tuyến... nhằm thống kê, phân tích và lượng hóa tác động của chính sách thuế đến phát triển thị trường BĐS; phân tích các nhân tố ảnh hưởng đến giá trị thị trường của BĐS, làm cơ sở xây dựng hàm giá đất và giá BĐS phục vụ cho việc đổi mới và hoàn thiện chính sách thuế đối với thị trường BĐS.

(iv) Phương pháp chuyên gia: Quá trình nghiên cứu, Luận án đã thực hiện các cuộc phỏng vấn và lấy ý kiến chuyên gia trong lĩnh vực BĐS, lĩnh vực thuế. Cụ thể: các chuyên gia nghiên cứu trong lĩnh vực BĐS và lĩnh vực thuế, cán bộ quản lý thị trường BĐS, hiệp hội BĐS, lãnh đạo các công ty kinh doanh BĐS, sàn giao dịch BĐS, tổng cục thuế, cục thuế Tp. Hồ Chí Minh, chi cục thuế Quận Gò Vấp...

(v) Phương pháp tổng hợp: Dựa trên sự vận dụng phương pháp phân tích có cơ sở khoa học và thực tiễn, bằng phương pháp tổng hợp, Luận án đã đúc kết, đưa ra các nhận xét, nhận định, kết luận về vận dụng chính sách thuế đối với phát triển thị trường BĐS Việt Nam. Từ đó đề xuất các giải pháp đổi mới và hoàn thiện chính sách thuế đối với phát triển thị trường BĐS Việt Nam ổn định và bền vững.

6. NHỮNG ĐÓNG GÓP MỚI CỦA LUẬN ÁN

Luận án đóng góp mới về mặt khoa học và thực tiễn như sau:

(i) Nghiên cứu lý luận về thị trường BĐS và chính sách thuế đối với phát triển thị trường BĐS một cách tổng thể, toàn diện. Trong đó làm rõ những ảnh hưởng, tác động của chính sách thuế đến phát triển thị trường BĐS. Đây là vấn đề lý luận quan trọng có ý nghĩa định hướng trong quá trình nghiên cứu để đổi mới và hoàn thiện chính sách thuế đối với phát triển thị trường BĐS Việt Nam.

(ii) Phân tích và đánh giá một cách có hệ thống chính sách thuế đối với phát triển thị trường BĐS và các khoản thu khác của nhà nước liên quan đến BĐS trên cơ sở nguồn dữ liệu thứ cấp tin cậy thu thập từ Bộ Tài chính, Tổng cục thuế, Tổng cục thống kê, IMF, WB... và dữ liệu sơ cấp thu thập được qua quá trình điều tra. Luận án đã rút ra những kết quả đạt được, những mặt còn hạn chế và đặc biệt là các nguyên nhân dẫn đến các hạn chế của chính sách thuế đối với phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam.

(iii) Trên cơ sở nghiên cứu khái quát việc vận dụng chính sách thuế đối với thị trường BĐS của một số nước trên thế. Luận án đã rút ra các bài học kinh nghiệm về đổi mới và hoàn thiện chính sách thuế để nghiên cứu và vận dụng phù hợp với điều kiện của Việt Nam.

(iv) Luận án đề xuất các giải pháp đổi mới và hoàn thiện chính sách thuế đối với phát triển thị trường BĐS Việt Nam như sau:

- Về tổng thể: Chính sách thuế phù hợp hơn với phát triển thị trường BĐS trong điều kiện hiện nay, góp phần phát triển ổn định và bền vững thị trường BĐS theo hướng phù hợp với thông lệ quốc tế, công bằng giữa các đối tượng nộp thuế, khuyến khích sử dụng đất có hiệu quả, hạn chế đầu cơ và tích tụ đất đai, đồng thời tăng thu NSNN.
- Đổi mới chính sách thuế BĐS: Đưa nhà vào đối tượng chịu thuế; giá tính thuế được xác định theo giá trị thị trường của BĐS trên cơ sở phân tích định lượng các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất bằng mô hình hồi qui Cây Quyết định; hệ thống thuế suất được điều chỉnh tùy thuộc vào vị trí khu vực, đảm bảo thuế điều tiết phù hợp với khả năng sinh lợi của đất; thông qua kỹ thuật phân tích hàm hồi qui bội giá BĐS, Luận án xác định tỷ lệ thuế đất trống để khuyến khích các đối tượng sử dụng đất có hiệu quả.
- Bổ sung sắc thuế giá trị đất tăng thêm: Dựa trên kết quả của hàm hồi qui bội giá BĐS, Luận án xác định phần giá trị đất tăng thêm do nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông, cụ thể là nhà nước mở rộng đường làm gia tăng giá trị đất. Trên cơ sở phân giá trị đất tăng thêm đã định lượng được, Luận án đề xuất mức thuế suất điều tiết một phần giá trị đất tăng thêm này nhằm bù đắp cho NSNN.
- Hoàn thiện các sắc thuế thu nhập đối với chuyển nhượng BĐS: Sửa đổi, bổ sung các sắc thuế thu nhập đối với chuyển nhượng BĐS, đặc biệt là chính sách thuế TNCN. Trong đó, chủ yếu là điều chỉnh phương pháp tính thuế, qui định lại các trường hợp miễn, giảm thuế và đề xuất biểu thuế suất phù hợp.
- Thay thế Lệ phí trước bạ bằng Luật thuế đăng ký tài sản: Lệ phí trước bạ ngày nay hoàn toàn mang tính chất thuế, nên Luận án đề xuất thay Lệ phí trước bạ bằng Luật thuế đăng ký tài sản sẽ phù hợp hơn, đồng thời giảm mức thu để khuyến khích các đối tượng đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.
- Sửa đổi chính sách thu tiền sử dụng đất và thu tiền thuê đất: Đề xuất chỉ áp dụng hai chế độ sử dụng đất là giao đất lâu dài và cho thuê đất có thời hạn; Nhà nước thực hiện thu hồi đất sau đó cung cấp “đất sạch” cho các nhà đầu tư phát triển dự án BĐS thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; cơ sở thu tiền sử dụng

đất và tiền thuê đất được trừ phần diện tích đất làm đường giao thông, giảm mức thu đối với diện tích đất không xây dựng; mức thuê đất đề xuất tăng hơn so với hiện hành để đảm bảo công bằng với các đối tượng được giao đất.

7. KẾT CẤU LUẬN ÁN

Kết cấu Luận án ngoài những phần mở đầu; mục lục; các từ viết tắt; danh mục bảng biểu; danh mục hình vẽ; kết luận; phụ lục... Luận án gồm 3 chương chính như sau:

Chương 1: Cơ sở lý luận về thị trường bất động sản và chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản

Chương 2: Thực trạng chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam

Chương 3: Các giải pháp hoàn thiện chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam

CHƯƠNG 1

CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHÍNH SÁCH THUẾ ĐỐI VỚI PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Thị trường bất động sản.

1.1.1. Khái niệm bất động sản

Hiện nay, ở hầu hết các quốc gia đều phân chia tài sản thành hai loại: BĐS và động sản⁵. Tuy còn có sự khác nhau trong khái niệm cụ thể về BĐS, nhưng có một điểm tương đối thống nhất trong khái niệm BĐS là những tài sản gắn liền với đất đai và không di dời được.

Như vậy, có thể nói rằng, BĐS trước hết là một tài sản nhưng khác với các tài sản khác ở chỗ nó không thể di dời được, tồn tại và ổn định lâu dài. Chúng ta coi tài sản là BĐS khi có các điều kiện sau đây:

- + Là một yếu tố vật chất có ích cho con người.
- + Được chiếm hữu bởi cá nhân hoặc cộng đồng.
- + Có thể đo lường bằng giá trị nhất định.
- + Không thể di dời, hoặc di dời hạn chế để tính chất, công năng, hình thái của nó không thay đổi.
- + Tồn tại lâu dài.

Từ đó có thể đưa ra khái niệm tổng quát nhất về BĐS như sau: BĐS là đất đai, nhà cửa, công trình kiến trúc và các tài sản khác gắn liền với đất đai; các tài sản gắn liền với đất đai là BĐS khi chúng tồn tại trên đất đai với một chức năng nhất định, chức năng này sẽ bị mất đi khi tách rời khỏi đất đai.

1.1.2. Khái niệm thị trường bất động sản

Khái niệm thị trường BĐS được xuất hiện cùng với các thị trường khác, quá trình hình thành và phát triển thị trường BĐS mang tính tất yếu khách quan gắn liền quá trình phát triển nền sản xuất hàng hóa và gắn liền với sự hình thành đồng bộ các thị trường khác trong nền kinh tế. Bởi vì BĐS là yếu tố đầu vào quan trọng của quá trình sản xuất, khi sản xuất phát triển đòi hỏi thị trường BĐS cũng phải phát triển theo. Bên cạnh đó, quá trình

⁵ Nguồn gốc phân loại này từ Luật La Mã

phát triển của nền sản xuất hàng hóa làm cho mức sống con người ngày càng tăng lên, dân số tăng lên, nhu cầu về chỗ ở ngày càng tăng, quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ hơn dẫn đến nhu cầu giao dịch BĐS cũng phải tăng nhanh. Thị trường BĐS là một trong hệ thống các thị trường gắn liền quá trình sản xuất kinh doanh, các thị trường này tác động qua lại lẫn nhau, tương tác nhau nhằm tạo hiệu quả và thúc đẩy sản xuất kinh doanh phát triển mạnh.

Các chuyên gia kinh tế cũng như các nhà nghiên cứu về BĐS đã đưa ra một số quan điểm sau đây về khái niệm thị trường BĐS:

- Quan điểm thứ 1: Thị trường BĐS là nơi hình thành các quyết định về việc ai tiếp cận được BĐS và BĐS đó được sử dụng như thế nào và vì mục đích gì?
- Quan điểm thứ 2: Thị trường BĐS là đầu mối thực hiện và chuyển dịch giá trị của hàng hóa BĐS.
- Quan điểm thứ 3: Thị trường BĐS là nơi diễn ra các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ có liên quan như môi giới, tư vấn... giữa các chủ thể trên thị trường mà ở đó vai trò quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS có tác động quyết định đến sự thúc đẩy phát triển hay kìm hãm hoạt động kinh doanh đối với thị trường BĐS.
- Quan điểm thứ 4: Thị trường BĐS là nơi tiến hành các giao dịch về BĐS gồm chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ hỗ trợ như môi giới, tư vấn.

Như vậy, hiện có rất nhiều quan niệm khác nhau về thị trường BĐS, nhưng ta có thể rút ra những điểm chung nhất về thị trường BĐS như sau: *Thị trường BĐS là quá trình giao dịch hàng hóa BĐS giữa các bên có liên quan, là nơi diễn ra các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp và các dịch vụ khác có liên quan đến BĐS giữa các chủ thể trên thị trường mà ở đó vai trò quản lý nhà nước có tác động quyết định đến sự thúc đẩy phát triển hay kìm hãm hoạt động kinh doanh trên thị trường BĐS.*

1.1.3. Đặc điểm thị trường bất động sản

Do hàng hóa BĐS là hàng hóa đặc biệt có những đặc điểm riêng nên thị trường BĐS cũng có một số đặc điểm riêng như sau:

- *Thị trường BĐS không phải là thị trường giao dịch bản thân BĐS mà là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong BĐS:* Thị trường BĐS là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích có được từ việc sở hữu đất đai (đối với các nước có chế độ sở hữu tư nhân về đất đai), hoặc quyền sử dụng đất (đối với các nước đất đai thuộc sở hữu toàn dân). Đặc biệt trong điều kiện “đất đai thuộc sở hữu toàn dân” do nhà nước thống nhất quản lý, thì các giao dịch về đất đai trên thị trường thực chất là giao

dịch các quyền và lợi ích từ việc sử dụng nó. Bởi vì đất đai không bao giờ hao mòn và mất đi, người có quyền sở hữu đất không sử dụng đất như các tài sản thông thường khác, cái mà họ có thể sử dụng được đó là các quyền và lợi ích do đất đai mang lại. Đặc điểm này là yếu tố cơ bản quyết định giá đất (quyền sử dụng đất) không phải là giá trị của đất đai, mà giá đất phản ánh khả năng thu lợi từ việc sử dụng đất. Do vậy, với những tiến bộ của khoa học kỹ thuật của nền kinh tế sẽ làm cho việc thu lợi từ sử dụng đất ngày càng tăng và tất yếu làm cho giá của quyền sử dụng đất cũng có xu hướng tăng.

- *Thị trường BĐS mang tính vùng, tính khu vực sâu sắc:* BĐS là loại hàng hóa cố định và không thể di dời được về mặt vị trí và nó chịu ảnh hưởng của yếu tố tập quán, tâm lý, thị hiếu. Trong khi đó tâm lý, tập quán, thị hiếu của mỗi vùng, địa phương khác nhau. Đồng thời, đất đai không thể di chuyển từ vùng này sang vùng khác được và tâm lý, thị hiếu, tập quán cũng không thể di chuyển từ vùng này sang vùng khác được. Chính vì vậy, hoạt động của thị trường BĐS mang tính địa phương. Mặc khác, thị trường BĐS mang tính không tập trung, trải rộng ở mọi vùng trên cả nước, mà ở mỗi vùng có trình độ phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội khác nhau, mật độ dân số lại không đồng đều. Do đó, nhu cầu về BĐS là rất khác nhau về số lượng, kiểu cách, mẫu mã, chất lượng, dẫn đến sự khác nhau về qui mô và trình độ phát triển của thị trường BĐS. Thực tế cho thấy, thị trường BĐS ở các đô thị thường có qui mô và trình độ phát triển cao hơn ở khu vực nông thôn. Ngay cả giữa các đô thị với nhau thì đô thị là trung tâm kinh tế, văn hóa, chính trị của một vùng hay cả nước có thị trường BĐS phát triển, hoạt động sôi động hơn các đô thị khác có qui mô nhỏ hơn, xa thành phố, xa đô thị lớn hoặc ở nông thôn.
- *Thị trường BĐS là thị trường chịu ảnh hưởng nhiều bởi sự chi phối của pháp luật:* Thị trường BĐS là thị trường hàng hóa có giá trị lớn, hơn nữa với những đặc điểm riêng có của BĐS nên các giao dịch về BĐS không thể diễn ra như nhiều hàng hóa thông thường mà đi cùng với các giao dịch này là các giấy tờ và thủ tục kèm theo. Vì vậy nên khi trao đổi, mua bán BĐS đều phải chịu sự chi phối và điều chỉnh của hệ thống các qui định pháp luật có liên quan như qui định về: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các quyền mua bán, thế chấp, góp vốn bằng BĐS, thuế, lệ phí, phí phải nộp liên quan đến việc sử dụng, mua bán, giao dịch BĐS. Ngoài ra pháp luật còn qui định hợp đồng dân sự về BĐS, qui định cung cấp thông tin về BĐS... Điều đó cho thấy, nếu các qui định pháp luật càng đơn giản và chặt chẽ về thủ tục, các chi phí liên quan đến giao dịch BĐS càng ít thì việc mua bán diễn ra rất nhanh và thuận lợi.
- *Thị trường BĐS tuy có hoạt động phong phú nhưng thường là một thị trường không hoàn hảo:* Thị trường BĐS có nội dung phong phú bao gồm các giao dịch dân sự

chuyển quyền sở hữu BĐS, các giao dịch chuyển đổi BĐS, các giao dịch cho thuê, thế chấp BĐS, các giao dịch dùng BĐS góp vốn liên doanh... Nhưng trên thực tế, thị trường BĐS là dạng thị trường không hoàn hảo. Thị trường BĐS phụ thuộc vào điều kiện đặc trưng của từng vùng, từng địa phương, nó chịu sự chi phối của điều kiện tự nhiên, kinh tế, xã hội, truyền thống và tập quán của mỗi vùng, mỗi địa phương, mỗi cộng đồng khác nhau. Chính vì đặc điểm mang tính địa phương như vậy, sự hiểu biết về giao dịch và thực hiện giao dịch thường không hoàn hảo. Có giao dịch ở địa phương này đã xuất hiện nhưng tại địa phương khác lại chưa xuất hiện. Thông tin và các yếu tố cấu thành thị trường là không hoàn hảo. Nguyên nhân là do từng BĐS chỉ phản ánh tình trạng vật chất của BĐS đó. Bản thân vật chất của BĐS không phản ánh được tính pháp lý về quyền sở hữu BĐS của người đang có BĐS, thường các thông tin về quyền sở hữu, quyền sử dụng BĐS cũng như các tranh chấp, kiện tụng... được giữ kín. Đó là những thông tin, những yếu tố mà người mua, người thuê, người nhận thế chấp, người nhận góp vốn liên doanh... cần nắm bắt và am hiểu. Tuy những thông tin này rất phong phú nhưng lại không công khai gây nên tính chất của một thị trường không hoàn hảo.

- *Độ trễ của cung và cầu BĐS lớn hơn so với các hàng hóa khác:* Một hàng hóa thông thường được đưa ra thị trường và được thừa nhận, khi xuất hiện nhu cầu tăng lên thì nhà sản xuất nhanh chóng tìm mọi biện pháp tăng cường sản xuất hoặc nhập khẩu để cung ứng cho thị trường (trừ những hàng hóa đặc biệt). Tuy nhiên, đối với BĐS thì khi cầu BĐS tăng, cung về BĐS trên thị trường không thể phản ứng tăng nhanh chóng như các hàng hóa thông thường khác, không thể “sản xuất” hoặc “nhập khẩu” đất đai, BĐS. Việc tăng cung hàng hóa BĐS cần có thời gian và khó khăn hơn các hàng hóa thông thường. Để tạo ra hàng hóa BĐS, các công trình xây dựng ... đòi hỏi phải tốn nhiều thời gian, từ tìm hiểu thông tin về đất đai, chuyển nhượng đất đai, xin giấy phép xây dựng, thiết kế, thi công... Thủ tục chuyển nhượng đất đai, BĐS thường là khá phức tạp (nhất là trong điều kiện của Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, mọi thủ tục cần thực hiện để giao đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất rất chậm). Bên cạnh đó, BĐS là hàng hóa có giá trị lớn, đòi hỏi nhà đầu tư phải có vốn lớn.
- *Giao dịch trên thị trường BĐS cần những chuyên gia tư vấn chuyên nghiệp có trình độ cao:* BĐS là hàng hóa có giá trị lớn. Mặc khác, giá trị hàng hóa BĐS chịu sự tác động phức tạp của nhiều yếu tố, thông tin trên thị trường BĐS khá phức tạp và thường không hoàn hảo. Chính vì vậy, khi mua bán, giao dịch BĐS đòi hỏi phải có sự tính toán kỹ lưỡng, đòi hỏi phải thông qua các chuyên gia môi giới, định giá BĐS có chuyên môn, có kinh nghiệm, nắm được thông tin thị trường, am hiểu pháp luật về BĐS. Kinh nghiệm cho thấy ở các nước có thị trường BĐS phát triển thì đều cần có đội ngũ chuyên gia định giá, chuyên gia tư vấn chuyên nghiệp được đào tạo bài bản

và có trình độ cao; đồng thời có cả các tổ chức trung gian để thực hiện các giao dịch trong thị trường BĐS. Hoạt động của tổ chức môi giới, tổ chức trung gian, các chuyên gia có vai trò quan trọng góp phần kích thích thị trường BĐS phát triển .

- *Thị trường BĐS có mối quan hệ mật thiết với thị trường tài chính:* Theo lý thuyết về cầu tài sản và cầu tiền, các giao dịch về BĐS trong nền kinh tế liên quan chặt chẽ đến những biến động của nền kinh tế, đặc biệt là thị trường tài chính. Vì trong những điều kiện nhất định người ta có nhu cầu chuyển một lượng tiền mặt sang đất đai hoặc ngược lại. Mặt khác, bản thân các giao dịch về BĐS thường có nhu cầu rất lớn về vốn. Từ đó, để có vốn giao dịch trên thị trường này phải liên quan đến một lượng vốn tương tự trên thị trường tài chính dưới các hình thức chuyển dịch khác nhau. Điều đó cho thấy, thị trường BĐS của một quốc gia chỉ có thể phát triển lành mạnh và ổn định khi có một thị trường vốn phát triển lành mạnh và ổn định. Ngược lại, một khi thị trường BĐS phát triển mạnh, hoạt động tốt là cơ sở để huy động được nguồn tài chính lớn cho phát triển kinh tế thông qua hình thức vay thế chấp (theo thống kê ở các nước phát triển lượng tiền ngân hàng cho vay thông qua thế chấp bằng BĐS chiếm 80% trong tổng lượng vốn cho vay). Như vậy, hai thị trường này có mối quan hệ biện chứng khăng khít với nhau trong nền kinh tế.

1.1.4. Các yếu tố cấu thành thị trường bất động sản

1.1.4.1. Hàng hóa trên thị trường bất động sản

Hàng hóa BĐS bao gồm hai loại chủ yếu là đất đai và vật kiến trúc đã xây dựng trên đất.

- *Đất đai:* Đất đai là bộ phận quan trọng của BĐS. Đất đai có thể có hai trạng thái là đất đai chưa khai phát và đất đai đã khai phát (khai phá và phát triển). Đất chưa khai phát thường là đất nông nghiệp hay đất chưa sử dụng, còn đất đã khai phát là đất đô thị và đất chuyên dùng.
- *Vật kiến trúc đã xây dựng trên đất:* Vật kiến trúc đã xây dựng xong bao gồm các công trình chính và cả các công trình phụ, gồm:
 - + Công trình nhà ở: công trình nhà ở phổ thông, biệt thự và căn hộ chung cư. Loại công trình này ngày càng phát triển tương ứng với mức tăng thu nhập, cải thiện đời sống của nhân dân.
 - + Công trình thương nghiệp: khách sạn, nhà văn phòng, siêu thị, chợ...
 - + Công trình công nghiệp: nhà xưởng, kho tàng,... do các doanh nghiệp đầu tư phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của mình hoặc đầu tư xây dựng để cho thuê, thường là tại các khu công nghiệp tập trung.

- + Công trình đặc biệt: trung tâm giải trí, trường đua, sân golf, sân bay, bến cảng.... Đây là những công trình đầu tư dài hạn, lượng giao dịch ít.

1.1.4.2. Các chủ thể tham gia trên thị trường bất động sản

Tham gia giao dịch trên thị trường BĐS có các chủ thể sau:

- *Cá nhân*: Các cá nhân sở hữu BĐS tham gia vào thị trường với tư cách là người bán, người cho thuê, người đem BĐS đi thế chấp để vay vốn, dùng BĐS để góp vốn liên doanh... Ngược lại, có một số cá nhân có nhu cầu sử dụng BĐS vào đời sống sinh hoạt cá nhân hoặc sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh sẽ tham gia giao dịch trên thị trường với tư cách là người mua, đi thuê... Bên cạnh đó, một số cá nhân khác tham gia vào thị trường BĐS với tư cách là nhà đầu tư BĐS, mua và bán BĐS để thu lợi nhuận.
- *Doanh nghiệp kinh doanh BĐS*: Các doanh nghiệp này được tổ chức theo nhiều loại hình khác nhau như doanh nghiệp kinh doanh và phát triển nhà, doanh nghiệp kinh doanh phát triển hạ tầng,... Các doanh nghiệp này tham gia vào thị trường BĐS, trực tiếp tạo lập hàng hóa trên thị trường BĐS như xây dựng nhà để bán, cải tạo nhà, kinh doanh phát triển cơ sở hạ tầng,...
- *Nhà thầu xây dựng*: Nhà thầu xây dựng là thành phần trực tiếp tạo ra các công trình xây dựng như nhà ở, công trình công nghiệp, thương mại, dịch vụ ... để tạo ra hàng hóa BĐS cho thị trường. Người kinh doanh BĐS cần đến nhà thầu xây dựng để thi công xây dựng công trình. Nhà thầu xây dựng đôi khi cũng mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực BĐS.
- *Các tổ chức môi giới, tư vấn*: Quá trình khai phát, xây dựng, giao dịch và quản lý BĐS tương đối phức tạp nên phần lớn cả bên bán lẫn bên mua đều phải cần đến dịch vụ của các chuyên gia tư vấn như kiến trúc sư; kỹ sư; chuyên gia định giá để xác định giá BĐS trong quá trình giao dịch, xác định mức giá mua bán, cho thuê...; Thị trường BĐS càng phát triển thì hệ thống các tổ chức chuyên về môi giới, tư vấn BĐS càng phát triển theo hướng chuyên môn hóa.
- *Các tổ chức tài chính*: Hoạt động kinh doanh BĐS đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn ngay từ khi tạo lập hàng hóa cho đến khi thực hiện các giao dịch trên thị trường BĐS. Vì vậy, vốn trong hầu hết các hoạt động trên thị trường BĐS không thể dựa vào nguồn vốn tự có của mỗi cá nhân hay tổ chức mà một phần lớn nhu cầu về vốn này được tài trợ bởi các chủ thể khác, chủ yếu là các tổ chức tài chính, bao gồm: các Ngân hàng thương mại, các Công ty tài chính, Công ty bảo hiểm, Quỹ đầu tư... Như vậy, các nguồn vốn tài trợ từ các tổ chức tài chính đóng vai trò quan trọng trong việc kích thích các giao dịch và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển. Qua đó chúng ta cũng có

thể nói, mức độ tham gia của các tổ chức tài chính vào thị trường BĐS là một trong những tiêu thức quan trọng nói lên sự phát triển của thị trường BĐS.

- *Nhà nước*: Nhà nước tham gia vào thị trường BĐS dưới các khía cạnh như sau. Thứ nhất: nhà nước tham gia với tư cách là người quản lý vĩ mô đối với thị trường BĐS. Thứ hai: Nhà nước xây dựng hệ thống pháp luật, tạo khuôn khổ pháp lý cho hoạt động của thị trường BĐS. Đồng thời, nhà nước cũng thực hiện các biện pháp kinh tế, tài chính để thúc đẩy thị trường BĐS phát triển, thực hiện quản lý và giám sát, cung cấp hệ thống thông tin về BĐS. Thứ ba: nhà nước tham gia trực tiếp vào thị trường BĐS thông qua các công cụ quy hoạch và kế hoạch các khu công nghiệp, khu vui chơi giải trí, đồng thời với việc xây dựng các cơ sở hạ tầng như đường sá, cầu cống, các khu nhà chung cư...

1.1.4.3. Cung cầu và quan hệ cung cầu bất động sản

Cũng như các hàng hóa khác, BĐS cũng vận hành theo qui luật cung cầu. Vì vậy cung, cầu là các yếu tố quan trọng của thị trường BĐS.

❖ Cầu bất động sản

Cầu BĐS là khối lượng BĐS mà người tiêu dùng sẵn sàng chấp nhận và có khả năng thanh toán để nhận được BĐS đó. Cầu BĐS được xác định từ nhu cầu sở hữu và sử dụng các loại BĐS, được biểu thị bằng hàm cầu hay đường cầu. Nhu cầu BĐS có khi không bắt nguồn từ nhu cầu sử dụng phần vật chất của BĐS mà xuất phát từ mục tiêu như kinh doanh (mua để bán), nhu cầu tích trữ... Khác với nhu cầu sở hữu, nhu cầu sử dụng BĐS chủ yếu lại là nhu cầu gắn với phần vật chất của BĐS như sử dụng đất ruộng để trồng trọt, dùng đất ở để xây dựng nhà, xây văn phòng cho thuê...; do đặc điểm này nên người có nhu cầu sử dụng BĐS không nhất thiết phải đồng thời là người sở hữu mà có thể đi thuê từ những người sở hữu BĐS. Tác động đến cầu BĐS gồm các yếu tố sau:

- Giá bán hàng hóa BĐS.
- Giá cả các dịch vụ liên quan quá trình sử dụng BĐS.
- Tâm lý, thị hiếu.
- Tốc độ tăng dân số.
- Thu nhập của dân cư.
- Tốc độ đô thị hóa.
- Các sắc thuế có đối tượng nộp thuế là bên cầu.

Đường cầu có thể dịch chuyển sang trái, sang phải khi các yếu tố trên thay đổi. Khi nghiên cứu về cầu người ta quan tâm xét đến quan hệ giữa lượng cầu và giá cả dịch vụ BĐS trong

điều kiện giả thiết các yếu tố khác quan không đổi, đây là quan hệ nghịch chiều, tức là giá tăng thì cầu giảm và ngược lại.

Cầu mô tả hành vi của người mua, độ co giãn của đường cầu phụ thuộc vào từng phân khúc thị trường (phân khúc người thu nhập cao, trung bình, người thu nhập thấp) và được đo bằng tỉ lệ chi tiêu cho hàng hóa BĐS trong tổng thu nhập.

Cầu thị trường BĐS được xác định từ các đường cầu cá biệt⁶ về dịch vụ BĐS. Cầu thị trường về dịch vụ BĐS là mô tả số lượng dịch vụ BĐS mà người tiêu dùng sẽ mua ở các mức giá khác nhau trong một thời gian cụ thể trong điều kiện các yếu tố khác không thay đổi.

❖ *Cung bất động sản*

Cung BĐS là cung về dịch vụ BĐS, khối lượng BĐS (nhà, đất, vật kiến trúc gắn liền với đất) với giá cả mà nhóm người cung cấp muốn và sẵn sàng bán ra trên thị trường BĐS tại một thời điểm. Tác động đến cung BĐS gồm các yếu tố sau:

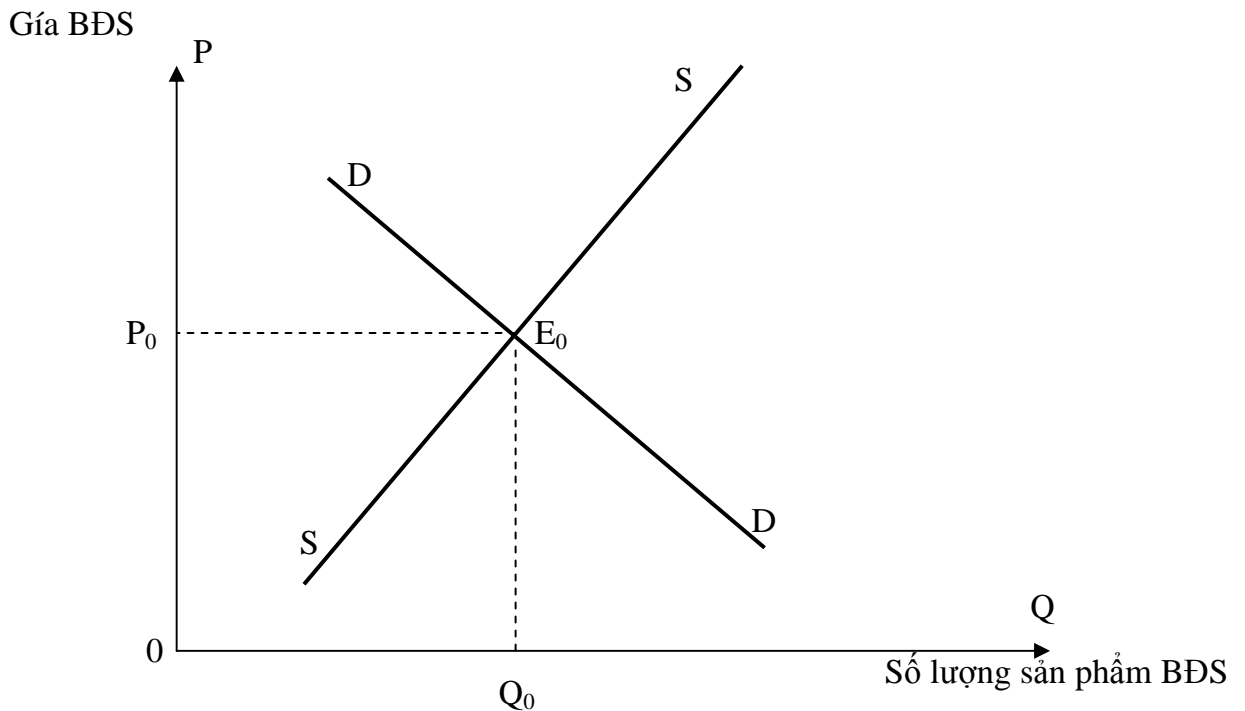
- + Tổng cung hàng hóa BĐS.
- + Chính sách của Nhà nước như: chính sách thuế, chính sách đất đai, thủ tục pháp lý liên quan giao dịch, mua bán BĐS.
- + Mức độ phát triển của thị trường vốn.
- + Các yếu tố của môi trường vĩ mô và sự phát triển cơ sở hạ tầng quốc gia.
- + Các yếu tố đầu vào tạo ra BĐS và giá cả dịch vụ liên quan đến BĐS.
- + Những tiến bộ kỹ thuật ứng dụng trong xây dựng và kiến trúc.

Do tính chất đặc biệt của hàng hóa BĐS nên thị trường BĐS không giống các thị trường khác, nên ta cần phân biệt hai khái niệm: nguồn cung và lượng cung. Nguồn cung trong thị trường BĐS là toàn bộ quỹ BĐS hiện có; còn lượng cung là một con số ứng với một mức giá xác định theo đường cung. Mỗi quan hệ giữa lượng cung dịch vụ BĐS với giá cả của nó là quan hệ thuận chiều, lượng cung tăng khi giá tăng và ngược lại.

Đối với cầu BĐS thì tùy từng phân khúc thị trường mà độ co giãn của cầu khác nhau, còn đối với cung thì độ co giãn của cung lại phụ thuộc vào khoảng thời gian dài hạn hay ngắn hạn. Do cung BĐS thường thay đổi rất chậm so với nhu cầu BĐS trên thị trường, sự thay đổi chậm của cung chủ yếu do trình tự, thủ tục tạo lập, thay đổi BĐS cần nhiều thời gian so với các hàng hóa thông thường khác. Do đó, cung BĐS trong ngắn hạn thường xem là không co giãn, lượng cung không thay đổi theo sự thay đổi của giá, trong dài hạn thì cung co giãn theo sự thay đổi của giá cả trên thị trường.

⁶ Đường cầu cho từng phân khúc thị trường

Đồ thị dưới đây (hình 1.1) mô tả đường cung (SS) và đường cầu (DD) của BĐS, với điểm cân bằng cung cầu là E_0 ; đường cung, đường cầu sẽ dịch chuyển khi các yếu tố tác động đến cung, cầu thay đổi.

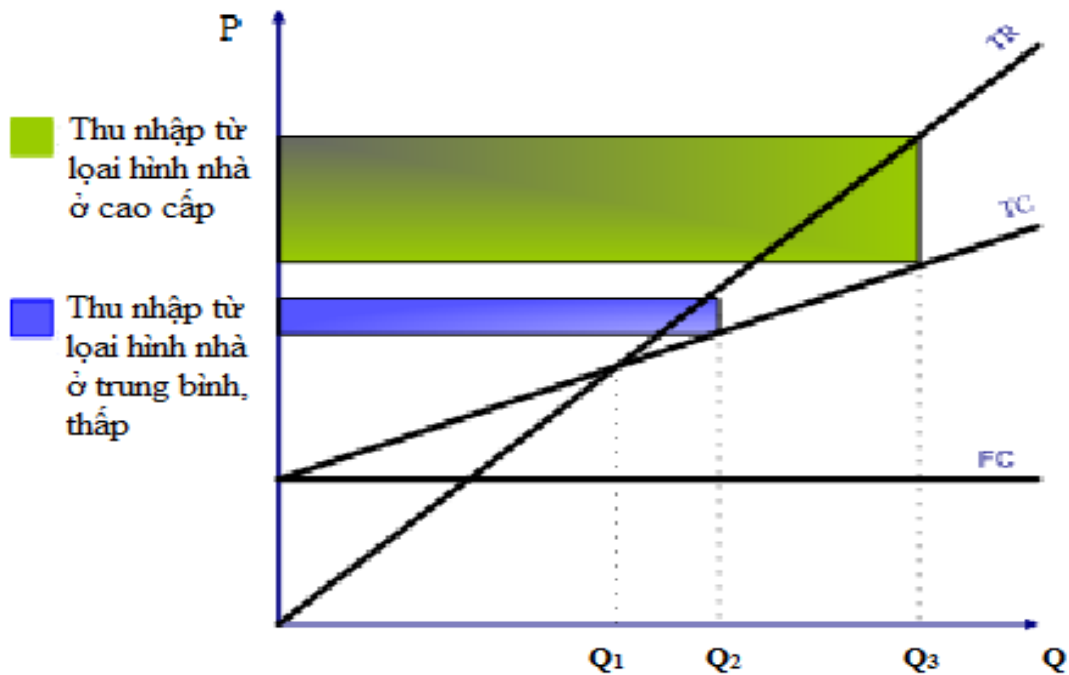


Hình 1.1: Cung cầu và giá cả hàng hóa BĐS trên thị trường.

❖ *Quan hệ cung - cầu bất động sản*

Cũng như các loại hàng hóa khác, giá cả hàng hóa BĐS được hình thành trên cơ sở quan hệ cung - cầu BĐS. Trong đó, cung là hành vi của người bán nên mức độ thỏa mãn hành vi của người bán là lợi nhuận thu được từ việc bán BĐS; còn cầu là hành vi của người mua, nên mức độ thỏa mãn hành vi của người mua là lợi ích từ hàng hóa BĐS đó mang lại và khả năng tài chính của mỗi người mà họ lựa chọn một lượng hàng hóa BĐS khác nhau. Đối với các nhà cung cấp, tùy theo mức độ co giãn và tính cấp thiết của nhu cầu về BĐS mà họ thiết lập trình tự hoạt động đầu tư ưu tiên cung ứng BĐS cho các đối tượng tiêu dùng khác nhau theo qui luật thị trường, và điều này tạo ra các phân khúc khác nhau trên thị trường BĐS.

Sự khác nhau về thu nhập và nhu cầu của người tiêu dùng là nguyên nhân cơ bản hình thành các phân khúc khách hàng mục tiêu của thị trường BĐS. Sự đầu tư cung ứng BĐS loại này hay loại khác phụ thuộc vào tỷ suất lợi nhuận của đầu tư trong từng phân khúc, được thể hiện trên đồ thị điểm hòa vốn (BEP) dưới đây:



Hình 1.2 : Lợi nhuận từ các loại hình phát triển bất động sản

Với: FC: chi phí cố định

TC: tổng chi phí

TR: tổng doanh thu

Trên đồ thị, ta thấy nhà đầu tư sẵn sàng bỏ ra một lượng tư bản lớn để tạo được một BĐS có giá cao và thu được lợi nhuận hấp dẫn hơn (nhà ở cao cấp). Ngược lại, nhà đầu tư bỏ ra một lượng tư bản nhỏ thì thu được lợi nhuận ít hơn từ những BĐS có giá trị thấp hơn (nhà ở cho người có thu nhập thấp).

1.1.4.4. Giá cả hàng hóa bất động sản

❖ Bản chất của giá cả bất động sản

Giá cả thị BĐS được xác định thông qua cung cầu trên thị trường BĐS, sự tương tác của cung cầu thị trường về dịch vụ BĐS xác định giá cả thị trường của một đơn vị dịch vụ BĐS tại mức giá P_0 . Giá cả thị trường của một BĐS hiện vật cụ thể được xác định bằng công thức: $P = P_0 \times Y$ với Y là biến phụ thuộc, phụ thuộc vào 2 biến độc lập “vị thế” và “chất lượng”, $Y = F(VT, CL)$. Tuy nhiên khái niệm về giá trị bên trong biểu hiện bằng tiền của giá cả BĐS trên thị trường thì hiện nay cũng có nhiều quan điểm khác nhau:

Theo quan điểm kinh tế học chính trị Macxit, giá trị là lao động xã hội kết tinh trong hàng hóa, nó là một trong hai thuộc tính của hàng hóa: giá trị và giá trị sử dụng. Giá trị sử dụng là thuộc tính tự nhiên của hàng hóa có thể thỏa mãn nhu cầu nào đó của con người. Giá trị là thuộc tính xã hội, là lao động xã hội kết tinh trong hàng hóa. Theo quan điểm này, đất

đai không có giá trị vì đất đai không phải do con người tạo ra, không có lao động kết tinh trong đó. Giá cả đất đai thực chất là địa tô hóa tư bản: $(P = R/I)^7$.

Theo các nhà kinh tế thuộc trường phái tân Macxit cho rằng đất đai cũng có giá trị, bởi đất đai hiện nay không còn đất tự nhiên ban đầu, mà đã có lao động xã hội kết tinh từ hoạt động đầu tư khai phá và phát triển hạ tầng đất đai, nên được xác định theo công thức: $(W = C + V + M)^8$. Tuy nhiên, thực tế giá cả thị trường đất đai, nhất là đất đai đô thị lớn hơn rất nhiều lần giá trị đầu tư khai phá và phát triển hạ tầng đất đai, nên quan điểm trên không lý giải được những hạn chế trong quá trình hình thành giá trị đất đai và BĐS trong đô thị [37].

Các nhà kinh tế thị trường đưa ra quan điểm cho rằng bất kỳ sản phẩm nào có khả năng đáp ứng được mong muốn của con người đều được coi là có giá trị sử dụng. Năng lực trao đổi giá trị sử dụng của một hàng hóa khi trao đổi với các hàng hóa khác được gọi là giá trị của nó. Giá cả là giá trị tiền tệ của sản phẩm khi nó được trao đổi trên thị trường. Quan điểm này dễ hiểu nhưng không có sức mạnh mô tả bởi tính đơn giản của nó, hơn nữa dễ dẫn đến sự nhầm lẫn giá trị trao đổi là hình thức biểu hiện bằng tiền của giá trị sử dụng.

Các nhà kinh tế học hiện đại đã góp phần bổ sung và lý giải sự hình thành giá trị BĐS một cách khái quát và đầy đủ hơn. Theo đó, giá trị của một sản phẩm hàng hóa gồm có giá trị hữu hình và giá trị vô hình. Giá trị hữu hình phụ thuộc vào chi phí sản xuất vật chất tạo ra giá trị sử dụng của hàng hóa; giá trị vô hình phụ thuộc vào tâm lý, thị hiếu và trào lưu của người tiêu dùng, là giá trị mà người tiêu dùng cảm nhận được từ vị thế thương hiệu của hàng hóa. Với quan điểm này thì phạm trù giá trị đất đai, BĐS được giải thích một cách thuyết phục hơn. Vận dụng các phạm trù giá trị, giá trị sử dụng và giá trị trao đổi trong các quan điểm giá trị nêu trên, nên quan niệm giá trị trao đổi của BĐS bao gồm giá trị sử dụng và giá trị [34].

- Giá trị sử dụng là giá trị hữu hình của cơ sở không gian đất đai (diện tích, hình thể bề mặt) với các thuộc tính địa chất, địa hình, địa mạo và sinh thái kết hợp với giá trị đầu tư trên đất đai cấu thành chất lượng BĐS.
- Giá trị cũng như giá trị thương hiệu phụ thuộc vào vị thế của đất đai. Giá trị là đại lượng vô hình phụ thuộc vào tâm lý, thị hiếu tiêu dùng của thị trường. Bản chất “giá trị vô hình” của đất đai đến từ vị thế, mà nó “ngụ trị” trong tâm tư, nguyện vọng, tình cảm của khách hàng, người sử dụng nói riêng và xã hội nói chung.

⁷ R: địa tô ; I: tỷ lệ chiết khấu

⁸ C: giá trị tư liệu sản xuất; V: giá trị sức lao động; M: giá trị sản phẩm thặng dư.

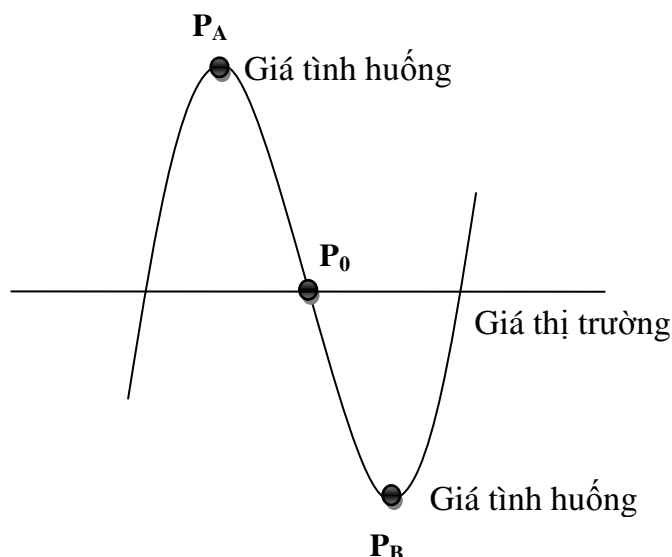
Vậy: *Giá trị trao đổi của bất động sản* = {*giá trị sử dụng (do chất lượng tạo ra)*;
giá trị (do vị thế tạo ra)}.

Giá cả là hình thức biểu hiện của giá trị trao đổi. Như vậy, bản chất của giá cả BĐS chính là giá trị sử dụng và giá trị, hay giá trị hữu hình và giá trị vô hình trong mỗi đơn vị dịch vụ BĐS cụ thể.

❖ *Đặc điểm của giá cả bất động sản*

BĐS là hàng hóa đặc biệt, vì vậy giá cả BĐS trong thị trường này có một số điểm khác với giá cả của hàng hóa thông thường. Như trình bày ở trên, giá cả được hình thành thông qua quan hệ cung cầu về lượng dịch vụ BĐS theo công thức $P = P_0 \times Y$ với $Y = f(CL, VT)$. Có thể thấy rằng yếu tố chi phối giá cả trong một khu vực (đặc biệt là khu vực đô thị) phần lớn được qui định bởi vị thế xã hội của khu vực đó, bởi vì chất lượng BĐS tăng lên một mức nào đó thì không tăng được nữa, và giá cả BĐS chủ yếu do vị thế quyết định, giá tăng lên là do giá trị của vị thế tăng lên. Sự thay đổi giá này thường gắn liền với quá trình “trưởng giả hóa” hay “hoang hóa” còn gọi là trào lưu tiêu dùng xã hội.

Giá cả thị trường hình thành thông qua quan hệ cung cầu về lượng dịch vụ BĐS do thỏa thuận giữa hai bên mua bán gọi là giá “phải chăng”, và giá này là giá thị trường khi được đám đông chấp nhận. Giá cả thị trường không phải là một điểm cân bằng tĩnh, mà là điểm cân bằng động. Ở một vị trí và thời gian cố định giá cả thị trường của một đơn vị dịch vụ BĐS là không đổi, nhưng giá sẽ thay đổi theo thời gian và không gian phân bố. Như vậy, giá cả mua bán trên thị trường có thể dao động, nhưng luôn xoay quanh một mức giá, nên giá cả thị trường BĐS mang tính “ngưỡng”, các mức vị thế khác nhau có các mức ngưỡng giá BĐS khác nhau. Mặt khác, có một số trường hợp đặc biệt, “mức giá phải chăng” chỉ do một nhóm người chấp nhận, còn các nhóm người khác thì không chấp nhận nên hình thành một mức giá khác, giá này được gọi là giá tình huống hay giá cục bộ. Giá tình huống này có thể tăng cao hơn so với mức giá trung bình thị trường hay cũng có thể thấp hơn. Tuy giá này có thể lên xuống nhưng vẫn luôn dao động xung quanh một trục cố định, đây chính là “tính ngưỡng” của giá BĐS.



Hình 1.3: Tính ngưỡng của giá bất động sản

Đường giá cả thị trường chính là đường ngưỡng, đường quỹ tích của sự kết hợp giữa hai thành phần “chất lượng” và “vị thế”. Điểm P_0 là mức giá cân bằng (mức giá thị trường), P_A và P_B là giá tình huống, khi giá tăng đến P_A thì sẽ không tăng được nữa mà có xu hướng trở về mức P_0 , ngược lại khi giá giảm đến giá trị P_B giá sẽ không thể giảm nữa và có chiều hướng tăng lên mức P_0 , đây chính là do mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận làm kéo căng mặt ngoài dẫn đến mức giá trở về mức cân bằng.

❖ *Các nhân tố ảnh hưởng đến giá bất động sản*

Giá BĐS phần lớn phụ thuộc vào quan hệ cung cầu trên thị trường, giá cả sẽ tăng khi cầu lớn hơn cung và ngược lại. Tuy nhiên, giá cả còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác như: độc quyền, đầu cơ, cạnh tranh không lành mạnh, sự can thiệp của nhà nước thông qua các chính sách. Ngoài ra còn những yếu tố bắt nguồn từ tâm lý, thói quen, sở thích của người dân... Các yếu tố tác động đến giá cả BĐS có thể chia thành 2 nhóm sau:

i) Nhóm các yếu tố vĩ mô

- Chính sách của nhà nước: Nhà nước ban hành các chính sách liên quan đến quyền sử dụng đất (quyền sở hữu, cho thuê đất, sử dụng đất, chuyển nhượng BĐS...) sẽ tác động đến hoạt động của thị trường BĐS và ảnh hưởng đến giá BĐS; hoặc các chính sách tài chính có liên quan đến quyền sử dụng đất (chính sách thuế chuyển nhượng BĐS, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất...), các chính sách này ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí tạo lập và chi phí sử dụng BĐS nên tác động đến giá BĐS; các chính sách thu tài chính liên quan đến chuyển nhượng BĐS (như thuế thu nhập đối với chuyển nhượng BĐS, lệ phí trước bạ, thuế đăng ký tài sản...); ngoài ra còn các chính sách khác như: chính sách nhà ở, chính sách tín dụng, hoạch định và công bố qui hoạch về việc sử dụng đất....

- Các yếu tố kinh tế chung của quốc gia, địa phương: Tổng sản phẩm quốc gia, thu nhập bình quân đầu người, tiết kiệm và đầu tư của các chủ thể kinh tế, mức lạm phát hàng năm... Các yếu tố này ảnh hưởng đến cầu và qua đó tác động đến cung BĐS nên ảnh hưởng đến giá BĐS. Giá BĐS biến động tỷ lệ thuận với tăng trưởng kinh tế, thu nhập quốc dân cũng như thu nhập bình quân đầu người.
- Các yếu tố ảnh hưởng đến cung BĐS: Khi nền kinh tế quốc dân và khu vực phát triển sẽ tăng đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, tạo điều kiện tiếp cận khu vực dễ dàng và thu hút các nhà đầu tư kinh doanh BĐS gia tăng làm tăng cung BĐS.
- Các yếu tố ảnh hưởng đến cầu BĐS: Sự gia tăng dân số kéo theo gia tăng các nhu cầu của xã hội, trong đó có nhu cầu về đất đai và nhà ở tăng lên; tăng thu nhập cũng làm tăng cầu về sử dụng BĐS. Ngoài ra còn các yếu tố khác như: chuyển đổi cơ cấu nghề nghiệp, đô thị hóa làm thay đổi kết cấu nhu cầu nhà ở.
- Các yếu tố xã hội và tâm lý: Các mối quan hệ tình cảm xã hội, những người đang chung sống, khu vực sinh sống, quan niệm phong thủy... Các yếu tố này có ý nghĩa đặc biệt trong xã hội phương Đông và nó cũng tác động đến giá BĐS trên thị trường.

ii) Nhóm các yếu tố vi mô

- Diện tích: Diện tích thửa đất cần vừa phải, phù hợp với mục đích sử dụng đất, quá lớn hay quá bé đều không đáp ứng nhu cầu và khả năng tài chính của người sử dụng nên ảnh hưởng đến giá cả của BĐS. Ngoài ra các chiều của thửa đất cũng ảnh hưởng đến giá như: chiều rộng quá hẹp ảnh hưởng đến hiệu quả trưng bày và thu lợi của người sử dụng; chiều sâu quá ngắn hoặc quá sâu so với mặt đường đều bất tiện cho người sử dụng.
- Chi phí: Toàn bộ chi phí mà người sử dụng phải bỏ ra để tạo lập hoặc để có được quyền sở hữu (sử dụng) BĐS, thông thường chi phí quyết định giá trị BĐS, tuy nhiên không phải bất cứ chi phí nào cũng tạo nên giá trị BĐS trên thị trường mà đôi khi còn có tác dụng ngược lại.
- Vị trí đất: Vị trí là nơi miếng đất đó tọa lạc, khả năng sinh lời do yếu tố vị trí mang lại cao thì giá trị của đất càng lớn. Vị trí đất trong từng loại đường phố của từng loại đô thị được xác định căn cứ vào khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng thuận lợi cho sinh hoạt, sản xuất, kinh doanh,.. khoảng cách so với trục đường giao thông. Việc xem xét đánh giá ưu thế về vị trí BĐS là cực kỳ quan trọng, đặc biệt là đối với việc xác định giá đất.
- Hình dáng: Thông thường thửa đất có hình vuông hoặc chữ nhật đáp ứng được đa số người sử dụng với nhiều mục đích khác nhau, còn các hình dạng khác như tam

giác, hình thang, hình bình hành... ít thuận lợi cho việc sử dụng, nhất là mục đích để ở nên diện tích đất có thể lớn nhưng giá cũng không cao.

- Kiểu nhà, loại nhà, kích thước nhà và tuổi của tài sản: Các yếu tố này gắn liền với chi phí tạo lập và chi phí sử dụng nhà nên ảnh hưởng lớn đến giá trị BĐS, kiểu dáng nhà còn phải hài hòa với khu vực chung quanh.
- Độ rộng mặt đường: Là chiều rộng của mặt đường (đường trải nhựa, xi măng, đường đất). Mặt đường càng rộng làm tăng khả năng hữu dụng của BĐS, nên đây là một trong những yếu tố cơ bản quyết định đến giá đất.
- Sự hữu dụng: Là mục đích sử dụng BĐS như dùng để ở, để kinh doanh ... Một BĐS có thể sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau thường có giá bán cao hơn.
- Các yếu tố giao dịch thị trường: Thời gian mua bán (giá thường diễn biến theo chu kỳ); điều kiện và tính chất giao dịch trên thị trường (trả ngay hay trả góp),...

1.1.5. Các nhân tố ảnh hưởng đến phát triển thị trường bất động sản

- *Sự phát triển kinh tế*: Sự phát triển kinh tế của một quốc gia là nhân tố quan trọng thúc đẩy các giao dịch, trao đổi mua bán trên thị trường BĐS ngày càng gia tăng.
 - + Sự phát triển kinh tế cũng đồng thời là sự tăng nhu cầu sử dụng đất đai vào các mục đích phi sản xuất nông nghiệp như: đất xây dựng các cơ sở sản xuất kinh doanh, cơ sở hạ tầng, bưu chính viễn thông, thương mại, dịch vụ... Sự tăng trưởng này đòi hỏi phải chuyển dịch đất đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp sang sử dụng vào mục đích công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch... làm gia tăng các giao dịch về đất đai, BĐS và thị trường BĐS phát triển.
 - + Phát triển kinh tế làm cho năng suất lao động ngày một cao hơn nên thu nhập thực tế của người lao động tăng lên cũng làm tăng các giao dịch về BĐS trên thị trường.
 - + Sự phát triển của khoa học kỹ thuật và công nghệ, đặc biệt là trong lĩnh vực vật liệu xây dựng đã tạo ra những yếu tố tác động trực tiếp đến việc tạo ra những BĐS mới, hoặc cải tạo các BĐS cũ thành những hàng hóa mới phù hợp với nhu cầu sản xuất, thương mại, dịch vụ cũng như đời sống nhân dân, tuy chu kỳ đổi mới của các BĐS có thể chậm hơn so với nhiều hàng hóa khác nhưng tính chất của BĐS có thể mua đi bán lại nhiều lần nên làm mật độ giao dịch của BĐS ngày một tăng.
- *Sự gia tăng dân số*: Sự gia tăng dân số là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội về việc làm, ăn, ở, mặc, học hành, giải trí ... theo đó làm tăng nhu cầu về BĐS. Trước

hết, sự gia tăng dân số làm tăng nhu cầu về đất đai cho sản xuất kinh doanh, tiếp theo là một áp lực lớn làm tăng nhu cầu sử dụng BĐS làm nhà ở, đất ở. Dân số tăng một mặt làm tăng qui mô gia đình dẫn đến nhu cầu về qui mô, diện tích về nhà ở của mỗi gia đình tăng lên. Thêm nữa, sự gia tăng dân số theo đó là sự tăng thêm các nhu cầu về các hoạt động xã hội, dịch vụ, thương mại, nhu cầu về khám chữa bệnh, nhu cầu về giáo dục và đào tạo, hoạt động văn hóa, thể dục thể thao... những nhu cầu này là những nhân tố làm gia tăng nhu cầu về BĐS như các trung tâm thương mại, dịch vụ, dân cư ...

- *Yếu tố pháp luật*: Hệ thống pháp luật của một quốc gia thường sẽ qui định các vấn đề về quyền sở hữu; quyền sử dụng đất đai; các quyền mua, bán, cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng BĐS... ; hướng dẫn hợp đồng giao dịch dân sự BĐS; qui định về phạm vi áp dụng của các sắc thuế trong việc sử dụng và chuyển nhượng đất đai, BĐS. Như vậy, rõ ràng pháp luật là một yếu tố có tính chất quyết định đến sự hình thành và phát triển của thị trường BĐS. Thực tế cho thấy, yếu tố pháp luật có thể thúc đẩy hoặc hạn chế, cá biệt có thể đóng cửa thị trường BĐS như ở Việt Nam trước khi có Luật đất đai năm 1993. Như vậy có thể nói hệ thống pháp luật là hành lang pháp lý tạo điều kiện cho thị trường BĐS hoạt động và phát triển.
- *Chính sách qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Chính Phủ và chính quyền các cấp*: Chính sách phát triển kinh tế, vấn đề qui hoạch và kế hoạch sử dụng đất của Chính phủ và chính quyền địa phương cũng là một nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến thị trường BĐS. Việc qui hoạch và đưa ra một kế hoạch sử dụng đất, thực chất đó là việc qui hoạch mục đích sử dụng đất của từng vùng, từng khu vực cụ thể. Điều đó có thể làm thay đổi tính chất và mục đích sử dụng đất trong khu vực đó cũng như các khu vực lân cận, là nhân tố ảnh hưởng đến cung, cầu về đất đai nói riêng và BĐS nói chung. Đây cũng là vấn đề tất yếu, vì khi mà tiến trình công nghiệp hóa, đô thị hóa phát triển sẽ có một bộ phận đất nông nghiệp chuyển sang phục vụ cho sự phát triển công nghiệp, nhà ở cũng như các công trình thuộc kết cấu hạ tầng, dân sinh và cũng tương tự như vậy đô thị phát triển đến đâu việc chuyển đất nông nghiệp sang đất ở của khu đô thị đến đấy. Tất cả những điều đó sẽ làm tăng các giao dịch mua bán, thuê mướn BĐS ở các trung tâm đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, giải trí, nhà ở, văn phòng, công sở, ...

Việc qui hoạch và hình thành các vùng kinh tế trọng điểm của Quốc gia sẽ kéo theo việc xây dựng các cơ sở hạ tầng như đường xá, cầu cống, sân bay, bến cảng... Ngoài ra, Chính phủ cũng có thể cho phép các tổ chức, cá nhân trong hoặc ngoài nước đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng hoặc xây dựng nhà để bán hoặc cho thuê...

Điều đó làm tăng hoặc giảm cầu về BĐS, làm ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường BĐS.

- *Tập quán, truyền thống và thị hiếu*: Khác với các loại thị trường khác như thị trường vốn, thị trường lao động hay thị trường hàng hóa thông thường, thị trường BĐS chịu sự chi phối mạnh bởi yếu tố tập quán, truyền thống và thị hiếu. Yếu tố này ảnh hưởng trực tiếp đến các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thế chấp, phương tiện và các hình thức thanh toán,...

1.1.6. Các chỉ tiêu phản ánh sự phát triển của thị trường bất động sản

- *Số lượng các giao dịch trên thị trường BĐS trong một đơn vị thời gian*: Sự phát triển của bất kỳ một thị trường nào cũng được đánh giá trước hết ở sự gia tăng số lượng hàng hóa trên thị trường đó trong một đơn vị thời gian. Do vậy, nếu thị trường BĐS phát triển phải được thể hiện ở số lượng các giao dịch về BĐS không ngừng tăng lên qua các thời kỳ. Chỉ tiêu này có thể được tính bằng số lượng các giao dịch trên thị trường BĐS hay số phiên giao dịch. Các giao dịch chủ yếu trên thị trường BĐS gồm:
 - + Giao dịch mua bán BĐS (mua bán quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà).
 - + Giao dịch thuê BĐS.
 - + Góp vốn bằng quyền sử dụng đất và các BĐS khác.
- *Sự phát triển của các chủ thể tham gia thị trường BĐS*: Khi thị trường BĐS của một quốc gia càng phát triển thì cũng đồng nghĩa với việc ngày càng có nhiều chủ thể tham gia vào thị trường BĐS. Các chủ thể tham gia vào thị trường BĐS bao gồm: Các cá nhân, các tổ chức kinh tế, Nhà nước, các tổ chức tài chính, các tổ chức môi giới, tư vấn...
- *Sự hoàn thiện hệ thống pháp lý trong kinh doanh BĐS*: Đối với mỗi quốc gia, BĐS là tài sản rất quan trọng và thị trường BĐS là một thị trường có tác động mạnh đến hầu hết các thị trường khác cũng như đến đời sống kinh tế xã hội. Cho nên BĐS muốn trở thành hàng hóa và thị trường BĐS phát triển phải có điều chỉnh của hệ thống pháp luật về đất đai và về BĐS. Do vậy, nghiên cứu hệ thống pháp luật về đất đai và kinh doanh BĐS của mỗi nước, người ta có thể nhận biết được sự phát triển của thị trường BĐS ở nước đó.
- *Hiệu quả sử dụng BĐS*: BĐS là đất đai và tài sản gắn liền trên đất nên cố định về vị trí, về địa điểm và không có khả năng tăng thêm về số lượng, diện tích. Vì vậy, việc sử dụng tiết kiệm và có hiệu quả BĐS là một trong những chỉ tiêu quan trọng phản ánh sự phát triển của thị trường BĐS, là yêu cầu quan trọng đặt ra trong quá trình phát triển thị trường BĐS của mỗi nước. Khi mà thị trường BĐS phát triển thì cũng đồng

nghĩa với việc sử dụng BĐS có hiệu quả. Ở một quốc gia mà hiệu quả sử dụng đất đai cao chứng tỏ thị trường BĐS phát triển và kéo theo sự phát triển của các ngành khác như các ngành cung cấp đầu vào cho thị trường BĐS và những ngành sử dụng đầu ra của thị trường BĐS.

1.1.7. Các chỉ số đo lường trong thị trường bất động sản

Công cụ phổ biến và được sử dụng một cách rộng rãi nhất để đo lường sự biến động của thị trường BĐS là hệ thống các chỉ số, bao gồm: chỉ số giá BĐS (Real estate Price index - RPI), chỉ số giao dịch của thị trường (Real estate Activity index - RAI), chỉ số đánh giá chung thị trường (Aggregate real estate market index - ARMI), chỉ số dự báo giá (Real estate Expectation Index - REI), chỉ số lợi nhuận nhà ở (Home Profit Index - HPrI), chỉ số khả năng mua nhà (Housing Affordability Index - HAI).

❖ *Chỉ số giá BĐS (RPI):*

Nghiên cứu chỉ số giá BĐS giúp cho các đối tượng tham gia thị trường BĐS thông tin về mức biến động giá của BĐS, qua đó có thể dự báo về giá của BĐS phục vụ mục tiêu cụ thể của mình như đầu tư, bán, cho thuê, thế chấp...; đối với các cơ quan quản lý nhà nước có thể nghiên cứu đưa ra các chính sách, các công cụ quản lý vĩ mô trực tiếp hoặc gián tiếp nhằm điều tiết mức giá BĐS, đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô và thị trường BĐS phát triển bền vững.

Chỉ số giá BĐS (RPI) được xác định theo công thức sau:

$$RPI = \frac{\text{Tổng [(Chỉ số giá phân khúc thị trường) x (tỷ trọng phân khúc thị trường)]}{\text{Tổng (tỷ trọng các phân khúc thị trường)}}$$

RPI phản ánh mức độ biến động giá chung của thị trường BĐS, được xây dựng trên cơ sở mức độ biến động giá tổng hợp của các phân khúc thị trường chủ yếu như: thị trường nhà ở, thị trường nhà cho thuê, thị trường văn phòng cho thuê, thị trường đất nền chuyển nhượng... Trong đó, đối với thị trường nhà ở là giá bán trung bình cho 1m² các thành phần thuộc các phân khúc nhà ở (giá 1m² cho nhà phố, nhà biệt thự, nhà căn hộ...); đối với thị trường nhà cho thuê là giá cho thuê trung bình 1m² của các loại văn phòng (loại A, B, C...),... Có nghĩa khi tính toán chỉ số giá từng phân khúc thị trường sẽ dựa vào mức độ biến động giá của từng phân đoạn thị trường trên nguyên tắc bình quân gia quyền để xác định, quyền số dựa trên giá trị giao dịch của từng phân đoạn tại thời điểm hiện tại. Chỉ số giá của từng loại phân khúc sẽ được so sánh trên cơ sở giá cho 1m² (tại thời điểm so sánh và thời điểm lựa chọn làm gốc). Tỷ trọng các phân khúc thị trường có thể căn cứ theo giá trị giao dịch của từng phân khúc tại thời điểm năm trước đó.

❖ *Chỉ số giao dịch của thị trường (RAI):*

Chỉ số này phản ánh sự biến động khối lượng giao dịch BĐS trên thị trường, RAI giúp các cơ quan quản lý, các nhà đầu tư, kinh doanh BĐS đánh giá được tình trạng giao dịch của thị trường, mức độ sôi động của thị trường. Phương pháp xác định dựa trên cơ sở số liệu giao dịch thành công tại các phân khúc thị trường chủ yếu (thị trường nhà ở, thị trường nhà cho thuê, thị trường văn phòng cho thuê, thị trường đất nền chuyên nhượng...), và xác định theo công thức sau:

$$RAI = \frac{\text{Tổng (m}^2 \text{ nhà ở, m}^2 \text{ nhà cho thuê, m}^2 \text{ đất...)} \text{ thời điểm tính toán}}{\text{Tổng (m}^2 \text{ nhà ở, m}^2 \text{ nhà cho thuê, m}^2 \text{ đất...)} \text{ thời điểm chọn làm gốc}}$$

❖ *Chỉ số đánh giá chung thị trường (ARMI):*

Đây là chỉ số tổng hợp quan trọng đo lường qui mô phát triển của thị trường BĐS, thể hiện sự biến động chung các yếu tố phản ánh sự biến đổi của thị trường BĐS gồm cả giá giao dịch và khối lượng giao dịch. ARMI giúp các cơ quan quản lý, các nhà đầu tư thấy được xu hướng vận động chung của thị trường BĐS theo chiều hướng nào, đồng thời có thể phân tích những ảnh hưởng của các biến động kinh tế, chính trị, xã hội đến thị trường BĐS.

$$ARMI = \text{Chỉ số giá BĐS} \times \text{Chỉ số giao dịch của thị trường BĐS}$$

❖ *Chỉ số dự báo giá (REI):*

REI là mức độ khả năng thay đổi giá trên thị trường của kỳ sau so với kỳ trước được biểu hiện ở dạng % (thường là theo tháng). Do bản chất của thị trường BĐS là thụ động nên trong thời gian ngắn hạn không thể xuất hiện xu hướng thay đổi lớn, nếu trong tháng giá thị trường tăng thì tháng tiếp theo nhiều khả năng vẫn tiếp tục tăng nhưng mức độ có thể khác, khi xuất hiện xu hướng giảm giá thì cũng phải giảm dần dần ít nhất trong 1, 2 tháng tiếp theo. Vì vậy, chỉ số dự báo có thể coi là giá trị thứ sinh từ đường cong của chỉ số giá.

❖ *Chỉ số lợi nhuận nhà ở (HPrI):*

HPrI là mức độ lợi nhuận của BĐS trong lĩnh vực nhà ở so với lợi nhuận từ tiền gửi dài hạn ngân hàng. Chỉ số này tính toán dựa trên quan niệm sử dụng căn hộ như một phương tiện đầu tư và nhận được lợi nhuận từ đó. Lợi nhuận tiềm năng gồm 2 thành phần: Tiền thuê từ việc cho thuê căn hộ và mức thay đổi giá trị ban đầu của nó, phụ thuộc vào mức độ thay đổi giá trên thị trường, công thức xác định như sau:

$$HPrI = \frac{(\text{Thu nhập từ cho việc thuê căn hộ} + \text{Mức thay đổi giá căn hộ})}{(\text{Thu nhập từ gửi tiền dài hạn ngân hàng})}$$

❖ *Chỉ số khả năng mua nhà (HAI):*

HAI phản ánh thời gian mà gia đình có thể tích trữ tiền đủ mua căn hộ, không xem xét đến khả năng vay mượn, cầm cố hoặc sự giúp đỡ, hỗ trợ tài chính khác để mua nhà.

$$HAI = \frac{\text{Giá trung bình căn hộ}}{\text{Thu nhập bình quân 1 năm của hộ gia đình (đã trừ đi chi phí tối thiểu để sống)}}$$

1.2. Chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản

1.2.1. Khái niệm chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản

Chính sách thuế là một nội dung của chính sách tài chính quốc gia, nghiên cứu chính sách thuế là nghiên cứu đến những mục tiêu mà chính sách thuế hướng tới, nội dung kinh tế của từng sắc thuế và những công cụ mà chính sách thuế cần để đạt được mục tiêu đề ra. Hay nói cách khác, chính sách thuế gồm hai phần cơ bản: mục tiêu của chính sách và công cụ thực hiện mục tiêu.

Nhìn ở góc độ cả nền kinh tế thì chính sách thuế của một quốc gia được thể hiện bằng hệ thống thuế của quốc gia đó với mục tiêu thu NSNN và quản lý vĩ mô nền kinh tế, công cụ thực hiện mục tiêu trên thể hiện ở từng sắc thuế cụ thể. Đối với thị trường BĐS, chính sách thuế ngoài mục tiêu thu ngân sách còn nhằm mục tiêu quản lý và phát triển thị trường BĐS thông qua từng sắc thuế nhắm vào các đối tượng chịu thuế khác nhau tùy vào quan điểm của nhà quản lý.

1.2.2. Đặc điểm của thuế bất động sản

Do những đặc điểm riêng có của BĐS mà các sắc thuế đối với BĐS có những đặc điểm riêng, ngoài những đặc điểm chung của thuế như: tính không bồi hoàn, tính bắt buộc, tính pháp lý cao... thuế đối với BĐS còn có những đặc điểm riêng, cụ thể:

- *Một là*, BĐS có đặc điểm bất động, mang tính ổn định, lâu bền, không thể di dời được và đời sống kinh tế lâu dài, nên thuế đối với BĐS là nguồn thu mang tính ổn định và bền vững của NSNN, điển hình là thuế trong lĩnh vực đất đai. Ở nước ta từ thời kỳ Phong kiến, nhà nước đã dựa vào nguồn thu chủ yếu là thuế “đình” và thuế “điền”. Cho đến thời Pháp thuộc đã xuất hiện các thuế gián thu, nhưng nguồn thu chủ yếu vẫn là thuế trực thu (thuế thân và thuế điền thổ). Ngày nay, khi nền kinh tế đã phát triển, sản phẩm xã hội được tạo ra từ nhiều ngành khác nhau, nguồn thu thuế từ lĩnh vực đất đai, BĐS không còn là chủ yếu, tuy nhiên đó là một nguồn thu ổn định và quan trọng của các cấp ngân sách, nhất là ngân sách địa phương. Cùng với sự phát triển chung của nền kinh tế, thị trường BĐS cũng ngày càng phát triển mạnh, làm gia tăng số thu thuế cho NSNN từ hoạt động sử dụng và kinh doanh BĐS.

- Hai là, cơ sở tính thuế BĐS là tổng giá trị của BĐS hoặc là giá trị tăng thêm của nó, nhưng dù tính thuế dưới hình thức nào thì để tính được thuế cũng phải tiến hành định giá được BĐS. Khác với các hàng hóa trong nền kinh tế đều có cơ sở tính giá là chi phí sản xuất và giá thành sản phẩm, còn với BĐS là đất đai để định giá chính xác là vấn đề rất khó khăn. Việc định giá BĐS là đất đai có thể được thực hiện một lần để xác định cho nhiều kỳ tính thuế, hoặc xác định cho từng lần chuyển nhượng để tiến hành thu thuế, tùy thuộc vào từng loại thuế của từng nước. Độ chính xác của việc định giá BĐS sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới số thuế phải nộp của các đối tượng nộp thuế.
- Ba là, thuế đối với BĐS có tính cưỡng chế cao, do BĐS thể hiện rất rõ ràng và tương đối cố định nên không thể che đậy hay di dời sang địa điểm khác nhằm mục đích trốn thuế.

1.2.3. Vai trò của chính sách thuế đối với quản lý và phát triển thị trường bất động sản

Thuế là hình thức đóng góp bắt buộc của các tổ chức và cá nhân cho nhà nước theo mức độ và thời hạn do pháp luật qui định. Trong nền kinh tế thị trường, Nhà nước sử dụng công cụ thuế không những để đảm bảo nguồn thu cho NSNN mà còn thực hiện điều tiết vĩ mô nền kinh tế: kích thích hoặc kìm hãm tốc độ tăng trưởng, tăng cường hoặc giảm tích lũy tư bản, mở rộng hoặc thu hẹp khả năng thanh toán của dân cư, điều chỉnh nền kinh tế trong trường hợp khủng hoảng...; điều hòa thu nhập; thực hiện công bằng xã hội; đồng thời là công cụ thực hiện kiểm tra, kiểm soát các hoạt động sản xuất kinh doanh. Chính sách thuế BĐS là một bộ phận cấu thành trong hệ thống thuế của mỗi quốc gia nên cũng có vai trò như các loại thuế khác. Tuy nhiên, chính sách thuế BĐS chủ yếu phát huy vai trò trong lĩnh vực quản lý và điều tiết đối với thị trường BĐS trên những nét đặc trưng cơ bản sau:

Thứ nhất, chính sách thuế BĐS là nguồn thu quan trọng của ngân sách địa phương

- BĐS thuộc loại tài sản cố định, không thể di chuyển, ít khả năng trốn lậu thuế, dễ quản lý thu thuế, có thể ước tính số thu tương đối ổn định, việc thay đổi thuế suất không gây tác động đến giá cả, tiêu dùng xã hội. Đa số các nước thu thuế từ BĐS cho phép để lại ngân sách địa phương và thường giữ vị trí quan trọng trong ngân sách địa phương, chính quyền địa phương có nhiều điều kiện nắm được sự biến động về sử dụng đất đai, BĐS để quản lý thu thuế, xử lý vi phạm thích hợp về chính sách thuế BĐS. Đồng thời tiền nộp thuế được chính quyền địa phương sử dụng cho lợi ích thiết thực tại địa phương, người nộp thuế thường rất hài lòng, đồng tình ủng hộ và hỗ trợ tích cực cho công tác thu, ngay cả chính quyền địa phương cũng sẽ hăng hái, tích cực chỉ đạo để công tác quản lý thu thuế tốt hơn.

- Nhìn chung các nước thường cho phép chính quyền địa phương được căn cứ vào khung thuế suất của Chính phủ, điều chỉnh mức thuế cụ thể phù hợp với từng địa phương và nhu cầu chi tiêu hàng năm của địa phương đó.

Thứ hai, chính sách thuế BĐS là công cụ điều tiết vĩ mô thị trường BĐS

- Để điều tiết cung, cầu thị trường BĐS, bình ổn giá cả BĐS trên thị trường, Nhà nước qui định phạm vi áp dụng đối với từng sắc thuế, cùng với việc qui định thuế suất cao, thấp của từng sắc thuế sẽ tác động đến việc nắm giữ, sử dụng hay dịch chuyển BĐS. Trên cơ sở đó sẽ làm thay đổi quan hệ cung cầu về BĐS trên thị trường, góp phần vào việc bình ổn giá cả trên thị trường BĐS.
- Để thúc đẩy sử dụng BĐS có hiệu quả, hạn chế đầu cơ, Nhà nước có thể áp dụng mức thuế cao đối với các trường hợp nắm giữ nhiều đất đai, nắm giữ đất đai nhưng không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích, thường các nước sử dụng biểu thuế lũy tiến để hạn chế các đối tượng nắm giữ nhiều đất đai, BĐS.
- Để khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia vào thị trường, cung cấp hàng hóa cho thị trường đáp ứng nhu cầu của nền kinh tế, Nhà nước thực hiện thu thuế thấp hoặc không thu thuế đối với trường hợp sử dụng đất đai, BĐS phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của xã hội như: xây dựng cơ sở hạ tầng để phát triển quỹ đất ở, xây dựng các khu công nghiệp, các khu chế xuất, chung cư cho người có thu nhập thấp...
- Để khuyến khích và thúc đẩy đầu tư, Nhà nước thu thuế vào các BĐS như đất đai, nhà ở cao tầng, biệt thự... sẽ có tác dụng góp phần khuyến khích việc sử dụng thu nhập vào đầu tư, tăng cường trang thiết bị về sản xuất, kinh doanh thay vì tiết kiệm hoặc tích lũy mua sắm tài sản cất giữ,...
- Để hướng dẫn sử dụng đất theo định hướng của Nhà nước, Nhà nước sử dụng mức thuế cao hoặc thấp để điều chỉnh, chẳng hạn thuế sử dụng đất nông nghiệp thường thu thấp để khuyến khích, tạo thuận lợi cho phát triển nông nghiệp, thuế thu vào việc sử dụng đất ở và đất xây dựng công trình thường cao hơn thuế thu vào sử dụng đất nông nghiệp nhằm tạo sức ép buộc người sử dụng đất phải có ý thức tiết kiệm và sử dụng đất có hiệu quả, đúng mục đích. Ngoài ra, Nhà nước còn qui định chế độ miễn thuế, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp, đất ở, đất xây dựng công trình đối với các dự án đầu tư vào những ngành nghề cần khuyến khích, địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn hoặc đặc biệt khó khăn cũng là nhằm thúc đẩy phát triển ngành nghề theo định hướng của Nhà nước.

Thứ ba, chính sách thuế BĐS là công cụ điều hòa thu nhập, thực hiện công bằng xã hội trong sử dụng và chuyển dịch BĐS

- Đất đai là tài sản quý giá của mỗi một quốc gia mà thiên nhiên ban tặng, do đặc điểm của tài sản này mà giá cả của nó có khuynh hướng ngày càng tăng nên việc đảm bảo công bằng trong việc nắm giữ, sử dụng có hiệu quả, chuyển nhượng đất đai, BĐS có ý nghĩa hết sức quan trọng. Việc tăng giá đất phụ thuộc nhiều vào sự phát triển kinh tế và đầu tư của xã hội, nhất là vấn đề qui hoạch xây dựng, cơ sở hạ tầng..., do đó phần giá trị tăng thêm của đất đai, BĐS phải được điều tiết một cách công bằng thông qua công cụ thuế.
- Công bằng trong thuế BĐS cũng được thể hiện ở hai khía cạnh: công bằng theo chiều ngang và công bằng theo chiều dọc. Trong xã hội, một số cá nhân nắm giữ một lượng BĐS có giá trị lớn, thu được một lợi ích nhất định. Những lợi ích đó ngày càng tăng khi BĐS có giá trị lớn và tạo ra nhiều thu nhập mới cho chủ sở hữu (chủ sử dụng) của nó. Vì vậy, người có giá trị tài sản ngang nhau đóng thuế cho NSNN giống nhau, người có BĐS nhiều hơn phải nộp thuế cao hơn, người có thu nhập từ việc chuyển dịch đất đai, BĐS cao phải chịu sự điều tiết thuế cao hơn so với những đối tượng không phát sinh thu nhập hoặc có thu nhập thấp hơn. Như vậy, với các qui định linh hoạt chính sách thuế đối với BĐS đã góp phần vào việc điều hòa thu nhập, đảm bảo sự công bằng trong việc nắm giữ và chuyển dịch BĐS. Mặt khác, nhờ nguồn thu đó sẽ bù đắp một phần chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của Nhà nước, phát triển quỹ BĐS cho những người có thu nhập thấp, góp phần chung vào quá trình phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

Thứ tư, chính sách thuế BĐS là công cụ thực hiện kiểm tra, kiểm soát các hoạt động sản xuất kinh doanh BĐS

- Việc Nhà nước ban hành chính sách thuế BĐS cùng với các chính sách khác trong lĩnh vực đất đai, BĐS mà các cơ quan quản lý thuế, cơ quan địa chính, chính quyền các cấp đã nắm vững được số lượng, qui mô đất đai, BĐS mà từng tổ chức, cá nhân nắm giữ, cũng như các lần chuyển nhượng BĐS từ người này sang người khác. Trên cơ sở đó, Nhà nước có thể chủ động trong việc điều tiết cung, cầu cũng như các giao dịch trên thị trường BĐS.
- Thông qua việc chấp hành chính sách thuế và công tác kiểm tra kiểm soát của cơ quan thuế sẽ phát hiện những hành vi vi phạm pháp luật của các tổ chức, cá nhân, phát hiện ra những bất cập, vướng mắc trong lĩnh vực thuế nói riêng và lĩnh vực BĐS nói chung để có biện pháp xử lý kịp thời, giúp cho các chính sách pháp luật của Nhà nước phù hợp hơn đối với tình hình phát triển kinh tế đất nước trong từng thời kỳ.

Như vậy, thông qua chính sách thuế BĐS, Nhà nước sẽ thực hiện việc điều tiết thị trường BĐS, điều tiết thu nhập trong trường hợp giá trị của đất đai, BĐS tăng lên do Nhà nước

đầu tư kết cấu hạ tầng tạo ra; khuyến khích sử dụng đất đai có hiệu quả, hạn chế đầu cơ, tăng giá ảo đối với thị trường BĐS. Chính sách thuế BĐS hợp lý sẽ khuyến khích các giao dịch chính thống, giảm thiểu tình trạng giao dịch “ngầm” cũng như các hành vi trốn thuế gây thất thu cho NSNN.

1.2.4. Các sắc thuế trong lĩnh vực bất động sản

1.2.4.1. Thuế sở hữu (sử dụng) bất động sản

Thu thuế đối với việc sở hữu (sử dụng) đất đai, BĐS, chính phủ kỳ vọng đạt được cùng lúc hai mục tiêu kép: tăng nguồn tài chính quốc gia, đặc biệt là chính quyền địa phương và tối đa hóa năng suất hoạt động của nguồn tài nguyên quý giá này, đồng thời ngăn chặn lũng đoạn, đầu cơ đất đai, BĐS. Nếu nguồn thu thuế này được sử dụng một cách có hiệu quả, chất lượng và số lượng của các dịch vụ công, cơ sở hạ tầng ở địa phương sẽ gia tăng. Việc đầu tư từ thuế sẽ mang lại giá trị mới cho đất đai, BĐS, làm cho giá trị của BĐS tăng lên. Tất nhiên việc gia tăng giá trị mới của BĐS sẽ dẫn đến trách nhiệm nộp thuế cao hơn.

❖ Xác định cơ sở thuế

Đa số các nước thu thuế vào cả đất và công trình xây dựng trên đất (thuế tài sản, thuế BĐS, thuế nhà đất, thuế đất ở và công trình xây dựng...); một số quốc gia chỉ thu thuế đất (thuế đất ở và xây dựng công trình, thuế sử dụng đất nông nghiệp...); một vài quốc gia chỉ thu thuế nhà.

Nhiều quan niệm cho rằng chủ đất nhận được một phần thưởng cho không đó là giá trị đất tăng lên do quá trình phát triển chung của toàn xã hội, nên chính phủ có quyền sử dụng một loại thuế đặc biệt đối với đất đai để điều tiết một phần giá trị mới tạo ra. Tuy nhiên, việc chỉ thu thuế đất duy nhất hiện nay không được phổ biến, vì lý do cơ sở tính thuế bị giới hạn nên phải chịu một mức thuế suất cao hơn để tạo ra cùng một khoản thu cho nhà nước như là thuế tài sản, trường hợp này kết hợp thu thuế nhà là cần thiết và đảm bảo công bằng.

Một lập luận khác ủng hộ việc chỉ thu thuế đất là thuế này ngoài việc tăng cường đáng kể sự phát triển tối đa của đất. Chủ sở hữu được miễn thuế phần giá trị nhà trên đất nên họ tăng cường cải tiến cho tài sản để tối đa hóa lợi nhuận, không có động lực để đất trống hoặc giữ nó cho mục đích đầu cơ như thường xảy ra khi nhà nước tính thuế nhà, nhất là những nước thu thuế nhà cao. Tuy nhiên, nhược điểm ở đây là nhà không nằm trong diện chịu thuế nên có thể phát triển nhà quá mức, dẫn đến bỏ hoang, nguy cơ này có thể hạn chế thông qua quản lý quy hoạch và phát triển đô thị.

Ngược lại, trong trường hợp chỉ thu duy nhất thuế nhà, trước hết là không khuyến khích đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, đa số hoạt động của con người phát sinh trong các tòa nhà, những khu vực sinh sống vẫn yêu cầu nhiều dịch vụ công hơn, đa số các dịch vụ công

không phụ thuộc vào độ lớn của khu đất mà phụ thuộc vào kích thước của tòa nhà và số người ở đó, như cảnh sát, phòng cháy, nước, bảo vệ môi trường, vận chuyển công cộng, bệnh viện, trường học... với lập luận như trên, việc thu thuế nhà là cách công bằng để bù đắp chi phí cho các dịch vụ công ích.

Trong thực tế thì công trình xây dựng trên đất (sau đây gọi tắt là nhà) được cố định trên đất, nên tạo ra một nhận thức rằng nhà không thể tách rời với đất. Đó là lý do mà đa số các nước phát triển thu thuế kết hợp giữa giá trị đất và nhà (thuế BĐS). Tuy nhiên, đất và nhà cơ bản là khác nhau về nguồn gốc, nên chúng có những đặc điểm khác nhau mang tính đặc thù như số lượng, chất lượng, mức độ vĩnh cửu, sự khan hiếm và linh hoạt... Do đó, trong chính sách thuế các nước thường thiết lập linh hoạt, trị giá tính thuế sát với giá trị thị trường của BĐS để đảm bảo công bằng trong thu thuế, đồng thời kết hợp với hệ thống miễn giảm thuế dựa trên yếu tố quyền sở hữu, đặc tính của chủ sở hữu hoặc người sử dụng, mục đích sử dụng... để loại bỏ một số BĐS không bị điều tiết bởi thuế theo chủ ý của chính phủ cũng như chính quyền địa phương.

Về cơ sở tính thuế: Mỗi quốc gia có văn hóa, xã hội, môi trường và kỹ thuật khác nhau trong thẩm định giá, nên các nước tùy vào điều kiện thực tế của nước mình để lựa chọn cơ sở tính thuế. Hai cơ sở phổ biến nhất hiện nay là dựa trên diện tích và giá trị của BĐS.

- *Dựa trên diện tích* là dựa vào kích thước của BĐS là đất, khu vực xây dựng hoặc diện tích nhà sử dụng, nó không liên quan đến giá trị tài sản, tiền thuê hay tiền vốn, số thuế phải nộp được tính trên cơ sở diện tích (m^2) nhân với mức thuế đơn vị tùy vào mục đích sử dụng BĐS. Theo cách tiếp cận này thì những người có thu nhập thấp sẽ chịu gánh nặng thuế cao hơn so với những người có thu nhập cao, trong khi những đối tượng có thu nhập cao lại nắm giữ BĐS nhiều hơn. Phương pháp này được sử dụng ở một số nước trong giai đoạn chuyển đổi kinh tế, vì so với hệ thống thuế tính theo giá trị thị trường thì hệ thống thu thuế này có chi phí hành thu ít hơn, dữ liệu duy trì tính thuế cũng dễ dàng hơn.

- *Dựa trên giá trị BĐS* được thực hiện theo hai cách là xác định giá trị thị trường và giá trị cho thuê của BĐS. Trong đó giá trị tiền thuê phản ánh giá trị tài sản được sử dụng hiện tại của nó, còn giá trị thị trường bao gồm sự mong đợi của thị trường vào thu nhập tương lai của BĐS đó, những biến động của thị trường mua bán khó dự đoán hơn hệ thống giá trị cho thuê của BĐS.

Như trình bày ở trên, cơ sở thuế BĐS dựa vào giá trị BĐS có nhiều ưu việt hơn dựa vào diện tích BĐS. Vì cơ bản giá trị BĐS được tạo ra bởi cơ sở hạ tầng và dịch vụ công, các lợi ích của dịch vụ này được vốn hóa trong giá trị của BĐS. Việc thu thuế dựa vào diện tích BĐS không đưa vào giá trị của đầu tư công vì nó không tính đến sự khác biệt trong chất lượng của BĐS hay vị trí, khu vực BĐS. Tất nhiên, cách tiếp cận cơ sở thuế theo giá trị BĐS đòi hỏi nguồn nhân lực cũng như một cơ sở dữ liệu đầy đủ, có độ tin cậy cao,

đồng thời là sự hỗ trợ cao của công nghệ máy tính. Để thuận lợi cho công tác hành thu thuế, giá tính thuế BĐS thường thấp hơn giá trị thị trường (khoảng trên 70% giá trị thị trường). Phần xác định giá trị BĐS được trình bày cụ thể tại mục 1.2.5. “Phương pháp xác định giá tính thuế bất động sản”.

Bảng dưới đây thể hiện xu hướng xác định cơ sở thuế BĐS của một số khu vực trên thế giới, trong đó các quốc gia lựa chọn cơ sở thuế là giá trị BĐS chiếm đa số 52/122 quốc gia.

Bảng 1.1: Cơ sở tính thuế của 122 quốc gia

Khu vực	Số quốc gia	Giá trị đất	Giá trị tài sản	Đất và công trình trên đất (thu riêng biệt)	Chỉ thu thuế công trình trên đất	Giá trị tiền thuê hàng năm	Diện tích
Africa	25	1	8	3	4	7	11
Caribbean	13	4	4	2	0	8	5
Asia	25	2	6	2	0	11	12
Oceania	7	6	2	0	0	4	0
Western	13	0	9	0	0	6	0
Eastern	20	1	6	0	0	0	15
Central and South America	16	2	14	1	0	1	1
North	3	0	3	0	0	0	0
Tổng cộng	122	16	52	8	4	37	44

Nguồn: McCluskey and Bell, 2008 (Trích lại từ Trịnh Hồng Loan, 2010, “Property Taxation and Land Use Management in Vietnam: the Potential for Reform”).

❖ **Xác định tỷ lệ thuế**

Dựa trên cơ sở tính thuế, tỷ lệ thuế hay còn gọi là thuế suất phục vụ cho việc xác định nghĩa vụ thuế. Thuế suất thường khác nhau giữa các loại BĐS tùy vào mục đích sử dụng như: BĐS sử dụng cho mục đích nông nghiệp, BĐS khu dân cư, khu thương mại, khu công nghiệp,... Thuế suất có thể như nhau cho cả đất và công trình xây dựng trên đất (nhà); cũng có thể khác nhau cho hai thành phần này. Căn cứ để xác định thuế suất chủ yếu là dựa vào nhu cầu của cơ quan thuế, tính chất, mức độ của cơ sở thuế. Trước khi xác

định thuế suất, cơ quan tài chính quốc gia (địa phương) phải xác định số ngân sách họ cần từ thuế BĐS và ngân sách dự toán có thể thu được (phụ thuộc vào quá trình hành thu thuế). Hai nhân tố cơ bản xác định khoản thu thuế BĐS là cơ sở thuế và thuế suất, nếu cơ sở thuế rộng thì thuế suất thấp và ngược lại như mô phỏng ở bảng dưới đây.

Bảng 1.2: Các kịch bản thu thuế nhà đất

Đơn vị tính: ngàn đồng

Cơ sở tính thuế và tỷ lệ thuế	Giá trị BĐS gồm đất và nhà	Giá trị đất	Giá trị nhà	Giá trị cho thuê
Giá trị	5.000.000	3.000.000	2.000.000	120.000
Thuế suất	0,10%	0,17%	0,25%	4,17%
Số thu thuế	5.000	5.000	5.000	5.000

Nguồn: Tác giả tính toán.

Như vậy, nếu cơ sở thuế là cả đất và nhà thì thuế suất 0,1%; nếu cơ sở thuế hẹp hơn chỉ giá trị đất hoặc giá trị nhà thì thuế suất tương ứng 0,17% và 0,25%; trường hợp cơ sở thuế là giá trị cho thuê hàng năm thì tỷ lệ thuế là 4,17%. Cả 4 kịch bản trên đều thỏa mãn số thu ngân sách là 5 triệu đồng hàng năm. Tuy nhiên, thuế suất rất nhạy cảm với đối tượng nộp thuế, nên thông thường các nhà làm luật mở rộng cơ sở thuế và giảm tỷ lệ thuế. Bảng thống kê tại phụ lục 1.1: “Mức thu thuế BĐS đối với một số Quốc gia” cho thấy thuế suất thực cao nhất vào khoảng 3% giá trị tài sản⁹.

Ở một góc độ khác, thuế BĐS có thể xem tương đương với việc thu thuế thu nhập. Chẳng hạn có một tài sản là tiền mặt 1 tỷ đồng, với lãi suất cho vay 10%/năm, thì thuế thu nhập phải nộp hàng năm do tiền lãi mang lại với lãi suất 5% là 5 triệu đồng (1 tỷ x 10% x 5%). Nếu người này mua một BĐS với giá 1 tỷ đồng thì thuế BĐS phải nộp hàng năm do nắm giữ BĐS cũng tương đương với thuế thu nhập là 5 triệu đồng, khi đó thuế suất đối với BĐS là 0,5% trên giá trị BĐS (1 tỷ x 0,5%).

Qui định hệ thống thuế suất cũng tùy quan niệm và yêu cầu quản lý của từng nước, thuế suất các nước lựa chọn có thể sử dụng chung cho cả khối BĐS (một mức thuế suất) hoặc qui định phân biệt nhiều mức thuế suất khác nhau (nhiều mức thuế suất). Vì lý do tránh đầu cơ, tích tụ, lũng đoạn thị trường đất đai, BĐS và khuyến khích sử dụng đất hiệu quả, tiết kiệm, các nhà làm luật áp dụng hình thức thuế suất lũy tiến hoặc thu thuế cao hơn đối với đất trống, không đưa vào sử dụng để điều tiết.

- *Một mức thuế suất:* Thuế suất duy nhất được xem là truyền thống và áp dụng khá

⁹ Xem phụ lục 1.1: “Mức thu thuế BĐS đối với một số Quốc gia”

phổ biến trong chính sách thuế tài sản của các quốc gia trên thế giới, thuế suất được tính chung cho cả đất và nhà. Ưu điểm của thuế suất này là làm đơn giản hóa cho thẩm định viên trong quá trình thẩm định giá BĐS, vì đất và nhà là hai thành phần của một thực thể và rất khó để tách biệt nhau. Mặt khác, nó cũng có nhược điểm là khi đất và nhà đều thuộc diện chịu thuế thì mức thuế sẽ thấp, chủ sở hữu đất (sử dụng đất) coi nhẹ tác động của thuế và dễ dàng dẫn đến hành vi lãng phí khi sử dụng đất, ngược lại nếu tỷ lệ thuế qui định cao sẽ kìm hãm đầu tư xây dựng khu dân cư, tác động tiêu cực đến phát triển đô thị nói riêng và phát triển kinh tế xã hội nói chung.

- *Nhiều mức thuế suất:* Ở một số quốc gia thuế suất qui định khác nhau cho các loại BĐS như: đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, nhà ở, khu thương mại, khu công nghiệp.... Mục tiêu sử dụng thuế suất chênh lệch nhằm quản lý sử dụng đất, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội theo định hướng của nhà nước. Những nơi có thuế đất cao hơn thuế nhà có xu hướng chậm phát triển đô thị hơn các khu vực có thuế đất thấp. Đối với các công trình xây dựng trên đất thì BĐS nhà ở cũng không tương tự như BĐS mang tính chất phi dân cư, chẳng hạn BĐS khu thương mại và công nghiệp gần nguồn cung cấp nguyên liệu sẽ có lợi thế hơn, BĐS khu dân cư thì yếu tố mạng lưới giao thông mang tính quyết định. Đối với BĐS nhà ở hầu như không tạo ra giá trị gia tăng sản phẩm quốc gia (do không được tham gia vào quá trình sản xuất) và không tạo ra việc làm, ngược lại với BĐS thương mại và công nghiệp. Điều này có thể dẫn đến kết luận rằng, BĐS nhà ở phải chịu mức thuế cao hơn BĐS thương mại và công nghiệp. Tuy nhiên, thực tế trái ngược hoàn toàn, BĐS thương mại và công nghiệp nhìn chung có mức thuế cao hơn. Các nhà làm luật ủng hộ quan điểm này bằng cách biện luận rằng BĐS thương mại và công nghiệp đòi hỏi cung cấp một dịch vụ công cao hơn.

Một số nước tỷ lệ thuế suất được ban hành bởi chính phủ trung ương, còn lại đa số các nước, nhất là các nước phát triển, thuế suất được ban hành bởi chính quyền địa phương. Trong điều kiện bình thường, thuế suất gia tăng khi giá trị BĐS tăng lên do ảnh hưởng của lạm phát nhằm tăng thu ngân sách bù đắp chi tiêu công, thuế suất được hạ thấp khi cơ sở thuế gia tăng hoặc nâng cao năng lực và hiệu quả thu thuế của cơ quan thuế. Tuy nhiên, trong một số trường hợp do áp lực thu hút đầu tư và phát triển khu dân cư mà chính quyền địa phương hạ thấp mức thuế, tất nhiên trong dài hạn sẽ ảnh hưởng đến phát triển kinh tế xã hội, cụ thể là sẽ giảm khả năng cung ứng dịch vụ công. Vì vậy, một số chính phủ của các nước áp đặt mức thuế tối thiểu để tránh tình trạng cạnh tranh về thuế giữa các địa phương, chính quyền địa phương chỉ điều chỉnh thuế suất trong giới hạn quyền hành của mình.

1.2.4.2. Thuế thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

❖ Thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS được thu trên phần thu nhập (giá trị gia tăng) khi chuyển nhượng BĐS. Giá trị tăng thêm thường do biến đổi của xã hội, đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông, kinh tế phát triển, gia tăng dân số, đầu cơ BĐS... làm thay đổi quan hệ cung cầu về BĐS. Giá trị gia tăng của BĐS gồm hai phần: giá trị gia tăng “tự nhiên” do biến đổi của các nhân tố xã hội tạo nên và giá trị gia tăng “nhân tạo” do chủ BĐS bỏ vốn và sức lao động, tiến hành cải tạo đất đai, BĐS làm cho giá trị của BĐS tăng lên. Thực chất thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS là điều tiết một phần thu nhập tăng thêm của BĐS không do người sử dụng đất đai, BĐS bỏ vốn và sức lao động để đầu tư tạo nên.

Khác với thuế thu vào việc sử dụng đất có nguồn thu ổn định hàng năm, loại thuế này có nguồn thu phụ thuộc vào mức độ phát sinh giao dịch BĐS trên thị trường và giá trị gia tăng của chúng, đây cũng là loại thuế trực thu được thu trực tiếp vào người có thu nhập do chuyển nhượng BĐS mang lại, nên các nước thu thuế này thường thông qua hệ thống thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập cá nhân, một số nước thu qua sắc thuế riêng như thuế giá trị đất tăng thêm như ở Đài Loan, thuế chuyển nhượng nhà, đất ở Indonexia.... Vì vậy, vấn đề cạnh tranh thuế được đặc biệt quan tâm khi hoạch định chính sách thu thuế này, xây dựng mức thu phải phù hợp với các nước và các khu vực với nhau nhằm thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước vào thị trường BĐS. Ngoài ra, chính sách thuế còn đáp ứng trên cả phương diện hợp tác và hài hòa về thuế. Trong đó, hợp tác về thuế có thể hiểu là sự tạo lập khuôn khổ song phương và đa phương về thuế nhằm mục đích hạn chế những tranh chấp thương mại, trao đổi thông tin về thuế giữa các quốc gia; hài hòa về thuế là xây dựng một chính sách thuế và từng sắc thuế với những nội dung gần nhau, phù hợp nhau trên cơ sở duy trì những nguyên tắc chung, hài hòa của mỗi sắc thuế được thể hiện qua: hài hòa về cơ sở thuế và hài hòa về thuế suất¹⁰.

Căn cứ tính thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS là thu nhập ròng từ chuyển nhượng BĐS và thuế suất. Trong đó:

- *Thu nhập ròng*: là giá trị tăng thêm do chuyển nhượng BĐS, được xác định trên cơ sở lấy giá chuyển nhượng trừ giá vốn và các chi phí liên quan. Ở đa số các nước thì thu nhập ròng để tính thuế được điều chỉnh từ thu nhập theo kế toán, điều chỉnh theo qui định của luật thuế, sự khác nhau giữa các nước về chi phí được trừ, về ưu đãi thuế, vấn đề chuyển lỗ... nên rất khó để so sánh gánh nặng thuế thu nhập giữa các nước với nhau.

¹⁰ Chẳng hạn khi Việt Nam gia nhập vào AFTA, Việt Nam phải thực hiện cam kết cắt giảm thuế và cung cấp, trao đổi thông tin với các quốc gia trong khối.

Điều này đã làm cho xu hướng cải cách thuế thu nhập của các nước theo chiều hướng mở rộng cơ sở tính thuế và giảm mức thuế suất.

- *Về thuế suất*: được các nước sử dụng khác nhau, nhưng xu hướng chung là cải cách và cắt giảm thuế, đặc biệt là các nước đang phát triển với mục đích cạnh tranh trong thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, nên việc cắt giảm thuế thường nhanh hơn các nước phát triển và cắt giảm đến mức thuế suất thấp hơn mức thuế suất của các nước phát triển.

❖ *Thuế thu vào hoạt động chuyển nhượng bất động sản*

Thuế thu vào hoạt động chuyển nhượng BĐS thực chất là thuế chuyển quyền sử dụng và quyền sở hữu BĐS, đây là loại thuế thu một lần đối với các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng hoặc quyền sở hữu BĐS khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng hoặc quyền sở hữu của mình cho đối tượng khác. Thuế này nhằm điều tiết một phần từ khoản thu của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có chuyển nhượng BĐS nộp vào NSNN, đồng thời cũng góp phần quản lý và hạn chế sự chuyển nhượng BĐS.

Đối tượng nộp thuế là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có BĐS chuyển nhượng theo qui định của pháp luật.

Căn cứ tính thuế là diện tích đất, giá đất tính thuế hoặc giá trị của BĐS và thuế suất (ở đây không phân biệt giá chuyển nhượng tăng hay giảm – tức lãi hay lỗ).

1.2.4.3. Thuế đăng ký bất động sản

Trong thực tế xã hội, các BĐS thuộc quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng của cá nhân, tập thể được mua, bán, trao đổi, chuyển nhượng, cho tặng hoặc thừa kế, vì vậy cần có sự đảm bảo về mặt pháp lý. Để xác nhận thời điểm phát sinh sự chuyển dịch tài sản và nội dung chuyển dịch tài sản, một mặt bảo đảm quyền hợp pháp của sự chuyển dịch tài sản, góp phần quản lý, bảo vệ tài sản chung của xã hội và tài sản chính đáng của người dân, đồng thời tạo nguồn thu để bù đắp các khoản chi phí thực hiện các thủ tục hành chính, đồng viên hợp lý một phần đóng góp của người có tài sản vào NSNN – Nhà nước thực hiện thu thuế đăng ký BĐS.

Như vậy, Thuế đăng ký BĐS là khoản thu mà các tổ chức, cá nhân sở hữu hoặc sử dụng BĐS phải nộp cho cơ quan Nhà nước nhằm thực hiện sự xác nhận về mặt pháp lý quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng BĐS đó. Thuế được thu một lần vào thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng khi mua mới hoặc nhận chuyển nhượng BĐS, đối tượng thuộc diện Nhà nước quản lý. Tổ chức, cá nhân khi mua sắm, xây dựng mới; khi nhận chuyển nhượng BĐS muốn xác lập quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp là đối tượng nộp thuế. Căn cứ tính thuế là giá trị thực tế của BĐS tính thuế và thuế suất. Do tính chất của thuế là xác định quyền sở hữu và quyền sử dụng BĐS nên thường mức thu của thuế này thấp.

1.2.4.4. Thuế thu vào hoạt động thừa kế, biếu, tặng, cho bất động sản

Đây là thuế được thu một lần khi có phát sinh hành vi thừa kế, biếu, tặng, cho BĐS của người có quyền sử dụng hoặc quyền sở hữu BĐS đối với người khác. Người nộp thuế là người nhận thừa kế, biếu, tặng, cho BĐS. Căn cứ để tính thuế là giá trị của BĐS thừa kế, biếu, tặng, cho và thuế suất. Hầu hết ở các nước đều có khuynh hướng khuyến khích người dân lao động để tạo ra của cải cho xã hội nên thuế này được áp dụng mức thuế suất rất cao, có những nước còn áp dụng biểu thuế lũy tiến tùy thuộc vào giá trị BĐS, tuổi tác của người thừa kế (biếu, tặng, cho), hoặc phụ thuộc độ dài thời gian giữa thời điểm cho, tặng so với thời điểm chết... Đây là loại thuế chịu ảnh hưởng rất nhiều bởi phong tục, tập quán của các nước, mức thuế suất cao thấp tùy thuộc vào yêu cầu quản lý, mục đích điều tiết của nhà nước. Nhìn chung, các nước tiên tiến có mức thu thuế cao hơn các nước đang phát triển và các nước chuyển đổi, như thuế thừa kế ở Nhật là 70%, Hàn Quốc là 50%, cao thứ nhất và thứ hai trên thế giới, kế tiếp là Mỹ 46%, Pháp 40%. Tuy nhiên theo như nghiên cứu của PricewaterhouseCoopers năm 2005 với 50 nước trên thế giới thì chỉ có 26 nước có thu thuế tài sản thừa kế, còn lại 24 nước (có cả Australia, Canada...) thì không áp dụng chính sách thuế này¹¹.

1.2.4.5. Thuế giá trị gia tăng đối với bất động sản

Thuế giá trị gia tăng (GTGT) là thuế gián thu, thuộc loại thuế tiêu dùng, người nộp thuế và người trả thuế theo luật là không đồng nhất với nhau, nên dễ dàng chuyển gánh nặng thuế sang chủ thể khác thông qua cơ chế giá cả trong nền kinh tế, phụ thuộc vào độ co giãn cung cầu giá cả BĐS trên thị trường. Tuy nhiên, suy cho cùng thì gánh nặng thuế cũng chuyển hết cho người tiêu dùng cuối cùng, nên có tính lũy thoái đối với thu nhập của người trả thuế. Vì vậy, để đảm bảo công bằng theo nguyên tắc khả năng trả thuế, cần phải xây dựng thuế GTGT với nhiều mức thuế phân biệt, hầu hết các nước sử dụng thuế thấp cho những hàng hóa và dịch vụ thiết yếu hoặc đưa ra khỏi diện chịu thuế GTGT, nhằm tăng gánh nặng thuế đối với người giàu và giảm gánh nặng thuế đối với người nghèo.

Các nước sử dụng thuế GTGT với nhiều tên gọi khác nhau như: TVA (Pháp); VAT (Anh); Thuế hàng hóa và dịch vụ (Úc, Canada, Singapore), Thuế tiêu dùng (Nhật Bản)... Các nước trong khối Asean hiện nay thu thuế GTGT hầu hết ở các khâu, từ khâu sản xuất, lưu thông đến tiêu dùng, chỉ riêng Singapore là thu thuế duy nhất ở khâu bán lẻ.

Căn cứ tính thuế GTGT là giá trị hàng hóa và dịch vụ bán ra chưa có thuế GTGT và thuế suất. Như trình bày ở trên thì rất ít nước sử dụng một mức thuế suất thuế GTGT mà thường là 2, 3 mức hoặc nhiều hơn nữa. Mức thuế giữa các nước có sự khác nhau đáng kể, từ 5% đến 25%. Tuy nhiên, mức thuế giữa các khối nước thì khác nhau không nhiều (vấn

¹¹ Xem phụ lục 1.2: “Biểu thuế suất đối với tài sản thừa kế tại một số nước”

đề hài hòa thuế giữa các nước trong khối), thuế suất tiêu chuẩn trung bình đối với khối EU là 18% (năm 2010), khối Asean: thuế suất tiêu chuẩn tối thiểu là 7% (Thái Lan), cao nhất là 12% (Philippine).

1.2.4.6. Các chính sách thu khác của Nhà nước về đất đai

❖ Chính sách thu khi Nhà nước giao đất thuộc sở hữu nhà nước

Chính sách thu này chỉ phát sinh ở các nước có hình thức sở hữu nhà nước (sở hữu toàn dân, sở hữu công cộng...) đối với đất đai. Khi đó nhà nước đại diện làm chủ sở hữu đất đai nên có quyền giao đất lâu dài hoặc có thời hạn đối với các tổ chức và cá nhân sử dụng đất. Đây chính là quan hệ trao đổi mà nhà nước là một chủ thể, người có quyền sở hữu đất đai, trao đổi “hàng hóa đặc biệt” là đất đai và thu ngân sách cho nhà nước, nên về bản chất thì khoản thu này không mang tính chất thuế của Nhà nước.

Thu tiền giao đất là khoản thu trên giá trị quyền sử dụng đất, thể hiện quyền sở hữu của nhà nước đối với đất đai, ngoài ra còn là biện pháp tài chính nhằm thúc đẩy các chủ thể sử dụng đất tiết kiệm, đúng mục đích và có hiệu quả để bù đắp chi phí nhận giao đất. Căn cứ tính tiền giao đất (hay còn gọi là tiền sử dụng đất) là diện tích đất và giá đất. Trong đó, giá đất có thể do Nhà nước quyết định hoặc thông qua đấu giá, phụ thuộc vào mục đích sử dụng đất (tức khả năng sinh lời của đất tùy theo mục đích sử dụng đất) và thời hạn giao đất. Đối tượng nộp tiền sử dụng đất là người nhận giao đất từ Nhà nước.

❖ Chính sách thu khi chuyển mục đích sử dụng đất

Khoản thu này còn gọi là thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Về bản chất thì khoản thu này là thu tiền sử dụng đất, nên mức thu tùy thuộc vào khả năng sinh lời của đất. Vì vậy, khi chuyển mục đích sử dụng đất mà khả năng sinh lợi của đất cao hơn so với mục đích sử dụng đất cũ, nhà nước thực hiện thu chênh lệch địa tô giữa giá đất theo mục đích sử dụng mới và giá đất theo mục đích sử dụng trước đó.

❖ Chính sách thu khi Nhà nước cho thuê đất thuộc sở hữu nhà nước

Chính sách thu khi nhà nước cho thuê đất thuộc sở hữu nhà nước đối với các tổ chức, cá nhân để sử dụng vào những mục đích theo qui hoạch của Nhà nước. Khoản thu này còn được gọi là tiền thuê đất. Nếu người thuê đất không thuê đất của nhà nước thì phải thuê lại của các tổ chức và cá nhân có đất, khi đó người đi thuê phải trả cho người có đất tiền thuê gồm hai phần: phần tiền thuê đất và phần lợi nhuận của người có đất. Vì vậy, chính sách thu tiền thuê đất thuộc sở hữu nhà nước cũng vậy, bao gồm cả tiền thuê đất hàng năm và phần lợi nhuận mong đợi do nắm giữ đất mang lại.

Về nguyên tắc thì giá thuê tùy thuộc vào mục đích và thời hạn thuê đất, được thỏa thuận giữa nhà nước với các tổ chức và cá nhân thuê đất, hoặc thông qua đấu giá. Tuy nhiên ở một số nước, chính sách thu tiền thuê đất được quy định cụ thể bằng văn bản pháp luật trên cơ sở giá do nhà nước quy định. Căn cứ tính tiền thuê đất được xác định thông qua diện tích đất, đơn giá cho thuê đất và thời gian thuê đất.

1.2.5. Phương pháp xác định giá tính thuế bất động sản

Xác định giá tính thuế BĐS hay còn gọi “xác định trị giá tính thuế BĐS”, là một khâu trung tâm của quá trình tính thuế và thu thuế. Vì vậy việc lựa chọn phương pháp định giá thích hợp để có được kết quả định giá gần với giá trị thực của BĐS là vấn đề quan trọng đối với người định giá. Phương pháp xác định giá BĐS phổ biến nhất hiện nay là ước lượng giá trị thị trường BĐS hoặc tiền cho thuê của BĐS, trong đó ước lượng giá trị thị trường BĐS tồn tại hai xu hướng định giá: phương pháp định giá truyền thống và phương pháp định giá hàng loạt.

1.2.5.1. Phương pháp xác định giá trị tính thuế BĐS theo giá thị trường

Giá thị trường của BĐS là giá được hình thành theo quan hệ cung cầu trên thị trường BĐS. Theo truyền thống có 3 phương pháp được sử dụng trong định giá thị trường của BĐS đó là phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp thu nhập và phương pháp chi phí; và một số nước hiện đại sử dụng phương pháp định giá hàng loạt.

❖ Phương pháp so sánh trực tiếp

Đây là phương pháp xác định mức giá thông qua việc tiến hành phân tích các mức giá đất, giá nhà thực tế đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà trên thị trường trong điều kiện bình thường, với lô đất và ngôi nhà đã chuyển nhượng có đặc điểm tương tự (về loại đất, diện tích, hạng đất, hình dạng thửa đất, loại đường phố, vị trí, cấp nhà và trang trí nội thất...) có thể so sánh được với lô đất và ngôi nhà cần định giá. Phương pháp này thích hợp khi thị trường BĐS phát triển và xuất hiện tính tương đồng giữa lô đất, ngôi nhà cần định giá với giá thị trường của lô đất, ngôi nhà tương tự (như các lô đất nằm cùng một khu vực). Tuy nhiên, để định giá theo phương pháp này cũng cần một cơ sở dữ liệu tập trung về giao dịch BĐS để đảm bảo chính xác trong quá trình định giá.

Định giá BĐS theo phương pháp so sánh trực tiếp gồm 2 bước: Định giá đất và định giá tài sản gắn liền trên đất.

- Định giá đất gồm các bước sau:
 - + Khảo sát và thu thập thông tin.
 - + So sánh và phân tích thông tin.
 - + Thực hiện điều chỉnh các yếu tố khác biệt về giá giữa các lô đất, khu đất so sánh với lô đất, khu đất cần định giá để xác định giá cho lô đất cần định giá.

- + Xác định giá của lô đất cần định giá bằng cách lấy số bình quân của các mức giá của 3 đến 5 lô đất, khu đất so sánh đã tính toán, điều chỉnh khác biệt về giá.
- Định giá tài sản gắn liền trên đất (công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, cây lâu năm như cao su, cà phê, chè, tiêu, điều hoặc cây ăn quả) là định giá giá trị còn lại của công trình, nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng tại thời điểm xác định giá gồm các bước sau:
 - + Xác định nguyên giá hoặc tổng chi phí đầu tư xây dựng các công trình, vườn cây lâu năm.
 - + Xác định tỷ lệ khấu hao hàng năm (%).
 - + Xác định số năm đã sử dụng các công trình đầu tư.
 - + Xác định giá trị của tài sản gắn liền trên đất.

❖ *Phương pháp thu nhập*

Theo phương pháp này giá trị của BĐS chính là tổng thu nhập trong tương lai mà BĐS đó mang lại. Do đó, giá trị của BĐS sẽ được xác định bằng tổng dòng thu nhập tiềm năng (thu nhập ròng) trong tương lai, quy về giá trị hiện tại với mức lãi suất kỳ vọng, thường là lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân một năm. Định giá BĐS theo phương pháp này gồm các bước sau.

- Tính tổng thu nhập hàng năm do BĐS cần định giá mang lại.
- Tính tổng chi phí phải chi ra để hình thành tổng thu nhập và các khoản phải nộp theo luật định.
- Xác định thu nhập ròng hàng năm.
- Ước tính mức giá BĐS cần định giá theo công thức sau:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

Với: V : là giá đất tại thời điểm hiện tại.

CF_t : Thu nhập ròng bình quân năm thứ t .

r : Lãi suất kỳ vọng.

n : Số năm sử dụng đất.

❖ *Phương pháp chi phí*

Theo phương pháp này giá của BĐS cần định giá được xác định bằng cách xác định giá của lô đất cộng với chi phí xây dựng công trình trên đất. Phương pháp chi phí được sử dụng trong trường hợp thị trường BĐS ít phát triển và thường áp dụng đối với BĐS mới và tương đối hiếm (như các cơ sở công nghiệp, thương mại).

Như vậy, trong ba phương pháp truyền thống xác định giá tính thuế BĐS theo giá thị trường nêu trên, phương pháp giá so sánh trực tiếp được áp dụng khi thu thập, thống kê

được đủ thông tin số liệu của loại BĐS tương tự so sánh được với loại BĐS cần định giá, phương pháp thu nhập áp dụng khi xác định được dòng thu nhập ròng mang lại từ BĐS cần định giá, trường hợp BĐS có thể định giá được theo cả hai phương pháp “so sánh trực tiếp” hoặc “phương pháp thu nhập” thì phương pháp so sánh trực tiếp thường được áp dụng phổ biến. Riêng phương pháp chi phí chỉ áp dụng đối với các BĐS mới hoặc tương đối hiếm, ít giao dịch trên thị trường.

❖ *Phương pháp định giá hàng loạt*

Như đã giới thiệu ở trên, phương pháp định giá hàng loạt được thực hiện với sự trợ giúp của hệ thống thông tin BĐS ở dạng dữ liệu cơ sở, thông qua nhiều kỹ thuật phân tích hồi qui khác nhau. Các tiêu chí của hàm hồi qui được các nhà kinh tế đô thị học và các nhà phân tích BĐS sử dụng để mô tả hồi qui về giá của BĐS, kỹ thuật này giúp thiết lập mối quan hệ giữa giá trị BĐS với các đặc tính riêng của BĐS. Tuy nhiên, kỹ thuật phân tích hồi qui đòi hỏi dữ liệu phức tạp và phải được cập nhật thường xuyên, độ tin cậy của việc định giá phụ thuộc vào chất lượng của bộ dữ liệu, điều này trở nên dễ dàng hơn bởi sự trợ giúp của hệ thống máy tính với phần mềm hỗ trợ thông tin BĐS.

Ứng dụng hàm hồi qui trong phân tích mối quan hệ giữa giá cả BĐS và các đặc tính BĐS, “Lý thuyết vị thế - chất lượng” [56] đã mô phỏng mô hình giá BĐS với hai thành phần cơ bản: vị thế nơi ở¹² và chất lượng nhà ở¹³, mối quan hệ giữa vị thế và chất lượng trong việc hình thành giá BĐS có mối quan hệ tương tác lẫn nhau. Giá BĐS không diễn ra theo hướng chỉ trượt trên một trục vị thế hay chất lượng, hay nói cách khác là không thể tăng chất lượng nhà ở mà không chú ý đến vị thế nơi ở, hoặc ngược lại tăng vị thế nơi ở mà không quan tâm đến chất lượng nhà ở. Theo đó, phương pháp định giá được tiến hành thông qua các bước sau:

Bước 1: Thu thập dữ liệu

- Thực hiện điều tra, khảo sát giá trị thị trường mua, bán, chuyển nhượng BĐS tại khu vực nghiên cứu.
- Sử dụng dữ liệu lưu trữ về các giao dịch mua bán BĐS.

Bước 2: Xác định các cực vị thế (đơn cực hay đa cực)

- Căn cứ xác định cực vị thế là dựa vào tình hình kinh tế, xã hội của khu vực nghiên cứu và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia, nhà làm chính sách, qui hoạch đất đai...
- Vạch ra các vùng vị thế và hiệu chỉnh các khoảng cách vị thế.

Bước 3: Phân tích các biến số để thành lập phương trình hồi qui

¹² Khái niệm vị thế không đồng nhất với khái niệm vị trí. Có thể nói, vị trí không phải là thuộc tính đặc trưng bản chất tài sản của bất động sản, tức không phải là thuộc tính liên quan đến giá trị của bất động sản. Vị trí bất động sản là bất biến, nhưng giá trị của bất động sản lại thay đổi theo sự thay đổi của vị thế [34].

¹³ Chất lượng bao gồm các đặc tính vật lý đo đếm được, như diện tích sàn, số lượng phòng tắm, số tầng cao v.v..

Bước 4: Chạy hàm hồi qui để xác định giá BĐS với các biến số được tổ chức thành hai nhóm gồm vị thế nơi ở và chất lượng nhà ở cho từng khu vực nghiên cứu, $Y = f(VT, CL)$.

❖ **Về vấn đề điều chỉnh biến động giá thị trường BĐS**

Có hai phương pháp điều chỉnh biến động giá thị trường BĐS đó là chỉ số hóa và đánh giá lại. Đây là hai phương pháp khác nhau nhằm cập nhật biến động giá trị BĐS làm cơ sở tính thuế. Chỉ số hóa thông thường được qui định hàng năm cho 3 đến 4 năm trước khi thực hiện đánh giá lại, bởi lẽ việc xác định chỉ số phải bao quát hết các chỉ số của thị trường, nếu không có một chỉ số chung cho tất cả các BĐS có thể làm bóp méo giá cả sau điều chỉnh gây mất công bằng trong thu thuế. Tuy nhiên nếu thực hiện đánh giá lại BĐS, khối lượng công việc sẽ tăng lên cho các thẩm định viên trong việc thu thập dữ liệu hoặc xác minh lại các dữ liệu có sẵn. Tại Canada, nghĩa vụ đánh giá lại BĐS được giao cho chính quyền địa phương và việc đánh giá lại tùy từng địa phương, ít nhất là 10 năm 1 lần; tại Pháp 5 năm 1 lần;...

Tất nhiên việc hoãn lại chỉ số giá hoặc đánh giá lại, đặc biệt đối với các nước phát triển nhanh sẽ để lại hậu quả cho nền kinh tế như mất lòng tin vào hệ thống định giá, tạo chênh lệch nghĩa vụ tài chính giữa các khu vực... Chẳng hạn như tại Bỉ, giá trị BĐS được thẩm định từ năm 1975 và thi hành vào năm 1980, việc đánh giá lại được thực hiện mỗi 10 năm 1 lần, nhưng việc đánh giá lại vào năm 1990 và 2000 đã được hoãn lại, chỉ số giá không đủ cơ sở điều chỉnh giá BĐS phù hợp với giá thị trường, thêm vào đó là việc sử dụng thuế suất bổ sung khác nhau giữa các chính quyền địa phương tạo ra khác biệt nghĩa vụ thuế giữa khu vực nội thành và vùng ngoại ô, gây ra sự cố di dân ra ngoại thành tại Bỉ.

Đối với thị trường BĐS chưa trưởng thành như Việt Nam, phát triển các phương pháp tiếp cận mới cần phải kết hợp với những nỗ lực truyền thông để giải thích cách vận hành của hệ thống đối với các chủ thể có liên quan, các quan chức địa phương, các luật sư, những người xem xét thống nhất với các chuẩn mực pháp lý cho việc thực hiện định giá, cán bộ cơ quan thuế... Việc thẩm định hàng loạt có lợi thế về mục tiêu, tính kinh tế, qui mô và khả năng cập nhật các giá trị giao dịch thường xuyên. Bên cạnh đó, việc áp dụng phương pháp này đòi hỏi một chi phí ban đầu cao và đội ngũ nhân viên chuyên môn, đây là điều khó đáp ứng ngay cả ở các nước phát triển với thị trường BĐS trưởng thành, nên khó khăn hơn đối với các nước đang phát triển và đang trong giai đoạn chuyển tiếp kinh tế như Việt Nam. Vì vậy, phải thiết lập lộ trình và xây dựng hệ thống thông tin dữ liệu đầy đủ nhằm phục vụ cho quá trình thẩm định giá.

Tóm lại: Xác định giá tính thuế BĐS theo giá thị trường có ưu điểm là giá công khai, minh bạch và dễ hiểu đối với mọi tầng lớp dân cư, những người có BĐS trong cùng một khu vực thì giá trị của thị trường cho phép xác định được số thuế phải nộp của họ là như nhau (công bằng trong nộp thuế). Nhìn ở góc độ Nhà nước thì sử dụng giá thị trường làm giá

tính thuế BĐS là thực hiện chính sách chống đầu cơ BĐS. Tuy nhiên, phương pháp này cũng có nhược điểm là khi giá trị của BĐS tăng lên nhưng thu nhập của chủ sở hữu có thể không tăng, nhất là trong trường hợp bùng nổ giá cả thị trường BĐS làm cho giá BĐS tăng, vượt xa giá trị thực của nó, dẫn đến khó khăn cho người nộp thuế có thu nhập thấp, do đó các nước áp dụng giá trị thị trường làm căn cứ tính thuế đều có chế độ miễn, giảm thuế thích hợp.

1.2.5.2. Phương pháp xác định giá trị tính thuế BĐS theo tiền cho thuê

Tiền cho thuê BĐS là khoản tiền mà người cho thuê trả cho chủ sở hữu BĐS trong điều kiện bình thường của thị trường (thường là giá thuê của 1 năm). Tiền cho thuê dùng để làm căn cứ tính giá tính thuế BĐS không phải là tiền cho thuê thực tế mà là do cơ quan thuế xác định dựa trên các dữ liệu sẵn từ cuộc tổng điều tra nhà đất.

Xác định giá trị tính thuế BĐS theo phương pháp tiền cho thuê có ưu điểm là khả năng dự báo về số thu ngân sách tương đối chính xác và ổn định số thu ngân sách không phụ thuộc vào biến động của thị trường, do cơ sở tính thuế là dữ liệu có sẵn, không cần quan tâm đến sự biến động của thị trường. Ngoài ra xác định giá trị tính thuế theo phương pháp này tiết kiệm rất nhiều chi phí, cơ quan thuế có thể điều chỉnh tiền thuê hàng năm theo chỉ số lạm phát thay vì phải thực hiện điều tra thu thập dữ liệu. Tuy nhiên phương pháp này cũng có nhược điểm là giá tính thuế không gắn với thị trường, tiền cho thuê do cơ quan thuế xác định thường người dân khó chấp nhận, những thông tin liên quan đến tiền cho thuê của BĐS thường không đầy đủ, nhất là những khu vực không cho thuê, cho thuê không có hợp đồng hoặc thị trường cho thuê ít phát triển.

1.2.6. Lý thuyết xây dựng một chính sách thuế tối ưu đối với phát triển thị trường bất động sản

Trong tác phẩm “*Nghiên cứu về bản chất và nguyên nhân giàu có của nhân loại*” của Adam Smith, ông đã đề ra các nguyên tắc cơ bản xây dựng hệ thống thuế hợp lý đó là: thuế phải huy động phù hợp với khả năng và sức lực của dân cư, mức thuế và thời hạn thanh toán phải được xác định chính xác, thời gian thu thuế cần được quy định thuận lợi đối với người nộp thuế, các chi phí để tổ chức thu nộp thuế cần phải thấp nhất. Cho đến nay, các tiêu chuẩn mà Ông đưa ra hầu như vẫn còn nguyên giá trị. Kế thừa, bổ sung và phát triển các nguyên tắc cơ bản xây dựng một hệ thống thuế tối ưu của Adam Smith, các nhà kinh tế học hiện đại đã đưa các chuẩn mực có ý nghĩa làm kim chỉ nam cho các quốc gia trong việc thiết lập hệ thống thuế gắn liền với yêu cầu phát triển chung của nền kinh tế hiện đại và đòi hỏi của một xã hội dân chủ. Sau đây là các tiêu thức chủ yếu để thiết lập một hệ thống thuế tối ưu nói chung, chính sách thuế tối ưu đối với phát triển thị trường BĐS nói riêng.

- Tính pháp lý: Chính sách thuế đối với BĐS là một hệ thống pháp luật có phạm vi điều tiết rộng trong xã hội, có quan hệ trực tiếp, thường xuyên giữa lực lượng quản lý với lực lượng bị quản lý. Tính pháp lý xuất phát từ nguyên tắc bắt buộc của thuế, các Nhà nước ở bất kỳ chế độ chính trị xã hội nào muốn tồn tại và hoạt động đều phải dùng quyền lực chính trị để ban hành các luật, trong đó có luật thuế nói chung và luật thuế đối với BĐS nói riêng, nhằm tập trung nguồn tài chính trong tay nhà nước, thực hiện chi tiêu công của nhà nước.
- Tính hiệu quả: Những khuyết tật của nền kinh tế thị trường đã khẳng định sự cần thiết phải kết hợp giữa “Bàn tay vô hình” của thị trường và sự can thiệp của Nhà nước đối với nền kinh tế nhằm điều chỉnh và định hướng cho sự vận động của các nguồn lực trong toàn xã hội, đảm bảo sự phát triển bền vững, hiệu quả và công bằng. Vì vậy hệ thống thuế đối với BĐS phải đảm bảo tính hiệu quả và thể hiện trên các mặt: (i) Hiệu quả đối với nền kinh tế, là sự can thiệp của chính phủ thông qua chính sách thuế đối với BĐS giúp kích thích phát triển thị trường BĐS với tốc độ tăng trưởng cao và bền vững, đồng thời giảm độ lớn gánh nặng phụ trội của thuế; (ii) hiệu quả đối với số thu NSNN, là hệ thống thuế phù hợp với khả năng nộp thuế của các thành phần kinh tế, vừa công bằng và đảm bảo tăng thu NSNN, nhưng giảm thiểu các chi phí hành thu bao gồm cả chi phí quản lý trực tiếp và gián tiếp.
- Tính công bằng: Công bằng là một yêu cầu khách quan trong quá trình phát triển của xã hội. Thuế có tác động đến lợi ích của mọi chủ thể trong xã hội. Vì vậy, để đảm bảo tính khả thi của hệ thống thuế và ổn định chính trị, kinh tế – xã hội, tính công bằng của hệ thống được đặt ra là tất yếu. Song, công bằng trong thuế khóa tùy thuộc vào nhận thức và quan điểm của mỗi chính phủ. Các nhà kinh tế cho rằng tính công bằng của hệ thống thuế được xem xét trên hai giác độ là công bằng theo chiều ngang và công bằng theo chiều dọc. Công bằng theo chiều ngang là sự đối xử về thuế như nhau đối với các thể nhân, pháp nhân có tình trạng và khả năng nộp thuế giống nhau. Công bằng theo chiều dọc là các thể nhân, pháp nhân có khả năng nộp thuế cao hơn sẽ nộp thuế nhiều hơn các thể nhân, pháp nhân có khả năng nộp thuế thấp. Trong thực tiễn, thước đo đánh giá tình trạng và khả năng nộp thuế của các thể nhân và pháp nhân thể hiện tính công bằng thường được các quốc gia sử dụng là thu nhập, mức tiêu dùng và tài sản. Để đạt được tiêu thức này, chính sách thuế đối với BĐS phải áp dụng thống nhất cho mọi đối tượng nộp thuế, sử dụng thuế suất tương đối (tỷ lệ %) và 01 thuế suất cho cùng 01 đối tượng tính thuế.
- Tính ổn định: Tính ổn định hệ thống thuế đối với BĐS được hiểu là hệ thống thuế với từng sắc thuế được ban hành và thực thi trong thực tiễn trong một khoảng thời gian thích hợp, hạn chế việc sửa đổi bổ sung từng sắc thuế một cách thường xuyên,

ban hành sắc thuế mới phải thông báo trước và có thời gian chuẩn bị thực thi thích hợp. Vì vậy, để đảm bảo tính ổn định của chính sách thuế đối với BĐS, đòi hỏi việc xây dựng, cải cách hệ thống thuế phải có cách nhìn toàn diện và dài hạn để đón trước được xu hướng vận động của nền kinh tế quốc dân.

- Tính thuận tiện: Tính thuận tiện của chính sách thuế đối với BĐS thể hiện sự dễ hiểu, dễ thực hiện, dễ quản lý và tăng khả năng thu nộp thuế vào NSNN. Để đạt được yêu cầu của tiêu chí này: (i) hệ thống văn bản pháp luật về thuế quy định đối với BĐS sao cho mạch lạc, rõ ràng từng nội dung và bảo đảm tính hệ thống chặt chẽ, các từ dùng trong văn bản phải phổ thông để dễ hiểu và hiểu đúng từng quy định; (ii) thủ tục đăng ký, kê khai, nộp thuế... gọn nhẹ, tạo điều kiện thuận lợi cho người nộp thuế và nâng cao khả năng quản lý thuế của cơ quan thuế.

Tất nhiên, khó có thể tồn tại một sắc thuế đáp ứng được tất cả các yêu cầu nêu trên, mặc dù khả năng tiết kiệm chi phí quản lý thuế là khá lớn. Vì trong thực tế, có sự “mẫu thuẫn” nhau giữa các tiêu thức này. Do đó, ngày nay các nước trên thế giới, hệ thống chính sách thuế nói chung và chính sách thuế đối với phát triển thị trường BĐS nói riêng đều được cấu thành bởi nhiều sắc thuế khác nhau, mỗi sắc thuế có những phạm vi điều chỉnh khác nhau và thực hiện các mục tiêu khác nhau theo yêu cầu quản lý của nhà nước.

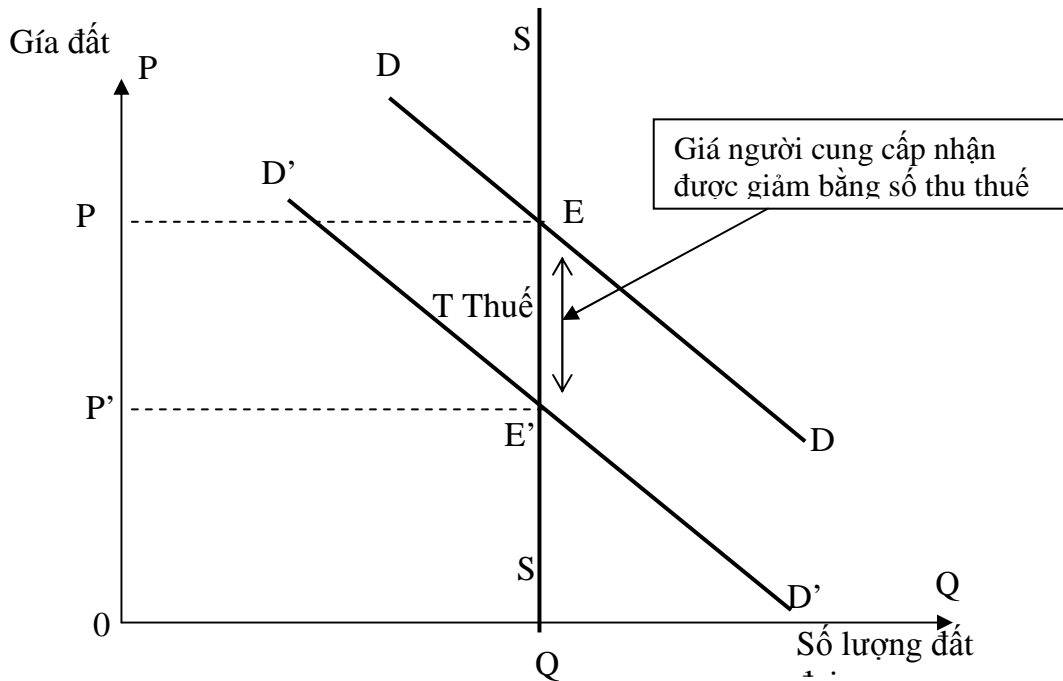
1.3. Tác động của chính sách thuế đến thị trường bất động sản

Trong nền kinh tế thị trường, quy luật cung - cầu chi phối hoạt động sản xuất và tiêu dùng hàng hóa BĐS thông qua giá cả. Với các yếu tố khác ngoài giá được giả định là không thay đổi, thông thường người tiêu dùng sẽ mua số lượng hàng hóa và dịch vụ BĐS nhiều hơn khi giá giảm xuống và họ mua ít hơn nếu giá tăng lên. Vì vậy, khi không có thuế, chi phí các yếu tố tạo thành một sản phẩm hàng hóa BĐS với giá trị đích thực của nó và sẽ tạo ra điểm cân bằng cung - cầu tương xứng trên thị trường. Khi có thuế, tất yếu phải tăng giá cả hàng hóa BĐS bán ra trên thị trường, tạo điểm cân bằng cung - cầu mới, thu hẹp khả năng thanh toán của người tiêu dùng cuối cùng và cả người cung cấp. Hay nói cách khác, thuế sẽ làm thay đổi giá cả hàng hóa BĐS bán ra trên thị trường và ảnh hưởng đến cung, cầu của hàng hóa BĐS.

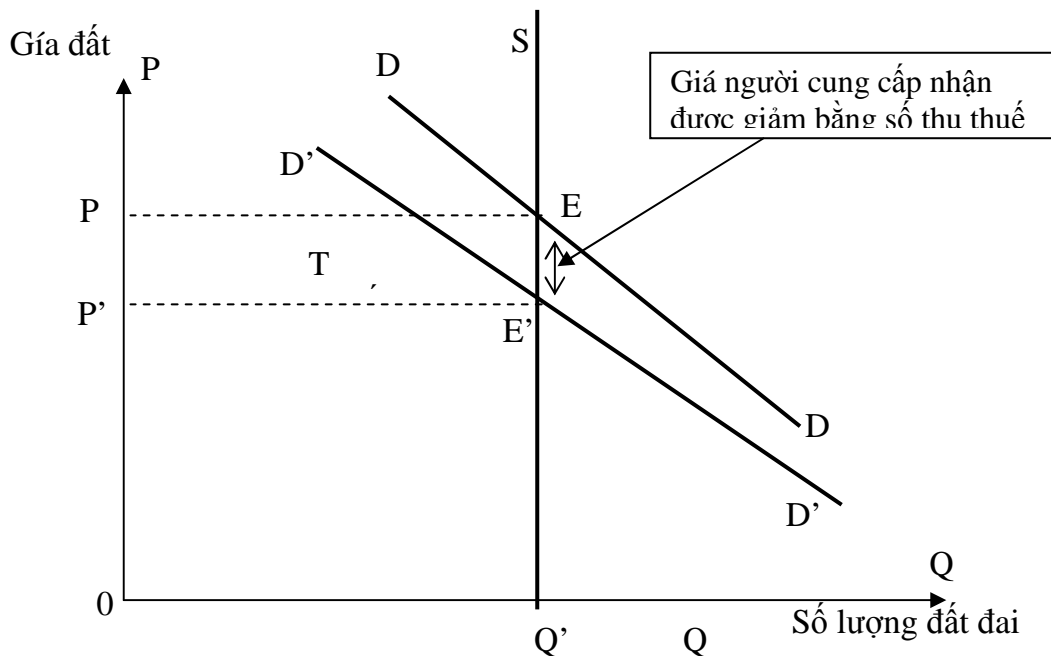
❖ Tác động của thuế lên tổng quỹ đất

Đối với tổng quỹ đất đai nói chung hầu như cung không thay đổi do quỹ đất là không đổi. Nếu gọi DD là đường cầu về đất đai, SS là đường cung đất đai thì đường cung trong trường hợp này là thẳng đứng (đường cung không co giãn) (Hình 1.4; hình 1.5). Trước khi có thuế thì E là điểm cân bằng cung - cầu trên thị trường, tương ứng với số lượng đất đai tiêu dùng là Q và giá đất là P. Do đường cung không co giãn nên dưới tác động của thuế, giá người mua chấp nhận là không đổi (P) nhưng giá người bán nhận được là P' ít hơn một khoảng thuế T ($P' = P - T$), đường cầu sẽ dịch sang trái một khoảng bằng thuế T. Trường

hợp thuế đơn vị¹⁴ trên đất, thì đường cầu dịch chuyển song song đường cầu DD thành đường D'D' một khoảng bằng thuế T (Hình 1.4); trường hợp thuế tỷ lệ¹⁵ trên giá trị đất cũng tương tự như thuế đơn vị trên đất, nhưng thay vì đồ thị dịch chuyển một khoảng tuyệt đối bằng T thuế đơn vị, thì trường hợp thuế tỷ lệ dịch chuyển theo “một tỷ lệ” (Hình 1.5). Gánh nặng thuế trong trường hợp này hoàn toàn thuộc về người cung cấp¹⁶.



Hình 1.4: Tác động của thuế đơn vị trong trường hợp đường cung đất đai không co giãn.



Hình 1.5: Tác động của thuế tỷ lệ trong trường hợp đường cung đất đai không co giãn.

¹⁴ Thuế đơn vị trên hàng hóa BĐS là khoản thuế cố định trên mỗi đơn vị hàng hóa BĐS, chẳng hạn như Nhà nước thu đồng thuế trên 1 m² đất.

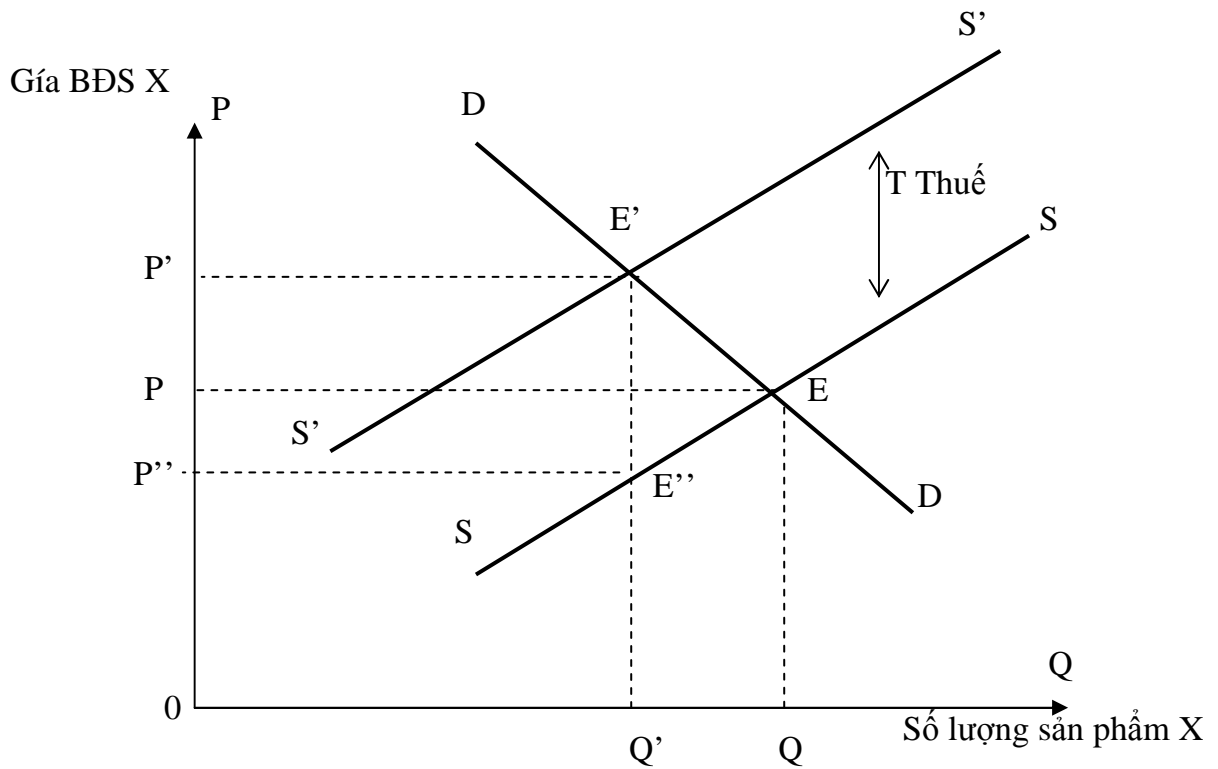
¹⁵ Thuế tỷ lệ là khoản thuế thu theo tỷ lệ % trên giá trị BĐS.

¹⁶ Đường cung càng ít co giãn thì gánh nặng thuế càng nghiêng về phía người cung cấp.

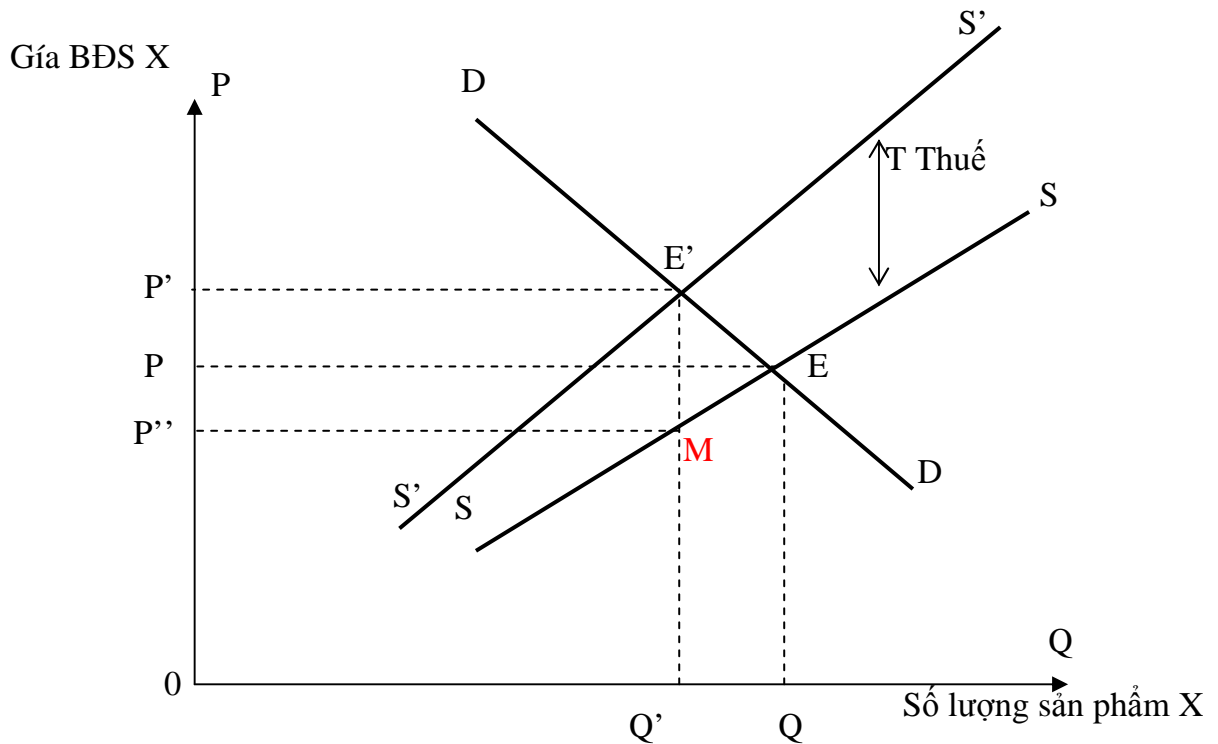
❖ *Tác động của thuế lên hàng hóa bất động sản*

Đối với hàng hóa BĐS, khi giá tăng các chủ thể có thể chuyển đổi mục đích sử dụng đất như: đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở, tăng diện tích sàn xây dựng...; đồng thời giá tăng cũng làm gia tăng các doanh nghiệp tham gia vào thị trường BĐS, làm tăng cung BĐS trên thị trường. Do đó, đường cung trong trường hợp này là đường dốc lên.

Khi Nhà nước thu một khoản thuế là T thì làm tăng giá hàng hóa BĐS, thu hẹp khả năng thanh toán của người tiêu dùng nên cầu sẽ giảm, làm cung giảm theo. Khi đó, nếu gọi DD là đường cầu BĐS X , SS là đường cung BĐS X , đường cung SS sẽ dịch chuyển sang trái lên trên khoảng bằng T thuế thành đường cung mới $S'S'$, tạo điểm cân bằng cung cầu sau khi có thuế là E' và số lượng sản phẩm X tiêu dùng giảm từ Q xuống Q' , giá tăng từ P lên P' (Hình 1.6; Hình 1.7) là giá người mua phải trả, nhưng giá người bán được nhận giảm từ P xuống P'' .



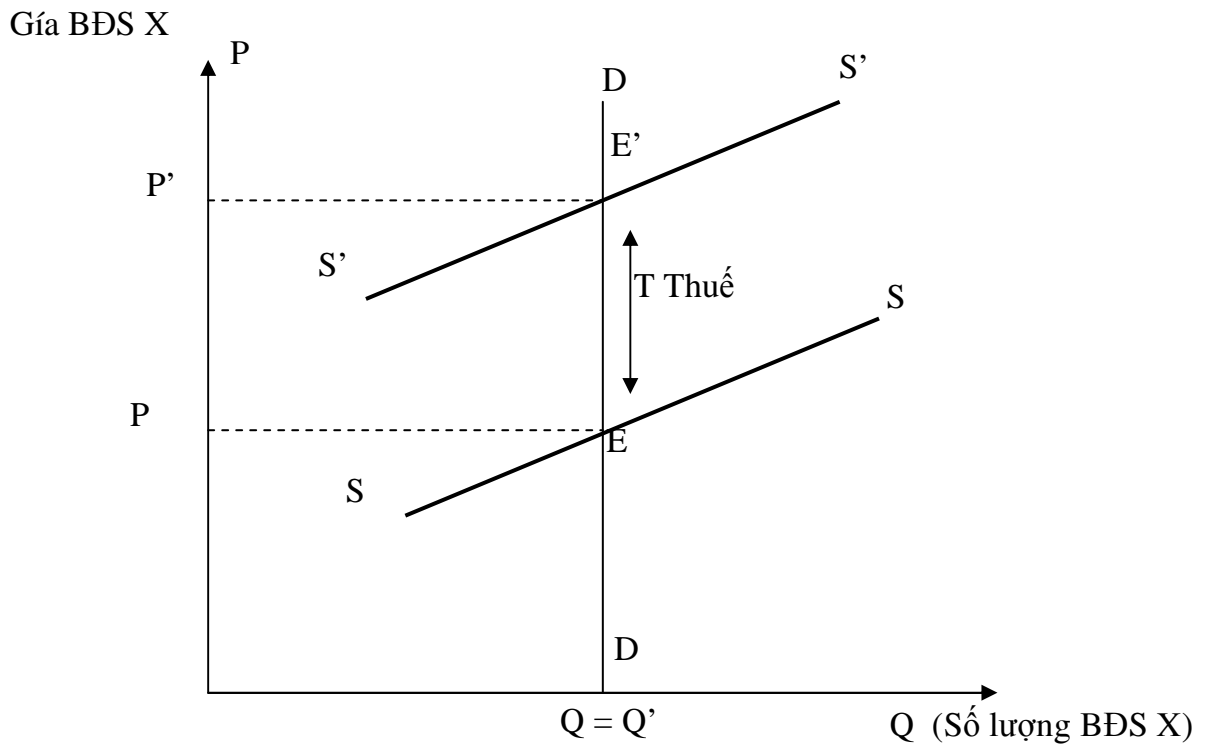
Hình 1.6: Tác động của thuế đơn vị lên giá cả hàng hóa BĐS X.



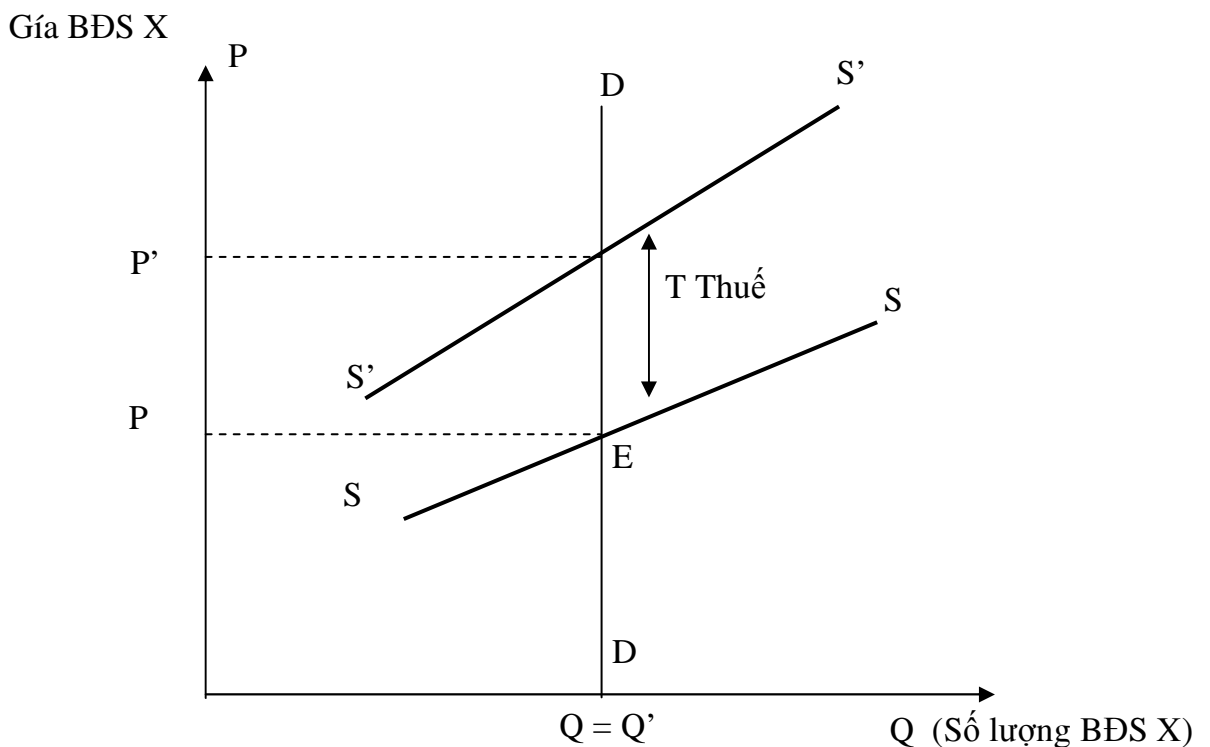
Hình 1.7: Tác động của thuế tỷ lệ lên giá cả hàng hóa BĐS X.

Như vậy, so sánh với mức cung cầu cân bằng ban đầu chưa có thuế trên thị trường là E, dưới tác động của thuế làm tăng giá cả hàng hóa BĐS phải trả ở mức giá P' và đồng thời cầu giảm từ Q xuống Q' . Tuy nhiên, nhà cung cấp chỉ thu được với mức giá là P'' , nhà nước thu được khoản thuế là T ($T = P' - P''$). Để cạnh tranh và bán được BĐS X nhà cung cấp cũng gánh chịu một phần thuế. Ở trường hợp này, nhà cung cấp phải gánh chịu một mức thuế là $(P - P'')$; người tiêu dùng phải gánh chịu một mức thuế là $(P' - P)$; và khoản $(P' - P'')$ là khoản thuế mà nhà nước thu được. Tỷ trọng chịu thuế của người tiêu dùng và người cung cấp nhiều hay ít tùy thuộc vào độ co giãn của cung cầu BĐS X trên thị trường.

- Nếu độ dốc của đường cầu (DD) càng lớn (độ co giãn của cầu theo giá nhỏ) thì gánh nặng thuế càng có xu hướng nghiêng nhiều về phía người tiêu dùng (BĐS thiết yếu). Trường hợp đặc biệt, nếu đường cầu thẳng đứng (hoàn toàn không co giãn) thì thuế sẽ do người tiêu dùng gánh chịu hoàn toàn (Hình 1.8; Hình 1.9). Khi đó, giá cả của BĐS có thuế mà người tiêu dùng chi trả là P cộng T thuế đơn vị (P'), khoản thuế Nhà nước thu được là T ($T = P' - P$).



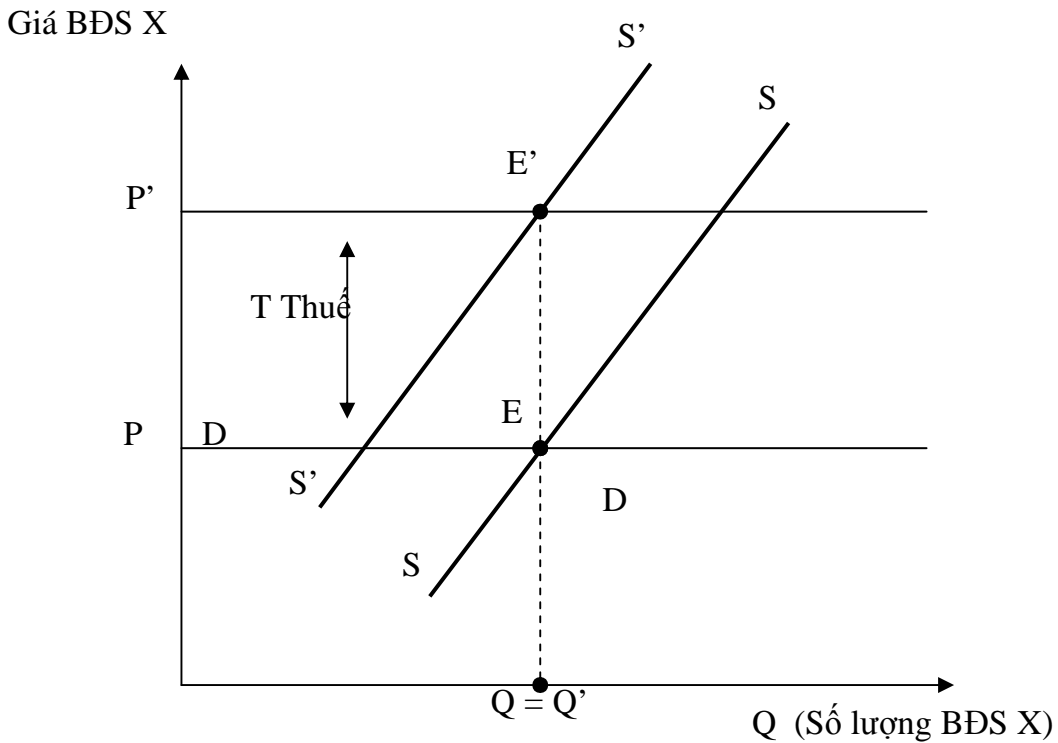
Hình 1.8: Tác động của thuế đơn vị khi đường cầu BĐS X hoàn toàn không co giãn.



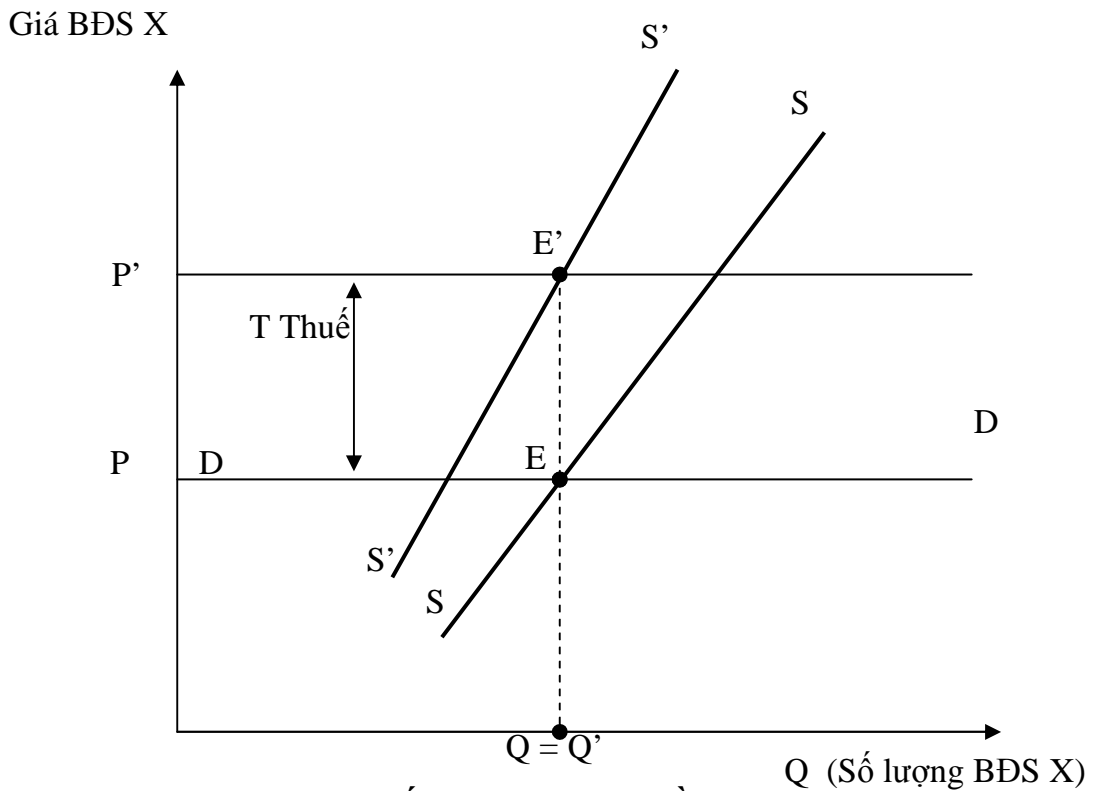
Hình 1.9: Tác động của thuế tỷ lệ khi đường cầu BĐS X hoàn toàn không co giãn.

- Nếu ngược lại, độ dốc của đường cầu (DD) càng nhỏ (độ co giãn của cầu theo giá lớn), có nghĩa người tiêu dùng dễ dàng chuyển sang các hàng hóa thay thế khác (từ mua nhà sang thuê nhà hoặc ngược lại,...), khi đó gánh nặng thuế càng có xu hướng nghiêng về phía người cung cấp. Trường hợp đặc biệt nếu đường cầu nằm

ngang (hoàn toàn co giãn) thì gánh nặng thuế sẽ do người cung cấp chịu hoàn toàn (Hình 1.10; Hình 1.11).



Hình 1.10: Tác động của thuế đơn vị khi đường cầu BĐS X hoàn toàn co giãn.



Hình 1.11: Tác động của thuế tỷ lệ khi đường cầu BĐS X hoàn toàn co giãn.

Như vậy, dưới tác động của thuế làm tăng giá cả hàng hóa BĐS đối với người tiêu dùng hoặc làm giảm thu nhập đối với người cung cấp là một tất yếu. Song, phạm vi tác động

của thuế không phụ thuộc vào việc thu thuế đối với người tiêu dùng hay thu thuế đối với người cung cấp mà phạm vi tác động của thuế phụ thuộc vào độ co giãn của cung cầu hàng hóa BĐS trên thị trường. Qua đó cho ta thấy, đối với các BĐS thiết yếu như nhà ở cho người có thu nhập vừa và thấp, nhà cho công nhân thuê... dưới tác động của thuế làm tăng giá cả BĐS và người tiêu dùng là người gánh chịu thuế; ngược lại, đối với các BĐS có độ co giãn lớn như nhà ở cao cấp, văn phòng cho thuê cao cấp... gánh nặng thuế sẽ chuyển sang người cung cấp.

1.4. Chính sách thuế đối với bất động sản ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam

1.4.1. Chính sách thuế đối với thị trường bất động sản ở một số nước

Chính sách thuế đối với BĐS được các nước áp dụng từ rất sớm, thường là ngay từ khi hình thành hệ thống thuế của mỗi quốc gia, đặc biệt là thuế đất và các loại thuế khác thu từ BĐS như: thuế nhà hoặc công trình xây dựng trên đất; thuế giá trị gia tăng trên tài sản là BĐS; thuế thừa kế, cho tặng BĐS... Ngày nay, các thuế này đang được sử dụng rộng rãi ở các nước. Việt Nam hiện đang trong quá trình chuyển đổi, xây dựng và hoàn thiện hệ thống chính sách thuế, do đó việc nghiên cứu, tham khảo và học hỏi kinh nghiệm thu thuế ở một số các quốc gia khác là điều cần thiết. Vì vậy, Luận án đã chọn 3 quốc gia có các điều kiện về kinh tế, xã hội,... khác nhau và hệ thống chính sách thuế thu từ BĐS khác nhau. Trong đó: Indonesia là nước đang phát triển, có điều kiện kinh tế tương đồng với Việt Nam, chính sách thuế BĐS vận dụng ở Indonesia được đánh giá là khá thành công; Pháp là quốc gia Châu Âu có hệ thống thuế tiên tiến và hiện đại; Mỹ một nước phát triển có hệ thống thuế phức tạp, được điều chỉnh bởi hệ thống thuế Liên Bang, thuế Tiểu Bang... Qua 3 quốc gia đại diện trên sẽ rút ra những kinh nghiệm bổ ích về thu thuế đối với BĐS cho Việt Nam nói chung, cho phát triển thị trường BĐS Việt Nam nói riêng.

1.4.1.1. Indonesia

Cải cách toàn diện hệ thống thuế của Indonesia được bắt đầu từ năm 1980, trong đó có cải cách luật thuế BĐS. Các cán bộ ngành thuế của Indonesia đã mất 6 năm để hoàn thiện chính sách và cơ chế thuế BĐS dựa trên nguyên tắc chủ yếu là thống nhất, đơn giản và phổ biến. Luật thuế BĐS được ban hành trên cơ sở từ 7 luật thuế khác nhau liên quan đến BĐS; theo đó, Luật thuế BĐS đã chuyển đổi cơ sở tính thuế từ giá trị thuê hàng năm sang giá trị trên thị trường, đơn giản hóa cơ cấu thuế suất, áp dụng một mức thuế suất thống nhất đối với tất cả các BĐS, mở rộng cơ sở thuế, đồng thời giảm các trường hợp miễn giảm thuế. Trước khi cải cách, hệ thống thuế BĐS rất phức tạp gồm 7 loại thuế khác nhau

liên quan đến BĐS, mỗi thuế có mức thuế suất khác nhau, và quản lý bởi các cơ quan khác nhau của Chính phủ¹⁷, bình quân thu thuế chỉ đạt ở mức 60%.

Nhằm mục tiêu tối đa hóa số thuế BĐS, vào ngày 27/12/1985 Indonesia đã ban hành Luật thuế Đất đai và Xây dựng số 12/1985 (Pajak Bumi dan Bangunan PBB) (Luật thuế Bất động sản), có hiệu lực từ ngày 01/01/1986, đó là kết quả của giai đoạn 1 cải cách thuế BĐS Indonesia, giai đoạn 2 Indonesia tập trung cải thiện thuế BĐS từ năm 1987 với sự hỗ trợ từ Ngân hàng thế giới và chủ yếu tập trung vào công tác thu thuế. Số thu từ thuế BĐS được phân bổ 10% nộp về ngân sách Quốc gia; 90% còn lại được phân bổ cho các cấp chính quyền như sau: 18% dành cho Tỉnh, 72% cho Quận (Huyện) và 10% dành cho chi phí hành thu.

Đối tượng chịu thuế BĐS là tất cả đất đai và công trình xây dựng trên toàn quốc. Căn cứ tính thuế như sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Thuế BĐS} & = & \text{Giá trị BĐS} & \times & \text{Tỷ lệ giá trị} & \times & \text{Thuế} \\ \text{phải nộp} & & \text{chịu thuế} & & \text{BĐS chịu thuế} & & \text{suất} \\ \\ \text{Trong đó:} & & & & & & \\ \\ \text{Giá trị} & & \text{Giá BĐS đơn vị (m}^2\text{)} & & \text{Diện tích (m}^2\text{)} & & \text{Phần} \\ \text{BĐS chịu} & = & \text{(đất/công trình xây} & \times & \text{(đất/công trình} & - & \text{miễn thuế} \\ \text{thuế} & & \text{dựng)} & & \text{xây dựng} & & \end{array}$$

Giá BĐS đơn vị (m²): Giá đất đai và công trình xây dựng được định giá trên cơ sở giá trị trên thị trường, đó là giá trung bình ghi nhận theo mua bán thông thường trên thị trường hoặc giá thị trường của BĐS tương đương, giá được xác định 3 năm một lần, riêng đối với các khu vực phát triển nhanh giá được xác định hàng năm.

Phần miễn thuế (Phần khấu trừ): Là phần giá trị BĐS được miễn thuế, Luật thuế BĐS năm 1985 qui định 2 triệu rupiah¹⁸ đầu tiên trong tổng giá trị công trình xây dựng được miễn thuế, đến năm 2001 giá trị miễn thuế được điều chỉnh là 12 triệu rupiah trên tổng giá trị đất đai và công trình xây dựng, áp dụng cho từng chủ sở hữu tài sản.

Tỷ lệ giá trị BĐS chịu thuế: Không thấp hơn 20% và không quá 100% giá trị thị trường tùy vào tình hình kinh tế chung của cả nước.

Thuế suất: 0,5% đối với tất cả đất đai và công trình xây dựng.

Điểm nổi bật nhất của chính sách cải cách thuế BĐS tại Indonesia là công tác thu thuế, đây là ưu tiên hàng đầu trong chương trình cải thiện thuế BĐS, đó là cải thiện hóa đơn

¹⁷ Booth 1974; Kelly 1989,1992

¹⁸ Rupiah (IDR), tỷ giá IDR/VND = 2,08 – 2,10 (tỷ giá cập nhật ngày 14/05/2010)

thuế, thanh toán thuế và thủ tục cưỡng chế. Điểm nổi bật nhất của chương trình này là hệ thống điểm nộp thuế (Sistem Tempat Pembaya - SISTEP). Theo đó, đối tượng nộp thuế có thể nộp thuế tại ngân hàng hoặc chi nhánh bưu điện (từ năm 2003 đối tượng nộp thuế có thể nộp thông qua thẻ ATM), đồng thời là qui định mức phạt trong trường hợp nộp trễ.

1.4.1.2. Cộng hòa Pháp (sau đây gọi là Pháp)

Pháp là một trong các quốc gia có hệ thống thuế tiên bộ trên thế giới, các sắc thuế cơ bản thu từ BĐS tại Pháp bao gồm: Thuế đất nông nghiệp (đất không xây dựng); Thuế đất ở và đất xây dựng, thuế nhà. Ngoài ra còn có các thuế khác như: Thuế của cải (thuế tài sản); Thuế thừa kế và quà tặng BĐS; Thuế thu nhập đối với các khoản thu nhập không thường xuyên do mua bán BĐS; Thuế trước bạ (thuế đăng ký tài sản) thu 1 lần khi chuyển dịch tài sản...

❖ Thuế đất nông nghiệp

Thuế đất nông nghiệp của Pháp thực chất là thuế SDDNN, do vậy đối tượng nộp thuế là các chủ sở hữu đất nông nghiệp, đối tượng chịu thuế là đất nông nghiệp, thuế được phân bổ 100% cho ngân sách địa phương. Căn cứ tính thuế là diện tích, giá đất và thuế suất.

❖ Thuế đất ở và đất xây dựng

Đối tượng nộp thuế này là các chủ sở hữu đất và các công trình xây dựng trên đất, được xác định căn cứ vào diện tích đất, giá tính thuế đất đơn vị và thuế suất. Trong đó, giá tính thuế là thu nhập ròng ghi trong sổ địa chính của chủ sở hữu đất, được xác định bằng 50% giá trị lợi tức cho thuê đất hoặc giá trị công trình thiết bị thuộc diện chịu thuế đất; thuế suất được xây dựng theo từng địa phương.

❖ Thuế nhà ở

Đối tượng nộp thuế nhà ở là những người đang sống trong một công trình xây dựng làm nơi ở, làm vườn quanh nhà, nhà để xe, bãi đỗ xe tư nhân... Cơ sở tính thuế nhà ở được xác định dựa trên giá trị cho thuê hàng năm của nhà ở khu dân cư.

❖ Thuế của cải thu hàng năm trên giá trị sản ròng của cá nhân (thuế của cải hoặc thuế tài sản)

Thuế tài sản thực chất là thuế thu từ giá trị tài sản ròng của các cá nhân, thuế được thu hàng năm từ những người có giá trị tài sản ròng trên khởi điểm tính thuế. Đối tượng chịu thuế là toàn bộ tài sản bằng tiền, bằng hiện vật cấu thành sản nghiệp¹⁹ của đối tượng nộp thuế tại thời điểm ngày 1 tháng 1 của năm tính thuế. Những người sống cùng một hộ trong một gia đình sẽ cùng chịu chung thuế thu trên tổng tài sản và họ liên đới chịu trách nhiệm nộp tiền

¹⁹ Sản nghiệp: Được hiểu là một tập hợp các tài sản bao gồm toàn bộ tài sản hiện có cộng với số cho vay, cho mượn, trừ đi số tiền phải trả nợ cho người khác.

thuế. Thuế tài sản được tính trên cơ sở giá trị tài sản chịu thuế và thuế suất theo biểu thuế lũy tiến từng phần gồm 7 bậc, từ 0% đến 1,8%.

❖ *Thuế thu từ tài sản thừa kế, cho tặng*

Tùy theo mối quan hệ giữa người đã chết để lại tài sản (hoặc người cho tặng tài sản) và người nhận thừa kế (hoặc người nhận cho tặng tài sản) mà luật qui định có các mức khấu trừ vào giá trị tài sản chịu thuế khác nhau, đồng thời mức thuế suất cũng khác nhau. Thuế này không áp dụng đối với vợ, chồng đang chung sống hoặc những người có thỏa thuận sống chung (PACs)²⁰.

Ngoài các sắc thuế cơ bản trong lĩnh vực BĐS của Pháp nêu trên, nhằm tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước và góp phần bình ổn cung cầu về đất đai, góp phần giảm bớt nạn đầu cơ, thao túng giá trên thị trường BĐS. Pháp còn áp dụng thuế thu nhập đối với các khoản thu nhập không thường xuyên do mua bán BĐS, Chính phủ áp dụng mức thuế suất riêng cho từng mức thu nhập ròng để điều tiết thu nhập từ kinh doanh BĐS. Bên cạnh đó, người nhận chuyển nhượng BĐS còn nộp thuế đăng ký tài sản (thuế trước bạ) với mức thuế khoảng 13%.

1.4.1.3. Mỹ

Mỹ là quốc gia có nền kinh tế thị trường hàng đầu thế giới, thị trường BĐS ở Mỹ phát triển mạnh và hoàn thiện, chính sách thuế cho thị trường này cũng rất thoáng và linh hoạt theo từng địa phương (Tiểu Bang) nhưng vẫn dựa trên nền tảng của Cục thuế Liên Bang. Sau đây là một số sắc thuế cơ bản liên quan đến BĐS của Mỹ.

❖ *Thuế Bất động sản*

Mỹ áp dụng thuế BĐS từ năm 1916 nhằm bù đắp sự suy giảm thu thuế quan do ảnh hưởng bởi chiến tranh thế giới lần thứ nhất. Các nhà lập pháp đã thay đổi thuế BĐS rất nhiều lần nhằm nâng tỷ lệ thu thuế. Luật thuế điều chỉnh được áp dụng luật thuế chung của Liên Bang, nhưng mỗi Tiểu Bang có luật thuế riêng phù hợp với từng địa phương, thuế được điều tiết 100% cho chính quyền địa phương nhằm trang trải các chi phí giáo dục, cảnh sát, cứu hỏa... Tuy nhiên, tỷ lệ nộp thuế đối với từng địa phương không giống nhau, giá tính thuế được các địa phương định giá lại hàng năm sát với giá thị trường, thuế suất bình quân cả nước khoảng 1,38% (trong đó: cao nhất là Tiểu Bang Texas 2,57%, thấp nhất là Hawaii 0,4%). Điều đó dẫn đến mức thu thuế trên giá trị BĐS của các Bang cũng khác nhau, bình quân năm 2009 của cả nước: Thuế thu trung bình 1.917 USD, giá trị nhà bình quân 185.200 USD, % thuế trên giá trị nhà 1,04%.

²⁰ PACs (Pacte Civil de Solidarité): Là một hợp đồng dân sự giữa hai người cùng giới hoặc khác giới để tổ chức cuộc sống chung như vợ chồng.

❖ *Thuế chuyển nhượng bất động sản*

Khi mua bán BĐS, người mua lẫn người bán phải chịu một số chi phí liên quan và thuế chuyển nhượng. Người bán phải chịu chi phí và thuế khi sang nhượng quyền sở hữu. Còn người mua sẽ chịu thuế BĐS kể từ khi sở hữu tài sản.

Thuế chuyển nhượng BĐS được qui định tùy thuộc từng Tiểu Bang, Quốc hội Tiểu Bang cho phép chính quyền thành phố quyết định mức thuế chuyển nhượng, việc định mức thuế cao ở các Bang nhằm giúp cho địa phương có ngân sách xây nhà bán rẻ cho người nghèo, 30 Tiểu Bang và Washington D.C áp dụng thuế chuyển nhượng BĐS cấp Liêng Bang; tại các Bang California, Louisiana và Ohio, BĐS được áp thuế chuyển nhượng chỉ ở cấp địa phương. Mức thuế suất thấp nhất là 0,01% tại Bang Colorado và cao nhất là 2,2% tại Washington D.C, có khoảng 2/3 các Tiểu Bang áp dụng mức thuế dưới 0,5%, khoảng 7 Tiểu Bang và Washington D.C áp dụng mức thuế trên 1% giá chuyển nhượng (giá trị thị trường của BĐS).

❖ *Thuế thu nhập từ việc bán bất động sản*

Thuế thu nhập từ việc bán BĐS qui định cơ bản như sau: Một cặp vợ chồng bán căn nhà cư ngụ chính có lãi, thì được hưởng 500.000 USD tiền lãi không tính thuế thu nhập, đối với người độc thân chỉ hưởng được một nửa (tức 250.000 USD). Tất cả số lãi từ việc bán nhà cao hơn mức qui định đều phải chịu thuế suất thông thường là 15%. Cá biệt nếu lợi tức chịu thuế thấp thì chỉ đóng thuế 5%. Tuy nhiên để được hưởng mức ưu đãi này, người bán nhà phải sở hữu và sống trong ngôi nhà này ít nhất là hai năm, trừ những trường hợp bất khả kháng như bệnh tật, thay đổi nơi cư trú do thay đổi chỗ làm,... Còn nếu người bán nhà sở hữu và sống trong ngôi nhà chưa tới hai năm, chủ nhà phải nộp thuế thu nhập từ khoản lãi nhận được là 15%. Tiền hoa hồng cho môi giới địa ốc (vì mua bán nhà cửa ở Mỹ ít khi thực hiện trực tiếp) cũng khá cao, khoảng 6% trị giá căn nhà. Riêng đối với doanh nghiệp kinh doanh BĐS, thuế suất là 23% tính trên khoản lãi nhận được.

❖ *Thuế tài sản thừa kế và quà tặng*

- *Thuế tài sản thừa kế*

Thuế này hình thành từ năm 1916, Thuế được xem như nghĩa vụ tài chính của người thụ hưởng di sản thừa kế. Thuế được tính trên tổng tài sản thừa kế chứ không tính trên từng đối tượng nhận thừa kế và xác định dựa vào giá trị tài sản thừa kế và thuế suất.

- *Thuế quà tặng (cho tặng)*

Thuế quà tặng là thuế thu trên sự cho không quyền sở hữu tài sản gồm các loại tài sản: BĐS, tiền mặt, cổ phiếu, tài sản hữu hình hoặc vô hình khác, đối tượng nộp thuế là người nhận được tài sản. Kể từ khi nhận tài sản, người nhận sẽ đóng thuế đối với tài sản hàng

năm, miễn trách nhiệm đóng thuế đối với người cho tặng. Căn cứ tính thuế là giá trị tài sản cho tặng và thuế suất.

1.4.2. Kinh nghiệm áp dụng chính sách thuế đối với thị trường BĐS cho Việt Nam

Bảng 1.3: Sơ lược tình hình chung của các nước nghiên cứu²¹

Nước	Tổng diện tích (nghìn km ²)	Dân số (triệu người)	Mật độ dân số (người/m ²)	Tốc độ tăng trưởng bình quân (%)	Thu nhập bình quân đầu người (USD/năm)
Indonesia	1.919	239,9	126	6,06	2.246,5
Pháp	551	62	113	0,43	44.507,7
Mỹ	9.364	304,5	32	0,4	46.350,4
Việt Nam	331,2	86,2	260	6,31	1.052

Nguồn: Tổng cục thống kê.

Qua nghiên cứu các sắc thuế trong lĩnh vực BĐS của một số nước trên thế giới và tình hình chung kinh tế, xã hội của các nước (bảng 1.3), có thể rút ra một số kinh nghiệm về sử dụng thuế trong lĩnh vực BĐS nhằm quản lý và phát triển thị trường BĐS đối với Việt Nam như sau:

❖ **Bài học chung**

- Trong quá trình phát triển của thị trường BĐS, việc nghiên cứu, bổ sung và hoàn thiện hệ thống chính sách thuế liên quan đến BĐS là cần thiết nhằm tạo hành lang pháp lý cho thị trường BĐS phát triển, đồng thời đảm bảo công bằng trong thu thuế, tránh thất thoát và tiêu cực trong thu thuế, tạo nguồn thu chính cho ngân sách địa phương.
- Việt Nam có nền kinh tế, xã hội gần với Indonesia, chính sách thuế BĐS của Indonesia được đánh giá là cải cách khá thành công, đây là bài học quý giá cho Việt Nam tham khảo trong tiến trình cải cách chính sách thuế BĐS.
- Đối với thuế sở hữu (sử dụng) BĐS, trên thế giới hiện nay có hai xu hướng thu thuế BĐS: Một là có chính sách thuế BĐS riêng áp dụng cho tất cả các BĐS (các loại đất, nhà và các công trình xây dựng trên đất) (như Indonesia, Mỹ); hai là gồm một hệ thống nhiều sắc thuế, mỗi sắc thuế nhằm vào một số đối tượng chịu thuế cụ thể (như Pháp), thu thuế BĐS theo xu hướng nào là tùy thuộc vào mục đích của nhà nước, điều kiện thực tế cũng như tập quán của nước đó. Đối với điều kiện của Việt Nam hiện nay, nên áp dụng một sắc thuế BĐS để thu thuế, quản lý và điều tiết thị

²¹ Số liệu các nước năm 2008

trường BĐS. Việc xem xét để kết luận chưa chọn thu thuế BĐS tại Việt Nam theo xu hướng nào được đề cập tại chương 3 của Luận án.

- Thuế BĐS là nguồn thu quan trọng cho ngân sách địa phương, tuy nhiên cải cách thuế phải phù hợp với điều kiện kinh tế, xã hội, phong tục, tập quán, ý thức của người dân, trình độ quản lý thị trường BĐS và đặc biệt là tạo điều kiện để thị trường BĐS phát triển lành mạnh, bền vững. Nếu thu thuế quá thấp sẽ không có ý nghĩa tác động đến phát triển thị trường BĐS, ngược lại nếu thu thuế quá cao sẽ làm giảm nỗ lực sản xuất của các chủ thể²².
- Chính sách thuế phù hợp sẽ là công cụ tài chính hữu hiệu nhằm điều tiết vĩ mô thị trường BĐS, có thể học hỏi thêm chính sách hạn chế tăng giá nhà đất của Hàn Quốc, một trong các chính sách hàng đầu nhằm hạn chế tăng giá nhà là Hàn Quốc²³ là tăng thuế sở hữu đất từ 660 m² đất ở, với mức thuế từ 7% - 11%/năm, điều này làm cho những người có nhiều BĐS sẽ chịu thuế cao và buộc phải bán sớm những BĐS vượt diện tích trần, tạo nguồn cung cho thị trường. Với chính sách này Hàn Quốc đã thành công trong kiểm soát đầu cơ, kiềm chế tăng giá nhà đất.

❖ *Bài học cụ thể*

- Về đối tượng chịu thuế: Là các loại đất, nhà và các công trình xây dựng trên đất, đối với các loại BĐS sử dụng chung cho mục đích công cộng, BĐS sử dụng cho mục đích nhân đạo, từ thiện, BĐS thuộc sở hữu nhà nước hầu hết được miễn thuế.
- Về đối tượng nộp thuế: Là chủ sở hữu BĐS, trường hợp không xác định được chủ sở hữu thì đối tượng đang sử dụng chính là đối tượng nộp thuế (thường áp dụng đối với nhà), trừ các nước mà đất đai thuộc sở hữu nhà nước và nhà nước giao cho các tổ chức cá nhân quyền sử dụng ổn định lâu dài, thì đối tượng nộp thuế chính là đối tượng có “quyền sử dụng đất”.
- Về căn cứ tính thuế: Căn cứ tính thuế BĐS là giá tính thuế BĐS và thuế suất. Giá tính thuế phải được xác định theo giá thị trường của BĐS để đảm bảo công bằng, giảm thất thu thuế, trường hợp không xác định được giá thị trường thì áp dụng giá trị thị trường tương đương cùng thời điểm. Thuế suất phù hợp với giá trị kinh tế do BĐS mang lại nhằm đảm bảo công bằng giữa các đối tượng nộp thuế, chống thất thu ngân sách, thúc đẩy sử dụng BĐS có hiệu quả và hạn chế đầu cơ BĐS. Bên

²² Theo bài nghiên cứu “Effects of the Federal Estate Tax on Farms and Small Businesses” của Văn phòng ngân sách Quốc hội Mỹ, tháng 7/2005: Thuế thừa kế quá cao tại Mỹ đã làm giảm năng lực sản xuất của các chủ thể, vì thuế BĐS (nói chung) được xem như thuế thu nhập bổ sung, đặc biệt là các doanh nghiệp nhỏ và trang trại, người nhận thừa kế phải ngừng sản xuất bán tài sản thừa kế để trả nợ tiền thuế.

²³ Trong vòng 4 năm từ năm 2002 đến 2006, giá căn hộ ở Hàn Quốc tăng 55%, riêng năm 2006 đã tăng trên 12,8%, giá nhà trung bình khoảng 2.424 USD/m²; tại Thủ đô Seoul của Hàn Quốc có giá bất động sản đứng thứ 2 trên thế giới, chỉ sau Matxcova.

cạnh đó, hệ thống thuế suất còn có sự phân biệt giữa các BĐS có giá trị khác nhau (tài sản có giá trị cao, mức thuế cao) hoặc phân biệt thuế suất tùy vào vị trí, mục đích sử dụng. Đối với các thuế thu theo từng lần chuyển dịch BĐS, thông thường các nước tiên tiến có mức thu rất cao (khoảng 60%), các nước kém phát triển có mức thu thuế này thấp hơn hoặc không thu (như Indonesia không thu thuế thừa kế và quà tặng).

- Về mức thu thuế:

- + Đối với thuế thu hàng năm: Gồm các thuế thu từ đất (thuế đất không xây dựng, thuế đất xây dựng, thuế BĐS); thuế thu từ nhà và vật kiến trúc gắn liền trên đất (thuế nhà, thuế tài sản, thuế BĐS), mức thu các thuế này không quá cao, cụ thể thuế BĐS Indonesia có thuế suất từ 1% - 2%²⁴ trên giá trị BĐS; Pháp thu thuế đất không quá 20% trên giá trị lợi tức cho thuê, thuế tài sản không quá 1,8% giá trị tài sản; Mỹ có thuế BĐS cao nhất tại Tiểu Bang Texas 2,57% và thấp nhất Hawaii 0,4% trên giá trị BĐS. Thu thuế chủ yếu mang ý nghĩa quản lý tài sản nói chung và BĐS nói riêng, giúp chủ sở hữu sử dụng tài sản đúng mục đích, không lãng phí, đồng thời tạo nguồn thu cho chính quyền địa phương.
- + Đối với thuế thu từng lần: Gồm các thuế thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS như thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS, thuế thừa kế, thuế quà tặng BĐS, thuế đăng ký BĐS (thuế trước bạ),... mức độ viên của các loại thuế này cao hơn, mục đích thu thuế này nhằm điều tiết thu nhập, điều tiết thị trường BĐS, chống đầu cơ BĐS, chuyển nhượng BĐS không thu tiền...., các nước tiên tiến thu thuế rất nặng vào tài sản thừa kế và quà tặng, như thuế thừa kế ở Mỹ là 46%, Pháp 40% cao thứ 3 và thứ 4 trên thế giới (cao nhất là Nhật 70%, thứ 2 là Hàn Quốc 50%); Đối với thuế quà tặng thì cả Pháp, Mỹ có mức thuế cao nhất khoảng 60%, trong khi Indonesia thì không áp dụng thuế tài sản thừa kế và quà tặng.
- Miễn thuế: Hầu hết các thuế thu hàng năm đều có ngưỡng chịu thuế để giảm bớt áp lực thuế đối với người nghèo, đối với các thuế thu theo từng lần khi chuyển nhượng thì tùy thuộc điều kiện cụ thể của từng nước, tập quán của từng nước hoặc tùy mối quan hệ giữa các bên chuyển nhượng (đối với thừa kế và quà tặng) mà có mức miễn thuế phù hợp.
- Quản lý thu thuế: Mô hình quản lý thu thuế của Indonesia được đánh giá là khá thành công, nỗ lực cải cách thu thuế BĐS và in hóa đơn thuế tại Indonesia bắt đầu

²⁴ Tỷ lệ giá trị BĐS chịu thuế là 20% - 40%, thuế suất 0,5%.

từ năm 1989, đến năm 2003 mọi đối tượng nộp thuế BĐS có thể nộp thông qua thẻ ATM, điều kiện kinh tế xã hội của Indonesia lúc bấy giờ tương đồng với điều kiện kinh tế xã hội của Việt Nam hiện nay. Vì vậy, bài học về cải cách thu thuế của Indonesia rất có giá trị với Việt Nam.

- Phân bổ ngân sách: Hầu hết các thuế thu hàng năm từ đất và các công trình xây dựng trên đất, các nước đều qui định giao cho chính quyền địa phương trực tiếp quản lý thu và phân bổ về ngân sách địa phương. Đối với các thuế thu theo từng lần khi chuyển nhượng BĐS (như thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS, thuế đăng ký tài sản, thuế thừa kế, quà tặng), phổ biến các nước điều tiết cho các cấp ngân sách, chỉ giành một phần cho ngân sách địa phương.

Tóm lại

Thuế là công cụ tài chính hữu hiệu và tất yếu của mọi Nhà nước. Thuế huy động một phần thu nhập của xã hội để tạo nguồn thu chủ yếu cho Nhà nước nhằm đảm bảo chi tiêu và thực hiện chức năng của Nhà nước. Thuế đã tạo nguồn sức mạnh vật chất cho sự hoạt động của Nhà nước và tham gia điều chỉnh vĩ mô nền kinh tế. Do vậy, khi hoạch định chính sách thuế, Nhà nước luôn chú trọng đến các tiêu thức khoa học và xây dựng nội dung điều tiết của luật thuế phù hợp với điều kiện, đặc điểm và mức độ phát triển xã hội mới để có thể đưa thuế vào thực tiễn cuộc sống có kết quả tốt, đồng thời đáp ứng được mục tiêu điều tiết thị trường của nhà nước.

Đối với thị trường BĐS là một trong những thị trường có vị trí quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân. Đây là một thị trường đặc biệt không những có ảnh hưởng lớn đối với sự phát triển của toàn nền kinh tế mà còn ảnh hưởng đến đời sống xã hội. Thêm vào đó thị trường BĐS có mối liên hệ mật thiết đối với các thị trường khác như thị trường tài chính, tiền tệ ... và có tác động rộng lớn đến mọi tầng lớp dân cư. Phát triển và quản lý tốt thị trường BĐS sẽ thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội, tạo điều kiện thu hút nguồn vốn đầu tư đa dạng. Một trong những công cụ quan trọng để quản lý, điều tiết và phát triển thị trường BĐS là chính sách tài chính và đặc biệt là chính sách thuế.

Trong chương thứ nhất của luận án đã tập trung phân tích một cách cơ bản một số vấn đề thuộc nội dung lý luận về thị trường BĐS, về các sắc thuế trong lĩnh vực BĐS, trong đó đi sâu phân tích vai trò của thuế trong lĩnh vực BĐS đối với việc quản lý, điều tiết, phát triển thị trường BĐS và tác động của chính sách thuế đến thị trường BĐS. Đây chính là những điểm cốt lõi làm cơ sở lý luận để phân tích những kinh nghiệm thực tế một cách có chọn lọc việc áp dụng chính sách thuế đối với BĐS của một số nước trên thế giới, qua đó rút ra những vấn đề cơ bản có thể áp dụng vào Việt Nam. Đồng thời những lý luận trên cũng là cơ sở để nghiên cứu, đánh giá thực trạng chính sách thuế đối với BĐS Việt Nam và xây dựng các giải pháp hoàn thiện trong thời gian tới.

CHƯƠNG 2

THỰC TRẠNG CHÍNH SÁCH THUẾ ĐỐI VỚI PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

2.1. Thực trạng thị trường bất động sản ở Việt Nam thời gian qua

2.1.1. Khái quát quá trình phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam

Từ sau Đại hội Đảng Cộng sản Việt Nam lần thứ VI năm 1986 được xem là bước ngoặt phát triển nền kinh tế Việt Nam: *“phát triển theo cơ chế thị trường, dưới sự quản lý và điều tiết vĩ mô của Nhà nước theo định hướng Xã hội chủ nghĩa”*. Đến năm 1987, Luật Đất đai ra đời tạo nền tảng pháp lý quan trọng cho thị trường BĐS: *“đất đai thuộc sở hữu toàn dân và do Nhà nước thống nhất quản lý; Nhà nước giao đất và cho phép chuyển nhượng, bán thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất được giao”*. Theo luật này thì Nhà nước cho phép nhà ở và công trình xây dựng trên đất được chuyển nhượng, là điều kiện tiên đề cho thị trường nhà ở hình thành.

Đến Luật Đất đai năm 1993, thị trường BĐS ở nước ta đã được khơi dậy, hình thành và từng bước phát triển. Theo luật này thì đất đai cũng là tài sản của toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý nhưng Nhà nước thực hiện giao đất sử dụng ổn định lâu dài cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp, cho thuê lại, góp vốn liên doanh, bảo lãnh... bằng giá trị quyền sử dụng đất. Những quyền này cũng được áp dụng cho tổ chức nhưng có hạn chế đối với tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất. Đây là lần đầu tiên quan niệm về đất đai và quyền sử dụng đất đai ở nước ta được pháp luật thừa nhận và xem như một “tài sản”. Theo đó mà thị trường BĐS hoạt động ngày càng nhộn nhịp, lượng cầu về nhà ở, đất ở ngày một tăng lên. Bên cạnh đó, năm 1992 Việt Nam mở cửa nền kinh tế thu hút các nguồn lực đầu tư nước ngoài, đây cũng là thời điểm bình thường hóa quan hệ Việt – Mỹ, dòng tiền đầu tư nước ngoài bắt đầu chảy vào Việt Nam, càng làm tăng nhu cầu về BĐS, không chỉ đáp ứng cho nhu cầu thực tại mà còn tạo ra kỳ vọng cho các nhà đầu tư hướng tới tương lai. Đó là những lý do khiến gia tăng giá BĐS và dẫn đến cơn “sốt” kéo dài trong thời gian từ năm 1994 – 1996, bắt đầu từ các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và lan rộng ra khắp các tỉnh, thành phố trong cả nước, giá cả nhà đất tăng cao chưa từng có trong lịch sử Việt Nam.

Giai đoạn năm 1997 – 1998, do ảnh hưởng của khủng hoảng tài chính tiền tệ khu vực Châu Á xuất phát từ khủng hoảng nhà đất ở Thái Lan, giá nhà, đất tại Việt Nam liên tục giảm, dẫn đến đóng băng. Tuy nhiên đến năm 1999 thị trường bắt đầu ấm dần và nhộn nhịp trở lại vào cuối năm 2000, đến năm 2001 cùng với sự phục hồi và tăng trưởng mạnh

của nền kinh tế trong nước, những qui định sửa đổi Luật Đất đai năm 2001 theo hướng mở rộng thêm quyền năng của người sử dụng đất và những thay đổi trong chính sách cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà đất đã làm cầu về nhà đất gia tăng, đồng thời là chính quyền các tỉnh, thành phố công bố qui hoạch phát triển đô thị giai đoạn 2001 – 2010 làm tăng giá trị kỳ vọng của đất đai nằm trong khu qui hoạch. Các yếu tố trên đã thúc đẩy gia tăng đột biến nhà đất ở Hà Nội, TP.Hồ Chí Minh và một số thành phố lớn đang có cơ hội phát triển, dẫn đến cơn sốt trên thị trường nhà đất kéo dài từ năm 2001 cho đến năm 2003, thời điểm mà Luật Đất đai 2003 được thông qua với những qui định mới về kiểm soát cung cầu đất đai và thị trường BĐS.

Sau khi Luật Đất đai 2003 ra đời, Chính phủ đã ban hành Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, thị trường BĐS đi vào giai đoạn trầm lắng, kém sôi động, chỉ có mua bán trong dân, các dự án BĐS cũng không có nhiều giao dịch, giá cả tương đối ổn định kéo dài khoảng 3 năm (từ năm 2004 - 2006).

Đến cuối năm 2007, do chính sách cho vay với lãi suất thấp của Ngân hàng, tâm lý của người dân lo lắng về lạm phát, cùng với sự chuyển hướng của một số nhà đầu tư từ thị trường chứng khoán sang thị trường BĐS, một lần nữa làm nhu cầu BĐS tăng lên, làm tăng giá cục bộ BĐS các khu dự án, căn hộ cao cấp. Tuy nhiên đến tháng 3/2008, dưới tác động của những chính sách kiềm chế lạm phát của Chính phủ như hạn chế tỷ lệ cho vay BĐS, lãi suất cho vay cao,... đã nhanh chóng “hạ sốt” thị trường BĐS, đến tháng 6/2008 thị trường BĐS đã giảm mạnh về giá cả và số lượng giao dịch, đặc biệt là giá căn hộ chung cư cao cấp giảm từ 35% - 60%, còn giá đất nền nhà riêng lẻ, nhà biệt thự giảm khoảng 30%.

Theo đà sụt giảm của thị trường BĐS từ giữa năm 2008, đến đầu năm 2009 thị trường BĐS vẫn ở trong tình trạng đóng băng, giá cả hầu hết các sản phẩm BĐS đều sụt giảm mạnh, sang giữa năm 2009 thị trường có dấu hiệu hồi phục trở lại, chủ yếu với nhà giá rẻ (tăng khoảng 12 – 30%), căn hộ cao cấp tăng nhẹ (khoảng 2 – 3%), đến cuối năm 2009 do giá vàng tăng mạnh và thông tin Chính phủ tiếp tục hỗ trợ lãi suất đến hết ngày 31/3/2010 nên thị trường BĐS vẫn có tăng nhẹ hàng tháng. Tuy nhiên đến năm 2010, Ngân hàng Nhà nước nâng lãi suất cơ bản từ 7% lên 8%/ rồi đến 9%/năm, thông tin Chính phủ không tiếp tục hỗ trợ lãi suất đã khiến thị trường BĐS chững lại, chỉ giao dịch thành công chủ yếu tại các dự án có giá trung bình và rẻ.

Tóm lại, thị trường BĐS Việt Nam từ năm 1993 đến nay phát triển mạnh và có tính chu kỳ, khoảng 6 – 7 năm lại xuất hiện một đợt sốt giá và lượng giao dịch (vào các năm 1994 – 2001 – 2007), chủ yếu xảy ra tại các thành phố lớn và lan ra một số tỉnh lân cận, còn những vùng nông thôn và miền núi thị trường ở qui mô nhỏ chỉ mua bán giữa các người dân với nhau. Tuy nhiên cho đến nay thị trường BĐS vẫn tồn tại hai loại: thị trường chính

thức do Nhà nước quản lý và thị trường không chính thức. Nguyên nhân sâu xa là thiếu một hệ thống quản lý chuyển nhượng đất đai và hệ thống thu thuế rõ ràng, hợp lý, từ đó chủ sử dụng đất đã lợi dụng thị trường không chính thức để chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở làm tổn hại rất lớn đến lợi ích quốc gia, cụ thể là thất thu NSNN, ngoài ra việc xây dựng bừa bãi, lộn xộn làm phá vỡ qui hoạch cảnh quan đô thị, gây mất trật tự xây dựng đô thị.

2.1.2. Phân tích các chỉ tiêu phản ánh sự phát triển của thị trường bất động sản

2.1.2.1. Hệ thống pháp lý

Hệ thống qui phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường BĐS Việt Nam đã từng bước được hoàn thiện, tạo điều kiện để thị trường BĐS phát triển, tạo môi trường đầu tư thông thoáng, thuận lợi cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước cũng như người sử dụng có điều kiện tiếp cận với loại hàng hóa đặc biệt này. Bên cạnh những mặt tích cực đó, hệ thống pháp lý quản lý và điều tiết thị trường BĐS Việt Nam còn bộc lộ nhiều hạn chế, cụ thể như sau:

Một là, hệ thống pháp lý quản lý và điều tiết thị trường BĐS chưa hoàn chỉnh:

Chưa có các biện pháp chế tài để buộc các giao dịch BĐS phải thực hiện trên thị trường chính thức. Hiện nay chỉ những công ty kinh doanh BĐS mới bắt buộc thực hiện giao dịch qua sàn giao dịch BĐS, còn các trường hợp khác hiện đang chiếm đa số trong các giao dịch BĐS hiện nay thì vẫn do người dân tự thực hiện. Ngay cả vấn đề về đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất, dự án BĐS cũng chưa có qui định cụ thể cũng như chưa có qui định xử phạt vi phạm.

Hệ thống thông tin đất đai chưa được qui định thống nhất, cụ thể là chưa có văn bản luật điều chỉnh hoạt động đăng ký BĐS và hệ thống thông tin BĐS trên phạm vi cả nước.

Khung pháp lý điều chỉnh các đối tượng tham gia thị trường BĐS chưa bao quát hết các đối tượng, nên nhiều BĐS chưa chính thức được tham gia thị trường như: tổ chức, cá nhân sử dụng đất chưa nộp hoặc không phải nộp tiền sử dụng đất (trừ đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp), thuê đất của nhà nước theo hình thức trả tiền thuê hàng năm, đất có trả tiền sử dụng đất nhưng nguồn tiền từ NSNN.

Chưa hình thành hành lang pháp lý cho các công cụ tài chính trên thị trường BĐS phát triển như: thị trường thế chấp thứ cấp, mua bán nợ BĐS, quỹ tín thác BĐS, quỹ tiết kiệm nhà ở...

Các hoạt động môi giới, tư vấn, định giá BĐS, cung cấp thông tin BĐS,... chưa được kiểm soát bởi cơ quan nhà nước. Đối với cá nhân hành nghề môi giới BĐS hiện nay vẫn chưa có hướng dẫn đăng ký kinh doanh.

Pháp luật về thuế chưa bao quát hết các đối tượng nộp thuế, chưa điều tiết vào các thu nhập do nhà nước đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, chưa có chính sách thu thuế nhà nhằm giảm tích tụ đất đai, BĐS.

Hai là, pháp luật mâu thuẫn, chòng chéo và chưa đồng bộ: Điều chỉnh sự phát triển của thị trường BĐS gồm rất nhiều đạo luật như Luật Dân sự, Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật kinh doanh BĐS, Luật tổ chức tín dụng, Luật khiếu nại tố cáo, Luật thuế SDĐNN, Pháp lệnh thuế nhà đất, Luật thuế TNDN, Luật thuế TNCN.... Và liên quan đến rất nhiều bộ ngành, nên khi xây dựng luật khó tránh khỏi mâu thuẫn, chòng chéo và chưa đồng bộ.

Trong lĩnh vực tài chính và thuế: Qui định trong luật thuế TNDN, thuế TNCN, các văn bản luật qui định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất đều qui định giá làm căn cứ tính thuế (nếu giá thực tế chuyển nhượng thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh ban hành) hoặc tính tiền sử dụng đất, tính tiền thuê đất là giá do UBND cấp tỉnh ban hành, nhưng Nghị định 69/2009/NĐ-CP qui định bổ sung về qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lại qui định xác định lại giá đất trong trường hợp giá UBND cấp tỉnh ban hành chưa sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường.

Qui định trong luật chưa rõ ràng, dễ gây hiểu nhầm: Cụ thể tại khoản 1 điều 38 và điều 40 Luật đất đai 2003 được hiểu là trong trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thì nhà đầu tư phải thỏa thuận, thương lượng với người có đất để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, không áp dụng giá bồi thường và không thực hiện thủ tục thu hồi đất. Tuy nhiên theo qui định tại điều 36 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai quy định nhiều loại dự án sử dụng đất vào mục đích kinh doanh thuộc loại Nhà nước thu hồi đất²⁵.

Về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử hữu nhà ở: Hiện nay được điều chỉnh ở hai luật khác nhau, luật Đất đai năm 2003 và luật Nhà ở năm 2005. Luật Đất đai năm 2003 qui định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - giấy có màu đỏ đối với tất cả các loại đất, trường hợp có tài sản gắn liền với đất thì tài sản đó được ghi nhận trên “giấy đỏ”. Luật Nhà ở năm 2005 qui định cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở - giấy có màu hồng. Dự thảo Luật Đăng ký BĐS đề xuất cấp giấy chứng nhận đăng ký BĐS thống nhất theo mẫu trong phạm vi cả nước thay cho cả “giấy hồng” và “giấy đỏ” hiện nay.

Pháp luật điều chỉnh các quan hệ của thị trường BĐS không đồng đều: Pháp lý cho các quan hệ trong thị trường mua bán, chuyển nhượng BĐS qui định rõ ràng, chi tiết và thường xuyên được sửa đổi, bổ sung nên khá hoàn thiện làm tiền đề cho thị trường này phát triển. Ngược lại, đối với thị trường cho thuê, thị trường thế chấp, khung pháp lý

²⁵ Khoản 2, điều 36, ND 181 qui định nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong các trường hợp sau: “... Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch thuộc nhóm A theo quy định của pháp luật về đầu tư”

không được chú trọng nên hai thị trường này chậm phát triển hơn, mất cân đối trong phát triển các thị trường.

Ba là, qui định pháp luật chưa phù hợp với thực tế:

Quy định về giao đất cho chủ thể có nhu cầu sử dụng đất phù hợp với qui hoạch để thực hiện dự án đầu tư, theo qui định của luật đất đai thì Nhà nước sẽ giao quyền sử dụng đất cho chủ, nhưng thực tế Nhà nước không trực tiếp quản lý đất, vì đất đã có người sử dụng, nên về thủ tục cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành văn bản chấp thuận chủ trương để chủ đầu tư dự án thực hiện việc bồi thường cho người đang sử dụng đất trước khi Nhà nước giao đất. Mặt khác, Luật cũng cho phép chủ thể có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được phép tự thương lượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất để thực hiện dự án. Vì vậy, trong thực tế rất dễ phát sinh tranh chấp giữa một bên là chủ đầu tư được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư với một bên là tổ chức tự thương lượng với người đang sử dụng đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Qui định về ban hành giá đất hàng năm của UBND cấp tỉnh tốn kém rất nhiều kinh phí và thời gian, nhưng hiệu quả áp dụng trong thực tế lại hạn chế, vì giá đất UBND cấp tỉnh ban hành thường thấp hơn giá thị trường, nên bảng giá của UBND chủ yếu sử dụng để tính thuế, còn các mục đích khác phải xác định lại theo giá thị trường.

Bốn là, thủ tục hành chính liên quan đến thị trường BĐS nhiều khâu, phức tạp, kéo dài: Theo rà soát của Bộ Xây dựng, thủ tục hành chính để hoàn tất một dự án đầu tư từ khâu lập qui hoạch đến khâu phê duyệt dự án và các thủ tục liên quan đến đất đai đối với dự án đầu tư có khoảng 33 bước, chưa kể khâu bồi thường và giải phóng mặt bằng [10], thời gian thực hiện các bước trên cho đến khi khởi công mất ít nhất từ 1 đến 2 năm. Nguyên nhân kéo dài là do các dự án kinh doanh BĐS nói chung liên quan đến rất nhiều thủ tục và nhiều văn bản khác nhau, gồm có Luật đất đai, Luật nhà ở, Luật đầu tư, Luật xây dựng, Luật doanh nghiệp... Cụ thể, một dự án kinh doanh BĐS theo qui định của luật đầu tư thì thuộc danh mục dự án đầu tư có điều kiện; vấn đề về qui hoạch, xây dựng liên quan đến luật xây dựng; về giao đất, thuê đất, giải phóng mặt bằng được điều chỉnh bởi luật đất đai; các khoản thu tài chính nhà nước liên quan đến các luật thuế và các văn bản khác về tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nếu là dự án xây dựng nhà ở thì liên quan đến luật nhà ở... Thủ tục hành chính quá phức tạp, kéo dài thời gian không những khó khăn cho nhà đầu, e ngại đầu tư mà còn ảnh hưởng đến nguồn cung hàng hóa trên thị trường.

2.1.2.2. Thực trạng giao dịch trên thị trường bất động sản

Ở nước ta, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, còn các tài sản gắn liền với đất như nhà và các công trình khác thì phần lớn là thuộc sở hữu tư nhân. Do

đó, các giao dịch trên thị trường BĐS thực chất là giao dịch quyền sử dụng đất và giao dịch sở hữu nhà và các công trình khác trên đất.

Luật kinh doanh BĐS năm 2006 đã qui định việc thành lập và hoạt động của sàn giao dịch BĐS, nhằm góp phần minh bạch hóa thị trường, tạo sân chơi bình đẳng cho các nhà đầu tư BĐS và đem lại nhiều lợi ích cho người dân khi tiếp cận hàng hóa BĐS, đặc biệt là nhà ở. Đây là kênh cung ứng thông tin thị trường quan trọng cho các nhà đầu tư, người tiêu dùng và cho cơ quan quản lý nhà nước, đồng thời hoạt động của các sàn giao dịch đã đem lại bộ mặt mới cho thị trường BĐS Việt Nam, dần dần tác động vào ý thức nhằm thay đổi tập quán giao dịch cũ, giao dịch qua “cò” nhà đất. Theo thống kê, tình hình phát triển sàn giao dịch BĐS như sau:

Bảng 2.1: Phát triển sàn giao dịch bất động sản tại Việt Nam

Các chỉ tiêu		Số lượng
Đào tạo nguồn nhân lực ²⁶	Tổng cộng cả nước	35.227 người
	<i>Trong đó:</i>	
	<i>Về môi giới BĐS</i>	16.921 người
	<i>Về định giá BĐS</i>	9.324 người
	<i>Về quản lý, điều hành sàn giao dịch BĐS</i>	8.982 người
Số sàn giao dịch BĐS ²⁷	Tổng cộng cả nước	652 sàn ²⁸
	<i>Trong đó: Hà Nội</i>	298 sàn
	<i>TP. Hồ Chí Minh</i>	271 sàn

Nguồn: Bộ Xây dựng.

Mặc dù pháp luật đã qui định doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải giao dịch qua sàn BĐS, nhưng nhiều giao dịch vẫn chưa thực hiện, chủ yếu hàng hóa được đưa vào giao dịch tại sàn giao dịch BĐS là các dự án liên doanh với nước ngoài, các dự án nhà ở cao cấp, văn phòng cho thuê. Mặt khác, pháp luật vẫn chưa qui định BĐS của dân phải giao dịch qua sàn BĐS, nhưng thực tế lượng BĐS trong dân mới là lượng hàng hóa chủ yếu tham gia giao dịch trên thị trường, bên cạnh đó tình trạng qui hoạch treo khá phổ biến, thủ tục hành chính rườm rà nhưng quản lý đất đai và kinh doanh BĐS lại chưa chặt chẽ khiến 70% - 80% giao dịch trên thị trường hiện nay là phi chính thức. Số lượng sàn giao dịch phát triển rầm rộ như vậy nhưng lại tỷ lệ nghịch với lượng giao dịch, những gì các sàn này đóng góp cho thị trường BĐS hiện nay mới chỉ ở mặt số lượng. Theo Cục Quản lý nhà và thị trường BĐS, tổng số giao dịch BĐS thông qua sàn trên toàn quốc đạt 3.679 giao dịch, trong đó

²⁶ Tính đến tháng 12/2009.

²⁷ Tính đến tháng 10/2010.

²⁸ Xem phụ lục 2.1: “Danh sách các sàn giao dịch bất động sản”

khu vực phía Bắc (chủ yếu là Hà Nội) là 327 giao dịch; khu vực phía Nam là 3.352 giao dịch. Ước tính, tỷ lệ giao dịch BĐS thông qua hệ thống sàn giao dịch chỉ chiếm tỷ lệ 15% tổng giao dịch của thị trường²⁹.

Như vậy, thị trường BĐS Việt Nam hiện nay được cho là kém minh bạch với tỷ lệ giao dịch ngầm rất cao. Đây cũng là nguyên nhân chính khiến thị trường BĐS nước ta chậm phát triển, bị thao túng bởi nạn đầu cơ, “làm giá” gây ra các cơn “sốt” nhà đất làm ảnh hưởng chung đến nền kinh tế quốc dân.

2.1.2.3. Thực trạng các chủ thể tham gia thị trường bất động sản

Thị trường BĐS nước ta được công nhận chậm hơn so với các loại thị trường khác, nên các chủ thể tham gia trên thị trường chưa mang tính chuyên nghiệp cao, các doanh nghiệp kinh doanh BĐS năng lực tài chính còn yếu, phương thức kinh doanh còn thiếu các chiến lược trong dài hạn. Cụ thể là:

Về nguồn lực tài chính: Tính về số lượng thì đội ngũ các doanh nghiệp đầu tư phát triển hàng hóa BĐS, các doanh nghiệp xây dựng, các đơn vị tư vấn thiết kế tăng lên nhanh chóng. Tuy nhiên, về qui mô nguồn vốn của các doanh nghiệp này còn yếu, chưa đủ năng lực đầu tư, nhất là trong lĩnh vực BĐS đòi hỏi vốn lớn, thời gian thu hồi vốn dài.

Bảng 2.2: Số lượng các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phân theo nguồn vốn³⁰

Tổng số các doanh nghiệp	Trong đó			
	Vốn từ 10 đến 50 tỷ đồng	Vốn từ 50 đến 200 tỷ đồng	Vốn từ 200 đến 500 tỷ đồng	Trên 500 tỷ đồng
3.187	1.342	726	163	93
Chiếm tỷ trọng	42,1%	22,7%	5,4%	2,9%

Nguồn: Tổng cục thống kê.

Số lượng doanh nghiệp kinh doanh BĐS có vốn dưới 50 tỷ chiếm đa số, khoảng 70% tổng số doanh nghiệp, trong khi số doanh nghiệp có vốn trên 500 tỷ chỉ có 93 doanh nghiệp, chiếm 2,9% tổng số doanh nghiệp. Do tiềm lực tài chính của các doanh nghiệp có hạn nên đa phần phụ thuộc vào nguồn vốn ngân hàng, với chính sách lãi suất thường xuyên biến động và chính sách cho vay đối với đầu tư BĐS không ổn định của các ngân hàng thương mại, doanh nghiệp kinh doanh BĐS trong nước gặp rất nhiều khó khăn về nguồn vốn. Bên cạnh đó việc huy động bằng các phương thức khác tại Việt Nam còn rất nhiều hạn chế.

²⁹ Số liệu cập nhật tại <http://www.anninhthudo.vn> ngày 27/1/2010

³⁰ Tính đến thời điểm đầu năm 2009.

Đôi với đầu tư nước ngoài (FDI) vào thị trường BĐS hiện nay tuy vốn đăng ký lớn nhưng giải ngân thấp, vốn thực hiện hàng năm trung bình dưới 50% vốn đăng ký, do các dự án sau khi xây dựng xong phần móng lại huy động vốn trong nước thông qua bán sản phẩm, dẫn đến tình trạng vốn đầu tư đăng ký là vốn nước ngoài nhưng khi thực hiện lại huy động nguồn vốn trong nước, làm hạn chế vốn đầu tư trong nước cho các dự án khác.

Bảng 2.3: Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào ngành xây dựng qua các năm

Đơn vị tính: triệu USD

Năm	2007	2008	2009	2010
Tổng vốn FDI đăng ký	21.347,8	64.011,0	23.107,3	18.595,0
<i>Trong đó: Vốn FDI vào ngành xây dựng</i>	993,3	492,1	652,0	1.734,6
<i>Số dự án đầu tư xây dựng bằng vốn FDI</i>	73	142	124	141
Tỷ trọng vốn FDI vào ngành xây dựng/tổng vốn FDI	4,65%	0,77%	2,82%	9,32%

Nguồn: Tổng cục thống kê và tác giả tính toán

Mặt khác, các nhà đầu tư nước ngoài chỉ quan tâm chủ yếu là các dự án lớn như khu trung tâm thương mại, khu du lịch, khách sạn, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp. Còn căn hộ phục vụ nhu cầu nhà ở cho dân và đặc biệt là nhà ở thương mại và nhà ở cho người có thu nhập thấp hầu như không được các nhà đầu tư chú trọng, dẫn đến thực trạng nhà ở như hiện nay “cung nhà ở dư và cầu nhà ở cũng dư” nhưng các giao dịch không thực hiện do “cung” không phù hợp với “cầu”.

Về kinh nghiệm kinh doanh: Trong tổng số hơn 1.700 doanh nghiệp kinh doanh BĐS được Bộ Xây dựng khảo sát, ước tính khoảng 20 tổng công ty là có kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng chuyển sang kinh doanh BĐS. Còn lại hầu hết các doanh nghiệp là nhỏ lẻ, tiềm lực tài chính hạn chế và chuyển từ các lĩnh vực kinh doanh khác sang đầu tư kinh doanh BĐS, nên thiếu kinh nghiệm trong đầu tư, dẫn đến việc đầu tư dàn trải, thiếu tập trung làm thị trường phát triển mất cân đối, không ổn định [10].

Về uy tín của doanh nghiệp: Thực tế cho thấy vấn đề uy tín của doanh nghiệp kinh doanh BĐS chưa được chú trọng, hàng hóa không đảm bảo chất lượng vẫn còn, một số các doanh nghiệp chưa tuân thủ đúng mức các qui định của pháp luật như công khai thông tin, minh bạch thông tin, cạnh tranh lành mạnh hay giao dịch thông qua sàn giao dịch BĐS.

Các tổ chức tài chính: Kinh doanh BĐS đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn nên hầu hết các hoạt động kinh doanh trên thị trường không thể dựa vào nguồn vốn tự có, mà phần lớn là được tài trợ bởi các chủ thể khác, chủ yếu là các tổ chức tài chính trung gian. Ước tính, số vốn đầu tư vào BĐS ở nước ta hiện nay có tới hơn 60% là vốn vay ngân hàng, có nhiều dự án tỷ lệ cho vay lên tới 70 - 80% tổng vốn đầu tư, với thời hạn 10 - 15 năm. Tuy nhiên,

ngoài hệ thống ngân hàng thương mại thì hiện nay các tổ chức tài chính khác như: quỹ tín thác BĐS, quỹ tiết kiệm nhà ở,... chưa có hành lang pháp lý để hình thành, nên thị trường BĐS thường xuyên bị thiếu hụt nguồn vốn, chậm trễ trong thực hiện dự án.

Các tổ chức môi giới, tư vấn: Hiện nay đội ngũ chuyên gia môi giới, tư vấn đầu tư, tư vấn pháp lý, định giá BĐS... chưa có nhiều kinh nghiệm và tính chuyên nghiệp chưa cao. Các cơ sở đào tạo về kinh doanh BĐS mặt dù phát triển mạnh về mặt số lượng, nhưng chất lượng đào tạo còn hạn chế, thời gian đào tạo chưa đảm bảo và đội ngũ giảng viên còn hạn chế về năng lực, thậm chí chưa có kinh nghiệm thực tiễn trong kinh doanh BĐS....

Đối với cá nhân tham gia thị trường BĐS: Do thói quen của người dân khi tham gia thị trường BĐS thường qua “cò”, hoặc dựa vào mối quan hệ quen biết, chưa quen với việc sử dụng các dịch vụ hỗ trợ chuyên nghiệp như: định giá, môi giới, tư vấn pháp lý, tư vấn tài chính.... Chưa chú trọng đến yếu tố pháp lý trong thủ tục mua bán, trao đổi. Đầu tư theo kiểu “bày đàn” nên khi thị trường có dấu hiệu tăng, cộng theo kỳ vọng của người tham gia thị trường rất dễ dẫn đến các cơn sốt giá, ngược lại khi thị trường có dấu hiệu giảm thì họ lại ồ ạt bán ra làm thị trường chao đảo, dẫn đến tăng cung hàng hóa và đóng băng thị trường.

Đối với nhà nước tham gia như một chủ thể của thị trường BĐS: (i) Nhà nước tham gia với tư cách là người quản lý và điều hành thị trường BĐS, với vai trò này thì nhà nước chưa làm hết trách nhiệm của mình. Thị trường BĐS đã hình thành từ năm 1993, nhưng đến năm 2008 lần đầu tiên nhà nước mới thành lập cơ quan điều hành thị trường BĐS ở Trung ương theo Quyết định số 360/QĐ-TTg ngày 04/04/2008 lập “Ban chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở thị trường BĐS”, thả lỏng một thời gian dài thị trường không được quản lý đúng mức. Quản lý nhà nước vẫn còn phân biệt đối xử giữa các chủ thể tham gia thị trường, nhất là trong giao đất và cho thuê đất, việc lựa chọn chủ đầu tư theo phương thức đấu giá đấu thầu còn hạn chế ở nhiều địa phương nhưng vẫn chưa có biện pháp chế tài, công tác quy hoạch sử dụng đất còn thiếu minh bạch. (ii) Nhà nước tham gia với tư cách là chủ sở hữu đất đai và chủ động điều tiết thị trường theo qui luật cung cầu. Thực tế nước ta đã qua ba “cơn sốt giá”, nhà nước chưa chủ động tham gia thị trường nhằm điều tiết cung cầu BĐS như tung hàng hóa BĐS ra thị trường khi thị trường có dấu hiệu gia tăng giá hay mua vào khi thị trường trầm lắng, đóng băng nhằm kích cầu thị trường. Thậm chí đến nay vẫn chưa có kế hoạch chủ động tham gia thị trường hay kế hoạch dự trữ BĐS nhằm điều tiết thị trường BĐS.

2.1.2.4. Hiệu quả sử dụng bất động sản

Hiệu quả sử dụng BĐS tại Việt Nam được các chuyên gia đánh giá là chưa cao. Hiện tượng đất bỏ hoang, qui hoạch treo, dự án kéo dài còn phổ biến, nhất là đối với đất đô thị. Tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh, do ảnh hưởng bởi hiện tượng đầu

cơ nhà đất nên dẫn đến rất nhiều nhà, đất còn bỏ hoang, không đưa vào sử dụng, gây lãng phí quỹ đất. Đến nay vẫn chưa có cơ quan thống kê hoặc nghiên cứu nào đưa ra con số về nhà, đất và dự án BĐS bỏ hoang tại Việt Nam, chưa đưa vào khai thác sử dụng. Tuy nhiên, theo ước tính của Ông Trần Du Lịch³¹ (2008), cho rằng 90 % căn hộ được mua với mục đích đầu cơ, 35 % căn hộ và biệt thự ở khu đô thị mới ở Hà Nội đang bỏ trống. Theo khảo sát của Bộ Tài chính cũng cho biết, 38% - 70% các căn hộ mới tại Hà Nội được tổ chức bởi các nhà đầu cơ, nhiều nhà chung cư, căn hộ và biệt thự bỏ trống trong thời gian dài, thậm chí cả 10 năm. Trong khi người có thu nhập trung bình và thu nhập thấp hầu như khó có cơ hội để tham gia vào thị trường nhà ở. Đối với đất đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất thì tình trạng sử dụng đất sai mục đích, bỏ hoang hóa, lãng phí quỹ đất hiện nay rất phổ biến. Theo Thống kê của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường, có tới gần 300.000 ha đất của 4.120 tổ chức được giao, thuê nhưng chưa sử dụng, trong đó số diện tích còn để hoang hóa lên tới hơn 250.000 ha, còn lại gần 49.000 ha là đầu tư, xây dựng chậm tiến độ³². Riêng tại TP.Hồ Chí Minh, giai đoạn năm 2004 đến 2010, Thành phố đã thực hiện thu hồi 80/1.437 dự án do triển khai chậm hoặc không triển khai, số liệu cụ thể như sau:

Bảng 2.4: Số lượng các dự án được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn TP.Hồ Chí Minh từ năm 2004 đến năm 2010³³.

Năm	Tổng số dự án (DA)	Diện tích (ha)	Trong đó						Cấp GCN	Thu hồi DA	Diện tích
			DA nhà ở	Diện tích (ha)	DA SX KD	Diện tích (ha)	DA CTCC	Diện tích (ha)			
2004	482	6.715	167	2.696	147	2.360	168	1.659	2.832	2	6,7
2005	207	473,7	75	322,2	65	85,5	67	66	3.686	09	112
2006	217	1.634,7	62	703	89	804,9	66	126,8	5.583	16	194,6
2007	179	1.344,9	38	491,8	92	720,9	49	132,2	6.835	26	200,7
2008	134	798,0	34	113,4	64	401	36	273,7	2.677	16	32,2
2009	115	553,9	45	169,6	46	235,7	24	148,6	5.000	05	95
2010	103	304,8	41	145,6	44	114	18	45,2	2.112	06	499
Tổng	1.437	11.825	462	4.641,6	547	4.722	428	2.451,5	28.725	80	1.140,2

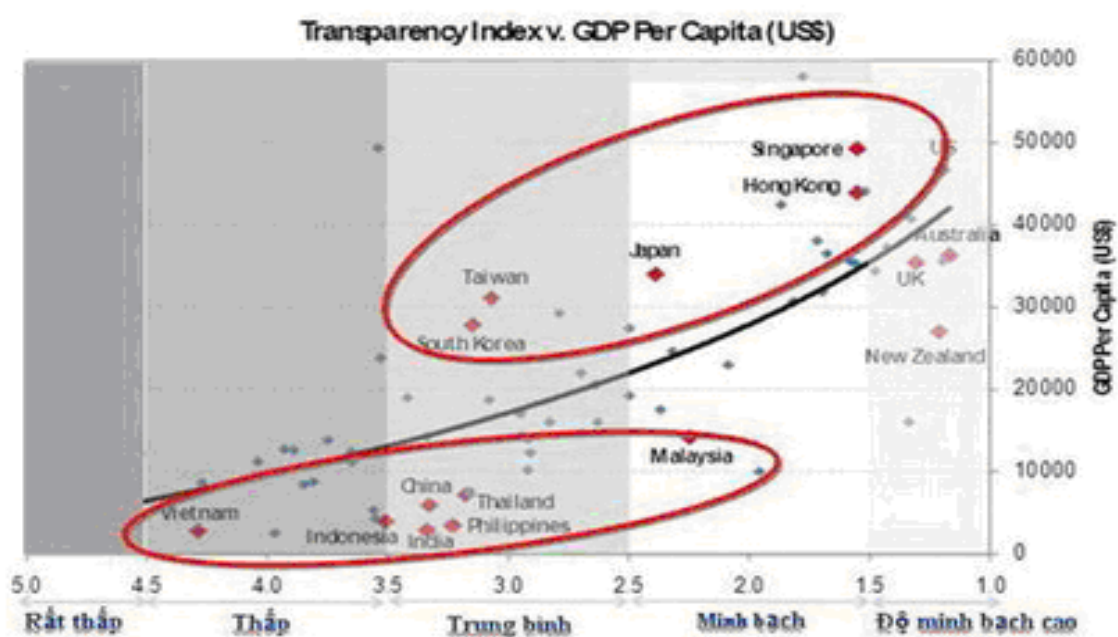
Nguồn: Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2003 – UBND TP. Hồ Chí Minh.

³¹ Giám đốc Viện quản lý kinh tế TP. Hồ Chí Minh

³² Theo báo cáo của Bộ Tài nguyên Môi trường gửi Thủ tướng Chính phủ về kết quả kiểm kê quỹ đất năm 2008.

³³ Số liệu năm 2010 chỉ tính đến hết ngày 30/10/2010

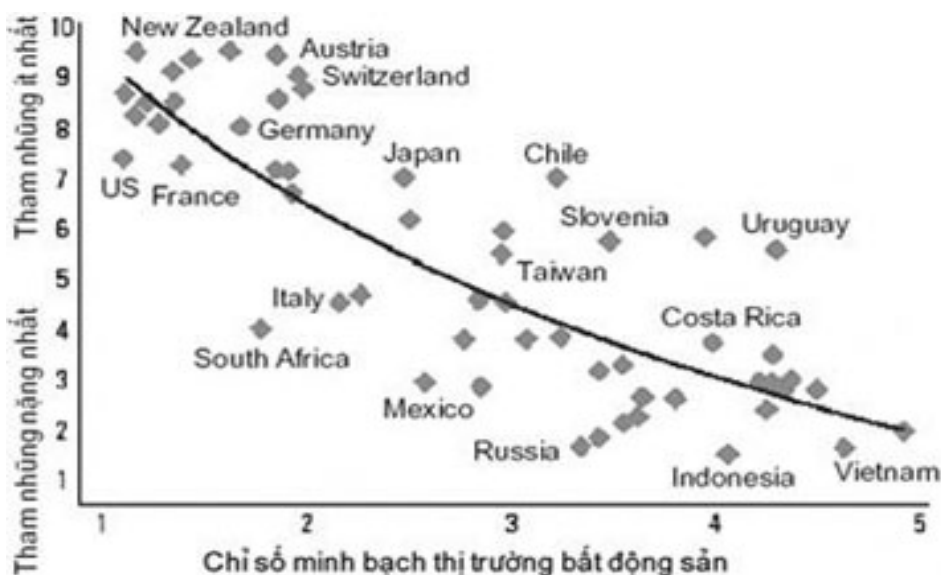
Đa số các nước, để đo sự phát triển của thị trường BĐS còn phân tích qua hệ thống các chỉ số (chỉ số giá BĐS – RPI; chỉ số giao dịch của thị trường – RAI; chỉ số đánh giá chung thị trường – ARMI; chỉ số lợi nhuận nhà ở - HPrI,...). Đối với Việt Nam, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành quyết định số 43/2010/QĐ-TTg về việc ban hành hệ thống chỉ tiêu quốc gia, trong đó có các chỉ số giá BĐS, giá trị giao dịch qua các sàn BĐS và doanh thu BĐS được đưa vào chỉ tiêu thống kê quốc gia hàng năm, quyết định có hiệu lực từ ngày 20/7/2010. Tuy nhiên, đến nay thì các chỉ số liên quan đến thị trường BĐS chưa được công bố mang tầm quốc gia, chỉ thực hiện cục bộ tại một số sàn BĐS, đây cũng là yếu tố quan trọng đưa chỉ số minh bạch của thị trường BĐS Việt Nam xuống thấp, vấn đề cải thiện chỉ số minh bạch BĐS là chìa khóa thu hút lượng vốn từ các quỹ đầu tư BĐS lớn của thế giới.



Nguồn: World bank (2008) và capital research (trích từ Boaz Boon – 2009)

Hình 2.1: Sự minh bạch của bất động sản ảnh hưởng đến dòng vốn đầu tư

Ngoài ra, vấn đề kém minh bạch thị trường BĐS còn làm tăng mức độ tham nhũng, theo nghiên cứu vào năm 2006 của Tập đoàn Jones Lang LaSalle đứng đầu thế giới về quản lý tiền tệ và dịch vụ BĐS công bố: “Chỉ số minh bạch thị trường BĐS (RETI) càng thấp, tham nhũng càng cao”, trong đó Việt Nam nằm tách biệt ở cấp độ thấp nhất trong thang đo và tiếp tục gặp nhiều vấn đề về quyền sở hữu, thông tin thị trường hạn chế, thiếu những quy định pháp luật về công khai thông tin.



Nguồn: Lang LaSalle, Real Estate Transparency Index 2006

Hình 2.2: Mối quan hệ giữa chỉ số minh bạch thị trường BĐS và tham nhũng

2.2. Thực trạng chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản

2.2.1. Thuế sử dụng đất nông nghiệp

Thuế sử dụng đất nông nghiệp (SDĐNN) là loại thuế thu hàng năm nhằm điều tiết thu nhập từ các đối tượng sử dụng đất nông nghiệp gồm: Đất trồng trọt; đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản; đất trồng rừng. Sắc thuế đầu tiên đối với đất đai trong lĩnh vực nông nghiệp là Pháp lệnh thuế nông nghiệp ban hành năm 1951, thực chất thuế này thu trên hoa lợi ruộng đất và áp dụng lũy tiến toàn phần, qua nhiều lần sửa đổi thuế nông nghiệp thu kết hợp cả thuế SDĐNN và hoa lợi trên ruộng đất. Cho đến nay, thuế SDĐNN tại Việt Nam được thu hàng năm vào các tổ chức và cá nhân sử dụng đất nông nghiệp thuộc đối tượng chịu thuế gồm: Đất trồng trọt³⁴; đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản; và đất trồng rừng³⁵.

Căn cứ tính thuế SDĐNN là diện tích, hạng đất và định suất thuế tính bằng kilôgam thóc trên một đơn vị diện tích của từng hạng đất. Thuế sử dụng đất nông nghiệp tính bằng thóc, thu bằng tiền và tính thuế hàng năm theo công thức sau (tùy thuộc vào hạng đất):

$$\text{Thuế sử dụng đất nông nghiệp} = \text{Diện tích (ha)} \times \text{Định suất thuế (kg thóc/ha)} \times \text{Giá thóc (đồng/kg)}$$

Một số nhận xét có thể rút ra từ chính sách thuế này như sau:

- Thuế SDĐNN tại Việt Nam được xem là một khoản thuế tổng hợp của nhiều loại thuế: Thuế sử dụng tài nguyên thiên nhiên, thuế tài sản, thuế thu nhập, thuế doanh thu....

³⁴ Gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất trồng cỏ.

³⁵ Là đất đã được trồng rừng và đã giao cho tổ chức, cá nhân quản lý, chăm sóc và khai thác.

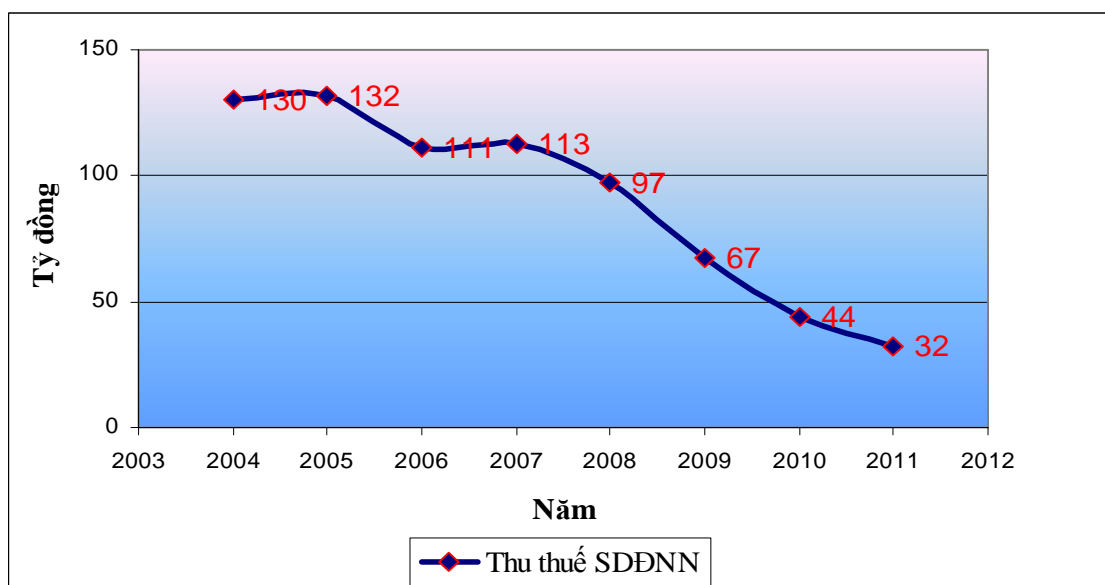
- Có thể nói rằng trong thời gian qua chính sách thuế SDĐNN đã tạo ra nguồn thu tương đối ổn định cho NSNN, mặc dù số thu không nhiều, chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong tổng thu ngân sách cũng như GDP (xem bảng 2.5). Tuy vậy, thuế SDĐNN đã đóng vai trò quan trọng trong việc đầu tư cơ sở hạ tầng, đặc biệt là trong thời kỳ đầu của quá trình đổi mới, góp phần phát triển nông nghiệp và nông thôn, đồng thời ổn định và phát triển thị trường BĐS ở khu vực nông thôn.

Bảng 2.5: Thu thuế sử dụng đất nông nghiệp qua các năm

Đơn vị tính: tỷ đồng

Năm	Thu thuế SDĐNN	Tổng thu ngân sách	% thuế SDĐNN / tổng thu NS	Tổng GDP	% thuế SDĐNN /GDP
2004	130	198.614	0,065	715.307	0,018
2005	132	238.687	0,055	839.211	0,016
2006	111	289.170	0,038	974.266	0,011
2007	113	336.273	0,034	1.143.715	0,010
2008	97	434.761	0,022	1.477.717	0,007
2009 ³⁶	67	442.340	0,015	1.679.200	0,004
2010 ³⁷	44	528.100	0,008	1.951.174	0,002
2011 ³⁸	32	595.000	0,005	2.275.000	0,001

Nguồn: Bộ Tài chính và tổng cục thống kê.



Hình 2.3: Số thu thuế sử dụng đất nông nghiệp qua các năm

³⁶ Số liệu ước tính thực hiện lần 2 năm 2009.

³⁷ Số liệu ước tính thực hiện lần 1 năm 2010.

³⁸ Số liệu dự toán năm 2011.

- Qua bảng 2.5 ta thấy, số thu từ thuế SDĐNN ngày càng giảm, từ 132 tỷ đồng vào năm 2005, 44 tỷ vào năm 2010 và dự kiến chỉ còn 32 tỷ đồng vào năm 2011. Đó là do các nguyên nhân chính sau:
 - + Nhà nước đang thực hiện chính sách miễn giảm thuế SDĐNN theo nghị quyết số 15/2003/QH11 ngày 17/06/2003 từ năm thuế 2003 đến hết năm 2010, và tiếp tục miễn giảm thuế đến hết năm 2020 theo nghị quyết 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010. Vì vậy số thu thuế chỉ là số thu thuế tồn đọng từ những năm trước và thu thuế SDĐNN bổ sung đối với phần diện tích đất vượt định mức³⁹.
 - + Tiến trình thực hiện công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, xu hướng chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất phi nông nghiệp là điều tất yếu, do đó diện tích đất nông nghiệp ngày càng thu hẹp.
- Thông qua thu thuế SDĐNN đã giúp nhà nước quản lý tốt quỹ đất nông nghiệp, tình hình chuyển dịch cơ cấu cây trồng.... Từ đó quản lý tốt và thúc đẩy sự phát triển của thị trường BĐS ở nông thôn.
- Thuế SDĐNN có thuế suất cố định, thuế suất độc lập với sản lượng và giá trị sản lượng trên một đơn vị diện tích đất, thu thuế kể cả phần diện tích đất không sử dụng, đây là yếu tố quan trọng khuyến khích các tổ chức và cá nhân nắm giữ đất nông nghiệp phải sử dụng đất có hiệu quả (tăng gia sản xuất, tăng cường thâm canh, tăng năng suất vật nuôi và cây trồng...) không những để tăng thu nhập mà còn để có tiền nộp thuế. Vì vậy, trong trường hợp người sử dụng đất không hiệu quả hoặc không sử dụng thì cho thuê lại đất hoặc chuyển nhượng đất cho chủ thể khác. Qua đó quỹ đất nông nghiệp được sử dụng có hiệu quả hơn, đồng thời làm tăng giao dịch trên thị trường BĐS ở nông thôn.
- Căn cứ tính thuế SDĐNN là diện tích đất, định suất thuế và giá thóc, trong đó định suất thuế tùy thuộc vào hạng đất được xác định trên cơ sở chất đất; vị trí; địa hình; điều kiện khí hậu, thời tiết; điều kiện tưới tiêu.... Điều này đã thực hiện công bằng giữa các chủ thể sử dụng đất khác nhau, đất tốt phải nộp thuế cao hơn, giúp tăng cường sản xuất đối với những vị trí đất thuận lợi tưới tiêu, gần đường giao thông, độ phì nhiêu màu mỡ cao... từ đó tạo ra nhiều của cải cho xã hội.
- Chính sách thuế khuyến khích các chủ thể sử dụng đất thâm canh và bảo vệ đất đai do hạng mức đất được giữ ổn định trong 10 năm, điều này có nghĩa hạng đất có thể

³⁹ Theo báo cáo thẩm tra dự thảo về việc ban hành nghị quyết Quốc hội về miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp giai đoạn 2011 – 2020 của Ủy ban Tài chính Ngân sách Quốc hội cho thấy, trong giai đoạn từ năm 2003 – 2010, mỗi năm đã miễn, giảm cho trên 11 triệu hộ với diện tích miễn, giảm khoảng hơn 5.400 ha, tổng số thuế miễn, giảm là 2.837 tỷ đồng.

thay đổi trong thời gian canh tác nhưng hạng đất tính thuế được giữ ổn định và số thuế SDĐNN không thay đổi, từ đó người nông dân đầu tư và bảo vệ vào tài nguyên đất, tăng quá trình thâm canh và canh tác đất để tăng độ phì của đất, tránh tình trạng “vất kiệt sức” tài nguyên đất.

- Thông qua chế độ miễn giảm thuế, chính sách thuế hiện nay đã thực hiện cả chính sách hỗ trợ xã hội, vì chính sách thuế đã ưu tiên miễn giảm thuế cho những đối tượng khó khăn, có hoàn cảnh đặc biệt, các hộ nghèo, dân tộc thiểu số....

Bên cạnh những kết quả đạt được như trên, chính sách thuế SDĐNN ở nước ta cũng có các tồn tại hạn chế sau:

- Về tên gọi: Thuế SDĐNN chưa bao quát hết phạm vi thu thuế, thực chất đối tượng chịu thuế SDĐNN không chỉ là đất sử dụng vào sản xuất nông nghiệp mà còn đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối,...
- Về đối tượng thu thuế: Chưa tách bạch nghĩa vụ nộp thuế giữa đối tượng nộp thuế khi có quyền sử dụng đất và đối tượng nộp thuế khi có thu nhập từ việc sử dụng đất, hoạt động kinh doanh trên đất.
- Về căn cứ tính thuế: Căn cứ tính thuế phức tạp, phải xác định hạng đất qua nhiều khâu trung gian như xác định chất đất; vị trí; địa hình; điều kiện khí hậu, thời tiết; điều kiện tưới tiêu...., trong khi trình độ cán bộ thuế tại địa phương còn hạn chế, vì vậy hầu hết các địa phương đều không theo các yếu tố này để xác định hạng đất, mà chủ yếu dựa vào năng suất thu hoạch bình quân của năm trước đó. Do vậy, việc xác định hạng đất thường thiếu khách quan, dễ phát sinh những tiêu cực, dẫn đến cùng một vị trí đất nhưng số thuế nộp có thể khác nhau, gây mất công bằng trong thu thuế.
- Về thuế suất: Thuế suất được xác định bằng giá thóc, điều này không còn hợp lý trong điều kiện thực tế (nền kinh tế nước ta hiện nay không phải sản xuất nông nghiệp là chủ yếu như những năm trước). Bên cạnh đó, thuế SDĐNN còn thu trên các loại đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối... chứ không chỉ thu trên đất sản xuất nông nghiệp. Ngoài ra việc áp dụng nhiều mức thuế suất khác nhau đối với từng loại cây trồng, đất trồng cây lâu năm có mức thuế cao hơn đất trồng cây hàng năm là không khuyến khích việc chuyển đổi cơ cấu cây trồng trong nông nghiệp.
- Về mức thu thuế SDĐNN: Do giá thóc ngày càng có xu hướng giảm nhờ áp dụng khoa học kỹ thuật hiện đại, nâng cao năng suất thu hoạch thóc, làm cho mức thu thuế SDĐNN thấp, nguồn thu từ thuế này không đáng kể để đóng góp vào việc phát triển nông nghiệp và nông thôn. Ngoài ra, do thuế tính bằng hiện vật, thu bằng tiền

nên lúc mất mùa thuế phải nộp lại cao hơn khi được mùa, vì khi mất mùa giá thóc lại cao hơn; cùng một hạng đất nhưng số thuế phải nộp bằng tiền ở miền núi, trung du lại cao hơn ở vùng đồng bằng do giá thóc thu thuế ở miền núi, trung du thường cao hơn giá thóc ở vùng đồng bằng.

- Về chính sách miễn giảm thuế: Còn mang tính hình thức, Luật qui định trong trường hợp thiên tai, dịch họa làm thiệt hại mùa màng sẽ được giảm tương ứng với phần thiệt hại, điều đó có nghĩa muốn xác định được số thuế miễn giảm thì cơ quan thuế phải xác định mức độ thiệt hại, quá trình thực hiện rất phức tạp, làm tăng chi phí hành thu, trong khi mức thu thuế từ loại thuế này rất thấp, đồng thời không đảm bảo tính công bằng đối với các đối tượng nộp thuế.

Tóm lại: Mục đích của việc thu thuế SDDNN là để quản lý chặt chẽ đất đai, tận dụng và thúc đẩy sử dụng đất có hiệu quả, ngăn ngừa lũng đoạn và đầu cơ đất đai. Do đó, người nắm giữ đất đai càng nhiều, giá trị tính thuế càng cao và số thuế phải nộp càng lớn. Vì thế, có thể thấy rằng tác động của thuế làm cho việc sử dụng đất ngày càng hợp lý, giảm thiểu lãng phí, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, ngăn ngừa nạn đầu cơ đất đai, ổn định và phát triển thị trường BĐS ở nông thôn. Tuy nhiên, sắc thuế này hiện nay vẫn đang thực hiện miễn giảm thuế, cùng với một số hạn chế mà chính sách thuế này chưa đáp ứng được yêu cầu như trên, cần phải chỉnh sửa, bổ sung và hoàn thiện hơn.

2.2.2. Thuế Nhà đất

Thuế nhà, đất Việt Nam thu theo Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1992⁴⁰. Là loại thuế thu hàng năm đối với các đối tượng có quyền sử dụng đất để ở hoặc để xây dựng công trình không phân biệt đất có giấy phép hay chưa có giấy phép sử dụng, mang ý nghĩa là thuế đánh vào việc sử dụng đất cho mục đích phi sản xuất nông nghiệp và chỉ mới thu thuế đất, chưa thu thuế nhà. Sử dụng thuế đất bên cạnh động viên một phần thu nhập của người sử dụng đất nhằm tăng nguồn thu cho NSNN còn khuyến khích sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả quỹ đất ở, đất xây dựng công trình, hạn chế việc chuyển quỹ đất sản xuất nông nghiệp sang xây dựng nhà ở; căn cứ tính thuế được xác định tùy thuộc vào vị trí đất, điển hình đối với đất đô thị (thuộc Thành phố, thị xã, thị trấn) tính thuế như sau:

$$\text{Thuế nhà đất} = \text{Diện tích đất} \times \text{Bậc thuế theo vị trí đất} \times \text{Mức thuế sử dụng đất nông nghiệp}$$

Đối với đất xây dựng nhiều tầng, do nhiều tổ chức, cá nhân quản lý, sử dụng ở các tầng khác nhau, thì từ tầng 5 (lầu 4) trở lên không phải nộp thuế đất, từ tầng 4 (lầu 3) trở xuống tính phân bổ phần diện tích đất sử dụng chung theo hệ số phân bổ.

⁴⁰ Pháp lệnh ban hành ngày 31/7/1992, có hiệu lực từ ngày 1/10/1992.

Đến năm 2012, Pháp lệnh thuế nhà, đất được thay thế bởi Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp⁴¹ (SDĐPNN), theo đó căn cứ tính thuế là giá tính thuế và thuế suất.

$$\text{Thuế SDĐPNN} = \frac{\text{Giá tính thuế}}{\text{Thuế suất}} \times \text{Thuế suất}$$

Trong đó:

$$\frac{\text{Giá tính thuế}}{\text{Thuế}} = \frac{\text{Diện tích đất tính thuế}}{\text{tính thuế}} \times \text{Giá đất (1m}^2\text{)}$$

Diện tích đất tính thuế: Là diện tích đất thực tế sử dụng; đối với đất ở có nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư (kể cả trường hợp vừa để ở, vừa để kinh doanh) thì diện tích đất tính thuế được xác định bằng hệ số phân bổ⁴² nhân (x) với diện tích nhà của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng⁴³.

Giá đất tính thuế (1m²): Là giá đất theo mục đích sử dụng do UBND tỉnh qui định và được ổn định theo chu kỳ 5 năm.

Thuế suất

- Thuế suất đối với đất ở bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh: áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần tùy theo hạn mức đất⁴⁴.

Bậc thuế	Diện tích đất tính thuế (m ²)	Thuế suất (%)
1	Diện tích trong hạn mức	0,03
2	Phần diện tích vượt không quá 3 lần hạn mức	0,07
3	Phần diện tích vượt trên 3 lần hạn mức	0,15

- Đất ở nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư, công trình xây dựng dưới mặt đất; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất phi nông nghiệp thuộc diện không chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh: áp dụng mức thuế suất 0,03%.

⁴¹ Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 thông qua ngày 17/06/2010, có hiệu lực từ ngày 01/01/2012.

⁴² Hệ số phân bổ được xác định bằng diện tích đất xây dựng nhà chia cho tổng diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng; Đối với công trình xây dựng dưới mặt đất thì áp dụng hệ số phân bổ bằng 0,5 diện tích đất xây dựng chia cho tổng diện tích công trình của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

⁴³ Trường hợp nhà nhiều tầng nhiều hộ ở, nhà chung cư có tầng hầm thì 50% diện tích tầng hầm của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng trong tầng hầm được cộng vào tổng diện tích nhà của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng để tính hệ số phân bổ.

⁴⁴ Hạn mức đất ở làm căn cứ tính thuế là hạn mức giao đất ở mới theo qui định của UBND cấp tỉnh kể từ ngày Luật thuế SDĐPNN có hiệu lực, Trường hợp đất ở đã có hạn mức theo qui định trước ngày Luật này có hiệu lực (01/01/2012) mà thấp hơn hạn mức giao đất ở mới thì áp dụng hạn mức giao đất ở mới để làm căn cứ tính thuế; nếu cao hơn hạn mức giao đất ở mới thì áp dụng hạn mức đất ở cũ để làm căn cứ tính thuế.

- Đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng qui định: áp dụng mức thuế suất 0,15%.
- Đất lấn, chiếm: áp dụng mức thuế suất 0,2% và không áp dụng hạn mức.

❖ **Đánh giá chính sách thuế nhà đất hiện hành**

Trong những năm gần đây, cùng với tình hình phát triển kinh tế đất nước, tốc độ đô thị hóa diễn ra ngày càng nhanh, dẫn đến diện tích đất tính thuế nhà đất ngày càng tăng. Tuy nhiên, số thu thuế nhà đất qua các năm có tăng (kể cả số thu thuế và tỷ trọng trong tổng thu ngân sách) nhưng không nhiều, phần lớn là do thuế nhà đất được tính trên cơ sở “thuế sử dụng đất nông nghiệp” và phụ thuộc vào giá thóc, trong khi giá thóc trong những năm gần đây lại bị giảm mạnh nên tổng số thuế nhà đất tăng không đáng kể. Tuy vậy, thuế nhà đất cũng góp phần không nhỏ vào NSNN nhất là ngân sách địa phương.

Bảng 2.6: Thu thuế nhà đất qua các năm

Đơn vị tính: tỷ đồng

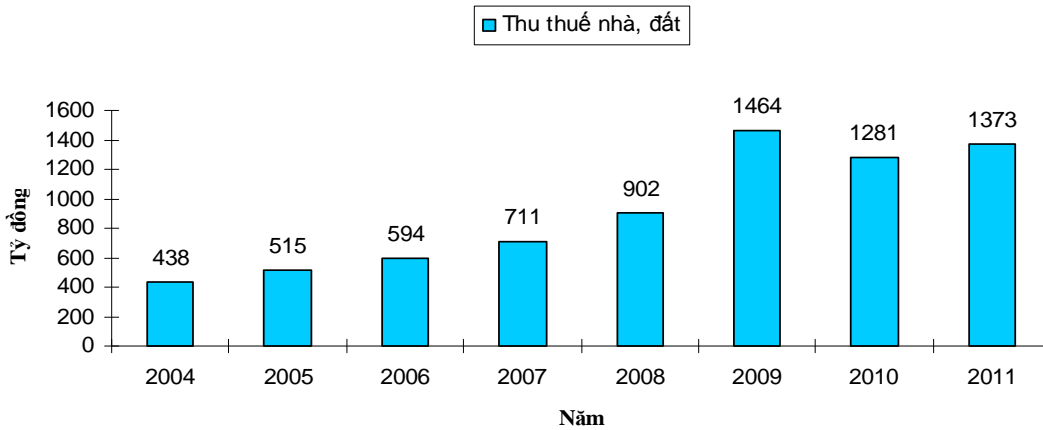
Năm	Thu thuế nhà, đất	Tổng thu ngân sách	% thuế nhà, đất / tổng thu NS	Tổng GDP	% thuế nhà, đất / GDP
2004	438	198.614	0,221	715.307	0,061
2005	515	238.687	0,216	839.211	0,061
2006	594	289.170	0,205	974.266	0,061
2007	711	336.273	0,211	1.143.715	0,062
2008	902	434.761	0,207	1.477.717	0,061
2009 ⁴⁵	1.464	442.340	0,330	1.679.200	0,087
2010 ⁴⁶	1.281	528.100	0,243	1.951.174	0,066
2011 ⁴⁷	1.373	595.000	0,231	2.275.000	0,060

Nguồn: Bộ Tài chính và tổng cục thống kê.

⁴⁵ Số liệu ước tính thực hiện lần 2 năm 2009.

⁴⁶ Số liệu ước tính thực hiện lần 1 năm 2010..

⁴⁷ Số liệu dự toán năm 2011.



Hình 2.4: Số thu thuế nhà đất qua các năm

Thuế nhà đất đã giúp nhà nước quản lý tốt quỹ đất ở và đất xây dựng công trình của các tổ chức và cá nhân, qua đó nhà nước có kế hoạch tổng thể về quy hoạch đất đai, cơ sở hạ tầng, các khu dân cư, khu kinh tế trọng điểm.... Bên cạnh đó, thuế nhà đất cũng như thuế SDĐNN vẫn thu thuế trong trường hợp đất không sử dụng, điều này dẫn đến áp lực buộc các tổ chức và cá nhân sử dụng đất có hiệu quả hơn, trong trường hợp không sử dụng đất các chủ thể có thể trả lại đất cho nhà nước, cho thuê đất, chuyển nhượng đất cho người khác... Qua đó thuế nhà đất đã tác động đến thị trường BĐS, giúp thị trường sôi động hơn, đồng thời hạn chế tình trạng đầu cơ đất, nhất là đối với thị trường BĐS ở đô thị.

Xác định mức thuế nhà đất phải nộp phụ thuộc vào các yếu tố như: khu vực đô thị, loại đô thị, loại đường phố, vị trí đất... trên cơ sở mức độ tiện ích của đất và mức sinh lợi của đất. Đối với thuế SDĐPNN, xác định mức thuế dựa vào giá trị đất tính thuế. Như vậy, thuế nhà đất cũng như thuế SDĐPNN đã, đang và sẽ góp phần thực hiện công bằng xã hội, mức thuế điều tiết khác nhau đối với các diện tích đất khác nhau, có vị trí và mức sinh lợi khác nhau. Điều này có ý nghĩa quan trọng trong quản lý và điều tiết thị trường BĐS.

Tuy nhiên trong nền kinh tế thị trường, vấn đề phân hóa giàu nghèo là không thể tránh khỏi. Tại Việt Nam cũng vậy, việc sở hữu nhà ở hiện nay có độ chênh lệch rất lớn, có rất nhiều người sở hữu trên 2 căn nhà hoặc sở hữu nhà ở có giá trị rất cao. Song luật thuế hiện nay vẫn chưa đưa nhà vào đối tượng chịu thuế. Một nghịch lý tại xã hội Việt Nam hiện nay và đặc biệt là các thành phố lớn tập trung chủ yếu là phát triển các tòa cao ốc cao cấp, nhưng thuế nhà đất chỉ thu thuế đất từ tầng thứ 3 trở xuống, còn thuế SDĐPNN phân bổ thuế đất cho các tầng xây dựng nên số thuế phải nộp rất thấp, tuy là giá các cao ốc cao cấp hiện nay không phải dành cho đối tượng có thu nhập trung bình và thấp. Chính vì thế mà chính sách thuế chưa thực hiện được việc điều tiết thị trường BĐS đồng thời thất thu cho NSNN.

Mức thu thuế đất chưa phù hợp, còn quá thấp so với GDP, chỉ chiếm 0,067% GDP trong giai đoạn 2000 – 2009 và 0,25% trên tổng thu ngân sách. Việc xác định mức thu thuế đất

chưa hợp lý do dựa trên cơ sở là mức thu thuế đất nông nghiệp và giá thóc nên dẫn đến tính lũy thoái của thuế, đi ngược với chính sách thuế trực thu, bởi lẽ giá đất ở, đất xây dựng công trình có xu thế tăng nhanh chóng thì giá thóc tăng không đáng kể, thậm chí giảm đi. Do cách xác định mức thuế như vậy khiến cho mức thuế đất tỷ lệ nghịch với giá thực tế của đất ở, đất xây dựng công trình. Nếu so sánh tỷ lệ động viên của thuế so với giá trị đất theo khung giá đất qui định của Chính phủ (Nghị định số 123/2007/NĐ-CP) thì tỷ lệ động viên của thuế trung bình đối với: Đất ở tại nông thôn 0,51%; đất ở tại đô thị 0,1%; đất sản xuất kinh doanh tại nông thôn 0,52%; đất sản xuất kinh doanh tại đô thị 0,16%⁴⁸. Rõ ràng tỷ lệ động viên của thuế tại khu vực nông thôn lại cao hơn thành thị (đối với đất ở nông thôn cao gấp 5 lần đất ở tại đô thị; đất sản xuất kinh doanh tại nông thôn cao gấp 3,25 lần đất sản xuất kinh doanh tại đô thị). Đó là so sánh mức động viên của thuế so với giá qui định theo khung giá nhà nước, nếu so sánh tỷ lệ động viên của thuế so với giá thị trường của đất thì tỷ lệ thu thuế càng thấp hơn và nghịch lý số lần thu thuế ở nông thôn cao hơn đô thị càng lớn do giá thị trường hiện nay cao hơn rất nhiều so với khung giá nhà nước và đất đô thị thì phần chênh lệch giá này lớn hơn, dẫn đến số thu thuế quá nhỏ so với mức sinh lợi của tài sản. Đây cũng là một trong những lý do làm cho chính sách thuế đất chưa đủ để khuyến khích việc sử dụng đất có hiệu quả và hạn chế đầu cơ đất ở khu vực đô thị. Đối với một số người có thu nhập khá việc sử dụng diện tích đất rộng hoặc dự trữ, đầu cơ đất thì số tiền thuế phải nộp không làm ảnh hưởng nhiều đến thu nhập của họ. Điều này gây ra sự mất cân đối về cung cầu trên thị trường BĐS và cũng là nguyên nhân gây ra các cuộc biến động về giá BĐS trên thị trường.

Riêng đối với Luật thuế SDĐPNN, giá tính thuế theo luật qui định là giá do UBND cấp tỉnh công bố hàng năm, nhưng hiện nay giá này vẫn chưa sát với giá thị trường. Bên cạnh đó, qui định thu thuế lũy tiến theo hạn mức đất cũng khó khả thi trong trường hợp người có nhiều nhà, nhiều đất; qui định thu thuế đối với đất lấn chiếm là chưa phù hợp, nên chẳng áp dụng hình thức xử lý phạt lấn chiếm đất và thu hồi đất. Vì trường hợp này không được công nhận quyền sử dụng đất thì không nên thu thuế đất.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà còn nhiều vướng mắc, hệ thống thông tin quản lý nhà đất còn yếu kém, nên không những gây thất thu thuế TNCN hiện nay mà còn khó khăn khi áp dụng thuế đất phi nông nghiệp, thu thuế lũy tiến đối với người có nhiều đất, sử dụng đất vượt định mức.

2.2.3. Thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS tại Việt Nam được thu lần đầu tiên thông qua luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất (CQSDĐ) ban hành ngày 22/06/1994, sửa đổi, bổ sung

⁴⁸ Xem phụ lục 2.2: “Tỷ lệ động viên của thuế...”

ngày 21/12/1999. Theo qui định của luật này thì đối tượng nộp thuế là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất, khi có CQSDĐ theo qui định của luật đất đai; Đối tượng chịu thuế CQSDĐ là giá trị diện tích đất chuyển quyền. Như vậy, đây thực chất là thuế thu trên hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho dù hoạt động chuyển nhượng đó lãi hay lỗ. Căn cứ tính thuế là diện tích đất chuyển quyền, giá đất và thuế suất. Trong đó: Giá đất tính thuế CQSDĐ là giá do UBND cấp tỉnh ban hành⁴⁹. Thuế suất đối với đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối là 2%; còn đất ở, đất xây dựng công trình và các loại đất khác là 4%.

Từ ngày 01/01/2004, riêng đối với cơ sở kinh doanh có hoạt động CQSDĐ nộp thuế theo qui định của luật thuế Thu nhập doanh nghiệp ban hành ngày 17/06/2003 chứ không nộp thuế theo qui định của luật Thuế CQSDĐ. Theo đó, thu nhập chịu thuế được xác định bằng doanh thu từ CQSDĐ trừ chi phí hợp lý; thuế suất phổ thông là 28% trên thu nhập tính thuế, phần thu nhập còn lại nộp thuế thu nhập bổ sung theo biểu thuế lũy tiến từng phần⁵⁰.

Đến năm 2008, chính sách thu này được sửa đổi, thuế suất áp dụng đối với thu nhập chịu thuế từ CQSDĐ là 25% như các hàng hóa và dịch vụ thông thường khác, được xác định qua công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Thuế TNDN} \\ \text{phải nộp} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Thu nhập} \\ \text{tính thuế} \end{array} \times \text{Thuế suất thuế TNDN}$$

Như trình bày ở trên, đối với cơ sở kinh doanh có hoạt động CQSDĐ nộp thuế theo qui định của luật thuế TNDN từ 01/01/2004, tuy nhiên đối với cá nhân có hoạt động CQSDĐ vẫn nộp thuế theo qui định của luật Thuế CQSDĐ. Đến ngày 01/01/2009, khi luật thuế TNCN có hiệu lực thi hành thì cá nhân có hoạt động CQSDĐ nói riêng, chuyển nhượng BĐS nói chung chịu sự điều chỉnh của luật Thuế TNCN số 04/2007. Theo đó, thuế TNCN được xác định bằng hai phương pháp.

- Thuế suất 2% tính trên giá chuyển nhượng BĐS.
- Hoặc thuế suất 25% tính trên thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS⁵¹.

Đối với thu nhập từ thừa kế, quà tặng là BĐS⁵², thu nhập tính thuế là phần giá trị tài sản (BĐS) thừa kế, quà tặng vượt trên 10 triệu đồng cho mỗi lần nhận, thuế suất là 10%.

⁴⁹ Trường hợp CQSDĐ theo phương thức đấu giá thì giá đất tính thuế là giá trúng đấu giá nhưng không thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh ban hành.

⁵⁰ Chỉ áp dụng đối với CQSDĐ, còn nhà và vật kiến trúc trên đất vẫn áp dụng thuế TNDN phổ thông.

⁵¹ Đối với các nhân cư trú có hai phương pháp tính thuế: 25% tính trên thu nhập và 2% tính trên giá chuyển nhượng; đối với cá nhân không cư trú chỉ tính thuế theo phương pháp 2% trên giá chuyển nhượng.

⁵² Không phân biệt cá nhân cư trú hay không cư trú.

❖ **Đánh giá chính sách thu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản**

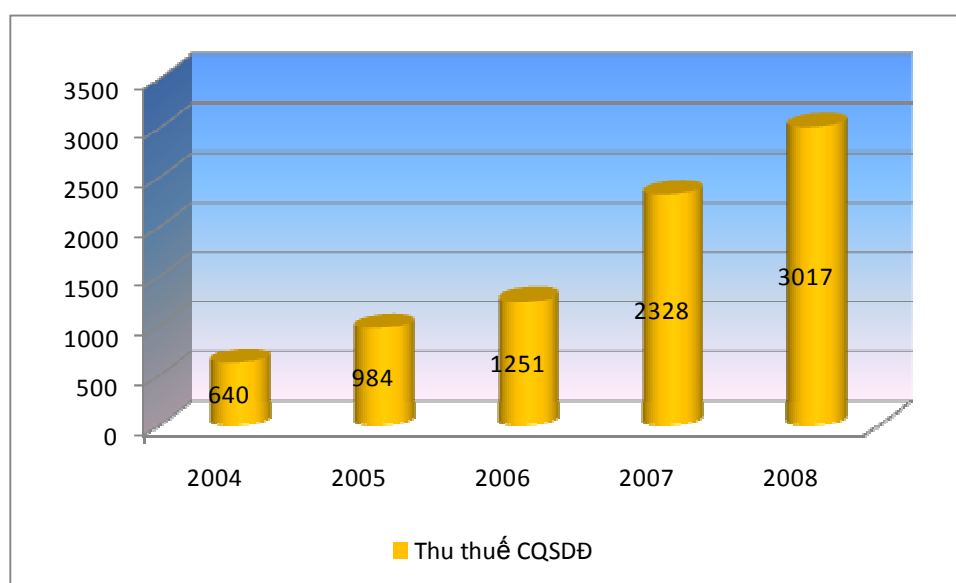
Đối với chính sách thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS mà khởi đầu là thuế CQSĐĐ được điều tiết khi phát sinh hành vi CQSĐĐ, hiện nay là chính sách thuế TNDN và thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS, điều tiết một phần thu nhập khi phát sinh hoạt động CQSĐĐ. Thực tế qua các năm chính sách thuế này đã góp phần vào việc quản lý nhà nước đối với đất đai, BĐS, cập nhật kịp thời tình hình biến động trong sử dụng đất đai và BĐS, khuyến khích sử dụng BĐS có hiệu quả, điều tiết được quan hệ cung cầu trên thị trường BĐS, góp phần bình ổn giá cả BĐS, đồng thời thông qua việc đóng góp tiền thuế từ các tổ chức và cá nhân có chuyển quyền sử dụng BĐS, quyền sở hữu BĐS đã làm tăng nguồn thu cho NSNN. (Bảng 2.17)

Bảng 2.7: Thu thuế chuyển quyền sử dụng đất qua các năm

Đơn vị tính: tỷ đồng

Năm	Thu thuế CQSĐĐ	Tổng thu ngân sách	% thuế SDĐNN / tổng thu NS	Tổng GDP	% thuế SDĐNN /GDP
2004	640	198.614	0,322	715.307	0,089
2005	984	238.687	0,412	839.211	0,117
2006	1.251	289.170	0,433	974.266	0,128
2007	2.328	336.273	0,692	1.143.715	0,204
2008	3.017	434.761	0,694	1.477.717	0,204

Nguồn: Bộ Tài chính và tổng cục thống kê.



Hình 2.5: Số thu thuế chuyển quyền sử dụng đất qua các năm

Theo như bảng số liệu ở trên, ta thấy mức thu thuế ngày càng tăng và chiếm tỷ trọng ngày càng cao trong tổng thu NSNN cũng như trong tổng GDP, mặt dù số liệu trên chỉ là số thu từ chính sách thuế CQSDĐ. Từ 2004 đối với tổ chức có CQSDĐ, BĐS được thu theo chính sách thuế TNDN, từ năm 2009 đối với cá nhân có CQSDĐ, BĐS được thu theo chính sách thuế TNCN. Hiện nay mục lục NSNN không cho phép tách riêng phần thu thuế BĐS từ hai chính sách thuế thu nhập này, tuy nhiên theo số liệu thống kê riêng từ Vụ Chính sách thuế Bộ Tài Chính thì số thu từ thuế CQSDĐ và CQTĐ từ chính sách thuế TNDN năm 2009 chiếm khoảng 1% trong tổng thu (thuế TNDN từ CQSDĐ và CQTĐ khoảng 1.153 tỷ đồng, tổng thu thuế TNDN 112.072 tỷ đồng)⁵³, nguồn thu này quá thấp và chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong tổng thu NSNN từ thuế TNDN. Số liệu được cung cấp từ Cục thuế TP. Hồ Chí Minh cũng cho thấy số thu thuế CQSDĐ và CQTĐ cũng chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong tổng thuế TNDN và thuế TNCN (bảng 2.8). Ở các nước phát triển số thu ngân sách từ chính sách thuế thu nhập rất lớn (thuế suất ở Mỹ khoảng 23%, Đài Loan khoảng 40%⁵⁴....)

Bảng 2.8: Tỷ lệ thu thuế CQSDĐ trong tổng thu ngân sách tại Tp.Hồ Chí Minh⁵⁵

Đơn vị tính: Triệu đồng

Năm	Thuế TNDN	Thuế TNCN ⁵⁶	Thuế CQSDĐ ⁵⁷	Tổng thu thuế TNDN+TNCN +CQSDĐ	Tổng thu NSNN	Tỷ lệ thuế CQSDĐ/tổng thu thuế TNDN +TNCN+CQSDĐ	Tỷ lệ thuế CQSDĐ/tổng thu NSNN
	(1)	(2)	(3)	(4)=(1)+(2)+(3)	(5)	(6) = (3)/(4)	(7) = (3)/(5)
2005	7.396.732	1.871.253	227.719	9.495.704	30.310.252	2,4%	0,75%
2006	8.733.105	2.227.132	255.557	11.215.794	34.345.488	2,3%	0,74%
2007	11.788.463	3.296.690	505.074	15.590.227	46.932.254	3,2%	1,08%
2008	4.155.038	358.951	562.389	5.076.378	15.872.152	11,1%	3,54%
2009	2.204.958	1.347.169	41.792	3.593.919	18.281.456	1,2%	0,23%
2010	3.649.541	2.532.595	5.960	6.188.096	22.088.500	0,1%	0,03%

Nguồn: Cục thuế TP.Hồ Chí Minh.

⁵³ Xem phụ lục 2.3: “Thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất năm 2009”

⁵⁴ Xem thêm ở chương 1 – Phần nghiên cứu chính sách thuế của các nước.

⁵⁵ Năm 2008 tỷ lệ thu thuế CQSDĐ so với tổng thu thuế TNDN, TNCN và CQSDĐ cũng như tỷ lệ thu thuế CQSDĐ so với tổng thu NSNN tại Tp.Hồ Chí Minh biến động mạnh, các tỷ lệ này đều tăng cao. Lý do là năm 2008 dưới tác động của suy giảm kinh tế, nhà nước thực hiện giảm thuế, giảm thuế TNDN; thuế TNCN do người dân trông chờ vào hiệu lực của thuế TNCN mới với mức thu thấp hơn; ngược lại, đối với thuế CQSDĐ, luật thuế TNCN có hiệu lực từ năm 2009 qui định thu thuế CQSDĐ với mức thu cao, được tính trên phần thu nhập chịu thuế, nên rất nhiều người dân thực hiện CQSDĐ trong năm 2008 để tránh nộp thuế TNCN với mức cao khi chuyển nhượng sau năm 2008.

⁵⁶ Thuế TNCN được hiểu là: trước năm 2009 là thuế thu nhập đối với người có thu nhập cao; năm 2009 và 2010 là thuế TNCN.

⁵⁷ Thuế CQSDĐ được hiểu là: thuế CQSDĐ thu theo qui định của luật thuế CQSDĐ và thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS thu theo qui định của luật thuế TNDN, TNCN.

Hai chính sách thuế TNDN và TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS hiện nay tồn tại rất nhiều điểm bất cập, nhất là chính sách thuế TNCN, do chính sách thuế này mới được ban hành và thực thi, cụ thể thể hiện qua các điểm sau:

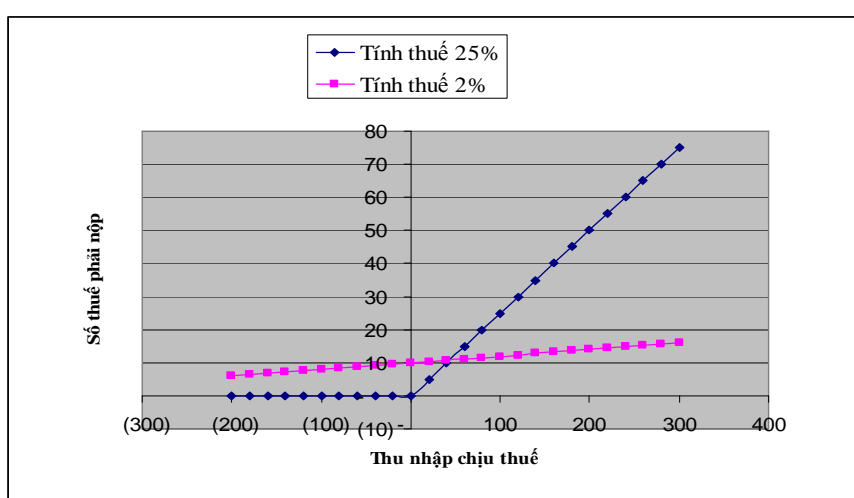
❖ ***Đối với thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản***

Hai phương pháp tính thuế TNCN đối với BĐS (thuế suất 25% và 2%) đã ảnh hưởng đến sự chênh lệch số thuế phải nộp rất lớn và gây bất công bằng trong thu thuế, được thể hiện ở các điểm sau:

- Phương pháp tính thuế thu nhập theo thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng không phù hợp với lý thuyết về thu thuế thu nhập, vì theo phương pháp này đối tượng nộp thuế chuyển nhượng BĐS lỗ vẫn phải nộp thuế.
- Hai đối tượng nộp thuế có cùng thu nhập (cùng mức lãi) có khả năng nộp hai mức thuế khác nhau do áp dụng hai phương pháp tính thuế khác nhau.
- Mức thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng dẫn đến người có thu nhập cao cũng có thể nộp thuế cùng mức thuế như người có thu nhập thấp, thậm chí một số trường hợp chuyển nhượng BĐS lỗ vẫn nộp mức thuế như trường hợp có lãi nếu có giá chuyển nhượng như nhau.
- Trong một số trường hợp số thuế phải nộp theo thuế suất 2% nhỏ hơn nhiều so với số thuế phải nộp tính theo thuế suất 25%, dẫn đến nghịch lý là nếu giữ gìn, bảo quản đầy đủ các chứng từ để có căn cứ xác định giá mua thì phải nộp thuế cao hơn.
- Mức thuế vẫn còn phân biệt đối xử giữa hai đối tượng cá nhân cư trú và cá nhân không cư trú tại Việt Nam, theo đó đối tượng không cư trú tại Việt Nam chuyển nhượng BĐS lỗ vẫn phải nộp thuế thu nhập theo thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng. Mặt khác qui định này làm gián đoạn quá trình tính thuế và tạo khe hở pháp luật cho các đối tượng trốn thuế, lách thuế. Ví dụ như X bán BĐS cho Y, trong đó X là cá nhân cư trú, còn Y là cá nhân không cư trú, khi đó hợp đồng giữa X và Y có thể khai giá chuyển nhượng thấp xuống để X không phải nộp thuế, còn Y không ảnh hưởng đến số thuế TNCN phải nộp do Y chỉ nộp thuế TNCN đối với chuyển nhượng BĐS là 2% trên giá chuyển nhượng lần sau khi Y chuyển nhượng cho đối tượng khác.

Bảng 2.9: So sánh mức động viên của thuế TNCN qua hai phương pháp tính thuế*Đơn vị tính: triệu đồng*

Giá mua	Giá chuyển nhượng	Thu nhập (lãi)	Tính thuế 25% ⁵⁸	Tính thuế 2% ⁵⁹
500	300	-200	-	6
500	320	-180	-	6.4
500	340	-160	-	6.8
500	360	-140	-	7.2
500	380	-120	-	7.6
500	400	-100	-	8
500	420	-80	-	8.4
500	440	-60	-	8.8
500	460	-40	-	9.2
500	480	-20	-	9.6
500	500	-	-	10
500	520	20	5	10.4
500	540	40	10	10.8
500	560	60	15	11.2
500	580	80	20	11.6
500	600	100	25	12
500	620	120	30	12.4
500	640	140	35	12.8
500	660	160	40	13.2
500	680	180	45	13.6
500	700	200	50	14
500	720	220	55	14.4
500	740	240	60	14.8
500	760	260	65	15.2
500	780	280	70	15.6
500	800	300	75	16

**Hình 2.6: So sánh mức động viên của thuế TNCN qua hai phương pháp tính thuế**⁵⁸ Tính thuế 25% trên thu nhập tính thuế⁵⁹ Tính thuế 2% trên giá chuyển nhượng

Căn cứ tính thuế dựa vào giá do UBND cấp tỉnh qui định trong trường hợp giá chuyển nhượng kê khai thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh ban hành cũng gây bất công bằng cho các đối tượng nộp thuế cũng như thất thu cho NSNN, do giá đất thị trường hiện nay cao hơn rất nhiều so với giá qui định của UBND cấp tỉnh, nhất là đối với 2 thành phố lớn: Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

Bảng 2.10: So sánh giá đất theo qui định của UBND cấp tỉnh và giá đất thị trường

Đơn vị tính: Triệu đồng/m²

Số phiếu	Địa chỉ	Diện tích	Giá giao dịch BĐS	Giá trị công trình	Giá đất	Giá đất/m ²	Giá UBND ban hành	Chênh lệch	Số lần
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	6=4-5	7=6/3	(8)	9=7-8	10=9/8
1	337/9/51 le quang dinh, phường 5, quan binh thanh	42	2250	229,3	2020,7	48,11	3,84	44,2	11,5
2	413A le quang dinh, phường 5, quan binh thanh	92	8730	618,2	8111,8	88,17	4,8	83,3	17,4
3	395/10 le quang dinh, phường 5, quan binh thanh	50	2250	504	1746,0	34,92	4,8	30,1	6,3
4	187/4/19 hoang hoa tham, phường 5, quan binh thanh	19,2	1004,4	84,7	919,7	47,90	2,8	45,1	16,0
5	101/25 nguyen van dau, phường 5, quan binh thanh	45,5	1620	31,1	1588,9	34,92	4,8	30,1	6,3
6	4/12 nguyen trung truc, phường 5, quan binh thanh	45	1890	245,7	1644,3	36,54	2,9	33,7	11,7
8	67A nguyen thuong hien, phường 5, quan binh thanh	120,2	7380	82,0	7297,9	60,72	10,2	50,5	4,9
9	109 nguyen thuong hien, phường 5, quan binh thanh	140	6210	95,6	6114,4	43,67	10,2	33,5	3,3
10	91 nguyen thuong hien, phường 5, quan binh thanh	65,3	5040	44,6	4995,4	76,50	10,2	66,0	6,5
12	93/7 Van Kiep, P3, Q.Binh Thanh	206,4	7020	1387,0	5632,9	27,29	3,8	23,5	6,2
18	77-79 Dinh Tien Hoang, P3, Q.Binh Thanh	84	22050	862,6	21187,4	252,23	21,6	230,6	10,7
19	32 Nguyen Duy, P3, Q.Binh Thanh	50	3420	782,4	2637,6	52,75	6,8	45,9	6,8
20	17 Vu Huy Tan, P3, Q.Binh Thanh	30,8	2880	51,7	2828,3	91,83	10,1	81,7	8,1

Nguồn: Trích dữ liệu điều tra thực tế các giao dịch trên thị trường TP. Hồ Chí Minh từ tháng 1 đến tháng 3 năm 2011.

Thông thường khi chuyển nhượng BĐS, người chuyển nhượng sẽ nộp thuế TNCN còn người được chuyển nhượng nộp lệ phí trước bạ, cả hai mức nộp này đều dựa vào giá chuyển nhượng. Vì thế giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế thì cả hai bên đều có lợi, nên sẽ xảy ra trường hợp thỏa thuận giá ghi trên hợp đồng đến mức thấp nhất bằng với giá qui định của UBND cấp tỉnh.

Giả sử, mua một mảnh đất 50 m² ở đường Nguyễn Duy, phường 3, Quận Bình Thạnh (số phiếu 19, bảng 2.10), số tiền nộp cho NSNN được thể hiện ở bảng sau.

Bảng 2.11: Bảng chiết tính chênh lệch thuế TNCN và lệ phí trước bạ phải nộp

Các chỉ tiêu	Thuế TNCN	Lệ phí trước bạ
Giá thị trường $52,75 \times 50 = 2.637,6$ (triệu đồng)	$2.637,6 \times 2\% = 52,75$ (triệu đồng)	$2.637,6 \times 0,5\% = 13,19$ (triệu đồng)
Giá thỏa thuận trên hợp đồng $6,8 \times 50 = 340$ (triệu đồng)	$340 \times 2\% = 6,8$ (triệu đồng)	$340 \times 0,5\% = 1,7$ (triệu đồng)
Chênh lệch: $2.637,6 - 340 = 2.297,6$ (triệu đồng)	$2.297,6 \times 2\% = 45,95$ (triệu đồng)	$2.297,6 \times 0,5\% = 11,49$ (triệu đồng)

Nguồn: Tác giả mô phỏng và tính toán

Ghi chú: Giả định tính thuế theo phương pháp 2% trên giá chuyển nhượng.

Vậy thất thu cho NSNN là 57,44 triệu đồng (45,95 + 11,49) cho một giao dịch và rất khó để ước tính được hết các giao dịch phát sinh như thế này cũng như tổng số thất thu NSNN.

Phần miễn giảm thuế TNCN đối với chuyển nhượng BĐS chưa đáp ứng yêu cầu là công cụ quản lý vĩ mô nền kinh tế, chưa chặt chẽ khiến các đối tượng nộp thuế lợi dụng nhằm trốn thuế, lách thuế.

- Chính sách miễn thuế không khuyến khích các cá nhân đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do miễn thuế chỉ áp dụng đối với đối tượng chuyển nhượng BĐS có một nhà ở, một đất ở duy nhất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Vì vậy, cá nhân có hai tài sản là nhà, đất trong đó chỉ có một nhà, đất có đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, khi chuyển nhượng nhà, đất này sẽ được miễn thuế; ngược lại nếu cả hai nhà đất nêu trên đều đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thì khi chuyển nhượng không được miễn thuế. Mặt khác, hệ thống thông tin, đăng ký đất đai hiện nay chưa hoàn thiện, không kết nối được trên phạm vi toàn quốc, nên rất khó để cơ quan thuế xác định đối tượng chuyển nhượng BĐS có hai BĐS trở lên mà chủ yếu dựa vào lời khai của người nộp thuế.
- Chỉ miễn thuế đối với các cá nhân có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, điều đó có nghĩa cá nhân còn nhiều quyền sử dụng đất khác không phải đất ở khi chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở duy nhất vẫn được miễn thuế. Còn khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không phải đất ở) vẫn phải nộp thuế theo qui định, phải chăng các đối tượng sử dụng đất không phải đất ở muốn chuyển

nhượng đất nên chuyển mục đích sử dụng trước (sang đất ở), sau đó chuyển nhượng thì hoàn toàn miễn thuế?

- Chính sách miễn thuế chuyển nhượng BĐS đối với cá nhân có duy nhất một nhà ở, quyền sử dụng đất ở còn mất công bằng giữa các đối tượng nộp thuế, đối với các BĐS vì mục đích kinh doanh kiếm lời thì các nhà đầu tư sẽ tìm người đứng tên phù hợp để không bị thuế điều tiết, và người này có thể mua đi bán lại nhiều lần trong năm, miễn là mỗi lần bán chỉ đang sở hữu một BĐS. Từ đó đưa đến một nghịch lý là Nhà nước khó có thể thu thuế từ người kinh doanh mà chỉ có thể thu được thuế từ các đối tượng nắm giữ tài sản không vì mục đích kinh doanh, nhưng vì lý do nào đó mà họ phải bán tài sản.
- Thu nhập từ chuyển nhượng, thừa kế, quà tặng là BĐS giữa “*vợ với chồng, giữa cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ,...*”⁶⁰ những người có mối quan hệ gia đình được miễn thuế, đây cũng là kẻ hở pháp luật mà cá nhân thực hiện chuyển nhượng cho những người thân có mối quan hệ gia đình để được miễn thuế nhằm mục đích lách thuế.
- Quy định xác nhận các đối tượng có mối quan hệ gia đình được miễn thuế khi chuyển nhượng BĐS hiện nay rất khó thực hiện đối với Việt Nam, vì thực tế có các cặp vợ chồng không có giấy chứng nhận kết hôn mà chỉ có hôn nhân thực tế vẫn được pháp luật công nhận, nếu họ không đăng ký hộ khẩu thường trú cùng một nơi thì không có căn cứ xác định là vợ chồng để được miễn thuế khi chuyển nhượng.
- Chế độ miễn giảm không qui định hạn mức nhà, đất được miễn giảm là chưa hợp lý, nếu cá nhân chỉ có một nhà ở hoặc một đất ở duy nhất dù diện tích lớn, giá trị cao khi chuyển nhượng vẫn không bị thuế điều tiết, tuy nhiên cá nhân chỉ có diện tích đất ở rất nhỏ, giá trị thấp khi chuyển nhượng một phần của thửa đất vẫn phải nộp thuế.
- Đối với phần miễn thuế thu nhập từ thừa kế và quà tặng là BĐS, do xuất phát từ cuộc sống thực tiễn, tính chất truyền thống của các gia đình Việt Nam, việc chia tách nhân khẩu và phân chia tài sản của từng gia đình thường xảy ra nhất là những vùng nông thôn, vì vậy phần miễn thuế cần phải xác định lộ trình cho miễn thuế, sau đó thu thuế như các nước đã làm (thường các nước phát triển mức thu thuế này rất cao⁶¹), một phần nhằm tăng thu NSNN, phần khác nhằm khóa lấp những khe hở pháp luật mà ngày nay các đối tượng nộp thuế đang lợi dụng nhằm trốn thuế, lách thuế.

⁶⁰ Khoản 1, điều 4, Luật thuế TNCN số 4/2007/QH12 ngày 21/11/2007

⁶¹ Xem thêm phần nghiên cứu các nước ở chương 1

- Qua thống kê ngẫu nhiên các hồ sơ khai thuế đối với hoạt động chuyển nhượng BĐS tại Chi cục thuế Quận Gò Vấp, TP.Hồ Chí Minh vào 2 ngày 17 và 18/02/2011 cho thấy, đa phần các giao dịch được miễn thuế TNCN.

Bảng 2.12: Thống kê các hồ sơ khai thuế tại Chi cục thuế Quận Gò Vấp

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Địa chỉ bất động sản	Giá trên hợp đồng	Theo giá UBND TP	Thuế TNCN	Lệ phí trước bạ
1	51/5 đường số 7, Phường 3	400	189,4033	8	2
2	17/8A6 Phạm Văn Chiêu	200	306,7731	Miễn thuế	1,53
3	39/38 đường số 2, Phường 9	500	457,2243	Miễn thuế	2,5
4	118/1333 Lê Đức Thọ (1 phần)	-	40,3098	Miễn thuế	0,13
5	118/1333 Lê Đức Thọ (1 phần)	-	108,7295	Miễn thuế	0,36
6	118/1333 Lê Đức Thọ (1 phần)	-	106,8059	Miễn thuế	0,36
7	141/3A Phạm Văn Chiêu (1 phần)	150	345,9792	Miễn thuế	1,73
8	141/3A Phạm Văn Chiêu (1 phần)	150	349,6864	Miễn thuế	1,748432
9	65/4D Phạm Văn Chiêu, Phường 9	227	159,0866	Miễn thuế	1,135
10	16/4G Phạm Văn Chiêu, Phường 12	1.550	88,8871	Miễn thuế	7,75
11	66 đường số 33, Phường 12	1.400	303,7883	Miễn thuế	7
12	104/11 đường số 29, Phường 12	360	319,3567	Miễn thuế	1,8
13	22/3A/11 Quang Trung, Phường 12	165	120,0972	Miễn thuế	0,825
14	30/2 Lê Lai, Phường 3	150	86,5401	Miễn thuế	0,75
15	49B đường số 1, Phường 9	1.000	605,4596	Miễn thuế	5
16	Thửa 26, bản đồ 119, Phường 6	300	118,944	6	1,5
17	688/47 Quang Trung, Phường 11	3.000	682,2777	Miễn thuế	15
18	600/9/2 Quang Trung, Phường 11	200	51,2304	Miễn thuế	1
19	495/23A Lê Đức Thọ, Phường 16	500	443,8102	Miễn thuế	2,5
20	A104 lầu 1, Lô A, CC đường số 20, Phường 5	163,25	87,492	3,265	0,81625

Nguồn: Chi cục thuế Quận Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh.

Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12/8/2009 và Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11/1/2010 của Bộ Tài chính đã qui định việc thu thuế đối với cả trường hợp chuyển nhượng BĐS hình thành trong tương lai, theo đó cho dù chuyển nhượng căn hộ, chuyển nhượng nền nhà hay mới chỉ chuyển nhượng hợp đồng góp vốn⁶² thì người kinh doanh BĐS cũng sẽ bị điều tiết bởi thuế TNCN, đây là quyết định đúng đắn nhằm ngăn chặn các trường hợp lách luật dưới dạng góp vốn, ghi danh hợp đồng mua, bán BĐS rồi sau đó chuyển nhượng sang tay. Tuy nhiên, về lâu dài cần có qui định thống nhất về nghĩa vụ thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn và thu nhập từ chuyển nhượng BĐS, theo luật thuế TNCN hiện nay thì đối tượng chịu thuế là những BĐS tham gia vào thị trường đã được Nhà nước công nhận, tuy nhiên luật không qui định rõ “BDS tham gia vào thị trường” có BĐS hình thành trong tương lai hay không. Mặt khác theo qui định của luật kinh doanh BĐS thì “tổ chức, cá nhân khi kinh doanh BĐS phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, phải có vốn pháp định và đăng ký kinh doanh BĐS theo qui định của pháp luật”⁶³, theo đó luật kinh doanh BĐS không công nhận hành vi cá nhân “góp vốn” kinh doanh BĐS “lách luật” như các nhà đầu tư Việt Nam, nhưng luật thuế vẫn qui định thu thuế đối với các trường hợp góp vốn nên trên.

Giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành hiện nay vẫn còn thấp so với giá thị trường thực tế, giá nhà làm căn cứ để tính lệ phí trước bạ cũng không sát với giá thị trường, dẫn đến giá thực tế chuyển nhượng khác so với giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng (khai giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế) mà cơ quan thuế không kiểm soát được dẫn đến thất thu cho NSNN, đồng thời người khai đúng, khai đủ, chấp hành tốt pháp luật lại nộp thuế cao hơn.

Khó xác định thu nhập tính thuế đối với trường hợp người mua nhà đất cách nay đã lâu, giá mua nhà đất bằng vàng, ... đến nay mặt bằng giá thay đổi rất nhiều, giá trị tiền, vàng cũng thay đổi, rất khó xác định chênh lệch lời, lỗ để tính thuế.

❖ Đối với thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản

Đối với thuế TNDN từ chuyển nhượng BĐS, thực chất cũng là thuế thu trên phần thu nhập chịu thuế và căn cứ tính thuế cũng tương tự như thuế TNCN, nên những điểm tồn tại đối với thuế TNCN trong xác định giá chuyển nhượng, giá vốn và các chi phí liên quan cũng chính là tồn tại trong chính sách thuế TNDN. Tuy nhiên, đối với thuế TNDN được hình thành sớm hơn nên chính sách thuế hoàn thiện hơn, đồng thời được nhà nước quản lý các doanh nghiệp thông qua quá trình khai báo thuế, hóa đơn, chứng từ kế toán... nên đối với doanh nghiệp nguồn thu này tương đối công bằng giữa các đối tượng, hiện tượng lách thuế, trốn thuế hạn chế hơn so với thuế TNCN.

⁶² Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng BĐS theo hình thức ứng tiền trước, trả dần theo nhiều kỳ, hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở, hợp đồng góp vốn kinh doanh nhà, hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác...

⁶³ Khoản 1, điều 8, Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 29/06/2006.

Tóm lại: Chính sách thuế thu nhập đối với chuyển nhượng BĐS thời gian qua đã tác động mạnh đến thị trường BĐS ở nhiều góc độ khác nhau: Thứ nhất, chính sách thuế góp phần ổn định giá cả thị trường BĐS, chống đầu cơ nhà đất...; Thứ hai, dưới tác động của chính sách thuế thu nhập mà đặc biệt là sự ra đời của thông tư 161 ảnh hưởng trực tiếp đến lượng giao dịch tại các sàn giao dịch BĐS, theo thông tin từ các sàn giao dịch BĐS TP. Hồ Chí Minh, trong 2 tuần đầu kể từ khi thông tư 161 có hiệu lực, lượng giao dịch đã giảm 90% so với trước, thậm chí nhiều sàn còn không thực hiện được giao dịch nào. Ngoài việc tác động đến các nhà đầu tư trên thị trường thứ cấp, thuế thu nhập còn tác động đến các nhà đầu tư phát triển các dự án BĐS, họ dè dặt hơn, cân nhắc hơn khi quyết định đầu tư. Có thể nói một trong những lý do khiến thị trường BĐS trì trệ là do chính sách thuế hiện nay vẫn còn chắp vá, thay đổi không theo lộ trình, mất lòng tin đối với nhà đầu tư, chưa đáp ứng yêu cầu công bằng, hợp lý thì chưa thể nói đến điều tiết thị trường BĐS nhằm phát triển thị trường BĐS lành mạnh, bền vững. Vì vậy, cần xem xét bổ sung, sửa đổi để chính sách thuế chi tiết, rõ ràng và chặt chẽ, phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh cụ thể của nền kinh tế Việt Nam, phong tục, tập quán của người dân, hạn chế những kẽ hở pháp lý gây thất thu NSNN, đồng thời góp phần phát triển thị trường BĐS Việt Nam.

2.2.4. Thuế giá trị gia tăng đối với bất động sản

Thuế GTGT ở nước ta hiện nay thực hiện theo luật số 13/2008/QH12, ngày 03/06/2008. Đối tượng nộp thuế GTGT là các tổ chức, cá nhân có hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ BĐS. Đối tượng chịu thuế GTGT là hàng hóa, dịch vụ dùng cho sản xuất, kinh doanh và tiêu dùng ở Việt Nam, đối với BĐS là Nhà ở thuộc sở hữu nhà nước do Nhà nước bán cho người đang thuê và chuyển quyền sử dụng đất thuộc diện không chịu thuế GTGT. Căn cứ tính thuế GTGT là giá tính thuế và thuế suất, có hai phương pháp tính thuế là phương pháp khấu trừ thuế và phương pháp trực tiếp trên GTGT.

Đây là sắc thuế gián thu, người chịu thuế cuối cùng là người tiêu dùng, là người sử dụng BĐS mà chủ yếu là người dân. Tuy nhiên trong trường hợp các doanh nghiệp kinh doanh BĐS mua lại nhà cũ của dân (không tách được giá trị quyền sử dụng đất và giá nhà), sau khi các doanh nghiệp này xây dựng lại nhà mới và bán ra, tính thuế GTGT chỉ trừ phần giá đất theo giá do UBND cấp tỉnh ban hành (thấp hơn giá thị trường thực tế), nên làm cho giá tính thuế GTGT tăng lên và người chịu thuế phải nộp thuế GTGT rất cao, càng khó khăn hơn đối với người dân muốn cải thiện chỗ ở.

Đối với các dự án có bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với người có quyền sử dụng đất, thông thường giá đất thỏa thuận đền bù là cao hơn so với giá UBND cấp tỉnh ban hành. Tuy nhiên, khi bán sản phẩm đầu ra (căn hộ) cho người tiêu dùng thì chỉ được trừ giá trị đất theo giá của UBND tỉnh ban hành, gánh nặng thuế gián thu trong trường hợp này cũng tăng lên do giá tính thuế tăng.

2.2.5. Lệ phí trước bạ đối với bất động sản

Lệ phí trước bạ tại Việt Nam hiện nay được thực hiện theo Nghị định số 176/1999/NĐ-CP; Nghị định số 47/2003/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung NĐ 176; Nghị định số 80/2008/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung NĐ 176 và NĐ 80. Căn cứ tính lệ phí trước bạ đối với BĐS là giá tính lệ phí trước bạ và tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ. Trong đó: Giá tính lệ phí trước bạ là giá chuyển nhượng thực tế; tỷ lệ (%) lệ phí trước bạ là 0,5% trên trị giá nhà, đất tính lệ phí trước bạ nhưng tối đa không quá 500 triệu đồng.

Lệ phí trước bạ được áp dụng từ rất lâu và trở nên khá quen thuộc đối với người dân Việt Nam khi muốn xác định một quyền sở hữu tài sản hợp pháp, vì vậy nó là khoản thu khá thuận lợi đối với cơ quan thuế, số thu hàng năm ổn định, có tăng nhưng số thu không lớn⁶⁴ do tỷ lệ động viên tương đối thấp. Đồng thời thông qua chính sách thu lệ phí trước bạ đã giúp các cơ quan quản lý nhà nước quản lý và kiểm soát BĐS tốt hơn.

Như định nghĩa thì lệ phí trước bạ thực ra là chi phí để thực hiện một dịch vụ nào đó bao gồm tiền công và chi phí văn phòng, do đó mức thu thường rất thấp và có giới hạn nhất định. Tuy nhiên, mức lệ phí trước bạ áp dụng đối với BĐS như hiện nay là 0,5% trên giá trị giao dịch thì lại như một khoản thuế chứ không còn mang ý nghĩa là lệ phí. Với mức lệ phí như vậy, xin công nhận quyền sở hữu BĐS có giá trị 4 tỷ đồng thì phải nộp lệ phí trước bạ 20 triệu đồng là vẫn còn cao, mặt dù Chính phủ đã điều chỉnh tỷ lệ thu lệ phí trước bạ từ 1% xuống còn 0,5%, nhưng khung giá đất của Chính phủ cũng đã điều chỉnh tăng lên rất nhiều lần so với trước. Do đó không khuyến khích người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, hoặc khai giá giao dịch, mua bán thấp hơn so với giá thực tế, đồng thời rất khó quản lý BĐS về mặt quản lý nhà nước cũng thường xuyên xảy ra các tranh chấp đáng tiếc do người dân giao dịch với giá khác, còn hợp đồng công chứng với giá khác để hạ thấp mức lệ phí trước bạ phải nộp. Ngoài ra, mức lệ phí cao dẫn đến tình trạng chậm nộp lệ phí, mua bán trao tay, không qua đăng ký khá phổ biến, đặc biệt là những đối tượng kinh doanh mua bán BĐS, họ mua BĐS sau đó chờ có khách bán lại trực tiếp chứ không đăng ký quyền sở hữu hoặc sử dụng tài sản. Như vậy, vẫn tồn tại thị trường ngầm về BĐS như hiện nay một phần là do chính sách lệ phí trước bạ cao.

2.2.6. Thu tiền sử dụng đất

Chế độ sở hữu đất đai của Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý nhưng không đồng nghĩa với việc Nhà nước là người trực tiếp sử dụng đất, nên Nhà nước phải có chính sách giao đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng đất và khai thác nguồn lợi từ đất mang lại lợi ích kinh tế cho xã hội.

⁶⁴ Xem thêm số thu Lệ phí trước bạ tại phụ lục 2.4: “Thu thuế liên quan đến bất động sản qua các năm”

Hiện nay chúng ta thực hiện thu tiền sử dụng đất theo qui định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004; NĐ số 44/2008/NĐ-CP ngày 09/04/2008 sửa đổi, bổ sung NĐ số 198/2004/NĐ-CP. Căn cứ tính thu tiền sử dụng đất là diện tích đất, giá đất và thời hạn sử dụng đất. Cụ thể như sau:

- *Thu tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất:* Nhà nước giao đất sử dụng ổn định lâu dài và Nhà nước giao đất dự án có thời hạn sử dụng 70 năm, thu tiền sử dụng đất bằng 100% giá đất do UBND tỉnh ban hành (hoặc giá đất trúng đấu giá, đấu thầu); Trường hợp Nhà nước giao đất dự án có thời hạn sử dụng dưới 70 năm, thì giảm thu tiền sử dụng đất của mỗi năm không được giao đất sử dụng là 1,2% của mức thu 70 năm, được tính theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng} \\ \text{đất của thời} \\ \text{hạn giao đất} \\ \text{(n năm)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng} \\ \text{đất của thời} \\ \text{hạn 70 năm} \end{array} - \left[\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất} \\ \text{của thời hạn 70} \\ \text{năm} \end{array} \times (70 - n) \times 1,2\% \right]$$

(n là thời hạn giao đất tính bằng năm).

- *Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất:* Mức thu là phần chênh lệch địa tô giữa giá đất của mục đích sử dụng mới so với giá đất của mục đích sử dụng trước khi chuyển mục đích sử dụng đất.

Chính sách thu tiền sử dụng đất là công cụ tài chính quan trọng góp phần điều tiết việc sử dụng đất nói riêng và thị trường BĐS nói chung, thông qua chính sách thu này buộc người được giao đất sử dụng đất có hiệu quả, đúng kế hoạch, đúng qui hoạch, hạn chế sự tùy tiện trong chuyển đổi mục đích sử dụng đất cũng như tăng cường quản lý đối với các hoạt động sử dụng đất không đúng mục đích được giao. Tiền sử dụng đất là khoản thu đặc thù của Việt Nam do đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nên khoản thu này không mang tính chất là tiền bán đất của nhà nước vì người được giao đất chỉ nhận được quyền sử dụng chứ không phải quyền sở hữu. Số thu ngân sách từ khoản này chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng thu từ BĐS cũng như trong tổng thu ngân sách (bảng 2.13)

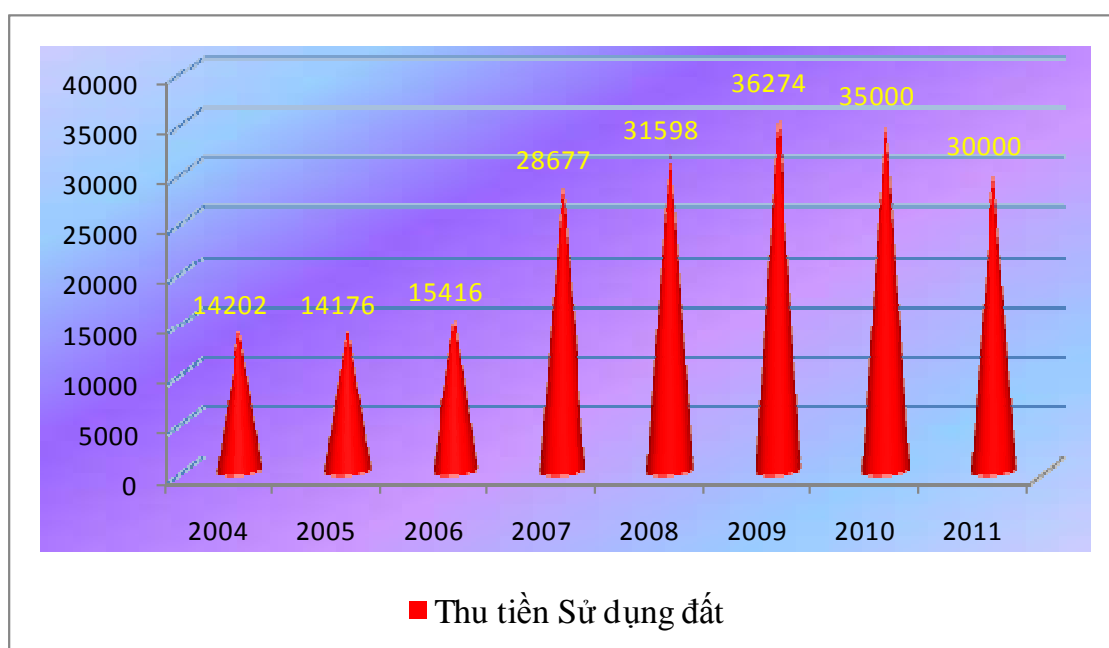
Bảng 2.13: Thu tiền sử dụng đất qua các năm

Đơn vị tính: tỷ đồng

Năm	Thu tiền SĐĐ	Tổng thu ngân sách	% tiền SĐĐ / tổng thu NS	Tổng GDP	% thu tiền SĐĐ / GDP
2004	14.202	198.614	7,15	715.307	1,99
2005	14.176	238.687	5,94	839.211	1,69

2006	15.416	289.170	5,33	974.266	1,58
2007	28.677	336.273	8,53	1.143.715	2,51
2008	31.598	434.761	7,27	1.477.717	2,14
2009 ⁶⁵	36.274	442.340	8,20	1.679.200	2,16
2010 ⁶⁶	35.000	528.100	6,63	1.951.174	1,79
2011 ⁶⁷	30.000	595.000	5,04	2.275.000	1,32

Nguồn: Bộ Tài chính và tổng cục thống kê.



Hình 2.7: Số thu tiền sử dụng đất qua các năm

Tuy khoản thu từ tiền sử dụng đất lớn nhưng đây là khoản thu không ổn định, phụ thuộc nhiều vào chính sách pháp luật về đất đai của nhà nước, theo số liệu thu ngân sách như trên ta thấy, nguồn thu giảm vào năm 2005 (giảm 0,18% so với năm 2004), một phần do tác động của các văn bản pháp luật về đất đai mà cụ thể là Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất, theo đó UBND cấp tỉnh đã ban hành giá đất tại địa phương cao hơn nhiều lần so với so với giá ban hành theo Nghị định 87/CP trước đây⁶⁸, gây ảnh hưởng đến chính sách giao đất, thu tiền sử dụng đất và làm ảnh hưởng đến số thu, một phần do quy định

⁶⁵ Số liệu ước tính thực hiện lần 2 năm 2009.

⁶⁶ Số liệu ước tính thực hiện lần 1 năm 2010.

⁶⁷ Số liệu dự toán năm 2011.

⁶⁸ Xem phụ lục 2.5: “So sánh khung giá đất theo điều chỉnh của Chính phủ”

không được phân lô bán nền, thêm vào đó là việc lãi suất ngân hàng liên tục tăng đã khiến nhiều nhà đầu tư rút khỏi thị trường BĐS, thị trường đi vào giai đoạn trầm lắng làm số thu từ tiền sử dụng đất cũng theo đó giảm theo.

Nhằm khơi dậy thị trường BĐS, ngày 27/01/2006 Chính phủ ban hành Nghị định 17/2006/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành luật đất đai năm 2003 và Nghị định 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần, cụ thể Nghị định 17/2006/NĐ-CP về đất đai cho phép ghi nợ tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân chưa đủ khả năng về tài chính để nộp tiền sử dụng đất (hộ, gia đình cá nhân chỉ phải nộp tiền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi thực hiện việc chuyển nhượng tiếp theo), điều này tạo điều kiện tăng các giao dịch trên thị trường BĐS, giúp khai thông thị trường BĐS vốn đang trầm lắng. Ngoài ra, dưới tác động của chính sách cho vay rộng mở của các Ngân hàng thương mại, sự chuyển hướng của một số nhà đầu tư từ thị trường chứng khoán sang thị trường BĐS đã làm tăng các dự án đầu tư vào thị trường BĐS, nhất là các dự án căn hộ cao cấp và số thu tiền sử dụng đất đã tăng vọt từ năm 2007 so với năm 2006 (tăng 86%). Sau đó, diễn biến thị trường BĐS quay lại trầm lắng và nguồn thu từ tiền sử dụng đất cũng giảm dần với sự ra đời của NĐ69/2009/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/10/2009, cụ thể theo điều 11 Nghị định này qui định *“Khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất... mà giá đất chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để xác định lại giá đất”*. Tuy NĐ 69/2009 ra đời đã tháo gỡ rất nhiều vướng mắc trong việc giải quyết thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, nhưng đối với dự án phát triển BĐS nói chung thì rất khó thực hiện do giá đất cao dẫn đến tiền sử dụng đất phải nộp vượt quá khả năng chịu đựng của các doanh nghiệp, theo đó mà nguồn thu vào NSNN từ tiền sử dụng đất cũng giảm xuống, năm 2010 giảm so với năm 2009 là 1.274 tỷ đồng, dự kiến năm 2011 ngân sách thu được khoảng 30.000 tỷ đồng, giảm 14% so với năm 2010. Tất nhiên nguồn cung quỹ đất là có giới hạn, nên nguồn thu này không bền vững và sẽ giảm dần trong tương lai. Hiện nay chính sách thu này vẫn còn một số điểm bất cập như sau:

Về căn cứ tính tiền sử dụng đất vẫn còn bất hợp lý khi tính tiền sử dụng đất đối với những khu đất có diện tích rộng, tính tiền sử dụng đất không có sự phân biệt giá làm căn cứ tính tiền sử dụng đất cho từng phần của lô đất, vì những vị trí tiếp giáp mặt đường sẽ có những điều kiện thuận lợi hơn và hiệu quả kinh tế sẽ cao hơn những phần diện tích nằm bên trong.

Tuy theo khung giá đất của nhà nước qui định thì giá đất ở được giao để sử dụng ổn định lâu dài có giá cao hơn so với khung giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp được nhà

nước giao có thời hạn, nhưng việc tính tiền sử dụng đất đối với đất được giao sử dụng ổn định lâu dài và đất được giao sử dụng có thời hạn 70 năm đều có cùng một căn cứ tính tiền sử dụng đất (100% giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành) là chưa hợp lý, trong khi đó đối với đất giao có thời hạn sử dụng dưới 70 năm thì được trừ mỗi năm là 1,2%.

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp sang đất ở đối với đất phải bồi thường, hỗ trợ về đất cho người có đất bị thu hồi, luật qui định thu tiền sử dụng đất theo chênh lệch giá giữa giá đất theo mục đích sử dụng mới (đất ở) với giá đất theo mục đích sử dụng trước đó tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng. Tuy nhiên, thực tế các chủ đầu tư dự án thỏa thuận bồi thường với người thu hồi đất bằng nhiều cách khác nhau, với giá cao hơn nhiều so với giá do UBND cấp tỉnh ban hành, nhưng khi khấu trừ, vì nhiều lý do khác nhau mà chủ đầu tư không được khấu trừ toàn bộ chi phí bồi thường, có trường hợp chỉ được khấu trừ theo giá do UBND cấp tỉnh ban hành, nên tiền sử dụng đất phải nộp tăng lên, làm tăng chi phí đầu vào của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, tất nhiên là tăng giá bán ra BĐS, nhất là những địa bàn có sự chênh lệch giữa giá thị trường và giá do UBND cấp tỉnh ban hành rất cao như TP. Hồ Chí Minh.

Việc xác định giá đất theo giá thị trường khi xác định tiền sử dụng đất theo tinh thần của ND69 là đúng đắn, tuy nhiên với những qui định như ngày nay thì không những khó khăn cho nhà đầu tư BĐS mà ngay cả cơ quan thuế cũng khó thực hiện, bởi giá thị trường được tính như thế nào, hiện nay chưa có qui định cụ thể về thẩm định giá theo giá thị trường. Vì vậy, cùng một diện tích đất có thể có nhiều mức giá khác nhau, phụ thuộc nhiều vào ý chí chủ quan của người thẩm định. Kết quả thẩm định giá đó phải thông qua hội đồng thẩm định giá của tỉnh hay thành phố nên mất nhiều thời gian của nhà đầu tư.

Ngoài ra, việc tính tiền sử dụng đất hiện nay tính trên cả diện tích đất không xây dựng (diện tích khuôn viên xung quanh khu xây dựng đối với các án dự như đường giao thông nội bộ, công viên...). Đây cũng là yếu tố làm tăng chi phí đầu vào của doanh nghiệp kinh doanh BĐS, vì khi các doanh nghiệp này bán sản phẩm đầu ra của mình chỉ tính trên diện tích xây dựng hoặc diện tích sử dụng thực tế mà thôi, điều này làm đẩy giá nhà ở tăng cao, gây bất ổn cho thị trường BĐS.

2.2.7. Tiền thuê đất, thuê mặt nước

Cũng xuất phát từ chế độ sở hữu đất đai của Việt Nam là sở hữu toàn dân do Nhà nước thống nhất quản lý, nhằm sử dụng và khai thác hết các nguồn lợi từ đất, ngoài hình thức giao đất cho người sử dụng đất, Nhà nước còn áp dụng hình thức cho thuê đất và cho thuê mặt nước.

Tiền thuê đất và thuê mặt nước ở Việt Nam trước kia được thực hiện có sự phân biệt giữa đối tượng trong nước và nước ngoài: Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước nộp

tiền thuê đất theo giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo Nghị định 87/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ qui định khung giá các loại đất cùng các văn bản khác; Đối với đối tượng có yếu tố nước ngoài như: doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh nộp tiền thuê đất theo Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các văn bản khác điều chỉnh khác. Hiện nay thu tiền thuê đất, thuê mặt nước được thực hiện thống nhất giữa đối tượng trong nước và nước ngoài theo qui định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Cụ thể:

- Trường hợp nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 01 năm	=	Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước	x	Diện tích đất thuê, mặt nước thuê	-	Tiền thuê đất, thuê mặt nước được giảm (nếu có)	-	Tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất phân bổ cho 01 năm trừ vào tiền thuê đất, thuê mặt nước
--	---	---------------------------------	---	-----------------------------------	---	---	---	---

- Trường hợp nộp tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê đất, thuê mặt nước⁶⁹

Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp	=	Số năm phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước	x	Đơn giá thuê đất, thuê mặt nước	x	Diện tích đất thuê, mặt nước thuê	-	Tiền thuê đất, thuê mặt nước được giảm (nếu có)	-	Tiền bồi thường đất, hỗ trợ đất
---------------------------------------	---	--	---	---------------------------------	---	-----------------------------------	---	---	---	---------------------------------

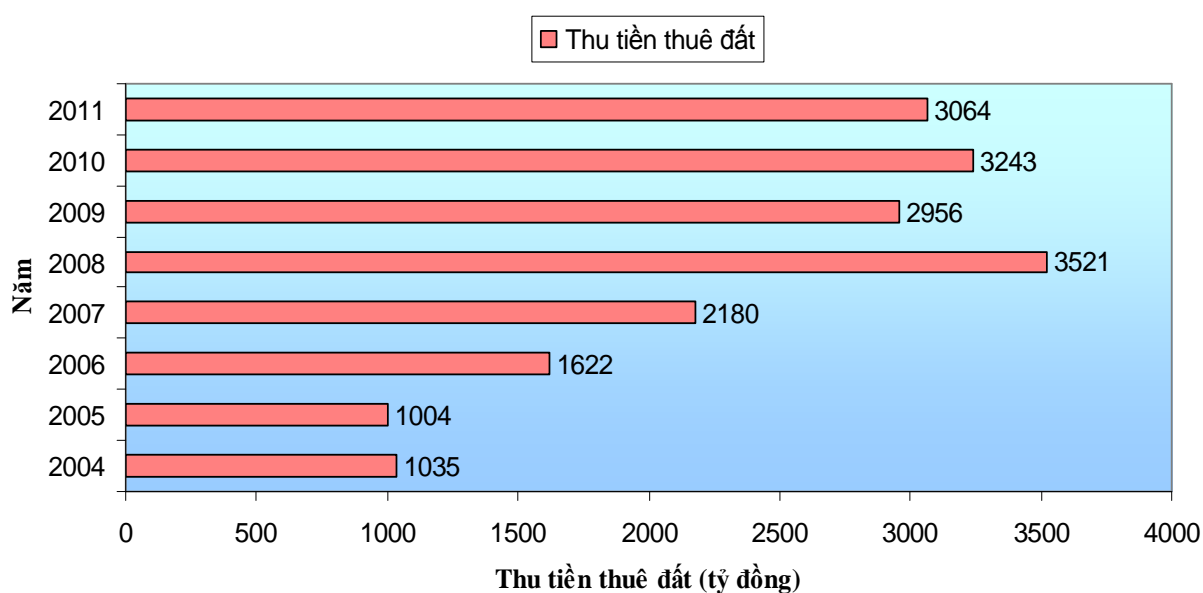
Chính sách thu tiền thuê đất góp phần điều tiết thị trường BĐS do chính sách thu điều tiết vào thu nhập từ việc sử dụng BĐS. Thông qua chính sách thu này, nếu người thuê đất không sử dụng hoặc sử dụng không hiệu quả quỹ đất vẫn phải nộp tiền thuê đất, do đó người thuê đất phải chuyển quyền thuê đất hoặc cho thuê lại, một mặt nhằm bù đắp tiền thuê đất của các chủ thể, mặt khác giúp chủ thuê đất sử dụng đất có hiệu quả, đồng thời đất thuê tham gia vào thị trường BĐS nhằm đa dạng hóa thị trường BĐS.

Số thu tiền thuê đất hàng năm không nhiều, chiếm tỷ trọng thấp trong tổng thu về BĐS cũng như trong tổng thu NSNN (bảng 2.14), tương tự như thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cũng tăng vào năm 2004 và năm 2007 (năm 2004 tăng 102% so với năm 2003; năm 2007 tăng 34,4% so với năm 2006) và nguồn thu này cũng có xu hướng giảm trong tương lai do cạn kiệt nguồn cung về đất công.

⁶⁹ Số năm phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước là số năm đã được trừ số năm được miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước (nếu có).

Bảng 2.14: Thu tiền thuê đất qua các năm*Đơn vị tính: tỷ đồng*

Năm	Thu tiền thuê đất	Tổng thu ngân sách	% tiền thuê đất / tổng thu NS	Tổng GDP	% thu tiền thuê đất /GDP
2004	1.035	198.614	0,521	715.307	0,145
2005	1.004	238.687	0,421	839.211	0,120
2006	1.622	289.170	0,561	974.266	0,166
2007	2.180	336.273	0,648	1.143.715	0,191
2008	3.521	434.761	0,810	1.477.717	0,238
2009 ⁷⁰	2.956	442.340	0,668	1.679.200	0,176
2010 ⁷¹	3.243	528.100	0,614	1.951.174	0,166
2011 ⁷²	3.064	595.000	0,515	2.275.000	0,135

Nguồn: Bộ Tài chính và tổng cục thống kê.**Hình 2.8: Số thu tiền thuê đất qua các năm**

Đối tượng thuê đất còn phân biệt, đối xử giữa đối tượng trong nước và nước ngoài: Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất được lựa chọn hình

⁷⁰ Số liệu ước tính thực hiện lần 2 năm 2009.

⁷¹ Số liệu ước tính thực hiện lần 1 năm 2010.

⁷² Số liệu dự toán năm 2011.

thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần hoặc hàng năm; Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức Việt Nam chỉ được thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không được trả tiền thuê đất một lần.

Căn cứ tính tiền thuê đất dựa vào giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành, nên những vấn đề nêu trên đối với chính sách thu tiền sử dụng đất cũng tương tự như thu tiền thuê đất. Tuy nhiên mức thu tiền thuê đất hiện nay quá thấp so với mức thu tiền sử dụng đất, giá thuê đất trả tiền thuê hàng năm chỉ bằng khoảng 35% tiền sử dụng đất cùng thời hạn sử dụng ($0,5\% \times 70$ năm), ngoài ra đối tượng thuê đất thì không phải nộp thuế sử dụng đất (thuế SDĐNN, thuế nhà đất) hàng năm như trường hợp được giao đất. Vì vậy, vấn đề đặc quyền đặc lợi trong việc xác định đối tượng thuê đất thực tế đã xảy ra, bên cạnh đó giá thuê đất thấp sẽ không thúc đẩy việc sử dụng đất có hiệu quả, tạo động lực cho tình trạng đầu cơ đất đai cũng như không góp phần điều tiết thị trường BĐS.

Ngoài các khoản thuế, lệ phí và khoản thu khác của nhà nước đối với BĐS như nêu trên, Nhà nước còn thu các khoản phí và lệ phí khác liên quan đến BĐS như: phí trọng tải (phí cảng); phí đảm bảo hàng hải (phí đèn); phí cầu bến; phí hoa tiêu; phí bay qua bầu trời. Tuy nhiên, về mặt bản chất các khoản phí và lệ phí mang tính chuyên dụng, các tổ chức và cá nhân phải trả phí và lệ phí khi được hưởng một hàng hóa, dịch vụ công, hay nói cách khác phí và lệ phí có tính đối giá “*có hưởng - có trả tiền*”. Ngoài ra, Nhà nước thu phí và lệ phí nhằm buộc người sử dụng hàng hóa và dịch vụ công một cách có hiệu quả, đồng thời còn để bù đắp thêm một phần nguồn lực tài chính vào NSNN (chủ yếu là bù đắp chi phí đầu tư cho hàng hóa và dịch vụ công). Do đó, trong phạm vi nghiên cứu của Luận án này chỉ đề cập đến các khoản thuế, lệ phí (lệ phí trước bạ) và khoản thu chính (tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuê mặt nước) liên quan đến BĐS và bỏ qua các khoản phí và lệ phí khác.

2.3. Mức độ tác động của chính sách thuế đến phát triển thị trường bất động sản Việt Nam

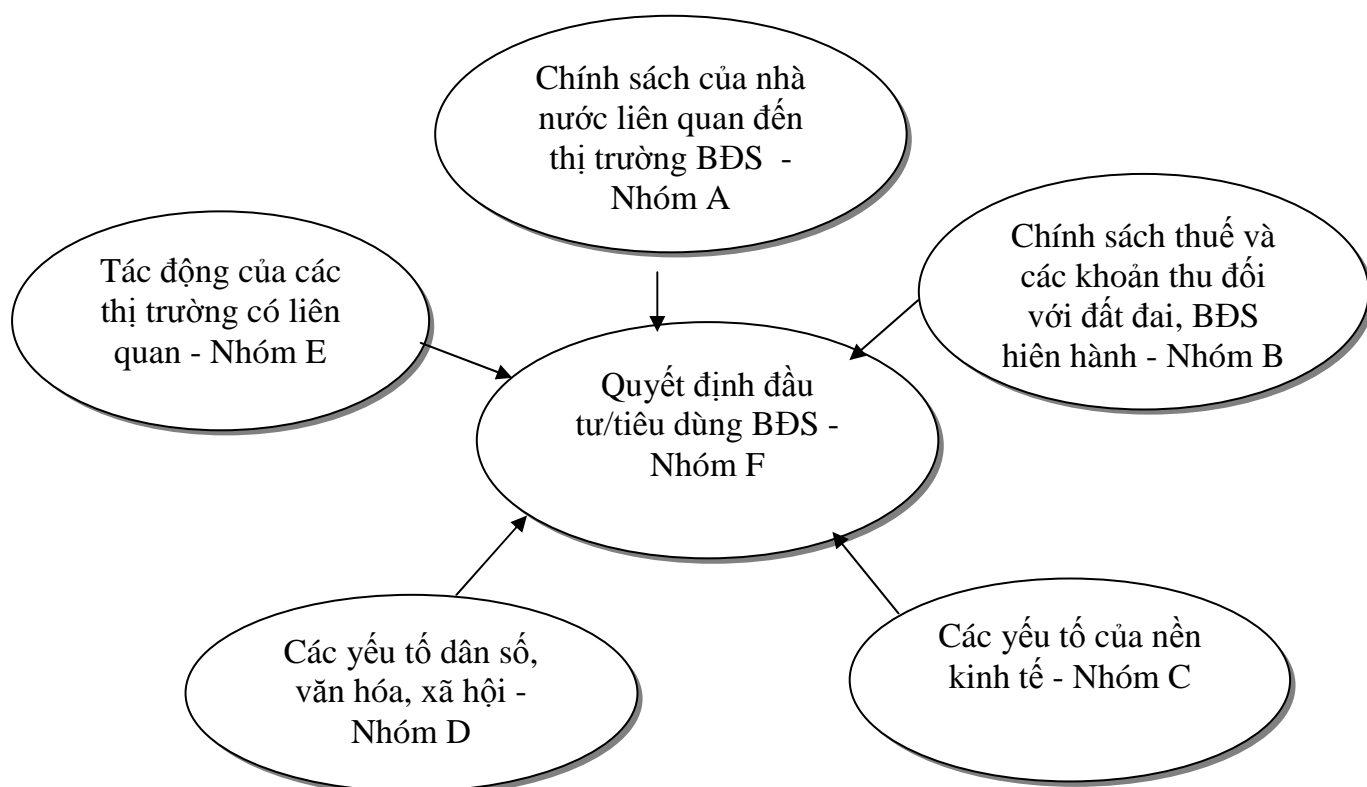
Như phân tích ở trên (mục 2.2), cho thấy mức độ ảnh hưởng cụ thể của từng sắc thuế cũng như từng khoản thu đến thị trường BĐS như thế nào, kể cả mặt tích cực lẫn tiêu cực. Song, để có thể đánh giá trong tổng thể các nhân tố ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường BĐS thì mức độ tác động của yếu tố thuế đến đâu, Luận án tiến hành phân tích tác động của chính sách thuế đến thị trường BĐS Việt Nam như sau.

2.3.1. Mô hình nghiên cứu

Luận án dựa vào mô hình lý thuyết PEST⁷³ với 04 yếu tố trong môi trường vĩ mô có ảnh hưởng trực tiếp đến ngành kinh tế, các chủ thể kinh doanh phải chịu tác động của nó như một yếu tố khách quan, đó là: (i) Thể chế - Luật pháp; (ii) kinh tế; (iii) Văn hoá – Xã hội; và (iv) Công nghệ. Kết hợp cùng cơ sở lý thuyết được trình bày ở chương 1, thị trường

⁷³ *PEST (Political; Economics; Sociocultural; Technological)*

BDS chịu tác động bởi nhiều yếu tố như: Sự phát triển kinh tế quốc gia; sự gia tăng dân số; các yếu tố pháp luật; chính sách quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của Chính Phủ và chính quyền các cấp; tập quán, truyền thống và thị hiếu... Các yếu tố này ảnh hưởng đến quyết định đầu tư (hoặc tiêu dùng) BDS, tức ảnh hưởng đến cung, cầu về đất đai nói riêng và BDS nói chung, tác động đến sự phát triển chung của thị trường BDS. Trên cơ sở đó, thông qua phương pháp chuyên gia, khảo sát, nhằm đánh giá mức độ tác động của các yếu tố đến phát triển thị trường BDS Việt Nam, trong đó có chính sách thuế, Luận án đưa ra mô hình nghiên cứu như sau:



Hình 2.9: Mô hình nghiên cứu tổng quát các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư/tiêu dùng bất động sản

Mô hình hồi qui bội được sử dụng để ước lượng các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư BDS. Phương trình ước lượng có dạng tổng quát như sau:

$$F = \beta_0 + \beta_1 A + \beta_2 B + \beta_3 C + \beta_4 D + \beta_5 E$$

Trong đó:

Biến phụ thuộc F: Quyết định đầu tư /tiêu dùng BDS

Các biến độc lập:

- A: Chính sách của nhà nước liên quan đến thị trường BDS (không kể chính sách thuế)

- B: Chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành
- C: Các yếu tố của nền kinh tế
- D: Các yếu tố dân số, văn hóa, xã hội
- E: Tác động của các thị trường có liên quan

Với β_0 : mức độ tác động của các nhân tố khác, ngoài các nhân tố chính trong mô hình.

$\beta_1, \beta_2, \beta_3, \dots$: hệ số hồi qui chuẩn hóa cho biết mức độ quan trọng của các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS.

Giả thuyết $H_0: \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = \beta_4 = \beta_5 = 0$ (Mô hình không phù hợp)

H_1 : Có ít nhất 1 β_i khác 0 [với $i = 1 \rightarrow 5$] (Mô hình phù hợp)

2.3.2. Khảo sát và thống kê dữ liệu nghiên cứu

Qua quá trình điều tra, phỏng vấn trực tiếp (hoặc qua email) các tổ chức và cá nhân có nhu cầu đầu tư, kinh doanh hoặc tiêu dùng BĐS tại khu vực TP.Hồ Chí Minh, thời gian điều tra từ 25/10/2011 đến 15/11/2011 theo mẫu đã được thiết kế sẵn⁷⁴, với thang đo được sử dụng là thang đo 5 (thang đo Likert) để đánh giá mức độ quan trọng của các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư /tiêu dùng BĐS. Số mẫu được điều tra ban đầu là 230 mẫu, số mẫu hợp lệ là 215 mẫu.

Theo nghiên cứu từ “Journal of Finance Research”, số mẫu điều tra và số biến tối ưu sử dụng để chạy hàm hồi qui là:

- Nếu đối tượng điều tra là doanh nghiệp: $n \geq 30 + p$
- Nếu đối tượng điều tra là cá nhân: $n \geq p \times 10$
- $p < 20$

(Với n là số mẫu; p là số biến độc lập)

Ngoài ra, một khuyến cáo khác về cỡ mẫu trong phân tích nhân tố cho rằng ít nhất số mẫu quan sát bằng 4 hay 5 lần số biến trong phân tích nhân tố. [69, tập 2, tr.31]. Bài nghiên cứu điều tra 215 mẫu được cho là đại diện cho tổng thể và phù hợp để phân tích nhân tố, thiết lập và xây dựng hàm hồi qui.

Luận án sử dụng phần mềm SPSS để phân tích mối tương quan của các biến và chạy hàm hồi qui bội để đánh giá tác động của các nhân tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS, yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của thị trường BĐS. Thống kê mô tả

⁷⁴ Xem phụ lục 2.6: “Mẫu phiếu điều tra mức tác động của các yếu tố...”

sau đây cho thấy mức độ quan trọng trung bình của các biến tác động đến quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS.

Bảng 2.15: Mức độ quan trọng của các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư /tiêu dùng bất động sản

Nhóm		Mức độ tác động		Trung bình
A	a1	Chính sách của nhà nước liên quan đến thị trường BĐS	Chính sách qui hoạch về việc sử dụng đất	3,25
	a2		Chính sách đầu tư và kinh doanh nhà ở	3,13
	a3		Chính sách quản lý nhà nước liên quan đến mức độ minh bạch thị trường BĐS	3,24
B	b1	Chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành	Thuế nhà đất	2,47
	b2		Thuế thu nhập đối với chuyển nhượng BĐS	2,94
	b3		Thuế giá trị gia tăng (đối với nhà)	2,85
	b4		Lệ phí trước bạ	2,88
	b5		Thu tiền sử dụng đất	2,93
C	c1	Các yếu tố của nền kinh tế	Thu nhập bình quân đầu người	3,03
	c2		Mức lạm phát	3,09
	c3		Thu nhập của cá nhân, hộ gia đình	3,25
	c4		Giá cả thị trường BĐS	3,35
	c5		Đô thị hóa	3,07
	c6		Chính sách tiếp cận tín dụng BĐS	3,28
	c7		Tác động của các dòng vốn trong nền kinh tế (FDI, quỹ đầu tư...)	3,04
D	d1	Các yếu tố dân số, văn hóa, xã hội	Sự gia tăng dân số chung (hoặc khu vực)	3,83
	d2		Chuyển đổi cơ cấu nghề nghiệp	3,36
	d3		Môi trường văn hóa xã hội (an ninh, môi trường sinh thái...)	3,37
E	e1	Tác động của các thị trường có liên quan	Thị trường tài chính có liên quan (thị trường chứng khoán, ngoại tệ...)	3,36
	e2		Thị trường hàng hóa có liên quan (vàng, nguyên vật liệu, lao động...)	3,57
	e3		Thị trường du lịch, thị trường lao động....	3,55
F	f1	Quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS	Quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS không chỉ xét đến giá cả, cung, cầu BĐS mà còn phải xét đến sự tác động của các yếu tố khác của nền kinh tế xã hội và hệ thống chính sách pháp luật.	3,27
	f2		Các biện pháp ổn định giá cả BĐS là cần thiết góp phần tăng khả năng quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS.	3,33
	f3		Quyết định đầu tư vào thị trường BĐS Việt Nam hiện nay còn tiềm ẩn nhiều rủi ro.	3,12

Qua bảng thống kê trên cho thấy: Trong nhóm các chính sách của nhà nước liên quan đến thị trường BĐS, thì chính sách qui hoạch về việc sử dụng đất được đánh giá là quan trọng nhất (3.25); nhóm chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành, thì

chính sách thuế thu nhập đối với BĐS đánh giá là quan trọng nhất (2.94); tương tự đối với các yếu tố khác...

2.3.3. Kiểm định mô hình nghiên cứu

❖ *Xác định hệ số tin cậy Cronbach's Alpha*

Xác định hệ số tin cậy Cronbach's Alpha nhằm kiểm định các biến có ý nghĩa để đưa vào phân tích nhân tố, kết quả Cronbach's Alpha của các thành phần như sau⁷⁵:

Bảng 2.16: Xác định hệ số tin cậy Cronbach's Alpha

Reliability Statistics			
Các yếu tố	Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
Chính sách của nhà nước liên quan đến thị trường BĐS – Nhóm A	.6295	.6334	3
Chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành – Nhóm B	.9365	.9343	5
Các yếu tố của nền kinh tế – Nhóm C	.9435	.9473	7
Các yếu tố dân số, văn hóa, xã hội – Nhóm D	.5965	.5960	3
Tác động của các thị trường có liên quan – Nhóm E	.9635	.9640	3
Quyết định đầu tư BĐS – Nhóm F (Biến phụ thuộc)	.6041	.6036	3

Kết quả trên cho thấy, các biến trong từng thành phần có mối tương quan với nhau, do hệ số tin cậy Cronbach's Alpha trong các thành phần đạt mức ý nghĩa anpha lớn hơn hoặc tương đương 0.6.

❖ *Phân tích các yếu tố khám phá EFA*

Các biến đạt yêu cầu Cronbach's Alpha được đưa vào phân tích EFA nhằm đánh giá mức độ hội tụ của các biến quan sát thành phần nhằm lựa chọn các nhân tố có ý nghĩa cho phân tích hồi qui. Chỉ số dùng để phân tích sự thích hợp của phân tích nhân tố là KMO (Kaiser-Meyer-Olkin), trị số của KMO lớn (giữa 0,5 và 1) là điều kiện đủ để phân tích nhân tố thích hợp, nếu trị số này nhỏ hơn 0.5 thì phân tích nhân tố có khả năng không thích hợp với các dữ liệu.

⁷⁵ Xem thêm ở phụ lục 2.7: “Kết quả kiểm định các nhân tố của mô hình nghiên cứu”

+ Các nhân tố thuộc các biến độc lập

Bảng 2.17: Kiểm định KMO và Bartlett's các biến độc lập

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	.729
Bartlett's Test of Sphericity	5160.744
Approx. Chi-Square	210
df	.000
Sig.	

Bảng 2.18: Ma trận nhân tố xoay

Rotated Component Matrix(a)

	Component				
	1	2	3	4	5
c1	.846				
c2	.800				
c3	.906				
c4	.801				
c5	.799				
c6	.884				
c7	.798				
b1		.736			
b2		.880			
b3		.924			
b4		.905			
b5		.890			
e1			.946		
e2			.941		
e3			.917		
a1				.604	
a2				.702	
a3				.643	
d1					.673
d2					.780
d3					.750

Extraction Method: Principal Component Analysis. Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 5 iterations.

Kết quả hệ số KMO là 0.729 và Sig. là 0.000 đạt giá trị hội tụ, EFA cho ra 5 thành phần nhân tố là các biến độc lập đưa vào mô hình hồi qui bội để kiểm định mô hình nghiên cứu.

+ Các nhân tố thuộc các biến phụ thuộc

Bảng 2.19: Kiểm định KMO và Bartlett's biến phụ thuộc

KMO and Bartlett's Test

Kaiser-Meyer-Olkin Measure of Sampling Adequacy.	.610
Bartlett's Test of Sphericity	71.575
Approx. Chi-Square	3
df	.000
Sig.	

Bảng 2.20: Ma trận nhân tố

Component Matrix(a)	
	Component
	1
f1	.749
f2	.812
f3	.677

Extraction Method: Principal Component Analysis.
a 1 components extracted.

Kết quả hệ số KMO là 0.610 và Sig. là 0.000 đạt giá trị hội tụ, EFA cho ra 1 nhân tố là biến phụ thuộc đưa vào mô hình hồi qui bội để kiểm định mô hình nghiên cứu.

❖ **Kiểm định mô hình nghiên cứu**

Kiểm định mô hình nghiên cứu bằng phương pháp hồi qui tổng thể các biến. Trong đó biến F (thuộc nhóm F) là biến phụ thuộc; các biến A, B, C, D, E (tương tự thuộc các nhóm A, B...) lần lượt là các biến độc lập. Kết quả hồi qui như sau:

Bảng 2.21: Bảng kết quả phương trình hồi qui của mô hình**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.865(a)	.749	.743	.50695707

a Predictors: (Constant), D, A, E, B, C

Coefficients(a)

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	9.032E-17	.035		.000	1.000		
	C	.182	.035	.182	5.248	.000	1.000	1.000
	B	.329	.035	.329	9.481	.000	1.000	1.000
	E	.149	.035	.149	4.299	.000	1.000	1.000
	A	.755	.035	.755	21.783	.000	1.000	1.000
	D	.126	.035	.126	3.640	.000	1.000	1.000

a Dependent Variable: F

Kết quả tính toán cho thấy, xác suất của thống kê t có giá trị bé hơn mức ý nghĩa 5%. Điều này chứng tỏ các biến độc lập đưa vào mô hình đều có ý nghĩa giải thích. Vì vậy ta chấp nhận giả thuyết H₁, bác bỏ giả thuyết H₀. Bên cạnh đó, để đánh giá mức độ phù hợp

của mô hình, ta sử dụng hệ số xác định R^2 hoặc R^2 hiệu chỉnh. Hệ số này cho biết mức độ giải thích của mô hình hồi quy được xây dựng với tập dữ liệu nghiên cứu. Hệ số này càng gần 1 thì mô hình xây dựng càng thích hợp với tập dữ liệu mẫu và ngược lại càng gần 0 mô hình kém phù hợp. Qua bảng kết quả mô hình hồi qui cho thấy, hệ số xác định điều chỉnh (Adjusted R-squared) $R^2 = 0.743 = 74,3\%$, điều này có nghĩa là 74,3% biến thiên của các chủ thể quyết định đầu tư vào thị trường BĐS sẽ được giải thích bởi các yếu tố là các biến độc lập đã được chọn đưa vào mô hình. Do đó, có thể kết luận đây là mô hình tương đối phù hợp. Hàm hồi qui được viết như sau⁷⁶:

$$F = 0,182 C + 0,329 B + 0,149 E + 0,755A + 0,126D$$

Kết quả của mô hình như trên cho ta thấy quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS có quan hệ đồng biến với các yếu tố, trong đó mức độ ảnh hưởng của các biến được sắp xếp theo mức độ quan trọng giảm dần như sau: Chính sách của nhà nước liên quan đến thị trường BĐS (không kể chính sách thuế) (nhóm A): hệ số beta 0,755; Chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành (nhóm B): hệ số beta 0,329; Các yếu tố của nền kinh tế (nhóm C): hệ số beta 0,182; Tác động của các thị trường có liên quan (nhóm E): hệ số beta 0,149; và cuối cùng là các yếu tố dân số, văn hóa, xã hội (nhóm D): hệ số beta 0,126.

Như vậy, mặc dù mức độ tác động của chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành (nhóm B) đến quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS không quan trọng như các chính sách khác của nhà nước liên quan đến thị trường BĐS (nhóm A). Song, qua các hệ số beta thể hiện ở phương trình hồi qui cho thấy chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS ảnh hưởng không nhỏ đến quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS, tất yếu sẽ tác động đến cung, cầu BĐS và ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường BĐS. Trong đó, thuế thu nhập đối với chuyên nhượng BĐS được đánh giá là yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS, kế đó là chính sách thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, thuế GTGT đối với nhà và cuối cùng là thuế nhà đất (do đối tượng điều tra không thuộc đối tượng nộp thuế SDĐNN và nộp tiền thuê đất, nên 2 chính sách thu này không đưa vào bảng hồi qui điều tra).

Theo đánh giá của từng sắc thuế cụ thể (mục 2.2) ở trên cũng cho thấy rằng, mỗi sắc thuế đều có những ưu và nhược điểm riêng, tác động đến thị trường BĐS cả về mặt tích cực lẫn tiêu cực. Sau đây là phần đánh giá chung của chính sách thuế, các nguyên nhân của những hạn chế và tồn tại của chính sách thuế đối với phát triển thị trường BĐS trong thời gian qua ở Việt Nam.

⁷⁶ *Quá trình kiểm định mô hình nghiên cứu, tác giả đã loại bỏ các các nhân tố ảnh hưởng không đáng kể đến quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS như: yếu tố tâm lý trông chờ vào chính sách của nhà nước, hệ thống kiểm soát thị trường BĐS, ổn định chính trị, đầu tư của nhà nước vào phát triển thị trường BĐS. Tuy nhiên, do giới hạn của Luận án nên tác giả không trình bày ở đây.*

2.4. Đánh giá thực trạng của chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản Việt Nam

2.4.1. Những ưu điểm của chính sách thuế

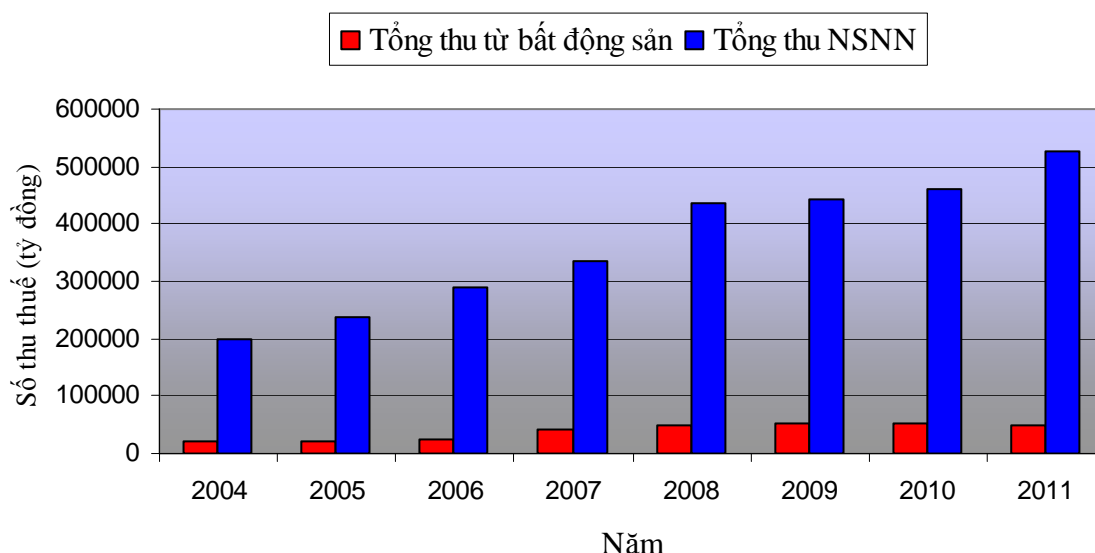
Với sự thừa nhận BĐS là một hàng hóa “đặc biệt” trong nền kinh tế thị trường, Nhà nước tạo lập một khuôn khổ pháp lý cho sự hình thành và phát triển thị trường BĐS, trong đó có ban hành và hoàn thiện các sắc thuế. Thông qua từng sắc thuế nói riêng và cả hệ thống chính sách thuế đối với BĐS nói chung đã góp phần tăng thu NSNN, ổn định và điều tiết thị trường BĐS, đảm bảo công bằng xã hội, quản lý và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển, được thể hiện ở một số điểm cơ bản như sau:

Một là, về mặt hình thức chính sách thu đối với BĐS ở nước ta cơ bản là giống với các nước trên thế giới: Đối với các nước có chế độ sở hữu tư nhân về đất đai thì người nhận chuyển nhượng đất có đầy đủ ba quyền: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt. Đối với Việt Nam, nhà nước đại diện làm chủ sở hữu, người được giao đất không phải là chủ sở hữu đất, nhưng họ có các quyền tương tự của người chủ sở hữu. Do vậy, người được giao đất phải nộp thuế sử dụng đất hàng năm (thuế SDĐNN hoặc thuế nhà đất) như loại thuế đánh vào tài sản là BĐS như các nước trên thế giới; người được giao đất phải nộp tiền sử dụng đất cho nhà nước như là tiền mua đất ở các nước. Người đi thuê đất, chỉ được sử dụng đất trong một thời gian nhất định và không có quyền thừa kế, quyền chuyển nhượng đất đai..., nên họ chỉ trả tiền thuê đất (cho Nhà nước hoặc cho người có đất) và không phải nộp thuế đất hàng năm.

Trong trường hợp chuyển nhượng BĐS có phát sinh giá trị gia tăng, hầu hết các nước đều thực hiện điều tiết vào khoản thu nhập này, vì phần lớn giá trị BĐS tăng thêm chủ yếu là do Nhà nước và xã hội tạo ra thông qua việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và đầu tư phát triển của toàn xã hội, nên nhà nước có quyền điều tiết một phần thu nhập. Cũng như phổ biến ở các nước trên thế giới, Việt Nam điều tiết khoản thu nhập này thông qua chính sách thuế thu nhập, phù hợp với thông lệ quốc tế. Tương tự đối với trường hợp chuyển nhượng BĐS không thu tiền (thừa kế, quà tặng), nhằm khuyến khích lao động tạo ra của cải cho xã hội, từ năm 2009 Việt Nam cũng đã có chính sách thuế điều tiết vào thu nhập này.

Hai là, đảm bảo nguồn thu ổn định cho ngân sách địa phương, qua số liệu thống kê thì số thu liên quan đến BĐS ngày càng tăng (từ 20.390 tỷ đồng năm 2004, đến năm 2010 đạt 51.030 tỷ đồng) và chiếm tỷ trọng tương đối cao trong tổng thu NSNN (từ 10,27% năm 2004, đến năm 2010 đạt 11,06%)⁷⁷. Đây là nguồn thu thường xuyên, ổn định và quan trọng đối với ngân sách địa phương nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển BĐS nói riêng và phát triển kinh tế xã hội nói chung.

⁷⁷ Xem phụ lục 2.4: “Thu thuế liên quan đến bất động sản qua các năm”



Hình 2.10: Tổng thu từ bất động sản trong tổng thu ngân sách qua các năm

Ba là, thông qua việc triển khai các sắc thuế liên quan đến BĐS, giúp các tổ chức và cá nhân thấy được sự cần thiết xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Đây là yêu cầu pháp lý cơ bản và cần thiết để hàng hóa BĐS giao dịch trên thị trường, giúp phát triển thị trường BĐS chính thức.

Bốn là, thông qua việc kê khai và nộp thuế của các tổ chức và cá nhân, Nhà nước nắm được tình hình sử dụng đất và chuyển dịch BĐS trong nền kinh tế, từ đó có biện pháp quản lý, kiểm tra và điều tiết vĩ mô thị trường BĐS.

Năm là, chính sách thuế SDĐNN và thuế nhà đất khuyến khích người sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và góp phần điều tiết cung cầu thị trường BĐS: Chính sách thu thuế đất ở nước ta thời gian qua đã thể chế hóa chủ trương đổi mới trong công tác quản lý đất đai nhằm khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai, phục vụ cho phát triển kinh tế đất nước, góp phần quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế. Thuế vẫn thu trong trường hợp đất không sử dụng, điều này buộc các tổ chức và cá nhân phải tính toán đến hiệu quả của việc nắm giữ đất giúp sử dụng đất có hiệu quả hơn, trong trường hợp không sử dụng đất các tổ chức và cá nhân có thể trả lại đất cho nhà nước, cho thuê đất, chuyển nhượng đất cho người khác, qua đó làm tăng hàng hóa cho thị trường BĐS, đồng thời hạn chế tình trạng đầu cơ đất.

Sáu là, chính sách thu thuế có sự phân biệt giữa các đối tượng sử dụng đất với các mục đích khác nhau, trong đó ưu tiên thu thuế thấp hoặc miễn giảm thuế đối với đất sử dụng vì mục đích nông nghiệp (đất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối) nhằm phát triển sản xuất nông nghiệp, khuyến khích nông dân thâm canh tăng năng suất, đồng thời nhà nước điều chỉnh thị trường BĐS bằng công cụ thuế thông qua mục đích sử dụng đất.

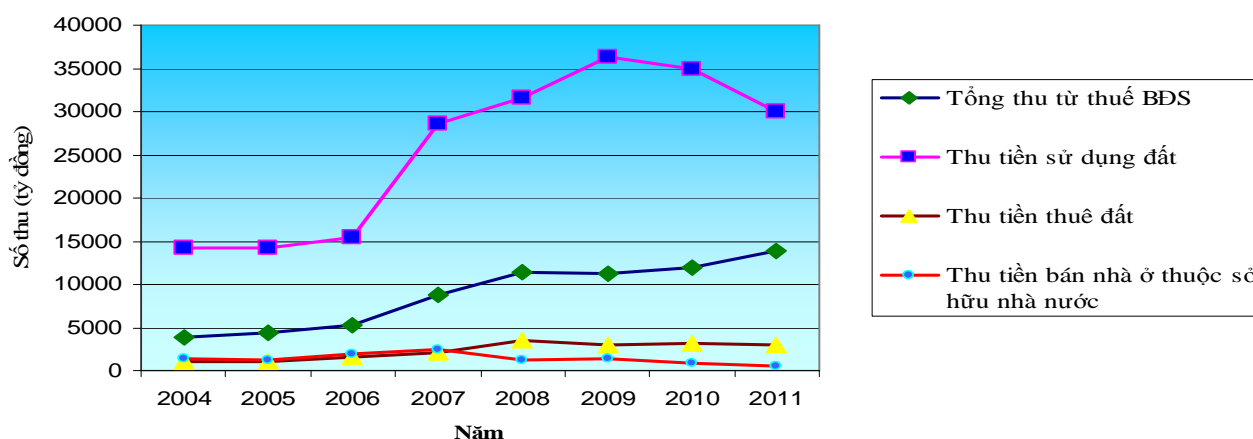
Bây là, các qui định về miễn, giảm thuế trong các sắc thuế liên quan đến BĐS đã góp phần thực hiện công bằng xã hội, giảm bớt gánh nặng thuế đối với các đối tượng được ưu đãi, mức độ viên thuế phù hợp với khả năng nộp thuế của từng đối tượng, đặc biệt là chính sách miễn thuế SDDNN đã giúp nông dân tích lũy vốn phục vụ đầu tư sản xuất, nâng cao đời sống nông dân.

Bên cạnh những kết quả đạt được như trên, hệ thống chính sách thuế liên quan đến BĐS ở nước ta hiện nay đã bộc lộ một số tồn tại, hạn chế mà có thể nói rằng không những không góp phần phát triển thị trường BĐS, các tồn tại của chính sách thuế còn làm bất công bằng xã hội, hạn chế quá trình phát triển ổn định, bền vững của thị trường BĐS.

2.4.2. Những hạn chế của chính sách thuế

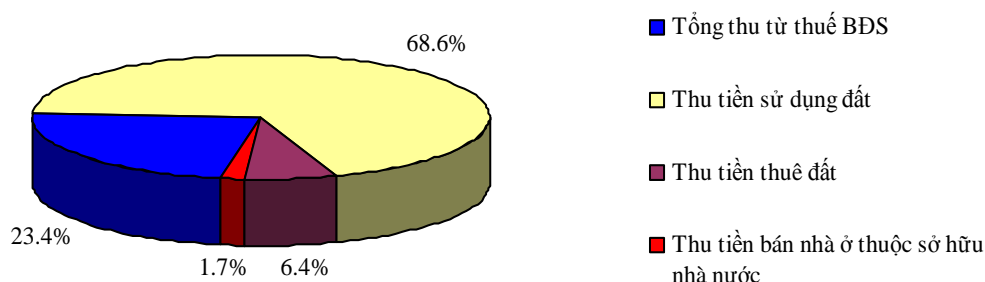
Một là, chính sách thu đối với BĐS quá phức tạp, rất khó trong quá trình quản lý thu và thực hiện thu nộp thuế do được qui định ở quá nhiều các văn bản pháp luật, một số qui định chưa phù hợp với thực tế gây khó khăn cho cả cán bộ ngành thuế và cho cả người nộp thuế, điển hình như qui định về xác định giá giá theo giá thị trường trong điều kiện bình thường, qui định về miễn thuế TNCN đối với cá nhân có một nhà ở, đất ở duy nhất...

Hai là, nguồn thu từ BĐS hiện nay không bền vững, tổng thu từ BĐS trung bình chiếm 9,22% tổng thu ngân sách và 2,56%/GDP (từ năm 2004 đến năm 2010)⁷⁸, nhưng nguồn thu này không bền vững do các khoản thu từ thuế hàng năm rất thấp mà chủ yếu là thu từ tiền sử dụng đất do nhà nước giao đất cho các tổ chức và cá nhân, nguồn thu này chỉ thu được một lần khi giao đất và quỹ đất sẽ giảm dần trong tương lai, nên tỷ lệ thuế từ BĐS thu được chỉ chiếm 1,99% trên tổng thu ngân sách và chỉ đạt 0,55% GDP.



Hình 2.11: Các nguồn thu từ bất động sản qua các năm

⁷⁸ Xem phụ lục 2.4: “Thu thuế liên quan đến bất động sản qua các năm”



Hình 2.12: Cơ cấu thu từ bất động sản năm 2010

So với các nước trên thế giới thì tỷ trọng thu thuế đối với BĐS tại Việt Nam còn rất thấp so với các nước, cụ thể các nước khối OECD tỷ trọng thu thuế tài sản/GDP thập niên 2000 là 1,46%; đối với các nước đang phát triển và các nước đang chuyển đổi tỷ lệ này là 0,53% và 0,72%⁷⁹. Mức thu thuế BĐS thấp không những hạn chế năng lực tài chính của nhà nước trong phát triển các dịch vụ công mà cũng là nguyên nhân không khuyến khích sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả và hạn chế đầu cơ đất đai.

Bảng 2.22: Cấu trúc (%) thu thuế trong khu vực OECD

Các loại thuế	1965	1975	1985	1995	2000	2008
Thu nhập cá nhân	26	30	30	27	25	25
Thu nhập công ty	9	8	8	8	10	10
An sinh xã hội	18	22	22	25	24	25
Thuế tài sản	8	6	5	6	6	5
Thuế tiêu dùng	12	13	16	19	19	20
Thuế tiêu thụ đặc biệt	24	18	16	13	12	10
Thuế khác	3	3	3	4	4	4
Tổng cộng	100	100	100	100	100	100

Nguồn: OECD revenue statistics 2010.

Ba là, chính sách thuế đối với BĐS ở nước ta chưa thật sự là công cụ tài chính nhằm điều tiết thị trường BĐS nói riêng và nền kinh tế nói chung, chưa góp phần giúp các chủ thể sử dụng đất có hiệu quả và hạn chế tình trạng đầu cơ nhà đất. Thuế đất (thuế nhà đất) hiện nay quá thấp so với mức sinh lợi của tài sản, trong khi nhà và các công trình xây dựng trên đất chưa được triển khai thu thuế nên không trách khỏi tình trạng đầu cơ nhà đất trên thị trường BĐS; thuế chuyển nhượng BĐS thu chưa hợp lý, chưa đảm bảo tính công bằng, nếu đối tượng nộp thuế khai đúng, khai đủ thì số thuế phải nộp cao (25% trên thu nhập),

⁷⁹ Xem phụ lục 2.8: “Trung bình thu thuế tài sản/ GDP của các nhóm nước”

còn ngược lại các đối tượng “lọt lưới pháp luật” thì được miễn thuế... ; những người có mối quan hệ gia đình nhận thừa kế, quà tặng là BĐS được miễn thuế tạo kẽ hở pháp luật cho các đối tượng lách luật; chính sách thuế thay đổi trong thời gian ngắn gây mất lòng tin đối với người dân, tạo tâm lý trông chờ sự thay đổi của pháp luật, ghìm giữ BĐS, bên cạnh đó có thể nói còn những trường hợp đầu cơ vào sự thay đổi của chính sách.

Bốn là, chưa đảm bảo công bằng trong thu thuế, hiện nay giao dịch chính thức trên thị trường BĐS còn hạn chế, còn lại là giao dịch không chính thức. Điều đó có nghĩa một số lớn các giao dịch trên thị trường không làm đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng BĐS với cơ quan nhà nước, trong đó có cơ quan thuế, gây thất thu về thuế chuyển nhượng BĐS và lệ phí trước bạ cho NSNN, trong đó một phần do tiến trình chậm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Thất thu thuế trong lĩnh vực BĐS đồng nghĩa với việc kém hiệu quả trong quản lý và kiểm soát hoạt động của thị trường BĐS.

Năm là, chính sách thuế chưa bao quát hết các đối tượng nộp thuế, hệ thống thu thuế chuyển nhượng BĐS hiện nay chỉ mới điều tiết các đối tượng chuyển nhượng BĐS và chuyển đổi quyền sử dụng đất, chưa thực hiện thu thuế trong trường hợp góp vốn đầu tư bằng quyền sử dụng đất, mua cổ phần bằng quyền sử dụng đất, nhận tiền bồi thường về đất, giá trị quyền sử dụng đất tăng do nhà nước đầu tư hạ tầng kỹ thuật⁸⁰,... Sắc thuế chưa đi sát với tình hình thực tiễn thì không thể có tác dụng đến việc bình ổn giá cả và điều tiết thị trường BĐS.

Sáu là, thất thu ngân sách nhà nước. Do giá đất làm căn cứ tính thuế⁸¹ (thuế thu nhập, lệ phí trước bạ) cũng như các nghĩa vụ tài chính khác (thu tiền sử dụng đất khi giao đất, thu tiền thuê đất) đối với đất đai, BĐS là giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành. Tuy nhiên, giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành thấp dẫn đến số thu NSNN giảm, thất thu NSNN.

Bảy là, vẫn còn phân biệt, đối xử giữa đối tượng trong nước và nước ngoài, cụ thể trong trường hợp thuê đất, đối tượng thuê đất là Việt Nam thì trả tiền thuê đất hàng năm, còn đối tượng thuê đất là nước ngoài có thể trả tiền thuê đất một lần hoặc hàng năm. Ngoài ra, nhà đầu tư trong nước được nhận giao đất có thời hạn và nộp tiền sử dụng đất đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh; còn nhà đầu tư nước ngoài không được giao đất, chỉ được thuê đất (giá thuê đất thấp hơn nhiều so với giá nộp tiền sử dụng đất). Tổ chức, cá nhân trong nước được trừ tiền bồi thường, hỗ trợ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; còn tổ chức, cá nhân nước ngoài được trừ vượt quá tiền thuê đất. Qua đó, cho thấy chính sách thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất tại Việt Nam “ưu đãi” cho tổ chức, cá nhân nước ngoài hơn so với tổ chức, cá nhân trong nước.

⁸⁰ Nhà nước đầu tư mở đường giao thông, quy hoạch khu thương mại, khu đô thị làm giá trị đất tăng.

⁸¹ Áp dụng trong trường hợp giá chuyển nhượng thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh ban hành.

Tóm lại: Chính sách thuế là một trong các chính sách tài chính quan trọng nhằm điều tiết thị trường BĐS, vì vậy chính sách thuế chưa hoàn thiện sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường BĐS nói riêng và sự phát triển toàn nền kinh tế nói chung. Thực tế tại Việt Nam thời gian qua cho thấy việc sử dụng đất đai và BĐS lãng phí, không hiệu quả, hiện tượng đầu cơ nhà đất là khá phổ biến, dẫn đến một khối lượng BĐS khá lớn bỏ trống không khai thác hoặc mua đi bán lại với mục đích đầu cơ không sử dụng vào mục đích ở hoặc sản xuất kinh doanh. Các cơn sốt giá làm cho một số cá nhân giàu lên làm tăng khoảng cách giàu nghèo, đa số người lao động phải gánh chịu hậu quả giá thuê nhà quá cao và không có điều kiện cải thiện chỗ ở. Sự yếu kém trong công tác quản lý nhà nước về BĐS cũng là yếu tố quan trọng dẫn đến nhiều hiện tượng tiêu cực, tham nhũng trong quá trình giao đất, cho thuê đất.

Nhìn ở góc độ toàn nền kinh tế, tình trạng đầu cơ vào thị trường BĐS làm cơ cấu phát triển kinh tế không đồng đều giữa các ngành nghề, các lĩnh vực. Các nhà đầu tư kể cả các nhà đầu tư nước ngoài đến Việt Nam tìm cơ hội đầu tư, đa số đã chọn thị trường BĐS, một thị trường đang phát triển nóng tại Việt Nam và kỳ vọng mang lại tỷ suất lợi nhuận cao. Một khối lượng lớn tiền trong nền kinh tế đổ vào thị trường BĐS, làm giảm lượng vốn phục vụ vào sản xuất kinh doanh, đầu tư thay đổi công nghệ, nâng cao hiệu quả kinh doanh hoặc tham gia vào thị trường tài chính góp phần nâng cao sức cạnh tranh của nền kinh tế. Mặt khác, các tổ chức và cá nhân đầu cơ vào BĐS chỉ trông chờ tăng giá để bán không những chôn vùi một lượng tiền lớn vào BĐS mà còn làm giảm tư duy kinh doanh, không sáng tạo sản xuất cũng như không tập trung khai thác thị trường, mở rộng thị trường, góp phần phát triển kinh tế. Qua đó cho thấy thị trường BĐS Việt Nam thời gian qua phát triển bất ổn định và tiềm ẩn nhiều rủi ro.

2.4.3. Nguyên nhân hạn chế của chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản trong thời gian qua ở Việt Nam

Những tồn tại nêu trên của hệ thống chính sách thuế đối với phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam do nhiều nguyên nhân khác nhau, trong đó có cả nguyên nhân chủ quan là chưa có năng lực chưa đủ tầm để ban hành và điều hành các chính sách nhằm phát triển thị trường BĐS nói chung và chính sách thuế nói riêng, chính sách thu tài chính chưa theo kịp sự phát triển của thị trường BĐS; nguyên nhân khách quan là do thị trường BĐS nước ta chưa phát triển đủ mức. Sau đây là một số nguyên nhân cơ bản:

Một là, chính sách thu đối với BĐS chưa thật sự có hiệu quả: Theo đánh giá của các chủ thể tham gia đầu tư trên thị trường BĐS (gồm doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân) thì chính sách thu tài chính nói chung đối với thị trường BĐS chưa thật sự có hiệu quả, sức ảnh hưởng đến các chủ thể chưa cao nên chưa tận dụng triệt để nhằm hạn chế đầu cơ đất đai, cũng như quản lý và phát triển thị trường BĐS.

Bảng 2.23: Mức độ hiệu quả của chính sách thu đối với bất động sản ảnh hưởng đến doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân khi tham gia đầu tư kinh doanh bất động sản

Đơn vị tính: %

TT	Tên chính sách	Không hiệu quả	Ít hiệu quả	Không liên quan	Hiệu quả	Rất hiệu quả
1	Chính sách về thu tiền thuê đất.	3%	7%	8%	66%	16%
2	Chính sách về thuế chuyển quyền sử dụng đất.	3%	8%	4%	66%	19%
3	Chính sách về thuế sử dụng đất.	2%	6%	5%	71%	16%
4	Chính sách về lệ phí trước bạ.	1%	7%	6%	62%	25%
5	Chính sách sử dụng quỹ đất tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng.	2%	17%	26%	45%	10%
6	Chính sách về khung giá đất.	4%	34%	8%	41%	12%
7	Chính sách bồi thường, hỗ trợ tái định cư.	5%	32%	12%	33%	19%
8	Chính sách về Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất.	5%	8%	25%	51%	11%
9	Chính sách về Quy định về đấu thầu đối với các dự án đầu tư xây dựng.	2%	9%	28%	48%	11%
10	Quy định về thành lập các quỹ đầu tư BĐS.	5%	36%	28%	28%	4%

Nguồn: Đề tài nghiên cứu cấp nhà nước “Chính sách phát triển Thị trường BĐS ở Việt Nam” – tính toán dựa trên bảng hỏi điều tra của đề tài.

Như bảng đánh giá như trên, trung bình khoảng chỉ 14% các chủ thể cho rằng chính sách thu tài chính rất hiệu quả, 51% cho là hiệu quả, còn lại là không liên quan, ít hiệu quả hoặc không hiệu quả. Đặc biệt là chính sách về khung giá đất có đến 38% đánh giá là ít hiệu quả hoặc không có hiệu quả.

Hai là, khung giá đất do Chính phủ ban hành trên thực tế đã không phản ánh kịp thời sự biến động của giá đất trên thị trường: Giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành hàng năm

thấp hơn so với giá thị trường⁸² là một kẽ hở cho những người đầu tư BĐS được hưởng lợi nhuận siêu ngạch ngoài vòng kiểm soát của Nhà nước và cũng là nguyên nhân chính gây thất thu NSNN. Tất nhiên ở đa số các quốc gia cũng tồn tại cơ chế 2 hệ thống giá như Việt Nam, nhưng điều quan trọng là khoảng cách giữa 2 hệ thống giá là không quá xa và nó phản ánh đúng quan hệ cung cầu trên thị trường. Thông thường, trong một nền kinh tế nói chung và thị trường BĐS nói riêng hoạt động tốt và ổn định thì giá đất của 2 hệ thống này thường là tương đồng nhau. Điều này thể hiện sự thiết lập chính xác khung giá đất của cơ quan quản lý đất đai và phản ánh chân thực khả năng sinh lợi từ đất.

Ba là, hệ thống chính sách thuế đối với BĐS chưa phù hợp với điều kiện thực tế: Cơ sở tính thuế SDĐNN, thuế nhà đất (thuế SDĐPNN) không phù hợp, về nguyên tắc thuế đất được xác định trên cơ sở khả năng sinh lời của đất và được biểu hiện bằng giá đất nên căn cứ tính thuế phải là giá đất; thuế chuyển nhượng BĐS còn nhiều bất cập,.. Ngoài ra, qui định xác định lại giá đất theo giá thị trường trong trường hợp giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành không sát với giá thị trường vừa gây khó khăn cho nhà đầu tư lẫn cơ quan thuế.

Bốn là, chính sách thuế đối với BĐS sớm lỗi thời, không đồng bộ và thiếu thống nhất: Cùng với sự hội nhập kinh tế quốc tế và khu vực, nền kinh tế trong nước cũng phát triển nhanh chóng kéo theo sự phát triển của nhiều thị trường trong đó có thị trường BĐS, đồng thời là sự gia tăng tốc độ đô thị hóa. Chính sách thuế đối với BĐS nói chung và chính sách thuế đối với BĐS nói riêng đã hình thành nhưng chưa có lộ trình và định hướng chiến lược trong dài hạn, chưa được nghiên cứu một cách toàn diện, tổng thể các mối quan hệ phát sinh và các chính sách có liên quan, chỉ mang tính chất giải quyết những vấn đề thực tiễn. Do vậy, chính sách rất nhanh lỗi thời, không đồng bộ và thiếu thống nhất, không phát huy hết nguồn lực tài chính từ đất đai, BĐS nhằm phục vụ phát triển đất nước.

Năm là, chưa xóa bỏ hết tư tưởng bao cấp về đất đai, cơ chế “xin – cho” vẫn còn tồn tại: Vấn đề ban hành giá đất thấp hơn giá thị trường nhằm mục đích thuận lợi trong thu thuế, tuy nhiên lại mâu thuẫn khi nhà nước thu hồi đất phải đền bù giải phóng mặt bằng. Việc giao đất, cho thuê đất theo hình thức chỉ định hiện nay vẫn diễn ra, việc đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo qui định của pháp luật đất đai vẫn còn hạn chế, nên quan hệ tài chính trong lĩnh vực đất đai giữa Nhà nước và người sử dụng đất vẫn còn mang nặng tính hành chính.

Sáu là, ngoài các nguyên nhân nêu trên còn nhiều nguyên nhân khác ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường BĐS của nước ta hiện nay như chưa có các chỉ số dự báo thị trường; phát triển không đồng đều giữa các phân khúc, giữa các địa bàn, giữa các chủ thể đầu tư của thị trường; thị trường còn non trẻ, nhiều biến đổi, khó kiểm soát; trong đó nổi

⁸² Trong giai đoạn 1993 - 2004, giá đất do Nhà nước qui định chỉ bằng khoảng 20% đến 40% giá đất trên thị trường, giai đoạn sau năm 2004 đến nay, giá đất do Nhà nước qui định khoảng dưới 70% giá đất trên thị trường.

bật là vấn đề minh bạch của thị trường BĐS, mặt dù thông tin về đất đai là một vấn đề quan tâm nhất, nhưng theo đánh giá của các chủ thể kinh tế tham gia thị trường BĐS thì tỷ lệ người mơ hồ về thông tin rất nhiều.

Bảng 2.24: Đánh giá về chính sách đất đai

Đơn vị tính: %

Chỉ tiêu	Tổng số trả lời	Biết thông tin đầy đủ	Không biết thông tin
Nhận thức thông tin về thông tin qui hoạch đất đai tại trụ sở của doanh nghiệp (hộ gia đình)	100	75	25
Thông tin về qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương khi giao đất, thuê đất đối với doanh nghiệp (hộ gia đình).	100	82	18
Tình trạng đất đai của doanh nghiệp (hộ gia đình) đang sử dụng.	100	25	75
Đánh giá về thủ tục xin giao đất theo Luật Đất đai năm 2003	100	59	41
Đánh giá về các quyền của doanh nghiệp (hộ gia đình) khi được Nhà nước giao đất theo Luật Đất đai 2003.	100	79	21
Đánh giá về thủ tục nhượng quyền sử dụng đất.	100	79	21
Đánh giá về thủ tục được giao quyền sử dụng đất.	100	50	50

Nguồn: Đề tài nghiên cứu cấp nhà nước “Chính sách phát triển Thị trường BĐS ở Việt Nam” – tính toán dựa trên bảng hỏi điều tra của đề tài.

Tóm lại

Trong xu hướng hội nhập kinh tế khu vực và thế giới, thị trường BĐS ở Việt Nam trong thời gian qua cũng theo đà phát triển, tuy chỉ mới hình thành trong thời gian ngắn nhưng đã đạt được những bước phát triển nhất định cả về thị trường sơ cấp và thị trường thứ cấp, góp phần không nhỏ vào việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế xã hội của đất nước. Tuy nhiên, so với các thị trường khác của nền kinh tế thì thị trường BĐS ở Việt Nam còn khá non trẻ nên vẫn còn mang tính tự phát, tồn tại nhiều khiếm khuyết và hạn chế, tình trạng phát triển phi chính thức diễn biến phức tạp, thiếu tính minh bạch và tiềm ẩn nhiều rủi ro, bất ổn. Nhằm để quản lý và tạo môi trường thuận lợi cho thị trường BĐS phát triển, Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách nhằm điều tiết thị trường này, trong đó có chính sách tài chính và đặc biệt là chính sách thuế. Vì vậy trong chương 2 Luận án tập trung vào hai vấn đề chính.

Một là, khái quát sự phát triển của thị trường BĐS Việt Nam thời gian qua.

Hai là, đánh giá thực trạng việc áp dụng chính sách thuế liên quan đến BĐS hiện nay, phân tích mức độ tác động của chính sách thuế đến phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam.

Quá trình phân tích có thể khẳng định sự thành công của Nhà nước trong việc thực thi chính sách thuế nhằm quản lý và điều tiết thị trường BĐS. Tuy nhiên, vẫn còn bộc lộ một số hạn chế mà nguyên nhân chính bao trùm là chính sách thuế hình thành nhưng tính đồng bộ, thống nhất và chặt chẽ chưa cao, chưa phù hợp với điều kiện thực tế, chưa bao quát hết các đối tượng nộp thuế, còn phân biệt đối xử giữa các đối tượng nộp thuế, mức thu thuế chưa hợp lý, thất thu thuế còn phổ biến... chưa đáp ứng yêu cầu là công cụ tài chính quản lý và điều tiết vĩ mô thị trường BĐS nói riêng, nền kinh tế xã hội nói chung. Cần phải tiếp tục xây dựng các giải pháp hoàn thiện chính sách thuế liên quan đến BĐS nhằm phát triển thị trường BĐS, góp phần thực hiện thành công sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước trong thời gian tới. Trong chương 3, Luận án sẽ đưa ra một số giải pháp để khắc phục những tồn tại trên.

CHƯƠNG 3

CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN CHÍNH SÁCH THUẾ ĐỐI VỚI PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

3.1. Định hướng phát triển thị trường bất động sản Việt Nam đến năm 2020

Xuất phát từ tinh thần của Nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ XI của Đảng Cộng sản Việt Nam, trong chiến lược phát triển kinh tế xã hội giai đoạn 2011 – 2020 đã nêu rõ “*Tạo lập đồng bộ và vận hành thông suốt các loại thị trường*” và “*Phát triển lành mạnh, bền vững thị trường bất động sản, ngăn chặn tình trạng đầu cơ; hoàn thiện cơ chế vận hành sàn giao dịch bất động sản*”. Ngoài ra, trong các giải pháp hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa có đưa ra giải pháp phát triển đồng bộ các yếu tố thị trường và các loại thị trường: “*Khẩn trương nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống pháp luật, chính sách đất đai, bảo đảm hài hòa các lợi ích của Nhà nước, của người giao lại quyền sử dụng đất và của nhà đầu tư; tạo điều kiện thuận lợi để sử dụng đất đai có hiệu quả; khắc phục tình trạng sử dụng lãng phí và tham nhũng đất đai. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân bị thu hồi đất tham gia góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào các dự án đầu tư, kinh doanh. Nhà nước tạo lập, quản lý thị trường bất động sản và chủ động tham gia thị trường với tư cách là chủ sở hữu đất đai và nhiều tài sản trên đất để phát triển và điều tiết thị trường*”. Thực hiện Nghị quyết này, Bộ Xây dựng đã trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt “*Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030*” [11], hoàn thiện “*Đề án phát triển thị trường BĐS*” [10]. Với chủ trương đó, kết hợp cùng với thực tiễn nghiên cứu, Luận án đưa ra mục tiêu, quan điểm và định hướng phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam đến năm 2020 với các nội dung sau:

3.1.1. Mục tiêu phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam

Mục tiêu phát triển thị trường BĐS Việt Nam là phát triển một thị trường BĐS lành mạnh, bền vững, nhằm thu hút nguồn vốn đầu tư và đẩy nhanh tốc độ chu chuyển vốn trong nền kinh tế, sử dụng hiệu quả quỹ đất, đồng thời tăng thu cho NSNN từ BĐS. Để đạt được mục tiêu nêu trên, việc phát triển thị trường BĐS cần hướng vào những mục tiêu cụ thể sau:

- Định hướng của nhà nước về phát triển thị trường BĐS được thể chế hóa thông qua các cơ chế chính sách và chủ động tham gia thị trường với tư cách là chủ sở hữu đất đai của nhà nước.
- Phát triển thị trường BĐS lớn mạnh toàn diện, đặc biệt là BĐS ở khu vực đô thị, khu vực trung tâm, phát huy tối đa nguồn lực từ BĐS, tạo ra giá trị gia tăng cho

BDS, tránh lãng phí đất, hạn chế tối đa các hoạt động ngầm trên thị trường phi chính thức, tình trạng tự phát và đầu cơ BDS.

- Thu hút và khuyến khích mọi thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển hàng hóa BDS. Nhà nước tạo điều kiện thuận lợi, bình đẳng, đảm bảo lợi ích thỏa đáng cho các thành phần kinh tế tham gia vào thị trường.
- Nhằm tạo môi trường thuận lợi và an toàn cho các giao dịch trên thị trường BDS, đòi hỏi phải phát triển các dịch vụ hỗ trợ thị trường BDS như: xây dựng hệ thống thông tin theo dõi, dự báo thị trường,... đồng thời tăng cường các biện pháp chống đầu cơ, hạn chế các giao dịch ngầm.

3.1.2. Quan điểm phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam

Quan điểm về chế độ sở hữu đất đai: Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do nhà nước đại diện làm chủ sở hữu và thống nhất quản lý, giao cho các tổ chức và cá nhân quyền sử dụng đất đai theo qui định của pháp luật. Quyền sử dụng đất được xem là hàng hóa đặc biệt được tham gia trên thị trường BDS dưới sự quản lý và điều tiết của nhà nước.

Quan điểm về quản lý, điều tiết và phát triển thị trường BDS: Phát triển thị trường BDS trên cơ sở tôn trọng qui luật khách quan của nền kinh tế thị trường, phát triển thị trường BDS phù hợp với điều kiện phát triển chung của đất nước, có kế thừa và chọn lọc các thành tựu phát triển thị trường BDS của các nước trên thế giới, đáp ứng yêu cầu hội nhập kinh tế Quốc tế và khu vực, phù hợp với tiến trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Quan điểm về hoàn thiện chính sách quản lý và phát triển thị trường BDS: Thị trường BDS phát triển trong khuôn khổ pháp luật về BDS, trong đó cần sửa đổi, bổ sung các qui định về đất đai cũng như các chính sách khác có liên quan đến thị trường BDS phù hợp với tiến trình phát triển đất nước. Đa dạng hóa hệ thống chính sách phát triển thị trường BDS và hoàn thiện hệ thống quản lý, điều hành hoạt động của thị trường, phối hợp đồng bộ với các cơ quan quản lý nhà nước về BDS.

3.1.3. Các nội dung định hướng phát triển thị trường bất động sản Việt Nam đến năm 2020

Trong xu hướng hội nhập kinh tế quốc tế và khu vực giai đoạn 2011 – 2020 tăng nhanh, các nước đang phát triển ngày càng đóng vai trò quan trọng trong nền kinh tế thế giới, kinh tế khu vực Châu Á dần trở thành trung tâm kinh tế thế giới bên cạnh những nền kinh tế phát triển như EU, Bắc Mỹ... Nền kinh tế Việt Nam hòa nhập cùng với tiến trình phát triển kinh tế khu vực và thế giới, bên cạnh đó quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước được đẩy mạnh trong giai đoạn này. Thị trường BDS Việt Nam cũng không ngừng phát triển cùng với sự phát triển của nền kinh tế cả nước. Theo đó, định hướng phát triển thị trường BDS đến năm 2020 với những nội dung sau:

Thứ nhất, thị trường BĐS Việt Nam phát triển ổn định và bền vững, góp phần phát triển kinh tế chung của cả nước.

Thứ hai, công khai và minh bạch hóa thông tin trong các hoạt động của thị trường BĐS trên cơ sở kiện toàn các sàn giao dịch BĐS, xây dựng các chỉ số đo lường thị trường BĐS, công khai các thông tin về qui hoạch và sử dụng đất...

Thứ ba, quá trình đô thị hóa, vấn đề di dân và phân bố dân cư đô thị, cùng với dân số không ngừng gia tăng với tốc độ rất cao, bên cạnh đó dân số trẻ đông không những làm tăng tỷ lệ sinh mà tình hình chia tách hộ diễn ra là tất yếu. Đây là các yếu tố làm tăng cầu nhà ở trong tương lai, đặc biệt là khu vực đô thị. Vì vậy, phát triển thị trường BĐS phải đáp ứng nhu cầu của thị trường, tập trung vào những phân khúc thị trường phù hợp với khả năng chi trả của đông đảo người dân, nhất là đối tượng người có thu nhập trung bình và thấp.

Thứ tư, thực hiện những cam kết của Việt Nam gia nhập WTO có liên quan đến thị trường BĐS: Đó là (i) cam kết về minh bạch hóa chính sách; (ii) cam kết về không phân biệt đối xử tối huệ quốc và đối xử quốc gia; (iii) cam kết về tạo thuận lợi cho môi trường đầu tư, môi trường kinh doanh; (iv) cam kết mở cửa thị trường dịch vụ như dịch vụ kinh doanh BĐS, dịch vụ cho thuê BĐS, dịch vụ xây dựng và thi công...

3.2. Các giải pháp hoàn thiện chính sách đối với phát triển thị trường bất động sản Việt Nam

3.2.1. Giải pháp chung về hệ thống chính sách phát triển thị trường bất động sản

Việc ban hành hệ thống chính sách pháp luật liên quan đến phát triển thị trường BĐS, đòi hỏi phải đảm bảo:

Một là, tính đồng bộ trong việc ban hành và tổ chức thực hiện chính sách: Nhà nước xây dựng hệ thống pháp luật liên quan đến thị trường BĐS phải thống nhất, đồng bộ, tránh trường hợp nhiều ban ngành quản lý ra quyết định, quy định chồng chéo như hiện nay, nhằm tạo hành lang pháp lý cho thị trường BĐS vận hành và phát triển. Tổ chức tốt công tác kiểm tra, giám sát việc thực thi pháp luật trong đầu tư, giao dịch trên thị trường BĐS.

Hai là, ổn định chính sách: Chính sách, pháp luật về BĐS, qui hoạch đất đai phải mang tính chiến lược và ổn định, thay đổi theo lộ trình, không thường xuyên thay đổi, gây khó khăn và ảnh hưởng đến chiến lược đầu tư dự án của chủ đầu tư, vì hầu hết các dự án BĐS đều có thời gian thực hiện cũng như thu hồi vốn rất dài.

3.2.2. Giải pháp về chính sách đất đai phát triển thị trường bất động sản

Tiền đề cho quá trình phát triển thị trường BĐS có thể nói là chính sách đất đai, chính sách đất đai phù hợp, thông thoáng là “điều kiện cần” thúc đẩy thị trường BĐS phát triển.

Ngược lại, chính sách đất đai chưa phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội sẽ kìm hãm quá trình phát triển của thị trường BĐS nói riêng, toàn nền kinh tế nói chung. Nhằm hỗ trợ cùng chính sách thuế đối với phát triển thị trường BĐS Việt Nam, chính sách đất đai cần sửa đổi những nội dung sau:

- ❖ *Về chế độ sở hữu đất đai:* Đảm bảo nguyên tắc đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý về đất đai. Nhằm đảm bảo lợi ích giữa các bên trong quan hệ quản lý về đất đai, tránh chông chéo pháp luật, cần thống nhất mỗi đối tượng chỉ do một luật điều chỉnh và do một Bộ, ngành đảm trách.
- ❖ *Về chế độ giao đất, cho thuê đất:* Chỉ áp dụng hai chế độ là giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc không thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất. Trong đó, chế độ giao đất có thời hạn ổn định lâu dài cho tất cả các mục đích sử dụng đất, đối với trường hợp cho thuê đất thì có thời hạn, trả tiền thuê hàng năm hoặc trả một lần. Từ đó mới có thể thống nhất phương pháp tính tiền sử dụng đất và tính tiền thuê đất tùy theo thời hạn thuê.
- ❖ *Về cung cấp “đất sạch” cho các đơn vị thực hiện dự án:* Nhà nước chịu trách nhiệm bồi thường, giải phóng mặt bằng và thu hồi đất, sau đó cung cấp “đất sạch” cho các đơn vị để thực hiện dự án theo quy hoạch (giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê) thông qua hình thức đấu giá, đấu thầu dự án, chuyển nhượng chỉ định hoặc đấu thầu có hạn chế quyền sử dụng đất. Một mặt tránh được những trường hợp “đôi đầu” giữa nhà đầu tư và chủ đất trong quá trình đền bù, di dời, giải phóng mặt bằng và làm chậm tiến độ thực hiện dự án; mặt khác khắc phục được tình trạng giao đất, cho thuê đất theo hình thức chỉ định mang nặng tính “xin – cho” gây mất công bằng và đồng thời thất thu cho NSNN. Trường hợp không chịu di dời nhà nước áp dụng biện pháp cưỡng chế hoặc phạt theo luật định như mô hình của Singapore⁸³, đảm bảo công bằng và bình đẳng với mọi tổ chức, cá nhân trong quá trình bồi thường, giải phóng mặt bằng.
- ❖ *Giá quyền sử dụng đất:* Chính sách đất đai phải xuất phát từ quy luật hình thành và phân phối địa tô của đất đai. Nhà nước sẽ thu về một phần giá trị tăng thêm trên đất đai do các đầu tư xã hội làm tăng giá trị của đất đai; còn khi thu hồi đất đai, Nhà nước sẽ thực hiện đền bù phần giá trị đầu tư thêm của chủ thể sử dụng đất đầu tư vào cải tạo đất và các nguồn lợi đang có trên đất theo giá cả thị trường. Đảm bảo công bằng giữa nhà nước, người có quyền sử dụng đất và chủ đầu tư dự án, tạo điều kiện cho các nhà

⁸³ Tại Singapore, Nhà nước ban hành luật về thu hồi đất (Land Acquisition Act) bảo đảm có đủ đất dùng, nhà nước chịu trách nhiệm giải tỏa, di dời đối với các tổ chức và cá nhân có đất bị trưng dụng, những trường hợp không chịu di dời khi nhà nước thu hồi đất sẽ áp dụng hình thức cưỡng chế hoặc phạt theo Luật xâm chiếm đất công (State Lands Encroachment Act).

đầu tư phát triển dự án BĐS. Tuy nhiên, khái niệm giá thị trường ở đây là giá do nhà nước ban hành sát với giá thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tránh trường hợp qui định giá thị trường chung chung như hiện nay dẫn đến có nhiều cách hiểu khác nhau, quá trình xác định giá thị trường qua nhiều khâu, nên ách tắc trong việc đền bù giải phóng mặt bằng và nộp tiền sử dụng đất, ảnh hưởng đến tiến độ phát triển dự án BĐS.

- ❖ *Xây dựng giá đất ban hành của nhà nước theo sát giá thị trường:* Giá đất UBND cấp tỉnh ban hành hàng năm phải được xây dựng theo nguyên tắc thị trường, sát với giá thị trường chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được sử dụng cho nhiều mục đích khác nhau như: Làm cơ sở tính tiền sử dụng đất; tính tiền thuê đất; tính tiền bồi thường khi thu hồi đất; tính các nghĩa vụ tài chính, thuế đối với nhà nước... Việc công bố bảng giá đất hàng năm sát với giá thị trường là góp phần nâng cao hiệu quả của công tác quản lý Nhà nước về đất đai, giúp cho các nhà quản lý thị trường BĐS nói chung và quản lý giá đất nói riêng có cái nhìn tổng quan hơn về giá thị trường để có chính sách điều chỉnh cho phù hợp.
- ❖ *Đảm bảo quyền bình đẳng giữa nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài:* Phù hợp với tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế và khu vực, vấn đề phân biệt đối xử giữa “Việt Nam” và “nước ngoài” phải được xóa bỏ. Vì vậy, thống nhất nghĩa vụ tài chính giữa các đối tượng được giao đất và thuê đất là cần thiết. Do đất đai Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân, nhà nước đại diện làm chủ sở hữu và giao đất lại cho các tổ chức và cá nhân sử dụng, nên về đối tượng giao đất có hạn chế, cụ thể đối tượng là tổ chức và cá nhân nước ngoài không được nhận giao đất mà chỉ được thuê đất, nhưng nghĩa vụ tài chính của hai đối tượng này phải tương đương nhau để đảm bảo công bằng.
- ❖ *Tạo quỹ đất phát triển dự án BĐS:* Cần phải kiểm tra, thanh tra thường xuyên tình hình sử dụng đất và xử lý kịp thời các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, đặc biệt là tình trạng qui hoạch treo; có biện pháp chế tài cụ thể, từ đó có thể ngăn chặn, phát hiện và xử lý các trường hợp phê duyệt dự án không theo qui hoạch, kế hoạch, thực hiện thu hồi đất và giao cho các chủ dự án có khả năng đầu tư phát triển dự án.
- ❖ *Đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:* Hiện nay thủ tục xin cấp sổ đỏ, sổ hồng phức tạp, tốn nhiều thời gian đã khiến cho thị trường phi chính thức phát triển với quy mô lớn. Vì vậy, cải cách và tinh giảm thủ tục hành chính, đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, cũng như phê duyệt và triển khai các dự án đầu tư BĐS sẽ tạo hàng hóa có đầy đủ tính pháp lý cho thị trường, góp phần thúc đẩy thị trường BĐS phát triển.

3.2.3. Giải pháp về chính sách vốn phát triển các dự án bất động sản

Thị trường BĐS hiện nay đang trên đà phát triển, nhưng hầu hết các doanh nghiệp đều "khát" vốn, chưa hình thành thị trường vốn liên thông huy động vốn mới để thị trường BĐS phát triển lành mạnh. Theo như kinh nghiệm nhiều nước trên thế giới, nguồn vốn tài trợ cho nhu cầu phát triển thị trường BĐS, ngoài nguồn vốn đầu tư trực tiếp từ các nhà đầu tư, phần lớn nguồn vốn được huy động gián tiếp thông qua các kênh: vốn tín dụng từ các ngân hàng thương mại; kênh cung cấp vốn thông qua hệ thống thế chấp và tái thế chấp trong hệ thống ngân hàng; kênh tiết kiệm BĐS; kênh huy động vốn thông qua trái phiếu và cổ phiếu BĐS; và kênh huy động vốn thông qua quỹ đầu tư tín thác BĐS... Có thể nói rằng các doanh nghiệp kinh doanh BĐS tại Việt Nam chỉ dựa vào ba nguồn huy động vốn chính, đó là: nguồn vốn chủ sở hữu; vay từ các ngân hàng thương mại; và huy động từ khách hàng. Việc phụ thuộc quá nhiều vào ba nguồn vốn trên và đặc biệt là nguồn vốn vay từ các ngân hàng thương mại khiến cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS luôn rơi vào tình trạng thiếu vốn. Bên cạnh đó, chính sách cho huy động vốn đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS thường xuyên thay đổi, không ổn định càng gây khó khăn hơn trong việc tiếp cận các nguồn vốn phát triển thị trường BĐS.

Trong điều kiện hiện nay, với trình độ phát triển của thị trường BĐS Việt Nam, vốn cho thị trường BĐS là một yếu tố quan trọng, đặc biệt là vốn trung và dài hạn. Cần nhanh chóng triển khai nhiều chính sách về các công cụ tài chính cho thị trường BĐS nhằm bảo đảm nguồn lực tài chính cho các doanh nghiệp đầu tư phát triển dự án BĐS, tiếp tục hoàn thiện các chính sách khác đồng bộ với việc hình thành các công cụ tài chính cho thị trường BĐS. Cụ thể: (i) tăng cường vốn tín dụng trung và dài hạn cho thị trường BĐS thông qua thu hút vốn tín dụng từ các nguồn nước ngoài, xây dựng thị trường mua bán nợ để giúp các ngân hàng thương mại có được nguồn vốn trung và dài hạn trong bối cảnh thị trường tiền gửi huy động đa phần là vốn ngắn hạn như hiện nay; (ii) phát triển mô hình chứng khoán hóa BĐS; (iii) thực hiện các nghiệp vụ Repo; (iv) phát triển nguồn vốn thông qua quỹ đầu tư tín thác BĐS...

3.3. Các giải pháp về hoàn thiện chính sách thuế đối với phát triển thị trường bất động sản Việt Nam

Ngân sách trung ương và địa phương Việt Nam ngày nay phải đối mặt với những trách nhiệm nặng nề đó là nhu cầu gia tăng ngân sách nhằm tiếp tục phục vụ phát triển đất nước, đồng thời nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong thời gian tới, góp phần phát triển thị trường BĐS lành mạnh, bền vững. Những hạn chế về ngân sách và hiệu quả trong quản lý đất đai, thuế đối với BĐS được xem là ưu tiên hàng đầu trong thời gian tới và cải cách, hoàn thiện hơn nữa chính sách thuế này là điều tất yếu. Sau đây là một số giải pháp đưa ra nhằm mục tiêu đổi mới và hoàn thiện chính sách thuế đối với BĐS tại Việt Nam.

3.3.1. Đổi mới thuế sở hữu (sử dụng) bất động sản

Đôi với điều kiện của Việt Nam hiện nay, cùng một đối tượng chịu thuế là đất nhưng được điều chỉnh bởi hai luật thuế khác nhau là thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế nhà đất (thuế sử dụng đất phi nông nghiệp). Do vậy, cần nghiên cứu xây dựng Luật thuế Bất động sản thay thế cho hai luật thuế này, vừa thống nhất về căn cứ tính thuế cũng như thuế suất, thuận lợi cho việc so sánh, phân tích, đánh giá và thiết kế thuế suất; vừa đơn giản và tiết kiệm chi phí trong quá trình hành thu, khắc phục được tâm lý phải nộp nhiều loại thuế của người dân. Đặc biệt, đối với các vùng nông thôn, hầu hết các hộ gia đình vừa có đất ở, vừa có đất làm nông nghiệp nên chỉ cần một sổ đất, một hóa đơn thuế đất hàng năm.

Đôi với nhà, như phân tích ở chương 2, việc sử dụng công cụ thuế để điều tiết thu nhập từ những người có thu nhập cao là rất cần thiết, đặc biệt đối với Việt Nam hiện nay chưa có chính sách thuế tài sản. Vì vậy, xây dựng chính sách thu thuế nhà tại Việt Nam có tầm quan trọng trong thực hiện công bằng xã hội, điều tiết thu nhập của các đối tượng có thu nhập cao như là một thuế tài sản, hạn chế đầu cơ nhà, sử dụng nhà không hiệu quả, đồng thời là nguồn thu đầy tiềm năng cho NSNN, nhất là nguồn thu ngân sách ngày càng hạn hẹp do tiến trình tự do hóa thương mại quốc tế như ngày nay. Qua phần nghiên cứu chính sách thuế BĐS ở các nước chúng ta đều thấy hầu hết các nước đều thu thuế nhà, các nước tiên tiến mức thu thuế nhà cao hơn. Tại Việt Nam giá mua nhà rất cao, nhưng sau đó không phải nộp thuế nhà (thuế đất lại thấp) nên thường dẫn đến tình trạng đầu cơ nhà gây sốt giá trên thị trường, càng làm khó khăn hơn cho nhà nước khi giải quyết nhà ở cho dân nói chung, cho người có thu nhập thấp nói riêng. Theo đó, hướng xây dựng sắc thuế BĐS tại Việt Nam như sau:

❖ Về đối tượng chịu thuế

Đối tượng chịu thuế là (i) tất cả các loại đất được nhà nước giao để sử dụng, không phân biệt mục đích sử dụng đất, bao gồm: đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản,... đất phi nông nghiệp, không thu thuế đối với đất nhà nước cho thuê (trường hợp này người thuê đất không có đầy đủ các quyền như người được nhà nước giao đất); (ii) công trình xây dựng trên đất. Trừ các BĐS sử dụng vào mục đích đặc biệt và công cộng.

❖ Về đối tượng nộp thuế

Đối tượng nộp thuế là các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà thuộc đối tượng chịu thuế. Trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thì người đang sử dụng đất là người nộp thuế.

❖ Về căn cứ tính thuế

Qua nghiên cứu lý thuyết và thực nghiệm đã chứng minh rằng tính thuế dựa trên giá trị thị trường BĐS là lý tưởng nhất đảm bảo nguyên tắc công bằng, khả năng trả thuế khách quan

và minh bạch. Đồng thời dự kiến sẽ nâng cao số thu ngân sách và có tác động tích cực về chính sách sử dụng đất cũng như chính sách kinh tế. Các nước trên thế giới hầu hết cũng sử dụng giá trị thị trường BĐS làm cơ sở thuế. Tuy nhiên, việc xác lập giá trị trường đòi hỏi phải xác lập quyền sở hữu (sử dụng) tài sản, xác lập bản đồ địa chính khu đất, đăng ký BĐS... Việt Nam cũng như một số nước dữ liệu này thường không đầy đủ, hạn chế hoặc không thể tiếp cận được, việc thiết lập một hệ thống giá trị thị trường phải mất nhiều thời gian và được thực hiện theo lộ trình.

Mức thuế đất và nhà có thể xác định riêng biệt, sau đó kết hợp để hình thành thuế BĐS. Mức thu thuế BĐS dựa trên khả năng chi trả thuế, mức độ tiêu thụ các dịch vụ công cũng như khả năng cung ứng dịch vụ công. Mục tiêu thu thuế BĐS là nhằm nâng cao năng suất sử dụng đất và tăng một phần thu thuế nhằm cung cấp tốt hơn các dịch vụ công trong bối cảnh xã hội ngày một gia tăng dân số. Mặt khác, BĐS là tài sản gắn liền với công sức lao động, sự tích lũy lâu dài của người dân, và đây là phần thu nhập còn lại sau thuế thu nhập, nên mức thu của thuế này cũng không quá cao.

Với lý luận như trên, thuế BĐS Việt Nam được xây dựng như sau:

Thuế bất động sản = Thuế đất + Thuế công trình xây dựng (nhà)

Trong đó:

$$\text{Thuế đất} = \frac{\text{Diện tích đất}}{\text{chịu thuế}} \times \frac{\text{Giá tính thuế}}{\text{đất (m}^2\text{)}} \times \frac{\text{Tỷ lệ giá trị đất}}{\text{tính thuế (\%)}} \times \text{Thuế suất}$$

$$\text{Thuế nhà} = \frac{\text{Diện tích nhà}}{\text{chịu thuế}} \times \frac{\text{Giá trị nhà xây}}{\text{dựng (m}^2\text{)}} \times \text{Thuế suất}$$

i) Thuế đất

- *Diện tích đất*: Diện tích đất tính thuế là diện tích đất sử dụng hợp pháp, không phân biệt đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, qui định này phù hợp với đặc điểm tình hình quản lý đất đai hiện nay tại Việt Nam là rất nhiều trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời hạn chế thất thu thuế và công bằng trong thu thuế. Riêng đối với đất lấn chiếm thực hiện phạt vi phạm và tiến hành cưỡng chế thu hồi đất chứ không thực hiện thu thuế đất.

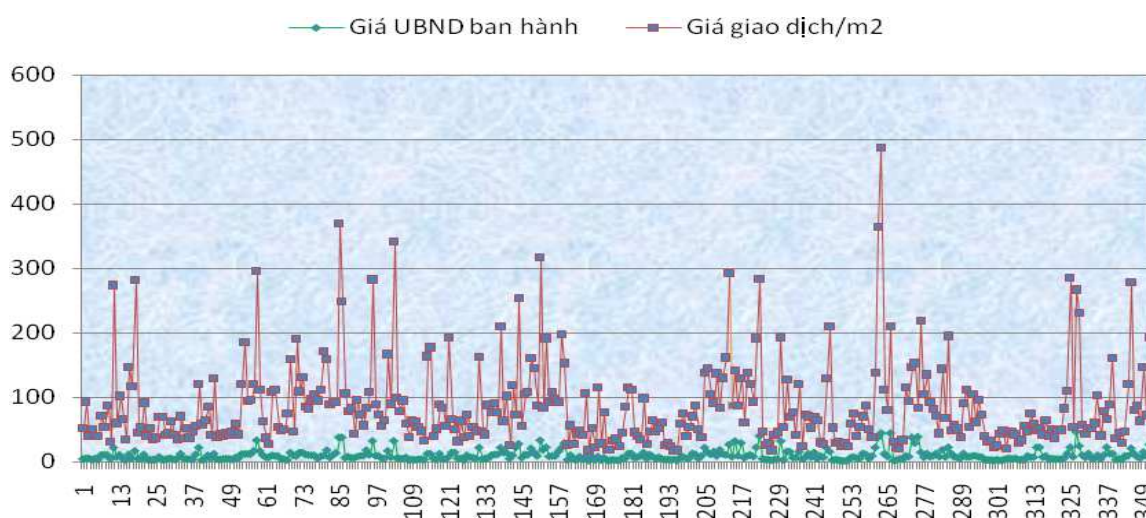
Với điều kiện Việt Nam hiện nay rất khó qui định diện tích đất trong hạn mức và ngoài hạn mức, do hệ thống thông tin có sẵn không đáp ứng yêu cầu thống kê tổng diện tích đất sử dụng của từng đối tượng trong phạm vi cả nước, xác định diện tích trong và ngoài hạn mức của từng đối tượng sử dụng đất đòi hỏi chi phí hành chính rất lớn, nên việc thu thuế sẽ không hiệu quả. Mặt khác, nếu xác định hạn mức sử dụng đất phải cộng dồn diện tích

đất sử dụng, sau đó xác định diện tích đất trong hạn mức, trong khi giá đất tính thuế tùy thuộc vào từng địa phương qui định, về tính chất sắc thuế này chủ yếu do địa phương quản lý và nguồn thu để lại cho ngân sách địa phương nên việc cộng dồn diện tích đất để tính thuế không khả thi trong phân cấp tài chính thuế ở từng địa phương.

- *Giá tính thuế đất*: Là giá trị thị trường của đất (1 m²), được UBND cấp tỉnh công bố hàng năm tùy theo mục đích sử dụng. Giá này đồng thời cũng là căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyên nhượng đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ và tính giá bồi thường khi nhà nước thu hồi đất... Qui định này nhằm đảm bảo thống nhất giữa chính sách thu thuế BĐS với các chính sách tài chính khác.

Về phương pháp xác định bảng giá đất hàng năm sát với giá thị trường chuyên nhượng, như trình bày ở phụ lục 3.1: “Xây dựng mô hình giá đất và giá BĐS”, Cây Quyết định phân tích giá đất cho từng phân khúc cụ thể bằng mô hình Cây nhị phân, nên cho kết quả ước tính giá khá chính xác ứng với từng phân khúc thị trường. Do vậy, kết quả phân tích Cây Quyết định là cơ sở cho việc xây dựng bảng giá đất hàng năm sát với giá thị trường BĐS.

Qua phân tích từ bộ dữ liệu BĐS thu thập được trên địa bàn TP.Hồ Chí Minh⁸⁴ cho thấy giá đất do UBND thành phố công bố hàng năm là khá thấp so với giá trên thị trường, được thể hiện ở bảng dưới đây.

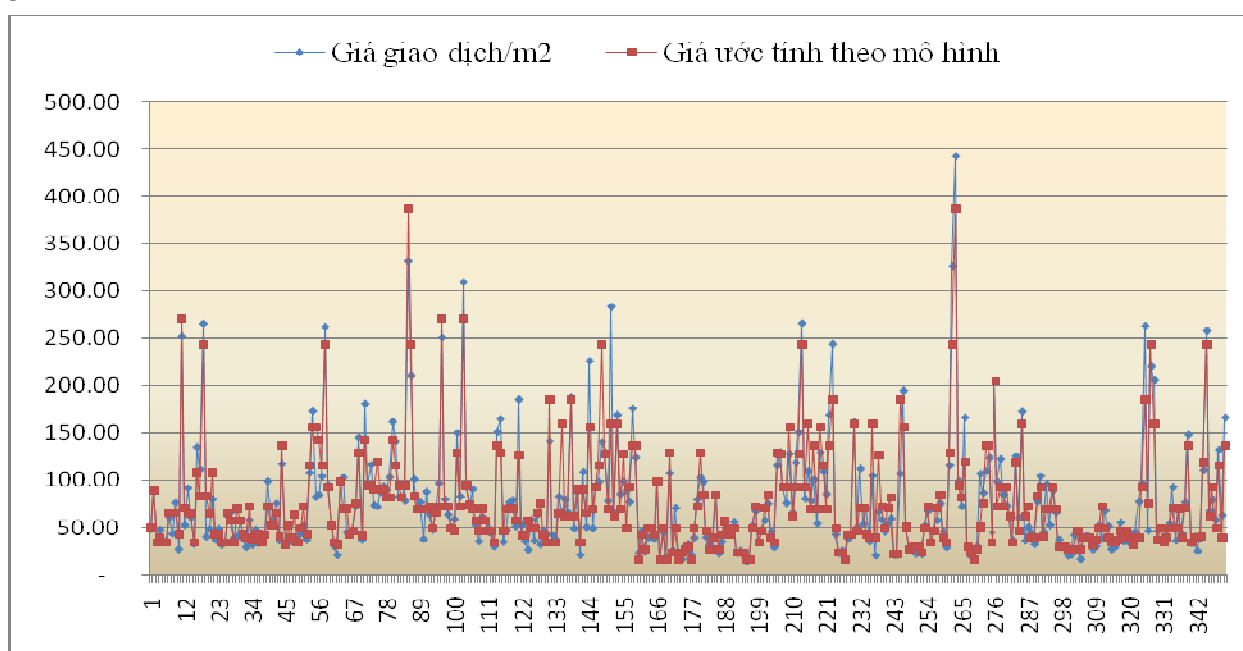


Nguồn: Tác giả tính toán từ giá điều tra và giá do UBND cấp tỉnh ban hành.

Hình 3.1: So sánh giá đất giao dịch trên thị trường và giá đất do UBND TP.Hồ Chí Minh ban hành

⁸⁴ Theo mẫu thiết kế sẵn tại phụ lục 3.2: “Phiếu thu thập thông tin giá đất”

Kết quả phân tích hồi qui bằng mô hình Cây Quyết định giá đất/m² với mức độ giải thích R² là 86,238%, ước tính giá cả đất đai cho toàn thị trường tại khu vực nghiên cứu từ dữ liệu mẫu. Kết quả ước tính của mô hình được thể hiện qua bảng dưới đây với sự đan xen lẫn nhau của giá điều tra và giá ước tính, cho thấy mô hình ước tính giá đất sát với giá trị thị trường chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, do quá trình khảo sát chủ yếu là điều tra giá rao bán, giá giao dịch chỉ là ước tính, nên giá đất thực tế điều tra và giá đất mô hình ước tính không hoàn toàn khớp nhau là điều hiển nhiên. Song, để giải thích sự biến thiên giá cả đất đai trên quy mô toàn bộ thành phố Hồ Chí Minh bộ dữ liệu nghiên cứu này có thể chưa hoàn toàn phù hợp. Tuy nhiên ở một chừng mực nào đó, phân tích mô hình hồi qui Cây Quyết định cơ bản đã thể hiện được những ý tưởng đặc trưng của một hàm giá đất với độ giải thích khá lớn.



Nguồn: Tác giả tính toán từ giá điều tra và mô hình Cây Quyết định

Hình 3.2: So sánh giá ước tính của mô hình và giá giao dịch quyền sử dụng đất (m²)

Giá tính thuế đất (hay giá do UBND cấp tỉnh ban hành) ổn định 5 năm, sau mỗi năm giá được điều chỉnh một lần thông qua chỉ tiêu chỉ số giá đất. Theo như kinh nghiệm các nước, phương pháp điều chỉnh biến động giá thị trường BĐS bằng chỉ số hóa không qua đánh giá lại giúp tiết kiệm thời gian và chi phí do đánh giá lại giá đất, nhưng phương pháp điều chỉnh biến động giá thị trường BĐS bằng chỉ số hóa thông thường được quy định hàng năm cho 3 đến 4 năm, sau đó phải thực hiện đánh giá lại. Vì việc xác định chỉ số phải bao quát hết các chỉ số của thị trường, nếu không có một chỉ số chung cho tất cả các BĐS có thể làm bóp méo giá cả sau điều chỉnh gây mất công bằng trong công bố giá đất. Với điều kiện của Việt Nam và rút kinh nghiệm từ các nước, giá đất ở Việt Nam có thể ổn định 5 năm thực hiện đánh giá lại một lần, hàng năm điều chỉnh giá đất thông qua hệ thống chỉ số giá BĐS.

- *Tỷ lệ giá trị đất tính thuế*: Nhằm thuận lợi trong công tác hành thu thuế, học hỏi kinh nghiệm thu thuế ở một số nước, giá tính thuế đất thường thấp hơn giá trị thị trường, thông thường vào khoảng trên 70% giá trị thị trường. Đối với Việt Nam, cân đối nguồn thu từ giá tính thuế đất và thuế suất, kế thừa luật thuế nhà đất (thuế SDĐPN) hiện hành, tỷ lệ giá trị đất tính thuế Luận án đề xuất là 70% giá trị đất tính thuế.

- *Thuế suất*: Về nguyên tắc thu thuế phải dựa trên khả năng sinh lợi của đất, nên thuế suất được thay đổi phụ thuộc vào mục đích sử dụng đất. Đối với đất ở vừa không có khả năng sinh lợi, vừa đáp ứng nhu cầu thiết yếu của con người và không đòi hỏi mức sử dụng dịch vụ công quá cao như: công an, chiếu sáng, vệ sinh... nên mức điều tiết thuế đối với đất ở thấp hơn so với đất sử dụng vào kinh doanh; đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp điều tiết thuế cao hơn đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Đặc biệt đối với đất bỏ hoang không sử dụng thuế điều tiết cao hơn so với đất đã đưa vào sử dụng, nhằm hạn chế đầu cơ đất, tích tụ đất và khuyến khích sử dụng đất có hiệu quả.

+ Căn cứ xác định mức thuế suất tùy theo mục đích sử dụng đất được thực hiện bằng phương pháp phân tích tác động của các biến độc lập lên biến phụ thuộc là giá đất. Công cụ thực hiện là phân tích mô hình Cây Quyết định bằng phần mềm DTREG⁸⁵, căn cứ vào mức độ tác động của các biến độc lập đến giá đất của từng khu vực theo mục đích sử dụng đất như: đất ở, đất có khả năng kinh doanh... để xác định hệ số ảnh hưởng của các biến đến giá đất ứng với từng phân khúc thị trường, trên cơ sở các hệ số đã tính toán được Luận án đề xuất mức thuế suất phù hợp theo mục đích sử dụng đất.

Bảng 3.1: Tính hệ số của các biến dựa vào Cây Quyết định phân lớp giá đất⁸⁶

Yếu tố		Thứ tự node	Giá trị đất tương ứng với node (triệu đồng/m ²)	Hệ số
Vị trí khu vực	Ở	18	49,02	1
	Buôn bán	2; 19	58,44; 67,37	1,4
	Văn phòng; Khách sạn	3	144,11	3,5

Nguồn: Tác giả tính toán từ Cây Quyết định giá đất/m².

⁸⁵ Xem phụ lục 3.1: “Xây dựng mô hình giá đất và giá bất động sản” và phụ lục 3.3: “Mô hình Cây Quyết định giá đất”

⁸⁶ Xem phụ lục 3.3: “Mô hình Cây Quyết định giá đất”

Như vậy, căn cứ vào hệ số tính toán được ở trên cho thấy, hệ số đối các khu vực nhà ở, khu vực có khả năng buôn bán và khu vực làm văn phòng, khách sạn có hệ số tương ứng ảnh hưởng đến giá lần lượt là 1; 1,4 và 3,5. Có nghĩa, đất thuộc khu vực buôn bán sẽ có giá trung bình cao hơn đất chỉ dùng vào mục đích ở là 1,4 lần; tương tự đất thuộc khu vực làm văn phòng, khách sạn trung bình có giá cao hơn khu vực đất ở là 3,5 lần. Căn cứ hệ số này Luận án đề xuất mức thuế suất thuế BĐS phù hợp ứng với từng vị trí khu vực như sau.

Bảng 3.2: Thuế suất tùy vào mục đích sử dụng đất

Mục đích sử dụng đất	Thuế suất so với thuế suất của đất ở
Đất ở	100%
Đất khu vực kinh doanh buôn bán	140%
Đất khu vực làm văn phòng, khách sạn	350%

Nguồn: Tác giả tính toán.

+ Đối với đất bỏ hoang không sử dụng, chủ sở hữu (sử dụng) nộp thuế với mức thuế suất cao hơn đất đã đưa vào sử dụng, nhằm tránh tình trạng sử dụng đất lãng phí, hạn chế đầu cơ, tích tụ đất, đồng thời khi đất bỏ hoang không đưa vào sử dụng sẽ không tạo ra sản phẩm cũng như việc làm, nhà nước sẽ thất thu một phần thuế (chẳng hạn không thu được thuế nhà, thuế thu nhập do cho thuê nhà...). Vì vậy, để có đủ ngân sách duy trì mức chi tiêu tương tự và mức độ cung cấp dịch vụ công tương tự, không có yếu tố bù trừ bởi những nơi khác, thuế đất trống phải tăng lên nhằm bù đắp nguồn thu do đất không đưa vào sử dụng. Thông qua kỹ thuật phân tích hàm hồi qui, bóc tách tỷ trọng giá trị “chất lượng” của BĐS được hình thành do vốn và sức lao động của chủ sở hữu đất tạo ra và phần “vị thế” do xã hội mang lại. Trường hợp này được hiểu rằng, nhà nước đầu tư công tạo ra “vị thế” BĐS và có quyền điều tiết một phần từ giá trị BĐS, tuy nhiên do chủ đất không đưa đất vào sử dụng nên thuế đất trống được điều tiết cao hơn so với đất đã sử dụng xem như khoảng bù đắp NSNN tạo ra “vị thế” của BĐS. Song, mỗi vùng vị thế khác nhau có tỷ lệ xây dựng và mức độ xây dựng khác nhau, nên phải được xem xét trong một phân tích cuối cùng một cách tổng quát tại mỗi cực vị thế để xác định thuế suất cụ thể theo từng khu vực. Theo đó, thuế suất thuế đất trống được xác định tại 4 Quận nghiên cứu thí điểm như sau⁸⁷:

⁸⁷ Xem xác định các đại lượng “vị thế” và “chất lượng” tại phụ lục 3.1: “Xây dựng mô hình giá đất và giá bất động sản”

Bảng 3.3: Tỷ lệ thu thuế đất trồng

Quận	% Vị thế	% Chất lượng	Thuế đất trồng so với đất đã sử dụng
(1)	(2)	(3)	(4) = 100%/(3)
Quận 1	73%	27%	372%
Quận 3	70%	30%	336%
Bình Thạnh	63%	37%	274%
Gò Vấp	54%	46%	216%

Nguồn: Tác giả tính toán.

Đối với khu vực Quận 1, thuế đất trồng thu cao hơn đất đã đưa vào sử dụng là 372%, tương tự đối với khu vực Quận 3, Bình Thạnh và Gò Vấp lần lượt là 336%, 274% và 216%. Tuy nhiên, thu thuế đất trồng thì mục tiêu chính là khuyến khích sử dụng đất có hiệu quả, hạn chế đầu cơ và tích tụ đất, và điều này chỉ xảy ra ở các thành phố lớn, đặc biệt là Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh. Vì vậy, đề xuất chỉ áp dụng thuế đất trồng đối với các quận nội thành của thành phố trực thuộc trung ương và thành phố trực thuộc tỉnh.

Hiện nay, hiện tượng sử dụng sai mục đích sử dụng đất rất nhiều, cụ thể là đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích ở và mục đích kinh doanh. Trường hợp này không qui định mức thuế suất mà qui định hình thức phạt, mức thu gồm phần thuế theo mục đích sử dụng hiện tại và mức phạt.

Về mức thuế suất (hay % thuế suất): Nói chung, thuế suất được xác định sau khi tính toán các khoản thu khác trong ngân sách trung ương (hoặc địa phương), căn cứ vào nhu cầu ngân sách và khả năng chi trả thuế, nhà làm Luật quyết định mức thuế suất bằng cách chia tổng giá trị BĐS cho nhu cầu tài chính. Theo phụ lục số 3 – Tờ trình Chính phủ về dự án Luật thuế nhà đất, trung bình mức thu thuế đất phi nông nghiệp trên giá trị đất trong cả nước là 0,032%⁸⁸. Trên cơ sở đó, kế thừa sắc thuế nhà đất, Luật án đề xuất mức suất thuế đối với đất ở (kể cả nông thôn và thành thị) là 0,03%; đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp dựa vào mức độ tác động đến giá đất của các khu vực đất ở và đất có khả năng kinh doanh để xác định thuế suất cụ thể. Với mức thuế suất như trên và tỷ lệ giá trị đất tính thuế xác định là 70%, dự kiến số thu thuế tối thiểu đạt 846.074.945.971 đồng⁸⁹ (chỉ tính thuế suất 0,03% tương ứng với đất ở), so với số thực thu là 588.564.109.634 đồng, đã tăng 44%. Đó là chưa tính đến giá tính thuế được điều chỉnh theo giá trị thị

⁸⁸ Xem phụ lục 3.4: “Biểu tính toán xác định thuế suất cơ bản hàng năm”

⁸⁹ Xem phụ lục 3.5: “Tính số thu thuế dự kiến thu được đối với đất ở”

trường của đất, do giá đất hiện nay chưa thể ước tính theo giá trị thị trường trong phạm vi cả nước nên không thể dự đoán mức thu, nhưng chắc chắn nguồn thu sẽ tăng lên nhiều so với mức thu hiện tại. Với mức thuế suất như trên, giá trị đất 2 tỷ đồng tại khu vực Quận Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh được sử dụng vào mục đích ở, số thuế dự kiến thu hàng năm là:

$$\text{Thuế đất} = 2 \text{ tỷ} \times 70\% \times 0,03\% = 420.000 \text{ đồng.}$$

- Nếu đất này thuộc khu vực kinh doanh buôn bán:

$$\text{Thuế đất} = 2 \text{ tỷ} \times 70\% \times 0,03\% \times 140\% = 588.000 \text{ đồng.}$$

- Nếu đất này thuộc khu vực làm văn phòng, khách sạn:

$$\text{Thuế đất} = 2 \text{ tỷ} \times 70\% \times 0,03\% \times 350\% = 1.470.000 \text{ đồng.}$$

Tư tương đối với trường hợp đất để trống, không sử dụng.

- Nếu đất sử dụng vào mục đích để ở mà chưa đưa vào sử dụng.

$$\text{Thuế đất} = 2 \text{ tỷ} \times 70\% \times 0,03\% \times 216\% = 907.200 \text{ đồng.}$$

- Nếu đất sử dụng vào mục đích kinh doanh mà chưa đưa vào sử dụng.

$$\text{Thuế đất} = 2 \text{ tỷ} \times 70\% \times 0,03\% \times 140\% \times 216\% = 1.270.080 \text{ đồng.}$$

- Nếu đất sử dụng vào mục đích làm văn phòng, khách sạn mà chưa đưa vào sử dụng.

$$\text{Thuế đất} = 2 \text{ tỷ} \times 70\% \times 0,03\% \times 350\% \times 216\% = 3.175.200 \text{ đồng.}$$

ii) Thuế nhà

- *Diện tích nhà chịu thuế*: Diện tích nhà chịu thuế là toàn bộ diện tích sàn xây dựng của nhà ở, căn hộ, hoặc công trình xây dựng khác thuộc quyền sở hữu hợp pháp của tổ chức và cá nhân.

- *Giá tính thuế*: Đối với nhà mới xây dựng là đơn giá 1m² nhà xây dựng mới của nhà ở cùng loại do Bộ Xây Dựng công bố suất vốn đầu tư hàng năm, hoặc do UBND cấp tỉnh công bố tại địa phương mình cho phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương; đối với nhà đã sử dụng, căn cứ theo đơn giá nhà xây dựng mới của nhà ở cùng loại do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định, trừ phần khấu hao theo qui định tính lệ phí trước bạ do Bộ Tài Chính ban hành tùy vào cấp nhà và thời gian sử dụng.

- *Thuế suất*: Thuế suất nhà được thu cùng mức với thuế suất đất tùy theo mục đích sử dụng.

❖ Về miễn giảm thuế

Đối với đất sản xuất nông nghiệp (gồm đất trồng trọt; đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản;

đất trồng rừng), do chi phí hành thu lớn, bộ máy cán bộ công kênh, ngoài cán bộ thuế xã, phường, còn phải sử dụng cán bộ uỷ nhiệm thu và Hội đồng tư vấn thuế các cấp. Nhưng số thuế thu được lại không lớn. Bên cạnh đó, nông dân vẫn là đối tượng thu nhập thấp hiện nay. Sản xuất nông nghiệp thời gian qua cũng như hiện nay còn gặp rất nhiều khó khăn, thiên tai ảnh hưởng đến sản xuất nông nghiệp thường xảy ra. Việc miễn giảm thuế trong hạn mức 10 năm qua đã gián tiếp hỗ trợ người nông dân có thêm vốn tái đầu tư phát triển sản xuất nông nghiệp, động viên nông dân yên tâm sản xuất, góp phần xóa đói, giảm nghèo, cải thiện đời sống, từng bước nâng cao thu nhập, dần xóa bỏ khoảng cách chênh lệch giàu nghèo giữa thành thị và nông thôn; góp phần hạn chế tình trạng chuyển đổi đất nông nghiệp, đảm bảo quỹ đất phát triển nông nghiệp,... Việc tiếp tục áp dụng chính sách miễn, giảm thuế SDDNN trong thời gian tới là đúng đắn nhằm góp phần đẩy nhanh tốc độ xóa đói giảm nghèo tại các vùng nông thôn Việt Nam, nâng cao sức cạnh tranh của hàng hóa nông nghiệp, thúc đẩy phát triển kinh tế nông nghiệp theo hướng hiện đại. Tuy nhiên, trong lâu dài cần thiết phải thu thuế đối với việc sử dụng đất nông nghiệp, vì việc sử dụng tài nguyên đất đai thì phải thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước. Bên cạnh đó, thu thuế sử dụng đất nông nghiệp còn thực hiện công bằng giữa các đối tượng sử dụng đất, Nhà nước điều tiết một phần địa tô chênh lệch I từ vị trí, độ màu mỡ, điều kiện tưới tiêu,... được phản ánh trong giá của đất (giá tính thuế), đồng thời thực hiện sự thống nhất trong quản lý nhà nước và khuyến khích sử dụng đất hiệu quả, tạo nguồn thu cho ngân sách địa phương, nhất là những địa phương mà phát triển nông nghiệp là chủ yếu.

Đối với đất phi nông nghiệp: Kế thừa chính sách thuế nhà đất, thuế SDDPNN hiện hành, tiếp tục thực hiện sự ưu đãi của nhà nước đối với một số đối tượng sử dụng đất như đã qui định.

Đối với nhà, miễn giảm thuế nhà được thực hiện đồng thời với việc miễn giảm thuế đất phi nông nghiệp. Tuy nhiên, do tình trạng nhà ở Việt Nam hiện nay tồn tại nhiều dạng nhà khác nhau, đa số các vùng nông thôn nhà ở kiên cố còn rất hạn chế, mục đích thu thuế nhà nhằm điều tiết vào nhà có giá trị cao đồng thời hạn chế đầu cơ, tích tụ nhà đất. Hơn nữa, đối với nhà ở giá rẻ được xem là “hàng hóa” rất cần thiết cho người dân, nên đường cầu ít co giãn, khi đó dưới tác động của chính sách thuế, gánh nặng thuế sẽ nghiêng về phía người tiêu dùng, khó khăn hơn trong việc cải thiện chỗ ở. Do đó, Luận án chỉ đề xuất thu thuế đối với nhà và các loại công trình xây dựng có cột, đà bằng bê tông cốt thép trở lên theo qui định của Bộ Xây dựng.

❖ *Quản lý thu thuế*

Kỳ tính thuế theo năm và nộp thuế làm hai lần, vào tháng 1 và tháng 7 hàng năm, mỗi lần nộp 50% số thuế, người nộp thuế có thể nộp một lần cho toàn bộ số thuế phải nộp.

Về quản lý hành chính thuế và thu thuế, học hỏi mô hình “hệ thống điểm nộp thuế -

SISTEP” của Indonesia, Việt Nam cần phát triển hệ thống quản lý và thu thuế với sự hỗ trợ của mạng máy tính và hệ thống ngân hàng, tạo điều kiện thuận lợi cho người nộp thuế, giảm thiểu chi phí hành thu, đồng thời nâng cao hiệu quả thu thuế.

Tóm lại: Chính sách thu thuế BĐS dựa trên khả năng chi trả thuế, yêu cầu của ngân sách trung ương và địa phương, mức độ tiêu thụ các dịch vụ công và cơ sở hạ tầng. Với cách tiếp cận này, một thách thức cho Việt Nam là kỹ thuật đánh giá giá trị đất và nhà, tuy nhiên lợi thế từ sắc thuế này thông qua hệ thống thuế suất sẽ nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng cường xây dựng và giảm để đất trống, thiết lập giá trị thực sự của BĐS, tạo cơ hội cho các đối tượng có thu nhập thấp tiếp cận vào thị trường nhà ở. Bên cạnh đó, thuế BĐS còn đạt được mục tiêu của Chính phủ là nâng cao năng suất sử dụng đất và tăng nguồn thu NSNN để cung cấp tốt hơn các dịch vụ công trong bối cảnh dân số ngày càng gia tăng như Việt Nam, đặc biệt là các vùng đô thị lớn. Những mục tiêu kỳ vọng nêu trên từ chính sách thuế BĐS là cơ sở nền tảng góp phần phát triển thị trường BĐS Việt Nam lành mạnh, bền vững.

3.3.2. Bổ sung sắc thuế Giá trị đất tăng thêm

❖ *Tính cấp thiết phải xây dựng chính sách thuế Giá trị đất tăng thêm*

Việt Nam hiện nay đang có tốc độ đô thị hóa rất nhanh. Vào năm 2008 dân số đô thị chiếm 28% dân số cả nước, đến năm 2010 tỷ lệ này là gần 30%. Theo dự báo của Bộ Xây dựng, tỷ lệ đô thị hóa ở Việt Nam đến năm 2020 khoảng 50%. Quá trình đô thị hóa đòi hỏi nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng giao thông và chỉnh trang đô thị. Tuy nhiên, nguồn lực tài chính của Nhà nước có hạn, thậm chí giảm do thực hiện các cam kết thương mại Quốc tế. Trong lĩnh vực đầu tư, vốn đầu tư phát triển đô thị rất lớn, đặc biệt các công trình đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông, nhưng giá trị gia tăng của đất từ các công trình giao thông này mang lại vẫn chưa được phân bổ hợp lý, chưa mang lại nguồn thu bù đắp cho NSNN. Song, giá trị gia tăng của đất đã mang lại lợi ích cho các nhà đầu tư đã mua đất trước đó và các hộ dân có đất cạnh công trình giao thông. Quá trình đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông đã đẩy giá đất của cả khu vực tăng lên hàng chục lần, thậm chí hàng trăm lần, nhất là các mảnh đất tiếp giáp mặt tiền đường. Tuy nhiên, chính sách thuế đối với đất đai hiện nay tại Việt Nam, như phân tích ở chương 2 cho thấy, thuế đất hàng năm được thu dựa trên giá trị đất như là thuế nắm giữ tài sản, thuế thu nhập từ chuyển nhượng đất về lý thuyết là điều tiết một phần thu nhập từ giá trị đất gia tăng, trong đó có giá trị đất gia tăng do Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng, nhưng nguồn thu này Nhà nước chỉ thu được khi chủ sử dụng đất thực hiện hành vi chuyển nhượng đất (trong đó có nhiều trường hợp miễn thuế). Mức thu thuế đất hàng năm tương đối thấp, nên nguồn thu thuế này chưa đủ để bổ sung nguồn thu NSNN nhằm phát triển cơ sở hạ tầng nói riêng và phát triển đô thị nói chung. Ngoài ra, vấn đề thất thu thuế và bất công bằng trong thu thuế đất là nguyên nhân dẫn đến chính

sách thuế chưa đáp ứng yêu cầu là công cụ tài chính quản lý và điều tiết vĩ mô thị trường đất đai, BĐS.

Thiết nghĩ Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông làm gia tăng giá trị đất, hoàn toàn không phải do người sử dụng đất đầu tư mang lại, Nhà nước có quyền điều tiết một phần từ giá trị đất tăng thêm này. Tuy nhiên, Việt Nam hiện nay chưa có chính sách điều tiết địa tô chênh lệch rất lớn từ giá trị đất tăng lên sau khi đầu tư hạ tầng một cách hợp lý. Nếu như giá trị đất tăng thêm trong trường hợp này được phân bổ một cách đúng mức giữa lợi ích của nhân dân và lợi ích của nhà nước, nguồn thu vào NSNN không những góp phần tái tạo vốn đầu tư cho các công trình hạ tầng khác mà còn bồi thường xứng đáng cho những tổ chức, cá nhân bị thiệt thòi do giải tỏa di dời, thực hiện công bằng xã hội.

Kinh nghiệm ở các nước Canada, Nhật Bản,... rất thành công với giải pháp giải tỏa hoàn toàn cả khu vực mở đường và hình thành quỹ đất, thay vì chỉ giải tỏa đủ diện tích để mở rộng đường, Nhà nước thực hiện giải tỏa hoàn toàn khu vực này và tạo ra một quỹ đất, đây là khu vực có giá trị đất gia tăng cao nhất. Quỹ đất này sẽ được bán đấu giá công khai tạo nguồn thu bù đắp một phần nguồn vốn do NSNN bỏ ra đầu tư, tái tạo vốn đầu tư các cơ sở hạ tầng khác cũng như thực hiện công bằng với những trường hợp giải tỏa hoàn toàn phải di dời. Điều này cũng được xem là giải tỏa trắng những khu cũ, phát triển không đồng đều, thực hiện tái chỉnh trang đô thị, đồng thời cũng là biện pháp xóa bỏ hoàn toàn những trường hợp nhà “siêu mỏng” ở các thành phố lớn. Với giải pháp này, Nhà nước thu hoàn toàn phần chênh lệch giá trị đất tăng lên sau khi đầu tư cơ sở hạ tầng thông qua bán đấu giá quỹ đất.

Ngược lại, với Úc thành công với chính sách thuế giá trị đất tăng thêm. Giá trị đất tăng thêm trong trường hợp Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông là do xã hội mang lại chứ không phải do người sử dụng đất đai bỏ vốn và sức lao động đầu tư tạo ra. Như vậy, giá trị đất tăng thêm này thực chất là một khoản “thu nhập” được xã hội “ban tặng” cho người chủ đất, nên nhà nước có quyền điều tiết một phần từ giá trị gia tăng của đất. Trên cơ sở đó, Úc cũng như một số nước ban hành sắc thuế Giá trị đất tăng thêm để điều tiết nguồn “thu nhập” này với cơ sở tính thuế là phần giá trị đất tăng thêm. Như vậy, với giải pháp này, Nhà nước chỉ điều tiết một phần giá trị đất tăng thêm tương đương như sắc thuế thu nhập, mang lại lợi ích cho các đối tượng được hưởng lợi từ Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông.

Đối với Việt Nam, do đặc thù truyền thống người Việt Nam muốn sinh sống tại khu vực đã quen thuộc với mình, ngôi nhà của mình đã từng ở. Mặt khác, với giải pháp giải tỏa hoàn toàn cả khu vực để hình thành quỹ đất như Canada, Nhật Bản còn phụ thuộc vào định giá giá trị công trình trên đất, trong một số trường hợp nhằm chỉnh trang đô thị và có quỹ “đất sạch” để thực hiện đấu giá còn phải phá bỏ hoàn toàn các công trình hiện hữu

trên đất. Do vậy, với điều kiện của Việt Nam hiện nay, cần thực hiện chính sách thu thuế giá trị đất tăng thêm sẽ phù hợp hơn.

Một lý luận khác ủng hộ chính sách thu thuế giá trị đất tăng thêm được giải thích như sau:

- Một là, khi nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông là đồng nghĩa với việc phát sinh địa tô chênh lệch I, do vị trí của đất đai đã thay đổi làm cải thiện mức độ tiện lợi khi sử dụng đất, dẫn đến lợi ích kinh tế thu được do sử dụng đất tăng lên. Như vậy, phần diện tích đất đai phát sinh địa tô chênh lệch I này phải thuộc về người đầu tư cơ sở hạ tầng và một phần cho người sử dụng đất.
- Hai là, thu thuế giá trị đất tăng thêm ngoài việc đảm bảo công bằng trong xã hội còn có ý nghĩa chống hiệu ứng thu nhập cho những đối tượng đang sử dụng đất, nếu người sử dụng đất không trả bất kỳ khoản chi phí nào thì họ sẵn sàng cung ứng “hàng hóa” ra thị trường BĐS với mức giá cả không hợp lý, gây lũng đoạn thị trường BĐS và là nguyên nhân cơ bản dẫn đến tình trạng giàu có lên một cách nhanh chóng không bằng sức lao động của người có đất, dẫn đến nhiều tệ nạn xã hội như thực tế đã xảy ra đối với các đô thị mới nổi tại Việt Nam.
- Ba là, Nhà nước điều tiết một phần giá trị đất tăng thêm không những giảm áp lực về vốn cho NSNN, tăng thêm nguồn kinh phí để bồi thường, giải phóng mặt bằng, cải tạo cơ sở hạ tầng mà thực chất là thu lại một phần tiền đóng góp từ thuế của các tầng lớp dân cư.
- Bốn là, khi thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng để nhà nước xây dựng cơ sở hạ tầng, chẳng hạn như mở rộng đường. Nhà nước phải bồi thường cho các chủ sử dụng đất theo giá mặt tiền đường, sau đó phần diện tích đất phía trong trở thành “mặt tiền đường”. Giả định sau một thời gian, do yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, Nhà nước tiếp tục giải phóng mặt bằng và sẽ bồi thường cho chủ sử dụng đất với giá “mặt tiền đường”. Điều này càng chứng minh hơn cho sự bất công bằng nếu Nhà nước không thực hiện một chính sách thu nào để điều tiết vào “thu nhập” do giá trị đất gia tăng.

Như vậy, theo phân tích ở trên, việc xây dựng chính sách thuế giá trị đất tăng thêm tại Việt Nam là thiết yếu, không những thu hồi một phần vốn đầu tư do Nhà nước bỏ ra phát triển cơ sở hạ tầng mà còn đảm bảo công bằng giữa các thành phần trong xã hội. Vấn đề đặt ra tại Việt Nam cũng như các nước có chính sách thu thuế này là xác định giá trị đất tăng thêm như thế nào để làm cơ sở thu thuế. Một thực tế ở Việt Nam cần phải nhận thức rằng, việc xây dựng, hoạch định cũng như vận dụng luật pháp và chính sách, cơ chế liên quan đến đất đai và quản lý thị trường BĐS còn nhiều bất cập; thị trường BĐS còn thiếu minh bạch; dưới tác động của nhiều yếu tố khách quan và chủ quan làm cho tính thanh khoản

của thị trường kém; các giao dịch BĐS ngoài sàn còn chiếm chủ yếu; do vậy cũng gây khó khăn cho quá trình xác định giá trị đất tăng thêm do Nhà nước đầu tư vào phát triển cơ sở hạ tầng.

❖ *Cơ sở thu thuế giá trị đất tăng thêm*

Cơ sở thu thuế giá trị đất tăng thêm là phần giá trị tăng thêm của đất, được xác định trên cơ sở giá đất chênh lệch sau khi Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng so với giá đất trước khi đầu tư cơ sở hạ tầng. Tất nhiên, để xác định mức chênh lệch này phải tiến hành định giá đất. Tuy nhiên các phương pháp định giá truyền thống như phương pháp so sánh trực tiếp, phương pháp chi phí, phương pháp thu nhập... vẫn mang nặng ý chí chủ quan của nhà định giá và chỉ phù hợp với định giá riêng lẻ, không đại diện cho tổng thể toàn thị trường. Trong trường hợp định giá hàng loạt nhằm mục đích thu thuế thì các phương pháp truyền thống này vốn không hiệu quả. Vì vậy, Luận án tiếp cận phương pháp tính giá trị đất tăng thêm thông qua việc xây dựng hàm hồi qui giá BĐS giao dịch trên thị trường. Kết quả của mô hình hồi qui đã được ước lượng, trình bày tại phụ lục 3.1: “*Xây dựng mô hình giá đất và giá bất động sản*” như sau:

$$Y = -7346,808 + 48,713X_1 + 4,024X_2 + 179,266X_3 + 28213,306X_4 + 2577,076X_5 + 2154,827X_6$$

Với kết quả hàm hồi quy xây dựng được như trên, ta thấy giá BĐS có quan hệ đồng biến với các yếu tố: diện tích (X_1), giá trị công trình trên đất (X_2), độ rộng đường (X_3), khoảng cách đến trung tâm vị thế ($1/t$) (X_4), vị trí (X_5) và pháp lý (X_6). Trong đó, hệ số $\beta_3 = 179,266$ được giải thích: Với điều kiện các yếu tố khác không đổi, khi chiều rộng đường trung bình tăng lên 1m thì giá BĐS trung bình sẽ tăng 179,266 (triệu đồng) và ngược lại.

Theo đó, nhà định giá dễ dàng xác định giá trị đất tăng thêm sau khi Nhà nước đầu tư mở rộng đường, làm căn cứ tính thuế giá trị đất tăng thêm. Xem xét qua ví dụ như sau: Một BĐS có giá trị 2.000 triệu, khi nhà nước đầu tư mở rộng đường thêm 2 m thì giá của BĐS đó sẽ là: 2.000 triệu + (2 x 179,266 triệu đồng) = 2.358,532 triệu đồng

Như vậy, giá trị BĐS tăng thêm sau khi mở rộng đường là 358,532 triệu đồng, trường hợp này Nhà nước có thể điều tiết một phần từ giá trị BĐS tăng thêm do Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông.

❖ *Về thuế suất thuế giá trị đất tăng thêm*

Thu thuế giá trị đất tăng thêm là Nhà nước điều tiết một phần giá trị đất tăng thêm không do chủ đất bỏ vốn và sức lao động làm gia tăng giá trị đất, nên về bản chất thì đây là sắc thuế thu nhập, mức thuế suất sẽ tương đương như sắc thuế thu nhập. Tuy nhiên, đối với thuế thu nhập, người nộp thuế có “thu nhập” thực từ việc chuyển nhượng BĐS, nên vấn đề thu thuế tiến hành dễ dàng hơn. Đối với thuế giá trị đất tăng thêm, phần “thu nhập” chính

là giá trị gia tăng của tài sản, không có “thu nhập” thực, sẽ khó khăn hơn trong hành thu thuế. Vì vậy, Luận án đề xuất mức thuế suất là 20%, thấp hơn so với mức thuế thu nhập theo qui định hiện nay là 25%.

❖ *Về đối tượng nộp thuế*

Đối tượng nộp thuế là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có giá trị đất tăng lên do nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng, trừ các BĐS sử dụng vào mục đích đặc biệt và công cộng.

Thực tế khi Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng, làm giá cả BĐS tăng lên trong phạm vi cả khu vực, chẳng hạn như xây dựng Cầu Thủ Thiêm ở Tp.Hồ Chí Minh đã làm gia tăng giá đất ít nhất là khu vực Quận 2 và Quận 9; Tại Hà Nội, mở đường Lê Trọng Tấn, đường Lê Văn Lương kéo dài làm gia tăng giá đất các khu đô thị dọc hai bên như Phùng Khoang, Trung Văn, Dương Nội, Văn Khê,... Song, để thuận lợi cho quá trình thu thuế, Luận án đề xuất chỉ thu thuế đối với những đối tượng hưởng lợi trực tiếp từ công trình giao thông, tức có đất tiếp giáp trực tiếp với công trình thông giao do nhà nước đầu tư mở rộng.

❖ *Về thu thuế*

Giá trị đất tăng thêm được xác định hàng năm, vào thời điểm đầu mỗi năm đối với những khu vực có giá trị đất tăng thêm do Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng. Thuế được thu hàng năm vào tháng 1 hàng năm. Trong trường hợp chủ đất không có khả năng nộp thuế sẽ giải quyết theo hai hướng: (i) cho nợ tiền thuế giá trị đất tăng thêm và tính phạt chậm nộp thuế theo qui định của pháp luật; (ii) Nhà nước đứng ra thu hồi phần đất còn lại của chủ đất, sau đó thực hiện bán đấu giá cho các đối tượng khác.

Tóm lại: Với chính sách thuế giá trị đất tăng thêm, Nhà nước thực hiện điều tiết thu một phần “thu nhập” tăng thêm do đầu tư cơ sở hạ tầng bằng nguồn NSNN. Ngoài mục tiêu đảm bảo công bằng trong xã hội, bù đắp NSNN, còn có ý nghĩa quan trọng là chống hiệu ứng thu nhập cho những đối tượng đang sử dụng đất, ngăn ngừa những hành vi gây lũng đoạn thị trường, góp phần phát triển thị trường BĐS Việt Nam.

3.3.3. Hoàn thiện các sắc thuế thu nhập đối với chuyển nhượng bất động sản

Hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoạt động bình thường và khách quan trong nền kinh tế thị trường, nếu loại trừ khả năng đầu cơ, tích tụ BĐS chuyển nhượng để kiếm lời siêu ngạch từ BĐS, thì ở góc độ khác, chuyển nhượng BĐS có ý nghĩa nâng cao hiệu quả sử dụng BĐS, do người đang sử dụng đất sử dụng không hiệu quả nên đã chuyển nhượng cho người khác, với kỳ vọng chủ mới sẽ sử dụng BĐS có hiệu quả cao hơn. Vì vậy, nếu chuyển nhượng BĐS thuận lợi sẽ tạo điều kiện tốt thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo định hướng của Nhà nước.

Có thể nói hoạt động đầu cơ tồn tại trên nhiều thị trường, dưới góc độ của các nhà đầu tư thì đây là hoạt động kinh doanh được pháp luật thừa nhận, họ kỳ vọng trong tương lai giá BĐS sẽ tăng và thu được lợi nhuận từ hoạt động này. Như vậy, mục đích cuối cùng của hoạt động đầu cơ BĐS là thu nhập ròng từ hoạt động chuyển nhượng BĐS. Tuy nhiên, do đặc điểm của BĐS có tính chất cố định, không di chuyển được, nên trong chừng mực nhất định nào đó có thể kiểm soát được hoạt động đầu cơ thông qua chính sách thuế này.

Thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS được thu trên phần thu nhập khi chuyển nhượng BĐS không do người chủ BĐS bỏ vốn và sức lao động tạo nên, do đó phần thu nhập tính thuế được xác định trên cơ sở lấy giá chuyển nhượng trừ giá vốn và các chi phí liên quan. Đối với Việt Nam, theo quy định hiện hành, giá vốn của BĐS được xác định dựa vào giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng BĐS. Tuy nhiên, một số trường hợp BĐS mua từ rất lâu nên giá mua tính bằng vàng, bằng USD, ngay cả trường hợp mua bằng tiền thì đến nay thời giá đã thay đổi, giá vàng, giá USD đã tăng mạnh trong thời gian gần đây, tiền đồng Việt Nam bị tác động bởi tỷ lệ lạm phát của các năm nên không phản ánh đúng giá trị như là một chi phí về giá vốn. Do đó, không ít những trường hợp chuyển nhượng BĐS, giá vốn được trừ không đáng kể, dẫn đến nghĩa vụ thuế rất cao.

Trước thực trạng nêu trên, Việt Nam có thể học hỏi thêm kinh nghiệm của chính sách thu thuế thu nhập của Đài Loan, nên đưa chỉ số giá vào để điều chỉnh giá vốn BĐS. Theo đó, thu nhập chịu thuế được xác định như sau:

$$\text{Thu nhập chịu thuế} = \text{Giá BĐS thực tế chuyển nhượng} - \text{Giá vốn BĐS} \times \text{Chỉ số giá} - \text{Chi phí đầu tư, cải tạo và các khoản thuế, phí, lệ phí đã nộp}$$

Chỉ số giá đưa vào điều chỉnh giá vốn BĐS là chỉ số giá tiêu dùng được nhà nước công bố hàng năm. Đối với trường hợp giá mua BĐS bằng vàng, bằng USD được qui thành tiền đồng Việt Nam theo giá thống kê bình quân hàng tháng tại thời điểm mua, sau đó điều chỉnh giá vốn theo chỉ số giá. Trường hợp không xác định được giá vốn BĐS thì ấn định giá do UBND cấp tỉnh ban hành tại thời điểm mua. Đối với các BĐS có nguồn gốc trước khi luật đất đai năm 1993 có hiệu lực (trước ngày 15/10/1993), không thực hiện xác định giá vốn, vì lúc này thị trường BĐS chưa chính thức được thừa nhận. Căn cứ tính thuế thu nhập đối với chuyển nhượng BĐS được đề xuất cụ thể cho từng sắc thuế: Thu nhập doanh nghiệp và thu nhập cá nhân.

a) Đối với thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản

❖ Về đối tượng nộp thuế

Đối tượng nộp thuế là người trong nước và người nước ngoài hiện nay qui định phương pháp tính thuế khác nhau. Trong xu hướng hội nhập kinh tế thế giới và khu vực ngày nay cũng như đa số chính sách thuế của các nước không còn phân biệt đối xử giữa người trong nước và người nước ngoài, hơn nữa thống nhất phương pháp thu thuế giữa hai đối tượng này còn tránh tình trạng lách thuế như hiện nay tại Việt Nam.

Đối tượng nộp thuế TNCN hiện hành chưa thực hiện thu thuế trong trường hợp góp vốn đầu tư bằng quyền sử dụng đất, mua cổ phần bằng quyền sử dụng đất, nhận tiền bồi thường về đất. Cần bổ sung các đối tượng này vào đối tượng nộp thuế, vì: (i) đối với trường hợp góp vốn đầu tư bằng quyền sử dụng đất và mua cổ phần bằng quyền sử dụng đất được xem như chủ sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình để sở hữu một tài sản khác, kỳ vọng có lợi nhuận cao hơn. Khi đã góp vốn đầu tư bằng quyền sử dụng đất hoặc sử dụng quyền sử dụng đất để mua cổ phiếu, người chủ sử dụng đất không còn các “quyền” đối với đất. Về mặt thủ tục pháp lý cũng thay đổi chủ sử dụng đất. Vì vậy, nếu giá trị góp vốn hoặc mua cổ phần cao hơn giá vốn và các chi phí liên quan khác của đất, thì đây chính phần giá trị gia tăng của đất, cần được điều chỉnh bởi sắc thuế thu nhập. (ii) đối với trường hợp nhận tiền bồi thường về đất, như đề xuất của Luận án ở trên, giá đất được UBND cấp tỉnh ban hành là sát với giá thị trường chuyển nhượng đất, nên chủ sử dụng đất nhận được tiền bồi thường mà cao hơn giá vốn và các chi phí khác liên quan đến quyền sử dụng đất thì đây cũng là phần giá trị gia tăng của đất và được nhà nước điều chỉnh bằng thuế thu nhập.

❖ *Về phạm vi thu thuế*

Thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS bao gồm cả trường hợp chuyển nhượng BĐS hình thành trong tương lai, nhà nước điều tiết một phần thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng này vào NSNN là hoàn toàn đúng đắn. Tuy nhiên, về lâu dài cần có qui định thống nhất về nghĩa vụ thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn và thu nhập từ chuyển nhượng BĐS, tránh tình trạng mâu thuẫn pháp luật.

❖ *Về phương pháp tính thuế*

Phương pháp tính thuế theo thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng không phù hợp với tên gọi “thuế thu nhập”. Do điều kiện Việt Nam trong một số trường hợp rất khó xác định được giá vốn BĐS nên các nhà làm luật qui định phương pháp này để có thể áp dụng thu thuế. Đây thực chất là sắc thuế thu vào hoạt động chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu BĐS, không phân biệt chuyển nhượng lãi hay lỗ, trên thế giới cũng có nhiều nước áp dụng, Việt Nam cũng đã từng áp dụng thuế này thông qua chính sách “Thuế chuyển quyền sử dụng đất” khi chưa có sắc thuế thu nhập đối với chuyển nhượng BĐS. Tất nhiên trong điều kiện kinh tế, xã hội cụ thể của một quốc gia, với một số hạn chế nhất định khi ban hành luật thuế, sắc thuế này được áp dụng với vai trò gần tương tự như sắc thuế thu nhập.

Tuy nhiên, phải nhất quán về phương pháp thu thuế, chỉ áp dụng thu thuế 1 trong 2 phương pháp trong một giai đoạn thu thuế, không nên áp dụng cả hai phương pháp, vừa thu thuế theo mức thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng, vừa thu theo mức thuế 25% trên thu nhập tính thuế như Việt Nam. Với điều kiện kinh tế, xã hội Việt Nam hiện nay hoàn toàn có thể ban hành sắc thuế thu nhập. Vì vậy, phương pháp tính thuế 2% trên giá chuyển nhượng không nên qui định trong luật thuế, chỉ qui định duy nhất một phương pháp tính thuế trên thu nhập.

❖ Về qui định miễn thuế

Đối với phần miễn thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS, thừa kế, quà tặng là BĐS giữa người có quan hệ gia đình, do xuất phát từ cuộc sống thực tiễn, tính chất truyền thống của các gia đình Việt Nam, việc chia tách nhân khẩu và phân chia tài sản của từng gia đình thường xảy ra, vì vậy phần miễn thuế cần phải xác định lộ trình cho miễn thuế, sau đó thu thuế như các nước đã làm (thường các nước phát triển mức thu thuế thừa kế và quà tặng rất cao: Nhật 70%, Hàn Quốc 50%, Mỹ 46%, Pháp 40%...) một phần nhằm tăng thu NSNN, phần khác nhằm khóa lấp những khe hở pháp luật mà ngày nay các đối tượng nộp thuế đang lợi dụng nhằm trốn thuế, lách thuế. Theo đó, thời gian miễn thuế đề xuất là 3 năm kể từ khi qui định của pháp luật có hiệu lực, khoảng thời gian đủ để thực hiện việc chia tách tài sản trong các hộ gia đình (nếu cần thiết), quá thời hạn qui định nêu trên, các khoản thu nhập phát sinh từ các đối tượng này sẽ bị thuế điều tiết như các trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, quà tặng khác. Trường hợp tài sản chuyển nhượng, thừa kế, quà tặng BĐS có nguồn gốc trước ngày 15/10/1993 đối với những đối tượng có quan hệ gia đình nêu trên sẽ được miễn thuế, vì đây thực chất là hành vi chia tách tài sản, không vì mục đích kinh doanh.

Vấn đề miễn thuế đối với nhà ở, đất ở duy nhất chưa phù hợp với thực tế, nên qui định hạn mức miễn thuế hoặc thời gian nắm giữ tài sản để thu thuế, chẳng hạn như Hàn Quốc: Nếu BĐS nắm giữ từ 1 năm đến dưới 2 năm, thuế suất là 40%, dưới 1 năm thuế suất là 50%, đối với một số trường hợp đặc biệt có mức thuế suất đến 60% hoặc 70% như người bán sở hữu nhiều BĐS mà những BĐS nằm ở các vị trí đặc biệt, BĐS không dùng để ở hoặc kinh doanh, BĐS chưa đăng ký... Ngoài ra, khi xác định thu nhập tính thuế tại Hàn Quốc, cũng tùy thuộc vào thời gian nắm giữ tài sản sẽ được trừ khoản giảm trừ đặc biệt theo tỷ lệ %. Việc qui định hạn mức miễn thuế hoặc thời gian nắm giữ tài sản để thu thuế còn có ý nghĩa hạn chế tình trạng đầu cơ nhà đất hiện rất phổ biến tại Việt Nam. Tuy nhiên, ở góc độ một sắc thuế thu nhập thì không nên áp dụng hạn mức miễn thuế, vì nhà nước chỉ điều tiết phần giá trị gia tăng của BĐS không do chủ sở hữu bỏ vốn và sức lao động tạo nên. Vì vậy, để hạn chế tình trạng đầu cơ, tích tụ BĐS nên điều chỉnh bằng công cụ thuế suất dựa trên thời gian nắm giữ tài sản để thu thuế. Biểu thuế đề xuất như sau:

Bảng 3.4: Đề xuất biểu thuế Thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản

Thời gian nắm giữ BĐS	Thuế suất
Dưới 2 năm	25%
Từ 2 năm đến dưới 5 năm	20%
Từ 5 năm đến dưới 10 năm	10%
Từ 10 năm trở lên nhưng sau thời điểm ngày 15/10/1993	5%
BĐS có nguồn gốc trước thời điểm ngày 15/10/1993	0%

Thời gian nắm giữ tài sản được tính từ ngày nhận chuyển nhượng (mua) BĐS đến ngày chuyển nhượng (bán) BĐS ghi trên hợp đồng chuyển nhượng BĐS.

b) Đối với thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản

Thuế TNDN từ chuyển nhượng BĐS được hình thành sớm hơn so với chính sách thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS, nên chính sách thuế hoàn thiện hơn, nhà nước quản lý các doanh nghiệp kinh doanh BĐS thông qua quá trình khai báo thuế, hóa đơn, chứng từ kế toán... nên đối với doanh nghiệp nguồn thu này tương đối công bằng giữa các đối tượng, hiện tượng lách thuế, trốn thuế hạn chế hơn so với thuế TNCN. Tuy nhiên, chính sách thuế thu nhập cần có mức thuế suất ưu đãi với doanh nghiệp tham gia đầu tư phát triển nhà ở cho sinh viên, công nhân làm trong các khu công nghiệp tập trung thuê để ở, nhà ở cho người có thu nhập thấp,...

Tóm lại: Với những gợi ý hoàn thiện chính sách thuế thu nhập tại Việt Nam, tác giả Luận án kỳ vọng thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS là công cụ tài chính hữu hiệu huy động một phần nguồn thu cho NSNN, công bằng giữa các đối tượng nộp thuế và đặc biệt là hạn chế tình trạng đầu cơ, tích tụ BĐS, đẩy giá BĐS tăng cao, ảnh hưởng không tốt đến thị trường BĐS nói riêng, nền kinh tế nói chung.

3.3.4. Thuế giá trị gia tăng đối với bất động sản

Thuế GTGT là thuế gián thu, thu trên giá trị gia tăng của BĐS, không thu đối với quyền sử dụng đất. Như phân tích ở chương 2, một nhược điểm của sắc thuế này là bất công bằng đối với các đối tượng chịu thuế, cụ thể là nghĩa vụ thuế có thể cao hơn. Nhược điểm này xuất phát từ qui định giá đất của UBND cấp tỉnh thấp hơn nhiều so với giá đất thực tế trên thị trường. Tuy nhiên, theo đề xuất của luận án, vấn đề cốt lõi cần giải quyết khi xây dựng chính sách thuế nhằm phát triển thị trường BĐS là ban hành giá đất sát với giá thị trường chuyển nhượng. Nên vấn đề bất công bằng trong chính sách thuế GTGT đối với BĐS phần nào được giải quyết.

3.3.5. Thay thế Lệ phí trước bạ bằng Luật thuế đăng ký tài sản

Lệ phí là khoản tiền mà tổ chức, cá nhân phải nộp cho cơ quan nhà nước, hoặc tổ chức được nhà nước uỷ quyền khi được cung cấp các thủ tục hành chính, pháp lý mà Nhà nước đảm nhận, gắn với chức năng quản lý Nhà nước, nhằm xác định một quyền sở hữu tài sản hợp pháp. Mục đích của thu lệ phí là thực hiện chức năng quản lý Nhà nước, không nhằm mục đích bù đắp NSNN. Tuy nhiên, với qui định của chính sách thu lệ phí trước bạ đối với BĐS tại Việt Nam hiện nay, tỷ lệ phí trước bạ 0,5% trên trị BĐS giao dịch tính lệ phí trước bạ (tối đa không quá 500 triệu đồng), lại mang tính chất thuế chứ không phải là lệ phí. Tính chất thuế của khoản thu này thể hiện ở chỗ mức thu của nó không hoàn toàn dựa vào các chi phí liên quan đến việc cung cấp dịch vụ hành chính, pháp lý của Nhà nước mà mức thu được xác định theo tỷ lệ phần trăm tính trên giá trị của BĐS đăng ký trước bạ.

Nếu thu lệ phí trước bạ thì cần phải ấn định một mức phí cố định và thấp như là một loại lệ phí hành chính bình thường khác. Ngược lại, với bản chất của chính sách thu lệ phí trước bạ hiện nay, cần thiết ban hành chính sách thu lệ phí trước bạ thành Luật thuế đăng ký tài sản trên cơ sở kế thừa, sửa đổi, bổ sung những nội dung qui định trong chính sách thu lệ phí trước bạ, nâng cao tính pháp lý của chính sách thu lệ phí trước bạ.

Việt Nam có một thuận lợi khi thực hiện Luật thuế đăng ký tài sản là thuế đăng ký tài sản đã phần nào thể hiện ở lệ phí trước bạ, do lệ phí trước bạ là khoản lệ phí mang tính chất thuế, nhờ chính sách thu lệ phí trước bạ được áp dụng từ rất lâu và trở nên khá quen thuộc đối với người dân Việt Nam khi muốn xác định một quyền sở hữu tài sản hợp pháp, thậm chí thoải quen người dân Việt Nam vẫn quen gọi “thuế trước bạ”, có nghĩa dưới góc nhìn của đa số người dân thì đã thừa nhận phải nộp thuế khi đăng ký quyền sở hữu tài sản.

Trên thế giới ngày nay có rất nhiều Quốc gia đang áp dụng hình thức thuế thu vào hoạt động đăng ký tài sản. Do đó, Việt Nam cũng hoàn toàn có thể áp dụng hình thức thuế này. Bên cạnh đó, việc xây dựng Luật thuế đăng ký tài sản còn có ưu điểm là đã kết hợp một cách hợp lý tính chất lệ phí và tính chất thuế của lệ phí trước bạ hình thành một sắc thuế thống nhất. Hơn nữa, tên gọi “trước bạ” mặc dù đã trở thành quen thuộc đối với người dân nhưng cần thiết đổi tên thành “đăng ký tài sản” để đảm bảo dễ hiểu, phản ánh đúng hoạt động phát sinh nghĩa vụ thuế theo tiếng Việt phổ thông.

BĐS là tài sản thuộc danh mục Nhà nước quản lý và yêu cầu xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng. Thuế đăng ký BĐS được thu một lần vào thời điểm làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng BĐS nhằm thực hiện sự xác nhận về mặt pháp lý quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng BĐS khi mua sắm mới, xây dựng mới, hoặc nhận chuyển nhượng (bao gồm cả BĐS chịu thuế tạo dựng nên dưới các hình thức được biểu tặng,

được thừa kế). Điều này đảm bảo cho chủ sở hữu, chủ sử dụng có đầy đủ các quyền đối với BĐS, được Nhà nước đứng ra công nhận và bảo hộ quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp cho chủ sở hữu. Do đó, các chủ sở hữu, chủ sử dụng phải thực hiện đóng góp một phần thu nhập của mình cho Nhà nước thông qua việc nộp thuế đăng ký tài sản.

Theo đó, Luật thuế đăng ký tài sản được xây dựng với những nội dung chính như sau:

❖ Về đối tượng chịu thuế đăng ký tài sản

Đối tượng thuộc diện chịu thuế đăng ký tài sản là các tài sản thuộc diện phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước, thuộc danh mục tài sản do Nhà nước quy định theo khả năng và yêu cầu quản lý của Nhà nước⁹⁰. Về nguyên tắc thì các tài sản có giá trị lớn, tài sản cần phải xác định rõ các quyền và nghĩa vụ cụ thể của chủ sở hữu trong các quan hệ dân sự, việc sở hữu và sử dụng tài sản có những ảnh hưởng nhất định đến đời sống kinh tế - xã hội, được Nhà nước đưa vào danh mục đăng ký quyền sở hữu với Nhà nước và thuộc diện chịu thuế đăng ký tài sản⁹¹, trong đó có BĐS.

❖ Về đối tượng nộp thuế đăng ký tài sản (đối với BĐS)

Đối tượng nộp thuế đăng ký BĐS là các tổ chức, cá nhân khi mua sắm, xây dựng mới, nhận chuyển nhượng BĐS, trừ các trường hợp: BĐS được sử dụng vào các mục đích công cộng; làm trụ sở của các cơ quan nhà nước; phục vụ an ninh, quốc phòng; của các tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nghĩa địa...

❖ Về căn cứ tính thuế đăng ký tài sản (đối với BĐS)

Kế thừa chính sách lệ phí trước bạ hiện hành, căn cứ tính thuế đăng ký tài sản là giá tính thuế và thuế suất. Trong đó:

Giá tính thuế đăng ký tài sản là giá trị thực tế chuyển nhượng của BĐS tại thời điểm tính thuế, được ghi trên các chứng từ pháp lý liên quan đến việc tạo lập, chuyển nhượng, mua bán BĐS.

- Đối với đất, trường hợp không xác định được giá tại thời điểm chuyển nhượng, hoặc giá chuyển nhượng thấp hơn giá do UBND cấp tỉnh ban hành thì giá tính thuế đăng ký tài sản là giá do UBND cấp tỉnh ban hành.

⁹⁰ Trường hợp các tài sản không bắt buộc đăng ký quyền sở hữu nhưng chủ sở hữu muốn được đăng ký để Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền lợi của mình thì được quyền đăng ký và đồng thời nộp thuế đăng ký tài sản cho Nhà nước.

⁹¹ Quyền sở hữu trí tuệ là quyền sở hữu đối với tài sản vô hình, chủ sở hữu muốn đăng ký quyền sở hữu với cơ quan quản lý Nhà nước để được Nhà nước công nhận, bảo vệ quyền lợi của họ. Thực chất, khi chủ sở hữu đăng ký quyền sở hữu trí tuệ cũng chính là họ đang thực hiện hành vi đăng ký quyền sở hữu tài sản của mình. Do vậy, có thể đưa tài sản là quyền sở hữu trí tuệ vào diện chịu thuế đăng ký tài sản (nhưng không bắt buộc).

- Đối với nhà (nhà hoặc vật kiến trúc trên đất), nếu là nhà xây mới là giá thực tế xây dựng theo hợp đồng và hóa đơn xây dựng, trường hợp không xác định được giá xây dựng mới hoặc giá xây dựng mới thấp hơn giá qui định tại “Suất vốn đầu tư xây dựng” được Bộ Xây dựng công bố hàng năm, thì giá tính thuế đăng ký tài sản là giá theo qui định tại Suất vốn đầu tư xây dựng của Bộ Xây dựng. Trường hợp nhà xây mới trên cơ sở nhà cũ thì giá tính thuế là chênh lệch giữa giá nhà xây dựng mới và giá nhà cũ trước đó (không tính thuế đối với đất). Nếu nhà xin đăng ký không phải là nhà mới xây dựng, xin đăng ký lần đầu thì giá tính thuế căn cứ vào diện tích nhà xây dựng, suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố và % tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà tùy vào thời gian sử dụng như đã ban hành trong qui định tính lệ phí trước bạ hiện nay⁹², theo công thức như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá tính thuế đăng ký} \\ \text{tài sản} \\ \text{(đăng ký lần 2 trở đi)} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Diện tích sàn} \\ \text{xây dựng} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Suất vốn} \\ \text{đầu tư} \end{array} \times \begin{array}{l} \% \text{ giá trị còn lại} \\ \text{của công trình} \end{array}$$

Thuế suất thuế đăng ký tài sản quy định theo tỷ lệ % tính trên giá tính thuế. Tuy nhiên, thu thuế đăng ký tài sản với mục tiêu chính là quản lý nhà nước đối với việc sở hữu các tài sản chịu thuế theo ý chí của nhà nước, được nhà nước qui định trong danh mục, nên mức điều tiết tương đối thấp. Ngoài ra, nhằm khuyến khích người dân xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đồng thời bảo vệ được quyền lợi hợp pháp của người dân, mức thu lệ phí trước bạ đối với BĐS nên giảm xuống ở mức 0,3% so với mức hiện tại là 0,5% và không giới hạn mức tối đa. Khi đó, đăng ký quyền sở hữu căn nhà trị giá 2.000 triệu đồng, thuế đăng ký tài sản sẽ là 6 triệu đồng (2.000 x 0,3%) tương đối phù hợp với mức chi trả của người nộp thuế.

❖ *Miễn giảm thuế đăng ký tài sản (đối với BĐS)*

Như trình bày ở trên, thuế đăng ký tài sản điều tiết ở mức thấp, với mục tiêu quản lý nhà nước đối với các tài sản phải xác nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng, nên trường hợp miễn, giảm thuế đăng ký tài sản không nhiều. Kế thừa chính sách lệ phí trước bạ hiện hành, thuế đăng ký tài sản chỉ miễn giảm thuế đối với trường hợp nhà, đất của những người có điều kiện, hoàn cảnh khó khăn; hoặc được tạo dựng lại sau các thiệt hại do thiên tai, dịch họa, di dời theo chủ trương phát triển kinh tế, xã hội của Nhà nước...

❖ *Thu thuế đăng ký tài sản (đối với BĐS)*

Thuế đăng ký tài sản là loại thuế thu một lần đối với các tài sản bắt buộc đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản theo danh mục do nhà nước qui định; cũng như các tài sản

⁹² Qui định tại Thông tư số 68/2010/TT-BTC ngày 26/04/2010 hướng dẫn về Lệ phí trước bạ.

không bắt buộc đăng ký quyền sở hữu. Thuế được nộp trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ sở hữu, chủ sử dụng tài sản giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, hóa đơn thuế chính là cơ sở để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho chủ sở hữu, chủ sử dụng.

Tóm lại: Luật thuế đăng ký tài sản được xây dựng trên cơ sở kế thừa, có sửa đổi và bổ sung chính sách lệ phí trước bạ hiện hành. Với tên gọi của sắc thuế phù hợp với nội dung thu thuế. Với mục tiêu quản lý nhà nước đối với các tài sản thuộc danh mục do nhà nước qui định theo ý chí của nhà nước. Bên cạnh đó, mức thuế đề nghị tương đối thấp nhằm khuyến khích các chủ sở hữu BĐS đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng BĐS; góp phần tạo lập “hàng hóa BĐS” có đầy đủ pháp lý trên thị trường, góp phần minh bạch hóa thị trường BĐS cũng như góp phần phát triển thị trường BĐS.

3.3.6. Sửa đổi chính sách thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất

Thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất là hai khoản thu lớn trong tổng thu từ BĐS, riêng thu tiền sử dụng đất hàng năm giai đoạn 2004 – 2010 chiếm khoảng 67,6% trong tổng thu từ BĐS. Khoản thu này không bền vững vì nguồn tài nguyên đất đai sẽ cạn kiệt dần trong tương lai do nhà nước không còn quỹ đất để giao hoặc cho thuê. Tuy vậy, chính sách thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất hiện nay vẫn còn nhiều bất cập, chính sách thu chưa đảm bảo công bằng, hợp lý và gây thất thu cho NSNN, đồng thời làm hạn chế quá trình phát triển các dự án BĐS nói riêng, thị trường BĐS nói chung. Trước thực trạng đó, các chính sách thu này cần phải chỉnh sửa và hoàn thiện theo các hướng gợi ý như sau:

Một là, chế độ giao đất và cho thuê đất: Như đề xuất ở trên, chỉ áp dụng 2 chế độ là giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc không thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất. Theo đó, đối tượng nhận giao đất phải nộp thuế BĐS hàng năm tùy theo mục đích sử dụng đất, còn đối tượng thuê đất của nhà nước cũng như thuê đất của các đối tượng khác không phải nộp thuế BĐS hàng năm, người nộp thuế BĐS trong trường hợp này là chủ đất (người có quyền sử dụng đất, người cho thuê đất).

Hai là, áp dụng đấu giá quyền sử dụng đất trong giao đất và cho thuê đất: Trường hợp nhà nước thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án BĐS, thì giá thu tiền sử dụng đất và giá tiền thuê đất là giá trúng đấu giá hoặc đấu thầu. Như vậy, mọi quan hệ đất đai được thực hiện theo cơ chế thị trường, thúc đẩy thị trường quyền sử dụng đất nói riêng, thị trường BĐS nói chung phát triển. Trong đó, đối với các tổ chức và cá nhân là nhà đầu tư nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài chỉ áp dụng hình thức cho thuê đất.

Gợi ý cho từng chính sách thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất cụ thể cho mỗi trường hợp sẽ được phân tích dưới đây:

❖ *Thu tiền sử dụng đất*

Thống nhất qui định không thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất ổn định trước thời điểm ngày 15/10/1993, đến nay được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kể cả trường hợp mua nhà đang thuê thuộc sở hữu nhà nước.

Căn cứ tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất là dựa vào diện tích đất và giá đất (1 m²).

- Diện tích đất: Diện tích đất tính tiền sử dụng đất là phần diện tích đất được giao theo mục đích sử dụng đất, được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với khu đất dự án xây dựng công trình trên đất, diện tích đất tính tiền sử dụng đất là phần diện tích đất đã được trừ phần diện tích đất làm đường giao thông nội bộ. Điều này được lý giải rằng: cơ sở hạ tầng giao thông là do nhà nước đầu tư xây dựng, trong trường hợp chủ đầu tư thực hiện dự án BĐS có đường nội bộ xem như nhà đầu tư đã bỏ vốn đầu tư cơ sở hạ tầng, phục vụ lợi ích chung cho cộng đồng cũng như góp phần chỉnh trang đô thị, nhằm khuyến khích nhà đầu tư dự án BĐS mở rộng đường giao thông, giảm áp lực giá đầu ra của BĐS vì chi phí đầu vào là quyền sử dụng đất phải nộp tăng lên do nhà nước thu tiền sử dụng đất trên cả phần diện tích đất không xây dựng như hiện nay, việc miễn tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sử dụng làm đường giao thông nội bộ là hợp lý, hình thức này có thể xem như “nhà nước và nhân dân cùng làm”, nhà nước miễn tiền sử dụng đất, nhà đầu tư mà cuối cùng là người sử dụng sản phẩm, dịch vụ đầu ra của dự án BĐS bỏ vốn đầu tư hạ tầng giao thông.
- Giá đất: Giá đất được xác định là giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trường hợp không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì giá đất là giá do UBND cấp tỉnh ban hành hàng năm tùy theo mục đích sử dụng đất, sát với giá thị trường chuyên nhượng quyền sử dụng đất. Riêng đối với các khu đất dự án, giá đất tính tiền sử dụng đất được xác định cụ thể đối với từng khu vực trong khu đất. Khu vực đất xây dựng công trình hoặc nhà ở, giá đất tính tiền sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất ở, khu vực công viên cây xanh hoặc khu vực không xây dựng khác (trừ đường giao thông nội bộ), giá đất tính tiền sử dụng đất tính bằng 50% giá đất theo mục đích sử dụng đất ở. Giải thích tương tự như trường hợp đất sử dụng làm đường giao thông nội bộ ở trên, phần đất làm công viên cây xanh hoặc đất không xây dựng khác do chủ đầu tư bỏ vốn đầu tư. Mặt dù nhà đầu tư bỏ vốn xây dựng các khu công viên là góp phần chỉnh trang đô thị và phục vụ chung cộng đồng. Song, người hưởng lợi trực tiếp từ các công trình này là những người sử dụng sản phẩm, dịch vụ của dự án BĐS, nên họ phải chịu một phần chi phí là giá quyền sử dụng đất được chuyển hóa vào trong giá của sản phẩm, dịch vụ dự án BĐS.

Hướng sửa đổi như trên sẽ khắc phục được tình trạng giá sản phẩm đầu ra của các dự án BĐS tăng quá cao, đặc biệt đối với các dự án nhà ở. Giá nhà gia tăng là do việc tính tiền sử dụng đất đối với các dự án BĐS hiện nay tính trên cả diện tích đất không xây dựng (như đường giao thông nội bộ, công viên...), đã làm tăng chi phí đầu vào của doanh nghiệp kinh doanh BĐS, trong khi giá bán sản phẩm đầu ra chỉ tính trên diện tích xây dựng hoặc diện tích sử dụng thực tế mà thôi, điều này làm đẩy giá nhà ở tăng cao, gây bất ổn cho thị trường BĐS. Ngoài ra, giải pháp này được xem là giải pháp hỗ trợ của nhà nước đối với “bên cầu” nhà ở nhằm tạo điều kiện cải thiện chỗ ở cho toàn dân theo chủ trương, chiến lược phát triển kinh tế xã hội của cả nước.

Đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất, về bản chất thì khoản thu này là thu tiền sử dụng đất, mức thu phụ thuộc vào khả năng sinh lời của đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Do đó, nhà nước chỉ thu khi nào chuyển mục đích sử dụng đất mà khả năng sinh lợi của đất cao hơn so với mục đích sử dụng đất cũ, mức thu trên cơ sở phân chênh lệch địa tô do chuyển đổi mục đích sử dụng đất, làm gia tăng lợi ích trong tương lai từ việc sử dụng đất.

- Nếu đất nhận chuyển nhượng từ các tổ chức và cá nhân thì tiền sử dụng đất phải nộp là phần chênh lệch giữa giá đất theo mục đích sử dụng mới tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng (giá theo UBND cấp tỉnh ban hành) và giá đất nhận chuyển nhượng.
- Nếu đất cần chuyển mục đích sử dụng là đất đã được các tổ chức và cá nhân đã sử dụng ổn định từ trước thời điểm 15/10/1993, thì tiền sử dụng đất phải nộp là phần chênh lệch giữa giá đất theo mục đích sử dụng mới và giá đất theo mục đích sử dụng trước đó tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất (giá theo UBND cấp tỉnh ban hành).
- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất làm “giảm giá trị đất” như chuyển từ mục đích sử dụng đất ở sang đất sản xuất nông nghiệp hay đất phi nông nghiệp nhưng không phải đất ở; từ đất phi nông nghiệp sang đất sản xuất nông nghiệp, làm cho giá đất theo mục đích sử dụng mới thấp hơn giá đất theo mục đích sử dụng trước đó thì nhà nước không thực hiện hoàn trả lại tiền sử dụng đất.

❖ *Thu tiền thuê đất*

Chính sách thu tiền thuê đất phát sinh khi nhà nước có quyền sở hữu về đất đai cho các tổ chức, cá nhân thuê đất để sử dụng vào những mục đích theo qui hoạch của Nhà nước. Khi đó người thuê đất phải trả khoản tiền thuê đất gồm hai phần: tiền thuê đất hàng năm và phần lợi nhuận mong đợi do nắm giữ đất mang lại cho chủ đất. Ở góc độ của người cho thuê (nhà nước), tiền thuê đất nhằm bù đắp chi phí bỏ ra để có được đất như chi phí bồi

thường, giải phóng mặt bằng, kể cả chi phí thuê đất hàng năm. Về nguyên tắc thì giá thuê tùy thuộc vào mục đích và thời hạn thuê đất, được thỏa thuận giữa nhà nước với các tổ chức và cá nhân thuê đất, hoặc thông qua đấu giá. Tuy nhiên những trường hợp không thông qua đấu giá thì giá thuê đất được xác định dựa vào thời gian thuê đất, diện tích đất và đơn giá cho thuê đất tùy theo mục đích sử dụng đất và khả năng sinh lợi kỳ vọng của đất.

Với lý luận về thu tiền thuê đất như trên, trước bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế và khu vực hiện nay, vấn đề phân biệt đối xử giữa Việt Nam và nước ngoài dần được xóa bỏ. Vì vậy cần phải thống nhất đối tượng thuê đất, không có sự phân biệt đối xử giữa tổ chức, cá nhân nước ngoài và tổ chức, cá nhân trong nước; các đối tượng thuê đất được phép lựa chọn thuê đất trả tiền một lần hoặc trả tiền thuê hàng năm. Qui định này tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ thể tham gia thuê đất, nếu tổ chức hoặc cá nhân thuê đất có đủ điều kiện tài chính có thể chọn hình thức thuê đất trả tiền 1 lần. Ngược lại, nếu không đủ điều kiện về tài chính có thể chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê hàng năm, đảm bảo nhu cầu nguồn vốn để đầu tư khai thác quỹ đất. Việc sửa đổi như trên ngoài ý nghĩa góp phần bình đẳng giữa các đối tượng thuê đất là các tổ chức, cá nhân trong nước và các tổ chức, cá nhân nước ngoài; phù hợp với xu hướng mở cửa và tự do thương mại; góp phần hoàn thiện chính sách thu đối với đất đai theo hướng đơn giản, dễ hiểu, dễ thực hiện... khắc phục những tồn tại hiện nay; còn có ý nghĩa góp phần thúc đẩy thị trường BĐS phát triển.

Căn cứ tính tiền thuê đất được xác định cụ thể tùy theo hình thức thuê đất: trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê đất hay trả tiền thuê đất hàng năm, cụ thể như sau:

i) Trường hợp trả tiền thuê 1 lần cho cả thời hạn thuê:

Giá thuê đất được tính theo công thức:

$$\text{Giá thuê đất trả 1 lần cho cả thời gian thuê} = \text{Diện tích đất (m}^2\text{)} \times \text{Đơn giá thuê đất (1m}^2\text{)} \times \text{Thời hạn thuê đất}$$

- Tương tự như chính sách thu tiền sử dụng đất, diện tích đất tính tiền thuê đất đối với các dự án xây dựng các công trình trên đất là phần diện tích đã được trừ phần diện tích đất làm đường giao thông nội bộ trong dự án. Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất làm công viên, khu giải trí... không được xây dựng công trình, thu 50% đơn giá đất theo mục đích sử dụng đất.
- Về đơn giá thuê đất: Nếu thuê đất thông qua đấu giá thuê đất, thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá; nếu thuê đất không thông qua đấu giá quyền thuê đất, thì đơn giá thuê đất căn cứ vào đơn giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành tại thời điểm thuê. Tuy nhiên, với mức thu như qui định hiện nay rất thấp so với giá cho thuê đất thực tế trên thị trường cũng như mức thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất. Giá

định thuê đất và nhận giao đất có thời hạn 70 năm, giá thuê đất hiện nay chỉ bằng 35% (0,5% x 70 năm) giá nộp tiền sử dụng đất. Điều này dẫn đến thất thu NSNN, bất công bằng giữa các đối tượng sử dụng đất, ngoài ra do giá đất thuê thấp nên không có động lực thúc đẩy các đối tượng sử dụng đất có hiệu quả, gây lãng phí quỹ đất. Nhằm đảm bảo công bằng về nghĩa vụ tài chính giữa các đối tượng sử dụng đất, mức giá thuê đất của nhà nước phải được điều chỉnh cao hơn hiện nay, phù hợp với nguyên tắc thị trường, mức thu tiền thuê đất trả tiền thuê 1 lần cho cả thời hạn thuê phải tương đương với mức thu tiền sử dụng đất và các khoản thuế đất, gần với giá cho thuê đất trên thị trường BĐS.

Về nguyên tắc giá thuê đất trả tiền thuê 1 lần tại thời điểm thuê là giá trị sinh lợi kỳ vọng từ sử dụng đất thuê trong tương lai, được chiết khấu dòng thu nhập này về thời điểm hiện tại với một tỷ lệ chiết khấu nhất định. Có thể xác định thông qua công thức sau:

$$P = \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

Trong đó: P là giá thuê đất trả tiền thuê một lần.

CF_t là thu nhập ròng từ việc sử dụng đất thuê năm thứ t.

r là tỷ lệ chiết khấu.

Kế thừa chính sách thu tiền sử dụng đất và thu tiền thuê đất hiện hành, mức thu tiền sử dụng đất trong trường hợp nhà nước giao đất lâu dài và giao đất có thời hạn 70 năm đều có mức thu như nhau bằng 100% giá đất. Hơn nữa với thu nhập ròng kỳ vọng do sử dụng đất từ sau năm thứ 71, chiết khấu về thời điểm hiện tại xem như giá trị không đáng kể và có thể xem là phần lợi nhuận dành cho người chủ đất. Mặt dù người thuê đất không có quyền đối với đai đai như người được giao đất nhưng họ không phải nộp tiền thuê đất hàng năm. Do vậy, mức thu tiền thuê đất theo tác giả luận án đề xuất với thời hạn thuê 70 năm có giá thuê tương đương với mức thu tiền sử dụng đất. Từ đó mức giá thuê đất hàng năm đề xuất là 1,5% giá đất, khi đó người thuê đất 70 năm có giá thuê là $P = 1,5\% \times \text{giá đất} \times 70 \text{ năm} = 105\% \times \text{giá đất}$.

ii) Trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm:

Nếu thuê đất trả tiền thuê hàng năm, giá thuê đất năm đầu tiên được xác định căn cứ vào giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành tại thời điểm thuê đất, với mức giá thuê bằng 1,5% giá đất. Giá thuê của năm sau được tính trên cơ sở của giá đất thuê năm trước cộng thêm tỷ lệ lãi suất dự kiến (r), tỷ lệ lãi suất dự kiến được qui định trước và thỏa thuận trong hợp đồng thuê, có thể ổn định và điều chỉnh 5 năm 1 lần. Qui định như vậy nhằm tạo điều kiện cho các chủ đầu tư dự toán trước được chi phí thuê đất, làm cơ sở cho quá trình thẩm định dự án đầu tư có hiệu quả hay không trước khi tham gia hợp đồng thuê đất.

Tóm lại: Với gợi ý sửa đổi chính sách thu tiền sử dụng đất và thu tiền thuê đất như trên, trước hết các chính sách thu này đã thống nhất được nghĩa vụ tài chính đối với các đối tượng nhận giao đất và thuê đất; góp phần bình đẳng giữa tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài trong chính sách tài chính đất đai; sau đó là vấn đề điều chỉnh tăng mức thu tiền thuê đất phù hợp với khả năng sinh lợi của đất và gần tương đương với chính sách thu tiền sử dụng đất, đảm bảo công bằng cho các đối tượng tham gia vào thị trường quyền sử dụng đất. Mặt khác, tăng mức thu tiền thuê đất là thúc đẩy các đối tượng thuê đất sử dụng đất có hiệu quả, tiết kiệm, đồng thời tăng thu cho NSNN, góp phần phát triển thị trường BĐS.

3.4. Một số giải pháp hỗ trợ đối với phát triển thị trường bất động sản Việt Nam

3.4.1. Về minh bạch hóa thị trường bất động sản

❖ *Kiến toàn các sàn giao dịch bất động sản*

Pháp luật qui định mọi giao dịch về sản phẩm, dịch vụ của dự án BĐS đều phải thông qua sàn giao dịch BĐS (trừ một số trường hợp đặc biệt theo qui định của pháp luật). Điều này tạo điều kiện tốt cho các sàn giao dịch BĐS hình thành và phát triển, tạo điều kiện công khai và minh bạch hóa thông tin, đảm bảo quyền lợi của các bên tham gia giao dịch cũng như quản lý nhà nước trong phát triển thị trường BĐS. Tuy nhiên các sàn giao dịch BĐS hiện nay chưa đáp ứng được các tiêu chí nêu trên, chưa đủ tính chuyên nghiệp và chưa đủ sức hấp dẫn trong công chúng. Một phần cũng do tập quán thói quen của người dân Việt Nam khi mua bán BĐS thường qua “cò môi giới” nên cần phải có thời gian để người dân từng bước làm quen; mặt khác, do sản phẩm của các sàn còn hạn hẹp, chưa có nhiều mặt hàng hấp dẫn và chưa có nhiều lựa chọn cho khách hàng, giao dịch chưa thuận tiện và chưa có nhiều dịch vụ hỗ trợ kèm theo (như định giá, dịch vụ ngân hàng...).

Ngoài ra, một số sàn giao dịch BĐS hình thành không phải theo nhu cầu của thị trường mà do các nhà đầu tư “đổi phỏ” với qui định của pháp luật tự thành lập sàn giao dịch riêng của mình hoặc sàn giao dịch thành lập với mục đích để liên kết kinh doanh với một số nhà đầu tư “chiến lược cùng cánh”. Qui luật của thị trường đã khiến nhiều sàn giao dịch trở thành người mua hàng của các chủ đầu tư dự án, sau đó định giá và bán lại như một nhà phân phối đối với sản phẩm BĐS, điều này cũng dễ dàng dẫn đến đầu cơ BĐS của các sàn khi thị trường khan hiếm. Như vậy, nhiệm vụ công khai hóa thông tin thị trường của các sàn giao dịch BĐS thực tế không mang lại hiệu quả, sự có mặt của các sàn giao dịch BĐS chỉ mang tính hình thức. Vì vậy, pháp luật cần qui định các biện pháp chế tài cụ thể để kiện toàn hoạt động của sàn giao dịch BĐS hiện nay, yêu cầu các chủ đầu tư phải công khai thông tin nhà ở trên trang web điện tử, tại văn phòng công ty, văn phòng cơ quan quản lý nhà địa phương. Cần áp dụng những hình thức phạt vi phạm nếu chủ đầu tư không công khai thông tin, công khai thiếu thông tin hoặc công khai thông tin sai lệch.

❖ *Thiết lập các chỉ số đo lường thị trường bất động sản*

Thiết lập được các chỉ số đo lường thị trường BĐS là công cụ theo dõi sự phát triển của thị trường BĐS, là yếu tố quan trọng cải thiện độ minh bạch của thị trường BĐS Việt Nam, là chìa khóa thành công trong thu hút nguồn vốn đầu tư vào thị trường BĐS, là cơ sở giúp các cơ quan chức năng có những giải pháp cụ thể và kịp thời đối với sự biến động của thị trường BĐS. Đa số các nước đo lường sự phát triển của thị trường BĐS thông qua hệ thống các chỉ số (chỉ số giá BĐS – RPI; chỉ số giao dịch của thị trường – RAI; chỉ số đánh giá chung thị trường – ARMI; chỉ số lợi nhuận nhà ở - HPrI,...). Mặc dù Thủ tướng Chính phủ Việt Nam đã ban hành quyết định số 43/2010/QĐ-TTg về việc ban hành hệ thống chỉ tiêu quốc gia, trong đó gồm có các chỉ số giá BĐS. Tuy nhiên cho đến nay, các chỉ số liên quan đến thị trường BĐS chưa được công bố mang tầm quốc gia, chỉ thực hiện cục bộ tại một số công ty BĐS. Vì vậy, cần nghiên cứu ban hành các văn bản qui phạm pháp luật có tính pháp lý cao về cung cấp thông tin BĐS, tạo điều kiện cung cấp nguồn thông tin dữ liệu đầy đủ, chính xác làm cơ sở xây dựng các chỉ số của thị trường.

❖ *Xây dựng hành lang pháp lý cho giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai*

Giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai thường hấp dẫn cho các nhà đầu tư, vì người đầu tư có vốn đóng góp trước sẽ được mua nhà với giá rẻ, chủ đầu tư phát triển dự án huy động được nguồn vốn cần thiết chủ yếu từ nguồn vốn tiết kiệm trong dân và chiếm đa số trong tổng giao dịch trên thị trường (khoảng 60% - 70%) [76]. Tuy nhiên giao dịch này luôn chứa đựng nhiều rủi ro nội tại vì tài sản vẫn chưa được hình thành. Theo như pháp luật hiện hành qui định, chủ đầu tư dự án chỉ được bán nhà ở hình thành trong tương lai sau khi đã hoàn thành xong phần móng. Với qui định như trên vẫn chưa đủ để kiểm soát các rủi ro có thể xảy ra và chưa có các biện pháp chế tài hợp lý. Thực tế cho thấy, nhiều nhà đầu tư sơ cấp đã kêu gọi góp vốn mà vẫn chưa hoàn tất thủ giao đất với nhà nước, nhà đầu tư thứ cấp đã kêu gọi góp vốn vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng với nhà đầu tư sơ cấp. Ngoài ra thông tin liên quan đến dự án chưa được minh bạch, công khai đúng mức, không có thông tin chính thống hoặc có bên thứ ba xác nhận và chịu trách nhiệm như ngân hàng thương mại, sàn giao dịch BĐS.... Vì vậy, để hạn chế các rủi ro có thể xảy ra như nêu trên, nhà nước sớm có hành lang pháp lý cho loại giao dịch này, nhất là công khai thông tin trung thực cho dự án, các biện pháp chế tài hợp lý, chứng khoán BĐS cho phân góp vốn thay cho hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai.

3.4.2. Nâng cao năng lực chuyên môn cho các chủ thể tham gia thị trường bất động sản

Tham gia vào thị trường BĐS gồm nhiều chủ thể khác nhau, ở thị trường sơ cấp có sự tham gia của nhà nước – là đại diện chủ sở hữu đất đai, giao đất hoặc cho thuê đất cho các đối tượng là tổ chức và cá nhân sử dụng đất; ở thị trường thứ cấp, ngoài “bên cung” và

“bên cầu” của thị trường BĐS còn có các nhà môi giới, nhà tư vấn, định giá, các tổ chức bảo hiểm, các trung gian tài chính, các cơ quan dịch vụ... Thị trường BĐS phát triển lành mạnh, bền vững đòi hỏi các chủ thể tham gia thị trường phải có mức độ hiểu biết nhất định. Các nhà đầu tư phải đủ năng lực chuyên môn, các tổ chức trung gian đòi hỏi phải có các chuyên gia giỏi, người tiêu dùng phải hiểu biết nhất định các quy định của pháp luật. Đồng thời cũng tăng cường cán bộ quản lý nhà nước có trình độ ở các Bộ, ngành và địa phương liên quan đến BĐS. Vì vậy, nâng cao năng lực chuyên môn cho các chủ thể khác nhau tham gia thị trường BĐS là điều cần thiết, có kế hoạch và lộ trình. Đối với cán bộ quản lý nhà nước chủ chốt cần chú trọng tổ chức đào tạo, cử đi học các lớp nghiệp vụ trong và ngoài nước; phát huy tiếp tục các khóa đào tạo cấp chứng chỉ như môi giới BĐS, định giá BĐS, tư vấn BĐS,...; tăng cường tuyên truyền các quy định của pháp luật đến mọi tầng lớp dân cư.

3.4.3. Các giải pháp khác

❖ Giải pháp về chính sách đầu tư phát triển các dự án bất động sản

Theo như dự báo xu hướng phát triển của thị trường BĐS Việt Nam đến năm 2020, nhu cầu phát triển thị trường BĐS chủ yếu là tập trung vào phát triển đô thị, với tổng diện tích đất dự báo cần cho phát triển đô thị giai đoạn 2011 đến 2020 là 7.325.000 nghìn m², trong đó phát triển nhà ở được đặc biệt được chú trọng với tổng diện tích đất dự toán cần khoảng 871.400 nghìn m²⁹³, nhất là các thành phố lớn như Hà Nội và Tp.Hồ Chí Minh. Trên cơ sở dự báo, cần phát triển các chính sách đầu tư thích hợp vào thị trường BĐS nhằm phát triển các sản phẩm BĐS đúng định hướng, đúng chiến lược và mục tiêu đề ra, đồng thời đáp ứng yêu cầu thiết yếu của thị trường cũng như tạo điều kiện mang lại lợi nhuận cho các nhà đầu tư, góp phần phát triển sôi động thị trường BĐS.

❖ Hoàn thiện hệ thống thông tin quản lý và dự báo thị trường bất động sản

Vấn đề mất cân đối của thị trường BĐS Việt Nam thời gian qua phần lớn là do Việt Nam chưa có một hệ thống thông tin dự báo thị trường và phục vụ cho việc định hướng phát triển của thị trường BĐS. Xây dựng hệ thống thông tin thị trường, ngoài mục tiêu phục vụ cho quá trình xây dựng các chỉ số thị trường còn là cơ sở dự báo nhu cầu thị trường. Các sàn giao dịch BĐS phải có trách nhiệm báo cáo thông tin về thị trường BĐS, bao gồm cả số lượng giao dịch, giá cả giao dịch,... Cơ quan quản lý nhà nước từng địa phương có trách nhiệm tổng hợp và công bố thông tin minh bạch cho thị trường. Nghiên cứu đề xuất hệ thống phần mềm quản lý cơ sở dữ liệu về thị trường BĐS ở tầm quốc gia.

⁹³ Tác giả tính toán dựa vào “Đề án phát triển thị trường BĐS” và “Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030” của Bộ Xây dựng.

❖ ***Tiếp tục cải cách hành chính liên quan đến thị trường bất động sản***

Công cuộc cải cách hành chính đã thực hiện khá lâu và đến nay cũng đã đạt được một số kết quả nhất định. Nhưng nhìn chung các thủ tục hành chính tại Việt Nam khá phức tạp, thủ tục còn rườm rà, tình trạng quan liêu, cửa quyền còn phổ biến gây khó khăn không ít các nhà đầu tư cũng như người dân. Vì vậy, cần triệt để cải cách hành chính liên quan đến BĐS ở mọi mặt, kể cả thủ tục đầu tư, phê duyệt dự án, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, thủ tục thế chấp BĐS... cải cách theo hướng giảm bớt các thủ tục không cần thiết, rút ngắn thời gian cung cấp dịch vụ, thực hiện triệt để cơ chế “một cửa” trong các thủ tục hành chính liên quan đến BĐS.

❖ ***Đẩy mạnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án BĐS***

Nhà nước chịu trách nhiệm thu hồi đất, thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và hình thành quỹ đất, sau đó giao đất hoặc cho các tổ chức và cá nhân thuê đất sử dụng vào các mục đích đã được xác định theo ý chí của nhà nước. Hiện nay đa số các dự án BĐS được nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo cơ chế “xét duyệt” hoặc giao (cho thuê) chỉ định. Nhằm minh bạch hóa thị trường BĐS, tạo sân chơi lành mạnh và công bằng cho các nhà đầu tư, nên đẩy mạnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất trong giao đất và cho thuê đất, đấu thầu dự án đầu tư kinh doanh BĐS. Điều này còn có ý nghĩa làm giảm thiểu tiêu cực, tham nhũng trong đất đai, thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia và tăng thu NSNN.

❖ ***Giải pháp đối với doanh nghiệp kinh doanh BĐS***

Thực hiện đúng các qui định của luật pháp về kinh doanh BĐS, kinh doanh nhà ở: Xây dựng hệ thống pháp luật, chính phủ kỳ vọng sẽ điều tiết thị trường BĐS theo hướng minh bạch, công khai, đồng thời nâng cao hiệu quả quản lý của nhà nước trong lĩnh vực này. Thực hiện đúng các qui định của luật pháp về kinh doanh BĐS là góp phần minh bạch hóa thị trường BĐS, hạn chế các rủi ro tiềm ẩn trong kinh doanh BĐS.

Nâng cao năng lực chuyên môn: Theo qui định hiện nay, cá nhân hoạt động môi giới, định giá, quản lý, điều hành sàn giao dịch BĐS phải qua đào tạo. Để được cấp chứng chỉ, người hành nghề môi giới BĐS phải có đủ các điều kiện, trong đó có điều kiện là đã có giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá BĐS. Tuy nhiên, đa số nhân viên tại các sàn giao dịch đều tự học, rất ít trường hợp được đào tạo qua trường lớp bản và được cấp chứng chỉ. Hạn chế về kiến thức là một trong những nguyên do mà các sàn giao dịch BĐS hiện nay hoạt động không hiệu quả, cụ thể là không thể bán được “hàng” qua sàn. Bên cạnh đó thì “cò” BĐS hoạt động rất mạnh và khá quen thuộc với đa số người dân Việt Nam. Chính vì vậy mà các khâu quản lý nhà nước không thể kiểm soát tình trạng đầu cơ liên tục diễn ra dưới nhiều hình thức khác nhau trên thị trường BĐS, gây lũng đoạn thị trường.

Tóm lại

Theo chiến lược phát triển kinh tế xã hội năm 2011 – 2020, Việt Nam cơ bản trở thành một nước công nghiệp. Với xu hướng đó, thị trường BĐS cũng không ngừng phát triển cùng với sự phát triển của nền kinh tế cả nước. Để thị trường BĐS Việt Nam ngày càng phát triển ổn định và bền vững thì việc hoàn thiện chính sách tài chính đối với thị trường này là một yêu cầu cấp thiết, trong đó đặc biệt là chính sách thuế. Ở các chương trước, Luận án đã nghiên cứu cơ sở lý thuyết về một chính sách thuế hiệu quả quản lý và phát triển thị trường BĐS, kinh nghiệm điều hành chính sách thuế đối với thị trường BĐS ở một số nước và kinh nghiệm cho Việt Nam, phân tích tác động của chính sách thuế cũng như những mặt đạt được và chưa được của chính sách thuế đối với BĐS tại Việt Nam thời gian qua. Trong chương 3, với mục tiêu, quan điểm và định hướng phát triển thị trường BĐS. Luận án đưa ra các giải pháp đổi mới và hoàn thiện chính sách thuế đối với phát triển thị trường BĐS Việt Nam. Cụ thể: Đổi mới chính sách thuế BĐS; bổ sung chính sách thuế giá trị đất tăng thêm; sửa đổi, bổ sung chính sách thuế thu nhập đối với chuyển nhượng BĐS; thay thế Lệ phí trước bạ bằng Luật thuế đăng ký tài sản; sửa đổi, bổ sung chính sách thu đối với đất đai. Đồng thời cũng đưa ra một số các giải pháp hỗ trợ khác nhằm quản lý và phát triển thị trường BĐS Việt Nam.

Xây dựng tốt chính sách thuế đối với BĐS, đáp ứng yêu cầu chính sách thuế đơn giản, minh bạch, rõ ràng, ổn định, đảm bảo công bằng trong điều tiết thu nhập của các tầng lớp dân cư và tiến gần hơn đến những thông lệ quốc tế sẽ góp phần phát huy vai trò của thuế trong quản lý và điều tiết thị trường BĐS, đồng thời nâng cao tính hiệu quả của hệ thống chính sách thuế Việt Nam.

KẾT LUẬN

Thị trường BĐS Việt Nam là thị trường còn non trẻ, trong quá trình hình thành và phát triển, các cơ chế và chính sách cho thị trường này đang trong giai đoạn hoàn thiện nên không tránh khỏi bất cập, chính sách chưa đầy đủ và chưa đồng bộ. Bên cạnh đó, cấp độ phát triển của thị trường BĐS Việt Nam còn ở mức thấp, các yếu tố hỗ trợ thị trường chưa thông suốt, quản lý đất đai còn nhiều bất cập, tính minh bạch của thị trường chưa cao nên khả năng thu hút nguồn vốn đầu tư cũng còn hạn chế... đó là hàng loạt các nguyên nhân dẫn đến thị trường BĐS Việt Nam hiện nay phát triển không lành mạnh, mất cân đối nghiêm trọng giữa cung và cầu trong giao dịch BĐS, thị trường tiềm ẩn nhiều rủi ro, hiệu quả sử dụng đất chưa cao... Có thể nói rằng, một trong những nguyên nhân chính khiến thị trường BĐS trì trệ, phát triển thiếu lành mạnh là do chính sách thuế đối với BĐS hiện nay vẫn còn chắp vá, thay đổi không theo lộ trình, mất lòng tin đối với nhà đầu tư, chưa đáp ứng yêu cầu công bằng, hợp lý thì chưa thể nói đến điều tiết thị trường nhằm phát triển thị trường BĐS lành mạnh, bền vững.

Bên cạnh đó, trước bối cảnh hội nhập kinh tế Quốc tế và khu vực như hiện nay, nguồn thu ngân sách bị giảm sút do Việt Nam phải đáp ứng những cam kết hội nhập, nguồn thu ngân sách từ chính sách thuế đối với BĐS cần được chú trọng hơn nữa trong thời gian tới. Do vậy, cần thiết phải sửa đổi những quy định đang ngày càng trở nên bất cập của pháp luật thuế đối với BĐS hiện hành để các sắc thuế này thực sự thể hiện vai trò quan trọng của mình trong hệ thống pháp luật thuế Việt Nam. Hy vọng rằng với chính sách thuế hiệu quả, với vai trò là “hàng hóa đặc biệt” tham gia vào thị trường BĐS Việt Nam, một thị trường đầy tiềm năng sẽ góp phần quan trọng trong công cuộc xây dựng và phát triển đất nước.

Tuy nhiên, BĐS có mối quan hệ phức tạp, liên quan đến đường lối, chính sách của Đảng và nhà nước, chịu sự chi phối của nhiều Bộ, ngành và tác động đến nền kinh tế ở nhiều mặt khác nhau. Vì vậy, trong quá trình nghiên cứu, tổng hợp, đánh giá, đổi mới và hoàn thiện chính sách thuế đối với phát triển thị trường BĐS Việt Nam khó tránh khỏi những thiếu sót. Tác giả Luận án mong được sự quan tâm góp ý của quý Thầy Cô, các chuyên gia, các nhà nghiên cứu, các nhà lãnh đạo và các bạn đọc.

DANH MỤC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU ĐÃ CÔNG BỐ

1. Các bài viết đã đăng trên các tạp chí chuyên ngành

STT	Tác giả	Tên bài báo	Tên tạp chí	Số/năm
1	Nguyễn Thị Mỹ Linh	Thu thuế đối với tài sản thừa kế và quà tặng tại Việt Nam – Nhìn từ các nước.	Tạp chí Thương mại – Bộ Công Thương ISSN 0866-7500	Số 07 và 08 – năm 2012
2	Dương Thị Bình Minh; Trần Thanh Hùng và Nguyễn Thị Mỹ Linh	Thuế đất trồng – Giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng đất	Tạp chí Kinh tế và phát triển – ĐH Kinh tế Quốc dân, Hà Nội ISSN 1859-0012	Tháng 01 – năm 2012
3	Dương Thị Bình Minh và Nguyễn Thị Mỹ Linh	Đánh giá các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư vào thị trường bất động sản – Một số gợi ý về chính sách	Tạp chí Phát triển kinh tế - ĐH Kinh tế TP.HCM ISSN 1859-1124	Số 255 Tháng 01 – năm 2012
		Influences upon Real Estate Investment Decisions and Some Recommendations	UEH Journal of Economic Development ISSN 1859-1116	No.209 January, 2012
4	Dương Thị Bình Minh và nhóm nghiên cứu	Thị trường nhà ở thương mại tại Tp.Hồ Chí Minh – Nhìn từ khía cạnh chính sách giá cả	Tạp chí Phát triển kinh tế - ĐH Kinh tế TP.HCM ISSN 1859-1124	Số 254 Tháng 12 – năm 2011
5	Nguyễn Thị Mỹ Linh	Chất lượng quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản Việt Nam	Tạp chí Đại học Công Nghiệp – ĐH Công Nghiệp TP.HCM ISSN 1859-3712	Số 11 (07) Tháng 11 – năm 2011
6	Nguyễn Thị Mỹ Linh	Ứng dụng mô hình “Decision Tree” trong định giá đất tại Việt Nam	Tạp chí Tài chính – Bộ tài chính ISSN 005-56	Số 8 (562) Tháng 8 – năm 2011
7	Dương Thị Bình Minh và nhóm nghiên cứu	Tín dụng bất động sản tại các Ngân hàng Thương mại trên địa bàn Tp.Hồ Chí Minh.	Tạp chí Phát triển kinh tế - ĐH Kinh tế TP.HCM ISSN 1859-1124	Số 250 Tháng 8 – năm 2011
8	Dương Thị Bình Minh; Nguyễn Thị Mỹ Linh và nhóm nghiên cứu	Chính sách đất đai phát triển nhà ở thương mại tại Tp.Hồ Chí Minh: thực trạng và giải pháp	Tạp chí Kinh tế và phát triển – ĐH Kinh tế Quốc dân, Hà Nội ISSN 1859-0012	Số 170 Tháng 8 – năm 2011
9	Dương Thị Bình Minh và Nguyễn Thị Mỹ Linh	Thuế bất động sản ở một số nước và Việt Nam – Những gợi ý đổi mới thuế bất động sản tại Việt Nam trong thời kỳ tới.	Tạp chí Phát triển kinh tế - ĐH Kinh tế TP.HCM ISSN 1859-1124	Số 249 Tháng 7 – năm 2011

10	Nguyễn Thị Mỹ Linh	Thuế thu nhập cá nhân đối với chuyên nhượng bất động sản – Thực trạng và giải pháp.	Tạp chí Thương mại – Bộ Công Thương ISSN 0866-7500	Số 15 – năm 2011
11	Dương Thị Bình Minh và Nguyễn Thị Mỹ Linh	Cơ sở để thu thuế đối với giá trị đất tăng thêm do nhà nước đầu tư vào cơ sở hạ tầng.	Tạp chí Phát triển kinh tế - ĐH Kinh tế TP.HCM ISSN 1859-1124	Số 248 Tháng 6 – năm 2011
12	Nguyễn Thị Mỹ Linh	Phát triển nhà ở tại một số nước và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam.	Tạp chí Thương mại – Bộ Công Thương ISSN 0866-7500	Số 12 & 13 – năm 2010
13	Nguyễn Thị Mỹ Linh	Một số giải pháp phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Việt Nam.	Tạp chí Thương mại – Bộ Công Thương ISSN 0866-7500	Số 7 – năm 2009
14	Nguyễn Thị Mỹ Linh	Thị trường Bất động sản Việt Nam trong bối cảnh kiểm chế lạm phát.	Tạp chí Thương mại – Bộ Công Thương ISSN 0866-7500	Số 38 – năm 2008
15	Nguyễn Thị Mỹ Linh	Phát triển thị trường bất động sản Việt Nam “lành mạnh và bền vững”	Tạp chí Cộng sản – Trung ương Đảng Cộng sản Việt Nam ISSN 0866-7276	Số 789 Tháng 7 năm 2008
16	Nguyễn Thị Mỹ Linh	Sử dụng công cụ thuế - điều tiết thị trường Bất động sản.	Tạp chí Tài Chính – Bộ Tài Chính ISSN 005-56	Số 5 (523) – năm 2008
17	Phan Thị Cúc và Nguyễn Thị Mỹ Linh	Suy nghĩ về cách thu thuế thu nhập cá nhân.	Tạp chí Thương mại – Bộ Công Thương ISSN 0866-7500	Số 12 – năm 2008

2. Báo cáo khoa học tại hội nghị khoa học

STT	Tác giả	Tên bài báo cáo	Tên hội nghị	Chủ đề hội nghị khoa học	Ngày, nơi tổ chức
1	Dương Thị Bình Minh và Nguyễn Thị Mỹ Linh	Chính sách thu tài chính nhà nước - Phát triển thị trường bất động sản Việt Nam	Hội thảo khoa học	Ổn định kinh tế vĩ mô và phát triển kinh tế.	14/10/2011 tại Trường Đại học Kinh tế Tp.Hồ Chí Minh

3. Đề tài Nghiên cứu khoa học cấp Bộ, cấp tỉnh

S T T	Tên chương trình, đề tài	Chủ nhiệm	Tham gia	Mã số	Cấp quản lý	Thời gian thực hiện	Ngày nghiệm thu	Kết quả
1	Chính sách phát triển nhà ở thương mại tại TP. HCM	GS.TS Dương Thị Bình Minh	Tham gia đề tài	B2009-09-101	Bộ Giáo dục và đào tạo	T07/2009 đến T12/2011	28/12/2011	Tốt

2	Nghiên cứu và đề xuất một số giải pháp tái cấu trúc vốn của Doanh nghiệp Dệt may tại TP. Hồ Chí Minh	PGS.TS Phan Thị Cúc	Thư ký đề tài	130.10 RD	Bộ Công Thương	T01/2010 đến T12/2010	26/02/2011	Xuất sắc
---	--	---------------------	---------------	-----------	----------------	-----------------------	------------	----------

4. Sách đã xuất bản

STT	Tham gia	Tên sách	Loại sách	Tên nhà xuất bản	Năm xuất bản
1	Tham gia biên soạn	Chính sách phát triển nhà ở thương mại tại TP. HCM – Lý luận và thực tiễn	Sách chuyên khảo	Nhà xuất bản Phương Đông	2012
2	Chủ biên	Thuế Thực hành	Giáo trình	Nhà xuất bản Thống kê	2008, 2009, 2011
3	Tham gia biên soạn	THUẾ (Lý thuyết, bài tập và bài giải)	Giáo trình	Nhà xuất bản Thống kê	2007 2009
4	Tham gia biên soạn	THUẾ	Sách chuyên khảo	Nhà xuất bản Thông tấn	2006

Người lập

Nguyễn Thị Mỹ Linh

TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. TÀI LIỆU TRONG NƯỚC

1. Lê Văn Ái và Đỗ Đức Minh (2002), “*Thuế Thu nhập cá nhân trên thế giới và định hướng vận dụng ở Việt Nam*”, Nhà xuất bản Tài Chính, Hà Nội.
2. Lê Văn Ái, Đỗ Đức Minh và Nguyễn Mai Phương (2002), “*Chính sách thuế của Việt Nam trong tiến trình hội nhập*”, Nhà xuất bản Tài chính.
3. Ăng Ghen, “*Nguồn gốc của gia đình, của chế độ tư hữu và Nhà nước*”. Nhà xuất bản Sự thật, Hà Nội 1962.
4. Đinh Văn Ân (2009), “*Chính sách phát triển thị trường bất động sản: Kinh nghiệm quốc tế và bài học cho Việt Nam*”, Nhà xuất bản Thống kê.
5. Đinh Văn Ân và Lê Xuân Bá (2006), “*Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam*”, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội.
6. Lê Xuân Bá và Trần Kim Chung (2006), “*Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường Bất động sản Việt Nam*”, Nhà xuất bản Chính trị Quốc Gia, Hà Nội.
7. Báo Đầu tư (2010), “*Toàn cảnh thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2010*”, Đặc san của Báo Đầu tư.
8. Bộ Tài chính (2008), “*Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam*”, Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC.
9. Bộ Tài nguyên và Môi trường, “*Nghiên cứu đổi mới hệ thống quản lý đất đai để hình thành và phát triển thị trường Bất động sản ở Việt Nam*” (Mã số 2002/15), Đề tài cấp nhà nước.
10. Bộ Xây Dựng (2009), “*Đề án phát triển Thị trường Bất động sản*”.
11. Bộ Xây Dựng (2011), “*Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030*”.
12. Hoàng Văn Bằng (2009), “*Lý thuyết và chính sách thuế*”, Nhà xuất bản Tài chính, Hà Nội.
13. Thái Bá Cẩn (2004), “*Giải pháp tài chính phát triển thị trường bất động sản*”, Nhà xuất bản Tài chính, Hà Nội.
14. Thái Bá Cẩn và Trần Nguyên Nam (2003), “*Thị trường bất động sản: những vấn đề lý luận và thực tiễn ở Việt Nam*”, Nhà xuất bản Tài chính.
15. CB Richard Ellis, “*Báo cáo thị trường bất động sản hàng quý*”.

16. Chính phủ (2009), *“Thuyết minh chi tiết về dự án Luật thuế nhà, đất”*.
17. Công ty Cổ phần đào tạo và kinh doanh dịch vụ Bất động sản Gold Land (2008), *“Tài liệu Bồi dưỡng kiến thức định giá Bất động sản”*
18. Công ty Cổ phần xếp hạng tín nhiệm Doanh nghiệp Việt Nam (CRV), *“Chỉ số tín nhiệm Việt Nam 2010”*, Nhà xuất bản Thời Đại.
19. Phan Thị Cúc và Nguyễn Văn Xa (2009), *“Đầu tư kinh doanh Bất động sản”*, Nhà xuất bản Đại học Quốc gia TP. Hồ Chí Minh.
20. Phan Thị Cúc, Trần Phước và Nguyễn Thị Mỹ Linh (2007), *“Giáo trình thuế”*, Đại học Công Nghiệp TP. Hồ Chí Minh, Nhà xuất bản Thống Kê.
21. Hoàng Văn Cường và các đồng nghiệp (2006), *“Thị trường bất động sản”*, Nhà xuất bản Xây dựng.
22. Trần Hữu Dũng (1010), *“Khủng hoảng kinh tế và khủng hoảng trong kinh tế học”*, Thời báo kinh tế Sài Gòn.
23. Dudaupop và FI. Poliauski, *“Lịch sử tư tưởng kinh tế”*. Nhà xuất bản khoa học xã hội, Hà Nội 1976.
24. Nguyễn Minh Điện (2010), *“Thẩm định giá tài sản và doanh nghiệp”*, Nhà xuất bản Thống kê.
25. Graylon E. Greer (Nhân văn biên dịch) (2008), *“Bất động sản Phương Đông”*, Nhà xuất bản Thanh Hóa.
26. Nguyễn Mạnh Hải (2006), *“Khả năng áp dụng một số phương pháp xác định giá quyền sử dụng đất góp phần lành mạnh hóa thị trường quyền sử dụng đất ở Việt Nam”*, Đề tài cấp Bộ, Hà Nội.
27. Đỗ Hậu và Nguyễn Đình Bông (2005), *“Quản lý đất đai và bất động sản đô thị”*, Nhà xuất bản Xây dựng.
28. Hernando de Soto (2006), *“Bí ẩn của vốn”*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, Hà Nội.
29. Hiến pháp năm 1946, 1959, 1980, 1992.
30. Hiệp hội Bất động sản (2010), *“Phát triển nhà ở và thị trường Bất động sản: Kinh nghiệm thế giới và lựa chọn cho Việt Nam”*, Tài liệu Hội thảo Quốc tế.
31. Học viện Tài chính (2006), *“Giáo trình Thuế”* Nhà xuất bản Tài Chính, Hà Nội.
32. Đàm Văn Huệ (2006), *“Thuế Đất đai – công cụ quản lý và điều tiết thị trường Bất động sản”*, Nhà xuất bản Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội.

33. Nguyễn Mạnh Hùng, Trần Văn Trọng, Lý Hưng Thành, Trần Thanh Hùng và Hoàng Hữu Phê (2008), “*Phương pháp định giá Bất động sản ứng dụng Lý thuyết Vị thế - Chất lượng*”.
34. Trần Thanh Hùng (2008), “*Lý thuyết Vị thế - Chất lượng: các ứng dụng trong nghiên cứu và quản lý thị trường bất động sản*”
35. John Gerzema và Ed Lebar (2009), “*Bong bóng thương hiệu*”. Nhà xuất bản Tổng hợp TP.Hồ Chí Minh.
36. Karl Marx, “*Tư bản*”. Nhà xuất bản khoa học xã hội, Hà Nội 1976.
37. Nhiều Hội Lâm (2004), “*Kinh tế học đô thị*”, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia.
38. “*Lê Nin toàn tập*”. Nhà xuất bản Mactscova 1978, tập 33.
39. Nguyễn Thị Liên và Nguyễn Văn Hiệu (2008), “*Giáo trình nghiệp vụ Thuế*”, Học viện Tài chính, Nhà xuất bản Tài chính, Hà Nội.
40. Nguyễn Thị Mỹ Linh (2008, 2009), “*Thuế thực hành*”, Nhà xuất bản thống kê.
41. Luật dân sự và thương mại Thái Lan (1995), Nhà xuất bản Chính trị quốc gia.
42. Luật dân sự Pháp.
43. Luật Dân sự nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam 1995, 2005.
44. Luật kinh doanh bất động sản năm 2006.
45. “*Mác – Ăng Ghen tuyển tập*”. Nhà xuất bản Sự thật, Hà Nội 1961, tập 2.
46. Dương Thị Bình Minh (2011), “*Chính sách phát triển nhà ở thương mại tại Tp.Hồ Chí Minh*”, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ - Bộ Giáo dục và đào tạo.
47. Dương Thị Bình Minh (2005), “*Tài Chính công*”, Nhà xuất bản Tài chính.
48. Nguyễn Văn Ninh (2007), “*Bất động sản nguồn tài sản Quốc gia – Các giải pháp về thuế đảm bảo sử dụng có hiệu quả*”. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Hà Nội.
49. Paul Davidson (2010), “*Giải pháp Keynes*”, Nhà xuất bản trẻ.
50. Paul A. Samuelson và William D. Nordhalls (2007), “*Kinh tế học*”(tập 1 và tập 2). Nhà xuất bản Tài chính.
51. Việt Phương (1998), “*Các học thuyết của nền kinh tế thị trường*”, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, Hà Nội.
52. Quách Đức Pháp (1999), “*Thuế công cụ điều tiết vĩ mô nền kinh tế*”. Nhà xuất bản Xây dựng, Hà Nội.

53. Quách Đức Pháp (2002), “*Nghiên cứu thuế Tài sản áp dụng tại Việt Nam trong những năm tới*”. Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Bộ, Hà Nội.
54. Pháp lệnh nhà ở năm 1991.
55. Peter Nolan (2004), “*Trung Quốc giữa ngã ba đường*”, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia, 2006.
56. Hoàng Hữu Phê và Patrick Wakely (2000), “*Vị thế, chất lượng và sự lựa chọn khác: Tiến tới một lý thuyết mới về Vị trí dân cư đô thị*” (bản dịch Tiếng Việt). Giải thưởng kỷ niệm Donald Robertson cho bài báo xuất sắc nhất năm 2000 của Tạp chí Đô thị học (Urban Studies), xuất bản tại Vương quốc Anh (Vol.37, No.1, January 2000).
57. Robert S. Pindyck và Daniel L. Rubinfeld (1999), “*Kinh tế học Vi mô*”. Nhà xuất bản thống kê, Hà Nội.
58. Sally P. Marsh, T. Gordon MacAulay và Phạm Văn Hùng biên tập (2007), “*Phát triển nông nghiệp và chính sách đất đai ở Việt Nam*” Trung tâm Nghiên cứu Nông nghiệp Quốc tế của Australia.
59. Savills Vietnam, “*Báo cáo thị trường hàng quý*”, Bộ phận nghiên cứu và tư vấn Savills.
60. Dư Phước Tân (2008), “*Giải pháp điều tiết phân giá trị tăng thêm từ đất trong quá trình đô thị hóa tại thành phố Hồ Chí Minh*”. Viện nghiên cứu phát triển TP. Hồ Chí Minh.
61. Lê Văn Tề (1996), “*Từ điển Kinh tế – Tài chính – Ngân hàng*”. Nhà xuất bản chính trị Quốc gia.
62. Theo tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế 2005 của IVSC.
63. Đặng Đức Thành (2008), “*Kinh doanh bất động sản và hướng tới sự phát triển bền vững*”, Nhà xuất bản trẻ, TP. Hồ Chí Minh.
64. Đặng Đức Thành (2009), “*Kinh doanh bất động sản và mục tiêu trụ hạng*”, Nhà xuất bản trẻ, TP. Hồ Chí Minh.
65. Đặng Đức Thành (2009), “*Kinh doanh bất động sản thời khủng hoảng*”, Nhà xuất bản trẻ, TP. Hồ Chí Minh.
66. Nguyễn Hồng Thắng (2010), “*Thuế nhà, đất: Cải cách như thế nào?*”, tạp chí tài chính tháng 5/2010.
67. Tổng cục thống kê, “*Niên giám thống kê hàng năm*”

68. Nguyễn Thanh Trà và Nguyễn Đình Bông, “*Giáo trình thị trường bất động sản*”, Trường Đại học Nông nghiệp I – Hà Nội.
69. Hoàng Trọng và Chu Nguyễn Mộng Ngọc (2008), “*Phân tích dữ liệu nghiên cứu với SPSS*”, Nhà xuất bản Hồng Đức.
70. Nguyễn Phạm Quang Tú, “*Một số chỉ số đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam*”, Viện kinh tế xây dựng.
71. Nguyễn Thanh Tuyên và Nguyễn Ngọc Thanh (2001), “*Giáo trình thuế*”, Nhà xuất bản thống kê.
72. Ủy ban nhân dân TP.Hồ Chí Minh (2007), “*Nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Tp.Hồ Chí Minh đến năm 2025*”, Viện Quy hoạch xây dựng và Nikken Sekkei Nhật Bản.
73. Ủy ban nhân dân TP.Hồ Chí Minh (2011), “*Báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2003*”.
74. Viện Nghiên cứu Địa chính và Viện Nghiên cứu Khoa học Thị trường Giá cả (2006), “*Thị trường Bất động sản: Thực trạng, nguyên nhân và giải pháp*”. Tài liệu Hội thảo, tháng 3/2006.
75. Viện nghiên cứu quản lý Kinh tế Trung ương (2010), “*Chính sách phát triển thị trường bất động sản Việt Nam*” (mã số KX 01-13/06-10), đề tài nghiên cứu khoa học cấp nhà nước.
76. Đặng Hùng Võ (2010), “*Hướng tới thị trường bất động sản minh bạch*”, Đặt san của báo Đầu tư.

B. TÀI LIỆU NƯỚC NGOÀI

77. Alonso W. (1964), “*Location and Land Use*”, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts.
78. Aprinto Berlianto (2009), “*Tax Competition and Harmonization in Southeast Asia*”, Massey University, Albany, New Zealand.
79. Arridel Mindra (2010), “*Developing Of Mass Appraisal for Property Tax in Indonesia*”, Directorate General of Taxation, Ministry of Finance, Indonesia.
80. Atrayee Ghosh Roy, John E. Anderson and James R. Schmidt (2006), “*Housing Tax Deductions and Single-Family Housing Demand*” International Journal of Applied Economics, 3(2), March 2006, 48-64.

81. Blane D. Lewis (2002), Research Triangle Institute, *“Revisiting the Property Tax in Indonesia: Current Practices, Recent Performance, and Near-Term Potential”*
82. Balchin, P. Kieve J and Bull G (1995), *“Urban Land Economics”*, Macmillan, London.
83. Bassett K. and Short J. (1980), *“Housing and residential structure: Alternative approaches”*, Routledge & Kegan Paul, London.
84. Boris A. Portnov, Yakov Odish and Larissa Fleishman (2005), *“Factors Affecting Housing Modifications and Housing Pricing: A Case Study of Four Residential Neighborhoods in Haifa, Israel”*, JRER-4/2005.
85. Chris Edwards (2006), Director of Tax Policy Studies, Cato Institute *“Repealing the Federal Estate Tax”* No. 36, June 2006.
86. Chris Owen (2010), *“How the U.K., France and Germany Handle Inheritance”* 12/4/2010.
87. Committee on Foreign relations - United States Senate, February 2, 2006 *“Explanation of proposed protocol: To the estate, inheritance, and gift tax treaty - Between the United States and France”*
88. Chengri Ding (2003), *“Land policy reform in China: assessment and prospects”*.
89. Department of the Treasury - Internal Revenue Service, Publication 950 (December 2009), *“Introduction to Estate and Gift Taxes”*.
90. Dtreg, *“Software For Predictive Modeling and Forecasting”*, <http://www.dtreg.com>.
91. Estrella V Domingo and Reynaldo F Fulleros (2002), *“Real estate price index: a model for the Philippines”*
92. Evans, A. (1973), *“The Economics of Residential Location”*, MacMillan, London.
93. Jane H. Malme and Joan M. Youngman (2001), Lincoln Institute of Land Policy, *“The Development of Property Taxation in Economies in Transition”*
94. Jason Bordoff and Jason Furman (2008), *“Progressive Tax Reform in the Era of Globalization Building”*
95. Jay K. Rosengard (1998), *“Property Tax Reform in Developing Countries”*, International Tax Program Harvard University, Kluwer Academic Publishers.
96. Jay K. Rosengard, *“Property Tax Reform in Developing Countries”*, (Boston: Kluwer Academic Publishers, 1998), bản tiếng Việt từ bài đọc tài chính công,

“Tình huống nghiên cứu về Indonesia”, Chương trình giảng dạy kinh tế Fulbright niên khóa 2007-2008.

97. Joan M. Youngman (1996), *“Tax Law Design and Drafting”*, International Monetary Fund (Chapter 9 - Tax on Land and Buildings)
98. John L. Campbell (2006), *“United States Estate and Gift Tax – An Overview for the International Executive”*, Kohnen & Patton LLP Cincinnati, Ohio, USA.
99. Jorge Chica-Olmo (2007), *“Prediction of Housing Location Price by a Multivariate Spatial Method: Cokriging”*, JRER-1/2007.
100. Gary C. Cornia and Barrett A. Slade (2006), *“Property Taxation of Multifamily Housing: An Empirical Analysis of Vertical and Horizontal Equity”*, JRER-1/2005.
101. Haibin Zhu (2006), *“The structure of housing finance markets and house prices in Asia”*, BIS (Bank for International Settlements) Quarterly Review, December 2006.
102. Harvey, D. (1973), *“Social Justice and the City”*, London: Edwards Arnold.
103. Helen Kearney (2010), *“Wealth Manager: Time running out to exploit gift tax break”*, Jun 7, 2010.
104. Hong Zhang (2008), School of Economics, Tianjin Polytechnic University, Tianjin 300610, China, *“A Discussion on Relevant Issues about Levying Real Estate Tax in China”*
105. Isard, W (1956), *“Location and Space Economy”*, Cambridge USA: MIT Press.
106. Klaus W. Deininger and Gersban Feder (1998), *“Land Institution and Land Markets”*
107. Larry B. Loftis, Esq, (2005) *“Profit by Investing in Real Estate Tax Liens: Earn Safe, Secured, and Fixed Returns Every Time”*, Published by Dearborn Trade Publishing - United States.
108. *“Lex Mundi Deskbook”* – TAIWAN.
109. Lizieri (2003), *“Occupier Requirement in Commercial Real Estate Markets”*.
110. Loan, Trịnh Hồng (2010), *“Property Taxation and Land Use Management in Vietnam: the Potential for Reform”*.

111. Louis Phil (2003), "*Lex Mundi Deskbook: tax-Taiwan*", The information on the taxing regime of the above country is intended to be accurate and current, 18/08/2003.
112. Maclennan, D. (1982), "*Housing Economics*", Longman Group Ltd.
113. Malcolm Childress (2004), "*Regional Study on Land Administration, Land Markets, and Collateralized Lending*", East Asia and Pacific Region, 1818 H Street NW, Washington, DC 20433. June 15, 2004.
114. McKenzie and Betts (1996), "*Essentials of Real Estate Economics*"
115. Min Lin (2006), "*Real Estate Financing strategy in China: Present and Future*"
116. Moon - Jeong Kim (2010), "*Residential Location Decisions: Heterogeneity and the Trade of between Location and Housing Quality*".
117. Muth , R. (1969), "*Cities and Housing*", University of Chicago Press, Chicago.
118. Nicolaus Tideman và Florenz Plassmann (2006): "*Sources of Public Revenue that Make Nations Richer*".
119. Nina Budina and Anita Tuladhar (2010), "*Post-Crisis Fiscal Policy Priorities for the ASEAN-5*", International Monetary Fund Nordea Bank S.A. Luxembourg, 04/05/2009, "Tax in France"
120. Pahl, R. E. (1975): "*Whose city? and further essays on urban society*". London: Penguin.
121. Paul Krugman (2008), "*How Did Economists Get It So Wrong?*".
122. Plassmann, Florenz, Tideman, T. Nicolaus (2000), "*A Markov Chain Monte Carlo Analysis of the Effect of Two - Rate Property Taxes on Construction*", Journal of Urban Economics 47 (March, 2000).
123. Rebecca S. Rudnick and Richard K. Gordon (1996), "*Tax Law Design and Drafting*", International Monetary Fund (Chapter 10 - Taxation of Wealth)
124. Rex, J. (1968), "*The sociology of a zone in transition*". In Pahl R. E. (ed.) Readings in urban sociology, Oxford: Pergamon Press, pp 211-31.
125. Robert J. Gloudemans, Partner - Almy, Gloudemans, Jacobs & Denne (2000), "*Implementing a Land Value Tax in Urban Residential Communities*", Journal of Property Tax Assessment and Administration, vol. 5, no. 4, 2000.
126. Roll, E. (1990), "*History of Economic Thoughts*", London: Faber and Faber.

127. Romanos, M. C. (1976), "*Residential Spatial Structure*", D.C. Health, Lexington, Massachusetts.
128. Rosemarie R. Sawali (2009), "*Real estate industry: enduring the effects of the global financial crisis*", Congressional Planning and Budget Department House of Representatives, Philippines.
129. Robert Gloudemans, Almy, Gloudemans, Jacobs & Denne, "*An Empirical valuation of Alternative Land Valuation Models*", Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts, December, 2001.
130. Robert J. Gloudemans, "*An Empirical Analysis of the Incidence of Location on Land and Building Values*", Prepared Under a David C. Lincoln Fellowship in Land Value Taxation for Lincoln Institute of Land Policy Cambridge, Massachusetts December, 2001.
131. Roy Kelly (2004), The Asia Pacific Journal of Public Administration, "*Property Tax Reform in Indonesia: Emerging Challenges from Decentralisation*"
132. Roy Bahl and Jorge Martinez-Vazquez (2007), "*The Property Tax in Developing Countries: Current Practice and Prospects*", Lincoln Institute of Land Policy.
133. (This paper was prepared for the conference, "*Toward a 2015 Vision of Land – A Celebration of ICLPST's 100 Regular Sessions*" held October 24-25, 2006, at the International Center for Land Policy Studies and Training in Taiwan).
134. "*State Real Estate Transfer Taxes*", FTA (Federation of Tax Administrators) compilation based on CCH, State Tax Handbook (2006), data from the US Bureau of the Census, Governments Division and information from individual states.
135. .Smith, N. (1987), "*Gentrification and the rent gap, in Annals of the Association of American Geographers*", 77.
136. Stephen Fishman (2005), "*Every Landlord's Tax Deduction Guide*", Copyright 2005 by Nolo, USA.
137. The Congress of the United States - Congressional Budget Office, "*Effects of the Federal Estate Tax on Farms and Small Businesses*", July 2005.
138. Thrall, G. I. (1987), "*Land Use and Urban Form*", New York and London: Methuen.

139. Ting – An Chen (2008), President - Chunghua Association of Public Finance, Taipei, Taiwan, “*Introduction to Taiwan’s Taxation System: Major Problems and Reform*”, January 19, 2008.
140. World Bank (1995), “*The 1985-1994 Global Real Estate Cycle: Its Causes and Consequences*”
141. World Bank (1995), “*Cities without land markets*”

C. CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT

Phân: LUẬT ĐẤT ĐAI

1. Luật đất đai năm 1987, 1993, 1998, 2001, 2003.
2. Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.
3. Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007, quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.
4. Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT/BTC-BTNMT ngày 31/01/2008, hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.
5. Nghị định 69/NĐ-CP ngày 13/08/2009 qui định bổ sung về qui hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.
6. Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên – Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất.

Phân: THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

7. Pháp lệnh thuế nông nghiệp 1951, 1983, 1989.
8. Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp năm 1993.
9. Pháp lệnh Thuế bổ sung đối với hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp vượt quá hạn mức diện tích được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 15/03/1994

10. Nghị định số 73-CP ngày 25/10/1993 của Chính phủ về quy định chi tiết việc phân hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp.
11. Nghị định số 74-CP ngày 25/10/1993 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp.
12. Thông tư 89-TC/TCT ngày 09/11/1993 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành nghị định số 74-CP ngày 25/10/1993 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp.
13. Quyết định 619/TTg ngày 27/12/1993 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh tổng hợp điểm hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp.
14. Nghị định số 84-CP ngày 08/08/1994 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Pháp lệnh thuế bổ sung đối với hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp vượt quá mức diện tích.
15. Thông tư số 82-TC/TCT ngày 07/10/1994 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 84-CP ngày 08/08/1994 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Pháp lệnh thuế bổ sung đối với hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp vượt quá mức diện tích.
16. Quyết định số 326/TTg ngày 18/05/1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê chuẩn hạng đất tính thuế sử dụng đất nông nghiệp cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương.
17. Thông tư số 03-TC/TCT ngày 21/01/1997 của Bộ Tài Chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung thông tư số 89-TC/TCT ngày 09/11/1993 về tính giảm miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp khi có thiên tai, địch họa.
18. Nghị quyết số 15/2003/QH11 ngày 17 tháng 06 năm 2003 của Quốc hội về việc miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp.
19. Nghị định số 129/2003/NĐ-CP ngày 03 tháng 11 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 15/2003/QH11 ngày 17 tháng 06 năm 2003 của Quốc hội về việc miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp.
20. Quyết định số 58/2008/QĐ-BTC ngày 21/07/2008 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc bãi bỏ qui định thu thuế sử dụng đất nông nghiệp đối với đất nông nghiệp thuộc quỹ đất dành cho nhu cầu công ích của xã tại Thông tư số 89/TC-TCT ngày 09/11/1993 của Bộ Tài chính.
21. Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24 tháng 11 năm 2010 của Quốc hội về việc miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp.

Phân: THUẾ NHÀ, ĐẤT – THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

22. Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1992; Pháp lệnh năm 1994 sửa đổi, bổ sung Pháp lệnh thuế nhà đất năm 1992.
23. Nghị định số 270 ngày 14/06/1991 của Hội đồng bộ trưởng qui định chi tiết thi hành Pháp lệnh Thuế Nhà, đất.
24. Thông tư số 53-TC/TCT ngày 28/09/1991 của Bộ tài chính hướng dẫn thi hành Pháp lệnh của Hội đồng Nhà nước và Nghị định của Hội đồng bộ trưởng về Thuế Nhà, đất.
25. Thông tư liên bộ số 7-LB/TT ngày 30/09/1991 của Bộ Xây dựng – Bộ Tài Chính – UBVGNN và Tổng cục quản lý ruộng đất hướng dẫn việc phân loại các hạng nhà, hạng đất và định giá tính thuế Nhà, đất.
26. Thông tư số 58-TC/TCT ngày 24/10/1991 của Bộ tài chính hướng dẫn bổ sung một số vấn đề về thuế Nhà đất.
27. Nghị định số 339 ngày 22/09/1992 của Hội đồng bộ trưởng qui định chi tiết thi hành Pháp lệnh Thuế Nhà, đất.
28. Nghị định số 94/CP ngày 25/08/1994 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Pháp lệnh Thuế Nhà, đất và pháp lệnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Pháp lệnh Thuế Nhà, đất.
29. Thông tư số 83-TC/TCT ngày 07/10/1994 của Bộ tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 94/CP ngày 25/08/1994 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Pháp lệnh Thuế Nhà, đất.
30. Thông tư số 71/2002/TT-BTC ngày 19/08/2002 của Bộ tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 83TC/TCT ngày 7/10/1994 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 94/CP ngày 25/8/1994 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành Pháp lệnh thuế nhà đất.
31. Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12 ngày 17/06/2010.
32. Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01/07/2011 của Chính phủ qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.
33. Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01/07/2011 của Chính phủ qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Phân: THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

34. Luật thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2003.
35. Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 – ngày 03/03/2008
36. Nghị định số 124/2008/NĐ – CP ngày 14 tháng 12 năm 2008 quy định chi tiết thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008.
37. Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 hướng dẫn thi hành NĐ số 124/2008/NĐ – CP ngày 14 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.
38. Thông tư 18/2011/TT-BTC ngày 26 tháng 01 năm 2011 của Bộ Tài chính, sửa đổi, bổ sung thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008.

Phân: THUẾ THU NHẬP CÁ NHÂN

39. Luật thuế thu nhập cá nhân số 4/2007-QH12 ngày 21/11/2007.
40. Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08 tháng 09 năm 2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập cá nhân số 4/2007-QH12 ngày 21/11/2007.
41. Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30 tháng 09 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08 tháng 09 năm 2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập cá nhân.
42. Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27 tháng 03 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008.
43. Thông tư số 161/2009/TT-BTC ngày 12 tháng 08 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân đối với một số trường hợp chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận quà tặng là bất động sản.
44. Thông tư số 02/2010/TT-BTC ngày 11 tháng 01 năm 2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008.
45. Thông tư số 12/2011/TT-BTC ngày 26 tháng 01 năm 2011 của Bộ Tài chính, sửa đổi, bổ sung thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008.

Phân: THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG

46. Luật thuế giá trị gia tăng năm 1997, sửa đổi 2003, 2005.
47. Luật thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 – ngày 03/06/2008.

48. Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 – ngày 03/06/2008.
49. Thông tư số 129 /2008/TT- BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng và hướng dẫn thi hành Nghị định số 123/2008/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2008 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng.

Phân: THU TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT

50. Nghị định số 89/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính.
51. Nghị định số 44/CP ngày 03/08/1996 của Chính phủ về việc bổ sung điều 1 của Nghị định số 89/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất và lệ phí địa chính.
52. Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23/08/2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.
53. Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.
54. Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 hướng dẫn Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.
55. Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/08/2005 về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.
56. Nghị định số 13/2006/NĐ-CP ngày 24/01/2006 của Chính phủ về về xác định giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị tài sản của các tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.
57. Thông tư số 70/2006/TT-BTC ngày 02/08/2006 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 7/12/2004 của Bộ Tài chính.
58. Thông tư số 92/2007/TT-BTC ngày 31/07/2007 hướng dẫn xác định tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc ngân sách nhà nước.
59. Nghị quyết số 33 ngày 31/12/2008 Về thực hiện thí điểm một số thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng đối với dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.

60. Nghị định số 44/2008/NĐ-CP ngày 09/04/2008 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.
61. Thông tư số 192/2009/TT-BTC ngày 01/10/2009 hướng dẫn thí điểm việc nộp tiền sử dụng đất đối với dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp tại Nghị quyết số 33/2008/NQ-CP ngày 31/12/2008 của Chính phủ.
62. Thông tư số 151/2010/TT-BTC ngày 27/09/2010, hướng dẫn áp dụng các loại thuế và các khoản nộp ngân sách nhà nước đối với Quỹ phát triển đất quy định tại Điều 34 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08/2009.
63. Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004.

Phần: TIỀN THUÊ ĐẤT, THUÊ MẶT NƯỚC

64. Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.
65. Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30/12/2005 hướng dẫn Nghị định 142/2005/NĐ-CP.
66. Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30/11/2007 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư 120/2005/TT-BTC.

Phần : PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT VÀ KHUNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT

67. Nghị định 87/CP ngày 17/08/1994 của Chính phủ, qui định về khung giá các loại đất.
68. Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.
69. Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/07/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004.
70. Thông tư số 145/2007/TT ngày 06/12/2007 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ và Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/07/2007 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004.

Phần: LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ

71. Pháp lệnh Phí và lệ phí số 38/2001/PL-UBTVQH10 ngày 28/08/2001.
72. Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về Lệ phí trước bạ.

73. Thông tư số 28/2000/TT-BTC ngày 18/04/2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về Lệ phí trước bạ.
74. Nghị định số 47/2003/NĐ-CP ngày 12/05/2003 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 của Chính phủ về Lệ phí trước bạ.
75. Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các qui định của pháp luật về lệ phí trước bạ.
76. Thông tư số 02/2007/TT-BTC ngày 08/10/2007 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư số 95/2005/TT-BTC ngày 26/10/2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các qui định của pháp luật về lệ phí trước bạ.
77. Nghị định số 80/2008/NĐ-CP ngày 29/07/2008 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 và Nghị định số 47/2003/NĐ-CP ngày 12/05/2003 của Chính phủ về lệ phí trước bạ.
78. Thông tư số 79/2008/TT-BTC ngày 15/09/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 80/2008/NĐ-CP ngày 29/7/2008 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 và Nghị định số 47/2003/NĐ-CP ngày 12/5/2003 của Chính phủ về lệ phí trước bạ.
79. Thông tư số 68/2010/TT-BTC ngày 26/04/2010 của Bộ Tài chính, hướng dẫn về lệ phí trước bạ.
80. Quyết định 1492/QĐ-BTC ngày 30/06/2010 của Bộ Tài chính, đính chính thông tư số 68/2010/TT-BTC ngày 26/04/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ.

Phần: ĐỊNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

81. Quyết định số 411/QĐ-BXD ngày 31/03/2010 của Bộ Xây Dựng về Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2009.
82. Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND của UBND TP.Hồ Chí Minh, ban hành Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.
83. Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

Quyết định 89/2010/QĐ-UBND ngày 22/12/2010 của UBND TP.Hồ Chí Minh, ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

PHỤ LỤC 1.1**MỨC THU THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN ĐỐI VỚI MỘT SỐ QUỐC GIA**

Quốc gia	Loại thuế	Cơ sở tính thuế	Thuế suất danh nghĩa	Thuế suất thực
Indonesia	Thuế BĐS	Giá trị BĐS	0,5%	0,1%
Đài Loan	Thuế nhà	Giá trị nhà được đánh giá	1,38% – 5%	
	Thuế đất	Giá trị đất được đánh giá	1,5% – 7%	
Trung Quốc	Thuế nhà	Giá trị nhà (80% giá thị trường)	1,2% (12% giá thuê)	0,9%
	Thuế sử dụng đất	Diện tích đất	0,5 – 7,5 NDT/m ²	0,6%
Malaysia	Thuế tài sản	Giá trị tài sản	2%	0,6%
Philippines	Thuế tài sản	Giá trị tài sản được đánh giá	0,25% - 2%	Đến 1,6%
Thái Lan	Thuế tài sản	Giá trị tài sản được đánh giá	12,5%	2,1%
Hàn Quốc	Thuế BĐS	Giá qui định đối với đất và nhà	1%	0,6%
	Thuế nắm giữ tài sản	Giá trị tài sản được đánh giá	1,2% - 4,8%	2,9%
	Thuế qui hoạch thành phố	Giá trị đất theo qui hoạch	0,5%	0,4%
	Thuế địa điểm kinh doanh	Giá trị được đánh giá của công trình kinh doanh	250 Won/m ²	Rất nhỏ
	Thuế nhà ở	Số người ở trong nhà	62.500 Won/người	Rất nhỏ
Nhật Bản	Thuế tài sản cố định nhà	Giá trị tài sản	1,4%	1,2%
	Thuế qui hoạch thành phố	Giá trị tài sản	0,3%	0,3%

Pháp	Thuế đất nông nghiệp	Thu nhập ròng (80% giá trị lợi tức cho thuê hàng năm)	Không quá 20%	Không quá 16%
	Thuế đất ở và đất xây dựng	Thu nhập ròng (50% giá trị lợi tức cho thuê hàng năm)	Do địa phương qui định tùy theo nhu cầu	
	Thuế nhà ở	Số người ở trong nhà	Dựa trên giá thuê hàng năm	
	Thuế tài sản	Giá trị tài sản ròng	0% - 1,8%	
Mỹ	Thuế BĐS	Giá BĐS được định giá	0,4% - 2,57%	

Nguồn: Thống kê từ Web của ngân hàng thế giới và trích lại từ Hoàng Văn Bằng (2009), “Lý thuyết và chính sách thuế”

PHỤ LỤC 1.2
BIỂU THUẾ SUẤT ĐỐI VỚI TÀI SẢN THỪA KẾ TẠI MỘT SỐ NƯỚC ⁹⁴

STT	Nước	Thuế suất (%)	STT	Nước	Thuế suất (%)
1	Japan	70	27	Argentina	0
2	South Korea	50	28	Australia	0
3	United States	46	29	Canada	0
4	France	40	30	China	0
5	United Kingdom	40	31	Colombia	0
6	Spain	34	32	Cyprus	0
7	Germany	30	33	Czech Rep	0
8	Belgium	30	34	Estonia	0
9	Netherlands	27	35	India	0
10	Venezuela	25	36	Indonesia	0
11	Chile	25	37	Israel	0
12	Hungary	21	38	Latvia	0
13	Philippines	20	39	Lithuania	0
14	Norway	20	40	Malaysia	0
15	Ireland	20	41	Malta	0
16	Greece	20	42	Mexico	0
17	Luxembourg	16	43	New Zealand	0
18	Finland	16	44	Portugal	0
19	Hong Kong	15	45	Russia	0
20	Denmark	15	46	Slovak Rep	0
21	Austria	15	47	Slovenia	0
22	Turkey	10	48	Sweden	0
23	Singapore	10	49	Switzerland	0
24	Poland	7	50	Thailand	0
25	Brazil	4			
26	Italy	3		Average (Trung bình)	13

Nguồn: American Council for Capital Formation based on a 2005 analysis by PricewaterhouseCoopers.

⁹⁴ Trích từ bài “Repealing the Federal Estate Tax” by Chris Edwards, Director of Tax Policy Studies, Cato Institute, No. 36, June 2006

PHỤ LỤC 2.1**DANH SÁCH CÁC SÀN GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN
ĐÃ ĐĂNG TRÊN WEBSITE CỦA MẠNG CÁC SÀN GIAO DỊCH VIỆT NAM**

STT	Tên Tỉnh	Số Sàn (đến ngày 27/10/2010)
1	Bắc Ninh	6
2	Bình Dương	13
3	Đà Nẵng	6
4	Đồng Nai	14
5	Đồng Tháp	3
6	Hà Nội	298
7	Hải Dương	1
8	Hải Phòng	3
9	Hòa Bình	1
10	Huế	2
11	Khánh Hòa	2
12	Kiên Giang	2
13	Lạng Sơn	1
14	Long An	2
15	Nghệ An	7
16	Phú Thọ	1
17	Quảng Nam	1
18	Quảng Ninh	9
19	Thanh Hóa	2
20	Tiền Giang	1
21	Tp Hồ Chí Minh	271
22	Trà Vinh	1
23	Vĩnh Long	4
24	Vĩnh Phúc	1
	TỔNG	652

Nguồn: Bộ Xây dựng

PHỤ LỤC 2.2
TỶ LỆ ĐỘNG VIÊN CỦA THUẾ ĐẤT TÍNH THEO
KHUNG GIÁ ĐẤT CỦA CHÍNH PHỦ TẠI NGHỊ ĐỊNH SỐ 123/2007/NĐ-CP

Bảng 2.2.1: Đất ở tại nông thôn

Loại xã	Loại mức	Định suất thuế SĐĐ NN (kg/ha)	Số lần	Mức thuế đất (kg/ha)	Mức thuế (đ/m ²)	Giá đất theo Nghị định 123/NĐ-CP (đ)	Tỷ lệ động viên
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=3x4)	(6)	(7)	(8=6/7)
Xã đồng bằng	Mức cao nhất	650	2	1.300	520	1.875.000	0,03%
	Mức thấp nhất	80	2	160	64	10.000	0,64%
Xã trung du	Mức cao nhất	650	1,5	975	390	1.275.000	0,03%
	Mức thấp nhất	80	1,5	120	48	4.500	1,07%
Xã miền núi	Mức cao nhất	650	1	650	260	900.000	0,03%
	Mức thấp nhất	80	1	80	32	2.500	1,28%
Trung bình		365	1,5	548	187	677.833	0,51%

Trong đó: Giá thóc tính thuế là 4.000 đồng/kg, nên (6) = (5) x (4.000)/(10.000).

Bảng 2.2.2: Đất ở tại đô thị

Loại đô thị	Loại mức	Định suất thuế SĐĐ NN (kg/ha)	Số lần	Mức thuế đất (kg/ha)	Mức thuế (đ/m ²)	Giá đất theo Nghị định 123/NĐ-CP (đ)	Tỷ lệ động viên
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=3x4)	(6)	(7)	(8=6/7)
Loại đặc biệt	Mức cao nhất	650	32	20.800	8.320	67.500.000	0,012%
	Mức thấp nhất	80	9	720	288	1.500.000	0,019%
Loại I	Mức cao nhất	650	30	19.500	7.800	42.500.000	0,018%
	Mức thấp nhất	80	8	640	256	400.000	0,064%
Loại II	Mức cao nhất	650	26	16.900	6.760	30.000.000	0,023%
	Mức thấp nhất	80	7	560	224	150.000	0,149%
Loại III	Mức cao nhất	650	19	12.350	4.940	19.500.000	0,025%
	Mức thấp nhất	80	5	400	160	120.000	0,133%
Loại IV	Mức cao nhất	650	13	8.450	3.380	13.350.000	0,025%
	Mức thấp nhất	80	5	400	160	50.000	0,320%
Loại V	Mức cao nhất	650	13	8.450	3.380	6.700.000	0,050%
	Mức thấp nhất	80	3	240	96	30.000	0,320%
Trung bình		365	14	7.451	2.980	15.150.000	0,10%

Trong đó: Giá thóc tính thuế là 4.000 đồng/kg, nên (6) = (5) x (4.000)/(10.000).

Bảng 2.2.3: Đất sản xuất kinh doanh tại nông thôn

Loại xã	Loại mức	Định suất thuế SDD NN (kg/ha)	Số lần	Mức thuế đất (kg/ha)	Mức thuế (đ/m ²)	Giá đất theo Nghị định 123/NĐ-CP (đ)	Tỷ lệ đồng viên
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=3x4)	(6)	(7)	(8=6/7)
Xã đồng bằng	Mức cao nhất	650	2	1.300	520	1.350.000	0,04%
	Mức thấp nhất	80	2	160	64	10.000	0,64%
Xã trung du	Mức cao nhất	650	1,5	975	390	900.000	0,04%
	Mức thấp nhất	80	1,5	120	48	4.500	1,07%
Xã miền núi	Mức cao nhất	650	1	650	260	525.000	0,05%
	Mức thấp nhất	80	1	80	32	2.500	1,28%
Trung bình		365	1,5	548	219	465.333	0,52%

Trong đó: Giá thóc tính thuế là 4.000 đồng/kg, nên (6) = (5)x(4.000)/(10.000).

Bảng 2.2.4: Đất sản xuất kinh doanh tại đô thị

Loại đô thị	Loại mức	Định suất thuế SDD NN (kg/ha)	Số lần	Mức thuế đất (kg/ha)	Mức thuế (đ/m ²)	Giá đất theo Nghị định 123/NĐ-CP (đ)	Tỷ lệ đồng viên
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=3x4)	(6)	(7)	(8=6/7)
Loại đặc biệt	Mức cao nhất	650	32	20.800	8.320	47.810.000	0,02%
	Mức thấp nhất	80	9	720	288	1.000.000	0,03%
Loại I	Mức cao nhất	650	30	19.500	7.800	29.500.000	0,03%
	Mức thấp nhất	80	8	640	256	250.000	0,10%
Loại II	Mức cao nhất	650	26	16.900	6.760	20.000.000	0,03%
	Mức thấp nhất	80	7	560	224	100.000	0,22%
Loại III	Mức cao nhất	650	19	12.350	4.940	13.500.000	0,04%
	Mức thấp nhất	80	5	400	160	50.000	0,32%
Loại IV	Mức cao nhất	650	13	8.450	3.380	8.500.000	0,04%
	Mức thấp nhất	80	5	400	160	40.000	0,40%
Loại V	Mức cao nhất	650	13	8.450	3.380	4.500.000	0,08%
	Mức thấp nhất	80	3	240	96	15.000	0,64%
Trung bình		365	14	7.451	2.980	10.438.750	0,16%

Trong đó: Giá thóc tính thuế là 4.000 đồng/kg, nên (6) = (5) x (4.000)/(10.000).

Nguồn: Trích phụ lục số 2 – Tờ trình về dự án Luật thuế nhà đất, 2009.

PHỤ LỤC 2.3
THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP TỪ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
CHUYỂN QUYỀN THUÊ ĐẤT NĂM 2009

Đơn vị tính: đồng

Các địa phương	Thuế TNDN từ CQSĐĐ	Thuế TNDN từ CQTĐ
Cả Nước	<u>1.112.352.718.776</u>	<u>40.808.907.978</u>
Hà Nội	227.060.132.591	736.712.367
Hải Phòng	59.578.927.855	458.995.099
Hải Dương	14.561.349.423	3.114.995.741
Hưng Yên		
Hà Nam		
Nam Định	3.756.671.061	
Thái Bình	984.812.547	
Ninh Bình	273.291.500	10.721.400
Hà Giang		
Cao Bằng	29.392.028	
Lào Cai	1.608.079.685	2.393.220
Bắc Cạn	1.449.145.712	
Lạng Sơn	518.258.019	
Tuyên Quang		
Yên Bái	44.944.000	
Thái Nguyên	175.829.271	1.235.111.609
Phú Thọ	113.056.375	
Vĩnh Phúc		
Bắc Giang		
Bắc Ninh	19.485.296.131	
Quảng Ninh	42.180.183.639	
Điện Biên		
Lai Châu		
Sơn La	215.511.500	
Hòa Bình		
Thanh Hoá	2.122.719.079	
Nghệ An	9.409.803.423	
Hà Tĩnh		
Quảng Bình		
Quảng Trị	27.677.081	
Thừa Thiên – Huế		
Đà Nẵng	58.670.279.918	47.999.202
Quảng Nam	1.798.453.892	419.377.361
Quảng Ngãi	220.627.939	
Bình Định		
Phú Yên		

Khánh Hòa	21.558.479.037	
Kon Tum	2.800.000	
Gia Lai	160.559.921	37.046.376
Đắk Lắk	2.401.446.580	
Đắk Nông	157.919.830	225
Tp Hồ Chí Minh	286.151.335.860	10.119.727.265
Lâm Đồng		
Ninh Thuận	40.000.000	
Bình Phước	1.918.809.067	
Tây Ninh	224.218.869	280
Bình Dương	165.665.057.382	23.845.912.111
Đồng Nai	23.877.109.892	767.316.627
Bình Thuận	31.415.286.061	
Bà Rịa - Vũng Tàu	96.838.775.151	
Long An	21.108.509.277	12.094.600
Đồng Tháp	1.448.948.795	
An Giang		
Tiền Giang	2.088.515.668	
Vĩnh Long		
Bến Tre	1.173.090.263	
Kiên Giang	6.014.325.091	
Cần Thơ	3.477.894.593	
Hậu Giang	24.400.000	
Trà Vinh	245.630.214	
Sóc Trăng	313.878.278	
Bạc Liêu	319.772.681	
Cà Mau	1.441.513.597	

Nguồn: Nguyễn Văn Phụng – Phó Vụ trưởng vụ chính sách thuế Bộ Tài Chính.

Ghi chú: Tổng thuế TNDN năm 2009 cả nước là 112.072⁹⁵ tỷ đồng, trong đó thuế TNDN từ CQSDĐ và CQTĐ khoảng 1.153 tỷ đồng, chiếm 1%.

⁹⁵ Số liệu ước tính thực hiện lần 2

PHỤ LỤC 2.4: THU THUẾ LIÊN QUAN ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN QUA CÁC NĂM

Đơn vị tính: Tỷ đồng

ST T	Chỉ tiêu	Năm 2004		Năm 2005		Năm 2006		Năm 2007		Năm 2008		Năm 2009 ⁹⁶		Năm 2010 ⁹⁷		Năm 2011 ⁹⁸	
		Số thu	% tăng so với năm trước	Số thu	% tăng so với năm trước	Số thu	% tăng so với năm trước	Số thu	% tăng so với năm trước	Số thu	% tăng so với năm trước	Số thu	% tăng so với năm trước	Số thu	% tăng so với năm trước	Số thu	% tăng so với năm trước
1	Thuế SDĐNN	130	-14%	132	2%	111	-16%	113	2%	97	-14%	67	-31%	44	-34%	32	-27%
2	Thuế nhà, đất	438	22%	515	18%	594	15%	711	20%	902	27%	1.464	62%	1.281	-13%	1.373	7%
3	Thuế CQSDĐ	640	57%	984	54%	1.251	27%	2.328	86%	3.017	30%						
4	Lệ phí trước bạ	2.607	43%	2.797	7%	3.363	20%	5.636	68%	7.363	31%	9.658	31%	10.598	10%	12.397	17%
5	Thu tiền sử dụng đất	14.202	74%	14.176	-0,2%	15.416	9%	28.677	86%	31.598	10%	36.274	15%	35.000	-4%	30.000	-14%
6	Thu tiền thuê đất	1.035	102%	1.004	-3%	1.622	62%	2.180	34%	3.521	62%	2.956	-16%	3.243	10%	3.064	-6%
7	Thu tiền bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước	1.338	20%	1.283	-4%	1.993	55%	2.488	25%	1.287	-48%	1.369	6%	864	-37%	598	-31%
8	Tổng thu từ bất động sản	20.390	63%	20.891	2%	24.350	17%	42.133	73%	47.785	13%	51.788	8%	51.030	-1%	47.464	-7%
9	Tổng thu NSNN	198.614	26%	238.687	20%	289.170	21%	336.273	16%	434.761	29%	442.340	2%	461.500	4%	528.100	14%
10	Tỷ trọng thu từ BĐS/tổng thu NSNN	10,27%		8,75%		8,42%		12,53%		10,99%		11,71%		11,06%		8,99%	
11	GDP	715.307		839.211		974.266		1.143.715		1.477.717		1.679.200		1.951.174		2.275.000	
12	Tỷ trọng thu từ BĐS/GDP	2,85%		2,49%		2,50%		3,68%		3,23%		3,08%		2,62%		2,09%	
Trong đó:																	
	<i>Tổng thu từ thuế BĐS</i>	<i>3.815</i>		<i>4.428</i>		<i>5.319</i>		<i>8.788</i>		<i>11.379</i>		<i>11.189</i>		<i>11.923</i>		<i>13.802</i>	
	<i>Tỷ trọng thu thuế BĐS/NSNN</i>	<i>1,92%</i>		<i>1,86%</i>		<i>1,84%</i>		<i>2,61%</i>		<i>2,62%</i>		<i>2,53%</i>		<i>2,58%</i>		<i>2,61%</i>	
	<i>Tỷ trọng thu thuế BĐS/GDP</i>	<i>0,53%</i>		<i>0,53%</i>		<i>0,55%</i>		<i>0,77%</i>		<i>0,77%</i>		<i>0,67%</i>		<i>0,61%</i>		<i>0,61%</i>	

Nguồn: Bộ tài chính và tính toán của tác giả

⁹⁶ Số liệu ước tính thực hiện lần 2 năm 2009.⁹⁷ Số liệu ước tính thực hiện lần 1 năm 2009.⁹⁸ Số liệu dự toán năm 2011.

PHỤ LỤC 2.5
SO SÁNH KHUNG GIÁ ĐẤT THEO ĐIỀU CHỈNH CỦA CHÍNH PHỦ

Đơn vị tính: đồng/m²

Loại đất	Khu vực	Mức giá	Giá năm 1994 ⁹⁹	Giá năm 2004 ¹⁰⁰	Giá năm 2007 ¹⁰¹	2004/1994 (lần)	2007/2004 (lần)
			(1)	(2)	(3)	(4) = (2)/(1)	(5) = (3)/(2)
Khung giá đất trồng cây hàng năm	Xã đồng bằng	Giá tối thiểu	100	4.000	4.000	40,00	1,00
		Giá tối đa	19.300	90.000	135.000	4,66	1,50
	Xã trung du	Giá tối thiểu	75	3.000	3.000	40,00	1,00
		Giá tối đa	12.100	70.000	105.000	5,79	1,50
	Xã miền núi	Giá tối thiểu	50	1.000	1.000	20,00	1,00
		Giá tối đa	9.800	47.500	71.000	4,85	1,49
Khung giá đất trồng cây lâu năm	Xã đồng bằng	Giá tối thiểu	70	5.000	5.000	71,43	1,00
		Giá tối đa	14.000	105.000	158.000	7,50	1,50
	Xã trung du	Giá tối thiểu	55	3.500	3.500	63,64	1,00
		Giá tối đa	10.500	65.000	98.000	6,19	1,51
	Xã miền núi	Giá tối thiểu	35	800	800	22,86	1,00
		Giá tối đa	7.000	45.000	68.000	6,43	1,51
Khung giá đất ở nông thôn	Xã đồng bằng	Giá tối thiểu	200	10.000	10.000	50,00	1,00
		Giá tối đa	38.600	1.250.000	1.875.000	32,38	1,50
	Xã trung du	Giá tối thiểu	150	4.500	4.500	30,00	1,00
		Giá tối đa	24.200	850.000	1.275.000	35,12	1,50
	Xã miền núi	Giá tối thiểu	100	2.500	2.500	25,00	1,00
		Giá tối đa	16.100	600.000	900.000	37,27	1,50

⁹⁹ Khung giá đất ban hành kèm theo Nghị định số 87-CP ngày 17-8-1994 của Chính phủ

¹⁰⁰ Khung giá đất ban hành kèm theo Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ

¹⁰¹ Khung giá đất ban hành kèm theo Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27 tháng 7 năm 2007 của Chính phủ

Khung giá đất ở tại đô thị	Đặc biệt	Giá tối thiểu	-	1.500.000	1.500.000	-	1,00	
		Giá tối đa	-	67.500.000	67.500.000	-	1,00	
	I	Giá tối thiểu	90.000	400.000	400.000	4,44	1,00	
		Giá tối đa	11.500.000	42.500.000	42.500.000	3,70	1,00	
	II	Giá tối thiểu	70.000	150.000	150.000	2,14	1,00	
		Giá tối đa	6.500.000	30.000.000	30.000.000	4,62	1,00	
	III	Giá tối thiểu	30.000	120.000	120.000	4,00	1,00	
		Giá tối đa	4.000.000	19.500.000	19.500.000	4,88	1,00	
	IV	Giá tối thiểu	16.000	50.000	50.000	3,13	1,00	
		Giá tối đa	2.000.000	13.350.000	13.350.000	6,68	1,00	
	I	Giá tối thiểu	16.000	30.000	30.000	1,88	1,00	
		Giá tối đa	1.500.000	6.700.000	6.700.000	4,47	1,00	
	Mức tăng trung bình toàn khung						19,4	1,15

PHỤ LỤC 2.6
PHIẾU ĐIỀU TRA MỨC TÁC ĐỘNG CỦA CÁC YẾU TỐ ĐẾN QUYẾT ĐỊNH
ĐẦU TƯ/TIÊU DÙNG BẤT ĐỘNG SẢN

Phiếu số:/.....

Xin anh (chị) vui lòng cho biết một số thông tin sau.

1 – không quan trọng; 2 – ít quan trọng; 3 – Trung bình; 4 – Quan trọng; 5 – Rất quan trọng

1. Mức độ quan trọng của các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư (hoặc tiêu dùng) bất động sản?

Nhóm	Mức độ tác động		1	2	3	4	5
A	Chính sách của nhà nước liên quan đến thị trường BĐS	Chính sách quy hoạch về việc sử dụng đất					
		Chính sách đầu tư và kinh doanh nhà ở					
		Chính sách quản lý nhà nước liên quan đến mức độ minh bạch thị trường BĐS					
B	Chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành	Thuế nhà đất					
		Thuế thu nhập đối với chuyên nhượng BĐS					
		Thuế giá trị gia tăng (đối với nhà)					
		Lệ phí trước bạ					
		Thu tiền sử dụng đất					
C	Các yếu tố của nền kinh tế	Thu nhập bình quân đầu người					
		Mức lạm phát					
		Thu nhập của cá nhân, hộ gia đình					
		Giá cả thị trường BĐS					
		Đô thị hóa					
		Chính sách tiếp cận tín dụng BĐS					
		Tác động của các dòng vốn trong nền kinh tế (FDI, quỹ đầu tư...)					
D	Các yếu tố dân số, văn hóa, xã hội	Sự gia tăng dân số chung (hoặc khu vực)					
		Chuyển đổi cơ cấu nghề nghiệp					
		Môi trường văn hóa xã hội (an ninh, môi trường sinh thái...)					
E	Tác động của các thị trường có liên quan	Thị trường tài chính có liên quan (thị trường chứng khoán, ngoại tệ...)					
		Thị trường hàng hóa có liên quan (vàng, nguyên vật liệu, lao động...)					
		Thị trường du lịch, thị trường lao động....					

2. Quyết định đầu tư (hoặc tiêu dùng) BĐS

Anh (chị) cho biết mức độ đồng tình khi cho rằng:

Nhóm	Mức độ tác động		1	2	3	4	5
F	Quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS không chỉ xét đến giá cả, cung, cầu BĐS mà còn phải xét đến sự tác động của các yếu tố khác của nền kinh tế xã hội và hệ thống chính sách pháp luật.						
	Các biện pháp ổn định giá cả BĐS là cần thiết góp phần tăng khả năng quyết định đầu tư/tiêu dùng BĐS.						
	Quyết định đầu tư vào thị trường BĐS Việt Nam hiện nay còn tiềm ẩn nhiều rủi ro.						

Người khai thông tin:.....

Địa chỉ:

Điện thoại:

Ngày:

Xin chân thành cảm ơn sự hợp tác của anh (chị).

PHỤ LỤC 2.7:
KẾT QUẢ KIỂM ĐỊNH CÁC NHÂN TỐ CỦA MÔ HÌNH NGHIÊN CỨU
Xác định hệ số Cronbach's Alpha của từng thành phần các nhân tố

- *Chính sách của nhà nước liên quan đến thị trường BĐS*

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.6295	.6334	3

Inter-Item Correlation Matrix

	a1	a2	a3
a1	1.000		
a2	.3522	1.000	
a3	.3912	.3528	1.000

- *Chính sách thuế và các khoản thu đối với đất đai, BĐS hiện hành*

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.9365	.9343	5

Inter-Item Correlation Matrix

	b1	b2	b3	b4	b5
b1	1.000				
b2	.4986	1.000			
b3	.5977	.8207	1.000		
b4	.5935	.8906	.8704	1.000	
b5	.5295	.8830	.8822	.8323	1.000

- *Các yếu tố của nền kinh tế*

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.9435	.9473	7

Inter-Item Correlation Matrix

	c1	c2	c3	c4	c5	c6	c7
c1	1.000						
c2	.8960	1.000					
c3	.7676	.7053	1.000				
c4	.6255	.6502	.8064	1.000			
c5	.8805	.9112	.6520	.6219	1.000		
c6	.7064	.7991	.9142	.8394	.7144	1.000	
c7	.6187	.4691	.7648	.5592	.5482	.6665	1.000

- *Các yếu tố dân số, văn hóa, xã hội*

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.5965	.5960	3

Inter-Item Correlation Matrix

	d1	d2	d3
d1	1.000		
d2	.3129	1.000	
d3	.2725	.4035	1.000

- *Tác động của các thị trường có liên quan*

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.9635	.9640	3

Inter-Item Correlation Matrix

	e1	e2	e3
e1	1.000		
e2	.9343	1.000	
e3	.8783	.8852	1.000

- *Quyết định đầu tư (hoặc tiêu dùng) BDS*

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.6041	.6036	3

Inter-Item Correlation Matrix

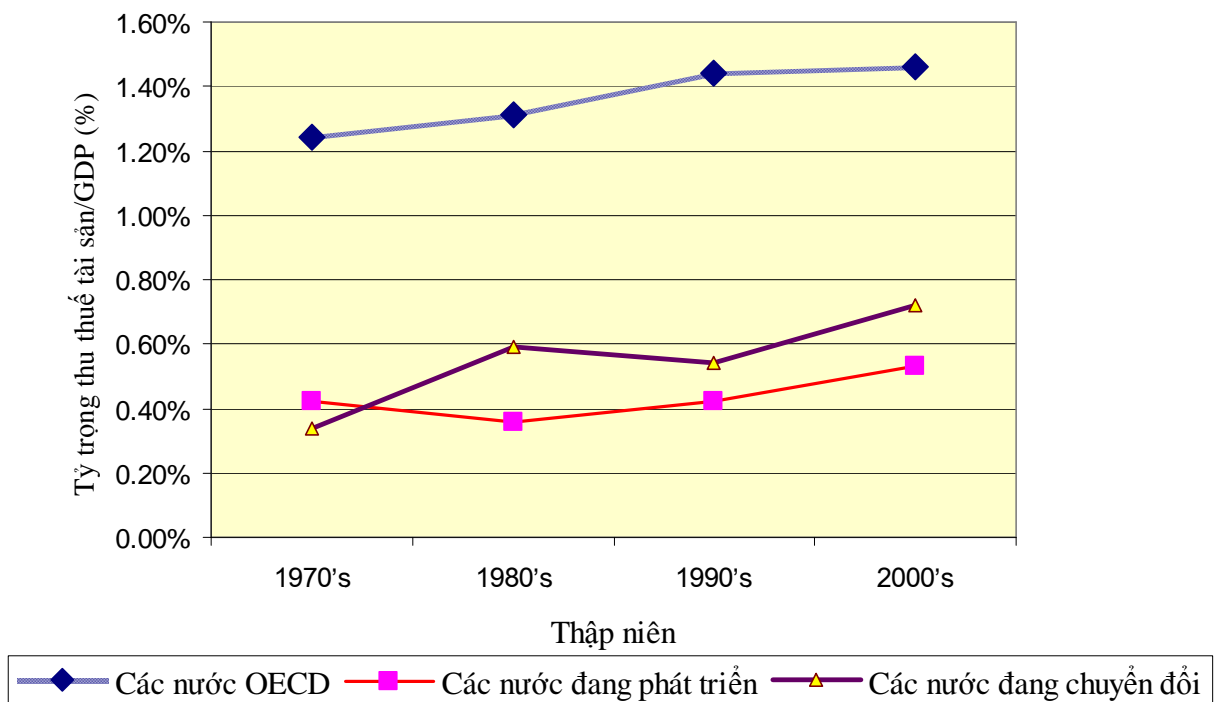
	f1	f2	f3
f1	1.000		
f2	.4250	1.000	
f3	.2417	.3433	1.000

PHỤ LỤC 2.7

TRUNG BÌNH THU THUẾ TÀI SẢN/GDP CỦA CÁC NHÓM NƯỚC

Các nhóm nước	1970's	1980's	1990's	2000's ¹⁰²
Các nước OECD (Số thành viên được thống kê)	1,24% 16	1,31% 17	1,44% 16	1,46% 21
Các nước đang phát triển (Số thành viên được thống kê)	0,42% 21	0,36% 27	0,42% 24	0,53% 17
Các nước đang chuyển đổi (Số thành viên được thống kê)	0,34% 1	0,59% 4	0,54% 18	0,72% 17
Tất cả các nước (Số thành viên được thống kê)	0,77% 38	0,73% 48	0,75% 58	0,95% 55

Nguồn: *International Monetary Fund Government Finance Statistics Yearbook, various issues.ss* và *Richard Bird and Enid Slack, 2006*



Tỷ trọng thu thuế tài sản/GDP của các nhóm nước qua các thập niên

¹⁰²Thập niên 2000 là trung bình của 3 năm (năm 2002 - 2005)

PHỤ LỤC 3.1

XÂY DỰNG MÔ HÌNH GIÁ ĐẤT VÀ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN

3.1.1 Tổng quan về khu vực nghiên cứu

3.1.2 Xây dựng mô hình giá đất và giá bất động sản

3.1.2.1 Phân tích xử lý thông tin điều tra

3.1.2.2 Xây dựng mô hình hồi qui giá đất và giá bất động sản

3.1.2.3 Xác định “vị thế”, “chất lượng” tại vùng nghiên cứu

3.1.1 Tổng quan về khu vực nghiên cứu

Do điều kiện Việt Nam hiện nay chưa có nguồn dữ liệu lưu trữ về các giao dịch mua bán BĐS trên thị trường để làm cơ sở cho quá trình phân tích hồi qui. Vì vậy, tác giả chọn Thành phố Hồ Chí Minh làm khu vực nghiên cứu thí điểm, trong đó chọn 4 Quận có “vị thế” khác nhau để điều tra, khảo sát và xây dựng mô hình đó là Quận 1, Quận 3, Quận Bình Thạnh và Quận Gò Vấp. Trong đó, Quận 1 được xem là quận trung tâm thành phố, tập trung rất nhiều BĐS dịch vụ (khách sạn, văn phòng cho thuê...), giá cả BĐS tại khu vực này được xem là đắt đỏ nhất thành phố; Quận 3 là quận nội thành phát triển, tỷ lệ BĐS dịch vụ tại quận này thấp hơn quận 1 nên mật độ dân số tại quận này cao hơn; Quận Bình Thạnh tuy đã hình thành từ lâu nhưng xa trung tâm thành phố và hệ thống kênh rạch dày đặc là yếu tố cản trở sự phát triển kinh tế, xã hội cũng như quyết định giá cả BĐS tại khu vực này; Quận Gò Vấp là quận ven thành phố, tốc độ đô thị hóa mạnh từ sau năm 2000, giá cả BĐS hợp lý nên mật độ dân số quận này gia tăng khá nhanh, đến năm 2009 mật độ dân số quận này đạt 27.112 người/km².

Bảng 1: Sơ lược các Quận nghiên cứu năm 2009

Quận	Số phường	Diện tích (km ²)	Dân số (người)	Mật độ số dân (người/km ²)
Quận 1	10	7,73	186.483	24.125
Quận 3	14	4,92	190.177	38.654
Bình Thạnh	20	20,76	463.516	22.327
Gò Vấp	16	19,74	535.188	27.112
Toàn thành phố	322	2.095,01	7.165.398	3.420

Nguồn: Cục thống kê thành phố Hồ Chí Minh

3.1.2 Xây dựng mô hình giá đất và giá bất động sản

3.1.2.1 Phân tích xử lý thông tin điều tra

a) Kết quả các mẫu điều tra

Tổng số mẫu được điều tra ban đầu là 434 mẫu, mỗi mẫu ứng với một BĐS là nhà ở cụ thể. Qua quá trình phân tích xử lý thông tin điều tra, sà sàng lọc và chấp nhận 351 mẫu (các mẫu bị loại là thiếu thông tin trên phiếu điều tra do gặp khó khăn trong quá trình điều tra). Trong đó, 49 mẫu điều tra gồm có cả giá rao bán và giá giao dịch của BĐS (số còn lại chỉ điều tra được giá rao bán). Từ 49 mẫu này, tác giả tính bình quân giá giao dịch vào khoảng 90,3% giá rao bán. Trên cơ sở đó, đối với các BĐS không điều tra được giá giao dịch, tác giả điều chỉnh giá giao dịch bằng 90% giá rao bán của các BĐS. Cụ thể mô tả các mẫu nghiên cứu như sau:

Bảng 2: Mô tả mẫu nghiên cứu

Mô tả mẫu		Mẫu	Tỷ lệ
Quận	Quận 1	64	18%
	Quận 3	71	20%
	Bình Thạnh	166	47%
	Gò Vấp	50	14%
Vị trí khu vực	Buôn bán tốt	103	29%
	Buôn bán nhỏ	123	35%
	Khách sạn	13	4%
	Văn phòng	60	17%
	Chỉ để ở	52	15%
Vị trí	Mặt tiền	97	28%
	Hẻm vị trí 1	73	21%
	vị trí 2	125	36%
	vị trí 3	43	12%
	vị trí 4	13	4%
Mật độ giao thông	Kẹt đường	7	2%
	Đông đúc	153	44%
	Trung bình	117	33%
	Thưa	69	20%
	Rất thưa	5	1%
An ninh	Tốt	28	8%
	Trung bình	323	92%
Môi trường sinh thái	Rất tốt	19	5%
	Tốt	228	65%
	Trung bình	101	29%
	Ô nhiễm	3	1%
	Rất ô nhiễm	0	0%
Pháp lý	Đầy đủ	345	98%
	Chưa đầy đủ	6	2%

Kết cấu đường	Nhựa	183	52%
	Bê tông	167	48%
	Đất	1	0%
Cơ sở hạ tầng	Hoàn chỉnh	330	94%
	Chưa hoàn chỉnh	21	6%
Diện tích (m ²)	Lớn nhất	243	
	Bé nhất	32	
	Trung bình	66,5	
Giá trị công trình trên đất (triệu đồng)	Cao nhất	4.256	
	Thấp nhất	0,63	
	Trung bình	309	
Giá bất động sản (triệu đồng)	Cao nhất	56.700	
	Thấp nhất	1.004	
	Trung bình	4.674	
Khoảng cách từ BĐS đến trung tâm thành phố (phút)	Xa nhất	28,2	
	Gần nhất	2	
	Trung bình	12,6	
Chiều rộng đường	Rộng nhất	40	
	Hẹp nhất	1	
	Trung bình	7,9	

Nguồn: Điều tra trên thị trường bất động sản Tp.Hồ Chí Minh

b) Xác định giá trị công trình trên đất

Bước 1: Xác định giá xây dựng mới, hiện nay Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và công bố hàng năm, đồng thời UBND TP.Hồ Chí Minh cũng ban hành Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phân xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

Bảng 3: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở do Bộ Xây dựng công bố

STT	Loại công trình	Suất vốn đầu tư (đồng/m ²)
1	Nhà ở 1 tầng, tường bao, xây gạch, mái tôn.	1.050.000
2	Nhà ở 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ.	2.750.000
3	Nhà ở từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ.	4.240.000
4	Nhà cao tầng ≤ 5 tầng, kết cấu khung chịu lực bê tông cốt thép, tường bao xây gạch, sàn, mái bê tông cốt thép đổ tại chỗ.	4.890.000

Nguồn: “Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2009”, kèm theo QĐ số 411/QĐ-BXD ngày 31/03/2010 của Bộ Xây Dựng để xác định giá trị xây mới của công trình.

Bảng 4: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở do UBND TP.Hồ Chí Minh công bố

S T T	Loại công trình	Móng nông hoặc cọc L ≤ 15m (đồng/m ²)	Móng cọc các loại L > 15m (đồng/m ²)	
1	Nhà ở trệt	1. Cột, đà, mái bằng BTCT hoặc BTCT dán ngói, tường gạch, nền lát gạch ceramic các loại hay tương đương.	2.250.000	
		2. Cột, đà BTCT, tường gạch, mái lợp ngói, có trần, nền lát gạch ceramic các loại hay tương đương.	2.050.000	
		3. Cột, đà BTCT, tường gạch, mái lợp tole, có trần, nền lát gạch ceramic các loại hay tương đương.	1.950.000	
		4. Cột gạch hoặc gỗ, tường gạch + ván hoặc tole, nền lát gạch tàu hoặc tương đương, mái lợp tole hoặc ngói.	1.550.000	
		5. Cột gạch hoặc gỗ, tường gạch + ván hoặc tole, nền gạch tàu hoặc tương đương, mái lợp giấy dầu, lá.	1.150.000	
		6. Cột gỗ, vách ván hoặc tole, mái tole, nền láng xi măng, trần ván hoặc cốt ép.	800.000	
		7. Khung sườn gỗ, vách tole + gỗ, nền láng xi măng, mái lá hoặc giấy dầu.	500.000	
4	Nhà ở ≤ 4 tầng	1. Cột, đà, sàn, mái BTCT, tường gạch, nền lát gạch ceramic hoặc tương đương.	2.200.000	2.300.000
		2. Cột, đà, sàn BTCT, tường gạch, mái lợp ngói, có trần, nền lát gạch xi măng ceramic hoặc tương đương.	2.100.000	2.150.000
		3. Cột, đà, sàn BTCT, tường gạch, mái lợp tole, có trần, nền lát gạch xi măng ceramic hoặc tương đương.	2.050.000	2.150.000
		4. Cột BTCT hoặc gạch, tường gạch, sàn xây cuốn trên sắt I, mái bằng, nền lát gạch ceramic hoặc tương đương.	1.900.000	1.950.000
		5. Cột BTCT hoặc gạch, tường gạch, sàn xây cuốn trên sắt I, mái lợp tole hoặc ngói, có trần, nền lát gạch ceramic hoặc tương đương.	1.800.000	1.850.000
		6. Cột BTCT hoặc gạch, tường gạch, sàn đúc giả hoặc sàn gỗ, mái lợp tole hay ngói, có trần, nền lát gạch ceramic hoặc tương đương.	1.450.000	
		7. Cột gỗ, sàn gỗ, vách ván, mái lợp tole, có trần, nền lát gạch ceramic hoặc tương đương.	750.000	

Nguồn: Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND của UBND TP.Hồ Chí Minh, ban hành Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Tác giả sử dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở do Bộ Xây dựng công bố, vì những lý do sau:

- Bảng giá của Bộ Xây dựng được điều chỉnh hàng năm, phù hợp với giá thực tế biến động trên thị trường.
- Theo điều tra, khảo sát cũng như ý kiến của các chuyên gia cho rằng giá theo Quyết định số 12/2008/QĐ-UBND của TP.Hồ Chí Minh quá thấp so với giá thực tế của thị trường.
- Bảng giá của UBND TP.Hồ Chí Minh phân cấp rất nhỏ tùy vào kết cấu công trình, tuy nhiên dữ liệu tác giả điều tra không đủ cơ sở để xác định chính xác.

Bước 2: Xác định cấp nhà, căn cứ theo Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ như sau:

Bảng 5: Phân cấp, phân loại công trình xây dựng nhà ở

Cấp đặc biệt	Cấp I	Cấp II	Cấp III	Cấp IV
Chiều cao \geq 30 tầng hoặc tổng diện tích sàn (TDTS) \geq 15.000m ²	Chiều cao 20-29 tầng hoặc TDTS 10.000 - <15.000 m ²	Chiều cao 9 - 19 tầng hoặc TDTS 5.000 - <10.000 m ²	Chiều cao 4 - 8 tầng hoặc TDTS 1.000 - <5.000 m ²	Chiều cao \leq 3 tầng hoặc TDTS <1.000 m ²

Nguồn: Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ

Bước 3: Dựa vào bảng điều tra để xác định tuổi công trình, căn cứ vào bảng giá tính lệ phí trước bạ để xác định % giá trị còn lại của công trình.

Bảng 6: Chất lượng còn lại của nhà có thời gian đã sử dụng tương ứng

Thời gian đã sử dụng	Nhà biệt thự (%)	Nhà cấp I (%)	Nhà cấp II (%)	Nhà cấp III (%)	Nhà cấp IV - (%)
- Dưới 5 năm	95	90	90	80	80
- Từ 5 đến 10 năm	85	80	80	65	65
- Trên 10 năm đến 20 năm	70	60	55	35	35
- Trên 20 năm đến 50 năm	50	40	35	25	25
- Trên 50 năm	30	25	25	20	20

Nguồn: Thông tư số 68/2010/TT-BTC ngày 26/04/2010 hướng dẫn về Lệ phí trước bạ

Bước 4: Tính giá trị của công trình trên đất

Tính giá trị của công trình trên đất	=	Diện tích sàn xây dựng	x	Suất vốn đầu tư	x	% giá trị còn lại của công trình
--------------------------------------	---	------------------------	---	-----------------	---	----------------------------------

c) Xác định giá đất ban hành của UBND TP. Hồ Chí Minh

Bước 1: Xác định giá đất mặt tiền đường theo bảng số 6 kèm theo Quyết định 89/2010/QĐ-UBND ngày 22/12/2010 của UBND TP.Hồ Chí Minh, ban hành Quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Bước 2: Xác định vị trí hẻm và cấp hẻm để áp hệ số tính giá đất theo các vị trí và cấp hẻm so với giá đất mặt tiền đường, cụ thể như sau:

- Vị trí hẻm:
 - + Vị trí 1: có chiều rộng hẻm lớn hơn 5m được trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.
 - + Vị trí 2: có chiều rộng hẻm từ 3m đến 5m được trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.
 - + Vị trí 3: có chiều rộng hẻm từ 2m đến dưới 3m được trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.
 - + Vị trí 4: có chiều rộng hẻm dưới 2m được trải nhựa hoặc bê tông, xi măng.
- Phân cấp hẻm:
 - + Hẻm cấp 1: là hẻm có vị trí tiếp giáp với mặt tiền đường;
 - + Các cấp hẻm còn lại.
- Hệ số để tính giá đất theo các vị trí và cấp hẻm so với giá đất mặt tiền đường:

Số TT	Loại hẻm	Vị trí 1	Vị trí 2	Vị trí 3	Vị trí 4
1	Hẻm cấp 1	0,5	0,4	0,3	0,2
2	Các cấp hẻm còn lại	Tính không quá 0,8 lần giá hẻm cấp 1			

Nguồn: Quyết định 89/2010/QĐ-UBND ngày 22/12/2010 của UBND TP.Hồ Chí Minh

- Nếu là hẻm đất, tính bằng 0,8 lần so với mức giá của hẻm trải nhựa hoặc bê tông, xi măng của cùng loại hẻm.

Bước 3: Xác định giá đất ban hành của UBND TP.Hồ Chí Minh.

Giá đất ban hành của UBND	=	Giá đất mặt tiền đường	x	Hệ số cấp hẻm theo vị trí	x	0,8 (nếu là hẻm đất)
---------------------------	---	------------------------	---	---------------------------	---	----------------------

3.1.2.2 Xây dựng mô hình hồi qui giá đất và giá bất động sản

Để xây dựng hàm hồi qui phù hợp, có ý nghĩa về mặt thống kê, về cơ sở khoa học cũng như mức độ ứng dụng trong thực tế thì việc quan trọng nhất là xác định được đúng các biến ảnh hưởng tới giá BĐS. Việc lựa chọn các biến đưa vào mô hình là dựa vào thực tế, dựa vào kiến thức, sự hiểu biết, ý kiến của các chuyên gia và đặc biệt là sự hỗ trợ của các phần mềm phân tích thống kê. Ở đây tác giả sử dụng phần mềm DTREG và SPSS để xây dựng hàm hồi qui.

a) Giới thiệu phần mềm DTREG, mô hình cây quyết định giá đất/m².

❖ Giới thiệu phần mềm DTREG

DTREG là chương trình phân tích thống kê có khả năng xây dựng cây quyết định phân lớp, hồi quy để mô tả mối liên hệ giữa dữ liệu và có thể sử dụng để dự đoán giá trị khảo sát trong tương lai. DTREG có thể tạo những mô hình cây đơn cở điển (SingleTree) cũng như TreeBoost, Decision Tree Forest gồm có nhiều cây. DTREG cũng có thể xây dựng mô hình Support Vector Machine (SVM) và Hồi quy logicic (Logistic Regression)...

DTREG chấp nhận tập hợp dữ liệu chứa nhiều dòng với một cột cho mỗi biến. Một trong các biến là biến phụ thuộc (biến mục tiêu), giá trị của nó được mô hình hóa và được dự đoán như là một hàm của biến độc lập.

Chương trình DTREG phân tích tập giá trị dữ liệu và tạo ra cây quyết định. Cây quyết định có thể sử dụng để dự đoán giá trị của biến phụ thuộc dựa trên những giá trị của những biến độc lập. Một dự đoán được tạo bằng cách căn cứ vào cây từ gốc, theo nhánh trái hoặc phải dựa vào giá trị biến độc lập cho đến khi tới lá. Mỗi lá chỉ ra giá trị có khả năng phù hợp nhất cho biến phụ thuộc bởi giá trị của các biến độc lập dẫn đến lá. Chương trình DTREG với mô hình cây quyết định có điểm nổi bật sau:

- Cây quyết định chấp nhận dữ liệu kiểu text cũng như dữ liệu kiểu số: Đối với những biến rời rạc với các giá trị như “nam”, “nữ”; “tình trạng pháp lý đầy đủ”, “tình trạng pháp lý không đầy đủ”; v.v., không cần mã hóa chúng như là dữ liệu số. Cây quyết định tự động phân phối những tương tác này bằng cách chia những trường hợp và phân tích mỗi nhóm một cách riêng biệt.
- Cây quyết định nhận ra những biến quan trọng: DTREG phân biệt những biến quan trọng tác động mạnh đến biến phụ thuộc và thực hiện chia tách những nút gần ở đỉnh của cây, sau đó đến những biến ít quan trọng hơn và chia tách ở từng nút nhánh, lá.

Với những đặc điểm như trên, cây quyết định được tác giả sử dụng để phân tích mức độ tác động của các biến, đặc biệt là các biến định tính đến giá đất tại TP.Hồ Chí Minh. Sở dĩ

phân tích cây quyết định trên giá đất là vì: (i) giá trị công trình xây dựng trên đất không tác động làm thay đổi giá đất trong BĐS, hay nói cách khác 1 m² công trình xây dựng tại Quận Gò Vấp cũng giống 1 m² xây dựng (cùng chất lượng) tại Quận 1, giá đất không phụ thuộc vào yếu tố này. Qua quá trình phân tích tỷ lệ tác động của các biến định tính lên giá đất, sẽ làm cơ sở xây dựng hệ số tác động, kết quả của các hệ số được sử dụng trong Marketing BĐS, tính nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, áp dụng trong qui hoạch đô thị... (ii) giá đất vốn có tính cục bộ, giá của từng khu vực khác nhau rất xa và phụ thuộc vào nhiều cực vị thế, nên với cách phân tích của phần mềm DTREG và mô hình Cây Quyết định sẽ xây dựng giá ước tính cho kết quả chính xác hơn cho từng khu vực.

❖ *Xây dựng mô hình cây quyết định*

◆ *Xác định biến*

Biến phụ thuộc (biến mục tiêu):

- ***GIA DAT/m²***: Giá đất giao dịch tính trên 1 m², được tính bằng cách lấy giá giao dịch BĐS trừ giá công trình xây dựng trên đất.

Các biến độc lập:

- ***VTKV***: Vị trí khu vực được phân làm các khu vực “buôn bán tốt”, “buôn bán nhỏ”, “khách sạn”, “văn phòng” và “ở”.
- ***KCTP(phut)***: Khoảng cách từ BĐS đến trung tâm thành phố (lấy mốc là Nhà Thờ Đức Bà) được đo bằng phút, với vận tốc trung bình được tính là 30 km/h.
- ***KCQ(phut)***: Khoảng cách từ BĐS đến trung tâm Quận (lấy mốc là UBND Quận) được đo bằng phút, với vận tốc trung bình được tính là 30 km/h.
- ***MTKD***: Môi trường kinh doanh, được xác định trong phạm vi bán kính 200 m gồm gần “bệnh viện”, “Chùa hoặc nhà thờ”, “công viên”, “khu hành chính”, “trường học”, “siêu thị”. Trong đó: “siêu thị” được hiểu gần siêu thị hoặc chợ hoặc khu thương mại.
- ***CR DUONG***: Chiều rộng đường (m), là chiều rộng của mặt tiền đường chính.
- ***NGHE NGHIEP***: Nghề nghiệp khu vực xung quanh nơi BĐS tọa lạc gồm các khu “cán bộ công chức”, “kinh doanh”, “lao động”, “tổng hợp”.
- ***VI TRI***: Vị trí của BĐS điều tra gồm “mặt tiền” và “hẻm”.
- ***CR HEM***: Chiều rộng hẻm, là chiều rộng của hẻm tiếp giáp với BĐS.
- ***KCMT***: Khoảng cách đến mặt tiền, được đo bằng m, xác định từ BĐS tọa lạc đến mặt đường chính.

- **MDGT:** Mục độ giao thông, bao gồm “kẹt đường”, “đông đúc”, “trung bình”, “thưa”, “rất thưa”.
- **LOAI HEM:** Loại hẻm gồm “hẻm thông” và “hẻm cụt” (không xác định đối với nhà mặt tiền đường).
- **KC DUONG:** Kết cấu đường, gồm “nhựa”, “bê tông”, “đất”.
- **PL:** Pháp lý của BĐS điều tra, gồm “đầy đủ” và “chưa đầy đủ”
- **MTST:** Môi trường sinh thái, gồm “rất tốt”, “tốt”, “trung bình”, “ô nhiễm”, “rất ô nhiễm”.
- **CSHT:** Cơ sở hạ tầng, gồm “hoàn chỉnh” và “chưa hoàn chỉnh”.
- **AN NINH:** An ninh trật tự của khu vực gồm “rất tốt”, “tốt”, “trung bình”, “kém”, “rất kém”.

◆ *Phân tích mô hình cây quyết định giá đất/m²*

Chạy mô hình cây quyết định với 351 mẫu, 01 biến phụ thuộc, 15 biến độc lập được phân thành 10 tầng, 64 nhóm và gồm có 129 nude.

===== Model Size Summary Report =====

Number of data rows: 351

Total weight for all rows: 351

Phân tích phương sai

===== Analysis of Variance =====

Variance in initial data sample = 3541,9898

Residual (unexplained) variance after tree fitting = 487,44424

Proportion of variance explained (R^2) = 0.86238 (86,238%)

Dữ liệu từ bảng báo cáo phân tích độ biến thiên của tập dữ liệu nghiên cứu ta thấy:

Mức độ biến thiên của tập dữ liệu trước khi xây dựng cây là: 3541,9898. Mức độ biến thiên sau khi xây dựng cây được ứng dụng vào tập dữ liệu để ước tính giá trị biến phụ thuộc là: 487,44424; cho thấy một mức độ cải thiện phương sai đáng kể, đây cũng chính là tính thích hợp của mô hình cây quyết định được đưa ra.

Tỷ lệ biến được giải thích bởi mô hình cây là: 86,238% (R^2), thể hiện độ thích hợp và khả năng ước tính giá trị đất của cây quyết định khá cao.

Phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

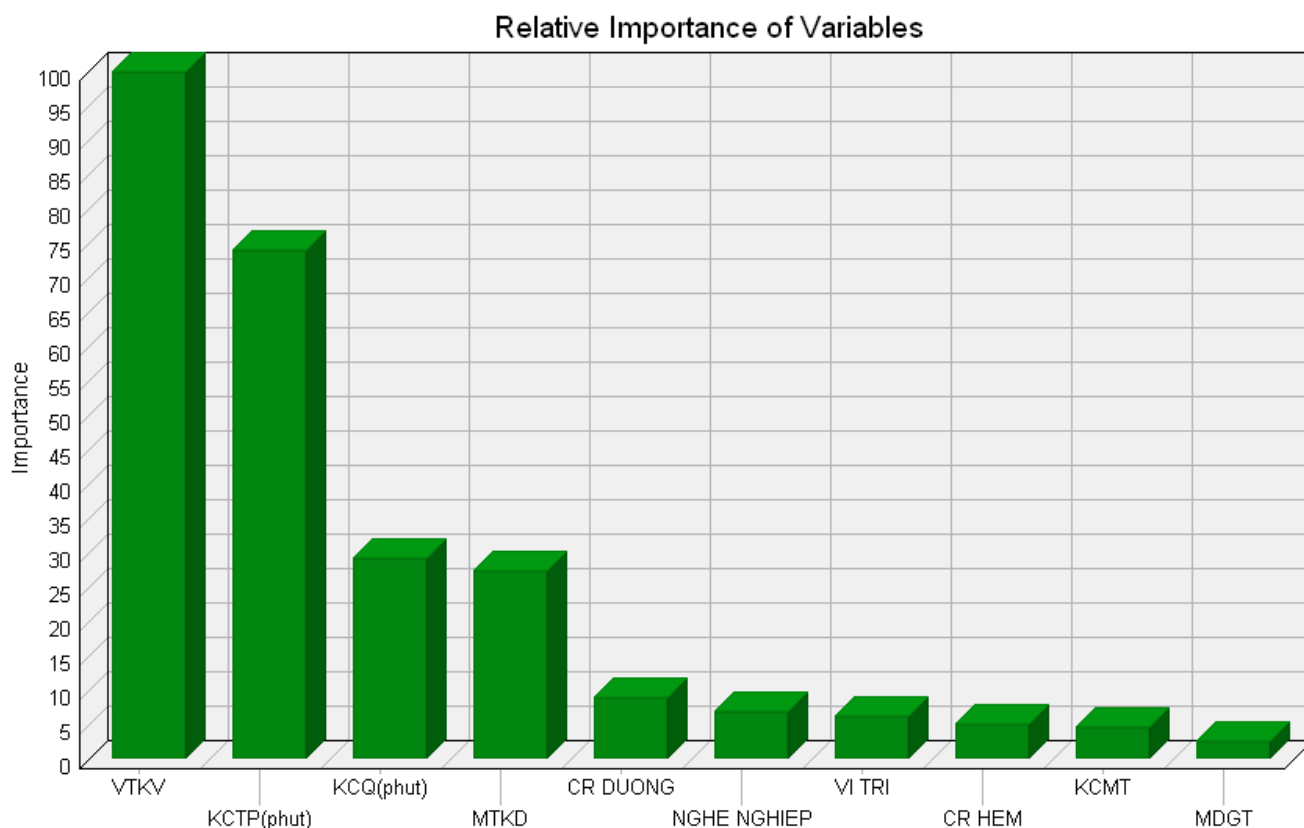
Mức độ quan trọng của các biến được DTREG tính toán dựa trên việc sử dụng yếu tố đó trong các phép tách chính và phép tách thay thế khi xây dựng cây. Phép tách chính là phép tách được thể hiện trên cây, phép tách thay thế là phép tách được sử dụng đối với những

dòng dữ liệu có giá trị rỗng đối với thuộc tính được chọn làm phép tách chính trong node đang được tách.

==== Overall Importance of Variables ====

Các biến	Mức độ quan trọng
VTKV	100.000
KCTP(phut)	74.207
KCQ(phut)	29.489
MTKD	27.646
CR DUONG	9.289
NGHE NGHIEP	7.112
VI TRI	6.465
CR HEM	5.360
KCMT	4.985
MDGT	2.924
LOAI HEM	2.416
KC DUONG	1.440
PL	0.598
MTST	0.210
CSHT	0.108

Theo đó, biến vị trí khu vực có ảnh hưởng lớn nhất đến giá đất, ứng với mức độ ảnh hưởng 100%; tiếp theo là các biến khoảng cách đến trung tâm thành phố 74,207%; khoảng cách đến quận 29,489%; môi trường kinh doanh 27,646%;..., được biểu diễn bằng đồ thị như sau:



Hình 2: Mức độ tác động của các biến độc lập lên giá 1 m² đất

◆ *Mô hình Cây Quyết định giá đất/m²*

Xem phụ lục 3.3 “Mô hình Cây Quyết định giá đất”

b) Hàm hồi qui giá bất động sản

Tác giả sử dụng phần mềm SPSS để chạy hàm hồi qui xây dựng hàm giá BĐS. Một nhược điểm khi xây dựng hàm giá BĐS bằng phần mềm SPSS là những BĐS có giá gần với đường trung bình sẽ giá ước tính rất chính xác, tuy nhiên những BĐS nằm quá xa đường trung bình thì giá ước tính có độ chính xác thấp hơn. Đối với thị trường BĐS có tính cục bộ nên sự chênh lệch về giá giữa các khu vực là rất lớn. Do đó sử dụng hàm giá này vì mục đích ước tính giá hoặc xây dựng bảng giá đất hàng năm thì độ tin cậy sẽ thấp hơn trong phân tích mô hình Cây Quyết định. Tuy nhiên, ở góc độ toàn thị trường thì mô hình hồi qui giá BĐS cho phép nhìn tổng quát hơn, viết được phương trình hồi qui giá BĐS và kết quả của mô hình được sử dụng trong một số ứng dụng khác.

Từ 15 biến được xác định có ảnh hưởng đến giá đất từ Cây Quyết định, trừ các biến môi trường sinh thái “MTST” và cơ sở hạ tầng “CSHT” có ảnh hưởng không đáng kể đến giá đất nên được tác giả bỏ ra khỏi các biến độc lập, SPSS xử lý và chấp nhận các biến còn lại có ý nghĩa về mặt thống kê như sau:

Biến phụ thuộc:

- **Y:** Giá giao dịch của bất động sản (triệu đồng).

Biến độc lập:

- **X₁:** Diện tích của bất động sản (m²).
- **X₂:** Giá trị công trình trên đất (triệu đồng).
- **X₃:** Chiều rộng đường (m), được hiểu là chiều rộng đường tiếp giáp với BĐS, kể cả BĐS mặt tiền và hẻm.
- **X₄:** Khoảng cách từ BĐS đến trung tâm thành phố (KCTP) (lấy mốc là Nhà Thờ Đức Bà); $KCTP = 1/t$ với t được đo bằng đơn vị thời gian (phút) lưu thông từ vị trí BĐS đến trung tâm thành phố, với vận tốc trung bình được tính là 30 km/h. Ở đây $1/t = v/s$ (v là vận tốc; s là quãng đường) được hiểu trong kinh tế học đô thị là Hiệu suất vận tải [37], khi hạ tầng giao thông phát triển thì v sẽ tăng lên, $1/t$ phản ánh sự tăng lên của vận tốc đó. Tuy nhiên điều này chỉ hàm ý tới chi phí vận tải trong không gian địa lý.
- **X₅:** Vị trí của BĐS điều tra gồm “mặt tiền” và “hẻm”, được mã hóa bằng hai biến giả (dummy), nhận giá trị tương ứng là “1” và “0”.

- X_6 : Tình trạng pháp lý của BĐS điều tra, gồm “đầy đủ” và “chưa đầy đủ” được mã hóa bằng hai biến giả, nhận giá trị tương ứng là “1” và “0”.

Mô hình hồi qui bội được sử dụng nhằm thực hiện việc lượng hóa các yếu tố ảnh hưởng đến giá BĐS. Trong đó có sử dụng kỹ thuật biến giả (dummy variable) nhằm mục đích so sánh sự khác biệt về giá BĐS theo từng thuộc tính khác nhau của nó. Phương trình ước lượng có dạng tổng quát như sau:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + u_t$$

Với: $\beta_0, \beta_1, \dots, \beta_6$ là các tham số ta cần ước lượng;

β_0 là hệ số chặn;

β_1, \dots, β_6 là hệ số góc của các yếu tố ảnh hưởng đến giá BĐS;

u_t là độ nhiễu, là sai số ngẫu nhiên.

Đây là mô hình để chạy ra hàm ước lượng giá BĐS, kết quả ước lượng mô hình như sau:

Mức độ phù hợp của mô hình

Kết quả mô hình hồi qui cho hệ số xác định điều chỉnh (Adjusted R-squared) $R^2 = 0.697 = 69,7\%$, điều này có nghĩa là 69,7% biến thiên của giá BĐS sẽ được giải thích bởi các yếu tố là các biến độc lập đã được chọn đưa vào mô hình, hay nói cách khác 69,7% giá cả thị trường BĐS được ước tính bởi mô hình. Như vậy, có thể kết luận đây là mô hình tương đối phù hợp.

Bảng 7: Kết quả hồi qui
Model Summary(b)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.838(a)	.702	.697	3087.486

a Predictors: (Constant), $X_1, X_2, X_3, X_4, X_5, X_6$.

b Dependent Variable: Y

Coefficients(a)

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	-7346.808	1277.983		-5.749	.000		
	X_1	48.713	4.958	.351	9.826	.000	.679	1.472
	X_2	4.024	.468	.308	8.598	.000	.677	1.477
	X_3	179.266	36.053	.198	4.972	.000	.544	1.837
	X_4	28213.306	2362.586	.357	11.942	.000	.967	1.034
	X_5	2577.076	497.846	.206	5.176	.000	.544	1.837
	X_6	2154.827	1191.057	.054	1.809	.071	.979	1.021

a Dependent Variable: Y

Xác định các hệ số hồi qui:

Giả thuyết:

$$H_0: \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = \beta_4 = \beta_5 = \beta_6 = 0 \quad (\text{Mô hình không phù hợp})$$

$$H_1: \text{Có ít nhất 1 } \beta_i \text{ khác 0 [với } i=1 \rightarrow 6] \quad (\text{Mô hình phù hợp})$$

Kết quả tính toán cho thấy, xác suất của thống kê t có giá trị bé hơn mức ý nghĩa 8%. Điều này chứng tỏ các biến độc lập đưa vào đều có ý nghĩa giải thích sự thay đổi giá BĐS. Vì vậy ta chấp nhận giả thuyết H_1 , tức là mô hình này phù hợp.

Kết quả hồi qui được ước lượng như sau:

$$Y = -7346,808 + 48,713X_1 + 4,024X_2 + 179,266X_3 + 28213,306X_4 + 2577,076X_5 + 2154,827X_6$$

Như vậy, qua kết quả của mô hình ta thấy giá đất có quan hệ đồng biến với các yếu tố: diện tích (X_1), giá trị công trình trên đất (X_2), độ rộng đường (X_3), khoảng cách đến trung tâm vị thế ($1/t$) (X_4), vị trí (X_5) và pháp lý (X_6).

3.1.2.3 Xác định vị thế, chất lượng tại vùng nghiên cứu

Dựa vào hàm mô hình hồi qui ở trên, “chất lượng” và “vị thế” được tính toán như sau:

- Các biến “Chất lượng” (CL) là “diện tích” (X_1) và “Giá trị công trình” (X_2)
- Các biến “Vị thế” (VT) là “Chiều rộng đường” (X_3); “Khoảng cách thành phố” (X_4); “Vị trí” (X_5); và “pháp lý” (X_6).

Bảng 8: Bảng chi tiết tính “chất lượng” “vị thế”

TT mẫu	X_1	X_2	X_3	X_4	X_5	X_6	Y	$Y - \beta_0$	VT	CL	%CL	%VT
103	39.7	27.1	1.3	0.42	0	1	8,839.54	16,186.35	14,143.42	2,042.94	87%	13%
104	33	12.13	2	0.28	0	1	4,659.90	12,006.71	10,350.39	1,656.33	86%	14%
105	32.2	365.15	6	0.21	0	1	4,799.46	12,146.26	9,108.20	3,037.91	75%	25%
107	72.96	505.61	3.5	0.36	0	1	11,100.52	18,447.33	12,858.44	5,588.69	70%	30%
108	40	117.6	2	0.23	0	1	4,000.45	11,347.25	8,925.47	2,421.74	79%	21%
109	82.8	30.43	5	0.26	0	1	7,284.77	14,631.58	10,475.71	4,155.88	72%	28%
111	80	21	3	0.19	0	1	4,752.98	12,099.78	8,118.26	3,981.54	67%	33%
112	66.5	460.85	10	0.38	1	1	15,123.07	22,469.87	17,375.83	5,093.85	77%	23%

Nguồn: Tác giả tính toán.

Ghi chú: $Y - \beta_0 = CL + VT$

$$CL = 48,713 * X_1 + 4,024 * X_2$$

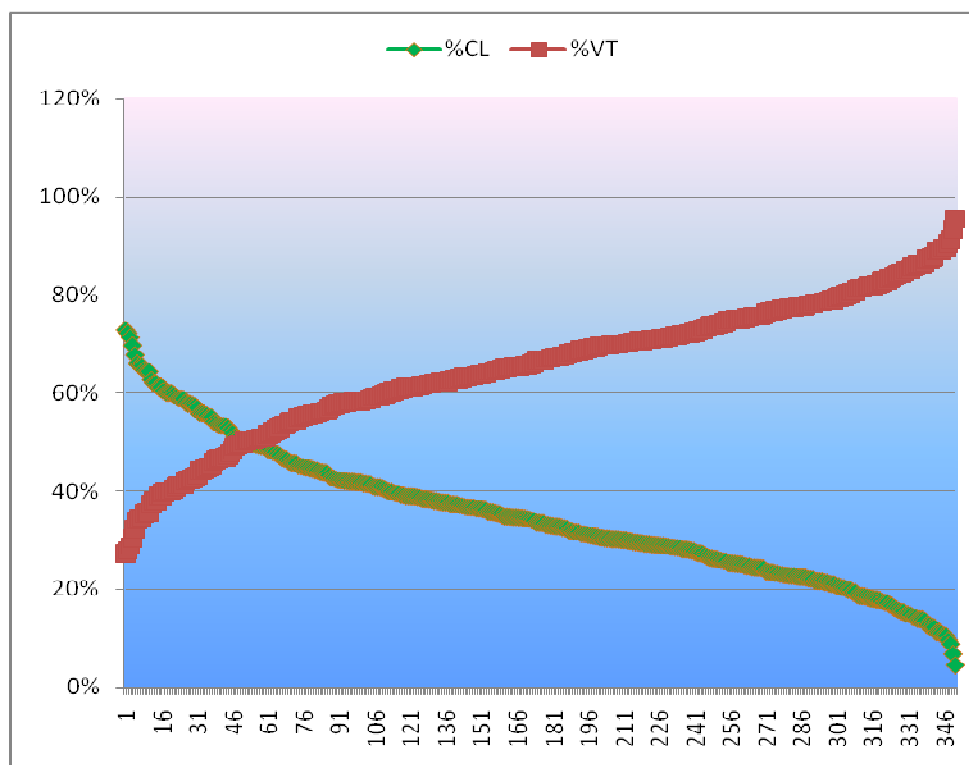
$$VT = 179,266 * X_3 + 28213,306 * X_4 + 2577,076 * X_5 + 2154,827 * X_6$$

Bảng 9: Bảng tổng hợp tính “chất lượng” “vị thế” theo khu vực nghiên cứu

Quận	% Vị Thế	% Chất Lượng
Quận 1	73%	27%
Quận 3	70%	30%
Bình Thạnh	63%	37%
Gò Vấp	54%	46%

Nguồn: Tác giả tính toán.

Như vậy, ta thấy những Quận trung tâm thành phố “vị thế” chiếm tỷ trọng cao, như tại Quận 1 “vị thế” chiếm 73%; những Quận xa trung tâm “vị thế” giảm dần, cụ thể Quận 3 là 70%, Bình Thạnh 63%, Gò Vấp 54%. “Vị thế” giảm dần, ngược lại “chất lượng” tăng dần và được biểu diễn bằng đồ thị sau:

**Hình 3: Giá trị “vị thế” và “chất lượng”**

PHỤ LỤC 3.2

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN GIÁ ĐẤT (NHÀ ĐẤT)

Phiếu số:/.....

Người điều tra:

Nguồn lấy thông tin từ:

Ngày công bố thông tin:

THÔNG TIN CHUNG VỀ CHỦ SỞ HỮU	
Họ tên chủ sở hữu (sử dụng):	Số điện thoại:
THÔNG TIN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN	
Địa chỉ: Số	đường
phường	Quận:
<u>Vị trí</u>	<u>Kích thước, quy mô, hình dáng, loại đất</u>
- Mặt tiền đường: m <input type="checkbox"/> Một chiều <input type="checkbox"/> Hai chiều - Hẻm: m <input type="checkbox"/> Thông <input type="checkbox"/> Cụt Cách đường chính: m - Kết cấu đường: <input type="checkbox"/> Bê tông <input type="checkbox"/> Nhựa <input type="checkbox"/> Đất - Hướng:	- Kích thước (RxD):x..... - Diện tích đất:m ² - Loại đất: - Hình dáng thửa đất: <input type="checkbox"/> Vuông vức <input type="checkbox"/> Tóp hậu <input type="checkbox"/> Nở hậu <input type="checkbox"/> Hình bình hành Khác, nêu rõ:
<u>Môi trường xung quanh</u>	<u>Công trình xây dựng trên đất</u>
- Môi trường sinh thái: <input type="checkbox"/> Rất tốt <input type="checkbox"/> Tốt <input type="checkbox"/> Trung bình <input type="checkbox"/> Ô nhiễm <input type="checkbox"/> Rất ô nhiễm - Mật độ giao thông: <input type="checkbox"/> Kẹt đường <input type="checkbox"/> Đông đúc <input type="checkbox"/> Trung bình <input type="checkbox"/> Thưa <input type="checkbox"/> Rất thưa - Môi trường kinh doanh: Gần: (phạm vi bán kính 200 m) <input type="checkbox"/> Khu thương mại, siêu thị: <input type="checkbox"/> Chợ: <input type="checkbox"/> Trường học: <input type="checkbox"/> Bệnh viện: <input type="checkbox"/> Khu hành chính: <input type="checkbox"/> Khác: - Khoảng cách đến trung tâm: Thành phố:km Quận:km - Tôn giáo khu dân cư: <input type="checkbox"/> Phật giáo <input type="checkbox"/> Thiên chúa giáo <input type="checkbox"/> Khác - Nghề nghiệp khu dân cư: <input type="checkbox"/> Cán bộ, công chức, viên chức <input type="checkbox"/> Kinh doanh <input type="checkbox"/> Lao động <input type="checkbox"/> Khác	<input type="checkbox"/> Nhà trệt <input type="checkbox"/> Nhà lầu <input type="checkbox"/> Căn hộ <input type="checkbox"/> Biệt thự <input type="checkbox"/> Khác: - Diện tích xây dựng: m ² - Diện tích sử dụng: m ² - Cấp nhà: - Số tầng: - Số phòng: Tầng lửng Tầng hầm Sân thượng Khác: - Năm xây dựng: - Chất lượng còn lại:% - Hiện trạng nhà: <input type="checkbox"/> Đang ở <input type="checkbox"/> Cho thuê <input type="checkbox"/> Để trống <input type="checkbox"/> Thế chấp Khác: - Nội thất: <input type="checkbox"/> Cao cấp <input type="checkbox"/> Trung bình <input type="checkbox"/> Kém - Mục đích sử dụng đất: <input type="checkbox"/> Để ở <input type="checkbox"/> Sản xuất kinh doanh Khác: - Giá thuê (để kinh doanh):triệu/tháng

<p><u>Vị trí khu vực</u></p> <input type="checkbox"/> Làm nhà ở <input type="checkbox"/> Văn phòng <input type="checkbox"/> Cơ sở sản xuất <input type="checkbox"/> Kho, xưởng <input type="checkbox"/> Khách sạn <input type="checkbox"/> Nhà hàng <input type="checkbox"/> Hàng ăn, cà phê <input type="checkbox"/> Công viên <input type="checkbox"/> Trường học, nhà sách <input type="checkbox"/> Bỏ trống <input type="checkbox"/> Bệnh viện, hiệu thuốc <input type="checkbox"/> Khác <input type="checkbox"/> Cửa hàng thời trang <input type="checkbox"/> Tạp hóa, buôn bán nhỏ <input type="checkbox"/> Khu vui chơi, giải trí	<p><u>Cơ sở hạ tầng khu vực</u></p> <input type="checkbox"/> Hoàn chỉnh <input type="checkbox"/> Chưa hoàn chỉnh - An ninh trật tự: <input type="checkbox"/> Rất tốt <input type="checkbox"/> Tốt <input type="checkbox"/> Trung bình <input type="checkbox"/> Kém <input type="checkbox"/> Rất kém - Tình trạng pháp lý <input type="checkbox"/> Có đầy đủ giấy tờ pháp lý <input type="checkbox"/> Có chưa đầy đủ giấy tờ pháp lý <input type="checkbox"/> Chưa có giấy tờ pháp lý <input type="checkbox"/> Khác.....
<p><u>Thông tin về giá bất động sản</u></p> - Giá đất theo bảng giá của UBND cấp tỉnh:m ² - Theo ước tính của chủ sở hữu (sử dụng) (giá rao bán):(cho cả tài sản) - Mức giá mà chủ sở hữu đã bán BĐS:(cho cả tài sản) - Cơ sở mà chủ sở hữu ước tính giá BĐS: <input type="checkbox"/> Do suy đoán <input type="checkbox"/> Do chuyên viên định giá <input type="checkbox"/> So sánh giá với BĐS đã bán khác <input type="checkbox"/> Khác (từ đâu):	

Ghi chú: Giải thích các thông tin điều tra và xây dựng hệ thống thang đo theo thang điểm cho các biến định tính.

◆ **Môi trường sinh thái**

Các tiêu chí xác định:

1. Cây xanh¹⁰³: Có cây xanh trên vỉa hè đường chính, phạm vi bán kính 500 m có công viên cây xanh.
2. Đường phố: thường xuyên sạch sẽ.
3. Hệ thống thu gom rác: Có hệ thống thu gom rác (chất rắn), ít nhất mỗi ngày một lần.
4. Tiếng ồn và khói bụi¹⁰⁴: rất ít.
5. Ngập nước hoặc ô nhiễm nguồn nước tự nhiên gây mùi hôi, thối (như gàn kênh, cống...): không có.

¹⁰³ Theo quy định tại Quyết định 01/2006/QĐ-BXD ngày 05/01/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, tiêu chuẩn đất cây xanh công viên của đô thị đặc biệt là 7 - 9 m²/người, đô thị loại I-II : 6 - 7,5 m²/người, loại III-IV: 5 - 7 m²/người, loại V: 4 - 6 m²/người. Tuy nhiên, tại Tp.Hồ Chí Minh là đô thị đặc biệt, nhưng diện tích cây xanh trên đầu người hiện chỉ đạt khoảng gần 1m²/người (nguồn: Phòng Quản lý Cây xanh); Do đó, tiêu chí “cây xanh” được tác giả xây dựng trong bối cảnh môi trường chung tại Tp.Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó, để thuận lợi cho quá trình điều tra, tiêu chí “cây xanh” không qui định theo “m²/người” mà qui định như trên.

¹⁰⁴ Đơn vị đo cường độ âm thanh, tiếng ồn là decibel (dB). Tại Tp.Hồ Chí Minh, khói bụi đi đôi với tiếng ồn, vì chủ yếu khói bụi được hình thành từ các phương tiện giao thông có gây tiếng ồn. Đơn vị dB được đo: Hoàn toàn tĩnh lặng là 0dB, hơi thở 10dB, tiếng lá thu rơi xào xạc 20dB, nói chuyện thân mật 50dB, máy rửa bát đĩa 65dB, tiếng ồn đường phố khoảng 70dB, hút bụi 75dB, biểu diễn nhạc rock 110dB, phản lực cơ cất cánh hoặc tiếng còi xe cứu hỏa có cường độ hơn 140dB. Khi cường độ âm thanh lên tới 160-170 dB tai sẽ điếc hoàn toàn, dù tai chỉ nghe có một lần. Theo nghiên cứu của tiến sĩ Wolfgang Babisch, ở Đức cũng như nhiều tác giả khác cho thấy, những người phải chịu đựng tiếng ồn xe cộ liên tục ở mức 70dB có nguy cơ cao mắc bệnh nhồi máu cơ tim.

Nếu đạt mỗi tiêu chuẩn nêu trên sẽ chấm là 1 điểm; nếu hoàn toàn không đạt sẽ chấm là 0 điểm; nếu đạt ở mức trung bình sẽ chấm là 0,5 điểm.

- Nếu khu vực tại BDS tọa lạc đạt 5 điểm, được xác định là môi trường ***rất tốt***
- Nếu khu vực tại BDS tọa lạc đạt từ 4 đến dưới 5 điểm, được xác định là môi trường ***tốt***
- Nếu khu vực tại BDS tọa lạc đạt từ 3 đến dưới 4 điểm, được xác định là môi trường ***trung bình***
- Nếu khu vực tại BDS tọa lạc đạt từ 2 đến dưới 3 điểm, được xác định là môi trường ***ô nhiễm***
- Nếu khu vực tại BDS tọa lạc đạt từ 0 đến dưới 2 điểm, được xác định là môi trường ***rất ô nhiễm***

Xây dựng thang điểm để định lượng chỉ tiêu “Môi trường sinh thái” khi xây dựng mô hình kinh tế lượng.

Các yếu tố	Thang điểm
Rất tốt	5
Tốt	4
Trung bình	3
Ô nhiễm	2
Rất ô nhiễm	1

♦ **Mật độ giao thông**

Các yếu tố	Tiêu chí xác định
Rất thưa	- Mức độ tắc đường, kẹt xe tại khu vực đang sinh sống: lưu lượng xe lưu thông rất ít, không xảy ra tắc đường, kẹt xe. - Điểm nóng giao thông trong phạm vi bán kính 500 m: không. - Lượng phương tiện giao thông trọng tải lớn tại khu vực sống: không có hoặc rất ít.
Thưa	- Mức độ tắc đường, kẹt xe tại khu vực đang sinh sống: lưu lượng xe lưu thông ít, không xảy ra tắc đường, kẹt xe. - Điểm nóng giao thông trong phạm vi bán kính 500 m: không. - Lượng phương tiện giao thông trọng tải lớn tại khu vực sống: không có hoặc rất ít.
Trung bình	- Mức độ tắc đường, kẹt xe tại khu vực đang sinh sống: lưu lượng xe vừa phải. - Điểm nóng giao thông trong phạm vi bán kính 500 m: có nhưng không quá 2 điểm. - Lượng phương tiện giao thông trọng tải lớn tại khu vực sống: không có hoặc ít.

Đông đúc	- Mức độ kẹt xe tại khu vực đang sinh sống: lưu lượng xe thường xuyên đông đúc; ít có tắc đường, kẹt xe vào giờ cao điểm (sáng, chiều) - Điểm nóng giao thông trong phạm vi bán kính 500 m: dưới 4 điểm. - Lượng phương tiện giao thông trọng tải lớn tại khu vực sống: nhiều
Kẹt đường	- Mức độ kẹt xe tại khu vực đang sinh sống: thường xuyên - Điểm nóng giao thông trong phạm vi bán kính 500 m: có nhiều điểm. - Lượng phương tiện giao thông trọng tải lớn tại khu vực sống: nhiều.

◆ Khoảng cách đến trung tâm thành phố, trung tâm quận

- Khoảng cách đến trung tâm thành phố (KCTP) là khoảng cách từ BDS đến trung tâm thành phố (lấy mốc là Nhà Thờ Đức Bà); $KCTP = 1/t$ với t được đo bằng đơn vị thời gian (phút) lưu thông từ vị trí BDS đến trung tâm thành phố, với vận tốc trung bình được tính là 30 km/h.
- Tương tự khoảng cách đến trung tâm quận là khoảng cách từ BDS đến trung tâm quận (lấy mốc là UBND quận). Hai chỉ tiêu này được xác định dựa vào thông tin cung cấp từ website: <http://www.diadiem.com>.

◆ Cơ sở hạ tầng

Các yếu tố	Tiêu chí xác định
Hoàn chỉnh	Đường, cầu đường, hệ thống cống thoát nước đã hoàn chỉnh.
Chưa hoàn chỉnh	Đường, hoặc cầu đường, hoặc hệ thống cống thoát nước chưa hoàn chỉnh.

◆ An ninh trật tự

Các yếu tố	Tiêu chí xác định	Thang điểm
Rất tốt	- Tình trạng xảy ra trộm cắp: Chưa bao giờ xảy ra. - Mức độ tuần tra của lực lượng bảo vệ khu phố (công an, dân phòng): Thường xuyên. - Khu vực ở có được xem là điểm nóng của tệ nạn xã hội ở địa phương không: Không.	5
Tốt	- Tình trạng xảy ra trộm cắp: Ít khi xảy ra. - Mức độ tuần tra của lực lượng bảo vệ khu phố (công an, dân phòng): Thường xuyên. - Khu vực ở có được xem là điểm nóng của tệ nạn xã hội ở địa phương không: Không.	4
Trung bình	- Tình trạng xảy ra trộm cắp: Thỉnh thoảng xảy ra. - Mức độ tuần tra của lực lượng bảo vệ khu phố (công an, dân phòng): Thỉnh thoảng. - Khu vực ở có được xem là điểm nóng của tệ nạn xã hội ở địa phương không: Không.	3
Kém	- Tình trạng xảy ra trộm cắp: Thường xuyên xảy ra (trung bình mỗi ngày có 1 vụ trộm cắp). - Mức độ tuần tra của lực lượng bảo vệ khu phố (công an, dân phòng): Hiếm khi có tuần tra. - Khu vực ở có được xem là điểm nóng của tệ nạn xã hội ở địa phương không: cần chú ý.	2

Rất kém	<ul style="list-style-type: none"> - Tình trạng xảy ra trộm cắp: Rất thường xuyên xảy ra (trung bình nhiều hơn 1 vụ mỗi ngày). - Mức độ tuần tra của lực lượng bảo vệ khu phố (công an, dân phòng): Thường xuyên không có tuần tra. - Khu vực ở có được xem là điểm nóng của tệ nạn xã hội ở địa phương không: Có. 	1
---------	---	---

♦ **Tình trạng pháp lý**

Các yếu tố	Tiêu chí xác định
Có đầy đủ giấy tờ pháp lý	Có đầy đủ các giấy tờ pháp lý của BĐS như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và các giấy tờ khác liên quan đến pháp lý của BĐS.
Có chưa đầy đủ giấy tờ pháp lý	Chưa có đầy đủ các giấy tờ pháp lý của BĐS như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và các giấy tờ khác liên quan đến pháp lý của BĐS nhưng có khả năng làm thủ tục hợp thức hóa hoặc hoàn thiện thêm một số thủ tục khác để xác định quyền sử dụng, quyền sở hữu BĐS.
Chưa có giấy tờ pháp lý	Là trường hợp chưa có hồ sơ pháp lý cho BĐS; hoặc có hồ sơ pháp lý nhưng không đầy đủ, không chứng minh được quyền sử dụng, quyền sở hữu BĐS mà không có cơ sở để tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý.

PHỤ LỤC 3.3
MÔ HÌNH CÂY QUYẾT ĐỊNH GIÁ ĐẤT/M²

PHỤ LỤC 3.4
BIỂU TÍNH TOÁN XÁC ĐỊNH THUẾ SUẤT CƠ BẢN HÀNG NĂM

TT	Tỉnh	Diện tích đất					Giá đất tính thuế			Số thuế ghi thu năm 2005	Thuế suất dự kiến
		Đô thị		Nông thôn		Tổng diện tích đất tính thuế	Nông thôn	Đô thị	Trung bình		
		DT theo QĐ 272/QĐ-TTg	DT tính thuế	DT theo QĐ 272/QĐ-TTg	DT tính thuế						
		m2	m2	m2	m2						
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(8=4+6)	(9)	(10)	(11=9x6+10x4)/8	(12)	(13)
1	Bắc Giang	9.069.500	3.809.190	201.320.800	84.554.736	88.363.926	307.533	2.916.000	419.979	5.450.833.500	0,015
2	Bắc Cạn	3.731.600	1.567.272	19.725.500	8.284.710	9.851.982	430.000	1.375.000	580.332	1.112.241.460	0,019
3	Bắc Ninh	9.444.100	3.966.522	85.730.300	36.006.726	39.973.248	508.200	3.845.400	839.348	5.254.405.410	0,016
4	Cao Bằng	4.528.300	1.901.886	43.016.900	18.067.098	19.968.984	135.600	5.227.000	620.515	1.275.442.010	0,010
5	Điện Biên	6.570.400	2.759.568	25.474.900	10.699.458	13.459.026	121.200	2.720.500	654.147	3.093.321.460	0,035
6	Hà Giang	6.197.900	2.603.118	53.992.600	22.676.892	25.280.010	28.690	476.500	74.802	3.181.106.500	0,168
7	Hà Nam	3.410.600	1.432.452	44.059.400	18.504.948	19.937.400	135.040	2.066.900	273.839	3.494.538.300	0,064
8	Hà Nội	45.598.700	19.151.454	82.503.200	34.651.344	53.802.798	631.000	16.965.000	6.445.193	49.550.255.000	0,014
9	Hà Tây	10.277.100	4.316.382	158.823.200	66.705.744	71.022.126	251.733	2.607.640	394.914	13.327.775.370	0,048
10	Hà Tĩnh	7.077.600	2.972.592	68.187.800	28.638.876	31.611.468	30.600	1.860.000	202.628	7.104.848.000	0,111
11	Hải Dương	15.863.000	6.662.460	121.900.100	51.198.042	57.860.502	483.000	6.430.000	1.167.779	13.563.772.200	0,020
12	Hải Phòng	29.362.100	12.332.082	92.928.000	39.029.760	51.361.842	560.000	7.080.000	2.125.465	19.645.516.000	0,018
13	Hưng Yên	8.863.500	3.722.670	82.520.100	34.658.442	38.381.112	848.000	3.350.000	1.090.675	7.167.653.900	0,017
14	Hoà Bình	11.556.600	4.853.772	192.499.000	80.849.580	85.703.352	82.400	2.830.000	238.009	3.228.367.900	0,016
15	Lào Cai	5.430.800	2.280.936	26.735.900	11.229.078	13.510.014	48.800	2.845.000	520.891	2.924.820.332	0,042
16	Lạng Sơn	8.756.500	3.677.730	47.020.800	19.748.736	23.426.466	110.000	2.695.200	515.852	6.164.436.360	0,051
17	Lai Châu	3.089.100	1.297.422	21.557.100	9.053.982	10.351.404	201.800	539.000	244.064	723.003.710	0,029
18	Nam Định	11.540.400	4.846.968	90.338.000	37.941.960	42.788.928	904.000	4.436.000	1.304.092	11.156.207.400	0,020
19	Nghệ An	12.356.300	5.189.646	151.660.600	63.697.452	68.887.098	430.600	2.145.000	559.755	12.387.616.200	0,032
20	Ninh Bình	5.038.900	2.116.338	47.559.800	19.975.116	22.091.454	284.000	3.863.000	626.864	5.513.511.000	0,040

TT	Tỉnh	Diện tích đất					Giá đất tính thuế			Số thuế ghi thu năm 2005	Thuế suất dự kiến
		Đô thị		Nông thôn		Tổng diện tích đất tính thuế	Nông thôn	Đô thị	Trung bình		
		DT theo QĐ 272/QĐ-TTg	DT tính thuế	DT theo QĐ 272/QĐ-TTg	DT tính thuế						
		m2	m2	m2	m2						
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(8=4+6)	(9)	(10)	(11=9x6+10x4)/8	(12)	(13)
21	Phú Thọ	10.059.700	4.225.074	77.152.100	32.403.882	36.628.956	494.167	1.476.000	607.419	6.594.789.640	0,030
22	Quảng Ninh	43.843.200	18.414.144	49.287.900	20.700.918	39.115.062	335.400	5.081.000	2.569.480	11.740.043.771	0,012
23	Sơn La	4.656.100	1.955.562	60.684.900	25.487.658	27.443.220	252.000	1.940.200	372.299	4.928.774.924	0,048
24	Thái Bình	5.148.500	2.162.370	119.689.300	50.269.506	52.431.876	230.000	5.105.000	431.052	10.335.885.000	0,046
25	Thái Nguyên	16.037.600	6.735.792	75.346.800	31.645.656	38.381.448	141.900	5.163.600	1.023.188	5.880.863.880	0,015
26	Thanh Hoá	17.632.100	7.405.482	433.299.900	181.985.958	189.391.440	243.000	4.317.067	402.302	14.413.805.000	0,019
27	Tuyên Quang	3.516.800	1.477.056	48.048.000	20.180.160	21.657.216	243.000	944.000	290.809	3.777.844.000	0,060
28	Vĩnh Phúc	10.683.700	4.487.154	73.361.900	30.811.998	35.299.152	536.333	2.376.667	770.273	5.063.750.000	0,019
29	Yên Bái	8.067.700	3.388.434	35.001.200	14.700.504	18.088.938	243.600	2.498.667	666.021	6.753.428.000	0,056
30	Bình Định	14.211.100	5.968.662	58.136.500	24.417.330	30.385.992	65.700	3.954.000	829.471	11.142.049.201	0,044
31	Bình Thuận	20.720.800	8.702.736	49.003.200	20.581.344	29.284.080	404.200	2.249.333	952.543	6.906.522.000	0,025
32	Đà Nẵng	25.919.200	10.886.064	29.215.800	12.270.636	23.156.700	301.400	7.056.000	3.476.766	12.171.908.514	0,015
33	Đắk Lắk	22.263.700	9.350.754	107.396.100	45.106.362	54.457.116	269.000	4.545.000	1.003.226	10.644.090.553	0,019
34	Đắk Nông	3.048.500	1.280.370	32.445.300	13.627.026	14.907.396	166.000	1.118.000	247.766	1.349.393.440	0,037
35	Gia Lai	31.445.300	13.207.026	100.952.500	42.400.050	55.607.076	41.500	2.523.133	630.903	13.703.995.288	0,039
36	Khánh Hoà	21.928.100	9.209.802	36.309.500	15.249.990	24.459.792	264.300	3.297.067	1.406.222	11.401.747.800	0,033
37	Kon Tum	14.371.300	6.035.946	32.455.400	13.631.268	19.667.214	33.500	2.325.000	736.770	2.388.629.526	0,016
38	Lâm Đồng	20.535.200	8.624.784	47.780.300	20.067.726	28.692.510	330.400	3.223.200	1.199.957	15.882.700.261	0,046
39	Ninh Thuận	7.962.800	3.344.376	28.823.600	12.105.912	15.450.288	90.533	1.079.000	304.497	2.472.295.836	0,053
40	Phú Yên	11.947.700	5.018.034	45.591.700	19.148.514	24.166.548	312.000	1.927.000	647.345	6.332.309.000	0,040
41	Quảng Bình	5.602.300	2.352.966	40.574.400	17.041.248	19.394.214	26.167	1.657.200	224.049	3.745.787.000	0,086
42	Quảng Nam	22.376.100	9.397.962	180.611.200	75.856.704	85.254.666	440.333	1.643.500	572.963	5.371.247.183	0,011

TT	Tỉnh	Diện tích đất					Giá đất tính thuế			Số thuế ghi thu năm 2005	Thuế suất dự kiến
		Đô thị		Nông thôn		Tổng diện tích đất tính thuế	Nông thôn	Đô thị	Trung bình		
		DT theo QĐ 272/QĐ-TTg	DT tính thuế	DT theo QĐ 272/QĐ-TTg	DT tính thuế						
		m2	m2	m2	m2						
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(8=4+6)	(9)	(10)	(11=9x6+10x4)/8	(12)	(13)
43	Quảng Ngãi	11.713.200	4.919.544	79.850.400	33.537.168	38.456.712	268.733	1.632.000	443.128	5.571.220.682	0,033
44	Quảng Trị	14.738.800	6.190.296	66.017.800	27.727.476	33.917.772	84.267	1.556.800	353.017	5.416.105.760	0,045
45	Thừa Thiên Huế	23.114.800	9.708.216	127.799.700	53.675.874	63.384.090	30.500	5.716.000	901.319	8.407.789.300	0,015
46	An Giang	34.445.800	14.467.236	119.772.400	50.304.408	64.771.644	658.000	4.844.000	1.592.975	12.577.748.800	0,012
47	Bình Dương	19.699.800	8.273.916	52.574.700	22.081.374	30.355.290	660.000	4.780.000	1.782.985	5.398.267.500	0,010
48	Bình Phước	8.657.700	3.636.234	48.392.000	20.324.640	23.960.874	67.300	1.772.500	326.076	3.662.298.000	0,047
49	Bà Rịa Vũng Tàu	20.490.100	8.605.842	26.698.900	11.213.538	19.819.380	922.800	4.083.867	2.295.378	11.857.342.628	0,026
50	Bạc Liêu	9.321.300	3.914.946	32.439.200	13.624.464	17.539.410	82.000	3.606.000	868.587	3.076.885.000	0,020
51	Bến Tre	4.646.200	1.951.404	69.170.800	29.051.736	31.003.140	120.000	4.250.000	379.951	3.659.085.000	0,031
52	Cà Mau	8.123.700	3.411.954	58.192.500	24.440.850	27.852.804	630.000	3.075.000	929.511	4.248.227.250	0,016
53	Cần Thơ	30.376.100	12.757.962	29.219.900	12.272.358	25.030.320	424.800	5.075.000	2.795.008	11.140.548.137	0,016
54	Đồng Nai	34.082.800	14.314.776	101.397.400	42.586.908	56.901.684	276.500	3.976.667	1.207.352	18.105.937.201	0,026
55	Đồng Tháp	13.436.200	5.643.204	124.863.500	52.442.670	58.085.874	252.800	3.754.000	592.951	5.676.006.000	0,016
56	TP Hồ Chí Minh	146.639.100	61.588.422	58.567.800	24.598.476	86.186.898	5.129.000	27.720.000	21.272.336	87.590.415.697	0,005
57	Hậu Giang	5.160.600	2.167.452	35.986.900	15.114.498	17.281.950	399.000	2.890.000	711.414	2.285.611.500	0,019
58	Kiên Giang	26.699.900	11.213.958	84.086.900	35.316.498	46.530.456	284.800	2.671.267	859.945	6.563.171.645	0,016
59	Long An	20.303.000	8.527.260	144.746.900	60.793.698	69.320.958	135.000	4.842.000	714.014	15.725.552.875	0,032
60	Sóc Trăng	7.644.900	3.210.858	45.753.700	19.216.554	22.427.412	96.000	3.360.000	563.296	2.539.375.200	0,020
61	Tây Ninh	12.243.900	5.142.438	74.384.800	31.241.616	36.384.054	215.333	1.845.500	445.737	5.487.057.360	0,034
62	Tiền Giang	6.160.200	2.587.284	76.583.700	32.165.154	34.752.438	774.000	5.615.667	1.134.457	9.309.792.270	0,024
63	Trà Vinh	5.618.800	2.359.896	30.497.600	12.808.992	15.168.888	624.000	4.380.000	1.208.339	2.687.209.500	0,015

TT	Tỉnh	Diện tích đất					Giá đất tính thuế			Số thuế ghi thu năm 2005	Thuế suất dự kiến
		Đô thị		Nông thôn		Tổng diện tích đất tính thuế	Nông thôn	Đô thị	Trung bình		
		DT theo QĐ 272/QĐ-TTg	DT tính thuế	DT theo QĐ 272/QĐ-TTg	DT tính thuế						
		m2	m2	m2	m2						
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(8=4+6)	(9)	(10)	(11=9x6+10x4)/8	(12)	(13)
64	Vĩnh Long	5.728.000	2.405.760	49.772.900	20.904.618	23.310.378	860.000	3.538.000	1.136.384	9.256.930.500	0,035
	Tổng cộng	1.028.785.400	432.089.868	4.955.491.900	2.081.306.598	2.513.396.466	348.949	7.643.454		588.564.109.634	0,032

Nguồn: Trích phụ lục số 3 – Tờ trình Chính phủ về dự án Luật thuế nhà, đất, 2009.

PHỤ LỤC 3.5

TÍNH SỐ THU THUẾ DỰ KIẾN THU ĐƯỢC ĐỐI VỚI ĐẤT Ở

TT	Tỉnh	Diện tích đất tính thuế		Giá đất trung bình các địa phương ban hành		Thuế suất dự kiến	Số thuế dự kiến thu được
		Nông thôn	Thành Thị	Nông thôn	Đô thị		
		m2	m2	Đồng	Đồng	%	Đồng
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Bắc Giang	84.554.736	3.809.190	307.533	2.916.000	0,03	11.133.299.355
2	Bắc Cạn	8.284.710	1.567.272	430.000	1.375.000	0,03	1.715.227.290
3	Bắc Ninh	36.006.726	3.966.522	508.200	3.845.400	0,03	10.065.444.556
4	Cao Bằng	18.067.098	1.901.886	135.600	5.227.000	0,03	3.717.316.983
5	Điện Biên	10.699.458	2.759.568	121.200	2.720.500	0,03	2.641.253.716
6	Hà Giang	22.676.892	2.603.118	28.690	476.500	0,03	567.295.728
7	Hà Nam	18.504.948	1.432.452	135.040	2.066.900	0,03	1.637.892.965
8	Hà Nội	34.651.344	19.151.454	631.000	16.965.000	0,03	104.030.824.552
9	Hà Tây	66.705.744	4.316.382	251.733	2.607.640	0,03	8.414.288.894
10	Hà Tĩnh	28.638.876	2.972.592	30.600	1.860.000	0,03	1.921.611.218
11	Hải Dương	51.198.042	6.662.460	483.000	6.430.000	0,03	20.270.481.626
12	Hải Phòng	39.029.760	12.332.082	560.000	7.080.000	0,03	32.750.341.848
13	Hưng Yên	34.658.442	3.722.670	848.000	3.350.000	0,03	12.558.390.995
14	Hoà Bình	80.849.580	4.853.772	82.400	2.830.000	0,03	6.119.454.046
15	Lào Cai	11.229.078	2.280.936	48.800	2.845.000	0,03	2.111.172.578
16	Lạng Sơn	19.748.736	3.677.730	110.000	2.695.200	0,03	3.625.373.657
17	Lai Châu	9.053.982	1.297.422	201.800	539.000	0,03	757.921.208
18	Nam Định	37.941.960	4.846.968	904.000	4.436.000	0,03	16.740.204.566
19	Nghệ An	63.697.452	5.189.646	430.600	2.145.000	0,03	11.567.974.050
20	Ninh Bình	19.975.116	2.116.338	284.000	3.863.000	0,03	4.154.503.991
21	Phú Thọ	32.403.882	4.225.074	494.167	1.476.000	0,03	6.674.738.274
22	Quảng Ninh	20.700.918	18.414.144	335.400	5.081.000	0,03	30.151.606.068
23	Sơn La	25.487.658	1.955.562	252.000	1.940.200	0,03	3.065.121.363
24	Thái Bình	50.269.506	2.162.370	230.000	5.105.000	0,03	6.780.265.569
25	Thái Nguyên	31.645.656	6.735.792	141.900	5.163.600	0,03	11.781.436.247
26	Thanh Hoá	181.985.958	7.405.482	243.000	4.317.067	0,03	22.857.764.186
27	Tuyên Quang	20.180.160	1.477.056	243.000	944.000	0,03	1.889.435.923
28	Vĩnh Phúc	30.811.998	4.487.154	536.333	2.376.667	0,03	8.156.991.280
29	Yên Bái	14.700.504	3.388.434	243.600	2.498.667	0,03	3.614.282.959
30	Bình Định	24.417.330	5.968.662	65.700	3.954.000	0,03	7.561.292.439
31	Bình Thuận	20.581.344	8.702.736	404.200	2.249.333	0,03	8.368.300.026
32	Đà Nẵng	12.270.636	10.886.064	301.400	7.056.000	0,03	24.153.131.182
33	Đắk Lắk	45.106.362	9.350.754	269.000	4.545.000	0,03	16.389.836.492
34	Đắk Nông	13.627.026	1.280.370	166.000	1.118.000	0,03	1.108.061.993
35	Gia Lai	42.400.050	13.207.026	41.500	2.523.133	0,03	10.524.806.883
36	Khánh Hoà	15.249.990	9.209.802	264.300	3.297.067	0,03	10.318.771.061
37	Kon Tum	13.631.268	6.035.946	33.500	2.325.000	0,03	4.347.066.578
38	Lâm Đồng	20.067.726	8.624.784	330.400	3.223.200	0,03	10.328.934.138

TT	Tỉnh	Diện tích đất tính thuế		Giá đất trung bình các địa phương ban hành		Thuế suất dự kiến	Số thuế dự kiến thu được
		Nông thôn	Thành Thị	Nông thôn	Đô thị		
		m2	m2	Đồng	Đồng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
39	Ninh Thuận	12.105.912	3.344.376	90.533	1.079.000	0,03	1.411.371.081
40	Phú Yên	19.148.514	5.018.034	312.000	1.927.000	0,03	4.693.226.366
41	Quảng Bình	17.041.248	2.352.966	26.167	1.657.200	0,03	1.303.574.373
42	Quảng Nam	75.856.704	9.397.962	440.333	1.643.500	0,03	14.654.335.763
43	Quảng Ngãi	33.537.168	4.919.544	268.733	1.632.000	0,03	5.112.375.227
44	Quảng Trị	27.727.476	6.190.296	84.267	1.556.800	0,03	3.592.066.437
45	Thừa Thiên Huế	53.675.874	9.708.216	30.500	5.716.000	0,03	17.138.783.044
46	An Giang	50.304.408	14.467.236	658.000	4.844.000	0,03	30.953.877.494
47	Bình Dương	22.081.374	8.273.916	660.000	4.780.000	0,03	16.236.907.596
48	Bình Phước	20.324.640	3.636.234	67.300	1.772.500	0,03	2.343.921.911
49	BRVT	11.213.538	8.605.842	922.800	4.083.867	0,03	13.647.889.245
50	Bạc Liêu	13.624.464	3.914.946	82.000	3.606.000	0,03	4.570.350.397
51	Bến Tre	29.051.736	1.951.404	120.000	4.250.000	0,03	3.533.902.596
52	Cà Mau	24.440.850	3.411.954	630.000	3.075.000	0,03	7.766.848.215
53	Cần Thơ	12.272.358	12.757.962	424.800	5.075.000	0,03	20.987.986.449
54	Đồng Nai	42.586.908	14.314.776	276.500	3.976.667	0,03	20.610.111.787
55	Đồng Tháp	52.442.670	5.643.204	252.800	3.754.000	0,03	10.332.628.438
56	TP Hồ Chí Minh	24.598.476	61.588.422	5.129.000	27.720.000	0,03	550.018.992.373
57	Hậu Giang	15.114.498	2.167.452	399.000	2.890.000	0,03	3.688.386.295
58	Kiên Giang	35.316.498	11.213.958	284.800	2.671.267	0,03	12.004.083.251
59	Long An	60.793.698	8.527.260	135.000	4.842.000	0,03	14.848.842.645
60	Sóc Trăng	19.216.554	3.210.858	96.000	3.360.000	0,03	3.789.981.619
61	Tây Ninh	31.241.616	5.142.438	215.333	1.845.500	0,03	4.865.319.192
62	Tiền Giang	32.165.154	2.587.284	774.000	5.615.667	0,03	11.827.546.114
63	Trà Vinh	12.808.992	2.359.896	624.000	4.380.000	0,03	5.498.746.646
64	Vĩnh Long	20.904.618	2.405.760	860.000	3.538.000	0,03	7.946.865.108
	Tổng cộng	2.081.306.598	432.089.868				1.208.678.494.244

Nguồn: Trích phụ lục số 4 – Tờ trình Chính phủ về dự án Luật thuế nhà, đất, 2009.

Theo như đề xuất của tác giả, tỷ lệ giá trị đất tính thuế là 70%, nên số thu dự kiến là: **846.074.945.971 đồng.**

PHẦN 2

CÁC TÀI LIỆU LIÊN QUAN

- 1. Quyết định thành lập Hội đồng chấm Luận án tiến sĩ kinh tế.**
- 2. Các bản nhận xét của các thành viên Hội đồng.**
- 3. Biên bản của Hội đồng chấm Luận án cấp trường.**
- 4. Quyết nghị của Hội đồng chấm Luận án cấp trường.**
- 5. Báo cáo giải trình chỉnh sửa theo góp ý của Hội đồng chấm Luận án cấp trường.**