

Chính sách thuế bất động sản ở một số nước châu Á và hàm ý cho Việt Nam

Thuế bất động sản (BDS) là sắc thuế xuất hiện từ rất sớm, thường thu trên đất và các công trình trên đất. Từ những năm 200 trước công nguyên đến năm 300 sau công nguyên, người La Mã đã đánh thuế BDS trên giá trị đất đai và các công trình trên đất. Hiện nay, thuế BDS được áp dụng ở nhiều quốc gia trên thế giới với nhiều hình thức và tên gọi khác nhau như thuế BDS (đánh trên nhà hoặc đất, thu định kỳ hàng năm); thuế chuyển nhượng BDS (vốn, trái phiếu, nhà đất...); thuế đăng ký BDS; thuế thừa kế, thuế quà tặng (đánh vào BDS được thừa kế hoặc được tặng, biếu).

Theo khái niệm của Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) và Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế (OECD), thuế BDS là khoản thu định kỳ hoặc không định kỳ liên quan đến việc sử dụng, sở hữu và chuyển nhượng BDS. Theo đó, thuế BDS có thể bao gồm thuế đánh trên BDS; thuế liên quan đến sự thay đổi quyền sở hữu BDS thông qua thừa kế hoặc biếu tặng. Đối tượng chịu thuế

BĐS phổ biến là nhà và đất, song mỗi quốc gia tùy thuộc vào mục tiêu chính sách của mình sẽ áp dụng hệ thống chính sách thuế BĐS khác nhau. Ví dụ ở Trung Quốc, thuế liên quan đến BĐS bao gồm thuế sử dụng đất đô thị, thuế nhà, thuế BĐS đô thị, thuế sử dụng đất nông nghiệp. Ở Thái Lan trước năm 2016, thuế BĐS cũng bao gồm thuế nhà, đất và thuế phát triển đất...

1. Chính sách thuế bất động sản ở một số quốc gia châu Á

Thuế BĐS ngày càng thể hiện được vai trò quan trọng trong tổng thu ngân sách của các quốc gia, chiếm tỷ lệ trung bình 3 - 4% so với tổng thu từ thuế ở các nước phát triển, một số nước tỷ lệ này lên đến gần 8%, ví dụ Nhật Bản. Ở các nước đang phát triển và chuyển đổi, tỷ lệ đóng góp ngân sách từ thuế BĐS có xu hướng thấp hơn so với các nước phát triển và biến động không theo chu kỳ.

Bảng 1. Tỷ trọng thu thuế BĐS so với tổng thu thuế ở một số nước châu Á

Đơn vị: %

Quốc gia	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nhật Bản	7,3	6,8	6,8	7,3	7,9	7,7	7,5	7	6,8	6,4
Hàn Quốc	2,4	3,1	3,6	3,6	3,2	3,1	3,0	3,0	3,1	3,2
Indonesia	4,3	4,8	4,5	3,6	3,6	3,7	3,1	2,7	2,1	1,8
Malaysia	3,9	4,2	4	3,6	3,9	4	3,5	3,2	3,2	3,4
Philippines	3	2,6	2,4	2,4	2,6	2,4	2,5	2,4	2,2	2,2
Singapore	7,1	7,0	6,6	7,6	5,4	6,7	6,5	7,5	8,2	8,0

Nguồn: <https://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=REV>

Trong giai đoạn 2005 - 2013, tỷ lệ thu từ thuế BĐS so với GDP các nước phát triển và một số nước đang phát triển ở khu vực châu Á dao động ở mức 2% GDP.

**Bảng 2. Động viên thu từ thuế BĐS so với GDP
ở một số nước châu Á**

Đơn vị: %

Quốc gia	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nhật Bản	2	1,9	1,9	2,1	2,1	2,1	2,2	2,1	2	2
Hàn Quốc	0,5	0,7	0,9	0,9	0,8	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8
Indonesia	0,6	0,6	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,2
Malaysia	0,6	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5
Philippines	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Singapore	0,9	0,9	0,9	1,1	0,7	0,9	1,1	1	1,1	1,1

Nguồn: OECD (2017)

Đây cũng là sắc thuế giữ vai trò quan trọng và là nguồn thu chủ yếu của chính quyền địa phương tại nhiều nước trên thế giới; được coi là sắc thuế phù hợp nhất để phân cấp vì gắn kết được các lợi ích cơ bản của các dịch vụ công do chính quyền địa phương cung ứng với giá trị của BĐS, phản ánh được nguyên tắc lợi ích trong việc đánh thuế.

2. Đối tượng chịu thuế bất động sản

(i) *Đối tượng chịu thuế là nhà, đất và BĐS gắn liền với đất:* Chính sách này được áp dụng ở một số nước như Philippines (đánh thuế đối với đất đai, nhà cửa và máy móc thiết bị gắn liền với BĐS); Indonesia (đánh thuế đối với đất và toàn bộ các công trình trên đất). Ở Singapore, thuế BĐS cũng được xác định dựa trên giá trị hằng năm của các tòa nhà, đất và các khu chung cư, máy móc cố định gắn liền với BĐS (ngoại trừ máy móc sử dụng trong sản xuất, chế biến và sử dụng cho mục đích công nghiệp khác)... có trong danh sách định giá. Theo

hình thức này, một số quốc gia gộp chung giá trị nhà, đất khi tính thuế và áp dụng chung một mức thuế suất (Indonesia). Tuy nhiên, cũng có quốc gia áp dụng biểu thuế suất phân biệt giữa nhà và đất, trong đó đất phải chịu mức thuế suất cao hơn (Hàn Quốc).

(ii) *Đối tượng chịu thuế chỉ là nhà*: Thuế suất có sự phân biệt đối với mục đích sử dụng (để ở, cho thuê...). Đây là phương thức được áp dụng ở một số nước như Tanzannia, Brunei, Hungary... Ở Brunei, nhà sử dụng cho mục đích thương mại ở thủ đô Seri Begawan phải chịu thuế suất 12% dựa trên tiền cho thuê hàng năm. Đối với nhà để ở (trong trung tâm thủ đô và các đô thị liền kề trong khu vực), thuế suất được xác định dựa trên đơn vị diện tích theo mức từ 1,1 - 2,2 BND/m².

(iii) *Đối tượng chịu thuế chỉ là đất và BĐS gắn liền với đất*: Được áp dụng ở Nga, Nhật Bản¹, Lào, Kenya... Tuy nhiên cũng có quốc gia áp dụng thuế đối với cả nhà và đất nhưng trên hai hệ thống thuế riêng như trường hợp của Đài Loan: Đối với đất, áp dụng 3 sắc thuế bao gồm thuế giá trị đất (đánh trên giá trị đất đã được định giá); thuế nông nghiệp (đánh trên đất nông nghiệp); thuế tăng giá trị đất đánh trên lợi nhuận thu được từ việc bán đất. Thuế đối với nhà được tính căn cứ trên giá trị của ngôi nhà, tuy nhiên mức thuế suất được xác định dựa trên mục đích sử dụng của ngôi nhà.

¹ Nhật Bản áp dụng thuế giá trị đất từ năm 1991, tuy nhiên đã tạm ngừng áp dụng từ năm 1998.

3. Thuế suất

(i) *Áp dụng một mức thuế suất thống nhất cho cả nhà và đất:* Tại Indonesia, thuế suất thuế nhà và đất thành thị và nông thôn được áp dụng theo các mức từ 0,01 - 0,3% ở thủ đô Jakarta; từ 0,1 - 0,3% ở tỉnh Surabaya dựa trên giá trị giao dịch của nhà và đất.

(ii) *Áp dụng biểu thuế suất với nhiều mức, có sự phân biệt giữa các khu vực/vùng với các hệ số định giá khác nhau:* Tùy theo từng loại BĐS và mục đích sử dụng thực tế, tuy nhiên do áp dụng hệ số định giá, nên mặc dù mức thuế suất danh nghĩa thường trong khoảng 1 - 2% nhưng thuế suất thực tế thường thấp hơn 1%.

Tại Philippines, căn cứ Luật Chính quyền địa phương, các tỉnh, thành phố, khu đô thị trong khu vực Manila được ủy quyền thu thuế theo tỷ lệ phần trăm trên BĐS bao gồm đất, nhà ở, máy móc và thiết bị không được miễn. Các địa phương áp dụng thuế suất thống nhất không vượt quá 1% của giá trị định giá của BĐS. Tại thành phố và đô thị trong khu vực Manila, thuế suất không được vượt quá 2% giá trị định giá của BĐS. Giá trị định giá được xác định căn cứ trên hệ số định giá của giá trị thị trường BĐS. Hệ số định giá đối với đất và máy móc thiết bị được xác định khác nhau phụ thuộc vào mục đích sử dụng thực tế. Đối với nhà và các BĐS đi kèm, hệ số định giá được xác định căn cứ trên giá trị và mục đích sử dụng. Các địa phương được phép quy định hệ số định giá và thuế suất nhưng không được vượt quá trần quy định trong Luật Chính quyền địa phương. Thuế suất thực tế Philippines chỉ dao động trong khoảng 0,2 - 1,6%.

(iii) Áp dụng biểu thuế suất lũy tiến theo giá trị BĐS và các mức thuế suất khác nhau đối với các loại đất và nhà khác nhau: Như trường hợp ở Hàn Quốc.

Bảng 3. Biểu thuế suất thuế BĐS Hàn Quốc

Đất ở		Đất kinh doanh		Đất trang trại, sân golf	
Giá trị tính thuế (triệu won)	Thuế suất (%)	Giá trị tính thuế (triệu won)	Thuế suất (%)	Loại đất	Thuế suất (%)
Đến 50	0,2	Đến 200	0,2	Đất trang trại	0,07
Trên 50 - 100	0,3	Trên 200 - 1000	0,3	Đất làm sân golf, khu giải trí cao cấp	4
Trên 100	0,5	Trên 1000	0,4	Đất phục vụ mục đích khác	0,2
Nhà văn phòng cao ốc			Nhà ở (không phải biệt thự)		
Loại nhà		Thuế suất (%)	Giá trị tính thuế (triệu won)		Thuế suất (%)
Nhà trong sân golf và khu giải trí cao cấp		4	Đến 60		0,1
Nhà thuộc nhà máy trong khu dân cư		0,5	Trên 60 - 150		0,15
Nhà cho mục đích khác		0,25	Trên 150 - 300		0,25
Biệt thự		4	Trên 300		0,4

Nguồn: Korea Taxation 2015

Nhìn chung, các quốc gia thường áp dụng thuế suất tương đối, rất ít nước áp dụng theo thuế suất tuyệt đối hoặc kết hợp cả hai hình thức. Ví dụ trong 10 nước ASEAN, có 7 nước áp dụng thuế BĐS theo thuế suất tương đối bao gồm Indonesia, Philippines, Singapore, Myanmar, Thái Lan, Cambodia, Việt Nam; chỉ có Lào áp dụng biểu thuế suất tuyệt đối và hai nước còn lại Brunei và Malaysia áp dụng kết hợp cả hai hình thức.

4. Quy định miễn giảm thuế

Việc miễn thuế BĐS thường được căn cứ vào các yếu tố:

(i) Đối tượng sở hữu BĐS: Bao gồm nhà nước, các tổ chức phi lợi nhuận cung cấp các dịch vụ tôn giáo, giáo dục, y tế hoặc các tổ chức hoạt động từ thiện, các tổ chức quốc tế hoặc lãnh sự quán (Philippines, Indonesia, Hàn Quốc...). (ii) Mục đích sử dụng BĐS: Nhiều quốc gia miễn thuế đối với BĐS phục vụ lợi ích công cộng (từ thiện, văn hóa, giáo dục, nghĩa trang, đất sử dụng trong lâm nghiệp, nông nghiệp...). (iii) Các BĐS có giá trị về lịch sử, văn hóa: Hy Lạp miễn thuế đối với BĐS có thời gian trên 100 năm được coi là di tích lịch sử. (iv) Giá trị định giá của BĐS: Nhật Bản miễn thuế đối với đất có giá trị được định giá dưới 30.000 JPY/m²; Cambodia miễn thuế đối với BĐS có giá trị dưới 100 triệu riel. (v) Ngưỡng thu thuế BĐS: Tại Hàn Quốc, số thu thuế BĐS dưới 2.000 won thì chủ sở hữu BĐS được miễn thuế².

5. Quy định về thuế đối với nhà, đất bỏ trống hoặc bất động sản thứ hai

Thị trường BĐS càng phát triển nhanh, mạnh thì sẽ càng dễ xảy ra tình trạng đầu cơ. Để hạn chế tình trạng này, ngoài việc áp dụng các biện pháp tăng cường quản lý nhà nước về đất đai, quy hoạch đô thị, một số quốc gia còn sử dụng công cụ chính sách thuế nhằm điều tiết thu nhập từ việc sử dụng, chuyển nhượng BĐS vào ngân sách nhà nước và gián tiếp điều chỉnh hành vi đầu cơ BĐS thông qua việc đánh thuế cao đối

² Korea Taxation 2015.

với đất bỏ không, chưa đưa vào sử dụng. Thái Lan áp dụng thuế suất cao gấp hai lần đối với đất bỏ không so với đất cùng loại³. Ở Cambodia, thuế BĐS được thu hằng năm dựa trên 0,1% giá trị của BĐS sau khi đã khấu trừ 100 triệu riel. Tuy nhiên, đất xây dựng bỏ không và đất không xây dựng chịu thuế suất cao hơn, ở mức 2% giá thị trường của đất trên mỗi đơn vị diện tích (do Ủy ban định giá đất chưa sử dụng xác định). Philippines áp dụng Thuế Đất bỏ không với thuế suất không vượt quá 5% giá trị định giá của đất. Ngoài ra, Philippines còn áp thuế Quỹ Giáo dục đặc biệt với thuế suất 1% tính trên giá trị BĐS. Một số quốc gia đánh thuế cao hơn đối với BĐS thứ hai nhằm hạn chế tình trạng đầu cơ.

6. Một số hàm ý cho Việt Nam

Chính sách thuế liên quan đến BĐS ở Việt Nam cần được nghiên cứu một cách cụ thể, thận trọng và phải có lộ trình, phù hợp với bối cảnh phát triển đất nước, cân nhắc các vấn đề sau: (i) Chính sách thuế liên quan đến BĐS ở Việt Nam hiện nay chủ yếu hướng tới đối tượng là đất, do đó cần nghiên cứu và hoàn thiện chính sách thuế đối với đất và tài sản gắn liền với đất (công trình, nhà ở trên đất...) để phù hợp với xu hướng chung của thế giới. (ii) Nâng cao mức đóng viên NSNN từ thuế BĐS do hiện nay tỷ trọng thu từ thuế BĐS so với GDP và so với tổng thu NSNN của Việt Nam còn thấp, trong khi sắc thuế này giữ vai trò quan trọng và là nguồn thu chủ yếu của chính quyền địa phương của nhiều nước trên thế giới. (iii) Có thể

³ Comparative Real Property Taxation of Asean Member Countries.

áp dụng một mức thuế suất thống nhất cho cả nhà và đất hoặc nhiều mức thuế suất tùy theo giá trị giao dịch nhà và đất cho phù hợp với tình hình của Việt Nam. (iv) Hướng tới đánh thuế đối với BĐS thứ hai trở đi hoặc đánh vào đất và nhà bỏ không nhằm tác động vào thị trường BĐS theo hướng giảm đầu cơ, tránh lãng phí.

ThS. Phạm Thị Thu Hồng - CN. Nguyễn Thị Thanh Huyền

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. http://www.iaao.org/uploads/a_brief_history_of_property_tax.pdf.
2. <https://www.imf.org/external/pubs/ft/gfs/manual/pdf/ch5.pdf>.
3. <https://data.oecd.org/tax/tax-on-property.htm>: OECD (2016), Tax on property (indicator). doi: 10.1787/213673fa-en (Accessed on 28 July 2016).
4. <https://core.ac.uk/download/pdf/6631080.pdf>.
5. http://www.mof.gov.tw/File/Attach/64613/File_8005.pdf.
6. *Rural and Urban Land and Building Tax*, Regulation of the Special Capital Province of Jakarta No.16/2011 dated December 30, 2011.
7. Richard M.Bird and Enid Slack, (2005), *Land and Property Taxation in 25 Countries: A Comparative Review*.
8. NTRC, (2015), *Comparative Real Property Taxation of Asean Member Countries*.
9. Korea Taxation 2015.