

# Cải cách thuế tài sản ở một số quốc gia và bài học cho Việt Nam

**T**hời gian gần đây, nhiều quốc gia tiến hành cải cách thuế tài sản như là một phần của cải cách hệ thống thuế tổng thể. Từ góc độ tài chính thuần túy, thuế tài sản tạo ra nguồn thu để tài trợ cho các dịch vụ quan trọng ở các quốc gia, nhất là khi xu hướng phân cấp ngân sách diễn ra mạnh mẽ. Thuế tài sản không chỉ có tác động phân phối, hướng đến phát triển kinh tế bền vững, mà còn góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ bất động sản, tăng giá nhà, đất, nâng cao hiệu quả sử dụng bất động sản và tăng cường quản lý tài sản. Ngoài ra, các quốc gia cũng hướng tới cải cách thuế tài sản để khắc phục được những nhược điểm, những vướng mắc của các quy định hiện hành.

## 1. Bối cảnh cải cách thuế tài sản ở các nước

Nhật Bản thực hiện cải cách thuế tài sản với trọng tâm là thuế đất. Cuối những năm 1980, giá nhà đất ở Nhật Bản tăng mạnh, một phần do thuế đánh vào đất vẫn còn thấp, quy định về quản lý cũng như kế hoạch sử dụng đất còn chưa chặt chẽ. Việc tăng giá đất nhanh chóng gây ra nhiều hệ lụy đối với nền kinh tế và xã hội

Nhật Bản, tạo ra hiện tượng “bong bóng” do kỳ vọng đầu cơ khi giá tăng<sup>1</sup>. Do đó, Chính phủ cần phải đánh thuế đất một cách thích hợp để thuế đất phát huy được vai trò trong việc thúc đẩy sử dụng đất hiệu quả cũng như ngăn chặn hiện tượng đầu cơ đất. Chính phủ Nhật Bản đã thành lập Tiểu ban Thuế đất thuộc Ủy ban Tư vấn thuế vào tháng 4/1990 để thúc đẩy nghiên cứu toàn diện hệ thống thuế đất dựa trên các nguyên tắc thuế như công bằng, trung lập và đơn giản. Tháng 4/1991, Luật Thuế đất được Quốc hội ban hành. Mức thuế suất thuế đất là 1,4% (mức trần là 2,1%). Mức thuế suất thuế tài sản áp dụng cho tòa nhà/các công trình gắn liền với đất có mức trần là 0,3%.

Tại Thái Lan, ngày 16/11/2018, Quốc hội Thái Lan đã thông qua Luật Thuế đất và công trình trên đất, có hiệu lực từ 01/01/2020 và thay thế cho Luật Thuế Phát triển địa phương số B.E.2508 và Luật Thuế đất và nhà ở số B.E.2475 nhằm thúc đẩy việc sử dụng đất cũng như việc xây dựng các công trình trên đất được hiệu quả hơn; phân bổ nguồn thu thuế cho cấp chính quyền địa phương và khắc phục bất cập của các quy định hiện hành (như đánh thuế trùng, thuế chồng thuế; thu thuế tài sản của địa phương khá thấp; thuế suất đánh vào đất và nhà khá cao (12,5%) dẫn đến việc trốn, tránh thuế).

Tại Trung Quốc, giá bất động sản ở các thành phố lớn tăng gấp đôi trong 8 năm vì nhiều nhà đầu tư kỳ vọng các căn hộ tăng giá, nhưng trên thực tế phần lớn các căn hộ bị bỏ trống do không có người mua hoặc mua xong nhưng không ở<sup>2</sup>. Bất động sản chiếm khoảng 75% tổng tài sản của Trung Quốc, tuy nhiên, sau

---

1 Giá nhà đất năm 1988 cao gấp 7 lần mức lương trung bình hàng năm của người lao động, trong khi ở Hoa Kỳ, Anh và Đức thì cao gấp 3 - 4 lần. Ở những khu vực đô thị lớn, giá đất cao hơn rất nhiều so với mức giá trung bình làm cho tầng lớp lao động bình thường gặp quá nhiều khó khăn trong việc sở hữu nhà. Ngoài ra, giá đất ở Tokyo quá cao đến mức các công ty nước ngoài cũng như của địa phương khó hoạt động kinh doanh.

nhiều năm tăng giá, bất động sản ở Bắc Kinh và Thượng Hải đã giảm 0,3% từ tháng 11/2016 đến tháng 11/2017, gây ra lo ngại về cuộc khủng hoảng liên quan đến thế chấp nhà. Do đó, thuế tài sản là một biện pháp quan trọng để giúp thị trường nhà ở của Trung Quốc đi đúng hướng.

Trung Quốc đang đẩy mạnh việc xây dựng thuế tài sản như là một phần của kế hoạch kiềm chế giá nhà ở; thiết lập một cơ chế thị trường trong dài hạn. Theo Dự thảo Thuế tài sản, đối tượng chịu thuế là các tài sản công nghiệp, thương mại và nhà ở của cá nhân dựa trên giá trị thẩm định<sup>3</sup> của tài sản đó. Quy trình pháp lý sẽ được hoàn tất vào năm 2019 và Luật sẽ có hiệu lực vào đầu năm 2020.

## **2. Xu hướng áp dụng mức thuế suất cao đối với tài sản và căn cứ tính thuế dựa trên giá trị bất động sản**

Từ ngày 01/01/2014, Singapore áp dụng biểu thuế lũy tiến đối với cả tài sản sử dụng và tài sản không sử dụng. Từ ngày 01/01/2015, Singapore tiếp tục tăng thuế suất mỗi bậc thêm 1%, cụ thể như sau:

Tại Thái Lan, trước đây thuế phát triển đất áp dụng biểu thuế lũy tiến theo diện tích đất, khoảng 0,25 - 0,5%. Theo Luật Thuế đất và công trình trên đất mới được ban hành, biểu thuế lũy tiến tính theo giá trị thẩm định tài sản và phân loại theo mục đích sử dụng

- 
- 2 Theo một cuộc khảo sát của các nhà nghiên cứu từ Đại học Kinh tế và Tài chính Tây Nam ở Thành Đô, giá nhà ở tại các thành phố lớn của Trung Quốc nằm trong nhóm tỷ lệ giá/thu nhập cao nhất thế giới. Kết quả là ước tính khoảng 50 triệu ngôi nhà bỏ trống).
  - 3 Giá trị thẩm định nghĩa là đánh giá toàn diện giá trị ban đầu và hiện tại của tài sản, đồng thời cũng tính đến các yếu tố như tình hình thị trường bất động sản và giá tài sản tương tự ở các khu vực xung quanh. Việc này dẫn tới yêu cầu thành lập một hệ thống thẩm định của từng thành phố (theo nhà phân tích Zhang Dawei).

**Hình 1. Biểu thuế lũy tiến đối với tài sản dân cư không sử dụng (không bao gồm đất ở) của Singapore**

Giá trị tài sản (SGD)	Thuế suất	
	Từ 01/01/2014	Từ 01/01/2015
30.000 ban đầu	10%	10%
Thêm 15.000	11%	12%
Thêm 15.000	13%	14%
Thêm 15.000	15%	16%
Thêm 15.000	17%	18%
Trên 90.000	19%	20%

Nguồn: <https://www.iras.gov.sg/irashome/page.aspx?id=14568>

**Hình 2. Biểu thuế lũy tiến đối với nhà chính chủ ở Singapore**

Giá trị tài sản (SGD)	Thuế suất	
	Từ 01/01/2014	Từ 01/01/2015
Trong 8.000 ban đầu	0%	0%
Thêm 47.000 tiếp theo	4%	4%
Thêm 5.000 tiếp theo	5%	6%
Thêm 10.000 tiếp theo	6%	6%
Thêm 15.000 tiếp theo	7%	8%
Thêm 15.000 tiếp theo	9%	10%
Thêm 15.000 tiếp theo	11%	12%
Thêm 15.000 tiếp theo	13%	14%
Trên 130.000	15%	16%

Nguồn: <https://www.iras.gov.sg/irashome/page.aspx?id=14568>

của tài sản: (i) Đối với mục đích sử dụng nông nghiệp, mức thuế suất khoảng 0,01 - 0,1%; (ii) Đối với mục đích sử dụng để ở, mức thuế suất trong khoảng 0,02 - 0,1%; (iii) Tài sản dùng cho mục đích thương mại có mức thuế suất trong khoảng 0,3 - 0,7%; (iv) Tài sản không được sử dụng có mức thuế suất trong khoảng 0,3 - 0,7%.

### **3. Đánh thuế tài sản đối với đất bỏ không, đất chưa đưa vào sử dụng**

Trong thời gian gần đây, một số quốc gia hướng tới việc đánh thuế đối với đất bỏ không (đất chưa được sử dụng)... nhằm tăng cường quản lý nhà nước về đất đai và thúc đẩy sử dụng đất hiệu quả (như Philippines, Cambodia, Đài Loan...). Tại Cambodia, thuế đánh vào đất không xây dựng và đất xây dựng bị bỏ hoang nằm trong thành phố và các khu vực được xác định bởi Ủy ban thẩm định đất không sử dụng (ULAC). Đối tượng nộp thuế là chủ sở hữu đất. Các chủ sở hữu đất nhưng không sử dụng phải trả tiền thuế vào ngày 30/9 hằng năm. Cơ sở tính thuế là giá trị thực tế của đất theo m<sup>2</sup> và được áp dụng bởi ULAC vào ngày 30/6 hằng năm. Mức thuế suất là 2% cơ sở tính thuế. Tại Philippines, ngoài việc áp dụng thuế tài sản, Chính phủ cũng quy định thu thêm thuế đánh vào đất trống. Mức thuế suất tài sản bổ sung đối với đất trống là 5%/năm, dựa trên giá trị được đánh giá của tài sản do giám định viên cấp tỉnh hoặc thành phố hoặc do giám định viên thành phố xác định trong trường hợp đất trống nằm ở các đô thị của Manila. Tại Đài Loan, năm 2011 thuế đánh vào đất trống được áp dụng nhằm ngăn chặn đầu cơ và tích trữ đất. Mức thuế suất đối với đất trống gấp 2 đến 5 lần so với mức thuế suất đánh vào đất (mức thuế suất đánh vào đất ở mức 1%, mức thuế suất trần 5,5%<sup>4</sup>).

---

4 KPMG (2015), *Taiwan Tax Profile*.

**Hình 3. Thuế suất thuế tài sản của Thái Lan hiện nay**

Mục đích sử dụng	Giá trị thẩm định (THB)	Thuế suất
Nông nghiệp	0 - 75 triệu	0,01%
	75 - 100 triệu	0,03%
	100 - 500 triệu	0,05%
	500 triệu - 1 tỷ	0,07%
	Trên 1 tỷ	0,1%
Đề ở**	0 - 50 triệu	0,02%
	50 - 75 triệu	0,03%
	75 - 100 triệu	0,05%
	Trên 100 triệu	0,1%
Thương mại	0 - 50 triệu	0,3%
	50 - 200 triệu	0,4%
	200 triệu - 1 tỷ	0,5%
	1 tỷ - 5 tỷ	0,6%
	Trên 5 tỷ	0,7%
Không sử dụng (thuế suất sẽ tăng 0,3%/năm trong 3 năm nếu đất và tài sản trên đất chưa được sử dụng)	0 - 50 triệu	0,3%
	50 - 200 triệu	0,4%
	200 triệu - 1 tỷ	0,5%
	1 tỷ - 5 tỷ	0,6%
	Trên 5 tỷ	0,7%

*Chú thích: \* là mức thuế suất sẽ được áp dụng trong 2 năm đầu thực hiện (2020 - 2021) từ ngày Luật mới có hiệu lực và có thể thay đổi trong những năm sau đó; \*\* là mức thuế suất sẽ áp dụng cho đất hoặc công trình trên đất được sử dụng để ở nếu tên của người sở hữu không xuất hiện trên tờ đăng ký nhà ở*

#### **4. Đánh thuế tài sản đối với nhà thứ hai**

Hiện nay việc đánh thuế tài sản đối với nhà thứ hai cũng được các nước áp dụng nhằm hạn chế đầu cơ bất động sản. Chẳng hạn Trung Quốc thí điểm đánh thuế nhà tại Thượng Hải và Trùng Khánh từ ngày 28/01/2011. Theo đó, tại Thượng Hải, các gia đình mua căn nhà thứ hai phải chịu thuế suất là 0,6% tính trên giá thị trường của căn nhà. Trường hợp tổng diện tích sử dụng của tất cả các căn nhà của một hộ gia đình có diện tích bình quân mỗi thành viên nhỏ hơn 60 m<sup>2</sup> thì được miễn thuế.

Tại Pháp, thuế cư trú là một trong những loại thuế tài sản của địa phương và là khoản thu thường xuyên. Đối tượng nộp thuế là chủ sở hữu, người thuê nhà và người cư trú có thỏa thuận sống trong ngôi nhà của người sở hữu. Đối tượng chịu thuế là nhà ở (nhà đơn lẻ hoặc căn hộ) được trang bị nội thất đầy đủ như vườn, nhà để xe, bãi đậu xe riêng hoặc nội thất không gian khác). Căn cứ tính thuế dựa trên giá trị cho thuê danh nghĩa từ kết quả của việc định giá đất do địa phương cập nhật. Đối với người dân mà ngôi nhà đó là nhà ở chính thì tiền trợ cấp cho người phụ thuộc hoặc các trợ cấp đặc biệt khác (như hỗ trợ người khuyết tật) sẽ được khấu trừ từ giá trị cho thuê. Mức thuế suất phụ thuộc vào tài sản là ngôi nhà chính hoặc ngôi nhà thứ hai: (i) Đối với ngôi nhà chính, thuế suất là 0,2% nếu giá trị tính thuế vượt quá 4.573EUR; (ii) Đối với nhà thứ hai, thuế suất là 1,2% nếu giá trị tính thuế 4.573 EUR đến 7.622 EUR và 1,7% nếu giá trị tính thuế vượt quá 7.622 EUR.

#### **5. Đánh thuế tài sản đối với ô tô, tàu thuyền và máy bay**

Ô tô, tàu thuyền và máy bay cũng là những tài sản có giá trị nhất định, do đó cũng có những quốc gia áp dụng thuế tài sản đối với đối tượng tài sản này. Ví dụ tại Hàn Quốc, tàu thuyền cao cấp có mức thuế suất là 5% giá trị thị trường; tàu thuyền loại khác và máy bay có mức thuế suất là 0,3% giá trị thị trường.

Với ô tô, đối tượng chịu thuế là chủ sở hữu; số thuế thu hằng năm được chia thành hai kỳ tính thuế: Kỳ thứ nhất trong khoảng 16 - 30/6 và kỳ thứ hai trong khoảng 16 - 31/12. Nếu chủ sở hữu trả luôn số thuế hằng năm thì được khấu trừ 10% số thuế phải nộp. Căn cứ tính thuế dựa vào việc phân loại ô tô (theo loại hình và dung tích) và mục đích sử dụng và số thuế nộp hằng năm tương ứng với các căn cứ tính thuế đó.

Thuế ô tô được sử dụng nhằm trang trải chi tiêu chung của địa phương. Khi chủ sở hữu thực hiện việc mua và bán xe thì người mua là người sử dụng chiếc xe sẽ phải trả một khoản thuế ngay cả trong trường hợp người bán vẫn duy trì là người sở hữu chiếc xe đó. Thuế ô tô ở Nhật Bản áp dụng đối với giao dịch bán/thanh lý ô tô. Căn cứ tính thuế dựa trên dung tích (lít), tải trọng (tấn) và mục đích sử dụng của ô tô đó (cá nhân hoặc kinh doanh) và số thuế nộp hằng năm tương ứng với các căn cứ tính thuế nêu trên. Quy định nộp thuế: Nộp thuế hằng năm (năm tài khóa của Nhật Bản là 12 tháng bắt đầu từ ngày 1/4) và chủ sở hữu phải nộp thuế vào ngày 31/3.

Hệ thống thuế đánh vào ô tô tại Bỉ bao gồm: Thuế tài sản đối với ô tô, thuế chuyển nhượng các phương tiện, phí môi trường và thuế hải quan (từ ngày 01/01/2010 ô tô bị loại trừ khỏi phạm vi đánh thuế tiêu thụ đặc biệt). Căn cứ tính thuế dựa vào công suất của xe (kW); mức thuế suất được tính theo khung thuế tuyệt đối cho từng kW theo khung công suất xe; kỳ tính thuế: số thuế tài sản đối với ô tô thu theo năm dương lịch và được thanh toán thành 2 kỳ (30/6 và 31/10). Nếu chủ sở hữu ô tô nộp luôn tổng số thuế hằng năm vào ngày 30/4 thì được giảm 5% số thuế đó.

## **6. Bài học kinh nghiệm rút ra cho Việt Nam**

### *Tên gọi*

Thuế tài sản là tên gọi chung thể hiện sắc thuế lấy tài sản làm đối tượng chịu thuế. Tuy nhiên tên gọi của thuế tài sản khá đa

dạng ở các quốc gia, nhưng nhìn chung tên gọi thường dễ hiểu và thể hiện luôn đối tượng chịu thuế. Vì vậy, Việt Nam có thể thiết kế lại tên gọi của thuế tài sản nhằm nêu bật bản chất cũng như đối tượng tài sản bị đánh thuế.

### *Đối tượng chịu thuế*

Phần lớn các nước đánh thuế tài sản đối với đất, nhà, công trình trên đất; một số ít đánh vào các tài sản có giá trị khác như ô tô, tàu bay, du thuyền, tùy thuộc vào điều kiện kinh tế - xã hội của từng quốc gia. Việc đánh thuế đối với bất động sản thứ hai và đất bỏ không nhằm hạn chế đầu cơ cũng như nâng cao hiệu quả sử dụng đất cũng được các quốc gia chú trọng trong thời gian gần đây. Vì vậy, Việt Nam cần xác định lại đối tượng chịu thuế tài sản để theo kịp tiến trình phát triển kinh tế cũng như phù hợp với thông lệ quốc tế.

### *Thuế suất*

Phần lớn các quốc gia áp dụng mức thuế suất khá cao đối với đất, nhà có giá trị lớn và thường dao động trong khoảng 0,2 - 6%: Indonesia 0,5%; Chile 1 - 2%; Hoa Kỳ 0,2 - 4%, Đài Loan (Trung Quốc) 0,2 - 6%... Việt Nam cũng cần xem xét lại mức thuế suất thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hiện hành để có các điều chỉnh thích hợp.

### *Về ngưỡng giá trị tính thuế*

Ngưỡng giá trị tính thuế là một yếu tố rất quan trọng khi áp dụng thuế tài sản. Phần lớn các quốc gia hiện nay thiết lập các ngưỡng giá trị tính thuế khác nhau cho từng bậc thuế suất và theo phân loại mục đích sử dụng. Do đó, Việt Nam cũng nên cân nhắc đưa ra các phương án liên quan đến ngưỡng giá trị tính thuế, thiết lập các mức thuế suất phù hợp với các ngưỡng giá trị tính thuế đó.

### *Giá tính thuế tài sản*

Giá tính thuế tài sản ở nhiều quốc gia áp dụng dựa trên giá trị thị trường nhằm theo kịp diễn biến của cơ chế thị trường. Tuy

nhiên vẫn có quốc gia áp dụng giá tính thuế theo khung giá của Nhà nước và được điều chỉnh sau một khoảng thời gian áp dụng. Do đó, Việt Nam cũng có thể xem xét áp dụng theo giá thị trường nhằm bắt kịp với xu hướng tăng/giảm của giá trị tài sản, hoặc có thể vẫn áp dụng khung giá do ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố quy định nhưng thường xuyên thẩm định giá để kịp thời điều chỉnh.

**Phạm Thị Thu Hồng**

## **Tài liệu tham khảo**

1. [https://www.jstor.org/stable/43296060?read-now=1&refreqid=excelsior%3A6bfb1e4dbf34746539fd6f3640e8b3d2&seq=1#page\\_scan\\_tab\\_contents](https://www.jstor.org/stable/43296060?read-now=1&refreqid=excelsior%3A6bfb1e4dbf34746539fd6f3640e8b3d2&seq=1#page_scan_tab_contents).
2. Duangmanee Laovakul (2016), *Property Tax in Thailand: An Assessment and Policy Implications*, Volume 2, Number 1, January – June 2016.
3. <https://www.ft.com/content/a5cfa462-332a-11e8-b5bf-23cb17fd1498>.
4. [http://english.gov.cn/state\\_council/ministries/2018/01/04/content\\_281476001193922.htm](http://english.gov.cn/state_council/ministries/2018/01/04/content_281476001193922.htm).
5. <https://www.iras.gov.sg/irashome/page.aspx?id=14568>.
6. [http://siampremier.com/wp-content/uploads/SPI\\_Newsletter\\_Issue\\_7\\_New\\_Land\\_and\\_Building\\_Tax\\_Act\\_approved.pdf](http://siampremier.com/wp-content/uploads/SPI_Newsletter_Issue_7_New_Land_and_Building_Tax_Act_approved.pdf).
7. NTRC, 2015, *Comparative Real Property Taxation of Asean Member Countries*.
8. [https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/1\\_metier/5\\_international/french\\_tax\\_system.pdf](https://www.impots.gouv.fr/portail/files/media/1_metier/5_international/french_tax_system.pdf).

9. [https://franceintheus.org/IMG/pdf/impots\\_locaux\\_residents\\_nord\\_americains\\_in\\_english.pdf](https://franceintheus.org/IMG/pdf/impots_locaux_residents_nord_americains_in_english.pdf).
10. <https://www.french-property.com/guides/france/finance-taxation/taxation/local-property-taxes/>.
11. [http://www.dgfez.go.kr/eng/page.php?mnu\\_uid=484&..](http://www.dgfez.go.kr/eng/page.php?mnu_uid=484&..)
12. <https://www.pwc.com/gx/en/automotive/pdf/pwc-global-automotive-tax-guide-2015.pdf>.
13. <http://www.pref.aichi.jp/global/en/living/taxes/tax.pdf>.
14. <https://www.pwc.com/gx/en/automotive/pdf/pwc-global-automotive-tax-guide-2015.pdf>.
15. <http://www.tax.gov.kh/en/bland.php>; <https://ips-cambodia.com/cambodia-property-tax/>.
16. <http://www.chanrobles.com/presidentialdecrees/presidentialdecreeno1446.html#.XVzoLVV96M8>.
17. Scottish Land Commission (2018), *Investigation of Potential Land Value Tax Policy: Options for Scotland*.
18. KPMG (2015), *Taiwan Tax Profile*.