

Chính sách thuế đối với đất nông nghiệp

Kinh nghiệm quốc tế và một số đề xuất cho Việt Nam

Chính sách thuế đối với đất nông nghiệp là một yếu tố quan trọng trong cấu trúc thuế của hệ thống cấp chính quyền địa phương. Trong thời gian qua, các quốc gia đã có những ưu đãi thuế nhất định đối với đất nông nghiệp, bao gồm các quy định về miễn, giảm thuế tài sản có chọn lọc đối tượng theo loại đất nông nghiệp, có thời hạn miễn, giảm thuế rõ ràng... nhằm duy trì đất đai cho hoạt động sản xuất nông nghiệp. Bên cạnh đó, các biện pháp đánh thuế đối với đất nông nghiệp bị bỏ hoang, đất trống... cũng được áp dụng nhằm thúc đẩy hiệu quả sử dụng đất.

1. Chính sách miễn, giảm thuế đối với đất nông nghiệp

Ở phần lớn các quốc gia, ưu đãi thuế dành riêng cho đất nông nghiệp rất được chú trọng nhằm khuyến khích đầu tư, hoặc trợ cấp cho một số hoạt động kinh tế liên quan đến sản xuất nông nghiệp. Các ưu đãi thuế đối với đất nông nghiệp được áp dụng theo hình thức miễn, giảm thuế hoàn toàn hoặc có thời hạn.

Một số trường hợp được miễn, giảm thuế đối với đất nông nghiệp ở các quốc gia bao gồm: (i) Bãi cỏ, đồng cỏ tự nhiên, vườn cây ăn quả, cánh đồng, vườn nho (Pháp,...); ruộng lúa (Lào); đất

rừng (Pháp, Phần Lan, Hy Lạp); (ii) Đất và tòa nhà trang trại sử dụng cho hoạt động nông nghiệp (Anh, Canada,...); (iii) Đất và công trình trên đất sử dụng cho mục đích nông nghiệp (Thái Lan, Bulgaria); (iv) Đất nông nghiệp dùng phục vụ cho mục đích quân sự, trường học, nhà dưỡng lão, bệnh viện, đất nông nghiệp dùng cho đường sắt, đường bộ, đường bằng, sân đỗ máy bay, cảng hàng không, đường dẫn sân bay (Trung Quốc); (v) Đất nông nghiệp, lâm nghiệp, trang viên, nhà kính (Hà Lan); (vi) Đất canh tác, đất ruộng, đồng cỏ, đồng cỏ với hệ thống thoát nước, đất canh tác đã ngừng sản xuất trong 03 năm; đất hoang được đưa vào canh tác, đất không có giá trị cho hoạt động nông nghiệp (Ba Lan); (vii) Đất mới tái canh tác nhưng không phải đất rừng và đất rừng mới được canh tác (Cộng hòa Slovak).

Đất nông nghiệp và đất rừng được miễn thuế tài sản ở Bulgaria và Phần Lan. Ở Armenia và Estonia, tài sản được sử dụng trong nghiên cứu nông nghiệp được miễn thuế. Ở Georgia, Litva, Ba Lan, đất tái canh tác hoặc đất thâm canh hơn được miễn thuế tạm thời. Ở Italia, tài sản nông thôn được miễn thuế bất động sản. Đất rừng được miễn thuế ở Litva. Ở Hà Lan, đất nông nghiệp và lâm nghiệp, bao gồm cả đất làm vườn, được miễn thuế. Ở Ba Lan, các tòa nhà sử dụng trong nông nghiệp và lâm nghiệp được miễn thuế. Ở Nga, tài sản của doanh nghiệp nông nghiệp được miễn thuế. Ở Tây Ban Nha, đất rừng được tạm thời miễn thuế đất nông thôn.

Tại Anh, đất nông nghiệp và các tòa nhà trang trại sử dụng cho mục đích kinh doanh được miễn thuế tài sản hoàn toàn. Việc miễn thuế có giá trị rất lớn đối với chủ sở hữu quy mô lớn về đất nông nghiệp. Thuế suất được áp dụng trên giá trị của đất nên diện tích đất nông nghiệp càng lớn thì chủ sở hữu được miễn thuế càng nhiều.

Tại Pháp, các trường hợp miễn thuế đối với đất nông nghiệp được quy định như sau: (i) Miễn thuế vĩnh viễn: Miễn trừ một

phần đối với bãi cỏ và đồng cỏ tự nhiên, vườn cây ăn quả, vườn nho, rừng, các cánh đồng, hồ ao, trừ đất làm vườn cảnh, vườn hoa, trang trí, vườn ươm. Tại Corse, đất sử dụng cho nông nghiệp được miễn thuế hoàn toàn. Để được hưởng sự miễn trừ này, chủ sở hữu phải khai báo với cơ quan thuế các tài liệu cần thiết trước ngày 01/01 của năm miễn thuế; (ii) Miễn thuế có thời hạn: Hội đồng thành phố, hoặc tổ chức hợp tác công sẽ quyết định việc miễn thuế và thời hạn miễn thuế trong giới hạn tối đa được ủy quyền. Nếu một mảnh đất không còn đủ điều kiện để được miễn, thì sẽ bị đánh thuế vào năm sau.

Thời gian miễn trừ thuế sử dụng đất nông nghiệp

Loại hình đất	Loại miễn trừ	Thời hạn miễn trừ	Tỷ lệ miễn trừ
Đất được gieo trồng hoặc trồng lại cây gỗ	Tự động miễn trừ	10, 30 hoặc 50 năm	100%
Rừng tự nhiên, trừ rừng dương đã trải qua quá trình tái sinh tự nhiên	Tự động miễn trừ	30 hoặc 50 năm	100%
Rừng trong trạng thái cân bằng tái sinh	Tự động miễn trừ	15 năm, có thể gia hạn	25%
Natura 2000 (theo điều lệ Natura 2000)	Tự động miễn trừ	5 năm, có thể gia hạn	100%
Đất nông nghiệp trồng các sản phẩm sinh học	Theo quyết định của chính quyền địa phương	5 năm	100%
Đất trồng cây nấm củ sau năm 2004	Tự động miễn trừ	50 năm	100%

Loại hình đất	Loại miễn trừ	Thời hạn miễn trừ	Tỷ lệ miễn trừ
Đất mới trồng gỗ hồ đào	Theo quyết định của chính quyền địa phương	Tối đa 8 năm	100%
Vườn cây ăn quả, vườn nho (loại thứ 3 và 4 trong bản chất của đất trồng)	Theo quyết định của chính quyền địa phương	Tối đa 8 năm	100%

Nguồn: http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1195-PGP.html#1195-PGP_Terres_incultes_recuperables_43

Tại Canada, số lượng đất được miễn thuế dựa trên tổng doanh thu của các sản phẩm nông nghiệp. Mức độ sản xuất nông nghiệp càng cao thì diện tích đất có thể được miễn thuế càng nhiều. Điều kiện để được miễn thuế đất nông nghiệp là: Cơ sở đất đai phải được sử dụng để sản xuất nông sản; người canh tác phải nộp đơn xin miễn thuế; người xin miễn thuế phải đạt được doanh thu từ các sản phẩm nông nghiệp hằng năm tối thiểu 5.000 USD; miễn trừ thuế không áp dụng cho nhà ở hoặc 0,5 mẫu đất làm nơi cư trú.

Tại Thái Lan, Luật Thuế đất và công trình trên đất mới có hiệu lực từ ngày 01/01/2020 quy định: (i) Đất hoặc công trình trên đất do một cá nhân sở hữu và được sử dụng cho mục đích nông nghiệp được miễn thuế trong giai đoạn 2020 - 2022; (ii) Từ năm 2023 trở đi, đất hoặc công trình trên đất sử dụng cho mục đích nông nghiệp có giá trị tối đa là 50 triệu THB sẽ được miễn thuế nếu do cá nhân sở hữu.

Tại Trung Quốc, một số trường hợp được miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp bao gồm: (i) Đất nông nghiệp phục vụ mục đích quân sự; dùng cho trường học, nhà mẫu giáo, nhà dưỡng lão, bệnh viện. Miễn thuế sử dụng đất trồng trọt đối với đất xây dựng

công trình trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp; (ii) Đất nông nghiệp dùng cho đường sắt, đường bộ; đường bằng, sân đỗ máy bay, cảng hàng không, đường dẫn sân bay được giảm thuế 2 CNY/m²; (iii) Đất xây dựng nhà ở của người dân khu vực nông thôn được giảm một nửa tiền thuế; (iv) Người nhà liệt sỹ ở nông thôn, thương bệnh binh, người già neo đơn, và người ở khu vực căn cứ cách mạng cũ, khu vực người dân tộc thiểu số và khu vực cùng cao biên giới xa xôi có điều kiện sinh sống khó khăn sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng nhà ở được miễn hoặc giảm thuế.

Tại Hàn Quốc, thuế tài sản được miễn nếu chủ sở hữu đất tham gia chương trình trợ cấp đất nông nghiệp và đất đó được sử dụng để sản xuất nông nghiệp. Thuế chuyển nhượng đất nông nghiệp được miễn hoàn toàn nếu chủ sở hữu sống gần khu đất và sử dụng khu đất đó cho mục đích sản xuất nông nghiệp trong thời gian trên 8 năm. Ngoài ra, thuế quà tặng được miễn hoàn toàn nếu một nông dân chuyển nhượng đất nông nghiệp làm quà tặng cho một đứa trẻ nông dân với điều kiện đất đó phải ở gần nông dân bố mẹ và đã được trồng trọt ít nhất 5 năm. Đứa trẻ phải sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp trong ít nhất 5 năm, nếu không sẽ phải trả lại toàn bộ số tiền thuế được miễn. Các tài sản được sử dụng cho sản xuất nông nghiệp, bao gồm cả đất nông nghiệp, được miễn thuế thừa kế đến 1,5 tỷ won (khoảng 1,29 triệu USD) với điều kiện cả hai bên đã tham gia làm nông nghiệp và sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp ít nhất 5 năm sau khi thừa kế.

Tại Hy Lạp, đất nông nghiệp hoặc đất rừng canh tác được miễn thuế bất động sản. Các bất động sản được sử dụng để sản xuất hoặc thực hiện các hoạt động nông nghiệp, thương mại, công nghiệp, mỏ, thủ công mỹ nghệ... được miễn thuế bất động sản.

Tại Ba Lan, các loại đất nông nghiệp được miễn thuế tài sản nông nghiệp gồm: đất canh tác; đất ruộng, đồng cỏ, đồng cỏ với hệ thống thoát nước; đất canh tác đã ngừng sản xuất trong 3 năm; đất hoang đưa vào canh tác được miễn thuế trong vòng 5 năm và giảm thuế trong 2 năm tiếp theo.

Tại Cộng hòa Slovak, đất mới tái canh tác nhưng không phải là đất rừng thì được miễn thuế trong vòng 5 năm; đất rừng mới được canh tác được miễn thuế trong vòng 25 năm.

Nga miễn thuế đất đối với đất tái canh tác trong vòng 10 năm đầu sử dụng; miễn thuế 5 năm đối với đất trang trại.

2. Đánh thuế vào đất bỏ không, hoang hóa

Trong thời gian gần đây, một số quốc gia đánh thuế đối với đất bỏ không, đất nông nghiệp hoang hóa, đất trống... nhằm tăng cường quản lý nhà nước về đất đai và thúc đẩy hiệu quả sử dụng đất.

Cambodia áp thuế đối với đất không được sử dụng. Cơ sở tính thuế là giá trị thực tế của đất. Mức thuế suất là 2% cơ sở tính thuế. Thuế chỉ áp dụng đối với đất có giá trị dưới 100 triệu riel.

Tại Thái Lan, Luật Thuế đất và công trình trên đất quy định đánh thuế đối với đất và tài sản trên đất không được sử dụng như sau:

Mục đích sử dụng	Giá trị thẩm định (THB)	Thuế suất
Không được sử dụng (mức thuế suất sẽ tăng 0,3%/năm trong 3 năm nếu đất và tài sản trên đất không 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: Mức thuế suất sẽ được áp dụng trong 2 năm đầu thực hiện (2020 - 2021) và có thể thay đổi trong những năm sau đó

Nguồn: http://siampremier.com/wp-content/uploads/SPI_Newsletter_Issue_7_New-Land-and-Building-Tax-Act-approved.pdf

Tại Pháp, nếu đất nông nghiệp không được canh tác mà đem sử dụng cho mục đích công nghiệp hoặc dịch vụ sẽ chịu thuế đất xây dựng. Đất bỏ hoang sẽ bị Nhà nước thu hồi (đất bỏ hoang là đất không xác định được chủ sở hữu: không có người thừa kế trong 30 năm và không trả bất cứ một loại thuế tài sản nào trong hơn 3 năm trở lại). Chính quyền địa phương phải công bố thông tin trong vòng 6 tháng, sau đó được thu hồi đất.

Tại Latvia, thuế bất động sản không áp dụng cho các công trình và cấu trúc kỹ thuật được sử dụng trong sản xuất nông nghiệp cũng như đất đã qua cải tạo phục hồi, hoặc đất rừng. Thuế được tính toán dựa trên việc xem xét giá trị địa chính hoặc đất nông thôn nếu diện tích vượt quá 3 hecta. Thuế suất là 0,2 - 3%; để khuyến khích sử dụng đất hiệu quả thì mức thuế suất có thể được tăng lên khoảng 1,5% (tối đa đến 4,5%) đối với đất nông nghiệp bị bỏ hoang. Để hạn chế giá trị địa chính của đất nông nghiệp tăng nhanh, từ năm 2016 đến năm 2025, giá trị đặc biệt được thiết lập cho các vùng đất nông nghiệp vượt quá 3 hecta; giá trị địa chính của đất nông thôn tăng không vượt quá 10% so với năm tính thuế trước đó.

Croatia đánh thuế đối với đất trống/đất nhàn rỗi nhằm tăng nguồn thu cho cấp chính quyền đô thị hoặc thành phố tại nơi có đất nông nghiệp bỏ trống. Cụ thể, áp thuế đối với đất nhàn rỗi không được canh tác trong 2 năm liên tiếp, miễn thuế đối với đất có diện tích dưới 1 hecta. Số tiền thuế phản ánh vị trí, quy mô diện tích, loại đất, cây trồng và các đặc điểm khác quan trọng cho việc sử dụng đất nông nghiệp nhàn rỗi. Thuế suất trong khoảng 100 - 1.000 kuna/hecta đất trống.

Đài Loan đánh thuế đất trống để ngăn chặn đầu cơ và tích trữ đất, thuế suất gấp 2 - 5 lần thuế đất.

3. Một số đề xuất cho Việt Nam

Đất trống miễn, giảm thuế

Theo quy định hiện hành tại Việt Nam, thuế sử dụng đất nông nghiệp được miễn, giảm như sau: (i) Miễn thuế cho đất đồi núi

trợ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất trồng rừng phòng hộ và rừng đặc dụng; (ii) Miễn thuế cho đất trồng cây lâu năm chuyển sang trồng lại mới và đất trồng cây hằng năm chuyển sang trồng cây lâu năm, cây ăn quả trong thời gian xây dựng cơ bản và cộng thêm 3 năm từ khi có thu hoạch, (iii) Đất khai hoang là đất chưa bao giờ được dùng vào sản xuất hoặc đã bị bỏ hoang ít nhất 5 năm tính đến thời điểm khai hoang đưa vào sản xuất, nếu trồng cây hằng năm được miễn thuế 5 năm (trồng trên đất khai hoang ở miền núi, đầm lầy và lán biển được miễn thuế 7 năm), nếu trồng cây lâu năm được miễn thuế trong thời gian xây dựng cơ bản và cộng thêm 3 năm kể từ khi bắt đầu có thu hoạch (trồng trên đất khai hoang ở miền núi, đầm lầy và lán biển được cộng 6 năm), nếu trồng các loại cây lâu năm thu hoạch một lần thì kể từ khi bắt đầu có thu hoạch mới phải nộp thuế bằng 4% giá trị sản lượng thu hoạch; (iv) Đất khai hoang bằng nguồn vốn cấp phát của ngân sách nhà nước dùng vào sản xuất nông nghiệp, nếu trồng cây hằng năm ở miền núi, đầm lầy và lán biển được miễn thuế 3 năm, ở các nơi khác được miễn thuế 2 năm; nếu trồng cây lâu năm, kể cả trồng lại mới (trừ cây lấy gỗ) được miễn thuế trong thời gian xây dựng cơ bản và cộng thêm 1 năm (ở miền núi, đầm lầy và lán biển được cộng thêm 2 năm).

Việt Nam có thể xem xét, rà soát và bổ sung thêm một số trường hợp được miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp như các quốc gia đang áp dụng, đó là: Đất và công trình trên đất sử dụng cho mục đích nông nghiệp; bãi cỏ, đồng cỏ tự nhiên, vườn cây ăn quả, cánh đồng, ruộng lúa; đất rừng; đất canh tác và đất mới tái canh tác...

Hình thức miễn, giảm thuế

Phần lớn thời hạn miễn, giảm thuế đối với đất nông nghiệp ở các nước nằm trong khoảng 5 - 25 năm, rất ít quốc gia cho phép thời hạn miễn thuế kéo dài lên đến 50 năm (ngoại trừ Pháp). Vì vậy, Việt Nam cũng cần cân nhắc thời hạn miễn, giảm thuế đối với từng trường hợp đất nông nghiệp, nếu như các quy định về

miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp vẫn phù hợp thì đề nghị giữ nguyên như hiện hành.

Đối tượng chủ sở hữu được miễn, giảm thuế đất nông nghiệp

Các đối tượng là chủ sở hữu được miễn, giảm thuế đất nông nghiệp ở một số quốc gia bao gồm: (i) Cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp một cách hiệu quả (Canada); (ii) Cá nhân sở hữu đất sử dụng cho mục đích nông nghiệp (Thái Lan); (iii) Người nhà liệt sỹ ở nông thôn, thương bệnh binh, người già neo đơn, người ở khu vực căn cứ cách mạng cũ, khu vực người dân tộc thiểu số và khu vực vùng cao biên giới xa xôi khi sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng nhà ở (Trung Quốc); (iv) Chủ sở hữu đất tham gia chương trình trợ cấp đất nông nghiệp với điều kiện đất nông nghiệp được sử dụng cho sản xuất nông nghiệp (Hàn Quốc); (v) Người sử dụng đất tái canh tác trong vòng 10 năm đầu và các cá nhân bắt đầu vận hành một trang trại khi được giao đất (Nga)...

Vì vậy, Việt Nam cũng cần xem xét lại các đối tượng là cá nhân/hộ gia đình/doanh nghiệp được miễn, giảm thuế đối với đất nông nghiệp.

Đánh thuế đối với đất bỏ hoang, hoang hóa

Mục tiêu mà các quốc gia áp dụng thuế đối với các loại đất trống, đất nông nghiệp hoang hóa nhằm tăng cường quản lý nhà nước về đất đai và thúc đẩy hiệu quả sử dụng đất, đặc biệt hướng tới đất nông nghiệp. Với loại đất này, các nước thường áp dụng mức thuế suất khá cao: 2% giá trị tính thuế (Cambodia), khoảng 0,3 - 0,7% giá trị tính thuế (Thái Lan); 5% giá trị tính thuế (Philippines); tối đa 4,5% đối với đất nông nghiệp bỏ hoang (Latvia); 100 - 1.000 kuna/héc ta đất trống (Croatia). Do đó, Việt Nam cũng có thể cân nhắc nghiên cứu việc đánh thuế đối với đất trống, đất nông nghiệp hoang hóa nhằm cải thiện và thúc đẩy hiệu quả sử dụng đất với mức thuế suất phù hợp. Mặt khác, Việt Nam cần quy định rõ loại đất trống để đánh thuế.

Phạm Thị Thu Hồng

Tài liệu tham khảo

1. United Nations Human Settlements Programme Nairobi 2013, *Property tax regimes in Europe*.
2. <http://www.arc2020.eu/uk-farmland-tax-breaks-revealed/>.
3. http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1195-PGP.html#1195-PGP_Terres_incultes_recuperables_43.
4. OECD (2015), *Innovation, Agricultural Productivity and Sustainability in Netherlands*, OECD Food and Agricultural Reviews.
5. https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/brown_wp02pb1.pdf.
6. <https://www.novinite.com/articles/159402/Bulgaria%27s+Agriculture+Ministry+to+Introduce+Tax+on+Uncultivated+Land>.
7. http://siampremier.com/wp-content/uploads/SPI_Newsletter_Issue_7_New-Land-and-Building-Tax-Act-approved.pdf.
8. <http://www.tax.gov.kh/en/bland.php>;
<https://ips-cambodia.com/cambodia-property-tax/>.
9. <http://www.leparisien.fr/seine-et-marne-77/comment-s-approprier-une-terre-sans-maitre-12-02-2013-2559775.php>.
10. OECD (2019), *Innovation, Agricultural Productivity and Sustainability in Latvia*, OECD Food and Agricultural Reviews.
11. Scottish Land Commission (2018), *Investigation of Potential Land Value Tax Policy: Options for Scotland*.
12. KPMG (2015), *Taiwan Tax Profile*.