

**LTS:** Nguồn thu thuế tài sản ở các địa phương, đặc biệt là các đô thị ở Mexico, Brazil, Ấn Độ... thường chiếm từ 40-45% tổng nguồn thu ngân sách. Ở Việt Nam hiện nay, nguồn thu từ các loại thuế đối với tài sản chiếm một tỷ trọng thấp trong tổng nguồn thu ngân sách nhà nước khoảng 6 - 7% và cũng chưa thực sự giữ một vị trí quan trọng trong ngân sách địa phương như ở các quốc gia trên thế giới. Ở nhiều nước trên thế giới, thuế tài sản là công cụ để nhà nước điều tiết thu nhập của người kinh doanh bất động sản. Nhưng ở Việt Nam vấn đề này lại rất mờ nhạt. Xã hội phát triển, mục tiêu công bằng cần được thực hiện. Việc khẩn trương ban hành Luật Thuế Tài sản là cần thiết. Hiện nay ở Việt Nam các nhà làm luật cần lưu tâm một số vấn đề còn bất cập trong các chính sách thuế tài sản hiện tại để xây dựng luật thuế tài sản đảm bảo công bằng và minh bạch nhất.

### Thuế tài sản có chống được đầu cơ đất?

Ở Việt Nam, ba công cụ mang tính chất thuế có liên quan tới bất động sản là thuế chuyển quyền sử dụng đất, thuế nhà đất và lệ phí trước bạ (bản chất của lệ phí trước bạ là thuế) lại không phân định rõ giữa người mua nhà để ở hay người mua nhà để kinh doanh; thậm chí thuế nhà đất hiện nay gần như lạc hậu trong nền kinh tế thị trường và khoản thu này chỉ mang tính tượng trưng. Nếu so sánh với các hình thức đánh thuế vào tài sản hiện đang được các nước trên thế giới áp dụng thì chính sách liên quan đến tài sản của Việt Nam trong giai đoạn vừa qua chưa rõ nét. Một số sắc thuế và thu khác tuy liên quan đến đất đai tài sản nhưng lại không mang tính chất thuế ví dụ như Thuế tài nguyên chẳng hạn. Khoản tiền này mang tính chất như một khoản thu về chuyển nhượng tài nguyên quốc gia từ Nhà nước sang các tổ chức, cá nhân khai thác tài nguyên, giống như trường hợp cơ sở kinh doanh phải trả tiền mua các loại nguyên liệu khác về sản xuất kinh doanh. Hay, lệ phí địa chính là khoản thu đối với các tổ chức, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung ứng dịch vụ công liên quan đến đất đai như: chứng nhận biến động về đất đai... Các khoản thu này đều không mang tính chất của thuế tài sản.

Nói khác hơn, chính sách thuế liên quan tới bất động sản hiện nay chưa góp phần tạo công bằng trong xã hội, mà cụ thể là trên thị trường bất động sản. Người mua nhà để ở, tức

# Chống đầu cơ đất bằng Thuế đất

**LS. Jeridmod Phạm**

phi lợi nhuận, thì lại bị đánh thuế không khác gì người mua nhà để bán lại kiếm lời. Đây là một bất cập đã hiện hữu nhiều năm nay. Chính sách thu tài chính đối với tài sản của VN hiện nay là một hệ thống gồm 4 sắc thuế, 2 khoản thu và 2 khoản lệ phí. Tuy nhiên, do tính pháp lý của một số chính sách thu không cao, nên hiệu quả thu thuế đối với tài sản chưa đảm bảo được công bằng xã hội, chưa ngăn chặn được tình trạng đầu cơ, nhất là đầu cơ bất động sản. Một trong những bất cập lớn của các chính sách thuế liên quan đến tài sản là, chưa thể kiểm soát và ngăn chặn được nạn đầu cơ nhà đất

Thế nhưng, nếu bảo rằng thuế tài sản có mục tiêu để chống đầu cơ trên thị trường bất động sản thì có điều gì đó không ổn. Bản chất của thuế tài sản không phải là để chống đầu cơ, vì dù có sắc thuế này thì đầu cơ vẫn tồn tại, do nó là một phần của nhà kinh doanh. Bất cứ kinh doanh trên lĩnh vực nào, kể cả bất động sản, đều ít nhiều có đầu cơ và đầu cơ trong kinh doanh được hiểu đơn giản là mua lúc có giá thấp để bán lúc có giá cao. Tất nhiên phải hiểu đầu cơ trong kinh doanh khác với hành vi đầu cơ được đề cập trong Bộ luật Hình sự. Hành vi đầu cơ trong Bộ luật Hình sự có liên quan tới lũng đoạn thị trường khi có thiên tai địch họa hay chiến tranh. Tôi nghĩ khó mà đánh thuế đầu cơ đất. Ví dụ, tôi có một khoản tiền, tôi dự tính đất sẽ tăng giá nên có thể bỏ tiền mua từ trước. Việc bỏ vốn ra đầu tư là quyền tự do của tôi, không thể cấm được.

**Thông tin minh bạch sẽ xóa được móc ngoặc**

Tuy nhiên, điều chúng ta cần quan tâm là ngăn chặn sự móc nối để đầu cơ giữa cá nhân và người có thông tin, có quyền. Như ở các dự án xây chung cư, vì sao người dân bình thường phải trả những giá rất cao? Là bởi vì khi đến mua thì các căn hộ đều đã được đăng ký hết rồi. Chỉ khi nào giá lên, có lời thì người đầu tư mới bán ra. Chuyện đó đã xảy ra ở hai đợt "sốt" trước, nay chắc Chính phủ phải rút kinh nghiệm và có biện pháp điều tiết thị trường. Tôi cho rằng về mặt pháp lý, rất khó biết được những mối quan hệ trên và như vậy sẽ khó kiểm soát. Để xác định thế nào là nhà đầu cơ thì phải có tiêu chí. Ta chưa có tiêu chí thì không thể nói là đầu cơ được. Thậm chí người ta có thể có rất nhiều cách để lách. Một người có nhiều tiền có thể mua bất động sản nhưng chia ra cho nhiều người đứng tên, nào bạn bè, nào họ hàng... Tôi nghĩ nên để đất đai điều tiết đúng theo thị trường, đồng thời quan trọng nhất, thông tin về nhà đất phải được công khai, ngay từ khâu quy hoạch. Thông tin minh bạch sẽ xóa được sự móc ngoặc giữa cá nhân và những người nắm thông tin hoặc những người có quyền bán. Khi có thông tin, người ta sẽ có nhiều lựa chọn hơn, có so sánh giữa chỗ này chỗ kia và kết quả là điều tiết trên thị trường sẽ hợp lý hơn.

### Phù hợp với hội nhập

Tôi cho rằng, quá trình hội nhập khu vực, hội nhập toàn cầu dẫn đến nguồn thu từ thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu giảm sút, trong khi nhu cầu chi tiêu của ngân sách phục vụ các chức năng, nhiệm vụ kinh tế-xã hội của nhà nước không ngừng tăng lên đòi hỏi mỗi quốc gia, đặc biệt là những quốc gia có nền kinh

tế chuyển đổi, phải có sự cải cách đối với hệ thống chính sách thuế nội địa, để khai thác thêm nguồn thu đáp ứng nhu cầu chi tiêu không ngừng tăng lên của ngân sách, VN cũng không nằm ngoài quy luật đó. Mặt khác, trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, các hoạt động kinh tế, các quan hệ dân sự, đặc biệt là các quan hệ dân sự về tài sản, nhà, đất diễn ra khá phức tạp, đa dạng không chỉ trong phạm vi quốc gia mà còn trong phạm vi quốc tế. Vì vậy, cần có chính sách thuế đối với tài sản rõ ràng hơn để góp phần đắc lực vào yêu cầu quản lý, phù hợp với cơ chế thị trường và hội nhập. Ở hầu hết các nước, việc xây dựng một sắc thuế thường bắt đầu bằng việc xác định lại vấn đề vĩ mô của luật thuế là tìm cách thúc dung hòa giữa hai lợi ích - sự ổn định của nền kinh tế và dự kiến lợi nhuận của các doanh nghiệp. Việc đánh thuế phải làm tăng trưởng nền kinh tế. Nhà nước chỉ ban hành một sắc thuế mới khi điều này là thật sự cần thiết.

### Kinh nghiệm nước ngoài

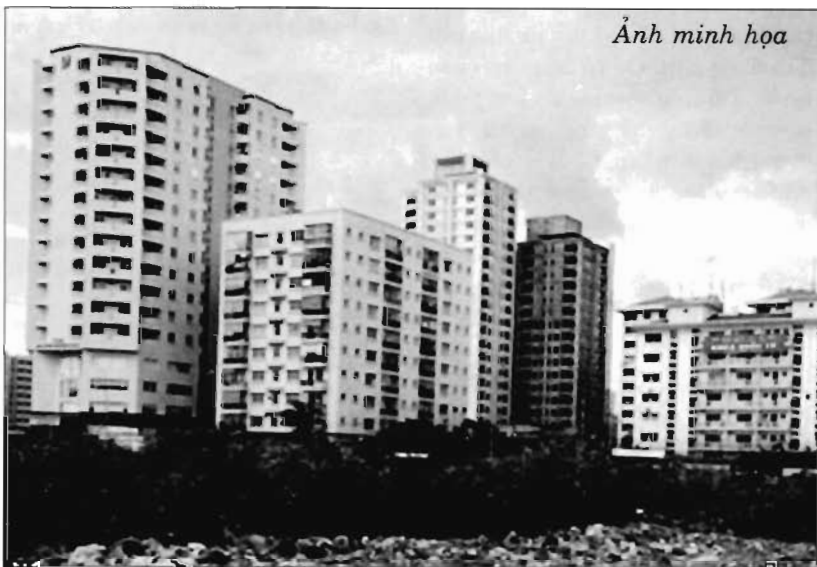
Ở các nước tiên tiến, Bộ Tài chính sẽ chủ trì một nhóm công tác soạn thảo dự luật, trong đó có sự tham gia của các nhà kinh tế, các chuyên gia chính sách thuế, các luật sư và các quan chức ở các cục thuế. Các nhà kinh tế phải tính được khi ra đời một sắc thuế thì ngân sách sẽ thu được bao nhiêu tiền. Các chuyên gia chính sách thuế phải tính xem để có được số tiền đó, chúng ta có thể sử dụng cách khác "nhẹ nhàng" và ít tổn kém hơn không. Các luật sư phải xem xét tính hợp hiến và hợp pháp của luật thuế, đồng thời so sánh với luật thuế của các nước khác. Các viên chức thuế và kế toán sẽ đóng góp ý kiến cho việc soạn thảo luật như thế nào để có thể thu được thuế và kiểm tra được việc thu thuế. Sau đó, bản dự thảo đầu tiên sẽ được gửi đăng công báo các dự luật (để người dân - thông qua các nhóm lợi ích, góp ý, vận động hành lang cho việc thông qua hay không thông qua dự luật, cũng như phân tích mặt lợi và hại của việc đánh thuế). Việc lấy ý kiến đóng góp của người dân và doanh nghiệp là rất quan trọng để có thể phát hiện những điểm không công bằng trong luật thuế, và khi người dân ủng hộ nhà nước trong việc ban hành luật thuế mới sẽ tạo niềm tin cho chính quyền.

Sau khi có kết quả ý kiến đóng góp, Ban soạn thảo phải giải trình các ý kiến này, và thường phải đăng lại dự thảo lần thứ hai để lấy ý kiến đóng góp trước khi trình Quốc hội phê chuẩn. Ngay cả khi luật thuế được thông

qua thì người dân, thông qua các nhóm lợi ích, có thể khởi kiện ra Tòa án hiến pháp đòi hủy bỏ luật thuế nếu sắc thuế này bị coi là vi hiến hay bất hợp pháp.

Doanh nghiệp thường suy tính kỹ về thuế trước khi quyết định đầu tư. Ví thế khi luật thuế thay đổi, nhà nước phải cho họ một thời gian để điều chỉnh chính sách đầu tư của mình.

### Thuế tài sản hay thuế đất là hợp lý nhất?



Ảnh minh họa

Nhiều căn hộ đang được xây dựng nhưng giới đầu cơ đã mua hết

Thuế Tài sản đánh trên tài sản và bất động sản. Mục đích, ngoài việc xây dựng ngân sách nhà nước, còn để tránh việc đầu cơ tích trữ tài sản, cụ thể là đất đai hay nhà ở. Khi một lớp người tích trữ nhiều đất, họ sẽ tạo nên khan hiếm đất đai giả tạo và giá đất sẽ tăng. Mặt khác, khi không phải trả tiền thuế đất, họ có thể găm giữ đất bao lâu tùy ý khiến đất đai bị bỏ hoang, khai thác không hiệu quả. Thuế đất là loại thuế hợp lý nhất và có tác dụng nhất trong sự điều tiết nền kinh tế của Nhà nước. Nhiều nước đã áp dụng có hiệu quả loại thuế này.

Nhà nước có thể hạn chế việc mua bán đất đai quá nóng bằng cách đánh thuế cao đối với lần chuyển nhượng xảy ra trong vòng một năm (thí dụ 50% chênh lệch giá mua và bán). Nếu việc mua bán được tiến hành năm thứ hai, thuế suất sẽ là 30% và cứ thế giảm dần. Như vậy, việc mua bán đất nhanh để kiếm lời sẽ giảm. Thứ hai, để việc sử dụng đất đai có hiệu quả, Nhà nước có thể đánh thuế đối với

việc sở hữu đất đai. Nếu chủ đất không sử dụng đất có hiệu quả, họ sẽ phải bán đất vì không có khả năng trả tiền thuế. Ngược lại, nếu chủ đất có thể cho thuê được đất thì người thuê sẽ trả tiền thuế đất. Ở Singapore mức đóng cố định của họ là 4%/năm đối với nhà để ở và 12%/năm đối với nhà mua kinh doanh. Con số này tôi nghĩ là phù hợp và Việt Nam cũng nên tham khảo.

Thông thường, mức thuế bất động sản hợp lý là mức khuyến khích được người sử dụng đất đầu tư những công trình có hiệu quả

trên đất đai. Nếu nhà nước muốn qui hoạch khuôn đất thành một bệnh viện hay trường học, Nhà nước có thể giảm thuế đất nếu khu đất đó được đầu tư đúng mục đích. Ngược lại các giao dịch về đất đai trái với những mục đích trên sẽ phải chịu thuế cao. Nếu muốn giúp đỡ sinh viên tìm chỗ ở, Nhà nước có thể giảm thuế - thậm chí miễn thuế cho những chủ sở hữu bất động sản cho sinh viên thuê nhà.

Tóm lại, ban hành luật thuế là một việc hệ trọng, cần có sự tham gia ý kiến của nhiều ngành, nhiều cấp. Ngoài ra, trước khi ban hành một luật thuế, Nhà nước phải hiểu rõ mình ban hành để làm gì, sẽ thu được bao nhiêu, có cách nào giảm thiệt hại cho dân không, làm sao để khuyến khích người dân đầu tư và giảm chi tiêu... Hy vọng người dân Việt sớm thoát khỏi khổ sở vì nạn đầu cơ nhà đất, rồi rầm trong ma trận phí trước bạ, giấy hồng, sổ đỏ... ■