BỘ TÀI CHÍNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 4294/BTC-CST V/v lấy ý kiến hồ sơ lập đề nghị xây dựng dự án Luật thuế tài sản	*Hà Nội, ngày 13 tháng 4 năm 2018*

Kính gửi:

VĂN PHÒNG UBND TỈNH TÀI NGUYÊN
ĐẾN Số: 1354
Ngày: 16/4/2018
Chuyển:

- Ủy ban Tài chính - Ngân sách của Quốc hội;
- Ủy ban Trung ương mặt trận tổ quốc Việt Nam;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Phòng thương mại và công nghiệp Việt Nam.

Thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước tại Nghị quyết số 19-NQ/TW *(Nghị quyết Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI)* về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại; Nghị quyết số 07-NQ/TW ngày 18/11/2016 của Bộ Chính trị về chủ trương, giải pháp cơ cấu lại NSNN, quản lý nợ công để bảo đảm nền tài chính quốc gia an toàn, bền vững; Nghị quyết số 25/2016/QH14 ngày 09/11/2016 của Quốc hội về kế hoạch tài chính 5 năm quốc gia giai đoạn 2016-2020; Chiến lược cải cách hệ thống thuế giai đoạn 2011-2020 (ban hành kèm theo Quyết định số 732/QĐ-TTg ngày 17/5/2011 của Thủ tướng Chính phủ); hiện Bộ Tài chính đang được Thủ tướng Chính phủ giao nghiên cứu, lập đề nghị xây dựng dự án Luật thuế tài sản để trình Ủy ban thường vụ Quốc hội, Quốc hội bổ sung vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh của Quốc hội.

Trên cơ sở nghiên cứu tổng hợp số liệu và các kiến nghị, đề xuất của Bộ, ngành, địa phương, tổ chức, cá nhân trong thời gian qua, Bộ Tài chính đã dự thảo hồ sơ lập đề nghị xây dựng dự án Luật thuế tài sản *(dự thảo kèm theo)* theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Đề nghị Quý cơ quan nghiên cứu, có ý kiến tham gia và gửi về Bộ Tài chính (Vụ Chính sách thuế) trước **ngày 04/05/2018**, đồng thời gửi file tham gia ý kiến về địa chỉ: dothithanhhuong@mof.gov.vn).

Mọi chi tiết xin liên hệ Đỗ Thị Thanh Hương, số điện thoại: 04.22202828, máy lẻ 5101 hoặc 0912.648.159

Trân trọng cảm ơn sự phối hợp công tác của Quý cơ quan./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Vụ PC; TCT;
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ, Bộ Tài chính.
- Lưu: VT (2), CST4.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Vũ Thị Mai

BỘ TÀI CHÍNH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: /TTr-BTC	*Hà Nội, ngày tháng năm 2018*

Dự thảo

TỜ TRÌNH
Về đề nghị xây dựng dự án Luật thuế tài sản

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Bộ Tài chính chuẩn bị hồ sơ đề nghị xây dựng dự án Luật để gửi xin ý kiến Bộ, ngành, địa phương, cộng đồng doanh nghiệp, đăng trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài chính, Chính phủ để xin ý kiến rộng rãi các tổ chức, cá nhân và gửi xin ý kiến thẩm định theo đúng quy định.

Bộ Tài chính trình Chính phủ về đề nghị xây dựng dự án Luật thuế tài sản (sau đây gọi tắt là dự án Luật) như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG LUẬT THUẾ TÀI SẢN

1. Thể chế hóa quan điểm, chủ trương của Đảng và Nhà nước về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện chính sách tài chính đối với tài sản và thực hiện tái cơ cấu nguồn thu ngân sách nhà nước

Tại Nghị quyết số 19-NQ/TW (*Nghị quyết Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI)* về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại đã nêu: *"Nghiên cứu ban hành thuế bất động sản (đối tượng chịu thuế phải bao gồm cả đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất)"*.

Tại Nghị quyết số 07-NQ/TW ngày 18/11/2016 của Bộ Chính trị về chủ trương, giải pháp cơ cấu lại ngân sách nhà nước (NSNN), quản lý nợ công để bảo đảm nền tài chính quốc gia an toàn, bền vững đã đề ra một trong các mục tiêu là: *"cơ cấu lại ngân sách nhà nước theo hướng bảo đảm nền tài chính quốc gia an toàn, bền vững, góp phần ổn định kinh tế vĩ mô"*; đồng thời đề ra một trong các giải pháp thực hiện là: *"tập trung cơ cấu lại nguồn thu; hoàn thiện chính sách thu gắn với cơ cấu lại thu ngân sách nhà nước theo hướng bao quát toàn bộ các nguồn thu, mở rộng cơ sở thu, nhất là các nguồn thu mới, phù hợp với thông lệ quốc tế;...khai thác tốt thuế thu từ tài sản, tài nguyên, bảo vệ môi trường"*.

Tại Nghị quyết số 25/2016/QH14 ngày 09/11/2016 của Quốc hội về kế hoạch tài chính 5 năm quốc gia giai đoạn 2016-2020 đã đề ra một trong các mục tiêu là: *"tiếp tục hoàn thiện hệ thống thể chế và cơ chế tài chính quốc gia; huy*

động, phân phối, quản lý, sử dụng có hiệu quả các nguồn lực tài chính, đáp ứng yêu cầu và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; từng bước cơ cấu lại thu ngân sách nhà nước"; đồng thời đề ra một trong các giải pháp thực hiện là: *"nghiên cứu bổ sung thuế tài sản phù hợp với điều kiện thực tế của Việt Nam"*.

Tại Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 có nội dung: *"...hoàn thiện chính sách tài chính, thuế liên quan đến đất đai nhằm khuyến khích sử dụng có hiệu quả, khuyến khích hạn chế đầu cơ tài nguyên đất đai, nhà ở"*.

Tại Quyết định số 2174/QĐ-TTg ngày 12/11/2013 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt đề án khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai và tài sản nhà nước phục vụ phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2013-2020 có đưa ra nhiệm vụ: *"Chủ động nghiên cứu trình Quốc hội ban hành Luật thuế tài sản vào thời điểm thích hợp, trong đó đối tượng chịu thuế tài sản phải bao gồm cả đất và tài sản gắn liền với đất"*.

Tại Chiến lược cải cách hệ thống thuế giai đoạn 2011-2020 (ban hành kèm theo Quyết định số 732/QĐ-TTg ngày 17/5/2011 của Thủ tướng Chính phủ) có nêu: *"Nghiên cứu xây dựng chính sách thuế điều tiết với nhà, tài sản có giá trị lớn vào thời điểm thích hợp"*.

2. Thực hiện mục tiêu cải cách hệ thống chính sách thuế, góp phần xây dựng hệ thống thuế đồng bộ, bao quát nguồn thu, tạo nguồn lực tài chính để phát triển kinh tế - xã hội

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, thuế tài sản là một loại thuế ra đời sớm trong hệ thống thuế của đa số các quốc gia trên thế giới, đặc biệt là ở các quốc gia có nền kinh tế thị trường phát triển. Hiện có 174/193 nước thực hiện thu thuế tài sản (thuế thu hàng năm, trong quá trình sử dụng tài sản) với nhiều tên gọi khác nhau. Đối tượng chịu thuế tài sản ở các nước chủ yếu là đất và nhà.

Thuế tài sản ở các nước thể hiện vai trò quan trọng trong tổng thu ngân sách của các quốc gia, chiếm tỷ lệ trung bình 3-4% so với tổng thu thuế ở các nước phát triển, một số nước tỷ lệ này lên đến 8% như Nhật Bản. Ở các nước đang phát triển và chuyển đổi, tỷ lệ này thấp hơn. Xét trong giai đoạn 2005-2013, tỷ lệ thu thuế tài sản (thuế thu hàng năm, trong quá trình sử dụng tài sản) so với GDP ở các nước phát triển và một số nước đang phát triển ở khu vực Châu Á là khoảng 2% GDP.

Ở Việt Nam, qua đánh giá cho thấy thuế thu hàng năm, trong quá trình sử dụng tài sản (thuế SDĐPNN, thuế SDĐNN) chỉ chiếm khoảng 0,036% GDP và mới chỉ điều tiết đối với đất.

Để bao quát nguồn thu từ tài sản, thực hiện cải cách hệ thống chính sách thuế, góp phần xây dựng hệ thống thuế đồng bộ cần thiết phải nghiên cứu điều chỉnh mức thu thuế trong quá trình sử dụng đối với đất và nghiên cứu bổ sung thu thuế đối với nhà và các tài sản khác cho phù hợp.

3. Góp phần quản lý nhà nước đối với tài sản, phù hợp với thông lệ quốc tế và bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, các nước sử dụng thuế tài sản như một công cụ tài chính hữu hiệu để tăng cường quản lý việc sử dụng tài sản của tổ chức, cá nhân, đồng thời có thêm nguồn lực đầu tư trở lại đất đai, điều tiết một phần nhỏ thu nhập của tổ chức, cá nhân có nhiều tài sản nhà, đất, góp phần đảm bảo công bằng xã hội.

Để tăng cường quản lý việc sử dụng tài sản của tổ chức, cá nhân, khai thác tốt nguồn thu từ tài sản, một trong những yêu cầu đặt ra là phải đổi mới, hoàn thiện thể chế, trong đó cải cách chính sách thuế nhằm điều chỉnh kịp thời các hoạt động kinh tế đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển kinh tế-xã hội và bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế, tạo thuận lợi và bảo vệ lợi ích quốc gia trong việc tham gia hội nhập kinh tế quốc tế.

Như vậy, để thể chế hóa chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về chính sách thuế đối với tài sản và thực hiện tái cơ cấu nguồn thu NSNN; thực hiện cải cách hệ thống thuế, góp phần xây dựng hệ thống chính sách thuế đồng bộ; góp phần quản lý nhà nước đối với tài sản, khai thác tốt nguồn thu từ tài sản, phù hợp với thông lệ quốc tế thì việc ban hành Luật thuế tài sản để thay thế cho các sắc thuế trong quá trình sử dụng tài sản hiện hành là cần thiết.

Từ những phân tích nêu trên, Bộ Tài chính kiến nghị với Chính phủ trình Ủy ban thường vụ Quốc hội, Quốc hội đưa dự án Luật thuế tài sản vào Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh nhiệm kỳ Quốc hội khóa XIV.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG LUẬT THUẾ TÀI SẢN

1. Thể chế hoá chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về tiếp tục cải cách chính sách thuế đối với tài sản; thực hiện cải cách hệ thống thuế, góp phần xây dựng hệ thống thuế đồng bộ, phù hợp với các quy định của Hiến pháp, thống nhất và đồng bộ với các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Đảm bảo mở rộng cơ sở thuế, bao quát nguồn thu từ thuế tài sản, phù hợp với thông lệ quốc tế về thuế tài sản.

3. Tăng cường quản lý nhà nước đối với tài sản, đồng thời có thêm nguồn lực đầu tư trở lại đất đai, điều tiết một phần nhỏ thu nhập của tổ chức, cá nhân có nhiều tài sản nhà, đất, góp phần đảm bảo công bằng xã hội.

4. Kế thừa, luật hoá các quy định của pháp luật hiện hành về thuế liên quan đến sử dụng đất còn phù hợp.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA LUẬT THUẾ TÀI SẢN

1. Phạm vi điều chỉnh

Luật thuế tài sản quy định về đối tượng chịu thuế; đối tượng không chịu thuế; người nộp thuế; căn cứ tính thuế; giá tính thuế, thuế suất; nguyên tắc miễn, giảm thuế; miễn thuế, giảm thuế và đăng ký, khai, nộp thuế.

2. Đối tượng áp dụng

Luật thuế tài sản áp dụng đối với tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản thuộc đối tượng chịu thuế tài sản và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan theo quy định.

IV. MỤC TIÊU, NỘI DUNG CHÍNH CỦA LUẬT THUẾ TÀI SẢN

1. Về đối tượng chịu thuế và đối tượng không chịu thuế

1.1. Mục tiêu cần đạt được

- Quy định rõ đối tượng chịu thuế, đối tượng không chịu thuế đảm bảo tính khả thi, hiệu quả trong quá trình thực hiện; phù hợp với thông lệ quốc tế.

- Phù hợp với quan điểm, chủ trương của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông dân, nông thôn.

- Phù hợp với quy định của Luật đất đai về việc phân loại đất.

- Phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và nhà ở về việc phân loại nhà và công trình xây dựng trên đất.

- Tránh xáo trộn trong quản lý thuế, kế thừa được hệ thống cơ sở dữ liệu thu thuế SDĐPNN đã có sẵn.

1.2. Nội dung chính của chính sách

a) Đối với đất

Đề nghị quy định đối tượng chịu thuế và đối tượng không chịu thuế tài sản đối với đất như sau:

- Đối tượng chịu thuế tài sản đối với đất gồm:

+ Đất ở gồm: đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị.

+ Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

+ Đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc để ở.

- Đối tượng không chịu thuế tài sản đối với đất gồm:

+ Đất nông nghiệp.

+ Đất phi nông nghiệp không sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc để ở gồm: đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng (gồm đất giao thông; thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí cộng đồng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác); đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác (gồm đất làm nhà

nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa lâm sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở).

* Lý do đưa ra đề xuất chính sách nêu trên:

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, hầu hết các nước đánh thuế tài sản đối với đất gồm đất ở, đất sản xuất kinh doanh; Đối với đất nông nghiệp, một số nước đưa vào đối tượng miễn thuế như Bun-ga-ri, Anh, Et-to-ni-a, Ac-me-ni-a..., một số nước không đánh thuế hoặc đưa vào đối tượng không chịu thuế như: In-đô-nê-xi-a, Đài Loan, Thái Lan, hầu hết các nước Châu phi...

Việc quy định đối tượng chịu thuế và đối tượng không chịu thuế tài sản đối với đất phi nông nghiệp được kế thừa trên cơ sở quy định về đối tượng chịu thuế của Luật thuế SDĐPNN và đảm bảo phù hợp với quy định về phân loại đất của Luật đất đai năm 2013. Qua tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện chính sách thuế SDĐPNN cho thấy, việc thu thuế SDĐPNN có ý nghĩa trong việc thiết lập cơ sở dữ liệu về đất, tạo hành lang pháp lý để quản lý đất đai. Việc kế thừa quy định về đối tượng chịu thuế và đối tượng không chịu thuế SDĐPNN sẽ thuận lợi cho người nộp thuế và cơ quan thuế trong quá trình thực hiện vì cơ sở dữ liệu về việc thu thuế đối với các loại đất này đã có.

Việc quy định đất nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế tài sản là nhằm tiếp tục thực hiện kết quả đạt được của việc miễn thuế SDĐNN. Qua tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện chính sách thuế SDĐNN cho thấy, việc miễn thuế SDĐNN trong thời gian qua là giải pháp góp phần thực hiện chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông dân, nông thôn; góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp nông thôn theo hướng hiện đại hóa, giảm bớt khó khăn cho người nông dân, khuyến khích đầu tư, thúc đẩy kinh tế nông nghiệp phát triển bền vững; và phù hợp với bối cảnh hội nhập quốc tế. Đồng thời, việc quy định đất nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế là để tránh dẫn đến vướng mắc trong quan hệ thương mại với các nước.

(Nội dung này thể hiện tại khoản 1 Điều 2 và khoản 1, khoản 2 Điều 3 dự thảo Luật).

b) Đối với nhà và công trình xây dựng trên đất

Phương án 1:

Đề nghị quy định đối tượng chịu thuế và đối tượng không chịu thuế tài sản đối với nhà và công trình xây dựng trên đất như sau:

- Đối tượng chịu thuế tài sản gồm: nhà ở; nhà và công trình thương mại, dịch vụ.

- Đối tượng không chịu thuế tài sản gồm: Nhà và công trình công cộng (trừ nhà và công trình thương mại, dịch vụ - theo quy định của pháp luật về xây

dựng[1] thì nhà và công trình thương mại, dịch vụ được xếp vào nhóm nhà và công trình công cộng); Nhà và công trình công nghiệp; Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

(Quy định chi tiết về nhà và các công trình xây dựng trên đất sẽ được hướng dẫn cụ thể tại các văn bản hướng dẫn thi hành theo quy định của Luật nhà ở và pháp luật về xây dựng).

Phương án 2:

Đề nghị quy định đối tượng chịu thuế và đối tượng không chịu thuế tài sản đối với nhà và công trình xây dựng trên đất như sau:

- Đối tượng chịu thuế tài sản là nhà ở.

- Đối tượng không chịu thuế tài sản gồm: Nhà và công trình công cộng (theo quy định của pháp luật về xây dựng thì nhà và công trình thương mại, dịch vụ được xếp vào nhóm nhà và công trình công cộng nên không cần tách riêng loại này trong đối tượng không chịu thuế); Nhà và công trình công nghiệp; Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy nhiều quốc gia đánh thuế nhà, trong đó có nhà sử dụng cho mục đích kinh doanh vì cho rằng người được hưởng lợi từ việc sử dụng kết cấu hạ tầng giao thông, phúc lợi xã hội sẽ phải có nghĩa vụ đối với nhà nước. Một số quốc gia có quy định cụ thể đánh thuế đối với nhà sử dụng cho mục đích kinh doanh như: Hàn Quốc quy định các loại nhà chịu thuế tài sản gồm nhà ở, nhà cho sân golf và các dịch vụ xa xỉ, tòa nhà dùng để làm nhà máy ở khu dân cư và các tòa nhà với mục đích khác; Đài Loan quy định các loại nhà chịu thuế là nhà ở và nhà, công trình xây dựng cho mục đích thương mại; Sing-ga-po quy định thu thuế đối với nhà ở, tòa nhà (trong đó có nhà thương mại, công nghiệp); Phi-lip-pin quy định các loại nhà chịu thuế gồm nhà ở, nhà kinh doanh; Brunei chỉ đánh thuế nhà, trong đó có nhà thương mại; Cam-pu-chia quy định thu thuế đối với nhà ở, tòa nhà và công trình trên đất.

Ở Việt Nam việc đánh thuế đối với nhà và công trình thương mại, dịch vụ sẽ có tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

(Nội dung này thể hiện tại khoản 2 Điều 2 và khoản 3 Điều 3 dự thảo Luật)

---

[1] Theo quy định của Luật nhà ở và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia "Nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị" ban hành kèm theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ Xây dựng thì nhà và công trình xây dựng trên đất (tài sản gắn liền với đất) được phân chia theo mục đích sử dụng nhà và công trình như sau: (i) *Nhà ở*, gồm: Nhà chung cư; Nhà ở riêng lẻ (biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập). Ngoài ra, còn có nhà ở thương mại, nhà ở công vụ, nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư. (ii) *Nhà và công trình công cộng*, gồm: Công trình thương mại và dịch vụ; Công trình giáo dục; Công trình y tế; Công trình thể thao; Công trình văn hóa; Công trình thông tin liên lạc, viễn thông; Nhà ga; Công trình dịch vụ công cộng; Văn phòng, trụ sở cơ quan; Các công trình công cộng khác. (iil) *Nhà và công trình công nghiệp*, gồm: Công trình sản xuất vật liệu xây dựng; Công trình khai thác than, quặng; Công trình dầu khí; Công trình sản xuất công nghiệp nặng; Công trình sản xuất công nghiệp nhẹ; Công trình chế biến thủy sản; Các công trình công nghiệp khác. (iv) *Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị*, gồm: Hệ thống các công trình cấp nước đô thị; Hệ thống các công trình thoát nước đô thị; Hệ thống các công trình cấp điện đô thị; Hệ thống các công trình chiếu sáng đô thị; Hệ thống các công trình cấp xăng dầu và khí đốt đô thị; Hệ thống các công trình thông tin đô thị; Hệ thống thu gom, xử lý chất thải rắn: trạm trung chuyển, công trình xử lý chất thải rắn; Nhà tang lễ và nghĩa trang đô thị; Hệ thống các công trình giao thông đô thị; Các công trình khác).

c) Đối với tài sản là tàu bay, du thuyền, ô tô

Phương án 1:

Đề nghị đánh thuế tài sản đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên. Cụ thể như sau:

- Đối tượng chịu thuế tài sản đối với tài sản khác gồm: tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên.

- Đối tượng không chịu thuế tài sản đối với tài sản khác gồm: tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị dưới 1,5 tỷ đồng và tàu bay, du thuyền, ô tô sử dụng cho mục đích kinh doanh, vận chuyển hàng hóa, hành khách.

Phương án 2:

Đề nghị không đánh thuế tài sản đối với tàu bay, du thuyền, ô tô.

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy hiện chỉ có 3 nước đánh thuế tài sản đối với động sản bao gồm máy móc thiết bị, phương tiện (trong đó có ô tô, tàu bay, tàu thuyền) là Hàn Quốc, Ky-zắc-tan và Bô-li-vi-a (Hàn Quốc chỉ đánh thuế đối với tàu bay, du thuyền).

Theo số liệu do Bộ Giao thông vận tải cung cấp thì 100% số lượng tàu bay, du thuyền đăng ký trên toàn quốc thuộc sở hữu của tổ chức, không có tàu bay, du thuyền nào đăng ký thuộc sở hữu tư nhân.

(Nội dung này thể hiện tại khoản 3 Điều 2 và khoản 4 Điều 3 dự thảo Luật)

2. Về căn cứ tính thuế (giá tính thuế và thuế suất)

2.1. Mục tiêu cần đạt được

- Đảm bảo đơn giản, dễ hiểu và khả thi trong quá trình áp dụng.

- Phù hợp với quy định của Luật đất đai về căn cứ tính thuế sử dụng đất.

- Đảm bảo tính vững chắc của căn cứ tính thuế.

- Phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam, phù hợp với thông lệ quốc tế.

2.2. Nội dung chính sách

a) Về căn cứ tính thuế

Để đảm bảo mục tiêu nêu trên, đề nghị quy định căn cứ tính thuế tài sản là giá tính thuế và thuế suất.

(Nội dung này thể hiện tại Điều 6 dự thảo Luật)

b) Về giá tính thuế

b1) Về giá tính thuế đối với đất:

Giá tính thuế đối với đất được xác định bằng diện tích đất tính thuế nhân với giá 1m^2 đất tính thuế. Cụ thể:

- Diện tích đất tính thuế là diện tích đất ghi trên Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất hoặc trên Quyết định giao đất, Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng giao đất, Hợp đồng cho thuê đất. Trường hợp chưa có Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, Quyết định giao đất, Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng giao đất, Hợp đồng cho thuê đất thì diện tích đất tính thuế là diện tích thực tế sử dụng.

Đối với đất xây dựng nhà chung cư (gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp để ở và kinh doanh) thì diện tích đất tính thuế được xác định bằng diện tích nhà của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhân với hệ số xác định diện tích đất tính thuế theo quy định của Chính phủ.

Theo quy định của Luật thuế SDĐPNN hiện hành thì tổng hệ số xác định diện tích đất tính thuế đối với nhà chung cư bằng 1 (bằng với diện tích đất xây dựng).

Hiện nay, các nhà chung cư thấp tầng đều là các nhà chung cư cũ, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư (chủ yếu phục vụ cho người có thu nhập thấp và trung bình trong xã hội), còn các chung cư cao tầng đều là các chung cư cao cấp, được hưởng lợi nhiều từ việc sử dụng kết cấu hạ tầng giao thông, phúc lợi xã hội, đặc biệt là những căn hộ shophouse ở tầng 1 hoặc thông tầng thường giá bán rất cao. Do đó, nếu quy định hệ số xác định diện tích đất để tính thuế đối với nhà chung cư như quy định của Luật thuế SDĐPNN (tổng hệ số bằng 1) thì nhà chung cư thấp tầng, nhà ở tái định cư, nhà ở của người có thu nhập thấp, trung bình sẽ phải nộp thuế cao hơn nhà ở cao tầng (ví dụ nhà chung cư 5 tầng thì hệ số phân bổ cho mỗi tầng là 1/5, trong khi nhà chung cư 70 tầng thì hệ số phân bổ cho mỗi tầng chỉ là 1/70), như vậy là chưa đảm bảo công bằng và chưa phù hợp với thực tế.

Để đảm bảo công bằng, đảm bảo đúng bản chất của thuế tài sản, đảm bảo điều tiết cao đối với những người có tài sản giá trị lớn, đảm bảo người được hưởng lợi nhiều từ việc sử dụng kết cấu hạ tầng giao thông, phúc lợi xã hội phải có nghĩa vụ cao hơn, dự kiến Chính phủ sẽ quy định hệ số xác định diện tích đất tính thuế đối với đất xây dựng nhà chung cư có sự phân biệt giữa diện tích để ở và diện tích để kinh doanh (việc xác định diện tích để ở, diện tích để kinh doanh được được căn cứ vào thiết kế của chủ đầu tư đã được cơ quan xây dựng thẩm định), cụ thể như sau:

TT	Trường hợp	Hệ số xác định diện tích đất tính thuế
1	*Đối với đất xây dựng nhà chung cư bao gồm cả trường hợp có tầng hầm*	
1.1	Diện tích để ở	0,2
1.2	Diện tích để kinh doanh	0,3
1.3	Diện tích sử dụng chung cho dân cư sinh sống trong khu nhà chung cư đó	0
2	*Đối với đất chỉ có công trình xây dựng dưới mặt đất*	*0,3*

- Giá 1m^2 đất tính thuế

Phương án 1: Giá 1m^2 đất tính thuế được xác định theo giá 1m^2 đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố tại thời điểm tính thuế.

Ưu điểm:

+ Đơn giản, khả thi, thuận lợi cho người nộp thuế trong việc kê khai thuế; thuận lợi cho cơ quan thuế trong việc xác định giá tính thuế do giá của 1m^2 đất được lấy theo giá 1m^2 đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố nên đã có.

+ Đảm bảo tính kế thừa quy định của pháp luật về thuế SDĐPNN hiện hành.

+ Phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2013 về quy định giá tính thuế sử dụng đất đối với đất.

+ Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, do giá trị thực tế của các loại tài sản thay đổi theo thời gian và các phương pháp định giá chỉ là tương đối khi xác định giá trị tài sản tính thuế nên hầu hết các quốc gia đều xây dựng, lựa chọn một giá trị nhất định như "giá trị địa chính" hoặc giá nhà nước quy định. Có 2 phương pháp xác định giá tính thuế ở các nước hiện đang áp dụng là xác định giá tính thuế theo giá thị trường (Hy Lạp, Sing-ga-po, In-đô-nê-si-a) hoặc xác định giá tính thuế theo giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành (Hàn Quốc, Đài Loan, Nhật Bản, Canada, Ja-mai-ca, Phần Lan, Chi Lê, Úc) hoặc sử dụng cả 2 phương pháp trên (Thụy Sỹ). Việc lựa chọn cách xác định giá tính thuế tài sản của các nước phụ thuộc vào trình độ quản lý thuế, khả năng của hệ thống định giá tài sản.

Nhược điểm: Giá 1m^2 đất tính thuế chưa theo sát biến động giá trên thị trường.

Phương án 2: Giá 1m^2 đất tính thuế được xác định theo giá 1m^2 đất thực tế trên thị trường (giá thị trường) tại thời điểm tính thuế.

Ưu điểm: Đảm bảo giá tính thuế theo sát biến động giá trên thị trường.

Nhược điểm:

+ Khó khăn cho người nộp thuế khi kê khai nộp thuế, khó khăn cho cơ quan thuế trong việc quản lý thuế do giá tính thuế thường xuyên thay đổi, hàng năm cơ quan thuế đều phải xác định lại số thuế phải nộp.

+ Chưa phù hợp với điều kiện triển khai thực tế tại Việt Nam (chưa có hệ thống định giá tài sản đáp ứng yêu cầu).

+ Chưa phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2013 về căn cứ tính thuế sử dụng đất.

Trên cơ sở phân tích ưu, nhược điểm của các phương án, đề nghị thực hiện theo phương án 1 (Giá 1m^2 đất tính thuế là giá của 1m^2 đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố tại thời điểm tính thuế).

(Nội dung về giá tính thuế đối với đất thể hiện tại khoản 1 Điều 7 dự thảo Luật)

b2) Về giá tính thuế đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế (phương án 1 chỉ đánh thuế đối với nhà ở; phương án 2 đánh thuế đối với nhà ở; nhà và công trình thương mại, dịch vụ):

Để đồng bộ với quy định về giá tính thuế đối với đất, đề nghị quy định giá tính thuế đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế như sau:

Giá tính thuế đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế được xác định bằng diện tích nhà tính thuế nhân với giá $1m^2$ nhà tính thuế. Cụ thể:

- Diện tích nhà tính thuế là toàn bộ diện tích nhà sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở.

- Giá $1m^2$ nhà tính thuế được xác định như sau:

+ Đối với nhà mới xây dựng: Giá $1m^2$ nhà tính thuế là giá $1m^2$ nhà xây dựng mới theo từng cấp, hạng nhà do UBND cấp tỉnh quyết định theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm tính thuế (giá $1m^2$ nhà xây dựng mới được xây dựng căn cứ trên suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành).

+ Đối với nhà đã qua sử dụng: Giá $1m^2$ nhà tính thuế bằng giá $1m^2$ nhà xây dựng mới theo từng cấp, hạng nhà do UBND cấp tỉnh quyết định theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm tính thuế nhân với tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà do UBND cấp tỉnh ban hành theo thời gian sử dụng nhà tại thời điểm tính thuế (hiện nay, UBND cấp tỉnh đang ban hành tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà để tính lệ phí trước bạ đối với nhà).

b3) Giá tính thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên (phương án đánh thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô)

Để thống nhất với quy định về giá tính thuế đối với đất, nhà, đề nghị giá tính thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên như sau:

- Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô mới: Giá tính thuế là giá trị tài sản tại thời điểm tính thuế do UBND cấp tỉnh quy định.

- Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô đã qua sử dụng: Giá tính thuế được xác định bằng giá trị tài sản mới nhân với tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của tài sản do UBND cấp tỉnh ban hành theo thời gian sử dụng tài sản tại thời điểm tính thuế.

b4) Tính ổn định của giá tính thuế

Để đảm bảo tính ổn định của giá tính thuế, thuận lợi cho người nộp thuế trong việc kê khai thuế, đề nghị quy định giá tính thuế được ổn định 5 năm kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Việc ổn định theo chu kỳ 5 năm được thực hiện như sau: Trường hợp trong chu kỳ có sự thay đổi người nộp thuế hoặc phát sinh các yếu tố dẫn đến thay đổi giá tính thuế thì cũng không phải xác định lại số thuế phải nộp cho thời gian còn lại của chu kỳ; trường hợp phát sinh đất, nhà mới chịu thuế thì giá tính thuế được ổn định cho thời hạn còn lại của chu kỳ (nội dung này sẽ được quy

định tại các văn bản dưới Luật).

Ví dụ 1: Giả sử Luật thuế tài sản có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2020 thì giá tính thuế được ổn định từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 31/12/2025.

+ Trường hợp Ông A có thửa đất ở 200m^2 tại Quận Ba Đình thì giá tính thuế đối với thửa đất của ông A được ổn định từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 31/12/2025. Năm 2022, ông A chuyển nhượng thửa đất cho ông B hoặc giá 1m^2 tại Bảng giá đất do UBND thành phố Hà Nội được điều chỉnh do giá đất phổ biến trên thị trường biến động thì cũng không phải xác định lại số thuế phải nộp từ năm 2022 đến hết ngày 31/12/2025. Từ ngày 01/01/2026 sẽ xác định lại giá tính thuế cho chu kỳ mới.

+ Trường hợp năm 2023, ở Hà Nội có phát sinh khu đô thị mới thì giá tính thuế đối với khu đô thị mới được xác định tại thời điểm năm 2023 và được ổn định đến hết ngày 31/12/2025. Từ ngày 01/01/2026 sẽ xác định lại giá tính thuế cho chu kỳ mới.

(Nội dung về giá tính thuế đối với nhà thể hiện tại khoản 3 Điều 7 dự thảo Luật)

c) Về thuế suất:

c1) Về xác định ngưỡng không chịu thuế đối với nhà

- Hiện có 2 cách xác định ngưỡng không chịu thuế để đánh thuế là xác định ngưỡng không chịu thuế theo giá trị hoặc xác định ngưỡng không chịu thuế theo diện tích.

Việc áp dụng ngưỡng không chịu thuế theo diện tích có ưu điểm là đơn giản, dễ thực hiện, thuận lợi trong việc xác định số thuế phải nộp; ổn định, không thay đổi theo thời giá. Tuy nhiên, việc xác định ngưỡng không chịu thuế theo diện tích có nhược điểm là điều tiết cả đối với người sử dụng nhà có giá trị không lớn, nhà đơn sơ, nhà thiếu kiên cố, nhà tại nông thôn có diện tích vượt ngưỡng không chịu thuế nhưng giá trị thấp; trong khi đó lại không điều tiết đối với nhà có giá trị lớn nhưng diện tích nằm trong ngưỡng không chịu thuế.

Ví dụ: theo số liệu về nhà ở năm 2011 tại Đề án Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, nếu áp dụng ngưỡng không chịu thuế theo diện tích là 100m^2 thì sẽ có khoảng 1.883.913 căn bán kiên cố, nhà thiếu kiên cố, nhà đơn sơ (trong đó có 1.131.073 căn ở nông thôn) vẫn phải chịu thuế.

Việc áp dụng ngưỡng không chịu thuế theo giá trị nhằm đảm bảo mục tiêu của thuế tài sản, không điều tiết đối với nhà có giá trị dưới ngưỡng không chịu thuế, điều tiết cao đối với nhà có giá trị lớn, đảm bảo công bằng xã hội (chỉ tính thuế đối với nhà có giá trị vượt ngưỡng không chịu thuế). Việc áp dụng ngưỡng không chịu thuế theo giá trị sẽ phân biệt được các loại nhà khác nhau (đơn giá xây dựng mới 1m^2 nhà biệt thự, nhà ở cấp I cao hơn rất nhiều đơn giá xây dựng mới 1m^2 nhà ở cấp III, cấp IV).

Do đó, Bộ Tài chính lấy ngưỡng không chịu thuế theo giá trị để đánh thuế tài sản đối với nhà.

- Xác định giá trị ngưỡng không chịu thuế đối với nhà:

Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 31/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 thì diện tích nhà ở bình quân toàn quốc theo mục tiêu đến năm 2020 đạt 25m^2 sàn/người. Do đó nếu tính một hộ gia đình trung bình là 4 người thì diện tích nhà trung bình cho một hộ gia đình khoảng 100m^2.

Theo quy định của pháp luật về xây dựng[2] thì suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở bình quân khoảng 7.300.000 đồng/m^2 (suất vốn đầu tư xây dựng là căn cứ UBND tỉnh xây dựng và ban hành giá 1m^2 nhà xây dựng mới). Khi đó, giá trị xây dựng mới của căn nhà 100m^2 bình quân khoảng 730 triệu đồng. Do đó, Bộ Tài chính xây dựng phương án thuế suất thuế tài sản đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế theo 2 phương án là lấy ngưỡng không chịu thuế là 700 triệu đồng hoặc lấy ngưỡng không chịu thuế là 1 tỷ đồng.

c2) Căn cứ xác định các mức thuế suất thuế tài sản

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, mức thuế suất thuế tài sản một số nước như sau: Hàn Quốc: 0,2% đến 0,5% đối với đất (riêng đất xây dựng khu golf và đất xây dựng khu du lịch hạng sang là 4%); từ 0,1% đến 0,4% đối với nhà ở (riêng villa 0,4%); 0,4% đối với nhà cho sân golf và các dịch vụ xa xỉ; 0,5% đối với tòa nhà dùng để làm nhà máy ở khu dân cư (nhà máy mới xây dựng ở vùng có mật độ dân số lớn thì áp dụng mức 250%); 0,25% đối với các tòa nhà mục đích khác. Ngoài thuế tài sản, Hàn Quốc còn thu thuế bất động sản từ 0,5% đến 2% đối với đất có giá trị vượt ngưỡng quy định. Đài Loan: từ 0,2% đến 5% tùy từng loại đất, diện tích; từ 1,2% đến 2% đối với nhà chung cư; 3% đến 5% đối với nhà, công trình xây dựng cho mục đích thương mại. Sing-ga-po: từ 4% đến 16% theo giá trị nhà, đất vượt ngưỡng (trong đó nhà thương mại, nhà công nghiệp và đất là 10%). Phi-lip-pin: 2% ở Manila, 1% ở tỉnh khác đối với nhà ở, nhà kinh doanh, đất ở, đất xây dựng công trình. Nhật Bản: 1,4% đến 2,1% đối với nhà, đất. Phần Lan: 1,2% đến 2% (riêng đất thương mại, công nghiệp, nhà đất vượt quá mức 29.200USD áp dụng mức 2% +30% của 2%). In-đô-nê-xia: 0,5% đối với nhà, đất có giá trị vượt 8.000.000Rp. Thụy Sỹ: từ 0,5% đến 3%. Hungary: 1,5%. Hy Lạp: 0,3% đến 0,8%. Campuchia quy định mức thuế bất động sản 0,1% đối với đất, nhà ở, tòa nhà và công trình xây dựng trên đất có giá trị trên 100 triệu KhR ở một số thành phố. Brunei không đánh thuế đối với đất, chỉ đánh thuế đối với nhà (trong đó có nhà thương mại) với mức thuế suất 12% giá trị cho thuê.

Ngoài việc quy định mức thuế suất thuế tài sản trong Luật, một số nước còn giao cho chính quyền địa phương quy định mức thuế tài sản cụ thể để áp dụng tại địa phương cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. Ví dụ như: Pháp, Nhật Bản, Thụy Sỹ, Canada, Trung Quốc, Đài Loan, Phần Lan...

Đối với nhà, đất không sử dụng, các nước quy định mức thuế suất cao hơn hoặc áp dụng mức thuế suất bổ sung đối với trường hợp đất không sử dụng, như: Sing-ga-po áp dụng mức thuế suất từ 10% đến 20% đối với nhà, đất không sử

[2] Ban hành kèm theo Quyết định số 1161/QĐ-BXD ngày 15/10/2015 của Bộ Xây dựng.

dụng; Anh đánh thuế tăng thêm 50% mức thuế suất cơ bản nếu để trống từ 2 năm trở lên; Canada thu thêm 1% trên giá trị tài sản nếu nhà, đất không sử dụng trên 6 tháng; Úc áp dụng mức thuế suất bổ sung 1%; Lào áp dụng mức thuế suất bổ sung 2%...

c3) Các phương án thuế suất

Theo kinh nghiệm nước ngoài báo cáo nêu trên thì mức thuế suất thuế tài sản thấp nhất là 0,2%. Tuy nhiên, đa số các nước áp dụng mức thuế suất thuế tài sản cao, trong đó có một số nước trong khu vực như In-đô-nê-si-a 0,5%; Phi-lip-pin 1% và 2%. Do đó, đề nghị 2 phương án thuế suất thuế tài sản như sau:

Phương án 1:

- Đối với đất ở (bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh; đất xây dựng nhà chung cư): áp dụng mức thuế suất là 0,3% trên toàn bộ giá trị đất.

- Đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế:

Phương án a:

STT	Giá trị nhà tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá tính thuế đối với nhà từ 1 tỷ đồng trở xuống	0%
2	Phần giá tính thuế đối với nhà trên 1 tỷ đồng	0,3%

Phương án b:

STT	Giá trị nhà tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá tính thuế đối với nhà từ 700 triệu đồng trở xuống	0%
2	Phần giá tính thuế đối với nhà trên 700 triệu đồng	0,3%

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh:

Phương án c:

STT	Loại đất	Thuế suất
1	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng nhà hàng: áp dụng thuế suất bằng 130% mức thuế suất chung	0,39%
2	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khác và đất phi nông nghiệp khác thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh: áp dụng thuế suất bằng 75% mức thuế suất chung	0,23%

Phương án b: Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng một mức thuế suất là 0,23% (bằng 75% mức thuế suất chung).

- Đối với đất sử dụng không đúng mục đích; đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế không đưa vào sử dụng: áp dụng mức thuế suất là 1% để góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ về đất, hạn chế việc sử dụng đất lãng phí.

- Đối với đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế lấn, chiếm: áp dụng mức thuế suất là 2% để góp phần hạn chế tình trạng chiếm dụng đất công.

- Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên (trường hợp có đánh thuế đối với các tài sản này) áp dụng mức thuế suất là 0,3% (bằng mức thuế suất chung).

- Trong trường hợp cần áp dụng mức thuế suất cao hơn, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng nhưng tối đa không quá 50% mức quy định chung (quy định này nhằm tạo tính chủ động của chính quyền địa phương để quy định mức thuế suất thuế tài sản cho phù hợp với điều kiện từng địa phương).

Ưu điểm của phương án:

- Kế thừa toàn bộ hệ thống cơ sở dữ liệu của chính sách thuế SDĐPNN hiện hành; đơn giản, dễ thực hiện, thuận lợi trong việc kê khai, nộp và quản lý thu thuế đối với đất.

- Phù hợp với thông lệ quốc tế trong việc thu thuế tài sản.

- Phù hợp với điều kiện thực tế của đất nước, thu nhập của người dân, đã tính toán đến khả năng nộp thuế của người dân, chỉ điều tiết đối với nhà ở có giá trị lớn, trên ngưỡng không chịu thuế.

Với ngưỡng không chịu thuế đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế là 1 tỷ đồng (tính theo suất vốn đầu tư xây dựng) thì không điều tiết đối với những người sở hữu nhà có giá trị không lớn, có thu nhập thấp và trung bình, không điều tiết đối với nhà đơn sơ, nhà thiếu kiên cố, nhà cấp IV, không điều tiết đối với hầu hết nhà tại nông thôn, nhà cấp III.

Với ngưỡng không chịu thuế đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế là 700 triệu đồng (tính theo suất vốn đầu tư xây dựng), phương án này không điều tiết đối với những người sở hữu nhà có giá trị không lớn, có thu nhập thấp, không điều tiết đối với nhà đơn sơ, nhà thiếu kiên cố, nhà cấp IV, không điều tiết đối với hầu hết nhà tại nông thôn, nhà cấp III (phạm vi điều tiết đối với nhà tại nông thôn và nhà cấp III sẽ nhiều hơn phương án lấy ngưỡng không chịu thuế là 1 tỷ đồng).

- Việc quy định mức thuế suất cao đối với đất sử dụng không đúng mục đích; đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế không đưa vào sử dụng; đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế lấn, chiếm sẽ góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ về đất, sử dụng đất lãng phí, chiếm dụng đất công.

- Tạo tính chủ động cho chính quyền địa phương trong việc quy định mức thuế suất thuế tài sản phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Nhược điểm phương án:

Việc đánh thuế trên toàn bộ giá trị đất ở với mức thuế suất cao và đánh thuế đối với nhà ở sẽ có tác động đến người dân, đặc biệt là đối với những người có quyền sở hữu, quyền sử dụng đất, nhà ở có giá trị lớn nhưng không có thu nhập để đóng thuế. Để giải quyết vấn đề này, tại Điều 10 dự thảo Luật đã quy định cho phép chậm nộp tiền thuế như sau: *Trường hợp người nộp thuế không có khả năng nộp thuế thì được chậm nộp tiền thuế và không tính phạt chậm nộp trong thời gian chậm nộp thuế. Người nộp thuế phải có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế trước khi chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.*

Theo tính toán trên cơ sở diện tích đất theo số liệu thống kê năm 2015 và giá 1m^2 đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố cho giai đoạn 2015-2020; số liệu về nhà ở năm 2011 tại Đề án Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Bộ Xây dựng, số liệu về nhà ở tính đến năm 2014 do Bộ Xây dựng cung cấp; và số liệu thu thuế SDĐPNN qua các năm thì dự kiến số thu thuế tài sản theo phương án 1 khoảng 22.700 tỷ đồng (nếu áp dụng ngưỡng không chịu thuế đối với nhà là 1 tỷ đồng) hoặc khoảng 23.300 (nếu áp dụng ngưỡng không chịu thuế đối với nhà là 700 triệu đồng).

Phương án 2:

- Đối với đất ở (bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh; đất xây dựng nhà chung cư): áp dụng mức thuế suất là 0,4% trên toàn bộ giá trị đất.

- Đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế:

Phương án a:

STT	Giá trị nhà tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá tính thuế đối với nhà từ 1 tỷ đồng trở xuống	0%
2	Phần giá tính thuế đối với nhà trên 1 tỷ đồng	0,4%

Phương án b:

STT	Giá trị nhà tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá tính thuế đối với nhà từ 700 triệu đồng trở xuống	0%
2	Phần giá tính thuế đối với nhà trên 700 triệu đồng	0,4%

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh:

Phương án c:

STT	Loại đất	Thuế suất
1	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng nhà hàng: áp dụng thuế suất bằng 130% mức thuế suất chung	0,52%
2	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khác và đất phi nông nghiệp khác thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh: áp dụng thuế suất bằng 75% mức thuế suất chung	0,3%

Phương án b: Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng một mức thuế suất là 0,3% (bằng 75% mức thuế suất chung).

- Đối với đất sử dụng không đúng mục đích; đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế không đưa vào sử dụng: áp dụng mức thuế suất là 1% để góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ về đất, hạn chế việc sử dụng đất lãng phí.

- Đối với đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế lấn, chiếm: áp dụng mức thuế suất là 2% để góp phần hạn chế tình trạng chiếm dụng đất công.

- Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên (trường hợp có đánh thuế đối với các tài sản này) áp dụng mức thuế suất là 0,4% (bằng mức thuế suất đối với đất ở).

- Trong trường hợp cần áp dụng mức thuế suất cao hơn, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng nhưng tối đa không quá 50% mức quy định chung (quy định này nhằm tạo tính chủ động của Chính quyền địa phương để quy định mức thuế suất thuế tài sản cho phù hợp với điều kiện từng địa phương).

Ưu điểm của phương án:

Phương án này có ưu điểm tương tự phương án 1 như sau:

- Kế thừa toàn bộ hệ thống cơ sở dữ liệu của chính sách thuế SDĐPNN hiện hành; đơn giản, dễ thực hiện, thuận lợi trong việc kê khai, nộp và quản lý thu thuế đối với đất.

- Phù hợp với thông lệ quốc tế trong việc thu thuế tài sản.

- Phù hợp với điều kiện thực tế của đất nước, thu nhập của người dân, đã tính toán đến khả năng nộp thuế của người dân, chỉ điều tiết đối với nhà ở có giá trị lớn, trên ngưỡng không chịu thuế.

Với ngưỡng không chịu thuế đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế là 1 tỷ đồng (tính theo suất vốn đầu tư xây dựng) thì không điều tiết đối với những người sở hữu nhà có giá trị không lớn, có thu nhập thấp và trung bình, không điều tiết đối với nhà đơn sơ, nhà thiếu kiên cố, nhà cấp IV, không điều tiết đối với hầu hết nhà tại nông thôn, nhà cấp III.

Với ngưỡng không chịu thuế đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế là 700 triệu đồng (tính theo suất vốn đầu tư xây dựng), phương án này không điều tiết đối với những người sở hữu nhà có giá trị không lớn, có thu nhập thấp, không điều tiết đối với nhà đơn sơ, nhà thiếu kiên cố, nhà cấp IV, không điều tiết đối với hầu hết nhà tại nông thôn, nhà cấp III (phạm vi điều tiết đối với nhà tại nông thôn và nhà cấp III sẽ nhiều hơn phương án lấy ngưỡng không chịu thuế là 1 tỷ đồng).

- Góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ về đất, sử dụng đất lãng phí, chiếm dụng đất công.

- Tạo tính chủ động cho chính quyền địa phương trong việc quy định mức thuế suất thuế tài sản phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

Nhược điểm phương án:

- Phương án này có nhược điểm tương tự phương án 1 như sau:

+ Việc đánh thuế trên toàn bộ giá trị đất ở với mức thuế suất cao và đánh thuế đối với nhà ở sẽ có tác động đến người dân, đặc biệt là đối với những người có quyền sở hữu, quyền sử dụng đất, nhà ở có giá trị lớn nhưng không có thu nhập để đóng thuế. Để giải quyết vấn đề này, tại Điều 10 dự thảo Luật đã quy định cho phép chậm nộp tiền thuế đến khi chuyển nhượng.

- Ngoài ra, do mức thuế suất thuế tài sản cao hơn nên số thuế tài sản phải nộp theo phương án này sẽ cao hơn phương án 1.

Theo tính toán trên cơ sở diện tích đất theo số liệu thống kê năm 2015 và giá 1m^2 đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố cho giai đoạn 2015-2020; số liệu về nhà ở năm 2011 tại Đề án Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Bộ Xây dựng, số liệu về nhà ở tính đến năm 2014 do Bộ Xây dựng cung cấp; và số liệu thu thuế SDĐPNN qua các năm thì dự kiến số thu thuế tài sản theo phương án 2 là khoảng 30.300 tỷ đồng (nếu áp dụng ngưỡng không chịu thuế đối với nhà là 1 tỷ đồng) hoặc khoảng 31.000 (nếu áp dụng ngưỡng không chịu thuế đối với nhà là 700 triệu đồng).

Để phù hợp với quy định mức thuế suất thuế tài sản của các nước, khai thác tốt nguồn thu từ thuế tài sản, đảm bảo thuế tài sản là nguồn thu ổn định của ngân sách nhà nước, thực hiện mục tiêu cơ cấu lại thu NSNN, theo Nghị quyết số 07-NQ/TW và Nghị quyết số 25/2016/QH14, đề nghị thực hiện theo phương án 2 và áp dụng ngưỡng không chịu thuế đối với nhà là 700 triệu đồng.

(Nội dung về thuế suất được thể hiện tại Điều 8 dự thảo Luật)

* Trong quá trình thảo luận xây dựng dự án Luật, có ý kiến đề nghị chỉ đánh thuế tài sản đối với căn nhà thứ 2 trở đi. Việc đánh thuế đối với nhà thứ 2 trở đi có nhược điểm sau:

- Không đảm bảo công bằng (trường hợp người chỉ có một căn nhà diện tích lớn hoặc giá trị lớn thì không bị đánh thuế, trong khi người có 2 căn nhà mỗi nhà 50m^2 lại bị đánh thuế).

- Khó khăn trong triển khai thực hiện thu thuế, chưa phù hợp với điều kiện triển khai thực tế tại Việt Nam, cần có sự phối hợp thực hiện giữa nhiều cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở.

Việc đánh thuế căn nhà thứ hai trở đi được áp dụng tại một vài nước trên thế giới (như Singapore, Nhật, Anh, Pháp), nơi có thị trường bất động sản minh bạch, có hệ thống quản lý nhà, đất chặt chẽ. Thực tế tại Việt Nam các giao dịch mua bán bất động sản chủ yếu thực hiện trên hệ thống văn bản, giấy tờ, việc áp dụng công nghệ thông tin vẫn còn rất hạn chế, do đó, việc xác định sở hữu nhà thứ 2 trở đi của tổ chức, cá nhân là phức tạp.

- Tác động đến thị trường bất động sản: Phương án này có thể làm giảm mức hấp dẫn của thị trường bất động sản (ảnh hưởng đến tâm lý nhà đầu tư trong việc lựa chọn giữa đầu tư nhà ở và các kênh đầu tư khác như vàng, chứng khoán), từ đó ảnh hưởng đến lượng giao dịch bất động sản trên thị trường. Ngoài ra, việc đánh thuế đối với nhà ở thứ 2 trở lên tác động đến thị trường nhà cho thuê.

Từ phân tích trên, đề nghị không thực hiện phương án đánh thuế đối với ngôi nhà thứ 2 trở đi.

3. Miễn, giảm thuế

3.1. Mục tiêu cần đạt được

- Minh bạch, thống nhất trong việc áp dụng miễn, giảm thuế tài sản.

- Đảm bảo phù hợp, đồng bộ và thống nhất với các ưu đãi miễn, giảm của Luật nhà ở, Luật đầu tư.

- Kế thừa quy định về miễn, giảm thuế SDĐPNN hiện hành.

- Góp phần thực hiện chính sách xã hội của Đảng và Nhà nước.

3.2. Nội dung chính sách

a) Về nguyên tắc miễn, giảm thuế

Để đảm bảo công bằng, minh bạch và thống nhất trong việc xác định các trường hợp được miễn, giảm thuế, đề nghị quy định nguyên tắc miễn, giảm thuế tài sản như sau:

- Người nộp thuế được hưởng cả miễn thuế và giảm thuế thì được miễn thuế; người nộp thuế thuộc hai trường hợp được giảm thuế trở lên theo quy định của Luật này thì được miễn thuế.

- Người nộp thuế chỉ được miễn thuế hoặc giảm thuế tại một nơi do người nộp thuế lựa chọn.

- Người nộp thuế có nhiều dự án đầu tư được miễn thuế, giảm thuế thì thực hiện miễn, giảm theo từng dự án đầu tư.

- Miễn thuế, giảm thuế chỉ áp dụng trực tiếp đối với người nộp thuế và chỉ tính trên số tiền thuế phải nộp theo quy định.

(Nội dung này thể hiện tại Điều 9 dự thảo Luật)

b) Về miễn, giảm thuế

Trên cơ sở kế thừa các quy định về miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hiện hành đang còn phù hợp; để phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở và phù hợp với thực tế, đề nghị quy định miễn, giảm thuế tài sản như sau:

- Miễn thuế tài sản đối với:

+ Đất, nhà ở của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng trên 50% số lao động là thương binh, bệnh binh, người khuyết tật.

+ Đất của cơ sở thực hiện xã hội hoá đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể thao, môi trường.

+ Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở của người hoạt động cách mạng trước ngày 19/8/1945; thương binh hạng 1/4, 2/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 1/4, 2/4; bệnh binh hạng 1/3; anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; mẹ Việt Nam anh hùng; cha đẻ, mẹ đẻ, người có công nuôi dưỡng liệt sỹ khi còn nhỏ; vợ, chồng của liệt sỹ; con của liệt sỹ được hưởng trợ cấp hàng tháng; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc da cam; người bị nhiễm chất độc da cam mà hoàn cảnh gia đình khó khăn.

+ Đất xây dựng nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, cơ sở nuôi dưỡng người

già cô đơn, người khuyết tật, trẻ mồ côi; cơ sở chữa bệnh xã hội.

+ Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

+ Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở của hộ nghèo theo quy định của Chính phủ.

+ Đất có nhà vườn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là di tích lịch sử - văn hoá.

+ Nhà ở xã hội; nhà ở công vụ.

+ Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Luật Nhà ở.

+ Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại của tài sản chịu thuế trên 50% giá tính thuế.

+ Tàu bay, du thuyền, ô tô của các cơ quan nhà nước, cơ quan hành chính sự nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, ô tô ngoại giao (trường hợp đánh thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên).

+ Người nộp thuế có số thuế phải nộp hàng năm từ 50.000 đồng trở xuống.

- Giảm 50% số thuế phải nộp đối với:

+ Đất, nhà ở của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng từ 20% đến 50% số lao động là thương binh, bệnh binh, người khuyết tật.

+ Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

+ Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở của thương binh hạng 3/4, 4/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh hạng 2/3, 3/3; con của liệt sỹ không được hưởng trợ cấp hàng tháng.

+ Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại của tài sản chịu thuế từ 20% đến 50% giá tính thuế.

- Ngoài ra, quy định các trường hợp miễn, giảm khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

(Nội dung này thể hiện tại Điều 10, Điều 11 dự thảo Luật)

4. Về đăng ký, khai, tính và nộp thuế

4.1. Mục tiêu cần đạt được

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc đăng ký, khai, tính và nộp thuế tài sản.
- Thuận lợi trong việc đăng ký, khai tính và nộp thuế.
- Phù hợp với quy định của pháp luật về quản lý thuế.

4.2. Nội dung chính sách

Để có cơ sở thực hiện đăng ký, khai, tính và nộp thuế tài sản khi Luật có hiệu lực, đề nghị quy định đăng ký, khai, tính và nộp thuế tài sản như sau:

- Thuế tài sản được đăng ký, khai, tính và nộp hàng năm.

- Người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế tài sản tại cơ quan thuế quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản chịu thuế.

- Hàng năm, người nộp thuế không phải thực hiện khai lại nếu không có sự thay đổi về người nộp thuế và các yếu tố dẫn đến thay đổi số thuế phải nộp.

- Đối với tài sản mới, người nộp thuế kê khai, nộp thuế tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

- Giao Chính phủ quy định chi tiết việc đăng ký, khai, tính và nộp thuế.

(Nội dung này thể hiện tại Điều 12 dự thảo Luật)

5. Điều khoản thi hành:

Với nội dung dự kiến nêu trên, dự kiến Luật sẽ bãi bỏ Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 48/2010/QH12, Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp.

V. CÁC GIẢI PHÁP ĐỂ THỰC HIỆN LUẬT THUẾ TÀI SẢN

Từ những nội dung của dự án Luật nêu trên, để triển khai tốt Luật này cần phải:

1. Có sự chỉ đạo của các cấp ủy Đảng từ Trung ương xuống cơ sở, các cấp chính quyền; sự phối kết hợp chặt chẽ của các cơ quan, đoàn thể.

2. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn, giải thích quy định của Luật nhằm tăng sự đồng thuận, ủng hộ của nhân dân.

3. Cần có sự phối hợp chặt chẽ giữa các Bộ, ngành có liên quan như Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các tỉnh thành phố trực thuộc trung ương để đảm bảo tính khả thi trong quá trình thực hiện.

4. Xây dựng nâng cấp cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin về nhà, đất, tài sản khác phục vụ yêu cầu quản lý thu thuế tài sản.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH LUẬT

1. Dự kiến nguồn lực

Dự kiến nguồn lực để thi hành Luật như sau:

- Từ nguồn ngân sách trung ương và ngân sách địa phương;

- Từ nguồn viện trợ quốc tế;

- Từ các nguồn kinh phí hợp pháp khác.

2. Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Luật

Điều kiện bảo đảm cho việc thi hành Luật bao gồm các nội dung được xác định như sau:

- Ban hành văn bản quy định chi tiết và chỉ đạo, đôn đốc thi hành: Các cơ quan có thẩm quyền ban hành kịp thời các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành Luật phù hợp với quy định của pháp luật về thuế tài sản và quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Tuyên truyền, phổ biến Luật: Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ thực hiện phổ biến, giáo dục Luật và các quy định liên quan; Bộ Tài chính xây dựng nội dung thông tin, tuyên truyền phổ biến những yêu cầu, nội dung và các quy định Luật kịp thời đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

- Bảo đảm nguồn lực thực hiện:

+ Bộ Tài chính có chỉ đạo, hướng dẫn cụ thể Cục Thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương tổ chức triển khai thực hiện Luật;

+ Được bố trí nguồn kinh phí để thực hiện các quy định trong Luật, ngoài nguồn kinh phí do ngân sách nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị và địa phương, hỗ trợ của các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Luật.

- Kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thực hiện: Thực hiện công tác kiểm tra, thanh tra, giám sát tình hình thi hành Luật và các văn bản pháp quy phạm pháp luật quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật.

Trên đây là nội dung đề nghị xây dựng dự án Luật thuế tài sản. Bộ Tài chính kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

(Xin trình kèm: Đề cương dự thảo Luật; Báo cáo tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện các khoản thu liên quan đến tài sản; Báo cáo đánh giá tác động của chính sách trong đề nghị xây dựng dự án Luật).

Nơi nhận:
- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế;
- Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, CST (P4).

BỘ TRƯỞNG

Đinh Tiến Dũng

QUỐC HỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Luật số: / /QH14

Dự thảo

LUẬT
THUẾ TÀI SẢN

Căn cứ Hiến pháp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Quốc hội ban hành Luật thuế tài sản,

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật thuế tài sản quy định về đối tượng chịu thuế; đối tượng không chịu thuế; người nộp thuế; căn cứ tính thuế; giá tính thuế; thuế suất; nguyên tắc miễn, giảm thuế; miễn thuế, giảm thuế; đăng ký, khai, tính và nộp thuế tài sản.

Điều 2. Đối tượng chịu thuế

1. Đất phi nông nghiệp, bao gồm:

a) Đất ở, gồm: ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn.

b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm.

c) Các loại đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật này sử dụng vào mục đích kinh doanh.

(Đối với nhà và công trình xây dựng trên đất)

Phương án 1

2. Nhà ở; nhà và công trình thương mại, dịch vụ.

Phương án 2

2. Nhà ở.

Nhà ở thuộc đối tượng chịu thuế theo quy định tại Điều này được xác định theo mục đích sử dụng của đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất. Trường hợp chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất thì xác định theo mục đích sử dụng đối với đất.

(Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô)

Phương án 1:

3. Tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên.

Phương án 2: không đánh thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô nên không quy định vào đối tượng chịu thuế

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 3. Đối tượng không chịu thuế

1. Đất phi nông nghiệp không sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc để ở, bao gồm:

a) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;

b) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

c) Đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dụng thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;

d) Đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm đất giao thông (gồm cảng hàng không sân bay, cảng thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác); thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác;

đ) Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;

e) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

g) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

h) Đất phi nông nghiệp khác, gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở.

2. Đất nông nghiệp.

(Đối với nhà và công trình xây dựng trên đất)

Phương án 1 (gắn với phương án 1 tại Điều 2 về đối tượng chịu thuế):

3. Các loại nhà và các công trình xây dựng bao gồm:

a) Nhà và công trình công cộng, trừ nhà và công trình thương mại, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Luật này;

b) Nhà và công trình công nghiệp;

c) Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Phương án 2 (gắn với phương án 2 tại Điều 2 về đối tượng chịu thuế):

3. Các loại nhà và các công trình xây dựng bao gồm:

a) Nhà và công trình công cộng;

b) Nhà và công trình công nghiệp;

c) Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

(Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô)

Phương án 1 (gắn với phương án 1 tại Điều 2 về đối tượng chịu thuế):

4. Tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị dưới 1,5 tỷ đồng; tàu bay, du thuyền, ô tô sử dụng cho mục đích kinh doanh, vận chuyển hàng hóa, hành khách.

Phương án 2 (gắn với phương án 2 tại Điều 2 về đối tượng chịu thuế): không quy định đối tượng không chịu thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô do không quy định đối tượng chịu thuế.

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 4. Người nộp thuế

1. Người nộp thuế là tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sở hữu, quyền sử dụng các tài sản thuộc đối tượng chịu thuế quy định tại Điều 2 của Luật này.

2. Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) bao gồm cả trường hợp đã chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng tài sản là người nộp thuế.

3. Người nộp thuế trong một số trường hợp cụ thể được quy định như sau:

a) Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì người thuê đất là người nộp thuế.

b) Trường hợp người có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản nhưng cho thuê theo hợp đồng thì người nộp thuế được xác định theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp trong hợp đồng không có thoả thuận về người nộp thuế thì người có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản là người nộp thuế.

Trường hợp người có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản không có mặt tại địa phương nơi có tài sản chịu thuế thì người sử dụng tài sản có trách nhiệm nộp thuế thay cho người có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

c) Trường hợp tài sản đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đang có tranh chấp thì trước khi tranh chấp được giải quyết, người đang sử dụng tài sản là người nộp thuế. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

d) Trường hợp nhiều người cùng có quyền sở hữu, quyền sử dụng một tài sản thì người nộp thuế là người đại diện hợp pháp của những người cùng có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đó.

e) Trường hợp người có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản góp vốn kinh doanh bằng quyền quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản mà hình thành pháp nhân mới thì pháp nhân mới là người nộp thuế.

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 5. Áp dụng điều ước quốc tế

Trường hợp điều ước quốc tế mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định khác quy định tại Luật này thì áp dụng theo quy định của điều ước quốc tế đó.

CHƯƠNG II

CĂN CỨ TÍNH THUẾ

Điều 6. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế là giá tính thuế và thuế suất.

Điều 7. Giá tính thuế

1. Đối với đất:

Giá tính thuế đối với đất căn cứ theo diện tích đất tính thuế và giá của $1m^2$ đất tính thuế, trong đó:

a) Diện tích đất tính thuế được quy định như sau:

- Diện tích đất tính thuế là diện tích đất ghi trên Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất hoặc trên Quyết định giao đất, Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng giao đất, Hợp đồng cho thuê đất. Trường hợp chưa có Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, Quyết định giao đất, Quyết định cho thuê đất, Hợp đồng giao đất, Hợp đồng cho thuê đất thì diện tích đất tính thuế là diện tích thực tế sử dụng.

- Đối với đất xây dựng nhà chung cư bao gồm cả trường hợp có tầng hầm; công trình xây dựng dưới mặt đất thì diện tích đất tính thuế được xác định bằng diện tích nhà của từng tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhân với hệ số xác định diện tích đất tính thuế do Chính phủ quy định.

b) Giá $1m^2$ đất tính thuế là giá $1m^2$ đất tại Bảng giá đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) công bố tại thời điểm tính thuế.

2. Đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế ***(Phương án 1 chỉ đánh thuế nhà ở; Phương án 2 đánh thuế đối với nhà ở; nhà và công trình thương mại, dịch vụ***

Giá tính thuế đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế được xác định bằng diện tích nhà tính thuế nhân với giá $1m^2$ nhà tính thuế, trong đó:

a) Diện tích nhà tính thuế là toàn bộ diện tích nhà sử dụng theo quy định

của pháp luật về xây dựng và pháp luật về nhà ở.

b) Giá $1m^2$ nhà tính thuế:

- Đối với nhà mới xây dựng: Giá $1m^2$ nhà tính thuế được xác định theo giá $1m^2$ nhà xây dựng mới theo từng cấp nhà, hạng nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định của pháp luật về xây dựng tại thời điểm tính thuế.

- Đối với nhà đã qua sử dụng: Giá $1m^2$ nhà tính thuế được xác định căn cứ theo giá $1m^2$ nhà xây dựng mới theo từng cấp nhà, hạng nhà do Ủy ban nhân dân cấp cấp tỉnh quyết định theo pháp luật về xây dựng tại thời điểm tính thuế và tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo quy định của pháp luật tại thời điểm tính thuế.

(Trường hợp đánh thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ trở lên)

3. Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên, giá tính thuế được xác định như sau:

a) Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô mới: Giá tính thuế là giá trị tài sản tại thời điểm tính thuế do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

b) Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô đã qua sử dụng: Giá tính thuế được xác định bằng giá trị tài sản mới nhân (x) với tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của tài sản do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành tại thời điểm tính thuế. Tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của tài sản được xác định căn cứ vào thời gian sử dụng tài sản kể từ năm sản xuất.

4. Giá tính thuế được ổn định 5 năm tính theo năm dương lịch kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 8. Thuế suất

1. Đất ở (bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh); đất xây dựng nhà chung cư áp dụng mức thuế suất 0,4%.

2. Nhà thuộc đối tượng chịu thuế áp dụng mức thuế suất theo biểu sau:

STT	Giá tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá nhà tính thuế từ 700 triệu đồng trở xuống	0%
2	Phần giá nhà tính thuế trên 700 triệu đồng	0,4%

3. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích kinh doanh:

Phương án 1:

a) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng nhà hàng áp dụng mức thuế suất 0,52%.

b) Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khác, trừ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp quy định tại điểm a khoản này và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng mức thuế suất 0,3%.

Phương án 2: Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng mức thuế suất 0,3%.

4. Đối với đất sử dụng không đúng mục đích; đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế không đưa vào sử dụng áp dụng mức thuế suất 1%.

5. Đối với đất và nhà nhà thuộc đối tượng chịu thuế lấn, chiếm áp dụng mức thuế suất áp dụng mức thuế suất 2%. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người nộp thuế đối với diện tích đất lấn, chiếm.

(Trường hợp đánh thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ trở lên)

6. Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ trở lên áp dụng mức thuế suất là 0,4%.

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

CHƯƠNG III

MIỄN THUẾ, GIẢM THUẾ, ĐĂNG KÝ, KHAI, TÍNH VÀ NỘP THUẾ

Điều 9. Nguyên tắc miễn, giảm thuế

1. Người nộp thuế được hưởng cả miễn thuế và giảm thuế đối với cùng một thửa đất thì được miễn thuế; người nộp thuế thuộc hai trường hợp được giảm thuế trở lên theo quy định của Luật này thì được miễn thuế.

2. Người nộp thuế đất ở chỉ được miễn thuế hoặc giảm thuế tại một nơi do người nộp thuế lựa chọn.

3. Người nộp thuế có nhiều dự án đầu tư được miễn thuế, giảm thuế thì thực hiện miễn, giảm theo từng dự án đầu tư.

4. Miễn thuế, giảm thuế chỉ áp dụng trực tiếp đối với người nộp thuế và chỉ tính trên số tiền thuế phải nộp theo quy định của Luật này.

Điều 10. Miễn thuế

Miễn thuế đối với các trường hợp:

1. Đất, nhà ở của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn; dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng trên 50% số lao động là thương binh, bệnh binh, người khuyết tật.

2. Đất của cơ sở thực hiện xã hội hoá đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể thao, môi trường.

3. Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở của người hoạt động cách mạng trước ngày 19/8/1945; thương binh hạng 1/4, 2/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 1/4, 2/4; bệnh binh hạng 1/3; anh hùng lực lượng vũ trang nhân dân; mẹ Việt Nam anh hùng; cha đẻ, mẹ đẻ, người có công nuôi dưỡng liệt sỹ khi còn nhỏ; vợ, chồng của liệt sỹ; con của liệt sỹ được hưởng trợ cấp hàng tháng; người hoạt động cách mạng bị nhiễm chất độc da cam; người bị nhiễm chất độc da cam mà hoàn cảnh gia đình khó khăn.

4. Đất xây dựng nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, cơ sở nuôi dưỡng người già cô đơn, người khuyết tật, trẻ mồ côi; cơ sở chữa bệnh xã hội.

5. Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.

6. Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở của hộ nghèo theo quy định của Chính phủ.

7. Đất có nhà vườn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là di tích lịch sử - văn hoá.

8. Nhà ở xã hội; nhà ở công vụ.

9. Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Luật Nhà ở.

10. Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại của tài sản chịu thuế trên 50% giá tính thuế.

(Trường hợp đánh thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ trở lên)

11. Tàu bay, du thuyền, ô tô của các cơ quan nhà nước, cơ quan hành chính sự nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, ô tô ngoại giao.

12. Người nộp thuế có số thuế phải nộp hàng năm từ 50.000 đồng trở xuống.

13. Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 11. Giảm thuế

Giảm 50% số thuế phải nộp cho các trường hợp sau đây:

1. Đất, nhà ở của dự án đầu tư thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư; dự án đầu tư tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; đất của doanh nghiệp sử dụng từ 20% đến 50% số lao động là thương binh, bệnh binh, người khuyết tật.

2. Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở tại địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn.

3. Đất ở trong hạn mức giao đất ở mới, nhà ở của thương binh hạng 3/4, 4/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh hạng 2/3, 3/3; con của liệt sỹ không được hưởng trợ cấp hàng tháng.

4. Người nộp thuế gặp khó khăn do sự kiện bất khả kháng nếu giá trị thiệt hại của tài sản chịu thuế từ 20% đến 50% giá tính thuế.

12. Các trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 12. Đăng ký khai, tính và nộp thuế

1. Thuế tài sản được đăng ký, khai, tính và nộp hàng năm.

2. Người nộp thuế đăng ký, khai, tính và nộp thuế tài sản tại cơ quan thuế quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh nơi có quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản chịu thuế.

3. Hàng năm, người nộp thuế không phải thực hiện khai lại nếu không có sự thay đổi về người nộp thuế và các yếu tố dẫn đến thay đổi số thuế phải nộp.

4. Đối với tài sản mới, người nộp thuế kê khai, nộp thuế tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

Điều 13. Chậm nộp thuế

Trường hợp người nộp thuế không có khả năng nộp thuế thì được chậm nộp tiền thuế và không tính phạt chậm nộp trong thời gian chậm nộp thuế. Người nộp thuế phải có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế trước khi chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.

CHƯƠNG IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Hiệu lực thi hành

1. Luật này có hiệu lực thi hành từ ngày ..../.../...

2. Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp hết hiệu lực kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Điều 15. Hướng dẫn thi hành

Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành những nội dung được giao tại Luật và những nội dung cần thiết của Luật này để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước.

Luật này đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ ... thông qua ngày ... tháng ... năm 20....

CHỦ TỊCH QUỐC HỘI

BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO
Đánh giá tác động dự án Luật thuế tài sản

I. XÁC ĐỊNH VẤN ĐỀ BẤT CẬP TỔNG QUAN

1. Bối cảnh xây dựng chính sách

a) Thể chế hóa quan điểm, chủ trương của Đảng và Nhà nước về tiếp tục xây dựng và hoàn thiện chính sách tài chính đối với tài sản và thực hiện tái cơ cấu nguồn thu ngân sách nhà nước

Tại Nghị quyết 19-NQ/TW (*Nghị quyết Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XI)* về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại đã nêu: *"Nghiên cứu ban hành thuế bất động sản (đối tượng chịu thuế phải bao gồm cả đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất)".*

Tại Nghị quyết số 07-NQ/TW ngày 18/11/2016 của Bộ Chính trị về chủ trương, giải pháp cơ cấu lại NSNN, quản lý nợ công để bảo đảm nền tài chính quốc gia an toàn, bền vững đã đề ra một trong các mục tiêu là: *"cơ cấu lại ngân sách nhà nước theo hướng bảo đảm nền tài chính quốc gia an toàn, bền vững, góp phần ổn định kinh tế vĩ mô";* đồng thời đề ra một trong các giải pháp thực hiện là: *"tập trung cơ cấu lại nguồn thu; hoàn thiện chính sách thu gắn với cơ cấu lại thu ngân sách nhà nước theo hướng bao quát toàn bộ các nguồn thu, mở rộng cơ sở thu, nhất là các nguồn thu mới, phù hợp với thông lệ quốc tế;... khai thác tốt thuế thu từ tài sản, tài nguyên, bảo vệ môi trường".*

Tại Nghị quyết số 25/2016/QH14 ngày 09/11/2016 của Quốc hội về kế hoạch tài chính 5 năm quốc gia giai đoạn 2016-2020 đã đề ra một trong các mục tiêu là: *"tiếp tục hoàn thiện hệ thống thể chế và cơ chế tài chính quốc gia; huy động, phân phối, quản lý, sử dụng có hiệu quả các nguồn lực tài chính, đáp ứng yêu cầu và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; từng bước cơ cấu lại thu ngân sách nhà nước";* đồng thời đề ra một trong các giải pháp thực hiện là: *"nghiên cứu bổ sung thuế tài sản phù hợp với điều kiện thực tế của Việt Nam".*

Tại Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 có nội dung: *"...hoàn thiện chính sách tài chính, thuế liên*

quan đến đất đai nhằm khuyến khích sử dụng có hiệu quả, khuyến khích hạn chế đầu cơ tài nguyên đất đai, nhà ở".

Tại Quyết định số 2174/QĐ-TTg ngày 12/11/2013 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt đề án khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai và tài sản nhà nước phục vụ phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2013-2020 có đưa ra nhiệm vụ: *"Chủ động nghiên cứu trình Quốc hội ban hành Luật thuế tài sản vào thời điểm thích hợp, trong đó đối tượng chịu thuế tài sản phải bao gồm cả đất và tài sản gắn liền với đất".*

Tại Chiến lược cải cách hệ thống thuế giai đoạn 2011-2020 (ban hành kèm theo Quyết định số 732/QĐ-TTg ngày 17/5/2011 của Thủ tướng Chính phủ) có nêu: *"Nghiên cứu xây dựng chính sách thuế điều tiết với nhà, tài sản có giá trị lớn vào thời điểm thích hợp".*

b) Thực hiện mục tiêu cải cách chính sách thuế, góp phần xây dựng hệ thống thuế đồng bộ, bao quát nguồn thu, tạo nguồn lực tài chính để phát triển kinh tế - xã hội

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, thuế tài sản là một loại thuế ra đời sớm trong hệ thống thuế của đa số các quốc gia trên thế giới, đặc biệt là ở các quốc gia có nền kinh tế thị trường phát triển. Hiện có 174/193 nước thực hiện thu thuế tài sản (thuế thu hàng năm, trong quá trình sử dụng tài sản) với nhiều tên gọi khác nhau. Đối tượng chịu thuế tài sản ở các nước chủ yếu là đất và nhà.

Thuế tài sản ở các nước thể hiện vai trò quan trọng trong tổng thu ngân sách của các quốc gia, chiếm tỷ lệ trung bình 3-4% so với tổng thu thuế ở các nước phát triển, một số nước tỷ lệ này lên đến 8% như Nhật Bản. Ở các nước đang phát triển và chuyển đổi, tỷ lệ này thấp hơn. Xét trong giai đoạn 2005-2013, tỷ lệ thu thuế tài sản (thuế thu hàng năm, trong quá trình sử dụng tài sản) so với GDP ở các nước phát triển và một số nước đang phát triển ở khu vực Châu Á là khoảng 2% GDP.

Ở Việt Nam, qua đánh giá cho thấy thuế thu hàng năm, trong quá trình sử dụng tài sản (thuế SDĐPNN, thuế SDĐNN) chỉ chiếm khoảng 0,036% GDP và mới chỉ điều tiết đối với đất.

Để bao quát nguồn thu từ tài sản, thực hiện cải cách hệ thống chính sách thuế, góp phần xây dựng hệ thống thuế đồng bộ cần thiết phải nghiên cứu điều chỉnh mức thu thuế trong quá trình sử dụng đối với đất và nghiên cứu bổ sung thu thuế đối với nhà và các tài sản khác cho phù hợp.

c) Góp phần quản lý nhà nước đối với tài sản, phù hợp với thông lệ quốc tế và bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, các nước sử dụng thuế tài sản như một công cụ tài chính hữu hiệu để tăng cường quản lý việc sử dụng tài sản của tổ chức, cá nhân, đồng thời có thêm nguồn lực đầu tư trở lại đất đai, điều tiết một phần nhỏ thu nhập của tổ chức, cá nhân có nhiều tài sản nhà, đất góp phần đảm bảo công bằng xã hội.

Để tăng cường quản lý việc sử dụng tài sản của tổ chức, cá nhân, khai thác tốt nguồn thu từ tài sản, một trong những yêu cầu đặt ra là phải đổi mới,

hoàn thiện thể chế, trong đó cải cách chính sách thuế nhằm điều chỉnh kịp thời các hoạt động kinh tế đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển kinh tế-xã hội và bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế, tạo thuận lợi và bảo vệ lợi ích quốc gia trong việc tham gia hội nhập kinh tế quốc tế.

Như vậy, để thể chế hóa chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về chính sách thuế đối với tài sản và thực hiện tái cơ cấu nguồn thu NSNN; thực hiện cải cách hệ thống thuế, góp phần xây dựng hệ thống chính sách thuế đồng bộ; góp phần quản lý nhà nước đối với tài sản, khai thác tốt nguồn thu từ tài sản, phù hợp với thông lệ quốc tế thì việc ban hành Luật thuế tài sản để thay thế cho các sắc thuế trong quá trình sử dụng tài sản hiện hành là cần thiết.

2. Mục tiêu của việc ban hành Luật thuế tài sản

- Thể chế hoá chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về tiếp tục cải cách chính sách thuế đối với tài sản; thực hiện cải cách hệ thống thuế, góp phần xây dựng hệ thống thuế đồng bộ, phù hợp với các quy định của Hiến pháp, thống nhất và đồng bộ với các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Đảm bảo mở rộng cơ sở thuế, bao quát nguồn thu từ thuế tài sản, phù hợp với thông lệ quốc tế về thuế tài sản.

- Tăng cường quản lý nhà nước đối với tài sản, đồng thời có thêm nguồn lực đầu tư trở lại đất đai, điều tiết một phần nhỏ thu nhập của tổ chức, cá nhân có nhiều tài sản nhà, đất, góp phần đảm bảo công bằng xã hội.

- Kế thừa, luật hoá các quy định của pháp luật hiện hành về thuế liên quan đến sử dụng đất còn phù hợp.

II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH

1. Về quy định đối tượng chịu thuế, đối tượng không chịu thuế

a) Xác định vấn đề

- Theo quy định của Luật đất đai 2013, đất đai được phân loại theo mục đích sử dụng như sau: Nhóm đất nông nghiệp; Nhóm đất phi nông nghiệp (gồm đất ở; đất xây dựng trụ sở cơ quan; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, và mặt nước chuyên dùng; đất phi nông nghiệp khác) và Nhóm đất chưa sử dụng (đất chưa xác định mục đích sử dụng).

- Theo quy định của pháp luật về thuế SDĐNN và thuế SDĐPNN hiện hành thì:

+ Đối tượng chịu thuế SDĐNN gồm: đất trồng trọt; đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản; đất rừng trồng. Hiện thuế SDĐNN đang được miễn đến hết năm 2020 theo quy định tại Nghị quyết số 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 về miễn, giảm thuế SDĐNN đến hết năm 2020 và Nghị quyết số 28/2016/QH14 ngày 11/11/2016 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị quyết số 55/2010/QH12.

+ Đối tượng chịu thuế SDĐPNN gồm: đất ở nông thôn, đất ở đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp (bao gồm: đất xây dựng khu công nghiệp đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất khai thác, chế biến khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm); và đất phi nông nghiệp khác sử dụng vào mục đích kinh doanh.

- Theo quy định hiện hành của pháp luật về xây dựng và nhà ở[1] thì nhà và công trình xây dựng trên đất (tài sản gắn liền với đất) được phân cấp theo mục đích sử dụng nhà và công trình như sau: Nhà ở, nhà và công trình công cộng, nhà và công trình công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Pháp luật về thuế hiện hành chưa quy định đánh thuế trong quá trình sử dụng nhà.

- Pháp luật hiện hành quy định về các loại tài sản khác như sau: Các loại tài sản khác ngoài nhà, đất phải đăng ký quyền sở hữu với cơ quan nhà nước có thẩm quyền (hiện đang thu lệ phí trước bạ khi đăng ký quyền sở hữu tài sản) gồm: Ô tô (ô tô, rơ moóc, sơ mi rơ moóc được kéo bở ô tô, các loại xe tương tự phải đăng ký, gắn biển số do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp); Xe máy (xe mô tô hai bánh, xe mô tô 3 bánh, xe gắn máy, các loại xe tương tự phải đăng ký, gắn biển số do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp); Tàu bay; Tàu thủy, thuyền (bao gồm cả du thuyền); Súng săn, súng dùng để tập luyện, thi đấu thể thao; Vỏ, tổng thành khung, tổng thành máy của ô tô, xe máy, tàu thủy, thuyền, tàu bay. Pháp luật về thuế hiện hành chưa quy định đánh thuế trong quá trình sử dụng các tài sản khác.

- Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, hầu hết các nước đánh thuế tài sản đối với đất gồm đất ở, đất sản xuất kinh doanh; Đối với đất nông nghiệp, một số nước đưa vào đối tượng miễn thuế như Bun-ga-ri, Anh, Et-to-ni-a, Ac-me-ni-a..., một số nước không đánh thuế hoặc đưa vào đối tượng không chịu thuế như: In-đô-nê-xi-a, Đài Loan, Thái Lan, hầu hết các nước Châu phi...

Đối với các loại động sản, hiện chỉ có 3 nước đánh thuế tài sản đối với động sản bao gồm máy móc thiết bị, phương tiện (trong đó có ô tô, tàu bay, tàu thuyền) là Hàn Quốc, Ky-zắc-tan và Bô-li-vi-a (Hàn Quốc chỉ đánh thuế đối với tàu bay, du thuyền).

Đối với nhà, nhiều quốc gia đánh thuế nhà, trong đó có nhà sử dụng cho mục đích kinh doanh vì cho rằng người được hưởng lợi từ việc sử dụng kết cấu hạ tầng giao thông, phúc lợi xã hội sẽ phải có nghĩa vụ đối với nhà nước. Một số quốc gia có quy định cụ thể đánh thuế đối với nhà sử dụng cho mục đích kinh doanh như: Hàn Quốc quy định các loại nhà chịu thuế tài sản gồm nhà ở, nhà cho sân golf và các dịch vụ xa xỉ, tòa nhà dùng để làm nhà máy ở khu dân cư và các tòa nhà với mục đích khác; Đài Loan quy định các loại nhà chịu thuế là nhà ở và nhà, công trình xây dựng cho mục đích thương mại; Sing-ga-po quy định thu thuế đối với nhà ở, tòa nhà (trong đó có nhà thương mại, công nghiệp); Phi-

[1] Theo quy định của Luật nhà ở và Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia "Nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị" ban hành kèm theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012.

lip-pin quy định các loại nhà chịu thuế gồm nhà ở, nhà kinh doanh; Brunei chỉ đánh thuế nhà, trong đó có nhà thương mại; Cam-pu-chia quy định thu thuế đối với nhà ở, tòa nhà và công trình trên đất.

Như vậy, pháp luật về thuế SDĐPNN và thuế SDĐNN đã quy định cụ thể về đối tượng chịu thuế. Tuy nhiên, để bao quát hết các loại tài sản trên thực tế và đảm bảo tính khả thi trong quá trình thực hiện, phù hợp với thông lệ quốc tế, cần thiết nghiên cứu quy định đối tượng chịu thuế và đối tượng không chịu thuế tài sản cho phù hợp.

b) Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Quy định rõ đối tượng chịu thuế, đối tượng không chịu thuế đảm bảo tính khả thi, hiệu quả trong quá trình thực hiện; phù hợp với thông lệ quốc tế.

- Phù hợp với quan điểm, chủ trương của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông dân, nông thôn.

- Phù hợp với quy định của Luật đất đai về việc phân loại đất.

- Phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và nhà ở về việc phân loại nhà và công trình xây dựng trên đất.

- Tránh xáo trộn trong quản lý thuế, kế thừa được hệ thống cơ sở dữ liệu thu thuế SDĐPNN đã có sẵn.

c) Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề

(i) Giải pháp 1:

- Đối tượng chịu thuế là nhà ở và đất (đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc để ở).

- Đối tượng không chịu thuế là các loại đất phi nông nghiệp không sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc để ở, đất nông nghiệp, nhà và tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở.

(ii) Giải pháp 2:

- Đối tượng chịu thuế là nhà ở; nhà và công trình thương mại, dịch vụ; đất (đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc để ở) và tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên.

- Đối tượng không chịu thuế là các loại đất phi nông nghiệp không sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc để ở, đất nông nghiệp, nhà và tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở, nhà và công trình thương mại để ở; tàu bay, du thuyền, ô tô phục vụ mục đích kinh doanh và tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị dưới 1,5 tỷ đồng.

d) Đánh giá tác động của các giải pháp và kiến nghị lựa chọn

(i) Giải pháp 1:

- Đối tượng chịu thuế là nhà ở và đất (đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc để ở).

- Đối tượng không chịu thuế là các loại đất phi nông nghiệp không sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc để ở, đất nông nghiệp, nhà và tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở.

** Tác động tích cực:*

- Đảm bảo tính kế thừa quy định hiện hành về thuế SDĐPNN: Việc thu thuế SDĐPNN có ý nghĩa trong việc thiết lập cơ sở dữ liệu về đất, tạo hành lang pháp lý để quản lý đất đai, góp phần tạo nguồn thu ổn định cho ngân sách địa phương. Do đó, việc tiếp tục thực hiện thu thuế trong quá trình SDĐPNN là cần thiết và đảm bảo tính khả thi.

- Phù hợp với thông lệ quốc tế: các nước chủ yếu đánh thuế tài sản đối với nhà và đất. Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, chỉ có 3 nước đánh thuế tài sản đối với động sản (trong đó có) ô tô, tàu bay, du thuyền là Hàn Quốc, Ky-zắc-tan và Bô-li-vi-a.

- Việc bổ sung đối tượng chịu thuế đối với nhà ở là có tính khả thi, đảm bảo hạn chế đầu cơ nhà ở, khuyến khích sử dụng nhà ở tiết kiệm, có hiệu quả, phù hợp với chính sách phát triển nhà ở, đảm bảo hài hòa lợi ích kinh tế và lợi ích về xã hội. Ngoài ra, việc bổ sung thu thuế đối với nhà ở là phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội giai đoạn hiện nay.

- Việc bổ sung đối tượng không chịu thuế là đất nông nghiệp là phù hợp, góp phần tiếp tục thực hiện các kết quả đạt được của việc miễn thuế SDĐNN. (là giải pháp góp phần thực hiện chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông dân, nông thôn; khuyến khích tích tụ ruộng đất, góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế nông nghiệp nông thôn theo hướng hiện đại hóa, giảm bớt khó khăn cho người nông dân, khuyến khích đầu tư, thúc đẩy kinh tế nông nghiệp phát triển bền vững; và phù hợp với bối cảnh hội nhập quốc tế). Để tiếp tục thực hiện các mục tiêu trên thì việc thực hiện thu thuế trong quá trình SDĐNN sau năm 2020 là rất khó khả thi.

** Tác động tiêu cực:*

- Việc đánh thuế đối với nhà ở đòi hỏi cơ sở dữ liệu đầy đủ về nhà ở, cần sự phối hợp giữa cơ quan xây dựng, cơ quan tài nguyên và môi trường.

- Có thể nhận được ý kiến trái chiều từ phía người nộp thuế do đây là chính sách mới, cần thiết có kế hoạch thông tin, tuyên truyền và tổ chức thực hiện.

(ii) <u>Giải pháp 2</u>:

- Đối tượng chịu thuế là nhà ở; nhà và công trình thương mại, dịch vụ; đất (đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc

đối tượng không chịu thuế nhưng sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc để ở) và tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên.

- Đối tượng không chịu thuế là các loại đất phi nông nghiệp không sử dụng vào mục đích kinh doanh hoặc để ở, đất nông nghiệp, nhà và tài sản gắn liền với đất không phải là nhà ở, nhà và công trình thương mại để ở; tàu bay, du thuyền, ô tô phục vụ mục đích kinh doanh và tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị dưới 1,5 tỷ đồng.

** Tác động tích cực:*

- Đảm bảo tính kế thừa quy định hiện hành về thuế SDĐPNN: Việc thu thuế SDĐPNN có ý nghĩa trong việc thiết lập cơ sở dữ liệu về đất, tạo hành lang pháp lý để quản lý đất đai, góp phần tạo nguồn thu ổn định cho ngân sách địa phương. Do đó, việc tiếp tục thực hiện thu thuế trong quá trình SDĐPNN là cần thiết và đảm bảo tính khả thi.

- Phù hợp với thông lệ quốc tế về việc đánh thuế tài sản đối với nhà và đất.

- Việc bổ sung đối tượng chịu thuế đối với nhà là có tính khả thi, đảm bảo hạn chế đầu cơ nhà, khuyến khích sử dụng nhà ở tiết kiệm, có hiệu quả, phù hợp với chính sách phát triển nhà, đảm bảo hài hòa lợi ích kinh tế và lợi ích về xã hội. Ngoài ra, việc bổ sung thu thuế đối với nhà ở là phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội giai đoạn hiện nay.

- Việc bổ sung đối tượng không chịu thuế là đất nông nghiệp là phù hợp, góp phần tiếp tục thực hiện các kết quả đạt được của việc miễn thuế SDĐNN.

** Tác động tiêu cực:*

- Giải pháp này có tác động tiêu cực tương tự giải pháp 1 là việc đánh thuế đối với nhà đòi hỏi cơ sở dữ liệu đầy đủ về nhà; Có thể nhận được ý kiến trái chiều từ phía người nộp thuế.

- Việc đánh thuế đối với nhà và công trình thương mại, dịch vụ sẽ có tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

- Về việc đánh thuế đối với tàu bay, du thuyền, ô tô từ 1,5 tỷ trở lên: Theo số liệu do Bộ GTVT cung cấp thì 100% số lượng tàu bay, du thuyền đăng ký trên toàn quốc đều thuộc sở hữu tổ chức, không có tàu bay, du thuyền nào thuộc sở hữu tư nhân.

2. Về giá tính thuế và thuế suất

a) Xác định vấn đề

Luật thuế tài sản là luật mới, do đó, cần thiết quy định giá tính thuế theo hướng rõ ràng, đảm bảo tính khả thi trong quá trình áp dụng; đồng thời phải quy định mức thuế suất phù hợp với thu nhập người dân, phù hợp với thông lệ quốc tế, góp phần thực hiện mục tiêu khai thác tốt nguồn thu từ thuế tài sản và mục tiêu tái cơ cấu nguồn thu ngân sách nhà nước đã được nêu tại Nghị quyết số 07-

NQ/TW ngày 18/11/2016 của Bộ Chính trị và Nghị quyết số 25/2016/QH14 ngày 09/11/2016 của Quốc hội.

Qua tổng kết, đánh giá cho thấy mức thuế SDĐPNN còn thấp, chưa đáp ứng là nguồn thu ổn định của ngân sách địa phương để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và đời sống người dân tại địa phương.

Qua tổng kết cho thấy thuế thu hàng năm, trong quá trình sử dụng tài sản (thuế SDĐPNN, thuế SDĐNN) chỉ chiếm khoảng 0,036% GDP và mới chỉ điều tiết đối với đất.

Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, mức thuế suất thuế tài sản một số nước như sau: Hàn Quốc: 0,2% đến 0,5% đối với đất (riêng đất xây dựng khu golf và đất xây dựng khu du lịch hạng sang là 4%); từ 0,1% đến 0,4% đối với nhà ở (riêng villa 0,4%); 0,4% đối với nhà cho sân golf và các dịch vụ xa xỉ; 0,5% đối với tòa nhà dùng để làm nhà máy ở khu dân cư (nhà máy mới xây dựng ở vùng có mật độ dân số lớn thì áp dụng mức 250%); 0,25% đối với các tòa nhà mục đích khác. Ngoài thuế tài sản, Hàn Quốc còn thu thuế bất động sản từ 0,5% đến 2% đối với đất có giá trị vượt ngưỡng quy định. Đài Loan: từ 0,2% đến 5% tùy từng loại đất, diện tích; từ 1,2% đến 2% đối với nhà chung cư; 3% đến 5% đối với nhà, công trình xây dựng cho mục đích thương mại. Sing-ga-po: từ 4% đến 16% theo giá trị nhà, đất vượt ngưỡng (trong đó nhà thương mại, nhà công nghiệp và đất là 10%). Phi-lip-pin: 2% ở Manila, 1% ở tỉnh khác đối với nhà ở, nhà kinh doanh, đất ở, đất xây dựng công trình. Nhật Bản: 1,4% đến 2,1% đối với nhà, đất. Phần Lan: 1,2% đến 2% (riêng đất thương mại, công nghiệp, nhà đất vượt quá mức 29.200USD áp dụng mức 2% +30% của 2%). In-đô-nê-xia: 0,5% đối với nhà, đất có giá trị vượt 8.000.000Rp. Thụy Sỹ: từ 0,5% đến 3%. Hungary: 1,5%. Hy Lạp: 0,3% đến 0,8%. Campuchia quy định mức thuế bất động sản 0,1% đối với đất, nhà ở, tòa nhà và công trình xây dựng trên đất có giá trị trên 100 triệu KhR ở một số thành phố. Brunei không đánh thuế đối với đất, chỉ đánh thuế đối với nhà (trong đó có nhà thương mại) với mức thuế suất 12% giá trị cho thuê.

Ngoài việc quy định mức thuế suất thuế tài sản trong Luật, một số nước còn giao cho chính quyền địa phương quy định mức thuế tài sản cụ thể để áp dụng tại địa phương cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. Ví dụ như: Pháp, Nhật Bản, Thụy Sỹ, Canada, Trung Quốc, Đài Loan, Phần Lan...

Đối với nhà, đất không sử dụng, các nước quy định mức thuế suất cao hơn hoặc áp dụng mức thuế suất bổ sung đối với trường hợp đất không sử dụng, như: Sing-ga-po áp dụng mức thuế suất từ 10% đến 20% đối với nhà, đất không sử dụng; Anh đánh thuế tăng thêm 50% mức thuế suất cơ bản nếu để trống từ 2 năm trở lên; Canada thu thêm 1% trên giá trị tài sản nếu nhà, đất không sử dụng trên 6 tháng; Úc áp dụng mức thuế suất bổ sung 1%; Lào áp dụng mức thuế suất bổ sung 2%...

Thuế tài sản là nguồn thu quan trọng, ổn định và bền vững, nhất là cho các cấp chính quyền địa phương, đóng góp từ 20-60% số thu cho NSĐP.

b) Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Đảm bảo đơn giản, dễ hiểu và khả thi trong quá trình áp dụng.

- Phù hợp với quy định của Luật đất đai về căn cứ tính thuế sử dụng đất.

- Đảm bảo tính vững chắc của căn cứ tính thuế.

- Phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam, phù hợp với thông lệ quốc tế.

c) Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề

c1) Giá 1m^2 đất tính thuế:

(i) Giải pháp 1: Giá 1m^2 đất tính thuế được xác định theo giá 1m^2 đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố tại thời điểm tính thuế.

(ii) Giải pháp 2: Giá 1m^2 đất tính thuế được xác định theo giá 1 m^2 đất thực tế trên thị trường (giá thị trường) tại thời điểm tính thuế.

c2) Về thuế suất

(i) Giải pháp 1:

- Đối với đất ở (bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh; đất xây dựng nhà chung cư): áp dụng mức thuế suất là 0,3% trên toàn bộ giá trị đất.

- Đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế:

Giải pháp a:

STT	Giá trị nhà tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá tính thuế đối với nhà từ 1 tỷ đồng trở xuống	0%
2	Phần giá tính thuế đối với nhà trên 1 tỷ đồng	0,3%

Giải pháp b:

STT	Giá trị nhà tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá tính thuế đối với nhà từ 700 triệu đồng trở xuống	0%
2	Phần giá tính thuế đối với nhà trên 700 triệu đồng	0,3%

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh:

Giải pháp c:

STT	Loại đất	Thuế suất
1	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng nhà hàng: áp dụng thuế suất bằng 130% mức thuế suất chung	0,39%
2	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khác và đất phi nông nghiệp khác thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh: áp dụng thuế suất bằng 75% mức thuế suất chung	0,23%

Giải pháp b: Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng một mức thuế suất là 0,23% (bằng 75% mức thuế suất chung).

- Đối với đất sử dụng không đúng mục đích; đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế không đưa vào sử dụng: áp dụng mức thuế suất là 1% để góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ về đất, hạn chế việc sử dụng đất lãng phí.

- Đối với đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế lấn, chiếm: áp dụng mức thuế suất là 2% để góp phần hạn chế tình trạng chiếm dụng đất công.

- Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên (trường hợp có đánh thuế đối với các tài sản này) áp dụng mức thuế suất là 0,3% (bằng mức thuế suất chung).

- Trong trường hợp cần áp dụng mức thuế suất cao hơn, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng nhưng tối đa không quá 50% mức quy định chung (quy định này nhằm tạo tính chủ động của chính quyền địa phương để quy định mức thuế suất thuế tài sản cho phù hợp với điều kiện từng địa phương).

(ii) Giải pháp 2:

- Đối với đất ở (bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh; đất xây dựng nhà chung cư): áp dụng mức thuế suất là 0,4% trên toàn bộ giá trị đất.

- Đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế:

Giải pháp a:

STT	Giá trị nhà tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá tính thuế đối với nhà từ 1 tỷ đồng trở xuống	0%
2	Phần giá tính thuế đối với nhà trên 1 tỷ đồng	0,4%

Giải pháp b:

STT	Giá trị nhà tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá tính thuế đối với nhà từ 700 triệu đồng trở xuống	0%
2	Phần giá tính thuế đối với nhà trên 700 triệu đồng	0,4%

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh:

Giải pháp c:

STT	Loại đất	Thuế suất
1	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng nhà hàng: áp dụng thuế suất bằng 130% mức thuế suất chung	0,52%
2	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khác và đất phi nông nghiệp khác thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh: áp dụng thuế suất bằng 75% mức thuế suất chung	0,3%

Giải pháp b: Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng một mức thuế suất là 0,3% (bằng 75% mức thuế suất chung).

- Đối với đất sử dụng không đúng mục đích; đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế không đưa vào sử dụng: áp dụng mức thuế suất là 1% để góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ về đất, hạn chế việc sử dụng đất lãng phí.

- Đối với đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế lấn, chiếm: áp dụng mức thuế suất là 2% để góp phần hạn chế tình trạng chiếm dụng đất công.

- Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên (trường hợp có đánh thuế đối với các tài sản này) áp dụng mức thuế suất là 0,4% (bằng mức thuế suất chung).

- Trong trường hợp cần áp dụng mức thuế suất cao hơn, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng nhưng tối đa không quá 50% mức quy định chung (quy định này nhằm tạo tính chủ động của chính quyền địa phương để quy định mức thuế suất thuế tài sản cho phù hợp với điều kiện từng địa phương).

d) Đánh giá tác động của các giải pháp và kiến nghị lựa chọn

d1) Giá $1m^2$ đất, nhà ở tính thuế:

(i) Giải pháp 1: Giá $1m^2$ đất tính thuế được xác định theo giá $1m^2$ đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố tại thời điểm tính thuế.

** Tác động tích cực:*

- Đơn giản, khả thi, thuận lợi cho người nộp thuế trong việc kê khai thuế; thuận lợi cho cơ quan thuế trong việc xác định giá tính thuế do giá $1m^2$ đất, nhà ở tính thuế đã có sẵn.

- Đảm bảo kế thừa quy định của pháp luật về thuế SDĐPNN hiện hành.

- Phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2013 về căn cứ tính thuế sử dụng đất.

- Kinh nghiệm quốc tế cho thấy, do giá trị thực tế của các loại tài sản thay đổi theo thời gian và các phương pháp định giá chỉ là tương đối khi xác định giá trị tài sản tính thuế nên hầu hết các quốc gia đều xây dựng, lựa chọn một giá trị nhất định như "giá trị địa chính" hoặc một số thuật ngữ khác để làm rõ giá trị nào là giá trị để tính thuế. Có 2 phương pháp xác định giá tính thuế ở các nước áp dụng cơ sở tính thuế theo giá trị là xác định giá tính thuế theo giá thị trường (Hy Lạp, Sing-ga-po, In-đô-nê-si-a) hoặc xác định giá tính thuế theo giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành (Hàn Quốc, Đài Loan, Nhật Bản, Canada, Ja-mai-ca, Phần Lan, Chi Lê, Úc) hoặc sử dụng cả 2 phương pháp trên (Thụy Sỹ). Việc lựa chọn cách xác định giá tính thuế tài sản của các nước phụ thuộc vào trình độ quản lý thuế, khả năng của hệ thống định giá tài sản.

** Tác động tiêu cực:* Giá tính thuế chưa theo sát biến động giá trên thị trường.

(ii) Giải pháp 2: Giá $1m^2$ đất tính thuế được xác định theo giá $1m^2$ đất thực tế trên thị trường (giá thị trường) tại thời điểm tính thuế.

** Tác động tích cực:* Đảm bảo giá tính thuế theo sát biến động giá trên thị trường.

** Tác động tiêu cực:*

- Khó khăn cho người nộp thuế khi kê khai nộp thuế, khó khăn cho cơ quan thuế trong việc quản lý thuế do giá tính thuế thường xuyên thay đổi, hàng năm cơ quan thuế đều phải xác định lại số thuế phải nộp.

- Chưa phù hợp với điều kiện triển khai thực tế tại Việt Nam (chưa có hệ thống định giá tài sản đáp ứng yêu cầu).

- Chưa phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 2013 về căn cứ tính thuế sử dụng đất.

** Kiến nghị và lựa chọn giải pháp:*

Sau khi đánh giá tác động tích cực và tiêu cực của các giải pháp, đề nghị chọn giải pháp 1 (giá $1m^2$ đất tính thuế được xác định theo giá $1m^2$ đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố tại thời điểm tính thuế) để đảm bảo đơn giản, khả thi, dễ quản lý, góp phần cải cách thủ tục hành chính. Trên cơ sở đó, đề nghị quy định giá $1m^2$ nhà tính thuế cho phù hợp.

d2) Về thuế suất

(i) Giải pháp 1:

- Đối với đất ở (bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh; đất xây dựng nhà chung cư): áp dụng mức thuế suất là 0,3% trên toàn bộ giá trị đất.

- Đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế:

Giải pháp a:

STT	Giá trị nhà tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá tính thuế đối với nhà từ 1 tỷ đồng trở xuống	0%
2	Phần giá tính thuế đối với nhà trên 1 tỷ đồng	0,3%

Giải pháp b:

STT	Giá trị nhà tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá tính thuế đối với nhà từ 700 triệu đồng trở xuống	0%
2	Phần giá tính thuế đối với nhà trên 700 triệu đồng	0,3%

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh:

Giải pháp c:

STT	Loại đất	Thuế suất
1	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng nhà hàng: áp dụng thuế suất bằng 130% mức thuế suất chung	0,39%
2	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khác và đất phi nông nghiệp khác thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh: áp dụng thuế suất bằng 75% mức thuế suất chung	0,23%

Giải pháp b: Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng một mức thuế suất là 0,23% (bằng 75% mức thuế suất chung).

- Đối với đất sử dụng không đúng mục đích; đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế không đưa vào sử dụng: áp dụng mức thuế suất là 1% để góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ về đất, hạn chế việc sử dụng đất lãng phí.

- Đối với đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế lấn, chiếm: áp dụng mức thuế suất là 2% để góp phần hạn chế tình trạng chiếm dụng đất công.

- Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên (trường hợp có đánh thuế đối với các tài sản này) áp dụng mức thuế suất là 0,3% (bằng mức thuế suất chung).

- Trong trường hợp cần áp dụng mức thuế suất cao hơn, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng nhưng tối đa không quá 50% mức quy định chung (quy định này nhằm tạo tính chủ động của chính quyền địa phương để quy định mức thuế suất thuế tài sản cho phù hợp với điều kiện từng địa phương).

** Tác động tích cực:*

- Kế thừa toàn bộ hệ thống cơ sở dữ liệu của chính sách thuế SDĐPNN hiện hành; đơn giản, dễ thực hiện, thuận lợi trong việc kê khai, nộp và quản lý thu thuế đối với đất.

- Phù hợp với thông lệ quốc tế trong việc thu thuế tài sản.

- Phù hợp với điều kiện thực tế của đất nước, thu nhập của người dân, đã tính toán đến khả năng nộp thuế của người dân, chỉ điều tiết đối với nhà ở có giá trị lớn, trên ngưỡng không chịu thuế.

Với ngưỡng không chịu thuế đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế là 1 tỷ đồng (tính theo suất vốn đầu tư xây dựng) thì không điều tiết đối với những người sở hữu nhà có giá trị không lớn, có thu nhập thấp và trung bình, không điều tiết đối với nhà đơn sơ, nhà thiếu kiên cố, nhà cấp IV, không điều tiết đối với hầu hết nhà tại nông thôn, nhà cấp III.

Với ngưỡng không chịu thuế đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế là 700 triệu đồng (tính theo suất vốn đầu tư xây dựng), phương án này không điều tiết đối với những người sở hữu nhà có giá trị không lớn, có thu nhập thấp, không điều tiết đối với nhà đơn sơ, nhà thiếu kiên cố, nhà cấp IV, không điều tiết đối với hầu hết nhà tại nông thôn, nhà cấp III (phạm vi điều tiết đối với nhà tại nông thôn và nhà cấp III sẽ nhiều hơn phương án lấy ngưỡng không chịu thuế là 1 tỷ đồng).

- Việc quy định mức thuế suất cao đối với đất sử dụng không đúng mục đích; đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế không đưa vào sử dụng; đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế lấn, chiếm sẽ góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ về đất, sử dụng đất lãng phí, chiếm dụng đất công.

- Việc quy định giao chính quyền địa phương quy định mức thuế suất cụ thể áp dụng tại địa phương nhằm tạo tính chủ động cho chính quyền địa phương

trong việc quy định mức thuế suất thuế tài sản phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

- Tác động đến thị trường bất động sản:

Tác động trực tiếp trong ngắn hạn là việc đánh thuế đối với tài sản, đặc biệt là mở rộng đối tượng chịu thuế là nhà ở sẽ góp phần điều chỉnh hành vi đầu cơ nhà, đất, từ đó góp phần giảm giá nhà, đất, đáp ứng đúng nhu cầu và khả năng thanh toán thực tế của người dân. Có thể khẳng định rằng, thuế không phải là công cụ duy nhất ngăn chặn các hoạt động đầu cơ về nhà đất nhưng thuế là một công cụ tài chính hữu hiệu góp phần hạn chế hành vi đầu cơ của các nhà đầu tư.

Về dài hạn, chính sách này sẽ mang đến rất nhiều lợi ích cho nền kinh tế, góp phần điều chỉnh hành vi đầu cơ, tích trữ bất động sản, phản ánh thật cung - cầu về nhà đất trên thị trường, góp phần giúp thị trường BĐS minh bạch và phát triển lành mạnh, bền vững, khuyến khích nguồn tiền đầu tư vào bất động sản chuyển sang thành nguồn vốn đầu tư trong lĩnh vực sản xuất, tạo động lực phát triển kinh tế. Hơn nữa, đánh thuế nhà còn là công cụ để điều chỉnh phân bố dân cư trong quá trình đô thị hóa.

Ngoài ra, để phù hợp với thực tế tại Việt Nam là những người sở hữu nhiều nhà, đất là những người có tiềm lực về tài chính, giải pháp có quy định mức thuế suất cao hơn đối với đất sử dụng không đúng mục đích; đất và nhà ở không đưa vào sử dụng để khuyến khích hơn nữa việc sử dụng tiết kiệm, hiệu quả nhà, đất. Quy định nêu trên cũng phù hợp với thông lệ quốc tế, được nhiều nước trên thế giới áp dụng và thành công.

- Giải pháp này không ảnh hưởng đến quyền sở hữu nhà ở của người dân do việc đánh thuế đối với nhà ở có tính đến mức độ điều tiết, khả năng nộp thuế của người dân, chỉ điều tiết đối với nhà ở có giá trị lớn, trên ngưỡng không chịu thuế. Ngoài ra, tại dự thảo Luật thuế tài sản cũng đề xuất quy định các trường hợp miễn, giảm thuế tài sản nhằm thực hiện các chính sách ưu đãi của Nhà nước đối với các đối tượng ưu đãi hoặc lĩnh vực khuyến khích đầu tư như: Miễn thuế đối với nhà ở của hộ nghèo, của thương binh, con liệt sỹ không được hưởng trợ cấp hàng tháng, nhà ở xã hội,...

- Tác động đến NSNN: Theo tính toán trên cơ sở diện tích đất theo số liệu thống kê năm 2015 và giá 1m^2 đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố cho giai đoạn 2015-2020; số liệu về nhà ở năm 2011 tại Đề án Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Bộ Xây dựng, số liệu về nhà ở tính đến năm 2014 do Bộ Xây dựng cung cấp; và số liệu thu thuế SDĐPNN qua các năm thì dự kiến số thu thuế tài sản theo giải pháp 1 khoảng 22.700 tỷ đồng (nếu áp dụng ngưỡng không chịu thuế đối với nhà là 1 tỷ đồng) hoặc khoảng 23.300 ((nếu áp dụng ngưỡng không chịu thuế đối với nhà là 700 triệu đồng).

** Tác động tiêu cực:*

Việc đánh thuế trên toàn bộ giá trị đất ở với mức thuế suất cao và đánh thuế đối với nhà ở sẽ có tác động đến người dân, đặc biệt là đối với những người có quyền sở hữu, quyền sử dụng đất, nhà ở có giá trị lớn nhưng không có thu nhập để đóng thuế. Để giải quyết vấn đề này, tại Điều 10 dự thảo Luật đã quy định cho phép chậm nộp tiền thuế như sau: *Trường hợp người nộp thuế không có khả năng nộp thuế thì được chậm nộp tiền thuế và không tính phạt chậm nộp trong thời gian chậm nộp thuế. Người nộp thuế phải có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế trước khi chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản.*

- Tính toán số thu thuế tài sản dự kiến phải nộp đối với thửa đất ở có diện tích 200m^2; giá 1m^2 đất tính thuế được lấy theo giá 1m^2 đất thấp nhất, giá 1m^2 đất cao nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và giá 1m^2 đất trung bình trên cả nước; mức thuế suất 0,3% theo phương án đề xuất; sau đó so với thu nhập bình quân hộ năm 2017 của nhóm có thu nhập cao nhất, nhóm ngành y tế, nhóm ngành giáo dục *(thu nhập bình quân hộ được tính cho gia đình 4 người)* thì tác động của chính sách thuế tài sản đến thu nhập của từng nhóm đối tượng như sau:

Khu vực nông thôn:

. Trường hợp thửa đất có diện tích 200m^2, giá 1m^2 đất thấp nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,3% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 9.000 đồng/hộ/năm đến 270.000 đồng/hộ/năm (trong đó chỉ có 12/63 tỉnh có số thuế tài sản dự kiến phải nộp trên 100.000 đồng; thấp nhất là ở tỉnh Hòa Bình, Kon Tum; cao nhất là ở Hà Nội). Chiếm từ 0,0036% đến 0,063% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm từ 0,0039% đến 0,068% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm từ 0,004% đến 0,07% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

. Trường hợp thửa đất có diện tích 200m^2, giá 1m^2 đất cao nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,3% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 180.000 đồng/hộ/năm đến 3.900.000 đồng/hộ/năm (thấp nhất là ở tỉnh Bạc Liêu; cao nhất là ở Hà Nội, HCM). Chiếm từ 0,068% đến 1,65% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm từ 0,074% đến 1,79% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm từ 0,076% đến 1,84% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

. Trường hợp thửa đất có diện tích 200m^2, giá 1m^2 đất bình quân chung của cả nước và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,3% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp bình quân (chưa tính miễn, giảm) là khoảng 423.000 đồng/hộ/năm. Chiếm 0,131% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm 0,142% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm

ngành y tế và chiếm 0,146% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

Khu vực thành thị:

. Trường hợp thửa đất có diện tích 200m^2, giá 1m^2 đất thấp nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,3% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 18.000 đồng/hộ/năm đến 2.376.000 đồng/hộ/năm (trong đó chỉ có 02/63 tỉnh có số thuế tài sản dự kiến phải nộp trên 1.000.000 đồng là Hà Nội, Nghệ An; thấp nhất là ở tỉnh Hà Giang; cao nhất là ở Hà Nội). Chiếm từ 0,007% đến 0,45% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm từ 0,008% đến 0,51% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế; và chiếm từ 0,008% đến 0,52% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

. Trường hợp thửa đất có diện tích 200m^2; giá 1m^2 đất cao nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,3% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 1.008.000 đồng/hộ/năm đến 97.200.000 đồng/hộ/năm (thấp nhất là ở tỉnh Lai Châu; cao nhất là ở Hà Nội, HCM). Đối với thửa đất ở những vị trí đặc biệt, đất mặt phố, có giá đất cao, số thuế phải nộp cao thì tuyệt đại bộ phận người có quyền sử dụng đất ngoài thu nhập từ tiền lương, tiền công còn có thu nhập cao từ việc cho thuê đất, thuê nhà, kinh doanh... Do đó, nếu so sánh trên tổng thu nhập (thu nhập từ tiền công, tiền lương và thu nhập từ hoạt động cho thuê đất, thuê nhà, kinh doanh) thì số thuế tài sản phải nộp không phải là lớn. Đối với trường hợp sở hữu giá trị tài sản lớn, trong khi thu nhập chỉ có tiền lương, tiền công ở mức thấp, chưa có nguồn để trả thuế, tại dự thảo Luật đã có quy định cho phép chậm nộp tiền thuế cho đến khi chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản (chuyển nhượng hoặc thừa kế).

. Trường hợp thửa đất có diện tích 200m^2, giá 1m^2 đất bình quân chung của cả nước và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,3% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp bình quân (chưa tính miễn, giảm) là khoảng 6.078.000 đồng/hộ/năm. Chiếm 1,88% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm 2,04% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm 2,09% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

(ii) Giải pháp 2:

- Đối với đất ở (bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh; đất xây dựng nhà chung cư): áp dụng mức thuế suất là 0,4% trên toàn bộ giá trị đất.

- Đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế:

Giải pháp a:

STT	Giá trị nhà tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá tính thuế đối với nhà từ 1 tỷ đồng trở xuống	0%

STT	Giá trị nhà tính thuế	Thuế suất
2	Phần giá tính thuế đối với nhà trên 1 tỷ đồng	0,4%

Giải pháp b:

STT	Giá trị nhà tính thuế	Thuế suất
1	Phần giá tính thuế đối với nhà từ 700 triệu đồng trở xuống	0%
2	Phần giá tính thuế đối với nhà trên 700 triệu đồng	0,4%

- Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh:

Giải pháp c:

STT	Loại đất	Thuế suất
1	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng nhà hàng: áp dụng thuế suất bằng 130% mức thuế suất chung	0,52%
2	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khác và đất phi nông nghiệp khác thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh: áp dụng thuế suất bằng 75% mức thuế suất chung	0,3%

Giải pháp b: Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng vào mục đích kinh doanh áp dụng một mức thuế suất là 0,3% (bằng 75% mức thuế suất chung).

- Đối với đất sử dụng không đúng mục đích; đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế không đưa vào sử dụng: áp dụng mức thuế suất là 1% để góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ về đất, hạn chế việc sử dụng đất lãng phí.

- Đối với đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế lấn, chiếm: áp dụng mức thuế suất là 2% để góp phần hạn chế tình trạng chiếm dụng đất công.

- Đối với tàu bay, du thuyền, ô tô có giá trị từ 1,5 tỷ đồng trở lên (trường hợp có đánh thuế đối với các tài sản này) áp dụng mức thuế suất là 0,4% (bằng mức thuế suất chung).

- Trong trường hợp cần áp dụng mức thuế suất cao hơn, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh tăng nhưng tối đa không quá 50% mức quy định chung (quy định này nhằm tạo tính chủ động của chính quyền địa phương để quy định mức thuế suất thuế tài sản cho phù hợp với điều kiện từng địa phương).

* *Tác động tích cực:*

- Giải pháp này có tác động tích cực tương tự giải pháp 1, cụ thể như sau:

+ Kế thừa toàn bộ hệ thống cơ sở dữ liệu của chính sách thuế SDĐPNN hiện hành; đơn giản, dễ thực hiện, thuận lợi trong việc kê khai, nộp và quản lý thu thuế đối với đất.

+ Phù hợp với thông lệ quốc tế trong việc thu thuế tài sản.

+ Phù hợp với điều kiện thực tế của đất nước, thu nhập của người dân, đã tính toán đến khả năng nộp thuế của người dân, chỉ điều tiết đối với nhà ở có giá trị lớn, trên ngưỡng không chịu thuế.

+ Góp phần hạn chế tình trạng đầu cơ về đất, sử dụng đất lãng phí.

+ Tạo tính chủ động cho chính quyền địa phương trong việc quy định mức thuế suất thuế tài sản phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

+ Có tác động tích cực đến thị trường bất động sản trong ngắn hạn cũng như trong dài hạn.

+ Không ảnh hưởng đến quyền sở hữu nhà ở của người dân.

- Tác động về NSNN: Theo tính toán trên cơ sở diện tích đất theo số liệu thống kê năm 2015 và giá 1m^2 đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố cho giai đoạn 2015-2020; số liệu về nhà ở tại Đề án Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Bộ Xây dựng, số liệu về nhà ở tính đến năm 2014 do Bộ Xây dựng cung cấp; và số liệu thu thuế SDĐPNN qua các năm thì dự kiến số thu thuế tài sản theo giải pháp 2 khoảng 30.300 tỷ đồng (nếu áp dụng ngưỡng không chịu thuế đối với nhà là 1 tỷ đồng) hoặc khoảng 31.000 (nếu áp dụng ngưỡng không chịu thuế đối với nhà là 700 triệu đồng).

** Tác động tiêu cực:*

- Giải pháp này có tác động tiêu cực tương tự như giải pháp 1 như sau: Việc đánh thuế trên toàn bộ giá trị đất ở với mức thuế suất cao và đánh thuế đối với nhà ở sẽ có tác động đến người dân, đặc biệt là đối với những người có quyền sở hữu, quyền sử dụng đất, nhà ở có giá trị lớn nhưng không có thu nhập để đóng thuế.

- Ngoài ra, do mức thuế suất thuế tài sản cao hơn giải pháp 1 nên giải pháp này có nhược điểm so với giải pháp 1 là số thuế tài sản phải nộp cao hơn giải pháp 1.

Tính toán số thu thuế tài sản dự kiến phải nộp đối với thửa đất ở có diện tích 200m^2; giá 1m^2 đất tính thuế được lấy theo giá 1m^2 đất thấp nhất, giá 1m^2 đất cao nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và giá 1m^2 đất trung bình trên cả nước; mức thuế suất 0,4% theo giải pháp đề xuất; sau đó so với thu nhập bình quân hộ năm 2017 của nhóm có thu nhập cao nhất, nhóm ngành y tế, nhóm ngành giáo dục *(thu nhập bình quân hộ được tính cho gia đình 4 người)* thì tác động của chính sách thuế tài sản đến thu nhập của từng nhóm đối tượng như sau:

Khu vực nông thôn:

. Trường hợp thửa đất có diện tích 200m^2, giá 1m^2 đất thấp nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,4% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 12.000 đồng/hộ/năm đến 360.000 đồng/hộ/năm (trong đó chỉ có 17/63 tỉnh có số thuế tài sản dự kiến phải nộp trên 100.000 đồng; thấp nhất là ở tỉnh Hòa Bình, Kon Tum; cao nhất là ở Hà Nội). Chiếm từ 0,0048% đến 0,084% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm từ 0,0052% đến 0,091% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm từ

0,0054% đến 0,093% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

. Trường hợp thửa đất có diện tích 200m^2, giá 1m^2 đất cao nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,4% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 240.000 đồng/hộ/năm đến 5.200.000 đồng/hộ/năm (thấp nhất là ở tỉnh Bạc Liêu; cao nhất là ở Hà Nội, HCM). Chiếm từ 0,091% đến 2,2% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm từ 0,099% đến 2,39% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm từ 0,101% đến 2,45% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

. Trường hợp thửa đất có diện tích 200m^2, giá 1m^2 đất bình quân chung của cả nước và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,4% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp bình quân (chưa tính miễn, giảm) là khoảng 564.000 đồng/hộ/năm. Chiếm từ 0,175% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm 0,189% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm 0,194% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

Khu vực thành thị:

. Trường hợp thửa đất có diện tích 200m^2, giá 1m^2 đất thấp nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,4% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 24.000 đồng/hộ/năm đến 3.168.000 đồng/hộ/năm (trong đó chỉ có 03/63 tỉnh có số thuế tài sản dự kiến phải nộp trên 1.000.000 đồng là Hà Nội, HCM và Nghệ An; thấp nhất là ở tỉnh Hà Giang; cao nhất là ở Hà Nội). Chiếm từ 0,01% đến 0,62% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm từ 0,01% đến 0,68% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế; và chiếm từ 0,011% đến 0,695% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

. Trường hợp thửa đất có diện tích 200m^2; giá 1m^2 đất cao nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,4% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 1.344.000 đồng/hộ/năm đến 129.600.000 đồng/hộ/năm (thấp nhất là ở tỉnh Lai Châu; cao nhất là ở Hà Nội, HCM). Đối với thửa đất ở những vị trí đặc biệt, đất mặt phố, có giá đất cao, số thuế phải nộp cao thì tuyệt đại bộ phận người có quyền sử dụng đất ngoài thu nhập từ tiền lương, tiền công còn có thu nhập cao từ việc cho thuê đất, thuê nhà, kinh doanh... Do đó, nếu so sánh trên tổng thu nhập (thu nhập từ tiền công, tiền lương và thu nhập từ hoạt động cho thuê đất, thuê nhà, kinh doanh) thì số thuế tài sản phải nộp không phải là lớn. Đối với trường hợp sở hữu giá trị tài sản lớn, trong khi thu nhập chỉ có tiền lương, tiền công ở mức thấp, chưa có nguồn để trả thuế, tại dự thảo Luật đã có quy định cho phép chậm nộp tiền thuế cho đến khi chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản (chuyển nhượng hoặc thừa kế).

. Trường hợp thửa đất có diện tích 200m^2, giá 1m^2 đất bình quân chung của cả nước và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,4% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp bình quân (chưa tính miễn, giảm) là khoảng 8.104.000 đồng/hộ/năm. Chiếm 2,51% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm 2,72% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm 2,79% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

** Kiến nghị và lựa chọn giải pháp:*

Để phù hợp với quy định mức thuế suất thuế tài sản của các nước, khai thác tốt nguồn thu từ thuế tài sản, đảm bảo thuế tài sản là nguồn thu ổn định của ngân sách nhà nước, thực hiện mục tiêu cơ cấu lại thu NSNN, theo Nghị quyết số 07-NQ/TW và Nghị quyết số 25/2016/QH14, đề nghị thực hiện theo giải pháp 2. Trong giải pháp 4, đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế đề nghị chọn giải pháp b (áp dụng ngưỡng không chịu thuế đối với nhà là 700 triệu đồng).

3. Về quy định miễn, giảm thuế

a) Xác định vấn đề

Luật thuế SDĐPNN hiện hành đã quy định các trường hợp miễn, giảm thuế. Tuy nhiên, đối với trường hợp bổ sung đối tượng chịu thuế là nhà ở thì cần thiết có quy định về các trường hợp miễn, giảm thuế đối với các trường hợp như: Nhà ở xã hội; nhà ở công vụ; nhà ở của hộ nghèo, thương binh, bệnh binh, người có công với cách mạng, đồng bào dân tộc thiểu số,... Các loại nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Luật Nhà ở, Nhà ở của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình gặp khó khăn do bất khả kháng có thiệt hại về nhà ở.

Ngoài ra, Luật thuế SDĐPNN hiện hành cũng quy định các nguyên tắc miễn, giảm thuế. Qua đánh giá thực hiện các khoản thu liên quan đến tài sản cho thấy, việc quy định các nguyên tắc miễn, giảm thuế đã góp phần đảm bảo tính minh bạch chính sách cũng như công bằng, thống nhất trong xử lý, áp dụng các trường hợp miễn, giảm thuế.

b) Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Minh bạch, thống nhất trong việc áp dụng miễn, giảm thuế tài sản.

- Đảm bảo phù hợp, đồng bộ và thống nhất với các ưu đãi miễn, giảm của Luật nhà ở, Luật đầu tư.

- Kế thừa quy định về miễn, giảm thuế SDĐPNN hiện hành.

- Góp phần thực hiện chính sách xã hội của Đảng và Nhà nước.

c) Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề

(i) Giải pháp 1: Quy định cụ thể các nguyên tắc miễn, giảm thuế và các trường hợp miễn, giảm thuế tại Luật trên cơ sở kế thừa các quy định về nguyên tắc miễn, giảm thuế và các trường hợp miễn, giảm thuế tại Luật thuế SDĐPNN và bổ sung các trường hợp miễn, giảm thuế đối với nhà ở.

(ii) Giải pháp 2: Không quy định nguyên tắc miễn, giảm thuế. Thiết kế lại các trường hợp miễn, giảm thuế theo nguyên tắc hạn chế tối đa việc quy định các chính sách xã hội trong chính sách thuế.

d) Đánh giá tác động của các giải pháp và kiến nghị lựa chọn

(i) Giải pháp 1: Quy định cụ thể các nguyên tắc miễn, giảm thuế và các trường hợp miễn, giảm thuế tại Luật trên cơ sở kế thừa các quy định về nguyên tắc miễn, giảm thuế và các trường hợp miễn, giảm thuế tại Luật thuế SDĐPNN và bổ sung các trường hợp miễn, giảm thuế đối với nhà ở.

** Tác động tích cực:*

- Đảm bảo tính kế thừa các quy định về miễn, giảm thuế SDĐPNN hiện hành.

- Việc quy định các nguyên tắc miễn, giảm thuế đảm bảo công bằng, minh bạch và thống nhất trong việc xác định các trường hợp miễn, giảm thuế và hạn chế các vướng mắc liên quan đến miễn, giảm thuế trong quá trình thực hiện.

- Việc bổ sung các trường hợp miễn, giảm thuế đối với nhà ở đảm bảo đồng bộ, thống nhất với quy định pháp luật có liên quan, phù hợp với thực tế.

** Tác động tiêu cực:* Chưa thực hiện được mục tiêu hạn chế việc quy định chính sách xã hội trong chính sách thuế.

(ii) Giải pháp 2: Không quy định nguyên tắc miễn, giảm thuế. Thiết kế lại các trường hợp miễn, giảm thuế theo nguyên tắc hạn chế tối đa việc quy định các chính sách xã hội trong chính sách thuế.

** Tác động tích cực:* Thực hiện được mục tiêu hạn chế việc quy định chính sách xã hội trong chính sách thuế.

** Tác động tiêu cực:*

- Việc thực hiện miễn, giảm thuế sẽ gặp khó khăn trong quá trình thực hiện do có thể chưa đảm bảo công bằng, minh bạch và thống nhất trong việc xác định các trường hợp miễn, giảm thuế do không quy định các nguyên tắc miễn, giảm thuế.

- Gây xáo trộn trong việc miễn, giảm thuế đối với đất, dễ dẫn đến khiếu kiện của người dân. Không đảm bảo tính đồng bộ với các quy định ưu đãi được quy định tại các văn bản pháp luật có liên quan (như Luật nhà ở) cũng như thực tế phát sinh.

- Chưa giải quyết được các chính sách xã hội, các ưu đãi của nhà nước đối với một số trường hợp cụ thể.

** Kiến nghị và lựa chọn giải pháp:*

Sau khi nghiên cứu tác động của các giải pháp trên cơ sở đánh giá tác động tích cực và tiêu cực, đề nghị chọn giải pháp 1 để thống nhất và đồng bộ với pháp luật khác có liên quan và phù hợp với thực tế, đảm bảo giải quyết các chính sách xã hội, các ưu đãi của nhà nước.

4. Về quy định đăng ký, kê khai, tính và nộp thuế

a) Xác định vấn đề

Pháp luật về quản lý thuế hiện hành đã có quy định về đăng ký, kê khai và nộp thuế sử đất phi nông nghiệp. Tuy nhiên, do thuế tài sản là luật thuế mới nên chưa có quy định về đăng ký, kê khai, tính và nộp thuế tài sản.

Theo đó, để đảm bảo tính khả thi trong quá trình triển khai thực thi thuế tài sản cũng như phù hợp với các quy định về quản lý thuế SDĐPNN hiện hành cần thiết xây dựng quy định về đăng ký, kê khai, nộp thuế tài sản.

b) Mục tiêu giải quyết vấn đề

- Tạo cơ sở pháp lý cho việc đăng ký, khai, tính và nộp thuế tài sản.

- Thuận lợi trong việc đăng ký, khai tính và nộp thuế.

- Phù hợp với quy định của pháp luật về quản lý thuế.

c) Các giải pháp đề xuất để giải quyết vấn đề

(i) Giải pháp 1: Bổ sung quy định về đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại dự thảo Luật.

(ii) Giải pháp 2: Không quy định về đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại dự thảo Luật. Việc đăng ký, khai, tính và nộp thuế sẽ được quy định bổ sung tại Luật quản lý thuế.

d) Đánh giá tác động của các giải pháp và kiến nghị lựa chọn

(i) Giải pháp 1: Bổ sung quy định về đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại dự thảo Luật.

* *Tác động tích cực:* Đảm bảo việc triển khai, thực hiện Luật, tạo thuận lợi cho cơ quan thuế và người nộp thuế trong quá trình thực hiện, không phải chờ việc sửa đổi, bổ sung Luật quản lý thuế.

* *Tác động tiêu cực:* Cần có nghiên cứu để quy định cụ thể, đảm bảo việc thực hiện được thuận lợi.

(ii) Giải pháp 2: Không quy định về đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại dự thảo Luật. Việc đăng ký, khai, tính và nộp thuế sẽ được quy định bổ sung tại Luật quản lý thuế.

* *Tác động tích cực:* Đảm bảo phù hợp với quy định của các chính sách thuế có liên quan (nội dung về đăng ký, khai, tính và nộp thuế được quy định tại Luật Quản lý thuế).

* *Tác động tiêu cực:* Có thể ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện Luật, cơ quan thuế và người nộp thuế không có cơ sở để thực hiện chính sách thuế tài sản nếu chưa bổ sung kịp thời nội dung đăng ký, khai, tính và nộp thuế tại Luật Quản lý thuế. .

* *Kiến nghị và lựa chọn giải pháp:*

Sau khi nghiên cứu tác động của các giải pháp trên cơ sở đánh giá tác động tích cực và tiêu cực, đề nghị chọn giải pháp 1 để đảm bảo việc triển khai thực hiện Luật thuế tài sản.

5. Về đánh giá tác động của thủ tục hành chính

Dự thảo Luật không ban hành quy định thủ tục mới; không sửa đổi, bổ sung hay bãi bỏ thủ tục hành chính. Vì vậy, không thuộc đối tượng phải đánh giá tác động thủ tục hành chính theo quy định tại Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.

III. LẤY Ý KIẾN

1. Hình thức lấy ý kiến

Báo cáo sử dụng nhiều hình thức lấy ý kiến như: thông qua việc gửi văn bản xin ý kiến các Bộ, ngành, hiệp hội, doanh nghiệp (tại Công văn số .../BTC-CST ngày .... của Bộ Tài chính); đăng dự thảo trên các phương tiện thông tin, trên trang thông tin điện tử của Chính phủ, của Bộ Tài chính... Đồng thời, cũng có sự tham vấn ý kiến của các chuyên gia.

2. Giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp

Ngày .../.../2017, Bộ Tài chính có Công văn số .../BTC-CST gửi lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, tổ chức, cá nhân về dự án Luật.

Bộ Tài chính giải trình, tiếp thu ý kiến tham gia như sau:

...

IV. KẾT LUẬN

Dự án Luật thuế tài sản đảm bảo phù hợp với các chủ trương của Đảng và Nhà nước về xây dựng và hoàn thiện chính sách tài chính đối với tài sản và thực hiện tái cơ cấu nguồn thu NSNN, phù hợp với định hướng, mục tiêu yêu cầu về cải cách hệ thống chính sách thuế; phù hợp với thông lệ quốc tế, góp phần quản lý nhà nước đối với tài sản.

Qua quá trình nghiên cứu, xây dựng và tham vấn các cơ quan quản lý nhà nước và chuyên gia, Báo cáo đánh giá tác động này cho thấy việc nghiên cứu và trình Quốc hội đưa dự án Luật thuế tài sản vào Chương trình xây dựng Luật, Pháp lệnh nhiệm kỳ Quốc hội khóa XIV là cần thiết, phù hợp.

Trên đây là Báo cáo đánh giá tác động những nội dung chính của dự án Luật thuế tài sản./.

BỘ TÀI CHÍNH

BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc

BÁO CÁO

Tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện chính sách thu liên quan đến tài sản

(Kèm theo Tờ trình số ...../TTr-BTC ngày ... tháng ... năm 2018 của Bộ TC)

Theo Bộ luật Dân sự năm 2015, tài sản gồm vật, tiền, giấy tờ có giá và các quyền tài sản. Tài sản gồm: bất động sản và động sản. Bất động sản và động sản có thể là tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai. Bất động sản bao gồm: Đất đai; Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; Tài sản khác theo quy định của pháp luật. Động sản là những tài sản không phải là bất động sản.

Theo Hiến pháp năm 2013: "*Đất đai ... là tài sản công thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý*".

Thực hiện vai trò điều tiết kinh tế xã hội, Nhà nước đã ban hành các khoản thu liên quan đến tài sản như sau:

1. Các khoản thu khi xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng và thu khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản:

- Tiền sử dụng đất;
- Tiền thuê đất;
- Tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước;
- Lệ phí trước bạ.

2. Các khoản thu trong quá trình sử dụng tài sản:

- Thuế sử dụng đất nông nghiệp;
- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

3. Các khoản thu khi chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp (người chuyển quyền là cơ sở kinh doanh);
- Thuế thu nhập cá nhân (người chuyển quyền là hộ gia đình, cá nhân).

Như vậy, các chính sách thu liên quan đến tài sản về cơ bản đã cơ bản bao quát các hoạt động liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng; trong qua trình sử dụng và khi chuyển nhượng tài sản. Dưới đây là đánh giá cụ thể tình hình thực hiện các chính sách thu nêu trên.

Phần thứ nhất
KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHÍNH SÁCH THU KHI XÁC LẬP QUYỀN SỞ HỮU, QUYỀN SỬ DỤNG TÀI SẢN

I.Tiền sử dụng đất

Đối với các nước đất đai thuộc sở hữu Nhà nước hoặc do Nhà nước đại diện chủ sở hữu (như Việt Nam) thì Nhà nước có đủ 3 quyền: quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt. Nhà nước có thể bán/giao đất vĩnh viễn hoặc có thời hạn. Khi Nhà nước bán/giao đất sẽ thu về một số tiền tương ứng với giá trị tài sản của đất đai được xác định phụ thuộc vào mục đích sử dụng (khả năng sinh lời) và thời gian sử dụng. Đây là khoản tiền mà người mua hoặc được giao đất phải nộp để có quyền sở hữu/quyền sử dụng đất, sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì người được giao đất có các quyền theo quy định. Về bản chất, tiền sử dụng đất không mang tính chất thuế của Nhà nước mà thể hiện quyền lợi của chủ sở hữu đất. Do phải trả tiền sử dụng đất nên các tổ chức, cá nhân sẽ sử dụng đất căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất thực tế đảm bảo tính hiệu quả trong hoạt động thường xuyên của mình. Điều này thúc đẩy việc sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm và có hiệu quả. Do vậy, đây cũng là biện pháp tài chính quan trọng mà Nhà nước sử dụng để quản lý việc sử dụng đất.

Chính sách tiền sử dụng đất hiện hành thực hiện theo Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 9/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất; và các Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, đối tượng thu tiền sử dụng đất gồm hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở; tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng. Căn cứ thu tiền sử dụng đất là diện tích đất, giá đất và thời hạn sử dụng đất.

Đánh giá về chính sách thu tiền sử dụng đất trong những năm vừa qua cho thấy các quy định về thu tiền sử dụng đất đã từng bước được thể chế hóa theo nguyên tắc thị trường, minh bạch và bình đẳng giữa các thành phần kinh tế, thu hẹp sự phân biệt giữa tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước. Các thủ tục liên quan đến thu tiền sử dụng đất cơ bản được đơn giản hóa, tạo điều kiện hỗ trợ cho sản xuất kinh doanh, giúp tổ chức, cá nhân tiếp cận nguồn đất đai thuận lợi. Quy định về mức thu cũng có nhiều thay đổi góp phần hỗ trợ cho hộ gia đình, cá nhân, tổ chức thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Chính sách thu tiền sử dụng đất cũng góp phần hạn chế tối đa việc sử dụng đất lãng phí, không hiệu quả theo quy định của Luật đất đai.

Theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì người được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền: chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Theo quy định của Luật ngân sách nhà nước (NSNN), khoản thu tiền sử dụng đất *(trừ thu tiền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất do các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc trung ương quản lý)* là khoản thu thuộc ngân sách địa phương (NSĐP). Số thu từ tiền sử dụng đất giai đoạn 2012-2017 chiếm khoảng 6,6% tổng thu NSNN, tương đương 9,1% tổng thu nội địa và 14,7% tổng thu NSĐP.

Biểu 1. Số thu tiền sử dụng đất giai đoạn 2012-2017

Đơn vị: Tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016	2017[1]
1	Tổng thu NSNN	754.572	828.348	877.697	966.870	1.039.000	1.212.180
2	Tổng thu nội địa	477.106	567.403	593.560	740.932	829.000	990.280
3	Tổng thu NSĐP	336.937	368.833	377.707	450.977	544.425	456.092
4	Số thu	**45.141**	**45.287**	**44.287**	**68.998**	**99.696**	**79.500**
5	Tỷ lệ % so với tổng thu NSNN	5,98%	5,46%	5,03%	7,13%	9,59%	6,55%
6	Tỷ lệ % so với thu nội địa	10%	7,9%	7,45%	9,3%	12%	8%
7	Tỷ lệ % so với thu NSĐP	13,4%	12,3%	11,7%	15,3%	18,3%	17,4%

(Nguồn: Bộ Tài chính)

II. Tiền thuê đất

Đối với các nước đất đai thuộc sở hữu Nhà nước hoặc do Nhà nước đại diện chủ sở hữu (như Việt Nam) thì Nhà nước có quyền cho các tổ chức, cá nhân thuê đất để sử dụng vào những mục đích theo quy hoạch sử dụng đất của Nhà nước và thu tiền thuê đất. Các tổ chức, cá nhân thuê đất của Nhà nước được quyền sử dụng theo mục đích, thời hạn thuê đất đã thoả thuận với Nhà nước. Tiền cho thuê đất thuộc sở hữu Nhà nước là quan hệ tài chính giữa Nhà nước với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước cho thuê đất.

Thuê đất là một hình thức mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có thể lựa chọn khi sử dụng đất của Nhà nước vào các mục đích như sản xuất, kinh doanh.... Việc thu tiền thuê đất được thực hiện theo hai hình thức cơ bản sau:

[1] Số thu tính đến 30/10/2017

thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Nếu như pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 quy định hình thức thuê đất có sự phân biệt giữa đối tượng trong nước và nước ngoài; theo đó, tổ chức kinh tế trong nước được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, tổ chức nước ngoài được thuê đất trả tiền hàng năm hoặc trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Nhưng đến Luật Đất đai năm 2013 đã thống nhất hình thức thuê đất giữa tổ chức trong nước và nước ngoài, không có sự phân biệt như pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014.

Chính sách thu tiền thuê đất hiện đang thực hiện theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 9/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất; và các Thông tư hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất thì đối tượng thu tiền thuê đất gồm: Tổ chức kinh tế, lực lượng vũ trang nhân dân, hộ gia đình cá nhân sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; Hộ gia đình sử dụng đất cho hoạt động khoáng sản, đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng vào mục đích công trình công cộng có mục đích kinh doanh, đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê; Tổ chức, cá nhân được Cảng vụ hàng không cho thuê đất để xây dựng cơ sở, công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ hàng không tại cảng hàng không, sân bay và đất xây dựng công trình phục vụ kinh doanh dịch vụ phi hàng không. Căn cứ tính tiền thuê đất là diện tích đất cho thuê, thời hạn cho thuê đất, đơn giá cho thuê đất, hình thức Nhà nước cho thuê đất.

Đánh giá về chính sách thu tiền thuê đất trong những năm vừa qua cho thấy các quy định về thu tiền thuê đất ngày càng minh bạch, đơn giản, rõ ràng, khuyến khích sử dụng tiết kiệm đất đai cho phát triển kinh tế: Đơn giá thuê đất được điều chỉnh giảm *(từ mức chung là 1,5% giá đất xuống còn 1%, tối đa là 3%)* góp phần tạo điều kiện tiếp cận đất đai của các tổ chức, cá nhân, hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh thương mại dịch vụ, giá đất tính thu tiền sử dụng đất được đơn giản hóa *(xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm cho chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất đầu tiên, xác định đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất cho một lần cho cả thời gian thuê không thông qua hình thức đấu giá...),* cải cách hành chính trong việc xác định và điều chỉnh đơn giá thuê đất, điều chỉnh thời gian nộp tiền thuê đất đã góp phần cải cách hành chính trong lĩnh vực đất đai, sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm.

Theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì người được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê có các quyền như người được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (chuyển nhượng quyền, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Người được nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm thì không có các quyền trên.

Theo quy định của Luật NSNN thì tiền thuê đất là khoản thu NSĐP hưởng 100%. Số thu tiền thuê đất giai đoạn 2012-2017 chiếm khoảng 1,3% tổng thu NSNN, tương đương khoảng 1,78% tổng thu nội địa và 2,88% tổng thu NSĐP.

Biểu 2. Số thu tiền thuê đất giai đoạn 2012-2017

Đơn vị: Tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016	2017[2]
1	Tổng thu NSNN	754.572	828.348	877.697	966.870	1.039.000	1.212.180
2	Tổng thu nội địa	477.106	567.403	593.560	740.932	829.000	990.280
3	Tổng thu NSĐP	336.937	368.833	377.707	450.977	544.425	456.092
4	Số thu	**7.559**	**7.270**	**8.788**	**14.575**	**22.351**	**15.654**
5	Tỷ lệ % so với tổng thu NSNN	1%	0,87%	1%	1,5%	2,15%	1,29%
6	Tỷ lệ % so với thu nội địa	1,69%	1,28%	1,48%	1,96%	2,7%	1,6%
7	Tỷ lệ % so với thu NSĐP	2,24%	1,97%	2,3%	3,23%	4,1%	3,4%

(Nguồn: Bộ Tài chính)

III. Tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước

Nhà, đất là những tài sản có giá trị lớn, giữ vai trò quan trọng trong nền kinh tế nói chung và tài sản công nói riêng, là những tư liệu sản xuất giữ vị trí then chốt, trọng yếu của sự phát triển.

Theo quy định của pháp luật hiện hành về quản lý sử dụng tài sản nhà nước, đối với trường hợp nhà đất dôi dư, hiệu suất sử dụng tài sản thấp thì thực hiện bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bán chuyển nhượng nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước trong giai đoạn 2012 đến nay được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước, Nghị định số 52/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009, Nghị định số 04/2016/NĐ-CP ngày 06/01/2016 của Chính phủ; Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007, Quyết định số 140/2008/QĐ-TTg ngày 21/10/2008, Quyết định số 71/2014/QĐ-TTg ngày 17/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ và các thông tư hướng dẫn thực hiện.

Theo quy định của Luật NSNN thì tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước là khoản thu NSĐP hưởng 100%. Số thu tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước giai đoạn 2012-2017 chiếm khoảng 0,13% tổng thu NSNN, tương đương khoảng

[2] Số thu tính đến 30/10/2017

0,19% tổng thu nội địa và 0,29% tổng thu NSĐP.

Biểu 3. Số thu tiền bán tài sản thuộc sở hữu nhà nước giai đoạn 2012-2017

Đơn vị: Tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016	2017[3]
1	Tổng thu NSNN	754.572	828.348	877.697	966.870	1.039.000	1.212.180
2	Tổng thu nội địa	477.106	567.403	593.560	740.932	829.000	990.280
3	Tổng thu NSĐP	336.937	368.833	377.707	450.977	544.425	456.092
4	Tổng thu	**1.908**	**1.631**	**2.597**	**2.756**	**3.916**	**2.205**
	Thu từ bán nhà thuộc sở hữu NN	*1.116*	*470*	*1.680*	*1.746*	*1.762*	*721*
	Thu từ tài sản khác	*792*	*1.161*	*917*	*1.010*	*2.154*	*1.484*
5	Tỷ lệ % so với tổng thu NSNN	0,25%	0,19%	0,29%	0,28%	0,37%	0,18%
6	Tỷ lệ % so với thu nội địa	0,42%	0,28%	0,43%	0,37%	0,47%	0,22%
7	Tỷ lệ % so với thu NSĐP	0,56%	0,44%	0,68%	0,61%	0,72%	0,48%

(Nguồn: Bộ Tài chính)

IV. Lệ phí trước bạ

Chính sách thu lệ phí trước bạ (LPTB) thực hiện theo quy định của Luật phí, lệ phí; Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ về LPTB, và các Thông tư của Bộ Tài chính. LPTB là khoản thu khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các tài sản là nhà, đất, súng săn, súng thể thao, tàu thuyền, tàu bay, ô tô, xe máy... Đối tượng nộp LPTB là tổ chức, cá nhân khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản chịu LPTB với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Mức thu LPTB được xác định theo tỷ lệ % trên giá trị tài sản. Giá tính LPTB đối với đất là giá đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai; giá tính LPTB đối với nhà là giá do UBND cấp tỉnh ban hành theo pháp luật về xây dựng; giá tính LPTB đối với tài sản khác là giá chuyển nhượng thực

[3] Số thu tính đến 30/10/2017

tế trên thị trường. Thông qua việc kê khai LPTB đã góp phần tăng cường quản lý nhà nước đối với việc sử dụng các loại tài sản.

Đánh giá việc thực hiện chính sách thu LPTB trong thời gian qua cho thấy chính sách thu LPTB đã đạt được những kết quả sau:

1.1. Khắc phục những nhược điểm của chính sách thu LPTB hiện hành

- *Về đối tượng chịu LPTB:* Chính sách LPTB hiện hành quy định 8 nhóm đối tượng chịu LPTB, đảm bảo phù hợp với pháp luật có liên quan hiện hành.

- *Về giá tính LPTB:* Căn cứ tính LPTB được xác định phù hợp với pháp luật có liên quan (pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở). Đặc biệt, giá tính LPTB đối với tài sản khác (trừ nhà, đất) đã có sửa đổi căn bản so với trước đây nhằm:

+ Góp phần tạo thuận lợi cho việc triển khai thực hiện khai, nộp LPTB qua mạng, góp phần đạt được mục tiêu cải cách hành chính của Chính phủ tại Nghị quyết số 19/NQ-CP ngày 12/3/2015 của Chính phủ về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu tiếp tục cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia hai năm 2015-2016; tăng cường công tác quản lý thuế (thông qua quy định giao Bộ Tài chính ban hành Bảng giá tính lệ phí trước bạ thống nhất để làm căn cứ tính LPTB đối với các tài sản thuộc đối tượng chịu LPTB (trừ nhà, đất, súng săn, súng dùng để tập luyện, thi đấu thể thao, tàu thủy, thuyền, tàu bay và vỏ, tổng thành khung, tổng thành máy của tàu thủy, thuyền, tàu bay). Việc ban hành Bảng giá tính LPTB thống nhất sẽ hỗ trợ cán bộ thuế kiểm tra tờ khai thuế điện tử của người nộp thuế; giảm công việc thu thập, tổng hợp, nghiên cứu ban hành Bảng giá tính LPTB tại địa phương); đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, tạo thuận lợi cho các địa phương có thể triển khai thực hiện được ngay khi Chính phủ ban hành Nghị định thông qua việc quy định nguyên tắc xác định giá tính LPTB tại dự thảo Nghị định.

+ Đảm bảo việc xác định giá tính LPTB đối với các tài sản khác (trừ nhà, đất) phù hợp với giá chuyển nhượng tài sản thực tế trên thị trường; góp phần đảm bảo thu đúng, thu đủ LPTB vào ngân sách nhà nước; đồng thời giải quyết những vướng mắc phát sinh trong thời gian qua liên quan đến việc xác định giá tính LPTB đối với những tài sản mới chưa có trong Bảng giá tính LPTB, thời gian ban hành giá tính LPTB... thông qua việc quy định về xác định giá tính LPTB, thời gian ban hành giá tính LPTB đối với các tài sản mà tại thời điểm nộp tờ khai LPTB chưa có trong Bảng giá tính LPTB, về điều chỉnh Bảng giá tính LPTB trong trường hợp giá chuyển nhượng tài sản thực tế trên thị trường có biến động so với giá tính LPTB tại Bảng giá tính LPTB.

- *Ghi nợ LPTB:* Chính sách LPTB hiện hành về ghi nợ LPTB là phù hợp với quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai, góp phần đảm bảo tính pháp lý cho việc thực hiện ghi nợ LPTB, tránh việc phải sửa đổi, bổ sung hoặc hướng dẫn bổ sung khi các văn bản về thu tiền sử dụng đất bị thay thế

hoặc bãi bỏ; đồng thời phù hợp với quy định về thời điểm áp dụng giá tính LPTB đối với đất theo chính sách LPTB. Qua đó, tiếp tục thực hiện hỗ trợ đối với các đối tượng khó khăn về tài chính mà có nguyện vọng ghi nợ LPTB, góp phần giải quyết khó khăn cho người dân, đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tạo thuận lợi cho công tác quản lý đất đai.

Ngoài ra, các quy định về thủ tục ghi nợ LPTB góp phần minh bạch hóa chính sách, phù hợp với quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, tạo thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện ghi nợ LPTB.

- Miễn lệ phí trước bạ:

Các trường hợp miễn LPTB hiện hành đảm bảo tính đồng bộ với quy định của pháp luật khác có liên quan (Luật Đất đai, Luật Doanh nghiệp, Luật Nhà ở, Luật Giao thông đường thủy nội địa...), đảm bảo công bằng và phù hợp với thực tế phát sinh.

- Kê khai, nộp và quản lý LPTB

Chính sách LPTB hiện hành quy định về chế độ khai, nộp và quản lý LPTB phù hợp quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; phù hợp với việc triển khai thực hiện khai, nộp LPTB qua mạng và tạo thuận lợi cho việc triển khai quy trình thực hiện liên thông các thủ tục hành chính trong lĩnh vực thuế.

1.2. Tăng cường quản lý nhà nước đối với việc sử dụng, sở hữu tài sản

Chính sách LPTB quy định 08 nhóm tài sản thuộc đối tượng chịu LPTB (nhà, đất; súng săn, súng dùng để tập luyện, thi đấu thể thao; tàu thủy; thuyền; tàu bay; xe mô tô; ô tô; vỏ, tổng thành khung, tổng thành máy của tàu thủy, thuyền, tàu bay, xe mô tô, ô tô). Tổ chức, cá nhân có các tài sản thuộc đối tượng chịu LPTB phải kê khai LPTB (gồm cả các trường hợp không phải nộp hoặc miễn nộp LPTB theo quy định) và nộp LPTB khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng (trừ các trường hợp không phải nộp hoặc miễn nộp LPTB theo quy định). Thông qua việc kê khai LPTB đã góp phần tăng cường quản lý nhà nước đối với việc sử dụng tài sản này.

1.3. Góp phần thực hiện chính sách ưu đãi của nhà nước

Chính sách thu LPTB đã góp phần thực hiện các chính sách hỗ trợ, khuyến khích của Nhà nước trong các lĩnh vực nông nghiệp, nông thôn; nghiên cứu khoa học công nghệ; giáo dục đào tạo; xóa đói giảm nghèo...; đồng thời phù hợp với thực tế phát sinh và quy định của pháp luật có liên quan, chính sách LPTB hiện hành quy định 31 trường hợp miễn LPTB. Ngoài ra, việc cho phép ghi nợ LPTB đối với các đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đã góp phần giải quyết khó khăn cho hộ gia đình, cá nhân; đặc biệt là các hộ gia đình nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số, ở vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn.

1.4. Góp phần cải cách thủ tục hành chính

Chính sách LPTB hiện hành quy định giao *Bộ Tài chính ban hành Bảng giá tính LPTB để làm căn cứ tính LPTB đối với các tài sản khác (trừ súng săn, súng dùng để tập luyện, thi đấu thể thao, tàu thủy, thuyền, tàu bay và vỏ, tổng thành khung, tổng thành máy của tàu thủy, thuyền, tàu bay). Trường hợp giá chuyển nhượng tài sản thực tế trên thị trường thấp hơn giá tính LPTB do Bộ Tài chính ban hành thì giá tính LPTB là giá do Bộ Tài chính ban hành* đã tạo thuận lợi cho việc triển khai thực hiện khai, nộp LPTB qua mạng, góp phần đạt được mục tiêu cải cách hành chính của Chính phủ tại Nghị quyết số 19/NQ-CP và tăng cường công tác quản lý thuế.

Việc ban hành Bảng giá tính LPTB đối với nhóm ô tô, xe máy để làm căn cứ tính LPTB thống nhất trên toàn quốc mang lại nhiều lợi ích:

- Hỗ trợ người nộp thuế kê khai LPTB: Khi điền tờ khai LPTB, người nộp thuế không nhất thiết phải tham chiếu Bảng giá tính LPTB tại nơi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản mà chỉ cần điền thông tin cơ bản, hệ thống khai thuế sẽ tự động cập nhật giá tính LPTB tương ứng để người nộp thuế tham chiếu.

- Hỗ trợ cán bộ thuế kiểm tra tờ khai thuế điện tử của người nộp thuế: Khi nhận được tờ khai điện tử, cán bộ thuế dễ dàng kiểm tra nhanh, chính xác thông tin trên tờ khai điện tử, góp phần rút ngắn thời gian xử lý thủ tục hành chính.

- Góp phần cải cách thủ tục hành chính trong xây dựng, ban hành Bảng giá tính LPTB tại địa phương, giảm công việc thu thập, tổng hợp, nghiên cứu ban hành Bảng giá tính LPTB tại địa phương.

1.5. Đảm bảo sự minh bạch, rõ ràng và thống nhất trong quá trình thực hiện chính sách thu LPTB

Chính sách LPTB hiện hành quy định chi tiết các trường hợp được miễn LPTB, được ghi nợ LPTB, chế độ khai, thu, nộp LPTB, đảm bảo phù hợp với quy định mới tại các văn bản pháp luật có liên quan (Luật Phí và Lệ phí, Luật Đất đai, Bộ Luật dân sự, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật...) và thực tế phát sinh tại các địa phương. Chính sách về LPTB rõ ràng, minh bạch tạo cơ sở để người nộp thuế, cơ quan thu thuế thực hiện tốt chính sách; hạn chế thắc mắc, khiếu nại của người nộp LPTB; thuận tiện cho cơ quan thuế trong việc quản lý thu thuế; giảm chi phí hành chính.

1.6. Góp phần ổn định nguồn thu cho ngân sách

Theo quy định tại Luật Ngân sách nhà nước thì LPTB là khoản thu ngân sách địa phương hưởng 100%. Số thu LPTB giai đoạn 2012-2017 chiếm khoảng 2% tổng thu NSNN, tương đương 2,7% tổng thu nội địa, 4,3% ngân sách địa phương.

Biểu 4. Số thu LPTB giai đoạn 2012-2017

Stt	Chỉ tiêu		2012	2013	2014	2015	2016	2017[4]
1	Tổng thu NSNN		754.572	828.348	877.697	966.870	1.039.000	1.212.180
2	Tổng thu nội địa		477.106	567.403	593.560	740.932	829.000	990.280
3	Tổng thu NSĐP		336.937	368.833	377.707	450.977	544.425	456.092
4	Số thu	*Tổng*	**11.816**	**13.595**	**16.090**	**22.405**	**27.304**	**20.209**
		Thu từ nhà, đất	1.454	1.605	2.131	2.793	3.095	3.297
5	Tỷ lệ % so với tổng thu NSNN		1,56%	1,64%	1,83%	2,32%	2,63%	1,67%
6	Tỷ lệ % so với thu nội địa		2,64%	2,39%	2,71%	3,02%	3,29%	2,04%
7	Tỷ lệ % so với thu NSĐP		3,5%	3,68%	4,25%	4,97%	5,02%	4,43%

(Nguồn: Bộ Tài chính)

Phần thứ hai
KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHÍNH SÁCH THU TRONG QUÁ TRÌNH SỬ DỤNG TÀI SẢN

I. THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP

1. Ban hành văn bản quy định chi tiết và chỉ đạo, đôn đốc thi hành

Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được Quốc hội khoá XII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 17/6/2010, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2012. Sau khi Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được ban hành, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 53/2011/NĐ-CP ngày 01/7/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và Thông tư số 130/2016/TT-BTC hướng dẫn việc miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với những hộ gia đình, cá nhân.

Nhìn chung, để triển khai thực thi Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, nhiều văn bản hướng dẫn đã được ban hành tạo cơ sở pháp lý cho việc tăng cường quản lý nhà nước về đất đai, khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân

[4] Số thu tính đến 30/10/2017

sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, góp phần động viên sự đóng góp của người sử dụng đất và NSNN và ổn định nguồn thu cho ngân sách địa phương.

2. Quá trình công tác triển khai tuyên truyền, phổ biến Luật

2.1. Tình hình triển khai phổ biến, tuyên truyền tại Bộ Tài chính

Ngay từ khi Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực thi hành, Bộ Tài chính đã chỉ đạo triển khai thi hành Luật và các văn bản hướng dẫn đến cán bộ, công chức, viên chức và người nộp thuế bằng nhiều hình thức đa dạng như thông qua đài phát thanh, truyền hình, sách báo, tạp chí, tờ rơi, tờ gấp, pano, khẩu hiệu, tổ chức hội thảo, tọa đàm; tổ chức đào tạo, tập huấn, tuyên truyền và hội nghị đối thoại doanh nghiệp về thuế, hải quan. Cụ thể:

- Sau khi ban hành Thông tư 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và Thông tư số 130/2016/TT-BTC hướng dẫn việc miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với những hộ gia đình, cá nhân.

- Bộ Tài chính đã triển khai tập huấn chính sách và phương pháp kê khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tại 3 miền (Bắc - Trung - Nam) để các cán bộ triển khai trực tiếp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp tại các Cục thuế nắm vững chính sách mới.

- Bộ Tài chính giao Cục thuế các tỉnh, thành phố thành lập Tổ thường trực giúp việc ban chỉ đạo để có biện pháp chỉ đạo và xử lý kịp thời các vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai tại địa phương.

- Bộ Tài chính ban hành các văn bản đôn đốc thực hiện các công việc như: phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát các căn cứ tính thuế, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật; Mở chuyên mục về Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp trên website của Tổng cục Thuế, có văn bản hướng dẫn các địa phương về đề cương tuyên truyền, khẩu hiệu tuyên truyền và đã phát hành tờ rơi tuyên truyền vê thuế sử dụng đất phi nông nghiệp...

Ngoài ra, Bộ Tài chính tập trung ứng dụng công nghệ thông tin trong triển khai luật thuế. Với phạm vi triển khai rộng (gần 700 quận huyện), khối lượng dữ liệu phải xử lý rất lớn, số lượng người nộp thuế đến hơn 17 triệu người và số lượng thửa đất phải quản lý lên đến gần 18 triệu thửa, tương ứng với tổng diện tích hơn hơn 46,2 tỷ m^2 do cá nhân sở hữu và gần 80.000 thửa đất ứng với hơn 1,2 tỷ m^2 đất do tổ chức kinh tế sở hữu, ứng dụng công nghệ thông tin đã góp phần không nhỏ cho việc triển khai luật thuế đúng thời hạn. Ứng dụng công nghệ thông tin không chỉ giúp quản lý được thông tin kê khai về các thửa đất, số thuế phải nộp, đã nộp mà còn hoàn thành khối lượng công việc lớn là cấp mã số thuế (MST) cho người nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (14,1 triệu MST cấp mới và 2,3 triệu MST xác nhận), hỗ trợ cho công tác kiểm soát kê khai tổng hợp.

2.2. Tình hình triển khai phổ biến, tuyên truyền tại các cơ quan thu ở địa phương:

Để thực hiện công tác triển khai tuyên truyền phổ biến Luật tại các địa phương, Cục Thuế các tỉnh, thành phố đã triển khai hướng dẫn thực hiện các quy định về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp cụ thể như sau:

- Để người nộp thuế hiểu chính sách và tự giác thực hiện, cơ quan thuế đã tập trung tuyên truyền, phổ biến chính sách thuế mới liên quan đến đất đai trên các phương tiện thông tin đại chúng như: Qua hệ thống tuyên giáo từ trung ương đến địa phương; Qua báo chi phát thanh và truyền hình.

- Các chính sách liên quan mới đều được đăng tải kịp thời, đầy đủ trên Trang thông tin điện tử của ngành thuế. Đặc biệt thời gian gần đây đã đăng tải các công văn trả lời các vướng mắc của địa phương, doanh nghiệp, người nộp thuế về chính sách thuế nọi dung, chính sách liên quan đến đất đai nói riêng.

- Tổ chức hoặc phối hợp với các Vụ/ đơn vị có liên quan tổ chức các Hội nghị đối thoại với doanh nghiệp; Hội nghị tập huấn chính sách thuế mới.

- Phối hợp với Cục Thuế các địa phương tổ chức "Tuần lễ lắng nghe ý kiến người nộp thuế", Tuần lễ hỗ trợ quyết toán thuế với mục đích tuyên truyền, phổ biến, giải đáp các chế độ, chính sách, vướng mắc về thuế, nâng cao sự minh bạch, chuyên nghiệp, liêm chính cũng như đôi rmới trong hoạt động của ngành thuế "Tuần lễ lắng nghe ý kiến người nộp thuế" tiếp tục được triển khai tại nhiều Cục Thuế để hướng dẫn người nộp thuê thực hiện và lắng nghe kiến nghị, vướng mắc của người nộp thuế trong quá trình thực hiện các quy định mới của pháp luật thuế.

- Cơ quan thuế địa phương thường xuyên phối hợp với UBND các huyện, thị, thành phố chỉ đạo công tác lập kế hoạch thu, tổ chức thu và nộp vào Ngân sách nhà nước đúng theo quy định của pháp luật. Tăng cường công tác tuyên truyền, vận động giải thích chế độ chính sách để người nộp thuế biết và tự giác thực hiện, niêm yết công khai số thuế phải nộp của người nộp thuế.

- Cục Thuế tổ chức tập huấn cho toàn thể cán bộ, công chức hiểu để thực thi chính sách pháp luật về thuế. Nội dung kiến thức, kỹ năng được tập huấn hoàn toàn phù hợp với chức năng chuyên môn của ngành. Các ví dụ, tình huống rất thực tiễn và ý nghĩa trong công tác quản lý thuế trên địa bàn.

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phối hợp với các ban, ngành có liên quan phổ biến các nội dung của các Luật thuế nêu trên để người dân hiểu và thực hiện tốt nghĩa vụ. Phối hợp với các ngành, UBND các huyện, thị, thành phố kiểm tra tình hình sử dụng đất, tình hình kê khai thuế của các tổ chức, cá nhân, kịp thời phát hiện các trường hợp sử dụng đất nông nghiệp để làm đất ở, đất sản xuất kinh doanh nhưng không kê khai; quản lý chặt chẽ biến động về chuyển nhượng, tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất; hướng dẫn người nộp thuế kê khai, kịp thời điều chỉnh trên bộ thuế... Ngoài ra, ngành thuế sẽ tiếp tục tuyên

truyền, phổ biến để các hộ gia đình, cá nhân nắm vững và tự kiểm tra lại các căn cứ tính thuế ghi trên thông báo thuế.

- Khi đi vào triển khai hướng dẫn lập và thu nộp tờ khai phục vụ công tác lập Sổ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp các Cục Thuế đã chỉ đạo các Chi cục Thuế thực hiện việc rà soát lại số lượng tờ khai đã thu nộp, cập nhật lên sổ thuế. So sánh số lượng hộ lập Sổ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2012 và Sổ thuế nhà đất năm 2011 của địa bàn xã/ phường/thị trấn để chọn địa bàn có số hộ lập sổ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp giảm hoặc tăng so với số hộ lập Sổ thuế nhà đất năm 2011 để thực hiện rà soát trước, đảm bảo số lượng tờ khai của hộ gia đình, cá nhân và tổ chức được đưa vào lập sổ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2012 phải tương đồng với số lượng sổ hộ khẩu và Sổ thuế nhà đất năm 2011 có trên địa bàn.

Định kỳ hàng năm theo yêu cầu của công tác lập sổ thuế, ngoài việc tổ chức, hộ gia đình và cá nhân tự khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và thuế sử dụng đất nông nghiệp (thuế SDĐPNN) nộp cho cơ quan thuế khi phát sinh nghĩa vụ thuế. Cục Thuế chỉ đạo Chi cục Thuế huyện, thành phố chỉ đạo bộ phận trước bạ hàng tháng rà soát lập danh sách NNT phát sinh nghĩa vụ thuế liên quan đến công tác lập sổ thuế SDĐPNN và thuế SDĐPNN theo địa bàn xã/phường/thị trấn chuyển bộ phận kê khai kế toán thuế theo dõi tình hình khai thuế SD ĐPNN và thuế SD ĐNN và chuyển đội thuế/ UBND xã/phường/ thị trấn nhắc nhở, hướng dẫn người nộp thuế (NNT) thực hiện thủ tục khai thuế. Đồng thời Chi cục Thuế đề ra biện pháp đôn đốc NNT nộp hồ sơ khai thuế đúng theo quy định.

Công tác lập bộ, chấm bộ hàng năm đều nhắc nhở và chỉ đạo các Chi cục Thuế đẩy nhanh tiến độ, đảm bảo các chứng từ thu thuế SD ĐPNN cập nhật đầy đủ. Theo quy định ngày khóa sổ thuế SDĐPNN vào ngày 15/10 hàng năm, để tránh những lỗi không thể cập nhật dữ liệu sau ngày 15/10 đã chỉ đạo các Chi cục Thuế chỉ đạo các bộ phận chuyên môn cập nhật đầy đủ các thông tin như: Tờ khai phát sinh, chứng từ thu nộp đầy đủ và kịp thời, sau ngày khóa sổ (chưa mở sổ thuế năm sau) vẫn tiến hành chấm bộ và cập nhật tờ khai mới bình thường. Công tác cấp mã số thuế được thực hiện đồng thời với nhập tờ khai thuế.

Trong quá trình triển khai Cục Thuế đã thực hiện tốt công tác tổ chức kê khai, thu nộp như sau:

- Tại các cơ quan Thuế công tác kê khai, thu nộp được thực hiện qua cơ chế một cửa tạo sự thuận tiện cho người nộp thuế.

- Ngoài ra, cơ quan Thuế còn chủ động phối hợp các cơ quan, các ngành có liên quan tuyên truyền, đôn đốc, hướng dẫn các cá nhân, hộ gia đình có sử dụng đất thực hiện kê khai, nộp thuế đảm bảo đúng quy định pháp luật. Hàng năm tiến hành lập sổ bộ thuế và thông báo kịp thời cho người nộp thuế.

- Xử lý nghiệm đúng pháp luật các trường hợp sử dụng đất sai mục đích; không kê khai thuế, nộp thuế theo Thông báo của cơ quan Thuế.

- Giai đoạn năm 2012-2016 đã triển khai tốt việc thực hiện chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp góp phần đảm bảo ngân sách cho địa phương, trong đó có việc tuyên truyền phổ biến và thực hiện quản lý thu tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp theo đúng quy định tại Luật quản lý thuế. Tích cực tranh thủ ý kiến chỉ đạo của UBND Quận, huyện phối hợp chặt chẽ với các ban, nành có liên quan trong quá trình triển khai, thành lập ban Chỉ đạo và các tổ giúp việc để có những biện pháp xử lý các vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai ở tại các phường.

3. Kết quả đạt được

Chính sách thuế SDĐPNN được ban hành trên cơ sở tổng kết, đánh giá và kế thừa chính sách thuế nhà, đất trước đây, tuy nhiên, chính sách thuế SDĐPNN thay đổi cơ bản về căn cứ tính thuế để phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2013 và tên gọi cũng thay đổi để đảm bảo đúng phạm vi điều chỉnh của Luật, do đó, chính sách thuế SDĐPNN cũng được coi là một chính sách thuế mới trong hệ thống chính sách thuế hiện nay. Qua 5 năm thực hiện, chính sách thuế SDĐPNN đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận:

3.1. Khắc phục những nhược điểm của chính sách thuế đối với đất

- Về đối tượng chịu thuế: Luật thuế SDĐPNN quy định đối tượng chịu thuế là đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp *(bao gồm: đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất khai thác, chế biến khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm)* và đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích kinh doanh. Quy định này đảm bảo phù hợp với phân loại đất đai theo Luật Đất đai 2003.

- Về căn cứ tính thuế: Căn cứ tính thuế SDĐPNN đã chuyển từ tính theo thuế SDĐNN (tính bằng thóc) sang tính thuế dựa trên giá trị (giá tính thuế và thuế suất). Giá tính thuế đối với đất được xác định bằng diện tích đất tính thuế nhân với giá của 1m^2 đất. Diện tích đất tính thuế là diện tích đất thực tế sử dụng; Trường hợp có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở thì diện tích đất tính thuế là tổng diện tích các thửa đất tính thuế. Giá của 1m^2 đất là giá đất theo mục đích sử dụng do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (UBND cấp tỉnh) quy định và được ổn định theo chu kỳ 05 năm, kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành. Việc quy định căn cứ tính thuế theo giá đất đã góp phần đảm bảo công bằng giữa các vùng, các đô thị, giữa thành thị với nông thôn, giữa đồng bằng trung du và miền núi.

- Về thuế suất: Thuế suất thuế SDĐPNN đối với đất ở áp dụng theo biểu thuế luỹ tiến từng phần (mức thuế suất là 0,03%, 0,07% và 0,15%); đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp là 0,03%; đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định là 0,15%; đất lấn, chiếm là 0,2%.

Biểu thuế suất lũy tiến phản ánh mức độ điều tiết mạnh đối với việc sử dụng đất ngoài hạn mức.

- Về miễn, giảm thuế: Luật thuế SDĐPNN quy định bổ sung một số đối tượng thuộc diện miễn, giảm thuế như đất ở trong hạn mức của thương binh hạng 3/4, 4/4; người hưởng chính sách như thương binh hạng 3/4, 4/4; bệnh binh hạng 2/3, 3/3; con của liệt sỹ không được hưởng trợ cấp hàng tháng...Điều này thể hiện chính sách ưu đãi của Nhà nước đối với người có công với cách mạng và đảm bảo tính công bằng đối với các đối tượng khác như thương binh ¼, thân nhân liệt sỹ được hưởng trợ cấp hàng tháng. Ngoài ra, các trường hợp miễn, giảm theo quy định của Luật là phù hợp với pháp luật hiện hành về thuế có liên quan và pháp luật về đầu tư.

- Về đăng ký kê khai, nộp thuế: Do căn cứ tính thuế thay đổi cơ bản so với Pháp lệnh thuế nhà, đất cũ nên việc quy định cụ thể về đăng ký kê khai, nộp thuế đã tạo điều kiện kê khai, tính thuế, đặc biệt đối với các trường hợp người nộp thuế có quyền sử dụng nhiều thửa đất. Theo quy định thì người có nhiều thửa đất ngoài việc đăng ký, kê khai, tính và nộp thuế đối với từng thửa đất có quyền sở hữu tại địa phương thì người nộp thuế còn phải lập tờ khai tổng hợp về tất cả các thửa đất có quyền sử dụng tại nơi người nộp thuế lựa chọn để xác định hạn mức đất ở tính thuế. Sau khi trừ đi số thuế đã nộp tại các địa phương nơi có quyền sử dụng đất, phần chênh lệch còn lại sẽ được nộp tại địa phương nơi người nộp thuế đã lựa chọn. Quy định này trong thực tiễn đã góp phần quản lý nhà nước về đất đai, hạn chế đầu cơ về đất.

3.2. Góp phần tăng cường quản lý nhà nước đối với đất đai, khuyến khích tổ chức, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, góp phần hạn chế đầu cơ về đất

Do căn cứ tính thuế SDĐPNN đã chuyển từ tính theo thuế SDĐNN (tính bằng thóc) sang tính thuế dựa trên giá trị (giá tính thuế và thuế suất) đòi hỏi phải thống kê lại việc sử dụng đất của tổ chức, cá nhân, hộ gia đình đang có quyền sở hữu, quyền sử dụng. Qua đó, góp phần quản lý sử dụng đất đai, điều tiết cao với người sở hữu, sử dụng nhiều đất góp phần chống đầu cơ cũng như khuyến khích sử dụng đất đai hiệu quả, tiết kiệm.

Ngoài ra, việc thực hiện Luật cũng nâng cao hơn trách nhiệm của các cơ quan nhà nước trong việc hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về đất đai, nâng cao trách nhiệm của cơ quan quản lý thuế trong việc nâng cấp dữ liệu về đất đai để nắm bắt các thông tin về đất, theo dõi tình hình dịch chuyển về nhà, đất thuộc diện đăng ký nhằm phục vụ cho yêu cầu quản lý thu thuế SDĐPNN.

Đánh giá hiệu quả của chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và chi phí hành chính thực hiện thu thuế: Sau 5 năm thực hiện Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp Cục Thuế đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận: đến nay việc thu thuế dần đi vào ổn định, Sổ bộ thường xuyên được cập nhật, bổ sung cho phù hợp với thực trạng biến động của tình hình đất đất tại địa phương.

Người dân dần nhận thấy trách nhiệm và nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, nghiêm chỉnh chấp hành thực hiện chính sách của nhà nước.

3.3. Động viên sự đóng góp của người sử dụng đất vào ngân sách nhà nước, góp phần tăng thu cho NSĐP để thực hiện các nhiệm vụ chi của địa phương

Thuế SDĐPNN có số thu bình quân khoảng 1.300 tỷ đồng mỗi năm và tốc độ tăng bình quân hàng năm 1,3%. Số thu thuế SDĐPNN trong những năm qua là nguồn thu ổn định, góp phần động viên đóng góp của người sử dụng đất vào NSNN, tạo nguồn thu cho NSĐP để thực hiện các nhiệm vụ chi của NSĐP. Nguồn thu từ thuế SDĐPNN giai đoạn 2012-2016 chiếm trung bình khoảng 0,15% tổng thu NSNN, tương đương khoảng 0,3% thu NSĐP. Đây là số thu không lớn nhưng là nguồn thu ổn định, tạo được nguồn thu thường xuyên, phục vụ tốt yêu cầu quản lý và điều tiết vĩ mô nền kinh tế, tăng thêm nguồn kinh phí giúp Nhà nước đầu tư vào lĩnh vực quản lý đất đai, từng bước thực hiện chính sách động viên công bằng giữa các tầng lớp dân cư, góp phần thực hiện các nhiệm vụ chi của địa phương.

Biểu 5. Số thu thuế SDĐPNN giai đoạn 2012-2017

Đơn vị: Tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu		2012	2013	2014	2015	2016	2017[5]
1	Tổng thu NSNN		754.572	828.348	877.697	966.870	1.039.000	1.212.180
2	Tổng thu nội địa		477.106	567.403	593.560	740.932	829.000	990.280
3	Tổng thu NSĐP		336.937	368.833	377.707	450.977	544.425	456.092
4	Số thu	*Số tuyệt đối*	**1.023**	**1.377**	**1.428**	**1.460**	**1.397**	**1.176**
		So với năm trước		1,8%	1,7%	1,2%	0,8%	0,9%
5	Tỷ lệ % so với tổng thu NSNN		0,13%	0,16%	0,16%	0,15%	0,13%	0,09%
6	Tỷ lệ % so với thu nội địa		0,22%	0,24%	0,24%	0,19%	0,16%	0,11%
7	Tỷ lệ % so với thu NSĐP		0,3%	0,37%	0,37%	0,32%	0,25%	0,25%

4. Những tồn tại, hạn chế

Bên cạnh những kết quả tích cực nêu trên, qua đánh giá tình hình thực hiện chính sách thuế SDĐPNN đã bộc lộ những hạn chế, khó khăn, vướng mắc

[5] Số thu tính đến 30/10/2017

cụ thể như sau:

a) Về đối tượng chịu thuế

Theo quy định trường hợp đất giao thông, thủy lợi nếu sử dụng vào mục đích kinh doanh thì sẽ thuộc đối tượng nộp thuế. Tuy nhiên, thực tế đất giao thông, thuỷ lợi người dân tự động xây nhà để ở. Đề nghị bổ sung đối tượng chịu thuế là đất phi nông nghiệp khác sử dụng vào mục đích để ở.

b) Về thuế suất

Thuế suất thuế SDĐPNN đối với đất ở áp dụng theo biểu thuế luỹ tiến từng phần (mức thuế suất là 0,03%, 0,07% và 0,15%); đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp là 0,03%; đất sử dụng không đúng mục đích, đất chưa sử dụng theo đúng quy định là 0,15%; đất lấn, chiếm là 0,2%.

Đánh giá tác động mức thuế suất hiện hành có thể thấy tỷ lệ huy động về thuế là rất thấp, so sánh số tiền phải nộp thấp hơn cả pháp lệnh về thuế nhà đất, mức thuế suất chưa đủ lớn để điều tiết mạnh đối với người sở hữu nhiều đất đai, chưa thúc đẩy các tổ chức, cá nhân trong xã hội sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả. Đặc biệt, các mức thuế suất 0,07% và 0,15% tương ứng với diện tích đất vượt từ trên 1 lần đến 3 lần và trên 3 lần hạn mức sử dụng đất ở là thấp, chủ sử dụng đất không bị tác động nhiều từ thuế, đất không được sử dụng hết hiệu suất cho sản xuất, kinh doanh, thậm chí còn bị bỏ trống, gây lãng phí nguồn tài nguyên đất đai. Nhiều nước trên thế giới có mức thu khá cao so với Việt Nam: Indonesia 0,5%; Chile từ 1% đến 2%; Mỹ từ 0,2% đến 4%, Đài Loan (Trung Quốc) từ 0,2% đến 6%...

Ngoài ra, việc quy định mức thuế suất lũy tiến theo hạn mức sử dụng đất gặp nhiều khó khăn và phức tạp trong quá trình thực hiện.

c) Về miễn, giảm thuế:

Theo chính sách quy đinh về miễn, giảm thuế cơ bản đã phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương; bao quát được đối tượng như miễn, giảm theo địa bàn, chính sách người có công, hộ gia đình có số thuế từ 50.000 đồng trở xuống. Tuy nhiên, các một số quy định về miễn, giảm thuế hiện có các vướng mắc sau đây:

- Cần rà soát, bổ sung hướng dẫn chi tiết đối tượng miễn, giảm thuế để đảm bảo công bằng. Ví dụ: Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp chưa hướng dẫn chi tiết việc miễn, giảm thuế đối tượng chính sách là con liệt sỹ không được hưởng trợ cấp; Việc xác định hoàn cảnh khó khăn cho người bị nhiễm chất độc màu da cam cũng gặp vướng mắc (như: nhiễm chất độc hoá học có được xếp vào loại này không?)

- Quy định về thủ tục miễn, giảm thuế sử dụng đất phức tạp, rườm rà, cụ thể người nộp thuế phải cung cấp các giấy tờ sau để được miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nông nghiệp: Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

hồ sơ chứng minh là thành viên của hộ gia đình được miễn, giảm thuế như: Sổ hộ khẩu hoặc bản sao giấy khai sinh...

d) Về kê khai, nộp thuế:

Do căn cứ tính thuế thay đổi cơ bản so với Pháp lệnh thuế nhà, đất cũ nên trong thời gian đầu thực hiện chính sách thuế SDĐPNN còn gặp khó khăn, nhất là việc thực hiện kê khai, tính thuế của người nộp thuế và việc lập sổ bộ của cơ quan thuế. Trong trường hợp người nộp thuế có nhiều thửa đất phải kê khai tổng hợp thì cách tính thuế được đánh giá là khá phức tạp. Thực tế triển khai tại các địa phương cho thấy, mặc dù đã được cơ quan thuế tuyên truyền, hướng dẫn nhưng người nộp thuế vẫn khá lúng túng trong việc kê khai tổng hợp, hiệu quả thu thuế chưa cao, số thuế dự kiến thu thêm phát sinh không nhiều.

e) Về quản lý thuế:

Đánh giá hiệu quả của chính sách thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và chi phí hành chính thực hiện thu thuế: Sau 5 năm thực hiện Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp Cục Thuế đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận: đến nay việc thu thuế dần đi vào ổn định, Sổ bộ thường xuyên được cập nhật, bổ sung cho phù hợp với thực trạng biến động của tình hình đất đất tại địa phương. Người dân dần nhận thấy trách nhiệm và nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, nghiêm chỉnh chấp hành thực hiện chính sách của nhà nước.

Tuy nhiên, đây là nguồn thu có tổng số thu thấp và quản lý thu với số lượng lớn người nộp thuế nên công tác này chưa được sự quan tâm đúng mức của chính quyền địa phương, kinh phí khai thác các trường hợp mới đưa vào quản lý thu chưa có chế độ quy định nên vẫn còn nhiều hộ gia đình, cá nhân chưa lập tờ khai thuế để đưa vào quản lý thu. Cụ thể:

- Đối với công tác kê khai tổng hợp: Trên thực tế công tác thu số thuế vượt hạn mức gặp rất nhiều khó khăn cho các hộ không nộp, nguyên nhân các hộ phần lớn là nông dân lao động thuần tuý không đầu cơ đất để kinh doanh mà có 2 đến 3 thửa chưa làm thủ tục thừ kế cho các con dẫn đến có diện tích vượt hạn mức.

- Hiện tại đang có nhiều đối tượng được miễn, giảm gây khó khăn trong công tác quản lý của cơ quan thuế do chính sách chưa hướng dẫn chi tiết, quy định điều kiện hồ sơ miễn giảm đối với đối tượng là con liệt sỹ không được hưởng trợ cấp hàng tháng, trường hợp hộ nghèo, hồ sơ miễn giảm đối với tổ chức.

f) Đánh giá hệ thống cơ sở dữ liệu về nhà đất phục vụ thu, nộp thuế; phương án quản lý hành chính...

- Dữ liệu phục vụ lập sổ thuế năm 2012 đã được cập nhật tương đối nhưng đến nay vẫn còn nhiều người nộp thuế chưa nộp tờ khai thuế SDĐPNN. Số liệu hộ gia đình, cá nhân thuộc diện nộp thuế SD ĐPNN phải được cung cấp từ cơ quan tài nguyên nhưng việc cung cấp cũng như yêu cầu người nộp thuế nộp tờ

khai để đưa dữ liệu vào quản lý lập bộ rất khó khăn do công tác này không được hỗ trợ kinh phí thực hiện.

Thực hiện công tác luân chuyển hồ sơ địa chính theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất; nội dung có quy định người nộp thuế nộp tờ khai thuế SD ĐPNN cùng với hồ sơ thực hiện tài chính về đất đai. Tuy nhiên, nội dung này đến nay chưa được hỗ trợ từ phía cơ quan tài nguyên và môi trường (do không có nhân lực) nên việc thực hiện đưa các trường hợp mới phát sinh vào sổ thuế chưa đạt kết quả cao, cơ quan thuế phải tự rà soát trên hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, tổng hợp và chuyển về địa phương nhờ hỗ trợ yêu cầu người nộp thuế lập tờ khai thuế SDĐPNN.

Hiện nay, lực lượng công chức ngành thuế ngày càng giảm do nghỉ hưu và không được bổ sung, việc cập nhật dữ liệu vào hệ thống để quản lý gặp rất nhiều khó khăn do thiếu nhân lực. Đồng thời nguồn thu nầy rất thấp nên chưa được sự hỗ trợ của chính quyền địa phương trong việc tổ chức thu đối với nguồn thu này.

- Hệ thống ứng dụng quản lý tuy được triển khai thực hiện nhưng việc kết xuất số liệu phục vụ cho công tác quản lý thu chưa đáp ứng công tác thống kê báo cáo khác nhau. Do đó, cần nâng cấp phần mềm TMS cho phù hợp với cá mẫu biểu báo cáo của thuế SDĐPNN *(như bổ sung sổ chi tiết miễn, giảm của từng loại miễn giảm; Bổ sung tra cứu danh sách các trường hợp khai mới theo tháng theo địa bàn, bổ sung việc tính thuế trên thông báo cho các trường hợp truy thu từ các năm trước)*

II. THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Thuế sử dụng đất nông nghiệp (SDĐNN) được thực hiện theo quy định của Luật thuế SDĐNN năm 1993; Pháp lệnh thuế bổ sung đối với hộ gia đình sử dụng đất nông nghiệp vượt quá hạn mức diện tích năm 1994; Nghị quyết 55/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về miễn, giảm thuế SDĐNN; Nghị quyết số 28/2016/QH13 ngày 11/11/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 55/2010/QH12 về miễn, giảm thuế *SDĐNN (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017).*

Theo quy định hiện hành thì chính sách thuế SDĐNN đang được miễn đến hết 31/12/2020 theo Nghị quyết số 55/2010/QH12 và Nghị quyết số 28/2016/QH14 để thực hiện chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước trong việc khuyến khích phát triển nông nghiệp, nông dân, nông thôn.

1. Kết quả đạt được

1.1. Thực hiện chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông dân, nông thôn

Những năm qua, kinh tế nông nghiệp và khu vực nông thôn đã có bước phát triển nhất định nhưng vẫn là khu vực có tốc độ phát triển chậm so với các khu vực khác của nền kinh tế. Sản xuất nông nghiệp nước ta vẫn mang tính chất của một nền sản xuất nhỏ, manh mún. Quán triệt chủ trương, đường lối của Đảng, từ nhiều năm qua, Nhà nước đã ban hành các chính sách hỗ trợ phát triển sản xuất nông nghiệp và cải thiện đời sống nông dân, trong đó chính sách ưu đãi miễn, giảm thuế sử dụng đất nông nghiệp đã được thực hiện và đạt nhiều kết quả quan trọng.

Chính sách miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp đến 31/12/2020 là giải pháp để góp phần thực hiện chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông dân, nông thôn; góp phần khuyến khích các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn; mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp, từ đó giúp người nông dân cải thiện đời sống, có thêm vốn tái đầu tư phát triển sản xuất nông nghiệp; đồng thời góp phần thúc đẩy quá trình tái cơ cấu ngành nông nghiệp theo định hướng của Đảng và Nhà nước, nhất là trong việc thúc đẩy sản xuất hàng hóa quy mô lớn, hiệu quả, từ đó nâng cao khả năng cạnh tranh của các mặt hàng nông sản Việt Nam trên thị trường.

Việc mở rộng diện được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp tại Nghị quyết số 28/2016/QH14 góp phần thực hiện các chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông dân, nông thôn:

- Tại Luật Đất đai năm 2013 có nêu: *"Nhà nước khuyến khích hình thức phát triển kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân nhằm khai thác có hiệu quả đất đai để phát triển sản xuất, mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối gắn với dịch vụ, chế biến và tiêu thụ sản phẩm nông nghiệp");*

- Tại Quyết định số 432/QĐ-TTg ngày 12/4/2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển bền vững Việt Nam giai đoạn 2011-2020 đã nêu rõ định hướng ưu tiên nhằm đảm bảo an ninh lương thực, phát triển nông nghiệp, nông thôn bền vững là *"chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp và nông thôn theo hướng công nghiệp hóa, phát huy thế mạnh của từng vùng; phát triển sản xuất nông sản hàng hóa có chất lượng và hiệu quả; gắn sản xuất với thị trường trong nước và thị trường quốc tế nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên (đất đai, nước, rừng, lao động và nguồn vốn)...".*

Việc mở rộng diện được miễn thuế SDĐNN góp phần khuyến khích hơn nữa tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đầu tư vào nông nghiệp; khuyến khích phát triển kinh tế trang trại; khuyến khích phát triển xây dựng cánh đồng lớn; góp phần chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp, nông thôn theo hướng công nghiệp hóa, đẩy nhanh ứng dụng khoa học kỹ thuật và công nghệ trong sản xuất đạt năng suất, chất lượng cao:

- Quyết định số 899/QĐ-TTg ngày 10/6/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án Tái cơ cấu ngành nông nghiệp theo hướng nâng cao giá trị gia

tăng và phát triển bền vững; Quyết định số 62/2013/QĐ-TTg ngày 25/10/2013 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách khuyến khích phát triển hợp tác xã, liên kết sản xuất gắn với tiêu thụ nông sản, xây dựng cánh đồng lớn đã nêu rõ định hướng phát triển ngành nông nghiệp theo hướng: *"xây dựng và phát triển các vùng chuyên canh quy mô lớn theo hình thức trang trại, gia trại, khu nông nghiệp công nghệ cao... "; "tạo tiền đề triển khai tổ chức sản xuất trên cơ sở hợp tác, liên kết giữa người nông dân với doanh nghiệp, tổ chức đại diện của nông dân trong sản xuất gắn với chế biến và tiêu thụ nông sản trên cùng địa bàn, có quy mô ruộng đất lớn, với mục đích tạo ra sản lượng nông sản hàng hóa tập trung, chất lượng cao, tăng sức cạnh tranh của nông sản trên thị trường nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất, tăng thu nhập cho nông dân và các đối tác tham gia".*

1.2. Góp phần khuyến khích đầu tư vào nông nghiệp, nông thôn; mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả sử dụng đất trong sản xuất nông nghiệp; góp phần cải thiện cuộc sống người nông dân

Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng của nông - lâm - ngư nghiệp có xu hướng chậm lại, nông nghiệp vẫn chủ yếu phát triển theo chiều rộng, chưa bền vững, thu nhập và đời sống dân cư nông thôn nhìn chung còn thấp[6]. Tiếp tục chủ trương, quan điểm của Đảng và Nhà nước về nông nghiệp, nông thôn, việc bổ sung nội dung miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp góp phần hỗ trợ sản xuất nông nghiệp và nâng cao mức sống cho người nông dân.

Với việc bổ sung miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp theo Nghị quyết số 28/2016/QH14 thì Số thu thuế sử dụng đất nông nghiệp ước tính còn khoảng 5,7 tỷ đồng[7].

Miễn thuế SDĐNN là hình thức hỗ trợ trực tiếp tới người nông dân. Do đó, số thuế sử dụng đất nông nghiệp được miễn sẽ là nguồn đầu tư tài chính quan trọng trực tiếp cho khu vực nông nghiệp, nông thôn, nông dân để đầu tư, mở rộng quy mô sản xuất nhằm nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm, qua đó giúp người nông dân cải thiện cuộc sống, giảm bớt khó khăn, gắn bó với hoạt động sản xuất nông nghiệp.

1.3. Góp phần thúc đẩy quá trình tái cơ cấu ngành nông nghiệp; phát triển nông nghiệp, nông thôn bền vững trong quá trình hội nhập

Trong những năm qua, Việt Nam đã và đang thực hiện các Hiệp định thương mại tự do như Hiệp định thương mại hàng hóa trong ASEAN, Hiệp định thương mại hàng hóa ASEAN - Trung Quốc,... Ngoài ra, Việt Nam cũng vừa kết thúc đàm phán Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (Hiệp định TPP) và Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - EU. Các Hiệp định thương mại tự do sẽ

---

[6] Báo cáo sơ kết 5 năm thực hiện Nghị quyết Trung ương 7 (Khóa X) về nông nghiệp, nông dân, nông thôn và Kết luận số 97/KL/TW ngày 9/5/2014 của Bộ Chính trị.

[7] Số thu thuế sử dụng đất nông nghiệp ước tính còn lại không tính số thu thuế sử dụng đất nông nghiệp của đơn vị vũ trang nhân dân do không còn nếu thực hiện đúng quy định của Luật đất đai năm 2013.

tạo thuận lợi cho xuất khẩu một số hàng hóa có thế mạnh của Việt Nam, trong đó có các mặt hàng nông sản. Tuy nhiên, hàng nông sản của các nước đối tác cũng được hưởng những thuận lợi tương tự khi vào thị trường Việt Nam, do đó sức ép cạnh tranh ngay tại thị trường trong nước cũng rất lớn đối với hàng nông sản của Việt Nam. Điều này đòi hỏi nông nghiệp Việt Nam phải được phát triển toàn diện, theo hướng bền vững, sản xuất hàng hóa lớn có năng suất, chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh.

Vì vậy, với việc triển khai có hiệu quả chính sách ưu đãi khác, cùng với thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới, Chương trình mục tiêu giảm nghèo... thì việc mở rộng diện miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp sẽ tạo thành một hệ thống cơ chế khuyến khích đầu tư nông nghiệp, nông thôn đồng bộ; thu hút vốn đầu tư quốc tế, huy động các nguồn lực đầu tư ở trong nước vào phát triển sản xuất nông nghiệp; góp phần thực hiện chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp theo hướng công nghiệp hóa, bền vững; phát triển nông nghiệp, nông thôn gắn với hình thành và phát triển các mô hình sản xuất hàng hóa quy mô lớn, hiệu quả cao như kinh tế trang trại, cánh đồng mẫu lớn... nhằm tạo ra sản phẩm có năng suất, chất lượng cao và sức cạnh tranh trên thị trường.

1.4. Khuyến khích tập trung và tích tụ đất nông nghiệp

Diện tích đất canh tác nông nghiệp ở Việt Nam vào loại thấp nhất thế giới, chỉ chiếm tỷ lệ khoảng 0,12%. Đất canh tác ở các vùng nông thôn Việt Nam ngày càng bị thu hẹp lại do quá trình đô thị hóa, công nghiệp hóa, phát triển kinh tế, bình quân mỗi năm, đất nông nghiệp giảm gần 100.000 ha[8]. Sản xuất nông nghiệp còn manh mún, đất đai phục vụ sản xuất trên diện rộng không nhiều, gây trở ngại lớn cho việc phát triển sản xuất trên quy mô lớn và áp dụng kỹ thuật tiên tiến.

Luật Đất đai năm 2013 đã mở rộng hạn mức giao đất và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất[9] cho phù hợp với điều kiện thực tế của từng vùng, để tạo điều kiện thuận lợi cho cho quá trình tích tụ, tập trung đất hình thành sản xuất hàng hóa lớn trong nông nghiệp. Cùng với các chính sách ưu đãi phát triển nông nghiệp, chính sách miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp là một trong những chính sách tài chính quan trọng, giúp người nông dân yên tâm đầu tư vốn, góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình tích tụ, tập trung đất đai, hình thành những vùng sản xuất hàng hóa lớn trong nông nghiệp, giải phóng sức lao động ...

Ngoài ra, mở rộng quy định về miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp góp phần thực hiện chính sách của Nhà nước về khuyến khích hình thức phát triển kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân nhằm khai thác hiệu quả đất đai để phát triển sản xuất nông nghiệp[10]. Nhà nước khuyến khích phát triển và bảo hộ kinh tế trang trại là một trong những chính sách lâu dài của Nhà nước đối với

[8] Theo số liệu thống kê của Cục Quản lý đất (Bộ Tài nguyên và Môi trường)
[9] Điều 129, Điều 130 Luật Đất đai năm 2013.
[10] Điều 142 Luật Đất đai năm 2013.

kinh tế trang trại[11]. Thực tế cho thấy, kinh tế trang trại với quy mô sản xuất vượt trội, sản xuất hàng hóa quy mô lớn, mức độ tập trung hóa và chuyên môn hóa cao, sử dụng lao động hiệu quả, có khả năng tiếp nhận và áp dụng công nghệ mới vào sản xuất.

1.5. Góp phần tăng cường quản lý nhà nước đối với việc sử dụng đất nông nghiệp

Theo quy định thì người nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp nộp hồ sơ khai thuế cho Chi cục thuế nơi có đất chịu thuế sử dụng đất nông nghiệp; trường hợp trong năm có phát sinh tăng, giảm diện tích chịu thuế sử dụng đất nông nghiệp thì người nộp thuế phải nộp hồ sơ khai thuế chậm nhất là mười ngày kể từ ngày phát sinh tăng, giảm diện tích đất; trường hợp được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp thì người nộp thuế vẫn phải nộp hồ sơ khai thuế sử dụng đất nông nghiệp cùng giấy tờ liên quan đến việc xác định miễn thuế của năm đầu tiên của thời hạn miễn thuế.

Thông qua việc kê khai để xác định số thuế sử dụng đất nông nghiệp được miễn, chính quyền các cấp đã nắm bắt được hiện trạng đất đai, góp phần kiểm soát được quỹ đất hiện có, tạo điều kiện thực hiện quản lý nhà nước về đất đai, hạn chế tình trạng giảm diện tích đất nông nghiệp.

1.6. Phù hợp thông lệ quốc tế

Qua nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế cho thấy, hầu hết các nước đều có xu hướng áp dụng chính sách ưu đãi thuế đối với đất sử dụng cho mục đích sản xuất nông nghiệp dưới các hình thức như áp dụng mức thuế suất thấp hơn; miễn một phần hoặc toàn bộ số tiền thuế phải nộp; hoặc không đưa đất sử dụng để sản xuất nông nghiệp vào diện chịu thuế. Như vậy, việc mở rộng diện được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp là phù hợp với thông lệ quốc tế trong việc tập trung nhiều nguồn lực cũng như các chính sách ưu đãi, trong đó có chính sách thuế nhằm khuyến khích phát triển nền sản xuất nông nghiệp.

2. Những khó khăn, vướng mắc

2.1. Những khó khăn:

Bên cạnh dự kiến những kết quả đạt được nêu trên, khi thực hiện Nghị quyết miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp cũng sẽ gặp phải những khó khăn nhất định như:

- Cùng với việc thực hiện miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp, cần có các giải pháp quan trọng khác đồng bộ để bảo vệ đất nông nghiệp, đất trồng lúa trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

- Thực hiện quản lý đất đai bằng biện pháp kinh tế kết hợp với biện pháp hành chính là phương thức quan trọng trong quản lý đất đai. Việc thực hiện miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp sẽ ảnh hưởng nhất định đến việc quản lý đất

[11] Nghị quyết số 03/2000/NQ-CP ngày 2/2/2000 của Chính phủ về kinh tế trang trại.

nông nghiệp thông qua công cụ thu thuế sử dụng đất nông nghiệp, một công cụ quản lý kinh tế đối với đất nông nghiệp.

- Việc thực hiện miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp là yếu tố khách quan dẫn đến cơ quan thuế ở cơ sở chưa quan tâm đúng mức đến công tác cải tiến phương pháp quản lý, thu thuế sử dụng đất nông nghiệp cho phù hợp với yêu cầu của tình hình mới.

2.2. Những vướng mắc:

Nghị quyết số 28/2016/QH14 có hiệu lực thi hành từ ngày 1/1/2017, theo đó, thời gian thực hiện khoảng gần 1 năm và hiện chưa có vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

Phần thứ ba

KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHÍNH SÁCH THU KHI CHUYỂN NHƯỢNG SỞ HỮU, QUYỀN SỬ DỤNG TÀI SẢN

Hệ thống thuế thu nhập đối với hoạt động chuyển nhượng quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bao gồm thuế TNDN (người chuyển quyền là cơ sở kinh doanh) và Thuế TNCN (người chuyển quyền là hộ gia đình, cá nhân).

1. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) từ hoạt động chuyển nhượng BĐS đang được thực hiệ n theo quy định tại Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 32/2013/QH13 và Luật số 71/2014/QH13) và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trong thời gian qua việc sửa đổi, bổ sung và đưa ra nhiều quy định mới nhằm hoàn thiện hành lang pháp lý trong quản lý, sử dụng đất đai đã góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, ổn định thị trường bất động sản, tăng thu ngân sách cho nhà nước. Trong đó, chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp đối với bất động sản có sự đổi mới đáng kể, bởi quy định trong chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp đối với bất động sản luôn là vấn đề phức tạp có tác động không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và sự phát triển thị trường bất động sản.

Từ 01/1/2016, thu nhập từ chuyển nhượng BĐS áp dụng thuế suất phổ thông là 20%. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS phải xác định riêng để kê khai nộp thuế, nếu lỗ thì số lỗ này được bù trừ với lãi của hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ tính thuế. Ngoài ra, Luật thuế TNDN và các văn bản hướng dẫn thi hành không quy định ưu đãi đối với thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS (trừ thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở xã hội).

2. Thuế thu nhập cá nhân

Thuế thu nhập cá nhân (TNCN) từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (BĐS) đang thực hiện theo Luật thuế TNCN số 04/2007/QH12, đã được sửa đổi bổ sung theo quy định tại Luật số 26/2012/QH13 và Luật số 71/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Theo Luật thuế TNCN và các văn bản hướng dẫn thì *thu nhập từ chuyển nhượng BĐS bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, kể cả công trình xây dựng hình thành trong tương lai; thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc sử dụng nhà ở, kể cả nhà ở hình thành trong tương lai; thu nhập từ chuyển nhượng quyền thuê đất, quyền thuê mặt nước; và các khoản thu nhập khác nhận được từ chuyển nhượng BĐS dưới mọi hình thức*. Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng BĐS được xác định là giá chuyển nhượng từng lần. Giá chuyển nhượng BĐS là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng. Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng BĐS là 2% trên giá chuyển nhượng.

Biểu 6. Số thu thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản giai đoạn 2012-2017

Đơn vị: Tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu		2012	2013	2014	2015	2016	2017[12]
1	Tổng thu NSNN		754.572	828.348	877.697	966.870	1.039.000	1.212.180
2	Tổng thu nội địa		477.106	567.403	593.560	740.932	829.000	990.280
3	Tổng thu NSĐP		336.937	368.833	377.707	450.977	544.425	456.092
4	Số thu	*Thuế TNCN*	3.732	3.829	4.828	6.839	8.471	8.770
		Thuế TNDN	4.397	3.573	5.832	5.879	8.046	10.250
5	Tỷ lệ % so với tổng thu NSNN		0,25%	0,2%	0,27%	0,3%	0,36%	0,38%
6	Tỷ lệ % so với thu nội địa		1,81%	1,3%	1,8%	1,7%	2%	1,92%
7	Tỷ lệ % so với thu NSĐP		2,41%	2%	2,8%	2,8%	3%	4,17%

[12] Số thu tính đến 30/10/2017

Thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS có số thu bình quân khoảng 12.407 tỷ đồng mỗi năm, chiếm trung bình khoảng 1,75% tổng thu NSNN, tương đương khoảng 2,87% thu NSĐP.

Trên đây là báo cáo tổng kết tình hình thực hiện các khoản thu liên quan đến tài sản của Bộ Tài chính./.

BỘ TÀI CHÍNH