

Đề xuất đánh thuế mua bán bất động sản theo thời gian sở hữu để ngăn lướt sóng và thổi giá

Bộ Tài chính cho rằng cần nghiên cứu để thực hiện thu thuế đối với thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản theo thời gian nắm giữ như kinh nghiệm của một số nước. Chẳng hạn, tại Singapore, đất mua đi, bán lại trong năm đầu tiên bị đánh thuế 100% trên giá trị chênh lệch mua, bán...



Nếu thời gian này diễn ra càng nhanh thì thuế suất càng cao, diễn ra chậm hơn thì thuế suất thấp hơn.

Theo Bộ Tài chính, hiện mức thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, chính sách thuế thu nhập cá nhân hiện hành của nước ta không phân biệt theo thời gian nắm giữ bất động sản của người chuyển nhượng.

Nhằm hạn chế tình trạng đầu cơ bất động sản, một số quốc gia trên thế giới đã sử dụng các công cụ thuế để tăng chi phí cho hành vi đầu cơ và giảm sức hấp dẫn của việc đầu cơ bất động sản trong nền kinh tế, trong đó có thuế thu nhập cá nhân.

CÓ QUỐC GIA ĐÁNH THUẾ 100% NĂM ĐẦU MUA BÁN

"Một số nước còn áp dụng thuế đối với lợi nhuận thu được từ giao dịch bất động sản phù hợp với tần suất giao dịch, thời gian mua, bán lại bất động sản. Nếu thời gian này diễn ra càng nhanh thì thuế suất càng cao, diễn ra chậm hơn thì thuế suất thấp hơn", Bộ Tài chính nêu rõ.

Chẳng hạn, tại Singapore, đất mua đi, bán lại trong năm đầu tiên bị đánh thuế 100% trên giá trị chênh lệch mua, bán; sau 2 năm thì mức thuế suất là 50%; sau 3 năm là 25%.

Tại Đài Loan, giao dịch bất động sản thực hiện trong 2 năm đầu sau khi mua áp dụng thuế suất là 45%; thực hiện trong 2-5 năm thuế suất là 35%; trong 5-10 năm thuế suất 20% và thực hiện sau 10 năm mức thuế suất là 15%.

Nghị quyết số 18/NQ-TW ngày 16/6/2022 Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về "Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao" đã đưa ra nhiệm vụ, giải pháp: "Quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất...".

Nghị quyết số 62/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội về hoạt động chất vấn tại kỳ họp thứ 3, Quốc hội khóa XV yêu cầu: "Rà soát, hoàn thiện quy định pháp luật về thuế liên quan đến kinh doanh, chuyển nhượng bất động sản, tăng

cường quản lý, chống thất thu thuế, bảo đảm nguồn thu ngân sách nhưng không làm ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, quyền lợi chính đáng của người dân và sự phát triển của thị trường bất động sản”.

Theo đó, nhằm thể chế hóa các chủ trương, định hướng nêu trên, để có mức độ điều tiết hợp lý, tránh tình trạng đầu cơ, bong bóng bất động sản, Bộ Tài chính cho rằng cần nghiên cứu để thực hiện thu thuế đối với thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản theo thời gian nắm giữ như kinh nghiệm của một số nước.

Mức thuế suất cụ thể cần được nghiên cứu, xác định phù hợp, phản ánh được thực trạng hoạt động của thị trường bất động sản. Đồng thời, việc áp dụng chính sách thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản theo thời gian nắm giữ cũng cần đồng bộ với quá trình hoàn thiện các chính sách có liên quan đến đất đai, nhà ở cũng như sự đồng bộ, mức sẵn sàng của hạ tầng công nghệ thông tin về đăng ký đất đai, bất động sản.

Qua đó, có thể tạo điều kiện cho cơ quan thuế có đủ thông tin và cơ sở pháp lý để có được các thông tin liên quan đến thời gian nắm giữ bất động sản.

THUẾ SUẤT TỶ LỆ NGHỊCH VỚI THỜI GIAN NẮM GIỮ

Theo một luật sư chuyên tư vấn chính sách pháp luật doanh nghiệp, việc nghiên cứu thuế thu nhập cá nhân lũy tiến tỷ lệ nghịch với thời gian sở hữu bất động sản cũng cần tính đến. Tức là, với bất động sản sở hữu trong khoảng thời gian trên 10 năm, mức thuế thu nhập cá nhân khi chuyển nhượng là 1% giá trị chuyển nhượng. Khi số năm sở hữu giảm xuống thì tăng thêm 0,2% giá trị chuyển nhượng.

Còn hoạt động lướt sóng với thời hạn dưới 1 năm phải nộp thuế thu nhập cá nhân đến 3% giá trị chuyển nhượng. Khi đó, ngân sách nhà nước được gia tăng, đồng thời, ngăn chặn tình trạng lướt sóng, thổi giá, đẩy giá đôi với bất động sản.

Thời gian qua, giá nhà đất, chung cư qua tay nhiều cò đất bị đẩy lên hàng trăm triệu đồng hay những chiêu trò bán chênh cả tỷ đồng ngay khi vừa trúng đấu giá đất ven Hà Nội khiến dư luận bức xúc.

Một căn nhà đường Lương Sứ A (quận Đống Đa, Hà Nội) bán hơn 4 tỷ đồng, sau khi giới đầu cơ sửa chữa tháng 9/2024 bán giá 6 tỷ đồng. Chủ mới mua tháng 10/2024 chưa sửa chữa gì hiện đang chào 7,9 tỷ đồng, gấp đôi sau vài tháng.

Một môi giới nhà đất khu vực Nguyễn Văn Cừ (Long Biên) tiết lộ cách đây vài năm khu vực này chỉ có vài nhà đầu tư lướt sóng song thời điểm này lên tới con số hàng chục, họ săn lùng nhà đất từ người dân bán ra, sau đó sơn sửa lại và lướt sóng ăn chênh lệch. Khi nhìn sổ đỏ thấy dấu hiệu chỉ mua trong 1-2 năm đã bán, khả năng rất cao đó là nhà chủ đầu tư mua để lướt sóng, thổi giá.

Thường giới đầu cơ nhà đất dùng đòn bẩy ngân hàng và chỉ vay ngắn 1-2 năm. Nếu người có nhu cầu ở thật không mua, họ sẽ buộc phải bán do áp lực tài chính lớn từ ngân hàng.

Trong cuộc họp báo Bộ Xây dựng tổ chức, lãnh đạo cơ quan này thẳng thắn nhận định nguồn cung bất động sản dù đã được cải thiện trong quý 3/2024 song vẫn hạn chế. Trong bối cảnh này, giới đầu cơ, môi giới tác động kích giá, thổi giá gây nhiễu loạn làm giá nhà tăng cao.

Bản chất nhiều cuộc giao dịch hiện tại đều diễn ra trong giới đầu cơ và người dân đã bị bỏ lại quá xa trong cuộc đua mua nhà, lợi nhuận từ cho thuê nhà với giá hiện tại là rất thấp so với số tiền bỏ ra hay giá nhà cao nhưng thanh khoản mất hút... hiện là những nghịch lý trên thị trường. Trước thực trạng này, trên nghị trường Quốc hội mới đây, đại biểu Quốc hội đoàn Đồng Nai phải thốt lên rằng một công chức không ăn gì thì cũng mất vài trăm năm mới mua được nhà.

Ngoài ra, trong lần thay thế Luật Thuế thu nhập cá nhân lần này, Bộ Tài chính cũng đề xuất sửa đổi, bổ sung quy định đối với thu nhập chịu thuế của cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản để đảm bảo đồng bộ với Luật Đất đai năm 2024.

Tại Điều 247 Luật Đất đai năm 2024 quy định cụ thể: “Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần; trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thu nhập chịu thuế tính theo giá đất trong bảng giá đất”.

"Theo đó, cũng cần cập nhật quy định này vào dự thảo Luật Thuế thu nhập cá nhân (thay thế) để đảm bảo đồng bộ của hệ thống pháp luật", Bộ Tài chính nêu rõ.

Hiện thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định là giá chuyển nhượng từng lần, thuế suất áp dụng là 2%. Bảng giá đất theo Luật Đất đai năm 2024 được xây dựng hằng năm và điều chỉnh tiệm cận giá đất thị trường.

Cùng với việc đánh thuế chuyển nhượng theo thời gian nắm giữ, việc siết quản lý thuế, ngăn trốn thuế khi bán bất động sản hai giá được mong đợi sẽ tạo gánh

nặng về chi phí, ngăn chặn tình trạng lướt sóng, thổi giá, đẩy giá đối với bất động sản thời gian tới.