

UBND TỈNH HÀ NAM
VĂN PHÒNG

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

Số: **494** /VPUB-KT
V/v tham gia ý kiến dự án Luật thuế tài sản

Hà Nam, ngày **20** tháng 4 năm 2018

Kính gửi:

- Sở Tài chính;
- Cục Thuế.

Ủy ban nhân dân tỉnh nhận được văn bản số 4294/BTC-CST ngày 13/4/2018 của Bộ Tài chính về việc "lấy ý kiến hồ sơ lập đề nghị xây dựng dự án Luật thuế tài sản", Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến như sau:

Giao Sở Tài chính chủ trì, cùng Cục Thuế và các đơn vị có liên quan nghiên cứu, có ý kiến về dự thảo Luật thuế tài sản (gửi kèm theo), báo cáo Bộ Tài chính trước ngày 04/5/2018.

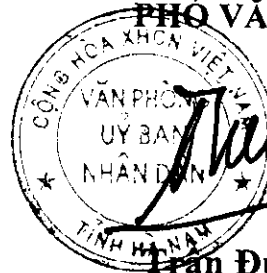
Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh thông báo để các đơn vị biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND tỉnh;
- PCT UBND tỉnh (đ/c Huy); (đề b/cáo)
- Như kính gửi;
- VPUB: LĐVP (3);
- Lưu VT, KT (G).

KT. CHÁNH VĂN PHÒNG

PHÓ VĂN PHÒNG



Trần Đức Thuận

BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 4294/BTC-CST

Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2018

V/v lấy ý kiến hồ sơ lập đề nghị xây dựng dự án Luật thuế

VPUBND TỈNH HÀ TÂY

ĐẾN Số: 942
Ngày: 17/4/2018
Kính gửi:
Độc lập Tự do Hạnh phúc
Chuyên

HỎA-TỐC

- 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;
- Công thông tin điện tử Chính phủ, Bộ Tài chính.
- Lưu: VT (2), CST4.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Vũ Thị Mai

Số: /TTr-BTC

Hà Nội, ngày tháng năm 2018

Dư 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

nghi, 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

dựng¹ 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. (iii) *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 1m² 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 1m² đất tính thuế

Phương án 1: Giá 1m² đất tính thuế được xác định theo giá 1m² 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 1m² đất được lấy theo giá 1m² 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 Sĩ). 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 1m² đất tính thuế chưa theo sát biến động giá trên thị trường.

Phương án 2: Giá 1m² đất tính thuế được xác định theo giá 1m² 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 1m² đất tính thuế là giá của 1m² 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 1m² 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 1m² nhà tính thuế được xác định như sau:

+ Đối với nhà mới xây dựng: Giá 1m² nhà tính thuế là giá 1m² 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 1m² 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 1m² nhà tính thuế bằng giá 1m² 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 200m² 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 1m² 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 100m² 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 1m² nhà biệt thự, nhà ở cấp I cao hơn rất nhiều đơn giá xây dựng mới 1m² 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.