

**B GIÁO D C VÀ ÀO T O
TR NG IH C KINH T TP. H CHÍ MINH**

NGUY N TR NG NGH A

**CHÍNH SÁCH THUẾ
BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM**

LU N V N TH C S KINH T

TP. H Chí Minh – N m 2009

**B GIÁO D C VÀ ÀO T O
TR NG I H C KINH T TP. H CHÍ MINH**

NGUY N TR NG NGH A

**CHÍNH SÁCH THUẾ
BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM**

Chuyên ngành : Kinh t tài chính – Ngân hàng

Mã s : 60.31.12

LU N V N TH C S KINH T

Ng i h ng d n khoa h c:

PGS.TS. S ÌNH THÀNH

TP. H Chí Minh – N m 2009

L I CAM OAN

Tôi xin cam oan lu n v n là công trình nghiên c u khoa h c c a riêng tôi, d a trên nh ng tài li u tham kh o có c. Các s li u, k t qu nêu trong lu n v n là trung th c và có ngu n g c rõ ràng.

Tác gi lu n v n

Nguy n Tr ng Ngh a

M C L C

DANH M C CÁC CH VI T T T

DANH M C CÁC B NG

M U	1
Ch ng 1.	
T NG QUAN V B T NG S N VÀ CHÍNH SÁCH THU B T NG S N ...	4
1.1. Nh ng v n c b n v b t ng s n và th tr ng b t ng s n	4
1.1.1. B t ng s n.....	4
1.1.2. Th tr ng b t ng s n.....	6
1.1.3. Các y ut nh h ng n th tr ng b t ng s n.....	9
1.2. N i dung c b n c a chính sách thu b t ng s n	13
1.2.1. Khái quát v các s c thu b t ng s n.....	13
1.2.2. c i m c a chính sách thu b t ng s n.....	16
1.2.3. Vai trò c a chính sách thu b t ng s n.....	17
1.3. Kinh nghi m c a m t s qu c gia v chính sách thu b t ng s n và bài h c kinh nghi m cho Vi t Nam	20
1.3.1. Chính sách thu b t ng s n c a m t s qu c gia.....	20
1.3.2. Bài h c kinh nghi m cho Vi t Nam v chính sách thu b t ng s n.....	25
K t lu n ch ng 1	26
Ch ng 2	
TH C TR NG CHÍNH SÁCH THU B T NG S N HI N HÀNH VI T NAM	27
2.1. Khái quát chính sách thu b t ng s n hi n hành Vi t Nam	27
2.2. Th c tr ng các s c thu và các kho n thu tài chính khác liên quan n b t ng s n hi n hành Vi t Nam	28
2.2.1. Thu s d ng t nông nghi p.....	28
2.2.2. Thu t.....	34
2.2.3. L phí tr c b.....	39
2.2.4. Ti n s d ng t.....	42
2.2.5. Ti n thuê t.....	44
2.2.6. Thu thu nh p i v i ho t ng chuy n nh ng b t ng s n.....	46

2.3. ánh giá chung v chính sách thu b t ng s n hi n hành.....	46
2.3.1. Nh ng k t qu t c.....	46
2.3.2. Nh ng h n ch và nguyên nhân.....	48
K t lu n ch ng 2.....	54
Ch ng 3.	
C I CÁCH CHÍNH SÁCH THU B T NG S N VI T NAM.....	55
3.1. S c n thi t và m c tiêu c i cách chính sách thu b t ng s n.....	55
3.1.1. S c n thi t c i cách chính sách thu b t ng s n.....	55
3.1.2. M c tiêu c i cách chính sách thu b t ng s n.....	56
3.2. nh h ng c i cách chính sách thu b t ng s n.....	58
3.2.1. C i cách thu t và thu nhà.....	60
3.2.2. C i cách các s c thu và các kho n thu tài chính khác liên quan n b t ng s n.....	68
3.3. Các gi i pháp h tr th c hi n c i cách chính sách thu b t ng s n..	71
K t lu n ch ng 3.....	74
K T LU N.....	75
TÀI LI U THAM KH O.....	76
PH L C.....	79

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

B S	: B t ̣ng s ̣n
CP	: Chính ph
CQSD	: Chuy ̣n quy ̣n s ̣ d ̣ng t
DT	: D ̣ toán
KTXH	: Kinh t ̣ - Xã h ̣ i
NSNN	: Ngân sách nhà n ̣ c
NSTW	: Ngân sách trung ̣ng
NS P	: Ngân sách ̣a ph ̣ng
QH	: Qu ̣ c H ̣ i
QT	: Quy t ̣ toán
SD	: S ̣ d ̣ng t
SD NN	: S ̣ d ̣ng t nông nghi ̣p
SXKD	: S ̣n xu ̣t, kinh doanh
UBND	: ̣y ban nhân dân
UBTVQH	: ̣y ban th ̣ng v ̣ Qu ̣ c H ̣ i
UTH	: ̣ c th ̣ c hi ̣n

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 2.1: Số thu thuế sử dụng đất nông nghiệp tính 2002-2009.....	30
Bảng 2.2: Số thu thuế đất đai tính 2002-2009.....	35
Bảng 2.3: Số thuế phí trích b. tính 2002-2009.....	40
Bảng 2.4: Số thuế tín dụng đất đai tính 2002 - 2009.....	43
Bảng 2.5: Số thuế tín thuế đất đai tính 2002-2009.....	45
Bảng 3.1. Quá trình cải cách chính sách thuế bất động sản.....	60

M U

t v n

Thu là công cụ quản trị của nhà nước dùng để điều chỉnh thu cho ngân sách, nền kinh tế vĩ mô vàம்பộ công bố xã hội. Thu trong nền kinh tế thị trường luôn được các chủ gia quan tâm nghiên cứu, hoàn thiện. Trong các chủ các loại thu: tiêu dùng, thu nhập, tài sản thì thu tài sản ngày càng được quan tâm bởi loại thu này có số thu lớn, bền vững, có thể chi m t tr ng cao trong tổng thu ngân sách nhà nước; thu tài sản góp phần hiệu quả cung cấp tài sản trên thị trường, tránh các hiện tượng tích trữ và góp phần hiệu quả hòa thu nhập của các tầng lớp dân cư, hạn chế bất bình đẳng thu nhập vàம்பộ công bố xã hội.

Trong số các số thu về tài sản, thu B S là loại thu có tầm quản trị trong nền kinh tế, tác động nghiêm trọng kinh tế - chính trị - xã hội, bởi B S gồm: tài sản – là tài sản quản trị nhà nước (thể hiện bởi hiệu suất: địa sản, hiệu suất thu lợi tự nhiên, tài nguyên khoáng sản, ngày càng có giá trị...), nhà nước và các công trình kiến trúc g n li n v i t – là hiệu suất tài sản có giá trị lớn trong tổng tài sản của quốc gia. Tài sản và nhà nước có một thị trường dành riêng cho chúng – thị trường B S. Thị trường B S của một nước luôn có quan hệ tác động qua lại với các thị trường khác không kém phần quản trị trong nền kinh tế: thị trường v n, thị trường lao động. Các chính sách về B S phần nào thể hiện quan điểm chính trị của một quốc gia như: chính sách quy hoạch SD; chính sách kinh doanh B S,... Trong số các chính sách của nhà nước, chính sách thu luôn được quan tâm hoàn thiện.

Viet Nam là một quốc gia đang phát triển, có thể duy trì tốc độ tăng trưởng kinh tế và phần ưu thế thành một nước công nghiệp hiện đại vào năm 2020, vì vậy hiệu suất và hiệu quả quy định về khuyến khích kinh tế thị trường phải luôn được quan tâm, hiệu quả quy định các chính sách kinh tế của nhà nước, trong đó có chính sách thu. Gần đây, nhà nước đã và đang thể hiện chỉ định về hiệu suất thu, hiệu suất thu hiệu quả xã hội bổ sung như: thu giá trị gia tăng, thu tiêu thụ

bi t, thu thu nh p doanh nghi p, thu thu nh p cá nhân và ang nghiên c u ban hành nhi u s c thu m i nh : thu môi tr ng, thu tài s n, thu nhà t.

Trong b i c nh t ra nêu trên, v n c i cách chính sách thu B S nh m nâng t tr ng thu ngân sách t thu tài s n, n nh và phát tri n lành m nh th tr ng B S, h n ch kho ng cách giàu nghèo, b t bình ng v tài s n và thu nh p trong xã h i tr nên c p thi t. Chính vì l ó, tác gi ch n tài nghiên c u:

“CHÍNH SÁCH THU B T NG S N VI T NAM”

M c tiêu nghiên c u

Lu n v n c th c hi n v i m c tiêu óng góp ý ki n nh m c i cách chính sách thu B S Vi t Nam trong th i gian t i. C th là c i cách các s c thu B S theo l trình có k th a chính sách thu B S hi n hành, m nh d n thay th nh ng i m b t h p lý và b sung nh ng i m m i sao cho phát huy các vai trò c a chính sách thu là: t ng thu ngân sách, i u ti t th tr ng B S, m b o công b ng xã h i. Vi c c i cách c ng ph i m b o phù h p v i thông l qu c t , ng b v i các chính sách khác nh m phát tri n kinh t c a Vi t nam.

i t ng và ph m vi nghiên c u

i t ng nghiên c u c a lu n v n là các s c thu B S hi n hành, v i m i s c thu u nghiên c u n i dung ch y u theo quy nh c a pháp lu t, k t qu t c và nh ng h n ch .

Ph m vi nghiên c u c a lu n v n là các v n lý lu n và th c ti n v chính sách thu B S và xu h ng c i cách chính sách thu B S Vi t Nam hi n nay. S li u nghiên c u t n m 2002 n n m 2009.

Ph ng pháp nghiên c u

Lu n v n c th c hi n b ng các ph ng pháp nghiên c u sau:

- Ti p c n lý thuy t v thu nói chung và thu B S nói riêng, chú tr ng n vai trò và m c tiêu c a chính sách thu .
- Tham kh o các tài li u v thu b t ng s n t i m t s qu c gia và các tài li u góp ý v chính sách thu B S hi n hành.
- Th ng kê s li u th c p, có ch n l c t các tài li u và website áng tin

c y (Chính ph , B tài chính, T ng c c th ng kê)

– Phân tích mô t , ánh giá nh ng u i m, nh c i m c a t ng s c thu b t ng s n. So sánh v m c óng góp thu ngân sách, vai trò i u ti t c a các s c thu trong h th ng chính sách thu B S.

– T ng h p các v n nghiên c u trên, suy di n logic ph c v xu t nh h ng và gi i pháp c i cách chính sách thu B S.

Ý ngh a khoa h c và th c ti n c a tài nghiên c u

tài c nghiên c u trong b i c nh qu c gia ang ti n hành c i cách thu , trong ó có thu B S. Vi c óng góp ý ki n vào s a i các v n b n pháp lu t c a nhà n c v thu B S là v n có ý ngh a khoa h c và th c ti n, c bi t là các đ th o Lu t s p s a ban hành liên quan n B S nh : Đ th o Lu t thu nhà t, Đ th o Lu t thu tài s n.

Nh ng i m n i b t c a lu n v n

Nh ng k t qu t c áng chú ý qua vi c nghiên c u v chính sách thu B S trong lu n v n là:

M t là, H th ng hóa lý lu n v thu B S, th c ti n các s c thu B S hi n hành c áp d ng t i nhi u qu c gia trên th gi i, rút ra bài h c kinh nghi m cho Vi t Nam trong vi c c i cách chính sách thu B S.

Hai là, Khái quát th c tr ng chính sách thu và các kho n thu tài chính hi n hành liên quan n B S và ánh giá nh ng m t t c và h n ch c a chính sách này.

Ba là, ra nh ng nh h ng, gi i pháp và các i u ki n th c hi n gi i pháp c i cách chính sách thu B S cho Vi t Nam.

K t c u c a lu n v n

V i m c tiêu, i t ng và ph m vi nghiên c u nêu trên, ngoài ph n m u và k t lu n, n i dung chính c a lu n v n g m:

Ch ng 1. T ng quan v B S và chính sách thu B S

Ch ng 2. Th c tr ng chính sách thu B S hi n hành Vi t Nam

Ch ng 3. C i cách chính sách thu B S Vi t Nam

Ch ư ng 1
T ư NG QUAN V Ề B Ề T Ờ NG S Ứ N
V Ề CH Ứ NH S ÁCH THU Ề B Ề T Ờ NG S Ứ N

1.1. Nh ư ng v ề n ề c ả n ề v ề b ề t ờ ng s ứ n và th ờ tr ờ ng b ề t ờ ng s ứ n

1.1.1. B ề t ờ ng s ứ n

1.1.1.1. Khái ni ề m b ề t ờ ng s ứ n

Tài s ứ n c ả m ề t ờ qu ề gia th ờ ng ề c ả phân lo ề i theo các tiêu th ề c ả khác nhau nh ề : hình th ề c ả s ả h ả u, hình th ề c ả t ờ n ề t ờ i, t ờ nh ề ch ề t, ... Trong ề ó m ề t ờ trong các cách phân lo ề i tài s ứ n th ờ ng ề c ả s ả d ờ ng là phân lo ề i theo t ờ nh ề ch ề t c ả có th ề d ề ch ề chuy ề n, di đ ề i ề c. V ề i cách phân lo ề i này, tài s ứ n ề c ả chia thành hai lo ề i: ề ng s ứ n và B ề S. Trong ề ó, ề ng s ứ n là nh ề ng tài s ứ n c ả có th ề di đ ề i ề c ả t ờ ch ề này ề n ch ề khác nh ề : máy bay, ô tô, tàu thuy ề n, xe máy, súng s ứ n, ...; B ề S là tài s ứ n không th ề di chuy ề n, ề ó là ề t và tài s ứ n g ề n li ề n v ề i ề t (tài s ứ n n ề u không g ề n li ề n v ề i ề t thì không t ờ n ề t ờ i ề c).

ph ề c ả v ề nghi ề n ề c ả u, lu ề n ề v ề n ề t ờ p ề c ả n ề m ề t ờ s ả khái ni ề m v ề B ề S nh ề sau:

– Theo giáo s ả Dan Swango (Vi ề n ề ào t ờ c ả i cách ề t ờ ai ề ài Loan, thành vi ề n Vi ề n th ề m ề nh ề giá và hi ề p ề h ề i tr ờ ng tài M ề): “B ề S là ề t ờ ai và các công tr ờ nh ề xây đ ờ ng tr ờ n ề t. Nó h ả u hình và ta có th ề nh ề n th ề y và ch ề m v ề o nó”.

– Theo T ờ i ề n các thu ề t ờ ng tài chính: “B ề S là m ề t ờ mi ề ng ề t và t ờ t ờ c tài s ứ n v ề t ờ ch ề t ờ g ề n li ề n tr ờ n ề t”.

– Theo ề i u 174 B ề Lu ề t Dân S ả 2005 c ả Vi ề t Nam “B ề S là các tài s ứ n g ề m: ề t ờ ai; nhà, công tr ờ nh ề xây đ ờ ng g ề n li ề n v ề i ề t ờ ai, k ề c ả các tài s ứ n g ề n li ề n v ề i nhà, công tr ờ nh ề xây đ ờ ng ề ó; các tài s ứ n khác g ề n li ề n v ề i ề t ờ ai và các tài s ứ n khác do pháp lu ề t quy ề nh”.

Nh ề v ề y, B ề S là ề t và nh ề ng tài s ứ n g ề n li ề n v ề i ề t ờ t ờ n ề t ờ i ề c. B ề S ph ề i ề t trong m ề t không gian ề a lý c ả th ề . T ờ nh ề “b ề t ờ ng” ngày nay c ả ng ề ch ề là

tặng vì còn phụ thuộc vì các phân loại không giống nhau giữa các quốc gia vì vì các tài sản gia đình.

1.1.1.2. Các biện pháp

B S có những biện pháp riêng sau:

– Có vị trí nhất định, không di chuyển: Bất động sản có vị trí nhất định, có diện tích nhất định, không thể di chuyển từ nơi này sang nơi khác do tác động của con người. Các vật kiến trúc gia đình nên thường có vị trí nhất định và không di chuyển được (Ngày nay, vì tiến bộ kỹ thuật, con người có thể di chuyển những công trình có thể tháo dỡ, hoặc qua hình thức con lăn, ròng rọc). Tuy nhiên, các biện pháp này cho thấy giá trị của B S phụ thuộc vào vị trí của B S, hay nói cách khác vị trí là một yếu tố cấu thành nên giá trị của B S.

– Là tài sản có tính lâu bền: Vì vậy, nếu SD vào mục đích xây dựng, canh tác thì bất động sản không bị hao mòn. Các công trình xây dựng trên đất có thể thay đổi nhưng bản thân đất đai thì không bị hao mòn. Khi xen canh, luân canh cây trồng hợp lý, màu mỡ đất đai không những không bị hao mòn mà còn tăng giá trị; vì vậy các công trình xây dựng trên đất, có thể tồn tại hàng trăm, thậm chí hàng ngàn năm.

– Giá trị của B S chịu sự chi phối của pháp luật và chính sách của nhà nước: Vì B S là hàng hóa không di động nên giá trị phụ thuộc nhiều vào quan hệ pháp luật, chính sách và pháp luật của nhà nước như: pháp luật về đất đai, chính sách thu thuế trong lĩnh vực đất đai, chính sách về thuế thu nhập cá nhân và xây dựng kết cấu hạ tầng, ... chẳng hạn: đất đai thuộc sở hữu toàn dân, nhà nước có thể giao quyền sử dụng hoặc thuê lại trong trường hợp cần thiết; quy định về chiều cao của công trình xây dựng, không có phụ thuộc liên quan đến nhà đất hay thuê chuyển nhượng nhà đất quá cao sẽ làm giá B S không thể cao được; khi nhà nước cho phép mua nhà đất mà không cần hình thức đăng ký thì sẽ thúc đẩy giao dịch trên thị trường B S thì sẽ ảnh hưởng, ...

– Bản chất của nhu cầu bất động sản, tâm lý và tâm lý, tính cạnh tranh của dân chúng: Giá trị của B S không như các hàng hóa thông thường mà

– Bản chất của nhu cầu bất động sản, tâm lý và tâm lý, tính cạnh tranh của dân chúng: Giá trị của B S không như các hàng hóa thông thường mà

chứ sử chi phí của các vận thu của khu vực nông thôn : sự phát triển của làng nghề, thói quen, tập quán, dòng họ, tâm lý, tín ngưỡng,... của dân cư. Do đó, việc phân chia địa giới hành chính, làng nghề, ... có liên quan nhiều đến giá cả B/S.

- Tác động chuyển thành tiền của B/S kém và chi phí tác động của các yếu tố khác: B/S không đi đ.đ. nên không thể mang đi mua bán địa phương, giá cả của B/S thường rất thấp so với các hàng hóa thông thường khác, chi phí chi phí của thuế, tập quán,... nên người mua B/S thường cân nhắc các yếu tố thu nhập, lợi ích, làm việc, địa vị, ... Ngoài ra, khi nhà nông cư trú xây dựng các công trình kết cấu bê tông, gạch, thép, sắt, công viên,... sẽ làm tăng và nâng giá B/S trong khu vực đó; nếu các công trình xây dựng như đường, trường, bệnh viện thì sẽ kéo giá B/S trong vùng xung quanh.

- Giá cả của B/S có xu hướng ngày càng tăng: do đất đai có giới hạn, nhu cầu dân số, công trình xây dựng ngày càng tăng do sự phát triển của sản xuất. Khi nhà nông có chính sách chuyển đổi mục đích sử dụng đất, từ nông nghiệp sang đất dùng cho xây dựng, giá cả của đất theo đó gia tăng. Khi dân cư ngày càng đông đúc, nhu cầu nhà ở tăng, việc tăng dân số nhanh chóng tăng nhà ở, giá cả của nhà ở và các công trình kiến trúc tăng lên.

- Hộ nông dân có sự chênh lệch rất lớn khi thay đổi mục đích sử dụng: Việc mất diện tích đất, có thể thay thế bằng canh tác lúa, trồng cây ngắn ngày, trồng cây lâu năm, dùng vào xây dựng nhà ở, sản xuất, xây dựng nhà ở, công viên, ... sẽ dẫn đến hộ nông dân khác nhau. Vì vậy cần thiết phải nâng cao hộ nông dân SD.

1.1.2. Thị trường bất động sản

1.1.2.1. Khái niệm thị trường bất động sản

Kinh tế thị trường là hình thức phát triển cao nhất của sản xuất hàng hóa. Cơ chế vận hành của nền kinh tế thị trường chính là cơ chế thị trường. Cơ chế thị trường gắn liền với hình thức quản lý các loại thị trường: thị trường của các yếu tố đầu vào và thị trường của các yếu tố đầu ra. Vì vậy, việc hình thành nên các loại thị trường có ý nghĩa quyết định quan trọng đối với việc hình thành và phát

triển các thị trường. Sự phát triển các loại thị trường này là hậu quả tất yếu của phân công lao động trong nền sản xuất hàng hoá, nguyên nhân là để làm cho phân công lao động xã hội ngày càng sâu sắc hơn.

Trong quá trình thực hiện công cuộc cải tiến, các yếu tố thị trường nội địa bước đầu hình thành, nhất là thị trường các yếu tố đầu ra: thị trường hàng hoá và dịch vụ, giá cả của nó được xác định trên cơ sở giá trị và quan hệ cung cầu. Thị trường các yếu tố đầu vào của sản xuất bao gồm thị trường vốn, sức lao động, BĐS, máy móc thiết bị, nguyên vật liệu công nghiệp hình thành và phát triển. Tuy nhiên, hiện nay, nội địa còn thiếu vắng nhiều thị trường các yếu tố đầu vào và đầu ra, sự thiếu vắng còn diễn ra ngay cả giữa các yếu tố của thị trường đầu vào, đã làm cho các thị trường phát triển chậm hơn còn sơ khai. Bởi vậy, việc hình thành thị trường BĐS cần đặt ra trong mối quan hệ tổng thể với các loại thị trường là cần thiết các loại thị trường có nội địa hình thành và phát triển.

Hiện nay đang có những quan niệm khác nhau về thị trường BĐS như sau:

– *Quan niệm 1*, nguyên nhất thị trường BĐS về thị trường nhà, đất. Quan niệm này khá phổ biến nội địa, tuy nhiên, nhất thiết là không đồng nhất về nhà, đất chỉ là một bộ phận nhỏ và quản lý trong tổng hàng hoá của thị trường BĐS mà thôi;

– *Quan niệm 2*, thị trường BĐS là hoạt động mua bán, trao đổi, cho thuê, thanh toán, chuyển nhượng quyền sử dụng BĐS theo qui luật của thị trường, có sự quản lý của nhà nước. Quan niệm này đi vào phần ảnh hưởng đến các hoạt động của thị trường, qua đó giúp nhận biết được phạm vi và nội dung của thị trường BĐS, tuy nhiên lập luận chưa có tính khái quát, mà mang nặng tính liệt kê;

– *Quan niệm 3*, thị trường BĐS là tổng hoà các giao dịch dân sự về BĐS từ bất kỳ khía cạnh nào, trong một thời gian nhất định. Quan niệm này đã mô tả đầy đủ phạm vi và nội dung của thị trường BĐS, gồm các giao dịch về thị trường và không gian nhất định, nhưng lại mang tính trừu tượng và không thể hiện rõ yếu tố kinh tế trong thị trường.

Tính phân tích trên, có thể đưa ra một khái niệm tổng quan về thị trường B-S như sau: Thị trường B-S là tổng thể các giao dịch về B-S có thể hình thành thông qua quan hệ hàng hoá - tiền tệ.

1.1.2.2. Đặc điểm thị trường bất ổn định

Do B-S có đặc điểm riêng nên thị trường B-S cũng có những đặc điểm riêng như sau:

- Tính tách biệt giữa hàng hoá và giá trị giao dịch: B-S có vị trí riêng, không thể di dời được, nên các chức năng thị trường cũng không thể đem hàng hoá B-S của mình đến giá trị giao dịch. Vì thế, quan hệ giao dịch B-S thường khó có khả năng kết thúc ngay tại giá trị giao dịch mà phải trải qua ít nhất ba khâu chuyển yếu: đàm phán tại giá trị giao dịch - kiểm tra thực tế - ký pháp lý. Chính yếu tố này làm cho quan hệ giao dịch B-S thường kéo dài, đẩy giá các biến động (thay đổi giá, thay đổi pháp lý hay thay đổi yếu tố môi trường...).

- Là thị trường mang tính khu vực: Xu hướng phát triển phát triển không đồng đều giữa các vùng, các miền về yếu tố kinh tế - xã hội nên các quan hệ cung cầu, giá cả B-S thường chênh lệch trong phạm vi của vùng, địa phương nhất định, ít có những hình thức liên kết giữa các vùng, địa phương khác. Vì vậy, khi nghiên cứu, xem xét quan hệ cung cầu, giá cả B-S phải gắn liền với các yếu tố kinh tế - xã hội của từng vùng, khu vực cụ thể.

- Là một dạng kinh tế thị trường không hoàn hảo: Trên thị trường B-S tồn tại sự không đồng nhất về thông tin và các yếu tố cấu thành. Yếu tố này xuất phát từ những lý do: Các thông tin về hàng hoá B-S và thị trường B-S không phổ biến và ít rõ ràng; Các tiêu chí đánh giá B-S chỉ có thể có một cách tính toán; Các hàng hoá B-S không sản xuất cùng loại so sánh; Trên thị trường chỉ có một số lượng nhỏ người tham gia cung và cầu về mặt B-S. Chính vì vậy, giá cả B-S không hoàn toàn là giá cả thị trường và việc so sánh một cách bình đẳng trên thị trường, mà là giá cả sản phẩm đơn lẻ, trong đó một bên có lợi thế quy định và khi giá B-S biến động theo chiều hướng tăng, thì

ý u t c quy n c a ng i bán càng t ng. Thêm vào ó, vì c thâm nh p th tr ng này c ng không hoàn toàn d dàng i v i c ng i mua và ng i bán, nên ti n hành giao d ch thu n l i c n có ng i môi gi i chuyên nghi p h i các i u ki n ng i mua và ng i bán tin c y.

– Cung và c u v B S ít co giãn và l c h u so v i giá c : Khi trên th tr ng B S có s thay i v c u, t t y u s có s thay i v giá c B S, ch ng h n, c u t ng s kéo giá B S t ng theo. i v i các hàng hoá thông th ng khác, g n nh t c kh c s có nh ng nhà cung c p m i gia nh p th tr ng, ho c các nhà cung c p c t ng s n l ng s n xu t nh m t ng l ng cung ra th tr ng. Tuy nhiên, i v i hàng hoá B S, m c dù giá t ng nh ng cung l i g n nh không co giãn, vì cung B S không th ph n ng nhanh t ng ng v i thay i c a c u, vì c t ng cung v m t B S v i m c ích c th nào ó th ng m t nhi u th i gian. T

y, khi xem xét th tr ng B S c n chú ý: c ng nh các hàng hoá thông th ng khác, giá c B S do quan h cung c u quy t nh, tuy nhiên, giá c l i ít nh h ng ng c tr l i i v i cung và c u; nh ng nhân t làm t ng c u t ng t s ti m n các c n s t giá B S.

– Ho t ng c a th tr ng B S ph thu c vào s ki m soát c a Nhà n c: Nhà n c là m t trong các l c l ng tham gia vào ho t ng c a th tr ng B S. S tham gia c a Nhà n c ch y u v i vai trò là ng i qu n lý th ng nh t các ho t ng c a th tr ng này. th tr ng B S v n hành hi u qu , Nhà n c c n ph i m b o tính pháp lý cho các hàng hoá B S giao d ch và ph i ki m soát c các ho t ng giao d ch trên th tr ng B S...

1.1.3. Các y u t nh h ng n th tr ng b t ng s n

Do c i m r t riêng có c a B S nên th tr ng B S ch u s nh h ng c a nhi u y u t v kinh t , xã h i, lu t pháp, chính tr , môi tr ng,...C th nh sau:

1.1.3.1. Các y u t t nhiên

Các y u t t nhiên g m: v trí c a B S; a hình; tình tr ng môi tr ng và i u ki n thiên nhiên.

- Vị trí của B S: B S nào đó luôn gắn với hai loại vị trí là vị trí trung tâm và vị trí tuyến tính. Nhóm B S nằm tại trung tâm của một vùng, nhất là ô thị, sẽ có giá trị lớn hơn nhóm B S nằm tại cùng loại hình các vùng ven (vị trí tuyến tính). Nhóm B S nằm tại các giao lộ trên các trục giao thông lớn có giá trị cao hơn nhóm B S nằm tại vị trí khác (vị trí tuyến tính). Vì vậy xác định giá trị trên quan trọng khi đánh giá ưu thế vị trí của B S.

- Địa hình của B S địa lý: Địa hình có địa hình cao hay thấp có ảnh hưởng đến giá trị của chúng. Địa hình có khu vực thấp, hay bằng phẳng thì giá trị B S thấp, ngược lại giá trị cao hơn. Ngoài ra, do mục đích sử dụng B S, giá trị của B S còn phụ thuộc vào dạng địa lý, tính chất địa hình, tính chất vật lý,...chẳng hạn, ngược lại SD vào mục đích nông nghiệp sẽ quan tâm đến màu mỡ của đất đai ngược lại vào mục đích xây dựng sẽ quan tâm đến địa chất.

- Tình trạng môi trường và điều kiện thiên nhiên: Môi trường trong lành hay ô nhiễm, yên tĩnh hay ồn ào đều ảnh hưởng đến giá trị của B S. Nhóm vùng thoáng b. thiên tai, khí hậu khắc nghiệt sẽ làm giá trị B S giảm và ngược lại.

1.1.3.2. Các yếu tố kinh tế

Hình thức và yếu tố kinh tế tác động đến thị trường B S, trong đó có thể kể đến các yếu tố chủ yếu sau: sự phát triển kinh tế, các yếu tố kinh tế và môi trường.

- Sự phát triển kinh tế: Vị trí và tầm quan trọng gia, sự phát triển kinh tế sẽ làm gia tăng nhu cầu SD vào những mục đích như xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng, xây dựng các cơ sở sản xuất, các khu thương mại, dịch vụ,...do phát triển kinh tế đòi hỏi phải công nghiệp hóa, vì vậy này sẽ dẫn đến sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế từ nông nghiệp sang công nghiệp, kéo theo sự chuyển đổi mục đích SD từ nông nghiệp sang SD cho công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch,... Từ đó làm gia tăng các giao dịch tại và các B S khác, tức là thúc đẩy thị trường B S phát triển. Bên cạnh đó, sự phát triển của khoa học kỹ thuật, đặc biệt là ngành công nghệ và vật liệu xây dựng sẽ tác động trực tiếp đến vị trí của các B S mới hoặc cải thiện các B S cũ cho phù hợp với sản xuất kinh doanh và vị trí của ngành.

dân, t c là c ng thức y các giao d ch trên th tr ng B S.

– Các y u t kinh t v mô: Giá tr c a B S trong vùng ph thu c r t nhi u vào tình hình cung c u B S (cung B S đ tr nên khan hi m trong khi c u B S ngày càng t ng nhanh, ch tr ng kích c u B S,...), c i m c a nh ng ng i tham gia th tr ng B S (ng i giàu ut ho c u c , ng i có thu nh p trung bình c n nhà , cá nhân, t ch c kinh t ...), các i u ki n c a th tr ng B S (sàn giao d ch, h th ng môi gi i, t v n,...), hi n tr ng c a vùng lân c n (khu công nghi p, khu dân c , thành ph v tỉnh,...), m c t ng tr ng GDP h ng n m, m c thu nh p bình quân c a ng i dân, kh n ng áp ng nhu c u tín d ng c a h th ng tín d ng, s l ng các lô, th a t tr ng, m c giá bình quân các lo i t, tình hình l m phát, tình hình c a các th tr ng lao ng, th tr ng ch ng khoán, th tr ng tín d ng,...

1.1.3.3. Các y u t v chính tr và pháp lu t c a nhà n c

Th tr ng B S là th tr ng r t quan tr ng, có th nh h ng t t ho c x u n s phát tri n chung c a m t qu c gia nên nhà n c luôn can thi p, i u ti t nh m n nh th tr ng này thông qua h th ng các chính sách và pháp lu t.

– Các chính sách tác ng n th tr ng B S, có y u t v chính tr nh : chính sách m r ng, nâng c p, sáp nh p, chia tách a ph ng (m r ng th ô, nâng c p các ô th lên lo i cao h n s làm cho B S t i nh ng n i này có giá tr t ng thêm); chính sách v quy ho ch SD (th ng g n v i chính sách phát tri n kinh t , làm hình thành các vùng kinh t tr ng i m, kéo theo s phát tri n c s h t ng, thu hút ng i dân n ut và sinh s ng làm nhu c u B S gia t ng), chính sách n bù gi i phóng m t b ng (giá n bù là m t ph n trong giá tr c a B S khi có th giao d ch c); chính sách cho phép ng i a ph ng khác, ng i g c trong n c, ng i n c ngoài c tham gia th tr ng B S (làm gia t ng c u v B S); chính sách tài chính áp d ng i v i ng i c nhà n c giao t, cho thuê t; chính sách tín d ng i v i ho t ng ut vào B S; chính sách thu nh m i u ti t th tr ng B S; chính sách khuy n khích ut t bên ngoài vào a ph ng làm gia t ng nhu c u B S, làm giá c a B S gia t ng).

– Pháp luật: Hệ thống pháp luật củamarkt quy định về quy định mua, bán, cho thuê, thachp, góp vốn vào B S. Thiet cho th y, y u t này có th thúc y, h n ch hoc có th xóa b s t n t i c a th tr ng B S do tính ch t c bi t c a hàng hóa B S là g n li n v i t ai, mà i u này luôn c Nhà n c m i th i k (tr công xã nguyên th y) n m quy n chi ph i. Vi t Nam, pháp luật quy nh t ai thu c s h u toàn dân; cá nhân, t ch c ch có quy n SD . Luật t ai n m 1987 quy nh “nghiêm c m vi c mua bán, l n chi m t ai, phát canh thu tô d i m i hình th c”, ngh a là không cho phép kinh doanh t ai. Luật t ai n m 1993 có quy nh t i kho n 2 i u 3 “H gia ình, cá nhân c nhà n c giao t có quy n chuy n i, chuy n nh ng, cho thuê, th a k , th ch p quy n SD ”, ngh a là các giao d ch kinh t v quy n SD c công nh n, th tr ng B S c hình thành. Luật t ai c s a i, hoàn thi n đ n qua các n m 1998, 2001, 2003 ã b sung thêm các quy n giao d ch dân s khác liên quan n quy n SD nh quy n cho thuê l i, góp v n b ng giá tr quy n SD (Lu t t ai 2003).

1.1.3.4. Các y u t xã h i

Các y u t xã h i c ng tác ng n th tr ng B S g m: dân s gia t ng, t p quán, truy n th ng và th hi u c a ng i dân.

– S gia t ng dân s : Dân s gia t ng kéo theo các nhu c u v B S gia t ng, có th nh n th y nh t ng nhu c u v nhà trong khi ngu n l c t ai có gi i h n, làm cho th tr ng B S ngày càng sôi ng, giá c B S có xu h ng ngày càng cao; Dân s t ng làm l c l ng lao ng t ng, t t y u ph i m r ng s n xu t kinh doanh làm cho nhu c u SD t ng lên, nh t là t nông nghi p. Thêm vào ó là s chuy n m c ích SD t nông nghi p sang các l nh v c khác t o ra s c ép l n v nhu c u SD và t dùng s n xu t kinh doanh, mà c gi i quy t ch y u thông qua th tr ng B S; Ngoài ra dân s t ng còn kéo theo các nhu c u v ho t ng xã h i, d ch v , th ng m i, y t , giáo d c, các ho t ng vui ch i, gi i trí, th d c th thao,... nh ng nhu c u này u là nh ng nhân t làm cho th tr ng B S ngày càng m r ng và phát tri n.

- T p quán, truy n th ng và th hi u c a ng i dân: T p quán, truy n th ng nh h ng tr c ti p vào cách ti n hành th c hi n các giao d ch mua, bán, thuê m n, th ch p... trên th tr ng B S, nó có tác d ng y nhanh ho c làm h n ch các giao d ch, m b o tin c y gi a các bên mua-bán, thuê-cho thuê,...; nó c ng có tác d ng làm y nhanh ho c ch m ti n trình thanh toán gi a các bên v i nhau (Vi t Nam, theo phong t c, t p quán m t s vùng trong m t th i gian dài, vì c mua bán B S ch c n gi y t vi t tay, có vùng ch c n s xác nh n c a UBND xã do h quan ni m “Phép vua thua l làng”, nhi u tr ng h p không n p thu tr c b do quan ni m ã b ti n mua là ng nhiên s h u B S, không c n làm thêm gi y t vì phi n hà, ph c t p,...). Th hi u c ng tác ng tr c ti p n th tr ng B S, ch ng h n s quan tâm c a ng i có nhu c u B S v v trí, hình d ng, ph ng h ng, ki n trúc, ki u dáng, tính hi n i-c i n,... c a B S phù h p v i m c ích s d ng c th nh làm v n phòng, nhà ,... (ví d i v i các B S có giá tr nh nhau, B S nào có ki n trúc phù h p v i th hi u thì giá c c a nó s cao h n và ng c l i. Các v n v ki n trúc nh s hài hòa v i thiên nhiên, h p phong th y, có h th ng i n, n c, v sinh, i u hòa nhi t , thông tin liên l c,... u có nh h ng nh t nh n th hi u c a ng i có nhu c u v B S).

1.2. N i dung c b n c a chính sách thu b t ng s n

1.2.1. Khái quát v các s c thu b t ng s n

Thu B S c hình thành là i u t t y u khách quan và là m t b ph n không th thi u trong h th ng thu c a m i qu c gia. Tùy theo c thù c a m i n c, thu thu vào B S c th hi n nhi u s c thu khác nhau, thu h ng n m ho c thu m t l n. Nói n thu B S, thì B S chính là i t ng ánh thu , tuy nhiên h u nh không có m t qu c gia nào ch áp d ng m t s c thu B S vì trong m t s c thu không th th c hi n nhi u m c tiêu nh : m b o ngu n thu, tính công b ng, y i t ng ch u thu ,...Do v y, chính sách thu B S c a các qu c gia th ng g m nhi u s c thu khác nhau. Các s c thu ph bi n c áp d ng g m:

1.2.1.1. Thu c a c i ánh trên giá tr tài s n ròng c a cá nhân

Thu nhập trên toàn bộ tài sản ròng và trên mức khiếm thu của cá nhân nộp thuế. Trị giá tài sản ròng chịu thuế xác định bằng tổng trị giá tài sản trừ đi các khoản chi phí, tiền vay có lãi tài sản và mất số khoản khấu trừ tùy thuộc loại tài sản chịu thuế. Trong đó tổng tài sản tính giá trị gia tăng B S, nợ ngắn hạn và các tài sản tài chính mà cá nhân có thể tính khiếm thu; Khiếm thu chịu thuế xác định dựa vào điều kiện KTXH, mức tiêu chuẩn thuế và yêu cầu ngân viên vào ngân sách cá nhân thích. Thuế thu hàng năm, lũy tiến, với mức ngân viên thấp. Ngha về thuế cá nhân xác định có phân biệt trực cá nhân trong hay ngoài nước.

Như vậy, thuế cá nhân đánh trên tổng giá trị tài sản, trong đó có B S.

1.2.1.2. Thuế đánh vào đất

Thuế đánh vào đất các quốc gia có chế độ sở hữu nhân dân với đất đai thuộc các tên gọi như đất, thuế giá trị gia tăng thêm, còn các quốc gia mà đất thuộc sở hữu toàn dân, sở hữu nhà nước thì thuế có tên gọi là thuế SD (vì đánh vào khoản sinh lợi cá nhân hoặc đánh vào giá trị quy định SD).

Thuế đất ngân viên vào người sở hữu đất (người SD). Thuế thu hàng năm, với mức ngân viên thấp, tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên giá trị tính thuế cá nhân hoặc theo mức thuế suất cho mỗi đơn vị diện tích sử dụng, có phân biệt theo vị trí, mức ích SD.

1.2.1.3. Thuế đánh vào nhà

Thuế này đánh vào nhà và các vật kiến trúc gắn liền với các nhà ở. Thuế thu hàng năm với mức ngân viên thấp, tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng trị giá nhà, vật kiến trúc tính thuế. Trị giá nhà, vật kiến trúc tính thuế là tổng trị giá nhà, vật kiến trúc sau khi trừ các chi phí mua sắm, xây dựng nhà, vật kiến trúc và khoản miễn trừ trước khi tính thuế hoặc là tổng số tiền cho thuê nhà, vật kiến trúc nhận được hàng năm.

1.2.1.4. Thuế bất động sản

Thuế này đánh vào cả giá trị đất và giá trị nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất. Thuế thu hàng năm với mức ngân viên thấp, tính bằng tổng giá trị đất, nhà, vật

ki n trúc sau khi tr các kho n chi phí h p lý nh các kho n chi phí mua nhà, v t ki n trúc và các kho n mi n tr tr c khi tính thu . Thu này th ng c áp d ng các qu c gia mà pháp lu t có quy nh t ai bao hàm c nhà và các v t th ki n trúc g n trên t, t i nh ng qu c gia có ch s h u t nhân v t và nhà.

1.2.1.5. Thu ng ký tài s n

Thu ng ký tài s n hay còn g i là thu tr c b . Thu c thu m t l n vào ng i có tài s n n m trong danh m c tài s n Nhà n c c n qu n lý khi th c hi n các th t c ng ký tài s n ho c khi có nhu c u c xác nh n tính pháp lý c a các v n t liên quan n chuy n nh ng quy n s h u i v i các lo i tài s n nh : nhà, t, tàu th y, máy bay, ô tô, xe máy, súng th thao, v n kinh doanh c a các công ty, các tài s n vô hình nh nhãn hi u th ng m i, quy n s h u trí tu , b n quy n sáng ch . Giá tính thu th ng là s t i n ghi trên v n t chuy n nh ng tài s n ho c theo giá th tr ng. Thu su t có th là m t m c tuy t i, t l ho c l y t i n tùy theo t ng tr ng h p. Thu ng ký tài s n không i u ch nh i v i thu nh p phát sinh t tài s n.

Nh v y, thu ng ký tài s n ánh trên nhi u tài s n mà nhà n c có th qu n lý, trong ó có B S.

1.2.1.6. Thu th a k , quà t ng

Thu ánh m t l n vào ng i nh n tài s n khi phát sinh s ki n th a k ho c t ng quà. Thu su t l y t i n, m c ng viên có th cao h n so v i tr ng h p thu ánh vào tài s n nh ng bán có thu t i n, có quy nh kh i i m ch u thu . Ngoài ra, khi xác nh tr giá tài s n tính thu , i t ng n p thu còn c h ng m t s kho n kh u tr . M c l y t i n c a thu và các kho n kh u tr cao hay th p tùy theo m i quan h gi a ng i nh n tài s n và ng i cho th a k ho c t ng quà và m c tiêu c a vi c ánh thu .

Nh v y, thu th a k , quà t ng ánh trên nhi u tài s n, trong ó có B S.

1.2.1.7. Thu ánh vào thu nh p t b t ng s n

Thu ánh vào thu nh p t B S có th là m t s c thu riêng nh thu giá tr t t ng thêm, thu CQSD ho c c quy nh trong các s c thu thu nh p i

vì cá nhân, tức là một loại thu nhập cá nhân, đánh vào thu nhập cá nhân giá trị tăng thêm qua việc chuyển nhượng (quyền sử dụng, quyền sở hữu) BĐS. Thu phát sinh không thể xuyên, phải thu về phát sinh giao dịch chuyển nhượng BĐS trên thị trường. Căn cứ tính thuế là giá trị gia tăng khi chuyển nhượng (còn gọi là thu nhập ròng) xác định bằng cách lấy giá chuyển nhượng trừ giá vốn) nhân với thuế suất.

1.2.2. Các chính sách thuế bất động sản

Chính sách thuế BĐS được áp dụng đối với nhiều quốc gia thế giới bao gồm nhiều sắc thuế, mang nhiều đặc điểm chung của thuế như: là thuế thu nhập, không mang tính hoàn trả trực tiếp, tính bất biến, tính pháp lý,... phục vụ nghiên cứu, luận văn và các tài liệu sau:

– Thuế bất động sản dựa trên nguyên tắc đánh thuế theo lợi ích. Những người hưởng lợi ích từ nhà sản xuất và phân phối thuế cao. Nhà, đất và các công trình kiến trúc khác có lợi ích, phát triển và sinh lợi là những thành phần chịu thuế lợi ích từ các dịch vụ công cộng của nhà nước. Ví dụ, giá trị của nhà, đất có thể tăng lên nhiều do nhà nước cấp điện, mở rộng hệ thống giao thông, giáo dục, y tế,... mà không cần có sự đầu tư của người nộp thuế BĐS. Vì vậy, người có BĐS phải có trách nhiệm đóng góp cho NSNN nhà nước có thêm nguồn trang trải các khoản chi tiêu xã hội.

– Thuế BĐS là một loại thuế tài sản, được xem như một khoản thuế bổ sung của thuế đánh vào thu nhập, đặc biệt các quốc gia có sắc thuế thu nhập cá nhân còn thấp và trình độ quản lý thuế còn yếu kém. Thuế tài sản cho phép tính đến khả năng lao động của người nộp thuế, đặc biệt hình thức đánh thuế cá nhân là một hình thức đánh thuế tiêu dùng. Thuế tài sản còn góp phần hạn chế nạn, khuyến khích sử dụng tài sản có hiệu quả thông qua đầu tư vào kinh doanh, thúc đẩy phát triển kinh tế hiện là các tài sản. Loại thuế này thường được viên tịch lập dân cư giàu có nên đặc biệt đáng tình, những nhà đầu tư dân chúng trong xã hội.

– Thuế BĐS, đặc biệt là các loại thuế ký thuế đất. Người có

B S thường mu n công khai ng ký c nhà n c b o v quy n s h u hay quy n s d ng h p pháp c a mình khi có tranh ch p, ki n t ng,... V n c n c quan tâm là m c óng góp c a ch B S ph i c xây d ng h p lý, phù h p, nh t là i v i B S qua nhi u l n luân chuy n.

– Xác nh giá tính thu B S là v n khó và ph c t p. Giá c c a h u h t các hàng hóa trong n n kinh t u có c s là chi phí s n xu t và giá thành s n ph m, nh ng i v i B S không th xác nh chính xác c vì giá tr c a chúng còn ph thu c vào r t nhi u y u t nh ã phân tích c i m c a B S và th tr ng B S, i u này có th d n n các k t qu nh giá khác nhau c a các t ch c nh giá khác nhau. Nói chung, c s tính thu c a B S là t ng giá tr c a B S ho c giá tr t ng thêm c a chúng, nh ng dù d i b t k hình th c nào tính c thu B S c ng ph i t i n hành công tác nh giá và th m nh giá. Vi c xác nh giá B S có th c th c hi n m t l n xác nh cho nhi u k tính thu ho c xác nh cho t ng l n chuy n nh ng tính thu , tùy thu c vào t ng lo i thu và pháp lu t v thu B S c a t ng qu c gia. chính xác c a vi c nh giá B S s nh h ng tr c ti p t i s thu ph i n p c a các i t ng n p thu . i u này có th d n n gi a các ch s h u B S có giá tr nh nhau nh ng s có thái n p thu khác nhau. Chính vì v y, xác nh giá tr c a B S làm c n c tính thu B S r t khó và ph c t p, c n nghiên c u k l ng phát huy c vai trò i u t i t c a thu B S.

1.2.3. Vai trò c a chính sách thu b t ng s n

Thu là công c ch y u t o ngu n thu cho NSNN và là công c i u t i t v mô c b n c a nhà n c i v i n n kinh t , ngoài ra thu còn c dùng th c hi n công b ng xã h i và th c hi n ki m tra, ki m soát các ho t ng s n xu t kinh doanh. Vai trò c a chính sách thu B S th hi n trên nh ng m t sau:

1.2.3.1. T o ngu n thu quan tr ng cho ngân sách a ph ng

B S g n li n v i m i a ph ng và ch u s qu n lý tr c ti p c a a ph ng ó. Ngu n thu t B S th ng c các qu c gia l i cho NS P h ng 100%. Thu B S là m t công c h p d n trong vi c t o ngu n l c cho a ph ng,

th ờng chỉ m ờ ch ỳ u trong t ờng s ờ thu t ờ thu t ờ tài s ờn. Ph ờng t ờn c ờ t ờ tr ờ ch ờnh y ờ u c ờ a c ờ i t ờch l ờ y ờ c ờ t ờ i c ờc n ờ c ờ ờng ph ờt tr ờn ch ờnh là B ờ S do t ờ l ờ l ờ m ph ờt th ờng cao và th ờ tr ờng v ờn y ờ u. B ờ S thu c ờ lo ờ i tài s ờn c ờ nh, kh ờng th ờ di chuy ờn, ít kh ờn ng tr ờn l ờ u thu , d ờ qu ờn lý thu thu , c ờ th ờ c ờ t ờnh s ờ thu t ờng ờ i n ờ nh, v ờ c ờ thay ờ i thu s ờ t kh ờng g ờy t ờc ờng ờn giá c ờ, ti ờu d ờng x ờ h ờ i. Do ó, ch ờnh quy ờn ờ a ph ờng c ờ nhi ờ u ờ i u ki ờn s ờu s ờt n ờ m b ờ t b ờ i n ờng v ờ SD ờ qu ờn lý, thu thu , x ờ lý v ờ ph ờ m th ờch h ờ p v ờ thu ờnh v ờo B ờ S.

Thu ờnh v ờo B ờ S c ờng là ngu ờn thu ch ỳ u nh ờ m ờp ờng c ờc nhu c ờ u d ờ ch v ờ công c ờng th ờng kh ờc nhau gi ờ a c ờc ờ a ph ờng v ờ kho ờn chi, v ờ th ờ t ờ u ti ờn, v ờ quy m ờ chi ti ờu,... Khi th ờ y s ờ thu ờ ã n ờ p ờ c s ờ d ờng v ờo nh ờng chi ti ờu thi t ờ th ờ c ờ a ch ờnh quy ờn ờ a ph ờng, ng ờ i n ờ p thu s ờ ph ờn kh ờ i, ờng t ờnh ng ờ h ờ và h ờ tr ờ t ờch c ờ c ờ cho công t ờc thu thu . Ch ờnh quy ờn ờ a ph ờng c ờng s ờ h ờng hái, t ờch c ờ c ờ ch ờ o ờ công t ờc qu ờn lý thu thu ờng ờ m ờ t ờ t ờ h ờn. V ờ v ờ y h ờ u h ờ t c ờc n ờ c, c ờ quan ờ a ph ờng ờ c ờ phép c ờn c ờ v ờo kh ờng thu s ờ t c ờ a CP ờ i u ch ờnh m ờ c ờ thu c ờ th ờ phù h ờ p v ờ i nhu c ờ u chi ti ờu hàng n ờ m, t ờ ch ờ c ờ qu ờn lý và s ờ d ờng kho ờn thu thu ờ i v ờ i B ờ S cho nhu c ờ u chi ti ờu c ờ a ờ a ph ờng.

1.2.3.2. Góp ph ờn ờ i u t ờ t ờ cung, c ờ u b ờ t ờng s ờn và bình ờn giá c ờ th ờ tr ờng b ờ t ờng s ờn

Nh ờn ờ c ờ th ờ quy ờnh ph ờ m v ờ i áp d ờng ờ i v ờ i t ờng s ờ c ờ thu B ờ S và quy ờnh thu s ờ t cao hay th ờ p c ờ a t ờng s ờ c ờ thu s ờ t ờc ờng ờn v ờ i c ờn m ờ gi , s ờ d ờng hay chuy ờn d ờ ch B ờ S. Tr ờn c ờ s ờ ó, c ờc s ờ c ờ thu B ờ S s ờ làm thay ờ i quan h ờ cung – c ờ u v ờ B ờ S, góp ph ờn v ờo v ờ i c ờ bình ờn giá c ờ tr ờn th ờ tr ờng B ờ S.

h ờn ch ờ u c ờ B ờ S, th ờc ờ y v ờ i c ờ SD ờ và c ờc B ờ S kh ờc c ờ h ờ i u qu , nh ờn ờ c ờ th ờ áp d ờng m ờ c ờ thu cao ờ i v ờ i c ờc tr ờng h ờ p n ờ m gi ờ nhi ờ u B ờ S nh ờng kh ờng s ờ d ờng h ờ c s ờ d ờng B ờ S kh ờng úng m ờ c ờ ích.

khuy ờn kh ờch c ờc th ờnh ph ờn kinh t ờ tham gi ờa v ờo v ờ i c ờ ph ờt tr ờn th ờ tr ờng B ờ S, nh ờn ờ c ờ th ờ c ờ h ờn ờnh thu th ờ p trong tr ờng h ờ p SD ờnh là m ờ t ờnh c ờ u thi t ờ y ờ u h ờ c ờ c ờ th ờ áp d ờng thu s ờ t 0% h ờ c ờ kh ờng thu thu ờ i v ờ i

nhận, phát triển quy B S cho những người có thu nhập thấp.

1.2.3.4. Giúp nhà nông kiểm soát hoạt động kinh doanh bất ổn định, mở rộng thị trường bất ổn định phát triển lành mạnh

Trên cơ sở ban hành các sắc thuế và việc triển khai thực hiện cùng với việc thanh tra thuế, hỗ trợ thu B S, chính quyền các cấp cần mở rộng cơ sở làm việc, quy mô B S mà tăng tính chủ động, cá nhân làm việc, công nhân làm việc cho B S. Trên cơ sở đó, nhà nông có thể chủ động trong việc đầu tư tăng cường, củng cố ngành các giao dịch trên thị trường B S. Mặt khác, thông qua việc chấp hành các sắc thuế trong lĩnh vực này sẽ phát hiện những vi phạm pháp luật hoặc phát hiện những bất cập, vướng mắc trong hoạt động của thị trường B S có biện pháp xử lý kịp thời.

1.3. Kinh nghiệm của các quốc gia và chính sách thuế bất ổn định và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam

1.3.1. Chính sách thuế bất ổn định của các quốc gia

1.3.1.1. Công hòa Pháp

Pháp là một trong các quốc gia có hỗ trợ thu thuế trên thị trường và các sắc thuế B S, đặc biệt là thuế, bao gồm:

– Thuế nông nghiệp:

Thuế nông nghiệp của Pháp thực chất là thuế SD NN. Đối tượng chịu thuế nông nghiệp gồm tất cả các loại nông nghiệp, không kể có canh tác hay không canh tác. Căn cứ tính thuế là diện tích, giá trị và thu nhập.

Giá trị của hàng hóa được xác định dựa vào thu nhập của hàng hóa và quan hệ cung cầu. Giá trị do cơ quan Thuế và Hội đồng xã bản và nông dân. Giá trị thuế đầu tư là 5 năm. Giá trị làm căn cứ tính thuế nông nghiệp có quan hệ mật thiết với hàng hóa đầu tư hay xây dựng. Vì thế quan hệ chính phủ theo dõi hàng hóa kiểm tra lại giá trị. Pháp chia thuế nông nghiệp thành 5 hạng dựa trên các căn cứ là diện tích, mức độ và vị trí thị trường. Thu nhập đầu tư hàng hóa do thuế quy định hàng năm quy định dựa vào các yếu tố: nhu cầu chi tiêu của hàng hóa, giá trị, diện tích đất.

– **Thu t và t xây d ng:**

ì t ng n p thu này là các ch s h u t tr c ngày 1/1 c a n m tính thu và ã ng ký ghi tên vào s thu . M c thu thu t và t xây d ng do chính quy n a ph ng n nh theo khung thu c a nhà n c. M c thu có th ì u ch nh t ng gi m tùy theo nhu c u chi tiêu và kh n ng ngu n thu trong n m c a a ph ng. Nh ng di n tích t s d ng vào m c ích công c ng nh xây d ng các công trình tôn giáo, giáo d c, y t , các kho thóc, tr i ch n nuôi c a h p tác xã,... c mi n thu .

Ngoài hai s c thu c b n trên, tuy không thành s c thu riêng nh ng khi CQSD , Pháp áp d ng thu thu nh p ì v i kho n thu nh p không th ng xuyên t chênh l ch giá.

1.3.1.2. Th y i n

T i Th y i n, các s c thu liên quan n th tr ng B S g m thu B S và thu tài s n.

– **Thu B S:**

Thu B S Th y i n là thu thu trên giá tr nhà và t g m: Nhà xây d ng, các lo i t xây d ng và các lo i t khác nh : t , t bao quanh nhà, t nông nghi p, t lâm nghi p, t chuyên dùng khác do t nhân s h u. Th y i n không áp d ng thu B S ì v i B S s d ng vào m c ích công c ng. ì t ng n p thu này là ch s h u t và nhà. C n c tính thu là di n tích, giá nhà, t tính thu và thu su t. Hàng n m ch s h u t ph i ng ký B S t i c quan qu n lý nhà t. C quan qu n lý nhà t làm nhi m v theo dõi cung c p tài li u cho c quan thu v ch s h u, di n tích, lo i t, giá t,... C quan thu a ph ng l u gi các tài li u trên và có mã s tiêu c a t ng ch SD . Giá t tính thu c xác nh 6 n m m t l n. C n c xác nh giá tính thu là giá c a t ng lo i t trên th tr ng c a 2 n m tr c. Giá t c xác nh ch y u c n c vào hi u qu kinh t do t ai mang l i. Thu su t áp d ng th ng nh t là 1,4%/n m.

– **Thu tài s n:**

Cùng v i vi c thu thu B S các h nông dân, ch trang tr i còn ph i n p

thu tài sản (bao gồm nhà, công cụ, tài sản ngân hàng,...). Tỷ lệ quy định của tài sản chung có giá trị 800.000SEK/năm trở lên sẽ phải nộp thuế. Thuế tài sản được tính theo biểu thuế lũy tiến từng phần với 3 mức thuế suất: 1,5%, 2,6%, 3% áp dụng tăng dần theo giá trị tài sản từ 800.000SEK đến 1.300.000SEK, từ 1.300.000SEK đến 3.600.000SEK, từ 3.600.000SEK trở lên.

1.3.1.3. M

M là quốc gia có nền kinh tế thị trường hàng đầu thế giới, thị trường B S M phát triển mạnh mẽ, chính sách thuế cho thị trường này cũng rất thoáng và linh hoạt theo từng địa phương:

- Thuế chuyển nhượng B S:

Khi mua bán B S, người mua và người bán phải chịu một số chi phí liên quan và thuế chuyển nhượng. Người bán phải chịu chi phí và thuế khi sang nhượng quyền sử dụng người mua theo yêu cầu. Còn người mua, trước tiên, đóng thuế B S dựa theo giá mua có thể cao gấp nhiều lần so với người bán.

Tỷ lệ thuế tiêu dùng, hiện nay thành phố đã thông qua nghị quyết yêu cầu QH tiêu dùng cho phép chính quyền thành phố quyết định mức thuế chuyển nhượng. Vì mức thuế cao nhất giúp cho địa phương có ngân sách xây dựng nhà bán rẻ cho người nghèo. Giá trị nhà càng cao, mức thuế càng cao. Mức thuế chuyển nhượng là 10 xu cho mức giá \$100 cho nhà bán với giá dưới \$600,000, 20 xu cho mức giá \$100 cho nhà bán với giá trên \$600,000, 30 xu cho mức giá \$100 cho nhà bán với giá trên 1 triệu đô la.

- Thuế B S:

M, số hộ nhà phải đóng thuế B S cho địa phương, số còn lại không nộp thuế địa phương dùng để trang trải chi phí giáo dục, cảnh sát, cứu hộ... Tuy nhiên, tất cả các khoản thuế và chi phí địa phương không giống nhau. Tỷ lệ thu nhập, thuế địa phương cho phép chính quyền địa phương tăng mức thuế lên tùy theo giá B S vào năm đó. Theo nguyên tắc, NS P không thể thêm hoặc bớt ngân sách liên bang nên chính quyền địa phương tìm nhiều cách tăng thu. Thuế B S tăng

cao hơn mức ngân sách dân sự từ bang đòi thông qua luật hiện hành hiện hành. Tuy vậy, ngân sách địa phương mua thu hút đầu tư kinh doanh nên đã thành lập các khu công nghiệp và giảm thuế B S cho các khu này. Thông thường thì giảm giá kinh doanh nộp thuế B S cao hơn dân cư, chính vì vậy làm này làm ngân sách địa phương hiện hành thu thuế B S.

Thuế B S là nguồn thu chính của NS P nên cần tính toán r t k . Hàng năm, các địa phương ưu tiên giá trị nhà đất nộp thuế cho ứng giá trị thị trường. Vì vậy mức giá B S do một thị trường tự do mà các thành viên của thị trường này bao gồm các văn phòng mua bán B S cần đi đến tham gia hàng năm hoặc do các cơ quan tự do nhân viên chuyên nghiệp đưa ra giá. Khi đánh thuế, các địa phương tham khảo giá này quy định giá tính thuế .

– **Thu thuế nh p t vì c bán B S:**

Quy định cụ thể như sau: Một cơ sở kinh doanh bán căn nhà của mình chính có lãi, thì mức chi phí \$500,000 tiền lãi không tính thuế thu nhập p, trong khi mức chi phí cá nhân chi phí mua căn nhà, tức \$250,000. Đó là mức căn bản. Tỷ lệ lãi t vì c bán nhà cao hơn mức quy định ưu đãi chi thu suất thông thường là 15%. Các bất động sản chưa thu thuế p, thì chi phí thuế 5%. Tuy nhiên mức chi phí này, ngân sách bán nhà phải chịu và sống trong ngôi nhà này ít nhất là hai năm (không bắt buộc là 24 tháng liên tục), trừ những trường hợp bất khả kháng như bệnh tật, thay đổi nơi cư trú do thay đổi công việc, ...

Ngoài thuế B S, khi bán nhà có lãi, mà nhà chủ đã quá 2 năm, chủ nhà còn phải đóng thuế thu nhập p t khoản lãi (chi phí 15%). Tỷ lệ hoa hồng cho giới địa ốc (vì mua bán nhà của Mỹ ít khi thực hiện trực tiếp) cũng khá cao, khoảng 6% trên giá căn nhà.

1.3.1.4. Về Thuế

Về Thuế áp dụng chính sách thuế B S giảm có thuế giá trị gia tăng, thuế giá trị gia tăng thêm, cụ thể như sau:

– **Thuế giá trị gia tăng:**

Thuế giá trị gia tăng là số thuế quan trọng nhất trong lĩnh vực tài chính địa

Loan vì c s đ ng là công c qu n lý quan tr ng c a nhà n c i v i B S và là ngu n thu quan tr ng cho NS P. i t ng n p thu là các ch s h u t. Trong tr ng h p ch a xác nh c ch s h u thì ng i ang SD ó ph i n p thu giá tr t. C n c tính thu là di n tích, giá t tính thu và thu su t. V thu su t, áp đ ng hai lo i thu su t là thu su t l y ti n thông th ng và thu su t u ã c bi t. Thu su t l y ti n thông th ng c dùng tính thu cho t v i m c thu th p nh t là 1% và cao nh t là 5,5% v i c c u nh sau: Khi giá tr t đ i m c kh i i m ch u thu thì áp đ ng thu su t c b n là 1%; Trong tr ng h p giá tr t v t quá m c kh i i m nh ng không quá 500% so v i kh i i m s tính thêm vào thu su t c b n là 0,5%; Khi giá tr t t ng trên 500% so v i m c kh i i m thì m i 500% t ng thêm s tính thêm vào thu su t c b n là 1% cho n m c t i a là 5,5%. Giá tr kh i i m là m c giá tr trung bình c a di n tích t r ng 700m² t i t ng t nh, thành ph .

Ngoài thu su t thông th ng, ài Loan còn quy nh m t s thu su t c bi t là 0,2%, 0,6%, 1% t ng ng v i các lo i t dùng c bi t là i v i t , t dùng cho n v s nghi p, t dùng vào công trình công c ng; thu su t 1% i v i t công h u và không thu thu l y ti n. Trong tr ng h p ng i SD có nhi u di n tích t t ng cùng m t t nh ho c ô th thì s c g p t ng di n tích t l i tính t ng giá tr làm c n c tính thu l y ti n.

– Thu giá tr t t ng thêm:

ây là s c thu thu trên ph n giá tr t t ng thêm t i th i i m t c chuy n nh ng. i t ng n p thu là ng i ch c trong tr ng h p chuy n nh ng có b i th ng nh mua bán, trao i, nhà n c tr ng mua và là ng i ch m i trong tr ng h p chuy n nh ng không b i th ng. C n c tính thu là giá tr t t ng thêm và thu su t. Giá tr t t ng thêm là chênh l ch gi a giá chuy n nh ng và giá c a l n mua vào ngay tr c ó. V i c xác nh giá chuy n nh ng c a t ph thu c vào lo i t. i v i t th ng, CP có bi u giá tr c áp đ ng t i th i i m ch t kê khai chuy n nh ng. Trong tr ng h p giá tr c a CP a ra th p h n giá tr chuy n nh ng thì s l y giá tr chuy n nh ng làm c n c tính.

Giá trị CP trên mua, các tính toán là giá đúng của giá. Giá trị ròng tăng thêm các tính trên các giá thị trường cộng trừ giá trị các khoản chuyển nhượng cùng và các chi phí mà chi SD bỏ ra để có được. Cùng với việc tính toán đó, tính chính xác giá trị tăng thêm ròng của tài sản, giá trị của bán hoặc giá trị các khoản chuyển nhượng cùng các chi phí theo các giá hàng tiêu dùng của nhà sản xuất công nghiệp. Thu nhập từ giá trị tăng thêm áp dụng bị trừ đi phần trăm tính trên giá trị tăng thêm với các mức 40%, 50%, 60% tăng lên với giá trị tăng thêm 100%, trên 100% đến 200%, trên 200% giá công bố bán hoặc giá thị trường chuyển nhượng cùng. Sau khi mua bán tài sản, thuế phí các ngành ký tên chi phí trừ khi chuyển nhượng thì phải theo, nếu không sẽ phải 2% giá trị bán các khoản chuyển nhượng sau.

1.3.2. Bài học kinh nghiệm cho Việt Nam về chính sách thuế bất động sản

Nghiên cứu qua chính sách thuế BĐS của các quốc gia, có thể rút ra một số bài học kinh nghiệm cho Việt Nam về việc hoàn thiện chính sách thuế BĐS như sau:

Bài học kinh nghiệm 1: Chính sách thuế BĐS, trong đó có thuế đất là các thuế đã tồn tại lâu trên thế giới. Trong quá trình phát triển, các quốc gia luôn nghiên cứu bổ sung, hoàn thiện các sắc thuế BĐS khác như thuế nhà, thuế đăng ký BĐS, thuế thừa kế, thuế thu nhập BĐS nhằm góp phần quản lý và điều tiết kinh tế nói chung và thị trường BĐS nói riêng. Việc cải cách chính sách thuế BĐS là vấn đề tất yếu.

Bài học kinh nghiệm 2: Thuế BĐS là nguồn thu quan trọng cho NSP nhưng không vì thế mà nóng vội trong việc nghiên cứu nhằm cải cách triệt để thị trường này, bởi vì việc cải cách còn phải dựa trên nhiều yếu tố như chính trị, kinh tế, xã hội, nhân tố các tầng lớp dân cư,... và cần biết là công tác quản lý BĐS. Do đó, việc cải cách cần tiến hành từng bước, phù hợp với sự phát triển KTXH và trình độ quản lý BĐS.

Bài học kinh nghiệm 3: Các sắc thuế BĐS được xây dựng có lợi hay không phụ thuộc vào chính sách thuế khác của Việt Nam tùy thuộc vào mục đích của nhà

nhận, điều kiện thực tế và tập quán của miền cũng như tính thu B S phải là giá trị của B S. Việc áp dụng thu suất lũy tiến là cần thiết nhằm mở rộng công bằng giữa các tầng lớp nhân dân, chuyển dịch B S, hạn chế việc thu B S và thúc đẩy việc sử dụng B S có hiệu quả.

Bài học kinh nghiệm 4: Các yếu tố làm nên tính thu B S là diện tích, giá B S và thu suất. Việc nâng giá B S ảnh hưởng phù hợp với giá trị thực tế của ngành nghề mở rộng công bằng, hạn chế các hiện tượng tiêu cực gây thất thoát nguồn thu thực thu. Mục thu suất cho thu B S phải phù hợp giá trị kinh tế mà B S có thể mang lại và có sự ưu tiên hợp lý theo sự phát triển của nền kinh tế xã hội.

Bài học kinh nghiệm 5: Quản lý và phân bổ thu B S các ngành thì nhà nước phải ưu tiên vào thu nhập thực tế của người chuyển nhượng B S thông qua hình thức thu thu nhập hoặc thu giá trị tăng thêm với các mức thu khác nhau và có lưu ý phân bổ hợp lý cho thu nhập thực tế.

Kết luận chương 1

Nội dung chương này trình bày khái niệm, cơ chế của B S và thực trạng B S cũng như các yếu tố liên quan đến thực trạng B S. Trong số các yếu tố này có chính sách thu B S. Qua việc nghiên cứu lý luận về thu B S và chính sách thu B S tóm tắt sau đây trên thế giới: Pháp, Thái Lan, Mỹ và Đài Loan, luận văn rút ra những bài học kinh nghiệm cho Việt Nam trong việc hoàn thiện chính sách thu B S, đó là: Cơ chế chính sách thu B S là vấn đề trọng yếu, việc cải cách nền tài chính quốc gia phải dựa trên cơ sở phát triển KTXH và trình độ quản lý B S, xây dựng chính sách thu B S có thể kết hợp với các chính sách khác, xác định các yếu tố cần làm nên tính thu B S, nhà nước thể hiện chính sách ưu tiên thu nhập thực tế B S và vị thế, cá nhân.

Chương 2

THỰC TRẠNG CHÍNH SÁCH THU BỐ TỐNG SẢN PHẨM NÔNG NGHIỆP VIỆT NAM

2.1. Khái quát chính sách thu bố tố nông sản phẩm nông nghiệp Việt Nam

Thu B S là loại thuế lũy tiến theo thu nhập, nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất đai làm nhiệm vụ đánh thuế. Việt Nam không có thuế nào có tên gọi là thuế B S, nhưng căn cứ vào nhiệm vụ đánh thuế nêu trên, chúng ta có các sắc thuế B S hiện hành gồm: thuế SD NN, thuế tiêu thụ, lệ phí trích thu.

– Thuế SD NN là thuế thu vào các chi phí có quy định SD trong sản xuất nông nghiệp, căn cứ vào khoản ngân sách địa phương. Đây là một loại thuế trực thu, nhằm mục đích tăng phần thu nhập của các địa phương có quy định sản phẩm nông nghiệp. Thuế SD NN Việt Nam tồn tại từ thời kỳ đầu độc lập nay, các cách thức thu.

– Thuế tiêu thụ là một loại thuế trực thu, thu thu vào các chi phí có quy định dùng vào mục đích xây dựng nhà ở và xây dựng công trình, căn cứ vào khoản ngân sách địa phương. Khoản ngân sách địa phương lệ phí thu vào vị trí và nhu cầu kỹ thuật phức tạp xã hội. Nhu cầu kỹ thuật càng tăng thì khoản ngân sách địa phương càng cao. Chi phí đánh giá khoản ngân sách địa phương là giá trị quy định SD hình thành trên thị trường B S. Như vậy giá trị tài sản của các địa phương có thể tăng lên nhờ sự đầu tư công của nhà nước. Trị giá tăng thêm đó phần lớn là bổ sung vào chi phí không do chi phí đầu tư. Bổ sung này căn cứ vào mục đích tăng phần thu cho nhà nước bằng thuế. Thuế tiêu thụ áp dụng ưu tiên Việt Nam là thuế trực thu (vùng giải phóng miền Bắc Việt Nam, năm 1955), sau đó các cách thức áp dụng lần đầu trong Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1991.

– L phí tr c b⁽¹⁾ là kho n thu vào vi c ng ký ho c chuy n nh ng các tài s n thu c di n ph i ng ký quy n SD và quy n s h u các tài s n khác c nhà n c th a nh n tính h p pháp vi c s h u tài s n ó ho c hành vi chuy n nh ng ó. L phí tr c b v a mang tính ch t l phí v a có b n ch t thu tài s n (huy ng m t ph n thu nh p c a ng i có tài s n).

Các s c thu B S nêu trên hi n nay chi m t tr ng thu r t th p. Bên c nh các s c thu này còn có nh ng kho n thu khác liên quan n B S g m: Thu ti n SD , thu ti n cho thuê t là hai kho n thu chi m t tr ng r t l n trong t ng thu t B S; Thu thu nh p doanh nghi p, thu thu nh p cá nhân t ho t ng chuy n nh ng B S⁽²⁾

Các kho n thu trên có th c x p thành ba nhóm phù h p v i quá trình công nh n, s d ng và kinh doanh B S nh sau:

– Các kho n thu khi c nhà n c công nh n quy n s d ng B S (liên quan n t) và khi ng ký quy n s h u, quy n s d ng B S: Thu ti n SD ho c ti n thuê t khi nhà n c giao t, cho thuê t; L phí tr c b khi ng ký quy n s h u, quy n s d ng B S v i c quan nhà n c có th m quy n.

– Các kho n thu trong quá trình s d ng B S: Thu SD NN i v i các t ch c, cá nhân c giao t s n xu t nông nghi p; Thu nhà, t i v i t ch c, cá nhân SD phi nông nghi p.

– Các kho n thu khi chuy n quy n s d ng B S: Thu thu nh p doanh nghi p i v i thu nh p phát sinh t chuy n nh ng B S c a t ch c; Thu thu nh p cá nhân i v i thu nh p phát sinh t chuy n nh ng B S c a cá nhân.

2.2. Th c tr ng các s c thu và các kho n thu tài chính khác liên quan

n b t ng s n hi n hành Vi t Nam

2.2.1. Thu s d ng t nông nghi p

(¹) Tr c b là m t thu t ng ch th th c ghi chép tóm t t m t ch ng th hay m t th a thu n v tài s n vào m t quy n s (tr c là ghi, b là s).

(²) Ngoài các kho n thu nêu trên, còn có các kho n thu mang tính ch t phí, l phí nh ng chi m t tr ng không áng k trong t ng thu t B S nh phí th m nh c p quy n SD , l phí c p gi y ch ng nh n quy n s h u nhà , quy n s h u công trình xây d ng và L phí a chính.

2.2.1.1. Nội dung chính của Thu s d ng t nông nghi p

Thu SD NN c th c hi n t 01/01/1994 theo quy nh t i Lu t thu SD NN (QH thông qua n m 1993), Pháp l nh thu b sung i v i h gia ình SD NN v t quá h n m c di n tích (UBTVQH thông qua ngày 15/03/1994). Nội dung c b n c a thu SD NN nh sau:

V i t ng ch u thu : là t dùng vào s n xu t nông nghi p g m t tr ng tr t, t có m t n c nuôi tr ng th y s n, t r ng tr ng.

V c n c tính thu : c xác nh theo di n tích t, h ng t và nh su t thu tính b ng kg thóc trên m t n v di n tích c a t ng h ng t. Trong ó:

- H ng t c n c vào các y u t ch t t, v trí, a hình, i u ki n khí h u và th i ti t, i u ki n t i tiêu. i v i t tr ng cây hàng n m và t có m t n c nuôi tr ng th y s n c chia làm 6 h ng; i v i t tr ng cây lâu n m c chia thành 5 h ng.

- nh su t thu (kg thóc/ha): t tr ng cây hàng n m và t có m t n c nuôi tr ng th y s n t 50-550kg; t tr ng cây lâu n m t 80-650kg; Cây n qu lâu n m tr ng trên t tr ng cây hàng n m b ng 1,3 l n thu t tr ng cây hàng n m cùng h ng 1,2,3 ho c b ng thu t tr ng cây hàng n m cùng h ng 4,5,6; Cây l y g và các lo i cây lâu n m thu ho ch m t l n 4% giá tr s n l ng khai thác.

2.2.1.2. K t qu t c t Thu s d ng t nông nghi p

K t qu t c t thu SD NN nh sau:

M t là, thu SD NN góp ph n t ng thu cho NSNN. Trong th i k i m i, thu SD NN ã t o ra ngu n thu áng k cho ngân sách nhà n c, khi mà các ngành công nghi p ch a phát tri n và thu ngân sách th p trong khi chi ngân sách không ng ng t ng qua các n m. V i quy nh c a Lu t NSNN hi n hành, thu SD NN c l i 100% cho a ph ng, trong ó c p xã c t i thi u 70%, ã t o i u ki n cho NS P có ngu n thu n nh, m b o cho ho t ng c a b máy hành chính và phát tri n c s h t ng nông thôn, góp ph n n nh và phát tri n th tr ng B S khu v c nông thôn. S thu t thu SD NN qua các n m c th hi n b ng 2.1.

Bảng 2.1: Số thu thu số d ng t nông nghi p th i k 2002-2009

N m	S thu thu SD NN (t ng)	So v i n m tr c (%)	S thu t B S (t ng)	T tr ng thu thu SD NN / Thu t B S (%)	S thu NSNN (t ng)	T tr ng thu thu SD NN / Thu NSNN
QT2002	772	-	7.590	10,17	123.860	0,62
QT2003	151	20%	12.513	1,21	177.409	0,09
QT2004	130	86%	20.201	0,64	224.776	0,06
QT2005	132	102%	20.686	0,64	283.847	0,05
QT2006	111	84%	24.009	0,46	350.842	0,03
UTH2007	97	87%	26.314	0,37	311.840	0,03
UTH2008	76	78%	35.515	0,21	408.080	0,02
DT2009	42	55%	31.832	0,13	404.000	0,01
T ng thu 8 n m	1.511	-	178.660	-	2.284.654	-
Bình quân 1 n m	189	-	22.333	0,85	285.582	0,07

Nguồn: Bộ Tài chính

Hai là, thu SD NN giúp nhà n c qu n lý c qu t nông nghi p, tình hình chuy n d ch c c u cây tr ng, v t nuôi nên thu SD NN giúp qu n lý và thúc y s phát tri n th tr ng B S nông thôn. Th c t cho th y, khi m t ngành nào ó thu c l nh v c nông nghi p phát tri n s kéo theo th tr ng B S khu v c nông thôn phát tri n. So v i nh ng n m thu c th p niên 1980, vi c cho thuê, cho thuê l i t nông nghi p, th ch p quy n SD NN vay v n,... di n ra khá ph bi n.

Ba là, thu SD NN góp ph n thúc y vi c SD có hi u qu , t ó làm gia t ng hàng hóa B S trên th tr ng. i u này c minh ch ng qua quy nh m i cá nhân c giao t có s d ng ho c không s d ng u ph i n p thu , nên b t bu c m i ng i n m gi t u ph i t ng c ng u t thâm canh t ng n ng su t v t nuôi, cây tr ng làm t ng thu nh p và hoàn thành ngh a v thu . N u không s d ng ho c SD không hi u qu thì t i t ki m chi phí thu , ng i SD có th cho thuê l i t ho c chuy n nh ng quy n SD cho ng i khác.

B n là, do t ai có c i m là không di chuy n c nên vi c ánh thu cao i v i nh ng ru ng, t g n ng giao thông, ti n l i t i tiêu, m u m t nhiên cao ã m b o c s công b ng gi a nh ng ng i SD thu c các t ng

lập dân cư, tổ chức khác nhau. Đó giúp nhà nông nhàn nhả và ít ỏi thì trở về
B-S khu vực nông thôn.

Như là, với chính sách miễn giảm thuế SD-NN ngày càng mở rộng cho
những người nghèo gặp hoàn cảnh khó khăn, thì hiện nay quan tâm của Đảng và Nhà
nước đối với người nghèo nhân dân đã góp phần kích thích người dân hăng say lao
động, tạo ra sản phẩm có tín dụng thuế SD-NN – một sắc thuế mang tính
truy cập theo xã hội chủ nghĩa. Như vậy, thuế SD-NN góp phần mở rộng
công bằng xã hội.

2.2.1.3. Hạn chế của Thuế đất nông nghiệp

Bên cạnh những mặt tích cực, thuế SD-NN còn những hạn chế sau:

Một là, tổng thu từ thuế SD-NN đã có xu hướng giảm sút nghiêm trọng
thời gian gần đây (tính năm 2003 đến nay chỉ chiếm khoảng 0,1%) do các nguyên
nhân: Chính sách miễn, giảm thuế SD-NN của Nhà nước có hiệu lực từ (Nghị
quyết số 15/2003/QH11 ngày 17/6/2003 của QH khóa 11 về việc miễn giảm thuế
SD-NN từ năm 2010) nên số thu thuế chủ yếu từ thuế đất nông nghiệp các năm
trước, đặc biệt là thu giảm đáng kể năm 2003; Diện tích đất trong nông nghiệp
có xu hướng ngày càng giảm do tiến trình công nghiệp hóa. Tuy nhiên, cùng với
việc phát triển công nghiệp, Việt Nam cần phát triển nền nông nghiệp hàng hóa,
góp phần phát triển thị trường B-S nông thôn.

Hai là, chính sách thuế SD-NN, ban hành vào những năm cuối thập niên 90,
khi có xã hội đang quen với việc xác nhận hàng hóa, mặt thuế suất rất thấp.
Nay, nước ta đã chuyển sang kinh tế thị trường nên lợi ích và dùng tiêu chí là dựa
trên hàng hóa và diện tích đánh thuế thì không còn phù hợp. Việc xác nhận hàng
hóa áp thuế suất tính thuế SD-NN cho hợp lý và công bằng, trên thực tế khó
thực hiện được do việc xác nhận hàng hóa dựa vào năm các yếu tố và phi tất
nhiên, những hạn chế của pháp luật không có bản nông nghiệp hàng hóa, nên
số lượng các mặt hàng của dân cư chia sẻ phân tán và manh mún thì nhiều và vị trí
khác nhau, trong khi thời gian phân hàng quá ngắn (trong 3 tháng). Đó khiến cho
pháp luật phân hàng hóa chủ yếu dựa vào năng suất thu hoạch canh tác hàng

nam học theo cách c là c n c k ho ch c giao, phân b nhi m v thu cho t ng huy n, xã và thu c tính chung cho t ng h nông dân (do không th tính c th h ng t cho t ng m nh ru ng, trong khi ó ng i dân yêu c u ph i tính rõ ràng cho t ng m nh ru ng c chia theo t ng ô nh , d n n cán b thu c ng không gi i thích c). Do v y, vi c xác nh h ng t th ng thi u khách quan, d phát sinh nh ng tiêu c c, n y sinh nhi u tr ng h p cùng m t di n tích t nh ng c x p là h ng t th p óng thu SD NN th p nh ng khi b thu h i l i c x p h ng t cao nh n n bù cao.

Ba là, nh ng b t h p lý và không công b ng khi tính thu s u t b ng thóc, nh ng quy ra tỉ n thu thu . Do n c ta tr c ây là n c v i n n kinh t d a trên s n xu t nông nghi p là ch y u, vi c thu thu theo giá thóc là h p lý. Nh ng hi n nay, t c công nghi p hóa - hi n i hóa ngày càng nhanh, các quan h tỉ n t phát tri n m nh thì giá thóc th ng xuyên bi n ng trên th tr ng nên vi c tính thu s không còn phù h p n a. i u này gây ra tâm lý không yên tâm v i ng i n p thu . Giá thóc ngày càng có xu h ng gi m do áp d ng khoa h c k thu t hi n i, y n ng su t thu ho ch thóc ngày càng t ng, làm cho t ng thu thu SD NN không còn là ngu n thu áng k óng góp vào vi c phát tri n c s h t ng nông thôn. Bên c nh ó, giá thóc do UBND t nh quy nh tính thu không ng nh t gi a các a ph ng, nh t là các vùng giáp ranh gi a hai t nh, có cùng h ng t nh ng m c thu ph i n p khác nhau, t o ra s không công b ng trong ngh a v n p thu c a ng i dân. M c thu s u t b ng s thóc d a trên hoa l i c a t và có s phân bi t gi a cây tr ng hàng n m và cây lâu n m không khuy n khích nông dân c i t o t, t ng n ng su t và chuy n i c c u cây tr ng, t ó kìm hãm s phát tri n nông nghi p, i s ng nông thôn g p nhi u khó kh n h n. Trong khi ó, giá t có xu h ng ngày càng t ng d n n vi c nông dân không mu n n m gi t s n xu t nông nghi p n a, làn sóng di c vào ô th t ng nhanh, làm cho th tr ng t ai c khu v c nông thôn và thành th u b m t cân i v cung – c u.

B n là, m c tiêu ban u c a chính sách thu SD NN là khuy n khích SD

tỉ mỉ, hi u qu . Tuy nhiên, trong th c ti n th c hi n, do tác ng c a giá t trong n n kinh t th tr ng, k t qu ng viên v thu SD NN trong th i gian qua có ph n i ng c v i m c tiêu ban u mà chính sách ra, c th : n u so sánh v i giá t thì m c ng viên v thu SD NN i v i t m i n núi, trung du cao h n ng b ng; vào t tr ng cây lâu n m cao h n t tr ng cây hàng n m. Th m chí m c ng viên v thu SD NN có ph n cao h n so v i thu t , t xây d ng công trình⁽³⁾

N m là, chính sách m i n, gi m thu SD NN g n li n v i nhi u chính sách xã h i làm n i dung chính sách ph c t p, gây nhi u v ng m c trong quá trình th c hi n. Ví d , i t ng c h ng chính sách xã h i r t r ng: gia ình li t s ; th ng binh lo i 1, 2, 3, 4; b nh binh lo i 1, 2, 3; ng i có công v i cách m ng (lão thành cách m ng, tỉ n kh i ngh a, cán b kháng chi n ch ng Pháp, ch ng M , nuôi d ng cán b bí m t, b tù ày chính tr đ i ch th c dân, xâm l c,...), nh ng thu ch c m i n cho m t s i t ng h n ch , vì v y phát sinh nhi u v n mà cán b thu không th gi i thích bà con thông su t. Vi c m i n, gi m thu do thiên tai, ch h a ph i xét trên s n l ng thi t h i so v i s n l ng tính thu theo n ng su t tham kh o khi phân chia h ng t tính thu cho t ng h gia ình c ng ã gây nhi u lúng túng trong t ch c th c hi n vì i b ph n các a ph ng không còn tài li u phân h ng t t n m 1994 tham kh o; h n n a, n u có thì s n l ng t th i k ó (t 1986 – 1990) r t th p, n u dùng tính t l thi t h i hi n nay c ng không th a áng. M t khác, vi c xét m i n, gi m thu SD NN c ti n hành qua nhi u c p (t h i ng t v n thu xã, chi c c thu lên h i ng t v n thu huy n, UBND huy n và UBND t nh là c quan quy t nh m c thu m i n, gi m đ a theo ngh c a UBND huy n) v i nhi u th t c phi n hà khi n vì c gi i quy t quy n l i c a nông dân g p khó kh n, ch m tr .

⁽³⁾ Theo ánh giá c a Đ án qu n lý tài chính Vi t Nam – Canada, 10/2001

Sáu là, di n n p thu SD NN quá r ng⁽⁴⁾, di n tích ru ng t phân tán, vi c l p s thu và thông báo s thu qua t ng v n t ng h nông dân th ng xuyên có bi n ng do chia tách h , do chuy n i ru ng t làm kh i l ng công vi c qu n lý, thu thu SD NN ngày càng ph c t p, t n kém, d x y ra các tr ng h p thu thu SD NN không úng chính sách, v a th t thu, v a l m thu, d phát sinh tiêu c c, tùy ti n. Công tác qu n lý, thu thu SD NN ch y u d a vào chính quy n thôn, xã, thông qua y nhi m thu nh ng trình , n ng l c c a cán b thôn, xã có ph n b h n ch nên th c t m t s n i ã phát sinh nh ng sai ph m, khi u ki n kéo dài và ph c t p. M t khác, chính sách b i d ng cán b thôn, xã làm thu ch a c quan tâm y , ph c p quá th p nên ch a ng viên khuy n khích h h ng hái kh c ph c khó kh n hoàn thành t t nhi m v .

2.2.2. Thu t

2.2.2.1. N i dung c b n c a Thu t

Thu t c th c hi n t ngày 01/10/1992 theo quy nh t i Pháp l nh Thu nhà, t (UBTVQH thông qua ngày 31/07/1992) và Pháp l nh Thu nhà, t s a i, b sung ngày 19/05/1994 (t m th i ch a thu thu i v i nhà). N i dung c b n c a thu t nh sau:

i t ng ch u thu là t , t xây d ng công trình.

i t ng n p thu là các t ch c cá nhân có quy n SD , t xây d ng công trình. Trong tr ng h p còn có s tranh ch p ho c ch a xác nh c quy n SD thì t ch c, cá nhân ang tr c ti p SD là i t ng n p thu t. Tr ng h p bên Vi t Nam tham gia xí nghi p liên doanh c nhà n c cho góp v n pháp nh b ng quy n SD (theo quy nh c a Lu t u t n c ngoài t i Vi t Nam) thì t ch c ho c ng i i di n cho bên Vi t Nam dùng t góp v n theo h p ng ã ký k t là i t ng n p thu t.

⁽⁴⁾ Theo Lu t thu SD NN n m 1993 và Quy t nh s 24/2001/Q -TTg ngày 01/03/2001 c a Th t ng CP v vi c phê duy t k t qu t ng ki m kê t ai n m 2000, t ch u thu SD NN g m: t tr ng cây h ng n m 6.129.518ha, t v n t p 628.464ha, t tr ng cây lâu n m 2.181.943ha, t có m t n c nuôi tr ng th y s n 367.846ha, r ng s n xu t 1.190.526ha, t m cây gi ng 402ha. T ng c ng 10.498.699ha, t thu c di n c mi n thu 2.098.699ha, t thu c di n ch u thu là 8.400.000ha.

Không thu thuế từ lợi ích công cộng, phúc lợi xã hội hoặc từ thiện không vì mục đích kinh doanh và từ chuyên dùng vào việc thực hiện các tôn giáo, các tổ chức không vì mục đích kinh doanh hoặc từ thiện.

Các tính thuế được xác định theo thuế SD NN, bằng từ 3-32 lần mức thuế SD NN cao nhất trong vùng. Lợi ích nhà nhiều thuế nhà nhiều, việc thu thuế SD phân bổ theo hệ số cho các tầng khác nhau, tầng càng cao thì hệ số càng thấp.

2.2.2.2. Kết quả thực tế Thuế

Kết quả thực tế thuế như sau:

Một là, thuế trong thời gian qua đã đóng góp số thu cho NSNN khá nhiều (cụ thể là lợi ích chính quy nhà phố), tầng dần vững tuy thuế và thuế tầng khá nhanh, số tầng số thuế B S và thuế NSNN tuy có tầng gì mà nhàn nhàn dao động thấp. Số thu thuế thực tế hiện bảng 2.2.

Bảng 2.2: Số thu thuế thực tế 2002-2009

Năm	Số thu thuế (tỷ đồng)	Số vốn năm trước (%)	Số thuế B S (tỷ đồng)	Tỷ lệ thu thuế / Thuế B S (%)	Số thuế NSNN (tỷ đồng)	Tỷ lệ thu thuế / Thuế NSNN (%)
QT2002	336	-	7.590	4,43	123.860	0,27
QT2003	359	107%	12.513	2,87	177.409	0,20
QT2004	438	122%	20.201	2,17	224.776	0,19
QT2005	515	118%	20.686	2,49	283.847	0,18
QT2006	594	115%	24.009	2,47	350.842	0,17
UTH2007	644	108%	26.314	2,45	311.840	0,21
UTH2008	814	126%	35.515	2,29	408.080	0,20
DT2009	952	117%	31.832	2,99	404.000	0,24
Tổng thu 8 năm	4.652	-	178.660	-	2.284.654	-
Bình quân 1 năm	582	-	22.333	2,60	285.582	0,20

Nguồn: Bộ Tài chính

Hai là, thuế góp phần tăng cường quản lý nhà nước về việc việc SD. Bên cạnh việc việc thu thuế nhà, nhà nước quản lý các địa điểm, thuế, thuế, thuế (số dài lâu dài), thuế xây dựng các công trình các các tổ chức và cá nhân do các tổ chức, cá nhân phải có trách nhiệm kê khai tình hình SD

vị trí quan trọng (kể cả trong hợp tác xã thay đổi). Điều này vừa giúp nhà nước có kế hoạch tốt trong việc quy hoạch các cơ sở hạ tầng, các khu kinh tế trọng điểm,... vừa làm cho việc SD các hoạt động, cá nhân trở nên hiệu quả hơn (vì nếu không SD vốn đầu tư, nên ngành sản xuất cho thuê lại, trả lại nhà nước, chuyển nhượng). Điều này giúp nhà nước có thêm các thực tiễn nghiên cứu, xây dựng chính sách thu SD hợp lý hơn.

Ba là, thuế góp phần khuyến khích các cá nhân SD tối đa khả năng và pháp luật tài. Cách xác định thuế nhà, đất theo quy định của Pháp lệnh thuế nhà, đất hiện hành (quy định mức thuế đất và vị trí đất nông thôn từ 3 đến 32 ha) đã góp phần khuyến khích các cá nhân SD tối đa và có hiệu quả hơn.

Bốn là, thuế góp phần thúc đẩy công nghiệp xã hội. Do giá trị tính thuế xây dựng trên cơ sở lý thuyết là khác nhau giữa các khu vực, vị trí các trục đường khác nhau. Mức thuế phân bổ các và khuyến khích có thể sinh lợi cao, thấp hay mức độ tích lũy và vị trí ngành sản xuất. Qua đó, thuế góp phần điều chỉnh vị trí SD có vị trí khác nhau, điều chỉnh thị trường BĐS, thúc đẩy công nghiệp xã hội.

2.2.2.3. *Hình thức thuế đất*

Bên cạnh kết quả thực tế, chính sách thuế đất hiện hành đã bộc lộ một số hạn chế như sau:

Thứ nhất, thuế đất là loại thuế trả kém hiệu quả, chi phí quản lý thuế thu cao, trong khi số thu hàng năm chỉ khoảng trên một nửa diện tích đất, xây dựng công trình và số thu bình quân hàng năm chỉ 582 tỷ đồng, chỉ 2,6% so với thuế BĐS và 0,2% so với tổng thu NSNN.

Thứ hai, vị trí thu thuế chưa hợp lý. Theo quy định của Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1992, vị trí thu thuế là nhà và đất, xây dựng công trình. Tuy nhiên, do tình hình KTXH vào những năm này chưa cho phép thu thuế vị trí nhà. Những năm gần đây, Nhà nước đã có nhiều chính sách khuyến khích, phát

trình nhà. Luật tài năm 2003 tạo điều kiện cho phát triển nhà; Luật nhà năm 2005 và Luật kinh doanh BĐS năm 2006 đã tạo hành lang pháp lý các tổ chức, cá nhân thuê các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển nhà bán, cho thuê, cho thuê mua,... Theo đó, thị trường BĐS về nhà, đất đã hình thành và đang trên đà phát triển. Trên thị trường xuất hiện nhiều loại nhà như chung cư cao cấp, văn phòng cho thuê, các loại hình nhà liên kết, nhà biệt thự,... và xuất hiện tình trạng ụ cửa nhà, đất, giá nhà, đất lên cao không hợp lý mà chủ nhà có công cố gắng từ phía nhà nước.

Thứ ba, các tính thuế là hạn chế chủ yếu của thuế đất. Các tính thuế dựa trên thu SD NN là diện tích đất, hàng năm và mức thuế. Trong đó:

- Hàng năm tính thuế xác định các yếu tố chi phí, vị trí, địa hình, khí hậu, thời tiết và điều kiện đất đai... là phù hợp với việc phân loại thu thu SD NN nhưng không phù hợp với đất đai xây dựng công trình (đất phi nông nghiệp).

- Mức thuế tính bằng kilôgam thóc trên 1 ha của hàng năm tính thuế vào mức giá sản phẩm và khả năng thu hoạch trên đất, nay không còn phù hợp trong điều kiện chính sách tài chính liên quan nhất là thị trường nông nghiệp theo quy định của Luật tài năm 2003 (sản phẩm giá trị do UBND nhân dân cấp tỉnh ban hành trong khung giá của CP làm các tính thuế SD, thuế thu nhập từ CQSD; tính tiền SD và tiền thuê đất khi giao đất, cho thuê đất...). Mức thuế đất phi nông nghiệp áp dụng bằng 1/32 lần mức thuế SD NN cao nhất trong vùng, nếu tính ra số tiền phải nộp trên 1m² là rất thấp: Mức thuế SD NN cao nhất là 650 kg thóc/1 ha/năm (tương đương với 0,065kg thóc/m²/năm). Với giá thóc tính thuế khoảng 4.000 đồng/kg thì thuế phải nộp với 1m² đất vị trí số 1, nông nghiệp, ô nhiễm là 0,065 (kg) x 4.000 (đồng/kg) x 32 (lần) = 8.320 đồng/m²/năm, trong khi giá cao nhất của đất này theo khung giá của CP là 67.500.000 đồng/m² thì số thuế phải nộp hàng năm chỉ bằng 0,0123% giá trị. Mức thuế SD NN thấp nhất là 0,008kg thóc/m²/năm, theo đó, thuế phải nộp với 1m² đất nông thôn số là 0,008 (kg) x 4.000 (đồng/kg) x 1 (lần) = 32

ng/m²/năm, tổng giá trị sản phẩm theo khung giá cả CP là 2.500 ng/m² thì sản phẩm hàng năm bằng 1,28% giá trị.

Ngoài ra, để tính các vùng giáp ranh, việc xác định sản phẩm, sản phẩm hàng hóa và giá trị sản phẩm nông nghiệp, các thửa đất cùng một vị trí, giá trị nhau nhưng thửa đất khác nhau thì sản phẩm, sản phẩm hàng hóa là khác nhau do suất thu khác nhau (do 2 thửa đất loại đất khác nhau) và giá trị tính thu khác nhau (do giá trị tính thu của mỗi thửa đất là khác nhau).

Nếu so sánh mức độ ưu đãi của mức thu trên khung giá cả CP ban hành theo Nghị quyết 188/2004/N-CP ngày 16/11/2004 của CP thì tất cả nông viên và thu được qua giá 1m² đất ở các vùng, loại đất cũng không hợp lý: Cùng loại đất ở nông thôn nhưng viên xã nông thôn trung du và cao nhất là xã miền núi; thì đất, mức nông viên sản phẩm đất loại I, II, III, mức nông viên cao nhất đất loại V; mức nông viên của cùng một loại đất ở thành phố nông thôn, là không hợp lý vì ưu tiên sinh hoạt, tiêu, giao thông... và khuyến khích sinh lợi ở đất cao nhất nông thôn, thửa đất xã nông thôn cao nhất miền núi.

Ngoài ra, giá trị phi nông nghiệp có cơ sở là phụ thuộc vào loại đất, loại nông nghiệp, cơ sở là vị trí của thửa đất nên giá trị của thửa đất khác nhau trong khi thửa đất của 2 thửa đất tuy cùng thửa đất loại đất, cùng thửa đất loại nông nghiệp, có vị trí khác nhau, nhưng lại cùng một mức thu thì khác nhau là không hợp lý; thu lúc thiên tai mùa lũ cao nhất lúc mùa do giá trị lúc mùa cao nhất lúc mùa.

Hơn nữa, thửa đất của có sự ưu đãi cao ở vùng nông nghiệp có quy định SD và diện tích lớn khuyến khích SD đất đai, hiu qu và hạn chế các vấn đề, các thửa đất là: Không phân biệt giá trị SD trong hạn mức và hạn chế hạn mức; Không phân biệt giá trị có mặt nhà hoặc thửa đất vì người có nhu cầu nhà hoặc sản phẩm nhu cầu.

Vì những hạn chế về các tính thu, có thể thấy thu hiện nay chưa

th t s phát huy c vai trò i u t i v i th tr ng B S.

Th t , chính sách mi n gi m thu ch a t o s công b ng. Vi c xét mi n, gi m thu do thiên tai, ch h a tính theo t l v tài s n b thi t h i so v i toàn b tài s n (tài s n c nh, tài s n l u ng) có trên lô t ch u thu th ng khó xác nh chính xác nên h u nh không có tr ng h p nào c xem xét mi n gi m theo úng lu t. Vi c mi n thu i v i gia ình th ng binh lo i 1/4, lo i 2/4; gia ình li t s c h ng ch tr c p c a Nhà n c, nh ng không mi n gi m i v i các i t ng là ng i có công v i cách m ng nh : Ng i ho t ng cách m ng tr c ngày 01/01/1945; ng i ho t ng cách m ng t ngày 01/01/1945 n tr c T ng kh i ngh a 19/8/1945; th ng binh h ng 3/4, 4/4; b nh binh 2/3, 3/3 ... gây th c m c, khi u n i ngh c i x công b ng.

2.2.3. L phí tr c b

2.2.3.1. N i dung c b n c a L phí tr c b

L phí tr c b là kho n thu khi ng ký quy n s h u, quy n s d ng v i c quan nhà n c có th m quy n i v i các tài s n là nhà, t, ph ng ti n v n t i, súng s n và súng th thao. Chính sách hi n hành l phí tr c b c th c hi n theo Ngh nh s 176/1999/N -CP ngày 21/12/1999 và Ngh nh s 80/2008/N -CP ngày 29/07/2008 c a CP.

C n c tính l phí tr c b là giá tr tài s n tính l phí tr c b và m c thu l phí tr c b quy nh b ng t l ph n tr m trên giá tr tài s n tính l phí tr c b . Trong ó: Giá tr t tính l phí tr c b b ng di n tích t ch u l phí tr c b nhân v i giá 1m² t; giá tr nhà tính l phí tr c b b ng di n tích nhà ch u l phí tr c b nhân v i giá 1m² nhà và nhân v i t l ch t l ng còn l i c a nhà ch u l phí tr c b . M c thu l phí tr c b hi n hành i v i nhà, t là 0,5%.

2.2.3.2. K t qu t c t L phí tr c b

Nhìn chung, L phí tr c b là kho n thu t ng i n nh và t ng n nh hàng n m, chi m kho ng 17% s thu t B S và 1,3% s thu NSNN. S thu v L phí tr c b qua các n m c th hi n b ng 2.3.

Bảng 2.3: Số thu phí trả công thức 2002-2009

Năm	Số thu phí trả công (tỷ đồng)	Số vốn trả công (%)	Số thu trả công B S (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu phí trả công / Thu trả công B S (%)	Số thu NSNN (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu phí trả công / Thu NSNN
QT2002	1.332	-	7.590	17,55	123.860	1,08
QT2003	1.817	136%	12.513	14,52	177.409	1,02
QT2004	2.607	143%	20.201	12,91	224.776	1,16
QT2005	2.797	107%	20.686	13,52	283.847	0,99
QT2006	3.363	120%	24.009	14,01	350.842	0,96
UTH2007	4.493	134%	26.314	17,07	311.840	1,44
UTH2008	6.415	143%	35.515	18,06	408.080	1,57
DT2009	7.251	113%	31.832	22,78	404.000	1,79
Tổng thu 8 năm	30.075	-	178.660	-	2.284.654	-
Bình quân 1 năm	3.759	-	22.333	16,83	285.582	1,32

Nguồn: Bộ Tài chính

Việc thu phí trả công đã phục vụ tốt yêu cầu kiểm kê, kiểm soát ở Việt Nam. Thông qua việc thu phí trả công, cán bộ thu công đã phát hiện một số B S của Nhà nước, cá nhân hay tổ chức chi mô hình trái pháp luật, góp phần ngăn chặn các hiện tượng xã hội tiêu cực.

Lợi ích trả công được áp dụng lâu và đã trở thành khoản đóng góp khá quen thuộc và quen thuộc trong nhân dân. Hơn nữa, lợi ích trả công áp dụng công nguyên vẹn của người nộp, mục đích xác định quy định thu tài sản hợp pháp, thu tiền cho việc trả công khi có kết quả, tranh chấp nên lợi ích trả công là khoản thu từ người thu lợi, nhất là với lợi ích viên thu tiền.

2.2.3.3. Hạn chế của Lợi ích trả công

Việc thu lợi ích trả công thông qua Việt Nam không thu tiền tức là lợi ích hành chính mà mang tính chất cam kết thu có tác dụng ứ đọng ở Việt Nam. Lợi ích tài sản, nên tên gọi lợi ích trả công là chấp lý. Mục đích viên thu lợi ích trả công khá cao, nhưng vì danh nghĩa là một khoản lợi ích nên cần có pháp lý chấp hành cao, chấp hành phù hợp với tính chất của khoản thu. Thực tế cho thấy, nhu cầu trả công mua bán nhà đất chỉ làm giảm giá trị tay hoặc chỉ có xác nhận của

chính quy n ph ng, xã, không ch u làm th t c ng ký tr c b nh ng vi c x lý sai ph m có nhi u khó kh n vì bi n pháp ch tài ch a hi u l c c n thi t.

Hi n nay, Nhà n c ch a có quy nh rõ ràng, c th v nh ng tài s n thu c di n qu n lý c a Nhà n c ph i làm y th t c ng ký tr c b vi c th c hi n ch thu l phí tr c b thu n l i. Ví d i v i nhà, ch m i ph i ng ký tr c b i v i nhà chuy n d ch. Trên th c t ã có không ít tr ng h p mua t r ng ch có nhà c p 4, c p 5 trên t v i giá không áng bao nhiêu. Nh ng sau khi mua t, ch nhà ã phá toàn b nhà c , xây d ng l i nhà cao t ng, nhà bi t th v i giá m i g p ch c l n, th m chí g p hàng tr m l n giá c khi làm th t c tr c b . N u không có quy nh rõ ràng nguyên t c ph i ng ký tr c b i v i nhà xây d ng m i ho c nhà s a ch a l n mà giá tr t ng n m c nh t nh thì Nhà n c không th n m c giá nhà th c t ã có nhi u thay i, c bi t các ô th l n, gây th t thu nhi u v ti m n ng l phí tr c b .

Giá tr c a B S làm c n c tính l phí tr c b khó h p lý. N u c tính theo giá th tr ng t i th i i m chuy n d ch tài s n, nh ng giá th tr ng l i bi n ng ph c t p, khó xác nh; ng c l i n u tính theo giá quy nh c a Nhà n c thì ph bi n là th p, l c h u so v i giá th tr ng. Do ó, trong vi c thu l phí tr c b th ng phát sinh hai thái c c: m c ng viên cao n u giá tính l phí tr c b bám sát giá th tr ng nh ng n u d a vào giá quy nh thì th t thu cho ngân sách nhà n c.

Vi c xác nh t l kh u hao h u hình và vô hình i v i nhà th ng khó kh n vì thi u nh ng tiêu chu n rõ ràng mang tính pháp lý. Tình tr ng giá ghi trên hóa n r t th p di n ra ph bi n nên vi c u tranh, thuy t ph c xác nh giá tính l phí tr c b v a khó kh n, v a có nhi u s h .

Quy nh t ch c th c hi n v c ch , trách nhi m trong vi c ph i h p gi a c quan thu v i các c quan ch c n ng, v i chính quy n c s trong vi c xác nh quy n s h u, quy n s d ng B S; v n i dung, giá tr c a B S ng ký tr c b , v x lý vi ph m không rõ ràng, d n n tình tr ng th t thu v l phí tr c b ang x y ra ph bi n h u h t các a ph ng, c thành th l n nông thôn, k c vi c

quy định khung chi phí thu tiền là 500 triệu đồng/vụ đối với những tài sản có giá trị lớn.

Hiện nay, việc thu lệ phí trước bạ đối với các thửa đất ở trung tâm các thị xã, không thể thu lệ phí trước bạ các huyện gây không ít phiền hà cho người có tài sản chuyển đổi các vùng nông thôn xa thị xã, mặt khác trong những nguyên nhân quản lý gây thất thu về lệ phí trước bạ.

2.2.4. Tình hình đất đai

2.2.4.1. Nội dung cơ bản của khoản thu tiền sử dụng đất

Chính sách thu tiền sử dụng đất hiện hành được thực hiện theo Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 các Nghị định bổ sung sau đó: Nghị định số 17/2006/NĐ-CP, 84/2007/NĐ-CP, 44/2008/NĐ-CP. Nội dung cơ bản của chính sách thu tiền sử dụng đất như sau:

Việc tính nộp tiền sử dụng đất, bao gồm: Người có nhà ở giao đất sử dụng vào các mục đích: thương mại, kinh doanh nhà ở, SXKD, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng chuyên ngành hoặc cho thuê, xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; Người đang sử dụng nông nghiệp, phi nông nghiệp chuyển mục đích sử dụng trong một số trường hợp theo quy định của pháp luật.

Việc tính tiền sử dụng đất: là diện tích đất, giá trị và thời hạn sử dụng đất. Trong đó:

– Giá trị: là giá theo mục đích sử dụng đất giao đất khi đi làm giao đất do UBND cấp tỉnh ban hành (trong khung giá trị của pháp luật). Trường hợp đi làm giao đất mà giá này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường trong cùng kỳ bình thường thì UBND cấp tỉnh sẽ quy định giá trị cho phù hợp (thoát ly khỏi khung giá trị của pháp luật).

– Thời hạn sử dụng đất: gồm đất có thời hạn không quá 50 năm, không quá 70 năm và đất có thời hạn sử dụng đất vĩnh viễn.

– Vị trí thửa đất lâu dài và thửa đất giao có thời hạn sử dụng đất 70 năm, thu tiền sử dụng đất bằng 100% giá trị do UBND cấp tỉnh ban hành. Vị trí

tr ợng h ợp có th ể h ạn SD ể đ ể i 70 n ăm, thì tr ợng t ỷ n SD ể c ả m ột n ăm không c ả giao ể s ể đ ể ng là 1,2% c ả m ột c ả thu 70 n ăm.

2.2.4.2. K ết qu ả t ổng c ả kho ản thu ể t ỷ n s ể đ ể ng ể t

Thu ể t ỷ n SD ể trong th ể i gian qua ể t ổng c ả k ết qu ả sau:

Th ể nh ể t, Thu ể t ỷ n SD ể óng g óp ể áng k ể vào thu NSNN. Kho ản thu này chỉ m ột tr ợng l ể nh ể t trong t ổng thu ể t B S (b ểnh qu ển g ể n 64%) và chỉ m ột tr ợng l ể nh ể t trong t ổng thu NSNN (b ểnh qu ển 5%). S ể thu qua các n ăm ể c ả th ể hi ể n b ểng 2.4.

B ểng 2.4: S ể thu ể t ỷ n s ể đ ể ng ể t th ể i k ể 2002 - 2009

N ăm	S ể thu ể t ỷ n SD (t ể ng)	S ể v ể i n ăm tr ể c (%)	S ể thu ể t B S (t ể ng)	T ể tr ợng thu ể t ỷ n SD / Thu ể t B S (%)	S ể thu NSNN (t ể ng)	T ể tr ợng thu ể t ỷ n SD / Thu NSNN
QT2002	3.244	-	7.590	42,74	123.860	2,62
QT2003	8.149	251%	12.513	65,12	177.409	4,59
QT2004	14.202	174%	20.201	70,30	224.776	6,32
QT2005	14.176	100%	20.686	68,53	283.847	4,99
QT2006	15.416	109%	24.009	64,21	350.842	4,39
UTH2007	16.000	104%	26.314	60,80	311.840	5,13
UTH2008	22.000	138%	35.515	61,95	408.080	5,39
DT2009	21.000	95%	31.832	65,97	404.000	5,20
T ổng thu 8 n ăm	114.187	-	178.660	-	2.284.654	-
B ểnh qu ển 1 n ăm	14.273	-	22.333	63,91	285.582	5,00

Ngu ể n: B ể Tài chính

Th ể hai, Thu ể t ỷ n SD ể là công ể tài chính quan tr ợng g óp ph ể n ể i u ể t ể v ể c SD ể. Kho ản thu này bu ể c ng ể i ể c giao ể t ể s ể đ ể ng n ể nh, lâu dài nên h ể ph ể i t ểnh toán g ể i ể a nhu ể c u SD ể c ể giao v ể i s ể t ỷ n SD ể ph ể i n ể p sao cho thu ể c ể l ể i nhu ể n, t ể c là SD ể t ể t k ể i m, h ể i u qu ể.

2.2.4.3. H ể nh ể c ể a kho ản thu ể t ỷ n s ể đ ể ng ể t

Thu ể t ỷ n SD ể là kho ản thu ể c ể thù ể c ể a Vi ể t Nam do ể t ể ai thu ể c s ể h ể u toàn dân. V ể i lý lu ể n s ể h ể u này, kho ản thu ể t ỷ n SD ể không mang t ểnh ch ể t là t ể n

mua t vì ng i c giao t ch nh n c quy n SD , nh ng c ng có l p lu n cho r ng, khi nhà n c giao t thì thu ti n SD , còn khi nhà n c thu h i t thì n bù thi t h i v t và tài s n nên th c ch t c ng hàm ý chuy n nh ng t. ây là v n còn t n t i v lý lu n và th c ti n i v i t ai khi gi i phóng m t b ng.

Tuy thu ti n SD chi m t tr ng l n trong t ng thu t B S nh ng s thu này không n nh và b n v ng qua các th i k . Theo s li u t B tài chính, t n m 1994 n n m 2003 thu ti n SD ch vài tr m t ng m i n m, ch a tr thành ngu n thu ch y u v B S, n m 2003 – Lu t t ai có hi u l c thi hành, thu ti n SD t ng áng k (ví d n m 2003,2004), tr thành ngu n thu l n nh t trong t ng thu B S. S thu này có th còn t ng cao, t c c i khi t n c ã có h t ng c a m t n c công nghi p, sau ó s gi m d n t i m c không còn áng k trong t ng thu t B S. Lý do là qu t có ngu n cung h n ch nên ngu n thu này không th b n v ng. Do v y, nghiên c u các s c thu khác i v i B S tr thành ngu n thu ch y u là i u c n thi t.

2.2.5. Ti n thuê t

2.2.5.1. N i dung c b n c a kho n thu ti n thuê t

Ti n thuê t là kho n thu i v i t ch c, cá nhân trong và ngoài n c thuê t s n xu t kinh doanh (tr s n xu t nông, lâm nghi p, nuôi tr ng th y s n, làm mu i). Ng i tr ti n thuê t không ph i n p ti n SD .

Chính sách ti n thuê t, thuê m t n c c th c hi n theo quy nh t i Ngh nh 142/2005/N -CP ngày 14/11/2005 và các v n b n liên quan, n i dung c b n nh sau:

C n c tính ti n thuê t là n giá thuê t: n giá thuê t m t n m b ng 0,5% giá t theo m c ích SD thuê do UBND c p t nh ban hành. i v i t nh ng n i có kh n ng sinh l i c bi t, có l i th làm m t b ng SXKD, th ng m i và d ch v , thì n giá thuê t cao h n n giá quy nh nh ng t i a không quá 4 l n (2% giá t). t vùng có i u ki n KTXH khó kh n, t s d ng vào m c ích s n xu t nông nghi p, lâm nghi p, nuôi tr ng th y s n, làm mu i, t s

đồng làm mất bằng SXKD của đất án thu của lĩnh vực khuyến khích đầu tư thì tính giá thuê đất theo quy định, nhưng mức giá cho thuê đất thấp nhất bằng 0,5 lần (0,25% giá đất).

Vùng giá thuê đất: Đất sản xuất nông nghiệp có giá: từ 10.000.000 đến 100.000.000 đồng/km²/năm; Đất sản xuất nông nghiệp không có giá: từ 50.000.000 đến 250.000.000 đồng/km²/năm.

2.2.5.2. Kết quả thực hiện thu tiền thuê đất

Thu tiền thuê đất trong thời gian qua thực hiện kết quả sau:

Thứ nhất, Thu tiền SD đóng góp nguồn thu ngân sách cho NSNN do ưu đãi tính vào thu nhập vì SD. Khoản thu này tuy chiếm tỷ trọng không cao trong tổng thu từ BĐS (bình quân 5,42%) và thu NSNN (bình quân 0,42%), nhưng nhìn chung vẫn tăng qua các năm. Số thu qua các năm cụ thể như bảng 5.

Bảng 2.5: Số thu tiền thuê đất thời kỳ 2002-2009

Năm	Số thu tiền thuê đất (tỷ đồng)	Số vốn đầu tư (%)	Số thu từ BĐS (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu tiền thuê đất / Thu từ BĐS (%)	Số thu NSNN (tỷ đồng)	Tỷ trọng thu tiền thuê đất / Thu NSNN
QT2002	459	-	7.590	6,05	123.860	0,37
QT2003	513	112%	12.513	4,10	177.409	0,29
QT2004	846	165%	20.201	4,19	224.776	0,38
QT2005	799	94%	20.686	3,86	283.847	0,28
QT2006	1.281	160%	24.009	5,34	350.842	0,37
UTH2007	1.600	125%	26.314	6,08	311.840	0,51
UTH2008	2.311	144%	35.515	6,51	408.080	0,57
DT2009	1.877	81%	31.832	5,90	404.000	0,46
Tổng thu 8 năm	9.686	-	178.660	-	2.284.654	-
Bình quân 1 năm	1.211	-	22.333	5,42	285.582	0,42

Nguồn: Bộ Tài chính

Thứ hai, Thu tiền thuê đất góp phần ưu đãi tỷ trọng BĐS. Thông qua chính sách thu này, nhà nước có thể sử dụng không hiệu quả số vốn phi nhân phẩm thuê đất, do đó hướng chuyển sang cho người khác thuê lợi ích chuyển nhượng.

2.2.5.3. Hạn chế của khoản thu tiền thuê đất

Thu tiền thuê đất tuy là nguồn thu không nhỏ, nhưng vẫn đang chiếm một phần nhỏ trong tổng thu ngân sách địa phương, chủ yếu là thu tiền thuê đất nông nghiệp (6% của tổng thu tiền thuê đất), giá thuê đất trung bình hàng năm chiếm khoảng 35% tổng thu tiền thuê đất và có xu hướng giảm dần. Về lâu dài cần nghiên cứu tăng thu tiền thuê đất, qua đó thúc đẩy việc sử dụng đất có hiệu quả, tránh tình trạng lãng phí đất đai, góp phần tích tụ và phân bổ nguồn thu ngân sách.

2.2.6. Thu thuế nhập khẩu và thuế tiêu thụ đặc biệt

Đối với các cơ sở kinh doanh có hoạt động chuyên nghiệp (ngân hàng, TNCN ngày 01/01/2009, nộp thuế nhập khẩu theo quy định của Luật thuế nhập khẩu doanh nghiệp (QH thông qua ngày 03/06/2008). Căn cứ tính thuế là thuế nhập khẩu và thuế suất. Trong đó: Thuế nhập khẩu thuế chuyên nghiệp và thuế suất xác định bằng doanh thu hoạt động chuyên nghiệp và thuế suất tính trên giá trị gia tăng và các khoản chi phí liên quan đến hoạt động chuyên nghiệp và thuế suất là 25% trên thuế nhập khẩu.

Đối với cá nhân kinh doanh hoạt động chuyên nghiệp (ngân hàng, TNCN ngày 01/01/2009 nộp thuế nhập khẩu cá nhân theo quy định của Luật thuế nhập khẩu cá nhân (QH thông qua ngày 21/11/2007). Theo đó, cá nhân nộp thuế theo một trong hai cách: Nếu xác định được thuế nhập khẩu (giá chuyên nghiệp trừ giá mua và các chi phí liên quan) thì áp dụng mức thuế suất 25% trên thuế nhập khẩu, nếu không xác định được giá mua và các chi phí liên quan thì áp dụng mức thuế suất 2% trên giá chuyên nghiệp (ngân hàng, TNCN).

2.3. Ảnh hưởng của chính sách thuế đối với ngân sách địa phương

Thông qua các báo cáo nói riêng và các báo cáo tổng hợp chính sách thuế địa phương nói chung, đã góp phần tăng thu ngân sách nhà nước; đồng thời, tích tụ và phát triển thị trường tài chính; mở rộng công bằng xã hội. Kết quả thực hiện chính sách và nguyên nhân tồn tại, bất cập của chính sách thuế địa phương như sau:

2.3.1. Những kết quả đạt được

Chính sách thuế địa phương thời gian qua đã đạt được những kết quả sau:

Một là, tăng nguồn thu ngân sách địa phương:

Thông qua nguồn thu từ thuế B S, Nhà nước có thể bù đắp một phần chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển thị trường B S. Số thu từ B S từ 2002 đến 2009 hầu như tăng trên 7% so với tăng thu NSNN (trên mức 2006 là 6,8%) chứng tỏ nguồn thu này khá lớn và bền vững dành cho NS P (do hầu hết các khoản thu đều là cho NS P 100%). Vì vậy các địa phương có điều kiện KTXH khó khăn thì đây chính là nguồn thu quan trọng đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển quy B S nói riêng và phát triển KTXH nói chung.

Kết quả thu từ thuế B S có thể nhìn qua phụ lục 02.

Hai là, khuyến khích ngành dịch vụ ngân hàng hoàn thành các nhiệm vụ liên quan đến ngân hàng, giúp nhà nước kiểm soát hoạt động ngân hàng:

Nhà nước ưu tiên khai thác các sắc thuế B S, các tổ chức, gia đình và cá nhân miễn thuế các khoản chi phí hoàn thiện các thủ tục liên quan đến giao dịch ngân hàng quy định của nhà nước và quy định SD . Đây là một trong những yêu cầu không thể thiếu vì các hàng hóa giao dịch trên thị trường B S. Khi mà B S ngày càng phát triển lên sẽ thúc đẩy thị trường B S chính thức hoạt động mạnh mẽ hơn.

Theo báo cáo của CP trình QH (Văn bản số 93/BC-CP ngày 19/10/2007), từ sau khi thi hành Luật tài chính 2003 công tác quản lý ngân hàng quy định của nhà nước; tính đến 30/09/2007 có 13 tổ chức GPCC tăng trên 90% diện tích các dự án vì các lợi ích chính (tăng sản xuất nông nghiệp, phát triển nông thôn và đô thị), 14 tổ chức tăng 80% đến 90%, 10 tổ chức tăng 70% đến 80%; 27 tổ chức còn lại tăng dưới 70%. Như vậy, tuy các cơ quan nhà nước chấp hành xong nhiệm vụ ngân hàng quy định SD , nhưng vì ưu tiên khai thác và quản lý chặt chẽ các sắc thuế SD NN và thu nhà, đất, thuế CQSD , cơ quan thuế đã giúp Nhà nước và UBND các cấp nắm bắt một cách khá đầy đủ về tình hình của Nhà nước trên địa bàn đang xây dựng, công nghệ tình hình chuyển đổi ngân hàng quy định SD , kiểm soát hợp chuyển đổi ngân hàng không làm thất thu ngân sách vì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy đã giúp các cơ quan chức năng kiểm soát hoạt động ngân hàng B S, phát

hiện ra những việc làm sai trái, vi phạm pháp luật của các tổ chức, cá nhân trong việc sử dụng và chuyển nhượng tài sản, gây tác động xấu đến hoạt động của thị trường BĐS.

Ba là, khuyến khích người sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả, góp phần tiết kiệm chi phí cho người dân:

Thông qua việc ban hành, triển khai và quản lý chặt chẽ các sắc thuế BĐS trong thời gian qua, các chi phí SD phi tính toán của người dân về chi phí và SD phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của mình. Vì vậy những diện tích không cần sử dụng hoặc sử dụng hiệu quả không cao thì có thể chuyển nhượng cho người khác, cho thuê hoặc trả lại cho Nhà nước để phân phối lại. Điều đó đem lại lợi ích về việc sử dụng quỹ đất BĐS, mặt khác còn tiết kiệm chi phí BĐS cho thị trường. Về phía Nhà nước, thông qua việc kê khai và nộp thuế của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, Nhà nước nắm chắc hiện trạng và biến động về tài sản để có biện pháp quản lý và điều tiết vĩ mô trong lĩnh vực BĐS cho phù hợp.

Bốn là, góp phần giảm bớt gánh nặng xã hội:

Một trong các mục tiêu mà chính sách thuế BĐS hướng đến là giảm bớt gánh nặng xã hội. Về các quy định về miễn, giảm thuế trong các sắc thuế BĐS trong thời gian qua đã tránh được thu vào những người không có hộ kinh doanh kinh doanh nộp thuế, góp phần giảm bớt gánh nặng thuế cho các chi phí của người dân. Điều này góp phần giảm bớt gánh nặng xã hội.

2.3.2. Những hạn chế và nguyên nhân

Mặc dù trong thời gian qua, việc thực hiện các biện pháp nhằm giảm nhẹ thuế bất động sản và sự quản lý hiệu quả về việc BĐS, những hạn chế thu về vẫn còn tồn tại trên những cơ sở kinh tế xã hội có trọng tâm là Việt Nam trong những thập niên 90 của thế kỷ 20. Do vậy, chính sách thuế BĐS hiện hành còn tồn tại những hạn chế, cụ thể như sau:

Một là, thuế thu nhập từ thu bất động sản trong thuế thu nhập cá nhân và thuế thu nhập doanh nghiệp còn thấp:

Số thuế thu BĐS chiếm tỷ trọng thấp so với thu NSNN, bình quân chỉ khoảng

2002-2009 chỉ tăng 7,82% (phần lớn 01). Qua khảo sát tại 17 tỉnh và thành phố thu nhập bình quân so với NSPN năm 2006, có 2 tỉnh tăng trên 20% (Hà Nội: 29,05%, Đà Nẵng: 31,79%); còn lại 15 tỉnh và thành phố dưới 20%, thậm chí có 9 tỉnh và thành phố dưới 10% (phần lớn 02). So với mức tăng trên thế giới, số thu này còn rất thấp (Mức thu bình quân chi mớn kinh 30% Ngân sách bang; Úc, Ai-len, số thu này chỉ mớn 90% NSPN; New Zealand: trên 90%; Canada, Hà Lan: trên 70%. Nhìn chung, cơ cấu thu của các nước thường là: 30-40% thu bình quân, 40% thu thuế thu nhập, 20-30% thu tiêu dùng). Về chính sách thuế thu bình quân hiện nay, cần phải có sự góp phần đáng kể cho NSNN nói chung và NSPN nói riêng.

Nguyên nhân do các sắc thuế đã quá lạc hậu về cơ cấu tính thuế, giá trị bình quân... đã không bao quát được nhiều lĩnh vực và phạm vi tính thuế. Bên cạnh đó, công tác hành thu của các quan chức phụ trách như: nhiều quan chức công nhân cùng tham gia quản lý bình quân, cán bộ thuế không ghi chép rõ ràng mức thu phải nộp của người dân, chi tiêu và thu thuế cao,... dẫn đến thất thu bình quân lên đến hàng ngàn tỷ đồng mỗi năm. Ngoài ra, pháp luật chưa quy định chặt chẽ về quản lý hộ sản xuất, dẫn đến tình trạng chưa hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quy hoạch hộ sản xuất, quy hoạch SD⁽⁵⁾.

Hai là, các sắc thuế bất công sản xuất cần góp phần vào việc cải thiện đời sống và phát huy vai trò chủ yếu của thị trường trong phát triển kinh tế:

Chính sách thuế bình quân hiện hành của Việt Nam chưa phát huy vai trò chủ yếu của thị trường trong phát triển bình quân, hạn chế tình trạng bóc lột bình quân. Đó là do thi hành quy định về thuế bình quân phải nộp. Các công trình hạ tầng kỹ thuật xã hội mà Nhà nước đầu tư nhằm chấn chỉnh và phát triển đô thị đã nâng giá trị SD, tạo ra một bộ phận hai tầng lớp kinh tế xã hội không chịu được gánh nặng tài

(5) Điều khoản 2, II - Nghị quyết số 07/2007/QH12 ngày 20/11/2007 của QH quy định: "Phấn đấu năm 2010 cơ bản hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quy hoạch SD và việc thực hiện các loại thuế trên phạm vi toàn quốc".

Điều khoản 1, điểm 9 - Luật nhà quy định: "Trên hộ gia đình sản xuất hộ gia đình có yêu cầu thì cần quan tâm nhà nước có thể quy định cấp giấy chứng nhận quy hoạch hộ gia đình cho họ".

chính nào. Khi tiến hành quy hoạch sẽ làm cho một số người tự nhiên có hàng
lì và một số người bị thất bại một cách vô lý. Chính vì không lì như người
nêu trên đã làm nên sinh hoạt người cư dân nhà, mua đất hoang tại các ô
th, “ngâm” chủ nhân “sốt” bán, họ cư sinh tình trạng các công ty kinh
doanh nhà tiến hành bù đắp nông nghiệp vì giá rẻ, sau khi xây dựng cơ sở
hạ tầng họ tiến hành xây thô nhà, xây móng hoặc bán đất theo lô có thể thu
một lượng lì như người. Ngoài ra, còn xuất hiện những người cư sinh
những nhà với quy mô và giá trị khác nhau nhưng cùng chia phần một số thu
B S nào.

Trong những người có thu nhập cao, mua sắm B S phần lớn cư :
Mức thu SD NN và thu (chạy là thu) mà ít người còn thấp,
nên chia khuyến khích cư dân SD tiết kiệm và có hiệu quả, người
cư không phát huy được vai trò tiết kiệm thu nhập hợp lý trong nền kinh tế,
không tiết kiệm một cách kịp thời vì các trình độ giá cả B S trên thị trường
thay đổi xuất (đã phân tích về hạn chế của thu SD NN và thu) như : mức
thu tiết kiệm vào mức thu SD NN, và phần tiếp theo không có căn cứ xác
định, cứ biết là vì tiết các thành phần; vì tính thu theo giá thóc thóc
và thu bằng tiền theo giá thóc trên thị trường không còn phù hợp với tình hình phát
triển công nghiệp hóa và hiện đại hóa (tức).

Trong những người có thu nhập thấp, có nhu cầu thực sự cần sử dụng thì
các khoản thu và phí phải nộp khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền SD hiện
nay là khá cao và trùng lặp. Nhóm người này họ chỉ cần mua đất làm nhà và
không có ý định kinh doanh nên miễn là không có tranh chấp là được. Một nhóm
khác hoạt động kinh doanh B S nhưng không hề có ý định cư, họ chỉ chờ đợi
để ai cần mua trong tay họ trong chốc lát. Họ “mua” đất tình trạng như thế nào thì
khi “bán” cư trong tình trạng tốt, cùng lắm họ chỉ cần giữ vị tay làm cư
để tránh xảy ra tranh chấp mà thôi. Trong trình độ tiếp theo ai cần mua
bán liền tức khắc liền thì vì họ không làm gì và nộp thu là tiết kiệm. Đó
là một trong những nguyên nhân khiến cho hiện tượng CQSD, mua bán nhà trao

tay, không qua công ký ví c quan qu n lý nhà n c đi n ra ph bi n, gây th t thu cho ngân sách Nhà n c v thu , phí liên quan n quy n chuy n nh ng quy n SD , t o c s cho th tr ng B S phi chính th c ho t ng m nh, làm cho ho t ng c a th tr ng chính th c tr nên b t n.

Ba là, chính sách thu B S hi n hành ch a ng viên thu h p lý t ng i n p thu :

Chính sách thu B S hi n hành t ra kém hi u qu , t o ra nh ng trách nhi m pháp lý không công b ng gi a nh ng ng i SD và s h u nhà khác nhau. Ví c ánh giá hi u qu s d ng B S r t ph c t p vì g m nhi u c quan nhà n c khác nhau trong ví c qu n lý B S, t n t i nh ng i m không nh t quán trong ví c ánh thu cùng m t i t ng ch u thu , trong hi n pháp thì quy nh m t s tr ng h p mi n gi m thu chi t i t trong c n c tính thu . H n n a, chính sách phát tri n kinh t th tr ng nh h ng xã h i ch ngh a nói chung và th tr ng B S nói riêng không c th c hi n trong chính sách thu B S, ch ng h n nh ví c ch a quy nh thu thu i v i nhà tách kh i thu t d n n các hi n t ng lách lu t b ng cách chuy n giá sang nhà tr n thu t.

B n là, t n t i m t s quy nh ch ng chéo, trùng l p trong các s c thu b t ng s n hi n hành:

Chính sách thu B S hi n hành có nhi u kho n thu v i nh ng quy nh ch ng chéo, trùng l p nh sau:

M t là, gi a thu SD NN và thu t: Nh ng t n t i nh phân tích c a hai lo i thu SD NN và thu t òi h i ph i s m nghiên c u m t hình th c thu th ng nh t trong ví c s d ng các lo i t ai, ch y u là th c hi n c n c tính thu theo giá t và thu su t thay cho ví c tính thu d a vào h ng t và nh su t thu nh hi n nay. Chính sách thu SD th ng nh t ph i b o m tác d ng là m t òn b y qu n lý kinh t v mô h n là ch t o m t s thu n thu n cho ngân sách nhà n c. Thu SD c n ph i góp ph n thi t th c vào ví c khuy n khích s d ng các lo i t t i t ki m, có hi u qu .

Hai là, v công tác qu n lý thu : Ngày 29/11/2006, QH ã thông qua Lu t

Quy định thu, có hiệu lực thi hành từ ngày 1/7/2007 và bãi bỏ các quy định về quy định thu trong các luật, pháp lệnh về thu. Do vậy, các sắc thuế B S hiện hành còn quy định các vấn đề về quy định, thuế hiện và xử lý vi phạm về thu thuế không còn phù hợp.

Nam là, chính sách thuế bất động sản nhà có tác động kiểm soát các hành vi chuyển nhượng bất động sản:

Trên thị trường B S hiện nay còn tồn tại nhiều các giao dịch về quyền SD địa phương như Nhà nước không thu thuế thu nhập cá nhân CQSD và lệ phí trước bạ nên thuế thu thuế khá lớn. Về thuế nhà đất, về quy định không có giá trị hoặc giá trị không rõ ràng về nhập, các địa phương cũng quy định mức khống 80% các chi phí nhập thu và số địa điểm tính thuế so với địa điểm tính thuế do cơ quan địa phương (Báo cáo số 93/BC-CP ngày 19/10/2007 về tình hình công tác quản lý nhà nước về quyền SD). Thuế thu các loại thuế B S hiện tại về kiểm soát chuyển nhượng B S bị hạn chế.

Xuất phát từ việc chi phí đánh thuế pháp nên tất cả không có giá trị trong thời gian qua chi phí trả thuế rất lớn, nhà nước chi phí đánh không phải chịu bất kỳ khoản thuế gì. Trên thị trường có nhiều trường hợp người sử dụng mua nhập thuế nhà nước chính quyền các cấp không dám thu vì các nhà không nắm bắt các chi phí nhập thuế gì trên địa điểm sử dụng. Trong điều kiện như vậy, mặt hàng hóa B S không có giá trị các giao dịch mà không qua thị trường B S chính thức. Việc giao dịch không chính thức xảy ra càng sôi động thì càng thuế thu thuế và không thể kiểm soát các hành vi chuyển nhượng B S.

Ngoài ra, chính sách thuế B S trong thời gian qua chưa ảnh hưởng nhiều đến hành vi CQSD khi người SD góp vốn, góp phần bản giá trị quyền SD, khi nhận tín dụng về thuế, các nhà kinh doanh chuyển nhượng thuế. Điều này đã trở thành trong việc kiểm soát về các hành vi này trên thị trường B S.

Sáu là, các chi phí tính thuế các sắc thuế không hợp lý:

Qua phân tích về các chi phí tính thuế từ các sắc thuế trên, có thể nhận thấy các

s c thu B S hi n nay h u nh u d a trên nh ng c n c tính thu không h p lý:

– Thu SD NN: Lu t quy nh s d ng h ng t làm m t trong nh ng c n c tính thu , trong khi vi c phân h ng t r t thi u i u ki n th c t th c hi n; Vi c áp d ng thu su t b ng giá thóc và quy giá thóc thành tỉ n thu thu , v a ph c t p v a không h p lý; Vi c phân bi t t s n xu t nông nghi p thành hai lo i và nh su t thu khác nhau gi a các lo i t tr ng cây hàng n m v i cây lâu n m, cây n qu không khuy n khích c vi c chuy n i c c u cây tr ng nh m nâng cao hi u qu SD c ng nh phát tri n ngành nông nghi p trong n n kinh t .

– Thu nhà t l i d a trên c s thu nông nghi p nên c ng kéo theo nhi u h n ch không phù h p v i th c t . T c u i n m 1994, giá t c a Vi t Nam liên t c t ng giá trong khi ó h ng t tính thu c xây d ng t n m 1992 n nay ã quá l c h u nh ng nh ng i u ch nh tiêu chu n tính thu không c h ng d n rõ ràng, gây khó kh n cho vi c xác nh h ng t tính thu ; Thu t c tính theo giá thóc thu thu SD NN nên ng c v i quy lu t giá t ngày càng t ng thì giá t xét theo s t ng i thì ngày càng gi m, gây th t thu cho NSNN v a không công b ng i v i nh ng ng i SD vào các m c ích khác nhau; M c thu su t áp d ng i v i ng i khá gi quá th p nên ch a khuy n khích vi c SD có hi u qu và tình tr ng u c t là khá ph bi n t i các ô th l n.

B y là, quy nh v thu th a k , bi u t ng b t ng s n ch a h p lý:

Hi n nay Vi t Nam quy nh v thu th a k , bi u t ng b t ng s n trong chính sách thu thu nh p cá nhân. Hi n nay các tr ng h p h gia ình, cá nhân có thu nh p t CQSD m i c a vào i t ng ch u thu , nh ng trên th c t quy nh này ch a phát huy c tác d ng trong vi c qu n lý và bình n th tr ng B S trong th i gian qua. Vì th , hi n t ng u c , buôn bán lòng vòng thu l i còn đi n ra khá ph bi n. Nguyên nhân d n n tình tr ng này ch y u là do t ai không i u ki n pháp lý giao d ch, và th tr ng B S ng m ho t ng là ch y u.

K t l u n ch ng 2

N i dung ch ng này c p n vi c ánh giá k t qu t c và phân tích h n ch c a t ng kho n thu có tính ch t thu i v i B S và c h th ng chính sách thu B S. Các kho n thu v B S g m: thu vào vi c ng ký B S (g m thu t n SD , t n thuê t, l phí tr c b), thu vào vi c s d ng B S (g m thu SD NN, thu t) và thu vào vi c chuy n nh ng B S (thu thu nh p i v i ho t ng chuy n nh ng B S). Qua ánh giá chung v h th ng chính sách thu B S hi n hành, l u n v n nêu ra b y v n h n ch là: T tr ng ngu n thu t thu B S trong t ng thu NSNN và NS P h ng n m còn th p; Các s c thu B S ch a th c s góp ph n vào vi c SD có hi u qu và ch a phát huy c vai trò i u ti t i v i th tr ng B S; Chính sách thu B S hi n hành ch a ng viên thu h p lý t ng i n p thu ; T n t i m t s quy nh ch ng chéo, trùng l p trong các s c thu B S hi n hành; Chính sách thu B S ch a có tác đ ng ki m soát c hành vi chuy n d ch b t ng s n; Các c n c tính thu c a các s c thu không h p lý; Quy nh v thu th a k , bi u t ng B S ch a h p lý. Các v n này là ti n cho s c n thi t, m c tiêu, nh h ng và gi i pháp c i cách chính sách thu B S.

Chương 3

CÁC CÁCH CHÍNH SÁCH THU BỐ T NG S N VIỆT NAM

3.1. Số n thi t và m c tiêu c i cách chính sách thu b t ng s n

3.1.1. Số n thi t c i cách chính sách thu b t ng s n

T nh ng t n t i, b t c p trong chính sách thu B S hi n hành, vì c nghiên c u c i cách các s c thu B S là m t v n c n thi t hi n nay, xu t phát t nh ng lý do sau:

M t là, i u t i t h p lý thu nh p c a ng i dân, m b o công b ng xã h i:

Qua thành t u t c sau h n hai m i n m i m i, thu nh p, i s ng c a i b ph n nhân dân t ng lên nhanh chóng, nhu c u SD , vì c xây d ng nhà phát tri n nhanh và i li n theo ó là kho ng cách giàu nghèo c ng ngày m t gia t ng. góp ph n th c hi n phân ph i l i m t ph n thu nh p c a các t ng l p dân c , b o m s t ng tr ng v ng ch c, n nh c a n n kinh t , c n thi t ph i xem xét, s a i, b sung chính sách thu hi n hành, trong ó có chính sách thu i v i B S, qua ó, th c hi n m c tiêu công b ng xã h i.

Hai là, phù h p v i thông l qu c t v chính sách thu b t ng s n:

Trong quá trình phát tri n KTXH, các quan h B S ang bi n ng khá ph c t p, a d ng không ch trong ph m vi qu c gia mà còn trong ph m vi qu c t . Hi n nay chính sách thu B S c a n c ta ch a rõ nét, ch a phù h p v i thông l qu c t , trong m t s tr ng h p còn có s l n l n gi a thu và l phí. vì v y, chính sách thu B S c n rõ ràng h n và phù h p v i thông l qu c t góp ph n c l c vào yêu c u qu n lý tài s n qu c gia, phù h p v i c ch th tr ng và h i nh p.

Ba là, nâng cao tính pháp lý và ng b c a c a chính sách thu b t ng s n trong h th ng thu c a Vi t Nam:

T th c tr ng chính sách thu B S hi n hành không còn phù h p v i th c t nh ã nêu, c n ph i hoàn thi n áp ng yêu c u, nhi m v phát tri n KTXH

c a t n c trong tình hình m i; ng th i nâng cao tính pháp lý c a các s c thu ch a thành Lu t nh Pháp l nh Thu nhà t, Ngh nh v L phí tr c b .

Ngày 29/11/2006, QH ã thông qua Lu t qu n lý thu , có hi u l c thi hành t ngày 01/07/2007 và bãi b các quy nh v qu n lý thu trong các Lu t, Pháp l nh v thu mà Lu t này có quy nh. Lu t t ai n m 2003 có quy nh nhà n c th c hi n quy n i u ti t các ngu n l i t t ai thông qua các chính sách tài chính v t ai, trong ó có vi c thu thu i v i vi c SD và i u ti t ph n giá tr t ng thêm t t mà không do u t c a ng i SD mang l i... Vì v y, c n ph i s a i l i nh ng n i dung quy nh v ph m vi, c n c tính thu , qu n lý thu trong các v n b n quy nh v thu hi n hành liên quan n B S cho phù h p.

3.1.2. M c tiêu c i cách chính sách thu b t ng s n

T nh ng nghiên c u v lý lu n và th c ti n chính sách thu B S c a các n c và Vi t Nam, vi c c i cách chính sách thu B S c n t c các m c tiêu sau:

M c tiêu 1, t ng c ng qu n lý nhà n c i v i b t ng s n, khuy n khích t ch c, cá nhân s d ng b t ng s n có hi u qu :

Chính sách thu B S ph i góp ph n t o hành lang pháp lý cho vi c th c hi n ch c n ng i u hành c a Nhà n c trong l nh v c B S, là công c có hi u l c ph c v yêu c u ki m kê, ki m soát, qu n lý hành chính i v i B S là t ai và nhà.

Vi c xác nh các s c thu i v i B S, i t ng áp d ng c a m i s c thu và các m c thu su t áp d ng có vai trò vô cùng quan tr ng i v i vi c thu hút các ngu n l c xã h i nh m khai thác, s d ng có hi u qu các lo i B S.

M c tiêu 2, th c hi n t ng thu cho ngân sách nhà n c i ôi v i m b o công b ng xã h i:

Chính sách thu B S trong quá trình c i cách ph i nâng cao ngh a v óng góp c a các ch s h u nh m t ng ngu n thu cho NSNN, ng th i t ng b c th c hi n công b ng xã h i v h ng th nh ng l i ích công c ng. Phát huy vai trò i u ti t c a thu i v i ng i s h u B S là i u c n làm. Nh ng ng i có nhi u

B S thì phải chú trọng lý tài n v i m c cao hơn so v i n g i có ít B S, n g th i ph i tính n nh n g tr n g h p m t n g i s h u nhi u B S v i m c ích u c , gây tác n g x u n th tr n g B S. C n tính n v i c ánh thu c vào B S hay thu nh p có c t chuy n nh n g, kinh doanh B S. Qua ó n g viên h p lý vào NSNN, s d n g m t ph n s thu t thu B S bù p nh n g th c hi n các ch n g trình h tr nhà cho nh n g n g i nghèo, góp ph n m b o công b n g xã h i.

M c tiêu 3, góp ph n khuy n khích th tr n g b t n g s n phát tri n lành m nh:

Thông qua chính sách thu B S, nhà n c ch n g nh h n g, i u t i t, ki m soát và bình n th tr n g B S, kh c ph c tình tr n g t phát, u c B S, m b o cho th tr n g này ho t n g m t cách công khai, minh b ch, h n ch và t i n t i xóa b th tr n g B S không chính th c, m b o tính công b n g trong v i c n m gi v à chuy n d ch B S.

M c tiêu 4, m b o tính n g b , kh thi trong c h th n g chính sách thu và tính th n g nh t, n g b các v n b n pháp lu t khác có liên quan:

C i cách chính sách thu B S òi h i ph i theo h n g n g i n, d hi u, d làm, d ki m tra, kh c ph c c tính ph c t p, chi phí t n kém, hi u qu th p ã x y ra i v i các lo i thu v à các kho n thu liên quan n B S nh hi n nay. H n n a, c i cách chính sách thu B S còn ph i t trong m i quan h h u c , nh t quán, n g b v i c h th n g chính sách thu nói riêng và h th n g chính sách pháp lu t nói chung, ch n g h n nh Chính sách thu hút u t , Chính sách phát tri n th tr n g B S, Chính sách nhà cho n g i có thu nh p th p, Pháp lu t v t ai, Pháp lu t v tài s n, Pháp lu t v kinh doanh B S.

M c tiêu 5, m b o phù h p v i thông l qu c t v chính sách thu :

H i nh p qu c t v kinh t là m t xu th t t y u, Vi t Nam ã h i nh p v i các n c trong khu v c và trên th gi i, òi h i ã ph i n l c r t nhi u trong công tác àm phán và cam k t v nhi u chính sách, trong ó có chính sách thu . V i c c n làm là ph i t i p c n v i các thông l qu c t v chính sách thu , nghiên c u

c i cách toàn di n chính sách thu nói chung và chính sách thu B S nói riêng, tỉ n nh i nh p qu c t v thu B S.

3.2. nh h ng c i cách chính sách thu b t ng s n

Chính sách thu B S hi n hành ã b c l nhi u b t c p nên vì c c i cách chính sách thu B S tr nên c p thi t h n bao gi h t. Tuy nhiên quá trình c i cách không th tỉ n hành nóng v i, n u ph i s a i toàn b chính sách thu hi n hành thì quy trình th c hi n s r t ph c t p và m t th i gian nên c n th c hi n theo l trình, ph i c n c vào m c tiêu c i cách ã ra và l u ý m t s v n sau:

Th nh t, c i cách chính sách thu B S c n t o c s h ng ng r ng rãi c a xã h i. Vì c c i cách ph i tránh gây xáo tr n do c i cách cùng lúc nhi u s c thu hi n hành nh ng ph i tỉ n hành nhanh, t n ít th i gian nghiên c u, so n th o c ng nh các công tác tuyên truy n, tri n khai th c hi n. Do v y, s a i chính sách thu B S mang tính k th a các quy nh s n có, b sung thêm nh ng quy nh m i tr nên phù h p.

Th hai, c i cách chính sách thu B S c n t p trung c i cách ngay nh ng s c thu ã quá l c h u, không còn phù h p v i s phát tri n kinh t xã h i. Chính sách thu B S g m hai lo i thu ch y u, ó là thu tài s n và thu thu nh p. Hi n nay thu thu nh p c a Vi t Nam g m hai s c thu v a c s a i là Thu thu nh p cá nhân (Lu t s s 04/2007/QH12 c QH thông qua ngày 21/11/2007) và Thu thu nh p doanh nghi p (Lu t s s 14/2008/QH12 c QH thông qua ngày 03/06/2008) v a c th c hi n t 01/01/2009, c n th i gian ánh giá hi u qu c a hai s c thu này. Theo k ho ch c i cách và hi n i hóa h th ng thu Vi t Nam n n m 2010 và ch ng trình xây d ng Lu t c a QH khóa 12, trong th i gian này Vi t Nam s xây d ng Lu t thu nhà, t. Th i i m lu n v n này ang tỉ n hành trùng h p v i th i gian D th o lu t thu nhà, t ang c tri n khai l y ý ki n c a m i t ng l p nhân dân. Nh v y c i cách chính sách thu B S hi n nay c n t p trung vào c i cách thu tài s n là thu nhà và thu t.

Th ba, c i cách chính sách thu B S ph i phù h p v i trình qu n lý v B S. Tình hình th c t c a t n c hi n nay cho th y, công tác qu n lý B S

trình cao, chất lượng công tác ngân sách tài chính, quản lý thu nhập cá nhân dân sống tốt hay xấu B S (vì vậy cần minh chứng qua việc triển khai thi hành Luật thu nhập cá nhân mới, hệ thống thanh toán không dùng tiền mặt bao quát hết thu nhập cá nhân dân,...).

Tóm lại, việc cải cách chính sách thu B S trong thời gian tới như sau:

Một là, cải cách thu nhập vào các ngành B S cần tiến hành 2 bước. Bước 1, kết hợp pháp luật thuế nhà, đất đai, thuế tiêu thụ giá trị gia tăng này lên thành Luật thuế nhà, đất đai. Cải cách quy định tính thuế và bổ sung quy định thuế nhà, đất đai việc cải cách trung tâm là thay đổi các tính thuế. Bước 2, hoàn thiện quy định về thuế nhà, đất đai, cải cách thuế SD NN thay thế thuế SD . Thuế trong thuế nhà, đất đai vào phạm vi chịu thuế của thuế SD và tách thuế nhà đất thành một số thuế riêng.

Hai là, cải cách các ngành thuế và chính sách thuế tài chính khác về B S, thể hiện song song với việc cải cách thu nhập vào các ngành B S, gồm: Cải cách thu nhập vào các ngành ký tài chính qua việc nâng cao tính pháp lý của chính sách L phí trực tiếp hiện hành, xây dựng Luật thuế ngành ký tài chính; Hoàn thiện thuế đánh vào thu nhập B S như thuế tiêu thụ nội địa B S; nghiên cứu xây dựng thuế thu nhập cá nhân, quà tặng có chịu thuế về B S; Cải cách các chính sách thuế tài chính khác về B S, sao cho trở thành nguồn thu bổ sung hợp lý và hỗ trợ cho các ngành B S, tránh gây gánh nặng quá nhiều cho nền kinh tế các loại thuế B S.

Mô hình cải cách thể hiện qua bảng 3.1

Bảng 3.1. Quá trình cải cách chính sách thu bất động sản

Loại thu	Cải cách bước 1	Cải cách bước 2
Thu dịch vụ dịch sản phẩm B S	Thu nhà, đất	Thu sản phẩm Thu nhà
Thu dịch vụ dịch ký B S	Thu ký B S (Trong thu ký tài sản)	
Thu dịch vụ thu nhập B S	Thu thu nhập tổng hợp chuyển nhượng B S (Trong thu thu nhập cá nhân, thu thu nhập doanh nghiệp)	
	Thu thuế và quà tặng B S (Trong thuế và quà tặng tài sản)	
Các khoản thu tài chính khác	Thu tín dụng; Thu tín cho thuê	

3.2.1. Cải cách thuế đất và thu nhà

3.2.1.1. Cải cách bước 1: Xây dựng Luật thuế nhà, đất thay thế Pháp lệnh thuế nhà, đất

Do chính sách thuế nhà, đất quá lạc hậu, lờ mờ nhiều bất cập như thi u quy định về thuế nhà, căn cứ tính thuế không hợp lý. Bên cạnh đó, tình trạng SD không hiệu quả, các B S gây thất thoát ngân sách, không mở rộng công bằng xã hội và làm cho thị trường B S hoạt động bất ổn, tác động xấu đến kinh tế. Ngoài ra, Việt Nam đang có chương trình miễn thuế SD NN năm 2010, thời gian kéo dài sau 2010 nên cần tích cực cải thiện thu SD NN. Do vậy, trọng tâm tiếp theo là cải thiện thuế nhà, đất trên cơ sở kế thừa Pháp lệnh thuế nhà, đất hiện hành, nghiên cứu bổ sung quy định về thuế nhà, đất căn cứ tính thuế và miễn giảm khác, nâng thành Luật thuế nhà, đất là phù hợp với điều kiện thực tiễn nay. Sau khi chính sách miễn thuế SD NN hết thời hạn, sẽ ban

hành Luật thu SD và Luật thu nhà thay thế Luật thu SD NN và Luật thu nhà, nhằm hoàn thiện chính sách thu B S. Nhằm nâng cao hiệu quả của Luật thu nhà, tiếp theo sau:

(1). **Đất nông nghiệp** : Là nhà , đất và sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (gồm đất của nhà cho thuê có thu tiền thuê⁽⁶⁾).

Đất không nông nghiệp : bao gồm B S phi sản xuất kinh doanh (dùng vào mục đích công cộng, phúc lợi xã hội, thể thao, tôn giáo); B S của các ngành công nghiệp quy định (sản xuất).

(2). **Đất nông nghiệp** : Người nộp thuế là các tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng nhà, quyền SD hợp pháp hoặc người có quyền sử dụng đất của các ngành công nghiệp quy định sử dụng nhà, quyền SD . Trường hợp tranh chấp B S thì người đăng ký là người nộp thuế , trường hợp góp vốn bằng B S hình thành pháp nhân mới thì pháp nhân mới là người nộp thuế .

Căn cứ quy định trường hợp nêu trong nôm có thay đổi sử dụng nhà, chi SD sao cho số thuế nộp trong nôm đúng quy định, bất kể ai nộp.

(3). **Căn cứ tính thuế** : Luật thu nhà, đất có những thay đổi căn bản về căn cứ tính thuế , cụ thể : Căn cứ tính thuế là giá tính thuế và thuế suất tính theo nôm (b quy định tính theo hàng mét và mét vuông tính bằng kilôgam thóc trên 1ha).

Trong đó:

- Giá tính thuế :

+ Giá tính thuế nhà xác định theo diện tích nhà cho thuê và giá của 1m² nhà phù hợp với giá thị trường. Diện tích nhà cho thuê là toàn bộ diện tích sàn

⁽⁶⁾ Có ý kiến nghị không đánh thuế tiền thuê đất của Nhà cho thuê vì nh v y là ảnh hưởng và tạo gánh nặng cho người sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, theo quy định của Luật tài 2003 thì có quyền SD (k c t , sản xuất kinh doanh) thì người SD ưu tiên trả tiền, trường hợp của Nhà cho thuê đất thì phải nộp tiền SD , trường hợp nhà chuyển nhượng thì người khác có quyền SD hợp pháp phải trả tiền nhà chuyển nhượng, trường hợp của Nhà cho thuê đất phải trả tiền thuê đất. Do đó, nếu chỉ thu thuế tiền thuê đất , thì của Nhà cho thuê đất mà không thu thuế tiền thuê đất của Nhà cho thuê đất không công bằng giữa các loại đất SD . Hơn nữa, trên thực tế thì phần lớn diện tích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp là đất đai có hộ gia đình, không sử dụng tín dụng xã hội. Như vậy, góp phần quản lý Nhà nước và tài, góp phần SD có hộ gia đình, góp phần nâng cao vị trí của không đưa vào khai thác sử dụng, mà bỏ công bằng giữa các loại đất, tác giả nghị thu thuế tiền thuê đất này.

xây dựng (kể cả diện tích công trình phụ, diện tích ban công kèm theo nếu có) của các căn nhà để phân phối chung cư. Đơn giá 1m² nhà để phân phối nhà mini - nhà c, hạng nhà⁽⁷⁾.

+ Giá tính thuế đất xác định theo diện tích đất tính thuế và giá của 1m² đất phù hợp với giá thị trường. Diện tích đất tính thuế là diện tích đất thực tế mà người SD có quyền sử dụng, không phân biệt đất thực tế có sử dụng hay không SD. Giá đất phân phối miễn thuế SD, ưu tiên thu nhập. Cần quy định rõ trường hợp nào có gì ý chừng như quy định SD, thì giá sẽ tính ra sao.

+ Đối với nhà nghỉ, (bao gồm cả trường hợp vừa là vừa là kinh doanh) cần áp dụng hệ số phân bổ cho các tầng. (Nếu xuất không thu thuế đối với tầng hầm; tầng 1 có hệ số cao nhất, tầng càng cao thì hệ số phân bổ càng thấp, sao cho tầng hầm bằng 1). Việc phân bổ này dựa vào mức tiêu thụ điện trên giá trị, mức công bố giá các tầng (nếu tầng cao sẽ chủ yếu thời gian nghỉ tầng thấp vì sử dụng các dịch vụ và tiện lợi trong sinh hoạt), và tránh ưu tiên cho ngân sách đối với tầng kinh doanh các tầng thấp góp phần tạo ưu tiên cho phát triển sản xuất kinh doanh (vì phần lớn diện tích tầng 1 của nhà chung cư, nhà nghỉ, nhà hộ sử dụng kinh doanh và tầng sử dụng để phi chủ các loại thuế khác liên quan hoạt động kinh doanh như thuế thu nhập). Ngoài ra, việc không đánh thuế đối với tầng hầm là nhằm miễn thuế khuyến khích việc SD đất trống, có hiệu quả.

+ Về tính toán thuế giá tính thuế: về lâu dài, giá tính thuế nhà để phân phối 5-10 năm nhằm giảm chi phí thuế và giảm thuế ngân sách, giá tính thuế đất phân phối 3-5 năm phần thuế vào đất tính thuế thị trường của đất.

- Thuế suất: Nên áp dụng biểu thuế lũy tiến từng phần, có từ 3-5 mức thuế

⁽⁷⁾ Theo tiêu chuẩn phân cấp nhà và công trình xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành (TCXD 13:2001, nhóm H) thì nhà để phân phối chia làm 4 cấp: cấp I là nhà có chiều cao và diện tích sàn trên 100 m²; cấp II là nhà có chiều cao và diện tích sàn trên 50 m²; cấp III là nhà có chiều cao và diện tích sàn trung bình và diện tích sàn trên 20 m²; và cấp IV là nhà có chiều cao và diện tích sàn dưới 20 m².

su t và m c thu su t nên th p nh m ng viên h p lý thu nh p c a ng i ch u thu , h n ch u c . N u thu su t cao có th gây gánh n ng thu , c n tr u t . L u ý h n m c di n tích nhà , h n m c di n tích t s d ng, m c ích SD hay s n xu t kinh doanh.

- M t s v n c n l u ý khi xây d ng c n c tính thu :

+ Tr ng h p ng i s h u nhà (ng i SD) có nhi u B S t i m t a ph ng, t i nhi u a ph ng khác nhau. Theo tác gi : B S t i a ph ng nào thì tính theo giá B S t i a ph ng ó (vì chính quy n a ph ng có th m quy n c th trong vi c quy nh giá B S t i a ph ng).

+ Tr ng h p t ã có nhà thì thu v a tính vào nhà, v a tính vào t có b trùng l p không. Theo tác gi , tr ng h p t có nhà , giá tính thu và thu su t tính theo hai ph ng án: M t là: tính riêng thu i v i nhà, thu i v i t; Hai là tính trên t ng giá tr nhà và t. Khi y ph i xây d ng bi u thu su t l y t i n riêng cho ph ng án 2. So sánh m c thu c a c hai ph ng án, quy nh ng i th c hi n y ngh a v kê khai tài s n s n p thu theo ph ng án có m c thu th p h n.

(4). Ng ký, khai, tính và n p thu :

Các quy nh v kê khai và n p thu ã c quy nh c th t i Lu t qu n lý thu , do ó, d th o Lu t thu nhà, t ch c n quy nh: “T ch c, cá nhân có quy n s h u nhà, quy n SD thu c i t ng ch u thu th c hi n ng ký, khai, tính và n p thu nhà, t theo quy nh c a pháp lu t v qu n lý thu ”.

K th a Pháp l nh thu nhà, t hi n hành, Lu t c n quy nh “K tính thu c tính theo n m và n p làm hai l n: m i l n n p 50%. L n u n p ch m nh t là ngày 30 tháng 4, l n th hai n p ch m nh t là ngày 30 tháng 10. Ng i n p thu có th n p m t l n cho toàn b s thu ph i n p”. Tuy nhiên v lâu dài, c n quy nh m t n m thu n p làm 4 l n, b t gánh n ng n p thu t p trung cho ng i n p.

Ng th i quy nh vi c ng ký, khai, tính và n p thu i v i tr ng h p có quy n s h u nhi u nhà , quy n s d ng nhi u th a t, c th nh sau:

– Ng i n p thu ng ký, khai, tính và n p thu t i a ph ng n i có quy n s h u nhà, quy n SD .

– Tr ng h p ng i n p thu có quy n s h u nhi u nhà t i m t hay nhi u a ph ng khác nhau thì ng i n p thu ph i l p t khai t ng h p v t t c các nhà có quy n s h u. Sau khi tr i s thu ã n p t i các a ph ng n i có quy n s h u nhà, ph n chênh l nh còn l i s c n p t i a ph ng n i ng i n p thu có ng ký h kh u th ng trú ho c n i t m trú.

– Tr ng h p ng i n p thu có quy n s d ng nhi u th a t t i m t hay nhi u a ph ng khác nhau thì ng i n p thu ph i l p t khai t ng h p v t t c các th a t có quy n s d ng và ng ký, khai, tính thu t i n i ng i n p thu có ng ký h kh u th ng trú ho c n i t m trú. Sau khi tr i s thu ã n p t i các a ph ng n i có quy n SD , ph n chênh l nh còn l i s c n p t i a ph ng n i ng i n p thu có ng ký h kh u th ng trú ho c n i t m trú.

(5). Mi n thu , gi m thu

N i dung này c n k th a chính sách mi n, gi m thu nhà, t hi n hành không gây xáo tr n, ph n ng c a các i t ng ang c h ng chính sách u ãi. Ngoài ra, ng b v i chính sách u ãi i v i ng i có công v i cách m ng (theo Pháp l nh u ãi ng i có công v i cách m ng ngày 29/6/2005), Lu t c n quy nh b sung m t s i t ng chính sách, có công v i cách m ng c h ng chính sách mi n, gi m thu mà ch a c quy nh trong chính sách thu nhà, t tr c ây th c hi n chính sách ãi ng c a Nhà n c i v i các i t ng này, nh : Ng i ho t ng cách m ng tr c ngày 01/01/1945; ng i ho t ng cách m ng t ngày 01/01/1945 n tr c T ng kh i ngh a 19/8/1945; th ng binh h ng 3/4, 4/4; b nh binh 2/3, 3/3; ng th i quy nh b sung chính sách mi n, gi m thu i v i i t ng u ãi u t , l nh v c xã h i hoá (thu c l nh v c giáo d c, d y ngh , y t , v n hoá, th thao, môi tr ng theo chính sách khuy n khích phát tri n các c s cung ng d ch v ngoài công l p) và l nh v c xã h i khác c n khuy n khích.

3.2.1.2. Các cách bố trí: Xây dựng Lu t thu s d ng t, Lu t thu nhà thay thế Lu t thu nhà, bố trí

V tên gọi, do chủ chủ sở hữu của Việt Nam, thu nhập của toàn dân⁽⁸⁾, còn tổ chức, cá nhân “có” thu nhập có quy định SD, do vậy thu nhập vào thu nhập là nhập vào giá trị quy định SD của nhập SD; nhà có nhu cầu hình thức, thu nhập vào nhà chính là nhập vào giá trị nhà của nhập SD của nhà. Do vậy sẽ có 2 sự thu nhập hai tên gọi là Thu SD và Thu nhà sẽ phù hợp với lý luận về sự Việt Nam.

Thu nhập và nhà (các vật kiến trúc gắn liền với đất) tuy cùng là BĐS nhưng có những đặc điểm và yêu cầu quản lý khác nhau. Về đặc điểm: thu nhập có giá trị sử dụng vĩnh viễn, còn nhà có giá trị sử dụng giảm dần theo thời gian; thu nhập có diện tích và vị trí cố định nên giá trị tăng dần và tăng dần trong trường hợp không thay đổi quy hoạch, còn nhà thì giá trị có thể thay đổi diện tích do nâng tầng hay tháo dỡ, có thể di chuyển (di chuyển nhà hoặc di chuyển tài sản gắn liền với nhà), sách vở,... dần dần biến mất về giá trị. Về yêu cầu quản lý: thu nhập với đất, khuyến khích người SD sao cho hiệu quả, tránh lãng phí tài nguyên đất đai do không sử dụng hoặc không sử dụng đúng mục đích; Trong khi đó với nhà, vấn đề này không cần xem là trọng tâm vì nhu cầu thu nhập có nhu cầu nhà thì phải chi trả cao là chi phí lý do góp phần mở rộng công bố xã hội.

Như vậy, tách thu SD và thu nhà thành hai sự thu nhập riêng sẽ phù hợp với lý luận về sự Việt Nam và đặc điểm của từng loại BĐS. Ngoài ra, sẽ mở rộng diện tích của BĐS hiện có về Lu t thu nhà, thu nhập do diện tích quản lý BĐS ngày càng phát triển và hiệu quả hơn. Những hình thức các cách hai sự thu nhập như sau:

a. Nội dung Lu t thu s d ng t

(1). Thu nhập chủ thu là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, đất nông thôn, đất đô thị, xây dựng công trình, kinh doanh và mục đích khác. Không phân biệt có SD hay không SD (quy định này

(8) Điều 17, 18 Hiến pháp 1992 quy định: thu nhập của toàn dân, nhà nước thống nhất quản lý đất đai; các tổ chức cá nhân có quy định SD lâu dài do nhà nước giao

giúp i t ng c giao t SD có m c ích, không b hoang t).

i v i t ch a c c p gi y ch ng nh n quy n SD nh ng th c t có s d ng thì v n ch u thu . Không thu thu i v i t s d ng vào m c ích qu c phòng an ninh, m c ích công c ng, phúc l i do c quan nhà n c s d ng và t ã có quy nh n p thu khác nh thu tài nguyên.

(2). C n c tính thu là di n tích t s d ng, giá t tính thu và thu su t. Trong ó:

– Di n tích t s d ng là toàn b di n tích mà t ch c, cá nhân c Nhà n c giao quy n s d ng ghi trong s a chính ho c gi y ch ng nh n ho c quy t nh giao t c a c quan nhà n c có th m quy n. Tuy nhiên c n quy nh rõ tr ng h p ch a c c p gi y ch ng nh n quy n SD nh ng th c t v n SD .

– Giá t tính thu là giá do UBND t nh, thành ph quy nh (trên c s khung giá t và h s do Nhà n c quy nh) phù h p v i giá tr s d ng và giá tr sinh l i c a t ng lo i t, có tham kh o giá th tr ng.

Vì c xác nh giá t có v trí vô cùng quan tr ng. Tuy nhiên, xác nh úng n giá t sát v i th tr ng c ng là m t công vi c khó kh n, ph c t p và c n ph i có ph ng pháp và s tính toán khoa h c nh m m b o cho giá t có c ch t thích ng. Trong i u ki n nh v y, khi mà các y u t c u thành giá t thay i (nh v trí, c s h t ng xung quanh...) thì giá t s thay i theo làm cho s thu ph i n p thay i. i u ó s t o cho thu luôn th c hi n c tr ng thái “cân b ng ng” khi có s bi n i c a th tr ng.

– Thu su t theo bi u thu l y ti n, có phân bi t m c ích s d ng gi a t nông nghi p v i t phi nông nghi p. Xây d ng m c thu cao i v i t , c bi t là ô th l n s t o ra vì c t i t ki m trong SD , ng th i vì c xác l p m c thu su t th p h n các khu v c kinh t ch a phát tri n s t o nên s h p d n i v i các nhà u t , góp ph n phân b h p lý SXKD và lao ng.

C n l u ý: C n c tính thu SD m i ph i m b o tính khoa h c và phù h p v i n n kinh t th tr ng phát tri n. Vì th , vì c xem xét l i lý lu n v a tô và v n d ng m t cách sáng t o trong i u ki n Vi t Nam là m t v n c n thi t.

n c.

(3). Mi n, gi m thu : Thu nhà có th c gi m ho c mi n i v i nhà m i xây d ng trong vòng 2 n m u; nhà h h ng n ng mà chi phí s a ch a l n chi m trên 50% giá tính thu nhà; nhà s d ng vào l i ích công c ng (nhà tr , nhà m u giáo, tr m xá, b nh vi n, nhà tr ng, nhà b o tàng, ình, chùa, nhà th , nhà mà ch s h u không thu ti n ho c ti n thuê ch bù p chi phí b o d ng, s a ch a; nhà tình ngh a, nhà b thiên tai, ch h a; nhà c a các i t ng chính sách thu c di n mi n thu ;...

L u ý ch mi n thu nhà cho m t nhà duy nh t, do chính ng i c h ng chính sách xã h i ng tên và th ng trú t i ó, v i di n tích xây c t c mi n thu h p lý (có th xem xét mi n t i a không quá $100m^2 - 150m^2$ xây c t, k c t ng l u). Quy nh này nh m tránh tiêu c c và m b o công b ng.

3.2.2. C i cách các s c thu và các kho n thu tài chính khác liên quan n b t ng s n

a. Xây d ng Lu t thu ng ký tài s n thay th quy nh c a Chính ph v L phí tr c b

T nh ng h n ch v chính sách L phí tr c b hi n hành nh tên g i không úng v i b n ch t c a kho n thu (kho n thu có tính ch t thu ch không n thu n là l phí), tính pháp lý ch a cao nên c n k th a, s a i, b sung chính sách này, nâng thành Lu t thu ng ký tài s n. nh h ng nh ng n i dung c b n c a Lu t thu ng ký tài s n nh sau:

– Thu ng ký tài s n ch ánh m t l n vào th i i m làm th t c ng ký quy n s h u, quy n s d ng khi mua m i ho c chuy n nh ng m t s tài s n thu c di n Nhà n c có th qu n lý, trong ó có B S.

– T ch c, cá nhân khi mua s m, xây d ng m i; khi chuy n nh ng các tài s n thu c danh m c Nhà n c qu n lý mu n xác l p quy n s d ng h p pháp i v i t và quy n s h u h p pháp i v i nhà và các tài s n khác là i t ng n p thu .

– Tài s n không thu c di n ch u thu ho c c mi n n p thu : theo

hàng ghi nợ như là phí trừ đi hiện nay.

– **Các tính thuế** : là giá trị tính thuế tài sản ghi tại các chứng từ pháp lý (trên mức giá trị chịu thuế quy định) và thuế suất thuế thu nhập cá nhân. Giá trị tính thuế tài sản ghi tại các chứng từ pháp lý là giá trị trừ đi các chi phí phát sinh ngoài thuế. Thuế suất có thể quy định theo mức thu nhập tùy theo thuế suất phần trăm (%) trên giá trị tính thuế tùy thuộc vào tính chất tài sản chuyển nhượng quyền sử dụng theo hình thức: công nhân viên chức và các tài sản thuộc sở hữu của doanh nghiệp, công ty; công nhân viên chức và các tài sản có giá trị lớn thuộc quyền sở hữu hàng năm trong quá trình sản xuất; công nhân viên chức và các tài sản có tài sản chuyển nhượng quyền sử dụng.

b. Xây dựng các thuế thu nhập cá nhân, quà tặng

Hiện tại thuế thu nhập cá nhân có quy định về thuế đánh vào thu nhập cá nhân do thuế quà tặng về tài sản và mức thuế suất thuế thu nhập cá nhân là 10%. Đây là quy định mới áp dụng từ năm 2009. Tuy nhiên về lâu dài, cần nghiên cứu hoạt động thuế quà tặng ban hành mức thuế riêng, bao quát các tình huống thuế quà tặng, thuế quà tặng và áp dụng thuế suất lũy tiến. Những quy định nội dung các bậc thuế quà tặng, quà tặng như sau: Thuế quà tặng, biếu tặng các thuế suất khi phát sinh hành vi tặng quà tài sản (cần lưu ý trừ thuế quà tặng, thuế quà tặng như tiền lương trong thời gian nghỉ). Riêng về B/S, thuế tính trên giá trị căn nhà, đất đai khi chuyển nhượng, tặng và thuế suất. Trước mắt do chưa quen với loại thuế này thì áp dụng mức thuế suất thấp hơn việc chuyển nhượng B/S, nhưng về lâu dài mức thuế suất có thể cao hơn và cần áp dụng thuế suất lũy tiến theo phân nhóm theo bố cục chính sách phân phối thu nhập, bố cục công bằng xã hội.

c. Hoàn thiện quy định về thuế thu nhập cá nhân và thuế chuyển nhượng bất động sản

Thuế thu nhập cá nhân và thuế chuyển nhượng B/S hiện nay gồm thuế thu nhập cá nhân và thuế thu nhập doanh nghiệp. Hai Luật thuế này vẫn chưa đầy đủ, bổ sung và có hiệu lực thi hành từ 01/01/2009, thời gian còn ngắn đánh giá

tác động của hai loại thu này nên việc ưu tiên thu nhập, ưu tiên thứ tự trong B S. Tuy nhiên vẫn cần tìm kiếm các khoản hoàn thiện quy định như sau:

– Khoản 2, điều 4 Luật thu thu nhập cá nhân: “Thu nhập từ chuyển nhượng nhà, quyền SD và tài sản gắn liền với bất động sản cá nhân trong trường hợp cá nhân có mặt nhà, tự duy nhất”. Theo quy định này, cách hiểu là khi ai đó có bán BĐS duy nhất thì sẽ miễn thuế. Tuy nhiên, vẫn xác định BĐS duy nhất dựa trên quy định chi tiết: Luật và các văn bản hướng dẫn chi tiết quy định các tiêu chí để ưu tiên các trường hợp chuyển nhượng (mình tự hay to, là ngôi nhà bình thường hay biệt thự...), nếu chủ sở hữu có 01 mảnh đất hoặc 01 nhà biệt thự thì khi bán sẽ không phải nộp thuế, nếu này sẽ làm giảm tính công bằng của thuế. Do đó cần quy định rõ diện tích đất, loại nhà miễn thuế.

– Luật thu thu nhập cá nhân cũng không quy định số lần miễn thuế cho, tặng nhà, đất. Vì vậy người sở hữu nhiều căn nhà có thể làm thất thu thuế cho, tặng người thân rồi bán căn nhà còn lại theo định nghĩa duy nhất. Sau đó lại tiếp tục làm thất thu thuế cho, tặng lại lần lượt các căn nhà còn lại bán theo hình thức như trên trên thực tế. Đây cũng là kẽ hở cần phải quy định hoàn thiện.

d. Hoàn thiện chính sách thu tài chính khác về bất động sản

Chính sách thu tài chính khác gồm nhiều ngành khoản thu khi các nhà nước công nhận quyền sử dụng (sở hữu) tài sản (tiền SD, tiền thuê đất) và các khoản thu mang tính chất dịch vụ, hoàn tất thủ tục hành chính (phí thẩm định cấp quyền SD, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng công trình xây dựng,...). Việc hoàn thiện cần tập trung vào mặt sau:

– Về việc khoản thu tiền SD: Khoản thu này chỉ mới tăng lên trong đợt thu thuế BĐS nhưng sẽ có xu hướng giảm dần vì khi quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa hoàn thành, nhu cầu SD xây dựng sẽ giảm. Cần tính toán thu SD có thể bù đắp và thay thế khoản thu này trong tương lai.

– Về việc khoản thu tiền thuê đất: Khoản thu này có sự thu tăng liên tục, tuy nhiên khi các khoản thu BĐS sẽ chỉ mới tăng một chút, cần nghiên cứu

giảm dần từ trung thu này trong các cuộc thu thuế. Bên cạnh khuyến khích đầu tư, sản xuất kinh doanh, ngành thuế cần mở rộng diện tích hành chính sách miễn, giảm tiền thuế.

– Về việc các khoản thu khác: Rà soát tất cả các khoản thu, miễn giảm loại bỏ những khoản phí, lệ phí không cần thiết nhằm giảm bớt thuế hành chính cho người dân.

3.3. Các giải pháp trọng tâm để thực hiện các cách chính sách thuế tốt nhất

Giải pháp 1, xây dựng cơ chế giá tốt để ưu tiên phù hợp với bình đẳng kinh tế - xã hội:

Giá trị tính thuế là vấn đề trung tâm trong việc nghiên cứu, xây dựng Thuế nhà, đất và Thuế SD của ta. Giá trị phản ánh sự biến động khách quan của các quy luật thị trường: quy luật cung cầu, quy luật cạnh tranh,...Giá trị phi thị trường của các quan hệ chuyển nhượng, trao đổi, mua bán phát sinh trên thị trường và khi năng sinh lợi cao, không thể bằng chý theo các cơ sở thống kê bình quân. Giá trị tính thuế cần căn cứ theo khi năng sinh lợi và giá trị sử dụng khác nhau của đất theo từng khu vực, hạng đất, vị trí đất. Việc xác định giá trị phù hợp, cần nghiên cứu xây dựng cơ chế tính giá trị có sử dụng hệ số ưu tiên và dựa trên sự biến động các yếu tố: lợi thế SD giữa các khu vực (trong cùng loại ô nhiễm, nông nghiệp, trung du, miền núi); mức ích sử dụng khác nhau (xây dựng nhà ở, sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, xây dựng các khu công nghiệp, thương mại, dịch vụ,...).

Giải pháp 2, kiểm soát chặt chẽ việc đăng ký bất động sản và các giao dịch bất động sản:

Một trong những vấn đề không kiểm soát được hiện nay là rất khó xác định số lượng thực tế BĐS của người dân. Về việc ngành thuế kê khai chỉ có một BĐS thì khi chuyển nhượng, hệ số không phải chịu thuế nhập chuyển nhượng.

Về việc ngành thuế có nhiều BĐS thì nhiều người khác nhau, nhưng không trung thực trong kê khai, nhà nước sẽ bắt thu thuế về việc BĐS. Bên cạnh đó, các giao dịch

v B S th tr ng phi chính th c di n ra khá ph bi n. Vi c mua bán trao tay, xác nh n s sài c a chính quy n c p xã,...d n n nhi u hi n t ng mua bán B S x y ra tranh ch p, khi u ki n kéo dài nh ng c quan nhà n c thi u c n c x lý. Ngoài ra, vi c chuy n m c ích SD di n ra khá ph bi n trong quá trình công nghi p hóa – hi n i hóa t n c. Nh v y, c n thi t ph i ki m soát c vi c ng ký B S, vi c chuy n m c ích SD và các giao d ch chuy n nh ng B S, b ng nh ng vi c làm c th sau:

– S a i, b sung các quy nh pháp lu t v B S, t o s ng b , phù h p v i chính sách thu B S. Nghiên c u ban hành Lu t ng ký B S nh m ki m soát c m t ng i có nhi u nhà, nhi u t tính thu .

– Hoàn thành công tác c p gi y ch ng nh n quy n SD , nh m a t ã có ch s d ng vào di n ch u thu , t ó t ng thu cho NSNN. Quy nh rõ và khuy n khích các i t ng ch a c c p quy n s h u nhà, nên ng ký s h u c nhà n c b o h quy n s h u h p pháp, làm c s ch c ch n cho vi c thu thu nhà góp ph n t ng thu cho NSNN.

– Th ng kê B S c a ng i s d ng (s h u). Xây d ng c s d li u B S qu c gia, qu n lý c ng i có nhi u B S t i nhi u a ph ng khác nhau. C s d li u này ph i m b o thông tin k p th i gi a các c quan h u quan t Trung ng t i a ph ng trong vi c qu n lý B S.

Gi i pháp 3, y m nh công tác tuyên truy n, ph bi n vi c c i cách chính sách thu b t ng s n:

Chính sách thu B S g m các lo i thu tài s n và thu thu nh p, khi c tri n khai s có tác ng r t l n n ý th c ch p hành ngh a v thu c a ng i dân (thu tài s n ánh tr c ti p vào B S thi t y u trong cu c s ng h ng ngày, ai c ng c n có nhà ; thu thu nh p s tr c ti p l y i m t ph n thu nh p c a i t ng chuy n nh ng). M t khác, khi c i cách m t h th ng thu m i, s có r t nhi u quan i m, ý ki n bàn lu n, trong khi các s c thu B S r t nh y c m, d gây s nhìn nh n sai l ch t phía ng i dân, n u không c tuyên truy n, gi i thích h p lý. Trong th i gian d ki n ban hành các s c thu B S c c i cách, chúng ta c n

thực hiện tốt qui pháp này bằng việc tăng cường các cuộc thi, diễn đàn và chính sách thu hút, đa dạng hóa các hình thức tuyên truyền như tổ chức thi, tìm hiểu, phát triển, quảng cáo trên các phương tiện, tổ chức chào hỏi, giới thiệu miễn phí cho các cơ quan tổ chức có nhu cầu... Việc có tiêu làm cho mọi tổ chức, cá nhân trong xã hội hiểu rõ nội dung, bản chất và tầm quan trọng của chính sách thu hút, trên cơ sở đó tạo nên tình cao về chính sách thu hút, sẵn sàng tự nguyện tham gia và vận động mọi người cùng thực hiện nghĩa vụ thu hút về Nhà nước.

Qui pháp 4, hiện đại hóa công tác quản lý thu hút và nâng cao kỹ thuật, nghiệp vụ, tổ chức nghiệp vụ cán bộ thu hút:

Hiện đại hóa toàn diện công tác quản lý thu hút về phương pháp quản lý, tổ chức hành chính, bộ máy tổ chức, nâng cán bộ, áp dụng rộng rãi công nghệ thông tin nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, kiểm soát chặt chẽ các chi tiêu ngân sách, các tổ chức cá nhân nộp thu, giảm thiểu thất thu, thu đúng kịp thời là mục tiêu chung của việc cải cách thu hút. Về việc chính sách thu hút B S, giảm nhẹ gánh nặng chi phí cho người nộp thu trong việc quản lý nên việc nâng cao công tác quản lý có thể triển khai chính sách thu hút mới cách toàn diện và nhanh là qui pháp cần phải làm ngay và làm liên tục. Luật quản lý thu hút và các ban hành kèm theo năm 2006 đã phân loại tổ chức pháp lý cho việc quản lý thu hút. Vẫn còn lại là cần xây dựng phương pháp quản lý thu hút hiện đại, phù hợp với chính sách thu hút B S, tinh thần hóa công tác quản lý bằng việc xây dựng hệ thống thông tin cơ sở dữ liệu về tổ chức, cá nhân nộp thu, niêm phong trong toàn ngành thu hút và việc mở các quan chức ngành khác, tổ chức hoàn thiện bộ máy quản lý thu hút B S từ tất cả các cơ quan thu hút. Nâng công việc trên cơ sở triển khai, ứng dụng thì yêu cầu thiết yếu và quản lý không thể thiếu đó là nâng cán bộ quản lý thu hút. Cần có chương trình chào hỏi kỹ thuật và nghiệp vụ cho cán bộ thu hút về tinh thần, quản lý B S, quản lý thủ tục B S, chính sách thu hút B S cùng với việc nâng cao tổ chức nghiệp vụ cán bộ thu hút. Tóm lại có thể đáp ứng yêu cầu quản lý việc mở hàng loạt tổ chức thu hút B S có phạm vi rộng rãi và tính toán chặt chẽ.

K t l u n c h n g 3

N i d u n g c h n g n à y c p n m c t i e u c i c á c h c h í n h s á c h t h u B S, i c h i u v i t ì n h h ì n h t h c t V i t N a m, t ó r a n h h n g c i c á c h c h í n h s á c h t h u B S t r o n g t h i g i a n t i, ó l à: V i c c i c á c h c h i a t h à n h h a i b c c h í n h. B c 1 s k t h a p h á p l u t v t h u n à, t h i n h à n h s a i n h n g q u y n h k h o n g p h ù h p v t h u t, b s u n g q u y n h m i v t h u n à. B c 2 s t á c h t h u n à, t t h à n h 2 s c t h u r i e n g n h m t h u n t i n t r o n g c o n g t á c q u n l ý t h u i v i t n g l o i B S. B ê n c n h v i c c i c á c h v t h u n à, t h u t, c n t i n h à n h c i c á c h t h u t r c b ; x â y d n g m i s c t h u t h a k , q u à t n g; h o à n t h i n t h u t h u n h p t c h u y n n h n g B S; c i c á c h c h í n h s á c h t h u t à i c h í n h k h á c i v i B S. t h c h i n n h n g n h h n g t r ê n, l u n v n x u t c á c g i i p h á p t h c h i n l à: x â y d n g c c h t í n h g i á t c ó t h i u c h n h k p t h i, k i m s o á t v i c n g k ý v à g i a o d c h B S, y m n h c o n g t á c t u y ê n t r u y n c i c á c h c h í n h s á c h t h u v à h i n i h ó a c o n g t á c q u n l ý t h u , n â n g c a o k i n t h c, n g h i p v , o c c a c á n b t h u .

K T L U N

Lưu ý nghiên cứu về việc cách chính sách thu B S của Việt Nam hiện nay. Do nội dung chính sách thu B S rất rộng, tác giả chỉ nghiên cứu chủ yếu về mặt số vốn và mang tính chất trong các số thu B S hiện hành: tính chu thu, tính thu, chính sách miễn giảm. Tìm ra những hạn chế yếu, trên cơ sở đó xuất hiện hình và giải pháp hoàn thiện. Các kết quả nghiên cứu tóm tắt là:

Thứ nhất, hình thức thu vốn của B S, phương pháp B S và thu B S, cùng với việc khảo sát chính sách thu B S của các quốc gia, từ đó rút ra những bài học kinh nghiệm cho Việt Nam trong quá trình cách chính sách thu B S.

Thứ hai, phân tích thực trạng chính sách thu B S cho thấy chính sách hiện hành đã quá lạc hậu, nhiều bất hợp lý, không phát huy tốt các vai trò tác dụng thu cho ngân sách nhà nước, hiệu quả thu B S và mức độ công bằng xã hội.

Thứ ba, xác định mục tiêu cách chính sách thu B S cần phát huy các vai trò của thu B S, nội dung chính sách và phù hợp với thông lệ quốc tế, từ đó đưa ra những hình và các giải pháp thực hiện những hình và cách chính sách thu B S.

Về các kết quả nghiên cứu trên đây, lưu ý rằng đã đóng góp những ý kiến nhằm tìm kiếm mục tiêu: cách chính sách thu B S Việt Nam trong thời gian tới.

Quá trình nghiên cứu bài học hiện tại, nguồn tài liệu nên tránh khi thiếu sót. Tác giả rất mong nhận được những đóng góp của các nhà khoa học, quý Thầy Cô và bạn bè quan tâm đến việc cách chính sách thu B S.

TÀI LI U THAM KH O

1. PGS.TS. S ình Thành – TS. Bùi Th Mai Hoài (2006), *Lý thuy t Tài chính công*, Nhà xu t b n ì h c qu c gia TP.H Chí Minh, TP. H Chí Minh
2. Jonathan Gruber (2005), *Public Finance and Public Policy*, Worth Publishers
3. Harvey S.Rosen, *Public Finance*, B n d ch Ti ng Vi t c a Khoa Tài chính nhà n c – ì h c Kinh t (2004)
4. PGS.TS. c Minh – TS. Nguy n Vi t C ãng (2005), *Giáo trình lý thuy t thu*, Nhà xu t b n Tài chính, Hà N i
5. PGS.TS. Nguy n Th Liên – PGS.TS. Nguy n V n Hi u (2008), *Giáo trình nghi p v Thu*, Nhà xu t b n Tài chính, Hà N i
6. B Tài chính (2005), *K ho ch th c hi n chi n l c c i cách h th ng thu n n m 2010*, Hà N i
7. ETV2 – B Tài chính (2008), *Cách ánh thu tài s n Vi t Nam*, Tài li u H i th o ngày 22,23/8/2008 t i H i Phòng
8. ETV2 – B Tài chính (2009), *C i cách thu c a Vi t Nam*, Tài li u H i th o ngày 26,27/2/2009 t i TP. H Chí Minh
9. PGS.TS. Phan Th Cúc – PGS.TS. Nguy n V n Xa (2009), *u t kinh doanh b t ãng s n*, Nhà xu t b n ì h c qu c gia TP. H Chí Minh
10. B Tài chính (2006), *H th ng v n b n m i nh t v qu n lý, kinh doanh và tài chính ì v i b t ãng s n*, Nhà xu t b n Tài chính, Hà N i
11. T ãng c c thu (2006), *C m nang pháp lu t v thu nhà t*, Nhà xu t b n Tài chính, Hà N i
12. TS. Quách c Pháp (2002), *Nghiên c u thu tài s n áp d ãng t i Vi t Nam trong nh ãng n m t i*, tài nghiên c u khoa h c c p b
13. PGS.TS. Nguy n V n Hi u – TS. Lê Xuân Tr ãng (2008), *H th ng thu m t s n c Asean và Trung Qu c*, Nhà xu t b n Tài chính, Hà N i
14. TS. àm V n Hu (2006), *Thu t ai – công c qu n lý và ì u ti t th tr ãng B S*, Nhà xu t b n ì h c kinh t qu c dân, Hà N i

15. Vi t Tu n, “Xây d ng d th o Lu t thu tài s n Vi t Nam: Nh ng xu t t th c t”, T p chí Thu Nhà n c (s 33/2008), trang 8-9
16. Hu nh Huy Qu , “Góp ý hoàn thi n D lu t thu tài s n”, T p chí Thu nhà n c (các s 38,39,40/2008)
17. TS. ình V n Ân – TS. Tr n Kim Chung, “Phát tri n th tr ng b t ng s n: Ph i ph i h p ng b các chính sách”, T p chí Tài chính s (03/2008), trang 41-44
18. TS. V ình Ánh, “Chính sách thu , phí, l phí i v i th tr ng b t ng s n: v a qu n lý hi u qu , v a thúc y th tr ng phát tri n?”, T p chí Tài chính s (02/2008), trang 26-30
19. TS. Tr n Kim Chung, “Th tr ng b t ng s n: T ng tr ng cùng h i nh p”, T p chí Tài chính (s 01/2008), trang 36-39
20. Nguy n Th M Linh, “S d ng công c thu i u ti t th tr ng b t ng s n”, T p chí Tài chính (s 05/2008), trang 41-43
21. TS. Nguy n Minh Phong, “Tri n v ng th tr ng b t ng s n n m 2008 Vi t Nam”, T p chí Nghiên c u tài chính k toán (s 02/2008), trang 55-57
22. TS. Hoàng Th Giang, “Xây d ng lu t thu tài s n hay pháp lu t thu tài s n Vi t Nam hi n nay?”, T p chí Nghiên c u tài chính k toán (s 10/2008), trang 66-67
23. ThS. Ngô V n Kh ng, “Góp ý xây d ng lu t thu tài s n Vi t Nam”, T p chí Nghiên c u tài chính k toán (s 01/2009), trang 53-56
24. Ch ng trình gi ng d y kinh t Fulbright niên khóa 2007-2008, “C i cách thu tài s n các n c ang phát tri n”
25. Website B Tài chính Vi t Nam: <http://www.mof.gov.vn>:
 - S li u công khai d toán, quy t toán NSNN hàng n m
 - “H i th o cách ánh thu tài s n Vi t Nam” (25/08/2008)
 - “ ánh thu tài s n bình n th tr ng b t ng s n” (02/11/2007)
 - “Thu tài s n ang i sau cu c s ng” (17/09/2007)

- “Thu tài sản-Kinh nghiệm quốc tế và khuyến nghị áp dụng tại Việt Nam” (09/04/2007)
- “Đánh giá Luật thuế nhà, đất” (16/04/2009)
- “Đánh giá Luật thuế nhà, đất: Hướng tới rõ ràng, công bằng và minh bạch” (20/05/2009)

26. Tạp chí thuế Việt Nam - Website Tổng cục thuế : <http://www.gdt.gov.vn>:

- “Phân tích pháp xác định giá tính thuế bất động sản” (03/10/2008)
- “Thu nhà và thuế đất: Cần cải cách toàn diện” (07/08/2006)
- “Chính sách thuế trong quản lý Nhà nước và thị trường” (13/04/2006)
- “Tác động của thuế đất tới thị trường bất động sản” (13/04/2006)
- “Thu tài sản và khuyến nghị áp dụng tại Việt Nam” (10/04/2006)
- “Ảnh hưởng chính sách tài chính liên quan đến đất đai” (31/05/2004)
- “Thu Tài Sản Việt Nam nên xây dựng theo hướng nào?” (31/05/2004)

27. Website Tài chính Việt Nam: <http://www.taichinhvietnam.com>, “Ánh thuế bất động sản như thế nào?” (10/03/2008)

28. Website Chương trình hỗ trợ kỹ thuật châu Âu cho Việt Nam: <http://www.etv2.vn>, “Thu tài sản – Các phương thức quốc tế hiện tại và khuyến nghị hiện tại Việt Nam” (29/05/2007)

PH L C

- PH L C 01: S THUT B T NG S N TH I K 2002-2009
 - + Bi u 1: S thu t b t ng s n qua các n m
 - + Bi u 2: T tr ng c a t ng kho n thu t b t ng s n so v i t ng thu t b t ng s n và so v i t ng thu ngân sách nhà n c
 - + Bi u 3: S thu và t tr ng các kho n thu t b t ng s n tính bình quân th i k 2002-2009
- PH L C 02: T TR NG S THU T B T NG S N SO V I T NG THU NGÂN SÁCH A PH NG T I M T S T NH, THÀNH PH N M 2006

PH L C 01: S THUT B T NGS NTH IK 2002-2009

Bi u 1: S thu t b t ng s n qua các n m

n v tính: 1.000.000.000

STT	Ch tiêu	QT 2002	QT 2003		QT 2004		QT 2005		QT 2006		UTH 2007		UTH 2008		DT 2009	
			S tuy t i	So v i n m tr c	S tuy t i	So v i n m tr c	S tuy t i	So v i n m tr c	S tuy t i	So v i n m tr c	S tuy t i	So v i n m tr c	S tuy t i	So v i n m tr c	S tuy t i	So v i n m tr c
1	Thu SD NN	772	151	19,6%	130	86,1%	132	101,5%	111	84,1%	97	87,4%	76	78,4%	42	55,3%
2	L phí tr c b	1.332	1.817	136,4%	2.607	143,5%	2.797	107,3%	3.363	120,2%	4.493	133,6%	6.415	142,8%	7.251	113,0%
3	Thu nhà, t	336	359	106,8%	438	122,0%	515	117,6%	594	115,3%	644	108,4%	814	126,4%	952	117,0%
4	Thu CQSD	327	408	124,8%	640	156,9%	984	153,8%	1.251	127,1%	1.739	139,0%	2.820	162,2%	-	-
5	Thu t n thuê t	459	513	111,8%	846	164,9%	799	94,4%	1.281	160,3%	1.600	124,9%	2.311	144,4%	1.877	81,2%
6	Thu t n s d ng t	3.244	8.149	251,2%	14.202	174,3%	14.176	99,8%	15.416	108,7%	16.000	103,8%	22.000	137,5%	21.000	95,5%
7	Thu bán nhà thu c s h u NN	1.120	1.116	99,6%	1.338	119,9%	1.283	95,9%	1.993	155,3%	1.741	87,4%	1.079	62,0%	710	65,8%
8	T ng thu t b t ng s n	7.590	12.513	164,9%	20.201	161,4%	20.686	102,4%	24.009	116,1%	26.314	109,6%	35.515	135,0%	31.832	89,6%
9	T ng thu NSNN	123.860	177.409	143,2%	224.776	126,7%	283.847	126,3%	350.842	123,6%	311.840	88,9%	408.080	130,9%	404.000	99,0%

Ng u n: B tài chính (Các quy t nh công khai quy t toán, d toán NSNN h ng n m)

**Biểu 2: T tr ng c a t ng kho n thu t b t ng s n
so v i t ng thu t b t ng s n và so v i t ng thu ngân sách nhà n c**

n v tính: 1.000.000.000

STT	Ch tiêu	QT 2002	QT 2003			QT 2004			QT 2005			QT 2006			UTH 2007			UTH 2008			DT 2009		
			S tuy t i	So v i t ng thu t B S	So v i t ng thu NSNN	S tuy t i	So v i t ng thu t B S	So v i t ng thu NSNN	S tuy t i	So v i t ng thu t B S	So v i t ng thu NSNN	S tuy t i	So v i t ng thu t B S	So v i t ng thu NSNN	S tuy t i	So v i t ng thu t B S	So v i t ng thu NSNN	S tuy t i	So v i t ng thu t B S	So v i t ng thu NSNN	S tuy t i	So v i t ng thu t B S	So v i t ng thu NSNN
1	Thu SD NN	772	151	1,21%	0,09%	130	0,64%	0,06%	132	0,64%	0,05%	111	0,46%	0,03%	97	0,37%	0,03%	76	0,21%	0,02%	42	0,13%	0,01%
2	L phí tr c b	1.332	1.817	14,52%	1,02%	2.607	12,91%	1,16%	2.797	13,52%	0,99%	3.363	14,01%	0,96%	4.493	17,07%	1,44%	6.415	18,06%	1,57%	7.251	22,78%	1,79%
3	Thu nhà, t	336	359	2,87%	0,20%	438	2,17%	0,19%	515	2,49%	0,18%	594	2,47%	0,17%	644	2,45%	0,21%	814	2,29%	0,20%	952	2,99%	0,24%
4	Thu CQSD	327	408	3,26%	0,23%	640	3,17%	0,28%	984	4,76%	0,35%	1.251	5,21%	0,36%	1.739	6,61%	0,56%	2.820	7,94%	0,69%	-	-	-
5	Thu ti n thuế t	459	513	4,10%	0,29%	846	4,19%	0,38%	799	3,86%	0,28%	1.281	5,34%	0,37%	1.600	6,08%	0,51%	2.311	6,51%	0,57%	1.877	5,90%	0,46%
6	Thu ti n s d ng t	3.244	8.149	65,12%	4,59%	14.202	70,30%	6,32%	14.176	68,53%	4,99%	15.416	64,21%	4,39%	16.000	60,80%	5,13%	22.000	61,95%	5,39%	21.000	65,97%	5,20%
7	Thu bán nhà thu c s h u NN	1.120	1.116	8,92%	0,63%	1.338	6,62%	0,60%	1.283	6,20%	0,45%	1.993	8,30%	0,57%	1.741	6,62%	0,56%	1.079	3,04%	0,26%	710	2,23%	0,18%
8	T ng thu t b t ng s n	7.590	12.513	-	7,1%	20.201	-	9,0%	20.686	-	7,3%	24.009	-	6,8%	26.314	-	8,4%	35.515	-	8,7%	31.832	-	7,9%
9	T ng thu NSNN	123.860	177.409	-	-	224.776	-	-	283.847	-	-	350.842	-	-	311.840	-	-	408.080	-	-	404.000	-	-

Ng u n: B tài chính (Các quy t nh công khai quy t toán, d toán NSNN h ng n m)

Biểu 3: Số thu và chi trả các khoản thu chi bổ sung tính bình quân theo năm 2002-2009

Đơn vị tính: 1.000.000.000

STT	Chỉ tiêu	QT 2002	QT 2003	QT 2004	QT 2005	QT 2006	UTH 2007	UTH 2008	DT 2009	Tổng thu 8 năm	Bình quân 1 năm	Số vị trí thu chi bổ sung	Số vị trí thu NSNN
1	Thu SD NN	772	151	130	132	111	97	76	42	1.511	189	0,85%	0,07%
2	L phí trích b	1.332	1.817	2.607	2.797	3.363	4.493	6.415	7.251	30.075	3.759	16,83%	1,32%
3	Thu nhà, đất	336	359	438	515	594	644	814	952	4.652	582	2,60%	0,20%
4	Thu CQSD	327	408	640	984	1.251	1.739	2.820		8.169	1.021	4,57%	0,36%
5	Thu tiền thuê đất	459	513	846	799	1.281	1.600	2.311	1.877	9.686	1.211	5,42%	0,42%
6	Thu tiền sử dụng đất	3.244	8.149	14.202	14.176	15.416	16.000	22.000	21.000	114.187	14.273	63,91%	5,00%
7	Thu bán nhà thu của hộ NN	1.120	1.116	1.338	1.283	1.993	1.741	1.079	710	10.380	1.298	5,81%	0,45%
8	Tổng thu chi bổ sung	7.590	12.513	20.201	20.686	24.009	26.314	35.515	31.832	178.660	22.333	100,00%	7,82%
9	Tổng thu NSNN	123.860	177.409	224.776	283.847	350.842	311.840	408.080	404.000	2.284.654	285.582	-	-

Nguồn: Báo tài chính (Các quy định công khai quy định toán, dự toán NSNN hàng năm)

PH L C 02: T TR NG S THUT B T NG S N
SO V IT NG THU NGÂN SÁCH A PH NG T IM T S T NH, THÀNH PH N M 2006

n v tính: 1.000.000 ng

A PH NG	Thu nhà t	Thu CQSD	Thu SD NN	Ti n s d ng t	Ti n cho thuê t	Thu bán nhà thu c SHNN	L phí tr b	T ng thu t B S	T ng thu NS P	T tr ng thu B S/Thu NS P
Mi n núi phía B c										
Qu ng Ninh	14.054	21.121	1.208	198.621	39.368	1.165	72.510	348.047	4.134.284	8,42%
Phú Th	6.363	3.995	963	87.934	18.558	-	22.324	140.137	2.731.313	5,13%
B c Giang	5.223	5.813	753	401.754	6.099	280	23.885	443.807	2.456.382	18,07%
ng b ng sông H ng										
Hà N i	48.132	223.406	1.628	2.397.564	269.728	782.602	571.778	4.294.838	14.783.960	29,05%
H i Phòng	20.374	31.379	850	386.193	58.676	75.112	104.139	676.723	4.977.124	13,60%
H i D ng	12.133	12.044	2.063	286.391	11.914	563	33.574	358.682	2.803.392	12,79%
B c Trung B - Duyên H i mi n Trung										
Khánh Hòa	12.124	28.052	971	159.182	19.797	68.766	56.652	345.544	2.612.620	13,23%
à N ng	15.281	36.693	801	1.387.037	24.199	118.529	66.836	1.649.376	5.188.245	31,79%
Thanh Hóa	12.263	10.488	3.647	339.507	12.802	-	37.592	416.299	5.827.544	7,14%
Tây Nguyên										
c L c	18.392	12.395	1.872	89.702	10.309	5.836	43.306	181.812	3.081.972	5,90%
Gia Lai	13.492	13.882	275	119.241	11.472	11.632	32.138	202.132	2.467.078	8,19%
ông Nam B										
TP. H Chí Minh	89.299	255.501	1.131	1.629.191	352.938	697.377	892.935	3.918.372	25.066.286	15,63%
Bình D ng	5.922	39.968	17.083	137.912	5.118	16.387	101.078	323.468	3.451.848	9,37%
Bà R a - V ng Tàu	14.110	40.675	2.145	201.043	68.201	20.179	66.200	412.553	5.429.247	7,60%
ng b ng sông C u Long										
C n Th	12.670	39.364	739	136.276	6.723	18.976	65.271	280.019	3.546.166	7,90%
Trà Vinh	2.275	8.122	36	15.110	373	4.793	15.801	46.510	1.615.651	2,88%
Ti n Giang	7.549	23.298	264	152.223	7.319	11.797	45.102	247.552	2.439.344	10,15%

-83-

Ngu n: T ng h p t Website B Tài chính (M c công khai s li u ngân sách nhà n c)