|  |  |
| --- | --- |
| **BỘ TÀI CHÍNH** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - hạnh phúc** |
|  |  |

**BÁO CÁO**

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

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

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

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

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

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

- Tiền sử dụng đất;

- Tiền thuê đất;

- Tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước;

- Lệ phí trước bạ.

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

- Thuế sử dụng đất nông nghiệp;

- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

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

- Thuế thu nhập doanh nghiệp (người chuyển quyền là cơ sở kinh doanh);

- Thuế thu nhập cá nhân (người chuyển quyền là hộ gia đình, cá nhân).

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

# Phần thứ nhất

# KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHÍNH SÁCH THU

# KHI XÁC LẬP QUYỀN SỞ HỮU, QUYỀN SỬ DỤNG TÀI SẢN

**I.Tiền sử dụng đất**

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

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

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

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

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

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

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

*Đơn vị: Tỷ đồng*

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

*(Nguồn: Bộ Tài chính)*

**II. Tiền thuê đất**

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

Thuê đất là một hình thức mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có thể lựa chọn khi sử dụng đất của Nhà nước vào các mục đích như sản xuất, kinh doanh…. Việc thu tiền thuê đất được thực hiện theo hai hình thức cơ bản sau: thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm và thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Nếu như pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 quy định hình thức thuê đất có sự phân biệt giữa đối tượng trong nước và nước ngoài; theo đó, tổ chức kinh tế trong nước được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, tổ chức nước ngoài được thuê đất trả tiền hàng năm hoặc trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Nhưng đến Luật Đất đai năm 2013 đã thống nhất hình thức thuê đất giữa tổ chức trong nước và nước ngoài, không có sự phân biệt như pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014.

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

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

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

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

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

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

*Đơn vị: Tỷ đồng*

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

*(Nguồn: Bộ Tài chính)*

**III. Tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước**

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

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

Theo quy định của Luật NSNN thì tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước là khoản thu NSĐP hưởng 100%. Số thu tiền bán nhà thuộc sở hữu nhà nước giai đoạn 2012-2017 chiếm khoảng 0,13% tổng thu NSNN, tương đương khoảng 0,19% tổng thu nội địa và 0,29% tổng thu NSĐP.

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

*Đơn vị: Tỷ đồng*

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

*(Nguồn: Bộ Tài chính)*

**IV. Lệ phí trước bạ**

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

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

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

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

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

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

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

*- Ghi nợ LPTB:* Chính sách LPTB hiện hành về ghi nợ LPTB là phù hợp với quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai, góp phần đảm bảo tính pháp lý cho việc thực hiện ghi nợ LPTB, tránh việc phải sửa đổi, bổ sung hoặc hướng dẫn bổ sung khi các văn bản về thu tiền sử dụng đất bị thay thế hoặc bãi bỏ; đồng thời phù hợp với quy định về thời điểm áp dụng giá tính LPTB đối với đất theo chính sách LPTB. Qua đó, tiếp tục thực hiện hỗ trợ đối với các đối tượng khó khăn về tài chính mà có nguyện vọng ghi nợ LPTB, góp phần giải quyết khó khăn cho người dân, đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tạo thuận lợi cho công tác quản lý đất đai.

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

*- Miễn lệ phí trước bạ:*

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

*- Kê khai, nộp và quản lý LPTB*

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

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

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

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

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

*1.4. Góp phần cải cách thủ tục hành chính*

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

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

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

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

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

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

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

*1.6. Góp phần ổn định nguồn thu cho ngân sách*

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

**Biểu 4.** Số thu LPTB giai đoạn 2012-2017

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

*(Nguồn: Bộ Tài chính)*

# Phần thứ hai

# KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHÍNH SÁCH THU

# TRONG QUÁ TRÌNH SỬ DỤNG TÀI SẢN

**I. THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**

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

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

Nhìn chung, để triển khai thực thi Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, nhiều văn bản hướng dẫn đã được ban hành tạo cơ sở pháp lý cho việc tăng cường quản lý nhà nước về đất đai, khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm, có hiệu quả, góp phần động viên sự đóng góp của người sử dụng đất và NSNN và ổn định nguồn thu cho ngân sách địa phương.

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

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

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

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

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

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

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

Ngoài ra, Bộ Tài chính tập trung ứng dụng công nghệ thông tin trong triển khai luật thuế. Với phạm vi triển khai rộng (gần 700 quận huyện), khối lượng dữ liệu phải xử lý rất lớn, số lượng người nộp thuế đến hơn 17 triệu người và số lượng thửa đất phải quản lý lên đến gần 18 triệu thửa, tương ứng với tổng [diện tích](http://tapchitaichinh.vn/tags/ZGnhu4duIHTDrWNo/dien-tich.html) hơn hơn 46,2 tỷ m2 do cá nhân sở hữu và gần 80.000 thửa đất ứng với hơn 1,2 tỷ m2 đất do tổ chức kinh tế sở hữu, ứng dụng công nghệ thông tin đã góp phần không nhỏ cho việc triển khai luật thuế đúng thời hạn. Ứng dụng công nghệ thông tin không chỉ giúp quản lý được thông tin kê khai về các thửa đất, số thuế phải nộp, đã nộp mà còn hoàn thành khối lượng công việc lớn là cấp mã số thuế (MST) cho người nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (14,1 triệu MST cấp mới và 2,3 triệu MST xác nhận), hỗ trợ cho công tác kiểm soát kê khai tổng hợp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3. Kết quả đạt được**

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

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

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

- Về căn cứ tính thuế: Căn cứ tính thuế SDĐPNN đã chuyển từ tính theo thuế SDĐNN (tính bằng thóc) sang tính thuế dựa trên giá trị (giá tính thuế và thuế suất). Giá tính thuế đối với đất được xác định bằng diện tích đất tính thuế nhân với giá của 1m2 đất. Diện tích đất tính thuế là diện tích đất thực tế sử dụng; Trường hợp có quyền sử dụng nhiều thửa đất ở thì diện tích đất tính thuế là tổng diện tích các thửa đất tính thuế. Giá của 1m2 đất là giá đất theo mục đích sử dụng do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (UBND cấp tỉnh) quy định và được ổn định theo chu kỳ 05 năm, kể từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành. Việc quy định căn cứ tính thuế theo giá đất đã góp phần đảm bảo công bằng giữa các vùng, các đô thị, giữa thành thị với nông thôn, giữa đồng bằng trung du và miền núi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Biểu 5.** Số thu thuếSDĐPNN giai đoạn 2012-2017

*Đơn vị: Tỷ đồng*

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

**4. Những tồn tại, hạn chế**

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

*a) Về đối tượng chịu thuế*

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

*b) Về thuế suất*

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

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

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

*c) Về miễn, giảm thuế:*

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

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

- Quy định về thủ tục miễn, giảm thuế sử dụng đất phức tạp, rườm rà, cụ thể người nộp thuế phải cung cấp các giấy tờ sau để được miễn, giảm thuế sử dụng đất phi nông nông nghiệp: Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ chứng minh là thành viên của hộ gia đình được miễn, giảm thuế như: Sổ hộ khẩu hoặc bản sao giấy khai sinh…

*d) Về kê khai, nộp thuế:*

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

*e) Về quản lý thuế:*

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

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

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

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

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

- Dữ liệu phục vụ lập sổ thuế năm 2012 đã được cập nhật tương đối nhưng đến nay vẫn còn nhiều người nộp thuế chưa nộp tờ khai thuế SDĐPNN. Số liệu hộ gia đình, cá nhân thuộc diện nộp thuế SD ĐPNN phải được cung cấp từ cơ quan tài nguyên nhưng việc cung cấp cũng như yêu cầu người nộp thuế nộp tờ khai để đưa dữ liệu vào quản lý lập bộ rất khó khăn do công tác này không được hỗ trợ kinh phí thực hiện.

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

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

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

**II. THUẾ SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

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

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

**1. Kết quả đạt được**

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

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

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

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

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

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

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

- Quyết định số 899/QĐ-TTg ngày 10/6/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án Tái cơ cấu ngành nông nghiệp theo hướng nâng cao giá trị gia tăng và phát triển bền vững; Quyết định số 62/2013/QĐ-TTg ngày 25/10/2013 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách khuyến khích phát triển hợp tác xã, liên kết sản xuất gắn với tiêu thụ nông sản, xây dựng cánh đồng lớn đã nêu rõ định hướng phát triển ngành nông nghiệp theo hướng:*“xây dựng và phát triển các vùng chuyên canh quy mô lớn theo hình thức trang trại, gia trại, khu nông nghiệp công nghệ cao... ”; “tạo tiền đề triển khai tổ chức sản xuất trên cơ sở hợp tác, liên kết giữa người nông dân với doanh nghiệp, tổ chức đại diện của nông dân trong sản xuất gắn với chế biến và tiêu thụ nông sản trên cùng địa bàn, có quy mô ruộng đất lớn,* *với mục đích tạo ra sản lượng nông sản hàng hóa tập trung, chất lượng cao, tăng sức cạnh tranh của nông sản trên thị trường nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất, tăng thu nhập cho nông dân và các đối tác tham gia”.*

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

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

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

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

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

Trong những năm qua, Việt Nam đã và đang thực hiện các Hiệp định thương mại tự do như Hiệp định thương mại hàng hóa trong ASEAN, Hiệp định thương mại hàng hóa ASEAN - Trung Quốc,... Ngoài ra, Việt Nam cũng vừa kết thúc đàm phán Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (Hiệp định TPP) và Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - EU. Các Hiệp định thương mại tự do sẽ tạo thuận lợi cho xuất khẩu một số hàng hóa có thế mạnh của Việt Nam, trong đó có các mặt hàng nông sản. Tuy nhiên, hàng nông sản của các nước đối tác cũng được hưởng những thuận lợi tương tự khi vào thị trường Việt Nam, do đó sức ép cạnh tranh ngay tại thị trường trong nước cũng rất lớn đối với hàng nông sản của Việt Nam. Điều này đòi hỏi nông nghiệp Việt Nam phải được phát triển toàn diện, theo hướng bền vững, sản xuất hàng hóa lớn có năng suất, chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh.

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

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

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

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

Ngoài ra, mở rộng quy định về miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp góp phần thực hiện chính sách của Nhà nước về khuyến khích hình thức phát triển kinh tế trang trại của hộ gia đình, cá nhân nhằm khai thác hiệu quả đất đai để phát triển sản xuất nông nghiệp[[10]](#footnote-10). Nhà nước khuyến khích phát triển và bảo hộ kinh tế trang trại là một trong những chính sách lâu dài của Nhà nước đối với kinh tế trang trại[[11]](#footnote-11). Thực tế cho thấy, kinh tế trang trại với quy mô sản xuất vượt trội, sản xuất hàng hóa quy mô lớn, mức độ tập trung hóa và chuyên môn hóa cao, sử dụng lao động hiệu quả, có khả năng tiếp nhận và áp dụng công nghệ mới vào sản xuất.

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

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

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

*1.6. Phù hợp thông lệ quốc tế*

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

**2. Những khó khăn, vướng mắc**

*2.1. Những khó khăn:*

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

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

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

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

*2.2. Những vướng mắc:*

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

# Phần thứ ba

# KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHÍNH SÁCH THU

# KHI CHUYỂN NHƯỢNG SỞ HỮU, QUYỀN SỬ DỤNG TÀI SẢN

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

**1. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Trong thời gian qua việc sửa đổi, bổ sung và đưa ra nhiều quy định mới nhằm hoàn thiện hành lang pháp lý trong quản lý, sử dụng [đất](http://tapchitaichinh.vn/tags/xJHhuqV0/dat.html) đai đã góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, ổn định thị trường [bất động sản](http://tapchitaichinh.vn/tags/YuG6pXQgxJHhu5luZyBz4bqjbg==/bat-dong-san.html), tăng thu ngân sách cho nhà nước. Trong đó, chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp đối với bất động sản có sự đổi mới đáng kể, bởi quy định trong chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp đối với bất động sản luôn là vấn đề phức tạp có tác động không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và sự phát triển [thị trường bất động sản](http://tapchitaichinh.vn/tags/dGjhu4sgdHLGsOG7nW5nIGLhuqV0IMSR4buZbmcgc-G6o24=/thi-truong-bat-dong-san.html).

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

**2. Thuế thu nhập cá nhân**

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

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

**Biểu 6.** Số thu thuếthu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

giai đoạn 2012-2017

*Đơn vị: Tỷ đồng*

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

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

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

BỘ TÀI CHÍNH

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

1. Số thu tính đến 30/10/2017 [↑](#footnote-ref-1)
2. Số thu tính đến 30/10/2017 [↑](#footnote-ref-2)
3. Số thu tính đến 30/10/2017 [↑](#footnote-ref-3)
4. Số thu tính đến 30/10/2017 [↑](#footnote-ref-4)
5. Số thu tính đến 30/10/2017 [↑](#footnote-ref-5)
6. Báo cáo sơ kết 5 năm thực hiện Nghị quyết Trung ương 7 (Khóa X) về nông nghiệp, nông dân, nông thôn và Kết luận số 97/KL/TW ngày 9/5/2014 của Bộ Chính trị. [↑](#footnote-ref-6)
7. Số thu thuế sử dụng đất nông nghiệp ước tính còn lại không tính số thu thuế sử dụng đất nông nghiệp của đơn vị vũ trang nhân dân do không còn nếu thực hiện đúng quy định của Luật đất đai năm 2013. [↑](#footnote-ref-7)
8. Theo số liệu thống kê của Cục Quản lý đất (Bộ Tài nguyên và Môi trường) [↑](#footnote-ref-8)
9. Điều 129, Điều 130 Luật Đất đai năm 2013. [↑](#footnote-ref-9)
10. Điều 142 Luật Đất đai năm 2013. [↑](#footnote-ref-10)
11. Nghị quyết số 03/2000/NQ-CP ngày 2/2/2000 của Chính phủ về kinh tế trang trại. [↑](#footnote-ref-11)
12. Số thu tính đến 30/10/2017 [↑](#footnote-ref-12)