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

**BÁO CÁO**

**Đánh giá tác động dự án Luật thuế tài sản**

**I. XÁC ĐỊNH VẤN ĐỀ BẤT CẬP TỔNG QUAN**

**1. Bối cảnh xây dựng chính sách**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CHÍNH SÁCH**

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

***a) Xác định vấn đề***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***b) Mục tiêu giải quyết vấn đề***

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

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

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

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

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

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

(i) Giải pháp 1:

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

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

(ii) Giải pháp 2:

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

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

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

(i) Giải pháp 1:

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

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

*\* Tác động tích cực:*

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

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

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

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

*\* Tác động tiêu cực:*

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

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

(ii) Giải pháp 2:

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

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

*\* Tác động tích cực:*

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

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

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

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

*\* Tác động tiêu cực:*

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

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

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

**2. Về giá tính thuế và thuế suất**

***a) Xác định vấn đề***

Luật thuế tài sản là luật mới, do đó, cần thiết quy định giá tính thuế theo hướng rõ ràng, đảm bảo tính khả thi trong quá trình áp dụng; đồng thời phải quy định mức thuế suất phù hợp với thu nhập người dân, phù hợp với thông lệ quốc tế, góp phần thực hiện mục tiêu khai thác tốt nguồn thu từ thuế tài sản và mục tiêu tái cơ cấu nguồn thu ngân sách nhà nước đã được nêu tại Nghị quyết số 07-NQ/TW ngày 18/11/2016 của Bộ Chính trị và Nghị quyết số 25/2016/QH14 ngày 09/11/2016 của Quốc hội.

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

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

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

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

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

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

***b) Mục tiêu giải quyết vấn đề***

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

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

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

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

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

c1) Giá 1m2 đất tính thuế:

(i) Giải pháp 1:Giá 1m2 đất tính thuế được xác định theo giá 1m2 đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố tại thời điểm tính thuế.

(ii) Giải pháp 2:Giá 1m2 đất tính thuế được xác định theo giá 1 m2 đất thực tế trên thị trường (giá thị trường) tại thời điểm tính thuế.

c2) Về thuế suất

(i) Giải pháp 1:

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

- Đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế:

***Giải pháp a:***

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

***Giải pháp b:***

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

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

***Giải pháp c:***

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

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

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

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

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

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

(ii) Giải pháp 2:

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

- Đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế:

***Giải pháp a:***

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

***Giải pháp b:***

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

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

***Giải pháp c:***

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

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

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

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

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

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

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

d1) Giá 1m2 đất, nhà ở tính thuế:

(i) Giải pháp 1:Giá 1m2 đất tính thuế được xác định theo giá 1m2 đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố tại thời điểm tính thuế.

*\* Tác động tích cực:*

- Đơn giản, khả thi, thuận lợi cho người nộp thuế trong việc kê khai thuế; thuận lợi cho cơ quan thuế trong việc xác định giá tính thuế do giá 1m2 đất, nhà ở tính thuế đã có sẵn.

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

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

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

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

(ii) Giải pháp 2:Giá 1m2 đất tính thuế được xác định theo giá 1m2 đất thực tế trên thị trường (giá thị trường) tại thời điểm tính thuế.

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

*\* Tác động tiêu cực:*

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

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

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

*\* Kiến nghị và lựa chọn giải pháp:*

Sau khi đánh giá tác động tích cực và tiêu cực của các giải pháp, đề nghị chọn giải pháp 1 (giá 1m2 đất tính thuế được xác định theo giá 1m2 đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố tại thời điểm tính thuế) để đảm bảo đơn giản, khả thi, dễ quản lý, góp phần cải cách thủ tục hành chính. Trên cơ sở đó, đề nghị quy định giá 1m2 nhà tính thuế cho phù hợp.

d2) Về thuế suất

(i) Giải pháp 1:

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

- Đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế:

***Giải pháp a:***

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

***Giải pháp b:***

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

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

***Giải pháp c:***

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

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

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

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

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

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

*\* Tác động tích cực:*

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

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

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

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

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

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

- Việc quy định giao chính quyền địa phương quy định mức thuế suất cụ thể áp dụng tại địa phương nhằm tạo tính chủ động cho chính quyền địa phương trong việc quy định mức thuế suất thuế tài sản phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

- Tác động đến thị trường bất động sản:

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

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

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

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

- Tác động đến NSNN: Theo tính toán trên cơ sở diện tích đất theo số liệu thống kê năm 2015 và giá 1m2 đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố cho giai đoạn 2015-2020; số liệu về nhà ở năm 2011 tại Đề án Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Bộ Xây dựng, số liệu về nhà ở tính đến năm 2014 do Bộ Xây dựng cung cấp; và số liệu thu thuế SDĐPNN qua các năm thì dự kiến số thu thuế tài sản theo giải pháp 1 khoảng 22.700 tỷ đồng (nếu áp dụng ngưỡng không chịu thuế đối với nhà là 1 tỷ đồng) hoặc khoảng 23.300 ((nếu áp dụng ngưỡng không chịu thuế đối với nhà là 700 triệu đồng).

*\* Tác động tiêu cực:*

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

- Tính toán số thu thuế tài sản dự kiến phải nộp đối với thửa đất ở có diện tích 200m2; giá 1m2 đất tính thuế được lấy theo giá 1m2 đất thấp nhất, giá 1m2 đất cao nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và giá 1m2 đất trung bình trên cả nước; mức thuế suất 0,3% theo phương án đề xuất; sau đó so với thu nhập bình quân hộ năm 2017 của nhóm có thu nhập cao nhất, nhóm ngành y tế, nhóm ngành giáo dục *(thu nhập bình quân hộ được tính cho gia đình 4 người)* thì tác động của chính sách thuế tài sản đến thu nhập của từng nhóm đối tượng như sau:

Khu vực nông thôn:

**.** Trường hợp thửa đất có diện tích 200m2, giá 1m2 đất thấp nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,3% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 9.000 đồng/hộ/năm đến 270.000 đồng/hộ/năm (trong đó chỉ có 12/63 tỉnh có số thuế tài sản dự kiến phải nộp trên 100.000 đồng; thấp nhất là ở tỉnh Hòa Bình, Kon Tum; cao nhất là ở Hà Nội). Chiếm từ 0,0036% đến 0,063% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm từ 0,0039% đến 0,068% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm từ 0,004% đến 0,07% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

**.** Trường hợp thửa đất có diện tích 200m2, giá 1m2 đất cao nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,3% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 180.000 đồng/hộ/năm đến 3.900.000 đồng/hộ/năm (thấp nhất là ở tỉnh Bạc Liêu; cao nhất là ở Hà Nội, HCM). Chiếm từ 0,068% đến 1,65% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm từ 0,074% đến 1,79% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm từ 0,076% đến 1,84% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

**.** Trường hợp thửa đất có diện tích 200m2, giá 1m2 đất bình quân chung của cả nước và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,3% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp bình quân (chưa tính miễn, giảm) là khoảng 423.000 đồng/hộ/năm. Chiếm 0,131% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm 0,142% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm 0,146% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

Khu vực thành thị:

. Trường hợp thửa đất có diện tích 200m2, giá 1m2 đất thấp nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,3% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 18.000 đồng/hộ/năm đến 2.376.000 đồng/hộ/năm (trong đó chỉ có 02/63 tỉnh có số thuế tài sản dự kiến phải nộp trên 1.000.000 đồng là Hà Nội, Nghệ An; thấp nhất là ở tỉnh Hà Giang; cao nhất là ở Hà Nội). Chiếm từ 0,007% đến 0,45% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm từ 0,008% đến 0,51% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế; và chiếm từ 0,008% đến 0,52% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

. Trường hợp thửa đất có diện tích 200m2; giá 1m2 đất cao nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,3% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 1.008.000 đồng/hộ/năm đến 97.200.000 đồng/hộ/năm (thấp nhất là ở tỉnh Lai Châu; cao nhất là ở Hà Nội, HCM). Đối với thửa đất ở những vị trí đặc biệt, đất mặt phố, có giá đất cao, số thuế phải nộp cao thì tuyệt đại bộ phận người có quyền sử dụng đất ngoài thu nhập từ tiền lương, tiền công còn có thu nhập cao từ việc cho thuê đất, thuê nhà, kinh doanh... Do đó, nếu so sánh trên tổng thu nhập (thu nhập từ tiền công, tiền lương và thu nhập từ hoạt động cho thuê đất, thuê nhà, kinh doanh) thì số thuế tài sản phải nộp không phải là lớn. Đối với trường hợp sở hữu giá trị tài sản lớn, trong khi thu nhập chỉ có tiền lương, tiền công ở mức thấp, chưa có nguồn để trả thuế, tại dự thảo Luật đã có quy định cho phép chậm nộp tiền thuế cho đến khi chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản (chuyển nhượng hoặc thừa kế).

**.** Trường hợp thửa đất có diện tích 200m2, giá 1m2 đất bình quân chung của cả nước và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,3% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp bình quân (chưa tính miễn, giảm) là khoảng 6.078.000 đồng/hộ/năm. Chiếm 1,88% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm 2,04% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm 2,09% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

(ii) Giải pháp 2:

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

- Đối với nhà thuộc đối tượng chịu thuế:

***Giải pháp a:***

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

***Giải pháp b:***

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

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

***Giải pháp c:***

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

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

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

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

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

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

*\* Tác động tích cực:*

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tác động về NSNN: Theo tính toán trên cơ sở diện tích đất theo số liệu thống kê năm 2015 và giá 1m2 đất tại Bảng giá đất do UBND cấp tỉnh công bố cho giai đoạn 2015-2020; số liệu về nhà ở tại Đề án Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Bộ Xây dựng, số liệu về nhà ở tính đến năm 2014 do Bộ Xây dựng cung cấp; và số liệu thu thuế SDĐPNN qua các năm thì dự kiến số thu thuế tài sản theo giải pháp 2 khoảng 30.300 tỷ đồng (nếu áp dụng ngưỡng không chịu thuế đối với nhà là 1 tỷ đồng) hoặc khoảng 31.000 (nếu áp dụng ngưỡng không chịu thuế đối với nhà là 700 triệu đồng).

*\* Tác động tiêu cực:*

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

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

Tính toán số thu thuế tài sản dự kiến phải nộp đối với thửa đất ở có diện tích 200m2; giá 1m2 đất tính thuế được lấy theo giá 1m2 đất thấp nhất, giá 1m2 đất cao nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và giá 1m2 đất trung bình trên cả nước; mức thuế suất 0,4% theo giải phápđề xuất; sau đó so với thu nhập bình quân hộ năm 2017 của nhóm có thu nhập cao nhất, nhóm ngành y tế, nhóm ngành giáo dục *(thu nhập bình quân hộ được tính cho gia đình 4 người)* thì tác động của chính sách thuế tài sản đến thu nhập của từng nhóm đối tượng như sau:

Khu vực nông thôn:

**.** Trường hợp thửa đất có diện tích 200m2, giá 1m2 đất thấp nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,4% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 12.000 đồng/hộ/năm đến 360.000 đồng/hộ/năm (trong đó chỉ có 17/63 tỉnh có số thuế tài sản dự kiến phải nộp trên 100.000 đồng; thấp nhất là ở tỉnh Hòa Bình, Kon Tum; cao nhất là ở Hà Nội). Chiếm từ 0,0048% đến 0,084% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm từ 0,0052% đến 0,091% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm từ 0,0054% đến 0,093% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

**.** Trường hợp thửa đất có diện tích 200m2, giá 1m2 đất cao nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,4% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 240.000 đồng/hộ/năm đến 5.200.000 đồng/hộ/năm (thấp nhất là ở tỉnh Bạc Liêu; cao nhất là ở Hà Nội, HCM). Chiếm từ 0,091% đến 2,2% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm từ 0,099% đến 2,39% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm từ 0,101% đến 2,45% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

**.** Trường hợp thửa đất có diện tích 200m2, giá 1m2 đất bình quân chung của cả nước và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,4% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp bình quân (chưa tính miễn, giảm) là khoảng 564.000 đồng/hộ/năm. Chiếm từ 0,175% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm 0,189% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm 0,194% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

Khu vực thành thị:

**.** Trường hợp thửa đất có diện tích 200m2, giá 1m2 đất thấp nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,4% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 24.000 đồng/hộ/năm đến 3.168.000 đồng/hộ/năm (trong đó chỉ có 03/63 tỉnh có số thuế tài sản dự kiến phải nộp trên 1.000.000 đồng là Hà Nội, HCM và Nghệ An; thấp nhất là ở tỉnh Hà Giang; cao nhất là ở Hà Nội). Chiếm từ 0,01% đến 0,62% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm từ 0,01% đến 0,68% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế; và chiếm từ 0,011% đến 0,695% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

**.** Trường hợp thửa đất có diện tích 200m2; giá 1m2 đất cao nhất tại Bảng giá đất do UBND các tỉnh ban hành và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,4% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp (chưa tính miễn, giảm) giao động từ 1.344.000 đồng/hộ/năm đến 129.600.000 đồng/hộ/năm (thấp nhất là ở tỉnh Lai Châu; cao nhất là ở Hà Nội, HCM). Đối với thửa đất ở những vị trí đặc biệt, đất mặt phố, có giá đất cao, số thuế phải nộp cao thì tuyệt đại bộ phận người có quyền sử dụng đất ngoài thu nhập từ tiền lương, tiền công còn có thu nhập cao từ việc cho thuê đất, thuê nhà, kinh doanh... Do đó, nếu so sánh trên tổng thu nhập (thu nhập từ tiền công, tiền lương và thu nhập từ hoạt động cho thuê đất, thuê nhà, kinh doanh) thì số thuế tài sản phải nộp không phải là lớn. Đối với trường hợp sở hữu giá trị tài sản lớn, trong khi thu nhập chỉ có tiền lương, tiền công ở mức thấp, chưa có nguồn để trả thuế, tại dự thảo Luật đã có quy định cho phép chậm nộp tiền thuế cho đến khi chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản (chuyển nhượng hoặc thừa kế).

**.** Trường hợp thửa đất có diện tích 200m2, giá 1m2 đất bình quân chung của cả nước và mức thuế suất thuế tài sản dự kiến là 0,4% thì số thuế tài sản dự kiến phải nộp bình quân (chưa tính miễn, giảm) là khoảng 8.104.000 đồng/hộ/năm. Chiếm 2,51% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm có thu nhập cao nhất; chiếm 2,72% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành y tế và chiếm 2,79% thu nhập bình quân hộ (4 người) đối với nhóm ngành giáo dục.

*\* Kiến nghị và lựa chọn giải pháp:*

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

**3. Về quy định miễn, giảm thuế**

***a) Xác định vấn đề***

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

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

***b) Mục tiêu giải quyết vấn đề***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*\* Tác động tích cực:*

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

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

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

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

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

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

*\* Tác động tiêu cực:*

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

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

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

*\* Kiến nghị và lựa chọn giải pháp:*

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

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

***a) Xác định vấn đề***

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

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

***b) Mục tiêu giải quyết vấn đề***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*\* Kiến nghị và lựa chọn giải pháp:*

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

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

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

**III. LẤY Ý KIẾN**

**1. Hình thức lấy ý kiến**

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

**2. Giải trình, tiếp thu ý kiến đóng góp**

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

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

...

**IV. KẾT LUẬN**

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

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

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

**BỘ TÀI CHÍNH**

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