

Chuyên gia trao đổi về đề xuất đánh thuế 20% giá mua và bán bất động sản chuyển nhượng

07:40 23/07/2025

Bộ Tài chính đang lấy ý kiến về hồ sơ dự án Luật Thuế thu nhập cá nhân (thay thế). Theo tờ trình, Bộ này đề xuất, thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của cá nhân cư trú được xác định bằng thu nhập tính thuế nhân với thuế suất 20% theo từng lần chuyển nhượng.

Chuyên gia kinh tế Nguyễn Quang Huy, CEO Khoa Tài chính - Ngân hàng, Trường Đại học Nguyễn Trãi đánh giá, đề xuất sửa đổi cách tính thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản là bước cải cách tài khóa quan trọng. Việc này không chỉ đơn thuần điều chỉnh nguồn thu ngân sách, mà còn định hình lại cách vận hành thị trường bất động sản, vốn đang chịu nhiều bất cập.



Ảnh minh họa, nguồn VGP.

Đó là tình trạng sốt đất ảo, đầu cơ lan rộng, gây lạm phát tài sản và đẩy giá nhà vượt quá khả năng chi trả của đại đa số người dân. Giao dịch bất động sản phổ biến hiện tượng “hai giá”, “lách luật”, làm xói mòn lòng tin vào thể chế và thị

trường.

Chuyên gia Quang Huy phân tích, quy định hiện hành, thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng bất động sản là 2% trên giá chuyển nhượng từng lần là thiếu công bằng, tạo ra nghịch lý với người đầu tư dài hạn, ít lời vẫn bị đánh thuế như người đầu cơ siêu lợi nhuận.

Trong khi đó, mức thuế suất 20% theo từng lần chuyển nhượng bất động sản là cách tiếp cận đúng bản chất của thuế thu nhập cá nhân, tức đánh vào phần lợi tức - chênh lệch giữa giá bán và giá mua sau khi trừ chi phí hợp lệ.

“Cách tính này phản ánh tinh thần công bằng, ai đầu tư lãi nhiều đóng thuế nhiều; ai lãi ít, thậm chí lỗ, có thể không phải nộp thuế. Khuyến khích người dân lưu giữ chứng từ, hóa đơn minh bạch, đồng thời thúc đẩy văn hóa tài chính cá nhân”, ông Quang Huy nêu quan điểm.

Với đề xuất các mức đánh thuế theo thời gian nắm giữ bất động sản, vị chuyên gia đánh giá, đối với chuyển nhượng bất động sản có thời gian nắm giữ dưới 2 năm, thuế suất 10% sẽ chặn đầu cơ ngắn hạn, lướt sóng gây bất ổn thị trường.

Đối với bất động sản có thời gian nắm giữ từ 2 năm đến dưới 5 năm, mức thuế suất 6% sẽ cân bằng giữa đầu tư và sở hữu thực; bất động sản có thời gian nắm giữ từ 5 năm đến dưới 10 năm, mức thuế suất 4% sẽ khuyến khích đầu tư trung và dài hạn.



Ảnh minh họa, nguồn internet.

Còn với bất động sản có thời gian nắm giữ từ 10 năm trở lên và bất động sản có nguồn gốc từ nhận thừa kế, thuế suất 2% là rất nhân văn, khuyến khích người dân giữ nhà lâu dài và chuyển giao tài sản gia đình.

Chuyên gia kinh tế Quang Huy đánh giá, cách đánh thuế này rất tiến bộ và phổ biến tại các quốc gia phát triển như Anh, Pháp, Đức, Mỹ... Đồng thời, mang theo 3 giá trị chiến lược, đó là: ổn định thị trường, giảm sốt đất, giảm dao động giá; giảm đầu cơ, tăng hiệu quả sử dụng đất và thúc đẩy người dân đầu tư vào sản xuất, kinh doanh thay vì tích trữ đất đai.

“Nếu được thiết kế và triển khai đúng, đây sẽ là bước ngoặt lịch sử trong quản trị thị trường bất động sản. Bởi không chỉ tạo nguồn thu ngân sách ổn định, công bằng, minh bạch, mà còn định hướng lại hành vi đầu tư, chống đầu cơ. Nhờ đó, giá bất động sản có thể quay về giá trị thực, người có nhu cầu ở thật dễ tiếp cận hơn”, ông Quang Huy nhấn mạnh.

Tuy nhiên, vị chuyên gia lưu ý, cần có hạ tầng dữ liệu số hóa, kết nối hệ thống thuế - đất đai - công chứng - ngân hàng để định giá đúng, tránh gian lận. Nên thí điểm tại Hà Nội, TP. HCM, Đà Nẵng để đánh giá tác động thực tế trước khi nhân rộng toàn quốc.

PV (t/h)