TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Đánh thuế bất động sản bỏ hoang để không lãng phí tài nguyên

14:07 26/05/2025

Vừa qua, tại buổi làm việc với các bộ, ngành, hiệp hội, ngân hàng, doanh nghiệp về tình hình thị trường bất động sản, Thủ tướng Phạm Minh Chính yêu cầu Bộ Tài chính khẩn trương nghiên cứu ban hành chính sách đánh thuế bất động sản đối với đất, nhà ở không sử dụng, phần chênh lệch giá đất với giá bán. Theo các chuyên gia, đã đến lúc phải đánh thuế bất động sản bỏ hoang để không lãng phí tài nguyên và hạn chế nạn đầu cơ nhà đất.

Ông Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARS) cho rằng đây là việc làm cần thiết. Theo ông, nhiều năm trở lại đây, khái niệm "nhà hoang", "biệt thự hoang", "khu đô thị hoang" đã quá phổ biến.

Thực trạng này không chỉ gây lãng phí tài nguyên đất đai mà còn tạo ra bất công xã hội, khi mà phần lớn nguồn cung nhà đất dù ngày càng khan hiếm nhưng vẫn tiếp tục rơi vào tay những người dư dả tài chính, trong đó không ít người gom mua với mục đích đầu cơ.

Ông Đính cho rằng, việc đầu cơ và đầu tư tại Việt Nam hiện vẫn chưa được phân định rõ ràng. Mua bất động sản để ở hay cho thuê, chuyển nhượng là hợp pháp và là hoạt động gắn liền với cơ chế thị trường, trên cơ sở tự chịu trách nhiệm "lời ăn, lỗ chịu". Nhưng hoạt động mua bán, chuyển nhượng không được kiểm soát là nguyên nhân chính của tình trạng "sốt đất".



Những căn biệt thự bỏ hang tại Phương Viên (huyện Hoài Đức, Hà Nội)

Theo ông Đính, đánh thuế bất động sản hướng tới những đối tượng tích lũy, đầu cơ thay vì những người mua nhằm phục vụ mục đích sinh sống hay tổ chức sản xuất kinh doanh là việc làm vừa giúp tăng nguồn thu ngân sách, vừa giúp điều tiết thị trường bất động sản và cũng là xu hướng chung trên thế giới.

Chung quan điểm, TS. Nguyễn Trí Hiếu cũng đánh giá đây là thời điểm thích hợp để Quốc hội, Chính phủ xem xét đánh thuế trên giá trị của bất động sản (ngoài thuế trước bạ và thuế giao dịch bất động sản). Việc áp dụng thuế sẽ bổ sung nguồn ngân sách cho quốc gia và giảm thiểu được tình trạng đầu cơ.

Tuy nhiên, để áp thuế giá trị bất động sản, ông Hiếu cho rằng, phải xác định được giá trị bất động sản đó, bao gồm chi phí đất đai và giá trị tài sản trên đất.

Tuy nhiên, theo các chuyên gia, việc đánh thuế nhà đất bỏ hoang cần nghiên cứu kỹ nhiều yếu tố.

Theo GS. TS. Đặng Hùng Võ, nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên Môi trường, phân tích: Lâu nay nhiều người muốn học cách đánh thuế của Singapore là người mua nhà ở thứ 2 thì bị đánh thuế cao hơn. Nhưng đặc thù của Việt Nam khác với Singapore, trong trường hợp ngôi nhà thứ nhất giá trị rất lớn, còn nhà thứ 2 giá trị rất nhỏ thì không lẽ chỉ thu thuế ngôi nhà thứ 2 mà bỏ qua nhà thứ nhất?

Một số nước thu thuế 1 - 1,5% giá trị với tất cả trường hợp sở hữu nhà, đất. Nhưng với Việt Nam, thu nhập người dân đang còn thấp, nếu thu mức này thì người dân không chịu nổi.

"Phải nghiên cứu sắc thuế phù hợp với Việt Nam có thể thu thuế dựa trên giá trị nhà, đất hoặc diện tích sở hữu, đảm bảo mục tiêu vừa chống đầu cơ bất động sản vừa đảm bảo an sinh xã hội ", ông Võ nói.



Về cơ sở hạ tầng để thu thuế, ông Võ cũng cho rằng, hạ tầng quản lý còn yếu, cơ sở dữ liệu đất đai chưa hình thành một cách đầy đủ. Hiện chỉ mới Đồng Nai có cơ sở dữ liệu đất đai tương đối đầy đủ, còn các địa phương khác chỉ mới làm được một số diện tích nhất định.

"Một người có bất động sản tại rất nhiều tỉnh khác nhau thì tính thuế ra sao vì chưa có cơ sở dữ liệu bất động sản cả nước? ", ông Võ nêu vấn đề.

Đơn cử như thuế chuyển quyền sở hữu nhà đất thành thuế thu nhập từ chuyển quyền, nhưng không tính được thu nhập nên không áp dụng được thuế, vẫn phải áp dụng mức 2% như thuế chuyển quyền.

Ông Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam đề xuất có thể đánh thuế cao dần theo thời gian bỏ hoang. Như ở Hàn Quốc, đất bỏ hoang hoặc đang trong quá trình cải tạo đất quá 2 năm thì bị đánh thuế 5%, 5 năm thì đánh thuế 8%, bỏ hoang 7 năm thì đánh thuế 9%, bỏ hoang hơn 10 năm thì đánh thuế 10%.

Chính sách thuế này sẽ khiến người dân hạn chế hoặc không còn nhiều động lực đầu cơ, kiềm chế đà tăng giá nhà đất, bởi cùng với chi phí lãi vay và các chi phí cơ hội khác, việc sở hữu bất động sản đầu cơ trở nên rủi ro hơn. Mua đi bán lại bất động sản để ăn chênh lệch, hay tạo cung cầu ảo để thổi giá bất động sản

dân trở nên vô nghĩa.

Đồng thời, khuyến khích các chủ sở hữu đưa bất động sản bỏ hoang cho thuê hoặc bán, thông qua đó tăng khả năng tiếp cận nhà ở cho người dân có nhu cầu ở thực. Còn trường hợp nếu đánh thuế rồi mà người dân vẫn có nhu cầu đầu cơ, thì ngân sách sẽ thu được thuế, phục vụ cho đầu tư công, xây dựng trường học, bệnh viện, đường xá...

Thu Trang