TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Đánh thuế bất động sản cao có ngăn chặn đầu cơ?

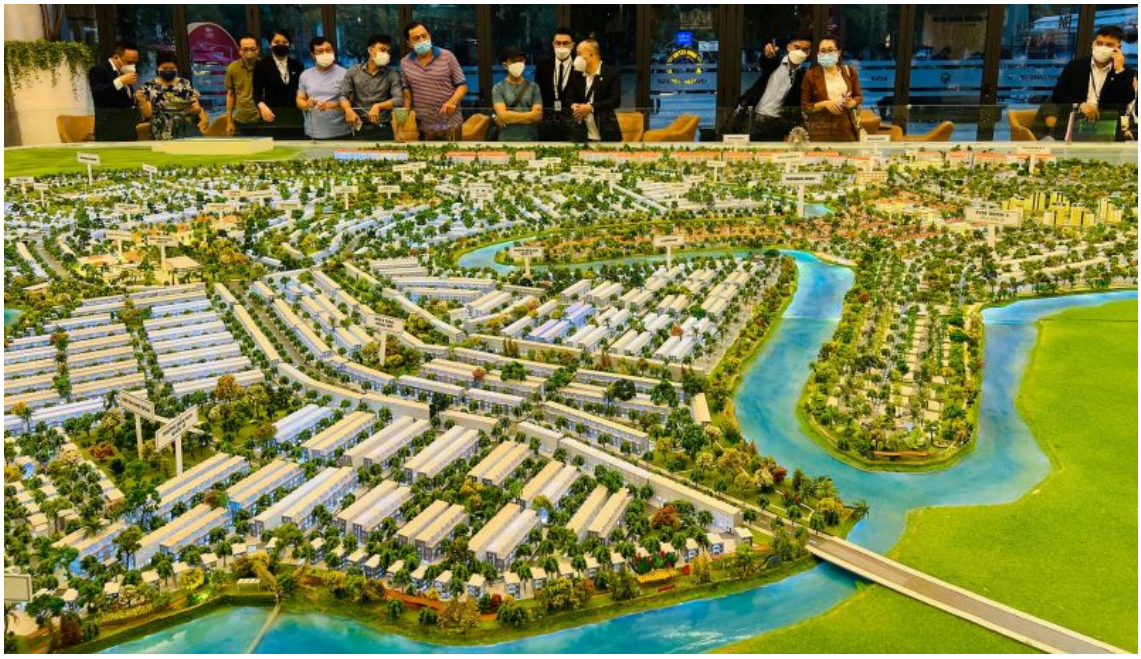
10:16 15/07/2022

Tham luận tại Hội nghị phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững, GS.TS. Hoàng Văn Cường, Phó Hiệu trưởng trường Đại học Kinh tế quốc dân cho rằng, bất động sản là tài sản có giá trị lâu bền, không thể di dời gắn liền với đất đai. Muốn thị trường bất động sản phát triển tốt cần tính đến Luật Đất đai. Đánh thuế bất động sản cao có ngăn chặn đầu cơ?

Theo GS.TS. Hoàng Văn Cường, thị trường bất động sản nổi lên các vấn đề lớn như sau: Đó là quyền tiếp cận đất đai của các nhà đầu tư bất động sản, sau đó là việc chuyển mục đích sử dụng đất.

Hiện nay đang có 02 phương thức tiếp cận: Một là cho phép nhà đầu tư thỏa thuận, giao phó hoàn toàn cho thị trường. Tức là nhà nước không can thiệp mà thị trường tự quyết định. Thứ hai là nhà nước thu hồi xong giao cho các dự án. Tức là dùng biện pháp hành chính để thay đổi quan hệ thị trường.

Tuy nhiên, 02 phương thức này đều xảy ra mâu thuẫn vì khi thay đổi mục đích sử dụng đất thì ngay lập tức giá trị thị trường thay đổi... Theo đó, GT.TS Hoàng Văn Cường đề nghị đối với bất động sản, kể cả luật pháp hiện nay đang quy định những dự án thuộc an ninh, quốc phòng, quốc gia công cộng bị thu hồi.



Giá bất động sản tại TP. HCM tăng cao và nguồn cung khan hiếm, khách hàng đã chuyển hướng về vùng ven để đầu tư đất nền. Ảnh ĐÌNH SƠN.

Nhưng đất đai thuộc sở hữu Nhà nước, toàn dân thì bất kể các dự án nào nhà nước phê duyệt, quyết định đầu tư (kể cả công cộng hay kinh doanh) thì nhà nước đều chịu trách nhiệm đứng ra thu hồi đất, thực hiện cơ chế thị trường trong việc lựa chọn đầu tư. Như vậy Nhà nước sẽ thực hiện được vai trò điều tiết.

Liên quan đến thời hạn sử dụng đất, GS.TS. Hoàng Văn Cường nêu rõ: Sự khác nhau về thời hạn sử dụng gắn với mục đích sử dụng đất có thể không làm thay đổi giá trị sử dụng và công năng của bất động sản nhưng lại làm thay đổi về bản chất yếu tố pháp lý của bất động sản dẫn đến làm thay đổi căn bản giá trị bất động sản.

Cùng một công trình bất động sản có công dụng như nhau nhưng được xây dựng trên các loại đất có thời hạn và mục đích sử dụng đất khác nhau thì giá trị của mỗi công trình rất khác nhau.

Điển hình như các loại hình bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, căn hộ văn phòng sẽ có giá tăng lên khi chỉ cần được pháp luật cho phép thay đổi tên gọi loại đất mà các bất động sản đó đang tọa lạc từ đất thương mại, dịch vụ sử dụng có thời hạn sang đất ở không hình thành đơn vị ở không xác định thời hạn.

Đó là lý do các chủ đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng mong muốn được pháp luật thừa nhận khái niệm đất ở không hình thành đơn vị ở để hợp pháp hóa cho các bất động sản đã bán cho các nhà đầu tư cá nhân với hứa hẹn sẽ được cấp sổ đỏ với quyền sử dụng đất lâu dài.

Một quyết định pháp luật về thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ tạo ra cơ hội cho các hoạt động đầu tư phát triển bất động sản, có thể biến các các công trình xây dựng trên đất từ chỗ không có giá trị thành các bất động sản có giá trị cao và mang lại lợi ích lớn cho người sở hữu bất động sản do được hưởng địa tô chênh lệch từ thay đổi mục đích sử dụng đất mang lại.

GS.TS. Hoàng Văn Cường nhấn mạnh: Chúng ta cần phải kiên định. Đất thương mại, dịch vụ đưa vào sản xuất kinh doanh cần phải có thời hạn và những công trình sử dụng, xây dựng trên đó (kể cả khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng...) là tài sản trên đất được cấp quyền sở hữu có tài sản về đất. Như vậy sẽ không còn tình trạng đầu cơ, đội giá.

Hiện nay Bộ Xây dựng có dự thảo là nhà chung cư cấp có thời hạn. Rõ ràng việc này sẽ khắc phục được nhiều vấn đề. Nếu nhà chung cư có thời hạn sẽ chỉ để ở không còn mục tiêu là tài sản để lại cho con cháu nữa và giá ngay lập tức sẽ đúng với luồng thu nhập của người dân với nhà chung cư, không bị thổi giá cao nữa.

Do vậy, chính sách sở hữu nhà chung cư có thời hạn chỉ có thể được thực hiện khi chính sách về đất xây dựng nhà chung cư phải là đất sử dụng có thời hạn dưới hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian là tuổi thọ của công trình.

Về vấn đề đầu cơ bất động sản, GS.TS. Hoàng Văn Cường nhấn mạnh: "Rõ ràng ở đây là việc mua xong để chờ tăng giá. Việc tăng giá bất động sản ở đây không phải là do tăng giá bất động sản công trình mà tăng giá chủ yếu do yếu tố cấu thành đất đai trong bất động sản đó. Đương nhiên, việc thay đổi vị thế, vị trí... thì làm giá bất động sản tăng.



GS.TS. Hoàng Văn Cường: Muốn thị trường bất động sản phát triển tốt cần tính đến Luật Đất đai. Ảnh VGP/Nhật Bắc.

Trong Luật Đất đai, nếu chúng ta thực hiện được việc điều tiết giá trị tăng lên của đất đai thì chúng ta sẽ hạn chế được việc đầu cơ bất động sản. Mong rằng thời gian tới đây, chúng ta sẽ sử dụng các chính sách thuế trong việc điều tiết tăng giá đất đai.

Ví dụ, chúng ta đánh thuế cao giữa việc chênh lệch giá giữa mua và bán theo thời gian, đánh thuế theo mức chiếm hữu bất động sản (chiếm hữu càng lớn giá trị càng cao thì mức thuế càng cao), như vậy sẽ hạn chế được việc đầu cơ".

Về vấn đề quy hoạch, "rõ ràng nhìn thấy giá trị tương lai phụ thuộc vào quy hoạch", GS.TS. Hoàng Văn Cường nêu vấn đề và phân tích: "Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ nguồn lực đất đai cho các mục tiêu phát việc phân bổ nguồn lực đất đai cho các mục tiêu phát triển.

Khi quy hoạch đất đai được công bố cũng đồng nghĩa với việc phát triển các công trình bất động sản trên các vùng đất đai đã quy hoạch hoặc triển vọng tạo lập các công trình hạ tầng mang lại vị thế và giá trị tương lai cho các công trình bất động sản.

Do vậy, sự thay đổi quy hoạch đất đai hoặc thay đổi kế hoạch thực hiện quy hoạch sử dụng đất cũng đồng thời làm thay đổi các điều kiện vị thế tiềm năng

của bất động sản và tất yếu tạo ra sự biến động của thị trường bất động sản khu vực có liên quan".

GS.TS. Hoàng Văn Cường cho rằng: Đi liền với quy hoạch đất đai, cần phải có chiến lược phát triển bất động sản và kế hoạch thực hiện như thế nào. Đây là vấn đề quan trọng và có lẽ đây là công cụ quan trọng nhất của nhà nước trong việc quản lý thị trường, định hướng cho thị trường phát triển.

Đồng thời với việc công khai quy hoạch cũng cần quản lý chặt chẽ quy hoạch đã phê duyệt, tránh những thay đổi điều chỉnh làm phá vỡ tính đồng bộ, tổng thể của khu vực, điều này sẽ góp phần ổn định các chương trình phát triển thị trường bất động sản, nhất là quy hoạch quỹ đất phát triển nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở dành cho các đối tượng chính sách xã hội theo tỷ lệ tối thiểu bằng 20-30% quỹ đất quy hoạch cho phát triển nhà ở thương mại trong cùng một địa bàn.

PV (lược ghi)