TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Đánh thuế bất động sản như thế nào để “hãm” đà tăng giá nhà đất?

17:32 08/09/2024

Thị trường bất đông sản đang cho thấy một nghịch cảnh trớ trêu, giữa một là vô số những dự bỏ hoang, không người ở và một bên là cảnh người dân chật vật, xoay xở cũng không mua nổi một mảnh đất, căn nhà. Chuyên gia cho rằng, đã đến lúc cần cải cách thuế bất động sản để giải bài toán giá nhà đất tăng quá cao.

La liệt dự án bỏ hoang

Nhiều năm trở lại đây, khái niệm "nhà hoang", "biệt thự hoang", "khu đô thị hoang" ngày càng trở nên quen thuộc và phổ biến. Ngay tại các thành phố lớn, nơi được cho là "đất chật, người đông", tình trạng này vẫn diễn ra phổ biến. Từ đó cho thấy một nghịch cảnh trớ trêu, giữa một bên "đất, nhà hoang hóa" và một bên là cảnh người dân chật vật, làm cả đời cũng chưa chắc mua nổi một chốn an cư.

Ông Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS) cho rằng, 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 đang ngày một khan hiếm, vẫn tiếp tục "rơi" vào tay những người dư dả tài chính. Họ sở hữu một vài thậm chí là hàng chục, hàng trăm BĐS nhưng để hoang, “ôm đất chờ thời", dẫn đến tăng giá nhà đất, khiến cho khả năng tiếp cận nhà ở của người dân ngày một hạn chế.



La liệt các dự án bỏ hoang gây lãng phí tài nguyên đất.

Theo ông Đính, để giải quyết vấn đề này, tại các nước phát triển, ngoài chính sách phát triển nhà xã hội, họ đánh thuế cao lên BĐS thứ 2 trở đi và BĐS không đưa vào sử dụng, khiến người dân hạn chế hoặc không còn nhiều động lực đầu cơ BĐS. Thông qua đó giúp tăng khả năng tiếp cận nhà ở cho người có nhu cầu thực.

Giá nhà, đất liên tục tăng cao và không có tín hiệu giảm

Dữ liệu nghiên cứu của VARS chỉ ra, giá nhà ở đang liên tục thiết lập mặt bằng mới, ở ngưỡng cao, vượt xa tốc độ tăng trưởng thu nhập của đại đa số người dân.

Cụ thể, chỉ số giá căn hộ chung cư trong quý 2/2024 tại Hà Nội, TP. HCM đã tăng lần lượt 58%; 27% so với quý 2/2019. Các dự án căn hộ thương mại bình dân đã hoàn toàn vắng bóng tại các đô thị.

Loại hình căn hộ trung cấp ngày càng khan hiếm, dần bị “chiếm sóng” bởi phân khúc cao cấp, hạng sang khi hơn 80% nguồn cung căn hộ mở bán tại Hà Nội và TP. HCM mở bán trong năm 2024 có giá từ 50 triệu đồng/m2 trở lên. Nhiều dự án chung cư mới ra mắt có mức giá hàng chục nghìn USD trên 1m2.

Mức giá bán sơ cấp căn hộ neo cao kéo theo giá chung cư cũ “tăng vọt", nhiều căn hộ đã sử dụng hàng thập kỷ được giao dịch với mức giá cao gấp đôi, gấp ba so với lúc bàn giao. Một số dự án “đắp chiếu” suốt nhiều năm, vừa mới “hồi sinh” cũng tăng giá điên đảo, đơn cử như dự án QMS Top Tower nằm trên trục đường Tố Hữu, với mức giá 5 tỷ cho căn hộ 2 ngủ và trên chục tỷ đồng cho căn 3 ngủ.

“Ăn theo” cơn sốt giá chung cư, giá bán nhà ở gắn liền với đất, bao gồm biệt thự, liền kề cũng "được đà" tăng cao, trong đó bao gồm cả một số dự án tại các quận, huyện xa trung tâm Hà Nội khi nguồn cung nội đô ngày càng khan hiếm.

Theo dữ liệu của VARS, nếu như trước đây, đơn giá hàng trăm triệu/m2 đối với biệt thự được cho là cao, thì giờ đây có những căn biệt thự được rao bán với mức giá lên tới 1 tỷ đồng/m2 vẫn được coi là bình thường.

Giá bán đất nền cũng liên tục tăng cao. Nhiều tỉnh, thành ghi nhận hiện tượng đất nền pháp lý sạch “sốt nóng" cục bộ do hoạt động đầu tư trở lại hay do một số nhóm nhà đầu tư tạo cung, cẩu giả để đẩy giá. Một số tỉnh thành như Hải Dương, mức giá, đã vượt “đỉnh sốt" năm 2022.

Chủ tịch VARS cho rằng, trong ngắn hạn, giá nhà ở sơ cấp sẽ khó giảm, nhất là phân khúc căn hộ - loại hình đáp ứng nhu cầu nhà ở chủ yếu tại các đô thị. Bởi trong bối cảnh cầu về nhà đất, nhất là nhu cầu đầu tư không ngừng tăng, chủ đầu tư sẽ ưu tiên phát triển phân khúc cao cấp để tối đa hóa lợi nhuận khi quỹ đất ngày càng khan hiếm, chi phí xây dựng tăng cao cùng với hạ tầng, tiện ích được đầu tư ngày càng chất lượng.

“Hành lang pháp lý mới loại bỏ các chủ đầu tư yếu kém về năng lực tài chính, buộc các chủ đầu tư còn lại trong “sân chơi” phải phát triển các đại đô thị đồng bộ hạ tầng, tiện ích, có sức lan tỏa lớn, đồng nghĩa với việc chi phí tăng cao, cũng khiến giá nhà khó hạ. Đồng thời, việc thị trường chỉ còn lại các chủ đầu tư có tiềm lực tài chính tốt, năng lực mạnh sẵn có hay có lợi thế tạo lập quỹ đất sẽ tiếp tục duy trì hiện tượng độc quyền nguồn cung, các chủ đầu tư lớn sẽ tiếp tục quyết định mức giá của thị trường, theo hướng cao hơn để tối đa hóa lợi nhuận.



Giá nhà, đất liên tục tăng cao và không có tín hiệu giảm

Thực trạng này đặt ra yêu cầu cấp thiết trong việc nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước đối với thị trường BĐS", ông Đính cho hay.

Theo lãnh đạo VARS, song song với việc thúc đẩy nguồn cung nhà ở xã hội tại các đô thị, thúc đẩy phát triển hạ tầng kết nối, dịch chuyển nhu cầu về nhà ở từ vùng lõi trung tâm sang vùng lân cận - khu vực có nhiều lựa chọn với mức giá phải căng hơn, có nhiều dự án nhà ở xã hội dự kiến triển khai hơn. Nhà nước cần có cơ chế điều tiết nhằm giảm bớt yếu tố đầu cơ, giúp thị trường BĐS cân bằng về mặt dài hạn.

Đánh thuế để kiềm chế giá nhà

Với các doanh nghiệp phát triển dự án, hành lang pháp lý mới đã có cơ chế, quy định xử phạt đối với các mảnh đất bỏ hoàng, "găm" giữ chờ bán dự án. Theo đó, các dự án đầu tư mà không được sử dụng 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong quyết định đầu tư sẽ bị thu hồi. Trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ, chủ đầu tư được gia hạn không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng. Hết thời gian gia hạn, chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất.

Còn với các nhà đầu tư cá nhân, hệ thống pháp luật vẫn chưa có cơ chế chính sách xác định và kiểm soát, ngăn chặn hoạt động đầu cơ, găm đất thổi giá.

Theo đó, khái niệm đầu cơ và đầu tư tại Việt Nam vẫn chưa được phân định rõ ràng. Việc mua để ở hay cho thuê, hay chuyển nhượng là hợp pháp và là một hoạt động đi liền với cơ chế của 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" diễn ra tại nhiều địa phương trên cả nước, tiềm ẩn các nguy cơ rủi ro với thị trường BĐS nói riêng, nền kinh tế nói chung.

Cụ thể, việc các nhà đầu tư đầu cơ - găm hàng khi hàng hóa khan hiếm, không có để bán rồi để “hoang" chờ tăng giá hoặc tạo khan hiếm giả để đẩy giá lên nhằm tìm kiếm lợi nhuận cao, đang rất phổ biến, xảy ra từ các khu vực đô thị tới nông thôn, gây ảnh hưởng đến quá trình phát triển quỹ đất, quan hệ cung cầu, ảnh hưởng tới nền kinh tế trong dài hạn do đất đai là “đầu vào” của hầu hết các ngành, lĩnh vực sản xuất hiện nay.

Do đó, ông Đính cho rằng, để điều tiết thị trường phát triển theo hướng an toàn, lành mạnh, bền vững, để giá đất tăng giảm theo đúng thị trường, việc ban hành chính sách thuế BĐS là công việc cấp bách, không thể thấy khó mà bỏ qua. Đánh thuế BĐS hiệu quả và minh bạch, hướng tới những đối tượng tích lũy, đầu cơ thay vì những đối tượng mua BĐS phục vụ mục đích sinh sống hay tổ chức sản xuất kinh doanh sẽ vừa giúp tăng nguồn thu ngân sách, vừa giúp điều tiết thị trường BĐS. Đây cũng là xu hướng chung trên thế giới.

Theo Chủ tịch VARS, sắc thuế cần áp dụng với ngôi nhà thứ 2 trở lên. Việc người có nhiều tài sản, tài sản lại không ngừng sinh lời thì việc nộp thuế nhiều hơn là điều đương nhiên. Thực tế, hầu hết người mua nhà trong thời gian qua là người mua nhà thứ 2, thứ 3.

Dẫn ví dụ tại Singapore, bất cứ người Singapore nào mua nhà đều phải trả phí 20% giá trị bất động sản cho căn nhà thứ 2, 30% cho căn nhà thứ 3.

Mức thuế có thể nâng cao dần với giao dịch BĐS mà người bán có thời gian nắm giữ ngắn. Tại Singapore, chủ sở hữu bán ngay trong năm đầu sẽ phải đóng thuế 6% giá trị bất động sản, bán vào năm thứ 2 đóng thuế 8%, năm thứ 3 là 4% và sau năm thứ tư không bị áp thuế, phí này.

Hay nếu chủ sở hữu BĐS không đưa BĐS tham gia hoạt động kinh doanh, không triển khai xây dựng sau khi nhận đất... 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%.

Tại Mỹ, đất bỏ hoang thì bị đánh thuế 3%...

“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 BĐS đầu cơ trở nên rủi ro hơn. Mua đi bán lại BĐS để ăn chênh lệch, hay tạo cung cầu ảo để thổi giá BĐS dần trở nên vô nghĩa.

Đồng thời, khuyến khích các chủ sở hữu đưa BĐS "bỏ hoang" cho thuê hoặc bán đi, 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...”, ông Đính phân tích.

Tại Việt Nam, để sử dụng hiệu quả và minh bạch công cụ thuế, ông Đính cho rằng, cơ quan quản lý Nhà nước cần thúc đẩy xây dựng và hoàn thiện hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường BĐS để làm căn cứ xác định đâu là ngôi nhà thứ hai, thứ ba... và giá trị của BĐS áp thuế. Điều này đòi hỏi đầu tư lớn về công nghệ và nguồn nhân lực.

Đồng thời, cũng phải cân nhắc tác động tiêu cực có thể có, như việc đánh thuế có thể khiến người dân bị “kiệt quệ” sức mua, dẫn đến các hệ lụy khác về lâu dài với nền kinh tế hoặc tạo ra các lỗ hổng pháp lý khi người giàu vẫn có thể lách thuế bằng cách chuyển quyền sở hữu tài sản thứ 2, thứ 3,...cho người thân; giá thuê nhà tăng để bù đắp chi phí cấu thành từ việc đóng thuế,...

Thuỳ An