TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Nguy cơ làm tăng giá nhà từ đề xuất áp thuế 20% lãi bất động sản

16:50 10/05/2025

Mới đây, trong báo cáo gửi các đại biểu Quốc hội về việc thực hiện các nghị quyết và hoạt động chất vấn tại Quốc hội khóa XV. Bộ Tài chính cho biết đang nghiên cứu, đề xuất 2 phương án tính thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, trong quá trình sửa đổi Luật Thuế thu nhập cá nhân. Nếu người bán buộc phải chịu thuế cao hơn, họ sẽ cộng thêm vào giá bán để bù chi phí. Việc này thể có thể làm tăng giá nhà, gây khó khăn cho người mua nhà thật.

Cụ thể, phương án 1 sẽ tính thuế trên phần lãi chênh lệch (giá bán trừ giá mua và các chi phí liên quan), áp dụng trong trường hợp có đủ dữ liệu xác thực. Mức thuế suất dự kiến là 20%.

Phương án 2, nếu không thể xác định chính xác giá mua và chi phí, sẽ tính thuế trên toàn bộ giá trị chuyển nhượng, với thuế suất dự kiến là 2%.

Từ năm 2015, theo quy định của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân, các giao dịch mua bán, chuyển nhượng bất động sản đang áp dụng mức thuế 2% trên tổng giá trị chuyển nhượng.

Hiện tại, người bán bất động sản phải nộp thuế thu nhập cá nhân theo mức 2% tính trên giá trị ghi trong hợp đồng. Tuy nhiên, Bộ Tài chính cho rằng vẫn tồn tại nhiều bất cập trong việc kiểm soát tính chính xác của mức giá này, do không ít trường hợp người mua và người bán khai thấp giá chuyển nhượng nhằm giảm nghĩa vụ thuế.



Dù cơ quan thuế đã triển khai hệ thống tra cứu lịch sử giao dịch của thửa đất và của người nộp thuế (từ năm 2018 đến nay), nhưng giá trị giao dịch trên hợp đồng vẫn chưa phản ánh đúng giá thực tế trên thị trường. Trước thực trạng đó, Bộ Tài chính đang nghiên cứu điều chỉnh cách tính thuế để đảm bảo minh bạch và công bằng hơn.

Người dân gặp khó khi không thể chứng minh lãi thực tế

Nếu áp dụng phương án thu thuế 20% trên phần lãi chuyển nhượng bất động sản, nhiều tình huống phát sinh trong đời sống thực tế cho thấy không ít người dân có thể gặp lúng túng hoặc thiệt thòi. Những trường hợp như bán nhà do trượt giá, không còn hồ sơ chứng minh chi phí, hay chuyển nhượng tài sản thừa kế...

Anh Lê Văn C. (45 tuổi, quận Hoàng Mai) có ý định bán một mảnh đất tổ tiên để lại, được gia đình chia từ những năm 1990. Giá bán hiện tại gần 3 tỷ đồng, nhưng anh không có giấy tờ thể hiện chi phí liên quan.

“Tôi chỉ biết đây là đất cha mẹ chia, giờ cần tiền thì bán. Giờ bảo chứng minh giá gốc, phí công chứng, phí san lấp... tôi không biết phải làm thế nào để có”, anh C. cho biết.

Nếu không có đủ hồ sơ chứng minh chi phí đầu vào, anh Cường có nguy cơ bị đánh thuế 20% trên toàn bộ phần chênh lệch danh nghĩa, dù thực tế nhiều chi phí đã bị "xóa dấu vết" theo thời gian.

Còn với chị Nguyễn Thu L. (38 tuổi, quận Bắc Từ Liêm), vào năm 2016 chị mua một căn hộ chung cư tại Cổ Nhuế với giá 1,5 tỷ đồng. Hiện tại, chị dự định bán căn hộ với giá khoảng 2,6 tỷ đồng, tức là tăng 1,1 tỷ đồng sau gần 10 năm.

“Nghe thì tưởng lãi to, nhưng thực ra chỉ là trượt giá theo thời gian, bởi vì tôi đã bỏ ra gần 300 triệu để sửa nhà, làm nội thất, chưa kể chi phí lãi vay ngân hàng để mua nhà. Nếu áp dụng thu thuế 20% trên phần lãi chênh lệch thì thiệt thòi với những người mua nhà để ở như tôi, vì tôi không còn giữ các giấy tờ liên quan đến chi phí sửa chữa căn hộ", chị L. nói.



Theo Luật sư Nguyễn Văn Tuấn – Giám đốc Công ty Luật TNHH TGS (Đoàn Luật sư TP. Hà Nội) cho biết, hiện nay có hai phương pháp tính thuế đối với chuyển nhượng bất động sản đó là thu 2% trên giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng và thuế suất 25% trên phần lãi ròng, áp dụng với cá nhân có chứng từ chi phí hợp lệ.

Việc thu thuế suất 25% trên phần lãi ròng thường ít được áp dụng vì nhiều người không có đủ chứng từ chứng minh chi phí gốc, đặc biệt đối với giao dịch cũ. Gần đây, Bộ Tài chính có đề xuất thay đổi thuế chuyển nhượng bất động sản, thu thuế 20% trên phần lãi.

Tuy nhiên, theo Luật sư Tuấn, việc xác định phần lãi là rất phức tạp vì chi phí đầu vào khó chứng minh, đặc biệt với các bất động sản mua từ lâu hoặc thừa kế, tặng cho.

Việc đánh thuế 20% trên phần lãi thực, theo ông Tuấn là "Hợp lý về mặt nguyên tắc công bằng - ai có lãi mới phải nộp thuế". Tuy nhiên, ông Tuấn nhận định: "Trong thực tế, việc xác định đúng phần lãi là cực kỳ phức tạp. Đặc biệt với các bất động sản giao dịch từ 10-20 năm trước, người dân không còn chứng từ gốc hoặc các hóa đơn hợp lệ cho chi phí cải tạo, sửa chữa, vay vốn..."

Luật sư Tuấn cho rằng, áp dụng thuế 20% trên lãi có thể dẫn đến khiếu nại và tranh chấp, vì người dân sẽ không có đủ chứng từ hợp lệ để chứng minh chi phí.

Ở góc độ thị trường, ông Tuấn lo ngại: "Nếu người bán buộc phải chịu thuế cao hơn, họ sẽ cộng thêm vào giá bán để bù chi phí. Việc này thể có thể làm tăng giá nhà, gây khó khăn cho người mua nhà thật".

Bên cạnh đó, cần tiếp tục hoàn thiện hệ thống cơ sở dữ liệu về giá mua - bán, chi phí đầu tư và định giá bất động sản minh bạch, để việc xác định phần lãi trở nên khả thi và công bằng. Vì vậy, chính sách thuế cần được thiết kế hợp lý để tránh ảnh hưởng đến người dân và thị trường bất động sản.

Thu Trang