

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ TÀI CHÍNH

HỌC VIỆN TÀI CHÍNH



LÊ VĂN BÌNH

**GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH PHÁT TRIỂN
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM**

Chuyên ngành: *Kinh tế Tài chính – Ngân hàng*

Mã số: 62.31.12.01

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

HÀ NỘI - 2010

**CÔNG TRÌNH ĐƯỢC HOÀN THÀNH TẠI
HỌC VIỆN TÀI CHÍNH**

Người hướng dẫn khoa học:

- 1. PGS, TS Phan Duy Minh**
- 2. PGS, TS Ngô Trí Long**

Phản biện 1: GS, TSKH Đặng Hùng Võ
Đại học Quốc gia Hà Nội

Phản biện 2: PGS, TS Lưu Thị Hương
Trường Đại học Kinh tế Quốc dân

Phản biện 3: PGS, TS Nguyễn Thế Chinh
**Viện Chiến lược, Chính sách Tài nguyên
và Môi trường**

Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp nhà nước, họp tại: **Học viện Tài chính**
vào hồi 15 giờ 00 ngày 01 tháng 9 năm 2010

Có thể tìm hiểu luận án tại:

- Thư viện Quốc gia
- Thư viện Học viện Tài chính

CÁC CÔNG TRÌNH CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ CÓ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

1. Lê Văn Bình (2004), “Phát triển thị trường dịch vụ tài chính thành phố Đà Nẵng, thực trạng và giải pháp”, *Quản lý nhà nước*, (100), tr. 45-49.
2. Lê Văn Bình (2009), “Giải pháp tài chính phát triển bền vững thị trường bất động sản Việt Nam”, *Sinh hoạt lý luận*, (2/93), tr. 25-30.
3. Lê Văn Bình (2009), “Giải pháp đối với thị trường bất động sản Việt Nam trước khủng hoảng tài chính toàn cầu”, *Tạp chí Tài chính Quân đội*, (3/2009), tr. 14-19.
4. Lê Văn Bình (2009), “Đổi mới phương thức đền bù giải toả trong quá trình chỉnh trang đô thị hiện nay”, *Quản lý nhà nước*, (161), tr. 24-28.

MỞ ĐẦU

1-Tính cấp thiết của đề tài nghiên cứu

Thị trường bất động sản (TTBĐS) là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế, liên quan trực tiếp đối với một lượng tài sản lớn và trực tiếp tác động đến nền kinh tế quốc dân. Chính vì vậy, sự cần thiết phát triển TTBĐS ở nước ta đã được xác định qua các kỳ Đại hội Đảng lần thứ IIX, IX và lần thứ X.

Trong thời gian qua, TTBĐS ở nước ta tuy mới hình thành, nhưng đã có bước phát triển tích cực. Bên cạnh những mặt tích cực, hoạt động của TTBĐS cũng đã bộc lộ những mặt yếu kém. Tình trạng đầu cơ, đẩy giá giao dịch bất động sản (BĐS) lên quá cao so với giá trị thực gây ảnh hưởng không tốt đến hoạt động đầu tư, giảm nguồn thu cho ngân sách nhà nước (NSNN), gây tác động xấu tới tâm lý và đời sống xã hội, quản lý nhà nước đối với thị trường này còn nhiều yếu kém, chưa theo kịp sự biến động của thị trường.

Một trong những nguyên nhân cơ bản của tình trạng trên là do hệ thống các chính sách tài chính mà Nhà nước đã sử dụng nhằm để quản lý và phát triển TTBĐS vừa thiếu, vừa yếu và đến nay đã bộc lộ nhiều điểm bất hợp lý. Vì vậy, nghiên cứu tác động của các chính sách tài chính, để từ đó đề ra các giải pháp tài chính cần thiết nhằm thúc đẩy TTBĐS phát triển ổn định và bền vững đang được đặt ra hết sức cấp thiết ở nước ta.

Trong thời gian qua đã có nhiều công trình nghiên cứu cũng như các cuộc hội thảo khoa học về TTBĐS, nhưng các công việc nghiên cứu này chủ yếu đứng từ góc độ của cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực quản lý BĐS để đề xuất các giải pháp sử dụng BĐS có hiệu quả hơn trên cơ sở các khung pháp lý được quy định bởi luật Đất đai năm 1993, 2003, luật Nhà ở, luật Kinh doanh BĐS, đóng góp trong việc hoàn thiện khuôn khổ pháp lý, môi trường kinh doanh, hoặc các giải pháp tài chính riêng rẽ, chưa có công trình nghiên cứu một cách đầy đủ và có hệ thống về các chính sách tài chính đối với TTBĐS.

Xuất phát từ những lý do trên, tác giả đã chọn đề tài: **“Giải pháp tài chính phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam”** làm luận án tiến sĩ kinh tế của mình.

2- Mục đích nghiên cứu của đề tài

Nghiên cứu về BĐS và TTBĐS, các chính sách tài chính chủ yếu đối với TTBĐS ở Việt Nam từ năm 1993 cho đến nay.

Xác lập các cơ sở lý luận và thực tiễn để đề ra các giải pháp tài chính thúc đẩy phát triển TTBĐS ở Việt Nam đến năm 2020 và những năm tiếp theo.

3- Đối tượng và phạm vi nghiên cứu của đề tài

Đối tượng nghiên cứu của luận án là TTBĐS, các chính sách tài chính chủ yếu đối với TTBĐS ở Việt Nam.

Phạm vi nghiên cứu của luận án là tập trung nghiên cứu các chính sách tài chính chủ yếu trong quản lý TTBĐS ở Việt Nam từ khi có luật Đất đai năm 1993 cho đến nay, với trọng tâm nghiên cứu là thị trường quyền sử dụng (QSD) đất đô thị và nhà ở đô thị trong TTBĐS.

4- Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của đề tài nghiên cứu

** Ý nghĩa khoa học*

Luận án đã nghiên cứu, phân tích và trình bày một cách đầy đủ và có hệ thống các vấn đề lý luận về BDS, TT BĐS, các chính sách tài chính đối với sự hình thành và phát triển TT BĐS. Bên cạnh đó, luận án đã xem xét, đối chiếu và rút ra những bài học từ kinh nghiệm sử dụng các chính sách tài chính quản lý và điều tiết TT BĐS của một số nước trên thế giới cho Việt Nam.

** Ý nghĩa thực tiễn*

Luận án đã đánh giá một cách đầy đủ, chi tiết về thực trạng TT BĐS ở Việt Nam, phân tích và đánh giá tác động của chính sách tài chính đối với TT BĐS ở Việt Nam từ năm 1993 cho đến nay. Luận án cũng đã hệ thống hoá các mục tiêu và quan điểm phát triển TT BĐS ở Việt Nam. Trên cơ sở đó, đề xuất được hệ thống các giải pháp tài chính và điều kiện để thực hiện thành công các giải pháp tài chính đó nhằm thúc đẩy phát triển TT BĐS ở Việt Nam đến năm 2020 và những năm tiếp theo.

5- Kết cấu của luận án

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo và phụ lục, nội dung luận án gồm 3 chương:

Chương 1

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1.1. Bất động sản và thị trường bất động sản

1.1.1. Những vấn đề cơ bản về bất động sản

Luận án đã nêu lên những nội dung cơ bản về BĐS: Khái niệm, đặc điểm và vai trò của BĐS đối với đời sống kinh tế - xã hội (KT-XH). Trong đó:

- BĐS được hiểu một cách phổ biến là: BĐS là đất đai và những tài sản gắn liền với đất đai, không thể di dời, tồn tại và ổn định lâu dài.

- Trong các đặc điểm của BĐS, tính cố định là đặc trưng khác biệt nhất giữa hàng hoá BĐS so với các loại hàng hoá khác. Do vậy, Nhà nước phải chủ động điều chỉnh cung - cầu về hàng hoá BĐS thông qua công tác dự báo và lập kế hoạch phù hợp với từng địa phương, từng khu vực.

1.1.2. Những vấn đề cơ bản về thị trường bất động sản

1.1.2.1. Khái niệm và đặc điểm của thị trường bất động sản

- TT BĐS là tổng thể các giao dịch về BĐS dựa trên các quan hệ hàng hoá, tiền tệ diễn ra trong một không gian và thời gian nhất định, tại đó người mua và người bán tác động qua lại lẫn nhau để xác định giá cả và số lượng hàng hoá, dịch vụ BĐS được giao dịch.

Mọi BĐS đều gắn liền không tách rời yếu tố đất đai. Do vậy, đặc trưng của hàng hoá và thị trường đất đai là yếu tố trọng tâm chi phối toàn bộ hoạt động của TT BĐS. Trên thực tế, nội dung cơ bản của TT BĐS là thị trường nhà đất.

- Những đặc điểm chủ yếu của thị trường bất động sản:

- + Hầu hết ở các quốc gia có nền kinh tế thị trường (KTTT), TT BĐS đều hình thành và phát triển qua 4 cấp độ: sơ khởi, tập trung hoá, tiền tệ hoá và tài chính hoá. Tuy nhiên, không phải cứ phát triển hết giai đoạn này rồi mới tới giai đoạn khác, trong thực tế có sự đan xen nhất định giữa các cấp độ phát triển của TT BĐS.

- + Ngoài ra, TT BĐS còn có một số các đặc điểm khác như: TT BĐS thực chất là thị trường giao dịch các quyền và lợi ích chứa đựng trong BĐS; là thị trường mang tính khu vực và tính địa phương sâu sắc; là thị trường không hoàn hảo; là thị trường mà cung về BĐS phản ứng chậm hơn so với biến động về cầu và giá cả BĐS; là thị trường khó thâm nhập, những giao dịch trên thị trường cần những chuyên gia tư vấn chuyên nghiệp có trình độ cao; thị trường chịu sự chi phối của yếu tố pháp luật và có mối liên hệ mật thiết với thị trường tài chính, đồng thời có tác động đến nhiều loại thị trường khác trong nền kinh tế.

1.1.2.2. Cung, cầu và giá cả hàng hoá bất động sản trên thị trường bất động sản

- Cầu BĐS là khối lượng hàng hoá BĐS mà người tiêu dùng sẵn sàng chấp nhận và có khả năng thanh toán với một mức giá nhất định để nhận được BĐS đó trên thị trường vào thời điểm nhất định.

Ngoài cầu nhà đất thông thường còn xuất hiện cầu của những người buôn bán BĐS, mua nhà đất để đầu cơ trục lợi, làm tăng giả tạo nhu cầu về nhà đất, gây căng thẳng thêm quan hệ cung cầu và làm giá nhà đất tăng lên tại từng thời điểm.

- Cung BĐS trên thị trường là toàn bộ khối lượng hàng hoá BĐS sẵn sàng đưa ra thị trường để trao đổi tại một thời điểm nào đó với một mức giá giới hạn nhất định.

Bên cạnh khu vực nhà nước, nguồn cung BĐS chủ yếu được hình thành từ khu vực tư nhân mà mục đích chính là thu lợi nhuận tối đa, không chú ý đến tính xã hội và môi trường của TT BĐS. Trong điều kiện luật pháp không quy định chặt chẽ thì hoạt động kinh doanh nhà đất không chính thức càng phát triển và là cơ hội làm giàu cho các nhóm người thâm tóm “thị trường ngầm” này. Do vậy, cần phải tăng cường quản lý nhà nước đối với hoạt động của TT BĐS.

- Cung về BĐS phản ứng chậm hơn so với biến động về cầu BĐS nên làm cho giá cả BĐS luôn có xu hướng tăng lên. Trong dài hạn, giá cả BĐS luôn có xu hướng tăng lên vì đất đai là nguồn tài nguyên có hạn.

1.1.2.3. Các chủ thể tham gia thị trường bất động sản

Tham gia TT BĐS bao gồm nhiều chủ thể, trong đó, chủ yếu là: các nhà đầu tư BĐS, những người sử dụng BĐS, các tổ chức trung gian, các bên hữu quan và Nhà nước.

1.1.2.4. Các loại hình giao dịch trên thị trường bất động sản

TT BĐS có các hoạt động phong phú, bao gồm các loại hình giao dịch chủ yếu sau: Giao dịch mua bán BĐS, giao dịch cho thuê – đi thuê BĐS, giao dịch thế chấp BĐS, giao dịch góp vốn bằng BĐS.

1.1.2.5. Vai trò của thị trường bất động sản trong nền kinh tế quốc dân

Vai trò của TT BĐS thể hiện qua việc phát triển TT BĐS sẽ góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển, tăng nguồn thu cho NSNN; huy động vốn cho đầu tư phát triển; mở rộng các thị trường trong và ngoài nước, mở rộng quan hệ quốc tế; nâng cao đời sống nhân dân; đổi mới chính sách về BĐS qua đó cải thiện môi trường đầu tư.

Những ảnh hưởng rất lớn từ TT BĐS đối với nền kinh tế đã được minh chứng qua cuộc khủng hoảng tài chính tại Thái Lan năm 1997 mà nguyên nhân chính bắt nguồn từ sự “sụp đổ” của TT BĐS khiến đồng tiền của nước này bị mất giá mạnh, tạo ra phản ứng dây chuyền tàn phá nền kinh tế Thái Lan và nhiều nước Đông Nam Á; cuộc khủng hoảng tài chính thế giới hiện nay (bắt đầu từ năm 2008) xuất phát từ chính sách cho vay thế chấp BĐS tại Hoa Kỳ là tác nhân cơ bản gây nên sự suy thoái kinh tế của hầu hết các nước trên thế giới.

1.1.2.6. Các nhân tố ảnh hưởng đến sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản, gồm các nhân tố:

Sự phát triển kinh tế và gia tăng dân số; nhân tố pháp luật nói chung và các sắc thuế trong lĩnh vực BĐS nói riêng; chính sách kinh tế, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất (SDD) của Chính phủ; tập quán truyền thống và thị hiếu. Trong đó, pháp luật là một nhân tố có tính chất quyết định đến sự hình thành và phát triển của TT BĐS, các chính sách về quy hoạch và kế hoạch SDD của Chính phủ điều chỉnh lượng cung - cầu trên TT BĐS, các sắc thuế trong lĩnh vực BĐS góp phần quan trọng giúp Nhà nước điều tiết quan hệ cung - cầu BĐS, trên cơ sở đó làm cho TT BĐS phát triển.

1.1.2.7. Hệ thống thông tin trên thị trường bất động sản

Thực tế cho thấy, để TT BĐS phát triển lành mạnh là phải có một hệ thống thông tin hoàn hảo, minh bạch và dễ tiếp cận. Giá cả BĐS có phản ánh đúng đắn quan hệ cung cầu hay không phụ thuộc rất nhiều vào hệ thống thông tin. Hệ thống thông tin không hoàn hảo sẽ dễ dẫn đến những biến động mạnh, TT BĐS lên “con sốt” hoặc “sụp đổ”.

1.1.2.8. Quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản

TTBĐS là thị trường không hoàn hảo nên cần sự điều tiết của Nhà nước. Sự điều tiết của Nhà nước thể hiện qua các chủ trương, đường lối chính sách của Đảng và Nhà nước về phát triển TTBĐS, tạo ra một hành lang pháp lý để TTBĐS phát triển ổn định và lâu dài.

1.2. Các chính sách tài chính đối với thị trường bất động sản

1.2.1. Tổng quan về chính sách tài chính quốc gia

Chính sách tài chính quốc gia là chính sách của Nhà nước về sử dụng các công cụ tài chính bao gồm hệ thống các quan điểm, mục tiêu, chủ trương và giải pháp về tài chính-tiền tệ của Nhà nước phù hợp với đặc điểm của đất nước trong từng thời kỳ nhằm bồi dưỡng, khai thác, huy động và sử dụng các nguồn tài chính đa dạng phục vụ có hiệu quả cho việc thực hiện các kế hoạch và chiến lược phát triển KT-XH của quốc gia trong thời kỳ tương ứng.

1.2.2. Các chính sách tài chính đối với thị trường bất động sản

Các chính sách tài chính đối với TTBĐS là một bộ phận trong chính sách tài chính quốc gia, bao gồm các chính sách: chính sách về phát triển nguồn lực tài chính cho TTBĐS; chính sách khai thác, động viên nguồn lực tài chính từ TTBĐS; chính sách phân bổ và sử dụng nguồn lực tài chính để phát triển TTBĐS. Luận án chỉ tập trung nghiên cứu những chính sách tài chính chủ yếu có tác động trực tiếp đến TTBĐS, mang tính chất riêng có cho TTBĐS. Đó là:

1.2.2.1. Thuế bất động sản

Luận án đã trình bày các luận cứ ủng hộ việc đánh thuế BĐS, cũng như các đặc điểm của thuế BĐS. Về hệ thống thuế BĐS, bao gồm các sắc thuế chủ yếu sau:

- *Thuế sử dụng đất*: Là loại thuế thu ổn định hàng năm, thu trên tổng giá trị đất nhân với thuế suất.

- *Thuế nhà*: Là loại thuế thu ổn định hàng năm, thu trên tổng giá trị nhà và công trình kiến trúc phụ trợ nhân với thuế suất.

- *Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất*: Là loại thuế đánh một lần khi bán đất, thu trên phần thu nhập khi bán đất.

- *Thuế đăng ký bất động sản*: Đánh một lần khi chuyển dịch BĐS, được tính trên giá trị BĐS nhân với thuế suất hoặc tính theo một mức thuế nhất định.

Thông qua chính sách thuế, Nhà nước thực hiện điều tiết TTBĐS, khuyến khích sử dụng có hiệu quả tài nguyên đất đai, hạn chế đầu cơ, đồng thời việc giảm thuế trong các giao dịch trên thị trường ở mức hợp lý sẽ khuyến khích các giao dịch chính thức, khắc phục tình trạng giao dịch “ngầm”, các hành vi trốn tránh nghĩa vụ tài chính gây thất thu cho NSNN.

1.2.2.2. Chính sách tài chính trong việc giao đất, thu hồi đất, trưng mua, trưng dụng bất động sản

- *Giao đất*: Nhà nước có thể giao đất không thu tiền hoặc có thu tiền sử dụng đất tùy theo mục đích sử dụng và đối tượng được giao đất. Khi có thu tiền thì tiền SDD được tính bằng đơn giá đất nhân với diện tích đất được giao.

- *Thu hồi đất*: Khi thu hồi đất, Nhà nước phải đền bù thiệt hại về đất và tài sản trên đất cho người có đất bị thu hồi theo giá trên thị trường.

- *Trưng mua, trưng dụng bất động sản*: Việc trưng mua, trưng dụng BĐS phải bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người có BĐS trưng mua, trưng dụng.

1.2.2.3. Chính sách tài chính trong việc cho thuê, chuyển nhượng bất động sản

- Cho thuê đất: Tiền thuê đất tính bằng đơn giá thuê đất nhân với diện tích đất thuê.

- Chuyển nhượng bất động sản: Nhà nước có thể bán BĐS cho các tổ chức, cá nhân trong một thời hạn hay vĩnh viễn.

1.2.2.4. Chính sách ưu đãi, hỗ trợ tài chính

Có thể ưu đãi, hỗ trợ tài chính trực tiếp hoặc gián tiếp. Qua chính sách này, Nhà nước vừa giải quyết vấn đề an sinh xã hội, vừa tạo điều kiện tăng cung, kích cầu làm cho TT BĐS phát triển mạnh mẽ hơn.

1.2.2.5. Chính sách tài chính về hình thành và phát triển các kênh cung ứng vốn đa dạng và ổn định cho thị trường bất động sản

Khi quy mô của TT BĐS tăng cao và thị trường phát triển mạnh (cấp độ tài chính hoá), thị trường cần một lượng vốn lớn và dài hạn, lúc này các ngân hàng không thể đáp ứng đủ nguồn vốn cho TT BĐS. Do vậy, để đáp ứng nhu cầu vốn cho phát triển TT BĐS, Nhà nước cần ban hành các chính sách tài chính về hình thành và phát triển các kênh cung ứng vốn đa dạng và ổn định cho TT BĐS, đó là:

- Kênh tài chính tái thế chấp.
- Kênh huy động vốn qua phát hành trái phiếu bất động sản.
- Kênh huy động vốn từ các quỹ đầu tư BĐS, trong đó chú ý đến việc hình thành Quỹ tín thác đầu tư BĐS (Real Estate Investment Trust – REIT).
- Kênh huy động vốn từ các Công ty Bảo hiểm nhân thọ và Quỹ hưu trí.
- Kênh huy động vốn qua hệ thống các hiệp hội vay và tiết kiệm, ngân hàng tiết kiệm.

1.2.3. Giá bất động sản là công cụ để Nhà nước thực hiện các chính sách tài chính đối với thị trường bất động sản

Giá đất là một căn cứ quan trọng để xác định các quan hệ tài chính về đất đai liên quan đến khai thác, điều tiết nguồn lợi từ đất đai. Đối với các hàng hóa khác, giá cả được hình thành trên cơ sở chi phí sản xuất và giá thành sản phẩm, còn đối với đất đai không thể xác định chính xác điều đó. Vì thế, Nhà nước cần phải có những quy định chặt chẽ về định giá đất, đưa ra khung giá đất hợp lý đối với từng vùng, từng thời kỳ và đặc biệt là phải sát với giá chuyển nhượng QSD đất thực tế trên thị trường.

Việc xác định giá BĐS (trong đó chủ yếu là giá đất) là một trong những nội dung chính của hoạt động quản lý nhà nước về mặt chất lượng đối với BĐS. Thông qua hoạt động này, Nhà nước thiết lập được những định hướng mới để quản lý và kế hoạch hóa thuế BĐS, qua đó quản lý và điều tiết TT BĐS. Việc xác định đúng giá trị BĐS (sát với giá thị trường, phù hợp với các giao dịch của BĐS) sẽ làm cho các giao dịch về BĐS nhanh chóng được thực hiện, hoạt động trên TT BĐS diễn ra sôi nổi hơn, làm cho TT BĐS phát triển hơn

1.3. Kinh nghiệm của một số nước trong việc sử dụng các chính sách tài chính để phát triển thị trường bất động sản

Luận án đã trình bày kinh nghiệm của một số nước trong việc sử dụng các chính sách tài chính để phát triển TT BĐS: Kinh nghiệm về sử dụng chính sách thuế của Thụy Điển, Đài Loan, Pháp; về chính sách tài chính trong giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất của Trung Quốc; về chính sách hình thành định chế thị trường thế chấp thứ cấp và thành lập REIT của Hoa Kỳ; về chính sách ưu đãi, hỗ trợ tài chính và xác định

giá BĐS trong các giao dịch BĐS của một số nước khác. Qua đó rút ra một số bài học kinh nghiệm đối với Việt Nam như sau:

- *Một là*, công cụ thuế được sử dụng một cách tích cực và mang lại hiệu quả tốt nhất.

- *Hai là*, các bài học về chính sách tài chính trong giao đất, cho thuê đất.

- *Ba là*, trong thu hồi đất, giá tiền bồi thường về BĐS do các tổ chức tư vấn về giá BĐS xác định căn cứ vào giá thị trường tại thời điểm thu hồi, và người được giao đất phải sử dụng đất đúng thời hạn và đúng mục đích.

- *Bốn là*, trong các cơ chế, chính sách hỗ trợ tài chính, qua thực tế cho thấy, cơ chế Nhà nước trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để giải quyết nhu cầu về chỗ ở cho các đối tượng chính sách xã hội theo hình thức bán trả dần hoặc cho thuê là phù hợp nhất với điều kiện hiện tại của Việt Nam.

- *Năm là*, Nhà nước cần tổ chức và hỗ trợ thành lập các định chế tài chính cung ứng các nguồn vốn dài hạn cho TT BĐS, có như vậy mới đáp ứng đủ nguồn vốn để TT BĐS phát triển, nhất là khi thị trường chuyển sang cấp độ tài chính hoá.

- *Sáu là*, việc sử dụng giá đất phải phù hợp với các giao dịch về BĐS. Ở hầu hết các nước, giá đất để tính thuế BĐS là giá thị trường, nhưng là giá thị trường của năm trước kỳ tính thuế hoặc được giữ ổn định trong một thời gian nhất định; còn giá đất để phục vụ cho các giao dịch như chuyển nhượng, cho thuê, trung mua BĐS phải phù hợp giá thị trường tại thời điểm quyết định.

Chương 2

CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM TỪ NĂM 1993 CHO ĐẾN NAY

2.1. Quá trình hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam

2.1.1. *Khái quát về sự ra đời và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*

Trước năm 1993, TT BĐS còn là thị trường “ngầm” và được hình thành một cách tự phát.

Luật Đất đai năm 1993 thừa nhận QSD đất là một hàng hoá, đây là cơ sở pháp lý để TT BĐS chính thức được hình thành và phát triển.

2.1.2. *Cơ sở pháp lý của việc hình thành và phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*

Hiến pháp nước CHXHCN Việt Nam năm 1992, Luật Đất đai năm 1993, Bộ luật Dân sự năm 1995, tiếp theo đó là Luật Đất đai năm 2003, Luật Nhà ở số 56/2005/QH11, Luật Kinh doanh BĐS số 63/2006/QH11 và các văn bản pháp luật có liên quan khác.

2.1.3. *Đặc điểm nổi bật của thị trường bất động sản ở Việt Nam hiện nay*

- Hoạt động của TT BĐS còn mang nặng tính tự phát của nền sản xuất nhỏ, phát triển không bình thường, thường xảy ra những sự trỗi sụt, “sốt nóng” và “đóng băng” hoạt động giao dịch trên thị trường.

- TT BĐS ở Việt Nam còn thiếu sự cân đối và đa dạng về cơ cấu các bộ phận thị trường, thiếu các hàng hoá và chủ thể tham gia thị trường.

- Có sự chênh lệch giá cả BĐS rất rõ rệt giữa các địa phương, thậm chí ngay trong một khu vực.

- Các dịch vụ hỗ trợ TT BĐS chưa phát triển và thiếu tính chuyên nghiệp, thị trường “ngầm”, tự phát lẫn át thị trường chính thức, có tổ chức.

- TT BĐS ở Việt Nam là thị trường có nhiều tiềm năng phát triển và đang từng bước hoàn thiện.

2.1.4. Đánh giá về thị trường bất động sản ở Việt Nam từ năm 1993 cho đến nay

2.1.4.1. Những kết quả đạt được

- Thị trường QSD đất đã nhanh chóng hình thành và phát triển với vai trò là tư liệu sản xuất đặc biệt, thúc đẩy nhiều ngành và nhiều lĩnh vực của nền kinh tế phát triển.

- Thúc đẩy hoạt động đầu tư phát triển.

- Thu hút đáng kể nguồn vốn trong nước và ngoài nước, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và ổn định xã hội.

- Thúc đẩy đô thị và nông thôn phát triển theo hướng văn minh, hiện đại.

- Thúc đẩy hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật về TT BĐS, tạo môi trường đầu tư kinh doanh ngày càng thuận lợi.

- Nhu cầu về đất đai được đáp ứng đầy đủ hơn, dần chuyển sang phương thức thị trường hơn.

2.1.4.2. Những hạn chế yếu kém

- TT BĐS không chính thức hoạt động mạnh là một thách thức với xã hội và quản lý nhà nước.

- Giá cả BĐS biến động phức tạp, gây nhiều “con sốt” và không phản ánh đúng quan hệ cung cầu về BĐS.

- Phạm vi thị trường nhỏ hẹp.

- Chính sách và biện pháp tài chính của Nhà nước chưa đủ mạnh để thúc đẩy sự phát triển của TT BĐS.

- Hoạt động quản lý nhà nước đối với TT BĐS còn nhiều tồn tại.

Tóm lại, TT BĐS tuy mới hình thành nhưng đã phát triển khá sôi động. Tuy nhiên, thị trường này diễn ra chủ yếu ở một số thành phố và đô thị lớn. TT BĐS đang bị méo mó và hoạt động không lành mạnh, thiếu minh bạch. Ở các đô thị, khoảng 70% giao dịch BĐS là do “thị trường ngầm” chi phối.

2.2. Chính sách tài chính đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam từ năm 1993 cho đến nay

2.2.1. Chính sách thuế

2.2.1.1. Thuế sử dụng đất nông nghiệp năm 1993

Đối tượng nộp thuế là tổ chức, cá nhân được giao QSD đất vào sản xuất nông nghiệp. Đất chịu thuế là đất dùng vào sản xuất nông nghiệp. Căn cứ tính thuế dựa trên diện tích đất, hạng đất, định suất thuế tính bằng kg thóc trên một đơn vị diện tích của từng hạng đất.

2.2.1.2. Thuế nhà, đất năm 1994

Đối tượng chịu thuế là đất ở, đất xây dựng công trình, chưa thu thuế nhà. Đối tượng nộp thuế là tổ chức, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất. Căn cứ tính thuế là

diện tích đất, hệ số tính thuế đất, mức thuế sử dụng đất nông nghiệp tính thuế đất và giá thóc tính thuế.

2.2.1.3. Thuế chuyển quyền sử dụng đất

- Đối với cá nhân: Từ ngày 01/01/2009 trong Luật thuế thu nhập cá nhân có quy định về thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng BĐS. Căn cứ tính thuế là thu nhập chịu thuế nhân với thuế suất, với hai mức thuế là 25% trên thu nhập chịu thuế hoặc 2% trên giá chuyển nhượng. Trường hợp cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất thì được miễn thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS duy nhất đó.

- Đối với doanh nghiệp, Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 quy định doanh nghiệp nộp thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS với thuế suất là 25%.

2.2.1.4. Lệ phí trước bạ

Đối với đất, giá tính lệ phí là diện tích đất nhân với giá đất do UBND cấp tỉnh quy định. Đối với nhà, giá tính lệ phí là diện tích nhà nhân với giá nhà mỗi m² theo giá thị trường. Tỷ lệ tính lệ phí nhà đất là 0,5%, mức thu tối đa là 500 triệu đồng/1 BĐS.

2.2.2. Chính sách tài chính trong quá trình giao đất, thu hồi đất

2.2.2.1. Chính sách thu tiền sử dụng đất

Tiền sử dụng đất phản ánh quan hệ kinh tế giữa Nhà nước với các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân được Nhà nước giao QSD đất và có các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho QSD đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng QSD đất. Căn cứ tính thu tiền SDD là diện tích đất, giá đất và thời hạn SDD. Giá đất theo hình thức đấu giá hoặc do Nhà nước ban hành tùy theo các trường hợp cụ thể. Trường hợp tại thời điểm giao đất mà giá đất do Nhà nước quy định chưa sát với giá chuyển QSD đất trên thị trường thì UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp.

2.2.2.2. Chính sách đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất

Giá đất để tính bồi thường là giá đất theo mục đích đang sử dụng đã được UBND cấp tỉnh quy định và công bố; trường hợp tại thời điểm có quyết định thu hồi đất mà giá này chưa sát với giá chuyển nhượng QSD đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp.

Đối với nhà ở, công trình được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương do Bộ Xây dựng ban hành, trong đó đơn giá xây dựng mới do UBND cấp tỉnh ban hành.

2.2.3. Chính sách tài chính trong việc cho thuê, chuyển nhượng bất động sản

2.2.3.1. Tiền thuê đất

Nghị định 142/2005/NĐ-CP đã thống nhất đơn giá thuê đất, thuê mặt nước áp dụng cho các đơn vị trong và ngoài nước. Đơn giá thuê đất một năm bằng 0,5% giá đất theo mục đích SDD thuê do UBND cấp tỉnh quy định. Các địa phương được quyết định tăng tối đa là 4 lần, giảm tối đa là 0,5 lần so với mức giá trên tùy theo từng dự án cụ thể của địa phương.

2.2.3.2. Bán bất động sản nhà nước

Thực hiện xoá bao cấp trong phân phối nhà ở, Nhà nước đã thực hiện việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định 61-CP. Giá nhà được xác định theo hiện

trạng của nhà và tính theo đơn giá xây dựng mới do UBND cấp tỉnh quy định. Tiền SDD tính theo giá do UBND cấp tỉnh quy định.

2.2.4. Chính sách ưu đãi, hỗ trợ tài chính đối với doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và thành lập Quỹ phát triển nhà ở

Nghị định 71/2001/NĐ-CP: Quy định một số chính sách tạo điều kiện và ưu đãi đầu tư đối với các doanh nghiệp tham gia các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê. Nghị định cũng quy định các tỉnh có thể thành lập Quỹ phát triển nhà ở để huy động các nguồn vốn phục vụ đầu tư phát triển nhà ở trên địa bàn.

2.2.5. Chính sách tài chính về hình thành và phát triển các kênh cung ứng vốn đa dạng và ổn định cho thị trường bất động sản

Trong thời gian qua, chính sách tài chính trong lĩnh vực này chỉ mới dừng lại dưới dạng định hướng, chưa được quy định chi tiết và cụ thể để đi vào thực hiện. Như tại Quyết định 105/2007/QĐ-TTg có đề cập đến nội dung: Nghiên cứu xây dựng đề án thành lập cơ quan tái cho vay thế chấp nhà ở, có mô hình và cơ chế hoạt động thích hợp thúc đẩy hệ thống tài chính nhà ở phát triển theo mục tiêu đã đề ra, nhưng thực tế chưa triển khai thực hiện; Nghị định 52/2006/NĐ-CP quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp, tuy nhiên các văn bản hướng dẫn kèm theo chưa được ban hành nên trong thực hiện còn nhiều hạn chế và chưa phổ biến.

2.2.6. Về giá cả để thực hiện các chính sách tài chính đối với thị trường BĐS

2.2.6.1. Giá bất động sản để thực hiện các chính sách tài chính đối với TT BĐS

- Về giá đất:

+ Luật Đất đai năm 1993 quy định: Chính phủ quy định khung giá các loại đất, UBND cấp tỉnh căn cứ vào đó để ban hành giá các loại đất tại địa phương làm căn cứ để thực hiện các chính sách tài chính của Nhà nước đối với TT BĐS.

+ Luật Đất đai năm 2003 đã đưa ra nguyên tắc “1 giá đất” là giá đất do Nhà nước quy định sát với giá chuyển nhượng QSD đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường và được công bố vào ngày 01/01 hàng năm, giá đất này được dùng để thực hiện các chính sách tài chính của Nhà nước đối với TT BĐS.

- Về giá các loại tài sản gắn liền với đất: Căn cứ vào quy định của Chính phủ, UBND cấp tỉnh ban hành bảng giá các loại nhà, công trình xây dựng để thực hiện các chính sách tài chính đối với TT BĐS.

2.2.6.2. Giá bất động sản của các giao dịch trên thị trường

Do các bên tham gia tự định đoạt trên cơ sở quan hệ cung cầu, giá BĐS “truyền miệng” hoặc do các Trung tâm môi giới tư vấn.

2.3. Đánh giá tác động của chính sách tài chính đối với thị trường bất động sản ở Việt Nam từ năm 1993 cho đến nay

2.3.1. Những tác động tích cực

- Tác động tích cực đến việc tăng cung, kích cầu cho TT BĐS.
- Tác động tích cực đến việc đẩy mạnh các giao dịch chính thức trên TT BĐS, thúc đẩy TT BĐS phát triển lành mạnh, qua đó tăng nguồn thu cho NSNN.

2.3.2. Những hạn chế và nguyên nhân

2.3.2.1. Về hệ thống thuế bất động sản

- Chưa thực hiện đầy đủ chức năng quản lý, kiểm soát đối với việc nắm giữ, chuyển dịch BĐS.

- Chưa thực sự góp phần vào việc SDD có hiệu quả, hạn chế tình trạng đầu cơ, nắm giữ đất trái pháp luật làm cho TT BĐS thiếu minh bạch, hoạt động không bình thường.

2.3.2.2. Về chính sách tài chính trong quá trình giao đất, thu hồi đất

- Việc xác định giá đất trong giao đất có thu tiền SDD còn mang nặng tính bao cấp, hành chính dẫn đến việc không công bằng trong giao đất, có hiện tượng đầu cơ, mua bán vòng vo để hưởng chênh lệch giá, làm lũng đoạn TT BĐS.

- Người được Nhà nước giao đất có thu tiền SDD phải thực hiện đền bù cho người bị thu hồi đất nên dẫn đến một số đòi giá đền bù quá cao gây khó khăn cho chủ dự án, làm chậm tiến độ của dự án, vừa gây lãng phí về vốn, vừa làm chậm nguồn cung cho TT BĐS, góp phần gây nên cơn “sốt giá” BĐS.

- Việc xác định giá đất trong công tác đền bù chưa phù hợp giá thị trường, việc tổ chức thực hiện còn yếu kém... tiến độ giải phóng mặt bằng chậm, ảnh hưởng đến nguồn cung cho TT BĐS.

2.3.2.3. Về chuyển nhượng và cho thuê bất động sản

- Việc cho thuê đất cũng còn mang nặng tính hành chính, bao cấp, tạo ra sự không bình đẳng trong kinh doanh BĐS và việc nắm giữ đất trái pháp luật, SDD lãng phí, kém hiệu quả.

- Việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định 61-CP diễn ra còn quá chậm, chưa đạt được mục tiêu đề ra, chưa thực sự góp phần thúc đẩy TT BĐS phát triển.

2.3.2.4. Về chính sách ưu đãi, hỗ trợ tài chính và thành lập Quỹ phát triển nhà ở

- Các ưu đãi của Nhà nước đã không đến được với người lao động. Mặt khác, còn thiếu bình đẳng giữa các thành phần kinh tế trong việc hưởng các ưu đãi này. Chính vì vậy, các biện pháp hỗ trợ tài chính gián tiếp thông qua các doanh nghiệp không đem lại hiệu quả như mong muốn.

- Hầu hết các địa phương chưa thành lập Quỹ phát triển nhà ở.

2.3.2.5. Về chính sách tài chính để hình thành và phát triển các kênh cung ứng vốn đa dạng và ổn định cho thị trường bất động sản

Việc chậm ban hành các chính sách trên đã không huy động được nguồn tài chính dài hạn và có sẵn trong xã hội để phát triển TT BĐS. Chính vì vậy, đầu năm 2008, khi Ngân hàng Nhà nước thực hiện chính sách tiền tệ “thắt chặt” để kiềm chế lạm phát, kiểm soát chặt chẽ việc cho vay đầu tư, kinh doanh BĐS thì TT BĐS đã “chững lại đột ngột” và “đóng băng” cho đến nay.

2.3.2.6. Về giá bất động sản để thực hiện các chính sách tài chính

Trong một thời gian dài, từ năm 1993 đến năm 2003, giá đất do các địa phương ban hành căn cứ vào khung giá đất do Chính phủ quy định quá thấp so với giá chuyển nhượng trên thị trường. Từ đó, dẫn đến các khoản thu tài chính từ đất cho NSNN tính theo giá đất này bị thất thu. Ngược lại, khi Nhà nước thu hồi đất thì người bị thu hồi đất không chấp nhận giá đất này để tính đền bù. Khắc phục tình trạng trên, luật Đất đai 2003 đã đưa ra nguyên tắc “1 giá đất” là giá do Nhà nước quy định sát với giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường và được công bố hàng năm. Tuy nhiên, thiếu cơ chế thực hiện nên trên thực tế, giá đất do Nhà nước quy định và giá chuyển nhượng trên thị trường luôn có chênh lệch lớn. Từ đó đã tạo điều kiện cho tham

những trong quản lý đất đai, lãng phí và đầu cơ trong sử dụng đất, khiếu kiện trong giải tỏa đền bù khi Nhà nước thu hồi đất, làm cho TT BĐS không minh bạch và kém phát triển.

Nguyên nhân của những hạn chế nêu trên:

- Việc hoạch định và vận hành các chính sách tài chính để quản lý TT BĐS còn ở những bước đi ban đầu, do vậy không tránh khỏi những hạn chế, tồn tại.
- Công tác quản lý nhà nước đối với TT BĐS còn nhiều yếu kém, bất cập.
- Chưa có sự thống nhất về nhận thức và hành động trong việc sử dụng các chính sách tài chính thực hiện quản lý TT BĐS.
- Đội ngũ làm công tác quản lý nhà nước, chuyên gia tư vấn, định giá trên TT BĐS còn thiếu về số lượng, hạn chế về năng lực chuyên môn.

Chương 3

CÁC GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH THỨC ĐẨY PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM ĐẾN NĂM 2020 VÀ NHỮNG NĂM TIẾP THEO

3.1. Mục tiêu và quan điểm phát triển thị trường bất động sản ở Việt nam đến năm 2020 và những năm tiếp theo

3.1.1. Mục tiêu phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam đến năm 2020 và những năm tiếp theo

- Khai thác, sử dụng có hiệu quả các loại BĐS, đặc biệt là BĐS nhà, đất để phát triển KT-XH.

- Thu hút các nguồn lực của xã hội, khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển hàng hoá BĐS.

- Nhà nước chủ động định hướng, điều tiết và kiểm soát để ổn định TT BĐS, khắc phục tình trạng tự phát, đầu cơ BĐS. Đảm bảo TT BĐS hoạt động một cách công khai, minh bạch, hạn chế và tiến tới xoá bỏ TT BĐS không chính thức.

- Đảm bảo tính công bằng trong việc nắm giữ và chuyển dịch BĐS, động viên một phần thu nhập của người sử dụng và chuyển nhượng BĐS vào NSNN nhằm bù đắp một phần chi phí đầu tư của Nhà nước và hỗ trợ cho người nghèo có điều kiện tạo lập chỗ ở.

3.1.2. Quan điểm phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam đến năm 2020 và những năm tiếp theo

- Nhất quán trong việc duy trì chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, đồng thời cũng nhìn nhận đúng các quyền của người sử dụng đất.

- Phát triển TT BĐS theo cơ chế thị trường, Nhà nước điều tiết TT BĐS thông qua việc sử dụng các tác nhân của thị trường.

- Các chủ thể được đối xử bình đẳng khi tham gia vào TT BĐS.

- Phát triển TT BĐS trên cơ sở đồng bộ với các loại thị trường khác; đồng bộ giữa các loại sản phẩm, các chủ thể tham gia TT BĐS; đồng bộ trong hệ thống pháp luật và các công cụ sử dụng để quản lý, phát triển TT BĐS.

3.2. Các giải pháp tài chính thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam đến năm 2020 và những năm tiếp theo

3.2.1. Nhóm giải pháp về thuế bất động sản

3.2.1.1. Ban hành luật thuế Sử dụng đất thay thế cho luật thuế Sử dụng đất nông nghiệp và pháp lệnh thuế Nhà, Đất

- Sắc thuế này đánh vào QSD đất hiện hành, thay thế cho thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất (trong thuế nhà, đất), đồng thời thay đổi căn cứ tính thuế cho phù hợp với điều kiện KTTT.

- Đối tượng nộp thuế sử dụng đất: Bổ sung thêm các đơn vị sự nghiệp công lập đảm bảo một phần chi phí hoạt động trở lên được giao quyền SDD thuộc diện chịu thuế SDD đều phải nộp thuế SDD.

- Căn cứ tính thuế sử dụng đất:

+ Là diện tích đất, giá 1m² đất và thuế suất.

+ Giá đất tính thuế là giá đất do UBND cấp tỉnh quy định và được ổn định trong vòng 5 năm kể từ năm tính thuế đầu tiên.

+ Thuế suất: Xây dựng nhiều mức thuế suất khác nhau áp dụng cho các loại đất có mục đích sử dụng khác nhau. Cụ thể:

Thuế suất tỷ lệ (%) áp dụng đối với đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất dùng vào sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp.

Thuế suất lũy tiến từng phần được áp dụng đối với đất ở của hộ gia đình, cá nhân. Giá trị khởi điểm tính thuế là mức giá trị trung bình của miếng đất có diện tích bằng hạn mức giao đất ở mới tại từng tỉnh, thành phố thuộc Trung ương. Hạn mức đất ở tính theo hộ và tính theo nhân khẩu, trên hạn mức quy định cho từng loại hộ (tùy theo số nhân khẩu của hộ đó) phải nộp thuế lũy tiến.

Nếu hộ gia đình, cá nhân có đất mà không ở thì áp dụng thuế suất tăng gấp 2-5 lần thuế cơ bản cho toàn bộ diện tích đất không có nhà hoặc có nhà nhưng không ở.

Trường hợp xây nhà cho thuê thì phải có đăng ký kinh doanh và nộp thuế về dịch vụ cho thuê nhà, thuế SDD nộp theo thuế suất trong hạn mức.

- Tác dụng của luật thuế Sử dụng đất mới:

+ Việc đánh thuế theo thuế suất lũy tiến và thuế suất tăng đối với đất ở, nhất là đất không đưa vào sử dụng sẽ góp phần hạn chế đầu cơ, nắm giữ đất đai trái pháp luật.

+ Khắc phục được sự bất hợp lý trong việc động viên thuế đối với đất sử dụng vào các mục đích khác nhau (theo quy định hiện hành, tỷ lệ động viên thuế tính theo giá trị đất thì đối với đất nông nghiệp cao hơn đất ở).

+ Đây là loại thuế tài sản có chức năng giúp Nhà nước kiểm soát được quỹ đất của quốc gia.

+ Thuế sử dụng đất áp dụng chung nên đơn giản, dễ kiểm tra, giảm tính phức tạp của hệ thống thuế hiện hành.

3.2.1.2. Hoàn thiện những quy định về thuế thu nhập đối với những hoạt động chuyển nhượng bất động sản

- Trong thời gian qua, việc kinh doanh và đầu cơ vào BĐS đã đem lại lợi nhuận “siêu ngạch”, làm “méo mó” và “gây sốt” TT BĐS.

- Để điều tiết thu nhập từ các dự án kinh doanh nhà ở cao cấp, qua đó định hướng đầu tư vào phân khúc nhà ở giá thấp và hạn chế cá nhân tham gia đầu cơ BĐS,

cần phải đánh thuế mạnh vào tỷ suất lợi nhuận, hạ tỷ suất lợi nhuận xuống để điều tiết thu nhập.

- Đối với thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng BĐS, luận án đề nghị sau khi tính thuế thu nhập theo mức quy định, thu nhập còn lại phải nộp thuế thu nhập bổ sung:

Biểu 3.1: Biểu thuế lũy tiến từng phần

Bậc	Tỷ suất thu nhập còn lại trên chi phí	Thuế suất
1	Đến 15%	0%
2	Trên 15% đến 30%	10%
3	Trên 30% đến 45%	20%
4	Trên 45% đến 60%	30%
5	Trên 60%	40%

- Đối với thuế thu nhập về hoạt động chuyển nhượng BĐS của hộ gia đình, cá nhân, luận án đề nghị:

- + Áp dụng thuế suất 30% cho phần giá trị tăng thêm; hoặc
- + Áp dụng thuế suất 5% cho toàn bộ giá trị chuyển nhượng BĐS trong trường hợp không xác định được giá mua và chi phí.

3.2.1.3. Ban hành luật thuế Đăng ký tài sản thay cho khoản thu lệ phí trước bạ

- Cơ sở của giải pháp:
+ Hiện lệ phí trước bạ là khoản tiền thu vào việc đăng ký hoặc chuyển nhượng các tài sản thuộc diện phải đăng ký QSD và quyền sở hữu tài sản.

+ Lệ phí trước bạ vừa mang tính chất lệ phí, vừa mang tính chất thuế. Tính chất thuế thể hiện ở chỗ mức thu của nó được xác định theo tỷ lệ (%) tính trên giá trị của tài sản đăng ký trước bạ.

- Căn cứ tính thuế:
+ Là giá trị thực tế của tài sản ghi tại các chứng từ pháp lý (trên mức giá tối thiểu do Nhà nước quy định) và thuế suất hoặc mức thuế.

+ Thuế suất quy định theo một mức cố định hoặc theo tỷ lệ phần trăm trên trị giá tính thuế. Đối với BĐS, để khuyến khích việc đăng ký BĐS, luận án đề nghị giảm thuế suất xuống còn 0,02% và mức thu tối đa không quá 2 triệu đồng/1BĐS.

3.2.1.4. Nghiên cứu ban hành luật thuế Nhà

- Cơ sở của giải pháp:
+ Hiện nay nhiều quốc gia đang áp dụng sắc thuế này. Trước năm 1975, ở Miền Bắc Việt Nam và Nam Việt Nam cũng đã áp dụng sắc thuế này.

+ Sau ngày thống nhất đất nước, do điều kiện cơ sở hạ tầng sau chiến tranh còn yếu kém, đời sống nhân dân còn thấp nên việc thu thuế nhà chưa phù hợp.

+ Đến nay kinh tế đã phát triển và có hiện tượng đầu cơ về BĐS nên việc ban hành luật thuế Nhà là cần thiết.

- Mục tiêu về xây dựng luật thuế Nhà
+ Giúp Nhà nước quản lý được quỹ nhà, làm căn cứ hoạch định các chính sách về sử dụng nhà ở.

+ Khuyến khích tiết kiệm đất và đầu tư có hiệu quả trên đất.
+ Điều tiết về lợi ích giữa nhóm người có nhiều chỗ ở, chỗ ở xa hoa với nhóm người có khó khăn về nhà ở.

- + Giúp Nhà nước chống nạn đầu cơ về nhà ở, quản lý và điều tiết được TTBDS.
- Nội dung chủ yếu của luật thuế Nhà:
 - + Đối tượng chịu thuế: Là nhà ở của cá nhân, hộ gia đình.
 - + Đối tượng nộp thuế: Là cá nhân, hộ gia đình đang sở hữu nhà ở.
 - + Căn cứ tính thuế: Là diện tích nhà chịu thuế, giá tính thuế 1m² nhà và thuế suất.

Diện tích nhà chịu thuế là toàn bộ diện tích sàn xây dựng.

Giá tính thuế của 1m² nhà do UBND cấp tỉnh quy định và được ổn định trong vòng 5 năm kể từ năm tính thuế đầu tiên.

Thuế suất: Xây dựng thuế suất lũy tiến theo diện tích nhà chịu thuế. Hạn mức nhà chịu thuế do UBND cấp tỉnh quy định căn cứ điều kiện của từng địa phương và có tính theo nhân khẩu.

Diện tích nhà ở trong hạn mức được xây dựng thuế suất thấp, trên hạn mức quy định cho từng loại hộ phải nộp thuế lũy tiến.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sở hữu từ hai căn nhà ở hoặc hai căn hộ trở lên, nếu vượt hạn mức nhà ở thì thuế suất tăng gấp 2-5 lần thuế cơ bản. Trường hợp mua nhà bỏ không thì cũng áp dụng thuế suất tăng gấp 2-5 lần thuế cơ bản. Trường hợp nhà dùng để cho thuê thì phải đăng ký kinh doanh, nộp thuế kinh doanh dịch vụ cho thuê nhà, còn thuế nhà nộp như trong hạn mức.

3.2.2. Nhóm giải pháp tài chính về giao đất, thu hồi đất, bán và cho thuê bất động sản nhà nước

3.2.2.1. Về giao đất

Sử dụng cơ chế đấu giá là chủ yếu trong việc giao đất có thu tiền sử dụng đất.

3.2.2.2. Về thu hồi đất

- Trong thu hồi đất: Nguyên tắc là đền bù theo sát giá thị trường, do vậy cần có tổ chức định giá độc lập xây dựng giá từng thửa đất dựa trên giá giao dịch tại vùng đất bị thu hồi và được ít nhất 80% số người trong diện được đền bù tán thành thì các Trung tâm phát triển quỹ đất mới tiến hành đền bù giải toả. Đồng thời qua đó sẽ tạo được quỹ “đất sạch” là cơ sở để thực hiện đấu giá quyền SDD.

- Khi giải toả thu hồi đất thì thu hồi đất rộng hơn phần cần thiết để xây dựng hạ tầng và Nhà nước quy hoạch hai bên đường xây dựng các khu chung cư, vừa để tái định cư, vừa có thể bán hoặc cho thuê phần còn lại. Với cách làm này, việc khai thác quỹ đất hai bên đường có thể bù đắp được chi phí cho dự án, không xảy ra bất công trong thu hồi đất, đồng thời hai bên đường được quy hoạch lại hiện đại, không thể có những nhà siêu mỏng như hiện nay.

3.2.2.3. Về cho thuê đất

- Áp dụng thống nhất về hình thức thu tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

- Cần coi hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thuê là chủ yếu khi Nhà nước cho thuê đất.

- Cần xóa bỏ việc xác định giá trị lợi thế vị trí địa lý của đất để tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa khi doanh nghiệp chọn hình thức thuê đất, thay vào đó là điều chỉnh lại giá cho thuê đất phù hợp với giá cho thuê đất trên thị trường và áp dụng cho mọi thành phần kinh tế khi thuê đất dùng vào mục đích sản xuất kinh doanh.

3.2.2.4. Về bán nhà theo Nghị định 61-CP

Các địa phương cần kiện toàn đội ngũ thực hiện công tác bán nhà, công khai quy trình bán nhà... rút ngắn thời gian bán nhà và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, góp phần tăng nguồn cung cho TT BĐS.

3.2.3. Về chính sách ưu đãi, hỗ trợ tài chính: Cần đẩy mạnh chương trình nhà ở xã hội mà Nhà nước là chủ đạo

Thực tế cho thấy, nhà ở xã hội cũng là hàng hoá BĐS, nó có đặc tính là vừa mang tính xã hội, vừa mang tính kinh tế. Là hàng hoá xã hội, nó đòi hỏi Nhà nước phải có chính sách tạo điều kiện, nhưng là hàng hoá kinh tế thì nó phải được cung ứng qua thị trường. Chính vì vậy, cần phải đẩy mạnh chương trình nhà ở xã hội mà Nhà nước là chủ đạo thì mới đáp ứng được mục tiêu đề ra, vừa giải quyết vấn đề an sinh xã hội, vừa tạo điều kiện cho TT BĐS phát triển, nhất là trong giai đoạn hiện nay khi TT BĐS đang “chững lại”.

Để thực hiện tốt chương trình này cần có một cơ chế tách bạch giữa 3 khu vực: Quản lý vốn phát triển nhà ở xã hội nên giao cho quỹ đầu tư phát triển của các tỉnh làm chủ đầu tư; Xây dựng nhà ở xã hội thực hiện qua công tác đấu thầu; Quản lý việc cung nhà ở xã hội do các hợp tác xã nhà ở xã hội thực hiện. Có như vậy sự trợ giúp của Nhà nước mới đi đến người lao động thiếu nhà ở thật sự.

3.2.4. Nhóm giải pháp đối với các loại hình tài chính cung ứng các nguồn vốn đa dạng và ổn định để phát triển thị trường bất động sản

3.2.4.1. Hình thành định chế thị trường thế chấp thứ cấp

Để tăng quy mô nguồn vốn cho các hoạt động của TT BĐS, Nhà nước cần xây dựng cơ chế pháp lý và hỗ trợ hình thành định chế thị trường thế chấp thứ cấp để có một tổ chức tài chính trung gian làm tăng tính thanh khoản cho thị trường tín dụng BĐS. Đó đó, cần từng bước thành lập các công ty chứng khoán hóa trực thuộc Nhà nước để hỗ trợ cho quá trình chứng khoán hóa. Khi quá trình chứng khoán hóa đi vào ổn định, lúc đó có thể cổ phần hóa các công ty này.

Có thể có những lo ngại về những rủi ro tín dụng của hệ thống thế chấp thứ cấp mà Fannie Mae và Freddie Mac đã gặp phải và gây ra khủng hoảng tài chính Hoa Kỳ năm 2008. Do vậy, để hình thành định chế thị trường thế chấp thứ cấp và đi vào hoạt động hiệu quả, phòng ngừa những rủi ro có thể xảy ra, Nhà nước cần ban hành văn bản pháp quy về mua bán nợ của TT BĐS nhằm hình thành hệ thống thế chấp thứ cấp các thế chấp liên quan đến BĐS.

3.2.4.2. Phát triển loại hình trái phiếu bất động sản

Nhà nước cần sớm ban hành khung pháp lý quy định chặt chẽ về hình thức huy động vốn từ phát hành trái phiếu doanh nghiệp để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, tạo khung pháp lý đầy đủ để việc phát hành trái phiếu BĐS được thuận lợi và phổ biến hơn.

3.2.4.3. Khuyến khích thành lập các Quỹ đầu tư bất động sản

Việc thành lập các loại Quỹ đầu tư BĐS hiện vẫn chưa có khung pháp lý và chế tài cho việc hình thành, trong khi đó, ở các

nước có nền kinh tế phát triển thì đây là một trong những kênh rất quan trọng để thu hút các khoản tiền đầu tư trong cộng đồng vào TT BĐS. Một trong những Quỹ đầu tư BĐS được đề cập đến nhiều nhất là Quỹ tín thác đầu tư BĐS (REIT). Đây là một loại quỹ được hình thành và quản lý trên cơ sở uy tín và tính chuyên nghiệp của công ty

phát hành và quản lý quỹ. Trước mắt có thể thành lập các Công ty cổ phần tín thác đầu tư BĐS để tăng nguồn cung vốn cho TT BĐS. Trong tương lai, Nhà nước cần ban hành luật về Quỹ REIT, khi đó REIT nên được tổ chức theo mô hình Quỹ tín thác đầu tư BĐS là quỹ chuyên đầu tư vào bất động sản.

3.2.4.4. Huy động nguồn vốn từ các Công ty Bảo hiểm nhân thọ (Life Insurances) và Quỹ Bảo hiểm xã hội (phần bảo hiểm hưu trí-Pension Funds)

Hiện tại nguồn vốn này đã có nhưng cơ chế vận hành chưa có để hiện thực hoá. Do đó, Nhà nước cần phải ban hành cơ chế, chính sách để huy động các nguồn vốn này đầu tư vào TT BĐS thì sẽ tạo một kênh huy động vốn dồi dào, ổn định và dài hạn cho TT BĐS.

3.2.4.5. Nhân rộng mô hình Liên hiệp hợp tác xã nhà ở tại các đô thị và thành lập Quỹ tiết kiệm nhà ở

Liên hiệp hợp tác xã nhà ở TP Hồ Chí Minh được thành lập trong năm 2008 với mục đích là giúp các xã viên hoặc người thân của họ (phần lớn là những người có thu nhập thấp) mua hay xây dựng những căn hộ với mức giá hợp lý. Nhà nước cần có sự trợ giúp và nhân rộng mô hình này ở các đô thị trên cả nước để giải quyết vấn đề nhà ở cho mọi người dân, nhất là những người có thu nhập thấp. Về dài hạn, Nhà nước cần ban hành quy định cho phép thành lập Quỹ tiết kiệm nhà ở nhằm giúp người dân có điều kiện cải thiện chỗ ở.

3.2.5. Xác định giá đất khi thực hiện các chính sách tài chính

- Cần ban hành khung giá đất ổn định 5 năm/lần. Giá đất này chỉ áp dụng trong các trường hợp: làm căn cứ để tính thuế SDD, thu tiền SDD khi Nhà nước công nhận QSD đất cho hộ gia đình, cá nhân đang SDD đối với trường hợp phải nộp tiền SDD và tính giá trị QSD đất khi giao đất không thu tiền SDD, tính tiền bồi thường đối với người có hành vi vi phạm pháp luật về đất gây thiệt hại cho Nhà nước

- Việc giao đất mới, cho thuê đất mới thực hiện chủ yếu thông qua hình thức đấu giá, tính thuế đăng ký về đất, tính tiền bồi thường giải phóng mặt bằng thì áp dụng theo giá thị trường tại thời điểm quyết định, riêng về giá cho thuê đất được ổn định trong vòng 5 năm để góp phần ổn định và cải thiện môi trường đầu tư.

3.3. Các giải pháp hỗ trợ phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam đến năm 2020 và những năm tiếp theo

3.3.1. Hoàn thiện hành lang pháp lý cho hoạt động của thị trường bất động sản

TT BĐS liên quan đến nhiều lĩnh vực phức tạp, vì vậy Nhà nước cần chỉnh sửa những vấn đề còn tồn tại, hoặc những hạn chế của các điều luật có liên quan để quản lý và thúc đẩy phát triển TT BĐS, tạo điều kiện thông thoáng cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS tạo lập nhiều hàng hoá cho TT BĐS.

3.3.2. Hoàn thiện bộ máy và tăng cường năng lực cán bộ quản lý thị trường bất động sản

Cần có sự phân công, phối hợp chặt chẽ giữa các Bộ, ngành và địa phương trong quản lý TT BĐS, tăng cường cán bộ có trình độ cho bộ máy quản lý nhà nước ở các Bộ có liên quan đến TT BĐS và ở các địa phương.

3.3.3. Các giải pháp về phía doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Tăng quy mô vốn cho các công ty bất động sản để thực sự trở thành các công ty đầu tư bất động sản, thông qua các biện pháp như: chuyển thành mô hình công ty cổ phần đại chúng để phát hành vốn dựa trên các dự án đầu tư cụ thể, có khả năng mang

lại hiệu quả cao; sáp nhập các công ty để tăng quy mô vốn và hiệu quả kinh doanh; điều chỉnh hướng kinh doanh, hướng mạnh vào phân khúc thị trường có khả năng thanh toán: nhà ở có diện tích vừa phải, giá từ 500 triệu đến 1 tỷ đồng; trong tương lai cần hình thành những Tập đoàn BĐS lớn mới có thể cạnh tranh các doanh nghiệp BĐS nước ngoài.

3.4. Điều kiện để thực hiện các giải pháp phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam đến năm 2020 và những năm tiếp theo

3.4.1. Hoàn thành việc lập hồ sơ địa chính

Đây là cơ sở để thực hiện công tác đăng ký nhà đất nhằm quản lý thống nhất TT BĐS, cơ sở để cấp giấy chứng nhận về nhà đất.

3.4.2. Đẩy nhanh tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, tạo điều kiện thuận lợi để giao dịch BĐS được đăng ký và thông tin giá cả giao dịch được công khai

Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất và quyền sở hữu nhà là cơ sở để tạo lập tính pháp lý cho hàng hoá BĐS, làm cho các quan hệ mua bán, trao đổi BĐS được công khai, hợp pháp, thúc đẩy TT BĐS chính thức phát triển, tiến đến xoá bỏ “thị trường ngầm”.

3.4.3. Cần sớm hình thành Văn phòng đăng ký nhà và đất theo mô hình đăng ký nhà đất “một cửa” của luật Đất đai năm 2003

Việc thành lập văn phòng đăng ký nhà đất và tiến hành đăng ký qua văn phòng này giúp cho chính quyền địa phương nắm được cụ thể hiện trạng và diễn biến của TT BĐS trên địa bàn, qua đó quản lý và tạo điều kiện cho TT BĐS phát triển ổn định và bền vững, cũng như bảo hộ quyền lợi của người sở hữu, sử dụng BĐS. Để đồng bộ với công việc này, Nhà nước cần sớm ban hành luật Đăng ký BĐS.

3.4.4. Hoàn thiện hệ thống tổ chức của thị trường, hoàn thiện mạng các sàn giao dịch bất động sản để thị trường vận hành có hiệu quả

Thực hiện các nội dung trên để tạo điều kiện cho TT BĐS hoạt động minh bạch và có độ tin cậy cao. Trong đó, việc tạo lập sàn giao dịch BĐS sẽ thúc đẩy hoàn thiện các tổ chức khác của TT BĐS như tư vấn về định giá, môi giới, pháp lý, quy hoạch kiến trúc... , và cơ sở để xây dựng chỉ số thị trường BĐS ở Việt Nam (VNREMI-Viet Nam Real Estate Market Index).

3.4.5. Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm

Xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm luật Đất đai, luật Kinh doanh BĐS, đưa hoạt động kinh doanh BĐS theo đúng quy định của pháp luật để lành mạnh hóa TT BĐS.

KẾT LUẬN

Đề tài luận án “*Giải pháp tài chính phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam*” được hoàn thành nhằm xem xét tác động của các chính sách tài chính đối với TT BĐS ở Việt Nam, qua đó nghiên cứu đưa ra các giải pháp tài chính để phát triển TT BĐS ở Việt Nam ổn định và bền vững. Trong phạm vi nghiên cứu của mình, luận án đã có những đóng góp cơ bản sau:

Thứ nhất, luận án đã nghiên cứu có hệ thống các vấn đề lý luận về BĐS và TT BĐS, các chính sách tài chính chủ yếu đối với TT BĐS, đồng thời luận án cũng đã tìm hiểu các chính sách tài chính đối với TT BĐS ở một số nước như Thụy Điển, Đài Loan, Cộng hoà Pháp, Trung Quốc, Hoa Kỳ... qua đó, luận án đã rút ra được những bài học kinh nghiệm quan trọng cần tham khảo về sử dụng các chính sách tài chính quản lý và điều tiết TT BĐS ở Việt Nam.

Thứ hai, luận án đã nghiên cứu thực trạng TT BĐS ở Việt Nam từ năm 1993 cho đến nay, phân tích các đặc điểm nổi bật của TT BĐS, nghiên cứu các chính sách tài chính chủ yếu mà Nhà nước đã sử dụng đối với TT BĐS như thuế BĐS, chính sách tài chính trong việc giao đất, thu hồi đất, cho thuê, chuyển nhượng BĐS, chính sách ưu đãi, hỗ trợ tài chính, chính sách về hình thành các kênh cung ứng các nguồn vốn dài hạn để phát triển TT BĐS. Qua nghiên cứu luận án đã chỉ ra những tác động tích cực, những hạn chế và nguyên nhân của chính sách tài chính đối với TT BĐS ở Việt Nam từ năm 1993 cho đến nay.

Thứ ba, luận án đã đưa ra các giải pháp tài chính thúc đẩy sự phát triển TT BĐS ở Việt Nam. Các giải pháp này được xây dựng trên cơ sở phân tích tác động của các chính sách tài chính đã có đối với TT BĐS, những tồn tại cần khắc phục của TT BĐS và phù hợp với mục tiêu, quan điểm của Đảng và Nhà nước về phát triển TT BĐS ở Việt Nam đến năm 2020 và những năm tiếp theo.

Nhóm giải pháp tài chính gồm các giải pháp về hoàn thiện thuế BĐS, định giá BĐS, chính sách tài chính về giao đất, thu hồi đất, bán và cho thuê BĐS nhà nước, về ưu đãi, hỗ trợ tài chính, về các loại hình tài chính cung ứng các nguồn vốn đa dạng và ổn định để phát triển TT BĐS.

Thứ tư, đồng thời với các giải pháp tài chính, luận án cũng đã đưa ra các giải pháp hỗ trợ phát triển TT BĐS ở Việt Nam. Đó là các giải pháp về hoàn thiện hành lang pháp lý cho hoạt động của TT BĐS, hoàn thiện bộ máy và tăng cường năng lực cán bộ quản lý TT BĐS, các giải pháp về tăng quy mô vốn cho các Công ty kinh doanh BĐS, tiến tới hình thành các Tập đoàn kinh doanh BĐS lớn và điều chỉnh hướng kinh doanh vào các phân khúc thị trường cho hợp lý, đáp ứng nhu cầu nhiều mặt của xã hội.

Thứ năm, luận án cũng chỉ ra các điều kiện cần thiết để thực hiện thành công các giải pháp phát triển TT BĐS ở Việt Nam.

Với năm nội dung cơ bản được đề cập trong luận án như trên, tác giả hy vọng đóng góp một phần nhỏ trong việc hoàn thiện các giải pháp tài chính phát triển TT BĐS ở Việt Nam trong thời gian đến./.