



VNU Journal of Science: Legal Studies

Journal homepage: <https://js.vnu.edu.vn/LS>



Original Article

Current Law on Real Estate Tax in Russia and Lessons for Vietnam

Nguyen Thanh Luan*

Thuyloi University, 175 Tay Son, Dong Da, Hanoi, Vietnam

Received 27 June 2023

Revised 15 November 2023; Accepted 15 December 2023

Abstract: This article focuses on analyzing legal provisions on real estate tax in the Russian Federation, including taxes on real estate ownership, real estate transfer... Based on that analysis, the article points out the similarities and differences between the real estate tax laws of Russia and Vietnam. Then, the author draws on some experiences to improve the law in this field in Vietnam.

Keywords: Law, Russian Federation, real estate tax, real estate ownership, real estate ownership transfer, Vietnam.

* Corresponding author.

E-mail address: thanhluanbdbp@gmail.com

<https://doi.org/10.25073/2588-1167/vnuls.4567>

Pháp luật về thuế đối với bất động sản tại Liên bang Nga hiện nay và một số kinh nghiệm cho Việt Nam

Nguyễn Thành Luân*

Trường Đại học Thủy lợi, số 175 Tây Sơn, Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam

Nhận ngày 27 tháng 6 năm 2023

Chỉnh sửa ngày 15 tháng 11 năm 2023; Chấp nhận đăng ngày 15 tháng 12 năm 2023

Tóm tắt: Bài viết tập trung phân tích quy định pháp luật về thuế đối với bất động sản ở Liên bang Nga về: thuế sở hữu bất động sản, thuế chuyển quyền sở hữu bất động sản,... Trên cơ sở phân tích, so sánh tương đồng và khác biệt với quy định pháp luật về thuế đối với bất động sản của Việt Nam, bài viết sẽ rút ra một số kinh nghiệm cho Việt Nam trong việc hoàn thiện các quy định của pháp luật trong lĩnh vực này.

Từ khóa: Pháp luật, Liên bang Nga, thuế đối với bất động sản, sở hữu bất động sản, chuyển quyền sở hữu bất động sản, Việt Nam.

1. Đặt vấn đề

Liên bang Nga (sau đây viết tắt là Nga) bắt đầu thực hiện thu các loại thuế từ bất động sản từ năm 1991 - khi chế độ xã hội chủ nghĩa sụp đổ [1], mô hình kinh tế kế hoạch hoá tập trung, công hữu về đất đai và các tư liệu sản xuất quan trọng khác bị thay thế bởi mô hình kinh tế thị trường và sở hữu tư nhân về đất đai [2].

Là quốc gia có diện tích lớn nhất thế giới với khoảng 17,1 triệu km², lãnh thổ được phân chia thành các vùng, đơn vị hành chính được tổ chức đa dạng và phức tạp [3]. Tuy nhiên, nguồn thu ngân sách nhà nước từ thuế đối với bất động sản hiện nay vẫn đạt được hiệu quả và được đánh giá là rất quan trọng đối với ngân sách nhà nước Nga. [4]. Đồng thời, thuế đối với bất động sản cũng được đánh giá là đã góp phần quản lý, điều tiết hiệu quả thị trường bất động sản của Nga vận hành ổn định, phát triển bền vững [5].

Ở nước ta, thuế đối với bất động sản vẫn là một trong các vấn đề phức tạp, mặc dù trong thời gian qua thị trường bất động sản đã có sự phát

triển về cả quy mô và chất lượng [6]. Tuy nhiên, thu ngân sách nhà nước từ nguồn này lại chưa cao, chưa tương xứng với thực tiễn của sự phát triển của thị trường bất động sản. Thuế sử dụng tài sản tại Việt Nam chỉ chiếm khoảng 0,036%, rất thấp so với các quốc gia khác trên thế giới và mới chỉ áp dụng đối với đất. Thuế thu được từ hoạt động chuyển nhượng cũng hạn chế bởi thường xuyên xuất hiện tình trạng khai giá mua bán thấp hơn so với thực tế để trốn tránh việc nộp thuế [7]. Trong bối cảnh hiện nay, việc học hỏi từ những quốc gia có kinh nghiệm về pháp luật thuế đối với bất động sản như Nga là một việc làm cần thiết, phù hợp giúp tiết kiệm thời gian lập pháp và đạt được chất lượng lập pháp cao hơn theo đúng như quan điểm chỉ đạo tại Nghị quyết số 48-NQ/TW ngày 24/5/2005 của Bộ Chính trị ban hành về Chiến lược xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật Việt Nam đến năm 2010, định hướng đến năm 2020, cụ thể: “Xuất phát từ thực tiễn Việt Nam, đồng thời tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm quốc tế về xây dựng và tổ chức thi hành pháp luật; kết hợp hài hoà bản sắc văn hoá,

* Tác giả liên hệ.

Địa chỉ email: thanhluanbdbp@gmail.com

<https://doi.org/10.25073/2588-1167/vnuls.4567>

truyền thống tốt đẹp của dân tộc và tính hiện đại của hệ thống pháp luật”.

2. Pháp luật Liên bang Nga về thuế đối với bất động sản

Khái niệm “bất động sản” được quy định tại đoạn 1 Điều 130 Bộ luật Dân sự Nga như sau: “Bất động sản bao gồm thửa đất, phần khoáng sản trầm tích, các vùng nước riêng biệt và mọi thứ gắn liền với đất, tức là các vật thể không thể di chuyển được nếu không gây thiệt hại đáng kể cho chúng, bao gồm cả rừng, cây lâu năm, nhà cửa, vật kiến trúc. Bất động sản cũng bao gồm các đối tượng phải đăng ký tại cơ quan nhà nước như máy bay và tàu biển, thuyền và phương tiện vũ trụ. Luật cũng có thể định nghĩa các đối tượng tài sản khác là bất động sản” [8]. Như vậy, có thể thấy khái niệm này về cơ bản có sự tương đồng với khái niệm thông thường về bất động sản và khái niệm bất động sản như nêu tại Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2015 của nước ta, gồm: đất đai; nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; tài sản khác theo quy định của pháp luật. Chỉ có các loại phương tiện đặc biệt như máy bay, tàu biển..., theo pháp luật nước ta được coi là động sản, còn theo pháp luật Nga chúng lại được coi là bất động sản [9]. Tuy nhiên, trong phạm vi bài viết này, tác giả chỉ tập trung trình bày các quy định về bất động sản tại Nga liên quan tới đất và tài sản gắn liền với đất đai.

2.1. Thuế sở hữu bất động sản

Thuế sở hữu bất động sản tại Nga được chia thành hai loại là thuế đất (land tax) và thuế tài sản (property tax); và đây đều là thuế được quyết định và thu bởi địa phương (local tax) theo Điều 15 Bộ luật Thuế Nga [10].

Thuế đất được quy định tại Chương 31, thuộc Mục 10, Phần II của Bộ Luật thuế Nga. Theo đó, đối tượng tính thuế là thửa đất (land plot) (Điều 389 Bộ luật Thuế) và người chịu thuế là cá nhân, tổ chức được công nhận là chủ sở hữu của thửa đất đó (Điều 388, Bộ luật Thuế). Các tổ chức sẽ

không phải báo cáo và nộp thuế cho các thửa đất mà họ có quyền sử dụng miễn phí hoặc được sử dụng theo hợp đồng thuê. Đối với cá nhân, Điều 395 Bộ luật Thuế liệt kê nhiều trường hợp không phải đóng thuế đất như đất sử dụng bởi các tổ chức tôn giáo, cộng đồng người khuyết tật, các dân tộc nhỏ ở miền bắc, Siberia, dân cư trong đặc khu kinh tế sản xuất công nghiệp,... Không chỉ vậy, Bộ luật Thuế Nga còn quy định các trường hợp được giảm thuế đất cho cả doanh nghiệp và cá nhân như doanh nghiệp đủ điều kiện nhận tín dụng thuế liên bang hoặc địa phương, nạn nhân Chernobyl và công dân tiếp xúc với bức xạ tại Hiệp hội Sản xuất Mayak và bãi thử Semipalatinsk, người có ba con chưa thành niên trở lên,... [11]

Căn cứ tính thuế là giá trị địa chính tại ngày 01 tháng 01 của năm tính thuế. Giá trị địa chính sẽ do cơ quan thuế của từng địa phương quyết định và được cập nhật định kỳ. Trong một số trường hợp, giá trị địa chính có thể được sửa đổi hàng năm, nhưng cũng có trường hợp việc cập nhật diễn ra vài năm một lần. Tần suất cập nhật, thay đổi giá trị địa chính phụ thuộc vào nhiều yếu tố như điều kiện thị trường, quy định sử dụng đất, chính quyền địa phương,... Trường hợp thửa đất mới được đăng ký trong kỳ tính thuế thì giá trị địa chính được xác định cho ngày đăng ký thửa đất trong kỳ báo cáo. Thuế suất sẽ do từng địa phương quy định cụ thể nhưng không vượt quá 0,3% đối với đất cơ sở hạ tầng nông nghiệp, dân cư và tiện ích; 1,5% đối với các loại hình sử dụng đất khác theo như quy định tại Điều 394 Bộ Luật thuế Nga, sửa đổi, bổ sung ngày 28/4/2023.

Như vậy, có thể thấy Nga và Việt Nam có tương đồng trong việc căn cứ vào hình thức sử dụng đất để xác định mức thuế. Ví dụ, tại Việt Nam hiện nay, việc tính thuế đất được chia thành thuế đất nông nghiệp và thuế đất phi nông nghiệp. Trong đó, thuế đất nông nghiệp được quy định tại Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp 1993, và được nêu rõ là tính bằng thóc, thu bằng tiền đối với thuế sử dụng đất này. Giá thóc thu thuế do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định được thấp hơn không quá 10% so với giá thị trường ở địa phương trong vụ thu thuế. Còn thuế đất phi nông

ngành được quy định tại Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010 với mức thuế là 0,03% cho đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp với diện tích trong hạn mức. Quá hạn mức 03 lần hoặc trên 03 lần hạn mức thì sẽ áp các mức thuế suất khác nhau.

Trên cơ sở tính thuế và thuế suất như trên, có thể rút ra công thức tính thuế đất như sau:

Thuế đất = Giá trị địa chính × Thuế suất.

Trong trường hợp khu đất được mua hoặc bán trong năm dương lịch, thuế đất được tính theo hệ số sở hữu. Hệ số sở hữu được xác định bằng cách chia số tháng đầy đủ đất đã sở hữu trong năm báo cáo cho 12. Và việc xác định ngày theo công thức này được căn cứ vào Hệ thống đăng ký nhà đất tổng hợp - EGRN [12]. Nếu ngày đăng ký rơi vào từ ngày 1 đến 15 của tháng, thì tháng đó được tính là tháng đầy đủ. Tương tự, nếu việc chuyển nhượng sở hữu cho chủ mới được đăng ký trong EGRN từ ngày 16 đến cuối tháng, tháng đó cũng được tính là tháng đầy đủ. Trong trường hợp sở hữu chung, khi có nhiều chủ sở hữu đất, mỗi chủ phải chịu trách nhiệm thanh toán theo tỷ lệ sở hữu của mình.

Thuế tài sản không được quy định chung thành một chương như thuế đất mà được quy định riêng đối với cá nhân và tổ chức. Mặc dù vậy, do cùng bản chất nên đối tượng đóng thuế vẫn là chủ sở hữu tài sản. Và đối tượng chịu thuế vẫn là các bất động sản, trừ đất, như căn hộ, nhà, các kết cấu xây dựng khác, ... Tương tự như thuế đất, căn cứ tính thuế tài sản là giá trị địa chính của bất động sản. Ngoài ra, mức thuế cụ thể cũng sẽ được từng địa phương tính toán và ban hành nhưng không vượt quá các mức sau:

- Đối với cá nhân: Giá trị tính thuế thấp hơn 300.000 rúp là 0,1%; Từ 300.000 rúp đến 500.000 rúp là 0,1% - 0,3%; Cao hơn 500.000 rúp là 0,3% - 2%. Giá trị tính thuế được xác định bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở số liệu cung cấp bởi cơ quan địa chính liên bang và các công ty khảo sát xây dựng.

- Đối với tổ chức: tối đa 2,2% giá trị chịu thuế. Giá trị tính thuế được xác định trên cơ sở giá trị hàng năm của tài sản được ghi nhận trong sổ sách kế toán.

Tại Việt Nam, khái niệm thuế tài sản là không tồn tại và cũng không có một loại thuế nào tương tự để áp cho các loại bất động sản như nhà hay công trình xây dựng. Và đây được xem là khác biệt lớn nhất trong pháp luật Nga và pháp luật Việt Nam về thuế bất động sản. Trên phạm vi thế giới hiện nay, nhiều quốc gia cũng đã và đang áp dụng thuế tài sản như Mỹ, Canada, Trung Quốc, ... [13]. Loại thuế này được thu định kỳ hàng năm và sẽ góp phần tăng cường khả năng quản lý bất động sản của chính phủ cũng như nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Hiện nay, Việt Nam đang nghiên cứu các mô hình thuế tài sản tại các quốc gia trên thế giới; và Bộ Tư pháp hiện cũng đang đề xuất đánh thuế tài sản riêng biệt với thuế đất trong Luật Thuế về bất động sản trong tương lai [14].

2.2. Thuế chuyển quyền sở hữu bất động sản

Theo quy định pháp luật Nga, giao dịch chuyển nhượng bất động sản không chịu thuế riêng mà chỉ có các loại thuế chung được áp dụng, bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và thuế thu nhập [15].

Chủ thể chịu thuế VAT bao gồm cả tổ chức, doanh nghiệp tư nhân và các cá nhân có hoạt động mua bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ và chuyển giao quyền sở hữu tài sản trong phạm vi lãnh thổ Nga (khoản 1 Điều 143 Bộ luật Thuế). Thuế VAT được tính vào giá trị hàng hóa và dịch vụ, bao gồm cả bất động sản nhưng không bao gồm đất đai. Tuy nhiên thực tế việc mua bán bất động sản thường được miễn thuế VAT. Thuế VAT chỉ áp dụng khi mua bán bất động sản thương mại hoặc các tài sản phi nhà ở khác thông qua các giao dịch tài sản ở Nga. Trong những trường hợp như vậy, VAT được tính dựa trên giá trị giao dịch và người mua phải trả. Đối với các giao dịch nhằm chuyển nhượng bất động sản như một khoản đóng góp vào vốn điều lệ của doanh nghiệp thì VAT cũng không được áp dụng.

Điều 155 Bộ luật Thuế đưa ra các quy định nhằm xác định giá trị tính thuế VAT như sau:

- Trong trường hợp một yêu cầu thanh toán tiền mặt phát sinh từ một thỏa thuận về bán hàng (công việc và dịch vụ) có thuế (không được miễn

thuế theo Điều 149 của Bộ luật Thuế) được chuyển nhượng hoặc chuyển nhượng tài sản theo quy định của pháp luật, cơ sở thuế phát sinh từ giao dịch đó được xác định theo quy trình quy định tại Điều 154 của Bộ luật Thuế.

- Đối với người nộp thuế chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản trong các tòa nhà chung cư, căn hộ, quyền sở hữu chung trong các tòa nhà chung cư, căn hộ, nhà để xe hoặc chỗ đỗ xe, cơ sở tính thuế được xác định là sự chênh lệch giữa giá trị của quyền sở hữu tài sản được chuyển nhượng (bao gồm cả thuế) và các chi phí đã phát sinh khi mua quyền sở hữu tài sản đó.

- Trong trường hợp chuyển nhượng quyền liên quan đến quyền ký kết thỏa thuận và quyền thuê, cơ sở tính thuế được xác định theo quy trình quy định tại Điều 154 của Bộ luật Thuế.

Thuế thu nhập là loại thuế do bên bán, là bên có thu nhập trong giao dịch phải đóng cho nhà nước. Nếu bên bán là cá nhân thì đó là thuế thu nhập cá nhân, trường hợp bên bán là tổ chức thì đó là thuế thu nhập doanh nghiệp.

Đối với cá nhân, thu nhập chịu thuế là số tiền mà bên bán nhận được từ bên mua sau khi đã trừ đi các chi phí được trừ như chi phí sửa chữa, chi phí mua nhà trước đó,... với mức thuế suất là 13% đối với người cư trú ở Nga và 30% đối với người không cư trú. Pháp luật Nga không quy định cụ thể các giấy tờ cần có để chứng minh chi phí được trừ nhưng thông thường các giấy tờ có thể được cung cấp làm bằng chứng như sao kê chuyển khoản, hợp đồng với nhà cung cấp... Tuy nhiên, chi phí được trừ này không được vượt quá 1 triệu rúp.

Ngoài ra, cũng giống như một số quốc gia khác trên thế giới như Đức, Mỹ, Singapore, Malaysia, từ ngày 01/01/2020 [16], Nga quy định thu nhập từ việc bán nhà duy nhất sẽ không phải chịu thuế thu nhập cá nhân nếu cá nhân này đã sở hữu một khoảng thời gian nhất định (tiểu khoản 4, khoản 3, Điều 217.1 của Bộ luật Thuế):

- 03 năm trong các trường hợp: nhà được mua trước 01/01/2016; nhà được thừa kế; nhà được tư nhân hóa; có một thỏa thuận về bất động sản liên quan đến sự phụ thuộc và duy trì cuộc sống.

- 05 năm trong các trường hợp khác.

Để triển khai thực hiện quy định này, pháp luật Nga cũng đưa ra quy định nhằm xác định thế nào là nhà duy nhất. Theo đó, việc xác định này sẽ dựa vào ngày đăng ký chuyển quyền sở hữu nhà ở đã bán trước đó.

Bên cạnh đó, pháp luật Nga cũng quy định nhiều trường hợp khác nhằm giảm gánh nặng thuế thu nhập cá nhân trong trường hợp mua bán bất động sản, cụ thể:

- Khi một cá nhân bán một căn hộ để mua một căn hộ khác, khi đó thuế thu nhập cá nhân sẽ chỉ tính trên phần chênh lệch giữa tiền bán và tiền mua. Khi tiền bán nhỏ hơn tiền mua thì thuế phải nộp là 0.

- Áp dụng quy định về khấu trừ tài sản với giới hạn tối đa là 1 triệu rúp. Quy định này tương đối linh hoạt và có thể được áp dụng ngay cả trong trường hợp bên bán không thể cung cấp các tài liệu xác nhận về việc mua bán các tài sản hay xây dựng căn hộ. Tuy nhiên, việc khấu trừ này chỉ được áp dụng một lần cho một kỳ tính thuế.

- Không tính thuế trong trường hợp bên bán là gia đình có hai hoặc nhiều hơn hai trẻ em dưới 18 tuổi; đồng thời mua một căn hộ khác có diện tích lớn hơn hoặc giá trị địa chính lớn hơn. Giá trị địa chính của các căn hộ này không vượt quá 50 triệu rúp [15].

Nhưng không chỉ có toàn các quy định có lợi cho người bán, nhằm giảm thiểu tình trạng trốn thuế thu nhập cá nhân bằng cách ghi giá trị trên hợp đồng không đúng với số tiền thực tế khi bán, chính quyền Nga đã ban hành quy định về giá nhà tối thiểu. Theo đó, từ năm 2017, theo tiểu khoản 2, khoản 10 Điều 214 Bộ luật Thuế, giá bán căn hộ không thể thấp hơn 70% so với giá địa chính công bố vào đầu năm diễn ra giao dịch. Ví dụ, một người bán căn hộ với giá 1,5 triệu rúp; nhưng giá địa chính là 2,4 triệu rúp; như vậy giá tính thuế sẽ là $2,4 \text{ triệu} \times 70\% = 1,68 \text{ triệu rúp}$.

Tuy nhiên, cần đặc biệt lưu ý rằng trong mọi trường hợp, kể cả có chịu thuế hay không thì bên bán và bên mua vẫn phải khai thuế đầy đủ trong thời gian được yêu cầu. Nếu vượt quá thời gian quy định, bên bán có thể không được hưởng các

giảm trừ hoặc miễn thuế nêu trên, thậm chí có thể chịu xử phạt vi phạm hành chính hoặc thậm chí là tịch thu tài sản. Với xử phạt hành chính, người này phải chịu lãi cho mỗi ngày chậm trễ với lãi suất là 1/300 tỷ lệ tái cấp vốn của Ngân hàng Nga đối với số tiền nợ. Nếu không thanh toán khoản phạt này, cơ quan thuế có thể kiện ra tòa và quyết định của tòa án sau đó sẽ được gửi đến dịch vụ thừa phát lại và thậm chí đến người sử dụng lao động. Khi đó, người sử dụng lao động sẽ được yêu cầu chuyển một phần tiền từ tiền lương của người phải nộp thuế này cho cơ quan thuế. Trong trường hợp này, ngoài các khoản thuế và tiền phạt, người này cũng sẽ phải thanh toán các khoản phí tòa án hay thừa phát lại,... Nếu tích lũy một khoản nợ với số tiền từ 30 nghìn rúp trở lên, người này sẽ bị cấm đi du lịch nước ngoài [15].

Đối với doanh nghiệp, thu nhập nhận được từ chuyển nhượng bất động sản sẽ phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định chung về loại thuế này nêu tại Chương 25 Bộ luật Thuế. Về cơ bản, các quy định này tương đồng với pháp luật Việt Nam vì căn cứ tính thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận chịu thuế thể hiện bằng tiền theo quy định tại Điều 247 của Bộ luật Thuế. Thuế suất chung là 20% hoặc có thể thấp hơn nếu doanh nghiệp áp dụng hệ thống thuế đơn giản (Simplified Taxation System - STS) cho doanh nghiệp nhỏ và siêu nhỏ được quy định tại Chương 26.2 Bộ luật Thuế. Khi đó, mức thuế thu nhập chỉ là 6% hoặc thuế thu nhập trừ chi phí là 15%.

Ngoài các khoản thuế nêu trên, việc chuyển nhượng quyền sở hữu bất động sản còn phải chịu lệ phí đăng ký, thường do người mua thanh toán với giá trị là 22.000 rúp. Một số cá nhân như người dưới mười tám tuổi và người khuyết tật được miễn lệ phí đăng ký. Các miễn trừ cũng áp dụng cho một số quyền như thế chấp theo luật định và đăng ký tiêu bang về việc chấm dứt quyền sở hữu, trong số những quyền khác.

3. Kinh nghiệm cho Việt Nam từ pháp luật về thuế đối với bất động sản của Liên bang Nga

Trong những năm qua, Đảng và Nhà nước Việt Nam đã xây dựng hệ thống chính sách thuế

đồng bộ, thống nhất, công bằng, hiệu quả phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Để đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi nhất cho người nộp thuế, Quyết định số 508/QĐ-TTg phê duyệt Chiến lược cải cách hệ thống thuế đến năm 2030 đưa ra mục tiêu và nhiệm vụ cụ thể đó là hiện đại hóa công tác quản lý thuế, phù hợp với thông lệ quốc tế và quy định pháp luật Việt Nam, trọng tâm là thể chế quản lý thuế, nguồn nhân lực và công nghệ thông tin, cụ thể: thể chế quản lý thuế đồng bộ, công khai, minh bạch, công bằng, áp dụng quản lý rủi ro trong quản lý thuế, tạo điều kiện thuận lợi để người nộp thuế tuân thủ tự nguyện, cơ quan thuế có đủ năng lực quản lý thuế hiệu quả,... Trong đó, Đảng và Nhà nước đang nghiên cứu hoàn thiện theo hướng tăng mức điều tiết đối với đất và bổ sung thu thuế đối với nhà nhằm khuyến khích sử dụng nhà, đất có hiệu quả, góp phần hạn chế đầu cơ nhà, đất, đảm bảo động viên nguồn thu hợp lý, ổn định cho ngân sách nhà nước. Bên cạnh đó, việc xây dựng chính sách thuế đối với bất động sản tại Việt Nam cần theo hướng đơn giản, dễ hiểu, dễ xác định rõ đối tượng chịu thuế tài sản, số thuế phải nộp, đồng bộ với quy định của pháp luật về đất đai và quy định của pháp luật có liên quan.

Đồng thời, Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về việc đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, nhà nước ta đã và đang hoàn thiện Luật Đất đai sửa đổi, từ đó tạo tiền đề cho việc ban hành, sửa đổi các luật về thuế bất động sản, thuế thu nhập,... Trên cơ sở kinh nghiệm của Liên bang Nga về thuế bất động sản nêu trên, dưới đây là một số bài học rút ra cho công tác lập pháp của Việt Nam:

Một là, hoàn thiện hệ thống pháp luật về thuế và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Để tăng cường quản lý thuế và chống thất thu thuế đối với các khoản thu về bất động sản, Quyết định 292/QĐ-BTC về việc phê duyệt, tổ chức thực hiện các giải pháp liên quan đến công tác quản lý thuế tại đề án tăng cường quản lý thuế và chống thất thu đối với các khoản thu về đất và bất động sản đã được ban hành và chính thức có

hiệu lực từ 14/3/2022. Theo đó, bên cạnh việc sửa đổi, bổ sung Luật Quản lý thuế và các luật khác về thuế, cũng cần tập trung hoàn thiện Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Bộ luật Dân sự, Luật Công chứng,... Lý do là bởi việc tính thuế hay thu thuế sẽ dựa trên giá đất, giá nhà,... và vì vậy, nếu chỉ tập trung vào các quy định về thuế không sẽ không giải quyết triệt để các vấn đề còn tồn tại. Tham khảo kinh nghiệm của Liên bang Nga có thể thấy, Bộ luật Thuế đồ sộ nhưng vẫn phải kết hợp với Bộ luật Dân sự và các quy định về thuế của địa phương.

Đồng thời, cần nghiên cứu xây dựng Luật Thuế bất động sản để tạo tính thống nhất, ổn định cho nhóm quy định này. Như tại Nga, mặc dù vẫn được quy định rải rác tại nhiều điều khoản khác nhau nhưng Bộ luật Thuế là đạo luật cơ bản và quan trọng nhất, quy định mọi vấn đề cơ bản của thuế bất động sản. Điều này sẽ thuận tiện trong việc tra cứu, áp dụng và đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp. Các quy định dưới luật hay các địa phương chỉ cần so sánh với các quy định tại Bộ luật Thuế thay vì phải tìm kiếm quy định tại nhiều văn bản khác nhau như tại Việt Nam hiện nay. Mặt khác, việc xây dựng Luật Thuế bất động sản thay vì một bộ luật thuế chung như tại Nga cũng phù hợp với bối cảnh và tình hình lập pháp tại Việt Nam hơn.

Hai là, nghiên cứu, sửa đổi thuế suất cho thuế đất. Hiện nay, mức thuế suất áp dụng cho thuế đất ở Nga cao gấp 10 lần so với thuế đất phi nông nghiệp tại Việt Nam. Tác giả cho rằng Việt Nam không cần tăng lên đúng bằng thuế suất tại Nga hay thậm chí là cao hơn mức này bởi mức sống, trình độ kinh tế, xã hội và đặc điểm dân cư tại mỗi quốc gia là khác nhau. Tuy nhiên, Việt Nam có thể nghiên cứu và học hỏi kinh nghiệm của Nga trong việc vì sao đưa ra con số 0,3% và 1,5% áp dụng cho từng loại đất và mục đích sử dụng đất. Đồng thời, việc quy định cách tính chung cho tất cả các loại đất như hiện nay ở Nga và chỉ thay đổi thuế suất cũng thuận lợi hơn trong việc quản lý và thu thuế thay vì cách tính như hiện nay tại Việt Nam với đất nông nghiệp và phi nông nghiệp.

Song song với đó, hiện nay, Bộ Tài chính đang nghiên cứu xây dựng dự án Luật Thuế bất

động sản (trong đó có nghiên cứu về thuế đối với nhà ở thứ hai, thuế đối với nhà, đất bỏ trống) nhằm quản lý bất động sản, để tạo công bằng cho người dân và xử lý triệt để việc lợi dụng chính sách để trục lợi, đầu cơ đất đai trong nhiều năm qua. Theo đó, có thể nghiên cứu đến phương án có thể cho tổ chức, cá nhân có quyền sử dụng bất động sản thứ hai trở lên, nhưng đánh thuế đối với bất động sản bỏ trống, không thu được giá trị từ đất để tránh lãng phí, đầu cơ gây mất công bằng xã hội. Việt Nam có thể nghiên cứu kinh nghiệm của Nga đối với việc đánh thuế đối với bất động sản thứ hai trở lên căn cứ vào diện tích, vị trí cụ thể, nguồn gốc hình thành, thậm chí là nguồn tiền tạo bất động sản đó.

Ba là, xây dựng và ban hành quy định về thuế tài sản. Chế định này hiện chưa có trong hệ thống pháp luật Việt Nam nhưng đã được áp dụng tại Nga nhiều năm. Theo đó, Việt Nam có thể nghiên cứu thực tiễn của Nga trong việc thu thuế tài sản theo mức thuế suất khác nhau đối với cá nhân và tổ chức; trong đó cá nhân tiếp tục chia thành các mức thuế suất khác nhau tùy thuộc vào giá trị bất động sản. Đồng thời, theo pháp luật Nga, thuế tài sản này không phân biệt loại hình tài sản, ví dụ như nhà chung cư hay nhà đất hay công trình xây dựng khác. Điều này sẽ tạo điều kiện triển khai và giảm gánh nặng cho cơ quan nhà nước trong việc tính thuế và thu thuế.

Việc xây dựng quy định về thuế tài sản không đơn giản mà vô cùng phức tạp. Tuy nhiên, để đảm bảo nguồn thu thuế vào ngân sách nhà nước và phù hợp với pháp luật quốc tế cũng như tình hình phát triển của nước ta hiện nay, việc ban hành quy định này là phù hợp và có thể thực hiện được. Nhìn từ kinh nghiệm của Nga cho thấy, để tính thuế tài sản cần quan tâm tới hai yếu tố chính là giá địa chính và mức thuế suất. Trong đó, giá địa chính là giá do Nhà nước quy định và Việt Nam hiện đã có giá này. Giá nhà được Nhà nước quy định hiện là cơ sở để tính lệ phí trước bạ đối với nhà và thuế thu nhập cá nhân đối với việc chuyển nhượng nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành [17]. Tuy nhiên, cũng như giá đất, giá nhà này cần được cập nhật định kỳ nhằm đảm bảo phù hợp với đơn giá thị trường. Như tại Nga, để xây dựng nên giá này, Nhà nước tham khảo

giá tại các công ty tư vấn về xây dựng để đưa ra giá chính xác và khách quan nhất. Giá địa chính cho đất và nhà cũng được cập nhật thường xuyên và phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác nhau chứ không chỉ được cập nhật khi tới thời gian theo quy định. Điều này giúp giá đất và giá nhà tại Nga luôn phù hợp và sát với thực tế; từ đó đảm bảo việc tính thuế và thu thuế đúng, đủ; hạn chế tình trạng trốn tránh thuế.

Bốn là, hoàn thiện pháp luật về thuế thu nhập trong giao dịch chuyển nhượng bất động sản theo hướng linh hoạt và phù hợp hơn. Theo quy định hiện nay, doanh nghiệp chịu thuế thu nhập doanh nghiệp 20% cho giao dịch bất động sản. Đối với cá nhân, thuế thu nhập cá nhân là 2% giá chuyển nhượng. Chỉ trong một số các trường hợp sau thì được miễn thuế thu nhập cá nhân:

- Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau.

- Thu nhập từ chuyển nhượng nhà ở, quyền sử dụng đất ở và tài sản gắn liền với đất ở của cá nhân trong trường hợp cá nhân chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất.

- Thu nhập từ giá trị quyền sử dụng đất của cá nhân được Nhà nước giao đất.

- Thu nhập từ nhận thừa kế, quà tặng là bất động sản giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau.

Quy định này mặc dù có nhiều điểm tương đồng với pháp luật Nga và đảm bảo yếu tố đơn giản, minh bạch. Tuy nhiên, thực tế cho thấy người dân đã lợi dụng các quy định trên và thực hiện nhiều giao dịch dân sự không chịu thuế để chuyển nhượng bất động sản; hay như việc khai báo về bất động sản duy nhất cũng không được quản lý chặt chẽ bởi cơ quan nhà nước. Phía người dân cũng nhận thấy các quy định này còn bất cập, không hợp lý. Ví dụ như khi bất động sản đóng băng và giảm sâu thì người chuyển

nhượng bất động sản bị thua lỗ nhưng vẫn phải kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân.

Do đó, Việt Nam có thể học tập kinh nghiệm của Nga trong việc ban hành các quy định sau:

- Quy định nhằm chi thu thuế thu nhập trên khoản chênh lệch địa tô. Điều này nghĩa là trường hợp một cá nhân cùng mua và bán nhà thì sẽ chỉ chịu thuế trên phần chênh lệch đó nếu giá bán lớn hơn giá mua.

- Quy định mức thuế suất khác nhau tùy thuộc vào thời gian sở hữu bất động sản. Quy định này có thể hạn chế tình trạng găm bất động sản để chờ tăng giá hay lướt sóng bất động sản như hiện nay.

- Xây dựng hệ thống quản lý và đăng ký nhà đất đồng bộ trên địa bàn cả nước. Chỉ khi có một hệ thống như vậy thì việc kiểm soát bất động sản duy nhất, xác định thời gian tính thuế đất, thuế nhà,... mới chính xác và đầy đủ.

Năm là, bổ sung các quy định xử phạt trong chậm nộp/không nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Theo pháp luật Việt Nam hiện nay, việc chậm nộp thuế thu nhập nói chung chịu lãi 0,03% cho mỗi ngày chậm nộp. Đồng thời, phạt tiền tối đa 25 triệu đồng đối với hành vi chậm nộp hồ sơ khai thuế theo Nghị định 125/2020/NĐ-CP quy định về xử phạt vi phạm hành chính về thuế, hóa đơn. Quy định này có thể được tiếp tục nghiên cứu và học hỏi các kinh nghiệm của Nga trong việc yêu cầu người lao động của người nộp thuế là cá nhân trích lương để đóng thuế; hoặc hạn chế ra nước ngoài khi chưa đóng đủ thuế. Các quy định này có thể đảm bảo việc thu thuế của Nhà nước nhưng có thể không thực sự phù hợp với pháp luật về lao động hay quyền tự do đi lại của người dân theo Hiến pháp nước ta. Tuy nhiên, các biện pháp tương tự có thể được đưa ra nhằm ban hành các chế tài xử lý hiệu quả và đủ sức răn đe hơn với các tổ chức, cá nhân trong giao dịch chuyển nhượng bất động sản.

4. Kết luận

Pháp luật về thuế bất động sản tương đối đa dạng và khác nhau giữa các quốc gia. Tại Nga,

thuế bất động sản gồm các loại thuế chính là thuế đất, thuế tài sản và thuế thu nhập cá nhân/ tổ chức trong giao dịch chuyển nhượng. Đây là các loại thuế cơ bản và tương đồng với nhiều quốc gia phát triển khác trên thế giới. Tuy nhiên, căn cứ tính thuế, mức thuế suất và các trường hợp miễn/giảm thuế ở Nga khá linh hoạt và phù hợp với đặc điểm là quốc gia vẫn đang trong quá trình phát triển và phục hồi. Chính vì lẽ đó, Việt Nam có thể học hỏi nhiều kinh nghiệm của Nga trong việc xây dựng và hoàn thiện pháp luật về thuế bất động sản ở nước mình trong thời gian tới.

Tài liệu tham khảo

- [1] B. Renaud, The Real Estate Economy and The Design of Russian Housing Reforms, Part I, <http://dx.doi.org/10.1080/00420989550012447>, Vol. 32, No. 8, 1995, pp. 1247-1264, doi: 10.1080/00420989550012447.
- [2] M. Serda, Synteza I Aktywność Biologiczna Nowych Analogów Tiosemikarbazonowych Chelatorów Żelaza, *Uniwersytet śląski*, Vol. 7, No. 1, 2013, pp. 343-354, doi: 10.2/JQUERY.MIN.JS.
- [3] E. Zhuravskaya, Centre for Economic and Financial Research at New Economic School Federalism in Russia, 2010.
- [4] A. Kudrin, A. Knobel, Russian Budget Structure Efficiency: Empirical Study, *Russian Journal of Economics*, Vol. 4, No. 3, 2018, pp. 197-214, doi: 10.3897/J.RUJE.4.30163.
- [5] B. Renaud, The Real Estate Economy and the Design of Russian Housing Reforms, Part II, *Urban Studies*, Vol. 32, No. 9, 1995, pp. 1437-1451, doi: 10.1080/00420989550012339.
- [6] M. T. Dinh, Д. М. Тян, T. T. Vu, B. T. Чанг, Development Characteristics of Vietnam Industrial Real Estate in the Context of European Union-Vietnam FTA, *The Russian Journal of Vietnamese Studies*, Vol. 4, No. 3, 2020, pp. 25-35, doi: 10.24411/2618-9453-2020-10022.
- [7] Q. C. Doan, Determining The Optimal Land Valuation Model: A Case Study of Hanoi, Vietnam, *Land Use Policy*, Vol 127, 2023 doi: 10.1016/J.LANDUSEPOL.2023.106578.
- [8] P. B. Maggs, The Civil Code of the Russian Federation Parts 1 and 2. 2019. <https://www.routledge.com/The-Civil-Code-of-the-Russian-Federation-Parts-1-and-2/Maggs/p/book/9781138896888>, (assessed on: June 26th, 2023).
- [9] A. Anisimov, I. Grebenkina, Transformation Of The Term ‘Real Estate’ In Russia in the Context Of Integration And Digitalization, *Proceedings of the 1st International Scientific Conference “Legal Regulation of the Digital Economy and Digital Relations: Problems and Prospects of Development*, Vol. 171, 2021, pp. 111-118, doi: 10.2991/AEBMR.K.210318.017.
- [10] W. E. Butler, Tax Code of the Russian Federation: Part One, as Revised and Amended 30 March and 9 July, 1999.
- [11] S. Bauer, B. I. Gusev, L. M. Pivina, K. N. Apsalikov, B. Grosche, Radiation Exposure Due to Local Fallout from Soviet Atmospheric Nuclear Weapons Testing In Kazakhstan: Solid Cancer Mortality in The Semipalatinsk Historical Cohort, 1960-1999, *Radiat Res*, Vol. 164, No. 4 I, 2005, pp. 409-419, doi: 10.1667/RR3423.1.
- [12] L. S. Batalov, The Russian Title Registration System For Realty and its Effect on The Russian Title Registration System for Realty and its Effect on Foreign Investors Foreign Investors, *Washington Law Review*, Vol. 73, 1998, pp. 10-11, <https://digitalcommons.law.uw.edu/wlr>. (assessed on: June 26th, 2023).
- [13] T. B. Tuấn, Xây dựng và áp dụng thuế tài sản: Luận cứ, kinh nghiệm quốc tế và hàm ý cho Việt Nam, <https://sti.vista.gov.vn/tw/Pages/tai-lieu-khcn.aspx>? (assessed on: June 26th, 2023).
- [14] A. Tuyết, Đánh thuế bất động sản nâng lên đặt xuống đến khi nào? Nhịp sống kinh tế Việt Nam & thế giới. <https://vneconomy.vn/danh-thue-bat-dong-san-nang-len-dat-xuong-den-khi-nao.htm> (assessed on: June 26th, 2023).
- [15] S. Koltchin, I. Gritsenko, Real Estate Investment in Russia, DLA Piper, 2018, <http://www.dlapiper.com>, (assessed on: June 26th, 2023).
- [16] C. Tài, Các nước đánh thuế bất động sản ra sao? Tạp chí Kinh tế Sài Gòn. <https://thesaigontimes.vn/cac-nuoc-danh-thue-bat-dong-san-ra-sao/> (assessed on: June 26th, 2023).
- [17] L. N. Thanh, Current Law on General Rights of Agricultural Land Users in Vietnam: Reality And Issues That Need Modification, *Juridical Tribune*, Vol. 10, 2020, pp. 123-141.