

CƠ SỞ THU THUẾ ĐỐI VỚI GIÁ TRỊ ĐẤT TĂNG THÊM DO NHÀ NƯỚC ĐẦU TƯ VÀO CƠ SỞ HẠ TẦNG

GS.TS. DƯƠNG THỊ BÌNH MINH*
& ThS. NGUYỄN THỊ MỸ LINH**

Bài nghiên cứu nhằm ước lượng các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản (BDS) tại VN, trên cơ sở hệ thống dữ liệu sơ cấp thu thập được từ điều tra thí điểm 387 BDS giao dịch trên thị trường BDS TP.HCM, thời điểm giao dịch trong khoảng thời gian từ tháng 01/2011 đến tháng 03/2011, diễn hình tại 4 quận: quận 1, quận 3, quận Bình Thạnh và quận Gò Vấp. Kết quả nghiên cứu cho thấy, chiều rộng mặt đường là một trong những nguyên nhân chủ yếu tác động đến giá BDS. Hay nói cách khác, tăng chiều rộng mặt đường sẽ làm gia tăng giá trị BDS. Từ đó, chúng tôi đề xuất giải pháp thu thuế vào giá trị đất tăng thêm do Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông.

1. Giới thiệu

VN hiện nay đang có tốc độ đô thị hoá rất nhanh. Năm 2008, dân số đô thị chiếm 28% dân số cả nước, đến năm 2010 tỷ lệ này là gần 30%. Theo dự báo của Bộ Xây dựng, tỷ lệ đô thị hoá ở VN đến năm 2020 khoảng 50%. Quá trình đô thị hoá đòi hỏi nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng giao thông và chỉnh trang đô thị. Tuy nhiên, nguồn lực tài chính của Nhà nước có hạn, thậm chí giảm dần trong bối cảnh phối hợp nhiều nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, và do thực hiện các cam kết thương mại quốc tế. Trong lĩnh vực đầu tư, vốn đầu tư phát triển đô thị rất lớn, đặc biệt là các công trình đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông, nhưng giá trị gia tăng của đất từ các công trình giao thông này mang lại vẫn chưa được phân bổ hợp lý, chưa mang lại nguồn thu bù đắp cho ngân sách nhà nước (NSNN). Mặt khác, giá trị gia tăng của đất đã mang lại lợi ích cho các nhà đầu tư đã mua đất trước và các hộ dân có đất sát cạnh công trình giao thông nằm trong quá trình đầu tư cơ sở hạ

tầng. Do vậy, giá đất của cả khu vực tăng lên hàng chục lần, thậm chí hàng trăm lần, nhất là các mảnh đất tiếp giáp mặt tiền đường. Nếu như giá trị đất tăng thêm trong trường hợp này được phân bổ một cách đúng mức giữa lợi ích của nhân dân và lợi ích của Nhà nước và tạo ra nguồn thu cho NSNN thì không những góp phần tái tạo nguồn vốn đầu tư cho các công trình hạ tầng khác mà còn bồi thường xứng đáng cho những tổ chức và cá nhân bị thiệt thòi do giải tỏa di dời, đồng thời thực hiện công bằng trong xã hội. Vì vậy, vấn đề đặt ra là làm thế nào để tạo nguồn thu cho ngân sách từ các công trình hạ tầng giao thông do Nhà nước đầu tư? Và thu như thế nào để đảm bảo sự công bằng, hợp lý, hài hòa lợi ích của các bên?

Nhằm giải quyết những bất cập nêu trên, bài viết nghiên cứu và đề xuất giải pháp thu thuế đối với giá trị đất tăng thêm nhằm điều tiết một phần “thu nhập” từ giá trị đất tăng thêm do Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng mang lại với mục tiêu tạo nguồn thu cho NSNN và thực hiện công bằng xã hội.

* Trường Đại học Kinh tế TP.HCM

** Trường Đại học Công nghiệp TP.HCM

2. Cơ sở dữ liệu và phương pháp nghiên cứu

Dữ liệu nghiên cứu được thu thập trong quá trình điều tra, phỏng vấn trực tiếp các hộ gia đình (là đối tượng chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng BĐS), thông tin thu thập theo mẫu phiếu được thiết kế. Nguồn thông tin được hỗ trợ bởi các sàn giao dịch BĐS tại TP.HCM, các trung tâm môi giới BĐS, hệ thống mạng Internet, báo chí... và đến điều tra trực tiếp ở những nơi có BĐS giao dịch, trong đó ưu tiên các BĐS đã giao dịch thành công. Thời điểm giao dịch trong khoảng thời gian từ tháng 01/2011 đến tháng 03/2011.

Bài nghiên cứu vận dụng và kết hợp nhiều phương pháp, trong đó phương pháp quyết định cuối cùng là phân tích hồi quy các yếu tố ảnh hưởng đến giá BĐS, với sự trợ giúp của các phần mềm máy tính (Excel, SPSS) và công cụ tra cứu trực tuyến.

3. Các yếu tố làm gia tăng giá trị đất

Nhận dạng các yếu tố làm tăng giá trị đất là cơ sở để điều tiết giá trị đất tăng thêm một cách hợp lý. Có nhiều yếu tố làm gia tăng giá trị đất đai mang lại lợi ích cho chủ sở hữu (sử dụng) đất, có thể chia làm 5 nhóm các yếu tố ảnh hưởng chính làm gia tăng giá trị đất như sau:

- Do vị trí tự nhiên: Đất gần các trung tâm vị thế sẽ có giá cao hơn đất nằm xa trung tâm vị thế. Ngoài ra, giá đất còn ảnh hưởng bởi các điều kiện tự nhiên như chất đất, địa hình v.v..

- Do yếu tố thị trường: Giá đất có xu hướng ngày càng tăng lên do sức ép của sự tăng trưởng kinh tế và gia tăng dân số, lượng cầu về đất đai tăng mạnh nhằm phục vụ nhu cầu xây dựng các khu công nghiệp, khu chế xuất, các khu kinh tế khác cũng như nhu cầu phát triển nhà ở, công trình giao thông và các công trình công cộng. Trong khi đó, cung về đất đai là có giới hạn, tăng cầu về đất dẫn đến giá đất trên thị trường sẽ tăng. Ngoài ra, giá đất còn do tác động từ nền kinh tế toàn cầu, do tăng lạm phát, tăng thu nhập hoặc do đầu cơ.

- Do người sử dụng đất đầu tư: Đây là trường hợp mà chủ sở hữu (sử dụng) đất bỏ vốn và sức lao động đầu tư vào đất nhằm mang lại hiệu quả kinh tế cao hơn. Trong trường hợp này, phạm vi tăng giá đất chủ yếu chỉ xảy ra tại vị trí khu đất được đầu tư và hầu như không ảnh hưởng đến giá đất của khu vực.

- Do Nhà nước quy hoạch: Thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, dẫn đến quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất, do đó làm thay đổi mục đích sử dụng đất; đất có khả năng sinh lời thấp có thể trở thành đất có khả năng sinh lời cao hơn như: đất đô thị, đất thương mại, đất công nghiệp... Vì vậy, khi Nhà nước công bố quy hoạch tại một khu vực cụ thể nào đó sẽ làm ảnh hưởng đến giá đất khu vực này. Cụ thể: những mảnh đất dự kiến nằm ở trung tâm khu vực, mặt tiền đường giá sẽ tăng lên, ngược lại đất dự kiến là đường giao thông, công viên, trường học... có khả năng giá giảm.

- Do Nhà nước đầu tư hạ tầng: Giá đất đai nói chung và BĐS nói riêng có đặc tính phụ thuộc vào cơ sở hạ tầng khu vực, như Nhà nước mở rộng tuyến đường, xây dựng cầu, đường giao thông... làm ảnh hưởng gia tăng giá đất cả một khu vực, đặc biệt là những mảnh đất tiếp giáp với trục đường giao thông chính.

4. Hệ thống thuế thu trên giá trị đất tăng thêm

- Thuế sở hữu (sử dụng) đất

Cơ sở tính thuế sở hữu (sử dụng) đất là tổng giá trị đất và thuế suất, trong đó tổng giá trị đất được định giá theo giá trị thị trường của đất (bao gồm phần giá trị đất tăng thêm). Thuế được nộp hàng năm như một loại thuế đánh vào tài sản. Thu thuế sở hữu (sử dụng) đất đai, Chính phủ kỳ vọng đạt được cùng lúc hai mục tiêu kép: tăng nguồn tài chính quốc gia, đặc biệt là chính quyền địa phương và tối đa hóa năng suất hoạt động của nguồn tài nguyên quý giá này, đồng thời ngăn chặn lũng đoạn, đầu cơ đất đai. Nếu nguồn thu thuế này được sử dụng một cách có hiệu quả, chất lượng và số lượng của các dịch vụ công, cơ sở hạ tầng ở địa phương sẽ gia tăng. Việc đầu tư từ thuế sẽ mang lại giá trị mới cho đất đai, làm cho giá trị của đất tăng lên. Tất nhiên việc gia tăng giá trị mới của đất sẽ dẫn đến trách nhiệm nộp thuế sẽ cao hơn.

- Thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng đất

Thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng đất được thu trên phần thu nhập (giá trị gia tăng) khi chuyển nhượng đất. Thực chất thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS là điều tiết một phần thu nhập tăng thêm của đất không do người sử dụng đất đai bỏ vốn và sức lao động để đầu tư tạo nên. Loại thuế này có nguồn thu phụ thuộc vào mức độ phát sinh giao dịch quyền sử

dụng đất trên thị trường và giá trị gia tăng của chúng, nên các nước thu thuế này thường thông qua hệ thống thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập cá nhân; một số vùng lãnh thổ và các nước thu qua sắc thuế riêng như thuế giá trị đất tăng thêm ở Đài Loan, thuế chuyển nhượng nhà, đất ở Indonesia....

- Thuế thu vào hoạt động thừa kế, biếu, tặng, cho quyền sử dụng đất

Đây là thuế được thu một lần khi có phát sinh hành vi thừa kế, biếu, tặng, cho quyền sử dụng đất. Căn cứ để tính thuế là giá trị của đất thừa kế, biếu, tặng, cho và thuế suất. Hầu hết ở các nước đều có khuynh hướng khuyến khích người dân lao động để tạo ra của cải cho xã hội nên thuế này được áp dụng mức thuế suất rất cao. Có những nước còn áp dụng biểu thuế lũy tiến tùy thuộc vào giá trị đất, tuổi tác của người thừa kế (biếu, tặng, cho), hoặc phụ thuộc độ dài thời gian giữa thời điểm cho, tặng so với thời điểm chết v.v..

5. Kinh nghiệm điều tiết giá trị đất tăng thêm ở một số nước

Các nước Canada, Nhật... đã rất thành công với giải pháp giải tỏa hoàn toàn cả khu vực mở đường và hình thành quỹ đất: Thay vì chỉ giải tỏa đủ diện tích để mở rộng đường, Nhà nước thực hiện giải tỏa hoàn toàn khu vực này và tạo ra một quỹ đất và đây là khu vực có giá trị đất gia tăng cao nhất. Quỹ đất này sẽ được bán đấu giá công khai tạo nguồn thu bù đắp một phần nguồn vốn do NSNN bỏ ra đầu tư, tái tạo vốn đầu tư các cơ sở hạ tầng khác cũng như thực hiện công bằng với những trường hợp giải tỏa hoàn toàn phải di dời. Điều này cũng được xem là giải tỏa trắng những khu cũ, phát triển không đồng đều, thực hiện tái chỉnh trang đô thị, đồng thời cũng là biện pháp xóa bỏ hoàn toàn những trường hợp nhà “siêu mỏng” ở các thành phố lớn. Với giải pháp này, Nhà nước thu hoàn toàn phần chênh lệch giá trị đất tăng lên sau khi đầu tư cơ sở hạ tầng thông qua bán đấu giá quỹ đất.

Đài Loan, Úc... đã thành công với chính sách thuế giá trị đất tăng thêm. Giá trị đất tăng thêm trong trường hợp Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông là do xã hội mang lại chứ không phải do người sử dụng đất dai dẳng vốn và sức lao động đầu tư tạo ra. Như vậy, giá trị đất tăng thêm này thực chất là một khoản thu nhập được xã hội ban tặng cho người chủ đất, nên Nhà nước có quyền

điều tiết một phần từ giá trị gia tăng của đất. Trên cơ sở đó, một số nước ban hành sắc thuế giá trị đất tăng thêm để điều tiết nguồn thu nhập này với cơ sở tính thuế là phần giá trị đất tăng thêm. Như vậy, với giải pháp này, Nhà nước chỉ điều tiết một phần giá trị đất tăng thêm tương đương như sắc thuế thu nhập, mang lại lợi ích cho các đối tượng được hưởng lợi từ việc đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông.

Đối với VN, truyền thống người VN luôn muốn sinh sống tại khu vực đã quen thuộc với mình, ngôi nhà của mình đã từng ở. Văn hóa, phong tục và tập quán của VN có nhiều nét tương đồng với Đài Loan, hệ thống thuế của Đài Loan được hình thành và phát triển với bề dày lịch sử lâu đời. Vì vậy, chính sách thuế giá trị đất tăng thêm của Đài Loan là bài học quý giá cho VN tham khảo trong tiến trình cải cách chính sách thuế liên quan đến đất đai. Mặt khác, với giải pháp giải tỏa hoàn toàn cả khu vực để hình thành quỹ đất như Canada, Nhật còn phụ thuộc vào định giá giá trị công trình trên đất, trong một số trường hợp nhằm chỉnh trang đô thị và có quỹ đất sạch để thực hiện đấu giá còn phải phá bỏ hoàn toàn các công trình hiện hữu trên đất. Do vậy, với điều kiện của VN hiện nay, cần thực hiện nghiên cứu kinh nghiệm của các nước về chính sách thu thuế giá trị đất tăng thêm. Đây cũng là giải pháp tối ưu, vừa tăng thu NSNN, vừa thực hiện công bằng trong xã hội.

6. Thực trạng chính sách thu thuế từ giá trị đất tăng thêm tại VN

- Thuế sử dụng đất (thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế nhà, đất)

Về mặt nguyên tắc, mức thuế đất phải được xác định dựa trên khả năng sinh lợi của đất và được biểu hiện bằng giá đất. Vì vậy, căn cứ tính thuế phải là giá đất và thuế suất. Tuy nhiên, tại VN hiện nay, cơ sở tính thuế đất chưa phù hợp với điều kiện thực tế. Căn cứ tính thuế nhà đất còn phụ thuộc vào căn cứ tính thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế suất được xác định bằng giá thóc (giá thóc ngày càng có xu hướng giảm nhờ áp dụng khoa học kỹ thuật hiện đại, năng cao năng suất thu hoạch thóc, làm cho mức thu thuế đất thấp và có tính lũy thoái). Đến năm 2012, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp sẽ thay thế cho chính sách thuế nhà đất hiện hành. Cơ sở tính thuế được xác định dựa trên giá trị đất và thuế suất. Tuy nhiên

trong thực tế, khung giá đất do Nhà nước đưa ra quá thấp, chưa phù hợp với giá cả đất đai trên thị trường nên chính sách thu thuế đất cũng chưa đáp ứng yêu cầu thu hồi vốn đầu tư phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng; tỷ lệ động viên của thuế còn thấp. Mức thu thuế đất trung bình hàng năm so với tổng thu NSNN chỉ chiếm 0,34% và 0,09% so với GDP.

trên thị trường BĐS chỉ chiếm khoảng 20%-30%, còn lại là giao dịch không chính thức. Điều đó có nghĩa 70%-80% các giao dịch trên thị trường không làm đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng đất đai, BĐS với cơ quan nhà nước, trong đó có cơ quan thuế. Phần miễn giảm thuế thu nhập cá nhân đối với chuyển nhượng BĐS, thừa kế, quà tặng là BĐS giữa những người có mối quan hệ gia

Bảng 1. Thu thuế đất hàng năm so với tổng thu ngân sách và GDP

Chỉ tiêu	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Thuế sử dụng đất nông nghiệp	772	151	130	132	111	113	97	67	44	32
Thuế nhà, đất	336	359	438	515	594	711	902	1.464	1.281	1.373
Tổng thu thuế đất hàng năm	1.108	510	568	647	705	824	999	1.531	1.325	1.405
Tổng thu NSNN	123.860	158.057	198.614	238.687	289.170	336.273	434.761	442.340	461.500	528.100
GDP	535.762	613.443	715.307	839.211	974.266	1.143.715	1.477.717	1.679.200	1.951.174	2.275.000
Tỷ trọng thu thuế đất/NSNN	0,89%	0,32%	0,29%	0,27%	0,24%	0,25%	0,23%	0,35%	0,29%	0,27%
Tỷ trọng thu thuế đất/GDP	0,21%	0,08%	0,08%	0,08%	0,07%	0,07%	0,07%	0,09%	0,07%	0,06%

Nguồn: Bộ Tài chính và Tổng cục Thống kê.

- Thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng đất

Trước năm 2004 đối với tổ chức và trước năm 2009 đối với cá nhân có chuyển nhượng đất, thực hiện thu thuế theo Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất (CQSDD), được thu theo mức 2% đối với đất nông nghiệp và 4% đối với đất ở trên giá Nhà nước ban hành. Đây là thuế thu vào hoạt động chuyển nhượng đất chứ chưa phải là sắc thuế thu nhập (thu thuế khi có hoạt động chuyển nhượng đất, không phụ thuộc vào chuyển nhượng đất lãi hay lỗ). Luật thuế thu nhập doanh nghiệp 2003 và thuế thu nhập cá nhân 2008 mới quy định các tổ chức và cá nhân chuyển nhượng đất có thu nhập được điều tiết theo hai luật thuế này. Đây thực chất mới là sắc thuế điều tiết khoản thu nhập từ giá trị đất tăng thêm không do chủ sử dụng đất bỏ vốn và sức lao động tạo ra. Cơ sở tính thuế là khoản thu nhập ròng và thuế suất, trong đó thu nhập ròng (giá trị đất tăng thêm) được xác định là giá chuyển nhượng trừ giá vốn và các chi phí liên quan. Tuy nhiên, sắc thuế này chưa đảm bảo công bằng trong thu thuế do giao dịch chính thức

đình chưa đáp ứng yêu cầu là công cụ quản lý vĩ mô nền kinh tế, chưa chặt chẽ khiến các đối tượng nộp thuế lợi dụng nhằm trốn thuế, lách thuế, gây thất thu cho NSNN và giảm công bằng trong xã hội. Bên cạnh đó, giá đất Nhà nước ban hành thấp hơn nhiều so với giá đất thực tế chuyển nhượng, do đó các bên tham gia giao dịch thường thỏa thuận ghi giá giao dịch trên hợp đồng chuyển nhượng ngang bằng với giá do Nhà nước công bố để lách thuế.

Mức thu thuế CQSDD qua các năm như Bảng 2, trung bình chiếm 0,44% trong tổng thu NSNN và 0,12% GDP giai đoạn 2002-2008. Đối với thuế thu nhập từ chuyển nhượng đất của các tổ chức (thu theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp 2003) và của các cá nhân (thu theo Luật thuế thu nhập cá nhân 2008) thì hiện nay mục lục NSNN không cho phép tách riêng phần thu thuế CQSDD từ hai chính sách thuế thu nhập này. Theo số liệu ước tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng BĐS nói chung chiếm khoảng 1% trong tổng thu thuế thu nhập doanh nghiệp (khoảng 0,26% tổng thu

NGHIÊN CỨU & TRAO ĐỔI

NSNN; 0,068% GDP); thuế thu nhập cá nhân đối với BĐS hiện nay thất thu vẫn còn phổ biến.

Như vậy, chính sách thuế đối với đất đai hiện

mà còn bồi thường xứng đáng cho những tổ chức, cá nhân bị thiệt thòi do giải tỏa di dời và thực hiện công bằng xã hội.

Bảng 2. Thu thuế CQSDĐ qua các năm so với tổng thu ngân sách và GDP

Chỉ tiêu	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Thuế CQSDĐ	327	408	640	984	1.251	2.328	3.017
Tổng thu NSNN	123.860	158.057	198.614	238.687	289.170	336.273	434.761
GDP	535.762	613.443	715.307	839.211	974.266	1.143.715	1.477.717
Tỷ trọng thu thuế CQSDĐ/NSNN	0,26%	0,26%	0,32%	0,41%	0,43%	0,69%	0,69%
Tỷ trọng thu thuế CQSDĐ /GDP	0,06%	0,07%	0,09%	0,12%	0,13%	0,20%	0,20%

Nguồn: Bộ Tài chính và Tổng cục Thống kê.

nay tại VN như đã phân tích ở trên cho thấy, thuế đất hàng năm được thu dựa trên giá trị đất như là thuế nắm giữ tài sản, thuế thu nhập từ chuyển nhượng đất về lý thuyết là điều tiết một phần thu nhập từ giá trị đất gia tăng, trong đó có giá trị đất gia tăng do Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, nguồn thu này Nhà nước chỉ thu được khi chủ sử dụng đất thực hiện hành vi chuyển nhượng đất (loại trừ các đối tượng thực hiện chuyển nhượng đất được miễn thuế theo luật định). Mức thu thuế quá thấp so với các nước, cụ thể mức thu thuế đất trung bình tại VN thập niên 2000 chỉ chiếm 0,09% GDP trong khi các nước đạt 1,46% (đối với các nước phát triển), 0,53% (đối với nước đang phát triển), và 0,72% (đối với các nước đang chuyển đổi, nên nguồn thu thuế chưa đủ để bổ sung nguồn thu NSNN nhằm phát triển cơ sở hạ tầng nói riêng và phát triển đô thị nói chung. Ngoài ra, vấn đề thất thu thuế và bất công bằng trong thu thuế đất là nguyên nhân dẫn đến chính sách thuế chưa đáp ứng được yêu cầu là một công cụ tài chính quản lý và điều tiết vĩ mô thị trường đất đai, BĐS.

Thiết nghĩ Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông làm gia tăng giá trị đất, hoàn toàn không phải do người sử dụng đất đầu tư mang lại, Nhà nước có quyền điều tiết một phần từ giá trị đất tăng thêm này. Tuy nhiên, VN hiện nay chưa có chính sách điều tiết địa tô chênh lệch rất lớn từ giá trị đất tăng lên sau khi đầu tư hạ tầng một cách hợp lý. Nếu như giá trị đất tăng thêm trong trường hợp này được phân bổ một cách đúng mức giữa lợi ích của nhân dân và lợi ích của Nhà nước, nguồn thu vào NSNN không những góp phần tái tạo vốn đầu tư cho các công trình hạ tầng khác

7. Giải pháp thu thuế giá trị đất tăng thêm tại VN

Trên cơ sở phân tích thực trạng tại VN về chính sách thu đối với giá trị đất nói chung và đối với giá trị đất tăng thêm do Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng nói riêng. Việc xây dựng chính sách thuế giá trị đất tăng thêm tại VN là vấn đề thiết yếu, không những thu hồi một phần vốn đầu tư mà Nhà nước bỏ ra phát triển cơ sở hạ tầng mà còn đảm bảo công bằng giữa các thành phần trong xã hội. Vấn đề đặt ra tại VN cũng như các nước có chính sách thu thuế này là xác định giá trị đất tăng thêm như thế nào để làm cơ sở thu thuế, đây cũng chính là mục tiêu chính của bài nghiên cứu này. Tuy nhiên, thực tế ở VN cho thấy: Việc xây dựng, hoạch định cũng như vận dụng luật pháp (Luật đất đai và những văn bản hướng dẫn thi hành luật) và chính sách, cơ chế liên quan đến đất đai và quản lý thị trường BĐS còn nhiều bất cập; thị trường BĐS còn thiếu minh bạch; dưới tác động của nhiều yếu tố khách quan và chủ quan làm cho tính thanh khoản của thị trường kém; các giao dịch BĐS ngoài sàn còn chiếm chủ yếu; do vậy cũng gây khó khăn cho quá trình xác định giá trị đất tăng thêm do Nhà nước đầu tư vào phát triển cơ sở hạ tầng

- Cơ sở thu thuế giá trị đất tăng thêm

Cơ sở thu thuế giá trị đất tăng thêm là phần giá trị tăng thêm của đất, được xác định trên cơ sở giá đất chênh lệch sau khi Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng so với giá đất trước khi đầu tư cơ sở hạ tầng. Tất nhiên, để xác định mức chênh lệch này phải tiến hành định giá đất. Tuy nhiên, các phương pháp định giá truyền thống như phương

pháp: so sánh trực tiếp, chi phí, thu nhập vẫn mang nặng ý chí chủ quan của nhà định giá và chỉ phù hợp với định giá riêng lẻ, không đại diện cho tổng thể toàn thị trường. Trong trường hợp định giá hàng loạt nhằm mục đích thu thuế thì các phương pháp truyền thống này vốn không hiệu quả. Cách tiếp cận mới ở một số nước phát triển hiện nay là định giá thông qua việc xây dựng hàm hồi quy giá BĐS giao dịch trên thị trường. Phương pháp này đòi hỏi sự trợ giúp của hệ thống thông tin BĐS giao dịch trên thị trường ở dạng dữ liệu cơ sở và sự hỗ trợ của máy tính thông qua nhiều kỹ thuật phân tích hồi quy khác nhau, như kỹ thuật hedonic. Các tiêu chí của hàm hedonic được sử dụng để mô tả hồi quy về giá của giá BĐS, kỹ thuật này giúp thiết lập mối quan hệ giữa giá trị BĐS với các đặc tính riêng của BĐS, trong đó có yếu tố chiều rộng của mặt đường. Trên cơ sở hàm hồi quy được xây dựng cho phép nhà định giá xác định giá trị gia tăng của đất sau khi mở rộng đường một cách dễ dàng.

Các bước của quá trình xây dựng hàm hồi quy giá BĐS như sau:

Bước 1, thu thập dữ liệu: Thực hiện điều tra, khảo sát giá trị thị trường mua, bán, chuyển nhượng BĐS tại khu vực nghiên cứu, hoặc sử dụng dữ liệu lưu trữ về các giao dịch mua bán BĐS.

Bước 2, xác định các cực vị thế (đơn cực hay đa cực): Căn cứ xác định cực vị thế là dựa vào tình hình kinh tế - xã hội của khu vực nghiên cứu và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia, nhà làm chính sách, quy hoạch đất đai... Sau đó vạch ra các vùng vị thế và hiệu chỉnh các khoảng cách vị thế.

Bước 3, phân tích các biến số để thành lập phương trình hồi quy: Chạy hàm hồi quy hedonic để xác định giá BĐS cho khu vực nghiên cứu, $Y = f(X_1, X_2, X_3, \dots)$.

Do điều kiện VN hiện nay chưa có nguồn dữ liệu lưu trữ về các giao dịch mua bán BĐS trên thị trường, nên các tác giả chọn TP.HCM làm khu vực nghiên cứu thí điểm, trong đó chọn 4 quận có vị thế khác nhau để điều tra, khảo sát và xây dựng mô hình hồi quy, đó là các quận: 1, 3, Bình Thạnh và Gò Vấp [1]. Kết quả điều tra thông qua quá trình phân tích, xử lý, sàng lọc và chấp nhận 387 mẫu, mỗi mẫu ứng với một BĐS cụ thể. Trong đó, quận 1 là 70 mẫu (chiếm 18,1% số mẫu), quận 3 là 74 mẫu (chiếm 19,1%), quận Bình Thạnh là 187 mẫu (chiếm 48,3%), quận Gò Vấp là 56 mẫu (chiếm 14,5%). Đa số các mẫu điều tra được thực

hiện ở vị trí hẻm, cụ thể: 116 mẫu mặt tiền đường, 45 mẫu hẻm cấp 1, 163 mẫu hẻm cấp 2, 46 mẫu hẻm cấp 3 và 17 mẫu hẻm cấp 4.

Các tác giả sử dụng phần mềm SPSS để chạy hàm hồi quy xây dựng hàm giá BĐS, các biến được xác định sau đây đều có ý nghĩa thống kê gồm: [2]

Biến phụ thuộc: GIA: Giá rao bán BĐS (triệu đồng). [3]

Các biến độc lập:

- DT: Diện tích của BĐS (m^2).

- GTCT: Giá trị công trình trên đất (triệu đồng). [4]

- CRD: Chiều rộng đường (m).

- KCTP: Khoảng cách từ BĐS đến trung tâm thành phố; $KCTP = 1/t$ với t được đo bằng phút từ vị trí BĐS đến trung tâm thành phố. [5]

- VT: Vị trí của BĐS điều tra gồm mặt tiền và hẻm, được mã hóa bằng hai biến giả nhận giá trị tương ứng là 1 và 0.

- PL: Pháp lý của BĐS điều tra, gồm đầy đủ và chưa đầy đủ, được mã hóa bằng hai biến giả nhận giá trị tương ứng là 1 và 0.

- AN: An ninh trật tự của khu vực gồm: rất tốt, tốt và trung bình, được mã hóa tương ứng hai biến giả và nhận giá trị 1 và 0.

Dạng hàm Log - Log (Log kép) được sử dụng trong mô hình hồi quy nhằm thực hiện việc lượng hóa các yếu tố ảnh hưởng đến giá BĐS. Hàm tuyến tính theo biến số chỉ thích hợp để nghiên cứu trong lý thuyết nhưng ứng dụng trong lĩnh vực thị trường BĐS thì chưa hợp lý bởi vì giá đất không thể tăng mãi mãi theo đường thẳng. Do đó, hàm phi tuyến theo biến số được lựa chọn như là một giải pháp thích hợp hơn. Trong hàm này, có sử dụng kỹ thuật biến giả (dummy variable) nhằm mục đích so sánh sự khác biệt về giá BĐS theo từng thuộc tính khác nhau của nó. Phương trình ước lượng có dạng tổng quát như sau:

$$\ln GIA = \beta_0 + \beta_1 \ln DT + \beta_2 \ln GTCT + \beta_3 \ln CRD + \beta_4 \ln KCTP + \beta_5 VT + \beta_6 PL + \beta_7 AN + u_t$$

$\beta_0, \beta_1 \dots \beta_7$ là các tham số ta cần ước lượng;

β_0 là hệ số chặn;

$\beta_1 \dots \beta_7$ là hệ số góc của các yếu tố ảnh hưởng đến giá BĐS;

u_t là độ nhiễu, là sai số ngẫu nhiên.

Mặc dù đây là hàm phi tuyến theo các biến số nhưng nó vẫn tuyến tính theo các tham số ước lượng. Lúc này, phương pháp bình phương bé nhất

NGHIÊN CỨU & TRAO ĐỔI

OLS (Ordinary least squares) có thể được áp dụng để tìm ra phương trình hồi quy. Đây là mô hình để chạy ra hàm ước lượng giá BĐS, kết quả ước lượng mô hình cho hệ số xác định điều chỉnh (Adjusted R-squared) $R^2 = 0,781 = 78,1\%$ là tương đối lớn đối với dữ liệu chéo. Điều này có nghĩa là 78,1% biến thiên của giá BĐS sẽ được giải thích bởi các yếu tố là các biến độc lập đã được chọn đưa vào mô hình, hay nói cách khác 78,1% giá cả thị trường BĐS được dự báo bởi mô hình.

Bảng 3. Kết quả hồi quy

Model Summary(b)				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	0,886(a)	0,785	0,781	0,4286

a Predictors: (Constant), AN, VT, PL, LNKCTP, LNGTCT, LNDT, LNCRD

b Dependent Variable: LNGIA

$\beta_3 = 0,382$ là độ co giãn của biến giá BĐS theo biến chiều rộng đường, nghĩa là trong điều kiện các yếu tố khác không đổi, khi chiều rộng đường tăng lên 1% thì giá BĐS tăng lên tương ứng 0,382% và ngược lại.

Với hệ số này cho phép nhà định giá dễ dàng xác định giá trị đất tăng thêm sau khi Nhà nước đầu tư mở rộng đường, làm căn cứ tính thuế giá trị đất tăng thêm. Xem xét qua ví dụ như sau: Một BĐS có giá trị 2.000 triệu đồng và nằm trên đường rộng 10m. Khi Nhà nước đầu tư mở rộng đường thêm 2m thì giá của BĐS đó sẽ là:

- Chiều rộng đường tăng lên 2m khi mở đường, tương ứng tăng 20%.

- Giá BĐS sau khi mở đường sẽ tăng là:

$$(20\% \times 0,382\%) / 1\% = 7,64\%$$

- Giá BĐS sau khi mở đường là:

$$2.000 \times (1 + 7,64\%) = 2.152,8 \text{ triệu đồng.}$$

Như vậy, giá trị BĐS tăng thêm sau khi mở rộng đường là 152,8 triệu đồng, trường hợp này

Coefficients(a)								
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	5,147	0,222		23,142	0,000		
	LnDT	0,688	0,042	0,454	16,369	0,000	0,737	1,356
	LnGTCT	0,115	0,017	0,189	6,864	0,000	0,752	1,330
	LnCRD	0,382	0,048	0,293	7,965	0,000	0,419	2,385
	LnKCTP	0,649	0,040	0,398	16,196	0,000	0,940	1,064
	VT	0,230	0,074	0,113	3,121	0,002	0,433	2,310
	PL	0,450	0,156	0,070	2,890	0,004	0,968	1,033
	AN	0,163	0,078	0,050	2,093	0,037	0,982	1,019

a Dependent Variable: LnGIA

Kết quả hồi quy được ước lượng như sau:

$$\text{LnGIA} = 5,147 + 0,688\text{LnDT} + 0,115\text{LnGTCT} + 0,382\text{LnCRD} + 0,649\text{LnKCTP} + 0,230\text{VT} + 0,450\text{PL} + 0,163\text{AN}$$

Với kết quả hàm hồi quy xây dựng được như trên, ta thấy giá BĐS có quan hệ đồng biến với các yếu tố: diện tích, giá trị công trình trên đất, độ rộng đường, khoảng cách đến trung tâm vị thế (1/t), vị trí, pháp lý và an ninh. Trong đó, hệ số

Nhà nước có thể điều tiết một phần từ giá trị BĐS tăng thêm do Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng. Đây cũng chính là cơ sở tính thuế giá trị đất tăng thêm mà ta cần quan tâm.

8. Một số gợi ý khác về chính sách từ kết quả nghiên cứu

Như trình bày ở trên, mô hình hồi quy giá BĐS được xây dựng nhằm xác định giá trị BĐS tăng thêm trong trường hợp Nhà nước đầu tư cơ sở hạ

tầng và các dịch vụ công... làm cơ sở xây dựng chính sách thuế giá trị đất tăng thêm tại VN.

Ngoài ra, có thể tiếp tục nghiên cứu phát triển các ứng dụng khác từ mô hình như:

Thứ nhất, định giá BĐS: Định giá BĐS vì mục tiêu quản lý nhà nước như xây dựng bảng giá đất hàng năm sát với giá trị thị trường của BĐS; làm căn cứ tính thuế, tính tiền giao đất, cho thuê đất... và các khoản lệ phí. Ngoài ra định giá BĐS còn phục vụ cho các mục đích thị trường như mua bán, chuyển nhượng, chuyển đổi BĐS, bồi thường thiệt hại, thế chấp vay vốn, thanh lý tài sản, đấu giá tài sản...

Thứ hai, tính chỉ số giá BĐS: Chỉ số giá BĐS cung cấp một công cụ theo dõi sự phát triển của thị trường BĐS, phản ánh mức độ biến động giá chung toàn thị trường, được xác định trên cơ sở mức độ biến động giá của từng phân khúc thị trường chủ yếu như: chỉ số giá nhà ở, chỉ số giá nhà cho thuê, chỉ số giá đất nền chuyển nhượng... Hàm giá BĐS được xây dựng nhằm dự báo giá của các BĐS không phát sinh giao dịch trong giai đoạn tính chỉ số giá của các phân khúc thị trường.

Thứ ba, mô hình giá BĐS làm cơ sở nghiên cứu đô thị và đưa ra những dự báo cho tương lai một cách khoa học; giúp Nhà nước nắm bắt, quản lý giá đất, nghiên cứu sự hình thành và phát triển của thị trường BĐS, từ đó đưa ra những biện pháp quản lý phù hợp.

9. Kết luận

Nhằm cân đối quyền lợi của người bị thu hồi đất, đảm bảo công bằng xã hội và tăng nguồn thu

cho NSNN và bù đắp phần nào chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng, sắc thuế giá trị đất tăng thêm điều tiết một phần giá trị đất tăng lên không do sự đầu tư bỏ vốn của người sử dụng đất sẽ phần nào giải quyết những nghịch lý trong quá trình đô thị hoá tại VN hiện nay. Tuy nhiên, để mô hình giá BĐS được sử dụng hiệu quả, phổ biến và có độ tin cậy cao, cần thiết phải xây dựng một ngân hàng dữ liệu để thu thập thông tin về BĐS một cách đầy đủ, chính xác, có độ tin cậy cao và điều này góp phần tiết kiệm thời gian và chi phí cho định giá viên■

CHÚ THÍCH

[1] Tại TP.HCM hiện nay, các quận mới phát triển như quận 2, quận 7, quận 9... thì mức độ Nhà nước đầu tư cơ sở hạ tầng cao hơn so với các quận nội thành hiện hữu. Tuy nhiên, các quận này do mới hình thành và phát triển nên cơ sở hạ tầng chưa ổn định, chưa hình thành rõ các cực vị thế, giá cả giao động mạnh trong một đơn vị thời gian nên có nhiều khó khăn trong quá trình điều tra, khảo sát. Các tác giả lựa chọn 4 quận: quận 1, quận 3, quận Bình Thạnh và quận Gò Vấp để điều tra, nghiên cứu. Đây là 4 quận nội thành đã phát triển ổn định, thuận lợi để xây dựng mô hình hồi quy giá BĐS nhằm mô tả đường hướng cơ bản của lý thuyết.

[2] Trước khi tiến hành phân tích hồi quy, chúng tôi đã kiểm định các giả thiết hồi quy, tương quan giữa các biến, hiện tượng đa cộng tuyến. Các biến được chọn sử dụng trong mô hình hồi quy đều có ý nghĩa thống kê. Tuy nhiên, do giới hạn trong bài nghiên cứu này, các kết quả kiểm định không được trình bày ở đây.

[3] Giá rao bán BĐS: Quá trình điều tra được thực



hiện vào quý I/2011, vào dịp Tết Nguyên Đán nên rất ít BĐS giao dịch thành công. Hơn nữa để điều tra được giá giao dịch chính thức rất khó khăn do sự không hợp tác từ phía người mua, nên chủ yếu là điều tra giá rao bán.

[4] Xác định giá trị công trình trên đất: Trên cơ sở các thông tin thu thập được từ mẫu phiếu điều tra, tác giả xác định giá trị công trình trên đất qua các bước sau:

- Bước 1: Xác định giá xây dựng mới căn cứ vào suất vốn đầu tư xây dựng và công bố hàng năm của Bộ Xây dựng, cụ thể “Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2009”, công bố kèm theo Quyết định số 411/QĐ-BXD ngày 31/03/2010 của Bộ Xây dựng để xác định giá trị xây mới của công trình.

- Bước 2: Xác định cấp nhà, căn cứ theo Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ.

- Bước 3: Dựa vào bảng điều tra để xác định tuổi công trình, căn cứ vào bảng giá tính lệ phí trước bạ để xác định % giá trị còn lại của công trình tùy thuộc vào cấp nhà.

- Bước 4: Tính giá trị của công trình trên đất

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Tính giá trị} & & \text{Diện} & & \text{Suất} & & \% \text{ giá trị} \\ \text{của công} & & \text{tích sàn} & & \text{vốn} & & \text{còn lại của} \\ \text{trình trên} & = & \text{xây} & \times & \text{đầu tư} & \times & \text{công trình} \\ \text{đất} & & \text{dựng} & & & & \end{array}$$

[5] KCTP: Khoảng cách từ BĐS đến trung tâm thành phố (lấy mốc là nhà thờ Đức Bà); $KCTP = 1/t$ với t được đo bằng phút từ vị trí BĐS đến trung tâm thành phố, với vận tốc trung bình được tính là 30 km/h. Ở đây $1/t = v/s$ (v là vận tốc; s là quãng đường) được hiểu trong kinh tế học đô thị là Hiệu suất vận tải, khi hạ tầng giao thông phát triển thì v sẽ tăng lên, $1/t$ phản ánh sự tăng lên của vận tốc đó. Tuy nhiên, điều này chỉ hàm ý tới chi phí vận tải trong không gian địa lý.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Đinh Văn Ân (2009), *Chính sách phát triển thị trường BĐS: Kinh nghiệm quốc tế và bài học cho VN*, NXB Thống kê.
2. Bộ Tài chính (2008), “Hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá VN”, Quyết định số 129/2008/QĐ-BTC.
3. Nguyễn Mạnh Hải (2006), *Khả năng áp dụng một số phương pháp xác định giá quyền sử dụng đất góp phần lành mạnh hóa thị trường quyền sử dụng đất ở VN*, Đề tài cấp Bộ, Hà Nội.
4. Nguyễn Mạnh Hùng, Trần Văn Trọng, Lý Hùng Thành, Trần Thanh Hùng, Hoàng Hữu Phê (2008), *Phương pháp định giá BĐS ứng dụng Lý thuyết vị thế - chất lượng*.
5. Nhiều Hội Lâm (2004), *Kinh tế học đô thị*, NXB Chính trị Quốc gia.
6. Hoàng Hữu Phê & Patrick Wakely (2000), “Vị thế, chất lượng và sự lựa chọn khác: Tiến tới một lý thuyết mới về vị trí dân cư đô thị”, tạp chí *Đô thị học*, xuất bản tại Vương quốc Anh (Vol. 37, No. 1, January 2000).
7. Roy Bahl & Jorge Martinez-Vazquez (2007), “The Property Tax in Developing Countries: Current Practice and Prospects”, Lincoln Institute of Land Policy.
8. Dư Phước Tân (2008), *Giải pháp điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất trong quá trình đô thị hoá tại TP.HCM*, Viện nghiên cứu phát triển TP.HCM.
9. Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương (2010), *Chính sách phát triển thị trường BĐS VN* (mã số KX 01-13/06-10), đề tài nghiên cứu khoa học cấp nhà nước.

