

TIN TIÊU ĐIỂM:

Thuế
Quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế

Từ ngày 01/01/2015, thuế thu nhập cá nhân (TNCN) từ chuyển nhượng bất động sản và chứng khoán chỉ áp dụng 01 cách tính là 2% trên giá chuyển nhượng đối với bất động sản và 0,1% trên giá bán từng lần đối với chứng khoán là nội dung nổi bật tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế

Cũng theo Nghị định này, các khoản lợi ích về nhà ở, điện, nước và các dịch vụ kèm theo (nếu có) đối với nhà ở do người sử dụng lao động xây dựng để cung cấp cho người lao động làm việc tại khu công nghiệp hoặc nhà ở do người sử dụng lao động xây dựng tại khu kinh tế, địa bàn có điều kiện kinh tế, xã hội khó khăn hoặc địa bàn có điều kiện kinh tế, xã hội đặc biệt khó khăn cung cấp cho người lao động sẽ không thuộc đối tượng chịu thuế TNCN từ năm 2015.

Một nội dung đáng chú ý khác là quy định về thuế suất ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN). Theo đó, dự án đầu tư đang áp dụng thuế suất ưu đãi 20% tính đến hết kỳ tính thuế TNDN năm 2015, được áp thuế suất 17% từ năm 2016.

Về việc xử lý chậm nộp thuế, Nghị định quy định, người chậm nộp tiền thuế so với thời hạn quy định, thời hạn gia hạn nộp thuế, thời hạn ghi trong thông báo của cơ quan quản lý thuế, thời hạn trong quyết định xử lý của cơ quan quản lý thuế thì phải nộp đủ tiền thuế và tiền chậm nộp theo mức 0,05%/ngày tính trên số tiền chậm nộp. Với số thuế thiếu phát hiện qua thanh tra, kiểm tra hoặc do người nộp thuế tự phát hiện từ ngày 01/01/2015, tiền chậm nộp được áp dụng theo mức 0,05%/ngày tính trên số tiền thuế chậm nộp.

Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2015.

Đầu tư Quy định về tỷ lệ vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đối tác công tư

Theo Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư, tỷ lệ vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư không được thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư hoặc tối thiểu bằng 10% của phần vốn trên 1.500 tỷ đồng (nếu dự án có tổng vốn đầu tư trên 1.500 tỷ đồng)

Bên cạnh đó, Nghị định cũng quy định chi tiết điều kiện lựa chọn dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư. Theo đó, để được lựa chọn, dự án do Bộ, ngành, UBND cấp tỉnh đề xuất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành, vùng và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; phù hợp với lĩnh vực đầu tư theo quy định; có khả năng thu hút và tiếp nhận nguồn vốn thương mại, công nghệ, kinh nghiệm quản lý của nhà đầu tư; có khả năng cung cấp sản phẩm, dịch vụ liên tục, ổn định, đạt chất lượng đáp ứng nhu cầu của người sử dụng và phải có tổng vốn đầu tư từ 20 tỷ đồng trở lên, trừ dự án đầu tư theo hợp đồng Kinh doanh – Quản lý (O&M) và các công trình kết cấu hạ tầng nông nghiệp, nông thôn..

Tương tự đối với các dự án do nhà đầu tư đề xuất, cũng phải có tổng vốn đầu tư từ 20 tỷ đồng trở lên; có khả năng cung cấp sản phẩm, dịch vụ liên tục, ổn định; phù hợp với lĩnh vực đầu tư...; đặc biệt, nếu nhà đầu tư là doanh nghiệp Nhà nước thì phải liên danh với doanh nghiệp khác để đề xuất dự án.

Cũng theo Nghị định này, việc lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện theo hình thức đấu thầu rộng rãi hoặc chỉ định thầu. Trường hợp có báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc đề xuất dự án (đối với dự án nhóm C) được Bộ, ngành, UBND cấp tỉnh phê duyệt, nhà đầu tư sẽ được hưởng ưu đãi trong quá trình đấu thầu chọn nhà đầu tư.

Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/04/2015.

NHẬN ĐỊNH VỀ CHÍNH SÁCH VÀ PHÁP LUẬT:

Năm 2014, Quốc hội khóa XIII đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản (KDBĐS) số 66/2014/QH13 với nhiều nội dung được kỳ vọng sẽ tạo ra những tác động đáng kể tới thị trường kinh doanh bất động sản trong nước. Trong số này, NHQuang & Associates sẽ đưa ra những phân tích ngắn gọn liên quan tới vai trò của Luật KDBĐS mới trong việc bảo vệ quyền lợi của người mua nhà trong giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Trước thời điểm năm 2011, thị trường bất động sản phát triển mạnh nhưng không mang tính bền vững, việc kinh doanh bất động sản nói chung và nhà ở nói riêng của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản không gặp thuận lợi vì sản phẩm nhà ở có giá rất cao, không phù hợp với thu nhập thực tế của người dân dẫn đến giao dịch về bất động sản và nhà ở trầm lắng trong những năm từ 2011 đến năm 2014. Mặc dù các dự án bất động sản phát triển tràn lan nhưng nhiều chủ đầu tư không có khả năng tài chính để thực hiện dự án, dẫn đến chậm triển khai, dự án không thực hiện được, đất để hoang hóa gây lãng phí, thất thoát nguồn thu cho ngân sách.

Sau hơn 8 năm thi hành các văn bản pháp lý điều chỉnh hoạt động kinh doanh bất động sản, thực tiễn đã cho thấy một số hạn chế nhất định, đặc biệt là sự thiếu đồng bộ và thống nhất trong quy định về việc chủ đầu tư huy động tiền ứng trước của khách hàng khi bán nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai tại các Luật KDBĐS 2006, pháp luật về nhà ở và pháp luật về đầu tư xây dựng. Cụ thể, các văn bản pháp luật trên chưa quy định chặt chẽ về tiến độ huy động, sử dụng vốn từ tiền ứng trước của khách hàng dẫn đến việc chủ đầu tư sử dụng vốn sai mục đích, đầu tư dàn trải vào các dự án khác dẫn đến chậm triển khai, dừng triển khai, thậm chí không còn khả năng tiếp tục thực hiện dự án, vi phạm hợp đồng, giao nhà chậm cho

khách hàng... gây bất ổn, làm mất niềm tin của khách hàng vào thị trường bất động sản.

Để khắc phục tình trạng này và với mong muốn thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển đúng hướng, Luật KDBĐS 2014 có nhiều điểm mới trong đó phải kể đến: i) Luật quy định chặt chẽ hơn về năng lực của nhà đầu tư khi thực hiện dự án bất động sản; và ii) Luật quy định cụ thể hơn về giao dịch về nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai của các tổ chức, cá nhân.

Đảm bảo năng lực của nhà đầu tư khi thực hiện dự án bất động sản

Liên quan đến điều kiện kinh doanh bất động sản, Luật KDBĐS 2014 quy định tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã. Tổ chức kinh tế này phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trong khi Luật KDBĐS 2006 chỉ quy định mức 6 tỷ đồng. Việc nâng mức vốn pháp định này nhằm bắt buộc chủ đầu tư khi tham gia vào thị trường bất động sản phải có một khả năng tài chính phù hợp. Mặc dù đã được ban hành, nhưng điều kiện về vốn này đang bị coi là một trở ngại với những doanh nghiệp mong muốn tham gia thị trường bất động sản một cách nghiêm túc nhưng không đủ điều kiện về năng lực tài chính, đặc biệt là những doanh nghiệp nhỏ và vừa.

Số liệu thống kê năm 2014 của Bộ Xây dựng cho thấy các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản khi thành lập có vốn dưới 20 tỷ hiện chiếm khoảng 60%. Như vậy, có khoảng 40% doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đủ điều kiện hoạt động theo Luật KDBĐS 2014; 60% doanh nghiệp còn lại hiện nay vẫn hoạt động, nhưng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày Luật KDBĐS 2014 có hiệu lực (01/07/2015), nếu doanh nghiệp không tăng thêm vốn điều lệ để đáp ứng điều kiện luật định thì coi như vi phạm về điều kiện kinh doanh bất động sản. Đây cũng là một rủi ro về thay đổi pháp luật đối với các doanh nghiệp. Các doanh nghiệp này trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản cần phải lưu ý tới việc đáp ứng yêu cầu này đến 01/07/2016.

Đảm bảo quyền lợi các bên trong giao dịch về nhà ở hình thành trong tương lai

Để bảo vệ quyền lợi của bên mua trong giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai, Luật KDBĐS 2014 quy định điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh phải thỏa mãn các điều kiện: có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án. Trước đây, Luật KDBĐS 2006 chưa quy định rõ vấn đề này, dẫn đến bên mua nhà không thể nào nắm rõ về sản phẩm sẽ hình thành trong tương lai cũng như giao dịch mua bán của mình. Việc quy định rõ tại Luật mới về các điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai sẽ giúp cho bên mua khi thực hiện giao dịch này có những yêu cầu đối với chủ

đầu tư về hồ sơ theo quy định của Luật và xác định rõ hơn mức độ rủi ro khi họ tham gia vào giao dịch này.

Mặt khác, Điều 56 của Luật KDBĐS 2014 quy định chủ đầu tư dự án bất động sản trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính. Theo đó, trong trường hợp chủ đầu tư không thực hiện bàn giao nhà ở theo tiến độ đã cam kết và bên mua và bên thuê mua có yêu cầu thì ngân hàng (bên bảo lãnh) có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và các khoản tiền khác cho khách hàng theo hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết. Với quy định này, người dân sẽ được an toàn hơn trong giao dịch mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nhưng sẽ là phát sinh chi phí thực hiện dự án đối với các chủ đầu tư và rủi ro của chủ đầu tư khi không được ngân hàng nào bảo lãnh.

Cơ chế bảo lãnh, thủ tục bảo lãnh cụ thể thế nào và khả năng thực thi ra sao cũng cần phải chờ những hướng dẫn từ các văn bản dưới luật và khả năng áp dụng thực tế vào thị trường trong thời gian tới.

Luật KDBĐS 2014 quy định, trong trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua. Quy định này nhằm ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc thực

hiện các thủ tục liên quan đến cấp giấy tờ sở hữu nhà, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua.

Mặc dù quy định pháp luật đã cố gắng cải thiện như vậy, nhưng đối với một số trường hợp chủ đầu tư vẫn không thực hiện thủ tục xin cấp các giấy tờ sở hữu cho người mua vì nhiều lý do thì người mua vẫn gặp phải khó khăn khi xin cấp giấy tờ sở hữu. Điều này đòi hỏi các văn bản hướng dẫn cần phải cụ thể hơn các biện pháp chế tài chủ đầu

tư hoặc có biện pháp cho phép người mua được chủ động thực hiện việc xin cấp giấy tờ sở hữu trong những trường hợp chủ đầu tư không thực hiện.

Với những điểm mới được phân tích như trên, Luật KDBDS 2014 được kỳ vọng sẽ có nhiều tác động tích cực vào thị trường bất động sản và người dân có quyền hi vọng vào một thị trường bất động sản minh bạch, phát triển theo chiều hướng tốt hơn./.

Lưu ý: Tất cả các ý kiến, nhận định và quy định được trích dẫn trong bài viết chỉ mang tính tham khảo nên không được coi đó là ý kiến pháp lý chính thức để vận dụng vào các trường hợp cụ thể. Bên cạnh đó, văn bản pháp luật được dẫn chiếu có thể đã hết hiệu lực hoặc đã được sửa đổi, bổ sung tại thời điểm Quý khách hàng tham khảo bài viết cho các tình huống phát sinh trên thực tế. Do vậy, để có được ý kiến pháp lý cho từng trường hợp một các chính xác nhất, Quý khách hàng vui lòng liên hệ trực tiếp với chúng tôi.

**DANH MỤC VĂN BẢN MỚI BAN HÀNH TỪ NGÀY
18/02/2015 ĐẾN NGÀY 24/02/2015**

STT	Tên văn bản	Ngày ban hành
1.	Nghị định 15/2015/NĐ-CP của Chính phủ về đầu tư theo hình thức đối tác công tư	14/02/2015
2.	Nghị định 12/2015/NĐ-CP của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế	12/02/2015
3.	Thông tư 19/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn về cơ chế huy động, quản lý, sử dụng nguồn kinh phí hỗ trợ công tác phòng, chống buôn lậu thuốc lá điếu và chống sản xuất, buôn bán thuốc lá giả	03/02/2015
4.	Quyết định 10/2015/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quyết định liên quan đến quản lý quy hoạch đô thị	10/02/2015
5.	Công văn 143/KCB-PHCN&GD của Cục Quản lý khám, chữa bệnh về việc cập nhật, bổ sung danh sách cơ sở đủ điều kiện khám sức khỏe cho người nước ngoài làm việc tại Việt Nam theo quy định tại Thông tư 14/2013/TT-BYT ngày 06/05/2013 của Bộ Y tế	05/02/2015
6.	Quyết định 327/QĐ-BYT của Bộ Y tế về việc công bố thủ tục hành chính mới ban hành thuộc phạm vi chức năng quản lý của Bộ Y tế	30/01/2015
7.	Quyết định 214/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Chiến lược phát triển giao thông vận tải đường sắt Việt Nam đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2050	10/02/2015
8.	Quyết định 210/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chiến lược văn hóa đối ngoại của Việt Nam đến năm 2020 và tầm nhìn đến 2030	08/02/2015
9.	Quyết định 266/QĐ-BTP của Bộ Tư pháp về việc ban hành Quy chế tiếp công dân của Bộ Tư pháp	05/02/2015
10.	Thông tư 02/2015/TT-BTP của Bộ Tư pháp về việc quy định một số mẫu giấy tờ về luật sư và hành nghề luật sư	16/01/2015