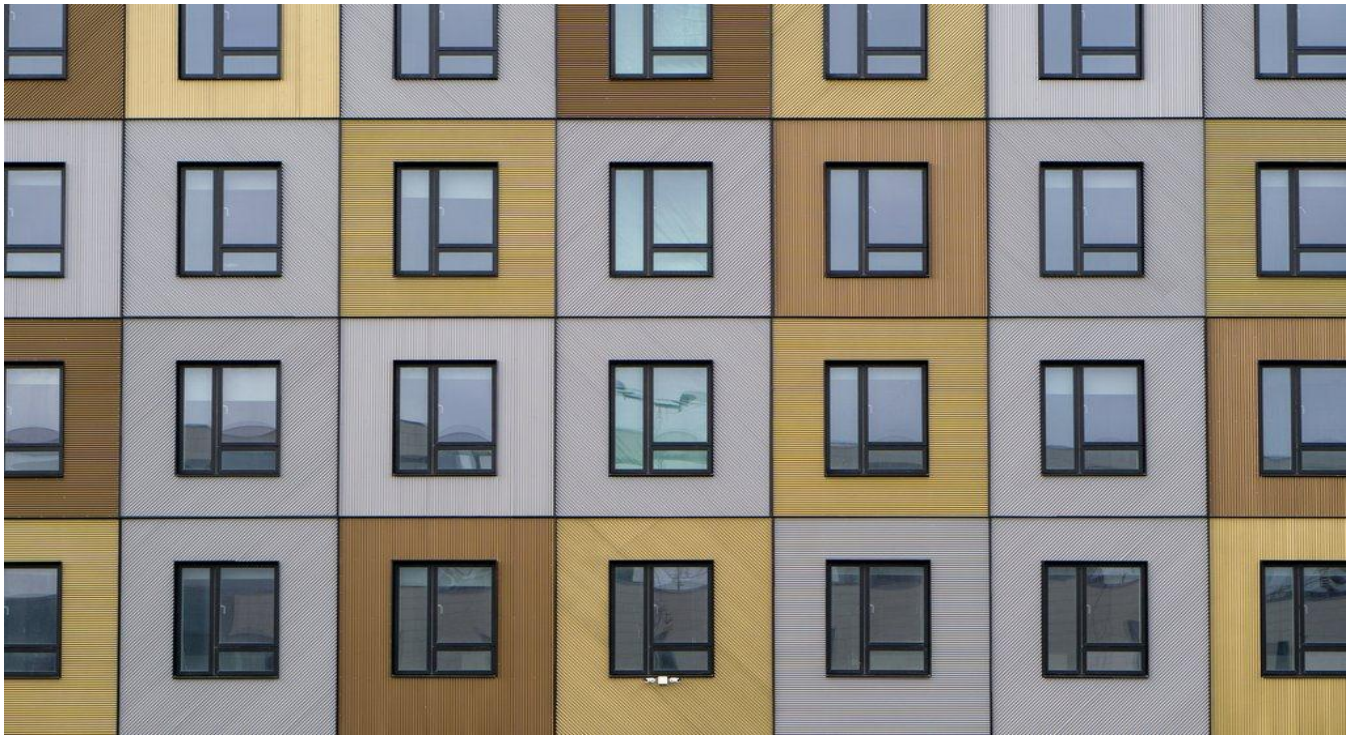
nhquang&associates



Newsletter
06/2018

TIN TIÊU ĐIỂM

- Nghị định mới hướng dẫn về hoạt động đầu tư theo hình thức đối tác công tư
- Quy định mới về bảo hiểm nông nghiệp

TRANG DỰ THẢO

Dự thảo Luật Thuế tài sản

legalnewsletters@nhquang.com
www.nhquang.com

Văn phòng Hà Nội
Biệt thự B23, Trung Hòa-Nhân Chính
Phố Nguyễn Thị Định, Quận Thanh Xuân
ĐT: +84 24 35376939

Văn phòng Thành phố Hồ Chí Minh
Lầu 1, Toà nhà Harmony, Số 47-49-51
Đường Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1
ĐT: +84 28 38226290

Tin tiêu điểm

Doanh nghiệp – Đầu tư – Thương mại

Nghị định mới hướng dẫn về hoạt động đầu tư theo hình thức đối tác công tư

Tên văn bản: Nghị định 63/2018/NĐ-CP về đầu tư theo hình thức đối tác công tư

("**Nghị định 63**")

Ngày có hiệu lực: 19/06/2018

- **Một số nội dung cơ bản:**

Nghị định 63 thay thế Nghị định 15/2015/NĐ-CP về đầu tư công theo hình thức đối tác công tư ("**Nghị định 15"**) với một số quy định nổi bật như sau:

- Nghị định 63 đã đưa ra quy định tăng mức tỷ lệ mà nhà đầu tư góp vào vốn chủ sở hữu. Cụ thể, trước đây, Nghị định 15 đặt ra mức tỷ lệ sàn mà nhà đầu tư đóng góp vào vốn chủ sở hữu là 15% tổng vốn đầu tư. Hiện nay, Nghị định 63 đã nâng mức sàn từ 15% lên 20% tổng vốn đầu tư, đồng thời điều chỉnh những quy định chi tiết về nguyên tắc xác định tỷ lệ vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư như sau:

  (i) Đối với **dự án có tổng vốn đầu tư đến 1.500 tỷ đồng**, tỷ lệ vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư không được thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư;

  (ii) Đối với **dự án có tổng vốn đầu tư trên 1.500 tỷ đồng**, tỷ lệ vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định theo nguyên tắc: với phần vốn đến 1.500 tỷ đồng, tỷ lệ vốn chủ sở hữu không được thấp hơn 20%; với phần vốn từ trên 1.500 tỷ đồng, tỷ lệ vốn chủ sở hữu không được thấp hơn 10%.

  Bên cạnh đó, trong quy định về các hình thức mà Nhà nước tham gia góp vốn vào các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư ("**dự án PPP**"), Nghị định 63 đã bổ sung thêm hình thức đóng góp bằng "*Quỹ đất, trụ sở làm việc, tài sản kết cấu hạ tầng thanh toán cho nhà đầu tư hoặc quyền kinh doanh, khai thác công trình, dịch vụ được nhượng cho nhà đầu tư trong dự án áp dụng loại hợp đồng BT*", bên cạnh những hình thức góp vốn đã được quy định tại Nghị định 15[1].

- Đối với quy định về thủ tục hành chính, Nghị định 63 quy định rõ hơn về thẩm quyền, trình tự, thủ tục phê duyệt chủ trương đầu tư đối với dự án PPP, bao gồm cả trường hợp dự án có sử dụng hoặc không sử dụng vốn đầu tư công. Nhìn một cách tổng quan, nhiều

thủ tục đã được đơn giản hóa theo hướng rút ngắn giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Điểm sáng của Nghị định 63 là việc quy định bắt buộc công khai thông tin hợp đồng dự án và lược bỏ thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ("**GCNĐKĐT**").

- Nghị định 63 cũng đưa ra quy định hạn chế việc chuyển nhượng dự án. Cụ thể, thay vì chỉ quy định về quyền chuyển nhượng của nhà đầu tư như Nghị định 15 trước đây, Nghị định 63 hiện nay đã giới hạn các dự án được phép chuyển nhượng sẽ chỉ là những dự án "*đã ký kết cho bên cho vay hoặc nhà đầu tư khác sau khi hoàn thành xây dựng công trình đối với dự án có cấu phần xây dựng hoặc sau khi chuyển sang giai đoạn vận hành đối với dự án không có cấu phần xây dựng*". Đồng thời, Nghị định 63 cũng yêu cầu bên nhận chuyển nhượng phải đáp ứng yêu cầu về năng lực tài chính, quản lý, cam kết thực hiện các quyền và nghĩa vụ cũng như các yêu cầu khác theo thoả thuận tại hợp đồng dự án, hợp đồng vay và thoả thuận khác có liên quan với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- **Một số tác động dự kiến:**

- Việc tăng mức sàn cho tỷ lệ vốn chủ sở hữu sẽ giúp Nhà nước lựa chọn được những nhà đầu tư có đủ tiềm lực tài chính để đảm bảo thực hiện dự án[2]. Tỷ lệ vốn huy động trên tổng vốn đầu tư của nhà đầu tư sẽ thấp hơn, làm giảm bớt gánh nặng thu hồi khoản vay trong các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư cho các tổ chức tín dụng cũng như các rủi ro tiềm ẩn về khả năng thanh toán của nhà đầu tư trong tương lai. Bên cạnh đó, việc quy định rõ và bổ sung thêm hình thức góp vốn của Nhà nước được tính vào tổng vốn đầu tư cũng góp phần làm giảm tỷ lệ vốn chủ sở hữu và vốn huy động của nhà đầu tư.

- Theo Báo cáo Tổng kết tình hình thực hiện quy định pháp luật về đầu tư theo hình thức đối tác công tư, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã tự nhận thức rõ được những tồn tại trong quá trình cấp GCNĐKĐT. Theo đó, thủ tục cấp GCNĐKĐT thường kéo dài (vì phải lấy ý kiến các cơ quan liên quan và thực hiện thủ tục thẩm tra), làm chậm tiến độ thực dự án[3]. Có thể thấy rằng, thông lệ quốc tế (trong quy định tại các luật của Hàn Quốc, Philippines, Ấn Độ, Singapore, Úc...) không quy định việc cấp GCNĐKĐT đối với dự án PPP; thay vào đó, hợp đồng PPP được xem là cơ sở pháp lý quan trọng nhất của dự án. Như vậy, song song với việc đơn giản hóa thủ tục hành chính để cải thiện môi trường kinh doanh, việc Bộ Kế hoạch đầu tư chủ động đề xuất lược bỏ GCNĐKĐT và đề xuất công khai hợp đồng PPP sẽ góp phần minh bạch hoá các thủ tục hành chính, giảm bớt chi phí tuân thủ cho nhà đầu tư và đảm bảo được tiến độ thực hiện dự án của nhà đầu tư. Đối với cơ quan nhà nước, việc lược bỏ các quy định phức tạp về thủ tục hành chính đã góp phần giảm tải khối lượng công việc giải quyết thủ tục cho các chuyên viên, đồng thời giảm bớt những chi phí mà cơ quan nhà nước phải bỏ ra cho các hoạt động họp thẩm định cũng như lưu trữ tài liệu, hồ sơ.

- Các quy định về điều kiện được chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng dự án của nhà đầu tư và điều kiện của nhà đầu tư nhận chuyển nhượng theo Nghị định 63 đã góp phần khắc phục được những hạn chế, bất cập của Nghị định 15. Mục tiêu của những quy định mới này hướng đến việc ràng buộc trách nhiệm của nhà đầu tư được lựa chọn qua đấu thầu dự án PPP, hạn chế việc mượn danh đấu thầu, chuyển nhượng dự án, dẫn đến chậm tiến độ và nhiều hệ lụy khác[4].

- **Một số khuyến nghị:**

- Nhà đầu tư dự định tham gia các dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư cần chuẩn bị nguồn lực tài chính cũng như cập nhật việc thực hiện thủ tục hành chính theo quy định mới tại Nghị định 63 để đảm bảo quyền lợi và hoàn thành nghĩa vụ của mình trong việc hợp tác đầu tư.
- Riêng đối với các nhà đầu tư đang có dự định chuyển nhượng dự án, cần lưu ý các điều kiện về dự án cũng như năng lực của bên nhận chuyển nhượng để đáp ứng theo yêu cầu tại Nghị định 63.

Tài chính – Ngân hàng – Bảo hiểm

Quy định mới về Bảo hiểm nông nghiệp

Tên văn bản: Nghị định 58/2018/NĐ-CP về bảo hiểm nông nghiệp ("**Nghị định 58**")

Ngày có hiệu lực: 05/06/2018

- **Một số nội dung cơ bản:**

- Đối với hoạt động bồi thường Bảo hiểm nông nghiệp ("**BHNN**") của các doanh nghiệp bảo hiểm ("**DNBH**"), Nghị định 58 đưa ra khung pháp lý quy định cụ thể, rõ ràng hơn Quyết định 315. Theo đó, Nghị định 58 yêu cầu nội dung về bồi thường bảo hiểm sẽ trở thành một điều khoản bắt buộc trong hợp đồng bảo hiểm. Điều 9, Nghị định 58 cũng đã xây dựng một quy trình khung để giải quyết việc bồi thường bảo hiểm. Đồng thời, Nghị định 58 còn đưa ra các biểu mẫu áp dụng cho DNBH trong hoạt động kê khai hợp đồng bảo hiểm cũng như các hoạt động báo cáo nói chung.

- Nghị định 58 đã bổ sung thêm một số đối tượng được hỗ trợ BHNN, cụ thể số lượng tăng từ 09 đối tượng[5] theo Quyết định 315[6], lên thành 14 đối tượng, bao gồm:

  (i) Cây trồng: lúa, cao su, hồ tiêu, điều, cà phê, cây ăn quả, rau;

  (ii) Vật nuôi: trâu, bò, lợn, gia cầm;

  (iii) Nuôi trồng thủy sản: tôm sú, tôm thẻ chân trắng, cá tra.

  Ngoài ra, những nội dung giới hạn về địa bàn thí điểm theo Quyết định 315 cũng đã được lược bỏ.

- Mức hỗ trợ phí BHNN đã có sự điều chỉnh so với Quyết định 315 và Quyết định 358[7] như sau:

  (i) Hỗ trợ tối đa 90% phí bảo hiểm đối với cá nhân sản xuất nông nghiệp thuộc diện hộ nghèo, cận nghèo (trước đây là 100% đối với hộ nghèo và 80% đối với hộ cận nghèo theo Quyết định 315);

  (ii) Hỗ trợ tối đa 20% phí bảo hiểm đối với:

  - Cá nhân sản xuất nông nghiệp không thuộc diện hộ nghèo, cận nghèo (mức hỗ trợ theo Quyết định 315 là 60%);
  - Tổ chức sản xuất nông nghiệp theo mô hình liên kết tập trung, quy mô lớn, có ứng dụng khoa học công nghệ và các quy trình sản xuất tiên tiến vào sản xuất, hướng đến nền nông nghiệp sạch, thân thiện môi trường.

- **Một số tác động dự kiến:**

- Quyết định 315 trước đây không đưa ra khung pháp lý rõ ràng về việc thực hiện bồi thường BHNN, dẫn đến nhiều điểm không thống nhất khi các DNBH tham gia chương trình thí điểm, cho đến khi có sự hướng dẫn tại khoản 2, Điều 1, Thông tư 43/2012/TT-BNNPTNT. Khắc phục điểm hạn chế này, quy định liên quan đến bồi thường bảo hiểm

trong Nghị định 58 dự kiến sẽ đem lại những thuận lợi nhất định cho DNBH trong việc xác định các căn cứ pháp lý khi thực hiện bồi thường bảo hiểm.

- Theo Báo cáo tổng kết thi hành pháp luật về BHNN mà Bộ Tài chính trình Chính phủ năm 2017, xét về diện hộ tham gia BHNN, cơ cấu tỷ lệ các hộ tham gia BHNN lần lượt là: 76,8% tổng số hộ tham gia bảo hiểm là hộ nghèo; 15,1% là hộ cận nghèo; 8,1% là hộ thường và 01 tổ chức sản xuất nông nghiệp. Có thể nhận thấy đối tượng tham gia BHNN chủ yếu là các hộ nghèo và hộ cận nghèo do những đối tượng này được hỗ trợ từ Nhà nước để tham gia BHNN. Do vậy, để tạo cơ sở pháp lý tiếp tục triển khai chính sách BHNN, khắc phục những tồn tại, hạn chế trong thời gian thí điểm, và mở rộng phạm vi triển khai loại hình bảo hiểm này, Bộ Tài chính đã tăng số lượng đối tượng được hưởng bảo hiểm và mở rộng phạm vi áp dụng BHNN.

- Theo nhận định của một số chuyên gia tài chính, việc BHNN chỉ thu hút các hộ nghèo và cận nghèo dẫn đến một thực tế rằng chương trình BHNN chưa thực sự chạm tới những lực lượng sản xuất nông nghiệp mang tính nòng cốt của nền kinh tế bao gồm hơn 08 triệu hộ dân (không thuộc diện nghèo) ở khu vực nông thôn và hàng triệu DN, hợp tác xã hoạt động trong lĩnh vực tam nông. Việc quá tập trung hỗ trợ BHNN đối với hộ nghèo và cận nghèo cũng chính là một phần nguyên nhân dẫn tới sự thua lỗ của các DNBH trong chương trình thí điểm, bởi lẽ đa số hộ nghèo tham gia bảo hiểm có quy mô sản xuất nhỏ lẻ, cách thức nuôi trồng không bài bản và không theo quy trình chuẩn, khi có thiên tai dịch bệnh xảy ra thì luôn thiếu các giải pháp phòng vệ và quản lý rủi ro. Với thực trạng trên, việc điều chỉnh mức hỗ trợ BHNN như trong Nghị định 58 phần nào thể hiện xu hướng của Chính phủ trong việc cân bằng việc hỗ trợ giữa các nhóm đối tượng và khuyến khích các DNBH đẩy mạnh thị trường BHNN và phát triển các sản phẩm chủ lực phù hợp với nhu cầu của các doanh nghiệp cũng như những tổ chức sản xuất nông nghiệp lớn tại các vùng kinh tế trọng điểm[8].

- **Một số khuyến nghị:**

- DNBH cần lưu ý các mẫu thống kê và báo cáo đã được quy định trong Nghị định 58 để đảm bảo nghĩa vụ với cơ quan quản lý nhà nước. Hộ gia đình hoặc tổ chức sản xuất nông nghiệp cũng cần cập nhật các thủ tục hành chính mới được áp dụng trong quá trình triển khai BHNN để thực hiện nhanh chóng các bước chứng minh đáp ứng đủ điều kiện hỗ trợ BHNN.

- Một rào cản của BHNN đối với các DNBH đó là chi phí quản lý đối với các doanh nghiệp, hộ gia đình làm nông nghiệp tương đối cao, xuất phát từ việc không áp dụng các quy chuẩn kỹ thuật và một số trường hợp đến từ hoạt động trục lợi bảo hiểm. Do đó, để có thể triển khai BHNN một cách hiệu quả, các DNBH bắt buộc phải thiết lập một cơ chế quản lý, giám sát tình hình thực hiện nông nghiệp tại từng địa phương cụ thể.

- Hiện tại Nghị định 58 chưa có quy định cụ thể về phạm vi địa bàn hỗ trợ loại hình BHNN, vì vậy DNBH và các tổ chức, cá nhân làm nông nghiệp cần lưu ý cập nhật văn bản hướng dẫn từ Thủ tướng Chính phủ liên quan đến nội dung này.

Trang dự thảo

Dự thảo Luật Thuế tài sản

Ngày 13/4/2018, Bộ Tài chính đã công bố bộ hồ sơ đề xuất xây dựng Luật Thuế tài sản với các mục tiêu hoàn thiện chính sách tài chính đối với tài sản, tái cơ cấu nguồn thu ngân sách nhà nước và hệ thống chính sách thuế để đảm bảo sự phù hợp với thông lệ quốc tế và bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế. Nếu Luật thuế Tài sản có hiệu lực, những quy định tại văn bản Luật này sẽ thay thế quy định liên quan tại Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp và Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hiện hành, đồng thời sẽ có tác động đáng kể tới các khía cạnh về kinh tế - xã hội đối với người dân nói chung và các đối tượng hoạt động kinh doanh bất động sản nói riêng. Do vậy, trong số này, Văn phòng Luật sư NHQuang và Cộng sự sẽ đem đến cho Quý vị một vài phân tích/bình luận đối với bản Dự thảo Luật Thuế tài sản để Quý vị có thêm những góc nhìn khác đối với bản Dự thảo Luật này.

Quy định về đối tượng chịu thuế

Dự thảo Luật đang quy định 03 nhóm đối tượng chịu thuế tài sản. Nhóm đối tượng thứ nhất, là các đối tượng thuộc nhóm **đất phi nông nghiệp** – nhóm đối tượng này về cơ bản vẫn được quy định theo hướng kế thừa các điều khoản về đối tượng chịu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, cụ thể bao gồm: (i) đất ở; (ii) đất phi nông nghiệp phục vụ sản xuất, kinh doanh; (iii) đất phi nông nghiệp không thuộc đối tượng chịu thuế theo quy định nhưng được sử dụng với mục đích sản xuất, kinh doanh. Trong Báo cáo Tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện chính sách thu liên quan đến tài sản, đối với nhóm đối tượng đất phi nông nghiệp, Bộ Tài chính nhận định rằng đối tượng thu thuế theo quy định tại Điều 2, Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp 2010 đã cơ bản đảm bảo tính phù hợp với phân loại đất đai theo Luật Đất đai 2013[9]. Tuy nhiên, Bộ Tài chính cũng đưa ra một thực tiễn rằng: theo quy định hiện hành, trường hợp đất giao thông, thủy lợi nếu sử dụng vào mục đích kinh doanh thì sẽ thuộc đối tượng nộp thuế. Tuy nhiên, trên thực tế người dân vẫn tự động xây nhà ở trên đất giao thông, thuỷ lợi. Do vậy, trong Dự thảo Luật, Bộ Tài chính đã đề nghị bổ sung thêm nhóm đối tượng chịu thuế là "*đất phi nông nghiệp khác sử dụng vào mục đích để ở*" .

Nhóm đối tượng chịu thuế thứ hai là **nhà và công trình xây dựng trên đất**. Hiện nay Bộ Tài chính đang có đề xuất 02 phương án: (i) nhóm đối tượng chịu thuế sẽ **bao gồm nhà ở, nhà và công trình thương mại, dịch vụ**; hoặc (ii) nhóm đối tượng chịu thuế **chỉ bao gồm nhà ở**. Bộ Tài chính giải trình rằng những quy định này nhằm đảm bảo hạn chế đầu cơ nhà ở, khuyến khích sử dụng nhà ở tiết kiệm, có hiệu quả, phù hợp với chính sách phát triển nhà ở và

phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội giai đoạn hiện nay. Ngoài ra, Bộ Tài chính cũng bổ sung thêm những dẫn chứng về thông lệ quốc tế - một số quốc gia trên thế giới (Hàn Quốc, Đài Loan, Singapore…) đã thực hiện việc đánh thuế tài sản với nhà và công trình thương mại - dịch vụ trên cơ sở những công trình đó được hưởng lợi từ việc sử dụng kết cấu hạ tầng giao thông, phúc lợi xã hội[10] (các công trình xung quanh công trình thương mại ví dụ như đường sá, bến xe/tàu,...). Tuy nhiên, Bộ Tài chính cũng chỉ ra việc áp thuế tài sản với đối tượng nhà, công trình thương mại – dịch vụ sẽ có một vài ảnh hưởng nhất định tới hoạt động sản xuất, kinh doanh, do đó cần cân nhắc thêm.

Nhóm đối tượng chịu thuế thứ ba là **tàu bay, tàu biển, ô-tô trị giá từ 1,5 tỷ đồng trở lên**. Nghiên cứu kinh nghiệm quốc tế cho thấy, hiện chỉ có 03 nước đánh thuế tài sản đối với động sản bao gồm máy móc thiết bị, phương tiện (trong đó có ô tô, tàu bay, tàu thuyền) là Hàn Quốc, Kazakhstan và Bolivia. So sánh với thực tiễn áp dụng pháp luật tại Việt Nam, theo số liệu do Bộ GTVT cung cấp thì 100% số lượng tàu bay, du thuyền đăng ký trên toàn quốc đều thuộc sở hữu tổ chức, không có tàu bay, du thuyền nào thuộc sở hữu tư nhân. Do đó, Bộ Tài chính cũng khuyến nghị cần cân nhắc thêm nhóm đối tượng này.

Bình luận chung:

Giải trình chung của Bộ Tài chính khi đưa ra đề xuất các nhóm đối tượng chịu thuế là căn cứ trên cơ sở nghiên cứu những quy định pháp luật hiện hành và học tập kinh nghiệm quốc tế. Tuy nhiên, theo một số chuyên gia kinh tế, việc học tập thông lệ quốc tế cũng cần có sự sàng lọc trên nền tảng đánh giá sự chênh lệch thu nhập giữa Việt Nam và các quốc gia khác, cách thức mà những quốc gia này áp dụng thuế tài sản lên các nhóm đối tượng chịu thuế,…[11] Việc đánh giá tác động mà đảm bảo đầy đủ các yếu tố nói trên thì mới thể hiện được tính thuyết phục và minh bạch của Bộ Tài chính khi đưa đề xuất về đối tượng chịu thuế.

Riêng với nhóm đối tượng chịu thuế là nhà/công trình thương mại dịch vụ, xét trên khía cạnh quản lý, khi bong bóng bất động sản đang hình thành và mở rộng tại Việt Nam, việc triển khai sớm thuế đánh vào bất động sản sẽ là một công cụ giúp giảm những hoạt động đầu cơ trên thị trường. Một mức thuế suất phù hợp cũng sẽ giúp giảm tình trạng dự án treo, tạo áp lực lên chủ đầu tư dự án trong việc phát triển các dự án thay vì đơn thuần chiếm giữ nguồn tài nguyên đất đai của xã hội[12]. Nhưng xét trên khía cạnh kinh tế và phát triển môi trường đầu tư, việc đánh thuế tài sản có khả năng can thiệp vào việc định hướng thị trường đầu tư. Cụ thể, nhà đầu tư khi tham gia vào thị trường Việt Nam có khả năng sẽ cân nhắc lại các hoạt động đầu tư liên quan đến bất động sản hoặc xây dựng các công trình thương mại/dịch vụ[13].

Quy định về giá tính thuế

STT	Nhóm đối tượng chịu thuế	Nội dung quy định trong Dự thảo Luật
1.	Đất phi nông nghiệp	Giá tính thuế = Diện tích đất tính thuế **x** Giá 1m^2 đất tính thuế tại Bảng giá đất do UBND tỉnh công bố tại thời điểm tính thuế.
2.	Nhà/công trình thương mại dịch vụ	Giá tính thuế = Diện tích nhà tính thuế **x** Giá 1m^2 của nhà xây dựng mới theo từng cấp nhà, hạng nhà do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm tính thuế - và tỷ lệ (%) chất lượng còn lại của nhà do UBND tỉnh quy định (với nhà đã qua sử dụng).

3.	Tàu bay, tàu biển, ô-tô trị giá từ 1,5 tỷ đồng trở lên	**Chưa qua sử dụng:** Giá tính thuế = giá trị tài sản tại thời điểm tính thuế do UBND tỉnh quy định. **Đã qua sử dụng**: Giá tính thuế = Giá trị tài sản mới **x** Tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại của tài sản do UBND tỉnh ban hành tại thời điểm tính thuế.

Bình luận chung:

Sau khi cân nhắc lựa chọn giữa việc áp dụng mức giá theo thị trường hay áp dụng bảng giá do UBND quy định, Bộ Tài chính lựa chọn phương án được cho rằng là đơn giản hơn trong cách thực hiện, khả thi và thuận lợi cho người nộp thuế khi khai thuế cũng như thuận tiện cho cơ quan nhà nước trong việc xác định giá thuế - đó là phương án áp dụng bảng giá của UBND tỉnh. Theo Bộ Tài chính, phương án này còn đảm bảo việc kế thừa các quy định của pháp luật về thuế và cũng phù hợp với các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về căn cứ tính thuế đất[14]. Nhìn lại vào kinh nghiệm quốc tế, những phương pháp xác định giá tính thuế phổ biến trên thế giới bao gồm: (i) **xác định giá tính thuế theo giá thị trường** (Hy Lạp, Singapore, Indonesia) hoặc (ii) **xác định giá tính thuế theo giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành** (Hàn Quốc, Đài Loan, Nhật Bản, Canada, Jamaica, Phần Lan, Chile, Úc) hoặc (iii) **kết hợp cả 2 phương pháp trên** (Thụy Sỹ). Nhìn chung, viêc lựa chọn cách xác định giá tính thuế tài sản của các quốc gia còn phụ thuộc vào trình độ quản lý thuế, khả năng của hệ thống định giá tài sản.

Quy định về thuế suất

STT	Nhóm đối tượng trong Dự thảo Luật	Mức thuế suất trong Dự thảo Luật	Ghi chú
1.	Đất ở (bao gồm cả trường hợp sử dụng để kinh doanh); đất xây dựng nhà chung cư	0,4%	Mức thuế suất này cao gấp 2,6 lần mức thuế suất cao nhất trong biểu thuế SDĐPNN luỹ tiến hiện hành (0,15%).
2.	Nhà ở	Phần giá nhà tính thuế từ 700 triệu đồng trở xuống: 0% Phần giá nhà tính thuế trên 700 triệu đồng: 0,4%	
3.	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích kinh doanh	**Phương án 1:** Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng nhà hàng: 0,52%. Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khác, trừ đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp để xây dựng nhà hàng và đất phi nông nghiệp thuộc đối tượng không chịu thuế sử dụng	

STT	Nhóm đối tượng trong Dự thảo Luật	Mức thuế suất trong Dự thảo Luật	Ghi chú
		vào mục đích kinh doanh: 0,3%. **Phương án 2:** Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích kinh doanh: 0,3%.	
4.	Đất sử dụng không đúng mục đích; đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế không đưa vào sử dụng	1%	
5.	Đất và nhà thuộc đối tượng chịu thuế lấn, chiếm	2%	Việc nộp thuế không phải là căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của người nộp thuế đối với diện tích đất lấn, chiếm.
6.	Tàu bay, tàu biển, ô-tô giá từ 1,5 tỷ đồng trở lên	0,4%	

<u>Bình luận chung:</u>

Liên quan đến thuế suất, nội dung gây tranh cãi nhiều nhất trong Dự thảo Luật này là quy định về cách áp dụng thuế suất đối với nhóm đối tượng nhà ở dựa trên mức giá trị 700 triệu đồng. Có thể thấy, ngưỡng không chịu thuế ở mức 700 triệu đồng mà Bộ Tài chính đưa ra còn nhiều điểm chưa thoả đáng. Bộ Tài chính giả định rằng diện tích nhà ở bình quân toàn quốc theo mục tiêu đến năm 2020 đạt 25m^2 sàn/người, tức là 100m^2 với một hộ gia đình trung bình là 04 người. Suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở bình quân khoảng 7,3 triệu đồng/m^2. Khi đó, giá trị xây dựng mới của căn nhà 100m^2 bình quân khoảng 730 triệu đồng. Căn cứ vào những giả định trên, Bộ Tài chính xác định ngưỡng 700 triệu đồng là ngưỡng không chịu thuế. Nhưng cần nhận thấy rằng thời điểm áp dụng suất vốn đầu tư (2014-2015) với thời điểm dự báo về diện tích nhà ở (2020) là không tương thích với nhau. Điều này sẽ dẫn tới kết quả tính toán không sát với thực tế. Đồng thời, nhiều chuyên gia kinh tế nhận định rằng ngưỡng 700 triệu đối với nhà ở là mức giá trị sở hữu nhà ở của nhóm đối tượng thu nhập thấp/trung bình[15], do đó nếu Dự thảo Luật này được thông qua thì có khả năng làm gia tăng việc đầu tư vào các sản phẩm bất động sản có giá trị thấp dưới ngưỡng, như đất nền tại các khu vực vùng ven[16] hoặc kéo lùi chất lượng cơ sở hạ tầng xã hội do trị giá nhà ở sẽ thường giới hạn ở mức trần 700 triệu đồng[17].

Một cách tổng quan, Dự thảo Luật vẫn đang trong quá trình thẩm tra, lấy ý kiến và chưa được trình lên Chính phủ, tuy nhiên những quy định về áp dụng thuế tài sản đã tạo ra nhiều băn khoăn đối với dư luận. Phải chăng thay vì quy định áp thuế tài sản nhằm ổn định thị trường bất động sản và giảm tỷ lệ công trình xây dựng chất lượng kém, Chính phủ có thể cân nhắc những phương án giúp cải thiện tỷ lệ thu thập, cải tiến các phương thức quản lý bất động sản hoặc tăng cường hoạt động thanh tra/thẩm định chất lượng các công trình trong quá trình cấp phép xây dựng. Những biện pháp nói trên có lẽ sẽ không dẫn đến "sự nổi sóng" của dư luận như Dự thảo Luật có khả năng tạo ra tình trạng "thuế chồng thuế" này.

Lưu ý: *Những nội dung của bài viết được căn cứ trên cơ sở bản Dự thảo Luật Thuế tài sản (http://www.mof.gov.vn/webcenter/portal/btc/r/cd/dtvb/ctdtvb?id=13262&_afrLoop=37161727574378865#!%40%40%3F_afrLoop%3D37161727574378865%26centerWidth%3D0%2525%26id%3D13262%26leftWidth%3D100%2525%26rightWidth%3D0%2525%26showFooter%3Dfalse%26showHeader%3Dfalse%26_adf.ctrl-state%3D2d84kc05q_4),truy cập vào ngày 28/05/2018). Tất cả các phân tích và nhận định trong bài viết chỉ mang tính tham khảo nên không được coi là ý kiến pháp lý chính thức để vận dụng vào các trường hợp cụ thể. Bên cạnh đó, Dự thảo Nghị định có thể sẽ tiếp tục được sửa đổi, bổ sung. Do vậy, để có được ý kiến tư vấn cho các trường hợp cụ thể, Quý khách hàng vui lòng liên hệ trực tiếp với chúng tôi.*

Danh mục văn bản mới ban hành

STT	Tên văn bản	Ngày ban hành	Ngày có hiệu lực
1.	Nghị định 63/2018/NĐ-CP về đầu tư theo hình thức đối tác công tư	04/05/2018	19/06/2018
2.	Thông tư 04/2018/TT-BTTTT về quy định danh mục sản phẩm, hàng hóa có khả năng gây mất an toàn thuộc trách nhiệm quản lý của Bộ Thông tin và Truyền thông	08/05/2018	01/07/2018
3.	Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BTTTT năm 2018 về quản lý, cung cấp, sử dụng dịch vụ Internet và thông tin trên mạng do Bộ Thông tin và Truyền thông ban hành	10/05/2018	10/05/2018
4.	Nghị định 69/2018/NĐ-CP hướng dẫn Luật Quản lý ngoại thương	15/05/2018	15/05/2018
5.	Nghị định 74/2018/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 132/2008/NĐ-CP hướng dẫn Luật chất lượng sản phẩm, hàng hóa	15/05/2018	01/07/2018
6.	Nghị định 68/2018/NĐ-CP hướng dẫn Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước.	15/05/2018	01/07/2018
7.	Nghị định 78/2018/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 127/2007/NĐ-CP hướng dẫn Luật tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật	16/05/2018	01/07/2018
8.	Nghị định 81/2018/NĐ-CP hướng dẫn Luật thương mại về hoạt động xúc tiến thương mại	22/05/2018	15/07/2018
9.	Nghị định 82/2018/NĐ-CP quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế	22/05/2018	10/07/2018
10.	Thông tư 10/2018/TT-BCT hướng dẫn Nghị định 40/2018/NĐ-CP quản lý hoạt động kinh doanh theo phương thức đa cấp do Bộ Công thương ban hành	24/05/2018	15/07/2018

NHÓM BIÊN SOẠN

Trần Thị Thanh Huyền
Đầu tư, kinh doanh, thương mại
tranthanhhuyen@nhquang.com

Phạm Thị Thu Hà
Thuế, Tài chính
thuha@nhquang.com

Phùng Quang Cường
Lao động, SHTT, Giải quyết tranh chấp
quangcuong@nhquang.com

Nguyễn Diệu Anh
Doanh nghiệp, kinh doanh, thương mại
dieuanh@nhquang.com

Vũ Thị Diệu Thảo
Doanh nghiệp, Hợp đồng lao động, Phân tích chính sách
dieuthao@nhquang.com

Lý Trần Linh
Lao động, Giải quyết tranh chấp
tranlinh@nhquang.com

Trần Thị Mỹ Hiệp
Doanh nghiệp, kinh doanh
myhiep@nhquang.com

Lê Mai Phương
Thuế, Tài chính
maiphuong@nhquang.com

---

[1] a) Vốn góp của Nhà nước;

b) Vốn thanh toán cho nhà đầu tư;

d) Vốn hỗ trợ xây dựng công trình phụ trợ, bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư.

[2] Thời báo Kinh tế Sài Gòn, Sửa Nghị định về đầu tư PPP, tham khảo đường link: http://www.thesaigontimes.vn/269478/Sua-nghi-dinh-ve-dau-tu-PPP.html vào ngày 28/05/2018

[3] Trong quá trình triển khai, dự án đã thực hiện lấy ý kiến các Sở, ngành liên quan trong các quá trình nghiên cứu, lập dự án; lập, phê duyệt hồ sơ mời thầu; đàm phán hợp đồng với nhà đầu tư. UBND cấp tỉnh là CQNNCTQ phê duyệt dự án và ký kết hợp đồng, đồng thời là cơ quan thẩm tra và cấp GCNĐKĐT. Vì vậy, việc tiếp tục lấy ý kiến các Sở, ngành, cơ quan liên quan trong quá trình thẩm tra, cấp GCNĐKĐT là thủ tục không cần thiết.

[4] Thời báo Kinh tế Sài Gòn, Sửa Nghị định về đầu tư PPP, tham khảo đường link: http://www.thesaigontimes.vn/269478/Sua-nghi-dinh-ve-dau-tu-PPP.html vào ngày 28/05/2018

[5] Theo quy định tại khoản 5, Điều 1, Quyết định 315, 09 đối tượng được bảo hiểm bao gồm:

a) Cây lúa tại Nam Định, Thái Bình, Nghệ An, Hà Tĩnh, Bình Thuận, An Giang, Đồng Tháp.

b) Trâu, bò, lợn, gia cầm tại Bắc Ninh, Nghệ An, Đồng Nai, Vĩnh Phúc, Hải Phòng, Thanh Hóa, Bình Định, Bình Dương và Hà Nội.

c) Cá tra, cá ba sa, tôm sú, tôm chân trắng tại Bến Tre, Sóc Trăng, Trà Vinh, Bạc Liêu, Cà Mau.

[6] Quyết định 315/QĐ-TTg năm 2011 về thực hiện thí điểm bảo hiểm nông nghiệp giai đoạn 2011 – 2013 do Thủ tướng Chính phủ ban hành

[7] Quyết định 358/QĐ-TTg năm 2013 sửa đổi Quyết định 315/QĐ-TTg thực hiện thí điểm bảo hiểm nông nghiệp giai đoạn 2011 - 2013 do Thủ tướng Chính phủ ban hành

[8] Thời báo Ngân hàng, Bảo hiểm nông nghiệp cần tầm dài hạn, tham khảo đường link: http://thoibaonganhang.vn/bao-hiem-nong-nghiep-can-tam-dai-han-75740.html vào ngày 28/05/2018

[9] Báo cáo tổng kết, đánh giá tình hình thực hiện chính sách thu liên quan đến tài sản, Bộ Tài chính, trang 11

[10] Báo cáo đánh giá tác động dự án Luật thuế tài sản, Bộ Tài chính, trang 4

[11] VN Economy, Đề xuất đánh thuế tài sản: "Tại sao là 700 triệu mà không phải 7 tỷ?", Chuyên gia kinh tế Phạm Chi Lan, đường link tham khảo http://vneconomy.vn/de-xuat-danh-thue-tai-san-tai-sao-la-700-trieu-ma-khong-phai-7-ty-20180416173049791.htm vào ngày 28/05/2017

[12] Thời báo kinh tế Sài Gòn, Thuế tài sản: không phải để tận thu!, Phạm Văn Đại, Đường link tham khảo: http://www.thesaigontimes.vn/271539/thue-tai-san-khong-phai-de-tan-thu.html vào ngày 28/05/2017

[13] CMI - Chr. Michelsen Institute, Property Taxation in Developing Countries, đường link tham khảo: https://www.cmi.no/publications/6167-property-taxation-in-developing-countries vào ngày 28/05/2017

[14] Báo cáo đánh giá tác động dự án Luật thuế tài sản, Bộ Tài chính, trang 9

[15] VN Economy, Đề xuất thu thuế tài sản: "Người thu nhập thấp càng thêm gánh nặng", Lê Trà đường link tham khảo:http://vneconomy.vn/de-xuat-thu-thue-tai-san-nguoi-thu-nhap-thap-cang-them-ganh-nang-20180416120304588.htm vào ngày 28/05/2017

[16] Thời báo kinh tế Sài Gòn, Thuế tài sản: không phải để tận thu!, Phạm Văn Đại, Đường link tham khảo: http://www.thesaigontimes.vn/271539/thue-tai-san-khong-phai-de-tan-thu.html vào ngày 28/05/2017

[17] CMI - Chr. Michelsen Institute, Property Taxation in Developing Countries, đường link tham khảo: https://www.cmi.no/publications/6167-property-taxation-in-developing-countries vào ngày 28/05/2017