

Bộ Tài chính đề xuất mức thuế 20% trên lãi chuyển nhượng bất động sản

Trong quá trình sửa Luật thuế thu nhập cá nhân (TNCN), Bộ Tài chính nghiên cứu lựa chọn áp dụng giữa hai phương pháp tính thuế TNCN từ chuyển nhượng bất động sản (BDS) là:

- (1) Thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế (bằng giá chuyển nhượng trừ giá mua và các chi phí liên quan)
- (2) Thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng nếu không xác định được giá mua và các chi phí liên quan

Đề xuất này tương tự Luật thuế TNCN 2007 áp dụng từ 2009 đến 2014, chỉ khác là phương pháp (1) tính thuế suất 20% thay vì 25% trên thu nhập chịu thuế.

Hiện tại, thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS được tính như sau:

- Đối với quyền sử dụng đất (QSDĐ): Thuế suất 2% nhân với giá đất trong bảng giá đất do UBND cấp tỉnh/thành phố ban hành
- Đối với các loại BĐS khác: Thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng.

Bảng: Tóm tắt thay đổi trong Luật thuế TNCN từ chuyển nhượng BĐS

Thời gian áp dụng	Văn bản pháp luật quy định	Cách tính thuế TNCN phải nộp
Từ 1/1/2009 đến 31/12/2014	Luật thuế TNCN 2007, Điều 14	25% trên thu nhập chịu thuế hoặc 2% trên giá chuyển nhượng
Từ 1/1/2015 đến 31/7/2024	Luật 71/2014/QH13, Điều 2	2% trên giá chuyển nhượng
1/8/2024 đến nay	Luật 71/2014/QH13, Điều 2 và Luật đất đai 2024, Điều 247	Đối với QSDĐ: 2% nhân với giá đất trong bảng giá đất Đối với các loại BĐS khác: 2% trên giá chuyển nhượng
Đề xuất của Bộ Tài chính		20% trên thu nhập chịu thuế hoặc 2% trên giá chuyển nhượng

Nguồn: ACBS tổng hợp

Nhận định: Phương pháp tính thuế 20% trên thu nhập chịu thuế giúp tăng tính minh bạch cho thị trường BĐS, giảm tình trạng đầu cơ đất đai. Tuy nhiên, việc áp dụng phương pháp này gặp nhiều khó khăn do:

- cơ sở dữ liệu của cơ quan thuế chỉ có lịch sử giao dịch của bất động sản và người nộp thuế từ năm 2018,
- không có dữ liệu thống kê để đảm bảo giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng đúng với giá giao dịch thực tế, và
- việc xác định, chứng minh các chi phí liên quan đến chuyển nhượng BĐS gặp nhiều khó khăn

Do đó, nhiều khả năng phương pháp tính thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng sẽ tiếp tục được áp dụng như hiện tại nên chúng tôi cho rằng trong ngắn hạn tác động từ đề xuất của Bộ Tài chính là không đáng kể đối với thị trường BĐS và cổ phiếu BĐS.

Phạm Thái Thanh Trúc

trucptt@acbs.com.vn

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giả chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này. **Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này.** Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2025). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.