

Tác động của chính sách thuế đến thị trường bất động sản

PHẠM HỮU HỒNG THÁI

R *ghiên cứu xem xét các tác động của chính sách thuế đến giá nhà đất ở Việt Nam trong giai đoạn từ tháng 10-2004 đến tháng 9-2016 bằng cách tiếp cận hồi quy OLS và đề xuất một số khuyến nghị chính sách đối với chính phủ.*

Từ khóa: *chính sách thuế, thị trường bất động sản, thị trường bất động sản Việt Nam, thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp, cải cách thuế thu nhập.*

1. Vai trò của thuế đối với giá nhà

1.1. Các nghiên cứu lý thuyết

Các khoản thu thuế liên quan đến nhà đất là một trong những nguồn thu quan trọng trong ngân sách địa phương và đóng vai trò nhất định trong nguồn thu ngân sách chính phủ, cùng với chi tiêu công chính phủ, chúng đại diện cho các yếu tố xác định chính trong quan điểm chính sách tài khóa của chính phủ (Church, 1981).

Các nhà kinh tế đã phát triển 3 lý thuyết chính liên quan đến vai trò của thuế liên quan đến bất động sản đối với giá cả và giá trị bất động sản. Dựa trên giả định nguồn cung đất của mỗi địa phương là cố định, “quan điểm truyền thống” cho rằng các khoản thuế liên quan đến bất động sản được gánh chịu bởi chủ sở hữu đất và người thuê đất. Tuy nhiên, “quan điểm mới” cho rằng thuế liên quan đến bất động sản được chia làm 2 phần, “thuế lợi nhuận” và “thuế tiêu dùng” (Mieszkowski, 1972; Aaron, 1975). Do thành phần thuế lợi nhuận là tương đương với một mức thuế chung trên tổng lượng vốn, do đó một phần bất kỳ thuế bất động sản sẽ rơi vào chủ sở hữu của tổng lượng vốn. Cuối cùng, “quan điểm lợi ích” cho thấy thuế như là một đại diện hợp lý cho một khoản phí để sử dụng dịch vụ công tại địa phương (Tiebout, 1956; Hamilton, 1975, 1976; Fischel, 1985, 1992). Bởi vì người tiêu dùng các dịch vụ công là di động, quan điểm lợi ích cho thấy

rằng thuế trong nhiều trường hợp là một cơ chế tài trợ hiệu quả cho các dịch vụ công.

Các lý thuyết trên chủ yếu nhấn mạnh vai trò của thuế bất động sản đối với giá cả trên thị trường bất động sản (TTBĐS), một số loại thuế khác (ví dụ thuế thu nhập...) cũng có những tác động đáng kể đến giá cả trên thị trường này.

Sommer và Sullivan (2012) xem xét một mô hình vòng đời với giá nhà và tiền thuê nhà là nội sinh, và cho thấy rằng việc giảm thuế bất động sản và các khoản khấu trừ thuế trên lãi vay thế chấp sẽ dẫn đến một sự suy giảm lớn trong giá nhà, tiền thuê thấp hơn và sở hữu nhà cao hơn.

Bên cạnh đó, Jappelli và Pistaferri (2007) cũng lưu ý rằng sự phát triển của TTBĐS có thể bị ảnh hưởng bởi một loạt các biện pháp tài khóa đặc biệt là thông qua các khoản trợ cấp và thuế. Tương tự như vậy, các khoản trợ cấp tài chính khi mua nhà mới có thể thúc đẩy nhu cầu và giá nhà đất, đặc biệt là trong bối cảnh nguồn cung nhà ở không co giãn. Ngoài ra, khi nhu cầu tài chính của chính phủ thấp hơn (chi tiêu ít hơn) và vị thế tài chính của chính phủ mạnh hơn (nguồn thu thuế dồi dào), lãi suất của một quốc gia có thể thấp hơn và các khoản vay thế chấp có thể có các điều kiện tài trợ tốt hơn, do đó đẩy giá nhà đất tăng lên. Ngược lại, các nguồn

Phạm Hữu Hồng Thái, PGS.TS., Trường đại học Tài chính - Marketing.

lực có sẵn cho các chủ sở hữu nhà đất có thể bị lấn át trong trường hợp nợ chính phủ cao hơn (MacLennan và cộng sự, 1999). Tổng quát hơn, sự gia tăng giá nhà đất và hiệu ứng tài sản tiềm năng của nó có thể góp phần làm giảm tiết kiệm cá nhân. Nếu khu vực doanh nghiệp không bù đắp được theo đó giảm tiết kiệm, sau đó dẫn đến chính phủ phải tăng tiết kiệm riêng của mình để hạn chế tình trạng tiết kiệm quốc gia ở mức thấp, do đó làm giảm sự mất cân bằng trong ngân sách của chính phủ (Barrell và Weale, 2010).

Các nghiên cứu thực nghiệm

Trong số các bài báo thực nghiệm hiếm hoi ước tính vai trò của chính sách thuế đối với giá nhà đất, Goulder (1989) thấy rằng trong ngắn hạn, việc cắt giảm thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp và loại bỏ các khoản tín dụng thuế đầu tư có tác động tiêu cực đối với đầu tư vào tài sản không dùng để ở nhưng tác động tích cực đến đầu tư nhà đất, chỉ ra rằng một chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi sẽ làm giảm giá nhà đất trong ngắn hạn. Mặc dù các loại thuế khác nhau được kiểm tra, tuy nhiên các kết quả tìm thấy có sự khác biệt đáng kể. Một sự thay đổi trong chính sách thuế có thể dẫn đến hoặc suy giảm hoặc tăng giá nhà đất phụ thuộc vào bối cảnh thị trường.

1.2. Trường hợp Việt Nam

Ở Việt Nam, các khoản thu về nhà và đất chiếm khoảng 7-9% tổng nguồn thu nội địa vào ngân sách nhà nước¹. Hiện nay chính sách động viên từ bất động sản (đất và nhà) có 6 khoản thu khác nhau và được chia thành 3 nhóm là: (i) các chính sách thu liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu, quyền sử dụng bất động sản (thu tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất hoặc tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất (thu hàng năm hoặc thu một lần); lệ phí trước bạ đối với nhà và đất); (ii) các chính sách thu liên quan đến quá trình sử dụng, khai thác bất động sản (thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) và (iii) các chính sách thu liên quan đến chuyển nhượng bất động sản

(thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập cá nhân...).

Những thay đổi lớn trong chính sách thuế tại Việt Nam liên quan đến TTBDS đã diễn ra kể từ khi có sự ra đời của Luật Thuế thu nhập cá nhân mới, có hiệu lực từ tháng 1-2009 (Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH11). Sự thay đổi quan trọng trong Luật mới này so với Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất đã có hiệu lực từ năm 1994, áp dụng giữa các cá nhân, là Luật mới đã bao gồm một điều khoản cụ thể đối với thu nhập có được từ kinh doanh bất động sản và nhà đất (thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, bao gồm cả chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân), trong đó nghĩa vụ thuế bắt buộc dựa trên cơ sở giá thị trường, chứ không phải trên giá được đóng khung theo quy định của Chính phủ. Sự thay đổi này cuối cùng hàm ý một khoản thuế phải đóng cao hơn so với trước đó cho một giao dịch giống hệt nhau. Tuy nhiên, đối với thu nhập chịu thuế, luật thuế hiện hành chưa bao quát hết các khoản thu nhập thuộc diện phải điều tiết như thu nhập từ ủy quyền bán bất động sản, thu nhập từ đổi nhà, đổi đất². Luật này sau đó được sửa đổi vào tháng 7-2013 (Luật số 26/2012/QH13 về sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thuế thu nhập cá nhân). Tuy nhiên, đối với thu nhập từ hoạt động nhượng bất động sản (nhà, đất), luật mới vẫn giữ quy định có hai phương pháp

1. Qua nghiên cứu tổng hợp báo cáo quyết toán ngân sách nhà nước của Bộ Tài chính cho thấy, năm 2003, thuế thu từ bất động sản của Việt Nam đạt 12.523 tỷ đồng trên tổng số thu từ ngân sách nhà nước là 177.409 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ khoảng 7,4%. Năm 2008, con số này là 46.532 tỷ trên tổng thu ngân sách nhà nước là 548.529 tỷ đồng, chiếm 8,6%. Năm 2013, thu thuế từ bất động sản đạt 67.193 tỷ đồng trên tổng thu ngân sách nhà nước là 816.000 tỷ đồng, chiếm 8,3%. Tỷ trọng này giảm xuống trong năm 2014, số thu thuế từ bất động sản là 57.101 tỷ đồng trên tổng thu ngân sách Nhà nước là 877.697 tỷ đồng, chiếm 6,5%.

2. Theo quy định tại Điều 3, Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH11, thu nhập chịu thuế được ấn định chỉ bao gồm 10 loại.

tính thuế của luật cũ có hiệu lực năm 2009³. Thực tế, hầu hết các trường hợp chuyển nhượng nhà đất đều áp dụng phương pháp nộp 2% trên giá trị chuyển nhượng; trường hợp nộp thuế theo thuế suất 25% trên chênh lệch không nhiều. Sau đó, vào tháng 1-2015, Luật số 71/2014/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế áp dụng từ ngày 1-1-2015 đã sửa đổi quy định đối với thuế thu nhập cá nhân, trong đó yêu cầu áp dụng thuế suất thống nhất 2% tính trên giá thị trường chứ không phải là lựa chọn giữa 2% trên giá thị trường hoặc 25% trên lợi nhuận đầu tư từ hoạt động kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản. Điểm sửa đổi này giúp cho việc tính toán và áp dụng thuế được dễ dàng, nhưng quan trọng hơn nó cũng loại bỏ khả năng tránh thuế phát sinh từ thực tế là người bán có thể dễ dàng thao tác để giảm lãi vốn. Tóm lại, hai thay đổi quan trọng này, đến một mức độ nào đó, đã thắt chặt pháp luật về thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ việc kinh doanh nhà đất, bằng cách làm cho việc tránh thuế khó đạt được hơn.

Tương tự thuế thu nhập cá nhân, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp được sửa đổi với việc coi thu nhập từ chuyển nhượng nhà đất và bất động sản (vốn đã được xem xét riêng trước đó trong Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2003 và Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp có hiệu lực năm 2009⁴) như là một nguồn của tổng thu nhập chịu thuế của doanh nghiệp theo quy định tại Luật số 32/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp có hiệu lực từ ngày 1-1-2014, theo đó luật mới đã cho phép doanh nghiệp được bù trừ lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản với lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng chưa quy định trường hợp ngược lại (bù trừ một chiều)⁵.

Ngày 17-6-2010, Quốc hội đã thông qua Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (Luật số 48/2010/QH12), có hiệu lực từ ngày 1-1-2012 thay thế cho Pháp lệnh thuế nhà, đất năm 1992, đã mang đến một số thay đổi quan trọng trong chính sách thuế đối với đất của Việt Nam.

Nghiên cứu này là nghiên cứu đầu tiên đóng góp vào lĩnh vực này với bối cảnh Việt Nam. Các dữ liệu được sử dụng cho nghiên cứu này được thu thập và tổng hợp từ nhiều nguồn khác nhau, bao gồm Tổng cục Thống kê Việt Nam, Cổng thông tin dữ liệu của Chính phủ Việt Nam, Cổng thông tin dữ liệu của Bộ Tài chính, Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Chúng tôi sử dụng hai kiểm tra riêng biệt để đánh giá vai trò của chính sách thuế, bao gồm hồi quy trên các yếu tố quyết định giá nhà đất, trong đó ước tính liên kết giữa giá nhà đất và các biến liên quan đến thuế và kiểm tra tác động của những thay đổi trong các chính sách thuế đến giá nhà đất sử dụng phương pháp nghiên cứu sự kiện. Phương pháp nghiên cứu sự kiện chủ yếu được sử dụng để kiểm định lợi nhuận tài sản bất thường sau một sự kiện, và như vậy trong nghiên cứu này, chúng tôi giả định TTBDĐ cũng giống như một danh mục đầu tư "nhà đất".

3. Theo quy định tại Điều 14 và Điều 23, Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12, cá nhân chuyển nhượng nhà, đất, căn hộ đã được cấp giấy chứng nhận, được áp dụng thuế suất 25% tính trên thu nhập chuyển nhượng (= giá chuyển nhượng - giá vốn) kèm theo điều kiện bắt buộc phải có hóa đơn, chứng từ hợp pháp chứng minh giá vốn. Trường hợp không có hóa đơn, chứng từ hợp pháp đầy đủ thì áp dụng thuế suất 2% theo giá chuyển nhượng thực tế ghi trên hợp đồng chuyển nhượng.

4. Theo quy định từ Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2003 thì từ ngày 1-1-2004, tổ chức có thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất (hoặc bất động sản theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2009) thực hiện kê khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất (bất động sản). Song, phải kê khai, nộp thuế riêng (trong vòng 10 ngày, kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thuế), không được bù trừ với thu nhập từ sản xuất kinh doanh. Đặc biệt trong giai đoạn 2004-2008, thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất còn áp dụng theo biểu thuế lũy tiến từng phần.

5. Như vậy, trường hợp doanh nghiệp có lãi từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản vẫn phải kê khai, nộp thuế riêng, không được bù trừ với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

2. Phương pháp nghiên cứu và dữ liệu

2.1. Phương pháp nghiên cứu

Để ước lượng mối quan hệ giữa giá nhà đất và các loại thuế, chúng tôi sử dụng hai cách tiếp cận khác nhau. Phương pháp đầu tiên liên quan đến hồi quy OLS, trong đó giá nhà đất được hồi quy với một tập hợp các biến mà chúng tôi tin là đã ảnh hưởng đến giá nhà đất. Cách tiếp cận thứ hai sử dụng phương pháp nghiên cứu sự kiện để đánh giá vai trò của những thay đổi trong chính sách thuế đối với giá nhà đất. Phương pháp tiếp cận đầu tiên sẽ giúp chúng ta thấy những yếu tố chính nào sẽ quyết định giá nhà đất, bao gồm cả các biến thuế, trong khi cách tiếp cận thứ hai cung cấp thêm thông tin về cách mà những thay đổi trong chính sách thuế có thể ảnh hưởng đến giá nhà đất nói chung.

2.2. Mô hình các yếu tố xác định giá nhà

Để ước lượng tác động của thuế đến thay đổi giá nhà đất ở Việt Nam, chúng tôi sử dụng phương trình hồi quy sau:

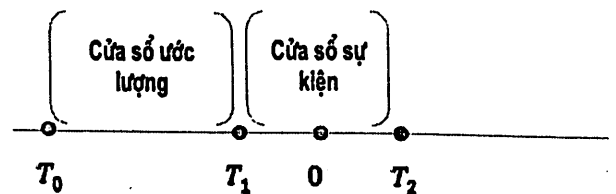
$$RHPI_t = \alpha_t + \beta_{i,tax} Tax_{i,t} + \beta_{i,x} X_{i,t} + \epsilon_t \quad (1)$$

Ở vế trái của phương trình, biến phụ thuộc, RHPI, đại diện cho sự thay đổi chỉ số giá nhà đất hàng tháng, bao gồm cả sự thay đổi trong giá nhà trên toàn quốc và tại khu vực đô thị và khu vực nông thôn. Các biến độc lập được lựa chọn trong nghiên cứu này dựa theo các nghiên cứu trước đây, ví dụ Mikhed và Zemcik (2009), Hilbers và cộng sự (2008) hay Goodhart và Hofmann (2008). Tax là một vector của các biến liên quan đến thuế, bao gồm nguồn thu thuế thu nhập cá nhân, nguồn thu thuế sử dụng đất. Chúng tôi cũng bao gồm biến chi tiêu của chính phủ và tổng nguồn thu ngân sách của chính phủ trong phương trình vì hai biến này có thể được coi là liên quan đến thuế ở một mức độ nào đó. X là một vector của các biến số kinh tế nói chung như thay đổi chỉ số thị trường chứng khoán tổng hợp, thay đổi chỉ số giá tiêu dùng, hoặc thay đổi trong tăng trưởng kinh tế (GDP). Hồi quy theo phương trình (1) sẽ giúp khám phá những yếu tố ảnh hưởng

đến những thay đổi trong giá nhà, trong đó các biến về thuế là trọng tâm chính của chúng tôi.

2.3. Mô hình tác động của chính sách thuế đến giá nhà

Đối với việc ước tính các tác động của những thay đổi trong chính sách thuế đến giá nhà, chúng tôi sử dụng phương pháp nghiên cứu sự kiện tiêu chuẩn (MacKinlay, 1997), trong đó ngày có hiệu lực của chính sách thuế mới được thông qua bởi Quốc hội được sử dụng như là ngày sự kiện. Theo phương pháp này, chúng tôi xem xét những thay đổi trong giá nhà giống như những thay đổi về giá của một tài sản tài chính. Trong mô hình của chúng tôi, các sự kiện là những thay đổi chính sách và thay đổi giá nhà hoặc lợi nhuận được lập chỉ số trong thời gian sự kiện τ . Mục đích chung của chúng tôi là để xem xét liệu lợi nhuận vào đúng hoặc xung quanh ngày sự kiện có sự khác biệt đáng kể với lợi nhuận thông thường. Để thực hiện điều này, chúng tôi cần một cửa sổ ước lượng và một cửa sổ sự kiện và hai cửa sổ này không nên chồng chéo lên nhau. Chúng tôi xác định ngày sự kiện là $\tau = 0$ và $\tau = T_1 + 1$ đến $\tau = T_2$ đại diện cho cửa sổ sự kiện, trong khi $\tau = T_0 + 1$ đến $\tau = T_1$ là cửa sổ ước lượng. Chiều dài của cửa sổ ước lượng được ký hiệu là $L_1 = T_1 - T_0$ và $L_2 = T_2 - T_1$ là cửa sổ sự kiện. Trình tự thời gian như sau:



Thủ tục quan trọng trong một nghiên cứu sự kiện là ước lượng lợi nhuận bất thường trong cửa sổ sự kiện và kiểm định liệu chúng có thực sự khác 0 hay không. Lợi nhuận bất thường là khoảng cách giữa lợi nhuận thực tế và lợi nhuận thông thường trong giai đoạn cửa sổ sự kiện. Lợi nhuận thông thường được tính toán bằng cách sử dụng các tham số được ước lượng từ giai đoạn cửa sổ ước lượng.

Có hai phương pháp phổ biến được sử dụng để ước tính lợi nhuận thông thường, mô hình lợi nhuận trung bình không đổi và mô hình thị trường. Trong mô hình lợi nhuận trung bình không đổi, phương trình được sử dụng để ước lượng các tham số là:

$$R_{h,t} = \mu_h + \varepsilon_{h,t}; \text{ Với } E(\varepsilon_{h,t}) = 0 \text{ và } \text{var}(\varepsilon_{h,t}) = \sigma_{ch}^2 \quad (2)$$

Trong đó μ_h là lợi nhuận trung bình của tài sản h, $R_{h,t}$ là lợi nhuận giai đoạn t của tài sản h và $\varepsilon_{h,t}$ là số hạng nhiễu giai đoạn t với kỳ vọng bằng 0 và phương sai σ_{ch}^2 .

Với mô hình thị trường, phương trình ước lượng như sau:

$$R_{h,t} = \alpha_h + \beta_h R_{m,t} + \varepsilon_{h,t}; \text{ Với } E(\varepsilon_{h,t}) = 0 \text{ và } \text{var}(\varepsilon_{h,t}) = \sigma_{ch}^2 \quad (3)$$

Trong đó $R_{h,t}$ và $R_{m,t}$ là lợi nhuận trong giai đoạn t của tài sản h và của thị trường, α_h , β_h , và σ_{ch}^2 là các tham số của mô hình thị trường. Sử dụng phương pháp bình phương nhỏ nhất (OLS), các tham số này cho của số ước lượng của các quan sát được tính toán như sau:

$$\hat{\beta}_h = \frac{\sum_{\tau=T_0+1}^{T_1} (R_{h,\tau} - \hat{\mu}_h) * (R_{m,\tau} - \hat{\mu}_m)}{\sum_{\tau=T_0+1}^{T_1} (R_{m,\tau} - \hat{\mu}_m)^2} \quad (4)$$

$$\hat{\alpha}_h = \hat{\mu}_h - \hat{\beta}_h \hat{\mu}_m \quad (5)$$

$$\hat{\sigma}_{ch}^2 = \frac{1}{L_1 - 2} \sum_{\tau=T_0+1}^{T_1} (R_{h,\tau} - \hat{\alpha}_h - \hat{\beta}_h R_{m,\tau})^2 \quad (6)$$

Trong đó:

$$\hat{\mu}_h = \frac{1}{L_1} \sum_{\tau=T_0+1}^{T_1} R_{h,\tau} \quad (7)$$

Và

$$\hat{\mu}_m = \frac{1}{L_1} \sum_{\tau=T_0+1}^{T_1} R_{m,\tau} \quad (8)$$

Với $\widehat{AR}_{h,t}$, $\tau = T_1+1, \dots, T_2$, là mẫu của lợi nhuận bất thường trong cửa sổ sự kiện L_2 , lợi nhuận bất thường mẫu được ước lượng trong 2 cách. Theo mô hình lợi nhuận trung bình không đổi, lợi nhuận bất thường là:

$$\widehat{AR}_{h,\tau} = R_{h,\tau} - \mu_h \quad (9)$$

Và theo mô hình thị trường, lợi nhuận bất thường là:

$$\widehat{AR}_{h,\tau} = R_{h,\tau} - \hat{\alpha}_h - \hat{\beta}_h R_{m,\tau} \quad (10)$$

Với giả thuyết H_0 , điều kiện về lợi nhuận thị trường trong cửa sổ sự kiện, lợi nhuận bất thường sẽ có phân phối chuẩn với trung bình có điều kiện bằng 0 và phương sai có điều kiện là $\sigma^2(\widehat{AR}_{h,\tau})$, trong đó:

$$\sigma^2(\widehat{AR}_{h,\tau}) = \sigma_{ch}^2 + \frac{1}{L_1} \left[1 + \frac{(R_{m,\tau} - \hat{\mu}_m)^2}{\sigma_m^2} \right] \quad (11)$$

Trong phương trình trên, phương sai có điều kiện có 2 thành phần. Một thành phần là phương sai nhiễu, σ_{ch}^2 và thành phần thứ hai là phương sai bổ sung bởi sai số chọn mẫu trong α_h và β_h . Sai số chọn mẫu dẫn đến tương quan chuỗi của lợi nhuận bất thường mặc dù thực tế rằng những nhiễu loạn thực sự là độc lập theo thời gian. Khi chiều dài của cửa sổ ước lượng L_1 trở nên lớn, số hạng thứ hai sẽ tiến tới 0. Phương sai của các quan sát lợi nhuận bất thường sẽ bằng σ_{ch}^2 và các quan sát lợi nhuận bất thường sẽ trở nên độc lập theo thời gian. Do đó, cửa sổ ước lượng cần phải đủ lớn để khiến cho giả định về đóng góp của thành phần thứ hai tới phương sai của lợi nhuận bất thường bằng 0 là hợp lý.

Theo giả thuyết H_0 , phân phối của lợi nhuận bất thường mẫu của một quan sát nhất định trong cửa sổ sự kiện là:

$$\widehat{AR}_{h,\tau} \sim N(0, \sigma^2(\widehat{AR}_{h,\tau})) \quad (12)$$

Lợi nhuận bất thường tích lũy (CAR) được tổng hợp từ lợi nhuận bất thường để khám phá suy luận tổng thể cho sự kiện quan tâm. Chúng tôi định nghĩa $CAR_{h,\tau}(\tau_1, \tau_2)$ là lợi nhuận bất thường tích lũy mẫu từ τ_1 đến τ_2 , trong đó $T_1 < \tau_1 \leq \tau_2 \leq T_2$:

$$CAR_{h,\tau}(\tau_1, \tau_2) = \sum_{\tau=\tau_1}^{\tau_2} \widehat{AR}_{h,\tau} \quad (13)$$

Khi L_1 tăng, phương sai của $CAR_{h,\tau}(\tau_1, \tau_2)$ là:

$$\sigma_h^2(CAR(\tau_1, \tau_2)) = (\tau_2 - \tau_1) \sigma_{ch}^2 \quad (14)$$

Phân phối của lợi nhuận bất thường tích lũy dưới giả thuyết H_0 là:

$$CAR_{h,t}(\tau_1, \tau_2) \sim N(0, \sigma_h^2(CAR(\tau_1, \tau_2))) \quad (15)$$

3. Kết quả nghiên cứu

3.1. Các yếu tố xác định giá nhà

Các kết quả hồi quy các yếu tố xác định giá nhà được trình bày ở bảng 1-3, tương ứng với biến phụ thuộc là thay đổi chỉ số giá nhà cả nước, khu vực đô thị và khu vực nông thôn hàng tháng.

BẢNG 1: Các yếu tố xác định chỉ số giá nhà (cả nước)

Biến	Hệ số	t-Statistic	Prob.
Nguồn thu thuế sử dụng đất	0,050679	3,727245	0,0003
Nguồn thu thuế thu nhập cá nhân	-0,03142	-2,23791	0,0274
Chi tiêu chính phủ	0,094843	3,013302	0,0032
Nguồn thu ngân sách	-0,07296	-2,922	0,0043
Tăng trưởng GDP	-4,21E-06	-0,02553	0,9797
Chỉ số giá tiêu dùng	0,706649	4,297696	0,0000
Suất sinh lợi chỉ số thị trường chứng khoán	0,013806	1,791762	0,0761
Lãi suất trái phiếu 1 năm	0,001721	0,954751	0,3419
Chỉ số giá nhà kỳ trước	0,318827	3,73141	0,0003
Số quan sát	113		
R^2	0,624468		

BẢNG 2: Các yếu tố xác định chỉ số giá nhà (khu vực đô thị)

Biến	Hệ số	t-Statistic	Prob.
Nguồn thu thuế sử dụng đất	0,054958	3,451887	0,0008
Nguồn thu thuế thu nhập cá nhân	-0,03241	-2,1681	0,0324
Chi tiêu chính phủ	0,099744	2,876437	0,0049
Nguồn thu ngân sách	-0,07797	-2,81358	0,0059
Tăng trưởng GDP	-4,11E-05	-0,21336	0,8315
Chỉ số giá tiêu dùng	0,716832	4,376868	0,0000
Suất sinh lợi chỉ số thị trường chứng khoán	0,0143	1,784324	0,0773
Lãi suất trái phiếu 1 năm	0,001349	0,635948	0,5262
Chỉ số giá nhà kỳ trước	0,332396	3,846697	0,0002
Số quan sát	113		
R^2	0,581099		

BẢNG 3: Các yếu tố xác định chỉ số giá nhà (khu vực nông thôn)

Biến	Hệ số	t-Statistic	Prob.
Nguồn thu thuế sử dụng đất	0,046098	3,323572	0,0012
Nguồn thu thuế thu nhập cá nhân	-0,03229	-2,06149	0,0418
Chi tiêu chính phủ	0,094544	2,802404	0,0061
Nguồn thu ngân sách	-0,0684	-2,69984	0,0081
Tăng trưởng GDP	3,33E-05	0,213909	0,831
Chỉ số giá tiêu dùng	0,717399	4,107645	0,0001
Suất sinh lợi chỉ số thị trường chứng khoán	0,01386	1,688225	0,0944
Lãi suất trái phiếu 1 năm	0,002116	1,309807	0,1931
Chỉ số giá nhà kỳ trước	0,28849	3,131928	0,0023
Số quan sát	113		
R ²	0,632586		

3.2. Tác động của chính sách thuế đến giá nhà

Các thay đổi trong chính sách thuế liên quan đến TT BĐS được lựa chọn cho các kiểm định nghiên cứu sự kiện. Luật Thuế thu nhập cá nhân, trong đó thu nhập từ kinh doanh bất động sản và nhà đất lần đầu tiên được phân biệt với các khoản thu nhập khác và được hợp pháp hóa, đã được ban hành và có hiệu lực từ ngày 01-01-2009. Cũng trong thời gian này, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp có hiệu lực thay thế Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2003, với việc sửa đổi về thu nhập chịu thuế và mức thuế suất thống nhất 25% đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản. Tiếp theo, Luật Thuế thu nhập cá nhân được sửa đổi và áp dụng đối với thu nhập từ việc kinh doanh và chuyển nhượng bất động sản có hiệu lực vào ngày 1-7-2013 và ngày 1-1-2015. Những thay đổi này được áp dụng trong những điều kiện cụ thể, với mục đích cuối cùng là để đảm bảo việc tránh thuế thu nhập liên quan đến kinh doanh nhà đất và chuyển quyền sở hữu là ít nhất có thể. Trong khi, sự thay đổi trong thuế thu nhập doanh nghiệp vào thời điểm 1-1-2009 không được kỳ vọng nhiều về tác động đến giá nhà đất, do đây là hình thức chuyển đổi 2 loại thuế riêng biệt (trên thu

nhập từ chuyển quyền sử dụng đất với thu nhập từ bán tài sản trên đất) thành một loại thuế chung (trên thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản), với mức thuế suất không có nhiều thay đổi; thì cả ba thay đổi quan trọng trong chính sách thuế thu nhập cá nhân được dự kiến là có tác động tiêu cực đến TT BĐS. Hai thay đổi chính sách khác bao gồm việc sửa đổi luật thuế thu nhập doanh nghiệp có hiệu lực từ ngày 1-1-2014 và luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp có hiệu lực từ ngày 1-1-2012. Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp được sửa đổi và có hiệu lực từ ngày 1-1-2014 với việc coi thu nhập từ kinh doanh bất động sản như là một nguồn trong tổng thu nhập chịu thuế của doanh nghiệp. Đây được xem là tin tốt cho các doanh nghiệp, nhưng về cơ bản nó khuyến khích các doanh nghiệp báo cáo lỗ từ kinh doanh bất động sản. Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ra đời là một yếu tố tiêu cực đối với TT BĐS bởi vì nó thắt chặt hơn nữa kẽ hở tránh thuế tiềm năng phát sinh từ sự lẫn lộn của các loại hợp đồng mua bán và sở hữu.

Đối với mỗi thay đổi chính sách ở trên, cửa sổ ước lượng là 42 tháng trước khi tới cửa sổ sự kiện, và cửa sổ sự kiện bao gồm một khoảng thời gian 13 tháng với 6 tháng trước và 6 tháng sau tháng sự kiện. Chúng tôi sử

Tác động của chính sách thuế ...

dụng cả hai mô hình lợi nhuận trung bình không đổi và mô hình thị trường để ước tính lợi nhuận bất thường trong cửa sổ sự kiện.

BẢNG 4: Tác động của việc ban hành Luật Thuế thu nhập cá nhân và sửa đổi Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp đến giá nhà đất

Lợi nhuận trung bình không đổi												
	Cả nước				Đô thị				Nông thôn			
τ	AR	t-stat	CAR	t-stat	AR	t-stat	CAR	t-stat	AR	t-stat	CAR	t-stat
-6	0,60%	0,62	0,60%	0,62	0,47%	0,46	0,47%	0,46	0,73%	0,70	0,73%	0,70
-5	1,11%	1,15	1,72%	1,25	0,79%	0,78	1,27%	0,88	1,43%	1,37	2,17%	1,47
-4	-1,70%	-1,75	0,02%	0,01	-1,65%	-1,61	-0,38%	-0,21	-1,74%	-1,66	0,43%	0,24
-3	-2,15%	-2,21	-2,12%	-1,09	-2,22%	-2,17	-2,60%	-1,27	-2,06%	-1,97	-1,63%	-0,78
-2	-5,93%	-6,11	-8,05%	-3,71	-6,03%	-5,90	-8,62%	-3,77	-5,83%	-5,58	-7,45%	-3,19
-1	-3,43%	-3,53	-11,47%	-4,83	-3,12%	-3,05	-11,74%	-4,69	-3,68%	-3,52	-11,13%	-4,35
0	-0,30%	-0,30	-11,77%	-4,59	-0,08%	-0,07	-11,82%	-4,37	-0,49%	-0,47	-11,62%	-4,20
1	0,52%	0,54	-11,24%	-4,10	1,04%	1,02	-10,77%	-3,73	0,07%	0,07	-11,55%	-3,91
2	-0,77%	-0,79	-12,01%	-4,13	-0,64%	-0,62	-11,41%	-3,72	-0,88%	-0,84	-12,42%	-3,96
3	-0,62%	-0,63	-12,62%	-4,12	-0,50%	-0,49	-11,91%	-3,68	-0,70%	-0,67	-13,12%	-3,97
4	-0,10%	-0,10	-12,72%	-3,96	0,02%	0,02	-11,88%	-3,51	-0,21%	-0,20	-13,33%	-3,85
5	0,38%	0,40	-12,33%	-3,67	0,63%	0,62	-11,25%	-3,18	0,18%	0,18	-13,14%	-3,63
6	0,82%	0,85	-11,51%	-3,29	0,92%	0,90	-10,32%	-2,80	0,73%	0,70	-12,41%	-3,30
Lợi nhuận mô hình thị trường												
	Cả nước				Đô thị				Nông thôn			
τ	AR	t-stat	CAR	t-stat	AR	t-stat	CAR	t-stat	AR	t-stat	CAR	t-stat
-6	0,75%	0,79	0,75%	0,79	0,55%	0,54	0,55%	0,542	0,93%	0,90	0,93%	0,90
-5	1,34%	1,41	2,09%	1,55	0,95%	0,94	1,50%	1,049	1,71%	1,67	2,64%	1,82
-4	-1,92%	-2,02	0,17%	0,10	-1,94%	-1,92	-0,44%	-0,253	-1,91%	-1,87	0,73%	0,41
-3	-2,49%	-2,61	-2,32%	-1,22	-2,63%	-2,60	-3,07%	-1,519	-2,35%	-2,29	-1,62%	-0,79
-2	-6,08%	-6,38	-8,40%	-3,94	-6,25%	-6,18	-9,32%	-4,121	-5,93%	-5,78	-7,55%	-3,29
-1	-3,45%	-3,62	-11,85%	-5,08	-3,21%	-3,17	-12,53%	-5,058	-3,65%	-3,56	-11,20%	-4,46
0	-0,37%	-0,39	-12,22%	-4,85	-0,22%	-0,22	-12,75%	-4,767	-0,51%	-0,50	-11,71%	-4,31
1	0,25%	0,26	-11,97%	-4,45	0,70%	0,69	-12,05%	-4,215	-0,15%	-0,15	-11,86%	-4,09
2	-0,61%	-0,64	-12,58%	-4,40	-0,55%	-0,54	-12,60%	-4,154	-0,67%	-0,65	-12,53%	-4,07
3	-0,45%	-0,47	-13,03%	-4,33	-0,40%	-0,40	-13,00%	-4,066	-0,48%	-0,47	-13,01%	-4,01
4	0,24%	0,26	-12,78%	-4,05	0,29%	0,29	-12,70%	-3,789	0,18%	0,18	-12,82%	-3,77
5	0,47%	0,50	-12,31%	-3,73	0,65%	0,65	-12,05%	-3,441	0,32%	0,32	-12,50%	-3,52
6	0,85%	0,89	-11,46%	-3,34	0,88%	0,87	-11,17%	-3,064	0,81%	0,79	-11,69%	-3,16

Ghi chú: Những thay đổi giá nhà được xem như lợi nhuận của một danh mục “nhà đất”. Lợi nhuận bất thường được tính toán sử dụng 2 mô hình của lợi nhuận thông thường - lợi nhuận trung bình không đổi và lợi nhuận mô hình thị trường. Tháng sự kiện là tháng mà chính sách có hiệu lực. CAR là lợi nhuận bất thường tích lũy từ 6 tháng đến tháng cụ thể. Kết quả sử dụng mô hình trung bình không đổi của lợi nhuận thông thường được báo cáo ở bảng trên và mô hình thị trường của lợi nhuận thông thường được trình bày ở bảng dưới. Tháng sự kiện là tháng 1-2009. Trong tháng này có 2 sự kiện diễn ra bao gồm ban hành Luật Thuế thu nhập cá nhân và sửa đổi Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Tác động của chính sách thuế ...

Chúng tôi không tìm thấy ảnh hưởng của việc sửa đổi Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và việc ban hành luật thuế sử dụng đất phi-nông nghiệp đến những thay đổi trong giá nhà đất ở tất cả ba mẫu, như được thể hiện bởi lợi nhuận bất thường và lợi nhuận bất thường tích lũy, mặc dù lợi nhuận bất thường tích lũy giảm nhanh chóng sau sự kiện. Tuy nhiên, đối với chính sách thuế thu nhập cá nhân, việc ban hành và sửa đổi Luật

Thuế thu nhập cá nhân thể hiện sự can thiệp toàn diện đáng kể đến giá nhà đất trong cả 3 mẫu, như được thể hiện bởi lợi nhuận bất thường tích lũy giảm khoảng 8-12% trong suốt giai đoạn của số. Sự can thiệp được tìm thấy có ý nghĩa bắt đầu từ 2 tháng trước khi sự kiện diễn ra. Việc ban hành Luật Thuế thu nhập cá nhân có hiệu lực từ tháng 1-2009 dẫn đến giá nhà đất giảm trong 4 tháng trước thời điểm luật này có hiệu lực⁶.

BẢNG 5: Tác động của việc sửa đổi Luật Thuế thu nhập cá nhân đến giá nhà đất

Lợi nhuận trung bình không đổi												
	Cả nước				Đô thị				Nông thôn			
τ	AR	t-stat	CAR	t-stat	AR	t-stat	CAR	t-stat	AR	t-stat	CAR	t-stat
-6	-0,74%	-0,60	-0,74%	-0,60	-0,82%	-0,62	-0,82%	-0,62	-0,68%	-0,57	-0,68%	-0,57
-5	-0,65%	-0,53	-1,39%	-0,80	-0,76%	-0,58	-1,58%	-0,85	-0,59%	-0,49	-1,27%	-0,75
-4	-1,01%	-0,82	-2,40%	-1,13	-1,06%	-0,80	-2,64%	-1,16	-0,97%	-0,81	-2,24%	-1,08
-3	-1,54%	-1,26	-3,94%	-1,61	-1,74%	-1,32	-4,38%	-1,66	-1,43%	-1,20	-3,67%	-1,54
-2	-1,63%	-1,33	-5,58%	-2,03	-1,83%	-1,39	-6,21%	-2,10	-1,47%	-1,23	-5,13%	-1,93
-1	-1,08%	-0,88	-6,66%	-2,21	-1,17%	-0,89	-7,38%	-2,28	-1,02%	-0,86	-6,15%	-2,11
0	-0,67%	-0,55	-7,33%	-2,26	-0,76%	-0,58	-8,14%	-2,33	-0,61%	-0,51	-6,76%	-2,15
1	-0,22%	-0,18	-7,55%	-2,17	-0,30%	-0,23	-8,44%	-2,26	-0,10%	-0,08	-6,86%	-2,04
2	-0,19%	-0,16	-7,74%	-2,10	-0,16%	-0,12	-8,60%	-2,17	-0,19%	-0,16	-7,05%	-1,97
3	-0,60%	-0,49	-8,34%	-2,15	-0,74%	-0,56	-9,34%	-2,24	-0,49%	-0,41	-7,54%	-2,00
4	-0,69%	-0,56	-9,03%	-2,22	-0,77%	-0,58	-10,11%	-2,31	-0,61%	-0,51	-8,15%	-2,06
5	1,21%	0,98	-7,82%	-1,84	1,48%	1,12	-8,63%	-1,89	1,13%	0,95	-7,02%	-1,70
6	-0,08%	-0,07	-7,91%	-1,79	0,02%	0,01	-8,61%	-1,81	-0,11%	-0,09	-7,12%	-1,66
Lợi nhuận mô hình thị trường												
	Cả nước				Đô thị				Nông thôn			
τ	AR	t-stat	CAR	t-stat	AR	t-stat	CAR	t-stat	AR	t-stat	CAR	t-stat
-6	-1,38%	-1,15	-1,38%	-1,15	-1,41%	-1,10	-1,41%	-1,10	-1,36%	-1,16	-1,36%	-1,16
-5	-0,61%	-0,51	-1,98%	-1,17	-0,67%	-0,52	-2,07%	-1,15	-0,59%	-0,50	-1,94%	-1,17
-4	-1,15%	-0,96	-3,13%	-1,51	-1,15%	-0,90	-3,22%	-1,46	-1,15%	-0,98	-3,09%	-1,53
-3	-1,41%	-1,17	-4,54%	-1,89	-1,56%	-1,22	-4,78%	-1,87	-1,34%	-1,14	-4,43%	-1,89
-2	-2,00%	-1,67	-6,54%	-2,44	-2,15%	-1,68	-6,93%	-2,42	-1,88%	-1,61	-6,31%	-2,41
-1	-0,79%	-0,66	-7,33%	-2,50	-0,83%	-0,65	-7,76%	-2,48	-0,77%	-0,66	-7,08%	-2,47
0	-0,76%	-0,63	-8,09%	-2,55	-0,80%	-0,63	-8,56%	-2,53	-0,74%	-0,63	-7,82%	-2,53
1	-0,06%	-0,05	-8,16%	-2,41	-0,09%	-0,07	-8,66%	-2,39	0,02%	0,01	-7,81%	-2,36
2	-0,36%	-0,30	-8,51%	-2,37	-0,28%	-0,22	-8,93%	-2,33	-0,40%	-0,34	-8,20%	-2,34
3	-0,64%	-0,53	-9,15%	-2,42	-0,73%	-0,57	-9,66%	-2,39	-0,57%	-0,49	-8,77%	-2,37
4	-0,77%	-0,65	-9,93%	-2,50	-0,80%	-0,63	-10,47%	-2,47	-0,73%	-0,63	-9,51%	-2,45
5	1,23%	1,03	-8,69%	-2,09	1,55%	1,22	-8,91%	-2,01	1,11%	0,95	-8,39%	-2,07
6	-0,49%	-0,41	-9,18%	-2,13	-0,34%	-0,27	-9,25%	-2,01	-0,56%	-0,48	-8,95%	-2,12

Ghi chú: Tháng sự kiện là tháng 7-2013.

6. Mặc dù trong tháng 1-2009 có 2 sự kiện xảy ra là ban hành Luật Thuế thu nhập cá nhân và sửa đổi Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, song chúng tôi cho rằng, việc sửa đổi Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp bằng cách chuyển đổi quy định thu nhập chịu thuế từ 2 loại riêng rẽ (thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất với thu nhập từ bán tài sản trên đất) thành một loại thống nhất (thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản) giúp cho việc áp dụng hành thu đối với loại thuế này được dễ dàng hơn trong khi mức thuế suất không có nhiều thay đổi không có nhiều tác động đến TTBS (kết hợp với kết quả kiểm định của việc sửa đổi Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp).

4. Kết luận

Nghiên cứu này đã ước tính các yếu tố quyết định giá nhà đất ở Việt Nam trong giai đoạn từ tháng 10-2004 đến tháng 9-2016. Chúng tôi thấy rằng các khoản thu thuế sử dụng đất và chi tiêu của Chính phủ có tác động tích cực đến giá nhà đất, trong khi các khoản thu từ thuế thu nhập cá nhân và nguồn thu ngân sách có tác động tiêu cực. Những phát hiện này có nghĩa rằng một Chính sách làm tăng nguồn thu thuế thu nhập cá nhân và nguồn thu ngân sách của chính phủ nói chung sẽ giúp làm giảm giá nhà đất trong khi một chính sách tăng nguồn thu thuế sử dụng đất và tăng chi tiêu chính phủ sẽ dẫn đến tác dụng ngược lại. Những phát hiện trong nghiên cứu này hỗ trợ cho giả thuyết cầu bất động sản co giãn theo thu nhập của “quan điểm mới” và thuế được vốn hóa vào giá trị bất động sản theo “quan điểm truyền thống”, cũng như giả thuyết về so sánh lợi ích (thông qua các chương trình chi tiêu công) và chi phí (đóng góp thuế) của người dân có tác động đến giá trị bất động sản theo “quan điểm lợi ích”.

Nghiên cứu sự kiện về vai trò của những thay đổi trong chính sách thuế cho thấy rằng tất cả những thay đổi quan trọng được thực hiện đối với thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đã dẫn đến giá nhà giảm trung bình 6-11% trong 13 tháng của giai đoạn của số nhưng chỉ có sự thay đổi trong luật thuế thu nhập cá nhân là cho thấy tác động đáng kể về mặt thống kê. Điều này, cùng với phát hiện từ các kiểm định các yếu tố quyết định giá nhà đất, cho thấy chính sách thuế thu nhập cá nhân là một trong những yếu tố có ảnh hưởng quan trọng để xác định giá nhà đất.

TTBDS trong những năm gần đây đã có những chuyển động tích cực, tuy nhiên, thị trường vẫn tiềm ẩn nhiều nguy cơ như cơ cấu hàng hóa trên thị trường mất cân đối, các nhà đầu tư hầu hết tập trung quan tâm đối với các dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới để

bán cho những người có thu nhập cao, thiếu vắng sản phẩm giá trung bình và thấp dành cho đối tượng có mức thu nhập thấp. Việc phát triển nhà ở xã hội có xu hướng chậm lại, phân khúc nhà ở cho thuê chưa có điều kiện phát triển; thông tin thị trường chưa thực sự đầy đủ, hệ thống và toàn diện; năng lực của phần lớn các chủ đầu tư còn yếu cả về tài chính, quản lý, triển khai dự án...

Để khắc phục những tồn tại trên, từ những phát hiện của nghiên cứu này, bên cạnh tuyên truyền, phổ biến các văn bản pháp luật có liên quan đến TTBDS đến nhà đầu tư và người dân, cùng với kiểm soát những tác động nhanh chóng đến từ các hành động chính sách tiền tệ và tín dụng, tác giả khuyến nghị rằng Chính phủ nên tập trung vào chính sách thuế nhằm đảm bảo phát triển TTBDS theo hướng lành mạnh. Theo đó, để theo dõi TTBDS, trong điều hành chính sách thuế, chính phủ có thể sử dụng thuế thu nhập cá nhân như một công cụ giám sát chính, ngoài ra cần phối hợp đồng bộ với các chính sách thuế khác. Tuy vậy, nếu lạm dụng thuế để điều chỉnh giá cả thị trường, can thiệp quá mức vào thị trường bất động sản có thể dẫn đến thiệt hại cho người tiêu dùng cũng như cả nền kinh tế. Quan điểm chung được nhiều người thừa nhận là thuế đối với mua bán chuyển nhượng bất động sản (thuế chuyển quyền sử dụng đất hay thuế thu nhập từ chuyển quyền, mua bán bất động sản) phải hợp lý để không vì tránh nộp thuế mà sinh ra tình trạng mua bán ngầm. Chính sách thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản ở Việt Nam hiện nay chưa phân biệt mức độ điều tiết theo thời gian nắm giữ bất động sản và chỉ thực hiện với một mức thuế suất nhất định chưa áp dụng biểu thuế suất lũy tiến đối với thu nhập từ giao dịch chuyển nhượng bất động sản. Để tăng tác động điều tiết thu nhập và tăng nguồn thu cho ngân sách, đồng thời hạn chế tình trạng đầu cơ, Chính phủ cũng có thể xem xét áp dụng mức thuế suất lũy tiến theo thời gian nắm giữ bất động sản.

Theo đó, thời gian mua đi bán lại (kể từ ngày mua) càng ngắn thì càng phải chịu thuế suất cao hơn và càng dài thì thuế suất thấp hơn nhằm hạn chế tình trạng đầu cơ bất động sản. Ngoài ra, các khoản thu nhập từ hoạt động mua bán, chuyển nhượng bất động sản là khoản thu nhập khó kiểm soát. Đây là những khoản thu nhập nằm ngoài khoản tiền công, tiền lương không có trong sổ sách kế toán của đơn vị, dẫn đến sự bất bình đẳng trong kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân giữa các đối tượng trong xã hội và đó cũng chính là nguyên nhân dẫn đến làm giảm nguồn thu từ thuế của ngân sách quốc gia. Do đó, cần tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát các khoản thu nhập của cá nhân mà không được phản ánh trên các sổ sách kế toán của các doanh nghiệp, các tổ chức kinh tế. Có chế tài xử phạt đủ sức răn đe đối với các đối tượng cố tình khai man thu nhập hoặc giấu thu nhập để giảm bớt khoản thuế thu nhập cá nhân phải nộp cho nhà nước./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Aaron Henry J. (1975), *Who Pays the Property Tax: A New View*, Washington, D.C.: The Brookings Institute.
2. Barrell R., Weale, M. (2010), Fiscal policy, fairness between generations, and national saving, *Oxford Review of Economic Policy*, Vol. 26, pp. 87-116.
3. Church A. M. (1981), The Effects of Local Government Expenditure and Property Taxes on Investment, *Real Estate Economics*, Vol. 9, No. 2, pp. 165-180.
4. Fischel William A. (1985), *The Economics of Zoning Laws: A Property Rights Approach to American Land Use Controls*, Baltimore, MD, John Hopkins University Press.
5. Fischel William A. (1992), Property Taxation and the Tiebout Model: Evidence for the Benefit View from Zoning and Voting, *Journal of Economic Literature*, Vol. 30, pp. 163-169.
6. Goodhart C., and Hofmann, B., (2008), House prices, money, credit, and the macroeconomy, *Oxford Review of Economic Policy*, Vol. 24, No. 1, pp. 180-205.
7. Goulder L. H. (1989), Tax policy, housing prices, and housing investment, *NPER Working Paper*, No. 2814.
8. Hamilton Bruce W. (1975), Zoning and Property Taxation in a System of Local Governments, *Urban Studies*, Vol. 12, pp. 205-211.
9. Hamilton Bruce W. (1976), Capitalization of Intrajurisdictional Differences in Local Tax Prices, *American Economic Review*, Vol. 66, pp. 743-753.
10. Hilbers P., Hoffmaister A.W., Banerji A., Shi H. (2008), House price developments in Europe?: A comparison, *IMF Working Papers 08/211*, International Monetary Fund.
11. Jappelli T., Pistaferri L., (2007), Do people respond to tax incentives? An analysis of the Italian reform of the deductibility of home mortgage interests, *European Economic Review*, Vol. 51, pp. 247-271.
12. MacKinlay A.C. (1997), Event Studies in Economics and Finance, *Journal of Economic Literature*, Vol. 35, pp. 13-39.
13. MacLennan D., Muelbauer J., Stephens M. (1999), Asymmetries in housing and financial market institutions and EMU, *CEPR Discussion Paper*, No. 2062.
14. Mieszkowski P. (1972), The Property Tax: An Excise or Profits Tax, *Journal of Public Economics*, Vol. 1, pp. 73-96
15. Mikhed V., and Zemcik P., (2009), Do house prices reflect fundamentals? Aggregate and panel data evidence, *Journal of Housing Economics*, Vol. 18, No. 2, pp. 140-149.
16. Sommer K. and P. Sullivan (2012), Implication of U.S. Tax Policy for House Price and Rents, Federal Reserve Board of Governors.
17. Tiebout C. (1956), A Pure Theory of Local Expenditures, *Journal of Political Economy*, Vol. 64, pp. 416-44.