

LUẬT THUẾ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CẦN ĐƯỢC HOÀN THIỆN THEO HƯỚNG NÀO?

*Hoàng Thị Giang**

Hoạt động chuyển quyền sử dụng đất ở nước ta hiện nay về mặt pháp lý không phải là hoạt động mua bán đất, bởi vì theo qui định của pháp luật Việt Nam đất đai là tài sản đặc biệt thuộc sở hữu Nhà nước và do Nhà nước làm chủ sở hữu đại diện. Là chủ sở hữu đại diện, Nhà nước thực hiện các quyền của chủ sở hữu, bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt đối với đất đai. Để thực hiện các quyền năng đó của quyền sở hữu đối với đất đai, Nhà nước chuyển quyền sử dụng đất thông qua các hành vi giao đất, cho thuê đất và chuyển quyền sử dụng đất cho các cá nhân, tổ chức sử dụng lâu dài, tiết kiệm và hiệu quả. Đồng thời với hành vi giao đất, Nhà nước đã qui định và đang áp dụng các chính sách thu tài chính đối với đất đai nhằm khai thác nguồn lực tài chính từ đất đai. Có thể phân chính sách thu tài chính đối với đất đai thành ba nhóm: Nhóm thu tài chính gắn với quản lý nhà nước về đất đai và xác nhận quyền sử dụng đất đai hợp pháp thông qua các hoạt động địa chính và hoạt động đăng ký quyền sở hữu của Nhà nước gọi là lệ phí địa chính và lệ phí trước bạ; Nhóm thu tài chính đối với đất đai khi Nhà nước thu hồi, giải phóng mặt bằng gọi là chính sách đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất; Nhóm thu tài chính đối với việc sử dụng đất bao gồm thu tiền cho thuê đất, thu tiền sử dụng đất và thu tiền chuyển quyền sử dụng đất. Trong số các khoản thu tài chính đối với đất đai trên, khoản thu được thực hiện đối với hoạt động chuyển quyền sử dụng đất được điều chỉnh bởi Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất gọi là thuế chuyển quyền sử dụng đất. Hiện nay, thuế chuyển quyền sử dụng đất là thuế tài sản hay thuế thu nhập và việc hoàn thiện Luật Thuế

chuyển quyền sử dụng đất theo hướng nào đang tồn tại nhiều ý kiến, quan điểm khác nhau, thậm chí là trái ngược nhau. Có quan điểm cho rằng, thuế chuyển quyền sử dụng đất là thuế thu nhập, vì mục tiêu điều tiết của luật thuế này nhằm vào thu nhập tăng lên qua việc chuyển nhượng đất đai của các chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng. Quan điểm khác lại cho rằng, thuế chuyển quyền sử dụng đất là thuế tài sản bởi vì mục tiêu điều chỉnh của luật thuế chuyển quyền sử dụng đất nhằm vào tài sản khi chuyển nhượng.

Theo quan điểm của chúng tôi, việc chuyển quyền sử dụng đất là một giao dịch dân sự, cơ sở pháp lý để các cá nhân, tổ chức thực hiện giao dịch này là văn tự hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ phát sinh hai trường hợp, một trường hợp người chuyển nhượng sẽ tăng thu nhập qua hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, một trường hợp người nhận chuyển nhượng sẽ tăng và có thêm tài sản mới qua hành vi nhận quyền sử dụng đất. Về bản chất kinh tế của hai hành vi chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khác nhau. Một hành vi làm tăng thu nhập và một hành vi làm tăng tài sản, do vậy thuế qui định và áp dụng cũng khác nhau. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ trở thành chủ sử dụng mới (đúng tên trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất), vào thời điểm nhận chuyển quyền sử dụng đất, chủ sử dụng mới sẽ phải chịu một khoản thuế đối với tài sản nhận được đó là thuế tài sản. Còn người chuyển nhượng sẽ gia tăng thu nhập nên phải chịu sự điều chỉnh của thuế thu nhập. Bởi vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ phải chịu sự điều chỉnh của hai loại thuế đó là thuế thu nhập và thuế tài sản. Điều cốt lõi nhất khi hoàn thiện thuế thu nhập

* Thạc sỹ. Luật học, Học Viện Tài chính.

và thuế tài sản là phải xác định rõ phạm vi điều chỉnh, xác định rõ đối tượng chịu thuế, đối tượng nộp thuế, mức thuế suất cho phù hợp. Để tiếp tục xây dựng và hoàn thiện pháp luật thuế ở Việt Nam hiện nay, trong bài viết này chúng tôi đưa ra hướng hoàn thiện Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất theo khía cạnh là một văn bản luật thuế tài sản nằm trong hệ thống thuế. Còn theo khía cạnh việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm tăng thu nhập cho người chuyển nhượng phải áp dụng thuế thu nhập sẽ được đề cập trong bài viết sau.

Hoàn thiện Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất ở Việt Nam hiện nay theo quan điểm của chúng tôi, cần thực hiện theo hướng bãi bỏ Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất hiện hành và ban hành một văn bản luật thuế mới với tên gọi là Luật Thuế chuyển nhượng tài sản. Luật Thuế chuyển nhượng tài sản được xây dựng trên cơ sở kế thừa Luật Thuế chuyển quyền sử dụng đất, phân định rõ ràng giữa việc gia tăng thu nhập và gia tăng tài sản để áp dụng hai loại thuế khác nhau cho phù hợp.

Việc chuyển quyền sử dụng đất là nội dung của chuyển nhượng tài sản sẽ làm phát sinh nghĩa vụ thuế chuyển nhượng tài sản. Việc chuyển nhượng trong nền kinh tế thị trường có nội hàm rất phong phú, đa dạng bao gồm nhiều hành vi khác nhau như mua bán, chuyển quyền sử dụng, cho tặng, thừa kế, đối tượng của hành vi này là tài sản như nhà, đất, phương tiện giao thông, cổ phần, cổ phiếu, trái phiếu... Tất cả những hành vi chuyển nhượng tài sản này phải được pháp luật điều chỉnh để thiết lập một trật tự trong hoạt động chuyển nhượng tài sản, làm lành mạnh hoá các hoạt động chuyển nhượng "ngầm" diễn ra giữa các cá nhân, tổ chức mà Nhà nước chưa quản lý, kiểm soát được. Đồng thời cũng thiết lập hành lang pháp lý để khuyến khích, thúc đẩy các hoạt động chuyển nhượng tài sản diễn ra theo một khuôn khổ chuyển nhượng chung, thống nhất bởi vì hiện nay, nhiều hành vi chuyển nhượng tài sản ở nước ta còn đang bỏ ngõ, chưa công khai. Ví dụ, chuyển nhượng cổ phần, cổ phiếu, chuyển nhượng đất

đai bằng thói quen hay dựa vào các phong tục tập quán vốn có của mỗi vùng, mỗi địa phương... không thông qua các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Với hoạt động chuyển nhượng này Nhà nước không kiểm soát, quản lý được tài sản giao dịch và điều quan trọng hơn là thất thu cho ngân sách Nhà nước. Để làm được điều đó, phải tiến hành xây dựng đồng bộ các văn bản pháp luật và trước hết phải xây dựng Luật Quản lý tài sản, Luật Chuyển nhượng tài sản, qui định rõ ràng, công khai danh mục các tài sản nằm trong danh mục tài sản Nhà nước cần quản lý, kiểm soát và bắt buộc các chủ sở hữu phải đăng ký quyền sở hữu ... và nhất thiết một văn bản pháp luật không thể thiếu được nhằm điều tiết lợi ích của các cá nhân, tổ chức khi nhận chuyển nhượng tài sản phải thực hiện nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước- đó là nghĩa vụ thuế tài sản thông qua cơ sở pháp lý là Luật Thuế chuyển nhượng tài sản.

Tuy nhiên, như đã phân tích thuế tài sản là loại thuế nhằm bổ sung, hỗ trợ cho thuế thu nhập. Do vậy, khi xây dựng và áp dụng Luật Thuế chuyển nhượng tài sản cần phải xây dựng và hoàn thiện các văn bản pháp luật thuế đánh vào thu nhập, có như vậy tính đồng bộ của các văn bản thuế tài sản mới được bảo đảm và việc áp dụng mới mang tính khả thi. Nội dung của Luật Thuế chuyển nhượng tài sản được thiết kế bao gồm:

Về đối tượng chịu thuế, là các tài sản chuyển nhượng như nhà, đất, phương tiện giao thông, cổ phần, cổ phiếu, trái phiếu... không áp dụng luật thuế chuyển nhượng tài sản đối với các tài sản chuyển nhượng được sử dụng vào các mục đích công cộng, an ninh quốc phòng, tôn giáo...

Đối tượng nộp thuế, là các cá nhân, tổ chức nhận chuyển nhượng tài sản và trở thành chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng của tài sản thông qua việc mua bán, cho tặng, thừa kế, không áp dụng luật thuế chuyển nhượng tài sản đối với người nhận chuyển nhượng là Nhà nước, các tổ chức chính trị, chính trị - xã hội.

Mức thuế suất, khi quy định mức thuế suất cần phải căn cứ vào tính chất của hành vi

chuyển nhượng là mua bán hay cho tặng, thừa kế, tùy theo tài sản chuyển nhượng và mục đích của việc điều tiết mà xây dựng, quy định mức thuế suất cho hợp lý. Theo chúng tôi, nếu tính chất của hành vi chuyển nhượng tài sản là mua bán nên xây dựng mức thuế suất thấp như vậy sẽ khuyến khích các cá nhân, tổ chức hợp pháp hoá việc mua bán tài sản của mình. Bởi vì, tâm lý của các cá nhân, tổ chức khi thực hiện việc mua bán tài sản họ muốn có quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản, nếu thuế suất cao thì hành vi lẩn tránh thuế, thực hiện các giao dịch ngầm sẽ diễn ra hoặc việc áp dụng trở nên khó khăn, không hiệu quả. Đối với các hành vi chuyển nhượng như cho tặng, thừa kế tài sản có thể quy định mức thuế suất cao hơn, bởi vì thông thường khối tài sản mà các cá nhân, tổ chức có được trong thực tế là do lao động nhưng cũng có những cá nhân, tổ chức có khối tài sản do được thừa kế hoặc cho tặng nên cần phải điều tiết với mức thuế

suất cao hơn hành vi mua bán tài sản và áp dụng biểu thuế lũy tiến.

Giá tính thuế là giá trị tài sản chuyển nhượng ghi trên văn tự hoặc hợp đồng. Trong trường hợp giá trị tài sản chuyển nhượng thấp hơn so với thực tế, có thể áp dụng giá thị trường của tài sản chuyển nhượng vào thời điểm tính thuế hoặc giá trị ấn định.

Việc ban hành văn bản quy phạm pháp luật thuế chuyển nhượng tài sản là cần thiết, song phải căn cứ vào thực tiễn của Việt Nam, khảo sát, đánh giá, phân tích kinh nghiệm của các nước trong việc xây dựng và áp dụng Luật Thuế chuyển nhượng tài sản. Trên cơ sở đó sẽ có những bước đi, thời điểm thích hợp để xây dựng và áp dụng Luật thuế chuyển nhượng tài sản một mặt để kiểm soát, quản lý các hoạt động chuyển nhượng tài sản, mặt khác sẽ tạo nguồn thu cho Ngân sách Nhà nước.

(Tiếp theo trang 56 – Nghĩa vụ của người..)

công ty niêm yết thì cần qui định rõ ràng nghĩa vụ của nhà đầu tư khi sở hữu cổ phần với số lượng lớn.

Để ban hành Nghị định mua cổ phần và mua lại công ty, thì trước hết cần có sự lý giải thống nhất về khái niệm mua công ty nói chung và mua công ty niêm yết nói riêng, từ đó xác định các loại chủ thể và yêu cầu của điều chỉnh pháp luật đối với những giao dịch mà các chủ thể này tham gia. Các nội dung cần phải đề cập có thể kể ra như sau:

- Kiểm soát giao dịch cổ phần của công ty niêm yết, tức là xác định quyền và nghĩa vụ của các chủ thể theo các phương thức mua bán cổ phần.

- Qui định chi tiết hơn thẩm quyền kiểm soát hành vi mua công ty của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán và Trung tâm Giao dịch chứng khoán.

Xác định nghĩa vụ cụ thể của nhà đầu tư mua công ty và chế tài áp dụng đối với vi phạm phát sinh...

KẾT LUẬN

Ban hành chế định mua công ty niêm yết là cần thiết để tạo cơ sở pháp lý kiểm soát giao dịch cổ phần của công ty niêm yết nhằm bảo vệ trật tự thị trường, quyền, lợi ích liên quan của công ty niêm yết và nhà đầu tư qui mô vừa và nhỏ.

Đối với nước ta, đầu tư chứng khoán là một ngành kinh doanh mới và niêm yết chưa trở thành thói quen đối với doanh nghiệp thì việc hoàn thiện pháp luật về chứng khoán và tạo điều kiện áp dụng pháp luật trên thực tiễn là một yếu tố thúc đẩy sự phát triển của thị trường chứng khoán. Trong quá trình hoàn thiện pháp luật cần đảm bảo tính minh bạch, cụ thể là văn bản pháp luật phải xác định rõ quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư và cơ chế bảo đảm thực hiện quyền và cơ chế giám sát thực hiện nghĩa vụ của nhà đầu tư để góp phần khuyến khích hoạt động đầu tư cổ phần hơn nữa.