



THÔNG TIN BÁO CHÍ

Hà Nội, ngày tháng 7 năm 2025

Về một số vấn đề được dư luận, xã hội, báo chí quan tâm liên quan đến dự thảo Luật Thuế thu nhập cá nhân (thay thế)

Liên quan đến dự thảo Luật Thuế thu nhập cá nhân (thay thế) vừa được Bộ Tài chính đưa ra lấy ý kiến, Bộ Tài chính thông tin, làm rõ thêm một số vấn đề được dư luận quan tâm, đặc biệt là về nội dung tính thuế thu nhập cá nhân đối với giao dịch bất động sản. Cụ thể:

1. Việc thu thuế theo phương pháp 20% trên thu nhập cần có lộ trình phù hợp, đảm bảo đồng bộ với quá trình hoàn thiện các chính sách khác

Đối với thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, Luật Thuế thu nhập cá nhân (TNCN) hiện hành đang quy định thu thuế TNCN đối với chuyển nhượng bất động sản là 2% trên giá chuyển nhượng từng lần.

Tuy nhiên, thời gian qua, có nhiều ý kiến cho rằng, cần nghiên cứu quy định thu thuế TNCN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản để đảm bảo đúng theo bản chất giao dịch kinh tế. Cụ thể, thu thuế TNCN theo mức 20% trên thu nhập tính thuế; trong đó, thu nhập tính thuế được xác định bằng giá chuyển nhượng bất động sản theo từng lần chuyển nhượng trừ đi giá mua bất động sản và các chi phí liên quan.

Tiếp thu các ý kiến trên, tại hồ sơ dự thảo Luật Thuế TNCN (thay thế), Bộ Tài chính đang đưa ra thêm phương án thu thuế TNCN đối với chuyển nhượng bất động sản theo thuế suất 20% trên thu nhập. Qua tính toán, so với mức thuế 2% trên giá chuyển nhượng đang áp dụng hiện nay, việc thu thuế 20% trên thu nhập tính thuế sẽ điều tiết thuế đảm bảo ở mức tương đương. Trong một số trường hợp (chênh lệch giữa giá bán và giá mua ít hơn, không phát sinh thu nhập hoặc bị lỗ), việc thu 20% trên thu nhập sẽ có lợi hơn cho cá nhân, điều tiết việc thu thuế đúng theo thu nhập thực tế của hoạt động giao dịch bất động sản.

Tuy nhiên, việc thu thuế TNCN theo phương pháp 20% trên thu nhập cần có lộ trình phù hợp, đảm bảo đồng bộ với quá trình hoàn thiện các chính sách khác liên quan đến đất đai, nhà ở, hay mức độ sẵn sàng của cơ sở dữ liệu cũng như hạ tầng công nghệ thông tin về đăng ký, chuyển nhượng đất đai, bất động sản... Qua đó, có thể tạo điều kiện cho cơ quan thuế có đủ thông tin và cơ sở pháp lý liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản để thu đúng số tiền thuế phải nộp.

2. Về áp dụng thuế thu nhập cá nhân liên quan đến thời gian nắm giữ bất động sản.

Thực hiện chỉ đạo của Đảng và Chính phủ (Nghị quyết số 18/NQ-TW ngày 16/6/2022 Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII, Công điện số 03/CĐ-TTg ngày 15/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ về tập trung chấn chỉnh, xử lý việc thao túng giá, đầu cơ bất động sản và thanh tra các dự án đầu tư xây dựng bất động sản, Thông báo số 294/TB-VPCP ngày 09/6/2025 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Thường trực Chính phủ tại cuộc họp về tình hình thị trường bất động sản...), tại hồ sơ dự thảo Luật Thuế TNCN (thay thế) cũng đã đề xuất tỷ lệ thu thuế TNCN đối với bất động sản theo thời gian nắm giữ để hạn chế đầu cơ. Tham khảo kinh nghiệm một số quốc gia đã sử dụng các công cụ thuế, trong đó có thuế TNCN để tăng chi phí cho hành vi đầu cơ và giảm sức hấp dẫn của việc đầu cơ bất động sản trong nền kinh tế. Trong đó, một số nước đã áp dụng thuế đối với lợi nhuận thu được từ giao dịch bất động sản phù hợp với tần suất giao dịch, thời gian nắm giữ bất động sản. Tuy nhiên, Bộ Tài chính sẽ tiếp tục tham khảo kinh nghiệm của các nước có điều kiện tương đồng để có đề xuất phù hợp với Việt Nam.

3. Sẽ tiếp tục nghiên cứu, tổng hợp ý kiến để có đề xuất chính sách phù hợp

Căn cứ Kế hoạch số 81/KH-UBTVQH15 ngày 05/11/2021 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội (UBTVQH) triển khai thực hiện Kết luận số 19-KL/TW của Bộ Chính trị và Đề án định hướng Chương trình xây dựng pháp luật nhiệm kỳ Quốc hội khóa XV, ngày 04/7/2025, Chính phủ đã có Tờ trình số 622/TTr-CP trình UBTVQH đề nghị điều chỉnh Chương trình lập pháp năm 2025 đối với dự thảo Luật Thuế TNCN (thay thế). Theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Tài chính đang xây dựng dự thảo Luật Thuế TNCN (thay thế), trong đó sửa đổi tổng thể các quy định liên quan đến chính sách thuế TNCN hiện hành với 06 nhóm chính sách, cụ thể: (i) Hoàn thiện quy định liên quan đến thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân và cách tính thuế đối với từng loại thu nhập chịu thuế; (ii) Sửa đổi, bổ sung quy định liên quan đến thu nhập được miễn thuế, giảm thuế thu nhập cá nhân để thực hiện các chủ trương, đường lối của Đảng và Nhà nước, nhất là đối với yêu cầu thúc đẩy khoa học và công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, phát triển kinh tế tư nhân và phát triển bền vững, nông nghiệp nông thôn...; (iii) Hoàn thiện quy định về thuế TNCN đối với cá nhân kinh doanh; (iv) Điều chỉnh mức giảm trừ gia cảnh cho phù hợp với sự biến động của các chỉ số kinh tế vĩ mô, chỉ số giá và mức sống của người dân trong thời gian qua và dự báo giai đoạn tới đây; sửa đổi, bổ sung các quy định liên quan đến giảm trừ đối với các khoản đóng góp từ thiện, nhân đạo và các khoản giảm trừ đặc thù khác; (v) Điều chỉnh Biểu thuế lũy tiến từng phần áp dụng đối với cá nhân cư trú có thu nhập từ tiền lương, tiền công và các mức thuế suất tại Biểu thuế toàn phần đối với một số loại thu nhập; (vi) Rà soát sửa đổi, bổ sung quy định về kỳ tính thuế, khấu trừ thuế, thời điểm xác định thu nhập chịu thuế; sửa đổi, bổ sung quy định về trách nhiệm của tổ chức, cá nhân trả thu nhập và trách nhiệm của người nộp thuế.

Hiện, Bộ Tài chính đang lấy ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, các tổ chức, cá nhân về hồ sơ dự thảo Luật Thuế TNCN (thay thế). Trong thời gian tới, Bộ Tài chính sẽ tiếp tục nghiên cứu, tổng hợp ý kiến các Bộ, ngành, địa phương, tổ chức, cá nhân để có đề xuất chính sách phù hợp, báo cáo các cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định./.

BỘ TÀI CHÍNH