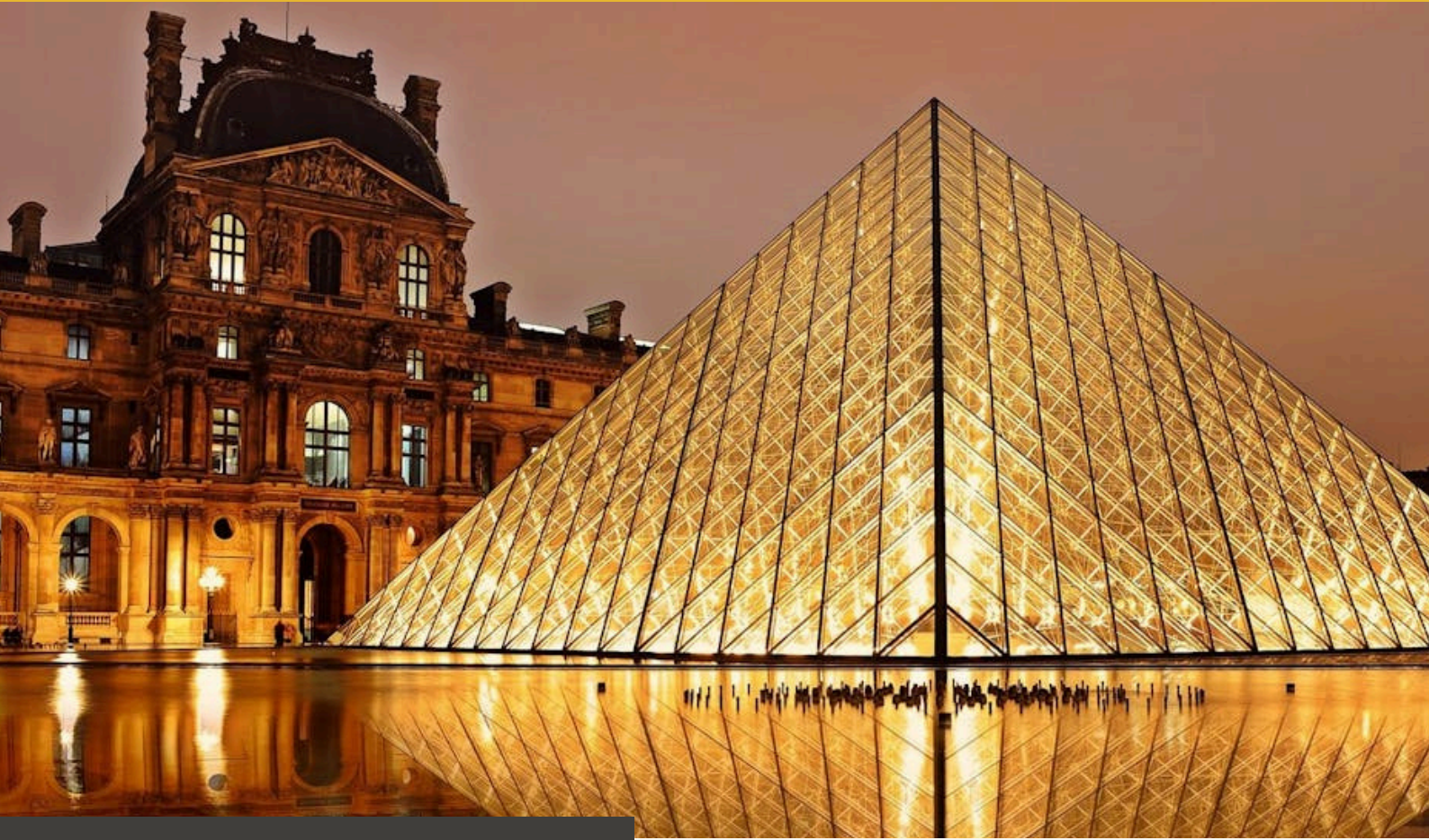


HÃNG LUẬT  
**LA DÉFENSE**

**QUAN ĐIỂM VỀ VIỆC  
ĐÁNH THUẾ ĐỐI VỚI  
HOẠT ĐỘNG "LƯỚT  
SÓNG" BẤT ĐỘNG SẢN**



Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản tại Việt Nam đã chứng kiến sự phát triển mạnh mẽ, nhưng cũng tiềm ẩn nhiều vấn đề, đặc biệt là tình trạng "lướt sóng" bất động sản. Đây là hình thức đầu cơ bất động sản ngắn hạn với mục tiêu kiếm lời nhanh, thường đẩy giá nhà đất lên cao và gây nhiều hệ lụy xã hội. Việc đánh thuế đối với hoạt động này đang được đề xuất như một giải pháp để điều tiết thị trường và hạn chế đầu cơ. Tuy nhiên, vấn đề này cần được xem xét thấu đáo từ cả góc độ lợi ích lẫn thách thức.

# LỢI ÍCH CỦA VIỆC ĐÁNH THUẾ "LƯỚT SÓNG" BẤT ĐỘNG SẢN

## HẠN CHẾ ĐẦU CƠ VÀ BÌNH ỔN GIÁ

Hoạt động "lướt sóng" thường dẫn đến việc tăng giá bất động sản không dựa trên giá trị thực mà do tâm lý đầu cơ và dòng tiền đổ vào thị trường. Điều này không chỉ khiến giá nhà đất vượt xa khả năng chi trả của người dân mà còn gây bất ổn trong nền kinh tế. Việc áp thuế cao đối với giao dịch bất động sản ngắn hạn có thể làm giảm động lực của các nhà đầu cơ, từ đó giúp giá bất động sản trở nên hợp lý hơn.



## TĂNG NGUỒN THU NGÂN SÁCH

Đánh thuế hoạt động lướt sóng bất động sản không chỉ có ý nghĩa điều tiết mà còn đóng góp một phần đáng kể vào ngân sách nhà nước. Số tiền thu được có thể được sử dụng để phát triển hạ tầng, cung cấp các dịch vụ công, hoặc hỗ trợ các chương trình nhà ở xã hội, qua đó cải thiện phúc lợi xã hội.

## KHUYẾN KHÍCH ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Chính sách thuế với giao dịch ngắn hạn có thể thúc đẩy các nhà đầu tư chuyển sang hình thức đầu tư dài hạn. Đây là một cách để định hình lại thị trường bất động sản, chuyển từ đầu cơ sang đầu tư bền vững, tạo nền tảng phát triển ổn định hơn cho nền kinh tế.

# NHỮNG THÁCH THỨC KHI ÁP DỤNG CHÍNH SÁCH ĐÁNH THUẾ

## KHÓ XÁC ĐỊNH VÀ PHÂN LOẠI GIAO DỊCH

Một trong những thách thức lớn nhất là làm thế nào để phân biệt giữa giao dịch "lướt sóng" và các giao dịch mua bán thông thường. Một người có thể mua bất động sản để ở nhưng sau đó bán lại vì nhu cầu cá nhân thay đổi. Nếu không có các tiêu chí rõ ràng, chính sách thuế có thể gây bất công hoặc bị lạm dụng.


## ẢNH HƯỞNG ĐẾN THANH KHOẢN THỊ TRƯỜNG

Việc đánh thuế cao có thể làm giảm số lượng giao dịch trên thị trường, khiến thị trường bất động sản trở nên kém thanh khoản hơn. Điều này đặc biệt đáng lo ngại trong bối cảnh nền kinh tế đang cần các kênh đầu tư sôi động để thúc đẩy tăng trưởng.

## TĂNG GÁNH NẶNG CHO NGƯỜI DÂN

Nếu không được thiết kế phù hợp, chính sách thuế này có thể ảnh hưởng đến những người mua nhà thật sự, đặc biệt là những người có nhu cầu cấp bách và buộc phải bán tài sản trong thời gian ngắn. Điều này đi ngược lại với mục tiêu ban đầu của chính sách.





# GIẢI PHÁP CÂN BẰNG THEO QUAN ĐIỂM CÁ NHÂN

1

## ÁP DỤNG THUẾ SUẤT LŨY TIẾN THEO THỜI GIAN SỞ HỮU

Nếu không được thiết kế phù hợp, chính sách thuế này có thể ảnh hưởng đến những người mua nhà thật sự, đặc biệt là những người có nhu cầu cấp bách và buộc phải bán tài sản trong thời gian ngắn. Điều này đi ngược lại với mục tiêu ban đầu của chính sách.

2

## NGOẠI LỆ CHO CÁC TRƯỜNG HỢP ĐẶC BIỆT

Cần có các quy định miễn hoặc giảm thuế đối với giao dịch bất động sản phục vụ mục đích chính đáng, chẳng hạn như mua nhà để ở hoặc chuyển nhượng do hoàn cảnh cá nhân khó khăn.

3

## NÂNG CAO MINH BẠCH VÀ GIÁM SÁT

Chính phủ cần xây dựng hệ thống giám sát minh bạch để ngăn chặn việc lách luật, đồng thời tăng cường tuyên truyền để người dân hiểu rõ mục tiêu của chính sách.



Việc đánh thuế đối với hoạt động "lướt sóng" bất động sản là một bước đi cần thiết để điều tiết thị trường và giảm thiểu tình trạng đầu cơ, góp phần làm lành mạnh hóa môi trường kinh doanh. Tuy nhiên, chính sách này cần được thiết kế hợp lý, có cơ chế linh hoạt và minh bạch để đảm bảo không gây ra tác động tiêu cực không mong muốn. Khi được thực hiện đúng cách, đây sẽ là một công cụ hiệu quả để xây dựng một thị trường bất động sản bền vững và công bằng hơn.

Bạn nghĩ gì về các giải pháp trên? Liệu có những cách tiếp cận khác phù hợp hơn không? Hãy góp ý cùng các Luật sư và đội ngũ La Défense!

## Địa chỉ liên hệ:



024 8888 1118



Ladefense.vn



office@ladefense.vn



Villa LK01-15, Roman Plaza,  
Tổ Hữu, Nam Từ Liêm, Hà Nội