

## KHOẢN KHẤU TRỪ TIỀN LỜI CỦA KHOẢN NỢ THỂ CHẤP BẤT ĐỘNG SẢN (Aftrek hypotheekrente)

Luật về khoản khấu trừ tiền lời của khoản nợ thể chấp bất động sản ở Hoà Lan đã có từ năm 1893 dưới thời bộ trưởng Tài Chánh Nicolaas Pierson. Mặc dù luật này đã được thay đổi nhiều lần trong khoảng thời gian dài nhưng vấn đề chính vẫn không thay đổi. Đó là ở Hoà Lan người ta có thể trừ tiền lời trả cho khoản nợ (không cần thiết phải là khoản nợ thể chấp bất động sản - hypotheecaire lening) để mua hoặc nâng cấp nhà (aankoop of verbetering van de woning) vào khoản thu nhập hàng năm của mình, và do đó có thể giảm đi khoản thuế thu nhập (inkomstenbelasting) phải đóng (\*). Đổi lại họ phải cộng thêm vào thu nhập của mình khoản lợi do sở hữu nhà (eigenwoningforfait trước kia gọi là huurwaardeforfait), vì do sở hữu nhà họ không phải trả tiền thuê mướn nhà. Số tiền này cao hay thấp tùy thuộc vào giá trị căn nhà được thị xã ấn định hàng năm trong tờ thuế bất động sản (aanslag onroerende zaakbelasting).

Hoà Lan không phải là quốc gia duy nhất có khoản khấu trừ này. Ở Hoa Kỳ có khoản khấu trừ tiền lời dành cho những khoản nợ không quá \$ 1.000.000. Ở Bỉ từ năm 2005 khoản khấu trừ được gọi là Woonbonus được ấn định là € 2.080 một năm cho những khoản nợ chưa trả xong và không lệ thuộc vào giá trị căn nhà. Ở Thụy Điển, Na Uy và Đan Mạch khoản khấu trừ sau này đã bị giảm xuống còn khoảng 30%. Ở Anh khoản tiền khấu trừ từ năm 1979 đã giảm xuống dần và bị bãi bỏ vào năm 2000. Nước Đức và Pháp không có luật khấu trừ tiền lời khoản nợ mua nhà.

Quan niệm là khoản khấu trừ tiền lời được áp dụng để kích thích việc sở hữu nhà không phải là ý tưởng khi khoản khấu trừ này đầu tiên được áp dụng. Quan niệm này chỉ hình thành trong những năm sau này và bây giờ có nhiều người không ủng hộ quan niệm này. Họ cho rằng khoản khấu trừ đã là một trong những nguyên nhân làm tăng giá nhà ở Hoà Lan một cách quá đáng và hiện nay gây khó khăn cho những người lần đầu tiên mua nhà (starters). Nhưng nếu bãi bỏ luật này, nhiều người cho rằng giá nhà hạ thấp sẽ gây ra vấn đề tài chánh cho rất nhiều hộ gia đình và do đó có thể gây ra hậu quả không tốt cho nền kinh tế. Ngoài ra nhiều người còn nghĩ rằng những người giàu có ở Hoà Lan là những người hưởng lợi nhiều nhất của luật này. Nhiều chính trị gia thuộc đảng xã hội (PvdA, SP) vì thế đã đưa ra đề nghị chỉ cho phép áp dụng khoản khấu trừ cho những khoản nợ tối đa là, thí dụ € 500.000 (aftopping hypotheekrenteaftrek).

Khoản khấu trừ tiền lời của tiền nợ mua nhà do đó luôn là một đề tài nóng bỏng trong những cuộc tranh luận chính trị trong thời gian tranh cử ở Hoà Lan. Mặc dù một số đảng phái chính trị như CDA, VVD luôn hứa hẹn không “đụng chạm” đến luật này, nhưng trong thực tế khoản khấu trừ này đã bị giới hạn rất nhiều. Sau đây là những thay đổi quan trọng trong thời gian qua và dự định thay đổi trong tương lai.

Luật thuế thu nhập năm 2001 đã giới hạn thời gian áp dụng khoản trừ cho mỗi khoản nợ là 30 năm, bắt đầu từ năm 2001. Dưới đây là một vài thí dụ:

- một khoản nợ mua nhà năm 1995 khoản trừ sẽ được áp dụng đến năm 2031;
- một khoản nợ mua nhà năm 2001 khoản trừ sẽ được áp dụng đến năm 2031;
- một khoản nợ mua nhà năm 2001 với số nợ là € 100.000, năm 2011 căn nhà này được bán đi và một căn nhà khác được mua với khoản nợ tổng cộng là € 250.000, khoản khấu trừ tiền lời của món nợ € 100.000 sẽ được áp dụng đến năm 2031, khoản khấu trừ của món nợ € 150.000 sẽ được áp dụng đến năm 2041.

Ngoài ra luật thuế thu nhập năm 2001 chỉ cho phép áp dụng khoản khấu trừ cho 1 căn nhà ở, không như trước năm 2001 cho nhiều nhà khác, chẳng hạn nhà để nghỉ hè. Chỉ trong trường hợp đổi nhà (bán nhà cũ, mua nhà mới), người ta được phép khấu trừ tiền lời của những khoản nợ cho hai căn nhà trong thời gian chuyển tiếp tối đa là 2 năm.

Năm 2004 một quy định mới được áp dụng gọi là bijleenregeling (quy định về mượn thêm). Theo quy định này người ta phải sử dụng số tiền “lời” bán nhà (overwaarde) để mua nhà mới. Khoản khấu trừ sau đó chỉ được áp dụng tối đa cho món nợ sau khi trừ đi số tiền còn lại khi bán nhà.

**Thí dụ:**

Giá bán nhà cũ:	€ 250.000
Thanh toán tiền nợ	125.000
Phí tổn bán nhà	<u>5.000</u>
Còn lại	€ 120.000
Giá mua nhà mới	€ 400.000
Tiền còn lại khi bán nhà	<u>120.000</u>
Số tiền mượn tối đa có thể áp dụng khoản khấu trừ tiền lời	€ 280.000

Bắt đầu từ năm 2010 khoản lợi sở hữu nhà (eigenwoningforfait) của những căn nhà trên € 1.000.000 sẽ tăng dần đến 2,35%, những nhà dưới € 1.000.000 là 0,55%. Hậu quả là khoản khấu trừ của những người có nhà trị giá trên € 1.000.000 sẽ giảm và họ sẽ phải đóng thuế nhiều hơn.

Những điều thay đổi vừa được trình bày ở trên rất quan trọng cho việc hoạch định một kế hoạch tài chính (financiële planning). Điển hình là việc tính phí tổn căn nhà hàng tháng trước và sau khi trừ thuế (bruto, netto maandlasten), để xác định phí tổn đó có thích hợp với thu nhập của gia đình hầu có những biện pháp thích ứng.

**Thí dụ:**

Tiền nợ € 400.000, tiền lời 5%, phí tổn mỗi tháng	€ 1.667
Thuế được trừ với mức thuế thu nhập 52%	<u>867</u>
Phí tổn hàng tháng sau khi trừ thuế	€ 800

Sau 30 năm không còn được trừ thuế, phí tổn hàng tháng sẽ là € 1.667. Những người mượn nợ trong dạng kèm theo khoản tiền đóng tiết kiệm hoặc đầu tư cổ phần (spaarhypotheek, beleggingshypotheek) mỗi tháng sẽ không gặp vấn đề. Lý do là sau 30 năm người ta có thể dùng số tiền để dành để thanh toán món nợ gốc. Những người mượn nợ với dạng không trả tiền nợ gốc (aflossingsvrije hypotheek) mà sau này rất phổ biến sẽ gặp vấn đề nếu họ không chuẩn bị trước.

Một vài điều thực dụng liên quan đến khoản trừ tiền lời được đề cập dưới đây là làm thế nào áp dụng khoản trừ để đạt hiệu quả cao nhất và câu hỏi là người ta có nên trả bớt tiền nợ mua nhà hay không?

Theo luật thuế người ta có thể dùng khoản khấu trừ tiền lời để trừ vào thu nhập của mình. Nhưng trong trường hợp những người có gia đình hoặc sống chung (trong luật thuế gọi là fiscale partner), người ta cũng có thể tự do chia khoản trừ vào thu nhập của một hay hai người để có thể xin lại thuế nhiều nhất.

**Thí dụ:**

Khoản khấu trừ tiền lời là € 10.000, người chồng có thu nhập là € 30.000 và thu nhập của người vợ là € 20.000. Trong trường hợp này khoản trừ có thể được sử dụng cho thu nhập của người chồng để xin lại khoản thuế theo bảng tính thuế năm 2009 (\*\*):

$$42\% \times 10.000 = € 4.200$$

Nếu thu nhập của người chồng là € 25.000, của vợ là € 20.000 tiền thuế xin lại nếu khoản trừ được sử dụng hết cho người chồng là:

$$42\% (25.000 -/- 17.878) + 33,5\% ((10.000 -/- (25.000 -/- 17.878))) = € 3.955$$

Nếu khoản trừ chia cho chồng là € 7.878 và vợ là € 2.122 (7.878 + 2.122 = 10.000), số tiền thuế xin lại sẽ là:

