THUẾ TRƯỚC BẠ & THUẾ GIAO DỊCH BẤT ĐỘNG SẢN

(STAMP DUTY & LAND TAXES – UK)

Mọi người thường nói gì khi nhắc đến "Stamp Duty"?

Trong thực tế, khi nói "Stamp Duty", đa số mọi người đang ám chỉ thuế đánh vào việc mua bất động sản (*property purchase tax*).

Tuy nhiên, không có một loại thuế duy nhất mang tên "Stamp Duty" áp dụng cho toàn Vương quốc Anh. Thay vào đó, mỗi khu vực có hệ thống thuế riêng:

- England & Northern Ireland: *Stamp Duty Land Tax (SDLT)*
- Wales: *Land Transaction Tax (LTT)*
- Scotland: *Land and Buildings Transaction Tax (LBTT)*

Stamp Duty Land Tax (SDLT) – England & Northern Ireland

SDLT là gì? (What it is)

Stamp Duty Land Tax (SDLT) là loại thuế áp dụng khi bạn mua bất động sản hoặc đất đai tại England và Northern Ireland, với giá trị vượt ngưỡng miễn thuế.

Thuế được tính dựa trên giá mua (*purchase price*) của bất động sản.

Khi nào SDLT áp dụng? (When it applies)

Bạn có thể phải nộp SDLT nếu:

- Bạn mua nhà ở chính (*main residence*)
- Bạn mua bất động sản thứ hai (second home / buy-to-let)
- Bạn chuyển quyền sở hữu bất động sản
- Bạn mua bất động sản tại England hoặc Northern Ireland

SDLT hoạt động thế nào? (How it works)

- SDLT được tính theo bậc thuế lũy tiến (*banded tax*), tương tự Income Tax
- Mỗi phần giá trị bất động sản chịu mức thuế khác nhau
- Các yếu tố ảnh hưởng đến mức thuế:
    - Giá mua bất động sản
    - Có phải nhà ở chính hay không
    - Có phải bất động sản thứ hai / cho thuê hay không
    - Người mua có phải first-time buyer hay không
    - Tình trạng cư trú UK của người mua

Các bậc SDLT tiêu chuẩn hiện hành (nhà ở chính)

Áp dụng tại England & Northern Ireland

(Các mức cụ thể giữ nguyên như factsheet gốc)

Các biến thể phổ biến (Common variations)

- First-time buyers:
    - Ngưỡng 0% cao hơn (lên tới £300,000 trong một số trường hợp)
- Second homes / buy-to-let:
    - Phụ thu bổ sung (*surcharge*) trên các mức thuế tiêu chuẩn
- Non-UK residents:
    - Phụ thu thêm đối với người mua không cư trú tại UK

Thời hạn nộp thuế (Payment deadline)

- SDLT phải được khai báo và nộp trong vòng 14 ngày kể từ ngày hoàn tất giao dịch (*completion*)
- Thường do solicitor hoặc conveyancer xử lý thay cho người mua

---

Land Transaction Tax (LTT) – Wales

Nếu bạn mua bất động sản tại Wales, SDLT không áp dụng.

Thay vào đó, bạn sẽ nộp Land Transaction Tax (LTT) do Welsh Revenue Authority (WRA) quản lý.

Đặc điểm chính:

- Áp dụng cho nhà ở và bất động sản thương mại
- Có bậc thuế và ngưỡng riêng
- Có phụ thu cho second homes
- Thuế phải nộp trong vòng 30 ngày kể từ completion

Land and Buildings Transaction Tax (LBTT) – Scotland

Tại Scotland, SDLT cũng không áp dụng.

Thay vào đó là Land and Buildings Transaction Tax (LBTT), do Revenue Scotland quản lý.

Đặc điểm chính:

- Bậc thuế khác England
- Thuế suất cao hơn ở mức giá thấp hơn
- Có Additional Dwelling Supplement (ADS) cho bất động sản bổ sung
- Thuế phải nộp trong vòng 30 ngày

Có thuế bất động sản hàng năm tại UK không?

❌ Không có "thuế đất hàng năm" chung cho toàn UK.

Tuy nhiên có các loại thuế khác:

Council Tax (bất động sản nhà ở)

- Thuế địa phương hàng năm
- Trả bởi người cư trú (không nhất thiết là chủ sở hữu)
- Dựa trên giá trị định giá lịch sử của bất động sản

Business Rates (bất động sản thương mại)

- Thuế áp dụng cho tài sản kinh doanh
- Trả bởi người sử dụng bất động sản

Tóm tắt đơn giản

- Stamp Duty = thuế một lần khi mua bất động sản
- Không có một loại thuế duy nhất cho toàn UK
- England, Wales, Scotland dùng ba hệ thống khác nhau
- Thuế phải nộp ngay sau khi mua, không phải thuế hàng năm
- Thuế có thể rất khác nhau tùy:
    - Giá trị bất động sản
    - Nhà ở chính hay nhà thứ hai
    - First-time buyer hay không
    - Quốc gia trong UK

Ví dụ 1: Mua nhà ở chính tại London (£600,000)

- Áp dụng SDLT – England
- Nhà ở chính
- Không phải first-time buyer

➡️ Tổng Stamp Duty phải nộp: £20,000

- Phải nộp trong vòng 14 ngày sau completion

Ví dụ 2: Cùng căn nhà London (£600,000) nhưng là nhà thứ hai / buy-to-let

- Áp dụng phụ thu second home
- Thuế SDLT cao hơn đáng kể

➡️ Tổng Stamp Duty: £50,000

Cao hơn £30,000 so với mua nhà ở chính

Ví dụ 3: First-time buyer tại London (£450,000)

- First-time buyer đủ điều kiện
- Nhà ở chính

Ưu đãi:

- 0% trên £300,000 đầu tiên
- 5% trên phần £300,001 – £450,000

➡️ Tổng SDLT: £7,500

Điểm rút ra quan trọng

- SDLT là thuế mua bất động sản một lần nhưng giá trị rất lớn
- Mức thuế phụ thuộc mạnh vào:
  - Mục đích sử dụng
  - Lịch sử sở hữu nhà
  - Quốc gia trong UK
- Hai giao dịch giống hệt nhau có thể tạo ra hóa đơn thuế rất khác

---

Vì sao sự khác biệt giữa các vùng quan trọng?

- England: thuế tăng mạnh ở mức giá cao (5% từ £925k)
- Wales: bậc thuế khác, chính sách khác
- Scotland: thuế tăng sớm hơn (10% từ £325k)

➡️ Đây là chính sách có chủ đích, không phải ngẫu nhiên.

First-time buyer relief – những điều cần nhớ

Điều kiện cơ bản

- Chưa từng sở hữu bất động sản ở bất kỳ đâu trên thế giới
- Nếu mua chung, tất cả người mua đều phải đủ điều kiện

- Bất động sản phải là nhà ở chính

Checklist nhanh

- ✓ Kiểm tra quốc gia trong UK
- ✓ Xác định main home hay second home
- ✓ Xác định first-time buyer status
- ✓ Lưu ý phụ thu non-UK resident
- ✓ Tính thuế trước khi ký hợp đồng