



Cái nhà là nhà của ta

“An cư, lạc nghiệp” vốn là lối suy nghĩ của người Việt từ xưa đến nay, nên khi đến Úc, ai cũng tranh thủ mua nhà và thay vì trả nợ trong vòng 20-30 năm, hầu hết chúng ta ai cũng muốn tranh thủ để xóa cho hết nợ nhà trong vòng năm đến mười năm.

Ngoài căn nhà cho gia đình, nhiều người còn tính xa hơn, tậu thêm vài căn nữa để trước là cho mượn, sau là con cái lớn lên sẽ có nhà để ở, khỏi phải “ăn mắm hút dòi” để dành tiền trả nợ nhà như cha mẹ chúng.

Một số người có lợi tức rõ ràng, lại có thêm chút kiến thức về thuế má thì nhất định sẽ mua nhà cho mượn và... khai lỗ! Lối làm ăn khai lỗ này hiện vẫn còn đang thịnh hành, tiếng Anh gọi là “Negative Gearing”. Nghe “lỗ” là nhiều người sợ ngay, nhưng thật ra, khi “đầu tư lỗ”, số tiền “lỗ” sẽ được tính như là một hình thức “lợi tức âm”. Đối với những người có lợi tức cao, việc có “lợi tức âm” sẽ làm cho tổng lợi tức của họ giảm đi, nên sẽ đóng thuế ít lại. “Lỗ” đều đều hàng năm là

vậy, nhưng thực tế thì giá nhà tăng đều đều, trung bình thì cứ mười năm là giá nhà tăng lên gấp hai, nên khi bán nhà, sau khi trả thuế đánh trên tiền lời nhờ giá nhà tăng (*capital gain tax*) số tiền thu được vẫn sẽ rất “hời” so với số “lỗ”.

Việc lợi dụng kẽ hở “negative gearing” là hoàn toàn hợp pháp, chỉ cần khai thuế cho hợp lệ và đúng tiêu chuẩn là được. Và nếu ai cũng mua nhà cho thuê kiểu này thì chắc không có chuyện gì để lo rồi. Khổ nổi là không phải ai cũng có hiểu biết về negative gearing, và cũng không phải ai cũng có lợi tức một cách “minh bạch”. Những người này khi có nhà cho thuê, họ thường có khuynh hướng cho thuê lấy tiền mặt và không cấp biên lai cho người mượn nhà. Những trường hợp thông thường có thể kể ra là ăn trợ cấp và đi làm lậu, đi làm lấy tiền mặt, không muốn khai thuế hoặc không muốn phải đóng thuế nhiều vì lợi tức cao.

Trốn thuế hoặc lừa gạt Centrelink là những việc làm phạm pháp,

ngoài việc phải hoàn trả lại số tiền, người mang tội còn có thể bị phạt phải ở tù và mang lý lịch phạm pháp trong vài năm hoặc cả đời.

Trong trường hợp không bị xử thuế hoặc Centrelink phát hiện, vẫn có rất nhiều may rủi mà một vài người cho mượn nhà “lậu” cần phải biết. Xin đơn cử hai rủi ro thường gặp để cho mọi người suy ngẫm:

Rủi ro thứ nhất, thiệt hại có thể lên đến vài chục ngàn, là người thuê nhà có thể ở li mà không trả tiền nhà hoặc làm hư hại tài sản. Có thể vì không nắm được chi tiết của người mượn nhà, vì không muốn tốn tiền thuê luật sư, hoặc vì sợ việc cho mượn nhà lậu của mình bị phát hiện, nên nhiều “gia chủ” chỉ đành ngậm bồ hòn làm ngọt.

Rủi ro thứ hai ít xảy ra hơn, nhưng gia chủ có thể mất nhà và/hoặc phải ngồi tù: người mượn nhà có thể dùng căn nhà vào mục đích phạm pháp như sản xuất, tàng trữ, mua bán ma túy, hoặc trồng cần sa. Thông thường thì

những người trực tiếp nhúng tay vào các việc làm phạm pháp ấy mới bị tội, nhưng cái rủi cho gia chủ phải rước họa vào thân hoặc bị vạ lây lại rất cao...

Thứ nhất, nếu việc sản xuất độc chất hoặc trồng cần sa dẫn đến việc cháy nhà, hoặc vì muốn phi tang chứng cứ nên căn nhà ấy bị đốt, và khi công ty bảo hiểm điều tra và phát hiện ra rằng lý do cháy nhà là do việc làm phạm pháp gây ra - chắc chắn là nhà của quý vị sẽ không được bồi thường.

Thứ hai, nếu gia chủ đang có mặt tại căn nhà ấy ngay lúc cảnh sát đến bắt những người bị tình nghi là đang làm việc phạm pháp, cơ hội gia chủ được ung dung tự toại có thể nói là rất nhỏ. Luật pháp Úc công nhận rằng ai cũng vô tội cho đến khi quan tòa phán có tội,

nhưng việc tạm giam vẫn xảy ra khi cảnh sát có bằng chứng đủ mạnh (*reasonable grounds*) rằng người bị tạm giam hoặc trực tiếp hoặc gián tiếp có liên quan đến một “phi vụ” nào đó. Và thời gian tạm giam, tùy vào từng trường hợp, có thể kéo dài từ một hai ngày đến vài tháng.

Thứ ba, ngay cả nếu gia chủ không có mặt tại hiện trường phạm án, nhưng từng thăm viếng thường xuyên hoặc có giữ liên lạc với những người gây án, mà các nhân chứng, bằng chứng hoặc vật chứng mang nhiều bất lợi cho gia chủ, căn nhà có thể bị cầm cửa chờ điều tra hoặc bị tịch thu, và gia chủ, trong hoàn cảnh tình ngay lý gian, bị vạ lây và bị xử tội cũng là điều rất có thể xảy ra.

Những ai đang có nhà “dư” cho

mướn “lậu”, cho mướn lấy tiền mặt, cho người thân ở tạm để chăm sóc nhà cửa... mà không “thật thà khai báo” cần phải suy nghĩ kỹ lại xem những việc “lậu” của mình có đáng để làm hay không. Hầu như tuần nào cũng có người Việt vào tù vì tội trồng cần sa, chắc gì vụ bị bắt tuần tới không phải xảy ra tại nhà quý vị cho mướn?

Lưu Ngọc Huy

Muốn tìm hiểu thêm quý vị có thể ghé thăm trang mạng của Hội tại <http://www.avwa.org.au/index.php/our-services/prisoner-support-services>

**Không cần lo bữa trưa
khỏi cần đỡ lửa buổi tối.**

**Đến với phở tâm để có bữa ăn
ngon cho cả gia đình.**

phở tâm
Vietnamese restaurant

**Phở, Hủ tiếu
Bún bò Huế
Bún mắm
Bún riêu,
Bún măng vịt
Mì vịt tiềm
Cari dê, Cơm
Cari gà..**

**Shop 1/7-9 Leeds St, Footscray 3011
Tel: 9687 2680**