

HK242_TÀI CHÍNH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN_ĐÁP ÁN ĐỀ 1

7 Tự luận (1 câu 7 ý - 7 điểm)

Thông tin bất động sản		Thông tin khoản vay
Giá mua	\$200.000	Tỷ lệ cho vay trên giá trị TSĐB
Giá thuê ban đầu (năm)	\$15.000	Giá trị vay
Tỷ lệ tăng tiền thuê	5%	Lãi suất/năm
Tỷ lệ tăng giá BĐS	5%	Thời hạn vay
Bảo trì (năm)	\$1.000	Số kỳ thanh toán (tháng)
Bảo hiểm (giá mua/năm)	2%	Khoản phải trả (gốc+lãi)/năm
Tốc độ tăng chi phí	2%	Hàng số cho vay
Thuế suất biên	26%	Vốn chủ sở hữu
Thuế tài sản theo % giá trị	2%	Chi phí bán hàng

Biết rằng nếu chọn phương án sở hữu, nhà đầu tư sẽ vay mức tối đa tại theo phương thức khoản thanh toán đều hàng tháng.

Giả định thời gian phân tích trong 5 năm. Trong giai đoạn đó, nếu sở hữu được bán sau sở hữu.

Các chi phí liên quan đến sở hữu BĐS như bảo trì, bảo hiểm, thuế tài sản sở hữu BĐS. Tuy nhiên, BĐS này không bị tính thuế tài sản.

Lãi vốn của bất động sản được loại trừ khỏi giá trị tính thuế thu nhập tr sau:

- Chủ nhà độc thân có thu nhập lãi vốn dưới 250.000 USD, cặp vợ chồng vốn dưới 500.000 USD

-Cá nhân phải sử dụng ngôi nhà làm nơi ở chính trong ít nhất 2 năm (kl

*** **LƯU Ý:** Các giá trị làm tròn và lấy phần nguyên, IRR lấy hai số sa

Yêu cầu:

1 a. Tính ngân lưu trước thuế của việc sở hữu BĐS

Năm	0	1
A. Ngân lưu trước thuế của việc sở hữu BĐS		
(1) Thuế tài sản		\$4.000
(2) Bảo hiểm		\$4.000
(3) Bảo trì		\$1.000
(4) Khoản nợ phải trả hàng năm (Gốc + Lãi)		\$10.072
(5) Dòng tiền ra trước thuế		\$19.072

1 b. Tính khấu trừ thuế thu nhập của chủ sở hữu

B. Khấu trừ thuế thu nhập của chủ sở hữu		
(1) Thuế tài sản		\$4.000

(2) Lãi vay		\$8.353
(3) Tổng các khoản giảm trừ		\$12.353
(4) Thuế được giảm trừ		\$3.212
C. Tình trạng thuế (Tiết kiệm tiền thuế)		
(1) Tiền thuế		\$15.000

1 c. Tính ngân lưu ròng của việc sở hữu BDS

D. Ngân lưu ròng của việc sở hữu BDS		
(1) Dòng tiền ra trước thuế (A.5)		(\$19.072)
(2) Tiết kiệm thuế (B.4)		\$3.212
(3) Dòng tiền ra sau thuế (A.5+B.4)		(\$15.861)
(4) Tiết kiệm tiền thuế (C.1)		\$15.000
(5) Dòng tiền ròng sau thuế của việc sở hữu BDS		(\$861)

1 d. Tính dòng tiền trước thuế đối với việc bán BDS trong các năm 1-5

E. Dòng tiền trước thuế — đối với việc bán BDS trong các năm 1 - 5:		
(1) Giá trị tài sản		\$210.000
(2) Chi phí bán BDS		\$14.700
(3) Chi phí Nợ vay phải thanh toán		\$138.281
(4) Dòng tiền bán BDS trước thuế		\$57.019

1 e. Tính dòng tiền sau thuế đối với việc bán BDS trong các năm 1-5

F. Dòng tiền sau thuế — đối với việc bán BDS trong các năm 1-5:		
(1) Giá trị tài sản (E1)		\$210.000
(2) Chi phí bán BDS (E2)		\$14.700
(3) Chi phí mua BDS		\$200.000
(4) Thu lợi từ bán BDS		(\$4.700)
(5) Các khoản loại trừ		0
(6) Thuế thu nhập phải nộp		0
(7) Dòng tiền ròng sau thuế nếu bán BDS (E.4- F.6)		\$57.019

1 f. Tính IRR sau thuế nếu sở hữu và bán BDS

G. Tính IRR sau thuế nếu sở hữu và bán BDS		
D(5) Dòng tiền ròng sau thuế của việc sở hữu BDS		(\$861)
F(7) Dòng tiền ròng sau thuế nếu bán BDS (E.4- F.6)		\$57.019
Dòng tiền ròng sau thuế nếu sở hữu và bán BDS		\$56.159
Năm 1	(\$60.000)	\$56.159
Năm 2	(\$60.000)	(\$861)
Năm 3	(\$60.000)	(\$861)
Năm 4	(\$60.000)	(\$861)
Năm 5	(\$60.000)	(\$861)
IRR sau thuế nếu sở hữu và bán BDS		-6,40%

1 g. Nhà đầu tư nên lựa chọn phương án thuê hay sở hữu Bất động sản. Tại Nhận xét:

- ♠ Năm đầu tiên, $IRR < 0$: phương án thuê tốt hơn mua
- ♠ Từ năm thứ 2, $IRR > 0$: cân nhắc phương án thuê và sở hữu
- Nếu phải thay đổi nơi làm việc, dẫn đến việc bán nhà diễn ra thường xuyên $\rightarrow$ khi
- Nếu giá nhà dự kiến sẽ không thay đổi hoặc có xu hướng sụt giảm, việc cư ngụ tại

Các yếu tố khác: Tiền thuê nhà dự kiến sẽ giảm; Các chi phí nhà ở (bảo trì, bảo hiểm

70%
\$140.000
6,0%
30
12
10.072
7,19%
\$60.000
7%

NHTM và trả nợ

ừ BĐS, tài sản sẽ

ản phải nộp nếu sở

ong các trường hợp

ng có thu nhập lãi

ông cần liên tiếp).

u phần thập phân.

2	3	4	5
\$4.200	\$4.410	\$4.631	\$4.862
\$4.080	\$4.162	\$4.245	\$4.330
\$1.020	\$1.040	\$1.061	\$1.082
\$10.072	\$10.072	\$10.072	\$10.072
\$19.372	\$19.684	\$20.009	\$20.347

\$4.200	\$4.410	\$4.631	\$4.862

\$8.247	\$8.135	\$8.015	\$7.888
\$12.447	\$12.545	\$12.646	\$12.750
\$3.236	\$3.262	\$3.288	\$3.315
\$15.750	\$16.538	\$17.364	\$18.233

(\$19.372)	(\$19.684)	(\$20.009)	(\$20.347)
\$3.236	\$3.262	\$3.288	\$3.315
(\$16.136)	(\$16.423)	(\$16.721)	(\$17.032)
\$15.750	\$16.538	\$17.364	\$18.233
(\$386)	\$115	\$643	\$1.201

\$220.500	\$231.525	\$243.101	\$255.256
\$15.435	\$16.207	\$17.017	\$17.868
\$136.456	\$134.518	\$132.460	\$130.276
\$68.609	\$80.801	\$93.624	\$107.112

\$220.500	\$231.525	\$243.101	\$255.256
\$15.435	\$16.207	\$17.017	\$17.868
\$200.000	\$200.000	\$200.000	\$200.000
\$5.065	\$15.318	\$26.084	\$37.388
\$5.065	\$15.318	\$26.084	\$37.388
0	0	0	0
\$68.609	\$80.801	\$93.624	\$107.112

(\$386)	\$115	\$643	\$1.201
\$68.609	\$80.801	\$93.624	\$107.112
\$68.223	\$80.915	\$94.267	\$108.313

\$68.223			
(\$386)	\$80.915		
(\$386)	\$115	\$94.267	
(\$386)	\$115	\$643	\$108.313
5,92%	9,81%	11,50%	12,32%

ì sao?

tyền khích thuê nhà

ì một nơi trong một thời gian ngắn sẽ khiến nhiều người thích

ì) không được khấu trừ thuế dự kiến sẽ tăng mạnh; Lãi suất cho vay mua BĐS tăng cao hơn giả định b:

