

Số: 3439/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 16 tháng 7 năm 2020

V/v một số vướng mắc liên
quan đến xây dựng nhà ở xã
hội của Công ty CP đầu tư
và xây dựng PG

Kính gửi: Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng PG

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 36/2020/CV-PG ngày 16/6/2020 của Công ty CP đầu tư và xây dựng PG, đề nghị Bộ Xây dựng cho ý kiến về một số vướng mắc liên quan đến xây dựng nhà ở xã hội. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về tiêu chuẩn thiết kế của căn hộ thuộc phần diện tích kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội

Theo quy định tại điểm b, điểm c Khoản 1 Điều 9 của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được dành 20% tổng diện tích đất để xây dựng nhà ở trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả dự án sử dụng quỹ đất 20%) để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội và giảm kinh phí dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở xã hội sau khi đầu tư; trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.

Pháp luật về nhà ở không có quy định hạn chế về đối tượng và tiêu chuẩn diện tích đối với các căn hộ thuộc phần diện tích 20% sàn để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại trong dự án phát triển nhà ở xã hội. Do đó các căn hộ thuộc phần diện tích 20% thương mại được thiết kế đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn có liên quan và thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua như đối với các căn hộ thương mại.

2. Về việc nộp bổ sung tiền sử dụng đất khi người mua chuyển nhượng căn hộ thuộc phần diện tích kinh doanh thương mại cho đối tượng khác

Pháp luật về nhà ở xã hội đã quy định cụ thể về nguyên tắc, phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội được phát triển theo dự án; cụ thể như sau:

Tại điểm c khoản 1 Điều 6 Thông tư số 20/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định: “Đối với phần kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội quy định tại Điểm b và c Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (được xác định cụ thể trong dự án xây dựng nhà ở xã hội được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì chủ đầu tư được bán, cho thuê, cho thuê mua theo giá kinh doanh thương mại (trong cơ cấu giá đã bao gồm cả tiền sử dụng đất) cho các đối tượng có nhu cầu để bù đắp chi phí đầu tư nhà ở xã hội, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội và giảm chi phí quản lý, vận hành nhà ở xã hội của dự án”.

Đồng thời, tại điểm d khoản 1 Điều 6 Thông tư số 20/2016/TT-BXD quy định: “Trường hợp chủ đầu tư bán, cho thuê, cho thuê mua công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở) thì phần lợi nhuận thu được tính theo thực tế (trong trường hợp chưa tính được theo thực tế thì phải dự kiến phần lợi nhuận thu được để phân bổ) nhưng tối thiểu không được thấp hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn cho phần diện tích đất xây dựng các công trình kinh doanh thương mại này hoặc tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được phân bổ cho phần diện tích sàn nhà ở kinh doanh thương mại (đối với trường hợp bán, cho thuê, cho thuê mua 20% diện tích sàn nhà ở theo giá kinh doanh thương mại)”.

Căn cứ vào các quy định nêu trên, đối với trường hợp chủ đầu tư bán cho người có nhu cầu và sau đó người mua tiếp tục chuyển nhượng căn hộ thuộc 20% diện tích sàn nhà ở theo giá kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội cho đối tượng khác thì pháp luật về nhà ở không có quy định yêu cầu người mua cuối cùng phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Về cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Về cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được quy định cụ thể tại Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Theo đó, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng vốn ngân sách được: (1) Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với nhà ở xã hội (kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội); (2) miễn, giảm thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp; (3) vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; (4) hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; (5) được dành 20% tổng diện tích đất trong phạm vi dự án nhà ở xã hội để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại; (6) các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật (được miễn thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở đối với trường hợp dự án áp dụng thiết kế mẫu, thiết kế điển hình nhà ở xã hội do cơ quan có thẩm quyền ban hành, được áp dụng hình thức tự thực hiện đối với công tác tư vấn, thi công xây lắp v.v..).

Ngoài ra, tại điểm a, b khoản 1 Điều 7 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định trường hợp nhà ở xã hội là chung cư thì Chủ đầu tư dự án được điều chỉnh tăng mật độ xây dựng hoặc hệ số sử dụng đất lên tối đa 1,5 lần so với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành do cơ quan có thẩm quyền ban hành; trường hợp nhà ở xã hội là nhà ở liền kề thấp tầng thì tiêu chuẩn diện tích đất xây dựng của mỗi căn nhà không vượt quá 70 m², hệ số sử dụng đất không vượt quá 2,0 lần và phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về một số vướng mắc liên quan đến xây dựng nhà ở xã hội tại văn bản số 36/2020/CV-PG ngày 16/6/2020, đề nghị Công ty CP đầu tư và xây dựng PG nghiên cứu triển khai, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- Lưu: VT, Cục QLN (3b).

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

(đã ký)

Nguyễn Trọng Ninh