

Số: 3440/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 16 tháng 7 năm 2020

V/v một số nội dung liên
quan đến việc bán phần diện tích
sàn kinh doanh theo giá thương
mại trong dự án nhà ở xã hội

Kính gửi: Công ty TNHH 276 Ngọc Long

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 47/2020/CV-276NL ngày 18/6/2020 của Công ty TNHH 276 Ngọc Long về việc đề nghị có ý kiến một số nội dung liên quan đến việc bán phần diện tích sàn kinh doanh theo giá thương mại trong dự án nhà ở xã hội. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Về việc chuyển nhượng căn hộ thuộc phần diện tích sàn kinh doanh theo giá 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 thời hạn chuyển nhượng đối với các căn hộ thuộc phần diện tích 20% sàn để bán, cho thuê, cho 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 sàn kinh doanh theo giá thương mại trong dự án nhà ở xã hội được thực hiện chuyển nhượng như đối với các căn hộ thương mại.

2. Về việc nộp tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng căn hộ thuộc phần diện tích sàn kinh doanh theo giá thương mại trong dự án nhà ở xã hội

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 của Thông tư số 20/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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 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 của 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, người mua căn hộ thuộc 20% sàn kinh doanh theo giá thương mại trong dự án nhà ở xã hội không phải nộp tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng căn hộ.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng về một số nội dung liên quan đến việc bán phần diện tích sàn kinh doanh theo giá thương mại trong dự án nhà ở xã hội tại văn bản số 47/2020/CV-276NL ngày 18/6/2020 của Công ty TNHH 276 Ngọc Long. Đề nghị Quý Công ty nghiên cứu triển khai, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Phạm Hồng Hà (để b/c);
- TT. Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- CT. Nguyễn Trọng Ninh (để b/c);
- Lưu: VT, QL(2).

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng