

Số: 2535/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 05 tháng 7 năm 2021

V/v trả lời văn bản số
243/2021/CV/CN2-LD ngày
24/3/2021 của Liên danh
Constrexim 1 - Thái Hà.

Kính gửi: Liên danh Constrexim 1 – Thái Hà

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 243/2021/CV/CN2-LD ngày 24/3/2021 của Liên danh Constrexim 1 - Thái Hà, đề nghị có ý kiến về việc xác định giá bán nhà ở xã hội trong dự án khu nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sĩ, Bộ Công an tại phường Cổ Nhuế 2, Hà Nội. Về vấn đề này, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội thì giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có) và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá bán nhà ở xã hội.

Tại khoản 2 Điều 7 Thông tư số 20/2016/TT-BXD về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định công thức xác định giá bán nhà ở xã hội như sau:

$$G_i^B = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^B} \times K_i \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

+ G_i^B : là giá bán $1m^2$ sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) nhà ở xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i (đồng/ m^2).

+ T_d : là tổng chi phí đầu tư xây dựng tính cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).

+ T_{dv} : là phần lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại trong dự án được phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán (đồng).

+ L : là lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng).

+ S^B : là tổng diện tích sử dụng nhà ở xã hội để bán của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán (m^2).

+ Ki: là hệ số tầng (nếu có) Điều chỉnh giá bán đối với căn hộ hoặc căn nhà thứ i (được xác định theo nguyên tắc bình quân gia quyền, hệ số K của một khối nhà = 1).

Căn cứ quy định nêu trên và phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội thì phần lợi nhuận định mức để tính giá bán nhà ở xã hội là lợi nhuận được tính trước thuế thu nhập doanh nghiệp.

Ngoài ra, tại điểm a khoản 2 Điều 29 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP quy định Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện các ưu đãi liên quan đến chính sách tài chính, thuế để thực hiện chính sách phát triển và quản lý nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua.

Đề nghị Liên danh Constrexim 1 - Thái Hà căn cứ các quy định nêu trên để triển khai thực hiện, trường hợp còn vướng mắc đề nghị liên hệ với Bộ Tài chính để được hướng dẫn theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 243/2021/CV/CN2-LD ngày 24/3/2021, đề nghị Liên doanh Constrexim 1 - Thái Hà tham khảo để triển khai, thực hiện./.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng