

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 45/BXD-KTXD

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2019

V/v phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư do nhà nước đầu tư.

Kính gửi: Sở Xây dựng Hải Phòng

Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 2951/SXD-QLN ngày 19/7/2019 của Sở Xây dựng Hải Phòng về phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư do nhà nước đầu tư. Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

Việc xác định chỉ số V_d theo hướng dẫn tại Khoản 2, Điều 13 và Điều 17 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Chỉ số V_d trong các công thức trên phụ thuộc vào nhiều yếu tố (như chi phí phân bổ vào công trình, thời gian thu hồi vốn, phương thức thanh toán, lãi xuất bảo toàn vốn,...). Vì vậy, các cơ quan quản lý nhà nước và chủ sở hữu căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng dự án, từng công trình và hình thức đầu tư để xác định V_d , nhưng phải đảm bảo nguyên tắc: không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước; các chi phí trước thuế phải tính đúng, tính đủ, công khai, minh bạch, hợp lý và hợp pháp theo quy định của pháp luật. Trong quá trình xác định nội dung chi phí V_d có thể tham khảo và vận dụng phương pháp xác định chỉ số V_d theo Khoản 2, Điều 8 và Khoản 2, Điều 9 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/5/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Giá mua, thuê, thuê mua nhà ở phục vụ tái định cư thực hiện theo Điều 32 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Tại Khoản 3, Điều 55 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ giao Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể nội dung chi phí cấu thành giá và phương pháp xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, không quy định giao Bộ Xây dựng hướng dẫn về phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước. Vì vậy, Bộ Xây dựng chưa đủ cơ sở pháp lý để hướng dẫn nội dung này. Bộ Xây dựng sẽ nghiên cứu, trình trong thời gian tới khi Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

Sở Xây dựng Hải Phòng căn cứ ý kiến trên đề triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục QLN&TTBDS;
- Lưu: VP, Cục KTXD, (D02).

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC KINH TẾ XÂY DỰNG**

(đã ký)

Phạm Văn Khánh