

Số: **244** /BXD-QLN
V/v Thực hiện quy định pháp luật
về nhà ở xã hội

Hà Nội, ngày **20** tháng 01 năm 2022

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 677/UBND-KT ngày 18/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị hướng dẫn về việc thu tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng lại phần diện tích nhà ở nằm trong dự án khu nhà ở xã hội tại xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp do Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Song Hải Long làm chủ đầu tư. Về nguyên tắc, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Các quy định pháp luật liên quan đến diện tích 20% công trình kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội

- Theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 12 Nghị định số 188/2013/NĐ-CP (có hiệu lực thi hành từ ngày 10/01/2014) thì dự án phát triển nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội (bao gồm cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại quy định tại Điểm 1 Khoản này) đã được phê duyệt.

- Theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 61 Luật Nhà ở và Khoản 1 Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP 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.

- Ngày 20/10/2015, Chính phủ ban hành Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (có hiệu lực thi hành từ ngày 10/12/2015), theo đó, tại Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP có quy định về miễn tiền sử dụng đất, quỹ đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) trong dự án nhà ở xã hội. Nội dung này được hướng dẫn cụ thể tại điểm c, điểm d Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Ngày 01/4/2021, Chính phủ ban hành Nghị định số 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều 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 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/4/2021), theo đó, tại điểm a Khoản 8 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (trong đó có sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP) có quy định về miễn tiền sử dụng đất, quỹ đất để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (kể cả nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) trong dự án nhà ở xã hội. Nội dung này được hướng dẫn cụ thể tại Điều 9 Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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 và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều 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.

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

- Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp chỉ đạo các cơ quan có liên quan rà soát trình tự thủ tục phê duyệt dự án, việc thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội cho thuê, việc bán nhà ở của khu nhà ở xã hội tại ấp Phú Hòa, xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp đảm bảo đúng quy định của từng giai đoạn khi áp dụng theo các quy định của Nghị định số 188/2013/NĐ-CP, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP và các Thông tư hướng dẫn các Nghị định này.

- Theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 6 Thông tư số 20/2021/TT-BXD thì: “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. Việc hạch toán lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại để bù đắp chi phí cho nhà ở xã hội phải nêu rõ phần bù đắp để giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua, phần bù đắp cho quản lý, vận hành nhà ở xã hội và phải được thể hiện rõ trong phương án cân đối tài chính của toàn bộ dự án theo quy định tại Điểm d Khoản này. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra việc hạch toán này của chủ đầu tư dự án”.

- Đối với việc thu tiền sử dụng đất khi chuyển nhượng lại phần diện tích nhà ở nằm trong dự án khu nhà ở xã hội tại xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp 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 677/UBND-KT ngày 18/8/2021, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Lưu: VT, QLN (2b);



KT. BỘ TRƯỞNG
TRƯỞNG

Nguyễn Văn Sinh