

Số: 3763/BXD-QLN

Hà Nội, ngày 05 tháng 8 năm 2020

V/v về việc nộp tiền sử dụng đất khi bán nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội

Kính gửi: Sở Xây dựng An Giang

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 2171/SXD-QLN&HTKT ngày 13/7/2020 của Sở Xây dựng An Giang, đề nghị có ý kiến về việc nộp tiền sử dụng đất khi bán nhà ở thương mại trong dự án nhà ở xã hội. Về vấn đề này, 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

Tại điểm a khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất đã được Nhà nước giao, cho thuê, kể cả quỹ đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội.

Theo quy 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.

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 thì 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 mà 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.

Tại điểm c, d khoản 1 Điều 6 Thông tư số 20/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định: (1) 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 Điều d Khoản này. Sở Xây dựng có trách nhiệm kiểm tra việc hạch toán này của chủ đầu tư dự án. (2) 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).

2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Căn cứ các quy định nêu trên, chủ đầu tư dự án được bán nhà ở thuộc phần kinh doanh thương mại trong dự án nhà ở xã hội cho khách hàng có nhu cầu theo giá kinh doanh thương mại, trong cơ cấu giá bán đã bao gồm tiền sử dụng đất. Chủ đầu tư có trách nhiệm phân bổ lợi nhuận từ việc bán phần diện tích kinh doanh thương mại này (bao gồm cả tiền sử dụng đất đã tính trong giá bán) để bù đắp chi phí đầu tư nhà ở xã hội, đảm bảo lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư và không phải nộp lại tiền sử dụng đất đã tính trong giá bán phần diện tích thương mại nêu trên cho nhà nước .

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng, đề nghị Sở Xây dựng An Giang nghiên cứu triển khai, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT Nguyễn Văn Sinh (để b/cáo);
- CT Nguyễn Trọng Ninh (để b/cáo);
- Lưu: VT, Cục QLNN (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