

Số: **873** /BXD-QLN

Hà Nội, ngày **16** tháng **3** năm **2021**

V/v trả lời văn bản số  
09/CV-LD ngày 27/01/2021  
của Liên doanh Constrexim  
1 – Thái Hà.

Kính gửi: Liên danh Constrexim 1 – Thái Hà

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 09/CV-LD ngày 27/01/2021 của Liên danh Constrexim 1 - Thái Hà, đề nghị có ý kiến về chính sách ưu đãi về thuế đối với phần kinh doanh thương mại 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:

1. Quy định của pháp luật về nhà ở liên quan đến chính sách ưu đãi về thuế đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

Tại điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán **được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế.**

Theo quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 9 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 xây dựng nhà ở xã hội không sử dụng nguồn vốn ngân sách 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; **được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp** theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở và pháp luật về thuế có liên quan.

Tại điểm c khoản 1 Điều 6 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP 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. 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.

## 2. Ý kiến của Bộ Xây dựng

Căn cứ các quy định nêu trên thì chủ đầu tư **dự án xây dựng nhà ở xã hội** không sử dụng nguồn vốn ngân sách (trong dự án có bao gồm cả phần diện tích 20% kinh doanh thương mại) **được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp;** việc miễn giảm theo quy định pháp luật về thuế. Việc hạch toán lợi nhuận thu được từ phần kinh doanh thương mại này để bù đắp chi phí cho nhà ở xã hội nhằm giảm giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua và bù đắp cho công tác 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 (đảm bảo lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án nhà ở xã hội không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ).

Trên đây là ý kiến của Bộ Xây dựng trả lời văn bản số 09/CV-LD ngày 27/01/2021, 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);
- Lưu: VT, Cục QLN (3b).

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

