TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Đề xuất ưu đãi chủ đầu tư làm nhà ở xã hội được dành 20% đất dự án xây nhà ở thương mại

15:44 08/11/2023

Bộ Xây dựng đề xuất bổ sung quy định vào dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi về cơ chế ưu đãi chủ đầu tư làm nhà ở xã hội, trong đó được dành 20% tổng diện tích đất ở của dự án để xây công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại.

Đây là nội dung được Bộ Xây dựng nêu tại báo cáo vừa gửi Chính phủ về việc bổ sung đánh giá tác động chính sách và một số nội dung kiến nghị chỉnh lý, bổ sung trong dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi.



Bộ Xây dựng đề xuất bổ sung cơ chế ưu đãi chủ đầu tư làm nhà ở xã hội được dành 20% tổng diện tích đất ở của dự án để xây công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại. (Ảnh minh hoạ)

Tại dự thảo trước đó, chỉ giới hạn chủ đầu tư được xây công trình kinh doanh, dịch vụ thương mại (không phải là nhà ở).

Trong khi đó, theo Bộ Xây dựng, quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (NƠXH) được hưởng ưu đãi 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đề đầu tư xây dựng công trình kinh doanh thương mại (bao gồm công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại cao tầng hoặc thấp tầng) đã được Chính phủ quy định từ Nghị định 188 năm 2013, Nghị định 100 năm 2015, nghị định 49 năm 2021.

Cơ chế ưu đãi này được các bộ ngành, địa phương, doanh nghiệp triển khai ổn định, có hiệu quả gần 10 năm qua.

Điều này nhằm bù đắp chi phí đầu tư, góp phần giảm giá bán, giá cho thuê, thuê mua NƠXH và giảm chi phí dịch vụ quản lý, vận hành NƠXH sau khi đầu tư.

Liên quan đến cơ chế ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội , theo Bộ Xây dựng, qua ý kiến của Đại biểu Quốc hội, địa phương, một số doanh nghiệp đầu tư NƠXH, quy định ưu đãi trong dự thảo Luật mà Chính phủ trình Quốc hội cho chủ đầu tư dự án NƠXH, nhà ở lực lượng vũ trang là chưa hấp dẫn, không thực chất.

Như việc ưu đãi được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án, được ưu đãi thuế giá trị gia tăng… thực chất không phải ưu đãi cho chủ đầu tư mà là ưu đãi cho người mua, thuê mua do các ưu đãi này không được xác định trong giá bán, giá thuê mua NƠXH.

Về ưu đãi được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% đối với phần diện tích xây NƠXH (không phải lợi nhuận đối với toàn bộ dự án), các doanh nghiệp cho rằng, đây là mức lợi nhuận thấp, đề nghị tăng mức lợi nhuận này lên 12 – 15%.

Tuy nhiên, Bộ Xây dựng cho biết, nếu tăng mức lợi nhuận lên thì giá NƠXH sẽ tăng lên, người mua phải chịu chi phí này.

Từ đó, Bộ Xây dựng đề xuất bổ sung quy định về cơ chế ưu đãi cho chủ đầu tư dự án NƠXH. Theo đó, chủ đầu tư dự án xây dựng NƠXH không phải bằng vốn đầu tư công được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích xây NƠXH.

Đồng thời, được dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại.

Chủ đầu tư được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng công trình này vào giá thành NƠXH và được hưởng toàn bộ lợi nhuận từ phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này.

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai...

Phương Thảo (t/h)