TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Những vướng mắc, bất cập lớn của Nghị định 12 về bất động sản cần tháo gỡ

10:29 03/05/2024

Ông Nguyễn Tiến Thỏa, Chủ tịch Hội Thẩm định giá Việt Nam đã nêu ra 3 vướng mắc, bất cập lớn của Nghị định 12 cần được Bộ Tài nguyên và Môi trường quan tâm hướng dẫn cụ thể để tháo gỡ, đặc biệt là trong cách tính phương pháp thặng dư.



Những vướng mắc, bất cập lớn của Nghị định 12 về bất động sản cần tháo gỡ. Ảnh internet.

Theo Chủ tịch Hội Thẩm định giá Việt Nam thì, khi áp dụng phương pháp so sánh, Nghị định quy định tính cả 2 loại chi phí “hao mòn, khấu hao” để trừ khỏi giá trị xây dựng mới tài sản nhằm tìm ra giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất theo hướng dẫn về trình tự, nội dung, công thức xác định giá đất theo là không hợp lý.

Bởi lẽ vừa tính “giá trị hao mòn” vừa tính “khấu hao” song song theo cách viết “giá trị hao mòn, khấu hao”, với dấu “phẩy” giữa hai cụm từ sẽ dẫn đến cách hiểu phải tính cả hai loại chi phí này chứ không phải tùy lựa chọn hoặc tính khấu hao hoặc tính hao mòn, làm cho việc tính toán áp dụng lúng túng.

Chủ tịch Thỏa phân tích: Hhao mòn và khấu hao tuy có mối liên hệ với nhau, có hao mòn tài sản mới dẫn đến khấu hao tài sản nhưng chúng lại khác nhau. Hao mòn là hiện tượng khách quan, là đặc tính tự nhiên của tài sản, giá trị của tài sản sẽ giảm dần theo thời gian sử dụng chúng. Còn khấu hao là biện pháp chủ quan của nhà quản lý nhằm thu hồi lại giá trị của tài sản đã hao mòn.

"Mặt khác theo các quy định hiện hành thì phương pháp tính hao mòn và phương pháp tính khấu hao tài sản là khác nhau, do đó có thể dẫn đến kết quả tính toán giá đất khác nhau nếu hai đơn vị tư vấn định giá đất cùng định giá một khu đất có tài sản trên đất khi một đơn vị lựa chọn tính theo giá trị hao mòn, một đơn vị lựa chọn tính theo khấu hao. Vì vậy, theo chúng tôi cần phải hướng dẫn chỉ tính một loại và nên theo tiêu chuẩn thẩm định giá quốc tế là chỉ tính “giá trị hao mòn” của tài sản tại thời điểm định giá", ông Thỏa cho biết.

Vướng mắc thứ hai cần tháo gỡ, theo ông Thỏa, Nghị định 12 đã không tính đúng, tính đủ tổng chi phí đầu tư, phát triển bất động sản để tạo ra tài sản có doanh thu của dự án theo phương pháp thặng dư. Theo nguyên tắc và các quy định hiện hành của pháp luật về giá, tổng chi phí mà nhà đầu tư phải chi ra để sản xuất kinh doanh sản phẩm phải bao gồm tổng chi phí trực tiếp và gián tiếp. Đó cũng là tổng chi phí hợp lý, hợp lệ để tính giá.



Những vướng mắc, bất cập lớn của Nghị định 12 về bất động sản cần tháo gỡ. Ảnh internet.

"Đối với bất động sản, các chi phí này sẽ bao gồm chi phí mà nhà đầu tư phải bỏ ra để có quyền sử dụng đất thực hiện dự án (trừ khi nhà đầu tư thực hiện dự án được ưu đãi miễn tiền sử dụng đất) và chi phí đầu tư phát triển bất động sản trên đất. Việc quy định không tính chi phí tiền sử dụng đất vào tổng chi phí đầu tư - một loại chi phí “đầu vào” hợp lý, hợp lệ mà nhà đầu tư phải chi ra nộp trước vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật - để có đất mà chỉ cho phép tính chi phí phát triển bất động sản trên đất sau khi có đất là tính thiếu một khoản chi phí khá lớn. Mặt khác, việc không tính chi phí đầu vào khác hình thành tổng chi phí như “chi phí vốn” là loại chi phí nhà đầu tư phải chi ra trả cho người cấp vốn cho mình để đầu tư xây dựng cũng là một khiếm khuyết", ông Thỏa khẳng định.

Về cách tính, ông Thỏa cho rằng, Nghị định 12 đã không tính đúng, đủ lợi nhuận cho nhà đầu tư, thậm chí còn lầm lẫn giữa chi phí và lợi nhuận. Theo quy định của Nghị định: “Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng tỷ lệ % trên chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản này”.

Quy định tính lợi nhuận này có nghĩa là lợi nhuận không tính trên tổng chi phí (gồm chi phí tiền sử dụng đất cộng chi phí đầu tư phát triển bất động sản trên đất) mà chỉ tính trên chi phí đầu tư phát triển bất động sản trên đất. Việc loại bỏ chi phí để có quyền sử dụng đất và các chi phí kinh doanh gồm: Chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành là không đúng với nguyên lý hình thành giá khi tính lợi nhuận theo phương pháp chi phí phải được tính trên tổng chi phí (trừ trường hợp đất được Nhà nước giao, miễn tiền sử dụng đất).

Cách tính của Nghị định 12 cũng phủ nhận nguyên lý “Giá trị của tiền tệ có tính thời gian” và “Giá trị tương lai của tiền” (Là giá trị có thể nhận được tại một thời điểm trong tương lai bao gồm số vốn gốc và toàn bộ số tiền lãi tính đến thời điểm đó) khi người có tiền đầu tư vào bất kỳ lĩnh vực nào, kể cả đem tiền gửi ngân hàng để hưởng lãi suất. Vì vậy, để tính đúng tính đủ lợi nhuận cho nhà đầu tư thì lợi nhuận phải được tính trên tổng chi phí nêu trên.

Thực tế, lợi nhuận của nhà đầu tư lại bao gồm cả chi phí vốn (vốn sở hữu và vốn vay) là sự lẫn lộn giữa chi phí và lợi nhuận. Chi phí vốn được xét đến hoặc có tính đến (chứ không phải bao gồm trong lợi nhuận của nhà đầu tư) là một tỷ số để tính toán hiệu quả đầu tư của nhà đầu tư khi bỏ vốn hoặc vay vốn để quyết định đầu tư, nhưng bản chất của nó là khoản lãi của khoản tiền đi vay mà nhà đầu tư vay phải trả cho người cho vay để thực hiện dự án. Đó là một khoản chi

phí lãi vay phải được tính vào tổng chi phí của dự án.



Những vướng mắc, bất cập lớn của Nghị định 12 về bất động sản cần tháo gỡ. Ảnh internet.

"Cũng có thể nói một cách khác, chi phí vốn nó chính là phần lợi nhuận dự kiến của người có vốn được hưởng khi cung cấp vốn cho nhà đầu tư. Đây là chi phí của nhà đầu tư, chứ không phải lợi nhuận của nhà đầu tư; nhà đầu tư không được hưởng chi phí vốn này .Vì vậy cần phải loại chi phí vốn khỏi lợi nhuận của nhà đầu tư", Chủ tịch Hội Thẩm định giá Việt Nam khẳng định.

Đồng quan điểm, theo Tiến sĩ Vũ Đình Ánh dù vẫn gọi tên là "phương pháp thặng dư" nhưng quy định tại Nghị định 12 đã có nhiều thay đổi chưa phù hợp. Cụ thể, theo Tiến sỹ Ánh, thặng dư hiểu đơn giản là lấy giá bán trừ đi giá mua để xác định lợi nhuận. Trong lĩnh vực bất động sản, thặng dư là phương pháp lấy tổng doanh thu phát triển (ước tính) trừ đi tổng chi phí phát triển (ước tính) của thửa đất, khu đất. "Không hiểu vì lý do gì khi xây dựng Nghị định 12 Bộ Tài nguyên và Môi trường lại "bỏ quên" hai loại chi phí quan trọng mà nhà đầu tư phải bỏ ra là chi phí sử dụng đất và chi phí vốn", ông Ánh nhấn mạnh.

Tiến sỹ Ánh nhấn mạnh, với dự án liên quan đến đất đai, tiền sử dụng đất là khoản chi phí cực lớn, có thể lên tới hàng nghìn tỷ đồng/dự án. Đồng thời, chi phí vốn cũng không hề nhỏ vì đặc điểm của bất động sản là giá trị cao và thông thường doanh nghiệp đều phải sử dụng vốn vay. Ngay cả khi nhà đầu tư chỉ sử dụng vốn tự có thì lúc hạch toán cũng phải xem nó giống như vốn vay vì trong kinh tế đồng vốn phải sinh lời, nếu không đầu tư thì gửi ngân hàng cũng có lãi.

"Chi phí phải là tổng tất cả các khoản mà nhà đầu tư phải bỏ ra để tạo ra được sản phẩm cuối cùng. Những chi phí cực lớn, cực quan trọng với đất đai lại bị bỏ ra ngoài là không đúng bản chất về kinh tế", ông Ánh nêu quan điểm.

Dương Xuân *(t/h)*