

Số: **5821** /BXD-QLN

Hà Nội, ngày **15** tháng **12** năm 2023

V/v tra lời kiến nghị của cử tri tỉnh
Bắc Giang gửi tới Quốc hội trước
Kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV

Kính gửi: Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Bắc Giang

Bộ Xây dựng nhận được kiến nghị của cử tri tỉnh Bắc Giang do Ban Dân nguyện chuyển đến theo công văn số 1611/BDN ngày 21/11/2023, nội dung kiến nghị như sau:

Câu số 35:

“Hiện nay, việc quy định các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở để cho thuê và chủ đầu tư chỉ bán lại sau 5 năm đưa vào sử dụng rất khó thực hiện, do trên thực tế có nhiều dự án không cho thuê được phần diện tích này, dẫn đến các căn hộ để không gây lãng phí. Các ưu đãi cho chủ đầu tư như miễn tiền sử dụng đất, giảm 50% thuế, được dành 20% tổng diện tích đất ở (hoặc diện tích sàn xây dựng) để kinh doanh nhà ở thương mại (hoặc sàn kinh doanh thương mại), được vay vốn với lãi suất ưu đãi,... không thực chất vì chủ đầu tư không được hưởng, mà là người dân được hưởng do theo quy định không được tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội. Mặt khác, việc quy định về khống chế tỷ lệ lợi nhuận trên thực tế giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội chưa tính đến các chi phí hợp lệ, hợp lý như chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp,... trong khi lợi nhuận định mức không vượt quá 10% nên khó khăn về huy động vốn đầu tư của các cổ đông, thời gian thực hiện dự án kéo dài làm tăng chi phí sử dụng vốn đầu tư. Đề nghị tham mưu Chính phủ trình Quốc hội nghiên cứu để sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở và các luật liên quan cho phù hợp”.

Về vấn đề này, Bộ Xây dựng xin trả lời như sau:

Ngày 27/11/2023, tại kỳ họp thứ 6, Quốc hội khóa XV đã biểu quyết thông qua dự án Luật Nhà ở (sửa đổi) có hiệu lực từ ngày 01/01/2025. Theo đó:

(1) Luật Nhà ở (sửa đổi) bãi bỏ quy định tại khoản 3 Điều 54 Luật Nhà ở năm 2014, theo đó chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê.

(2) Luật Nhà ở (sửa đổi) có quy định tại điểm e khoản 1 Điều 89 như sau: Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế, trừ trường hợp bán

nhà ở xã hội là nhà ở riêng lẻ thì bên bán phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

(3) Luật Nhà ở (sửa đổi) có quy định chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê được hưởng các ưu đãi sau:

- Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp...;
- Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam...;
- Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật...;
- Được hưởng lợi nhuận định mức tối đa 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích xây dựng nhà ở xã hội;
- Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở để đầu tư xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại hoặc 20% tổng diện tích sàn nhà ở để kinh doanh dịch vụ, thương mại; được hạch toán riêng và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại.

Như vậy, các kiến nghị của cử tri tỉnh Bắc Giang sẽ được giải quyết sau khi Luật Nhà ở (sửa đổi) có hiệu lực thi hành.

Trên đây là nội dung trả lời của Bộ Xây dựng đối với kiến nghị của cử tri tỉnh Bắc Giang. Bộ Xây dựng chân thành cảm ơn sự quan tâm của cử tri và Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Bắc Giang đối với ngành Xây dựng trong thời gian qua và mong muốn tiếp tục nhận được nhiều ý kiến đóng góp trong thời gian tới./.

Nơi nhận: *Handwritten signature*

- Như trên;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Ban Dân nguyện;
- DCT UBTWMTTQVN;
- Tổng thư ký Quốc hội;
- Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ;
- TT, HDND, UBND tỉnh Bắc Giang;
- Trung tâm Thông tin (để đăng tải);
- Lưu VT, TH, TTTT, QLN (2b).

BỘ TRƯỞNG



Nguyễn Thanh Nghị