

QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ ƯU ĐÃI TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI TẠI VIỆT NAM VÀ MỘT SỐ KIẾN NGHỊ

● DANH PHẠM MỸ DUYÊN

TÓM TẮT:

Trong bối cảnh giá nhà ở tại Việt Nam đang vượt quá xa thu nhập của người dân và đang trên đà tăng lên thì việc phát triển nhà ở xã hội là một chủ trương đúng đắn của Đảng và Nhà nước¹. Bài viết phân tích các chính sách ưu đãi và đề xuất các kiến nghị đối với các chính sách ưu đãi sau: (i) Quy định pháp luật về ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; (ii) Quy định pháp luật về ưu đãi thuế giá trị gia tăng đối với chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội; (iii) Quy định pháp luật về ưu đãi tài chính đất đai đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội; (iv) Quy định pháp luật về ưu đãi tín dụng đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. Các phân tích và kiến nghị được trình bày với mục tiêu hoàn thiện các quy định pháp luật về ưu đãi đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Việt Nam. Từ đó, tạo động lực cho các chủ đầu tư thực hiện các hoạt động đầu tư trong lĩnh vực này.

Từ khóa: ưu đãi tài chính, nhà ở xã hội, ưu đãi thuế, ưu đãi tín dụng.

1. Đặt vấn đề

Thực trạng thiếu nguồn cung nhà ở xã hội hiện nay là vấn đề nhức nhối đối với xã hội trong việc đảm bảo an sinh xã hội của người dân². Tổng kết quá trình đầu tư xây dựng nhà ở xã hội giai đoạn 2016-2020, Chính phủ đã chỉ ra 4 nguyên nhân chủ yếu khiến việc đầu tư không đạt kỳ vọng, trong đó có nguyên nhân do các chính sách ưu đãi chưa đủ mạnh, thủ tục đầu tư còn rườm rà nên không khuyến khích, thu hút doanh nghiệp (DN) tham gia đầu tư³.

Các nghiên cứu về thị trường bất động sản cũng cho rằng, khó khăn hiện tại của thị trường này hiện nay không chỉ nằm ở nguồn vốn, mà còn nằm ở vấn đề pháp lý. Khi cung - cầu phân khúc bất động sản đang mất cân đối trầm trọng, thì việc tháo gỡ vướng mắc pháp lý cho thị trường là cần thiết, để khơi

thông dòng chảy cho phân khúc nhà ở xã hội, giải quyết nguồn cung cho đối tượng có thu nhập thấp⁴. Trong bối cảnh đó, Chính phủ cũng chủ trương chỉ đạo các đơn vị khẩn trương nghiên cứu, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về cơ chế, chính sách, pháp luật, quy hoạch và quỹ đất liên quan đến nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân⁵.

Việc phân tích, đánh giá và hoàn thiện các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành về các chính sách ưu đãi về tài chính đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có ý nghĩa thiết thực nhằm tạo nền tảng pháp lý vững chắc cho hoạt động này.

2. Quy định pháp luật về ưu đãi thuế thu nhập DN đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014⁶ và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của

Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội⁷ thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội được miễn, giảm thuế thu nhập DN theo quy định của pháp luật về thuế. Theo đó, điểm b khoản 2 Điều 13 Luật Thuế thu nhập DN hiện hành quy định mức thuế suất 10% sẽ được áp dụng đối với thu nhập của DN từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 của Luật Nhà ở.

Như vậy, so với các DN kinh doanh trong những lĩnh vực khác⁸, chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng dự án nhà ở xã hội sẽ được hưởng chính sách ưu đãi về thuế thu nhập DN khá tốt. Chính sách ưu đãi như quy định hiện nay được xem là phù hợp với chủ trương đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội thông qua điều chỉnh, bổ sung chính sách nhằm tăng nguồn cung loại dự án này cho người dân⁹. Những quy định này cũng cho thấy sự nỗ lực và quyết liệt của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc tạo ra nhiều chính sách ưu đãi dành cho chủ đầu tư dự án nhằm mục đích tạo thêm nguồn cung cho loại dự án này.

Bên cạnh đó, pháp luật Việt Nam hiện hành còn đặc biệt quan tâm đến việc phát triển những dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê. Theo đó, Luật Nhà ở còn quy định trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê được giảm thuế thu nhập DN nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán¹⁰. Tương tự, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP cũng có quy định về nội dung này, cụ thể: trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê được giảm 70% thuế thu nhập DN theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành. Quy định này cũng phù hợp với mục tiêu của Thủ tướng Chính phủ trong việc tập trung đẩy mạnh khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở để cho thuê.¹¹

Tuy nhiên, khi tác giả rà soát các quy định của Luật Thuế thu nhập DN và các văn bản hướng dẫn thi hành thì hiện nay pháp luật thuế thu nhập DN chưa đề cập đến chính sách ưu đãi thuế đối với dự án xây dựng chỉ để cho thuê. Điều này là nguyên nhân dẫn đến trên thực tiễn không có quá nhiều DN “mặn mà” trong việc thực hiện những dự án xây dựng nhà ở xã hội này. Hiện nay, ở góc độ thuế thu nhập DN, việc chủ đầu tư thực hiện dự án để bán, cho thuê hay thuê mua thì chính sách ưu đãi về thuế thu nhập DN là không có sự khác biệt, đều được hưởng mức thuế

suất là 10%. Tác giả cho rằng, chính vì pháp luật thuế không quy định nên các ưu đãi này cũng rất khó được áp dụng trên thực tiễn vì không có cơ sở pháp lý để hướng dẫn cơ quan thu thuế và người nộp thuế thực hiện nhiệm vụ và nghĩa vụ của mình.

Do đó, để có thể phát triển các dự án xây dựng nhà ở xã hội, đặc biệt là các dự án thực hiện để chỉ cho thuê, tác giả kiến nghị pháp luật thuế thu nhập DN cần bổ sung quy định ưu đãi dành riêng cho nhóm dự án được thực hiện chỉ để cho thuê. Đồng thời, các cơ quan có thẩm quyền cần ban hành quy định về trình tự, thủ tục để chủ đầu tư thực hiện dự án dễ dàng tiếp cận với các ưu đãi này. Bên cạnh đó, việc bổ sung quy định ưu đãi này trong Luật Thuế thu nhập DN còn đảm bảo sự thống nhất giữa các văn bản quy phạm pháp luật và đảm bảo được nguyên tắc công khai, minh bạch trong quá trình điều tiết thuế.

3. Quy định pháp luật về ưu đãi thuế giá trị gia tăng đối với chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội

Tương tự các ưu đãi về thuế thu nhập DN, Luật Nhà ở năm 2014¹² và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP cũng có các quy định về ưu đãi thuế giá trị gia tăng cho các chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Theo đó, Luật thuế Giá trị gia tăng sửa đổi, bổ sung năm 2013 quy định hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở sẽ được hưởng mức thuế suất là 5%.

Trong các nhóm thuế suất thuế giá trị gia tăng hiện hành thì mức thuế suất này được xem là mức thuế suất dành cho nhóm hàng hóa, dịch vụ thiết yếu, cần thiết cho nhu cầu tiêu dùng hàng ngày của con người. Tác giả cho rằng việc các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành quy định hoạt động này được hưởng mức thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% là phù hợp với ý nghĩa của những dự án dành cho nhóm đối tượng có thu nhập thấp, có nhu cầu về nhà ở. Việc điều tiết thuế suất thuế giá trị gia tăng là 5% sẽ giúp cho các người mua nhà có thể tiếp cận nhà ở xã hội với mức giá thấp hơn.

Tuy nhiên, khi phân tích ở góc độ lý luận về thuế, việc Luật Nhà ở (hiện hành) và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP cho rằng ưu đãi này là ưu đãi dành cho chủ đầu tư thực hiện dự án, tác giả cho rằng cách diễn đạt như vậy là khiến cường. Bởi lẽ, xét về phương thức thu thuế, thuế giá trị gia tăng là thuế gián thu, số tiền thuế được cấu thành trong giá cả của hàng hóa, dịch vụ, người tiêu dùng là

người sẽ phải trả tiền thuế cho tất cả các khâu trước đó. Trong trường hợp này, người tiêu dùng, người sử dụng hàng hóa, dịch vụ là người chịu thuế, chủ đầu tư thực hiện dự án là người nộp thuế. Như vậy, đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội, người mua nhà ở xã hội mới là người thực tế trả tiền thuế cho Nhà nước, còn chủ đầu tư thực hiện dự án chỉ là người đi nộp thuế (lấy tiền của khách hàng để nộp). Do đó, trong trường hợp mức thuế suất của dự án này là 5% thì người được hưởng lợi là người mua nhà chứ không phải chủ đầu tư. Chính vì vậy, việc pháp luật Việt Nam quy định chế độ ưu đãi về thuế giá trị gia tăng như hiện nay không tạo được động lực cho chủ đầu tư dự án khi đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội.

Đồng thời, cũng theo quy định hiện nay, trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế GTGT¹³. Tuy nhiên, theo các văn bản hướng dẫn thi hành, pháp luật về thuế chưa có các quy định ưu đãi dành cho trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê. Điều này gây khó khăn ít nhiều cho các chủ đầu tư khi thực hiện các thủ tục để được hưởng các chính sách ưu đãi cho dự án của mình. Chính vì vậy, tác giả kiến nghị, Luật Thuế GTGT cần bổ sung thêm quy định ưu đãi cho trường hợp này, một mặt để đảm bảo sự thống nhất giữa các văn bản quy phạm pháp luật. Mặt khác, quy định này cũng tạo ra cơ sở pháp lý để cơ quan thuế và chủ đầu tư có thể thực hiện các thủ tục dễ dàng hơn.

4. Quy định pháp luật về ưu đãi tài chính đất đai đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

Theo quy định của Luật Nhà ở, chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sẽ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất được Nhà nước giao hoặc cho thuê để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Đồng thời, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP cũng có quy định: trong trường hợp này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc hoàn trả lại hoặc khấu trừ vào nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án phải nộp cho Nhà nước đối với trường hợp chủ đầu tư đã nộp tiền sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất hoặc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác mà diện tích đất đó được sử dụng để xây dựng nhà ở xã hội hoặc chủ đầu tư dự án đã nộp tiền sử dụng đất đối với quỹ đất 20%.

Việc pháp luật Việt Nam thiết lập các ưu đãi tài chính về đất đai dành cho hoạt động xây dựng nhà

ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua là hoàn toàn hợp lý. Tuy nhiên, tác giả cho rằng, các quy định về ưu đãi tài chính đối với đất đai để thực hiện dự án nhà ở xã hội như hiện nay chưa hợp lý. Các chuyên gia khi nghiên cứu về chính sách ưu đãi này cũng cho rằng các ưu đãi không thực chất. Các chính sách ưu đãi này được quy định là dành cho các chủ đầu tư dự án nhưng về bản chất là ưu đãi cho khách hàng, người mua. Chẳng hạn, theo quy định hiện nay, các dự án xây dựng nhà ở xã hội sẽ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất... nhưng thực chất chủ đầu tư không được hưởng mà là người dân được hưởng, do theo quy định của pháp luật hiện hành thì không được tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội.

Trên cơ sở đó, tác giả kiến nghị, pháp luật Việt Nam cần có các quy định tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội trong việc thực hiện các thủ tục để được hưởng các chính sách ưu đãi về miễn tiền sử dụng đất thực hiện dự án.

5. Quy định pháp luật về ưu đãi tín dụng đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội

Bên cạnh các quy định ưu đãi về thuế thu nhập DN, thuế giá trị gia tăng, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, theo quy định hiện hành, chủ đầu tư thực hiện dự án Nhà ở xã hội còn được hưởng các chính sách ưu đãi tín dụng khi thực hiện dự án. Chẳng hạn, chủ đầu tư được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam. Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán.

Quy định này cũng được cho là phù hợp với chủ trương đa dạng hóa nguồn cung nhà ở xã hội thông qua việc bổ sung thêm các hình thức phát triển nhà ở xã hội phù hợp với thực tiễn; các cơ chế ưu đãi về đầu tư, đất đai, tài chính, thuế... trong đó tập trung đẩy mạnh khuyến khích tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở để cho thuê¹⁴.

Hiện nay, các cơ quan có thẩm quyền tại Việt Nam đã rất nỗ lực trong việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, nhằm tạo cơ chế pháp lý thiết thực, hiệu quả để các chủ đầu tư dự án có thể tiếp cận với nguồn vốn vay ưu đãi để thực hiện dự án, cụ thể:

(i) *Đối với các khoản vay tại Ngân hàng chính sách xã hội:* Nghị định số 36/2022/NĐ-CP ngày 30/5/2022 về hỗ trợ lãi suất đối với các khoản vay tại Ngân hàng Chính sách xã hội, nguồn vốn cho vay, cấp bù lãi suất và phí quản lý để Ngân hàng Chính sách cho vay theo Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội. Đây được xem là nền tảng pháp lý quan trọng tạo cơ sở cho các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội thuận lợi hơn trong việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng từ chủ thể này.

(ii) *Đối với các khoản vay tại các tổ chức tín dụng:* Các văn bản có thể kể đến là: Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội; Nghị quyết số 11/NQ-CP năm 2022 của Chính phủ ngày 30/01/2022 về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết 43/2022/QH15 về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình; Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với các khoản vay của DN, hợp tác xã, hộ kinh doanh.

Như vậy, với các quy định về ưu đãi tín dụng như hiện nay đã phần nào khắc phục được những hạn chế khi Nghị định số 100/2015/NĐ-CP được ban hành. Pháp luật Việt Nam đã có quy định về việc hỗ trợ lãi suất đối với các khoản vay bằng đồng Việt Nam phát sinh từ hoạt động cho vay của ngân hàng thương mại đối với khách hàng là chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội¹⁵. Bằng việc thiết lập các nguyên tắc hỗ trợ lãi suất, điều kiện hỗ trợ lãi suất, thời hạn hỗ trợ, phương thức hỗ trợ,... sẽ khuyến khích các ngân hàng thương mại giải ngân các khoản vay thực hiện dự án cho chủ đầu tư.

6. Kết luận

Các phân tích trên cho thấy Việt Nam đã có các quy định ưu đãi về tài chính đối với chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. Chính sách ưu đãi cũng đã mang lại những chuyển biến tích cực cho thị trường nhà ở xã hội, tạo động lực nhất định cho các chủ đầu tư thực hiện dự án. Tuy nhiên, các chính sách này phải được quy định một cách đồng bộ ở các văn bản trong từng lĩnh vực khác nhau. Chính sách ưu đãi cần thực chất hơn mới có thể đạt được mục tiêu đa dạng hóa các nguồn cung nhà ở cho người dân ■

TÀI LIỆU TRÍCH DẪN:

^{1,3}Thủ tướng Chính phủ (2023). Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030".

²Giá bán nhà ở xã hội quá cao - Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị nói gì? (2022). Truy cập tại <https://dothi.reaimes.vn/bo-truong-nguyen-thanh-nghe-tra-loi-chat-van-ve-nha-o-xa-hoi-20201224000015687.html>

⁴Minh Anh (2023). Cần tháo gỡ vướng mắc để phát triển nhà ở xã hội, Truy cập tại <https://kinhdoanhvaphattrien.vn/can-thao-go-vuong-mac-de-phat-trien-nha-o-xa-hoi-27544.html>

⁵Chính phủ (2022). Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình.

⁶Điểm b Khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014

^{7,13}Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP

⁸Đối với các doanh nghiệp kinh doanh trong những lĩnh vực thông thường thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

^{9,11,14}Thủ tướng Chính phủ (2021). Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn năm 2021 - 2030, tầm nhìn đến 2045

^{10,12}Điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014

¹⁵Điểm b, Khoản 2 Điều 2 Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với các khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh.

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2014). Luật số 65/2014/QH13: Luật Nhà ở, ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014.
2. Chính phủ (2015). Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
3. Chính phủ (2022). Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với các khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh; Nghị định số 36/2022/NĐ-CP ngày 30/5/2022 về hỗ trợ lãi suất đối với các khoản vay tại Ngân hàng Chính sách xã hội, nguồn vốn cho vay, cấp bù lãi suất và phí quản lý để Ngân hàng Chính sách cho vay.
4. Quốc hội (2022). Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình Phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội.

Ngày nhận bài: 12/5/2023

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 28/5/2023

Ngày chấp nhận đăng bài: 13/6/2023

Thông tin tác giả:

ThS. DANH PHẠM MỸ DUYÊN

Khoa Luật thương mại, Trường Đại học Luật TP. Hồ Chí Minh

**PROVISIONS ON INCENTIVES FOR SOCIAL HOUSING
DEVELOPMENT INVESTORS IN VIETNAM
AND SOME RECOMMENDATIONS**

● Master. **DANH PHAM MY DUYEN**

Faculty of Commercial Law, Law University of Ho Chi Minh City

ABSTRACT:

As housing prices in Vietnam are far exceeding people's incomes and are on the rise, the development of social housing is the right policy of the Communist Party of Vietnam and the Government of Vietnam. This paper analyzes the preferential policies for social housing development in Vietnam and proposes recommendations for the following preferential policies: (i) Provisions on corporate income tax incentives for social housing development investors; (ii) Provisions on value-added tax incentives for social housing development investors; (iii) Provisions on land incentives for social housing development investors; and (iv) Provisions on credit incentives for social housing development investors. This paper is expected to complete provisions on incentives for social housing development investors in Vietnam, thereby creating motivation for investors to develop more social housing projects.

Keywords: financial incentives, social housing, tax incentives, credit incentives.