

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số:45/2021/CV- HoREA

“V/v Hoan nghênh quy định mức lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội 4,8%/năm”

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 05 năm 2021

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ  
- Ngân hàng Nhà nước  
- Bộ Tài chính**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định 532/QĐ-TTg ngày 01/04/2021 “Về mức lãi suất cho vay ưu đãi của **Ngân hàng Chính sách xã hội để mua, thuê mua nhà ở xã hội**” là **4,8%/năm** và mới đây, Ngân hàng Nhà nước vừa ban hành Quyết định 679/QĐ-NHNN ngày 22/04/2021 “Về mức lãi suất cho vay nhà ở xã hội **tại các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định**” là **4,8%/năm**, như Hiệp hội đã đề xuất tại Văn bản 60/2020/CV-HoREA ngày 29/05/2020.

Đây là **lần đầu tiên** kể từ ngày Luật Nhà ở 2014 có hiệu lực (ngày 01/07/2015) đến nay, Chính phủ áp dụng **thống nhất mức lãi suất cho vay nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội và tại các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định là 4,8%/năm, khác với giai đoạn 2016-2020**, hàng năm Thủ tướng Chính phủ quyết định mức lãi suất cho vay nhà ở xã hội **tại Ngân hàng Chính sách xã hội là 4,8%/năm**; Ngân hàng Nhà nước quyết định mức lãi suất cho vay nhà ở xã hội **tại các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định tương đương 5%/năm (theo nguyên tắc bằng khoảng phân nửa mức lãi suất cho vay của các ngân hàng thương mại lớn)**.

Hiệp hội nhận thấy có một số mặt hạn chế, bất cập trong thực hiện chính sách tài chính, tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội giai đoạn 2015-2020 và đề xuất các giải pháp như sau:

**1/- Một số mặt hạn chế, bất cập trong thực hiện chính sách tài chính, tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội giai đoạn 2015-2020:**

**1.1)- Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không được vay ưu đãi tín dụng:**

Điểm c Khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội “**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**”. Nhưng, Khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP lại quy định trong giai đoạn **2015-2020, Ngân hàng Chính sách xã hội chưa thực hiện cho vay đối với các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội**, kể cả dự án nhà ở xã hội để cho thuê.

Đồng thời, **04 ngân hàng thương mại** được Ngân hàng Nhà nước chỉ định cho vay ưu đãi nhà ở xã hội là Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV, do chưa được tái cấp vốn, hoặc cấp bù lãi suất từ ngân sách nhà nước, nên cũng **không có nguồn vốn tín dụng để cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội vay ưu đãi**.

Do vậy trong **05 năm qua, tất cả các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đã phải vay thương mại với lãi suất khoảng 9%/năm** và chi phí này được tính vào giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội, dẫn đến đơn giá nhà ở xã hội lên đến khoảng **18-20 triệu đồng/m<sup>2</sup>**, tăng cao so với đơn giá **13-15 triệu đồng/m<sup>2</sup> trong giai đoạn 2011-2015**. Đồng thời, do thiếu vốn nên nguồn cung dự án nhà ở xã hội bị sụt giảm rất lớn, kéo theo tình

trạng thiếu sản phẩm nhà ở xã hội làm cho người có thu nhập thấp đô thị càng khó tạo lập nhà ở xã hội hơn.

**1.2)- Người mua, thuê mua nhà ở xã hội gần như không tiếp cận được nguồn vốn vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội:**

Trong 05 năm qua, do Nghị quyết 1023/NQ-UBTVQH13 ngày 28/08/2013 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về danh mục ưu tiên sử dụng vốn ngân sách đầu tư công trung hạn **giai đoạn 2016-2020 không có “danh mục chi thực hiện chính sách nhà ở xã hội”**, nên gần như chưa bố trí được nguồn vốn ngân sách nhà nước để tái cấp vốn, hoặc cấp bù lãi suất cho Ngân hàng Chính sách xã hội và 04 ngân hàng thương mại do Ngân hàng Nhà nước chỉ định thực hiện chính sách nhà ở xã hội, nên **người mua, thuê mua nhà ở xã hội gần như không tiếp cận được nguồn vốn vay ưu đãi** để mua, thuê mua nhà ở xã hội

Đến ngày 26/04/2017, Ủy ban Thường vụ Quốc hội mới có Văn bản 102/UBTVQH14-TCNS gửi Chính phủ “*về phương án phân bổ chi tiết kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2016-2020 đối với phần vốn còn lại, đồng ý bổ sung 2.000 tỷ đồng cho Ngân hàng Chính sách xã hội, trong đó dành một phần bổ sung để thực hiện chính sách nhà ở xã hội*” (Trong nguồn vốn này, Ngân hàng Chính sách xã hội đã dành **1.262 tỷ đồng** để cho vay ưu đãi mua, thuê mua nhà ở xã hội); đến tháng 04/2020, Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội thống nhất bổ sung thêm **3.000 tỷ đồng** để thực hiện chính sách nhà ở xã hội (Ngân hàng Chính sách xã hội được phân bổ 1.000 tỷ đồng; 04 ngân hàng thương mại được phân bổ 2.000 tỷ đồng).

Theo kinh nghiệm từ gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng giai đoạn 2013-2016, với **một đồng tái cấp vốn, cấp bù lãi suất từ ngân sách nhà nước**, thì các ngân hàng thương mại có thể **huy động thêm được 31 đồng**, tạo ra nguồn vốn hỗ trợ thực tế rất lớn cho người mua nhà.

Do vậy có thể nhận định việc **chưa bố trí được đủ nguồn “vốn môi” từ ngân sách nhà nước** để tái cấp vốn, hoặc cấp bù lãi suất cho Ngân hàng Chính sách xã hội và 04 ngân hàng thương mại do Ngân hàng Nhà nước chỉ định, là **một trong 03 nguyên nhân chủ yếu: (i) Do thiếu vốn; (ii) Do thiếu quỹ đất; (iii) Do vướng mắc về cơ chế chính sách, thủ tục đầu tư xây dựng**, dẫn đến **không thực hiện được mục tiêu phát triển nhà ở xã hội** trong giai đoạn 2015-2020, **chỉ đạt 42% kế hoạch** đề ra.

**1.3)- Pháp luật về nhà ở quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê được hưởng ưu đãi hiều hơn về thuế, nhưng trên thực tế chưa được áp dụng:**

- Điểm b Khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định ưu đãi chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội “*Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán*”.

- Khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định cơ chế hỗ trợ, ưu đãi chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội: “*Chủ đầu tư dự án 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. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành*”.

Hiệp hội nhận thấy, **có rất ít doanh nghiệp có tâm và có năng lực**, đã dành quỹ đất do mình tự tạo lập và tự bỏ vốn đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội **chỉ để cho thuê** cần được khuyến khích và cần phải “**được giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn**”, phải được giảm “**được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế**

**thu nhập doanh nghiệp”** theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

Trên cơ sở xem xét kiến nghị của Hiệp hội, Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh đã có Văn bản 4217/CT-TTHT ngày 02/05/2019 nêu rõ **“Ý kiến đề xuất của Cục Thuế thành phố: Trong thời gian Nghị định số 100/2015/NĐ-CP vẫn còn hiệu lực thi hành, trường hợp Công ty TNHH TM Xây dựng Lê Thành đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế GTGT, thuế TNDN theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành”**. Tuy nhiên, Tổng Cục Thuế đã có Văn bản 4216/TCT-CH ngày 17/10/2019 trả lời Cục Thuế thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản 325/TCT-CS, ngày 21/01/2020 trả lời Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Lê Thành về chính sách thuế đối với dự án nhà ở xã hội cho thuê: **“Theo đó, chính sách thuế đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội thực hiện theo quy định của Luật thuế giá trị gia tăng và Luật thuế thu nhập doanh nghiệp”,** mà hai Luật thuế này quy định **giảm 50% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp** cho dự án nhà ở xã hội, bao gồm cả dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê, nên không thống nhất, không đồng bộ với quy định của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP. Có nghĩa là dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê không được giảm 70% thuế suất.

**1.4)- Bất cập trong thực hiện yêu cầu gửi tiết kiệm nhà ở xã hội tại Ngân hàng chính sách xã hội:**

- Khoản 2 điều 74 Luật Nhà ở 2014 quy định **“Ngân hàng Chính sách xã hội được thực hiện huy động tiền gửi tiết kiệm của hộ gia đình, cá nhân trong nước có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội để cho các đối tượng này vay với lãi suất ưu đãi và thời hạn vay dài hạn sau một thời gian gửi tiết kiệm nhất định”**.

- Khoản 5 điều 13 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định: **“Khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội hàng tháng, với thời gian tối thiểu 12 tháng và mức gửi theo quy định của bên cho vay”**.

- Mục (3.a) văn bản 2526/NHCS-TDSV ngày 27/07/2016 của Ngân hàng Chính sách xã hội đã quy định người vay vốn phải đáp ứng đủ các điều kiện, trong đó có điều kiện **“phải thực hiện gửi tiền tiết kiệm hàng tháng tại Ngân hàng Chính sách xã hội với thời gian gửi tối thiểu 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Chính sách xã hội”**.

Quy định về yêu cầu gửi tiết kiệm nhà ở xã hội nhằm các mục tiêu sau đây: (i) Thể hiện được ý chí và mong muốn của người có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội; (ii) Trong trường hợp nguồn cung nhà ở xã hội ít, mà có nhiều người có nhu cầu mua, thuê mua nhà ở xã hội, thì việc gửi tiết kiệm nhà ở xã hội cũng là một căn cứ để xem xét thứ tự ưu tiên giải quyết; (iii) Bổ sung thêm nguồn vốn cho Ngân hàng Chính sách xã hội.

Trong lúc, người mua, thuê mua nhà ở xã hội vay ưu đãi tín dụng tại Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV thì **không phải gửi tiết kiệm nhà ở xã hội**, do Luật Nhà ở 2014 không có quy định này.

Do vậy, đã phát sinh **“bất cập”** và có độ **“vênh”** về chính sách ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội khi hiện nay, lãi suất cho vay ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội và tại Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV đều là **4,8%/năm**.

Quy định **“hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm”** khá hợp lý, khi lãi suất cho vay ưu đãi tại Ngân hàng Chính sách xã hội 4,8%/năm, thấp hơn lãi suất cho vay ưu đãi tại 04 ngân hàng thương mại do Ngân hàng Nhà nước chỉ định là 5%/năm. Nhưng nay, lãi suất cho vay ưu đãi như nhau thì nên tạm dừng thực hiện quy định **“hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm”**.

## 2/- Kiến nghị:

### 2.1)- Đề nghị bố trí nguồn vốn từ ngân sách để thực hiện chính sách nhà ở xã hội:

Hiệp hội đề nghị Chính phủ làm việc với Ủy ban thường vụ Quốc hội **ghi nhận "danh mục chi thực hiện chính sách nhà ở xã hội"** vào **Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội "Về danh mục ưu tiên sử dụng vốn ngân sách đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025"**, để có nguồn ngân sách tái cấp vốn, cấp bù lãi suất cho **Ngân hàng Chính sách xã hội** và các ngân hàng **Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV**, để có nguồn vốn **"môi"** từ ngân sách nhà nước để thực hiện chính sách nhà ở xã hội, tạo điều kiện để các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và người mua, thuê mua nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi.

### 2.2)- Đề nghị cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội vay vốn tín dụng ưu đãi:

Do thời hiệu của Khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP đã **chấm dứt kể từ ngày 01/01/2021**, nên Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước **chấp thuận** cho **chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội** được **vay vốn tín dụng ưu đãi** tại Ngân hàng Chính sách xã hội và tại các ngân hàng **Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV**.

### 2.3)- Đề nghị tạm dừng thực hiện quy định phải gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội để được vay vốn ưu đãi mua, thuê mua nhà ở xã hội:

Do tác động của đại dịch CoViD-19 và do Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước đã **thống nhất áp dụng một mức lãi suất 4,8%/năm** cho vay ưu đãi nhà ở xã hội, nên Hiệp hội đề nghị Chính phủ chỉ đạo cho **tạm dừng thực hiện quy định phải gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội** để được vay vốn ưu đãi mua, thuê mua nhà ở xã hội, trước mắt áp dụng cho năm 2021 và có thể xem xét kéo dài thêm thời gian tạm dừng.

### 2.4)- Kiến nghị về lãi suất cho vay ưu đãi nhà ở xã hội:

Bên cạnh đó, Hiệp hội cũng đề nghị Ngân hàng Nhà nước trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định về **lãi suất cho vay ưu đãi 4,8%/năm, áp dụng cho cả người mua nhà ở xã hội và nhà ở thương mại** theo Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ (*gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng*), để **đảm bảo tính thống nhất và liên tục của chính sách**.

Về **lâu dài**, khi nền kinh tế phát triển  **mạnh hơn**, Hiệp hội đề nghị Chính phủ xem xét áp dụng mức **lãi suất** ưu đãi vay mua nhà ở xã hội từ **3-3,5%/năm** để tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người có thu nhập trung bình, có thu nhập thấp đô thị, như nhiều nước đã thực hiện.

### 2.5)- Kiến nghị thực hiện quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê được hưởng ưu đãi nhiều hơn về thuế, được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp:

Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ và Bộ Tài chính xem xét chỉ đạo Tổng Cục Thuế chấp thuận cho **chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê** được hưởng ưu đãi **nhiều hơn về thuế, được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp**, theo quy định của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

Trân trọng kính trình!

#### Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tư pháp;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI  
CHỦ TỊCH**

**Lê Hoàng Châu**

ĐTĐĐ: 0903811 069  
Email: lehoangchau68@gmail.com