

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----000-----

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 99/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 06 năm 2023

“V/v Góp ý bổ sung một số quy định về chính sách nhà ở xã hội của Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)”

Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội
- Bộ Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin **góp ý bổ sung** một số quy định về chính sách về nhà ở xã hội của Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) như sau:

1/- Vì sao lại có tình trạng **“người giàu tranh suất mua nhà ở xã hội”** hoặc có **“người giàu”** là chủ sở hữu căn hộ chung cư nhà ở xã hội và đề xuất giải pháp để nhà ở xã hội đến đúng đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội:

1.1)- Nguyên nhân dẫn đến tình trạng **“người giàu tranh suất mua nhà ở xã hội”** hoặc có **“người giàu”** là chủ sở hữu căn hộ chung cư nhà ở xã hội là do các tiêu chí về điều kiện của các đối tượng hưởng chính sách về nhà ở xã hội tương chừng **“rất chặt chẽ”**, nhưng thực ra là **“chưa chặt chẽ”** và chưa sát với thực tế cuộc sống và có thể **“lách”**:

a. Nguyên nhân từ tiêu chí **“điều kiện về nhà ở”** của đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội:

(1) Điểm a khoản 1 Điều 51 Luật Nhà ở 2014 và điểm a khoản 1 Điều 75 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) đều quy định đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội **“phải chưa được hưởng chính sách hỗ trợ dưới mọi hình thức tại nơi ở và nơi làm việc”**.

Quy định này **rất khó kiểm tra** trong nhiều năm qua, nhất là đối với người **thay đổi** nơi làm việc **nhiều lần**, do chỉ quy định kiểm tra tiêu chí này tại **nơi ở** và **nơi làm việc**.

Hiệp hội kỳ vọng trong thời gian tới, sau khi thực hiện hoàn thành **Đề án 06 “Phát triển ứng dụng dữ liệu dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022-2025, tầm nhìn đến năm 2030”** thì mới **kiểm tra được** điều kiện đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội **“phải chưa được hưởng chính sách hỗ trợ dưới mọi hình thức tại nơi ở và nơi làm việc”**.

(2) Điểm a khoản 1 Điều 51 Luật Nhà ở 2014 và điểm a khoản 1 Điều 75 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) đều quy định đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội **“phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội”** hoặc **“có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà tối thiểu”**.

Nếu một người nào đó muốn **“lách”** thì **không khó** khi **“người đó”** để cho **người thân khác đứng tên** dùm **sở hữu nhà**. Như vậy, **“người đó”** chứng minh được mình **“chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình”** hoặc **“có nhà ở, nhưng ở chật”**.

(3) Điểm a khoản 1 Điều 75 quy định điều kiện của đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội *“phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại nơi sinh sống, làm việc”*, nhưng một người cũng có thể **chuyển đổi** nơi sinh sống, làm việc **nhiều lần**, nên cần phải được quy định chặt chẽ hơn.

b. Nguyên nhân từ tiêu chí “điều kiện về thu nhập” của đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội:

Điểm b khoản 1 Điều 51 Luật Nhà ở 2014 và điểm b khoản 1 Điều 75 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đều quy định đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội *“phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập đối với các khoản thu nhập từ nhà tiền công, tiền lương theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân”*.

Quy định này có các **“lỗ hổng”** và cũng là **nguyên nhân chủ yếu** dẫn đến tình trạng **“người giàu tranh suất mua nhà ở xã hội”** hoặc có **“người giàu ở lẫn”** trong các chung cư nhà ở xã hội vừa qua, như sau:

(1) Trong thực tế, **nhiều người làm thêm “nghề tay trái”**, mà **“nghề tay trái”** này lại tạo ra **thu nhập cao hơn**, thậm chí **cao hơn nhiều lần** so với thu nhập của **“nghề tay phải”** thể hiện trên **bảng tiền lương, tiền công chính thức**, nên **“người này” vẫn hội đủ tiêu chí “điều kiện về thu nhập” (không thuộc diện nộp thuế thu nhập cá nhân)** để được **mua, thuê mua nhà ở xã hội**. Bởi lẽ, Luật Nhà ở chỉ quy định đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội *“phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập đối với các khoản thu nhập từ nhà tiền công, tiền lương”*, mà không tính **“các khoản thu nhập khác không phải là tiền công, tiền lương”**.

(2) Bên cạnh đó, Luật Thuế thu nhập cá nhân (TNCN) cho phép **miễn thuế thu nhập cá nhân** đối với 16 trường hợp, trong đó tại khoản 7 và khoản 8 Điều 4 quy định **miễn thuế thu nhập cá nhân** đối với các trường hợp **“7. Thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng (...); 8. Thu nhập từ kiều hối”**.

Hiệp hội nhận thấy, đối với khoản **thu nhập từ tiền gửi tiết kiệm của người về hưu, già yếu, mất sức lao động**, hoặc số tiền **kiều hối có giá trị không lớn** để cải thiện cuộc sống thì quy định **miễn thuế thu nhập cá nhân** là **rất chính xác và nhân văn**, nhưng sẽ **không hợp lý** khi cho **miễn, không đánh thuế TNCN** đối với các khoản **thu nhập rất lớn từ lãi tiền gửi tiết kiệm hoặc từ kiều hối** như các ví dụ sau đây:

- Ví dụ 1: Ông A gửi tiết kiệm 50 tỷ đồng kỳ hạn 13 tháng với lãi suất tiết kiệm 9%/năm nên cuối năm được nhận lãi tiền gửi 4,5 tỷ đồng.

- Ví dụ 2: Ông B thường xuyên nhận được tiền kiều hối, năm nay Ông A nhận được khoản tiền kiều hối 100.000 USD tương đương 2,4 tỷ đồng.

Căn cứ quy định tại khoản 7 và khoản 8 Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân thì Ông A và Ông B đều **“được miễn thuế thu nhập cá nhân”**.

Nếu Ông A và Ông B **“chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình”** mà lại có **“lòng tham”** thì Ông A và Ông B lại **hội đủ điều kiện “chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình” và “không thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập đối với các khoản thu nhập từ nhà tiền công, tiền lương”**, mà **“thu nhập từ lãi tiền gửi” và “thu nhập từ kiều hối” cũng không phải là “các khoản thu nhập từ nhà tiền công, tiền lương”**, nên Ông A và Ông B được công nhận là **đối tượng hưởng chính sách về nhà ở xã hội, được mua, thuê mua nhà ở xã hội (!?)** và các nguyên nhân trên đây đã dẫn đến tình trạng **“người**

giàu tranh suất mua nhà ở xã hội” hoặc có **“người giàu ở lẫn”** trong các chung cư nhà ở xã hội trong thời gian qua.

(3) Ngoài điều kiện về thu nhập được quy định tại điểm b Điều 75 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) mà Hiệp hội đã đề xuất đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội **“không thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập cá nhân hoặc thuộc diện phải nộp thuế thu nhập cá nhân bậc 1 của các bậc chịu thuế”**, thì cần bổ sung thu nhập chịu thuế còn bao gồm **“các khoản thu nhập khác không phải là tiền công, tiền lương”**.

Do vậy Hiệp hội nhận thấy, **rất cần thiết sửa đổi Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân và khoản 1 Điều 75 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi)** để bảo đảm **tính đồng bộ, thống nhất** của hệ thống pháp luật.

(4) Hiệp hội nhận thấy, chỉ đến khi thực hiện hoàn thành **Đề án 06** thì lúc đó việc xác nhận **điều kiện về nhà ở và điều kiện về thu nhập** mới **chính xác** được.

(5) Hiệp hội **nhất trí** với Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) **chỉ** quy định các điều kiện để được **mua, thuê mua nhà ở xã hội** và **nói rộng** điều kiện cho đối tượng được **thuê nhà ở xã hội** để **khuyến khích dịch chuyển lực lượng lao động và thu hút nhân tài**.

1.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b khoản 1 Điều 75 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau:

“a) Điều kiện về nhà ở: Các đối tượng quy định tại khoản 5, 6 và 8 khoản 1 Điều 73 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình, chưa được mua hoặc thuê mua nhà ở xã hội, chưa được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở dưới mọi hình thức tại các nơi sinh sống, làm việc hoặc có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích nhà ở bình quân đầu người trong hộ gia đình thấp hơn mức diện tích nhà tối thiểu do Chính phủ quy định theo từng thời kỳ và từng khu vực;

b) Điều kiện về thu nhập: Các đối tượng quy định tại khoản 5, 6 và 8 khoản 1 Điều 73 của Luật này để được mua, thuê mua nhà ở xã hội thì phải thuộc diện không phải nộp thuế thu nhập hoặc thuộc diện phải nộp thuế thu nhập cá nhân bậc 1 của các bậc chịu thuế đối với các khoản thu nhập từ tiền công, tiền lương hoặc các khoản thu nhập chịu thuế khác theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân...”

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 7 và khoản 8 Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân theo hướng **giao thẩm quyền** cho **Chính phủ** quy định các trường hợp **miễn thuế thu nhập cá nhân** đối với một số khoản **“thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng”** hoặc **“thu nhập từ kiều hối”**, như sau:

“Điều 4. Miễn thuế thu nhập cá nhân (...)

7. Thu nhập từ lãi tiền gửi tại các tổ chức tín dụng theo quy định của Chính phủ;

8. Thu nhập từ kiều hối theo quy định của Chính phủ”.

2/- Đề nghị Luật Nhà ở chỉ nên quy định 02 loại nhà ở xã hội gồm **“nhà ở xã hội cho thuê”** và **“nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn”**, không quy định loại **“nhà ở xã hội để bán”** và **“nhà ở xã hội cho thuê mua”**:

Hiệp hội nhận thấy, **Luật Nhà ở 2005** chỉ quy định **02 loại** nhà ở xã hội gồm **“nhà ở xã hội cho thuê”** và **“nhà ở xã hội thuê mua”**. Nhưng, kể từ năm 2010 đến nay thì **Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Luật Nhà ở 2014** và **Dự thảo Luật Nhà ở (sửa**

đôi) đều quy định **03** loại nhà ở xã hội gồm “**nhà ở xã hội cho thuê**”, “**nhà ở xã hội cho thuê mua**” và “**nhà ở xã hội để bán**” và mới đây có ý kiến đề nghị Luật Nhà ở chỉ quy định **01** loại “**nhà ở xã hội cho thuê**” mà thôi. Hiệp hội có nhận xét và kiến nghị như sau:

2.1)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 45 Luật Nhà ở **2005** quy định “*Nhà nước có cơ chế, chính sách phát triển quỹ nhà ở xã hội để cho các đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội thuê, thuê mua*” và khoản 1 Điều 18 Nghị định số 90/2006/NĐ-CP cũng quy định “*quỹ nhà ở xã hội do Nhà nước, các tổ chức hoặc cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng trên cơ sở nhu cầu thuê và thuê mua của các đối tượng sinh sống trên địa bàn phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của từng địa phương*”. Như vậy, Luật Nhà ở **2005** và Nghị định số 90/2006/NĐ-CP chỉ quy định **02** loại nhà ở xã hội là “**nhà ở xã hội cho thuê**” và “**nhà ở xã hội thuê mua**” và không quy định “**nhà ở xã hội để bán**”.

Nhưng, điểm b khoản 1 Điều 31 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP (thay thế Nghị định số 90/2006/NĐ-CP) đã quy định **thêm** “**nhà ở xã hội để bán**” trái với quy định của Luật Nhà ở **2005** như sau: “*b) Nhà ở xã hội được đầu tư xây dựng bằng vốn không phải từ ngân sách nhà nước để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Nghị định này*”.

Rất đáng tiếc là quy định “**nhà ở xã hội để bán**” của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP đã được “*luật hóa*” tại khoản 1 Điều 50 và khoản 2 Điều 53 Luật Nhà ở **2014** quy định “*1. Hỗ trợ giải quyết cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở xã hội cho các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6, 7, 8 và 10 Điều 49 của Luật này (...); 2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 58 và Điều 59 của Luật này*” và hiện nay, Chương VI Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) tiếp tục quy định **03** loại nhà ở xã hội gồm “**nhà ở xã hội cho thuê**”, “**nhà ở xã hội thuê mua**” và “**nhà ở xã hội để bán**”.

(2) Trong quá trình góp ý trước khi ban hành Nghị định số 71/2010/NĐ-CP và Luật Nhà ở **2014**, Hiệp hội đã kiến nghị: (i) Không quy định “**nhà ở xã hội để bán**” mà chỉ nên quy định **02** loại nhà ở xã hội là “**nhà ở xã hội để cho thuê**” và “**nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn**” như Hiệp hội đề xuất tại Mục 2 (dưới đây); (ii) Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước thì chỉ để cho thuê. Nhưng các đề xuất trên đây của Hiệp hội đã không được chấp thuận.

Hiệp hội nhận thấy, “**nhà ở xã hội để bán**” kiểu “*mua đứt, bán đoạn*”, “*bán nhà ở xã hội để thu tiền ngay*” là không phù hợp với chính sách nhà ở xã hội tạo điều kiện cho người thu nhập thấp đô thị đã có một phần nguồn lực tài chính thì được hỗ trợ tín dụng ưu đãi để tạo lập nhà ở, thông qua chính sách nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn.

Cách gọi “**nhà ở xã hội để bán**” dễ dẫn đến sự nhìn nhận “*sai lệch*” là nhà ở xã hội được “*mua đứt, bán đoạn*” trả tiền ngay, mà việc “*mua đứt, bán đoạn nhà ở*” nên để cho doanh nghiệp tư nhân đầu tư kinh doanh dự án nhà ở thương mại, điển hình là khoản 5 Điều 63 Luật Nhà ở 2014 đã quy định “*5. Việc ứng tiền trước của người mua nhà ở xã hội quy định tại Điều này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở, phù hợp với tỷ lệ hoàn thành xây dựng công trình nhà ở và tiến độ thực hiện dự án đã được phê duyệt nhưng tổng số tiền ứng trước của người*

mua không được vượt quá 70% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi bàn giao nhà ở cho người mua và không được vượt quá 95% giá trị của nhà ở mua bán đến trước khi người mua nhà được cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó, mà phương thức thanh toán này **không khác gì** quy định về “*thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai*” đối với **nhà ở thương mại** tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Trên thực tế từ năm 2010 đến nay, phương thức “***cho thuê mua nhà ở xã hội***” hoặc “***bán nhà ở xã hội***” được thực hiện “***na ná***” nhau, hầu như chỉ khác nhau về “***tên gọi***” như bảng so sánh dưới đây:

Nhà ở xã hội để cho thuê mua	Nhà ở xã hội để bán
Tiền trả lần đầu bằng 20% giá trị căn nhà; 80% giá trị còn lại được vay tín dụng ưu đãi trong thời hạn tối đa 25 năm để thanh toán tiền thuê mua nhà theo Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội	Tiền trả lần đầu bằng 20% giá trị căn nhà; 80% giá trị còn lại được vay tín dụng ưu đãi trong thời hạn tối đa 25 năm để thanh toán tiền mua nhà theo Hợp đồng mua nhà ở xã hội
“ <i>Tiền thuê nhà ở xã hội</i> ” trả hàng tháng cộng với tiền lãi vay tín dụng ưu đãi để thuê mua nhà ở xã hội này	“ <i>Tiền mua nhà ở xã hội</i> ” được phân bổ và trả hàng tháng cộng với tiền lãi vay tín dụng ưu đãi để mua nhà ở xã hội này
	Người mua nhà ở xã hội được thế chấp căn nhà này để bảo đảm cho khoản vay tín dụng ưu đãi
Sau khi thanh toán hết tiền thuê mua nhà ở xã hội thì người thuê mua nhà được chủ đầu tư (bên cho thuê mua) làm thủ tục cấp “ <i>Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở</i> ”	Sau khi thanh toán hết tiền mua nhà ở xã hội thì người mua nhà được nhận lại “ <i>Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở</i> ”

Bảng so sánh trên đây cho thấy, “***nhà ở xã hội để bán***” đã được thực hiện theo phương thức “***bán trả góp dài hạn***” nên cách gọi “***nhà ở xã hội để bán***” là **không chính xác**. Đồng thời, phương thức thanh toán “***nhà ở xã hội cho thuê mua***” cũng có nhiều điểm **trùng đồng** với “***nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn***”. Do vậy, hoàn toàn có thể sử dụng khái niệm “***nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn***” thay thế cho “***nhà ở xã hội cho thuê mua***” và “***nhà ở xã hội để bán***”.

Bảng so sánh trên đây và thực tiễn 17 năm qua cũng cho thấy **đa số** người mua nhà **lựa chọn** “***nhà ở xã hội để bán***” (***nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn***) là **hợp lý** vì dễ hiểu và dễ thực hiện.

(3) Thực tiễn 17 năm qua cũng cho thấy việc thực hiện chính sách “***nhà ở xã hội thuê mua***” chỉ **áp dụng** cho các **dự án nhà ở xã hội** đầu tư bằng **ngân sách nhà nước**, mà số lượng dự án này **rất ít**, như Báo cáo số 80/BC-BXD ngày 07/04/2023 của Bộ Xây dựng đã công bố, tại thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2015 - 2020 chỉ có **23 dự án nhà ở xã hội** đã hoàn thành đưa vào sử dụng với **18.085 căn hộ**, trong đó **chỉ có 02 dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước** với **366 căn hộ** và **01 dự án sử dụng vốn hỗn**

hợp gồm vốn ngân sách nhà nước và vốn doanh nghiệp mà Nhà nước với 718 căn hộ (gồm 254 căn hộ thuộc vốn ngân sách nhà nước, 464 căn hộ thuộc vốn doanh nghiệp). Như vậy, Thành phố đã sử dụng **vốn ngân sách nhà nước** đầu tư xây dựng được 620 căn hộ “**nhà ở xã hội cho thuê mua**”, chỉ chiếm tỷ lệ 3,43% trong số 18.085 căn hộ nhà ở xã hội, điển hình là 06 dự án “**nhà ở xã hội cho thuê mua**” do ngân sách nhà nước đầu tư tại các địa chỉ số 241/1/25C Nguyễn Văn Luông, quận 6; số 481 Bến Ba Đình, quận 8; số 157/R8 Tô Hiến Thành, quận 10; số 26 Nguyễn Thượng Hiền, quận Bình Thạnh; số 35 Hồ Học Lãm, quận Bình Tân; số 19/9 Lạc Long Quân, quận Tân Bình.

Còn lại 19 dự án nhà ở xã hội với 17.001 căn hộ do doanh nghiệp tư nhân đầu tư trong giai đoạn 2015 - 2020 đều thực hiện phương thức “**nhà ở xã hội để bán**” chiếm tỷ lệ 96,57%, mà thực chất là thực hiện phương thức “**nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn**”.

(4) Đối với ý kiến đề xuất chỉ quy định 01 loại “**nhà ở xã hội để cho thuê**”, Hiệp hội nhận thấy ý kiến này khá “**cực đoan**” vì gần như quay trở lại thời kỳ chỉ có loại “**nhà ở công lập cho thuê**”. Trong lúc, có một bộ phận đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội có nhu cầu “**thuê nhà ở xã hội**” thì cũng có nhiều đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội có nhu cầu “**mua nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn**”, mà nhu cầu “**mua nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn**” rất lớn do tâm lý “**muốn được sở hữu nhà ở**” theo quan niệm dân gian “**làm nhà, lấy vợ, tậu trâu**”, “**an cư lạc nghiệp**”, nên Hiệp hội đề nghị Luật Nhà ở chỉ nên quy định 02 loại nhà ở xã hội gồm “**nhà ở xã hội cho thuê**” và “**nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn**”.

2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị các quy định của Chương VI Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) chỉ quy định 02 loại nhà ở xã hội gồm “**nhà ở xã hội cho thuê**” và “**nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn**”, mà điển hình là đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 77 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau:

“1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để bán, cho thuê, ~~cho thuê mua~~; 2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, ~~cho thuê mua để bán trả góp dài hạn, để bán~~ cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 74 Luật này”.

3/- Do khái niệm “**nhà ở xã hội cho thuê mua**” vừa khó hiểu vừa không phản ánh đúng phương thức “**nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn**”, nên Hiệp hội đề nghị thay thế cách gọi “**nhà ở xã hội cho thuê mua**” bằng “**nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn**” theo cách gọi “**dân gian**” và phù hợp với thông lệ quốc tế:

3.1)- Nhận xét:

(1) Sau năm 1954, Nhà nước ta thực hiện chính sách “**nhà ở công lập**” để giải quyết nhà ở cho cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, công nhân, lao động, mà điển hình là “**Khu Cao Xà Lá**” (cao su - xà phòng - thuốc lá) nay thuộc quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Năm 1988, lần đầu tiên Sở Nhà Đất thành phố Hồ Chí Minh giao cho Công ty Phát triển Nhà Tân Bình thực hiện thành công dự án 1.000 căn hộ “**nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn**” trong thời hạn 10 năm theo dự nợ giảm dần tại Khu dân cư Bàu Cát, quận Tân Bình và trước năm 1975 cũng có loại “**nhà bán trả góp**” thời hạn 12 năm.

Chính sách hỗ trợ “**mua nhà xã hội trả góp** (*installment purchase of social housing*)” dành cho **người thu nhập thấp** (*low income*) là một chính sách được thực hiện phổ biến ở rất nhiều nước. Đây là phương thức mua nhà ở xã hội mà **người mua không phải trả ngay toàn bộ tiền mua nhà trong 1 lần**, mà chỉ cần **thanh toán một phần giá trị** của căn nhà theo hợp đồng và **phần giá trị còn lại sẽ được thanh toán dần** hàng tháng với **lãi suất vay ưu đãi** như mức lãi suất 4,8-5% áp dụng cho năm 2023 và được **trả góp dài hạn** tối đa lên đến **25 năm** theo quy định của Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.

Hiện nay, pháp luật về nhà ở quy định người “**mua nhà ở xã hội**”, “**thuê mua nhà ở xã hội**” được **vay tín dụng ưu đãi** tại Ngân hàng chính sách xã hội và các **tổ chức tín dụng** do Ngân hàng Nhà nước chỉ định (*Vietcombank, BIDV, Vietinbank, Agribank*), nhưng trên thực tế từ ngày 10/12/2015 (ngày Nghị định 100/2015/NĐ-CP có hiệu lực) đến nay thì **tất cả chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội và phần lớn người “**mua nhà ở xã hội**” hoặc “**thuê mua nhà ở xã hội**” đều **chưa tiếp cận được nguồn vốn ưu đãi tín dụng** về nhà ở xã hội.

(2) Hiệp hội nhận thấy, trước năm 2005 không gọi là “**nhà ở xã hội cho thuê mua**” mà gọi là “**nhà ở xã hội bán trả góp**” và Luật Nhà ở 2005 lần đầu tiên quy định loại “**nhà ở xã hội cho thuê mua**” và mãi đến năm 2010 thì khoản 6 Điều 3 Nghị định 71/2010/NĐ-CP (thay thế Nghị định 90/2006/NĐ-CP) mới giải thích khái niệm “**thuê mua nhà ở xã hội**” như sau “3. **Thuê mua nhà ở xã hội là việc người thuê mua nhà ở thanh toán trước một khoản tiền nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng, số tiền còn lại được tính thành tiền thuê nhà và người thuê mua phải trả hàng tháng hoặc trả theo định kỳ. Sau khi hết hạn thuê mua và người thuê mua đã trả hết tiền thuê nhà thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở đó**” và Luật Nhà ở 2014 và Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) tiếp tục quy định “**nhà ở xã hội cho thuê mua**”.

(3) Hiệp hội nhận thấy, Luật Nhà ở quy định “**nhà ở xã hội cho thuê mua**” có thể là do “**rập khuôn**” quy định về “**thuê mua tài chính**” của Luật các tổ chức tín dụng 2010 về “**hoạt động ngân hàng của công ty cho thuê tài chính**” quy định “**Điều 113. Hoạt động cho thuê tài chính là việc cấp tín dụng trung hạn, dài hạn trên cơ sở hợp đồng cho thuê tài chính và phải có một trong các điều kiện sau đây: 1. Khi kết thúc thời hạn cho thuê theo hợp đồng, bên thuê được nhận chuyển quyền sở hữu tài sản cho thuê hoặc tiếp tục thuê theo thỏa thuận của hai bên; 2. Khi kết thúc thời hạn cho thuê theo hợp đồng, bên thuê được quyền ưu tiên mua tài sản cho thuê theo giá danh nghĩa thấp hơn giá trị thực tế của tài sản cho thuê tại thời điểm mua lại; 3. Thời hạn cho thuê một tài sản phải ít nhất bằng 60% thời gian cần thiết để khấu hao tài sản cho thuê đó; 4. Tổng số tiền thuê một tài sản quy định tại hợp đồng cho thuê tài chính ít nhất phải bằng giá trị của tài sản đó tại thời điểm ký hợp đồng**”.

Nhưng, so sánh Điều 113 Luật các tổ chức tín dụng 2010 với khoản 2, khoản 5 Điều 62 Luật Nhà ở 2014, khoản 6 Điều 3 Nghị định 71/2010/NĐ-CP và điểm a, điểm c khoản 1 Điều 16 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Hiệp hội nhận thấy hoạt động “**thuê mua tài chính**” có một số điểm “**khác biệt**” so với hoạt động “**thuê mua nhà ở xã hội**”, như sau:

1. Hoạt động “**thuê mua tài chính**” được thực hiện thông qua “**Hợp đồng thuê mua tài chính**” thuộc loại “**Hợp đồng không hủy ngang**”, được giao kết giữa “**công ty tài chính**” với “**người thuê mua tài chính**” theo quy định tại Điều 113 Luật các tổ chức tín dụng 2010, thường là hàng hóa phục vụ sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

2. Còn hoạt động **“thuê mua nhà ở xã hội”** được thực hiện thông qua **“Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội”** mà người thuê mua nhà **“được đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận”**, được giao kết giữa **“chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (bên cho thuê mua)”** với **“người thuê mua nhà ở xã hội”** và căn cứ **“Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội”** thì **“người thuê mua nhà ở xã hội”** được **vay tín dụng ưu đãi** tại các tổ chức tín dụng (Ngân hàng chính sách xã hội và 04 tổ chức tín dụng Vietcombank, BIDV, Vietinbank, Agribank) để thanh toán theo thỏa thuận của **“Hợp đồng thuê mua nhà ở xã hội”** theo quy định của **Luật Nhà ở 2014** và Nghị định 100/2015/NĐ-CP, Nghị định 49/2021/NĐ-CP thể hiện tại Bảng so sánh (trên đây).

3. Điểm **“khác biệt”** là phương thức **“thuê mua nhà ở xã hội”** quy định người thuê mua phải **trả trước 20%** giá trị nhà, còn phương thức **“thuê mua tài chính”** thì **số tiền trả trước do 02 bên thỏa thuận** trong Hợp đồng thuê mua tài chính và sau khi **trả hết tiền “thuê mua nhà ở xã hội”** thì **không** quy định người **“thuê mua nhà ở xã hội”** được mua tài sản cho thuê mua là nhà ở xã hội theo **giá danh nghĩa thấp hơn giá trị thực tế của tài sản cho thuê mua** tại thời điểm mua lại, hoặc thời hạn cho thuê mua nhà ở xã hội phải ít nhất **bằng 60% thời gian cần thiết để khấu hao** tài sản cho thuê đó như quy định tại Điều 113 Luật các tổ chức tín dụng 2010, nên hoạt động **“thuê mua nhà ở xã hội”** hoàn toàn **“khác biệt”** và **không phải** là hoạt động **“thuê mua tài chính”** và theo cách gọi dân gian thì **“thuê mua nhà ở xã hội”** là **“nhà ở xã hội mua trả góp dài hạn”**.

(4) Bảng so sánh phương thức thanh toán của Hợp đồng **“thuê mua nhà ở xã hội”** với Hợp đồng **“mua nhà ở xã hội”** (trên đây) còn cho thấy một số điểm tương đồng và dị biệt của 02 phương thức, như sau:

1. Người **“thuê mua nhà ở xã hội”** phải **trả trước 20%** giá trị hợp đồng thuê mua nhà và **được vay ưu đãi 80%** giá trị hợp đồng thuê mua nhà còn lại được quy thành **“tiền thuê nhà hàng tháng”**, mà người thuê mua nhà phải trả hàng tháng hoặc trả theo **định kỳ** trong **thời hạn tối đa 25 năm**, cho đến khi **thanh toán hết tiền thuê nhà** thì được **chủ đầu tư (bên cho thuê mua nhà) làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận** quyền sở hữu nhà ở.

2. Người **“mua nhà ở xã hội”** phải **trả trước 20%** giá trị hợp đồng mua nhà và **được vay ưu đãi 80%** giá trị hợp đồng mua nhà còn lại, mà người mua nhà ở xã hội phải trả hàng tháng hoặc trả theo **định kỳ** trong **thời hạn tối đa 25 năm**. Người mua nhà ở xã hội được **thế chấp** căn nhà này để bảo đảm cho khoản vay tín dụng ưu đãi. Sau khi **thanh toán hết tiền mua nhà ở xã hội** thì người mua nhà được **nhận lại “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở”**.

3.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **thay thế** cách gọi là **“nhà ở xã hội thuê mua”** và **“nhà ở xã hội để bán”** quy định tại Chương VI Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) bằng cách gọi là **“nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn”** theo cách gọi **“dân gian”** và thông lệ quốc tế. Cụ thể, Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung (điển hình) khoản 1 và khoản 2 Điều 77 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau:

“1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để ~~bán~~, cho thuê, ~~cho thuê mua~~;

2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, ~~cho thuê mua để bán trả góp dài hạn, để bán~~ cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 74 Luật này”.

4/- Do nguồn lực ngân sách nhà nước “có hạn” và do phần lớn doanh nghiệp tư nhân không “mặn mà” làm “nhà ở xã hội cho thuê”, nên Hiệp hội đề nghị quy định ngân sách nhà nước chỉ đầu tư “nhà ở xã hội cho thuê”, không đầu tư “nhà ở xã hội bán trả góp”, còn doanh nghiệp tư nhân được quyền lựa chọn làm “nhà ở xã hội bán trả góp” hoặc “nhà ở xã hội cho thuê” và đề nghị có “cơ chế, chính sách ưu đãi vượt trội” để khuyến khích khu vực tư nhân đầu tư phát triển “nhà ở xã hội cho thuê”:

Hiệp hội xin mặc định là kể từ Mục 4 này thì chỉ quy định 02 loại nhà ở xã hội gồm “nhà ở xã hội cho thuê” và “nhà ở xã hội bán trả góp”, không quy định “nhà ở xã hội để bán” và “nhà ở xã hội để cho thuê mua”.

4.1)- Nhận xét:

(1) Điểm a khoản 1 Điều 31 Nghị định 71/2010/NĐ-CP quy định “a) Nhà ở xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng bằng vốn ngân sách nhà nước để cho thuê” là rất hợp lý, phù hợp với khả năng ngân sách nhà nước “có hạn”.

Nhưng khoản 1 Điều 53 Luật Nhà ở 2014 đã bổ sung thêm loại “nhà ở xã hội để cho thuê mua” được đầu tư xây dựng bằng ngân sách nhà nước, như sau: “1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua”, cho phép ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng 02 loại nhà ở xã hội là “nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua”.

Việc bổ sung thêm loại “nhà ở xã hội để cho thuê mua” do Nhà nước đầu tư bằng ngân sách là không phù hợp với Luật Đầu tư công và Luật Ngân sách nhà nước.

Càng bất hợp lý hơn khi khoản 1 Điều 77 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) lại quy định bổ sung thêm loại “nhà ở xã hội để bán” cũng được đầu tư xây dựng bằng ngân sách nhà nước, như sau: “1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để bán, cho thuê, cho thuê mua”, có nghĩa là ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng cả “nhà ở xã hội để bán”. Như vậy, theo quy định này thì ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng cả 03 loại nhà ở xã hội là “nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua” là không phù hợp với Luật Đầu tư công và Luật Ngân sách nhà nước.

(2) Hiệp hội nhận thấy, ngân sách nhà nước chỉ nên đầu tư “nhà ở xã hội để cho thuê” do khả năng ngân sách nhà nước “có hạn” để đáp ứng nhu cầu thuê nhà ở xã hội rất lớn của cán bộ, công chức, viên chức nhà nước tại địa phương hoặc do điều động, luân chuyển cán bộ, người thu nhập thấp đô thị, công nhân, lao động (nhất là công nhân, lao động tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế), người nhập cư, người “nhảy việc” và cũng xuất phát từ nguyên nhân do doanh nghiệp tư nhân không “mặn mà” làm “nhà ở xã hội cho thuê” do thời gian thu hồi vốn quá lâu, khoảng 20 năm và lợi nhuận thấp, nên trong thời gian qua có rất ít doanh nghiệp tư nhân làm nhà ở xã hội cho thuê, hiếm hoi như Công ty Lê Thành đã thực hiện Dự

án nhà ở xã hội Lê Thành - An Lạc, quận Bình Tân với 930 căn hộ nhà ở xã hội chỉ để cho thuê có diện tích từ 35-40 m²/căn; hoặc Công ty Thiên Phát đã thực hiện Dự án nhà lưu trú công nhân Khu chế xuất Linh Trung 2, thành phố Thủ Đức (giai đoạn 1) với 2.500 chỗ thuê phục vụ công nhân, lao động tại Khu chế xuất Linh Trung 2 và đang triển khai giai đoạn 2 của Dự án.

Hiệp hội cũng đề nghị ngân sách nhà nước không đầu tư “nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn” và “nhà ở xã hội để bán”, mà nên để cho doanh nghiệp tư nhân lựa chọn thực hiện dự án “nhà ở xã hội để bán trả góp dài hạn” hoặc “nhà ở xã hội để cho thuê”.

(3) Chúng ta cần chia sẻ và thấu hiểu “giấc mơ” được sở hữu nhà ở của người dân, trong đó có “giấc mơ” được sở hữu nhà ở xã hội của người thu nhập thấp đô thị và công nhân, người lao động, đồng thời cũng cần nhận thấy rõ là “giới trẻ đang thay đổi cách nghĩ về việc làm và nhà ở” do khuynh hướng “nhảy việc”, muốn thay đổi môi trường làm việc, địa bàn làm việc để tăng trải nghiệm và hưởng thụ đi đôi với khuynh hướng “muốn thuê nhà để ở chứ không muốn mua nhà” để Nhà nước vừa có cơ chế, chính sách phát triển “nhà ở xã hội bán trả góp dài hạn”, vừa phát triển “nhà ở xã hội để cho thuê”, đi đôi với cơ chế, chính sách khuyến khích phát triển “nhà ở thương mại để cho thuê”.

4.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 77 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) chỉ quy định “vốn ngân sách nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê”, như sau:

“1. Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để bán, cho thuê, ~~cho thuê mua~~”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 77 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định doanh nghiệp được lựa chọn làm nhà ở xã hội để cho thuê, để bán trả góp dài hạn, như sau:

“2. Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, ~~cho thuê mua để bán trả góp dài hạn, để bán~~ cho các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 74 Luật này”.

5/- Hiệp hội đề nghị Nhà nước quy định “cơ chế, chính sách ưu đãi vượt trội” để khuyến khích doanh nghiệp tư nhân đầu tư phát triển “nhà ở xã hội cho thuê”:

5.1)- Chưa có “ưu đãi vượt trội” về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp cho dự án “nhà ở xã hội chỉ để cho thuê”:

a. Quy định pháp luật liên quan:

- Điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng ưu đãi sau đây “b) 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 số 100/2015/NĐ-CP quy định “2. 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”.

- Điểm q khoản 2 Điều 8 Luật Thuế giá trị gia tăng (GTGT) chỉ quy định “2. Mức thuế suất 5% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ sau đây:... q) Bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở”.

- Điểm b khoản 2 Điều 13 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) về “ưu đãi về thuế suất” chỉ quy định “2. Áp dụng thuế suất 10% đối với:... b) Thu nhập của doanh nghiệp 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”.

- Điểm b khoản 2 Điều 82 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định chủ đầu tư dự án “b) Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế”.

b. Nhận xét:

(1) Các quy định tại điểm q khoản 2 Điều 8 Luật Thuế GTGT và điểm b khoản 2 Điều 13 Luật Thuế TNDN chưa đồng bộ, thống nhất với các quy định tại điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 và khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, có nghĩa là chủ đầu tư dự án “nhà ở xã hội chỉ để cho thuê” chưa được hưởng “ưu đãi vượt trội” về thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp.

Bởi lẽ dự án “nhà ở xã hội chỉ để cho thuê” cũng chỉ được giảm 50% thuế suất thuế GTGT, thuế TNDN tương tự như các dự án “nhà ở xã hội để cho thuê mua” và dự án “nhà ở xã hội để bán” đều được nộp 5% thuế suất thuế GTGT và 10% thuế suất thuế TNDN, chứ dự án “nhà ở xã hội chỉ để cho thuê” không được giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp như quy định của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP.

(2) Căn cứ quy định của điểm b khoản 2 Điều 82 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) thì rất cần thiết phải sửa đổi, bổ sung điểm q khoản 2 Điều 8 Luật Thuế GTGT và điểm b khoản 2 Điều 13 Luật Thuế TNDN để quy định cho phép giảm 70% thuế suất thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp cho dự án “nhà ở xã hội chỉ để cho thuê”.

c. Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 82 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau:

“b) Được ưu đãi thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp; 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 theo quy định của pháp luật về thuế”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm q khoản 2 Điều 8 Luật Thuế GTGT, như sau:

“2. Mức thuế suất 5% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ sau đây: ... q) Bán trả góp, cho thuê, ~~cho thuê mua~~ nhà ở xã hội theo quy định của Luật nhà ở. 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”.

(3) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 13 Luật Thuế TNDN, như sau:

“2. Áp dụng thuế suất 10% đối với: ... b) Thu nhập của doanh nghiệp 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. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp”.

5.2)- Chưa có “ưu đãi vượt trội” về tín dụng ưu đãi cho dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê:

a. Quy định pháp luật liên quan:

- Điểm c khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng ưu đãi sau đây *“c) 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”.*

- Khoản 3 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định *“3. Chủ đầu tư dự án được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở. Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được vay vốn ưu đãi đầu tư với thời hạn tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm. Trường hợp chủ đầu tư dự án có nhu cầu vay dưới 15 năm thì chủ đầu tư được thỏa thuận với ngân hàng thời hạn cho vay thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu”.*

- Khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP **lại** quy định *“2. Trong giai đoạn 2015 - 2020, Ngân hàng Chính sách xã hội chưa thực hiện cho vay đối với các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 15 của Nghị định này”.*

- Điểm e khoản 2 Điều 82 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), quy định: *“e) Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; 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 theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ”.*

b. Nhận xét:

(1) Điểm c khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng; 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, kể từ ngày 10/12/2015 (ngày Nghị định 100/2015/NĐ-CP có hiệu lực) cho đến nay thì không có chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội nào được vay vốn ưu đãi, bởi các nguyên nhân sau đây:

1. Khoản 2 Điều 33 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định “*Trong giai đoạn 2015 - 2020, Ngân hàng Chính sách xã hội chưa thực hiện cho vay đối với các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 15 của Nghị định này*”, có nghĩa là Ngân hàng chính sách xã hội không được cho vay đối với tất cả chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, bao gồm cả dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê trong giai đoạn 2015 - 2020, nên càng không có chính sách “*ưu đãi vượt trội*” cho dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê.

2. Theo Báo cáo số 80/BC-BXD ngày 07/04/2023 của Bộ Xây dựng thì cho đến nay vẫn chưa có chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội và 04 tổ chức tín dụng (Vietcombank, BIDV, Vietinbank, Agribank) được Ngân hàng Nhà nước chỉ định cho vay ưu đãi nhà ở xã hội, do Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Quốc hội chưa bố trí đủ nguồn ngân sách nhà nước trung hạn để tái cấp vốn, cấp bù lãi suất cho Ngân hàng chính sách xã hội và 04 tổ chức tín dụng (Vietcombank, BIDV, Vietinbank, Agribank) được Ngân hàng Nhà nước chỉ định cho vay ưu đãi nhà ở xã hội.

(2) Điểm e khoản 2 Điều 82 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội “*được vay vốn với lãi suất ưu đãi; 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 theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ*”, nên việc giao thẩm quyền cho Thủ tướng Chính phủ quyết định lãi suất cho vay ưu đãi có tính khả thi hơn.

Nhưng, việc cho vay vốn với lãi suất ưu đãi, dài hạn (tối đa không quá 25 năm) để thực hiện chính sách nhà ở xã hội, trong đó có cho vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn đối với dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì phải có nguồn chi ngân sách nhà nước trung hạn để thực hiện theo cơ chế tái cấp vốn, cấp bù lãi suất cho Ngân hàng chính sách xã hội và 04 tổ chức tín dụng (Vietcombank, BIDV, Vietinbank, Agribank) được Ngân hàng Nhà nước chỉ định cho vay ưu đãi nhà ở xã hội, mà thẩm quyền này thuộc Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Quốc hội.

c. Kiến nghị:

Hiệp hội nhất trí với nội dung điểm e khoản 2 Điều 82 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), quy định: “*e) Được vay vốn với lãi suất ưu đãi; 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 theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ*” và đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 23/2021/QH15 và Nghị quyết số 29/2021/QH15 ngày 28/07/2021 của Quốc hội để bố trí nguồn vốn chi ngân sách nhà nước trung hạn giai đoạn 2021 - 2025, để tái cấp vốn, cấp bù lãi suất cho Ngân hàng chính sách xã hội và 04 tổ chức tín dụng (Vietcombank, BIDV, Vietinbank, Agribank) được Ngân hàng Nhà nước chỉ định cho vay ưu đãi nhà ở xã hội.

6/- Hiệp hội đề nghị quy định cơ chế hỗ trợ hộ gia đình, cá nhân là chủ nhà trọ để cải tạo, sửa chữa, xây dựng mới nhà trọ cho công nhân, người lao động thuê phòng trọ:

6.1)- Nhận xét:

Theo kết quả điều tra dân số ngày 01/04/2019 thì thành phố Hồ Chí Minh chỉ có hơn 8,9 triệu người, nhưng nếu tính thêm khoảng 3 triệu người nhập cư thì dân số thành phố khoảng 13 triệu người và dù muốn hay không thì Thành phố vẫn phải có trách nhiệm

bảo đảm **an sinh xã hội**, trong đó có vấn đề **nhà ở cho toàn bộ dân số** bao gồm **người nhập cư, công nhân nhập cư**.

Trong 17 khu công nghiệp, khu chế xuất của thành phố có khoảng **285.000 công nhân, lao động**, chưa bao gồm nhiều doanh nghiệp lớn **nằm ngoài** khu công nghiệp nhưng có **quy mô rất lớn**, như Công ty Giày Pou Yuen tại phường Tân Tạo, quận Bình Tân hiện có trên **50.000 công nhân** (*lúc cao điểm có hơn 80.000 công nhân*), trong đó có khoảng 80% công nhân, người lao động nhập cư, phần lớn **thuê phòng trọ** tại huyện Bến Lức.

Thành phố hiện có khoảng **60.470 khu nhà trọ** do các hộ gia đình, cá nhân đầu tư kinh doanh với khoảng **560.000 phòng trọ** cho thuê, giải quyết được chỗ ở cho khoảng **1,4 triệu công nhân, lao động** (*chưa bao gồm các hộ gia đình dành một vài phòng cho thuê*), mà theo khảo sát của Liên đoàn Lao động Thành phố thì với chi phí thuê phòng trọ hàng tháng khoảng trên dưới **1,5 triệu đồng** nhưng đã chiếm tới **25-30% thu nhập** của người lao động và có khoảng **60% người lao động** chỉ có nhu cầu **thuê ở** trong thời gian **10-15 năm** làm việc tại thành phố, có **tích lũy chút vốn** rồi sau đó **trở về quê**, đã đặt ra yêu cầu cần phải **phát triển nhiều nhà ở xã hội cho thuê** trong những năm sắp tới và **hỗ trợ** cho các **chủ nhà trọ**.

Hiệp hội nhận thấy, thành phố Hồ Chí Minh thường chiếm 25-30% so với cả nước, nên từ số lượng khoảng **560.000 phòng trọ** giải quyết cho khoảng 1,4 triệu người thuê ở thì có thể nội suy **cả nước** có khoảng 1.866.000 - 2.240.000 phòng trọ, giải quyết cho khoảng 4,2-5,6 triệu người thuê ở, nên **rất cần thiết** có cơ chế, chính sách để phát triển các khu nhà trọ bảo đảm chất lượng và các dịch vụ, tiện ích phục vụ người thuê ở.

Nhưng, Luật Nhà ở 2014 và Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) **chưa quy định** chính sách **“hỗ trợ cải thiện nhà ở”**, về **tín dụng**, về **thuế** đối với các **hộ gia đình, cá nhân** đầu tư xây dựng, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp các **khu nhà trọ** cho công nhân, lao động **thuê ở**, mà trong nhiều năm qua thì các **chủ nhà trọ đã đóng góp rất lớn** trong việc **đáp ứng chỗ ở thuê** cho **hàng triệu công nhân, lao động** với **giá thuê phòng trọ** chỉ trên dưới **1,5 triệu đồng/tháng** là mức **giá thuê nhà thấp nhất** hiện nay, nhưng đối với người lao động thì khoản tiền thuê nhà này cũng đã **chiếm đến 20-30% tiền công** của người lao động.

Nhưng, Nghị quyết số 43/2022/QH13 của Quốc hội và Nghị định 31/2022/NĐ-CP của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất đối với doanh nghiệp, hợp tác xã, **hộ kinh doanh** với gói 40.000 tỷ đồng hỗ trợ giảm 2%/năm lãi suất vay tín dụng cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo chung cư cũ, hoặc Quyết định 08/2022/QĐ-TTg quy định hỗ trợ tiền thuê nhà cho công nhân lao động tối đa 03 tháng, nhưng các chính sách trên đây cũng **chưa áp dụng** cho các **hộ gia đình, cá nhân** là **chủ các khu nhà trọ**.

Do vậy, rất cần thiết **bổ sung** đối tượng là **“hộ gia đình, cá nhân đầu tư xây dựng các khu nhà trọ cho công nhân, lao động thuê ở”** được Nhà nước **“hỗ trợ cải thiện nhà ở”** tùy theo **nguồn lực ngân sách** và **điều kiện cụ thể** của địa phương vào Điều 108, Điều 109 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) quy định cơ chế, chính sách hỗ trợ **“hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở”**.

Đồng thời Hiệp hội nhận thấy, quy định pháp luật hiện hành **chỉ cho phép hộ gia đình, cá nhân** đầu tư xây dựng các khu nhà trọ cho công nhân, lao động thuê ở, nhưng **chưa cho phép doanh nghiệp** bất động sản thực hiện các dự án khu nhà trọ cho công nhân, lao động thuê ở, mà nếu cho phép doanh nghiệp được tham gia thì đảm bảo chất lượng xây dựng khu nhà trọ và các tiện ích, dịch vụ phục vụ công nhân, người lao

động tốt hơn, tạo “áp lực” cạnh tranh lành mạnh “buộc” các hộ gia đình, cá nhân đang sở hữu các khu nhà trọ phải đảm bảo chất lượng công trình và tăng các tiện ích, dịch vụ phục vụ người thuê **tốt hơn** và cũng **phù hợp** với định hướng khuyến khích việc **chuyển đổi các hộ kinh doanh cá thể lên thành doanh nghiệp**.

Bên cạnh đó, việc quy định **thu thuế kinh doanh** của các hộ gia đình, cá nhân **chủ nhà trọ** là **7%/doanh thu** đã dẫn đến tình trạng **giấu doanh thu, khai thấp doanh thu** để “né thuế”, nên đề nghị Nhà nước xem xét **rất cần thiết** có cơ chế **hỗ trợ chủ nhà trọ**, vừa **khuyến khích chủ nhà trọ chuyển đổi thành doanh nghiệp**.

Thực tế trong thời gian qua, **doanh nghiệp** muốn kinh doanh nhà trọ thì **phải “núp”** dưới danh nghĩa **cá nhân người chủ** doanh nghiệp, ví dụ: *Khu nhà trọ gồm 02 tòa nhà 05 tầng có thang máy rất khang trang với 285 phòng trọ, mỗi phòng có diện tích 19m² dành cho 02 người thuê ở (không tính trẻ nhỏ) với giá thuê khoảng 1,5 triệu đồng/tháng tại thị trấn An Lạc, quận Bình Tân, thực chất là do Công ty TNHH Lê Thành đầu tư xây dựng, kinh doanh và trực tiếp quản lý vận hành, nhưng phải “núp” dưới danh nghĩa cá nhân ông Lê Hữu Nghĩa là chủ của Công ty Lê Thành đứng tên Dự án Khu nhà trọ này. Khu nhà trọ này có phòng sinh hoạt chung, phương tiện nghe nhìn và được Công ty Lê Thành quản lý vận hành, thực hiện đầy đủ đăng ký tạm trú, tạm vắng nên bảo đảm an ninh trật tự, nhất là đã phòng chống dịch CoViD-19 hiệu quả. Nhưng, ông Lê Hữu Nghĩa cũng như các chủ nhà trọ khác chưa được hưởng bất kỳ chính sách hỗ trợ nào của Nhà nước và phải nộp thuế khoán là 7%/doanh thu (tương tự cách thu thuế doanh thu trước đây), trong lúc dự án nhà ở xã hội của doanh nghiệp thì chủ đầu tư được hưởng nhiều chính sách ưu đãi như được vay tín dụng với lãi suất ưu đãi 4,8-5%/năm, được giảm 50% thuế GTGT và thuế TNDN, được miễn tiền sử dụng đất, được Nhà nước đầu tư hạ tầng đến ranh dự án...*

Do vậy, **rất cần thiết** bổ sung vào Chương VI Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) **cho phép các doanh nghiệp** thực hiện dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh **khu nhà trọ** cho công nhân, người lao động thuê ở theo quy định của Chính phủ và đề nghị Chính phủ, Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét có các chính sách **hỗ trợ về thuế, về tín dụng ưu đãi** cho các **chủ nhà trọ**.

6.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 9 bis (tiếp sau khoản 9) Điều 3 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) **chưa quy định** chính sách “**hỗ trợ cải thiện nhà ở**”, để giải thích khái niệm “**nhà trọ**” như sau:

“9bis. Nhà trọ là nhà ở đơn lẻ do hộ gia đình, cá nhân, doanh nghiệp đầu tư xây dựng, kinh doanh theo quy định pháp luật, gồm một số phòng trọ để cho thuê phục vụ đối tượng công nhân, người lao động, người thu nhập thấp đô thị có nhu cầu thuê phòng trọ để ở, trừ nhà trọ kinh doanh cho thuê với mục đích du lịch, khách sạn”.

(2) Hiệp hội đề nghị bổ sung “**chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà trọ để cho công nhân, người lao động thuê ở**” và cho phép “**các doanh nghiệp đầu tư xây dựng, kinh doanh khu nhà trọ cho công nhân, người lao động thuê ở theo quy định của Chính phủ**” vào Điều 108 Mục 5 Chương VI Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi), như sau:

Điều 108. Chính sách hỗ trợ về nhà ở cho các thành viên hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa để ở hoặc hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà trọ để cho công nhân, người lao động thuê phòng trọ để ở

1. Nhà nước hỗ trợ các thành viên hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 73 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở thông qua các chương trình mục tiêu về nhà ở.

2. Chính sách hỗ trợ về nhà ở đối với các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

a) Hỗ trợ một phần vốn từ ngân sách nhà nước;

b) Hỗ trợ vay vốn tín dụng ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội;

c) Hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực có nhà ở tại khu vực nông thôn;

d) Hỗ trợ tặng nhà ở đối với đối tượng mà với mức hỗ trợ quy định tại điểm a và điểm b khoản này vẫn không có khả năng tài chính để cải thiện nhà ở.

3. Nhà nước hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các thành viên hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 8 Điều 73 của Luật này tự xây dựng hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở.

4. Điều kiện để được hỗ trợ vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định cho đối tượng quy định tại khoản 3 Điều này như sau:

a) Có đất ở nhưng chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng nhà ở bị hư hỏng, dột nát;

b) Có đăng ký thường trú tại địa phương nơi có đất ở, nhà ở cần phải xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa.

5. Các doanh nghiệp đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà trọ cho công nhân, người lao động thuê ở theo quy định của Chính phủ”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tài chính;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTĐD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com