

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH

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

Số: /UBND-XD

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2024

V/v ban hành văn bản quy định,
hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở
ngày 27/11/2023

Kính gửi: Thường trực HĐND tỉnh.

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 1774/SXD-QLN₅ ngày 10/6/2024 và Văn bản số 2097/SXD-QLN₅ ngày 04/7/2024 về việc báo cáo xây dựng văn bản quy định, hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; trên cơ sở ý kiến thống nhất của các Thành viên UBND tỉnh qua Phiếu biểu quyết, UBND tỉnh báo cáo Thường trực HĐND tỉnh một số nội dung như sau:

Điểm g khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 quy định: “*Hội đồng nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương ban hành cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên phạm vi địa bàn phù hợp với thẩm quyền và quy định khác của pháp luật có liên quan*”. UBND tỉnh đã chủ động giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp và các đơn vị liên quan soát xét, đề xuất chưa ban hành cơ chế hỗ trợ nêu trên với các lý do như sau:

- Theo nguồn vốn đầu tư công, tài chính công đoàn được quy định ưu đãi tại khoản 1 Điều 85 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023: “*Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng vốn đầu tư công thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hưởng ưu đãi quy định tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn tài chính công đoàn thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hưởng ưu đãi quy định tại các điểm a, b, e, g và h khoản 2 Điều này.*”

- Theo nguồn vốn khác được quy định ưu đãi tại Khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023: “*Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn quy định tại khoản 1 Điều này được hưởng các ưu đãi sau đây:*

a) *Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản này;*

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

c) *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;*

d) *Được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng công trình kinh*

doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại này; trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thì chủ đầu tư nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư dự án được dành tỷ lệ tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để kinh doanh dịch vụ, thương mại. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội được hạch toán riêng, không được tính chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này vào giá thành nhà ở xã hội và được hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần diện tích kinh doanh dịch vụ, thương mại này;

đ) 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 bán, cho thuê mua theo quy định của Thủ tướng Chính phủ trong từng thời kỳ;

e) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ thực hiện đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực, bảo đảm đồng bộ hạ tầng xã hội trong và ngoài phạm vi dự án;”.

Như vậy, Điều 85 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 đã quy định các cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, đảm bảo việc phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn nên không cần phải xây dựng thêm cơ chế hỗ trợ, ưu đãi của địa phương để dành nguồn lực cho các lĩnh vực khác. UBND tỉnh kính đề nghị Thường trực HĐND tỉnh báo cáo HĐND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Chánh VP, PCVP phụ trách lĩnh vực;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu VT, XD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Báu Hà