

**QUY ĐỊNH VỀ ƯU ĐÃI CHO CHỦ ĐẦU TƯ
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở XÃ HỘI**

PHẠM THỊ MINH TRANG*

PHẠM THỊ NGỌC HÀ**

Ngày nhận bài: 23/05/2023

Ngày phản biện: 08/09/2023

Ngày đăng bài: 30/09/2023

Tóm tắt:

Mặc dù Luật Nhà ở 2014 và các văn bản hướng dẫn đã có quy định về ưu đãi cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước. Nhưng các quy định ưu đãi vẫn chưa thực sự có hiệu quả và thu hút chủ đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội nhằm đáp ứng nhu cầu đang tăng cao hiện nay tại Việt Nam. Bài viết phân tích quy định của pháp luật về ba loại ưu đãi bao gồm: (i) Ưu đãi về quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; (ii) Ưu đãi về vay vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; (iii) Ưu đãi về thuế. Trên cơ sở đó đưa ra các kiến nghị hoàn thiện pháp luật Việt Nam.

Từ khóa:

Chính sách nhà ở xã hội, ưu đãi, phát triển dự án xây dựng nhà ở xã hội

Abstract:

While the Law on Housing 2014 and its guidelines include provisions offering incentives to social housing investors who do not utilize national budget capital, these preferential regulations have not effectively attracted investors to launch social housing projects, despite Vietnam's rising demand. This article examines three types of investor incentives stipulated in legal regulations: (i) incentives related to levies and/or land rents for land allocated or leased for social housing construction; (ii) preferential loans for social housing construction projects; and (iii) tax exemptions and/or reductions. Based on this analysis, the article proposes recommendations to enhance Vietnamese regulations.

Keywords:

Social housing policy, public housing regulation, incentive, social housing project development

* ThS., GV Khoa Luật Thương mại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh; Email: ptmtrang@hcmulaw.edu.vn

** ThS., GV Khoa Luật Thương mại Trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh; Email: pt nha@hcmulaw.edu.vn

• Ghi chú: Tải bài viết toàn văn tại địa chỉ: <http://tapchi.hul.edu.vn>.

1. Đặt vấn đề

Quá trình công nghiệp hóa, đô thị hóa phát triển mạnh mẽ kéo theo nhu cầu tăng cao về chỗ ở đặc biệt ở các thành phố và khu đô thị lớn. Đồng thời, tình trạng đầu cơ, kiếm lợi từ bất động sản diễn ra phổ biến dẫn đến giá nhà, đất tăng cao. Theo một nghiên cứu, giá bất động sản tại Việt Nam tương đối cao so với thu nhập bình quân của người dân, trung bình một người cần ít nhất 23,5 năm có thu nhập để mua được nhà ở, xếp hạng cao thứ 14/107 quốc gia trên thế giới.¹ Do đó, khả năng tiếp cận với nhà ở của những đối tượng có thu nhập thấp càng trở nên khó khăn.

Thực trạng hiện nay nguồn cung nhà ở xã hội còn rất thấp, việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội mới chỉ đạt 7,79 triệu m²/12,5 triệu m² theo kế hoạch (đạt khoảng 65% mục tiêu đề ra tính đến năm 2020). Trong đó, nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp ở đô thị là 4,65 triệu m² tương đương 93.090 căn hộ, còn nhà ở công nhân là 3,13 triệu m² tương đương 62.700 căn hộ.² Tuy nhiên, theo kết quả tổng điều tra dân số và nhà ở năm 2019, hiện có khoảng 10,7 triệu hộ sống tại đô thị, trong đó 60% có nhu cầu về nhà ở xã hội, tức cần 6,42 triệu căn hộ.³

Chính sách phát triển nhà ở xã hội trong thời gian qua đã có những đóng góp tích cực hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách, người có thu nhập thấp. Nhằm tạo chỗ ở ổn định cho một bộ phận người dân, bảo đảm an sinh xã hội, hạn chế sự mất cân đối về cơ cấu nhà ở tại các thành phố phát triển. Có thể thấy, pháp luật nhà ở và kinh doanh bất động sản đã quy định nhiều chính sách ưu đãi, khuyến khích chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. Tuy nhiên, thực tế áp dụng chưa phát huy được hiệu quả trong thu hút nhà đầu tư.

2. Ưu đãi về quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Để thực hiện phát triển nhà ở xã hội, yếu tố quan trọng hàng đầu là phải có quỹ đất và cơ chế tiếp cận đất đai phù hợp. Nhà ở xã hội là nhà ở dành cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở, đối tượng có thu nhập thấp. Nên giá thành nhà ở xã hội sẽ thấp hơn giá nhà ở trên thị trường. Mà đất đai là một phần quan trọng để xây dựng được nhà ở cũng như cấu thành giá của nhà ở. Vì vậy quỹ đất và giá đất giữ vai trò quyết định

¹ Mai Hà, “Người Việt cần 23,5 năm thu nhập để mua được nhà ở”, [https://thanhnien.vn/nguoi-viet-can-235-nam-thu-nhap-de-mua-duoc-nha-o-185230217131716881.htm#:~:text=Ng%C6%B0%E1%BB%9Di%20Vi%E1%BB%87t%20Nam%20trung%20b%C3%ACnh,%2C2%20n%C4%83m\)%20v%C3%A0%20Malaysia%20,](https://thanhnien.vn/nguoi-viet-can-235-nam-thu-nhap-de-mua-duoc-nha-o-185230217131716881.htm#:~:text=Ng%C6%B0%E1%BB%9Di%20Vi%E1%BB%87t%20Nam%20trung%20b%C3%ACnh,%2C2%20n%C4%83m)%20v%C3%A0%20Malaysia%20,) truy cập ngày 16/5/2023

² 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 (Ban hành kèm Quyết định 333/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ)

³ Đặng Hùng Võ, “Bao cấp nhà ở xã hội”, <https://vnexpress.net/bao-cap-nha-o-xa-hoi-4619425.html>, truy cập ngày 19/7/2023

trong chiến lược phát triển nhà ở xã hội. Ở nhiều quốc gia trên thế giới, giá đất cao tại các khu vực đô thị phát triển dẫn tới khó huy động quỹ đất phát triển nhà ở xã hội. Tiêu biểu như: Úc, Brazil, Colombia, Costa Rica, Phần Lan, Pháp, Israel, Luxembourg, Mexico, Hà Lan và Nam Phi.⁴ Hoặc ở Anh, giá đất tăng cao gây cản trở trong việc chủ đầu tư xây dựng thêm nhà ở xã hội vì giá đất có thể chiếm tới một nửa giá trị toà nhà, do đó, chủ đầu tư gặp khó khăn trong bài toán kinh tế.⁵

Nhận thấy được cơ chế tiếp cận với quỹ đất giữ vai trò quan trọng trong thúc đẩy nhà ở xã hội phát triển. Tại Việt Nam, nhà nước ban hành những quy định tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư được hưởng những ưu đãi trong sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Điều 58 Luật Nhà ở 2014, Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, điểm a Khoản 8 Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP và khoản 2 Điều 6 Nghị định 35/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng. Cụ thể:

➤ *Ưu đãi về miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*

Căn cứ theo khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014 quy định chủ đầu tư “*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*”. Theo đó, 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% trong các dự án phát triển nhà ở thương mại thì 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, kể cả chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng (nếu có)⁶.

Mặc dù được quy định là một trong các ưu đãi dành cho chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nhưng chủ đầu tư không được hưởng lợi ích từ ưu đãi này. Quy định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sẽ giúp chủ đầu tư giảm tổng chi phí đầu tư dự án. Nhưng giá bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội bị hạn chế lợi nhuận định mức trên tổng chi phí đầu tư và không được tính các khoản ưu đãi đã được hưởng. Do đó, quy định

⁴ “*Housing policy objectives and obstacles*”, <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-policies.htm>, truy cập ngày 18/5/2023

⁵ <https://publications.parliament.uk/pa/cm5801/cmselect/cmcomloc/173/17307.htm>, truy cập ngày 19/5/2023

⁶ Xem thêm: khoản 2 Điều 6 Nghị Định 35/2023/NĐ-CP

này làm giảm giá thành nhà ở xã hội, tạo điều kiện cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội có thể mua nhà ở xã hội với giá thành hợp lý. Chủ đầu tư không được hưởng lợi ích mà còn gặp khó khăn khi thực hiện các thủ tục để được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Cụ thể:

Thứ nhất, đối với thủ tục để được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, căn cứ Điều 13 Nghị định 45/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất và Điều 8 Thông tư 10/2018/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất, cơ quan thuế phải xác định số tiền sử dụng đất trước khi ban hành Quyết định miễn tiền sử dụng đất. Trong trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ miễn tiền sử dụng đất, đã có giá đất do cơ quan có thẩm quyền xác định thì số tiền được miễn xác định theo giá đất đã được xác định. Đối với trường hợp chưa có giá đất, số tiền miễn được xác định theo giá đất tại bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Tuy nhiên, theo thực tế, thời gian xác định tiền sử dụng đất có thể kéo dài từ 1-2 năm.⁷ Vì vậy quy định bắt buộc phải xác định được số tiền sử dụng đất trong khi chủ đầu tư được miễn toàn bộ số tiền này đã tạo nên một nghịch lý vô tình làm khó chủ đầu tư cũng như cơ quan có thẩm quyền, dẫn đến thời gian thực hiện thủ tục hành chính kéo dài, gây cản trở quá trình thực hiện dự án.

Thứ hai, đối với quy định nộp lại số tiền sử dụng đất được miễn, theo khoản 3 Điều 8 Thông tư 10/2018/TT-BTC quy định tại Quyết định miễn tiền sử dụng đất ghi rõ nội dung: *“Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được miễn tiền sử dụng đất thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn cho Nhà nước; số tiền sử dụng đất được ghi tại Quyết định này sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng”*. Theo đó, nếu chủ đầu tư bán nhà ở xã hội và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thì phải nộp số tiền sử dụng đất đã được miễn. Mà trong giá bán nhà ở xã hội không bao gồm tiền sử dụng đất đã được miễn. Vậy chủ đầu tư phải tự bỏ tiền để bù số tiền sử dụng đất phải nộp lại cho nhà nước. Quy định này không chỉ làm mất đi ý nghĩa của chính sách ưu đãi, thậm chí đẩy chủ đầu tư vào tình thế “kinh doanh lỗ vốn”. Vì người mua nhà ở xã hội chỉ trả tiền nhà ở không bao gồm tiền sử dụng đất, và chủ đầu tư phải thay các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội nộp lại tiền sử dụng đất, thậm chí số tiền phải nộp lại có thể sẽ cao hơn so với thời điểm được nhà nước giao đất. Mặt khác, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội là doanh nghiệp có chức năng kinh

⁷ Toàn Thắng, “*Vướng mắc nào cản bước phát triển nhà ở xã hội*”, <https://baochinhpheu.vn/vuong-mac-nao-can-buoc-phat-trien-nha-o-xa-hoi-102220801085408304.htm>, truy cập ngày 17/5/2023

doanh bất động sản và không hạn chế tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài hay doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài. Do đó, nếu chỉ quy định trách nhiệm nộp lại số tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế là không đồng nhất với quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản về chủ đầu tư thực hiện dự án.

Đồng thời, hiện nay thủ tục thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội phức tạp hơn so với dự án nhà ở thương mại. Những chủ đầu tư được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án thì áp dụng trình tự, thủ tục lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của Pháp Luật Đấu thầu vì Luật Nhà ở chưa có quy định riêng. Thời gian phê duyệt dự án nhà ở xã hội kéo dài có thể lên tới 1 – 2 năm⁸, ngoài ra các thủ tục hành chính liên quan tới miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; vay vốn; thủ tục bán, cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội phải được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, xem xét... Trong khi giá bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội bị giới hạn mức lợi nhuận tối đa⁹ nên lợi nhuận mà chủ đầu tư có được từ dự án nhà ở xã hội sẽ thấp hơn nhiều so với dự án nhà ở thương mại.

Nhà ở xã hội có ý nghĩa lớn về mặt an sinh xã hội. Về bản chất, đây là trách nhiệm của Nhà nước. Tuy nhiên, nhà nước không thể đủ khả năng và nguồn lực để tự mình đầu tư xây dựng toàn bộ các dự án nhà ở xã hội. Nhưng Nhà nước cũng không thể đùn đẩy trách nhiệm phát triển nhà ở xã hội cho người khác mà cần thu hút, khuyến khích các nguồn lực không từ vốn ngân sách. Chính vì vậy, phải xây dựng một cơ chế khuyến khích chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để kinh doanh, nhưng có sự giám sát chặt chẽ hơn từ nhà nước so với dự án nhà ở thương mại. Mọi chủ thể tham gia kinh doanh đều hướng tới mục tiêu lợi nhuận. Vì vậy những chính sách ưu đãi đưa ra phải mang tính thiết thực, bù đắp khoản lợi nhuận thấp hơn so với dự án nhà ở thương mại nhằm tạo động lực cho nhà đầu tư. Từ những phân tích trên, tác giả đưa ra một số kiến nghị nhằm hoàn thiện quy định về miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho chủ đầu tư khi thực hiện dự án nhà ở xã hội như sau:

Một, thủ tục thực hiện cần rõ ràng, minh bạch và đơn giản hoá nhất có thể để tạo điều kiện hỗ trợ chủ đầu tư nhanh chóng thực hiện dự án. Tiêu biểu như: rút ngắn các thủ tục hành chính về lập, phê duyệt dự án, thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, giải phóng mặt bằng, thủ tục đầu tư xây dựng... Tham khảo kinh nghiệm của Hàn Quốc, thủ tục đầu tư nhà ở xã hội cũng được rút ngắn và đơn giản hoá so với thủ tục xây dựng nhà ở thương

⁸ “Xây dựng nhà ở xã hội, vướng nhất là thủ tục”, <https://xaydungchinh sach.chinhphu.vn/xay-nha-o-xa-hoi-vuong-nhat-la-thu-tuc-119220802153419175.htm>, truy cập ngày 20/5/2023

⁹ Điều 61 Luật Nhà ở 2014 và Điều 21 Nghị định 100/2015/NĐ-CP

mại. Cụ thể, trong giai đoạn chỉ định và lập kế hoạch thì dự án nhà ở xã hội được lược bỏ một số yêu cầu tại bước “*Đề xuất chỉ định khu vực phát triển đất ở*” và bước “*Chỉ định khu vực phát triển đất ở*”. Trong giai đoạn thực hiện, được bỏ qua một số yêu cầu tại bước “*Xin phê duyệt kế hoạch thực hiện*” (bao gồm kế hoạch phát triển, kế hoạch thực hiện và kế hoạch cung cấp đất ở).¹⁰ Tác giả cho rằng cần ban hành một quy trình thực hiện đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội riêng biệt, rõ ràng, loại bỏ những thủ tục hành chính không cần thiết. Theo đó, bỏ quy định bắt buộc cơ quan thuế phải xác định số tiền sử dụng đất phải nộp rồi mới thực hiện thủ tục miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong trường hợp chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Tham khảo Điều 83 Dự thảo Luật Nhà ở trình Ủy ban Thường vụ Quốc hội phiên bản 8/2023 (gọi tắt là Dự thảo Luật Nhà ở), quy định về thủ tục miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã được đơn giản hoá. Cụ thể chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án và không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn theo quy định của pháp luật về đất đai. Quy định này hoàn toàn hợp lý và gỡ bỏ rào cản cho nhà đầu tư khi tiếp cận đối với dự án nhà ở xã hội

Hai, cần quy định loại trừ trách nhiệm nộp lại số tiền sử dụng đất đã được miễn khi chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở xã hội cho các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư 10/2018/TT-BTC.

Ngoài ưu đãi liên quan tới miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, điểm c khoản 1 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP từng quy định về ưu đãi cho phép chủ đầu tư sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng các công trình kinh doanh thương mại. Cụ thể “*Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà không bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh thương mại trong phạm vi dự án thì chủ đầu tư được phép dành 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án đó để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại.*” Tuy nhiên, chủ đầu tư phải hạch toán lợi nhuận chung vào toàn bộ dự án và bảo đảm nguyên tắc lợi nhuận định mức tối đa đối với giá bán nhà ở xã hội.

Ưu đãi này nhằm mục đích cho phép chủ đầu tư sử dụng một phần diện tích đất vào mục đích kinh doanh, thương mại nhằm bù đắp chi phí, tăng mức lợi nhuận mà chủ đầu tư

¹⁰ “*Kinh nghiệm quốc tế trong phát triển nhà ở xã hội*”, <https://xaydungchinhachsach.chinhphu.vn/kinh-nghiem-quoc-te-trong-phat-trien-nha-o-xa-hoi-119230403162111089.htm>, truy cập ngày 20/5/2023

được hưởng khi thực hiện dự án nhà ở xã hội. Nhưng nếu doanh thu từ phần kinh doanh thương mại phải hạch toán chung vào toàn bộ dự án, thì lợi nhuận mà chủ đầu tư được hưởng vẫn bị giới hạn lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án. Do đó, nếu mức lợi nhuận từ phần kinh doanh thương mại cao, thì lợi nhuận từ bán nhà ở xã hội phải giảm xuống để đảm bảo mức lợi nhuận tối đa. Vô hình chung, phần lợi nhuận từ kinh doanh thương mại trở thành kênh bù đắp giá bán cho nhà ở xã hội. Và người được hưởng lợi là các đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội chứ không phải chủ đầu tư.

Nội dung này sau đó không được quy định tại Nghị định 49/2021/NĐ-CP và Nghị định 35/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định 100/2015/NĐ-CP. Điều này có nghĩa, chủ đầu tư không được sử dụng một phần diện tích đất của dự án vào mục đích kinh doanh thương mại. Tuy nhiên, tác giả cho rằng việc cho phép chủ đầu tư được dành tối đa 20% tổng diện tích sàn nhà ở của dự án để bán, cho thuê, thuê mua theo giá kinh doanh thương mại là một ưu đãi hay cần được phát huy. Điều cần khắc phục là cho phép chủ đầu tư được hạch toán riêng so với lợi nhuận từ dự án nhà ở xã hội. Bởi một trong những hạn chế của dự án nhà ở xã hội là các yếu tố cảnh quan, kiến trúc, không gian chưa được chú trọng nên không thu hút được người mua hoặc chất lượng cuộc sống của cư dân không cao. Nên nếu chủ đầu tư được tự mình định đoạt giá phần kinh doanh thương mại theo cơ chế thị trường, đây là động lực để chủ đầu tư nâng cao hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án nhằm nâng cao lợi nhuận của phần kinh doanh thương mại. Qua đó, các tiện ích và chất lượng cảnh quan, kiến trúc cho cư dân mua nhà ở xã hội cũng sẽ được cải thiện.

Tham khảo Dự thảo Luật Nhà ở, ưu đãi cho phép chủ đầu tư được sử dụng diện tích đất xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại đã được quy định thành một ưu đãi riêng trong Luật và cho phép chủ đầu tư được hạch toán riêng. Cụ thể, “Trường hợp phương án quy hoạch chi tiết của dự án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà có bố trí quỹ đất riêng để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại thì phần diện tích đất này được tính theo tỷ lệ tối đa là 20% tổng diện tích đất ở của dự án. Chủ đầu tư được phép sử dụng diện tích đất này để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại theo chủ trương đầu tư dự án đã được chấp thuận để phục vụ nhu cầu của người dân trong phạm vi dự án. Chủ đầu tư được hạch toán riêng lợi nhuận, không được tính chi phí đầu tư xây dựng công trình 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.” Đây là điểm tiến bộ cần được phát huy, dần loại bỏ những ưu đãi chỉ mang tính hình thức, chỉ quy định cho có.

Về vị trí quỹ đất, nhiều địa phương chưa thật sự quan tâm tới phát triển nhà ở xã hội. Thông thường quỹ đất dành cho nhà ở xã hội nằm ở vị trí xa trung tâm thành phố, các hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, tiện nghi phục vụ cho cư dân sẽ hạn chế hơn so với dự án nhà ở thương mại. Thậm chí, có địa phương còn quy hoạch bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội ở khu vực nghĩa trang, hoặc những vị trí chưa giải phóng mặt bằng.¹¹ Quỹ đất hạn chế trong khi nhu cầu về nhà ở xã hội cao cũng là một bài toán cần giải quyết trong quá trình hoàn thiện quy định về phát triển nhà ở xã hội. Mặt khác, dự án nhà ở xã hội cũng cần đảm bảo quy chuẩn về cơ sở hạ tầng xã hội, các tiện nghi phục vụ cho cuộc sống. Không thể lấy lý do nhà ở giá rẻ để giảm chất lượng công trình hoặc cắt giảm những tiện ích cơ bản. Do đó, việc xây dựng quy hoạch phát triển nhà ở xã hội cần sự đồng bộ, có tầm nhìn và có quy chuẩn cụ thể. Cần nghiên cứu phát triển việc xây dựng nhà ở xã hội theo mô hình cao tầng, đặc biệt tại các thành phố lớn, khu đô thị, nhằm tăng nguồn cung nhà ở xã hội, tăng doanh thu cho chủ đầu tư nhưng phải đảm bảo đầy đủ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và tiện ích phục vụ cho cư dân.

Tham khảo kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội của Singapore, đây là quốc gia có tỷ lệ sở hữu nhà thuộc hàng cao nhất thế giới và thực hiện thành công chiến lược phát triển nhà ở xã hội (*public house*) với hơn 80% dân số sống trong các căn hộ do chính phủ xây dựng¹². Mặc dù tổng diện tích đất liền của Singapore chỉ khoảng 660 km²¹³, quỹ đất rất hạn chế nhưng Singapore đã thực hiện rất thành công chính sách nhà ở cho người dân trên cơ sở khai thác mô hình thành phố thẳng đứng (*vertical city*). Cơ quan Tái phát triển Đô thị (*Urban Redevelopment Authority*) đã giới hạn chiều cao tối đa của các tòa nhà được xây dựng là không quá 280m. Theo đó, mô hình nhà ở xã hội ở Singapore được xây dựng thành các tòa nhà cao tầng đảm bảo chất lượng ánh sáng tự nhiên, thông gió, tầm nhìn, xử lý tốt tiếng ồn, độ rung, khả năng chịu nhiệt. Bên cạnh xây dựng nhà ở xã hội với nhiều loại nhà phù hợp cho nhiều đối tượng, việc quy hoạch đồng bộ tổng thể về hệ thống giao thông, phương tiện đi lại, trường học, bệnh viện, các tiện ích ở khu vực lân cận như siêu thị, chợ dân sinh... được chú trọng. Các tiện nghi nhằm cung cấp một môi trường sống chất lượng được thiết kế linh hoạt theo mô hình thành phố thẳng đứng như công viên bầu trời; khu

¹¹ Minh Chiến, “Một số địa phương bố trí đất xây nhà ở xã hội ở... khu nghĩa trang”, <https://nld.com.vn/thoi-su/mot-so-dia-phuong-bo-tri-dat-xay-nha-o-xa-hoi-o-khu-nghia-trang-20230424171119151.htm>, truy cập ngày 20/5/2023

¹² “Why 80% of Singaporeans live in government-built flats”, <https://www.economist.com/asia/2017/07/06/why-80-of-singaporeans-live-in-government-built-flats>, truy cập ngày 20/5/2023

¹³ Urban Redevelopment Authority. (2001) Concept Plan 2001. Singapore: Urban Redevelopment Authority

giải trí, mua sắm; khu tập thể dục, chạy bộ; hội trường chung... được thiết kế ở tầng thượng kết nối giữa các khối toà nhà với nhau.¹⁴

3. Ưu đãi về vay vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Căn cứ Khoản 2 Điều 15 Nghị định 100/2015/NĐ-CP, chủ đầu tư dự án được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam và phải đáp ứng các điều kiện sau để được cho vay vốn: (i) Được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật; có danh mục dự án xây dựng nhà ở xã hội thuộc chương trình, kế hoạch đầu tư nhà ở xã hội của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (ii) Có dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về nhà ở; (iii) Đã có quyết định giao đất hoặc đã có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đã hoàn thành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng; (iv) Đã được cấp Giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; (v) Có mức vốn tối thiểu tham gia vào dự án, phương án vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay; (vi) Thực hiện bảo đảm tiền vay, thế chấp vay vốn theo quy định của pháp luật.

Đối với hạn mức và thời hạn vay vốn, chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê sẽ được cho vay với hạn mức cao hơn, thời gian vay dài hơn so với xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán. Đồng thời mức lãi suất mà chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở chỉ để cho thuê sẽ thấp hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở để bán, hoặc cho thuê mua. Vì thời gian thu hồi vốn đối với dự án xây dựng để cho thuê sẽ lâu hơn, do đó mức ưu đãi mà chủ đầu tư được hưởng sẽ cao hơn. Cụ thể:

- Đối với mức vay: dự án xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê được cho vay tối đa bằng 80% tổng mức đầu tư dự án hoặc phương án vay và không vượt quá 80% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay. Đối với xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán thì chủ đầu tư được cho vay tối đa bằng 70% tổng mức đầu tư của dự án, phương án vay và không vượt quá 70% giá trị tài sản bảo đảm tiền vay.

- Đối với thời hạn vay cũng được phân chia theo mục đích xây dựng nhà ở xã hội. Đối với nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì thời hạn cho vay tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Đối với nhà ở xã hội để cho thuê mua thì thời hạn cho vay tối thiểu là 10 năm và tối đa không quá 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Và đối với đối với dự án đầu tư nhà ở xã hội để bán thì thời

¹⁴ K M Grace Wong Vertical cities as a solution for land scarcity: the tallest public housing development in Singapore

<https://link.springer.com/article/10.1057/palgrave.udi.9000108>, truy cập ngày 21/5/2023

hạn cho vay tối thiểu là 05 năm và tối đa không quá 10 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu vay với thời hạn thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu thì được thỏa thuận với ngân hàng về thời hạn cho vay thấp hơn.

- Đối với lãi suất cho vay: lãi suất cho vay của Ngân hàng Chính sách xã hội do Thủ tướng Chính phủ quyết định theo đề nghị của Hội đồng quản trị cho từng thời kỳ. Lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xác định và công bố trên cơ sở bảo đảm nguyên tắc không vượt quá 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong cùng thời kỳ.

Tuy nhiên theo tổng kết quá trình đầu tư xây dựng nhà ở xã hội giai đoạn 2016-2020, việc bố trí nguồn vốn tín dụng cho vay ưu đãi từ nguồn ngân sách nhà nước còn hạn hẹp. Đây là một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng phát triển nhà ở xã hội kém hiệu quả được Chính Phủ xác định¹⁵. Mặc dù theo quy định của pháp luật hiện hành, ưu đãi vay vốn được dành cho cả chủ đầu tư và người mua nhà ở xã hội nhưng khi thực hiện thì hầu hết chỉ thực hiện cho người mua nhà ở xã hội vay thông qua ngân hàng chính sách xã hội, còn ưu đãi cho doanh nghiệp vay vốn thì hầu như không được thực hiện phổ biến.¹⁶ Mặt khác, vốn bố trí cho Ngân hàng Chính sách xã hội trong giai đoạn 2016-2020 đạt thấp, khoảng 3.163/9.000 tỷ đồng (chỉ đáp ứng khoảng 35% so với nhu cầu của Ngân hàng Chính sách xã hội); nguồn vốn để cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng để cho vay thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP đến nay vẫn chưa được bố trí.¹⁷

Ngày 30/5/2022 Chính phủ ban hành Nghị định số 36/2022/NĐ-CP 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 tài khoá, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội. Đây cũng là cơ sở để chủ đầu tư dễ dàng hơn trong tiếp cận với nguồn vốn tín dụng. Mặt khác, nhằm thực hiện những biện pháp thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, ngày 11/3/2023 Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Theo đó, để hỗ trợ nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội, đề xuất triển khai

¹⁵ Hoàng Lan, “Bổ sung nhiều ưu đãi thuế đối với chủ đầu tư nhà ở xã hội”, <https://vneconomy.vn/bo-sung-nhieu-uu-dai-thue-doi-voi-chu-dau-tu-nha-o-xa-hoi.htm>, truy cập ngày 20/5/2023

¹⁶ Bích Lan, “Chủ đầu tư cần được ưu đãi về lãi suất và chính sách để xây dựng nhà ở xã hội”, <https://quochoi.vn/tintuc/Pages/tin-hoat-dong-cua-quoc-hoi.aspx?ItemID=73220>, truy cập ngày 20/5/2023.

¹⁷ “Phát triển nhà ở xã hội: Vẫn còn nhiều vướng mắc”, <https://xaydungchinh sach.chinhphu.vn/phat-trien-nha-o-xa-hoi-van-con-nhieu-vuong-mac-119221101172534403.htm>, truy cập ngày 20/5/2023.

Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng (tương đương khoảng 12% nhu cầu vốn để thúc đẩy thực hiện mục tiêu hoàn thành ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn 2021-2030) để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay với lãi suất thấp hơn khoảng từ 1,5 - 2% so với lãi suất cho vay trung dài hạn VND bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm Agribank, BIDV, Vietcombank, Vietinbank) trên thị trường trong từng thời kỳ và các ngân hàng thương mại ngoài nhà nước có đủ điều kiện với từng gói tín dụng cụ thể.

Theo công văn hướng dẫn số: 2308/NHNN-TD ngày 1/4/2023 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước triển khai chương cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP hướng dẫn: chủ đầu tư được áp dụng mức lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi là 3 năm kể từ ngày giải ngân nhưng không quá thời hạn cho vay tại thỏa thuận cho vay ban đầu. Lãi suất cho vay áp dụng đến hết ngày 30/6/2023 đối với chủ đầu tư là 8,7%/năm. Kể từ ngày 01/7/2023, định kỳ 06 tháng, ngân hàng nhà nước thông báo lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi cho các ngân hàng thương mại tham gia Chương trình. Lãi suất cho vay khi hết thời gian ưu đãi sẽ do ngân hàng thương mại và khách hàng tự thỏa thuận, thống nhất, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và được xác định rõ hoặc nêu rõ cách xác định tại thỏa thuận cho vay ký kết giữa ngân hàng và khách hàng. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn hưởng lãi suất ưu đãi, việc để cho các bên tự thỏa thuận xác định lại lãi suất sẽ tiềm ẩn những rủi ro cho người vay, đặc biệt trong trường hợp các bên không thể thống nhất được lãi suất.

Theo kinh nghiệm phát triển nhà ở xã hội ở các quốc gia, nhà nước giữ vai trò rất quan trọng trong định hướng phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên, trong chiến lược phát triển nhà ở xã hội, cần sử dụng các chính sách kinh tế phối hợp với chính sách xã hội, huy động nguồn lực của toàn xã hội mới có thể thành công. Tiêu biểu như Hàn Quốc, Chính phủ có nguồn ngân sách eo hẹp, nên nguồn vốn vay ưu đãi được huy động chủ yếu thông qua Quỹ Xổ số Nhà ở. Tối đa 70% doanh thu xổ số được dành cho các dự án xây dựng nhà ở thu nhập thấp. Ngoài ra, trái phiếu nhà ở quốc gia và tiền gửi tiết kiệm của người dân cũng được huy động một phần để phát triển nhà ở nhằm giảm gánh nặng tài chính cho ngân sách nhà nước. Ở Singapore đã thành lập Quỹ tiết kiệm trung ương (CPF) để quản lý hệ thống quỹ tiền tiết kiệm bắt buộc, người lao động phải đóng 20%/tháng và người sử dụng lao động đóng 14%/tháng. Đây được đánh giá là hệ thống phúc lợi xã hội thành công nhất theo tiêu chuẩn của các nước. Quỹ CPF huy động từ nguồn lực của toàn thể xã hội và ngân sách

nhà nước chỉ hỗ trợ trong những trường hợp cần thiết, không đóng vai trò bảo lãnh cho tất cả các mục tiêu an sinh xã hội nói chung và phát triển nhà ở nói riêng. Việc sử dụng tiền quỹ phục vụ cho phát triển nhà ở xã hội được quy định và quản lý minh bạch, rõ ràng. Cả bên cung nhà ở và bên cầu nhà ở đều được hỗ trợ nhưng phải đáp ứng điều kiện được quy định rõ. Hành vi sử dụng quỹ sai mục đích hoặc cố tình trốn tránh trách nhiệm đóng góp vào quỹ sẽ bị xử lý tùy mức độ vi phạm.

Đối với Việt Nam, Điều 10 Nghị định 100/2015/NĐ-CP đã quy định nguồn vốn phát triển nhà ở xã hội. Theo đó, cần sử dụng một cách hiệu quả và khai thác hợp lý, phát huy nguồn lực của nguồn vốn hiện nay. Mặt khác, phát triển, mở rộng nguồn vốn từ những nguồn khác nhau. Tiêu biểu như hiện nay đối với các dự án xây dựng nhà ở thương mại mà chủ đầu tư không phải dành quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội. Thiết nghĩ, khoản tiền nộp bổ sung cho quỹ đất 20% này nên được đưa vào Quỹ phát triển nhà ở tại địa phương nhằm phục vụ cho các dự án phát triển nhà ở xã hội. Hoặc, tác giả cho rằng, nên quy định yêu cầu các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại có trách nhiệm nộp một khoản tiền vào Quỹ phát triển nhà ở nếu không thực hiện xây dựng nhà ở xã hội.

4. Ưu đãi về thuế của chủ đầu tư dự án

Nhà nước đã tạo điều kiện cho các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội không sử dụng ngân sách Nhà nước được hưởng ưu đãi về thuế suất. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở 2014, chủ đầu tư được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế. Riêng đối với 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. Cụ thể theo quy định của pháp luật thuế, mức ưu đãi về thuế mà chủ đầu tư được hưởng như sau:

Về thuế giá trị gia tăng, áp dụng mức thuế suất 5% đối với nhà ở xã hội được bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của Điều 53 Luật nhà ở.¹⁸ Điểm g khoản 2 Điều 6 Thông tư 219/2013/TT-BTC cũng có quy định về nhà ở xã hội được xác định là nhà ở do Nhà nước hoặc tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng và đáp ứng các tiêu chí về nhà ở, về giá bán nhà, về giá cho thuê, về giá cho thuê mua, về đối tượng, điều kiện được mua, được thuê, được thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở. Xét về mức thuế suất giá trị gia tăng 5% - mức thuế suất được áp dụng cho nhóm hàng hoá, dịch vụ thiết yếu là phù hợp với hàng hoá nhà ở xã hội. Mức thuế suất này đã

¹⁸ Điểm q Khoản 2 Điều 8 Luật thuế giá trị gia tăng 2008 và Khoản 3 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng 2013

được giảm 50% so với mức thuế suất thông thường là 10% quy định tại khoản 3 Điều 8 Luật Thuế giá trị gia tăng 2008, trừ các đối tượng được hưởng mức giảm thuế giá trị gia tăng 8% theo Nghị định 44/2023/NĐ-CP. Tuy nhiên, Luật Nhà ở và Luật Thuế giá trị gia tăng chưa có sự đồng thuận. Cụ thể, Luật Nhà ở quy định chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được giảm thuế giá trị gia tăng nhiều hơn so với trường hợp cho thuê mua, bán. Nhưng quy định của Luật Thuế đang áp dụng chung mức thuế suất là 5%. Chính vì vậy, chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội để cho thuê thiếu cơ sở pháp lý để thực hiện quyền của mình. Do đó pháp luật Thuế cần có quy định bổ sung đối với trường hợp này nhằm đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư cũng như đảm bảo tính thống nhất trong quy định của pháp luật.

Mặt khác, thuế giá trị gia tăng là thuế gián thu. Số tiền nộp thuế đã nằm trong giá bán hàng hoá, hoặc giá cung cấp dịch vụ. Và người tiêu dùng sẽ là người trả tiền thuế, thông qua mua hàng hoá, sử dụng dịch vụ. Nói cách khác, người mua nhà ở xã hội là người chịu thuế, còn chủ đầu tư chỉ là người nộp thuế. Do đó, chính sách ưu đãi về thuế giá trị gia tăng không phải ưu đãi cho nhà đầu tư mà là ưu đãi cho đối tượng được mua nhà ở xã hội được tiếp cận nhà ở với giá thấp hơn so với nhà ở thương mại. Chủ đầu tư chỉ là đơn vị trung gian lấy tiền từ khách hàng để nộp lại cho nhà nước. Chính vì vậy, chính sách ưu đãi này chưa trở thành động lực khuyến khích chủ đầu tư tham gia phát triển nhà ở xã hội.

Về thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp quy định khi doanh nghiệp có thu từ thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua thì được hưởng mức thuế suất ưu đãi là 10%.¹⁹ Điểm d Mục 2 Công văn 8336/BTC-CST năm 2013 của Bộ Tài Chính quy định chi tiết áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10% đối với phần thu nhập của doanh nghiệp từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội phát sinh từ 1/7/2013. Tương tự với mức thuế suất của thuế giá trị gia tăng, mức thuế suất của thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ dự án đầu tư, kinh doanh nhà ở xã hội đã được ưu đãi giảm 50% so với mức thuế suất thông thường là 20% quy định tại Điều 10 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2013. Có thể thấy, mức thuế suất được áp dụng cho chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội ưu đãi hơn so với nhiều lĩnh vực kinh doanh khác, nhằm thu hút nguồn lực tham gia phát triển nhà ở xã hội. Trong trường hợp này, khi giảm thuế thu nhập doanh nghiệp thì chủ đầu tư sẽ trực tiếp được hưởng ưu đãi.

¹⁹ Điểm b khoản 2 Điều 7 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2013 sửa đổi điểm b khoản 2 Điều 13 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 2008

Tuy nhiên, quy định về mức thuế suất đối với dự án nhà ở xã hội cho thuê cũng chưa được quy định cơ sở pháp lý trong Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp mà được áp dụng giống với dự án nhà ở để bán hoặc cho thuê mua.

Liên quan đến ưu đãi thuế dành cho chủ đầu tư nhà ở xã hội, Việt Nam có thể tham khảo quy định về “tín dụng thuế - *tax credit*” của Hoa Kỳ và Úc – hai quốc gia đã thành công trong việc sử dụng chính sách thuế để thúc đẩy gia tăng đầu tư xây dựng và cải tạo nhà ở xã hội từ khối tư nhân.²⁰ Tín dụng thuế được hiểu là các ưu đãi tài chính mà Chính Phủ dành cho một tổ chức có nghĩa vụ thuế. Đối với các nhà đầu tư, các khoản tín dụng thuế có thể được coi là một khoản trợ cấp có lợi. Trong lĩnh vực nhà ở xã hội, các khoản tín dụng thuế được Chính Phủ cấp trong một thời hạn nhất định cho chủ đầu tư khi đáp ứng những điều kiện nhất định (giá thuê, thời hạn thuê, điều kiện nhà cho thuê...) Tại Hoa Kỳ, chủ đầu tư đủ điều kiện được cấp các khoản tín dụng thuế hàng năm trong thời gian 10 năm kể từ khi công trình nhà ở xã hội bắt đầu đưa vào sử dụng.²¹ Số tiền tín dụng thuế mỗi năm bằng một tỉ lệ phần trăm nhất định (30% hoặc 70% tùy trường hợp) của chi phí xây dựng công trình nhà ở xã hội được khấu hao trong năm đó. Chính sách tín dụng thuế sẽ làm giảm chi phí chung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Từ đó sẽ kích thích động lực đầu tư vào thị trường nhà ở xã hội từ khối tư nhân, cụ thể từ các chủ đầu tư một cách trực tiếp và các tổ chức tài chính đầu tư một cách gián tiếp. Liên quan đến đầu tư gián tiếp vào dự án nhà ở xã hội, Đạo luật Tái đầu tư cộng đồng 1977 của Hoa Kỳ (*Community Reinvestment Act – CRA 1977*) buộc các tổ chức tài chính đầu tư và nhận lợi nhuận từ tín dụng thuế phải tái đầu tư vào tệp khách hàng có thu nhập thấp của họ nếu như họ muốn nhận được sự chấp thuận của liên bang cho các giao dịch sáp nhập ngân hàng.²² Quy định này được mô tả như một cơ chế xanh (*greenlining*) nhằm giảm bớt sự phân biệt đối xử trong cộng đồng. Tuy nhiên, các chủ đầu tư có dự án nhà ở xã hội được hưởng ưu đãi tín dụng thuế cũng phải tham gia đấu thầu một cách cạnh tranh và được đánh giá theo các tiêu chí được xác định công khai chứ không phải được phân bổ theo quyền lực của Chính Phủ. Điều này tạo ra một sân chơi chơi bình đẳng nhằm phát triển nhà ở xã hội, giữa các tổ chức tư nhân và tổ chức phi lợi nhuận đủ điều kiện, cho phép Chính Phủ lựa chọn các dự án có

²⁰ Bratt, R.G. (2009) Challenges for nonprofit housing organizations created by the private housing market, *Journal of Urban Affairs*, 31(1), tr. 67

²¹ I.R.C. § 42(f)(1)

²² Xem Community Development Corporations, Community Development Projects, and Other Public Welfare Investments, truy cập tại link

https://www.novoco.com/sites/default/files/atoms/files/treasury_rept.pdf

hiệu quả về mặt chi phí hoặc mang lại kết quả tốt nhất cho xã hội. Vì các tổ chức phi lợi nhuận không có nghĩa vụ thuế nên họ có thể được phép đổi các khoản tín dụng thuế lấy vốn phát triển trả trước hoặc được phân bổ trợ cấp trực tiếp.²³ Theo quy định của Hoa Kỳ, tín dụng thuế cho chủ đầu tư nhà ở xã hội sẽ được phân bổ cho các bang dựa theo dân số của bang đó, và sau đấu thầu, chủ đầu tư nhận tín dụng thuế sẽ phải tuân thủ các cam kết theo quy định dưới sự giám sát của chính quyền các bang và Ủy ban thuế liên bang (*Federal Tax Code*)²⁴ như tiêu chuẩn nhà, giá cho thuê, thời gian cho thuê,...²⁵ Đây là một chính sách phức tạp cần có sự phối hợp bởi nhiều bên liên quan, nhưng cũng là một chính sách tiên bộ cần nghiên cứu học tập áp dụng tại Việt Nam.

4. Kết luận

Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội là nguồn lực quan trọng trong quá trình phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên, các chính sách ưu đãi hiện nay dành cho chủ đầu tư chưa thật sự mang lại hiệu quả, nhiều nội dung chỉ mang tính hình thức, không thực chất hoặc không có cơ chế để thực hiện. Đặc biệt trong bối cảnh Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản đang trong quá trình sửa đổi, cần thiết phải nhìn nhận rõ những bất cập, hạn chế trong quy định của pháp luật hiện hành. Đồng thời, tham khảo có chọn lọc kinh nghiệm của một số Quốc gia đã thành công trong phát triển nhà ở xã hội, từ đó hoàn thiện và mở rộng những chính sách ưu đãi dành cho chủ đầu tư. Mặt khác, đẩy mạnh việc thu hút các nguồn lực tham gia phát triển nhà ở xã hội cần được nhanh chóng thực hiện bởi các cơ quan có thẩm quyền.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Anita Blessing & Tony Gilmour (2011), “*The Invisible Hand? Using Tax Credits to Encourage Institutional Investment in Social Housing*”, *International Journal of Housing Policy* Vol. 11, No. 4
2. Bratt, R.G. (2009), “*Challenges for nonprofit housing organizations created by the private housing market*”, *Journal of Urban Affairs*, 31(1).
3. Hoàng Lan, “*Bổ sung nhiều ưu đãi thuế đối với chủ đầu tư nhà ở xã hội*”, <https://vneconomy.vn/bo-sung-nhieu-uu-dai-thue-doi-voi-chu-dau-tu-nha-o-xa-hoi.htm>

²³ Anita Blessing & Tony Gilmour (2011), *The Invisible Hand? Using Tax Credits to Encourage Institutional Investment in Social Housing*, *International Journal of Housing Policy* Vol. 11, No. 4, tr. 453–468

²⁴ Xem Final Compliance Monitoring Regulations, truy cập tại link

https://www.novoco.com/sites/default/files/atoms/files/monitoring_regulations.pdf, truy cập ngày 4/9/2023

²⁵ I.R.C. § 42

4. K M Grace Wong, “*Vertical cities as a solution for land scarcity: the tallest public housing development in Singapore*”,

<https://link.springer.com/article/10.1057/palgrave.udi.9000108>