

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 10/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 01 năm 2019

"V/v Cần thiết quy định về trần tổng chi phí lãi vay được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp"

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài chính**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nghiên cứu Nghị định 20/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ "Quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết" đã có hiệu lực từ ngày 01/05/2017. Tại Khoản 3 Điều 8 đã quy định "Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ của người nộp thuế được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp không vượt quá 20% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh cộng với chi phí lãi vay, chi phí khấu hao trong kỳ của người nộp thuế". Quy định này nhằm mục đích làm tăng tính minh bạch của các giao dịch liên kết, khuyến khích doanh nghiệp khai thác nhiều nguồn vốn khác ngoài nguồn vốn tín dụng ngân hàng, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Đây là một công cụ hữu hiệu để quản lý hiện tượng chuyển giá có thể xảy ra tại các tập đoàn kinh tế đa quốc gia và các doanh nghiệp liên kết, gây thất thu ngân sách. Nhưng quy định này cũng có tác động đối với cả doanh nghiệp trong nước, kể cả doanh nghiệp bất động sản hoạt động theo mô hình "mẹ - con", đa ngành, có nhiều doanh nghiệp liên kết. Hiệp hội có ý kiến, như sau:

1/- Quy định pháp luật về nguồn vốn đầu tư dự án bất động sản:

- Điều 58 Luật Đất đai về "Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư", tại Khoản (3.a) đã quy định người được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải "Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư"; và tại Khoản (3.b) đã quy định phải "Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư".

- Khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư quy định "Vốn đầu tư là tiền và tài sản khác để thực hiện hoạt động đầu tư kinh doanh".

- Khoản 2 Điều 21 Luật Nhà ở quy định về điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại phải: "Có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và có vốn ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư".

- Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh Bất động sản quy định doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng.

- Điều 69 Luật Nhà ở quy định về vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại, bao gồm: "1. Vốn thuộc sở hữu của chủ đầu tư; 2. Vốn huy động thông qua

hình thức góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân; 3. Tiền mua, tiền thuê mua, tiền thuê nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai; 4. Vốn vay từ tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính đang hoạt động tại Việt Nam”. Theo quy định này, Hiệp hội nhận thấy ngoài nguồn vốn tín dụng ngân hàng, doanh nghiệp còn có thể khai thác nhiều nguồn vốn khác để phát triển dự án nhà ở thương mại.

- Khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định “*Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau: a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên; b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác”.* Hiệp hội nhận thấy quy định này không có nghĩa là 80 - 85% nguồn vốn đầu tư dự án còn lại thì doanh nghiệp đều phải vay tín dụng ngân hàng, bởi lẽ doanh nghiệp còn có thể khai thác các nguồn vốn khác theo quy định tại Điều 69 Luật Nhà ở.

2/- Tác động của các quy định pháp luật về nguồn vốn đầu tư, nhất là Nghị định 20/2017/NĐ-CP đối với doanh nghiệp bất động sản:

- Ngoài 04 nguồn vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại nêu tại Điều 69 Luật Nhà ở, các doanh nghiệp còn có thể huy động thêm nguồn vốn từ thị trường chứng khoán, quỹ đầu tư bất động sản, quỹ đầu tư tín thác bất động sản (REIT), hoặc phát hành trái phiếu doanh nghiệp... để giảm dần sự phụ thuộc quá mức vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng. Theo quy định của pháp luật, nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng chỉ là một trong các nguồn cấp vốn cho doanh nghiệp mà thôi.

- Hiện nay, các doanh nghiệp bất động sản đang dựa vào hai nguồn vốn chính là nguồn vốn tín dụng ngân hàng và nguồn vốn huy động từ khách hàng. Trong đó, doanh nghiệp rất cần nguồn vốn tín dụng ngân hàng để thực hiện dự án cho đến thời điểm đủ điều kiện huy động vốn từ khách hàng. Nhưng nếu phụ thuộc vào đòn bẩy tài chính càng lớn thì độ rủi ro cho doanh nghiệp càng cao và có thể dẫn đến “*bong bóng*” trên thị trường bất động sản. Ngân hàng Nhà nước đang thực hiện lộ trình kiểm soát tín dụng đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro như bất động sản, chứng khoán theo Thông tư 36/2014/TT-NHNN, Thông tư 16/2018/TT-NHNN và Chỉ thị 01/CT-NHNN ngày 08/01/2019. Theo đó, kể từ ngày 01/01/2019, các ngân hàng thương mại chỉ được sử dụng tối đa 40% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn; và dự báo Ngân hàng Nhà nước còn có thể giảm trần này xuống 35%, thậm chí 30% và cũng có thể nâng hệ số rủi ro trong các khoản nợ bất động sản lên đến 250% hoặc cao hơn (*Hiện nay, hệ số rủi ro này là 200%*). Do vậy, khả năng doanh nghiệp bất động sản sẽ ngày càng khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng hơn trước.

3/- Nhận xét:

Từ các phân tích trên đây, Hiệp hội không tán thành ý kiến cho rằng quy định trần chi phí lãi vay không được vượt quá 20% tại Khoản 3 Điều 8 Nghị định 20/2017/NĐ-CP đã có mâu thuẫn với Khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Việc thực hiện quy định "*trần tổng chi phí lãi vay được trừ tối đa là 20%*" theo Nghị định 20/2017/NĐ-CP của Chính phủ và lộ trình hạn chế tín dụng vào thị trường bất động sản của Ngân hàng Nhà nước là cần thiết và sẽ tạo áp lực tích cực, lành mạnh, buộc các doanh nghiệp bất động sản phải nâng cao uy tín thương hiệu, đảm bảo hiệu quả sản xuất kinh doanh, huy động được nguồn vốn ứng trước của khách hàng. Đồng thời, tìm kiếm các nguồn vốn khác thay thế một phần nguồn vốn vay tín dụng ngân hàng. Trong đó, doanh nghiệp cần tăng nguồn vốn chủ sở hữu, chuyển đổi thành công ty cổ phần niêm yết trên sàn chứng khoán. Đồng thời, doanh nghiệp cần tìm kiếm nguồn vốn bổ sung từ các quỹ đầu tư, từ nguồn vốn FDI, hoặc thông qua hợp tác, liên doanh, liên kết, phát hành trái phiếu...

4/- Kiến nghị:

Nhìn tổng thể, quy định trần chi phí lãi vay không được vượt quá 20% là thấp và chưa hợp lý đối với điều kiện hoạt động của nền kinh tế và thị trường bất động sản nước ta trong giai đoạn hiện nay. Hiệp hội kiến nghị Chính phủ xem xét quy định trần chi phí lãi vay không được vượt quá (*khoảng*) 25% thì phù hợp hơn.

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Bộ Tư pháp; Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Thường trực Thành ủy TP. HCM;
- Ủy ban nhân dân TP.HCM;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu