

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 24/2024/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 02 năm 2024

“V/v Đề nghị Bộ Tài nguyên Môi trường xem xét trình Thủ tướng Chính phủ xem xét bổ sung 02 khoản chi phí gồm “**chi phí dự phòng**” và “**chi phí lãi vay**” vào khoản 3 Điều 5đ “Dự thảo Nghị định số 44/2014/NĐ-CP”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ  
- Bộ Tài nguyên và Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Bộ Tài nguyên và Môi trường **rất nỗ lực** để hoàn thiện “*Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất*” mà nếu sớm ban hành thì sẽ tháo gỡ vướng mắc về công tác **định giá đất** để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho hàng trăm dự án bất động sản, nhà ở thương mại để đảm bảo **không thất thu ngân sách nhà nước**, để đủ điều kiện **cho khách hàng** và để **chủ đầu tư dự án hoàn thành nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước, đồng thời bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của **khách hàng** mua nhà (*bao gồm khách hàng là cá nhân nước ngoài*) được **cấp “sổ hồng”** và chủ đầu tư dự án được thu số tiền 5% giá trị hợp đồng còn lại, mà việc bị chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà **không do “lỗi” của chủ đầu tư**.

Hiệp hội nhận thấy, khoản 8 Điều 1 “*Dự thảo Nghị định 44*” bổ sung “**Điều 5đ. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư**” tại khoản “3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất” chưa bao gồm 02 khoản: (1) **Chi phí dự phòng trong quá trình xây dựng**; (2) **Chi phí lãi vay**, nên chưa thật hợp tình hợp lý và chưa cân bằng giữa cách tính về “*ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất*” tại khoản 3 với cách tính về “*ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất*” tại khoản 2.

Bởi lẽ, “**phương pháp thặng dư** được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt” và tại khoản 2 Điều 5đ về phần “**ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất**” có tính đến yếu tố “**mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê trong thời gian thực hiện dự án**”, nhưng tại khoản 3 Điều 5đ về phần “**ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất**” lại chưa tính đến yếu tố “**chi phí dự phòng**” là chưa cân bằng và chưa thật hợp tình hợp lý, vì trên thực tế thì trong quá trình thực hiện các dự án đều thường phát sinh tăng thêm chi phí đầu tư xây dựng nên việc lập “**chi phí dự phòng**” là **rất cần thiết**.

Bên cạnh đó, “**chi phí lãi vay**” là **khoản chi thực tế** của tất cả các chủ đầu tư dự án, trong đó có doanh nghiệp bất động sản, bởi lẽ khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (*có hiệu lực từ ngày 01/01/2025*) đều quy định “**Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất**

động sản **phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20%** tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất **dưới 20 ha, không thấp hơn 15%** tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất **từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn** để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án”, nên các doanh nghiệp bất động sản phải huy động thêm các nguồn vốn khác, trong đó có **nguồn vốn vay tín dụng** nên **“chi phí lãi vay” là khoản chi thực tế** của tất cả các chủ đầu tư dự án bất động sản, mà hiện nay theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 16 Nghị định 132/2020/NĐ-CP quy định **“Tổng chi phí lãi vay được trừ** khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết: a) **Tổng chi phí lãi vay** sau khi trừ lãi tiền gửi và lãi cho 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 30%** của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trong kỳ cộng chi phí lãi vay sau khi trừ lãi tiền gửi và lãi cho vay phát sinh trong kỳ cộng chi phí khấu hao phát sinh trong kỳ của người nộp thuế”.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Bộ Tài nguyên Môi trường xem xét trình Thủ tướng Chính phủ xem xét bổ sung 02 khoản chi phí gồm **“chi phí dự phòng”** và **“chi phí lãi vay”** vào **khoản 3 Điều 5đ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP** được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 **“Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định về giá đất”**, như sau:

**“3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất**

a) Chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm: Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác; chi phí thiết bị; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí quản lý dự án và một số khoản mục chi phí khác theo quy định tại suất vốn đầu tư đối với trường hợp sử dụng suất vốn đầu tư.

Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng.

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với mặt bằng chung tại địa phương.

**b1) Chi phí dự phòng theo quy định của pháp luật về xây dựng;**

**b2) Chi phí lãi vay theo quy định của pháp luật về thuế;**

c) Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay) được tính bằng tỷ lệ % trên chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản này.

d) Tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất quy định tại khoản này không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành; lợi nhuận của nhà đầu tư.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành, lợi nhuận của nhà đầu tư theo quy định tại điểm này thì đơn vị xác định giá đất đề xuất trong Báo cáo

*thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định”*

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;  
Bộ Tư pháp; Bộ Kế hoạch Đầu tư;  
Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com