

**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: 72/2021/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 08 năm 2021

“V/v Đề nghị hỗ trợ doanh nghiệp bất động sản, khách hàng vượt qua khó khăn do đại dịch CoViD-19”

Kính gửi: Bộ Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy đại dịch CoViD-19 đã làm trầm trọng thêm các khó khăn của thị trường bất động sản, làm cho hầu hết các doanh nghiệp bất động sản, nhà đầu tư, khách hàng đều gặp khó khăn ở các mức độ khác nhau.

Để tăng sức chống chịu và vượt qua khó khăn do tác động của đại dịch CoViD-19, các doanh nghiệp bất động sản không xin Nhà nước hỗ trợ bằng tiền, mà chỉ xin Nhà nước hỗ trợ tháo gỡ các vướng mắc, bất cập về cơ chế chính sách và về quy trình thủ tục hành chính, như sau:

1/- Về cơ chế chính sách tín dụng:

Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại xem xét hỗ trợ các doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản, nhà đầu tư, khách hàng vay mua nhà như sau:

(1) Đề nghị các ngân hàng thương mại xem xét giảm lãi suất cho vay khoảng 2%/năm đối với các khoản vay của các doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản, nhà đầu tư, khách hàng vay mua nhà.

(2) Đề nghị các ngân hàng thương mại xem xét không chuyển nhóm nợ (*xấu hơn*) đối với các khoản vay đến hạn.

(3) Quan trọng hơn cả là đề nghị các ngân hàng thương mại xem xét, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp bất động sản được tiếp cận các khoản vay mới để triển khai thực hiện dự án. Doanh nghiệp “*sống*” được thì các ngân hàng mới “*sống khỏe*” được.

(4) Đề nghị các ngân hàng thương mại xem xét cho nhà đầu tư, khách hàng mua nhà, mua sản phẩm bất động sản được tiếp tục vay theo hợp đồng vay tín dụng đã ký. Đặc biệt, đề nghị các ngân hàng thương mại quan tâm hỗ trợ cho vay tín dụng đối với các khách hàng mua nhà ở thương mại có giá trung bình, giá thấp, hoặc nhà ở xã hội.

2/- Về chính sách thuế, tiền sử dụng đất:

Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính và Tổng cục Thuế xem xét hỗ trợ về thuế, tiền sử dụng đất như sau:

(1) Theo quy định pháp luật, kể từ ngày nhận được Thông báo nộp tiền sử dụng đất dự án nhà ở thương mại của Cục Thuế thì trong thời hạn 90 ngày, chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Nếu quá thời hạn này thì doanh nghiệp sẽ bị phạt chậm nộp thuế.

Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính xem xét trình Chính phủ vào Nghị định số 52/2021/NĐ-CP chính sách “*cho phép giãn tiến độ nộp tiền sử dụng đất dự án nhà ở thương mại cho đến hết năm 2021*”, nhằm giảm bớt khó khăn cho các doanh nghiệp do tác động của đại dịch CoViD-19, góp phần kéo giảm giá nhà, do Nghị định số 52/2021/NĐ-CP chưa quy định chính sách này đối với doanh nghiệp bất động sản.

(2) Đề nghị Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Lê Minh Khái tại Văn bản số 4677/VPCP-PL ngày 13/07/2021 của Văn phòng Chính phủ chuyển Bộ Tài chính Văn bản số 65/2021/CV-HoREA ngày 01/07/2021 của Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh “*Về việc đề xuất cho phép bù trừ lãi từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản với lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp*”, để nghiên cứu, báo cáo Chính phủ khi lập Đề nghị xây dựng dự án Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thuế doanh nghiệp hiện hành.

(3) Đề nghị Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế xem xét chưa thu thuế cho thuê nhà của cá nhân trong năm 2021 để giảm bớt khó khăn cho người nộp thuế do tác động của đại dịch COVID-19 và đề nghị thực hiện chỉ đạo của Phó Thủ tướng Lê Minh Khái tại Văn bản số 4974/VPCP-KTTH ngày 22/07/2021 của Văn phòng Chính phủ: “*Giao Bộ Tài chính theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền khẩn trương, nghiêm túc các vướng mắc được phản ánh nêu trên để kịp thời đề xuất xử lý, tháo gỡ, hoàn thiện quy định thu thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân đối với người cho thuê nhà; kịp thời thông tin đầy đủ, thỏa đáng, trả lời rộng rãi cho Hiệp hội, người dân được biết*”.

Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính, Tổng Cục thuế sớm xem xét sửa đổi điểm c Khoản 1 Điều 9 Thông tư 40/2021/TT-BTC để đảm bảo sự phù hợp với các quy định của pháp luật về thuế, theo đề xuất của Hiệp hội tại Văn bản số 63/2021/CV-HoREA ngày 21/06/2021.

3/- Đề nghị có giải pháp xử lý “*ách tắc*” đối với các trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất nông nghiệp, hoặc có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, theo quy định của pháp luật về đất đai, nhưng lại không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại:

“*Ách tắc*” này gây thiệt hại rất lớn cho các doanh nghiệp bất động sản, người tiêu dùng và cả Nhà nước, mà nguyên nhân là do Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 và Khoản 5 Điều 1 Nghị định 30/2021/NĐ-CP chỉ công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại trong 02 trường hợp: (i) *Nhà đầu tư có đất ở (có 100% đất ở)*; (ii) *Hoặc, nhà đầu tư có các loại đất khác “*dính*” với đất ở*.

Còn lại, tất cả các trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất nông nghiệp, hoặc có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật về đất đai, nhưng lại không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.

Hiệp hội nhận thấy, Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đã mâu thuẫn, “*xung đột*” với Điều 58, Điều 169, Điều 191, Điều 193 Luật Đất đai 2013; Khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư 2020 và Khoản 2 Điều 7 Luật Xây dựng (*sửa đổi*) 2020.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ xem xét sớm có giải pháp xử lý “*ách tắc*” (*nêu trên*) để công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với các trường hợp nhà đầu tư có quyền sử dụng đất nông nghiệp, hoặc có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng.

4/- Đề nghị ban hành quy trình thủ tục đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở thương mại:

Hiện nay, thủ tục hành chính về đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở thương mại rất phức tạp như một “*ma trận*”, tốn rất nhiều thời gian của doanh nghiệp và làm cho cán bộ công chức nhà nước rất “*vất vả*”, thậm chí dễ bị “*rủi ro*” trong thi hành công vụ.

Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng chủ động phối hợp với Bộ Kế hoạch Đầu tư, Bộ Tài nguyên Môi trường và Bộ Tài chính để thống nhất quy trình thủ tục đầu tư xây dựng đối với nhà đầu tư có quyền sử dụng đất nhằm thực hiện dự án nhà ở thương mại, đề hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thống nhất thực hiện.

Hiệp hội đề xuất quy trình đầu tư xây dựng gồm 04 bước như sau:

Bước 1: Lập thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư 2020 do Sở Kế hoạch Đầu tư thực hiện; Chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền công nhận theo quy định của Luật Xây dựng (*sửa đổi*) 2020.

Bước 2: Lập thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc bản vẽ tổng mặt bằng do Sở Xây dựng (*Sở Quy hoạch Kiến trúc*), hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện.

Bước 3: Lập thủ tục giao đất, cho thuê đất cho doanh nghiệp do Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện.

Bước 4: Tiến hành song song các thủ tục sau đây: Lập thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở (*có dự án phải thẩm định thiết kế kỹ thuật triển khai sau thiết kế cơ sở*), cấp Giấy phép xây dựng do Sở Xây dựng thực hiện; Lập thủ tục xác định giá đất, thẩm định giá đất, xác định tiền sử dụng đất dự án do Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Tài chính, Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh thực hiện. Sau khi có quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt tiền sử dụng đất dự án và Thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế, thì doanh nghiệp thực hiện theo quy định.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

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

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

(đã ký và đóng dấu)

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com