

**BỘ TÀI CHÍNH**

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

Số: 1636 /BTC- CST  
V/v trả lời kiến nghị của cử tri tại  
kỳ họp thứ 8, QH khoá XIII

Hà Nội, ngày 02 tháng 02 năm 2015

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ

**CÔNG VĂN ĐẾN** Kính gửi: Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Nam Định  
Giữ ..... S ..... ngày ..... 05/2 .....  
Kính chuyển: ..... V. III .....

Bộ Tài chính xin trả lời ý kiến, kiến nghị của cử tri tỉnh Nam Định do Ban Dân nguyện - Ủy ban thường vụ Quốc hội chuyển đến tại văn bản số 510/BDN ngày 26/12/2014 như sau:

**Nội dung kiến nghị:**

Dự án xây dựng nhà ở cho công nhân tại các Khu công nghiệp (KCN) được Bộ Xây dựng cho phép và cấp tín dụng trong gói 30.000 tỷ đồng hỗ trợ xây dựng nhà ở xã hội của Chính phủ. Tuy nhiên, việc doanh nghiệp phải bỏ vốn đối ứng tối thiểu 40% là quá nhiều, trong khi thời hạn cho vay đối với doanh nghiệp để đầu tư chỉ là 5 năm là quá ngắn, gây rất nhiều khó khăn, áp lực về tài chính cho các doanh nghiệp đối với dự án thuần túy chỉ mang tính chất phục vụ xã hội không mang nhiều tính chất thương mại kinh doanh... Đề nghị Nhà nước nghiên cứu có các chủ trương, chính sách phù hợp để khuyến khích các hoạt động đầu tư hạ tầng và thu hút đầu tư thứ cấp vào các KCN, cụ thể là các chính sách ưu đãi về thuế TNDN, thủ tục đầu tư cần được đơn giản hơn, có các giải pháp hỗ trợ tích cực về nguồn vốn và kỳ hạn vay vốn dài hạn cho các dự án đầu tư mang lại nhiều hơn lợi ích cho cộng đồng như khu xử lý nước thải và đảm bảo môi trường, xây dựng ký túc xá cho công nhân và nhà ở xã hội cho người lao động tại các KCN.

**Bộ Tài chính xin trả lời:**

**1. Về cơ chế, chính sách ưu đãi chung**

Để đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội nói chung và nhà ở cho công nhân lao động tại các KCN tập trung nói riêng, đồng thời khuyến khích, tạo điều kiện cho các thành phần kinh tế tham gia đầu tư, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 18/NQ-CP ngày 20/4/2009 về một số cơ chế, chính sách nhằm đẩy mạnh nhà ở cho học sinh, sinh viên các cơ sở đào tạo và nhà ở cho công nhân lao động tại các KCN tập trung, người có thu nhập thấp tại các đô thị. Trên cơ sở đó, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành các Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009, Quyết định số 66/2009//QĐ-TTg ngày 24/4/2009, Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 và Quyết định số 96/2009/QĐ-TTg ngày 22/7/2009 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg, Quyết định số 66/2009//QĐ-TTg, Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg.

Do đó, khi tham gia đầu tư các dự án nhà ở xã hội, các chủ đầu tư được hưởng các cơ chế ưu đãi về: tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, hỗ trợ tín dụng đầu tư

từ các nguồn vốn vay (vay ưu đãi hoặc bù lãi suất, vay Quỹ phát triển nhà...) theo quy định tại Nghị quyết và các Quyết định nêu trên. Riêng về các chính sách ưu đãi về thuế thực hiện theo quy định hiện hành tại các Luật thuế có liên quan và Quyết định số 96/2009/QĐ-TTg.

## 2. Về chính sách ưu đãi về thuế

### a) Trước ngày 01/01/2014

Theo quy định tại Quyết định số 96/2009/QĐ-TTg thì hoạt động đầu tư, kinh doanh nhà ở để cho học sinh, sinh viên các trường đại học, cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp, cao đẳng nghề, trung cấp nghề thuê; hoạt động đầu tư, kinh doanh nhà ở để cho công nhân làm việc tại các KCN thuê; hoạt động đầu tư, kinh doanh nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với người có thu nhập thấp có khó khăn về nhà ở được: (i) giảm 50% mức thuế suất thuế GTGT từ ngày Quyết định số 65/2009/QĐ-TTg, Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg, Quyết định số 67/2009/QĐ-TTg có hiệu lực thi hành đến hết ngày 31/12/2009; (ii) miễn thuế TNDN phải nộp năm 2009.

### b) Kể từ ngày 01/01/2014

Khoản 7, khoản 8 Điều 1 Luật thuế TNDN số 32/2013/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế TNDN và Điều 15, Điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN quy định về ưu đãi thuế TNDN, trong đó có quy định:

(i) Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 của Luật nhà ở được áp dụng thuế suất 10%.

(ii) Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới thuộc các lĩnh vực: sản xuất năng lượng tái tạo, năng lượng sạch, năng lượng từ việc tiêu hủy chất thải, bảo vệ môi trường được áp dụng thuế suất 10% trong 15 năm, miễn thuế 4 năm, giảm 50% số thuế TNDN phải nộp trong 9 năm tiếp theo.

(ii) Thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện hoạt động xã hội hoá trong lĩnh vực giáo dục - đào tạo, dạy nghề, y tế, văn hoá, thể thao và môi trường được áp dụng thuế suất 10%; trường hợp cơ sở thực hiện xã hội hóa mới thành lập tại địa bàn có điều kiện khó khăn và đặc biệt khó khăn thì được miễn thuế 4 năm, giảm 50% số thuế TNDN phải nộp trong 9 năm tiếp theo; cơ sở thực hiện xã hội hóa mới thành lập tại các địa bàn còn lại thì được miễn thuế 4 năm, giảm 50% số thuế TNDN phải nộp trong 5 năm tiếp theo.

Điều 53 Luật Nhà ở quy định: “1. Đối tượng được thuê nhà ở xã hội là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và các đối tượng khác theo quy định của Chính phủ.

2. Người được quy định tại khoản 1 Điều này có thu nhập thấp và thuộc một trong các trường hợp sau đây thì được thuê nhà ở xã hội:

a) Chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình và chưa được thuê hoặc mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

b) Có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng diện tích bình quân trong hộ gia đình dưới 5m<sup>2</sup> sàn/người;

c) Có nhà ở thuộc sở hữu của mình nhưng là nhà ở tạm, hư hỏng hoặc dột nát”.

Theo Danh mục ban hành kèm theo Quyết định số 1466/QĐ-TTg ngày 10/10/2008 và Quyết định số 693/QĐ-TTg ngày 06/5/2013 của Thủ tướng Chính phủ thì cơ sở xử lý nước thải sinh hoạt tập trung và cơ sở xử lý nước thải sinh hoạt quy mô nhỏ phân tán thuộc Danh mục loại hình cơ sở thực hiện xã hội hóa.

Ngoài ra, theo hướng dẫn tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC (điểm 2.2 khoản 2 Điều 6) ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính thì các tài sản cố định phục vụ cho người lao động làm việc tại doanh nghiệp như: nhà nghỉ giữa ca, nhà ăn giữa ca, nhà thay quần áo, nhà vệ sinh, phòng hoặc trạm y tế để khám chữa bệnh, cơ sở đào tạo, dạy nghề và các thiết bị, nội thất đủ điều kiện là tài sản cố định lắp đặt trong nhà nghỉ giữa ca, nhà ăn giữa ca, nhà thay quần áo, nhà vệ sinh, phòng hoặc trạm y tế để khám chữa bệnh, cơ sở đào tạo, dạy nghề; bể chứa nước sạch, nhà để xe, xe đưa đón người lao động, nhà ở trực tiếp cho người lao động được trích khấu hao tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN.

Như vậy, chính sách thuế TNDN hiện hành đã có quy định về ưu đãi thuế TNDN ở mức cao đối với các dự án xử lý nước thải, bảo vệ môi trường và dự án đầu tư – kinh doanh nhà ở xã hội, trong đó có xây dựng ký túc xá cho công nhân và nhà ở xã hội cho người lao động tại các KCN. Trường hợp doanh nghiệp xây dựng nhà và cho người lao động ở miễn phí thì doanh nghiệp cũng được trích khấu hao tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN đối với tài sản cố định là nhà ở cho người lao động.

### 3. Về nguồn vốn hỗ trợ và kỳ hạn vay vốn

Hiện nay, có các nguồn vốn cho vay thực hiện các dự án xây dựng ký túc xá cho công nhân và nhà ở xã hội cho người lao động tại KCN bao gồm: (i) gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng của Chính phủ; (ii) nguồn vốn cho vay của Quỹ đầu tư phát triển địa phương; (iii) Nguồn vốn hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở.

#### a) Về gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng của Chính phủ

Gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNNVN) là cơ quan chủ trì và trực tiếp quản lý. Hiện tại NHNNVN đã ban hành Thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2013/TT-NHNN về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ. Theo đó, Thông tư số 32/2014/TT-NHNN đã quy định chi tiết về nguồn vốn đối ứng (Khoản 2 Điều 1) và thời hạn cho vay (Khoản 3 và Khoản 4 Điều 1). Do vậy, việc sửa đổi quy định về nguồn vốn đối ứng và thời hạn vay do NHNNVN chủ trì xây dựng và trình cấp có thẩm quyền quyết định.

#### b) Về nguồn vốn cho vay của Quỹ đầu tư phát triển địa phương

- Về nguồn vốn cho vay: theo quy định tại Khoản 4 Điều 1 và Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 37/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 138/2007/NĐ-CP về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương (Quỹ ĐTPTĐP): trường hợp dự án đầu tư xây dựng ký túc xá cho công nhân và nhà ở xã hội cho người lao động tại các KCN thuộc lĩnh vực ưu tiên phát triển của địa phương thì các dự án này là đối tượng cho vay của Quỹ ĐTPTĐP.

- Về thời hạn cho vay: Điều 14 Nghị định số 138/2007/NĐ-CP quy định: thời hạn cho vay được xác định theo khả năng thu hồi vốn phù hợp với đặc điểm sản xuất kinh doanh của từng dự án và khả năng trả nợ của chủ đầu tư nhưng tối đa là 15 năm. Trường hợp đặc biệt vay trên 15 năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

- Về lãi suất cho vay: Khoản 5 Điều 1 Nghị định số 37/2013/NĐ-CP quy định: Quỹ ĐTPTĐP quyết định mức lãi suất cho vay đối với từng dự án cụ thể nhưng không được thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu của Quỹ; trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho vay với lãi suất thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu của Quỹ thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm cấp bù phần chênh lệch.

#### c) Về nguồn vốn hỗ trợ nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở

- Giai đoạn trước ngày 01/7/2015: theo quy định tại Điều 52 Luật Nhà ở năm 2005 (hết hiệu lực từ ngày 01/7/2015) và Điều 34, Điều 75 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ thì các dự án phát triển nhà ở xã hội được vay vốn tín dụng ưu đãi hoặc bù lãi suất từ nguồn vốn của Quỹ phát triển nhà ở hoặc Quỹ tiết kiệm nhà ở (nếu có); Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét hỗ trợ một phần hoặc toàn bộ lãi vay.

- Giai đoạn từ ngày 01/7/2015: Điều 70 và Điều 74 Luật nhà ở năm 2014 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2015) quy định: vốn vay để thực hiện chính sách nhà ở để thực hiện chính sách nhà ở xã hội bao gồm vốn do Nhà nước cho vay ưu đãi (với lãi suất thấp và thời hạn cho vay dài) thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định. Bộ Xây dựng có trách nhiệm tham gia quản lý nguồn vốn và sử dụng nguồn vốn cho vay ưu đãi của Ngân hàng chính sách xã hội.

Trên cơ sở các nội dung nêu trên, Chính phủ đã quy định cụ thể và bố trí nguồn vốn, hỗ trợ cả về thời hạn và lãi suất để cho vay đối với các dự án phát triển nhà ở xã hội.

#### 4. Về đơn giản hóa thủ tục đầu tư

Tại Điều 5 Quyết định số 66/2009/QĐ-TTg ngày 24/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ ban hành một số cơ chế, chính sách phát triển nhà ở cho công nhân lao động tại các KCN thuê quy định: “3. Trình tự, thủ tục triển khai các dự án đầu tư xây dựng nhà ở công nhân KCN thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư xây dựng và các quy định của Quyết định này”. Do vậy, về nguyên tắc khi thực hiện xây dựng nhà ở cho công nhân tại KCN các chủ đầu tư phải tuân thủ các thủ tục và trình tự đầu tư theo quy định hiện hành của pháp luật.

Để tiếp tục khuyến khích các doanh nghiệp tham gia xây dựng công trình phục vụ lợi ích xã hội bao gồm các dự án nhà ở cho công nhân KCN, phát huy tối đa hiệu quả của gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng, Bộ Tài chính thống nhất với quan điểm cần thiết nghiên cứu, đề xuất các quy định chính sách thủ tục đầu tư phù hợp và cải cách thủ tục hành chính trong khuôn khổ quy định của pháp luật cho phép. Tuy nhiên, việc nghiên cứu đề xuất các cơ chế chính sách đơn giản hóa thủ tục đầu tư xây dựng thuộc thẩm quyền của Bộ Xây dựng, do đó, Bộ Tài chính sẽ tích cực phối hợp, tham gia trên cơ sở Bộ Xây dựng chủ trì nghiên cứu, đề xuất về nội dung này.

Bộ Tài chính xin trả lời Đoàn Đại biểu để thông báo cho cử tri được biết.  
Xin trân trọng cảm ơn./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ủy ban TVQH;
- Trưởng đoàn ĐBQH tỉnh Nam Định;
- HĐND, UBND tỉnh Nam Định;
- Ban Dân nguyện – UBTVQH;
- Đ/c Chủ nhiệm Văn phòng QH;
- Đ/c Bộ trưởng, Chủ nhiệm VPCP; ✓
- Vụ Dân nguyện – VPQH;
- VPCP (Vụ III);
- Bộ Xây dựng;
- Văn phòng Bộ (03);
- Lưu: VT, Vụ CST(TN).



**ĐINH TIẾN DŨNG**