



**BARIA VUNGTAU  
UNIVERSITY**  
CÁP SAINT JACQUES

# **TẠP CHÍ KHOA HỌC TRƯỜNG ĐẠI HỌC BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

website: [www.bvu.edu.vn](http://www.bvu.edu.vn)

**ISSN 2734 - 9802  
No. 03 - 07/2022**

## **SCIENTIFIC JOURNAL OF BARIA VUNGTAU UNIVERSITY**

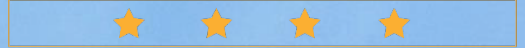
**BARIA VUNGTAU  
UNIVERSITY**  
CÁP SAINT JACQUES



**BARIA VUNGTAU**  
**UNIVERSITY**  
CAP SAINT JACQUES



**STARS**<sup>TM</sup>  
RATING SYSTEM





Tòa soạn: 80 Trương Công Định, phường 3,  
Tp.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu  
ĐT: 0254.7305456 – 3040  
Fax: 0254.353.2233  
Email: [bvujournal@bvu.edu.vn](mailto:bvujournal@bvu.edu.vn)

TẠP CHÍ XUẤT BẢN  
BỐN THÁNG MỘT LẦN

SỐ 04  
05/2024

## PHỤ TRÁCH

*TS MAI XUÂN THIỆU*

## BAN BIÊN TẬP

*PGS.TS.LS NGUYỄN THỊ HOÀI PHƯƠNG*

*GS.TS HOÀNG VĂN CHÂU*

*GS.TS TRẦN NGỌC THÊM*

*PGS.TS TRƯƠNG VĂN CHUNG*

*TS NGUYỄN THỊ ĐỨC LOAN*

*TS LÊ THỊ VĨNH THANH*

*TS PHẠM HẢI LONG*

**Giấy phép xuất bản:**

Số 436/GP-BTTTT

ngày 13/07/2021

ISSN 2734 - 9802

## MỤC LỤC

<b>Nghiêm Phúc Hiếu, Võ Thị Như Hảo, Lê Kim Ngân, Phạm Tú Anh, Phạm Phương Linh</b> - Các yếu tố ảnh hưởng đến ý định mua xe máy điện của sinh viên Trường Đại học Bà Rịa - Vũng Tàu.....	1
<b>Nguyễn Thị Ánh Hoa</b> - Thẩm định giá bất động sản theo phương pháp so sánh tại Việt Nam.....	11
<b>Đỗ Thị Bích Hồng</b> - Các giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động dịch vụ ngân hàng bán lẻ của các ngân hàng thương mại tại Việt Nam..	21
<b>Hồ Thị Yến Ly, Đỗ Thị Bích Hồng</b> - Kết quả thực hiện chính sách tín dụng sinh viên của Ngân hàng Chính sách xã hội Việt Nam.....	30
<b>Nguyễn Văn Rõ</b> - Quy định pháp luật về ưu đãi tài chính đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Việt Nam, thực trạng và hướng hoàn thiện.....	39
<b>Hoàng Văn Tú1, Phạm Thị Thùy Linh, Nguyễn Văn Quang</b> - Kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa ở Việt Nam, những thách thức mới và khuyến nghị (trong giai đoạn tới 2030, tầm nhìn đến 2045) .....	48
<b>Lưu Hoàng</b> Điều khiển động cơ không đồng bộ dùng mô hình nội và mạng hồi quy.....	57
<b>Nguyễn Thị Nga</b> Đặc trưng ẩm thực theo mùa ở Hàn Quốc thông qua tục ngữ 한국 속담을 통해 계절 음식에 대한 특징 .....	68

## CONTENTS

- Nghiem Phuc Hieu, Vo Thi Nhu Hao, Le Kim Ngan, Pham Tu Anh, Pham Phuong Linh** - Factors affecting the intention to buy electric motorbikes of students at Ba Ria - Vung Tau University.....1
- Nguyen Thi Anh Hoa** - Real estate valuation according to comparison method in Vietnam .....11
- Do Thi Bich Hong** - Solutions to improve the efficiency of retail banking services of commercial banks in Vietnam .....21
- Ho Thi Yen Ly, Do Thi Bich Hong** - Results of implementation of student credit policy of Vietnam Bank for Social Policies ..... 30
- Nguyen Van Ro** - Legal regulations on financial incentives for investors building social housing in Vietnam, current situation and direction for improvement ..... 39
- Hoang Van Tu, Pham Thi Thuy Linh, Nguyen Van Quang** - Socialist-oriented market economy in Vietnam, new challenges and recommendations (in the period up to 2030, vision to 2045) .....48
- Luu Hoang** - Control of Asynchronous Motor Using Internal Model and Recurrent Neural Network .....57
- Nguyen Thi Nga** - Seasonal Culinary Features in Korea through Proverbs.....68



Head Office: 80 Truong Cong Dinh street,  
Ward 3, Vungtau city,  
Baria Vungtau province  
Tel: 0254.7305456 – 3040  
Fax: 0254.353.2233  
Email: [bvujournal@bvu.edu.vn](mailto:bvujournal@bvu.edu.vn)

THIS JOURNAL IS ISSUED  
EVERY FOUR MONTHS

No. 04  
05/2024

### EDITOR-IN-CHEF

*Dr MAI XUAN THIEU*

### EDITORIAL BOARD

*Assoc Prof. Dr NGUYEN THI HOAI PHUONG*

*Prof. Dr HOANG VAN CHAU*

*Prof. Dr TRAN NGOC THEM*

*Assoc Prof. Dr TRUONG VAN CHUNG*

*Dr. NGUYEN THI DUC LOAN*

*Dr. LE THI VINH THANH*

*Dr. PHAM HAI LONG*

### Press Licence:

No. 436/GP-BTTTT

dated 13/07/2021

ISSN 2734 - 9802

**Quy định pháp luật về ưu đãi tài chính đối với chủ đầu tư  
xây dựng nhà ở xã hội tại Việt Nam,  
thực trạng và hướng hoàn thiện**

**Legal regulations on financial incentives for investors building  
social housing in Vietnam,  
current situation and direction for improvement**

Nguyễn Văn Rõ

Trường Đại học Bà Rịa-Vũng Tàu  
Email tác giả liên hệ: [ronv@bvu.edu.vn]

THÔNG TIN	TÓM TẮT
<p>Ngày nhận: 11/10/2023 Ngày nhận lại: 04/12/2023 Duyệt đăng: 7/5/2024</p>	<p>Trong bối cảnh hiện nay giá cả nhà ở tại Việt Nam đang vượt quá xa so với thu nhập của người dân và vẫn đang trên đà tăng thì việc phát triển nhà ở xã hội là một chủ trương đúng đắn, cần thiết, quan trọng và kịp thời của Đảng và Nhà nước. Tác giả xin được phân tích các quy định pháp luật ưu đãi đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội gồm: Quy định pháp luật về ưu đãi tài chính đất đai; Quy định pháp luật về ưu đãi tín dụng; Quy định pháp luật về ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp và Quy định pháp luật về ưu đãi thuế giá trị gia tăng đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Từ việc phân tích các quy định, tác giả xin đề xuất một số kiến nghị nhằm hoàn thiện hơn cũng như tạo điều kiện thuận lợi và khuyến khích hơn cho các chủ đầu tư trong việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong giai đoạn tới nhằm đạt được mục tiêu của Đề án do Đảng và Nhà nước đưa ra theo Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030".</p>
<p><i>Từ khóa:</i></p> <p>Ưu đãi tài chính xây nhà ở xã hội, ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp xây nhà ở xã hội, ưu đãi thuế giá trị gia tăng xây nhà ở xã hội, ưu đãi đất đai xây nhà ở xã hội</p>	<p><b>ABSTRACT</b></p> <p>In the current context of housing prices in Vietnam far exceeding people's income and still on the rise, the development of social housing is a correct, necessary, important and effective policy. timely of the Party and State. The author analyzes the preferential legal regulations for investors in social housing construction, including: Legal regulations on land financial incentives; Legal regulations on credit incentives; Legal regulations on corporate income tax incentives and Legal regulations on value added tax incentives for investors in social housing construction. From analyzing the regulations, the author proposes recommendations to improve as well as create more favorable and encouraging</p>
<p><i>Keywords:</i></p> <p>Financial incentives for social housing construction, credit incentives for social housing construction, corporate income tax incentives for social housing construction, value added tax incentives for social housing construction, land incentives build social housing</p>	

conditions for investors in investing in social housing construction, which aims to construction, which aims to achieve the goal of the Project proposed by the Party and State according to Decision 338/QĐ-TTg dated April 3, 2023 of the Prime Minister approving the Project "Investment and construction of at least 1 million social housing apartments for low-income citizens and industrial park workers in the period 2021 - 2030".

## 1. Đặt vấn đề

Hiện nay, thực trạng thiếu nguồn cung nhà ở xã hội là vấn đề được Đảng và Nhà Nước quan tâm sâu sắc, đây được xem là vấn đề trọng tâm đối với xã hội trong việc đảm bảo an sinh xã hội của người dân trên cả nước. Tổng kết quá trình đầu tư xây dựng nhà ở xã hội giai đoạn 2016-2020, Chính phủ đã chỉ ra 4 nguyên nhân chủ yếu khiến việc đầu tư không đạt kỳ vọng: Thứ nhất, do thiếu quỹ đất phát triển nhà ở xã hội; Thứ hai, do việc bố trí nguồn vốn tín dụng cho vay ưu đãi từ nguồn ngân sách nhà nước còn hạn hẹp; Thứ ba, do các chính sách ưu đãi chưa đủ mạnh, thủ tục đầu tư còn rườm rà nên không khuyến khích, thu hút doanh nghiệp tham gia đầu tư; Thứ tư, do các địa phương chưa quan tâm, tạo điều kiện khuyến khích được các nhà đầu tư quan tâm phát triển nhà ở xã hội, nhà công nhân...

Một số chuyên gia nghiên cứu về thị trường bất động sản cũng cho rằng, khó khăn hiện tại của thị trường bất động sản này hiện không đơn thuần chỉ nằm ở nguồn vốn cung ứng cho việc thực hiện đề án do Đảng và Nhà nước đưa ra theo Quyết định 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030" mà còn nằm ở vấn đề pháp lý, khi cung cầu phân khúc về bất động sản thị trường nhà ở xã hội đang còn mất cân đối lớn thì việc tháo bỏ vướng mắc về vấn đề pháp lý cho thị trường là thật sự cần thiết, để khơi thông dòng chảy cho phân khúc thị trường nhà ở xã hội, giải quyết nguồn cung nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp (Hoàng Lan, 2023). Trong bối cảnh đó, Chính phủ cũng chủ trương chỉ đạo các đơn vị cơ quan, ban ngành liên quan khẩn trương nghiên cứu, tháo gỡ khó khăn vướng mắc về cơ chế, chính sách, pháp luật, quy hoạch và quỹ đất liên quan đến nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, nhà ở cho người dân có thu nhập thấp. Đồng thời, Chính phủ cũng nhanh chóng kịp thời sửa đổi những mặt còn chưa đạt, chưa phù hợp, chưa khuyến khích tốt nhất trong quá trình thực hiện các ưu đãi cho nhà đầu tư xây dựng nhà ở xã hội.

Việc phân tích, đánh giá và hoàn thiện các quy định của pháp luật hiện hành về các chính sách ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, ưu đãi tín dụng, ưu đãi tài chính về đất đai đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có ý nghĩa rất thiết thực nhằm tạo nền tảng pháp lý vững chắc cho hoạt động này.

## 2. Một số quy định pháp luật về ưu đãi đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

### 2.1. Quy định pháp luật về ưu đãi tài chính đất đai đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội

Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội quy định chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội:

1. Doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội không phải bằng nguồn vốn hoặc hình thức quy định tại Khoản 1 Điều 53 của Luật này để cho thuê, cho thuê mua, bán thì được hưởng các ưu đãi sau đây:

a) 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;

b) Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế; 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;

c) Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn và thời gian vay dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán;

d) Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí này;

đ) Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, tại điều 5 của Nghị định 100/2015/NĐ-CP cũng có quy định về ưu đãi đất đai như sau: “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 tư xây dựng nhà ở xã hội phải nộp cho Nhà nước 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%”.

## ***2.2. Quy định pháp luật về ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội***

Theo quy định của Luật nhà ở năm 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP năm 2015 được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 8, Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế.

Theo Điểm b Khoản 2 Điều 13 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành số 14/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 có quy định mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% sẽ được áp dụng đối với 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.

Bên cạnh đó, pháp luật Việt Nam hiện hành còn đặc biệt quan tâm đến việc phát triển những dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê. Luật Nhà ở năm 2014 còn quy định chi tiết trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê được giảm thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán. Theo Điều 53 Luật Nhà ở 2014 (được sửa đổi bởi Điểm b Khoản 6 Điều 99 Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư 2020) quy định về đối tượng được đầu tư xây dựng nhà ở xã hội như sau:

- Nhà nước đầu tư xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn ngân sách nhà nước, công trái quốc gia, trái phiếu, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước trên diện tích đất được xác định để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định để cho thuê, cho thuê mua.

- Doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, để bán hoặc mua, thuê nhà ở để cho người lao động trong đơn vị mình thuê nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại Khoản 1 Điều 58 và Điều 59 Luật này.

- Hộ gia đình, cá nhân bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên diện tích đất ở hợp pháp của mình để cho thuê, cho thuê mua, bán nhưng có sự ưu đãi của Nhà nước theo quy định tại Điều 58 Luật này.

Tương tự, theo Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP cũng có quy định về nội dung này, cụ thể: trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê được giảm 70% thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành. Quy định này cũng phù hợp với mục tiêu của Chính phủ trong việc tập trung đẩy mạnh khuyến khích tổ chức, cá nhân, mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở để cho thuê.

### ***2.3. Quy định pháp luật về ưu đãi thuế giá trị gia tăng đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội***

Theo quy định của Luật nhà ở năm 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội có các quy định về ưu đãi thuế suất thuế giá trị gia tăng cho các chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Theo đó, Khoản 23 Điều 5 Luật thuế Giá trị gia tăng sửa đổi, bổ sung năm 2013 quy định về hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở sẽ được hưởng mức thuế suất là 5%.

Trong các nhóm thuế suất thuế giá trị gia tăng hiện hành thì mức thuế suất 5% được xem là mức thuế suất dành cho nhóm hàng hóa, dịch vụ thiết yếu, cần thiết cho nhu cầu tiêu dùng hàng ngày của con người. Tác giả cho rằng việc các văn bản quy định hoạt động này được hưởng mức thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% là phù hợp với ý nghĩa và chủ trương của các dự án dành cho nhóm đối tượng có thu nhập thấp, có nhu cầu nhà ở. Việc điều tiết thuế suất thuế giá trị gia tăng là 5% sẽ giúp cho người mua nhà có thể tiếp cận nhà ở xã hội với mức giá thấp hơn, phù hợp hơn cho người dân.

### ***2.4. Quy định pháp luật về ưu đãi tín dụng đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội***

Ngoài các quy định ưu đãi về ưu đãi tài chính về đất đai, ưu đãi thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hay ưu đãi thuế giá trị gia tăng thì Nhà nước còn có một số quy định ưu đãi về chính sách tín dụng khi chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội.

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định như sau: “Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được vay vốn ưu đãi đầu tư với thời hạn tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm. Trường hợp chủ đầu tư dự án có nhu cầu vay dưới 15 năm thì chủ đầu tư được thỏa thuận với ngân hàng thời hạn cho vay thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu.”

Chủ đầu tư dự án được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 58 của Luật Nhà ở.

Căn cứ vào Điều 13 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định về nguyên tắc thực hiện chính sách vay vốn ưu đãi như sau:

1. Việc cho vay vốn ưu đãi phải bảo đảm đúng đối tượng, đáp ứng đủ điều kiện theo quy định.

2. Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách vay vốn ưu đãi hỗ trợ nhà ở thì chỉ được áp dụng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất.

3. Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách vay vốn ưu đãi thì chỉ áp dụng một chính sách vay vốn cho cả hộ gia đình.

4. Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định thực hiện việc cho vay ưu đãi hỗ trợ nhà ở xã hội, bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về tín dụng và pháp luật có liên quan.

5. Khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội phải thực hiện việc gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Chính sách xã hội hàng tháng, với thời gian tối thiểu 12 tháng và mức gửi theo quy định của bên cho vay.

Bên cạnh đó, Điều 3 Thông tư 25/2015/TT-NHNN hướng dẫn về nguyên tắc cho vay vốn ưu đãi như sau:

- Việc cho vay vốn ưu đãi phải đảm bảo đúng đối tượng, đáp ứng đủ điều kiện theo quy định.

- Trường hợp một đối tượng được hưởng nhiều chính sách vay vốn ưu đãi hỗ trợ nhà ở thì chỉ được áp dụng một chính sách hỗ trợ mức cao nhất.

- Trường hợp hộ gia đình có nhiều đối tượng được hưởng nhiều chính sách vay vốn ưu đãi thì chỉ áp dụng một chính sách vay vốn cho cả hộ gia đình,

- Các tổ chức tín dụng được chỉ định thực hiện việc cho vay ưu đãi hỗ trợ nhà ở xã hội bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về tín dụng và pháp luật có liên quan.

- Tổ chức tín dụng được chỉ định có trách nhiệm xem xét, thẩm định, quyết định cho vay đối với khách hàng theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về cho vay và tự chịu trách nhiệm về quyết định cho vay của mình.

- Đối với các khoản vay tại Ngân hàng Chính sách xã hội: Nghị định số 36/2022/NĐ-CP của Chính phủ ngày 30/05/2022 về hỗ trợ lãi suất đối với các khoản vay tại Ngân hàng Chính sách, nguồn vốn cho vay, cấp bù lãi suất và phí quản lý để Ngân hàng Chính sách cho vay theo Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc Hội về chính sách tài khoá, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội.

- Đối với các khoản vay tại các tổ chức tín dụng: Các văn bản như Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc Hội về chính sách tài khoá, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội; Nghị quyết số 11/2022/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc Hội về chính sách tài khoá, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội; Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/05/2022 của Chính Phủ về hỗ trợ lãi suất từ Ngân hàng Nhà nước đối với các khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh.

### **3. Phân tích thực trạng và hướng hoàn thiện các quy định pháp luật về ưu đãi đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**

#### ***3.1. Phân tích thực trạng và hướng hoàn thiện về quy định pháp luật về ưu đãi tài chính đất đai đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội***

Việc pháp luật thiết lập các ưu đãi tài chính về đất đai dành cho hoạt động xây dựng nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua là hoàn toàn hợp lý và vô cùng cần thiết. Tuy nhiên, tác giả cho rằng, các quy định về ưu đãi tài chính về đất đai để thực hiện dự án nhà ở xã hội như hiện nay là chưa thật sự hợp lý. Vì xét về mục đích của chính sách ưu đãi do Nhà nước đưa ra nhằm chủ yếu dành cho các chủ đầu tư dự án xây nhà ở xã hội để khuyến khích các chủ đầu tư thực hiện xây dựng các dự án nhà ở xã hội tuy nhiên xét về bản chất của quy định thì ưu đãi trong chính sách này không phải dành cho chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội mà dành cho khách hàng, người mua nhà ở xã hội. Cụ thể, theo quy định Điều a Khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội quy định chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội sẽ 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 hiện nay, các dự án xây dựng nhà ở xã hội sẽ được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất... nhưng thực chất chủ đầu tư

không được hưởng những ưu đãi này mà là người dân, người mua nhà ở xã hội mới là người được hưởng ưu đãi này, vì theo quy định của pháp luật hiện hành có quy định thì không được tính các khoản ưu đãi của Nhà nước vào giá bán, giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội.

Trên cơ sở đó, tác giả kiến nghị, pháp luật về ưu đãi tài chính đất đai cần có các quy định cụ thể và rõ ràng hơn về quy định ưu đãi tài chính đất đai cho chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội nhằm tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội để được hưởng các chính sách ưu đãi về miễn tiền sử dụng đất thực hiện các dự án.

### ***3.2. Phân tích thực trạng và hướng hoàn thiện về quy định pháp luật về ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội***

So với các doanh nghiệp kinh doanh trong những lĩnh vực kinh doanh khác, chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội sẽ được hưởng chính sách ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp rất tốt căn cứ theo quy định của Luật nhà ở năm 2014 và Nghị định 100/2015/NĐ-CP năm 2015 được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 8, Điều 1 Nghị định 49/2021/NĐ-CP quy định về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế và Điểm b Khoản 2 Điều 13 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành số 14/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 có quy định mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10%.

Với chính sách ưu đãi Thuế thu nhập doanh nghiệp như quy định này được xem là rất phù hợp với chủ trương của Đảng và Nhà nước nhằm đẩy mạnh việc phát triển nhà ở xã hội thông qua việc điều chỉnh, bổ sung chính sách nhằm gia tăng nguồn cung loại dự án này cho người dân. Những quy định này của Nhà nước cho thấy sự nỗ lực và quyết tâm vô cùng to lớn của các cơ quan, ban ngành của Nhà nước trong việc tạo ra các chính sách ưu đãi dành cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội nhằm mục đích tăng thêm nguồn cung nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, pháp luật Việt Nam hiện hành còn đặc biệt quan tâm đến việc phát triển những dự án nhà ở xã hội chỉ để cho thuê. Theo đó, Luật Nhà ở năm 2014 còn quy định chi tiết trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê được giảm thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán.

Theo Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP cũng có quy định về nội dung này, cụ thể: trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê được giảm 70% thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế đối với nhà ở xã hội hiện hành. Quy định này cũng phù hợp với mục tiêu của Chính phủ trong việc tập trung đẩy mạnh khuyến khích tổ chức, cá nhân, mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở để cho thuê.

Tuy nhiên, khi tác giả rà soát, đối chiếu nội dung và các quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành thì hiện nay pháp luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành vẫn chưa thấy đề cập đến chính sách ưu đãi thuế đối với dự án xây dựng chỉ để cho thuê. Điều này là nguyên nhân dẫn đến trên thực tế không có nhiều doanh nghiệp quan tâm sâu sắc trong vấn đề thực hiện những dự án xây dựng nhà ở xã hội như thế này.

Hiện nay, đứng ở góc độ thuế thu nhập doanh nghiệp, việc các chủ đầu tư thực hiện dự án để bán, cho thuê hay thuê mua thì chính sách ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp hầu như không thấy có sự khác biệt, tất cả đều được hưởng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10%. Do đó, tác giả thiết nghĩ, chính vì pháp luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành chưa có quy định cụ thể rõ ràng nên các ưu đãi này cũng gặp rất nhiều khó khăn trong việc áp dụng trên thực tế vì không có cơ sở pháp lý chắc chắn để hướng dẫn chủ đầu tư cũng như cơ quan thu thuế thực hiện quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của mình.

Vì vậy, để có thể phát triển các dự án xây dựng nhà ở xã hội, đặc biệt là các dự án thực hiện chỉ để cho thuê, tác giả kiến nghị pháp luật thuế thu nhập doanh nghiệp cần bổ sung quy định ưu đãi dành riêng cho nhóm dự án được thực hiện chỉ để cho thuê. Đồng thời, các cơ quan có thẩm quyền cần ban hành quy định về trình tự, thủ tục để chủ đầu tư thực hiện dự án dễ dàng tiếp cận với những ưu đãi này. Bên cạnh đó, việc bổ sung quy định ưu đãi này trong luật Thuế thu nhập doanh nghiệp còn đảm bảo sự thống nhất giữa các văn bản quy phạm pháp luật và đảm bảo được nguyên tắc công khai, minh bạch trong quá trình thực hiện điều tiết thuế của cơ quan Nhà nước.

### ***3.3. Phân tích thực trạng và hướng hoàn thiện về quy định pháp luật về ưu đãi thuế giá trị gia tăng đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội***

Theo Khoản 1 Điều 7 Luật thuế Giá trị gia tăng sửa đổi, bổ sung năm 2013 quy định về hoạt động bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở sẽ được hưởng mức thuế suất là 5%. Trong các nhóm thuế suất thuế giá trị gia tăng hiện hành thì mức thuế suất 5% được xem là mức thuế suất dành cho nhóm hàng hóa, dịch vụ thiết yếu, cần thiết cho nhu cầu tiêu dùng hàng ngày của con người. Tác giả cho rằng việc các văn bản quy định hoạt động này được hưởng mức thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% là phù hợp với ý nghĩa và chủ trương của các dự án dành cho nhóm đối tượng có thu nhập thấp, có nhu cầu nhà ở. Việc điều tiết thuế suất thuế giá trị gia tăng là 5% sẽ giúp cho người mua nhà có thể tiếp cận nhà ở xã hội với mức giá thấp hơn, phù hợp hơn cho người dân.

Tuy nhiên, đứng trên phương diện phân tích ở góc độ lý luận về thuế, việc Luật nhà ở hiện hành và Nghị định 100/2015/NĐ-CP, tác giả thấy rằng việc ưu đãi thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% này thật chất là ưu đãi dành cho người dân, người mua nhà, đối tượng chính thức được hưởng ưu đãi ở đây là người dân mua nhà chứ không phải ưu đãi dành cho chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội vì xét về phương thức thu thuế thì thuế giá trị gia tăng là thuế gián thu nên số tiền thuế được cấu thành trong giá cả của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, người tiêu dùng là người sẽ phải trả tiền thuế cho tất cả các khâu trước đó. Vì vậy trong trường hợp này, người tiêu dùng (người mua nhà), người sử dụng sản phẩm, hàng hóa dịch vụ là người chịu thuế, còn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở chỉ là người nộp thuế thay cho người mua nhà (đối tượng nộp thuế trung gian).

Như vậy, đối với dự án xây dựng nhà ở xã hội thì người mua nhà ở xã hội mới chính là người thực sự trả tiền thuế giá trị gia tăng cho Nhà nước, còn chủ đầu tư thực hiện dự án chỉ là người đi nộp thuế (lấy tiền của khách hàng để nộp thuế giá trị gia tăng cho cơ quan Nhà nước). Do đó, trong trường hợp mức thuế giá trị gia tăng của dự án này áp dụng là 5% thì người thật sự được hưởng lợi là người mua nhà chứ không phải là chủ đầu tư xây dựng dự án. Chính vì thế, việc pháp luật quy định chế độ ưu đãi về thuế suất thuế giá trị gia tăng 5% như hiện nay chưa tạo động lực thật cho chủ đầu tư dự án khi đầu tư vào các dự án nhà ở xã hội.

Đồng thời, cũng theo Khoản 2 Điều 9 Nghị định 100/2015/NĐ-CP quy định, trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được giảm 70% thuế giá trị gia tăng. Tuy nhiên, theo các văn bản hướng dẫn thi hành, pháp luật về thuế giá trị gia tăng chưa có các quy định ưu đãi dành cho trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê. Điều này cũng gây khó khăn cho các chủ đầu tư khi thực hiện các thủ tục để được chính sách ưu đãi cho dự án của mình. Do đó, tác giả kiến nghị, Luật Thuế giá trị gia tăng cần bổ sung cụ thể hơn chi tiết hơn về quy định ưu đãi cho trường hợp này, một mặt nhằm đảm bảo được sự thống nhất giữa các văn bản quy phạm pháp luật. Mặt khác, quy định này cũng tạo điều kiện thuận lợi về mặt cơ sở pháp lý để cơ quan thuế và chủ đầu tư có thể thực hiện một cách trôi chảy hơn, dễ dàng hơn.

### **3.4. Phân tích thực trạng và hướng hoàn thiện về quy định pháp luật về ưu tín dụng đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**

Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội (không phải bằng vốn từ ngân sách nhà nước) được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội hoặc tổ chức tín dụng theo quy định như sau:

Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chỉ để cho thuê thì được vay vốn ưu đãi đầu tư với thời hạn tối thiểu là 15 năm và tối đa không quá 20 năm.

Trường hợp chủ đầu tư dự án có nhu cầu vay dưới 15 năm thì chủ đầu tư được thỏa thuận với ngân hàng thời hạn cho vay thấp hơn thời hạn cho vay tối thiểu.

Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng với lãi suất rất thấp với mức lãi suất 4,8%/năm.

Trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được vay vốn với lãi suất thấp hơn đồng thời thời gian vay vốn cũng dài hơn so với trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê mua, bán. Quy định này được cho là phù hợp với chủ trương đa dạng hóa nguồn cung nhà ở xã hội thông qua việc bổ sung thêm các hình thức phát triển nhà ở xã hội phù hợp với thực tiễn; các cơ chế ưu đãi về đầu tư, đất đai, tài chính, thuế... trong đó tập trung đẩy mạnh khuyến khích cho các tổ chức, cá nhân thuộc mọi thành phần kinh tế tham gia phát triển nhà ở để cho thuê.

Hiện nay, các cơ quan ban ngành có thẩm quyền đã rất nỗ lực trong việc ban hành các văn bản quy phạm pháp luật, nhằm tạo cơ chế pháp lý thiết thực hiệu quả để các chủ đầu tư dự án có thể tiếp cận với nguồn vốn vay ưu đãi để thực hiện dự án, như Nghị định số 36/2022/NĐ-CP của Chính phủ ngày 30/05/2022 về hỗ trợ lãi suất đối với các khoản vay tại Ngân hàng Chính sách, nguồn vốn cho vay, cấp bù lãi suất và phí quản lý để Ngân hàng Chính sách cho vay theo Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc Hội về chính sách tài khoá, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội. Đây được xem là nền tảng pháp lý rất cần thiết và quan trọng tạo cơ sở cho các chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội thuận lợi hơn trong việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng từ chủ thể này. Tuy nhiên, trên thực tiễn thì các chủ đầu tư để tiếp cận nguồn vốn này còn khó khăn do đòi hỏi qua nhiều khâu thẩm định, kiểm tra và nhiều thủ tục, hồ sơ để có thể được giải ngân.

Từ đó có thể thấy, với các quy định về ưu đãi tín dụng như hiện nay đã phần nào khắc phục được những hạn chế khi Nghị định 100/2015/NĐ-CP được ban hành. Pháp luật hiện nay đã có quy định về việc hỗ trợ lãi suất đối với các khoản vay bằng đồng Việt Nam phát sinh từ hoạt động cho vay của các ngân hàng thương mại đối với khách hàng là chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Bằng việc thiết lập các nguyên tắc hỗ trợ lãi suất, điều kiện hỗ trợ lãi suất, thời hạn vay vốn được kéo dài dài hơn đến 20 năm, phương thức hỗ trợ cho vay linh hoạt hơn... sẽ khuyến khích các ngân hàng thương mại giải ngân các khoản cho vay thực hiện dự án cho các chủ đầu tư ngày càng nhiều hơn.

## **4. Kết luận**

Với những phân tích như trên cho thấy hiện nay pháp luật nước ta đã có nhiều quy định ưu đãi về tài chính đối với chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Những chính sách ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, ưu đãi tín dụng hay ưu đãi về tài chính đất đai cũng đã mang lại nhiều chuyển biến tích cực cho thị trường nhà ở xã hội, tạo nhiều động lực cho các chủ đầu tư thực hiện dự án. Tuy nhiên, tác giả thấy rằng các chính sách này cũng chưa thật sự đồng bộ, nhất quán do đó cần phải có sự đồng bộ các chính sách này bằng những văn bản cụ thể trong từng lĩnh vực khác nhau. Các chính sách ưu đãi nên thực chất hơn cụ thể và rõ ràng hơn mới có thể thu hút và khuyến khích các chủ đầu tư thực hiện

nhiều dự án nhà ở xã hội hơn để có thể đạt được mong muốn đa dạng hóa các nguồn cung nhà ở xã hội cho người dân với mục tiêu của đề án do Chính phủ đưa ra nhằm đến năm 2030 đạt 1.000.000 căn hộ cho người dân.

---

### **Tài liệu tham khảo**

Chính phủ (2015). *Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển nhà ở xã hội*, năm 2015.

Chính phủ (2015). *Thông tư 25/2015/TT-NHNN ngày 09 tháng 12 năm 2015 về “Hướng dẫn cho vay vốn ưu đãi thực hiện chính sách nhà ở xã hội”*, năm 2015.

Chính phủ (2022). *Nghị định 31/2022/NĐ-CP ngày 20/05/2022 về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với các khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh*, năm 2022.

Chính phủ (2022). *Nghị định 36/2022/NĐ-CP ngày 30/05/2022 về hỗ trợ lãi suất đối với các khoản vay tại Ngân sách Chính sách xã hội, nguồn vốn cho vay, cấp bù lãi suất và phí quản lý để Ngân hàng Chính sách cho vay*, năm 2022.

Chính phủ (2023). 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 theo Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023.

Hoàng Lan (2023). *Bổ sung nhiều ưu đãi thuế đối với chủ đầu tư nhà ở xã hội*. Nguồn: <https://vneconomy.vn/bo-sung-nhieu-uu-dai-thue-doi-voi-chu-dau-tu-nha-o-xa-hoi.htm>

Quốc hội (2014). *Luật số 65/2014/QH13: Luật Nhà ở*, ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014.

Quốc hội (2022). *Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình Phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội*, năm 2022.