**ĐỀ XUẤT VỀ CÁC CƠ CHẾ, CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN ĐẦU TƯ, XÂY DỰNG CỦA CÔNG TY CP XÂY DỰNG
PHỤC HƯNG HOLDINGS**

**Kính thưa:**

* **Ông Vũ Tiến Lộc, Chủ tịch Phòng Thương Mại và Công Nghiệp Việt Nam**
* **Ông Phạm Hồng Hà, Bộ trưởng Bộ Xây dựng**

Công ty CP XD Phục Hưng Holding xin được gửi lời cảm ơn đến Phòng TMCN VN, cảm ơn Bộ Xây dựng đã tổ chức Hội nghi về đầu tư XDCB, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp được trình bày các khó khăn, vướng mắc và kiến nghị các giải pháp tháo gỡ về cơ chế, chính sách liên quan đến đầu tư, xây dựng cơ bản.

Kính thưa hội nghị, Công ty CP XD Phục Hưng Holding là đơn vị xây lắp, đầu tư bất động sản đang thực hiện nhiều dự án tại Hà Nội, Tp HCM, Vũng Tàu. Trong quá trình thực hiện Dư án, Công ty đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi trong giải quyết các thủ tục quản lý đầu tư theo qui định chủa Pháp luật. Tuy nhiên, hiên tại có một số vấn đề thuộc Luật, Nghị định đang ảnh hưởng khá lớn, làm hạn chế tính chủ động của doanh nghiệp, tiến độ triển khai Dự án đầu tư không đạt như mong muốn, việc quyết toán dự án hoàn thành bị chậm trễ. Công ty CP XD Phục Hưng Holding xin nêu một số vướng mắc và đề xuất trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản tại các Dự án Phục Hưng Holdings làm Chủ đầu tư.

Kính thưa Hội nghị, sau quá trình thực hiện các Dự án đầu tư kinh doanh theo qui định của Luật kinh doanh BĐS, PHC đã gặp một số vướng mắc, hạn chế:

**-  Thứ nhất: Về điều kiện bán sản phẩm là nhà ở hình thành trong tương lai**

Theo qui định hiện hành khi mở bán sản phẩm là nhà ở cần phải có Văn bản của cơ quan quản lý là Sở xây dựng xác nhận đủ điều kiện kinh doanh bán nhà ở. Trong điều kiện thị trường đang có sự cạnh tranh gay gắt, điều này ảnh hưởng đến kế hoạch tiếp thị, truyền thông, tổ chức bán hàng

**Kiến nghị:** đề nghị bỏ yêu cầu xác nhận đủ điều kiện của cơ quan có thẩm quyền, chỉ cần yêu cầu CĐT trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai phải có Văn bản thông báo cho cơ quan quản lý về xây dựng cấp Tỉnh việc nhà ở đủ điều kiện được bán cho thuê mua

**- Thứ hai: Về hạch toán doanh thu, chi phí lợi nhuận hoạt động kinh doanh BĐS**

Hiện tại lĩnh vực kinh doanh BĐS được coi là lĩnh vực đặc thù phải thực hiện hạch toán riêng, không được bù trừ LÃI giữa hoạt động KD BĐS với LỖ của các hoạt động SXKD khác.

**Kiến nghị:** Việc ghi nhận doanh thu, lợi nhuận BĐS được áp dụng như hoạt động kinh doanh thông thường khác, tính chung trong toàn bộ các hoạt đông SXKD của doanh nghiệp.

**-  Thứ ba: Về qui định chi phí lãi vay trong hoạt động đầu tư BĐS**

Theo nghị định 20/2017/NĐ-CP, tổng chi phí lãi vay trong kỳ không vươt quá 20% tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh cộng với chi phí lãi vay, chi phí khấu hao cùng kỳ

**Kiến nghị:** đề nghị bỏ qui định nêu trên để doanh nghiệp chủ động huy động vốn ttheo qui định pháp luật để thực hiện hoàn thành Dự án đúng tiến độ, bàn giao đưa vào sử dụng.

**Thứ tư: Về nghĩa vụ tài chính tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nươc**

Nhà đầu tư hiện phải thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất theo Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trước khi được cấp Giấy phép xây dựng và thực hiện xây dựng công trình. Thực tế đã có một số Dự án hoàn thành việc đầu tư xây dựng, kinh doanh sản phẩm bị cơ quan thanh tra kiểm tra, kiểm toán và yêu cầu nộp bổ sung tiền sử dụng đất do xác định lại phương pháp tính toán.

**Kiến nghị:** việc cơ quan quản lý Nhà nước nếu xác định chưa chính xác tiền sử dụng đất của Dự án phải tự chịu trách nhiệm về sai sót, khuyết điểm và chịu xử lý của pháp luật. Sau khi có quyết định về nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất, Nhà đầu tư không có trách nhiệm nộp bổ sung nghĩa vụ tài chính (nếu có)

**Thứ năm: Về chuyển nhượng công trình xây dựng không phải là nhà ở xây dựng hình thành trong tương lai**:

Hiện tại, Luật nhà ở 2014 đã qui định chi tiết đối với trường hợp chuyển nhương hợp đồng mua bán thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại Điều 59. Nhưng Luật KDBĐS chưa có qui định hợp đồng mua bán công trình không phải nhà ở hình thành trong tương lại.

**Kiến nghị:** bổ sung quy định và hướng dấn chi tiết về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán công trình hình thành trong tương lại nhằm tạo điều kiện cho việc chuyển đổi thay thế các chủ đầu tư mới phù hợp với điều kiện triển khai dự án. Nhà nước thu được thuế từ việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán công trình hình thành trong tương lai.

**Thứ sáu: Qui định về sở hữu chung riêng tầng hầm trong Chung cư:**

Hiện nay, các cơ quan QLNN đã qui định về diện tích tầng hầm phải đủ đáp ứng cho nhu cầu đỗ xe của Dự án, đồng thời danh diện tích cho xe bên ngoài. Tuy nhiên, thực tế khi xác định nghĩa vụ tài chính doanh thu tầng hầm hiện được tính cao hơn thực tế kinh doanh, Nhà đầu tư thường phải bù lỗ. Đồng thời việc phân định chi phí xây dựng chi phi quản lý duy tu bảo dưỡng cho các phần diện tích Chung Riêng trên tại tầng hầm rất phức tạp nảy sinh nhiều mâu thuẫn giữ Chủ đầu tư và cư dân.

**Kiến nghị:** điều chỉnh qui định toàn bộ diện tích tầng hầm là Sở hữu chung. Không đưa các khoản thu từ thu khai thác kinh doanh tầng hầm vào doanh thu để xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất. Các khoản thu trong quá trình vận hành khai thác công trình sẽ do Ban Quản trị quản lý tòa nhà sử dụng.

Trên đây là ý kiến của Công ty CP XD Phục Hưng Holding về các vướng mắc và kiến nghị đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản. Công ty chúng tôi rất mong các đông chí Lãnh đạo VCCI, Lãnh đạo Bộ Xây dựng quan tâm, ghi nhận và có kiến nghị với Chính phủ xem xét điều chỉnh các qui định Pháp luật, tạo được các qui định pháp lý thuận lợi cho Nhà đầu tư chủ động, yên tâm đầu tư các Dự án BĐS, góp phần vào sự phát triển của đất nước.

Công ty CP XD Phục Hưng Holding xin trân trọng cảm ơn đồng chí Chủ tịch VCCI, đồng chí Bộ trưởng đã quan tâm lắng nghe.

Kính chúc sức khỏe các đồng chí Lãnh đạo và toàn thể Hội nghị.

**6. Luật xây dựng:**

6.1. Về định mức xây dựng: Các định mức xây dựng đang hiện hành đã không còn phù hợp và đầy đủ so với thực tế: Định mức được xây dựng không sát thực tế thi công do biện pháp thi công cải tiến và máy móc thiết bị tiến tiến dẫn đến nhiều mã hiệu định mức trong bộ định mức đã không còn phù hợp hoặc không có. Ví dụ: Công tác đổ bê tông định mức nhân công cao gấp nhiều lần đơn giá thực tế, công tác cốp pha lại thấp hơn nhiều so với thực tế. Bên cạnh đó trong định mức cũng c Chưa cập nhật, áp dụng các thiết bị, công nghệ mới cho các công tác. Ví dụ: Công tác cốp pha (Gangform, cốp pha nhôm....), Công tác cốt thép (nối ren, khoan cấy thép...), công tác bê tông (cần rót);

6.2. Về phương tiện bảo hộ lao động và vệ sinh an toàn lao động: Hiện nay các doanh nghiệp về xây dựng nói chung đều đặt vấn đề an toàn lao động lên hàng đầu. Chính vì vậy, để đảm bảo môi trường làm việc an toàn, các chỉ dẫn, phương tiện bảo hộ lao động phải được áp dụng đến từng người lao động trong doanh nghiệp. Hiện tại các doanh nghiệp xây dựng đang phải bỏ ra kinh phí không hề nhỏ là gần 2% chi phí của công trình để phục vụ cho công tác vệ sinh an toàn lao động. Nhưng hiện nay khoản chi phí này đang được bao hàm trong chi phí chung của công trình, mà chi phí chung thì bao hàm rất nhiều các loại chi phí dùng chung để cấu thành lên sản phẩm. Chúng tôi kiến nghị nên tách bạch chi phí vệ sinh an toàn lao động ra thành 1 khoản mục cụ thể trong dự toán công trình để rõ ràng hơn trong hạch toán các khoản mục chi phí.

6.3. Về các chi phí thẩm tra, thẩm duyệt liên quan đến nghiệm thu PCCC trong tòa nhà toàn bộ những chi phí này không cấu thành vào đơn vị sản phẩm. Cần phải bổ sung cho Chủ đầu tư trong bản tổng hợp kinh phí đầu tư.

6.4. Về chi phí nước sạch phục vụ cho việc thực hiện thi công công trình: Nếu như các đơn vị thi công sử dụng nước sinh hoạt để phục vụ thi công thì rất tốn kém mà khoản chi phí này gần như không có trong 1 dự án. Nếu đơn vị khoan giếng để lấy nước phục vụ thì việc thi công thì thủ tục rất phức tạp và tiến độ thực hiện kéo dài. Chúng tôi kiến nghị bổ sung thêm khoản kinh phí này để giảm thiệt hại cho nhà thầu thi công hoặc đơn giản hóa các thủ tục hành chính cho việc xin cấp phép khoan giếng lấy nước phục vụ thi công.

6.5. Về việc công tác kiểm tra an toàn vệ sinh môi trường: Hầu hết các công trường khi đoàn kiểm tra về môi trường xuống kiểm tra thì hầu như việc ô nhiễm về âm thanh, không khí xung quanh công trường và các chất thải nguy hại do dầu máy của các thiết bị thi công sinh ra ngần như không tránh khỏi. Chính vì vậy chúng tôi kiến nghị nên bổ sung các khoản kinh phí để đơn vị thi công đưa ra các biện pháp giảm thiểu các vấn đề này.

6.6. Đối với các đoàn thanh kiểm tra 1 dự án từ khi bắt đầu đến khi kết thúc: Chúng tôi kiến nghị trong luật nên chia ra làm các trường hợp cụ thể: Nếu như công trình hoạt động với đầy đủ các thủ tục và không có khiếu kiện hoặc mất an toàn xảy ra thì định kỳ có những đoàn thanh, kiểm tra thuộc các cấp nào cần nêu rõ; Nếu có khiếu kiện hoặc mất an toàn thì những đơn vị nào vào cuộc và hình thức xử lý, biện pháp khắc phục thế nào cũng cần nêu rõ. Lưu ý cần ban hành sổ tay chi tiết các nội dung cần kiểm tra của từng đoàn để đơn vị thực hiện dự án đề ra các biện pháp khắc phục những tồn tại mà chưa thực hiện được đầy đủ.