

BỘ XÂY DỰNG
Số: 07/2005/TT-BXD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2005

THÔNG TƯ

Hướng dẫn phương pháp quy đổi chi phí dự án

đầu tư xây dựng công trình tại thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 16/2005/ NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04/4/2003 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình tại thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng như sau:

Phần I

Quy định chung

1. Quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình là việc tính chuyển chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa công trình vào sử dụng.
2. Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm là các chi phí đã được Chủ đầu tư xác định khi lập báo cáo quyết toán hoặc đã được kiểm toán (sau đây gọi tắt là chi phí dự án đầu tư xây dựng đã thực hiện).
3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình mà mỗi công trình hoặc nhóm công trình khi hoàn thành được đưa vào khai thác, sử dụng độc lập, thì Chủ đầu tư có thể quy đổi chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện của công trình hoặc

nhóm công trình này về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Việc quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã hoàn thành do người quyết định đầu tư quyết định, khi quy đổi thì thực hiện theo nội dung của Thông tư này.

Phần II

Phương pháp quy đổi

1. Căn cứ quy đổi :

- Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã thực hiện hàng năm.
- Mặt bằng giá, các chế độ chính sách của Nhà nước tại thời điểm bàn giao.
- Phương pháp quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng đã thực hiện về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng tại Thông tư này.

2. Trình tự quy đổi

Bước 1: Tổng hợp chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm.

Bước 2: Xác định các hệ số quy đổi của chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá thời điểm bàn giao theo hướng dẫn của Thông tư này.

Bước 3: Tính toán và tổng hợp giá trị quy đổi chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

3. Phương pháp quy đổi

Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng theo công thức sau :

$$\text{GQĐDA} = \sum_{i=1}^n \text{GiXD} + \sum_{i=1}^n \text{GiTB} + \text{GĐB} + \text{GQLDA} \quad (1)$$

Trong đó :

n : Số công trình thuộc dự án.

GQDDA : Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã được quy đổi.

GiXD : Chi phí xây dựng công trình thứ i đã được quy đổi.

GiTB : Chi phí thiết bị công trình thứ i đã được quy đổi.

GĐB : Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được quy đổi.

GQLDA : Chi phí quản lý dự án và chi phí khác đã được quy đổi.

Các khoản chi phí nói trên được xác định như sau:

3.1. Quy đổi chi phí xây dựng công trình

Chi phí xây dựng công trình đã được quy đổi (GiXD) về thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng là tổng chi phí xây dựng đã thực hiện từng năm được quy đổi về thời điểm bàn giao do sự biến động của các yếu tố trong chi phí xây dựng bao gồm : Vật liệu, nhân công, máy thi công và các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng như chi phí trực tiếp khác, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước theo quy định của Nhà nước tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

Chi phí xây dựng của công trình đã được quy đổi xác định theo công thức sau :

$$GiXD = \sum_{j=1}^k GjXD \quad (2)$$

Trong đó:

k : Số năm tính toán quy đổi

GjXD : Chi phí xây dựng công trình năm thứ j đã được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao

Chi phí xây dựng năm thực hiện được quy đổi về về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao (GjXD) xác định theo công thức sau :