

HƯỚNG DẪN XÁC ĐỊNH CHI PHÍ CHUNG TRONG CHI PHÍ XÂY DỰNG THEO THÔNG TƯ SỐ 06/2016/TT-BXD TRÊN PM DỰ TOÁN GXD

I. TRONG GIAI ĐOẠN LẬP DỰ TOÁN

- Trong giai đoạn lập dự toán thì **Tổng mức đầu tư đã được phê duyệt** nên sẽ có được Chi phí xây dựng trước thuế trong TMĐT của dự án được duyệt.

- Theo Thông tư số 06/2016/TT-BXD, Phụ lục 3 thì Chi phí chung trong bước lập dự toán được xác định như trong Bảng 3.7

Bảng 3.7: ĐỊNH MỨC TỶ LỆ (%) CHI PHÍ CHUNG						
		Đơn vị tính: %				
TT	Loại công trình thuộc dự án	Chi phí xây dựng trước thuế trong tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được duyệt (tỷ đồng)				
		≤ 15	≤ 100	≤ 500	≤ 1000	> 1000
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]
1	Công trình dân dụng	6,5	6,0	5,6	5,4	5,2
	Riêng công trình tu bổ, phục hồi di tích lịch sử, văn hoá	10,0	9,0	8,6	8,4	8,2
2	Công trình công nghiệp	5,5	5,0	4,6	4,4	4,2
	Riêng công trình xây dựng đường hầm thủy điện, hầm lò	6,5	6,3	6,0	5,8	5,7
3	Công trình giao thông	5,5	5,0	4,6	4,4	4,2
	Riêng công trình hầm giao thông	6,5	6,3	6,0	5,8	5,7
4	Công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn	5,5	5,0	4,6	4,4	4,2
5	Công trình hạ tầng kỹ thuật	5,0	5,0	4,1	3,9	3,7

Ghi chú:

- Trường hợp quy mô chi phí xây dựng trước thuế nằm trong khoảng quy mô chi phí tại Bảng 3.7 thì định mức tỷ lệ chi phí chung (K_c) được xác định bằng phương pháp nội suy theo công thức sau:

$$K_c = K_b - \frac{K_b - K_a}{G_a - G_b} \times (G_t - G_b) \quad (3.2)$$

Trong đó:

- + G_t : chi phí xây dựng trước thuế trong tổng mức đầu tư được duyệt;
- + G_a : giá trị chi phí xây dựng cận trên giá trị cần tính định mức;
- + G_b : giá trị chi phí xây dựng cận dưới giá trị cần tính định mức;
- + K_a : Định mức tỷ lệ chi phí chung tương ứng với G_a ;
- + K_b : Định mức tỷ lệ chi phí chung tương ứng với G_b .

- Như vậy theo Bảng 3.7 trên thì ứng với mỗi Loại công trình và ứng với mỗi dự án có Chi phí xây dựng trong TMĐT khác nhau sẽ khác nhau. Khi lập dự toán cần phải dùng công thức nội suy (3.2) để xác định ra định mức chi phí chung.

CÔNG TY CỔ PHẦN GIÁ XÂY DỰNG

- Trên phần mềm **Dự toán GXD** thì việc nội suy này được xác định một cách hoàn toàn tự động trên sheet **TS**

LOẠI, CẤP CÔNG TRÌNH, SỐ BƯỚC THIẾT KẾ, LOẠI BẢO CẢO...

Loại công trình: Công trình dân dụng
Cấp công trình: Cấp III
Số bước thiết kế: Thời kỳ 2 bước
Loại bảo cảo: Bảo cảo nghiêm cứu tính tự nhiên

THÔNG TIN VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Tổng mức đầu tư xây dựng: [Input field]
Chi phí xây dựng trước thuế: [Input field]
Quy mô dự án: 9999 m2 sàn

CÁC HỆ SỐ, ĐỊNH MỨC TỶ LỆ

Hệ số vật liệu: 1
Hệ số nhân công: 1
Hệ số máy xây dựng: 1
Định mức chi phí chương trình trên chi phí trực tiếp (C): 8,5%
Định mức thu nhập chịu thuế trước (TL): 2,5%
Thuế suất thuế giá trị gia tăng (T_{GTGT}): 10%
Định mức chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế (C_{KLT}): 2,5%
Định mức chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành dự công (C_{YT}): 1,0%

Hình 1.1 Thông số về Loại, cấp công trình, số bước thiết kế, loại bảo cảo.

- + Chọn loại công trình phù hợp. Đối với các công trình đặc biệt như công trình tu bổ, phục hồi di tích lịch sử, văn hoá; Công trình đường hầm thủy điện, hầm lò; hầm giao thông thì dưới dòng **Loại công trình** cần lựa chọn thêm dữ kiện cho phù hợp.
- + Các lựa chọn còn lại có tác dụng khi xác định tỷ lệ phần trăm cho các khoản mục chi phí QLDA, Tư vấn, Khác sẽ được giới thiệu sau.

LOẠI, CẤP CÔNG TRÌNH, SỐ BƯỚC THIẾT KẾ, LOẠI BẢO CẢO...

Loại công trình: Công trình dân dụng
Cấp công trình: Cấp III
Số bước thiết kế: Thời kỳ 2 bước
Loại bảo cảo: Bảo cảo nghiêm cứu tính tự nhiên

THÔNG TIN VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Tổng mức đầu tư xây dựng: 565.408.800.700 đồng
Chi phí xây dựng trước thuế: 350.112.183.079 đồng
Quy mô dự án: 9999 m2 sàn

CÁC HỆ SỐ, ĐỊNH MỨC TỶ LỆ

Hệ số vật liệu: 1
Hệ số nhân công: 1
Hệ số máy xây dựng: 1
Định mức chi phí chương trình trên chi phí trực tiếp (C): 8,5%
Định mức thu nhập chịu thuế trước (TL): 2,5%
Thuế suất thuế giá trị gia tăng (T_{GTGT}): 10%
Định mức chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế (C_{KLT}): 2,5%
Định mức chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành dự công (C_{YT}): 1,0%

Hình 1.2 Thông số về Tổng mức đầu tư xây dựng

- + Nhập **Chi phí xây dựng trước thuế trong TMĐT**.
- + Nhập Chi phí TMĐT để xác định các khoản mục chi phí liên quan đến TMĐT sẽ được giới thiệu sau.

PHẦN MỀM DỰ TOÁN GXD – DÙNG LÀ THÍCH, KÍCH LÀ SƯỚNG

II. TRONG GIAI ĐOẠN LẬP TMDT

Trường hợp khi xác định chi phí xây dựng để tính TMDT việc xác định chi phí chung để tính chi phí xây dựng sẽ gặp vấn đề, trong Thông tư 06/2016/TT-BXD chưa thấy đề cập đến hướng để xác định.

Theo bảng 3.7 ở trên thì phải có CPXD trước thuế trong TMDT thì mới nội suy được, nhưng ở đây lại chưa có CPXD vì đang cần tính ra giá trị này, xuất hiện vòng lặp. Để giải quyết vấn đề này phòng Tư vấn GXD JSC đưa ra giải pháp xử lý vòng lặp này bằng phép thử trên phần Dự toán GXD như sau.

1. Bước 1: Tạm chưa quan tâm đến chi phí chung

Cứ tiến hành tính toán chi phí trực tiếp trong CPXD như bình thường. Giả định ĐMTL chi phí chung đang ở mức cao nhất ta có được CPXD trước thuế.

The image shows two Excel spreadsheets side-by-side, both titled "BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG" (Summary Table of Construction Cost Estimation). The left spreadsheet is for "CÔNG TRÌNH CÁC PHÂN MỀM QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐTXD CT" (Construction Management Software for Construction Cost Estimation) and the right one is for "CÔNG TRÌNH CÁC PHÂN MỀM QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐTXD CT" (Construction Management Software for Construction Cost Estimation). Both spreadsheets have columns for "STT" (Serial Number), "KHOẢN MỤC CHI PHÍ" (Cost Item), "CÁCH TÍNH" (Calculation Method), "GIÁ TRỊ" (Value), "KÝ HIỆU" (Symbol), "H51", and "H52".

In the left spreadsheet, the "Chi phí xây dựng trước thuế" (Construction cost before tax) is calculated as 43,828,817,372. In the right spreadsheet, the "Chi phí xây dựng trước thuế" is calculated as 31,152,888,937. A red arrow points from the "Chi phí xây dựng trước thuế" cell in the right spreadsheet to the "Chi phí xây dựng trước thuế" cell in the left spreadsheet.

Hình 2.1 – Tính chi phí xây dựng như bình thường chưa quan tâm đến ĐMTL CPC

Trên phần mềm Dự toán GXD, tổng CPXD trước thuế sẽ xuất hiện ở sheet Tổng hợp kinh phí.

CÔNG TY CỔ PHẦN GIÁ XÂY DỰNG

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
DỰ ÁN: HỆ THỐNG PHÂN MỀM CHUYÊN NGÀNH XÂY DỰNG - GXD
CÔNG TRÌNH: CÁC PHÂN MỀM QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐTXD CT

Chi phí xây dựng trước thuế giá định đang tính theo ĐMTL cao nhất

STT	MÔ TẢ CÔNG VIỆC	ĐMTL - HỆ SỐ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
1	Chi phí xây dựng		hàng tính	74.473.507.209	7.447.350.721	81.920.857.930	G _{XD}
1.1	Hạng mục: PHÂN MỀM			43.320.517.272	4.332.051.727	47.652.568.999	
1.2	Hạng mục: PHÂN THẦN			31.152.989.937	3.115.298.994	34.268.288.931	
2	Chi phí thiết bị		hàng tính				G _{CB}
3	Chi phí quản lý dự án	1,728%	ĐMTL*(G _{XD} +G _{CB})	1.286.902.205		1.286.902.205	G _{QLDA}
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng						G _{TVT}
5	Chi phí khác:			2.466.573.886	246.657.000	2.713.230.886	G _K
5.1	Chi phí hàng mua chung		hàng tính	2.466.573.886	246.657.000	2.713.230.886	C _{HAC}
6	Chi phí dự phòng (G _{XD} + G _{CB})		Định = G _{XD}	5.713.955.618	571.395.562	6.285.351.180	G _{DP}
6.1	Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh			3.813.496.552	381.349.655	4.194.846.207	G _{DP1}
6.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố mức giá			1.799.459.067	179.945.907	1.979.404.974	G _{DP2}
	Tổng cộng		(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	84.076.936.832	8.379.203.083	92.456.139.915	
	LÀM TRÒN ĐẾN LÊN			84.076.936.888	8.379.203.088	92.456.139.976	
	NGƯỜI LẬP						NGƯỜI CHỨ TRỊ

Hình 2.2 Chi phí xây dựng trước thuế

2. Bước 2: Thử thay chi phí xây dựng trước thuế vào để tìm ĐMTL Chi phí chung

Tại sheet TS có thể lập ra các cột để thử như hình dưới.

LOẠI, CẤP CÔNG TRÌNH, SỐ BƯỚC THIẾT KẾ, LOẠI BẢO CẢO...

Loại công trình: Công trình dân dụng
 Cấp công trình: Hàng thường
 Số bước thiết kế: Cấp III
 Loại bảo cảo: Bảo cảo nhận chủ nhà thi đấu tư xây dựng

THÔNG TIN VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Tổng mức đầu tư xây dựng:
 Chi phí xây dựng trước thuế:
 Quy mô dự án: 9999 m2 sàn

CÁC HỆ SỐ, ĐỊNH MỨC TỶ LỆ

Hệ số vật liệu: 1
 Hệ số nhân công: 1
 Hệ số máy xây dựng: 1
 Định mức chi phí chung tính trên chi phí trực tiếp (C): 0,75%
 Định mức thu nhập chịu thuế tính trước (TL): 5,5%
 Thuế suất thuế giá trị gia tăng (GTGT): 10%
 Định mức chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế (C_{KLT}): 2,5%
 Định mức chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và di chuyển thi công (C_{YT}): 1,0%

Giá trị tính ra sau khi thử: Hiệu quả giá trị tính ra và giá trị đưa vào thử: Số lần thử:

Ô 1:
 Ô 2:
 Ô 3:

Hình 2.3 Tạo các cột để thử chi phí xây dựng

Giá trị tính ra sau thử: lần đầu tiên ô này sẽ được kết nối (link) đến CPXD trước thuế 74.473.507.209 ở Hình 2.2. Với mỗi lần thử thì sẽ tính ra 1 giá trị mới.

Các giá trị ở các lần thử sẽ được nhập vào ô **Chi phí xây dựng trước thuế**

Lần thử 1: sẽ lấy luôn giá trị tính theo ĐMTL cao nhất

Lần thử 2: sẽ lấy giá trị tính ra ở lần thử 1

Lần thử 3: sẽ lấy giá trị tính ra ở lần thử 2...

Hiệu giữa giá trị tính ra và giá trị đưa vào thử: hiệu này sẽ cho biết giá trị tính ra chênh lệch với giá trị đưa vào thử, **khi hiệu này tiến sát về 0 nhất thì ta có thể chấp nhận CPXD trước thuế đưa vào thử**. Từ đó có thể chốt được lấy ĐMTL chi phí chung là bao nhiêu.

PHẦN MỀM DỰ TOÁN GXD – DÙNG LÀ THÍCH, KÍCH LÀ SƯỚNG

CÔNG TY CỔ PHẦN GIÁ XÂY DỰNG

LOẠI, CẤP CÔNG TRÌNH, SỐ BƯỚC THIẾT KẾ, LOẠI BẢO CẦU...			
Loại công trình	Công trình dân dụng		
Cấp công trình	Nhà ở		
Số bước thiết kế	Thiết kế 2 bước		
Loại bảo cầu	Bảo cầu nghiêm cứu tính ổn định tự nhiên		
THÔNG TIN VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG			
Tổng mức đầu tư xây dựng:	74.473.507.289 đồng		
Chi phí xây dựng trước thuế:	74.473.507.289 đồng		
Quy mô dự án	9900	m2 sàn	
CÁC HỆ SỐ, ĐỊNH MỨC TỶ LỆ			
Hệ số vật liệu	1		
Hệ số nhân công	1		
Hệ số máy xây dựng	1		
Định mức chi phí chung tính trên chi phí trực tiếp (C)	0,5%		
Định mức thu nhập chịu thuế tính trước (TL)	3,5%		
Thuế suất thuế giá trị gia tăng (GTGT/VD)	10%		
Định mức chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế (C _{KL})	2,5%		
Định mức chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công (C _{YT})	1,0%		

Hình 2.4 Chuẩn bị nhập lần thử đầu tiên

LOẠI, CẤP CÔNG TRÌNH, SỐ BƯỚC THIẾT KẾ, LOẠI BẢO CẦU...			
Loại công trình	Công trình dân dụng		
Cấp công trình	Nhà ở		
Số bước thiết kế	Thiết kế 2 bước		
Loại bảo cầu	Bảo cầu nghiêm cứu tính ổn định tự nhiên		
THÔNG TIN VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG			
Tổng mức đầu tư xây dựng:	74.473.507.289 đồng		
Chi phí xây dựng trước thuế:	74.473.507.289 đồng		
Quy mô dự án	9900	m2 sàn	
CÁC HỆ SỐ, ĐỊNH MỨC TỶ LỆ			
Hệ số vật liệu	1		
Hệ số nhân công	1		
Hệ số máy xây dựng	1		
Định mức chi phí chung tính trên chi phí trực tiếp (C)	0,150%		
Định mức thu nhập chịu thuế tính trước (TL)	3,5%		
Thuế suất thuế giá trị gia tăng (GTGT/VD)	10%		
Định mức chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế (C _{KL})	2,5%		
Định mức chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công (C _{YT})	1,0%		

Hình 2.5 Lần thử 1

LOẠI, CẤP CÔNG TRÌNH, SỐ BƯỚC THIẾT KẾ, LOẠI BẢO CẦU...			
Loại công trình	Công trình dân dụng		
Cấp công trình	Nhà ở		
Số bước thiết kế	Thiết kế 2 bước		
Loại bảo cầu	Bảo cầu nghiêm cứu tính ổn định tự nhiên		
THÔNG TIN VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG			
Tổng mức đầu tư xây dựng:	74.473.507.289 đồng		
Chi phí xây dựng trước thuế:	74.473.507.289 đồng		
Quy mô dự án	9900	m2 sàn	
CÁC HỆ SỐ, ĐỊNH MỨC TỶ LỆ			
Hệ số vật liệu	1		
Hệ số nhân công	1		
Hệ số máy xây dựng	1		
Định mức chi phí chung tính trên chi phí trực tiếp (C)	0,152%		
Định mức thu nhập chịu thuế tính trước (TL)	3,5%		
Thuế suất thuế giá trị gia tăng (GTGT/VD)	10%		
Định mức chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế (C _{KL})	2,5%		
Định mức chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công (C _{YT})	1,0%		

Hình 2.5 Lần thử 2

PHẦN MỀM DỰ TOÁN GXD – DÙNG LÀ THÍCH, KÍCH LÀ SƯỚNG

CÔNG TY CỔ PHẦN GIÁ XÂY DỰNG

LOẠI, CẤP CÔNG TRÌNH, SỐ BƯỚC THIẾT KẾ, LOẠI BẢO CẦU...

Loại công trình: Công trình dân dụng
 Cấp công trình: Cấp III
 Số bước thiết kế: Bước số 2 bước
 Loại bảo cầu: Bảo cầu ngoài cầu trục tự động

THÔNG TIN VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Tổng mức đầu tư xây dựng: 74.229.873.874 đồng
 Chi phí xây dựng trước thuế: 74.229.873.874 đồng
 Quy mô dự án: 9999 m2 sàn

CÁC HỆ SỐ, ĐỊNH MỨC TỶ LỆ

Hệ số vật liệu	1
Hệ số nhân công	1
Hệ số máy xây dựng	1
Định mức chi phí chung tính trên chi phí trực tiếp (C)	0,152%
Định mức thu nhập chịu thuế tính trước (TL)	3,5%
Thuế suất thuế giá trị gia tăng (T _{GTGT})	10%
Định mức chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế (C _{KL})	2,5%
Định mức chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và di chuyển thi công (C _{YT})	1,0%

Giá trị tính ra sau khi trừ: 74.229.873.874 đồng
 Hiệu giữa giá trị tính ra và giá trị đưa vào thuế: 4.199 đồng
 Giá trị tính ra sau khi trừ: 74.229.873.874 đồng
 Giá trị tính ra sau khi trừ: 74.229.873.874 đồng

Hình 2.5 Lần thử 3

Sau 3 lần thử ta thấy hiệu số giữa giá trị tính ra và giá trị thử chỉ chênh lệch 4.199 đồng. Giá trị này rất nhỏ so với con số hàng tỷ đồng đang tính đến. Thêm nữa ĐMTL trong Bảng 3.7 đang để 1 chữ số thập phân, mà nội suy thì phần thập phân sẽ rất lẻ, Bộ Xây dựng cũng chưa quy định rõ về lấy mấy chữ số thập phân hay làm tròn như thế nào. Trong ví dụ bằng hình ảnh trên các bạn có thể thấy lần thử 2 và 3 ĐMTL đã không thay đổi vì tôi đang để định dạng của Excel là 3 chữ số sau dấu phẩy. Vậy nên, thường thì chỉ cần 3 lần thử có thể chốt được CPXD trước thuế trong TMĐT và ĐMTL chi phí chung để tính CPXD trước thuế đó.

Chia sẻ với tất cả các anh chị em, bạn bè đồng nghiệp, đặc biệt các quý khách hàng của GXD sử dụng phần mềm Dự toán GXD việc xác định định mức chi phí chung theo Thông tư số 06/2016/TT-BXD một cách rất dễ dàng, nhanh chóng.

**PHẦN MỀM GXD KHÔNG CHỈ LÀ CÔNG CỤ
 MÀ LÀ GIẢI PHÁP GIÚP BẠN LÀM VIỆC HIỆU QUẢ NHẤT.
 THÂN ÁI VÀ QUYẾT THẮNG!**

PHẦN MỀM DỰ TOÁN GXD – DÙNG LÀ THÍCH, KÍCH LÀ SƯỚNG