

Số: 10380 /CT-TTHT
V/v chính sách thuế khi chuyển
nhượng bất động sản

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2020

Kính gửi: Công thông tin điện tử - Bộ Tài chính

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được Phiếu chuyển số 77/PC-TCT ngày 04/02/2020 của Tổng cục Thuế chuyển thư hỏi của độc giả Phùng Mạnh Hiệp ở Hà Nội do Công thông tin điện tử - Bộ Tài chính chuyển đến (sau đây gọi là “Độc giả”) hỏi về cách xác định thuế thu nhập khi chuyển nhượng bất động sản. Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng (đã được sửa đổi bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính); quy định về đối tượng không chịu thuế GTGT:

“8. Các dịch vụ tài chính, ngân hàng, kinh doanh chứng khoán sau đây:

a) Dịch vụ cấp tín dụng gồm các hình thức:

...

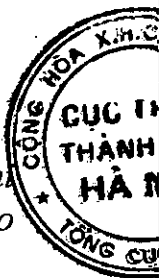
- Bán tài sản bảo đảm tiền vay do tổ chức tín dụng hoặc do cơ quan thi hành án hoặc bên đi vay vốn tự bán tài sản bảo đảm theo ủy quyền của bên cho vay để trả nợ khoản vay có bảo đảm, cụ thể:

+ Tài sản bảo đảm tiền vay được bán là tài sản thuộc giao dịch bảo đảm đã được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm.

+ Việc xử lý tài sản bảo đảm tiền vay thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm.

Trường hợp hết thời gian trả nợ, người có tài sản bảo đảm không có khả năng trả nợ và phải bàn giao tài sản cho tổ chức tín dụng để tổ chức tín dụng xử lý tài sản bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật, các bên thực hiện thủ tục bàn giao tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật thì không phải xuất hóa đơn GTGT.

Trường hợp tổ chức tín dụng nhận tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì tổ chức tín dụng thực hiện hạch toán tăng giá trị tài sản phục vụ sản xuất kinh doanh theo quy định. Khi tổ chức tín dụng bán tài sản phục vụ hoạt động kinh doanh nếu tài sản thuộc đối tượng chịu thuế GTGT thì tổ chức tín dụng phải kê khai, nộp thuế GTGT theo quy định.



...
Ví dụ 3a: Tháng 12/2014, Doanh nghiệp B là cơ sở kinh doanh nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ thế chấp nhà xưởng trên đất và quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng thương mại C, thời gian vay là 1 năm, hạn trả nợ là ngày 15/12/2016, Ngân hàng thương mại C và Doanh nghiệp B có đăng ký giao dịch bảo đảm (thế chấp nhà xưởng trên đất và quyền sử dụng đất) với cơ quan có thẩm quyền. Đến ngày 15/12/2016, Doanh nghiệp B không có khả năng trả nợ và Ngân hàng thương mại C có văn bản đồng ý giải chấp để Doanh nghiệp B được bán nhà xưởng để trả nợ ngân hàng, tháng 1/2017, doanh nghiệp B bán nhà xưởng để trả nợ Ngân hàng thì nhà xưởng bán thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT. ”

- Căn cứ Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp:

+ Tại Điều 16 quy định về thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

“...2. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (gồm cả chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật); Thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó nếu không tách riêng giá trị tài sản khi chuyển nhượng không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; Thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở...”

+ Tại Điều 17 quy định về căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản (đã được sửa đổi bổ sung tại Điều 9 Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài chính):

“...4. Trường hợp tổ chức tín dụng nhận giá trị bất động sản là tài sản bảo đảm tiền vay để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm thì tổ chức tín dụng khi được phép chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật phải kê khai nộp thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản vào Ngân sách Nhà nước. Trường hợp bán đấu giá bất động sản là tài sản bảo đảm tiền vay thì số tiền thu được thực hiện thanh toán theo quy định của Chính phủ về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng và kê khai nộp thuế theo quy định. Sau khi thanh toán các khoản trên, số tiền còn lại được trả cho các tổ chức kinh doanh đã thế chấp bất động sản để bảo đảm tiền vay.

Trường hợp tổ chức tín dụng được phép chuyển nhượng bất động sản đã được thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi vốn nếu không xác định được giá vốn của bất động sản thì giá vốn được xác định bằng (=) vốn vay phải

trả theo hợp đồng thế chấp bất động sản cộng (+) chi phí lãi vay chưa trả đến thời điểm phát mãi bất động sản thế chấp theo hợp đồng tín dụng cộng (+) các khoản chi phí phát sinh khi chuyển nhượng bất động sản nếu có hóa đơn, chứng từ hợp pháp."

Căn cứ các quy định trên, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến nguyên tắc như sau:

- Về thuế GTGT:

Trường hợp ngân hàng bán tài sản bảo đảm tiền vay (tài sản bảo đảm tiền vay được bán là tài sản thuộc giao dịch bảo đảm đã được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm) theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm thì thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT.

Trường hợp Ngân hàng nhận tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thực hiện hạch toán tăng giá trị tài sản phục vụ sản xuất kinh doanh theo quy định. Khi Ngân hàng bán tài sản phục vụ hoạt động kinh doanh nếu tài sản thuộc đối tượng chịu thuế GTGT thì Ngân hàng phải kê khai, nộp thuế GTGT theo quy định.

- Về thuế TNDN: Việc xác định nghĩa vụ thuế TNDN đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản được thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 16, Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC nêu trên và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Nếu còn vướng mắc cụ thể, đề nghị Độc giả liên hệ với cơ quan thuế quản lý trực tiếp và cung cấp các tài liệu, hồ sơ liên quan để được hỗ trợ.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Công thông tin điện tử - Bộ Tài chính được biết và hướng dẫn Độc giả thực hiện. ✓

Nơi nhận:

- Như trên;
- Tổng cục Thuế (để b/c);
- Phòng DTPC;
- Lưu: VT, TTHT(2). (6/4)

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG
CỤC THUẾ
THÀNH PHỐ
HÀ NỘI
TỔNG CỤC THUẾ

Nguyễn Tiên Trường