

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /CTTGI-TTHT
V/v chính sách thuế đối với
bán tài sản bảo đảm

Tiền Giang, ngày tháng năm

Kính gửi: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tiền Giang
- MST: 0100112437-068.

Cục Thuế tỉnh Tiền Giang nhận được công văn số 134/TGI-KT ngày 03/04/2024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Tiền Giang (sau đây viết tắt là Ngân hàng). Cục Thuế có ý kiến về việc chính sách thuế đối với bán tài sản đảm bảo, 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 (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), hướng dẫn thuế GTGT:

“Điều 4. 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:

- Cho vay;...

- 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.”

- Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị định 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về nguyên tắc lập hoá đơn:

“1. Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải lập hóa đơn để giao cho người mua (bao gồm cả các trường hợp hàng hóa, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hóa, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hóa luân chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hóa dưới các hình thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hóa) và phải ghi đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 10 Nghị định này, trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử thì phải theo định dạng chuẩn dữ liệu của cơ quan thuế theo quy định tại Điều 12 Nghị định này.”

- Căn cứ Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế TNDN:

+ Tại Điều 16 hướng dẫn 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 hướng dẫn 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 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế TNCN:

+ Tại Điều 12 (đã được sửa đổi bổ sung tại Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài chính) hướng dẫn:

“Điều 12. Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Căn cứ tính thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là giá chuyển nhượng từng lần và thuế suất.

1. Giá chuyển nhượng

a) Giá chuyển nhượng đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công trình xây dựng trên đất là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng. Trường hợp trên hợp đồng chuyển nhượng không ghi giá hoặc giá trên hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng được xác định theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng

.....

2. Thuế suất

Thuế suất đối với chuyển nhượng bất động sản là 2% trên giá chuyển nhượng hoặc giá cho thuê lại.

3. Thời điểm tính thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định như sau:

- Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng không có thỏa thuận bên mua là người nộp thuế thay cho bên bán thì thời điểm tính thuế là thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực theo quy định của pháp luật;

....

4. Cách tính thuế

a) Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản được xác định như sau: Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Giá chuyển nhượng x Thuế suất 2%

....”

+ Tại điểm a.1 và a.2 khoản 3 Điều 26, hướng dẫn:

“Điều 26. Khai thuế, quyết toán thuế

...

3. Khai thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

“a.1) Trường hợp cá nhân có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng đem thế chấp, bảo lãnh vay vốn hoặc thanh toán tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài; đến hết thời hạn trả nợ, cá nhân không có khả năng trả nợ thì tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài làm thủ tục phát mại, bán bất động sản đó đồng thời thực hiện khai thuế, nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho cá nhân trước khi thực hiện thanh quyết toán các khoản nợ của cá nhân.

a.2) Trường hợp cá nhân có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng đem thế chấp để vay vốn hoặc thanh toán với tổ chức cá nhân khác, nay thực hiện chuyển nhượng toàn bộ (hoặc một phần) bất động sản đó để thanh toán nợ thì cá nhân có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà phải khai thuế, nộp thuế thu nhập cá nhân hoặc tổ chức, cá nhân làm thủ tục chuyển nhượng thay phải khai thuế, nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho cá nhân trước khi thanh quyết toán các khoản nợ.”

Căn cứ các quy định trên, Cục thuế tỉnh Tiền Giang có ý kiến như sau:

- Hóa đơn GTGT: Ngân hàng phải thực hiện lập hóa đơn điện tử theo quy định tại Điều 4 Nghị định 123/2020/NĐ-CP.

- Về thuế GTGT: 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.

- Về thuế TNDN: Trường hợp Ngân hàng bán đấu giá tài sản đảm bảo (bất động sản) thì thực hiện kê khai tính thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại Điều 16, Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi bổ sung tại Điều 9 Thông tư số 96/2015/TT-BTC).

- Về thuế TNCN:

+ Ngân hàng phải thực hiện kê khai, nộp thuế TNCN thay cho cá nhân (cá nhân là chủ sở hữu tài sản bị Ngân hàng bán đấu giá) trước khi thực hiện thanh quyết toán các khoản nợ của cá nhân theo điểm a.1 và a.2 khoản 3 Điều 26 Thông tư số 111/2013/TT-BTC;

+ Về thuế suất và cách tính thuế, Ngân hàng thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 12 Thông tư số 111/2013/TT-BTC (đã được sửa đổi bổ sung tại Điều 17 Thông tư số 92/2015/TT-BTC);

Đề nghị Ngân hàng căn cứ vào tình hình thực tế của đơn vị, đối chiếu với các quy định tại văn bản pháp luật nêu trên để thực hiện đúng quy định. Trong quá trình thực hiện nếu còn vướng mắc, Ngân hàng có thể tham khảo các văn bản hướng dẫn của Cục Thuế tỉnh Tiền Giang được đăng tải trên website <https://tiengiang.gdt.gov.vn/wps/portal> hoặc liên hệ Phòng Tuyên truyền - Hỗ trợ người nộp thuế (SĐT: 02733.879.416) để được hướng dẫn.

Cục Thuế tỉnh Tiền Giang có ý kiến đề Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - CN Tiền Giang được biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Cục trưởng (để báo cáo);
- Phòng NVDTPC (để phối hợp);
- Phòng HCNKD (để phối hợp)
- Phòng TTKT3 (để phối hợp);
- Trang thông tin điện tử
- Lưu: VT, TTHT (8b). 

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Võ Tấn Tân