

Số: 21070/CT-HTtr  
V/v giải đáp chính sách thuế

Hà Nội, ngày 19 tháng 4 năm 2016

Kính gửi: Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Á  
(Địa chỉ: số 34A-34B Hàn Thuyên, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội)  
MST: 0302963695

Cục Thuế TP Hà Nội nhận được công văn số 465/2016/CV-VAB ngày 03/3/2016, công văn số 637/2016/CV-VAB ngày 21/3/2016 của Ngân hàng TMCP Việt Á hỏi về chính sách thuế TNDN đối với hoạt động bàn giao tài sản bảo đảm.

Căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN quy định:

*"1. Thu nhập chịu thuế.*

*Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản.*

...

*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 công văn số 17554/BTC-CST ngày 25/11/2015 của Bộ Tài chính.

Trường hợp Công ty TNHH Lan Anh thế chấp tài sản bảo đảm là bất động sản mà không có khả năng trả nợ và phải bàn giao chính tài sản bảo đảm đó cho Ngân hàng Việt Á theo thoả thuận để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm (gán nợ) mà sau khi bàn giao tài sản, Công ty TNHH Lan Anh không nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ việc bàn giao tài sản bảo đảm và không phát sinh thu nhập thì Công ty TNHH Lan Anh không phải kê khai, nộp thuế TNDN đối với việc gán nợ bằng tài sản bảo đảm. Trường hợp Công ty TNHH Lan Anh có phát sinh thu nhập từ việc bàn giao tài sản bảo đảm là bất động sản để gán nợ thì Công ty TNHH Lan Anh phải kê khai và nộp thuế TNDN theo quy định.

Trường hợp Ngân hàng Việt Á nhận tài sản bảo đảm là bất động sản để giảm trừ nợ vay cho Công ty TNHH Lan Anh mà chưa chuyển nhượng tài sản bảo đảm thì chưa phải kê khai, nộp thuế TNDN. Khi Ngân hàng Việt Á được phép chuyển nhượng tài sản bảo đảm là bất động sản theo quy định của pháp luật thì Ngân hàng Việt Á phải kê khai, nộp thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản vào ngân sách nhà nước theo quy định.

Cục Thuế TP Hà Nội gửi kèm bản phô tô công văn số 17554/BTC-CST để Ngân hàng nghiên cứu, thực hiện.

Cục Thuế TP Hà Nội trả lời để Ngân hàng TMCP Việt Á được biết và thực hiện. /

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng Kiểm tra thuế số 4;
- Phòng Pháp chế;
- Lưu: VT, HTr.

