

**TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Số: /CTKHH-TTHT  
V/v bán đấu giá tài sản  
đảm bảo thi hành án dân sự

Khánh Hòa, ngày tháng năm

Kính gửi: Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa  
(Địa chỉ: 105 Tô Hiệu, P. Vĩnh Trường, TP. Nha Trang,  
T. Khánh Hòa - MST: 4200324094)

Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa (Cục Thuế) nhận được văn bản số 112/CV-CTHADS ghi ngày 16/01/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa (CTHADS) về việc đề nghị cung cấp thông tin chính sách thuế TNDN đối với việc bán đấu giá tài sản đảm bảo thi hành án dân sự. Cục Thuế có ý kiến như sau:

Tại khoản 2 Điều 16 và khoản 1, 5 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định:

*“Điều 16. Đối tượng chịu thuế*

*...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);...”*

*“Điều 17. Căn cứ tính thuế*

*Căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.*

*Thu nhập tính thuế bằng (=) thu nhập chịu thuế trừ (-) các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của các năm trước (nếu có).*

*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.*

*a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.*

*a.1) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm nếu có).*

*Trường hợp giá chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản thấp hơn giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thì tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.*

...

a.2) Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong một số trường hợp được xác định như sau:

...

- Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất là tài sản kê biên bảo đảm thi hành án thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên đương sự thỏa thuận hoặc giá do Hội đồng định giá xác định.

Việc xác định doanh thu đối với các trường hợp nêu tại tiết a2 phải đảm bảo các nguyên tắc nêu tại tiết a1 điểm này.”

...

“5. Trường hợp cơ quan thi hành án bán đấu giá bất động sản là tài sản bảo đảm thi hành án thì số tiền thu được thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất để bảo đảm thi hành án. Tổ chức được ủy quyền bán đấu giá bất động sản thực hiện kê khai, khấu trừ tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản nộp vào Ngân sách Nhà nước. Trên các chứng từ ghi rõ kê khai, nộp thuế thay về bán tài sản đảm bảo thi hành án.

Trường hợp cơ quan thi hành án chuyển nhượng bất động sản là tài sản đảm bảo thi hành án nếu không xác định được giá vốn của bất động sản thì giá vốn được xác định bằng (=) số tiền nợ phải trả nợ theo quyết định của Tòa án để thi hành án 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 nêu trên, doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản; số tiền thu được do bán đấu giá bất động sản là tài sản bảo đảm thi hành án thì Tổ chức được ủy quyền bán đấu giá bất động sản thực hiện kê khai, khấu trừ tiền thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản nộp vào Ngân sách Nhà nước theo quy định tại Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC.

Cục Thuế trả lời đề CTHADS được biết, thực hiện. Nếu có vướng mắc, CTHADS liên hệ Phòng Tuyên truyền hỗ trợ Người nộp thuế để được giải đáp, số điện thoại: 0258-3822028, 0258-3815073./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng: NVDTPC, QLHCNTK, KK, KTNB, TTKT 1,2,3,4;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT (nhcuong-2b).

**CỤC TRƯỞNG**

**Lương Văn Ngà**