

Số: ~~4604~~/BTC-TCT

V/v xử lý tài sản thế chấp
đề gán nợ.

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2015

Kính gửi:

- Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk;
- Ngân hàng TMCP Quân đội
(Địa chỉ: số 21 Cát Linh, Quận Đống Đa, TP Hà Nội).

Trả lời công văn số 3252/CT-TTHT ngày 09/12/2014 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk về xử lý tài sản thế chấp đề gán nợ và công văn số 87/MB-HS ngày 26/1/2015 của Ngân hàng Quân đội về việc vay nợ và thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và Công ty CP Đầu tư và Xuất nhập khẩu Cà phê Tây Nguyên, Bộ Tài chính có ý kiến như sau:

- Tại Điều 325 Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 quy định Thứ tự ưu tiên thanh toán: *"Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định như sau:*

1. *Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được đăng ký thì việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định theo thứ tự đăng ký;*

2. *Trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự mà có giao dịch bảo đảm có đăng ký, có giao dịch bảo đảm không đăng ký thì giao dịch bảo đảm có đăng ký được ưu tiên thanh toán;*

3. *Trong trường hợp một tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự mà các giao dịch bảo đảm đều không có đăng ký thì thứ tự ưu tiên thanh toán được xác định theo thứ tự xác lập giao dịch bảo đảm."*

- Tại Điều 6 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định:

"Điều 6. Thứ tự ưu tiên thanh toán

1. *Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định theo quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự.*

2. *Các bên cùng nhận bảo đảm bằng một tài sản có quyền thoả thuận về việc thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán cho nhau. Bên thế quyền ưu tiên thanh toán chỉ được ưu tiên thanh toán trong phạm vi bảo đảm của bên mà mình thế quyền.*

3. *Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho các bên nhận bảo đảm có cùng thứ tự ưu tiên thanh toán thì số tiền đó được thanh toán cho các bên theo tỷ lệ tương ứng với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm."*

- Tại khoản 1, khoản 4 Điều 17 Chương V Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản 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 các quy định nêu trên, trường hợp Công ty Cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu Cà phê Tây Nguyên (Công ty) không có khả năng trả nợ và phải bàn giao tài sản thế chấp là công trình tổng kho ngoại quan tại KCN Hòa Phú, xã Hòa Phú, TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk cho Ngân hàng TMCP Quân đội để giảm trừ nợ vay theo thỏa thuận 400 tỷ đồng. Công ty không nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ ngân hàng khi gán nợ tài sản thế chấp thì Công ty không phải kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp. Trường hợp nếu Công ty có phát sinh thu nhập từ xử lý tài sản thế chấp thì Công ty phải kê khai và nộp thuế TNDN theo quy định.

Trường hợp Ngân hàng TMCP Quân đội nhận tài sản đảm bảo để giảm trừ nợ vay cho Công ty Cổ phần đầu tư và xuất nhập khẩu Cà phê Tây Nguyên, Ngân hàng chưa chuyển nhượng bất động sản thì chưa phải kê khai, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp. Khi Ngân hàng được phép chuyển nhượng bất động sản theo quy định của pháp luật thì Ngân hàng phải kê khai nộp thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản vào Ngân sách Nhà nước theo quy định.

Bộ Tài chính trả lời để Cục Thuế được biết và đề nghị Cục Thuế căn cứ tình hình thực tế của đơn vị để hướng dẫn đơn vị thực hiện theo đúng quy định của văn bản quy phạm pháp luật./. *W*

Nơi nhận: *W*

- Như trên;
- Vụ CST, Cục TCDN, Vụ PC-BTC;
- Vụ PC-TCT;
- Lưu: VT, TCT (VT, CS(3b)). *M*

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG



* Đỗ Hoàng Anh Tuấn