

Kính gửi: Công ty TNHH Phát Triển Nhà Nghệ Mỹ
Địa chỉ : Tầng 2 số 10 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1
Mã số thuế: 0312713292

Trả lời văn bản số 001/2017 ngày 27/6/2017 của Công ty về chính sách thuế,
Cục Thuế TP có ý kiến như sau:

Căn cứ Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính
hướng dẫn về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ;

Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính
hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng (GTGT);

Căn cứ Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính
hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP
ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một
số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về
thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày
31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ:

+ Tại Điểm a Khoản 3 Điều 1 sửa đổi, bổ sung điểm a Khoản 8 Điều 4
Thông tư số 219/2013/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại Điều 8 Thông tư số
151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính) quy định đối tượng không
chịu thuế GTGT bao gồm:

“... ”

- 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 3: Tháng 3/2015, Doanh nghiệp A là cơ sở kinh doanh nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ thể chấp dây chuyền, máy móc thiết bị để vay vốn tại Ngân hàng B, thời gian vay là 1 năm (hạn trả nợ là ngày 31/3/2016). Đến ngày 31/3/2016, Doanh nghiệp A không có khả năng trả nợ và phải bàn giao tài sản cho Ngân hàng B thì khi bàn giao tài sản, Doanh nghiệp A không phải lập hóa đơn. Ngân hàng B bán tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ thì tài sản bán ra thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT.

Ví dụ 3a: Tháng 12/2014, Doanh nghiệp B là cơ sở kinh doanh nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ thể 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 (thể 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.”

+ Tại Khoản 7 Điều 3 sửa đổi, bổ sung điểm b Khoản 1 Điều 16 Thông tư số 39/2014/TT-BTC (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3 Điều 5 Thông tư số 119/2014/TT-BTC) quy định nguyên tắc lập hoá đơn:

“...

b) Người bán phải lập hóa đơn khi bán hàng hóa, dịch vụ, bao gồm cả các trường hợp hàng hoá, dịch vụ dùng để khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hoá, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng, trao đổi, trả thay lương cho người lao động (trừ hàng hoá luân chuyển nội bộ, tiêu dùng nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất).

...”

Căn cứ Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) quy định căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản :

“ 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).

...
- Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bên bán bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

...
b) Chi phí chuyển nhượng bất động sản:
b.1) Nguyên tắc xác định chi phí:
- Các khoản chi được trừ để xác định thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ tính thuế phải tương ứng với doanh thu để tính thu nhập chịu thuế và phải đảm bảo các điều kiện quy định các khoản chi được trừ và không thuộc các khoản chi không được trừ quy định tại Điều 6 Thông tư này.

...
b) Chi phí chuyển nhượng bất động sản:
b.1) Nguyên tắc xác định chi phí:
- Các khoản chi được trừ để xác định thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong kỳ tính thuế phải tương ứng với doanh thu để tính thu nhập chịu thuế và phải đảm bảo các điều kiện quy định các khoản chi được trừ và không thuộc các khoản chi không được trừ quy định tại Điều 6 Thông tư này.

...
+ Đối với đất thế chấp bảo đảm tiền vay, đất là tài sản kê biên để bảo đảm thi hành án thì giá vốn đất được xác định tùy theo từng trường hợp cụ thể theo hướng dẫn tại các điểm nêu trên.

...”

Căn cứ Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) sửa đổi, bổ sung Điều 6 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, (đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 119/2014/TT-BTC và Điều 1 Thông tư số 151/2014/TT-BTC) như sau:

“Điều 6. Các khoản chi được trừ và không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế

“1. Trừ các khoản chi không được trừ nêu tại Khoản 2 Điều này, doanh nghiệp được trừ mọi khoản chi nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Khoản chi thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.

b) Khoản chi có đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định của pháp luật.

c) Khoản chi nếu có hoá đơn mua hàng hoá, dịch vụ từng lần có giá trị từ 20 triệu đồng trở lên (giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) khi thanh toán phải có chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt.

Chứng từ thanh toán không dùng tiền mặt thực hiện theo quy định của các văn bản pháp luật về thuế giá trị gia tăng...”


Trường hợp Công ty theo trình bày, là chủ đầu tư dự án xây dựng mới chung cư tại địa chỉ số 23 Lý Tự Trọng, P. Bến Nghé, Q. 1 TPHCM. Nhằm thực hiện dự án, Công ty ký hợp đồng mua lại 49 căn hộ trên tổng số 76 căn hộ của chung cư cũ tọa lạc tại địa chỉ này. Ngày 04/02/2016, Công ty ký hợp đồng tín dụng số 031-16/HĐTD-LPB.SG với Ngân hàng thương mại cổ phần Bưu Điện Liên Việt – Chi nhánh TPHCM (Ngân hàng), khoản vay được bảo đảm bằng biện pháp thế chấp quyền tài sản của Công ty đối với các căn hộ đã thực hiện mua lại.

Trường hợp Công ty không tiếp tục thực hiện dự án nên theo quy định tại hợp đồng vay, Ngân hàng phải dừng cho vay, thu hồi vốn vay trước hạn và xử lý tài sản thế chấp, nếu Ngân hàng có văn bản đồng ý giải chấp để Công ty bán các tài sản bảo đảm tiền vay (49 căn hộ cũ) cho doanh nghiệp khác để trả nợ (tài sản đã đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định), toàn bộ tiền bán tài sản chuyển về cho Ngân hàng thu nợ thì:

- Về thuế GTGT: Hoạt động chuyển nhượng tài sản đảm bảo tiền vay (tài sản thuộc giao dịch đảm bảo đã đăng ký với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch đảm bảo) thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT.

- Về thuế TNDN: Thuế TNDN phải nộp được xác định theo hướng dẫn tại Khoản 3 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC nêu trên.

- Khi chuyển nhượng bất động sản Công ty lập hoá đơn xuất giao cho người mua, trên hoá đơn dòng thuế suất, số tiền thuế GTGT không ghi, gạch chéo (giá chuyển nhượng bất động sản ghi trên hóa đơn bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị nhà do các bên thoả thuận phù hợp với quy định của pháp luật).

Cục Thuế TP thông báo Công ty biết để thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này. 

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Phòng PC;
- CCT Quận 1;
- Lưu: VT, TTHT.

KT. CỤC TRƯỞNG
TÁI PHÓ CỤC TRƯỞNG



Nguyễn Nam Bình