

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TỈNH SƠN LA**

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

Số: **73** /CTSLA-TTHT

Sơn La, ngày **18** tháng 01 năm 2022

V/v chính sách thuế đối với hoạt
động bán tài sản bảo đảm tiền vay

Kính gửi: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
Chi nhánh Sơn La

Địa chỉ: Số 188, đường Tô Hiệu, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La

Cục Thuế nhận được công văn số **38/BIDV.SL-KHCN** ngày 07/01/2022 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn La (sau đây gọi tắt là *Ngân hàng BIDV*), nội dung công văn đề nghị Cục Thuế hướng dẫn về chính sách thuế đối với hoạt động bán tài sản bảo đảm tiền vay;

Trên cơ sở quy định của Luật Quản lý thuế, Luật thuế giá trị gia tăng (GTGT), Luật thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) và các văn bản pháp luật khác có liên quan, Cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về thuế GTGT:

Tại Khoản 3, Điều 1 Thông tư 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế GTGT và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 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 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 quy định:

“ Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật Thuế giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng (đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 và Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính) như sau:

...

3. Sửa đổi, bổ sung điểm a Khoản 8 Điều 4 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Điều 8 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính) như sau:

“ 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:

...

- 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...”

Căn cứ quy định đã trích dẫn nêu trên, trường hợp Ngân hàng BIDV bán tài sản bảo đảm tiền vay (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) để thu hồi nợ quá hạn, 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 thì thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT.

2. Về thuế TNDN:

- Tại Điều 16 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp 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); 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 độ 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 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định:

“Điều 17. Căn cứ tính thuế

...

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...”

- Tại Điều 3 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế quy định:

“ Điều 3. Giải thích từ ngữ

Ngoài các từ ngữ đã được quy định tại Luật Quản lý thuế và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP, một số từ ngữ trong Thông tư này được hiểu như sau:

...

6. Cơ quan thuế quản lý địa bàn nhận phân bổ” là cơ quan thuế thuộc địa bàn được nhận khoản thu ngân sách nhà nước do người nộp thuế xác định trên tờ khai thuế nhưng không được tiếp nhận hồ sơ khai thuế của người nộp thuế theo quy định. Cơ quan thuế quản lý địa bàn nhận phân bổ gồm:

...

b) Cơ quan thuế tại tỉnh khác với nơi người nộp thuế đóng trụ sở chính mà được hưởng khoản thu ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP và Điều 12, Điều 13, Điều 14, Điều 15, Điều 16, Điều 17, Điều 18, Điều 19 Thông tư này...”

- Tại Điều 12 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính quy định:

“ Điều 12. Phân bổ nghĩa vụ thuế của người nộp thuế hạch toán tập trung có đơn vị phụ thuộc, địa điểm kinh doanh tại tỉnh khác nơi có trụ sở chính

1. Người nộp thuế có hoạt động, kinh doanh trên nhiều địa bàn cấp tỉnh khác nơi người nộp thuế có trụ sở chính thực hiện hạch toán tập trung tại trụ sở chính theo quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP thực hiện khai thuế, tính thuế và nộp hồ sơ khai thuế cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp và phân bổ số thuế phải nộp cho từng tỉnh nơi có hoạt động kinh doanh.

2. Các trường hợp phân bổ, phương pháp phân bổ, khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế đối với loại thuế được phân bổ thực hiện theo quy định tại Điều 13, Điều 14, Điều 15, Điều 16, Điều 17, Điều 18, Điều 19 Thông tư này...”

- Tại Điều 12 Thông tư số 80/2021/TT-BTC ngày 29/9/2021 của Bộ Tài chính quy định:

“ Điều 17. Khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp

1. Các trường hợp được phân bổ:

- Tại Khoản 1, Điều 7 Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10/10/2016 của Chính phủ quy định:

“ Điều 7. Mức thu lệ phí trước bạ theo tỷ lệ (%)

1. Nhà, đất mức thu là 0,5%.”

Trên cơ sở các quy định đã trích dẫn nêu trên, trường hợp tổ chức, cá nhân khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có nguồn gốc trúng đấu giá tài sản do Ngân hàng BIDV bán tài sản bảo đảm để thu hồi nợ quá hạn thì phải nộp lệ phí trước bạ đối với nhà, đất với mức thu là 0,5% (nếu tài sản là nhà) trên giá tính lệ phí trước bạ.

Cục Thuế tỉnh Sơn La trả lời đề Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sơn La biết và thực hiện theo đúng các nội dung quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục Thuế;
- Các phòng: TTKT 1, 2, 3, KK, NVDTTC, KTNB;
- Các Chi cục Thuế Khu vực;
- Website Cục Thuế;
- Lưu: VT, TTHT (20b).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



Đặng Quang Hưng