

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ BÌNH PHƯỚC**

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

Số: 1521/CTBPH-TTHT
V/v lập hóa đơn GTGT và kê khai
thuế TNDN đối với hoạt động
chuyển nhượng tài sản để thay thế
nghĩa vụ trả nợ.

Bình Phước, ngày 07 tháng 5 năm 2024

Kính gửi: Công ty Cổ phần Hà My
Mã số thuế: 3800321350
Địa chỉ: ấp 4, xã Tân Lập, huyện Đồng Phú, tỉnh
Bình Phước.

Cục Thuế Bình Phước nhận được Công văn số 20/CV-HM ngày 11/03/2024 của Công ty Cổ phần Hà My (Công ty Hà My) gửi đến cơ quan thuế ngày 11/03/2024 hỏi về lập hóa đơn GTGT và kê khai thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng tài sản để thay thế nghĩa vụ trả nợ. Vấn đề này, Cục thuế tỉnh Bình Phước có ý kiến như sau:

1. Về thuế GTGT

Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 3 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ về thuế GTGT quy định:

"Điều 3. Đối tượng không chịu thuế

...2. Một số dịch vụ quy định tại Khoản 8 Điều 5 Luật thuế giá trị gia tăng và Khoản 1 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng được quy định như sau:

..đ) Bán nợ."

Căn cứ khoản 2 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 2 Điều 3 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ về thuế GTGT quy định:

"Điều 3. Đối tượng không chịu thuế

...2. Một số dịch vụ quy định tại Khoản 8 Điều 5 Luật thuế giá trị gia tăng và Khoản 1 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng được quy định như sau:

a) Dịch vụ cấp tín dụng gồm các hình thức:

...- Bán tài sản bảo đảm tiền vay, bao gồm cả trường hợp 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. Trường hợp người có tài sản bảo đảm không có khả năng trả nợ và phải bàn giao tài sản cho tổ chức tín dụng để xử lý tài sản bảo đảm tiền vay theo quy định của pháp luật thì không phải xuất hóa đơn giá trị gia tăng;

..."



Căn cứ khoản 3 Điều 1 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính về thuế GTGT (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:

“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.

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.

...”

Căn cứ khoản 1 Điều 1 Nghị định 49/2022/NĐ-CP ngày 29/7/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 12/2015/NĐ-CP, Nghị định số 100/2016/NĐ-CP và Nghị định số 146/2017/NĐ-CP quy định về giá tính thuế:

“1. Sửa đổi, bổ sung khoản 3, 4 Điều 4 như sau:

“3. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.

a) Giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng được quy định cụ thể như sau:

...a.4) Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm giá trị cơ sở hạ tầng. Cơ sở kinh doanh được kê khai, khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào của cơ sở hạ tầng (nếu có). Trường hợp không xác định được giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

Trường hợp cơ sở kinh doanh nhận chuyển nhượng bất động sản của các tổ chức, cá nhân đã xác định giá đất bao gồm cả giá trị cơ sở hạ tầng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 02 năm 2015) thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng không bao gồm cơ sở hạ tầng.

Trường hợp không tách được giá trị cơ sở hạ tầng tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng là giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng nhận chuyển nhượng.

... ” ”

2. Về thuế TNDN

Căn cứ Thông tư 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:

- Tại Điều 16 quy định đối tượng chịu thuế:

“Điều 16. Đối tượng chịu thuế

1. Doanh nghiệp thuộc diện chịu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản bao gồm: Doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế, mọi ngành nghề có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất.

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 đó 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.”

Căn cứ Điều 17 Thông tư 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 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế 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:

...b) Hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

...2. Phương pháp phân bổ:

...b) Phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tạm nộp hàng quý và quyết toán bằng (=) doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại từng tỉnh nhân (x) với 1%.

...3. Khai thuế, quyết toán thuế, nộp thuế:

...b) Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

b.1) Khai thuế, tạm nộp thuế hàng quý:

Người nộp thuế không phải nộp hồ sơ khai thuế quý nhưng phải xác định số thuế tạm nộp hàng quý theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này để nộp tiền thuế thu nhập doanh nghiệp vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

b.2) Quyết toán thuế:

Người nộp thuế khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp đối với toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03/TNDN, xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này tại phụ lục bảng phân bổ số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho các địa phương nơi được hưởng nguồn thu đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp; nộp tiền vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Thông tư này.

...”

Căn cứ các trích dẫn nêu trên và theo trình bày trong công văn số 20/CV-HM ngày 11/3/2024 và hồ sơ kèm theo (công văn số 3000/CNTPHCM-TH ngày 29/7/2022, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 25/1/2024 giữa Công ty Cổ phần Hà Mỹ (Công ty) và Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (Công ty DATC), Cục thuế tỉnh Bình Phước có ý kiến như sau:

Trường hợp Công ty bàn giao tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty DATC để xử lý tài sản đảm bảo tiền vay theo quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm đã đăng ký với cơ quan có thẩm quyền theo quy định về giao dịch đảm bảo thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT. Trường hợp Công ty chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (Công ty DATC) thuộc đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng thì Công ty phải xuất hóa đơn giá trị gia tăng, thuế suất 10%, giá tính thuế giá trị gia tăng là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế giá trị gia tăng.

Hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty cho Công ty DATC thuộc đối tượng chịu thuế TNDN, Công ty thực hiện tạm nộp thuế TNDN bằng doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản (x) với 1% cho Chi cục Thuế huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Cuối năm tài chính Công ty phải lập tờ khai quyết toán thuế TNDN.

Đề nghị Công ty căn cứ tình hình thực tế tại đơn vị, đối chiếu với các quy định tại văn bản pháp luật (nêu trên) và các văn bản khác có liên quan để thực hiện đúng quy định.

Cục thuế tỉnh Bình Phước trả lời đề Công ty Cổ phần Hà Mỹ biết và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. /

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đăng website;
- Phòng NVDTTC;
- Các Phòng TTKT;
- Các CCT huyện, thị, khu vực;
- Lưu: VT, TTHT.

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

CỤC THUẾ
TỈNH
BÌNH PHƯỚC

TỔNG CỤC THUẾ

Nguyễn Duy Khánh

100

