

BỘ TÀI CHÍNH
CỤC THUẾ

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

Số: 1993 /CT-CS
V/v xác định nghĩa vụ
tài chính.

Hà Nội, ngày 24 tháng 06 năm 2025

Kính gửi: Chi cục Thuế khu vực XVIII

Cục Thuế nhận được công văn số 1880/CCTKV18-CNTK ngày 15/5/2025 của Chi cục Thuế khu vực XVIII liên quan đến việc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Thuận Kiều bị tuyên bố phá sản. Về vấn đề này, Cục Thuế có ý kiến như sau:

I. Về nghĩa vụ thuế GTGT:

Căn cứ điểm a khoản 8 Điều 4 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính) hướng dẫn về đối tượng không chịu thuế GTGT.

Căn cứ Phụ lục số 01 Quyết định số 03/2023/QĐ-TBPS ngày 08/9/2023 của Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Dương về danh mục tài sản còn lại của Công ty TNHH Thuận Kiều thì thửa đất số 85 và thửa đất số 1551 tờ bản đồ số 5 tại xã Tiên Thủy, huyện Châu Thành là tài sản thế chấp.

Căn cứ quy định, hướng dẫn nêu trên, về nghĩa vụ thuế GTGT thì trường hợp bán tài sản bảo đảm tiền vay do tổ chức tín dụng hoặc 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 thì thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT theo quy định.

II. Về nghĩa vụ thuế TNDN:

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

“2. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 22% (từ ngày 01/01/2016 là 20%).”

“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.”

Tại Điều 9 Thông tư 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ tài chính quy định:

“Điều 9. Sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC như sau:

“3. Xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp:

Số thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản bằng thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nhân (x) với thuế suất 22% (từ ngày 01/01/2016 là 20%).

Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phải xác định riêng để kê khai nộp thuế và không áp dụng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp.

Hồ sơ khai thuế, nộp thuế, chứng từ nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh tại địa phương nơi có bất động sản chuyển nhượng là căn cứ làm thủ tục quyết toán thuế nơi đặt trụ sở chính”. ”

Tại Điều 199 Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định:

“Điều 199. Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu

1. Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được phân chia theo thứ tự ưu tiên sau đây:

a) Chi phí bảo quản tài sản bảo đảm;

b) Chi phí thu giữ và chi phí xử lý tài sản bảo đảm;

c) Án phí của bản án, quyết định của Tòa án liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm;

d) Khoản thuế, lệ phí trực tiếp liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản bảo đảm đó gồm thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ;

đ) Nghĩa vụ nợ được bảo đảm cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ;

e) Nghĩa vụ khác không có bảo đảm theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ thì thứ tự ưu tiên thanh toán giữa các bên cùng nhận bảo đảm thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

Căn cứ quy định pháp luật thuế TNDN thì trường hợp Công ty TNHH Thuận Kiều có tài sản đảm bảo tiền vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất khi Quản tài viên và Tổ chức được ủy quyền bán đấu giá tài sản để xử lý nợ có bảo đảm thì thu nhập chuyển nhượng bất động sản phải kê khai nộp thuế TNDN theo quy định với mức thuế suất thuế TNDN 20%. Quản tài viên và Tổ chức được ủy quyền thực hiện kê khai, nộp thuế TNDN thay Công ty TNHH Thuận Kiều theo quy định tại khoản 2, khoản 5 Điều 17 Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính và Điều 9 Thông tư 96/2015/TT-BTC ngày 22/06/2015 của Bộ tài chính.

Cục Thuế thông báo để Chi cục Thuế khu vực XVIII được biết./

Nơi nhận:

- Như trên;
- PCTr Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Ban PC, NVT (CT);
- Website CT;
- Lưu VT, CS(3b).

(4;3)

**TL. CỤC TRƯỞNG
KT. TRƯỞNG BAN BAN CHÍNH SÁCH,
THUẾ QUỐC TẾ
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thị Tuyết Mai