

TỔNG CỤC THUẾ  
CỤC THUẾ TỈNH BÌNH DƯƠNG

Số: 22682 /CTBDU-TTHT

V/v chính sách thuế

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Bình Dương, ngày 25 tháng 9 năm 2023

Kính gửi: NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG  
THÔN VIỆT NAM - CHI NHÁNH THÀNH PHỐ THUẬN AN SÓNG THẦN  
Địa chỉ: Số 35-37-39 Đỗ Hữu Vĩ, Phường Lái Thiêu,  
Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương  
MST: 0100686174-946

Cục Thuế nhận được văn bản số 74/NHN<sub>0</sub>.TA-TD ngày 11/9/2023 của NGÂN  
HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN VIỆT NAM - CHI  
NHÁNH THÀNH PHỐ THUẬN AN SÓNG THẦN (gọi tắt là “Ngân hàng”) vướng  
mắc về việc hướng dẫn tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản đối với tài  
sản thế chấp tại Ngân hàng.

Qua nội dung văn bản nói trên, Cục Thuế có ý kiến như sau:

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 có 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.

...

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

... ”

Căn cứ khoản 4 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định:

“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 quy định trên, Cục Thuế tỉnh Bình Dương hướng dẫn về nguyên tắc cho Ngân hàng như sau:

Trường hợp Ngân hàng cho Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hòa Thủy vay vốn và Công ty không có khả năng trả nợ đã ủy quyền cho Ngân hàng được quyền xử lý, bán tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ. Ngân hàng ký hợp đồng với Công ty Đấu Giá Hợp Danh Nam Bình Dương để bán đấu giá tài sản bảo đảm thì Ngân hàng là đơn vị xuất hóa đơn bán tài sản bảo đảm tiền vay và kê khai thuế GTGT và thuế TNDN theo như quy định nêu trên.

Đề nghị Ngân hàng căn cứ hướng dẫn nêu trên, liên hệ với cơ quan thuế (phòng chức năng) cung cấp hồ sơ đề phối hợp tính thuế thu nhập doanh nghiệp và thực thi pháp luật theo quy định.

Trường hợp còn vướng mắc, đề nghị đơn vị liên hệ với Phòng Hộ kinh doanh, cá nhân và thu khác (số điện thoại: 0274.3830344) và cung cấp hồ sơ, thông tin để được hướng dẫn cụ thể.

Trên đây là ý kiến của Cục Thuế tỉnh Bình Dương hướng dẫn cho Ngân hàng biết để thực hiện. *mad*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - BLĐ Cục (Email B/c);
  - Phòng TTKT 1...5 (Email);
  - Lưu: VT, Phòng TTHT (Sơn). *mad*
- (230913/ZV09/0001/7401/024598436)

**KT.CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**



**Nguyễn Mạnh Đông**

