

**BỘ TÀI CHÍNH**

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

Số: 17554/BTC-CST  
V/v xác định nghĩa vụ thuế  
TNDN khi xử lý tài sản bảo  
đảm là bất động sản để gán nợ

Hà Nội, ngày 25 tháng 11 năm 2015

Kính gửi: Cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Thời gian vừa qua, Bộ Tài chính nhận được một số kiến nghị của các tổ chức tín dụng (TCTD) về việc xác định nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) khi xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản để gán nợ. Về vấn đề này, sau khi nghiên cứu, Bộ Tài chính đã có công văn số 13768/BTC-CST ngày 02/10/2015 báo cáo Thủ tướng Chính phủ và đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý tại công văn số 8669/VPCP-KTTH ngày 22/10/2015 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài chính hướng dẫn như sau:

Điều 325 Bộ Luật Dân sự số 33/2005/QH11 quy định thứ tự ưu tiên thanh toán: “Điều 325. Thứ tự ưu tiên thanh toán

*Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định như sau:*

- 1. Trong trường hợp giao dịch bảo đảm được đăng ký thì việc xác định thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định theo thứ tự đăng ký;*
- 2. Trong trường hợp một tài sản được dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự mà có giao dịch bảo đảm có đăng ký, có giao dịch bảo đảm không đăng ký thì giao dịch bảo đảm có đăng ký được ưu tiên thanh toán;*
- 3. Trong trường hợp một tài sản dùng để bảo đảm thực hiện nhiều nghĩa vụ dân sự mà các giao dịch bảo đảm đều không có đăng ký thì thứ tự ưu tiên thanh toán được xác định theo thứ tự xác lập giao dịch bảo đảm”.*

Điều 6 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm quy định: “Điều 6. Thứ tự ưu tiên thanh toán

- 1. Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm được xác định theo quy định tại Điều 325 Bộ luật Dân sự.*
- 2. Các bên cùng nhận bảo đảm bằng một tài sản có quyền thoả thuận về việc thay đổi thứ tự ưu tiên thanh toán cho nhau. Bên thế quyền ưu tiên thanh toán chỉ được ưu tiên thanh toán trong phạm vi bảo đảm của bên mà mình thế quyền.*

3. Trong trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán cho các bên nhận bảo đảm có cùng thứ tự ưu tiên thanh toán thì số tiền đó được thanh toán cho các bên theo tỷ lệ tương ứng với giá trị nghĩa vụ được bảo đảm”.

Khoản 1, khoản 4 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản quy định:

**“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.*

...

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 các quy định nêu trên, trường hợp doanh nghiệp thế chấp tài sản bảo đảm là bất động sản mà không có khả năng trả nợ và phải bàn giao chính tài sản bảo đảm đó cho TCTD theo thỏa thuận để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được đảm bảo (gán nợ) mà sau khi bàn giao tài sản, doanh nghiệp không nhận được bất kỳ khoản tiền nào từ việc bàn giao tài sản bảo đảm và không phát sinh thu nhập thì doanh nghiệp không phải kê khai, nộp thuế TNDN đối với việc gán nợ bằng tài sản bảo đảm. Trường hợp doanh nghiệp có phát sinh thu nhập từ việc bàn giao tài sản bảo đảm là bất động sản để gán nợ thì doanh nghiệp phải kê khai và nộp thuế TNDN theo quy định.

Trường hợp TCTD nhận tài sản bảo đảm là bất động sản để giảm trừ nợ vay cho doanh nghiệp mà chưa chuyển nhượng tài sản bảo đảm thì chưa phải kê khai, nộp thuế TNDN. Khi TCTD được phép chuyển nhượng tài sản bảo

đảm là bất động sản theo quy định của pháp luật thì TCTD phải kê khai, nộp thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản vào ngân sách nhà nước theo quy định.

Bộ Tài chính thông báo để Cục thuế các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được biết và hướng dẫn đơn vị thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các đơn vị phản ánh kịp thời về Bộ Tài chính để được nghiên cứu, hướng dẫn. / *Handwritten mark*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Các đơn vị: TCT, Vụ TCNH, Vụ PC;
- Lưu: VT, Vụ CST (TN).

KT. BỘ TRƯỞNG  
THU TRƯỞNG  
  
\*Vũ Thị Mai