

Số: 2544/TCT-DNL  
V/v: chính sách thuế TNDN.

Hà Nội, ngày 12 tháng 6 năm 2017

Kính gửi: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng

Tổng cục Thuế nhận được công văn số 602/2017/CV-VPB ngày 20/4/2017 của Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) vướng mắc về chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp khi chuyển nhượng bất động sản. Về vấn đề này, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 16 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định đối tượng chịu thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản:

“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”.

Căn cứ khoản 1 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính 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.

a) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

a.1) Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được xác định theo giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật (bao gồm cả các khoản phụ thu và phí thu thêm nếu có).

Trường hợp giá chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản thấp hơn giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thì tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

...

a.2) Doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong một số trường hợp được xác định như sau:

...

- Trường hợp tổ chức tín dụng nhận giá trị quyền sử dụng đất bảo đảm tiền vay để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm nếu có chuyển quyền sử dụng đất là tài sản thế chấp bảo đảm tiền vay thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận.

...

Việc xác định doanh thu đối với các trường hợp nêu tại tiết a2 phải đảm bảo các nguyên tắc nêu tại tiết a1 điểm này”.

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 nêu trên, trường hợp Ngân hàng VPBank nhận tài sản là Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2, địa chỉ phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng từ Công ty cổ phần đầu tư ATS để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ, tài sản này đã được chuyển quyền sở hữu cho VPBank. Nay, VPBank chuyển nhượng bất động sản theo quy định thì VPBank phải thực hiện kê khai và nộp thuế TNDN, doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là giá thực tế chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản phù hợp với quy định của pháp luật.

Trường hợp giá chuyển nhượng bất động sản theo hợp đồng chuyển nhượng, mua bán bất động sản thấp hơn giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thì tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.



Liên quan đến nội dung này, Bộ Tài chính đã có công văn số 17554/BTC-CST ngày 25/11/2015 hướng dẫn xác định nghĩa vụ thuế TNDN khi xử lý tài sản bảo đảm là bất động sản để gán nợ.

Tổng cục Thuế trả lời đề Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng được biết và thực hiện. /s/

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phó TCT Đặng Ngọc Minh (để b/c);
- Cục thuế TP Hà Nội;
- Cục thuế Đà Nẵng;
- Vụ PC, CS, KK (TCT);
- Website Tổng cục Thuế;
- Lưu: VT, DNL(2b).<sup>AA</sup>

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
VỤ TRƯỞNG VỤ OLT DOANH NGHIỆP LỚN**



**Nguyễn Văn Phụng**