

**TỔNG CỤC THUẾ
CỤC THUẾ TP HÀ NỘI**

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

Số: 944/CT-TTHT
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 09 tháng 01 năm 2017

Kính gửi: Công ty Thực phẩm Miền Bắc
Địa chỉ: Số 122 Định Công, Q. Hoàng Mai, TP Hà Nội
MST: 0100107099

Trả lời công văn số 410/TPMB-TCKT ngày 17/11/2016 của Công ty Thực phẩm Miền Bắc (sau đây gọi là Công ty) về việc hướng dẫn kê khai và nộp thuế TNDN từ chuyển nhượng bất động sản để trừ nợ, Cục Thuế TP Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 4 Luật các tổ chức tín dụng số 47/2010/QH12 giải thích các từ ngữ như sau:

“1. Tổ chức tín dụng là doanh nghiệp thực hiện một, một số hoặc tất cả các hoạt động ngân hàng. Tổ chức tín dụng bao gồm ngân hàng, tổ chức tín dụng phi ngân hàng, tổ chức tài chính vi mô và quỹ tín dụng nhân dân.”

- Căn cứ Khoản 1, Khoản 4 Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 06 năm 2014 hướng dẫn thi hành Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN hướng dẫn về thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản như sau:

“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 Tiết c Khoản 6 Điều 10 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Quản lý thuế; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quản lý thuế và Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ hướng dẫn địa điểm nộp hồ sơ khai thuế như sau:

“6. Địa điểm nộp hồ sơ khai thuế

....c) Hồ sơ khai thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản mà người nộp thuế có trụ sở chính ở cùng địa bàn tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương với nơi doanh nghiệp có hoạt động chuyển nhượng bất động sản được nộp tại cơ quan thuế quản lý trực tiếp (Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế); Trường hợp người nộp thuế có trụ sở chính tại tỉnh, thành phố này nhưng có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại tỉnh, thành phố khác thì nộp hồ sơ khai thuế tại Cục Thuế hoặc Chi cục Thuế do Cục trưởng Cục Thuế nơi phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản quyết định.”

Căn cứ quy định trên:

1. Trường hợp Công ty có phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản là tài sản đảm bảo tiền vay và tài sản không phải là tài sản bảo đảm cho Công ty mua bán nợ Việt Nam DATC (không phải là tổ chức tín dụng) theo thỏa thuận để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm (gán nợ) thì Công ty phải kê khai, nộp thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định.

2. Đối với tài sản đã thế chấp ngân hàng tại TP. Quy Nhơn: khi chuyển nhượng cho DATC, Công ty thực hiện kê khai, nộp thuế tại nơi phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại tiết c Khoản 6 Điều 10 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính nêu trên.

3. Đối với tài sản không thế chấp cho ngân hàng tại tỉnh Đắc Lắc: khi chuyển nhượng bất động sản, Công ty phải kê khai, nộp thuế TNDN tại nơi phát sinh hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo hướng dẫn tại tiết c Khoản 6 Điều 10 Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính nêu trên.

Cục thuế TP Hà Nội trả lời để Công ty Thực phẩm Miền Bắc biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng KT3;
- Phòng pháp chế;
- Lưu: VT, TTHT (2).

**KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

Mai Sơn