

Số: **2044** /TCT-DNL

V/v: Chính sách thuế đối với tài sản đảm bảo là bất động sản khi chuyển nhượng, kê khai, nộp thuế.

Hà Nội, ngày 03 tháng 6 năm 2014

Kính gửi: Cục Thuế Thành phố Hà Nội.

Trả lời công văn số 50459/CT-HTr ngày 17/12/2013 của Cục Thuế TP Hà Nội đề nghị hướng dẫn về một số vướng mắc về chính sách thuế đối với tài sản đảm bảo là bất động sản khi chuyển nhượng, kê khai, nộp thuế. Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

1. Về việc lập hóa đơn

Khoản 8a Điều 4 Chương I Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính quy định về đối tượng không chịu thuế GTGT:

“...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 đảm bảo tiền vay theo quy định của pháp luật thì các bên thực hiện thủ tục bàn giao tài sản bảo đảm theo quy định.

Trường hợp các bên thỏa thuận người có tài sản bảo đảm tự bán tài sản bảo đảm để trả nợ, nếu người có tài sản bảo đảm là người nộp thuế GTGT và tài sản đem bán thuộc đối tượng chịu thuế GTGT thì phải kê khai, nộp thuế GTGT theo quy định.

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.”

Căn cứ quy định nêu trên, nếu hết thời gian trả nợ mà người có tài sản bảo đảm không có khả năng trả nợ và phải bàn giao tài sản cho tổ chức tín dụng; Tổ chức tín dụng xử lý tài sản bảo đảm tiền vay để thu hồi nợ hoặc thực hiện hạch toán tăng giá trị tài sản phục vụ sản xuất kinh doanh thì người có tài sản đảm bảo thực hiện thủ tục bàn giao tài sản và không phải xuất hóa đơn GTGT.

2. Về kê khai, khấu trừ thuế GTGT

Tiết a Điểm 2 Điều 3 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật thuế GTGT quy định về đối tượng không chịu thuế trong đó có “Bán tài sản đảm bảo tiền vay”

Căn cứ quy định nêu trên, trường hợp tổ chức tín dụng khi nhận tài sản, bất động sản là tài sản đảm bảo tiền vay để xử lý các khoản nợ vay, khi hạch toán sử dụng làm TSCĐ hoặc bán, chuyển nhượng thu tiền thì không được khấu trừ thuế GTGT đầu vào theo quy định.

3.Xác định giá vốn của bất động sản

Trường hợp nhận lại chính tài sản bảo đảm:

Giá vốn của bất động sản là tài sản đảm bảo tiền vay là giá thỏa thuận giữa hai bên và được xác định tại thời điểm chuyển giao bất động sản cho tổ chức tín dụng.

Đối với bất động sản của cá nhân thì thực hiện theo Khoản 5 Điều 2 Thông tư 111/2013/TT-BTC.

Trường hợp tổ chức tín dụng bán, chuyển nhượng bất động sản là tài sản đảm bảo để thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì giá vốn của bất động sản là giá theo thỏa thuận giữa hai bên.

4.Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản đảm bảo tiền vay là bất động sản

Thống nhất với ý kiến xử lý của Cục Thuế Thành phố Hà Nội nêu tại công văn số 50459/CT-HTr ngày 17/12/2013 nêu trên để đảm bảo thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế TP Hà Nội biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Vụ PC (2b), CS, (TCT);
- Lưu: VT, TCT(VT, DNL(3b)).

**KT.TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Cao Anh Tuấn