

**BỘ TÀI CHÍNH
TỔNG CỤC THUẾ**

Số: 5451/TCT-CS
V/v chính sách thuế

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

Hà Nội, ngày 18 tháng 12 năm 2015

Kính gửi: Cục Thuế thành phố Hà Nội

Trả lời công văn số 58899/CT-KTT6 ngày 15/9/2015 của Cục Thuế thành phố Hà Nội về chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Tại Điều 1 và Điều 3 Quyết định số 150/2001/QĐ-TTg ngày 05/10/2001 của Thủ tướng Chính phủ quy định:

“Điều 1. Cho phép các ngân hàng thương mại thành lập Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản, có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập. Chủ tịch Hội đồng quản trị ngân hàng thương mại quyết định thành lập Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản sau khi được Ngân hàng Nhà nước chấp thuận bằng văn bản.

Điều 3. Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ tài chính đối với Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản của ngân hàng thương mại.”

- Tại điểm 2 và điểm 6 mục II. A Thông tư số 27/2002/TT-BTC ngày 22/3/2002 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ tài chính đối với Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản trực thuộc ngân hàng thương mại quy định:

“2. Vốn hoạt động của Công ty phải được sử dụng đúng mục đích, có hiệu quả, đảm bảo an toàn và cho các mục đích sau:

+ Tổ chức bán đấu giá tài sản bảo đảm nợ vay thông qua các trung tâm bán đấu giá.

+ Nộp tiền thuê đất, thuế đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất (nếu có).”

6. Nguồn thu từ khai thác tài sản bảo đảm nợ vay, thu nợ, bán nợ, bán tài sản bảo đảm nợ vay còn lại sau khi trừ phần phải nộp thuế theo chế độ quy định (nếu có) được xử lý theo thứ tự như sau:...

b. Đối với khoản nợ Công ty mua:

b.1) Bù đắp các chi phí để xử lý tài sản bảo đảm nợ vay nêu tại điểm 2 Mục II.A mà Công ty đã chi ra bằng vốn hoạt động của Công ty để xử lý tài sản bảo đảm đó.

b.2) Thu hồi giá trị của khoản nợ được bảo đảm bằng tài sản đó.”

- Tại điểm 1 và điểm 2 mục II.B Thông tư số 27/2002/TT-BTC nêu trên quy định:

“1. Doanh thu của công ty được xác định là số Công ty thực thu được trong kỳ từ những khoản thu sau đây:...

a) Thu từ hoạt động nghiệp vụ, gồm:...

- Thu lãi từ các khoản nợ đã mua.

...

Lãi từ khoản nợ đã mua được xác định khi giá trị thu hồi được của khoản nợ mà công ty thực tế thu được theo quy định tại điểm 6.b.2 mục II. A thông tư này lớn hơn giá mua khoản nợ. Số chênh lệch lớn hơn đó được xác định là lãi từ khoản nợ đã mua.

2. Chi phí của công ty được xác định là các chi phí Công ty thực chi trong kỳ, gồm:...

Riêng khoản lỗ từ các khoản nợ đã mua được xác định khi giá trị thu hồi được của khoản nợ nêu tại điểm 6.b.2 Mục II.A thông tư này nhỏ hơn giá mua khoản nợ. Số chênh lệch nhỏ hơn đó được xác định là lỗ từ các khoản nợ đã mua.”

- Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 16 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính quy định về đối tượng chịu thuế TNDN:

“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.

2. Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm: thu nhập từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất (gồm cả chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất theo quy định của pháp luật); Thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai không phân biệt có hay không có kết cấu hạ tầng, công trình kiến trúc gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó nếu không tách riêng giá trị tài sản khi chuyển nhượng không phân biệt có hay không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền thuê đất; Thu nhập từ chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất; Thu nhập từ chuyển nhượng quyền sở hữu hoặc quyền sử dụng nhà ở.”

- Tại điểm b, khoản 1, Điều 12 Nghị định số 83/2013/NĐ-CP ngày 22/7/2013 của Chính phủ quy định:

“b) Khai theo từng lần phát sinh đối với thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, hoạt động kinh doanh khác theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp;”

Khoản 2, Điều 4 Thông tư số 78/2014/TT-BTC nêu trên quy định:

“Doanh nghiệp trong kỳ tính thuế có các hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển nhượng quyền tham gia thực hiện dự án đầu tư (trừ dự án thăm dò, khai thác khoáng sản) nếu bị lỗ thì số lỗ này được bù trừ với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh (bao gồm cả thu nhập khác quy định tại Điều 7 Thông tư này).”

Căn cứ các quy định nêu trên, Tổng cục Thuế thống nhất với đề xuất của Cục Thuế TP Hà Nội nêu tại công văn số 58899/CT-KTT6 ngày 15/9/2015:

- Trường hợp năm 2014 Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Hàng Hải có hoạt động chuyển nhượng bất động sản là tài sản đảm bảo tiền vay thì phải kê khai nộp thuế TNDN đối với thu nhập của hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định. Trường hợp, nếu Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Hàng Hải không phải là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì chỉ được bù trừ số lỗ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản với lãi của hoạt động sản xuất kinh doanh theo quy định tại khoản 2, Điều 4 Thông tư số 78/2014/TT-BTC nêu trên.

- Về chế độ tài chính Công ty quản lý nợ và khai thác tài sản ngân hàng TMCP Hàng Hải thực hiện theo quy định tại Thông tư số 27/2002/TT-BTC ngày 22/3/2002 của Bộ Tài chính.

Tổng cục Thuế thông báo để Cục Thuế thành phố Hà Nội biết./.

Nơi nhận:

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

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

Cao Anh Tuấn