

Số: /SLA-QLDN
V/v hướng dẫn chính sách thuế khi
bán tài sản đảm bảo tiền vay

Sơn La, ngày tháng năm

Kính gửi: Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La
(Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4; Địa chỉ: Số 15, đường Trần Quốc Hoàn,
tiểu khu 8, xã Mai Sơn, tỉnh Sơn La)

Thuế tỉnh Sơn La nhận được công văn số **137/THADS.KV4-NV** ngày 18/3/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La (gọi tắt là Đơn vị) về việc hướng dẫn về nghĩa vụ thuế đối với việc bán tài sản đảm bảo tiền vay của Công ty cổ phần gạch ngói Chiềng Mung.

Vấn đề này, Thuế tỉnh Sơn La có ý kiến như sau:

- Tại Điều 199, Điều 200 Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 18/01/2024 quy định:

“ Điều 199. Thứ tự ưu tiên thanh toán khi xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu

1. Số tiền thu được từ xử lý tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu được phân chia theo thứ tự ưu tiên sau đây:

- a) Chi phí bảo quản tài sản bảo đảm;
- b) Chi phí thu giữ và chi phí xử lý tài sản bảo đảm;
- c) Án phí của bản án, quyết định của Tòa án liên quan đến việc xử lý tài sản bảo đảm;
- d) Khoản thuế, lệ phí trực tiếp liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản bảo đảm đó gồm thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ;
- đ) Nghĩa vụ nợ được bảo đảm cho tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài, tổ chức mua bán, xử lý nợ;

...

Điều 200. Chuyển nhượng tài sản bảo đảm

1. Cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản cho bên mua, bên nhận chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

2. Trừ các khoản án phí, thuế, lệ phí trực tiếp liên quan đến việc chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu theo quy định tại Điều 199 của Luật này, bên nhận bảo đảm, bên nhận chuyển nhượng không phải nộp thay

hoặc thực hiện nghĩa vụ thuế, lệ phí, phí khác của bên bảo đảm từ số tiền chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu khi thực hiện thủ tục đăng ký, thay đổi quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu đó. Việc nộp thuế của bên bảo đảm, bên nhận chuyển nhượng liên quan đến chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu đó thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

...”

- Tại Điều 3, Điều 6, điểm a khoản 1 Điều 7, khoản 3 Điều 9 Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 quy định:

“ Điều 3. Đối tượng chịu thuế

Hàng hóa, dịch vụ sử dụng cho sản xuất, kinh doanh và tiêu dùng ở Việt Nam là đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng, trừ các đối tượng quy định tại Điều 5 của Luật này.

...Điều 6. Căn cứ tính thuế

Căn cứ tính thuế GTGT là giá tính thuế và thuế suất.”

Điều 7. Giá tính thuế

1. Giá tính thuế được quy định như sau:

a) Đối với hàng hóa, dịch vụ do cơ sở kinh doanh bán ra là giá bán chưa có thuế giá trị gia tăng; ...”

... Điều 9. Thuế suất

...3. Mức thuế suất 10% áp dụng đối với hàng hóa, dịch vụ không quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, bao gồm cả dịch vụ được các nhà cung cấp nước ngoài không có cơ sở thường trú tại Việt Nam cung cấp cho tổ chức, cá nhân tại Việt Nam qua kênh thương mại điện tử và các nền tảng số.”

- Tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 123/2020 ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ quy định:

“ Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 123/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ

...10. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 và điểm c, điểm g khoản 3 Điều 13 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Quy định về cấp và kê khai xác định nghĩa vụ thuế khi cơ quan thuế cấp hóa đơn điện tử có mã của cơ quan thuế theo từng lần phát sinh như sau:

a) Loại hóa đơn cấp theo từng lần phát sinh

a.1) Cấp hóa đơn điện tử có mã của cơ quan thuế theo từng lần phát sinh là hóa đơn bán hàng trong các trường hợp:

...a.1.2) Tổ chức không kinh doanh nhưng có phát sinh giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ;

...

a.2) Cấp hóa đơn điện tử có mã của cơ quan thuế theo từng lần phát sinh là hóa đơn giá trị gia tăng trong các trường hợp:

...a.2.2) Tổ chức, cơ quan nhà nước không thuộc đối tượng nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ có bán đấu giá tài sản (trừ trường hợp bán tài sản công nêu tại khoản 3 Điều 8 Nghị định này), trường hợp giá trúng đấu giá là giá bán đã có thuế giá trị gia tăng được công bố rõ trong hồ sơ bán đấu giá do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì được cấp hóa đơn giá trị gia tăng để giao cho người mua..”

b) Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức khác, hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh thuộc trường hợp được cấp hóa đơn điện tử có mã của cơ quan thuế theo từng lần phát sinh gửi đơn đề nghị cấp hóa đơn điện tử có mã của cơ quan thuế theo Mẫu số 06/ĐN-PSĐT Phụ lục IA ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế và truy cập vào Cổng thông tin điện tử của Tổng cục Thuế để lập hóa đơn điện tử.

Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức khác, hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh khai hồ sơ khai thuế theo quy định pháp luật về quản lý thuế.

Người nộp thuế thuộc trường hợp được cấp hóa đơn bán hàng theo từng lần phát sinh tại điểm a.1 khoản 2 Điều này thì phải nộp đầy đủ số thuế phát sinh trên hóa đơn đề nghị cấp theo quy định của pháp luật thuế giá trị gia tăng, thu nhập cá nhân, thu nhập doanh nghiệp hoặc số phát sinh phải nộp theo pháp luật quản lý thuế và các loại thuế, phí khác (nếu có).

Người nộp thuế thuộc trường hợp được cấp hóa đơn giá trị gia tăng theo từng lần phát sinh tại điểm a.2 khoản 2 Điều này thì phải nộp số thuế giá trị gia tăng trên hóa đơn giá trị gia tăng theo từng lần phát sinh hoặc số phát sinh phải nộp theo pháp luật quản lý thuế.

Sau khi doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức khác, hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh đã nộp đủ thuế hoặc số phát sinh phải nộp ngay trong ngày làm việc hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, cơ quan thuế cấp mã của cơ quan thuế trên hóa đơn điện tử.

Doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, tổ chức khác, hộ kinh doanh, cá nhân kinh doanh tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin trên hóa đơn điện tử theo từng lần phát sinh được cơ quan thuế cấp mã...”.

- Tại Điểm b, Điểm e Khoản 3 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN quy định:

“ ...Điều 3. Thu nhập chịu thuế

...3. Thu nhập khác bao gồm:

...b) Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại các Điều 15, 16 và 17 của Nghị định này, trừ thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;

- Tại Khoản 3 Điều 15, Khoản 1,2,3,4,5,7 Điều 16, Khoản 1 Điều 17 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN quy định:

Điều 15. Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm:

...3. 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.

Điều 16. Căn cứ tính thuế

1. Căn cứ tính thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.

2. Thu nhập tính thuế được xác định bằng thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản trừ đi các khoản lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản được chuyển lỗ theo quy định (nếu có).

3. Thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng bất động sản được xác định bằng doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản trừ đi chi phí được trừ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (bao gồm: Giá vốn của bất động sản và các khoản chi phí được trừ liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản) quy định tại Điều 17 của Nghị định này.

4. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản là 20%.

5. Số thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản bằng thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản nhân với thuế suất 20%.

...7. Trường hợp cơ quan thi hành án hoặc tổ chức có thẩm quyền bán đấu giá bất động sản, tài sản khác là tài sản bảo đảm thi hành án thì số tiền thu được thực hiện theo quy định của pháp luật về kê biên, đấu giá để bảo đảm thi hành án. Tổ chức bán đấu giá bất động sản, tài sản khác thực hiện kê khai, khấu trừ tiền thuế từ chuyển nhượng bất động sản, tài sản khác nộp vào ngân sách nhà nước. Trên các chứng từ ghi rõ kê khai, nộp thuế về bán tài sản đảm bảo thi hành án.

Trường hợp cơ quan thi hành án hoặc tổ chức có thẩm quyền chuyển nhượng bất động sản, tài sản khác là tài sản đảm bảo thi hành án nếu không xác định được giá vốn của bất động sản, tài sản khác thì giá vốn được xác định bằng số tiền nợ phải trả nợ theo quyết định của Tòa án hoặc cơ quan có thẩm quyền để thi hành án cộng với các khoản chi phí phát sinh khi chuyển nhượng bất động sản, tài sản khác nếu có hóa đơn chứng từ hợp pháp.

Điều 17. Doanh thu, chi phí được trừ từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

1. Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

a) 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;

b) Thời điểm xác định doanh thu tính thuế là thời điểm bên bán bàn giao bất động sản cho bên mua, không phụ thuộc việc bên mua đã đăng ký quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất, xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

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

...d3) Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất là tài sản kê biên bảo đảm thi hành án thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế là giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên đương sự thỏa thuận hoặc giá do Hội đồng định giá xác định.

Việc xác định doanh thu đối với các trường hợp nêu tại điểm d phải đảm bảo các nguyên tắc nêu tại các điểm a, b và c khoản này. ”.

Căn cứ các văn bản trích dẫn nêu trên và nội dung đơn vị hỏi kèm theo các hồ sơ liên quan đến bán tài sản đảm bảo tiền vay bao gồm: Quyết định số 530/QĐ-CCTHADS ngày 05/6/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mai Sơn, Quyết định số 732/QĐ-THADS ngày 17/03/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La về việc giao tài sản cho người mua được tài sản đấu giá. Đối chiếu với các quy định trích dẫn trên, thuế tính Sơn La hướng dẫn về nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí phát sinh liên quan đến việc xử lý tài sản đảm bảo tiền vay theo nguyên tắc sau:

1. Về hóa đơn: Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 (không thuộc đối tượng nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ) thực hiện bán đấu giá tài sản bảo đảm tiền vay để trả nợ khoản vay có bảo đảm thì thuộc trường hợp được cơ quan thuế cấp hóa đơn điện tử có mã của cơ quan thuế theo từng lần phát sinh để giao cho người mua được tài sản bán đấu giá, nội dung quy định về cấp và kê khai xác định nghĩa vụ thuế thực hiện theo quy định tại khoản 10, Điều 1 Nghị định số 70/2025/NĐ-CP.

2. Về thuế GTGT, thuế TNDN: Hoạt động bán đấu giá tài sản đảm bảo của cơ quan thi hành án dân sự là hoạt động bán hàng hóa thông thường (chuyển nhượng bất động sản). Do đó, Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4 thực hiện việc kê khai, khấu trừ, nộp thuế GTGT, thuế TNDN theo quy định. Giá tính thuế GTGT đối với bán tài sản đảm bảo (bất động sản) là giá bán bất động sản chưa có thuế giá trị gia tăng, mức thuế suất áp dụng theo hướng dẫn tại khoản 3 Điều 9 Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 (được giảm 2% thuế suất thuế GTGT, áp dụng đối với các nhóm hàng hóa, dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết 204/2025/QH15 có hiệu lực từ ngày 01/7/2025, hết hiệu lực 01/01/2027 (trừ một số nhóm hàng hóa, dịch vụ sau: Viễn thông, hoạt động tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm, kinh doanh bất động sản, sản phẩm kim loại, sản phẩm khai khoáng (trừ than), sản phẩm hàng hóa và dịch vụ chịu thuế tiêu thụ đặc biệt (trừ xăng)), Thuế TNDN thực hiện theo hướng dẫn tại Điều 15, Điều 16, Điều 17 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ đã trích dẫn nêu trên.

3. Về lệ phí trước bạ: Tổ chức, cá nhân khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản gắn liền với đất có nguồn gốc trúng đấu giá tài sản bảo đảm để thu hồi nợ quá hạn thì phải nộp lệ phí trước bạ theo quy định về Lệ phí trước bạ.

Thuế tỉnh Sơn La trả lời đề Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La (Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 4) biết và thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Thuế tỉnh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Sơn La, địa chỉ: Ngõ 04, đường Hoàng Quốc Việt, tổ 3 Quyết Thắng, phường Tô Hiệu, tỉnh Sơn La;
- Website Thuế tỉnh Sơn La;
- Lưu: VT; QLDN.

**KT. TRƯỞNG THUẾ TỈNH
PHÓ TRƯỞNG THUẾ TỈNH**

Nguyễn Hoàng Long

