

CỤC THUẾ
THUẾ THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Số: 925/CTH-QLDN3

Cần Thơ, ngày 09 tháng 02 năm 2026

V/v chính sách thuế đối với tài sản
bảo đảm

Kính gửi: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt
Nam - Chi nhánh 10 thành phố Hồ Chí Minh
Mã số thuế: 0100111948-059
Địa chỉ: 111 - 121 Ngô Gia Tự, Phường Vườn Lài,
Thành phố Hồ Chí Minh

Trả lời Công văn số 127/CV10-P.DVKH ngày 20/01/2026 của Ngân hàng
Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 10 thành phố Hồ Chí
Minh về việc hướng dẫn nghĩa vụ thuế khi xử lý tài sản bảo đảm, Thuế Thành phố
Cần Thơ có ý kiến như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị định 123/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của
Chính phủ quy định về hóa đơn, chứng từ (đã được sửa đổi bổ sung tại điểm a,
khoản 3, Điều 1 Nghị định 70/2025/NĐ-CP ngày 20/3/2025 của Chính Phủ):

*“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*

*3. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 6, khoản 7 và bổ sung
khoản 9 vào Điều 4 như sau:*

*a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 6 và khoản 7 như
sau:*

*“1. Khi bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, người bán phải lập hóa đơn để
giao cho người mua (bao gồm cả các trường hợp hàng hóa, dịch vụ dùng để
khuyến mại, quảng cáo, hàng mẫu; hàng hóa, dịch vụ dùng để cho, biếu, tặng,
trao đổi, trả thay lương cho người lao động và tiêu dùng nội bộ (trừ hàng hóa
luân chuyển nội bộ để tiếp tục quá trình sản xuất); xuất hàng hóa dưới các hình
thức cho vay, cho mượn hoặc hoàn trả hàng hóa) và các trường hợp lập hóa đơn
theo quy định tại Điều 19 Nghị định này. Hóa đơn phải ghi đầy đủ nội dung theo
quy định tại Điều 10 Nghị định này. Trường hợp sử dụng hóa đơn điện tử phải
theo định dạng chuẩn dữ liệu của cơ quan thuế theo quy định tại Điều 12 Nghị
định này.”*

Căn cứ khoản 1, khoản 2, Điều 3 Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp số
67/2025/QH15 quy định về thu nhập chịu thuế:

“Điều 3. Thu nhập chịu thuế



1. Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa, dịch vụ và thu nhập khác quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Thu nhập khác bao gồm:

a) Thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng quyền góp vốn, chuyển nhượng chứng khoán;

b) Thu nhập từ **chuyển nhượng bất động sản**, trừ thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;”

Căn cứ khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 6 Điều 16 Nghị định 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 Thu nhập doanh nghiệp:

“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.

6. Trường hợp **tổ chức tín dụng**, tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập có chức năng mua, bán, xử lý nợ nhận giá trị bất động sản và tài sản khác là tài sản bảo đảm tiền vay để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm thì tổ chức tín dụng, tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập có chức năng mua, bán, xử lý nợ khi được phép chuyển nhượng bất động sản, tài sản khác theo quy định của pháp luật **phải kê khai nộp thuế từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, tài sản khác vào ngân sách nhà nước. Trường hợp bán đấu giá bất động sản, tài sản khác là tài sản bảo đảm tiền vay thì số tiền thu được thực hiện thanh toán theo quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay 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, tài sản khác để bảo đảm tiền vay.**

Trường hợp tổ chức tín dụng, tổ chức mà Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ do Chính phủ thành lập có chức năng mua, bán, xử lý nợ được phép chuyển nhượng bất động sản, tài sản khác 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, tài sản khác thì giá vốn được xác định bằng vốn vay phải trả theo hợp đồng thế chấp bất động sản, tài sản khác cộng với chi phí lãi vay chưa trả đến thời điểm phát mãi bất

động sản, tài sản khác thế chấp theo hợp đồng và các khoản chi phí phát sinh khi chuyển nhượng bất động sản, tài sản khác nếu có hóa đơn, chứng từ hợp pháp.”

Căn cứ điểm b, khoản 1, Điều 11 Nghị định 126/2020/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế:

Điều 11. Địa điểm nộp hồ sơ khai thuế

“1. Địa điểm nộp hồ sơ khai thuế đối với người nộp thuế có nhiều hoạt động, kinh doanh trên nhiều địa bàn cấp tỉnh theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều 45 Luật Quản lý thuế là cơ quan thuế nơi có hoạt động kinh doanh khác tỉnh, thành phố nơi có trụ sở chính đối với các trường hợp sau đây: ...

...

b) Khai thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản của dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng (bao gồm cả trường hợp có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ) tại nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

...”

Căn cứ điểm b, khoản 1, điểm b, khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 13; điểm b khoản 1, Điểm b khoản 2, Điểm b khoản 3 Điều 17 Thông tư 80/2021/TT-BTC quy định về khai thuế, tính thuế, phân bổ và nộp thuế GTGT:

“Điều 13. Khai thuế, tính thuế, phân bổ và nộp thuế giá trị gia tăng

1. Các trường hợp được phân bổ:

...

b) Hoạt động chuyển nhượng bất động sản, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP;

2. Phương pháp phân bổ:

...

b) Phân bổ thuế giá trị gia tăng phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

Số thuế giá trị gia tăng phải nộp cho từng tỉnh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản bằng (=) doanh thu chưa có thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại từng tỉnh nhân (x) với 1%.

...

3. Khai thuế, nộp thuế:

...

b) Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

b.1) Người nộp thuế thực hiện khai thuế giá trị gia tăng và nộp hồ sơ khai thuế giá trị gia tăng với cơ quan thuế tại tỉnh nơi có bất động sản chuyển nhượng

theo mẫu số 05/GTGT ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này; nộp tiền thuế đã kê khai vào ngân sách nhà nước tại tỉnh nơi có bất động sản chuyển nhượng.

b.2) Người nộp thuế phải tổng hợp doanh thu chưa có thuế giá trị gia tăng đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản vào hồ sơ khai thuế tại trụ sở chính để xác định số thuế phải nộp cho toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh tại trụ sở chính. Số thuế giá trị gia tăng đã nộp tại tỉnh nơi có bất động sản chuyển nhượng được bù trừ với số thuế giá trị gia tăng phải nộp tại trụ sở chính.

Điều 17. Khai thuế, tính thuế, quyết toán thuế, phân bổ và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp

1. Các trường hợp được phân bổ:

... b) Hoạt động chuyển nhượng bất động sản;

2. Phương pháp phân bổ:

b) Phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản tạm nộp hàng quý và quyết toán bằng (=) doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại từng tỉnh nhân (x) với 1%.

3. Khai thuế, quyết toán thuế, nộp thuế:

b) Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

b.1) Khai thuế, tạm nộp thuế hàng quý:

Người nộp thuế không phải nộp hồ sơ khai thuế quý nhưng phải xác định số thuế tạm nộp hàng quý theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này để nộp tiền thuế thu nhập doanh nghiệp vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

b.2) Quyết toán thuế:

Người nộp thuế khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp đối với toàn bộ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03/TNDN, xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho từng tỉnh theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này tại phụ lục bảng phân bổ số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho các địa phương nơi được hưởng nguồn thu đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này cho cơ quan thuế quản lý trực tiếp; nộp tiền vào ngân sách nhà nước cho từng tỉnh nơi có hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Thông tư này.

Số thuế đã tạm nộp trong năm tại các tỉnh (không bao gồm số thuế đã tạm nộp cho doanh thu thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê mua, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ mà doanh thu này chưa được tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm) được trừ vào với số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động

chuyển nhượng bất động sản của từng tỉnh trên mẫu số 03-8A/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này, nếu chưa trừ hết thì tiếp tục trừ vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quyết toán tại trụ sở chính trên mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này.

Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý nhỏ hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế trên tờ khai quyết toán tại trụ sở chính trên mẫu số 03/TNDN ban hành kèm theo phụ lục II Thông tư này thì người nộp thuế phải nộp số thuế còn thiếu cho địa phương nơi đóng trụ sở chính. Trường hợp số thuế đã tạm nộp theo quý lớn hơn số thuế phải nộp theo quyết toán thuế thì được xác định là số thuế nộp thừa và xử lý theo quy định tại Điều 60 Luật Quản lý thuế và Điều 25 Thông tư này.”

Theo Công văn số 13401/BTC-CST ngày 28/8/2025 của Bộ Tài chính trả lời kiến nghị Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam hướng dẫn: Bán tài sản đảm bảo là hoạt động bán hàng hóa thông thường (thuộc đối tượng chịu thuế GTGT).

Đề nghị Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh 10 thành phố Hồ Chí Minh căn cứ vào tình hình thực tế của đơn vị, đối chiếu với các quy định tại văn bản pháp luật nêu trên và các văn bản pháp luật có liên quan để thực hiện xuất hóa đơn, kê khai, nộp thuế đúng quy định. Trường hợp còn vướng mắc, Ngân hàng liên hệ với cơ quan quản lý thuế trực tiếp để được hướng dẫn.

Thuế Thành phố Cần Thơ trả lời đề Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh 10 thành phố Hồ Chí Minh biết, thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phòng NVDTPC “kiểm tra”;
- Phòng Ktr2;
- Phòng QLDN1, 2, 4;
- Website Thuế thành phố Cần Thơ;
- Lưu: VT, QLDN3.

**KT. TRƯỞNG THUẾ THÀNH PHỐ
PHÓ TRƯỞNG THUẾ THÀNH PHỐ**



Huỳnh Tấn Phát