

# Kế toán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC

PGS. TS. NGUYỄN HỮU ÁNH

Đại học Kinh tế Quốc dân

*Ngày 22/12/2014 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư Số 200/2014/TT-BTC thay thế Quyết định Số 15/2006/QĐ-BTC của Bộ Tài chính về Chế độ kế toán doanh nghiệp, nhằm giải quyết những vướng mắc, bất cập đã và đang tồn đọng trong nhiều năm thực hiện Quyết định Số 15/2006/QĐ-BTC cũng như đáp ứng tốt hơn công tác kế toán thực tiễn. Tuy nhiên, sự thay đổi này cũng phát sinh những vấn đề mới cần được làm rõ và khắc phục. Bài viết này đề cập đến những thay đổi chính về kế toán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản trong các doanh nghiệp theo Thông tư Số 200/2014/TT-BTC và đưa ra một số khuyến nghị nhằm giúp doanh nghiệp cũng như các nhà làm chính sách tiếp tục nghiên cứu, để điều chỉnh theo hướng hội nhập sâu hơn với thông lệ kế toán quốc tế và phù hợp với thực tiễn công tác kế toán trong các doanh nghiệp ở Việt Nam.*

Từ khóa: *Thông tư Số 200/2014/TT-BTC; Quyết định Số 15/2006/QĐ-BTC; Tài sản cố định (TSCĐ); Bất động sản đầu tư (BĐSDT); Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản*

**1. Những thay đổi quan trọng về kế toán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản trong các doanh nghiệp theo Thông tư Số 200/2014/TT-BTC so với Quyết định Số 15/2006/QĐ-BTC**

► **Mua tài sản cố định có kèm theo các thiết bị, phụ tùng thay thế**

Trước đây Quyết định Số 15/2006/QĐ-BTC không đưa ra nguyên tắc cũng như hướng dẫn cụ thể đối với trường hợp mua tài sản cố định (TSCĐ) có kèm theo các thiết bị, phụ tùng thay thế. Tuy nhiên, Điều 35 của Thông tư Số 200/2014/TT-BTC đã đưa ra nguyên tắc “Trường hợp mua TSCĐ được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì phải xác định và ghi nhận riêng thiết bị,



phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý. Nguyên giá TSCĐ được mua là tổng các chi phí liên quan trực tiếp tới việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng trừ đi giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế”. Bên cạnh đó, phần phương pháp kế toán một số giao dịch kinh tế chủ yếu cũng đã cụ thể hóa nguyên tắc này, trường hợp mua sắm TSCĐ hữu hình được nhận kèm thiết bị phụ tùng thay thế, ghi:

Nợ TK 211- TSCĐ hữu hình (chi tiết TSCĐ được mua, chi tiết thiết bị phụ tùng, thay thế đủ tiêu chuẩn của TSCĐ)

Nợ TK 153- Công cụ, dụng cụ (1534) (thiết bị, phụ tùng thay thế)

Nợ TK 133- Thuế GTGT được khấu trừ (1332)  
Có các TK 111, 112,...

Có TK 331- Phải trả cho người bán

Có TK 341- Vay và nợ thuê tài chính (3411).

► **Chi phí lãi vay phục vụ xây dựng tài sản cố định và bất động sản đầu tư**

Điều 54 phần nguyên tắc kế toán của Thông tư Số 200/2014/TT-BTC quy định về việc xác định chi phí lãi vay được vốn hóa phải tuân thủ Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Việc vốn hóa lãi vay trong một số trường hợp cụ thể như sau: (1) Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng TSCĐ, bất động sản đầu tư (BĐSDT), lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng; (2) Nhà thầu không vốn hóa lãi vay khi đi vay để phục vụ việc thi công, xây dựng công trình, tài sản cho khách hàng, kể cả trường hợp đối với khoản vay riêng, ví dụ: Nhà thầu xây lắp vay tiền để thi công xây dựng công trình cho khách hàng, công ty đóng tàu theo hợp đồng cho chủ tàu...

► **Trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định**

Điều 54 phần nguyên tắc kế toán TK 335 của Thông tư Số 200/2014/TT-BTC đã quy định các khoản trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ không được phản ánh vào TK 335 “Chi phí phải trả” mà phải được ghi nhận vào TK 352 “Dự phòng phải trả”.

► **Khấu hao và giảm giá bất động sản đầu tư**

Điều 39 về nguyên tắc kế toán BĐSĐT trong Thông tư Số 200/2014/TT-BTC quy định

“Doanh nghiệp không trích khấu hao đối với BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì doanh nghiệp được đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản)”, ghi:

Nợ TK 632: Giá vốn hàng bán

Có TK 217: Bất động sản đầu tư

► **Kế toán giảm giá trị tài sản**

Đối với nội dung kế toán giảm giá trị tài sản, trước đây Quyết định Số 15/2006/QĐ-BTC không quy định rõ ràng. Tuy nhiên, Thông tư Số 200/2014/TT-BTC đã đưa ra một nguyên tắc rất quan trọng liên quan đến vấn đề này và được thể hiện ở Điều 102 về nguyên tắc lập Báo cáo tài chính “Tài sản không được ghi nhận cao hơn giá trị có thể thu hồi”.

► **Khấu hao và giảm giá trị lợi thế thương mại**

Thông tư Số 200/2014/TT-BTC cũng đưa ra quy định mới về thời gian khấu hao tối đa đối với lợi thế thương mại là 10 năm so với quy định trước đây của Quyết định Số 15/2006/QĐ-BTC là 20 năm. Bên cạnh đó, Thông tư Số 200/2014/TT-BTC cũng quy định đánh giá lại lợi thế thương mại hàng năm và phần giảm giá trị được ghi vào chi phí (nếu có). Theo Quyết định Số 15/2006/QĐ-BTC trước đây không quy định đánh giá lại hàng năm đối với lợi thế thương mại để ghi giảm giá trị khi giá thị trường thấp hơn giá trị ghi sổ.

► **Nhượng bán, thanh lý tài sản cố định dùng vào sản xuất kinh doanh**

Thông tư Số 200/2014/TT-BTC đã có hướng dẫn chi tiết về vấn đề nhượng bán, thanh lý TSCĐ dùng vào sản xuất kinh doanh. Cụ thể, TSCĐ nhượng bán thường là những TSCĐ không cần dùng hoặc xét thấy sử dụng không có hiệu quả. Khi nhượng bán TSCĐ phải làm đầy đủ các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật. Căn cứ vào biên bản giao nhận TSCĐ và các chứng từ liên quan đến nhượng bán TSCĐ dùng vào sản xuất, kinh doanh, ghi:



Nợ các TK 111, 112, 131,...

Có TK 711- Thu nhập khác (giá bán chưa có thuế GTGT)

Có TK 3331- Thuế giá trị gia tăng phải nộp (33311).

Nếu không tách ngay được thuế GTGT thì thu nhập khác bao gồm cả thuế GTGT. Định kỳ kế toán ghi giảm thu nhập khác đối với số thuế GTGT phải nộp.

- Căn cứ Biên bản giao nhận TSCĐ để ghi giảm TSCĐ đã nhượng bán:

Nợ TK 214: Hao mòn TSCĐ (2141, 2143) (giá trị đã hao mòn)

Nợ TK 811: Chi phí khác (giá trị còn lại)

Có TK 211, 213: TSCĐ hữu hình, vô hình (nguyên giá).

- Các chi phí phát sinh liên quan đến nhượng bán TSCĐ được phản ánh vào bên Nợ TK 811 “Chi phí khác”.

Trường hợp thanh lý TSCĐ: Là những TSCĐ hư hỏng không thể tiếp tục sử dụng được, những TSCĐ lạc hậu về kỹ thuật hoặc không phù hợp với yêu cầu sản xuất, kinh doanh. Khi có TSCĐ thanh lý, doanh nghiệp phải ra quyết định thanh lý, thành lập Hội đồng thanh lý TSCĐ. Hội đồng thanh lý TSCĐ có nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc thanh lý TSCĐ theo đúng trình tự, thủ tục quy định trong chế độ quản lý tài chính và lập “Biên bản thanh lý TSCĐ” theo mẫu quy định. Biên bản được lập thành 2 bản, 1 bản chuyển cho phòng kế toán để theo dõi ghi sổ, 1 bản giao cho bộ phận quản lý, sử dụng TSCĐ. Căn cứ vào Biên bản thanh lý và các chứng từ có liên quan đến các khoản thu, chi thanh lý TSCĐ,... kế toán ghi sổ như trường hợp nhượng bán TSCĐ.

**2. Thảo luận và một số gợi ý đối với những thay đổi quan trọng về kế toán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản trong các doanh nghiệp theo Thông tư Số 200/2014/TT-BTC**

**Thứ nhất, đối với trường hợp mua tài sản cố định kèm theo thiết bị, phụ tùng thay thế**

So với Quyết định Số 15/2006/QĐ-BTC, Thông tư Số 200/2014/TT-BTC đã đưa ra nguyên tắc cũng như hướng dẫn cụ thể và hợp lý đối với trường hợp mua TSCĐ nhận kèm theo

các thiết bị, phụ tùng thay thế. Sự bổ sung, thay đổi này đã giúp cho các doanh nghiệp giải quyết các vướng mắc nhiều năm nay trong công tác kế toán về vấn đề này. Bên cạnh đó, các sửa đổi, bổ sung này cũng phù hợp với thông lệ kế toán quốc tế.

**Thứ hai, đối với chi phí lãi vay phục vụ xây dựng tài sản cố định và bất động sản đầu tư**

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”, tài sản đang trong quá trình đầu tư xây dựng mà chi phí đi vay liên quan có thể được vốn hoá (tài sản đủ điều kiện vốn hóa) phải có thời gian xây dựng trên 12 tháng. Trong khi đó, Thông tư Số 200/2014/TT-BTC không quy định thời gian xây dựng tối thiểu cho tài sản đủ điều kiện vốn hóa và dẫn đến có sự không thống nhất giữa Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay” và Thông tư Số 200/2014/TT-BTC. Ngoài ra, so với Quyết định Số 15/2006/QĐ-BTC, Thông tư Số 200/2014/TT-BTC cũng bổ sung thêm quy định đối với các nhà thầu xây lắp và các công ty đóng tàu là lãi vay khi đi vay để phục vụ việc thi công, xây dựng công trình, tài sản cho khách hàng không được phép vốn hóa; điều này có nghĩa là chi phí đi vay không được phép vốn hóa trong hàng tồn kho.

**Thứ ba, trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định**

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 “Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng” và Điều 62 về nguyên tắc kế toán TK 352 của Thông tư Số 200/2014/TT-BTC nêu rõ, dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện: (1) Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (2) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (3) Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó. Tuy nhiên, đối với khoản trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ trong hầu hết các trường hợp trong thực tiễn, các khoản trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ có thể không đáp ứng tiêu chí ghi nhận khoản dự phòng vì có thể doanh nghiệp không có nghĩa vụ nợ hiện tại để thực hiện việc sửa chữa. Do vậy, phương pháp kế toán



trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ nên giữ nguyên như Quyết định Số 15/2006/QĐ-BTC sẽ hợp lý hơn, nghĩa là khoản trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ được ghi nhận vào TK 335 “Chi phí phải trả” thay vì TK 352 “Dự phòng phải trả”.

### ***Thứ tư, khấu hao và giảm giá bất động sản đầu tư***

Trước đây Quyết định Số 15/2006/QĐ-BTC không quy định rõ vấn đề này nên đối với thực hành kế toán, các doanh nghiệp thường vẫn tính khấu hao và không tính khoản giảm giá trị của bất động sản đầu tư do giá thị trường xuống thấp hơn giá gốc. Thông tư Số 200/2014/TT-BTC đã cho phép doanh nghiệp được ghi nhận khoản tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy vào giá vốn hàng bán do giá thị trường giảm xuống thấp hơn giá gốc, tuy nhiên, Thông tư này không đề cập đến xử lý kế toán khi bất động sản đầu tư tăng giá trở lại sau khi ghi nhận tổn thất giá trị. Theo chúng tôi, nếu giá thị trường của bất động sản tăng trở lại thì khoản ghi giảm giá trị vào giá vốn hàng bán nên được hoàn nhập, nhưng giá trị ghi sổ sau hoàn nhập không được vượt quá giá gốc của bất động sản để đảm bảo “nguyên tắc thận trọng” trong kế toán. Bút toán hoàn nhập ghi:

Nợ TK 217: Bất động sản đầu tư

Có TK 632: Giá vốn hàng bán

### ***Thứ năm, kế toán giảm giá trị tài sản***

Mặc dù Thông tư Số 200/2014/TT-BTC đã đưa ra nguyên tắc hết sức quan trọng khi lập Báo cáo tài chính là tài sản không được ghi nhận cao hơn giá trị có thể thu hồi và được hiểu là liên quan chặt chẽ đến nội dung kế toán giảm giá trị tài sản giống như chuẩn mực kế toán quốc tế IFRS/IAS 36 “Giảm giá trị của tài sản”. Tuy nhiên, Thông tư Số 200/2014/TT-BTC cũng chỉ dừng lại ở việc đưa ra nguyên tắc kế toán mà không có hướng dẫn cụ thể về vấn đề này nên các doanh nghiệp sẽ rất khó thực hiện bởi đây là một trong những nội dung quan trọng nhưng cũng phức tạp trong thực hành kế toán. Do vậy, cần có thêm các hướng dẫn chi tiết, cụ thể về vấn đề này và để đảm bảo tính hội nhập cao với thông lệ kế toán quốc tế, chúng ta nên vận dụng IFRS/IAS 36.

Đối với thực hành kế toán giảm giá trị tài sản, có bốn câu hỏi quan trọng về vấn đề này cần được làm rõ và hướng dẫn chi tiết, đầy đủ: *Một là*, nhận biết dấu hiệu một khoản lỗ do giảm giá trị tài sản có thể xảy ra như thế nào; *Hai là*, đo lường giá trị có thể thu hồi của tài sản như thế nào; *Ba là*, ghi nhận lỗ do giảm giá trị như thế nào; *Bốn là*, lỗ do giảm giá trị tài sản được báo cáo như thế nào.

### ***Thứ sáu, khấu hao và giảm giá trị lợi thế thương mại***

Thông tư Số 200/2014/TT-BTC nên hướng dẫn khấu hao và giảm giá trị lợi thế thương mại theo thông lệ kế toán quốc tế và Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế IFRS 3 bởi tính khoa học, dễ hiểu và tính hợp lý cao. Theo IFRS 3, với lý do lợi thế thương mại không bị suy giảm, hao mòn theo thời gian nên không quy định khấu hao lợi thế thương mại mà chỉ xem xét vấn đề lợi thế thương mại có bị giảm giá trị hàng năm hay không trước khi lập Báo cáo tài chính.

### ***Thứ bảy, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp tài sản đi thuê***

Thông tư Số 200/2014/TT-BTC chưa có hướng dẫn mặc dù hoạt động này đã và đang diễn ra ngày càng phổ biến như một số công ty kinh doanh nhà hàng ăn uống, y tế, giáo dục,... thuê nhà tư nhân theo hợp đồng 3 năm, 5 năm hoặc dài hơn, và trước khi sử dụng họ phải sửa chữa, cải tạo, nâng cấp nhà đi thuê như trang trí, làm lại các thiết bị nội thất trong nhà. Các chi phí này thường rất lớn nhưng doanh nghiệp lúng túng trong việc ghi nhận hoạt động này. Trên thực tế, nhiều doanh nghiệp đã vận dụng Điều 47 nguyên tắc kế toán đối với chi phí trả trước và ghi nhận giống như chi phí sửa chữa lớn TSCĐ phát sinh một lần có giá trị lớn và doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ nên phân bổ tối đa không quá 3 năm, ghi nhận vào TK 242 “Chi phí trả trước”. Do chưa có hướng dẫn cụ thể về vấn đề này nên việc hiểu và phân bổ chi phí sửa chữa, cải tạo nâng cấp tài sản đi thuê trong thời hạn tối đa không quá 3 năm giống như chi phí sửa chữa lớn TSCĐ phát sinh một lần có giá trị lớn và doanh nghiệp không trích trước là thiếu cơ sở và không hợp lý.



Do vậy, Thông tư Số 200/2014/TT-BTC nên đưa ra nguyên tắc và hướng dẫn ghi chép cho hoạt động này. Nhìn chung, hướng dẫn ghi chép có thể chia ra làm hai trường hợp như sau:

Trường hợp 1: Chi phí sửa chữa, cải tạo, nâng cấp tài sản đi thuê hình thành nên tài sản như các trang thiết bị và người thuê có quyền tháo dỡ đem theo khi hết hạn hợp đồng thuê tài sản. Trong trường hợp này, kế toán ghi nhận tương tự như TSCĐ hữu hình.

Trường hợp 2: Chi phí sửa chữa, cải tạo, nâng cấp tài sản đi thuê nếu phát sinh lớn, gắn liền với tài sản thuê và người thuê không có quyền tháo dỡ đem theo khi hết hạn hợp đồng thuê tài sản. Trong trường hợp này, kế toán ghi nhận vào TK 242 (mở chi tiết cho sửa chữa, cải tạo, nâng cấp tài sản thuê) và phân bổ theo thời hạn hợp đồng thuê hoặc theo thời gian sử dụng hữu ích của tài sản nếu chúng có thời gian sử dụng hữu ích ngắn hơn thời hạn của hợp đồng thuê tài sản.

### **Thứ tám, nhượng bán, thanh lý tài sản cố định dùng vào sản xuất kinh doanh**

Khi hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B02-DN) chỉ tiêu Thu nhập khác (Mã số 31) và Chi phí khác (Mã số 32), Thông tư Số 200/2014/TT-BTC đã quy định: Riêng đối với giao dịch thanh lý, nhượng bán TSCĐ, thì số liệu để ghi vào chỉ tiêu Thu nhập khác (hoặc Chi phí khác) là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐSĐT cao hơn (hoặc thấp hơn) giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý. Như vậy đối với mỗi nghiệp vụ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, kế toán cũng cần phải thực hiện các bút toán kết chuyển chi phí về thanh lý, nhượng bán TSCĐ và thu nhập thanh lý, nhượng bán TSCĐ vào TK 911 “Xác định kết quả” và từ đó xác định lãi (hoặc lỗ) về thanh lý, nhượng bán TSCĐ. Cụ thể như sau:

*Kết chuyển chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ (giá trị còn lại và các chi phí khác), ghi:*

Nợ TK 911: Xác định kết quả

Có TK 811: Chi phí khác

*Kết chuyển thu nhập thanh lý, nhượng bán TSCĐ, ghi:*

Nợ TK 711: Thu nhập khác

Có TK 911: Xác định kết quả

*Phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ cao hơn giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý, ghi:*

Nợ TK 911: Xác định kết quả

Có TK 421: Lợi nhuận chưa phân phối

*Phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý, ghi:*

Nợ TK 421: Lợi nhuận chưa phân phối

Có TK 911: Xác định kết quả

Theo chúng tôi, cách ghi chép như trên rườm rà, phức tạp, làm tăng khối lượng công tác kế toán và cũng không rõ ràng, không phục vụ tốt cho việc lập Báo cáo tài chính và cụ thể là Báo cáo kết quả kinh doanh. Do vậy, hướng dẫn về kế toán thanh lý, nhượng bán TSCĐ trong Thông tư 200/2014/TT-BTC nên được quy định giống như thông lệ kế toán quốc tế và IAS/IFRS, nghĩa là trên cơ sở bộ chứng từ về giao dịch thanh lý, nhượng bán TSCĐ gồm Biên bản giao nhận TSCĐ, Phiếu thu, Phiếu chi, Hóa đơn GTGT,... kế toán chỉ cần thực hiện một bút toán về thanh lý, nhượng bán TSCĐ, trong đó bao gồm cả việc ghi giảm TSCĐ và xác định lãi (hoặc lỗ) về giao dịch này, bên cạnh bút toán ghi nhận khấu hao phải trích thêm tính đến ngày thanh lý, nhượng bán TSCĐ giống như hướng dẫn của Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Cụ thể như sau:

Nợ TK 111, 112, 131,...: Tổng giá thanh toán về thanh lý, nhượng bán

Nợ TK 214: Khấu hao lũy kế

Nợ TK 811: Phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý

Có TK 711: Phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ cao hơn giá trị còn lại của TSCĐ và chi phí thanh lý

Có TK 211, 213,...: Ghi giảm nguyên giá TSCĐ

### **3. Kết luận**

Bài viết đã làm rõ, bàn luận một số nội dung thay đổi quan trọng về kế toán TSCĐ, BĐSĐT và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản theo Thông tư Số 200/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014, bao gồm mua TSCĐ kèm theo thiết bị, phụ tùng thay thế; chi phí lãi vay phục vụ xây dựng



TSCĐ và BĐSĐT; trích trước chi phí sửa chữa lớn TSCĐ; khấu hao và giảm giá trị BĐSĐT; kế toán giảm giá trị tài sản; khấu hao và giảm giá trị lợi thế thương mại; sửa chữa, cải tạo nâng cấp tài sản đi thuê; thanh lý, nhượng bán TSCĐ dùng vào sản xuất kinh doanh. Trên cơ sở đó, bài viết phân tích và đưa ra một số gợi ý đề xuất nhằm đảm bảo tính thống nhất, quán triệt các nguyên tắc kế toán được thừa nhận rộng rãi, giảm thiểu những bất hợp lý, tăng cường hiệu quả của công tác kế toán, đảm bảo tính hợp lý trong việc đo lường, ghi nhận và cung cấp thông tin kế toán hữu ích cho người sử dụng. Những gợi ý đề xuất có thể là tham khảo cho các nhà làm chính sách, các doanh nghiệp tiếp tục nghiên cứu để có thể điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung chế độ kế toán TSCĐ, BĐSĐT và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản theo hướng phù hợp với thực tiễn và hội nhập với thông lệ kế toán quốc tế. ■

## TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài chính (2014), *Thông tư Số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp*
2. Bộ Tài chính (2001), *Quyết định Số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành và công*

## SUMMARY

### Accounting for Tangible Fixed Asset, Real Estate Investment and Costs of Capital Construction Under the Guidance of Circular No. 200/2014/TT-BTC

*The Ministry of Finance issued Circular No.200/2014/TT-BTC on 22.12.2014 replaces Decision No.15/2006/QĐ-BTC of the Ministry of Finance on enterprise accounting regime, to solve the problems and shortcomings that have been outstanding for several years as well as to better meet the practical accounting work and so on. However, this change also generated new problems that should be clarified and overcome. This article refers to main changes in accounting for fixed asset, investment real estate and costs of capital construction according to Circular No. 200/2014/TT-BTC. Some recommendations are also launched to help businesses as well as policy makers to continue to study to adjust the direction of greater integration with the international accounting standards and in accordance with accounting practices in the enterprise in Vietnam.*

## THÔNG TIN TÁC GIẢ

**Nguyễn Hữu Ánh**, Phó Giáo sư, Tiến sĩ

*Đơn vị công tác:* Viện Kế toán- kiểm toán, Đại học Kinh tế Quốc dân

*Lĩnh vực nghiên cứu chính:* Kế toán, Kiểm toán và Phân tích

*Tạp chí tiêu biểu đã có bài viết đăng tải:* Tạp chí Kinh tế Phát triển, Tạp chí Kế toán và Kiểm toán, Tạp chí Khoa học Kiểm toán

*Email:* anhnh@neu.edu.vn

*bổ bốn (04) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 1)*

3. Bộ Tài chính (2006), *Quyết định Số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 về việc ban hành Chế độ kế toán doanh nghiệp*

4. *Slides bài giảng tóm tắt Thông tư 200/2014/TT-BTC về Chế độ kế toán (2015), truy cập ngày 10 tháng 7 năm 2015, từ < <http://danketoan.com/threads/slide-bai-giang-tom-tat-thong-tu-200-2014-tt-btc-tu-buoi-tap-huan.225936>>*

*tiếp theo trang 54*

hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) để có cơ chế về các công cụ tài chính phòng ngừa rủi ro tỷ giá cho nhà đầu tư nước ngoài; khuyến khích các tổ chức nước ngoài phát hành các chứng chỉ lưu ký toàn cầu được niêm yết trên thị trường nước ngoài với tài sản cơ sở là TPCP trong nước.

Thực tế những tháng đầu năm 2015 cho thấy, việc quá phụ thuộc vào các nhà đầu tư chính là các NHTM khiến việc phát hành TPCP gặp khó khăn khi NHTM dồn vốn cho tăng trưởng tín dụng và “vướng trần” đầu tư trái phiếu theo qui định của NHNN.

- *Tăng tính thanh khoản cho thị trường:* Theo qui định, việc thanh toán trái phiếu trên thị trường thứ cấp là T+1, nhưng thực tế là phải sau

*xem tiếp trang 78*