



KẾ TOÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ: THỰC TRẠNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOÀN THIỆN

TS. HÀ THỊ THÚY VÂN - Đại học Thương mại

Kế toán bất động sản đầu tư là nội dung quan trọng trong công tác kế toán của mỗi doanh nghiệp. Bài viết phân tích khía cạnh của chuẩn mực kế toán bất động sản đầu tư, bàn về thực trạng về quy định kế toán bất động sản đầu tư và đề xuất một số kiến nghị.

Bất động sản (BDS) đầu tư là một bộ phận tài sản có thể mang lại hiệu quả lớn cho doanh nghiệp và cho nền kinh tế, song cũng có thể mang lại sự suy thoái, khủng hoảng kinh tế, thất nghiệp, thua lỗ, rủi ro. Ngày 30/12/2003, chuẩn mực kế toán số 05 “Bất động sản đầu tư” (VAS 05) được ban hành theo quyết định số 234/2003/QĐ-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Chuẩn mực này đã đưa ra quy định và hướng dẫn các nguyên tắc, phương pháp kế toán đối với BDS đầu tư. Điều này cho thấy, hành lang pháp lý về BDS đầu tư và kế toán BDS đầu tư của Việt Nam đã được ban hành. Tuy nhiên, quá trình vận dụng các quy định vào thực tiễn cho thấy còn có sự lúng túng, thiếu thống nhất, chưa thực sự phù hợp với quy định và đáp ứng kỳ vọng của các đối tượng sử dụng thông tin.

Thực trạng quy định về kế toán bất động sản đầu tư

Thực hiện tiến trình hội nhập kinh tế quốc tế, hệ thống văn bản pháp lý về tài chính và kế toán Việt Nam trong những năm qua đã có sự đổi mới sâu sắc, góp phần quan trọng vào việc hoàn thiện khuôn khổ pháp lý về tài chính, kế toán, tăng cường tính minh bạch của thông tin tài chính và tạo dựng môi trường kinh doanh phù hợp với khu vực và quốc tế, duy trì niềm tin cho các nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Trong bối cảnh đó, chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 – BDS đầu tư được ban hành và đi vào thực tiễn công tác kế toán tại các đơn vị kế toán. Sự ra đời của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 cùng với những quy định đồng bộ về phương pháp kế toán BDS đầu tư theo quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành từ việc

xác định tài sản là BDS đầu tư, xác định nguyên giá BDS đầu tư; ghi nhận ban đầu BDS đầu tư (bao gồm căn cứ ghi nhận, vận dụng tài khoản kế toán để ghi nhận, sổ kế toán và trình bày thông tin liên quan đến BDS đầu tư trên báo cáo tài chính)... đã tạo hành lang pháp lý vô cùng quan trọng để thống nhất quá trình hạch toán tại các đơn vị có tham gia hoạt động này.

Bên cạnh những thành công trên, quy định về kế toán BDS đầu tư còn tồn tại hạn chế sau:

Thứ nhất, chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - BDS đầu tư mới chỉ quy định việc xác định giá trị sau ghi nhận ban đầu theo mô hình giá gốc, điều này không phản ánh được tình hình biến động tài sản tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Theo chuẩn mực kế toán quốc tế và thông lệ phổ biến trên toàn thế giới việc ghi nhận BDS đầu tư sau ghi nhận ban đầu được thực hiện theo mô hình giá gốc hoặc mô hình giá trị hợp lý (giá thị trường tại thời điểm đánh giá). Ở Việt Nam, kinh tế thị trường đã thực hiện trong nhiều năm qua, như vậy, đây cũng là một vấn đề cần được nghiên cứu chỉnh sửa cho phù hợp với định hướng phát triển và hội nhập kinh tế.

Thứ hai, theo quy định, BDS đầu tư chỉ được ghi nhận sau khi BDS đã hoàn thành việc mua sắm, xây dựng cơ bản và xác định mục đích là nắm giữ để cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động hoặc chờ tăng giá mà không đề cập đến quá trình xây dựng cơ bản mua sắm trước sử dụng để tạo ra BDS nắm giữ với mục đích để cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động hoặc chờ tăng giá thì có được coi là BDS đầu tư hay không

Định hướng hoàn thiện quy định kế toán

bất động sản đầu tư

Thứ nhất, vận dụng thêm mô hình giá trị hợp lý trong kế toán BĐS đầu tư.

Giá trị hợp lý là mức giá mà một tài sản có thể được trao đổi giữa các bên có đầy đủ hiểu biết trong một giao dịch ngang giá. Giá trị hợp lý là mức giá được xác định trên cơ sở mức giá trị thường hoặc được xác định từ các tham số của thị trường. Do vậy, giá trị hợp lý của tài sản có thể thay đổi theo thời gian tại mỗi thời điểm lập báo cáo tài chính. Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản giữa các thời điểm lập báo cáo có thể được xử lý theo 2 phương án như sau: (1) Ghi nhận là chi phí hoặc doanh thu trong báo cáo kết quả kinh doanh, hoặc (2) Ghi nhận là sự biến động vốn chủ sở hữu cho đến khi tài sản được bán.

Mô hình giá trị hợp lý có ưu điểm rõ ràng là

Trên thế giới, mô hình giá trị hợp lý đã vận dụng trong kế toán bất động sản đầu tư (IAS 40), Kế toán trong lĩnh vực nông nghiệp (IAS 41), Kế toán tài sản cố định nắm giữ để bán và các hoạt động bị ngừng (IFRS 5), kế toán công cụ tài chính (IAS 39, IFRS 9)...

đảm bảo tài sản, nợ phải trả của đơn vị được báo cáo theo mức giá phù hợp với mức giá kỳ vọng chung của thị trường, thích hợp với các quyết định tài chính trong điều kiện thị trường chứng khoán và thị trường tài chính đang phát triển ở từng quốc gia và trên phạm vi toàn cầu. Tuy nhiên, mô hình này có hạn chế là trong điều kiện chưa có thị trường hoạt động một cách hoàn chỉnh thì việc các định giá trị hợp lý có thể không đáng tin cậy

Mô hình giá trị hợp lý hiện đang được áp dụng ngày càng rộng rãi trong hệ thống chuẩn mực kế toán quốc tế và quốc gia, đặc biệt là trong thời gian gần đây khi Hội đồng chuẩn mực kế toán quốc tế thực hiện các dự án hoàn thiện hệ thống chuẩn mực kế toán và chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Trên thế giới, mô hình giá trị hợp lý đã vận dụng trong kế toán BĐS đầu tư (IAS 40), Kế toán trong lĩnh vực nông nghiệp (IAS 41), Kế toán tài sản cố định nắm giữ để bán và các hoạt động bị ngừng (IFRS 5), kế toán công cụ tài chính (IAS 39, IFRS 9)...

Khái niệm giá trị hợp lý được chính thức đề cập trong hệ thống kế toán Việt Nam cùng với việc ban hành hệ thống chuẩn mực kế toán (từ năm 2001). Đến nay, giá trị hợp lý cũng đã được đề cập trong một số chuẩn mực kế toán. Tuy nhiên, giá trị hợp lý mới bước đầu được sử dụng trong hệ thống kế

toán Việt Nam, trong đó chủ yếu sử dụng giá trị hợp lý với góc độ là cơ sở định giá khi ghi nhận ban đầu tài sản. Hệ thống kế toán Việt Nam chưa sử dụng mô hình giá trị hợp lý để kế toán sau ghi nhận ban đầu.

Như vậy, trên cả phương diện lý thuyết và thực tiễn, kế toán có thể áp dụng các mô hình khác nhau để đánh giá sau ghi nhận ban đầu các yếu tố của báo cáo tài chính. Mỗi mô hình đều có ưu điểm và hạn chế riêng, được sử dụng phù hợp với đặc điểm của đối tượng kế toán và yêu cầu, mục tiêu cung cấp thông tin tài chính. Nhìn trên bình diện quốc tế, hệ thống chuẩn mực kế toán quốc tế và chuẩn mực kế toán các nước có nền kinh tế thị trường phát triển đang có xu hướng chuyển đổi từ việc áp dụng phổ biến các mô hình dựa trên giá gốc sang các mô hình dựa trên giá trị hợp lý. Xu hướng này phù hợp với điều kiện nền kinh tế thị trường phát triển theo hướng nền kinh tế tri thức, phù hợp với sự phát triển ngày càng đa dạng của các quan hệ tài chính.

Theo đó, tại Việt Nam, mô hình giá trị hợp lý cần được bổ sung trong quá trình sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện hệ thống chuẩn mực kế toán Việt Nam nói chung và kế toán BĐS đầu tư nói riêng, cụ thể như sau:

Một là, quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam cần được sửa đổi, bổ sung quy định liên quan đến ghi nhận BĐS đầu tư sau ghi nhận ban đầu theo hướng:

- Bổ sung khái niệm mô hình giá trị hợp lý trong các khái niệm cơ bản của chuẩn mực;
- Bổ sung quy định về lựa chọn mô hình giá gốc hay mô hình giá trị hợp lý để ghi nhận BĐS đầu tư sau ghi nhận ban đầu;
- Bổ sung quy định cụ thể về điều kiện áp dụng từng mô hình cũng như thay đổi việc lựa chọn mô hình để ghi nhận BĐS đầu tư sau ghi nhận ban đầu;
- Bổ sung quy định cụ thể về ghi nhận các khoản chênh lệch đánh giá lại BĐS phát sinh khi áp dụng mô hình giá trị hợp lý;
- Bổ sung quy định về trình bày thông tin liên quan đến BĐS đầu tư khi áp dụng mô hình giá trị hợp lý.

Hai là, quy định của chế độ kế toán cần được sửa đổi, bổ sung để phù hợp với sự thay đổi của chuẩn mực kế toán

Khi quy định của chuẩn mực kế toán cho phép các đơn vị lựa chọn mô hình kế toán giá gốc hay giá trị hợp lý để ghi nhận BĐS đầu tư sau ghi nhận ban đầu thì quy định của chế độ kế toán hiện hành



cũng cần phải thay đổi, bổ sung, hoàn thiện để đảm bảo thích ứng, đồng bộ các quy định có liên quan, tạo điều kiện thuận lợi cho các đơn vị kế toán trong quá trình vận dụng quy định vào thực tiễn công tác kế toán.

Quy định chế độ kế toán có thể được định hướng hoàn thiện như sau:

- Bổ sung quy định về chứng từ kế toán liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của BĐS;

- Bổ sung tài khoản kế toán sử dụng để phản ánh/ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản khi áp dụng mô hình giá trị hợp lý;

- Quy định cụ thể về phương pháp kế toán trong trường hợp BĐS được đánh giá tăng hoặc đánh giá giảm, trong đó cần xem xét ảnh hưởng của việc đánh giá tăng đến việc ghi nhận giá trị tài sản cũng như ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại... Đồng thời, cần xem xét ảnh hưởng của việc đánh giá lại trong mối quan hệ về ghi nhận chênh lệch đánh giá lại giữa các kỳ kế toán có liên quan.

Thứ hai, mở rộng phạm vi BĐS được coi là BĐS đầu tư.

Để phù hợp với quy định quốc tế có liên quan về ghi nhận BĐS đầu tư cũng như phù hợp với bản chất của BĐS hình thành với mục đích nắm giữ là BĐS đầu tư, quy định chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 cần quy định cả trường hợp chi phí phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng BĐS cho mục đích nắm giữ chờ tăng giá hoặc cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động cũng được coi là BĐS đầu tư. Theo đó, quy định chế độ kế toán hiện hành cần có quy định cụ thể tài khoản để theo dõi chi phí phát sinh liên quan đến quá trình đầu tư, xây dựng cơ bản loại tài sản này.

Thứ ba, quy định chi tiết về xác định nguyên giá BĐS đầu tư hình thành do đầu tư xây dựng bằng vốn vay.

Trường hợp BĐS đầu tư được hình thành từ đầu tư xây dựng cơ bản từ nguồn vốn vay: Nếu khoản vay từ các tổ chức tín dụng thì chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị xây dựng cơ bản dở dang theo chi phí đi vay thực tế phát sinh. Nếu khoản vay từ cá nhân thì chi phí đi vay được vốn hóa vào giá trị xây dựng cơ bản dở dang không vượt quá 1,5 lần lãi suất vay tại các ngân hàng (tổ chức tín dụng) doanh nghiệp có hoạt động giao dịch chính. Theo đó:

- Khi phát sinh chi phí đi vay từ các khoản vay cá nhân dùng riêng cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, kế toán ghi nhận chi phí đi vay theo chi phí thực tế phát sinh (nếu lãi suất không vượt quá 1,5 lần lãi suất vay tại các ngân hàng (tổ chức tín

dụng) doanh nghiệp có hoạt động giao dịch chính); trường hợp lãi suất vay vượt quá 1,5 lần lãi suất vay tại các ngân hàng (tổ chức tín dụng) doanh nghiệp có hoạt động giao dịch chính, kế toán phải xác định ngay phần chi phí đi vay hợp lý để ghi nhận vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Phần chi phí đi vay vượt mức quy định về bản chất vẫn là chi phí đi vay nhưng không được vốn hóa nên được ghi nhận vào chi phí tài chính. Tuy nhiên, do đây là khoản chi phí vượt mức khống chế nên khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp, khoản chi phí này không được loại trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Khi phát sinh chi phí đi vay từ các khoản vay

Để phù hợp với quy định quốc tế, quy định chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 cần quy định cả trường hợp chi phí phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản cho mục đích nắm giữ chờ tăng giá hoặc cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động cũng được coi là bất động sản đầu tư.

chung có sử dụng cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, với lãi suất vay vượt quá 1,5 lần lãi suất vay tại các ngân hàng (tổ chức tín dụng) doanh nghiệp có hoạt động giao dịch chính, kế toán cần loại trừ chi phí đi vay vượt mức khống chế trước khi xác định tỷ lệ vốn hóa và chi phí đi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang. Quá trình ghi nhận chi phí đi vay trong trường hợp này cũng tương tự như ghi nhận chi phí đi vay từ khoản vay riêng biệt.

Trên đây là một vài trao đổi về kế toán BĐS đầu tư theo quy định của chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán hiện hành. Những ý tưởng hoàn thiện về vấn đề này là những quan điểm cá nhân nhằm hướng tới giải quyết vấn đề khoa học và hợp lý hơn, phù hợp với bản chất của đối tượng và nguyên tắc ghi nhận và trình bày thông tin trên báo cáo tài chính.

Tài liệu tham khảo:

1. *Asset Management (pricewaterhouse) A practical guide to accounting for properties under construction;*
2. *Hệ thống chuẩn mực kế toán, Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế (IAS, IFRS);*
3. *Bộ Tài chính, Nội dung và hướng dẫn 26 chuẩn mực kế toán Việt Nam, Bộ Tài chính, NXB Thống kê năm 2008;*
4. *Bộ Tài chính, Chế độ kế toán DN theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014.*