

Chuẩn mực kế toán số 05 và vấn đề hoàn thiện chế độ kế toán bất động sản đầu tư qua thực tế tại Hải Dương

II TH.S. NGUYỄN THỊ ĐÀO

(Trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ thuật Hải Dương)



Đầu tư kinh doanh bất động sản là một hoạt động kinh doanh quan trọng của nhiều doanh nghiệp hiện nay. Theo Ủy ban Chuẩn mực Kế toán quốc tế (IASB): “Bất động sản đầu tư được coi là một hoạt động đầu tư tài chính và nó được trình bày như là một công cụ tài chính trong mục các khoản đầu tư tài chính trên bảng cân đối kế toán”.

Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư” ban hành theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính đã tạo ra một quy định chung hướng dẫn các doanh nghiệp. Việc công bố Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 đã tạo cho thị trường bất động sản thêm sôi động hơn.

Qua việc nghiên cứu thực trạng kế toán bất động sản đầu tư ở một số doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Hải Dương, một địa phương mà hoạt động kinh doanh bất động sản thời gian gần đây đã và đang diễn ra rất sôi động, chúng tôi nhận thấy quá trình vận dụng Chuẩn mực kế toán số 05 tại các doanh nghiệp có một số ưu điểm sau:

- Mặc dù khái niệm về bất động sản đầu tư còn khá mới đòi hỏi người làm công tác kế toán phải cập nhật thông tin thường xuyên, nắm vững chế độ, quy định của nhà nước, tuy nhiên phần lớn

các doanh nghiệp đều sử dụng hệ thống, chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Quyết định 15 của Bộ Tài chính ngày 20/3/2006 để hạch toán.

- Các bút toán đã tuân thủ tương đối đầy đủ các nguyên tắc chế độ kế toán Việt Nam, đảm bảo chế độ tài chính. Chế độ sổ kế toán sử dụng để theo dõi bất động sản đầu tư cơ bản đúng chế độ qui định. Bất động sản đầu tư được theo dõi riêng trên sổ theo dõi bất động sản đầu tư tương tự như TSCĐ.

Tuy nhiên, qua quá trình nghiên cứu, chúng tôi cũng nhận thấy việc vận dụng chuẩn mực kế toán bất động sản đầu tư ở một số doanh nghiệp vẫn gặp một số vướng mắc. Cụ thể là:

Hiện nay theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam 05 “Bất động sản đầu tư” được trình bày như TSCĐ thông thường của doanh nghiệp được theo dõi theo ba chỉ tiêu: nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại. Theo cách tính này, ví dụ đối với bất động sản đầu tư là

toà nhà văn phòng cho thuê được theo dõi trên ba chỉ tiêu nguyên giá, khấu hao lũy kế và trị còn lại nhưng khi gần hết thời gian hoạt động của toà nhà theo ước tính ban đầu, giá trị của toà nhà có thể còn cao hơn nguyên giá (giá gốc) ban đầu do nhiều nguyên nhân khác nhau, như chi phí sửa chữa lớn hàng năm tu bổ toà nhà, giá đất và giá trị xây lắp tăng cao, lúc này giá trị còn lại sẽ nhỏ hơn giá trị thực tế của bất động sản trên thị trường. Mặt khác, theo nguyên tắc trích khấu hao bất động sản đầu tư bằng nguyên giá trừ đi giá trị thu hồi ước tính thì việc trích khấu hao hàng năm đối với bất động sản đầu tư là chưa hợp lý.

Sự khác biệt giữa chuẩn mực kế toán quốc tế về bất động sản đầu tư IAS 40 và chuẩn mực Việt Nam số 05 thể hiện ở một số điểm sau:

Khác với IAS 40 quy định bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc và doanh nghiệp được phép lựa chọn một trong hai mô hình ghi nhận giá trị của bất

động sản đầu tư sau khi ghi nhận ban đầu (mô hình giá gốc, mô hình giá trị hợp lý), Chuẩn mực kế toán số 05 về “Bất động sản đầu tư” chỉ lựa chọn mô hình giá gốc để ghi nhận giá trị Bất động sản đầu tư sau khi ghi nhận ban đầu. Áp dụng mô hình giá gốc có nghĩa là bất động sản đầu tư ghi nhận ban đầu theo giá gốc, định kỳ trích khấu hao vào chi phí kinh doanh trong kỳ, bất động sản đầu tư được theo dõi theo ba chỉ tiêu: nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Khi áp dụng mô hình giá gốc bất động sản đầu tư được theo dõi và đánh giá như là một tài sản cố định thông thường của doanh nghiệp.

Khi áp dụng mô hình giá trị hợp lý, bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch giữa giá gốc và giá trị hợp lý được hạch toán như là một khoản thu nhập, chi phí trong kỳ kinh doanh. Hiện tại, chúng ta chưa thiết lập được một thị trường định giá theo tiêu chuẩn quốc tế được cập nhật hàng ngày như tại các nước có nền kinh tế phát triển mạnh như Anh, Mỹ. Việc xác định giá trị hợp lý là vô cùng khó khăn. Do đó, căn cứ để xác định theo mô hình giá trị hợp lý là chưa có nên chưa thể thực hiện được. Nếu chúng ta áp dụng mô hình giá trị hợp lý vào thời điểm bây giờ có thể dẫn tới các doanh nghiệp tự ý điều tiết kết quả kinh doanh vì không có căn cứ hợp lý, điều này làm sai lệch báo cáo tài chính của các doanh nghiệp.

Mô hình giá gốc mà chúng ta đang áp dụng đối với bất động sản đầu tư có nhược điểm như đã đề cập ở trên. Để khắc phục điểm yếu này VAS 05 đã yêu cầu về việc trình bày các thông tin về giá trị hợp lý trong thuyết minh báo tài chính. Nhưng thực tế cho thấy hầu như không có doanh nghiệp nào trình bày giá trị hợp lý của

bất động sản đầu tư.

Qua thực tế nghiên cứu tại một số doanh nghiệp, chúng tôi có một số ý kiến trong việc vận dụng Chuẩn mực 05 để hoàn thiện chế độ kế toán Bất động sản đầu tư như sau:

▶▶ Thứ nhất, không nên trích khấu hao cho Bất động sản đầu tư loại chờ tăng giá để bán mà chỉ trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động vì khi cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư vẫn thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp. Kế toán phải ghi chép, theo dõi các khoản thu nhập, chi phí (nếu có) và trích khấu hao bất động sản đầu tư này theo định kỳ.

Đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá, trong quá trình chờ tăng giá không nên trích khấu hao bởi các lý do sau:

+ Hoạt động kinh doanh bất động sản bản thân đã chịu những rủi ro riêng, đặc biệt nó phụ thuộc rất nhiều vào các chính sách chế độ của Nhà nước, cơ chế tài chính.

+ Việc chờ tăng giá để bán có thể sẽ phải chờ rất lâu, trong thời gian này doanh nghiệp có thể phải chịu rất nhiều rủi ro, các chi phí phát sinh trong giai đoạn chờ tăng giá liên quan đến bất động sản đầu tư sẽ được hạch toán chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư TK 637, như vậy sẽ không tồn tại bút toán :

Nợ TK 6372

Có TK 2147

Tất cả các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư chờ tăng giá được hạch toán như sau:

Nợ TK 637

Có TK liên quan....

▶▶ Thứ hai, về thông tin trình bày trên báo cáo tài chính. Đối với báo cáo tài chính riêng có thể trình bày chỉ tiêu bất động sản đầu tư theo 2 nội dung:

+ Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động

+ Bất động sản đầu tư chờ tăng giá để bán

▶▶ Thứ ba, đối với báo cáo tài

chính hợp nhất trường hợp một công ty con cho công ty mẹ hoặc công ty con khác trong cùng một công ty mẹ thuê hoặc sử dụng và nắm giữ một bất động sản thì bất động sản đó được hạch toán là bất động sản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty con có bất động sản đó hoặc báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ cho công ty con thuê (nếu nó thỏa mãn định nghĩa bất động sản đầu tư) nhưng không được phản ánh là bất động sản đầu tư trong báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp này bất động sản đầu tư đã trở thành bất động sản đầu tư chủ sở hữu sử dụng. Trên báo cáo tài chính hợp nhất phải loại trừ phần doanh thu nội bộ mà công ty con cho công ty mẹ hoặc công ty con khác trong cùng một công ty mẹ thuê hoặc sử dụng và nắm giữ một bất động sản.

Mỗi quốc gia có đặc điểm kinh tế, chính trị, xã hội, luật pháp riêng, điều đó ảnh hưởng đến kế toán. Có thể nói, mỗi quốc gia có chính sách kế toán, hệ thống kế toán riêng phục vụ cho công tác quản lý và kiểm soát nền kinh tế của quốc gia đó. Tuy nhiên, trong điều kiện nền kinh tế mở cửa như hiện nay thì vấn đề hội nhập kinh tế thu hút vốn đầu tư nước ngoài là hết sức cần thiết. Hội nhập về kinh tế kéo theo sự hội nhập về kế toán. Hầu hết các chuyên gia giàu kinh nghiệm trên thế giới đều cho rằng con đường ngắn nhất để rút ngắn khoảng cách với thế giới, nhanh chóng hội nhập với kế toán của các nước là xây dựng hệ thống Chuẩn mực quốc gia trên cơ sở hệ thống chuẩn mực kế toán quốc tế. Bởi vì, nếu dựa hoàn toàn vào chuẩn mực kế toán quốc tế sẽ không phù hợp với điều kiện hoàn cảnh cụ thể của từng quốc gia, nếu tự xây dựng chuẩn mực riêng cho mình sẽ rất tốn kém chi phí và có thể sẽ bị chệch hướng với xu hướng quốc tế. Chuẩn mực số 05 Bất động sản đầu tư của Việt Nam cần được xây dựng theo khuynh hướng đó. **KT**