

CHƯƠNG 5:

**KẾ TOÁN XÂY DỰNG CƠ BẢN
(KẾ TOÁN CHỦ ĐẦU TƯ)**

Mục tiêu:

Người đọc nắm được những vấn đề cơ bản trong hạch toán kế toán ở đơn vị chủ đầu tư:

1. Một số khái niệm cơ bản liên quan đến kế toán chủ đầu tư
2. Các nguyên tắc hạch toán, phương pháp hạch toán nguồn vốn xây dựng cơ bản ở đơn vị chủ đầu tư
3. Phương pháp kế toán quá trình đầu tư và quyết toán vốn đầu tư xây dựng cơ bản

4.1. Những vấn đề chung

4.1.1. Một số khái niệm:

- *Đầu tư xây dựng cơ bản* là một hoạt động quan trọng có ảnh hưởng lớn đến nhịp độ phát triển của nền kinh tế và đời sống của nhân dân. Đây là lĩnh vực rất phức tạp trong đời sống kinh tế - xã hội cần phải được quản lý một cách chặt chẽ dưới nhiều góc độ khác nhau nhằm đảm bảo chiến lược phát triển kinh tế xã hội trong từng thời kỳ nhất định; huy động và sử dụng có hiệu quả cao nhất vốn đầu tư; đảm bảo chất lượng và thời hạn xây dựng với chi phí hợp lý và phù hợp với quy định của pháp luật nhà nước...

- *Dự án đầu tư* là một tập hợp những đề xuất về việc bỏ vốn để tạo mới, mở rộng hoặc cải tạo những đối tượng nhất định nhằm đạt được sự tăng trưởng về số lượng, cải tiến hoặc nâng cao chất lượng của sản phẩm hay dịch vụ nào đó trong một khoảng thời gian xác định.

- *Công trình xây dựng* là sản phẩm của công nghệ xây lắp gắn liền với đất (bao gồm cả mặt nước, mặt biên và thềm lục địa...) được tạo thành bằng vật liệu xây dựng, thiết bị và lao động. Công trình xây dựng bao gồm một hoặc nhiều hạng mục công trình nằm trong dây chuyền công nghệ đồng bộ, hoàn chỉnh (có tính đến việc hợp tác sản xuất) để làm ra sản phẩm cuối cùng nêu trong dự án.

- *Chủ đầu tư xây dựng công trình* là người sở hữu vốn hoặc là người được giao quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình. Cụ thể như sau:

+ *Đối với dự án sử dụng nguồn ngân sách nhà nước* thì chủ đầu tư xây dựng công trình do người quyết định đầu tư quyết định trước khi lập dự án đầu tư xây dựng công trình phù hợp với quy định của Luật ngân sách nhà nước.

+ *Các dự án sử dụng vốn tín dụng* thì người vay vốn là chủ đầu tư.

+ *Các dự án sử dụng vốn khác* thì chủ đầu tư là chủ sở hữu vốn hoặc là người đại diện theo quy định của pháp luật.

+ *Đối với các dự án sử dụng vốn hỗn hợp* thì chủ đầu tư do các thành viên góp vốn thỏa thuận cử ra hoặc là người có tỷ lệ góp vốn cao nhất.

- *Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình* là toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình. Mỗi dự án đầu tư xây dựng công trình đều có chi phí riêng, được xác định theo đặc điểm, tính chất kỹ thuật và yêu cầu công nghệ của quá trình xây dựng.

Chi phí đầu tư xây dựng công trình được biểu thị qua các chỉ tiêu: tổng mức đầu tư, tổng dự toán, dự toán công trình, giá thanh toán và quyết toán vốn đầu tư khi kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác sử dụng.

- *Tổng mức đầu tư của dự án* là khái niệm chi phí của toàn bộ dự án được xác định trong giai đoạn lập dự án, gồm chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư, chi phí quản lý dự án và chi phí khác, chi phí dự phòng.

- *Dự toán và tổng dự toán xây dựng công trình:*

+ Dự toán xây dựng công trình được lập trên cơ sở khối lượng xác định theo thiết kế hoặc từ yêu cầu, nhiệm vụ công việc cần thực hiện của công trình và đơn giá, định mức chi phí cần thiết để thực hiện khối lượng đó. Nội dung dự toán xây dựng công trình bao gồm chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí khác và chi phí dự phòng.

+ Dự toán xây dựng được xác định theo công trình xây dựng. Dự toán xây dựng công trình bao gồm dự toán xây dựng các hạng mục, dự toán các công việc của các hạng mục thuộc công trình.

+ Dự toán công trình được phê duyệt là cơ sở để ký kết hợp đồng, thanh toán giữa chủ đầu tư với các nhà thầu trong các trường hợp chỉ định thầu và là cơ sở để xác định giá thành xây dựng công trình.

+ Tổng dự toán xây dựng công trình của dự án là toàn bộ chi phí cần thiết để đầu tư xây dựng công trình và là căn cứ để quản lý chi phí xây dựng công trình. Tổng dự toán bao gồm các dự toán xây dựng công trình và các chi phí khác thuộc dự án. Đối với dự án chỉ có một công trình thì dự toán xây dựng công trình đồng thời là tổng dự toán.

Tổng dự toán bao gồm: các chi phí được tính theo các dự toán xây dựng công trình, hạng mục công trình gồm chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, các chi phí khác được tính trong dự toán xây dựng công trình và chi phí dự phòng, chi phí quản lý dự án và một số chi phí khác của dự án. Tổng dự toán không bao gồm: chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư kể cả chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có), vốn lưu động ban đầu cho sản xuất (đối với dự án sản xuất kinh doanh).

4.1.2. Trình tự đầu tư xây dựng công trình:

Quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình thường bao gồm 3 giai đoạn:

- + Chuẩn bị đầu tư
- + Thực hiện đầu tư
- + Kết thúc xây dựng, đưa dự án vào khai thác, sử dụng.

4.1.3. Nội dung các chi phí thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình:

+ Chi phí xây dựng bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, các hạng mục công trình thuộc dự án
- Chi phí phá và tháo dỡ các vật kiến trúc cũ
- Chi phí san lấp mặt bằng xây dựng
- Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công (đường thi công, nhà xưởng..).
- Nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công

+ Chi phí thiết bị bao gồm:

- Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ và chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ (nếu có).
- Chi phí vận chuyển từ cảng hoặc nơi mua đến công trình, chi phí lưu kho, lưu bãi, chi phí bảo quản, bảo dưỡng tại kho bãi ở hiện trường, thuê và phí bảo hiểm thiết bị công trình.
- Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có)

+ Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tái định cư bao gồm:

- Chi phí đền bù nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên nền đất...
- Chi phí thực hiện tái định cư có liên quan đến đền bù giải phóng mặt bằng của dự án.
- Chi phí của ban đền bù giải phóng mặt bằng
- Chi phí sử dụng đất như chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng
- Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (nếu có)

+ Chi phí quản lý dự án và chi phí khác bao gồm:

- Chi phí quản lý chung của dự án
- Chi phí tổ chức thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư.
- Chi phí thẩm định hoặc thẩm tra thiết kế, tổng dự toán, dự toán xây dựng công trình.

- Chi phí lập hồ sơ mời thầu, hồ sơ mời đấu thầu, phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đấu thầu.
- Chi phí giám sát thi công xây dựng, giám sát khảo sát xây dựng và lắp đặt thiết bị
- Chi phí kiểm định và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng
- Chi phí nghiệm thu, quyết toán, chi phí quy đổi vốn đầu tư và chi phí quản lý khác
- Chi phí lập dự án, thi tuyển kiến trúc sư (nếu có), chi phí khảo sát, thiết kế xây dựng
- Lãi vay của chủ đầu tư trong thời gian xây dựng thông qua hợp đồng tín dụng
- Vốn lưu động ban đầu cho sản xuất, chi phí nguyên liệu, năng lượng, nhân lực cho quá trình chạy thử không tải và có tải (đối với dự án SXKD)
- Chi phí bảo hiểm công trình, chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán và một số chi phí khác.

+ **Chi phí dự phòng:** Là khoản chi phí để dự trù cho khối lượng phát sinh, các yếu tố trượt giá và các công việc chưa lường trước được trong quá trình thực hiện dự án.

4.1.4. Các hình thức quản lý dự án:

Tùy theo quy mô, tính chất của dự án và năng lực của mình chủ đầu tư có thể lựa chọn một trong những hình thức quản lý thực hiện dự án như sau:

- **Hình thức Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án:** Hình thức này áp dụng đối với các dự án mà Chủ đầu tư có năng lực chuyên môn phù hợp và có cán bộ chuyên môn để tổ chức quản lý thực hiện dự án theo các trường hợp sau:

+ **Chủ đầu tư không thành lập ban quản lý dự án** mà sử dụng bộ máy hiện có của mình để kiêm nhiệm và cử người phụ trách (chuyên trách hoặc kiêm nhiệm) để quản lý việc thực hiện dự án. Chủ đầu tư phải có quyết định giao nhiệm vụ, quyền hạn cho các phòng ban và cá nhân được cử kiêm nhiệm hoặc chuyên trách quản lý thực hiện dự án. Những người được giao phải có năng lực chuyên môn về quản lý, kỹ thuật, kinh tế - tài chính phù hợp với yêu cầu dự án.

+ **Chủ đầu tư thành lập ban quản lý dự án** nếu bộ máy của Chủ đầu tư không đủ kiêm nhiệm để kiêm nhiệm việc quản lý thực hiện dự án (quy mô lớn, yêu cầu kỹ thuật cao) hoặc Chủ đầu tư đồng thời quản lý nhiều dự án. Ban quản lý dự án là đơn vị trực thuộc Chủ đầu tư thực hiện các nhiệm vụ do Chủ đầu tư giao và phải đảm bảo có đủ năng lực chuyên môn nghiệp vụ để quản lý thực hiện dự án. Ban quản lý dự án gồm có trưởng ban, các phó ban và các bộ phận chuyên môn, nghiệp vụ giúp việc trưởng ban. Khi dự án hoàn thành, đưa vào khai thác sử dụng, ban quản lý đã hoàn thành được nhiệm vụ được giao thì Chủ đầu tư ra quyết định giải thể hoặc giao nhiệm vụ mới cho ban quản lý dự án.

- **Hình thức Chủ nhiệm điều hành dự án:** là hình thức quản lý thực hiện dự án do một pháp nhân độc lập có đủ năng lực quản lý điều hành thực hiện dưới hai hình thức:

+ **Tư vấn quản lý điều hành dự án theo hợp đồng:** trường hợp này áp dụng khi chủ đầu tư không đủ điều kiện trực tiếp quản lý thực hiện dự án thì thuê tổ chức tư vấn có đủ năng lực để thực hiện dự án. Tổ chức tư vấn quản lý điều hành dự án thực hiện các nội dung quản lý dự án theo hợp đồng đã ký với Chủ đầu tư.

+ **Ban quản lý dự án chuyên ngành:** trường hợp này chỉ áp dụng với các dự án thuộc các dự án thuộc chuyên ngành xây dựng được chính phủ giao các bộ, cơ quan ngang bộ có xây dựng chuyên ngành và UBND cấp tỉnh quản lý thực hiện; Các dự án do UBND cấp tỉnh giao cho các Sở có xây dựng chuyên ngành và UBND cấp huyện thực hiện. Ban quản lý dự án chuyên ngành do các bộ, UBND cấp tỉnh quyết định thành lập và phải thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Chủ đầu tư về quản lý thực hiện dự án từ khi dự án được phê duyệt đến khi bàn giao đưa vào khai thác sử dụng. Ban quản lý dự án chuyên ngành có giám đốc, các phó giám đốc và bộ máy quản lý điều hành độc lập.

- **Hình thức chìa khóa trao tay:** hình thức này được áp dụng khi Chủ đầu tư được phép tổ chức đấu thầu để lựa chọn nhà thầu thực hiện tổng thầu toàn bộ dự án từ khảo sát, thiết kế, mua sắm vật tư thiết bị xây lắp cho đến khi bàn giao công trình đưa vào khai thác sử dụng.

Chủ đầu tư phải tổ chức đấu thầu, ký kết và thực hiện hợp đồng đã ký với nhà thầu; thực hiện giải phóng mặt bằng để bàn giao mặt bằng đúng tiến độ cho nhà thầu; đảm bảo vốn thanh toán theo kế hoạch và hợp đồng kinh tế.

Nhà thầu chịu trách nhiệm trước Chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng, giá cả và các yêu cầu khác của dự án theo đúng hợp đồng đã ký theo đúng hợp đồng cho đến khi bàn giao dự án cho Chủ đầu tư khai thác, vận hành dự án. Nhà thầu có thể giao thầu lại cho các nhà thầu phụ và phải thực hiện đúng cam kết hợp đồng do tổng thầu đã ký với chủ đầu tư.

- Hình thức tự thực hiện dự án:

+ Hình thức này được áp dụng khi Chủ đầu tư đủ năng lực hoạt động, sản xuất, xây dựng, quản lý phù hợp với yêu cầu thực hiện của dự án và dự án sử dụng vốn hợp pháp của chính Chủ đầu tư như vốn tự có, vốn tự huy động của các tổ chức, cá nhân, trừ vốn vay của các tổ chức tín dụng.

+ Khi thực hiện hình thức này (tự sản xuất, tự xây dựng), Chủ đầu tư phải tổ chức giám sát chặt chẽ việc sản xuất, xây dựng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về chất lượng, giá cả của sản phẩm và công trình xây dựng.

+ Chủ đầu tư có thể sử dụng bộ máy của mình hoặc sử dụng ban quản lý dự án trực thuộc để quản lý và thực hiện dự án, tuân thủ pháp luật về quản lý chất lượng sản phẩm và công trình xây dựng.

Vì vậy, tùy theo từng dự án đầu tư mà Chủ đầu tư **có thể thành lập** hoặc **không thành lập ban quản lý dự án**, từ đó xác định tổ chức công tác kế toán quá trình đầu tư, xây dựng:

4.2. Kế toán nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản

4.2.1. Nội dung:

Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản là giá trị của các loại nguồn vốn mà doanh nghiệp sử dụng cho các dự án đầu tư xây dựng công trình. Nó có thể là vốn đầu tư xây dựng cơ bản do nhà nước hoặc cấp trên cấp cho các doanh nghiệp nhà nước hoặc là vốn đầu tư XDCB do các bên tham gia liên doanh hay cổ đông góp vốn và các khoản vay nợ dài hạn có mục đích sử dụng là để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng công trình.

Kế toán phải theo dõi chi tiết việc sử dụng từng nguồn vốn đầu tư theo từng dự án, công trình và hạng mục công trình. Khi dự án hoàn thành đưa vào khai thác, sử dụng, chủ đầu tư phải lập báo cáo quyết toán vốn đầu tư. Nếu dự án được đầu tư bằng nhiều nguồn khác nhau, trong báo cáo quyết toán phải phân tích rõ từng nguồn vốn. Khi báo cáo quyết toán vốn đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, kế toán sẽ ghi giảm nguồn vốn đầu tư và ghi tăng nguồn vốn kinh doanh (Đối với phần được đầu tư từ những nguồn vốn chuyên dùng của doanh nghiệp).

4.2.2. Tài khoản sử dụng:

Để phản ánh tình hình huy động và sử dụng vốn cho các công trình XDCB của doanh nghiệp, kế toán có thể sử dụng các tài khoản sau:

- TK 441: Nguồn vốn đầu tư XDCB
- TK 341: Vay dài hạn
- TK 343: Trái phiếu phát hành
- TK 414: Quỹ đầu tư phát triển
- TK 4312: Quỹ phúc lợi

4.2.3. Phương pháp hạch toán một số nghiệp vụ chủ yếu:

4.2.3.1. Trường hợp doanh nghiệp được Ngân sách nhà nước cấp vốn đầu tư XDCB theo dự toán được giao:

+ Khi được giao dự toán về đầu tư xây dựng cơ bản, kế toán sẽ ghi đơn bên Nợ “TK 008 - Dự toán chi sự nghiệp, dự án” để biết số dự toán sẽ được cấp.

+ Khi rút dự toán chi đầu tư XDCB để sử dụng, căn cứ vào tình hình sử dụng dự toán chi đầu tư XDCB để ghi vào các TK có liên quan. Nếu rút dự toán về lập quỹ tiền mặt thì ghi tăng tiền mặt trong quỹ; nếu rút dự toán để trả tiền mua vật tư, thiết bị XDCB cho người bán thì phụ thuộc vào việc sử dụng vật tư thiết bị đã mua và thực tế thanh toán mà kế toán có thể ghi tăng giá trị vật tư, thiết bị trong kho hay chi phí đầu tư XDCB và ghi tăng thuế GTGT đầu vào được khấu trừ (nếu có) cùng lúc với việc ghi tăng nguồn vốn đầu tư XDCB

Nợ 111

Nợ 152, 153, 331

Nợ 133

Có 441

Đồng thời phải ghi đơn bên có tài khoản 008 để làm giảm số dự toán chi dự án mà doanh nghiệp sẽ nhận được trong tương lai.

+ Khi chưa được giao dự toán chi đầu tư XDCB, nhưng khả năng là sẽ được giao và doanh nghiệp có nhu cầu về vốn đầu tư XDCB để thực hiện dự án thì có thể làm thủ tục để được kho bạc cho tạm ứng vốn đầu tư. Khi nhận được số tiền tạm ứng của kho bạc kế toán sẽ ghi tăng tiền và tăng các khoản phải trả phải nộp khác.

Nợ 111, 112

Có 3388

+ Khi dự toán chi đầu tư XDCB được giao, kế toán phải thực hiện các thủ tục thanh toán để hoàn trả cho kho bạc về số vốn đã tạm ứng. Khi được kho bạc chấp nhận các chứng từ thanh toán thì kế toán sẽ ghi giảm các khoản phải trả, phải nộp khác và ghi tăng nguồn vốn đầu tư XDCB

Nợ 3388

Có 441

+ Khi nhận vốn đầu tư XDCB để trả các khoản vay ngắn hạn, vay nội bộ, vay đối tượng khác thì kế toán sẽ ghi giảm nợ phải trả và ghi tăng nguồn vốn đầu tư XDCB

Nợ 311, 336, 338

Có 441

Đồng thời phải ghi đơn bên có của TK 008 để làm giảm số dự toán chi dự án mà doanh nghiệp sẽ nhận được trong tương lai.

4.2.3.2. Trường hợp khác:

+ Khi các bên tham gia liên doanh, cổ đông góp vốn đầu tư xây dựng cơ bản thì kế toán sẽ ghi tăng tài sản và tăng nguồn vốn đầu tư XDCB.

Nợ 111, 112

Nợ 152, 153

Có 411

+ Khi bổ sung vốn đầu tư XDCB bằng quỹ đầu tư phát triển thì ghi giảm quỹ và ghi tăng nguồn vốn đầu tư XDCB.

Nợ 414

Có 441

+ Khi vay trung hạn hoặc dài hạn bằng tiền mặt hay trả cho người cung cấp vật tư thiết bị hay người nhận thầu về xây dựng cơ bản thì ghi:

Nợ 111, 112

Nợ 331

Có 341

+ Khi công tác xây dựng cơ bản (và mua sắm tài sản cố định) bằng nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng thì ngoài việc ghi tăng tài sản cố định kế toán đồng thời phải ghi bút toán chuyển nguồn:

Nợ 441

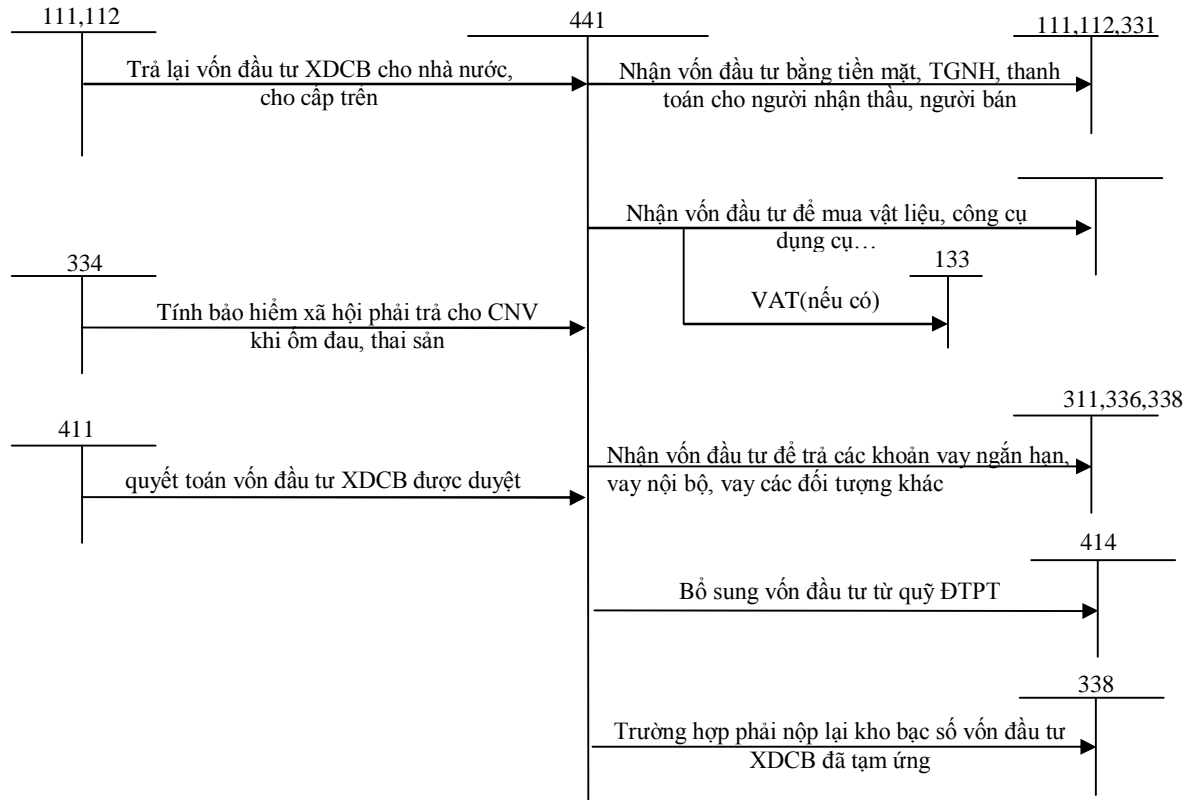
Có 411

+ Khi hoàn trả vốn đầu tư XDCB cho ngân sách nhà nước, cho đơn vị cấp trên về số vốn không chi hết, kế toán sẽ ghi giảm nguồn vốn và giảm tài sản:

Nợ 411

Có 111

4.2.3.2. Sơ đồ kế toán tổng hợp:



4.3. Kế toán quá trình đầu tư XDCB và quyết toán vốn đầu tư XDCB

4.3.1. Kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản:

4.3.1.1. Chứng từ và một số quy định:

Chi phí đầu tư XDCB là toàn bộ các chi phí về lao động sống và lao động vật hóa đã thực hiện trong quá trình đầu tư để đưa dự án vào khai thác sử dụng. Như vậy, các chứng từ kế toán có liên quan đến chi phí đầu tư XDCB cũng là các chứng từ về các yếu tố chi phí sản xuất kinh doanh thông thường của các doanh nghiệp nhưng có mục đích sử dụng là phục vụ cho quá trình thực hiện dự án đầu tư các công trình xây dựng, không phân biệt hình thức quản lý dự án là giao thầu hay tự làm.

Trong quá trình tập hợp chi phí đầu tư XDCB, kế toán phải tôn trọng những quy định sau:

1. Các chi phí xây lắp, thiết bị vẫn phải tính trực tiếp cho từng đối tượng tài sản.
2. Các chi phí quản lý dự án và chi phí khác thường chi chung nhưng khi công trình xây dựng cơ bản hoàn thành thì chủ đầu tư phải tính toán phân bổ các chi phí xây dựng này theo nguyên tắc:

- a. Chi phí liên quan trực tiếp đến đối tượng tài sản nào thì tính trực tiếp cho đối tượng tài sản đó.

b. Các chi phí chung có liên quan đến hiệu đối tượng tài sản khác nhau thì phải phân bổ theo những tiêu thức thích hợp, có thể phân bổ theo tỷ lệ với vốn xây dựng hoặc tỷ lệ với vốn lắp đặt, vốn thiết bị.

3. Trường hợp công trình đã hoàn thành đưa vào sử dụng nhưng quyết toán dự án chưa được duyệt thì kế toán ghi tăng nguyên giá TSCĐ theo giá tạm tính, trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được TSCĐ, làm căn cứ trích khấu hao, nhưng sau đó phải điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

4.3.2. Kế toán quá trình xây dựng:

4.3.2.1. Trường hợp chủ đầu tư không thành lập Ban quản lý dự án, kế toán hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản được thực hiện trên cùng một hệ thống sổ sách kế toán của đơn vị sản xuất kinh doanh:

Trường hợp này kế toán áp dụng theo quyết định 15/2006/QĐ-BTC (chế độ kế toán)

a. Tài khoản sử dụng:

TK 241(Tk 2412): Xây dựng cơ bản dở dang

Tài khoản này được mở chi tiết theo từng công trình, hạng mục công trình và ở mỗi hạng mục công trình kế toán phải tổ chức theo dõi chi tiết từng nội dung chi phí đầu tư XD/CB và phải theo dõi lũy kế từ khi khởi công đến khi công trình, hạng mục công trình hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.

b. Phương pháp hạch toán một số nghiệp vụ chủ yếu:

- Khi mua vật tư thiết bị nhập kho :
 Nợ TK 152,153
 Nợ TK 133 – thuế GTGT được khấu trừ.
 Có TK 111,112,331
- Khi xuất kho VT, Thiết bị dùng cho XD/CB ở công trình.
 Nợ TK 2412 – XD/CB
 Có TK 152,153
- Tập hợp chi phí phát sinh trong quá trình XD/CB (Tự làm)
 Nợ TK 2412 – XD/CB
 Có TK 334,338,214,111,112,141....
- Khi ứng trước hoặc thanh toán tiền cho nhà thầu(trường hợp giao thầu XL).
 Nợ 331 – Phải trả cho người bán
 Có TK 111,112...
- Giá trị khối lượng XD,LD hoàn thành do nhà thầu bàn giao.
 Nợ TK 2412 – XD/CB
 Nợ TK 133 - thuế GTGT được khấu trừ.
 Có TK 331 – Phải trả cho người bán
- Chi phí duyệt bỏ không tính vào giá trị công trình khi quyết toán
 Nợ TK 441 – Nguồn vốn đầu tư XD/CB
 Có TK 2412 – XD/CB
- Các khoản duyệt bỏ phải thu lại
 Nợ TK 1388, 632 – phải thu khác,
 Có TK 2412 – XD/CB
- Giá trị công trình XD/CB hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng(giá quyết toán được duyệt)
 Nợ TK 211 – TSCĐ HH
 Có TK 2412 – XD/CB
- Kế toán K/C tăng nguồn vốn kinh doanh
 Nợ TK 441 – Nguồn vốn ĐT XD/CB
 Có TK 411 – Nguồn vốn KD.

- Chênh lệch tỷ giá trong quá trình đầu tư trước khi doanh nghiệp đi vào hoạt động được ghi vào tài khoản 4132 – Chênh lệch tỷ giá hối đoái trong giai đoạn XD/CB và khi quyết toán bàn giao đưa công trình vào hoạt động sẽ kết chuyển ngay toàn bộ hoặc kết chuyển trong thời gian ≤ 5 năm vào doanh thu hoặc chi phí tài chính.

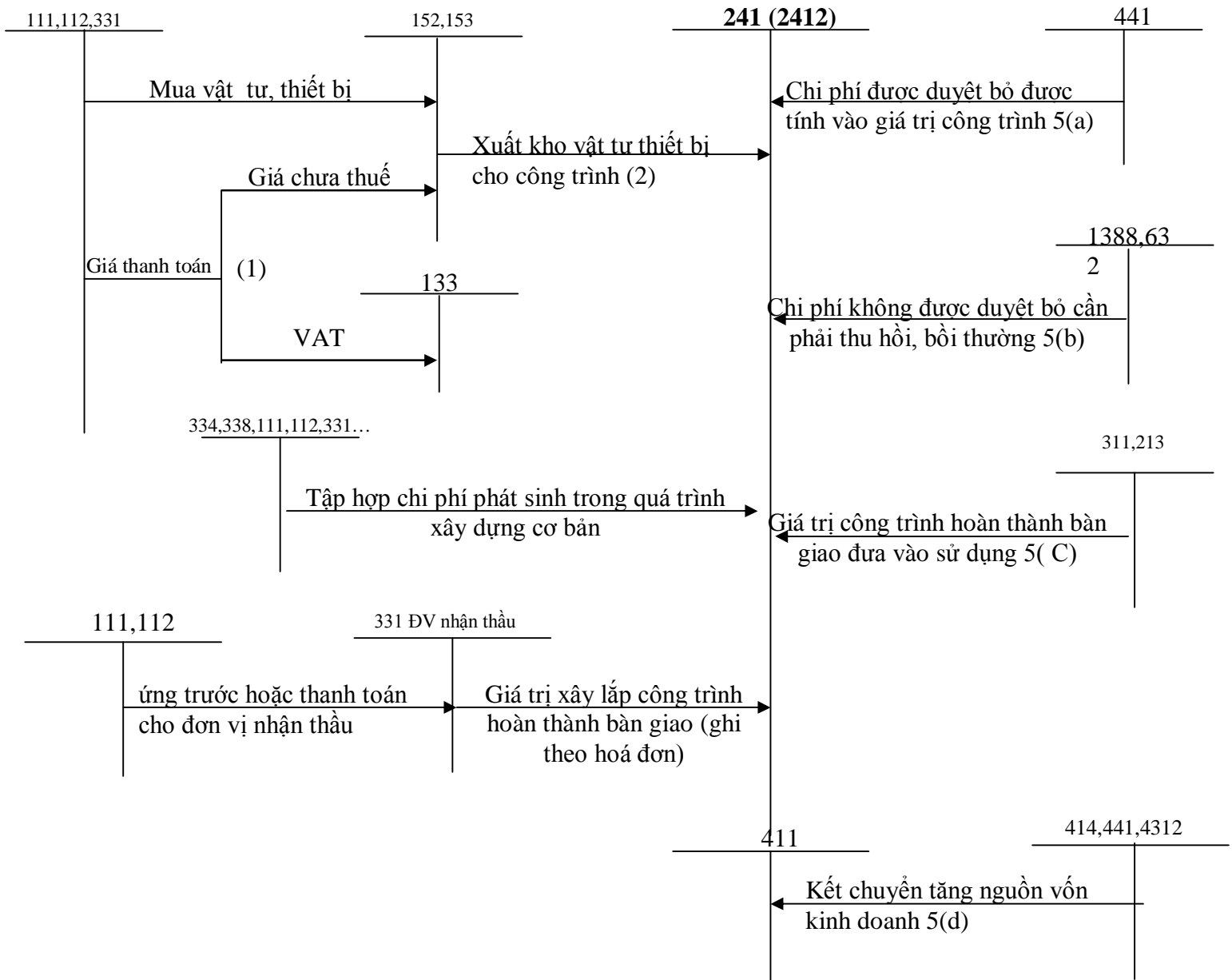
- Chi phí lãi vay phát sinh trong giai đoạn xây dựng cơ bản, nếu đủ điều kiện để vốn hoá thì được tính vào chi phí XD/CB (theo CMKT 16 – chi phí đi vay)

- Trường hợp Kế toán hoạt động đầu tư XD/CB theo phương thức tự làm được thực hiện giữa các đơn vị nội bộ có tổ chức kế toán riêng - giao nhận thầu nội bộ

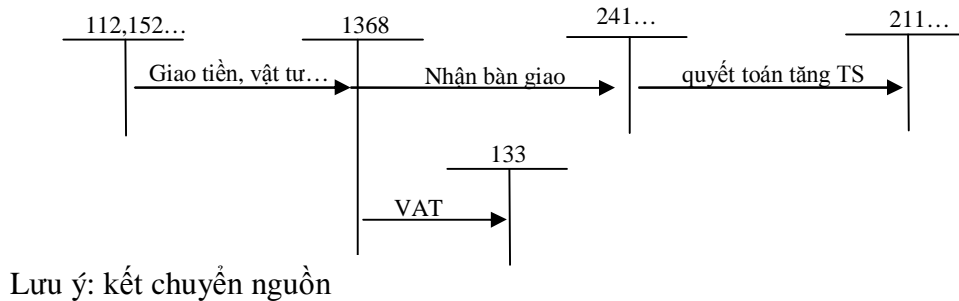
Đây là quan hệ nội bộ trong cùng một doanh nghiệp, một bên là bộ phận SXKD đóng vai trò là chủ đầu tư, một bên là bộ phận XD/CB đóng vai trò thực hiện hoạt động xây dựng cơ bản. Tùy theo mức độ khoán nội bộ, có hai phương thức giao nhận thầu nội bộ (phương thức giao nhận theo giá vốn và phương thức giao nhận theo giá bán), mỗi quan hệ nội bộ này được theo dõi trên hai TK 1368 và 336

Sơ đồ hạch toán:

- **Trường hợp tự làm (giao thầu)**



+Trường hợp giao thầu nội bộ:



4.3.2.2. Trường hợp chủ đầu tư có thành lập ban quản lý dự án, tổ chức công tác kế toán riêng quá trình đầu tư và xây dựng:

Trường hợp này áp dụng chế độ kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư – Ban hành theo quyết định 214/2000/QĐ – BTC ngày 28/12/2000.

Theo QĐ 214 thì tài khoản 241 như sau:

2411 - chi phí đầu tư xây dựng dở dang : phản ánh chi phí đầu tư xây dựng dở dang và tình hình quyết toán vốn đầu tư xây dựng. Phản ánh vào tài khoản này gồm: giá trị thiết bị, chi phí khác, chi phí xây dựng, lắp đặt. Tài khoản này được mở chi tiết cho từng dự án, công trình, hạng mục công trình và phải theo dõi chi tiết theo nội dung chi phí đầu tư xây dựng (chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác).

2412 - Dự án, công trình, hạng mục công trình hoàn thành đưa vào sử dụng chờ duyệt quyết toán: phản ánh giá trị dự án, công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành đưa vào sử dụng còn chờ quyết toán, tình hình quyết toán vốn đầu tư. Tài khoản này được mở theo từng dự án, công trình, hạng mục công trình và theo dõi chi tiết theo nội dung chi phí đầu tư, xây dựng.

a. Kế toán bộ phận xây dựng cơ bản

*** Kế toán tập hợp chi phí xây dựng cơ bản:**

- Khi mua thiết bị nhập kho:
 Nợ TK 152 – thiết bị trong kho.
 Nợ TK 133 – thuế GTGT được khấu trừ
 Có TK 111,112,331
- Khi XK thiết bị không cần lắp đặt đưa lắp đặt ở công trình.
 Nợ TK 2411 – CP đầu tư XD CB
 Có TK 152 – thiết bị trong kho.
- Khi xuất kho thiết bị cần lắp đặt đi lắp đặt
 Nợ TK 152 – thiết bị lắp đặt
 Có TK 152 – thiết bị trong kho.
- Khi đơn vị lắp đặt quyết toán số thiết bị cần lắp đặt đã lắp vào công trình.
 Nợ TK 2411 – CP đầu tư XD CB

- Có TK 152– thiết bị lắp đặt
- Chi phí kiến thiết cơ bản như: chi đền bù, di dời, xây dựng công trình tạm, chi phí quyền sử dụng đất.
 - Nợ TK 2411 – CP đầu tư XD/CB
 - Có TK 111,112,141...
- Kết chuyển hoặc phân bổ chi phí ban quản lý dự án
 - Nợ TK 2411 – CP đầu tư XD/CB
 - Có TK 642 – Chi phí ban quản lý dự án
- Khi ứng trước hoặc thanh toán tiền cho nhà thầu(trường hợp giao thầu XL).
 - Nợ TK 331 – Phải trả cho người bán
 - Có TK 111,112...
- Giá trị khối lượng XD,LĐ do nhà thầu bàn giao.
 - Nợ TK 2411 – CP đầu tư XD/CB
 - Có TK 331 – Phải trả cho người bán.
- Khi giá trị công trình hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng.
 - Nợ TK 2412 - Dự án công trình, hạng mục công trình hoàn thành đưa vào sử dụng chờ duyệt quyết toán
 - Có TK 2411 - CP đầu tư XD/CB
- Chi phí không được duyệt bỏ phải thu lại
 - Nợ TK 1388 – phải thu khác
 - Có TK 2 411 CP đầu tư XD/CB
- CP ĐTXD/CB được duyệt (kể cả CP được duyệt bỏ)
 - Nợ TK 441,341
 - Có TK 2412 - Dự án công trình, hạng mục công trình hoàn thành đưa vào sử dụng chờ duyệt quyết toán.
- Bàn giao chi phí lãi vay đầu tư phải trả.
 - Nợ TK 3388 - Phải trả, phải nộp khác
 - Có TK 441,341
- Bàn giao thuế GTGT cho kế toán bộ phận SXKD
 - Nợ TK 441,341
 - Có TK 133 – Thuế GTGT được khấu trừ.
- * Kế toán chi phí chạy thử, sản xuất thử:**
- Tập hợp chi phí sản xuất thử:
 - Nợ TK 154 – Chi phí sản xuất thử dở dang
 - Có TK 152, 153, 334, 338, 111,112,
- Phế liệu thu hồi từ sản xuất thử, hoặc là có các khoản phải bồi thường:
 - Nợ TK 1528, 111,...: giá trị thu hồi
 - Nợ TK 1388,...: giá trị bắt bồi thường
 - Có TK 154: Chi phí sản xuất thử dở dang
- Chi phí sản xuất thử có tài không thu được sản phẩm:
 - Nợ TK 2411: chi phí đầu tư XD/CB
 - Có TK 154: Chi phí sản xuất thử dở dang
- Trường hợp sản xuất thử thu được sản phẩm
 - + Thu được sản phẩm nhập kho:
 - Nợ TK 155: Thành phẩm nhập kho
 - Có TK 154: Chi phí sản xuất thử dở dang
 - + Khi xuất bán:

Giá vốn:

Nợ TK 511: Doanh thu

Có TK 155: Thành phẩm

Có TK 154: Chi phí sản xuất thử dở dang (nếu thành phẩm không nhập

kho)

Doanh thu:

Nợ TK 111, 112, 131: Giá thanh toán

Có TK 511 : Doanh thu

Có TK 33311 : Thuế GTGT

+ Chênh lệch giữa giá vốn và doanh thu:

. Nếu giá bán lớn hơn giá vốn:

Nợ TK 511: Doanh thu

Có TK 421: Chênh lệch thu chi chưa xử lý

Cuối kỳ: kết chuyển

Nợ TK 421

Có TK 2411

. Nếu giá bán nhỏ hơn giá vốn:

Nợ TK 421: Chênh lệch thu chi chưa xử lý

Có TK 511

Cuối kỳ: kết chuyển

Nợ TK 2411

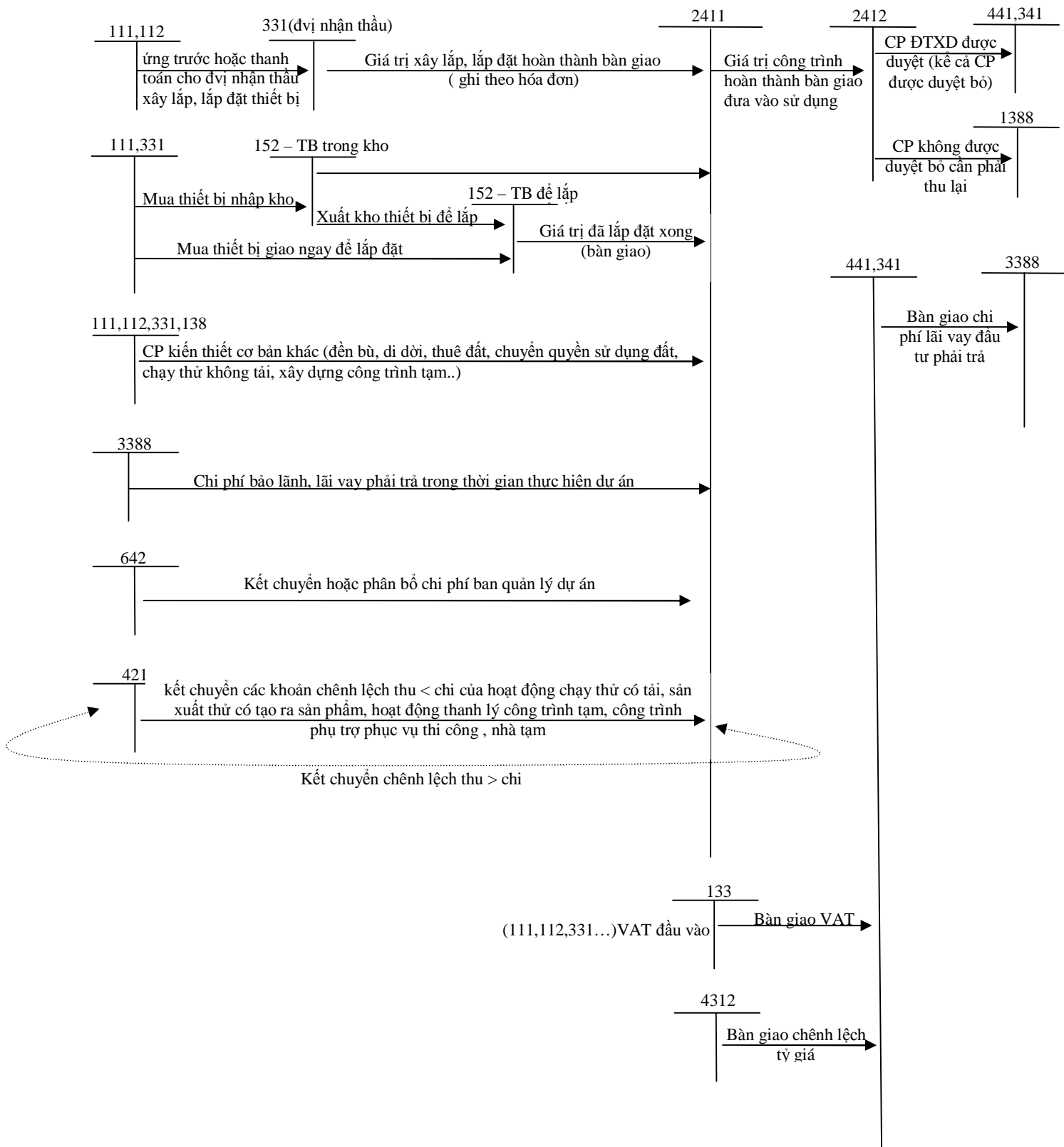
Có TK 421

b. Kế toán bộ phận SXKD

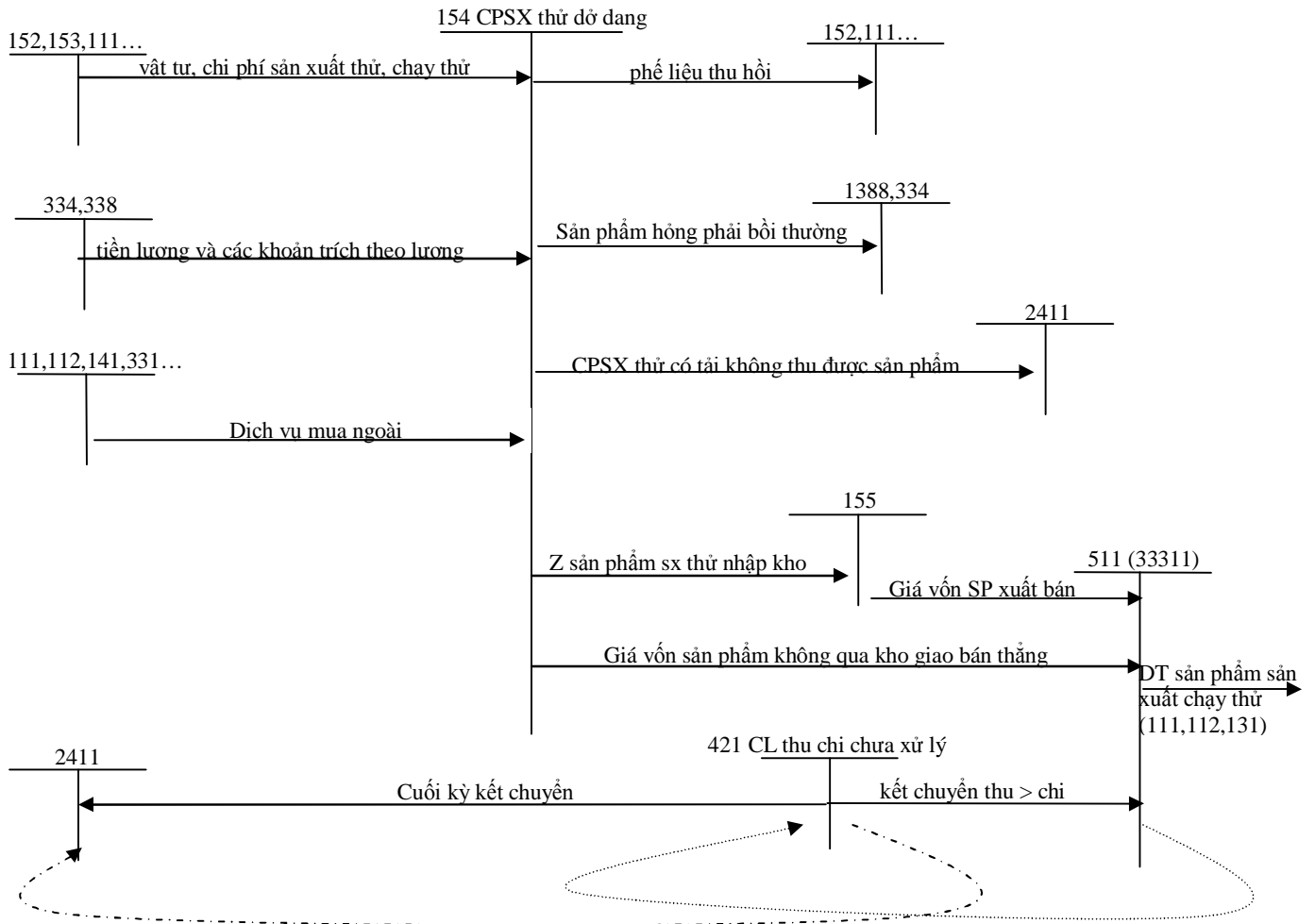
- Kế toán bộ phận SXKD nhận công trình hạng mục công trình hoàn thành từ BQL dự án.
Nợ TK 211 – TSCĐ HH
Có TK 411, 341
- Kế toán bộ phận SXKD nhận àn giao nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ,... nếu có
Nợ TK 152,153,...
Có TK 411,341
- Nhận bàn giao thuế GTGT từ Ban QLDA.
Nợ TK 133 – thuế GTGT được khấu trừ
Có TK 411,341

Sơ đồ hạch toán:

a. Bộ phận xây dựng cơ bản



Kế toán chạy thử, sản xuất thử có tải:



b. Kế toán bộ phận sản xuất kinh doanh: BP sản xuất kinh doanh nhận công trình, hạng mục CT hoàn thành bàn giao.

