

## CHƯƠNG IV : KẾ TOÁN TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### I. KHÁI NIỆM -PHÂN LOẠI TÀI SẢN CỐ ĐỊNH TRONG DOANH NGHIỆP

#### 1. Khái niệm - Đặc điểm TSCĐ trong doanh nghiệp

##### 1.1. Khái niệm tài sản cố định trong doanh nghiệp

Tài sản cố định (TSCĐ) trong doanh nghiệp là những tài sản do doanh nghiệp nắm giữ dùng vào các hoạt động của doanh nghiệp có giá trị lớn và thời gian sử dụng lâu dài, chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng TSCĐ đó.

Chế độ kế toán của từng quốc gia thường quy định cụ thể tiêu chuẩn về giá trị của TSCĐ, tùy theo điều kiện kinh tế, yêu cầu và trình độ quản lý kinh tế trong từng thời kỳ nhất định.

Ở Việt Nam theo chuẩn mực kế toán số 03, 04, 06 và chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ ban hành theo quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 quy định tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ như sau:

Các tài sản được ghi nhận là TSCĐ phải thỏa mãn đồng thời 4 tiêu chuẩn ghi nhận sau đây:

- Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng TSCĐ đó
- Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách đáng tin cậy
- Thời gian sử dụng tài sản từ một năm trở lên
- Có giá trị từ 10.000.000 đồng trở lên.

##### 1.2. Đặc điểm tài sản cố định trong doanh nghiệp

Xét về mặt hình thái vật chất, TSCĐ trong doanh nghiệp gồm TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình. Khi tham gia vào quá trình sản xuất kinh doanh, TSCĐ có những đặc điểm sau:

- Tham gia vào nhiều chu kỳ SXKD, TSCĐ hữu hình không thay đổi hình thái hiện vật ban đầu.
- Trong quá trình sử dụng bị hao mòn dần (tính hữu ích là có hạn, trừ đất đai) phân giá trị hao mòn được chuyển dần vào chi phí SXKD của DN dưới hình thức khấu hao.

### 2. Phân loại và đánh giá TSCĐ trong doanh nghiệp

#### 2.1. Phân loại TSCĐ

##### a. Phân loại TSCĐ theo hình thái biểu hiện và đặc trưng kinh tế kỹ thuật

Theo cách phân loại này, toàn bộ TSCĐ của doanh nghiệp được chia làm hai loại TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

- **TSCĐ hữu hình**: Là những TS có hình thái hiện vật chất cụ thể thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ. Theo đặc trưng kinh tế kỹ thuật, tài sản cố định hữu hình được chia thành:

- Nhà cửa vật kiến trúc: gồm nhà làm việc, nhà ở, nhà kho, xưởng sản xuất, cửa hàng, nhà để xe, chuồng trại chăn nuôi, giếng khoan, bể chứa, sân phơi, cầu cống, đường xá...
- Máy móc thiết bị: Máy móc thiết bị động lực, máy móc thiết bị công tác và các loại máy móc thiết bị khác dùng trong sản xuất kinh doanh.
- Phương tiện vận tải truyền dẫn: ô tô, máy kéo, tàu thuyền, canô dùng trong vận chuyển, hệ thống đường ống dẫn nước, dẫn hơi, ôxy, khí nén, hệ thống đường dây dẫn điện, hệ thống truyền thanh... thuộc tài sản của doanh nghiệp.
- Thiết bị dụng cụ quản lý: gồm các thiết bị, dụng cụ sử dụng trong quản lý kinh doanh, quản lý hành chính, dụng cụ đo lường, thí nghiệm...
- Cây lâu năm, gia súc cơ bản...
- TSCĐ khác: gồm các loại TSCĐ chưa được xếp vào các loại tài sản nói trên (tác phẩm nghệ thuật, sách báo chuyên môn kỹ thuật...)

- **TSCĐ vô hình:** Là những tài sản không có hình thái hiện vật chất cụ thể, chỉ thể hiện một lượng giá trị mà doanh nghiệp đã đầu tư phục vụ cho lợi ích lâu dài của doanh nghiệp, thoả mãn các tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ, tham gia vào nhiều chu kỳ SXKD. TSCĐ vô hình gồm:

- **Quyền sử dụng đất đai:** là giá trị đất, mặt nước, mặt biển được hình thành do bỏ chi phí ra mua, đền bù san lấp, cải tạo nhằm mục đích có được mặt bằng sản xuất kinh doanh.
- **Quyền phát hành:** Là toàn bộ các chi phí thực tế đã chi ra để có quyền phát hành
- **Bản quyền, bằng sáng chế:** là các chi phí doanh nghiệp phải trả cho các công trình nghiên cứu, sản xuất thử được Nhà nước cấp bằng sáng chế hoặc doanh nghiệp mua lại bản quyền bằng sáng chế, bản quyền tác giả (bản quyền tác giả là chi phí tiền thù lao cho tác giả và được Nhà nước công nhận cho tác giả độc quyền phát hành và bán các tác phẩm của mình)
- **Nhãn hiệu hàng hoá:** Là toàn bộ các chi phí thực tế doanh nghiệp đã chi ra liên quan trực tiếp tới việc mua nhãn hiệu hàng hoá.
- **Phần mềm máy vi tính:** Là toàn bộ các chi phí thực tế doanh nghiệp đã chi ra để có phần mềm máy vi tính
- **Giấy phép và giấy phép nhượng quyền:** Là toàn bộ các chi phí thực tế doanh nghiệp đã chi ra để có giấy phép và giấy phép nhượng quyền thực hiện công việc đó như giấy phép khai thác, giấy phép sản xuất một loại sản phẩm mới...
- **TSCĐ vô hình khác:** Là những TSCĐ vô hình khác chưa được phản ánh ở các loại trên như quyền sử dụng hợp đồng, quyền thuê nhà ...

Phân loại TSCĐ theo hình thái biểu hiện giúp người quản lý có một cách nhìn tổng thể về cơ cấu đầu tư của doanh nghiệp, giúp doanh nghiệp có biện pháp quản lý tài sản, tính toán khấu hao khoa học, hợp lý đối với từng loại tài sản.

Phân loại TSCĐ theo đặc trưng kỹ thuật giúp cho việc quản lý và hạch toán chi tiết, cụ thể theo từng loại, nhóm TSCĐ và có phương pháp khấu hao phù hợp với từng loại từng nhóm TSCĐ.

#### b. Phân loại tài sản cố định theo quyền sở hữu

Căn cứ vào quyền sở hữu, TSCĐ của DN chia thành 2 loại TSCĐ tự có và TSCĐ thuê ngoài.

Tài sản cố định tự có là các TSCĐ được xây dựng mua sắm và hình thành từ nguồn vốn chủ sở hữu, nguồn vốn vay, các quỹ của doanh nghiệp... Đây là những TSCĐ của doanh nghiệp được phản ánh trên bảng cân đối kế toán của doanh nghiệp.

Tài sản cố định thuê ngoài là TSCĐ đi thuê để sử dụng trong một thời gian nhất định theo hợp đồng đã ký kết. Phân loại thuê tài sản phải căn cứ vào bản chất các điều khoản trong hợp đồng và phải thực hiện ngay tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản. Sau thời điểm khởi đầu thuê tài sản nếu có thay đổi các điều khoản của hợp đồng (trừ gia hạn hợp đồng) thì các điều khoản mới này được áp dụng cho suốt thời hạn hợp đồng. Nhưng thay đổi về ước tính (thay đổi ước tính thời gian sử dụng kinh tế hoặc giá trị còn lại của tài sản thuê) hoặc thay đổi khả năng thanh toán của bên thuê thì không làm thay đổi sự phân loại thuê tài sản đối với ghi sổ kế toán.

Phân loại thuê tài sản được căn cứ vào mức độ chuyển giao các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê từ bên cho thuê bao gồm thuê tài chính và thuê hoạt động.

- **Thuê tài chính:** là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê. Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê. Các trường hợp thuê tài sản dưới đây thường dẫn đến hợp đồng thuê tài chính :

- a) Bên cho thuê chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho bên thuê khi hết thời hạn thuê.
- b) Tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản, bên thuê có quyền lựa chọn mua lại tài sản thuê với mức giá ước tính thấp hơn giá trị hợp lý vào cuối thời hạn thuê.
- c) Thời hạn thuê tài sản tối thiểu phải chiếm phần lớn thời gian sử dụng kinh tế của tài sản cho dù không có sự chuyển giao quyền sở hữu.

- d) Tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu chiếm phần lớn (tương đương) giá trị hợp lý của tài sản thuê.
- e) Tài sản thuê thuộc loại chuyên dùng mà chỉ có bên thuê có khả năng sử dụng không cần có sự thay đổi, sửa chữa lớn nào.

Hợp đồng thuê tài sản cũng được coi là hợp đồng thuê tài chính nếu hợp đồng thỏa mãn ít nhất một trong ba trường hợp sau:

- a) Nếu bên thuê huỷ hợp đồng và đền bù tổn thất phát sinh liên quan đến việc huỷ hợp đồng cho bên cho thuê
- b) Thu nhập hoặc tổn thất do sự thay đổi giá trị hợp lý của giá trị còn lại của tài sản thuê gắn với bên thuê
- c) Bên thuê có khả năng tiếp tục thuê lại tài sản sau khi hết hạn hợp đồng thuê với tiền thuê thấp hơn giá thuê thị trường.

TSCĐ thuê tài chính cũng được coi như TSCĐ của doanh nghiệp được phản ánh trên bảng cân đối kế toán. Doanh nghiệp có trách nhiệm, quản lý, sử dụng và trích khấu hao như các TSCĐ tự có của doanh nghiệp.

- Thuê hoạt động Nếu nội dung của hợp đồng thuê tài sản không có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản.

Thuê tài sản là quyền sử dụng đất thường là thuê hoạt động vì quyền sử dụng đất thường có thời gian sử dụng kinh tế vô hạn và quyền sở hữu sẽ không chuyển giao cho bên thuê khi hết thời hạn thuê. Số tiền thuê tài sản là quyền sử dụng đất được phân bổ dần cho suốt thời gian thuê.

Phân loại TSCĐ theo quyền sở hữu giúp cho việc quản lý và tổ chức hạch toán TSCĐ được chặt chẽ, chính xác, thúc đẩy việc sử dụng TSCĐ có hiệu quả cao nhất.

#### c. Các cách phân loại khác

Ngoài các cách phân loại các TSCĐ nói trên, trong quản lý và hạch toán còn có thể phân loại TSCĐ theo các tiêu thức sau:

- Phân loại TSCĐ theo công dụng kinh tế:

Theo tiêu thức này toàn bộ TSCĐ của doanh nghiệp được chia làm hai loại

- TSCĐ dùng cho sản xuất kinh doanh
- TSCĐ dùng ngoài sản xuất kinh doanh (không mang tính chất sản xuất)

- Phân loại TSCĐ theo tình hình sử dụng:

Căn cứ và tình hình sử dụng TSCĐ của từng thời kỳ TSCĐ được chia thành các loại :

- TSCĐ đang dùng
- TSCĐ chưa cần dùng
- TSCĐ không cần dùng và chờ thanh lý

## 2.2. Đánh giá tài sản cố định

Đánh giá TSCĐ là biểu hiện giá trị TSCĐ theo những quy tắc nhất định. Đánh giá TSCĐ là điều kiện cần thiết để hạch toán TSCĐ, trích khấu hao và phân tích hiệu quả sử dụng tài sản trong doanh nghiệp. Xuất phát từ đặc điểm và yêu cầu quản lý TSCĐ trong quá trình sử dụng, TSCĐ được đánh giá theo nguyên giá và giá trị còn lại.

#### a. Nguyên giá tài sản cố định

Nguyên giá TSCĐ là toàn bộ các chi phí hợp lý và hợp lệ mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có TSCĐ, đưa TSCĐ vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Như vậy nguyên giá TSCĐ là toàn bộ các chi phí liên quan đến việc xây dựng hoặc mua sắm TSCĐ, kể các chi phí vận chuyển lắp đặt, chạy thử và các chi phí hợp lý cần thiết trước khi sử dụng.

Nguyên giá của TSCĐ trong từng trường hợp cụ thể được xác định như sau:

#### Đối với TSCĐ hữu hình

**Tài sản cố định hữu hình mua sắm:**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm (cả mua mới và cũ) là giá mua thực tế phải trả cộng (+) các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại), các chi phí liên quan trực tiếp phải chi ra tính đến thời điểm đưa TSCĐ vào trạng thái sẵn sàng sử dụng như: lãi tiền vay đầu tư TSCĐ, chi phí vận chuyển, bốc dỡ, chi phí nâng cấp, chi phí lắp đặt, chạy thử; lệ phí trước bạ...

Trường hợp TSCĐ hữu hình mua trả chậm, trả góp, nguyên giá TSCĐ mua sắm là giá mua trả tiền ngay tại thời điểm mua cộng (+) các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại), các chi phí liên quan trực tiếp phải chi ra tính đến thời điểm đưa TSCĐ vào trạng thái sẵn sàng sử dụng như: chi phí vận chuyển, bốc dỡ, chi phí nâng cấp, chi phí lắp đặt, chạy thử, lệ phí trước bạ... Khoản chênh lệch giữa giá mua trả chậm và giá mua trả tiền ngay được hạch toán vào chi phí tài chính theo kỳ hạn thanh toán, trừ khi số chênh lệch đó được tính vào nguyên giá của tài sản cố định hữu hình theo quy định vốn hóa chi phí lãi vay.

**Tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi:**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một TSCĐ hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác là giá trị hợp lý của TSCĐ hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi (sau khi cộng thêm các khoản phải trả thêm hoặc trừ đi các khoản phải thu về) cộng (+) các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại), các chi phí liên quan trực tiếp phải chi ra tính đến thời điểm đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng như: chi phí vận chuyển, bốc dỡ, chi phí nâng cấp, chi phí lắp đặt, chạy thử, lệ phí trước bạ...

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một TSCĐ hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một TSCĐ hữu hình tương tự là giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đem trao đổi.

**Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự sản xuất:**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng, tự sản xuất là giá thành thực tế của TSCĐ cộng (+) các chi phí lắp đặt chạy thử, các chi phí khác trực tiếp liên quan phải chi ra tính đến thời điểm đưa TSCĐ vào trạng thái sẵn sàng sử dụng

**Tài sản cố định hữu hình do đầu tư XDCB theo phương thức giao thầu:**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình trong trường hợp này là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy định tại Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành cộng (+) lệ phí trước bạ, các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Đối với TSCĐ là con súc vật làm việc và/hoặc cho sản phẩm, vườn cây lâu năm thì nguyên giá là toàn bộ các chi phí thực tế đã chi ra cho con súc vật, vườn cây đó từ lúc hình thành tính đến thời điểm đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định tại Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành và các chi phí khác có liên quan.

**Tài sản cố định hữu hình được cấp, được điều chuyển đến**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình được cấp, được điều chuyển đến là giá trị còn lại trên sổ kế toán của TSCĐ ở các đơn vị cấp, đơn vị điều chuyển hoặc giá trị theo đánh giá thực tế của Hội đồng giao nhận cộng (+) chi phí mà bên nhận tài sản phải chi ra để đưa TSCĐ vào trạng thái sẵn sàng sử dụng như: chi phí vận chuyển, bốc dỡ, chi phí nâng cấp, lắp đặt, chạy thử; lệ phí trước bạ (nếu có)...

Riêng nguyên giá TSCĐ hữu hình điều chuyển giữa các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc trong doanh nghiệp là nguyên giá phản ánh ở đơn vị bị điều chuyển phù hợp với bộ hồ sơ của TSCĐ đó. Đơn vị nhận TSCĐ căn cứ vào nguyên giá, số khấu hao lũy kế, giá trị còn lại trên sổ kế toán và bộ hồ sơ của TSCĐ đó để phản ánh vào sổ kế toán. Các chi phí có liên quan tới việc điều chuyển TSCĐ giữa các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc không hạch toán tăng nguyên giá TSCĐ mà hạch toán vào chi phí kinh doanh trong kỳ.

**Tài sản cố định hữu hình được cho, được biếu, được tặng, nhận vốn góp liên doanh, nhận lại vốn góp, do phát hiện thừa...**

Nguyên giá TSCĐ hữu hình loại được cho, được biếu, được tặng, nhận vốn góp liên doanh, nhận lại vốn góp, do phát hiện thừa... là giá trị theo đánh giá thực tế của Hội đồng giao nhận cộng (+) các chi phí mà bên nhận phải chi ra tính đến thời điểm đưa TSCĐ vào trạng thái sẵn sàng sử dụng

dụng như: chi phí vận chuyển, bốc dỡ; chi phí nâng cấp, lắp đặt, chạy thử, lệ phí trước bạ...

**Đối với tài sản cố định vô hình:**

**Tài sản cố định vô hình loại mua sắm:**

Nguyên giá TSCĐ vô hình loại mua sắm là giá mua thực tế phải trả cộng (+) các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại), các chi phí liên quan phải chi ra tính đến thời điểm đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Trường hợp TSCĐ vô hình mua dưới hình thức trả chậm, trả góp, nguyên giá tài sản cố định là giá mua trả tiền ngay tại thời điểm mua. Khoản chênh lệch giữa giá mua trả chậm và giá mua trả tiền ngay được hạch toán vào chi phí tài chính theo kỳ hạn thanh toán, trừ khi số chênh lệch đó được tính vào nguyên giá của TSCĐ vô hình theo quy định vốn hóa chi phí lãi vay.

**Tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi:**

Nguyên giá TSCĐ vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một TSCĐ vô hình không tương tự hoặc tài sản khác là giá trị hợp lý của TSCĐ vô hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi (sau khi cộng thêm các khoản phải trả thêm hoặc trừ đi các khoản phải thu về) cộng (+) các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại), các chi phí liên quan phải chi ra tính đến thời điểm đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Nguyên giá TSCĐ vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một TSCĐ vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một TSCĐ vô hình tương tự là giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đem trao đổi.

**Tài sản cố định vô hình hình được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp:**

Nguyên giá TSCĐ vô hình được tạo ra từ nội bộ DN là các chi phí liên quan trực tiếp đến khâu thiết kế, xây dựng, sản xuất thử nghiệm phải chi ra tính đến thời điểm đưa TSCĐ đó vào sử dụng theo dự tính. Riêng các chi phí phát sinh trong nội bộ để doanh nghiệp có nhãn hiệu hàng hóa, quyền phát hành, danh sách khách hàng, chi phí phát sinh trong giai đoạn nghiên cứu và các khoản mục tương tự không được xác định là TSCĐ vô hình mà hạch toán vào chi phí kinh doanh trong kỳ.

**Tài sản cố định vô hình được cấp, được biếu, được tặng:**

Nguyên giá TSCĐ vô hình được cấp, được biếu, được tặng là giá trị theo đánh giá thực tế của Hội đồng giao nhận cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp phải chi ra tính đến thời điểm đưa TSCĐ đó vào sử dụng theo dự tính.

**Quyền sử dụng đất:**

Nguyên giá của TSCĐ là quyền sử dụng đất (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn và quyền sử dụng đất lâu dài): là tiền chi ra để có quyền sử dụng đất hợp pháp cộng (+) chi phí cho đến bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... (không bao gồm các chi phí chi ra để xây dựng các công trình trên đất) hoặc là giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn.

Trường hợp doanh nghiệp thuê đất thì tiền thuê đất được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh, không ghi nhận là TSCĐ vô hình.

**Quyền phát hành, bản quyền, bằng sáng chế:**

Nguyên giá của TSCĐ là quyền phát hành, bản quyền, bằng sáng chế: là toàn bộ các chi phí thực tế doanh nghiệp đã chi ra để có quyền phát hành, bản quyền, bằng sáng chế.

**Nhãn hiệu hàng hóa:**

Nguyên giá của TSCĐ là nhãn hiệu hàng hóa: là các chi phí thực tế liên quan trực tiếp tới việc mua nhãn hiệu hàng hóa.

**Phần mềm máy vi tính:**

Nguyên giá của TSCĐ là phần mềm máy vi tính (trong trường hợp phần mềm là một bộ phận có thể tách rời với phần cứng có liên quan) là toàn bộ các chi phí thực tế doanh nghiệp đã chi ra để có phần mềm máy vi tính.

**Đối với TSCĐ thuê tài chính**

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính phản ánh ở đơn vị thuê là giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản. Nếu giá trị hợp lý của tài sản thuê cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, thì nguyên giá ghi theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Chi phí phát sinh ban đầu liên quan trực tiếp đến hoạt động thuê tài chính được tính vào nguyên giá của tài sản cố định đi thuê.

Giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu theo hợp đồng được xác định theo công thức:

$$PV = F \times \frac{1}{i} \times \left[ 1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right]$$

Trong đó :

PV : Giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu theo hợp đồng

F : Số tiền thuê phải trả hàng năm

n : Số năm của hợp đồng thuê

r : Lãi suất (%) năm tính cho hợp đồng thuê.

Thí dụ: Công ty thuê 1 TSCĐ, thời gian thuê 3 năm. Tiền thuê phải trả theo hợp đồng vào cuối mỗi năm là: 50.000.000đồng/năm. Kết thúc hợp đồng thuê TSCĐ thuộc bên đi thuê. Giá trị hợp lý của TSCĐ thuê là: 135.000.000đồng. Thời gian sử dụng kinh tế của TSCĐ là 5 năm. Lãi suất ghi trong hợp đồng là 10%/năm.

Theo số liệu trên thì đây là một hợp đồng thuê tài chính.

Khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu theo hợp đồng = 50.000.000đ x 3 = 150.000.000đ

Giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu theo hợp đồng:

$$PV = 50 \times \frac{1}{0,1} \times \left[ 1 - \frac{1}{(1+0,1)^3} \right] = 124,3426$$

Như vậy giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu theo hợp đồng nhỏ hơn giá trị hợp lý của tài sản thuê (124.345.000 < 135.000.000), nên nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được xác định theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu.

Nguyên giá TSCĐ trong doanh nghiệp chỉ được thay đổi khi có quyết định ảnh hưởng lại giá trị TSCĐ, nâng cấp TSCĐ, tháo dỡ một hay một số bộ phận của TSCĐ. Khi thay đổi nguyên giá TSCĐ, doanh nghiệp phải lập biên bản ghi rõ các căn cứ thay đổi và xác định lại các chỉ tiêu nguyên giá, giá trị còn lại trên sổ kế toán, số khấu hao lũy kế của TSCĐ và tiến hành hạch toán theo các quy định hiện hành.

b. Giá trị còn lại của tài sản cố định

Giá trị còn lại của TSCĐ = Nguyên giá TSCĐ - Giá trị hao mòn TSCĐ

### 3. Nhiệm vụ của kế toán TSCĐ

Xuất phát từ đặc điểm của TSCĐ mà TSCĐ phải được quản lý chặt chẽ cả về mặt hiện vật và giá trị. Về mặt hiện vật, cần phải kiểm tra chặt chẽ tình hình hao mòn, việc thu hồi vốn đầu tư ban đầu để tái sản xuất hoặc hiện đại hoá TSCĐ.

Để đáp ứng các yêu cầu quản lý, kế toán TSCĐ phải thực hiện tốt các nhiệm vụ sau đây:

- Tổ chức ghi chép, phản ánh, tổng hợp số liệu một cách chính xác, đầy đủ, kịp thời về số lượng, hiện trạng và giá trị TSCĐ hiện có, tình hình tăng giảm và di chuyển TSCĐ trong nội bộ DN nhằm giám sát chặt chẽ việc mua sắm, đầu tư, bảo quản và sử dụng TSCĐ ở doanh nghiệp.
- Phản ánh kịp thời giá trị hao mòn TSCĐ trong quá trình sử dụng. Tính toán phân bổ hoặc kết chuyển chính xác số khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD trong kỳ.
- Tham gia lập kế hoạch sửa chữa và dự toán chi phí sửa chữa TSCĐ, phản ánh chính xác chi phí thực tế sửa chữa TSCĐ, kiểm tra việc thực hiện kế hoạch và chi phí sửa chữa TSCĐ
- Tham gia kiểm kê, kiểm tra TSCĐ trong doanh nghiệp, tham gia đánh giá lại TSCĐ khi cần thiết. Tổ chức phân tích tình hình bảo quản và sử dụng TSCĐ ở doanh nghiệp.