

### III. KẾ TOÁN TSCĐ ĐI THUÊ

#### 1. Kế toán TSCĐ đi thuê tài chính

##### 1.1. Phương pháp ghi nhận TSCĐ thuê tài chính đối với bên thuê

Tại thời điểm nhận tài sản thuê, bên thuê ghi nhận giá trị TSCĐ thuê tài chính và nợ gốc phải trả về thuê tài chính với cùng một giá trị bằng với giá trị hợp lý của tài sản thuê (nếu giá trị hợp lý của tài sản thuê < giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu). Nếu giá trị hợp lý của tài sản thuê > giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu thì ghi theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khi tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản, doanh nghiệp có thể sử dụng tỷ lệ lãi suất ngầm định hoặc tỷ lệ lãi suất được ghi trong hợp đồng thuê hoặc tỷ lệ lãi suất biên đi vay của bên thuê.

Trường hợp trong hợp đồng thuê tài chính đã ghi rõ số nợ gốc phải trả bằng giá trị hợp lý tài sản thuê thì tài sản thuê và nợ phải trả về thuê tài chính được ghi theo cùng giá trị này.

Giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu ghi nhận giá trị TSCĐ thuê tài chính là giá chưa có thuế GTGT (Kể cả trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động SXKD hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế GTGT tính theo phương pháp khấu trừ thuế và trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động SXKD hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT hoặc chịu thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp).

Các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính được tính vào nguyên giá của tài sản thuê. Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính phải được chia ra thành chi phí tài chính (số tiền lãi thuê tài chính) và khoản phải trả nợ gốc từng kỳ. Số tiền lãi thuê tài chính phải trả được hạch toán vào chi phí tài chính trong suốt thời hạn thuê. Số tiền lãi thuê tài chính ghi nhận vào chi phí tài chính từng kỳ được xác định bằng số dư nợ gốc còn lại nhân (x) với tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định.

Trường hợp số thuế GTGT do bên cho thuê đã trả khi mua TSCĐ để cho thuê mà bên thuê phải hoàn lại thì số tiền lãi thuê tài chính phải trả bao gồm cả số lãi tính trên số thuế GTGT mà bên thuê chưa trả cho bên cho thuê.

Bên thuê có trách nhiệm trích khấu hao TSCĐ thuê tài chính vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo định kỳ trên cơ sở áp dụng chính sách khấu hao nhất quán với chính sách khấu hao của tài sản cùng loại thuộc sở hữu của doanh nghiệp đi thuê.

Nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản thuê khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời hạn thuê nếu thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích của tài sản thuê.

Trường hợp lãi thuê tài chính đủ điều kiện được vốn hoá vào giá trị tài sản dở dang thì thực hiện theo quy định của chuẩn mực “Chi phí đi vay”.

Giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu ghi nhận giá trị TSCĐ thuê tài chính là giá chưa có thuế GTGT (Kể cả trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động SXKD hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế GTGT tính theo phương pháp khấu trừ thuế và trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động SXKD hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT hoặc chịu thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp).

Các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính được tính vào nguyên giá của tài sản thuê. Khoản thanh toán tiền thuê tài sản thuê tài chính phải được chia ra thành chi phí tài chính (số tiền lãi thuê tài chính) và khoản phải trả nợ gốc từng kỳ. Số tiền lãi thuê tài chính phải trả được hạch toán vào chi phí tài chính trong suốt thời hạn thuê. Số tiền lãi thuê tài chính ghi nhận vào chi phí tài chính từng kỳ được xác định bằng số dư nợ gốc còn lại nhân (x) với tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định.

Trường hợp số thuế GTGT do bên cho thuê đã trả khi mua TSCĐ để cho thuê mà bên thuê phải hoàn lại thì số tiền lãi thuê tài chính phải trả bao gồm cả số lãi tính trên số thuế GTGT mà bên thuê chưa trả cho bên cho thuê.

Bên thuê có trách nhiệm trích khấu hao TSCĐ thuê tài chính vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo định kỳ trên cơ sở áp dụng chính sách khấu hao nhất quán với chính sách khấu hao của tài sản cùng loại thuộc sở hữu của doanh nghiệp đi thuê.

Nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản thuê khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời hạn thuê nếu thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích của tài sản thuê.

Trường hợp lãi thuê tài chính đủ điều kiện được vốn hoá vào giá trị tài sản dở dang thì thực hiện theo quy định của chuẩn mực “Chi phí đi vay”.

## **1.2. Phương pháp kế toán TSCĐ thuê tài chính**

### **a- Chứng từ ban đầu:**

- Hợp đồng thuê tài chính
- Hoá đơn GTGT về mua TSCĐ của bên cho thuê
- Hoá đơn dịch vụ cho thuê tài sản của bên cho thuê
- Các chứng từ phản ánh chi phí liên quan đến tài sản thuê
- Các chứng từ thanh toán: phiếu chi, giấy báo nợ...

### **b- Tài khoản sử dụng:**

Kế toán TSCĐ thuê tài chính sử dụng TK 212 - TSCĐ thuê tài chính. Tài khoản này phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động của toàn bộ TSCĐ thuê tài chính của doanh nghiệp.

Hạch toán TK 212- TSCĐ thuê tài chính cần tôn trọng các quy định sau:

- TK này dùng cho doanh nghiệp thuê hạch toán nguyên giá của TSCĐ đi thuê tài chính. Đây là những TSCĐ chưa thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp nhưng doanh nghiệp có nghĩa vụ và trách nhiệm pháp lý quản lý và sử dụng như tài sản của doanh nghiệp.
- Nguyên giá của TSCĐ đi thuê tài chính không bao gồm số thuế GTGT bên cho thuê đã trả khi mua TSCĐ để cho thuê (kể cả trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động SXKD hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế GTGT tính theo phương pháp khấu trừ và trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động SXKD hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT hoặc chịu thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp).
- Không phản ánh vào tài khoản này giá trị của các TSCĐ đi thuê hoạt động.
- Tài khoản 212 được mở chi tiết để theo dõi từng loại, từng TSCĐ đi thuê.
- Việc ghi nhận nguyên giá của TSCĐ thuê tài chính tại thời điểm khởi đầu thuê được thực hiện theo quy định của CMKT số 06 "Thuê tài sản". Sau thời điểm đó, kế toán TSCĐ thuê tài chính trên TK 212 được thực hiện theo quy định của CMKT số 03 "TSCĐ hữu hình".

- Số thuế GTGT bên thuê phải trả cho bên cho thuê theo định kỳ nhận được hoá đơn thanh toán tiền thuê tài chính được hạch toán như sau:

Trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động SXKD hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế GTGT tính theo phương pháp khấu trừ thì số thuế GTGT phải trả từng kỳ được ghi vào bên Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (1332);

Trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động SXKD hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT hoặc chịu thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp thì số thuế GTGT phải trả từng kỳ ghi vào chi phí SXKD trong kỳ

#### **Kết cấu và nội dung phản ánh của Tài khoản 212 - TSCĐ thuê tài chính**

**Bên Nợ:** Nguyên giá của TSCĐ thuê tài chính tăng.

**Bên Có:** Nguyên giá của TSCĐ thuê tài chính giảm do chuyển trả lại cho bên cho thuê khi hết hạn hợp đồng hoặc mua lại thành TSCĐ của doanh nghiệp.

**Số dư bên Nợ:** Nguyên giá của TSCĐ thuê tài chính hiện có.

#### **c. Phương pháp kế toán các hoạt động kinh tế liên quan đến thuê tài sản là thuê tài chính**

Khi phát sinh các chi phí trực tiếp ban đầu liên quan đến tài sản thuê tài chính trước khi nhận tài sản thuê như đàm phán, ký kết hợp đồng..., kế toán ghi:

Nợ TK 142 - Chi phí trả trước

Có các TK 111, 112...

Khi chi tiền ứng trước khoản tiền thuê tài chính, ký quỹ đảm bảo việc thuê tài sản, ghi:

Nợ TK 342 - Nợ dài hạn (Số tiền thuê trả trước - nếu có)

Nợ TK 244 - Ký quỹ, ký cược dài hạn

Có TK 111, 112...

Trường hợp nợ gốc phải trả về thuê tài chính xác định theo giá mua chưa có thuế GTGT mà bên cho thuê đã trả khi mua TSCĐ để cho thuê.

- Khi nhận TSCĐ thuê tài chính, căn cứ vào hợp đồng thuê tài sản và các chứng từ có liên quan phản ánh giá trị TSCĐ thuê tài chính theo giá chưa có thuế GTGT đầu vào, ghi:

Nợ TK 212 - TSCĐ thuê tài chính (Giá chưa có thuế GTGT)

Có TK 342 - Nợ dài hạn (GHTH của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc GHTL của tài sản thuê trừ (-) Nợ gốc phải trả kỳ này)

Có TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả (Số nợ gốc phải trả kỳ này).

- Chi phí trực tiếp ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính được ghi nhận vào nguyên giá TSCĐ thuê tài chính, ghi:

Nợ TK 212 - TSCĐ thuê tài chính

Có TK 142 - Chi phí trả trước, hoặc

Có các TK 111, 112 (Số chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động thuê phát sinh khi nhận tài sản thuê tài chính).

- Cuối niên độ, xác định số nợ gốc thuê đến hạn phải trả trong niên độ kế toán tiếp theo, ghi:

Nợ TK 342 - Nợ dài hạn

Có TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả.

- Định kỳ, nhận được hoá đơn thanh toán tiền thuê tài chính:

- Trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động sản xuất kinh doanh hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế GTGT tính theo phương pháp khấu trừ thuế:

Trả nợ gốc, tiền lãi thuê và thuế GTGT cho đơn vị cho thuê, ghi:

Nợ TK 635 - Chi phí tài chính (Tiền lãi thuê trả kỳ này)

Nợ TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả (Nợ gốc trả kỳ này)

Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (1332)

Có TK 111, 112.

Khi nhận được hoá đơn tiền thuê tài sản nhưng chưa trả tiền ngay, ghi:

Nợ TK 635 - Chi phí tài chính (Tiền lãi thuê)

Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (1332)

Có TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả.

- Trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động SXKD hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT hoặc chịu thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp:

Khi trả nợ gốc, tiền lãi thuê và thuế GTGT cho đơn vị cho thuê, ghi:

Nợ TK 635 - Chi phí tài chính (Tiền lãi thuê trả kỳ này)

Nợ TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả (Nợ gốc trả kỳ này)

Nợ TK 623, 627, 641, 642 (Số thuế GTGT trả kỳ này)

Có TK 111, 112.

Khi nhận được hoá đơn thanh toán tiền thuê tài chính nhưng chưa trả tiền ngay, căn cứ vào hoá đơn phản ánh số nợ phải trả lãi thuê tài chính và số thuế GTGT phải trả, ghi:

Nợ TK 635 - Chi phí tài chính (Tiền lãi thuê)

Nợ TK 623, 627, 641, 642 (Số thuế GTGT trả kỳ này)

Có TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả.

Trường hợp nợ gốc phải trả về thuê tài chính xác định theo giá mua có thuế GTGT mà bên cho thuê đã trả khi mua TSCĐ để cho thuê:

- Khi nhận TSCĐ thuê tài chính, bên đi thuê nhận nợ cả số thuế GTGT do bên cho thuê đã trả khi mua TSCĐ để cho thuê mà bên thuê phải hoàn lại cho bên cho thuê, căn cứ vào hợp đồng thuê tài chính và các chứng từ liên quan phản ánh giá trị TSCĐ thuê tài chính theo giá chưa có thuế GTGT phải hoàn lại cho bên cho thuê:

Nợ TK 212 - TSCĐ thuê tài chính (Giá chưa có thuế GTGT)

Nợ TK 138 - Phải thu khác (Số thuế GTGT đầu vào của TSCĐ thuê tài chính)

Có TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả (Số nợ phải trả kỳ này cả thuế GTGT)

Có TK 342 - Nợ dài hạn (GTHT của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc GTHL của tài sản thuê (-) Nợ phải trả kỳ này (+) Thuế GTGT bên thuê còn phải trả dần trong suốt thời hạn thuê).

- Chi phí trực tiếp ban đầu được ghi nhận vào nguyên giá TSCĐ thuê tài chính, ghi:

Nợ TK 212 - TSCĐ thuê tài chính

Có TK 142 - Chi phí trả trước

Có TK 111, 112 (Chi phí trực tiếp phát sinh liên quan đến hoạt động thuê tài chính khi nhận tài sản thuê tài chính).

- Cuối niên độ kế toán, căn cứ vào hợp đồng thuê tài chính xác định số nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong niên độ kế toán tiếp theo, ghi:

Nợ TK 342 - Nợ dài hạn

Có TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả.

- Định kỳ, nhận được hoá đơn thanh toán tiền thuê tài chính: Khi chi tiền trả nợ gốc và tiền lãi thuê tài sản cho đơn vị cho thuê, ghi:

Nợ TK 635 - Chi phí tài chính (Tiền lãi thuê trả kỳ này)

Nợ TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả (Nợ gốc phải trả kỳ này cả thuế GTGT)

Có TK 111, 112 ...

- Căn cứ vào hoá đơn thanh toán tiền thuê phản ánh số thuế GTGT phải thanh toán cho bên cho thuê trong kỳ, ghi:

Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (1332), hoặc

Nợ TK 623, 627, 641, 642 (Số thuế GTGT trả kỳ này theo phương pháp trực tiếp)

Có TK 138 - Phải thu khác.

- Khi nhận được hoá đơn thanh toán tiền thuê tài chính nhưng doanh nghiệp chưa trả tiền ngay, căn cứ vào hoá đơn phản ánh số lãi thuê tài chính phải trả kỳ này vào TK 315- Nợ dài hạn đến hạn trả, ghi:

Nợ TK 635 - Chi phí tài chính

Có TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả (Tiền lãi thuê phải trả kỳ này).

- Căn cứ hoá đơn thanh toán tiền thuê phản ánh số thuế GTGT được khấu trừ hoặc tính vào chi phí trong kỳ giống như trường hợp chi tiền trả nợ khi nhận được hoá đơn.

- Khi trả phí cam kết sử dụng vốn phải trả cho bên cho thuê tài sản, ghi:

Nợ TK 635 - Chi phí tài chính

Có TK 111, 112...

- Định kỳ, kế toán tính, trích khấu hao TSCĐ thuê tài chính vào chi phí sản xuất, kinh doanh hoặc vốn hoá vào giá trị tài sản dở dang, ghi:

Nợ TK 623, 627, 641, 642, 241...

Có TK 214 - Hao mòn TSCĐ thuê tài chính (2142).

Đồng thời ghi đơn bên Nợ TK 009- Nguồn vốn khấu hao TSCĐ.

- Khi trả lại TSCĐ thuê tài chính theo quy định của hợp đồng thuê cho bên cho thuê, kế toán ghi giảm giá trị TSCĐ thuê tài chính, ghi:

Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ (2142)

Có TK 212 - TSCĐ thuê tài chính.

Trường hợp kết thúc hợp đồng thuê, bên đi thuê mua lại, hoặc kết thúc hợp đồng thuê TSCĐ thuộc bên thuê thì khi nhận chuyển giao quyền sở hữu tài sản, kế toán ghi

+ Khi chuyển từ tài sản thuê tài chính sang tài sản thuộc sở hữu, ghi:

Nợ TK 211, 213 - NGTSCĐ

Có TK 212 - NGTSCĐ

+ Số tiền trả khi mua lại TSCĐ thuê tài chính, ghi:

Nợ TK 21, 213

Có TK 111, 112.

+ Đồng thời chuyển giá trị hao mòn, ghi:

Nợ TK 2142 - Hao mòn TSCĐ thuê tài chính

Có TK 2141, 2143 - Hao mòn TSCĐ của doanh nghiệp

#### Ví dụ :

Công ty A thuê 1 TSCĐ HH dùng vào hoạt động SXKD thuộc đối tượng được khấu trừ thuế GTGT. Thời gian thuê 3 năm, tiền thuê chưa thuế GTGT phải trả theo hợp đồng vào cuối mỗi năm là 50 trđ. Giá mua chưa thuế GTGT mà bên cho thuê đã trả khi mua TSCĐ là 135trđ, thuế GTGT 10%: 13,5trđ, được hoàn lại trong 3 năm, tổng giá thanh toán 148,5trđ. Thời gian sử dụng kinh tế của TSCĐ là 5 năm. Lãi suất ghi trong hợp đồng 10%/năm

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

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

Vậy, nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi theo Giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Kế toán lập bảng tính lãi, nợ gốc phải trả hàng năm như sau:

Năm	Nợ gốc đầu năm			Lãi phải trả hàng năm			Nợ gốc phải trả hàng năm			Nợ gốc được trả			Nợ gốc cuối năm		
	Ko VAT	VAT	Σ	Ko VAT	VAT	Σ	Ko VAT	VAT	Σ	Ko VAT	VAT	Σ	Ko VAT	VAT	Σ
1	2	3	4=2+3	5=2xr	6=3xr	7=5+6	8	9=VAT/n+6	10=8+9	11=8-5	12=VAT/n	13=11+12	14=2-11	15=3-12	16=14+15
1	124,3426	13,5	137,8426	12,4343	1,35	13,7843	50	5,85	55,85	37,5657	4,5	42,0657	86,7769	9,0	95,7769
2	86,7769	9,0	95,7769	8,6777	0,90	9,5777	50	5,40	55,40	41,3223	4,5	45,8223	45,4545	4,5	49,9545
3	45,4545	4,5	49,9545	4,5455	0,45	4,9955	50	4,95	54,95	45,4545	4,5	49,9545	0,0000	0,0	0,0000
<b>Tổng cộng</b>				<b>25,6574</b>	<b>2,7</b>	<b>28,3574</b>	<b>150</b>	<b>16,2</b>	<b>166,2</b>	<b>124,3426</b>	<b>13,5</b>	<b>137,8426</b>			

Trường hợp nợ gốc phải trả về thuê tài chính xác định theo giá mua chưa có thuế GTGT mà bên cho thuê đã trả khi mua TSCĐ để cho thuê.

- Khi nhận TSCĐ thuê tài chính, kế toán căn cứ vào hợp đồng thuê tài sản và các chứng từ có liên quan phản ánh giá trị TSCĐ thuê tài chính theo giá chưa có thuế GTGT đầu vào, ghi:

Nợ TK 212: 124,3426

Có TK 342: 86,7769

Có TK 315: 37,5657

- Cuối năm thứ nhất, căn cứ vào hợp đồng thuê tài sản xác định số nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả năm thứ hai, ghi:

Nợ TK 342: 41,3223

Có TK 315: 41,3223

- Cuối năm thứ hai, căn cứ vào hợp đồng thuê tài sản xác định số nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả năm thứ ba, ghi:

Nợ TK 342: 45,4545

Có TK 315: 45,4545

- Định kỳ, nhận được hoá đơn thanh toán tiền thuê tài chính:

- Trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động sản xuất kinh doanh hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế GTGT tính theo phương pháp khấu trừ thuế:

Khi xuất tiền trả nợ gốc, tiền lãi thuê và thuế GTGT cho đơn vị cho thuê, ghi:

	Năm I	Năm II	Năm III
Nợ TK 635	13,7843	9,5777	4,9955
Nợ TK 315	37,5657	41,3223	45,4545
Nợ TK 133	4,5	4,5	4,5
Có TK 112	55,85	55,4	54,95

Trường hợp nợ gốc phải trả về thuê tài chính xác định theo giá mua có thuế GTGT mà bên cho thuê đã trả khi mua TSCĐ để cho thuê:

- Khi nhận TSCĐ thuê tài chính bên đi thuê nhận nợ cả số thuế GTGT do bên cho thuê đã trả khi mua TSCĐ để cho thuê mà bên thuê phải hoàn lại cho bên cho thuê, kế toán căn cứ vào hợp đồng thuê tài chính và các chứng từ liên quan phản ánh giá trị TSCĐ thuê tài chính theo giá chưa có thuế GTGT phải hoàn lại cho bên cho thuê, ghi:

Nợ TK 212: 124,3426

Nợ TK 138: 13,5

Có TK 315: 42,0657

Có TK 342: 95,7769

- Cuối năm thứ nhất, căn cứ vào hợp đồng thuê tài chính xác định số nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả năm thứ hai, ghi:

Nợ TK 342: 45,8223

Có TK 315: 45,8223

- Cuối năm thứ hai, căn cứ vào hợp đồng thuê tài chính xác định số nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả năm thứ ba, ghi:

Nợ TK 342: 49,9545

Có TK 315: 49,9545

- Định kỳ, nhận được hoá đơn thanh toán tiền thuê tài chính:

- Trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động sản xuất kinh doanh hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế GTGT tính theo phương pháp khấu trừ thuế:

Khi xuất tiền trả nợ gốc, tiền lãi thuê và thuế GTGT cho đơn vị cho thuê, ghi:

	Năm I	Năm II	Năm III
Nợ TK 635	13,7843	9,5777	4,9955
Nợ TK 315	42,0657	45,8223	49,9545
Có TK 112	55,85	55,4	54,95

Căn cứ vào hoá đơn thanh toán tiền thuê phản ánh số thuế GTGT, ghi:

Nợ TK 133: 4,5

Có TK 138: 4,5

## 2. Kế toán thuê tài sản thuê hoạt động

### 2.1. Phương pháp ghi nhận thuê tài sản thuê hoạt động đối với doanh nghiệp thuê

Thuê tài sản là thuê hoạt động thì doanh nghiệp thuê không phản ánh giá trị tài sản đi thuê trên Bảng cân đối kế toán của doanh nghiệp, mà chỉ phản ánh chi phí tiền thuê hoạt động vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê (Trả tiền thuê từng kỳ hay trả trước, trả sau).

### 2.2. Phương pháp kế toán TSCĐ thuê hoạt động

Khi nhận TSCĐ thuê hoạt động, kế toán ghi:

Nợ TK 001: Giá trị TSCĐ thuê hoạt động

Khi xác định chi phí tiền thuê tài sản là thuê hoạt động phải trả trong kỳ, ghi:

Nợ TK 623, 627, 641, 642

Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (1332)

Có TK 111, 112, 331

Trường hợp doanh nghiệp phải trả trước tiền thuê tài sản là thuê hoạt động cho nhiều kỳ.

Khi xuất tiền trả trước tiền thuê cho nhiều kỳ, ghi:

Nợ TK 623, 627, 641, 642 (Số trả cho kỳ này)

Nợ TK 142, 242

Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (nếu có)

Có TK 111, 112...

Định kỳ, phân bổ tiền thuê tài sản là thuê hoạt động đã trả trước vào chi phí SXD, ghi:

Nợ các TK 623, 627, 641, 642

Có TK 142, 242

Khi trả lại TSCĐ thuê hoạt động cho bên cho thuê, kế toán ghi:

Có TK 001: Giá trị TSCĐ thuê hoạt động

### 3. Kế toán giao dịch bán và thuê lại TSCĐ

#### 3.1. Kế toán giao dịch bán và thuê lại TSCĐ là thuê tài chính

##### 3.1.1. Phương pháp ghi nhận giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê tài chính

Giao dịch bán và thuê lại tài sản được thực hiện khi tài sản được bán và được thuê lại bởi chính người bán. Khoản chênh lệch giữa thu nhập bán tài sản với giá trị còn lại trên sổ kế toán không được ghi nhận ngay là một khoản lãi hoặc lỗ từ việc bán tài sản mà phải ghi nhận là thu nhập chưa thực hiện hoặc chi phí trả trước dài hạn và phân bổ cho suốt thời gian thuê tài sản. Trong giao dịch bán và thuê lại, nếu có chi phí phát sinh ngoài chi phí khấu hao thì được hạch toán vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

##### 3.1.2. Phương pháp kế toán giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê tài chính

###### a. Trường hợp giao dịch bán và thuê lại với giá bán cao hơn giá trị còn lại của TSCĐ.

Khi hoàn tất thủ tục bán tài sản, căn cứ vào hoá đơn và các chứng từ liên quan:

Nợ TK 111, 112, 131 (Tổng giá thanh toán)

Có TK 711 - (Theo giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại)

Có TK 3387 - (Chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá trị còn lại của TSCĐ)

Có TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp.

Đồng thời, ghi giảm TSCĐ:

Nợ TK 811 - Chi phí khác (Giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại)

Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ (Nếu có)

Có TK 211 - TSCĐ hữu hình (Nguyên giá TSCĐ).

Các bút toán ghi nhận tài sản thuê và nợ phải trả về thuê tài chính, trả tiền thuê từng kỳ thực hiện theo bút toán phần "Kế toán thuê tài sản là thuê tài chính".

Định kỳ, trích khấu hao TSCĐ thuê tài chính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, ghi:

Nợ TK 623, 627, 641, 642

Có TK 2142 - Hao mòn TSCĐ thuê tài chính.

Đồng thời, ghi đơn bên Nợ TK 009 - Nguồn vốn khấu hao TSCĐ

Định kỳ, kết chuyển chênh lệch giữa giá bán > giá trị còn lại của tài sản cố định bán và thuê lại ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phù hợp thời gian thuê tài sản:

Nợ TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện

Có TK 623, 627, 641, 642,....

###### b. Trường hợp giao dịch bán và thuê lại với giá thấp hơn giá trị còn lại của TSCĐ.

Khi hoàn tất thủ tục bán tài sản, căn cứ vào hoá đơn và các chứng từ liên quan, ghi:

Nợ TK 111, 112, 131 (Tổng giá thanh toán)

Có TK 711 - Thu nhập khác (Giá bán TSCĐ)

Có TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp (Nếu có).

Đồng thời, ghi giảm TSCĐ:

Nợ TK 811 - Chi phí khác (Tính bằng giá bán TSCĐ)

Nợ TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn (CL giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ)

Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ (Nếu có)

Có TK 211 - TSCĐ hữu hình (Nguyên giá TSCĐ).

Các bút toán ghi nhận tài sản, nợ phải trả về thuê tài chính, trả tiền thuê từng kỳ và tính, trích khấu hao TSCĐ thuê tài chính thực hiện theo bút toán phần "Kế toán TSCĐ thuê tài chính".

Định kỳ, kết chuyển số chênh lệch nhỏ hơn (lỗ) giữa giá bán và giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại ghi tăng chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, ghi:

Nợ các TK 623, 627, 641, 642,....

Có TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn.

### 3.1.2. Kế toán giao dịch bán và thuê lại TSCĐ là thuê hoạt động

#### a - Phương pháp ghi nhận giao dịch bán và thuê lại TSCĐ là thuê hoạt động

Nếu giá bán được thỏa thuận ở mức giá trị hợp lý thì các khoản lỗ hoặc lãi phải được ghi nhận ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ phát sinh;

Nếu giá bán được thỏa thuận thấp hơn giá trị hợp lý thì các khoản lãi hoặc lỗ cũng phải được ghi nhận ngay trong kỳ phát sinh, trừ trường hợp khoản lỗ được bù đắp bằng khoản tiền thuê trong tương lai ở một mức giá thuê thấp hơn giá thuê thị trường, thì khoản lỗ này không được ghi nhận ngay mà phải phân bổ dần phù hợp với khoản thanh toán tiền thuê trong suốt thời gian mà tài sản đó được dự kiến sử dụng;

Nếu giá bán cao hơn giá trị hợp lý thì khoản chênh lệch cao hơn giá trị hợp lý không được ghi nhận ngay là một khoản lãi trong kỳ mà phải được phân bổ dần trong suốt thời gian mà tài sản đó được dự kiến sử dụng;

Đối với thuê hoạt động, nếu giá trị hợp lý tại thời điểm bán và thuê lại tài sản thấp hơn giá trị còn lại của tài sản, khoản lỗ bằng số chênh lệch giữa giá trị còn lại và giá trị hợp lý phải được ghi nhận ngay trong kỳ phát sinh.

#### b - Phương pháp kế toán giao dịch bán và thuê lại TSCĐ là thuê hoạt động

##### **Tài khoản sử dụng:**

Tài khoản 242 "Chi phí trả trước dài hạn"

##### **Bên Nợ:**

- Chi phí trả trước dài hạn phát sinh trong kỳ
- Số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại là thuê hoạt động.

##### **Bên Có:**

- Các khoản chi phí trả trước dài hạn phân bổ vào chi phí hoạt động SXKD trong kỳ.
- Phân bổ số chênh lệch giá bán nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại vào chi phí SXKD trong suốt thời hạn thuê lại tài sản.

##### **Số dư Nợ:**

- Các khoản chi phí trả trước dài hạn chưa tính vào chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh của năm tài chính.

##### **Phương pháp kế toán giao dịch bán và thuê lại TSCĐ là thuê hoạt động**

Khi bán TSCĐ và thuê lại, căn cứ vào hóa đơn GTGT và các chứng từ liên quan đến việc bán TSCĐ, kế toán phản ánh giao dịch bán theo các trường hợp sau:

- Nếu giá bán được thỏa thuận ở mức giá trị hợp lý thì các khoản lỗ hay lãi phải được ghi nhận ngay trong kỳ phát sinh, căn cứ vào hoá đơn chứng từ:
- Phản ánh số thu nhập bán TSCĐ, ghi:  
Nợ TK 111, 112, 131, ...  
Có TK 711 - Thu nhập khác (Giá bán TSCĐ)  
Có TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp (Nếu có).
- Đồng thời, ghi giảm TSCĐ:  
Nợ TK 811 - Chi phí khác (Giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại)  
Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ (Số đã hao mòn - Nếu có)  
Có TK 211 - TSCĐ hữu hình (Nguyên giá TSCĐ).
- Nếu giá bán được thỏa thuận ở mức thấp hơn giá trị hợp lý thì các khoản lãi hoặc lỗ cũng phải được ghi nhận ngay, kế toán ghi sổ các bút toán như ở điểm trên.

- Trường hợp giá bán và thuê lại TSCĐ thấp hơn giá trị hợp lý nhưng mức giá thuê thấp hơn giá thuê thị trường thì khoản lỗ này không được ghi nhận ngay mà phải phân bổ dần phù hợp với khoản thanh toán tiền thuê trong thời gian thuê tài sản, ghi:

Nợ TK 111, 112,...

Có TK 711 - Thu nhập khác (Giá bán TSCĐ)

Có TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp.

- Đồng thời, ghi giảm TSCĐ:

Nợ TK 811 - Chi phí khác (Tính bằng giá bán của TSCĐ)

Nợ TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn (CL giá trị còn lại của TSCĐ lớn hơn giá bán)

Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ

Có TK 211 - TSCĐ hữu hình.

- Trong các kỳ tiếp theo phân bổ số lỗ về giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê hoạt động vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phù hợp với khoản thanh toán tiền thuê trong suốt thời gian mà tài sản đó được dự kiến sử dụng, ghi:

Nợ TK 623, 627, 641, 642

Có TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn.

- Nếu giá bán và thuê lại tài sản cao hơn giá trị hợp lý thì khoản chênh lệch cao hơn giá trị hợp lý không được ghi nhận ngay là một khoản lãi trong kỳ mà được phân bổ dần trong suốt thời gian mà tài sản đó được dự kiến sử dụng còn số chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị còn lại được ghi nhận ngay là một khoản lãi hay lỗ trong kỳ.

Nợ TK 111, 112, 131

Có TK 711 - (Tính bằng giá trị hợp lý của TSCĐ)

Có TK 3387 - (Chênh lệch giá bán cao hơn giá trị hợp lý của TSCĐ)

Có TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp (Nếu có).

Đồng thời, ghi giảm giá trị TSCĐ bán và thuê lại:

Nợ TK 811 - Chi phí khác (Giá trị còn lại của TSCĐ bán và thuê lại)

Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ (Nếu có)

Có TK 211 - TSCĐ hữu hình.

Định kỳ, phân bổ số lãi về giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê hoạt động ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phù hợp với khoản thanh toán tiền thuê trong suốt thời gian mà tài sản đó được dự kiến sử dụng, ghi:

Nợ TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện

Có TK 623, 627, 641, 642.

Định kỳ, xác định tiền thuê TSCĐ phải trả, ghi:

Nợ TK 623, 627, 641, 642

Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (nếu có)

Có TK 111, 112, 331.

## **I V. KẾ TOÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

### **1. Nội dung - Đánh giá bất động sản đầu tư**

#### **1.1 Nội dung bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là bất động sản, gồm: Quyền sử dụng đất; Nhà, hoặc một phần của nhà, hoặc cả nhà và đất; Cơ sở hạ tầng do chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính, nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để:

- a) Sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc:
- b) Bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Một bất động sản đầu tư được ghi nhận là tài sản phải thoả mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- a) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai;
- b) Nguyên giá của bất động sản đầu tư phải được xác định một cách đáng tin cậy.

#### **Các trường hợp được ghi nhận là bất động sản đầu tư**

- a) Quyền sử dụng đất (do doanh nghiệp bỏ tiền ra mua) nắm giữ trong thời gian dài để chờ tăng giá;
- b) Quyền sử dụng đất (do doanh nghiệp bỏ tiền ra mua lại) nắm giữ mà chưa xác định rõ mục đích sử dụng trong tương lai;
- c) Nhà do doanh nghiệp sở hữu (hoặc do doanh nghiệp thuê tài chính) và cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động;
- d) Nhà đang được giữ để cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động;
- e) Cơ sở hạ tầng đang được giữ để cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động.

#### Các trường hợp đặc biệt được ghi nhận là bất động sản đầu tư

a) Đối với những bất động sản mà một phần doanh nghiệp nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoạt động hoặc chờ tăng giá và một phần sử dụng cho sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc cho quản lý thì nếu những phần tài sản này được bán riêng rẽ (hoặc cho thuê riêng rẽ theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động), doanh nghiệp sẽ hạch toán phần tài sản dùng để cho thuê hoặc chờ tăng giá là bất động sản đầu tư còn phần tài sản dùng cho sản xuất và quản lý được hạch toán là TSCĐ hữu hình hoặc TSCĐ vô hình.

Trường hợp bất động sản không bán được riêng rẽ và phần sử dụng cho kinh doanh hoặc cho quản lý là không đáng kể thì hạch toán là bất động sản đầu tư. Ví dụ: Doanh nghiệp có một toà nhà có 80% diện tích chuyên cho thuê hoạt động và 20% diện tích sử dụng làm văn phòng công ty thì toà nhà đó được hạch toán là bất động sản đầu tư.

b) Trường hợp doanh nghiệp cung cấp các dịch vụ liên quan cho những người sử dụng bất động sản do doanh nghiệp sở hữu là một phần tương đối nhỏ trong toàn bộ thoả thuận thì doanh nghiệp sẽ hạch toán tài sản này là bất động sản đầu tư. Ví dụ: Doanh nghiệp sở hữu toà nhà cho các đơn vị khác thuê làm văn phòng (cho thuê hoạt động) đồng thời cung cấp dịch vụ bảo dưỡng và an ninh đối với toà nhà cho thuê này.

c) 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 nếu công ty mẹ cho các công ty con thuê (nếu nó thoả 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.

#### **1.2 Đánh giá bất động sản đầu tư**

Một bất động sản đầu tư được ghi nhận là tài sản phải thoả mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- a) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai;
- b) Nguyên giá của bất động sản đầu tư phải được xác định một cách đáng tin cậy.

### **Các trường hợp được ghi nhận là bất động sản đầu tư**

- a) Quyền sử dụng đất (do doanh nghiệp bỏ tiền ra mua) nắm giữ trong thời gian dài để chờ tăng giá;
- b) Quyền sử dụng đất (do doanh nghiệp bỏ tiền ra mua lại) nắm giữ mà chưa xác định rõ mục đích sử dụng trong tương lai;
- c) Nhà do doanh nghiệp sở hữu (hoặc do doanh nghiệp thuê tài chính) và cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động;
- d) Nhà đang được giữ để cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động;
- e) Cơ sở hạ tầng đang được giữ để cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động.

#### Các trường hợp đặc biệt được ghi nhận là bất động sản đầu tư

a) Đối với những bất động sản mà một phần doanh nghiệp nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoạt động hoặc chờ tăng giá và một phần sử dụng cho sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc cho quản lý thì nếu những phần tài sản này được bán riêng rẽ (hoặc cho thuê riêng rẽ theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động), doanh nghiệp sẽ hạch toán phần tài sản dùng để cho thuê hoặc chờ tăng giá là bất động sản đầu tư còn phần tài sản dùng cho sản xuất và quản lý được hạch toán là TSCĐ hữu hình hoặc TSCĐ vô hình.

Trường hợp bất động sản không bán được riêng rẽ và phần sử dụng cho kinh doanh hoặc cho quản lý là không đáng kể thì hạch toán là bất động sản đầu tư. Ví dụ: Doanh nghiệp có một toà nhà có 80% diện tích chuyên cho thuê hoạt động và 20% diện tích sử dụng làm văn phòng công ty thì toà nhà đó được hạch toán là bất động sản đầu tư.

b) Trường hợp doanh nghiệp cung cấp các dịch vụ liên quan cho những người sử dụng bất động sản do doanh nghiệp sở hữu là một phần tương đối nhỏ trong toàn bộ thoả thuận thì doanh nghiệp sẽ hạch toán tài sản này là bất động sản đầu tư. Ví dụ: Doanh nghiệp sở hữu toà nhà cho các đơn vị khác thuê làm văn phòng (cho thuê hoạt động) đồng thời cung cấp dịch vụ bảo dưỡng và an ninh đối với toà nhà cho thuê này.

c) 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 nếu công ty mẹ cho các công ty con thuê (nếu nó thoả 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.

### **1.2 Đánh giá bất động sản đầu tư**

Sau ghi nhận ban đầu, trong thời gian nắm giữ, cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư được xác định theo nguyên giá, số khấu hao lũy kế và giá trị còn lại

#### Nguyên giá bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ chi phí (tiền mặt hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Tuỳ vào từng trường hợp, nguyên giá của bất động sản đầu tư được xác định như sau:

- ❖ Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua, như: Phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác,...
- ❖ Trường hợp mua bất động sản đầu tư thanh toán theo phương thức trả chậm, nguyên giá của bất động sản đầu tư được phản ánh theo 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 bất động sản đầu tư theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 16- "Chi phí đi vay";
- ❖ Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc xây dựng;

- ❖ Trường hợp bất động sản thuê tài chính với mục đích để cho thuê hoạt động thoả mãn tiêu chuẩn ghi nhận là bất động sản đầu tư thì nguyên giá của bất động sản đầu tư tại thời điểm khởi đầu thuê được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 06 - “Thuê tài sản”.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Các chi phí sau không được tính vào nguyên giá của bất động sản đầu tư:

- Chi phí phát sinh ban đầu (trừ trường hợp các chi phí này là cần thiết để đưa bất động sản đầu tư vào trạng thái sẵn sàng sử dụng);
- Các chi phí khi mới đưa bất động sản đầu tư vào hoạt động lần đầu trước khi bất động sản đầu tư đạt tới trạng thái hoạt động bình thường theo dự kiến;
- Các chi phí không bình thường về nguyên vật liệu, lao động hoặc các nguồn lực khác trong quá trình xây dựng bất động sản đầu tư.

#### Khấu hao bất động sản đầu tư

Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động phải tiến hành trích khấu hao bất động sản đầu tư. Khấu hao bất động sản đầu tư được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ. Doanh nghiệp có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian sử dụng hữu ích và xác định phương pháp khấu hao của bất động sản đầu tư.

*Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư = Nguyên giá bất động sản đầu tư - Hao mòn BĐS đầu tư*

## **2- Kế toán bất động sản đầu tư**

### **2.1- Chứng từ ban đầu:**

*Hoá đơn GTGT (Hoá đơn bán hàng)*

*Biên bản quyết toán công trình XD/CB hoàn thành*

*Hoá đơn dịch vụ*

*Bảng tính - trích khấu hao bất động sản đầu tư*

*Biên bản thanh lý, chuyển nhượng bất động sản đầu tư*

*Các chứng từ thanh toán: Phiếu thu, Phiếu chi, Chứng từ Ngân hàng.....*

### **2.2- Tài khoản kế toán sử dụng**

#### **a. TK 217 - Bất động sản đầu tư**

Tài khoản này dùng để phản ánh số hiện có và tình hình biến động tăng, giảm bất động sản đầu tư của doanh nghiệp theo nguyên giá.

Không phản ánh vào tài khoản này giá trị bất động sản mua về để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường hoặc xây dựng để bán trong tương lai gần, bất động sản chủ sở hữu sử dụng, bất động sản trong quá trình xây dựng chưa hoàn thành với mục đích để sử dụng trong tương lai dưới dạng bất động sản đầu tư.

Đối với những bất động sản đầu tư được mua vào nhưng phải tiến hành xây dựng, cải tạo, nâng cấp trước khi sử dụng cho mục đích đầu tư thì giá trị BĐS, chi phí mua sắm và chi phí cho quá trình xây dựng, cải tạo, nâng cấp bất động sản đầu tư được phản ánh trên TK 241 “Xây dựng cơ bản dở dang”. Khi quá trình xây dựng, cải tạo, nâng cấp hoàn thành phải xác định nguyên giá bất động sản đầu tư hoàn thành để kết chuyển vào TK 217 “Bất động sản đầu tư”.

#### **Kết cấu và nội dung phản ánh của TK 217 - Bất động sản đầu tư**

**Bên Nợ:** Nguyên giá bất động sản đầu tư tăng trong kỳ.

**Bên Có:** Nguyên giá bất động sản đầu tư giảm trong kỳ.

**Số dư bên Nợ:** Nguyên giá bất động sản đầu tư của doanh nghiệp cuối kỳ.

#### **b. TK 2147 - Hao mòn bất động sản đầu tư**

Tài khoản này phản ánh giá trị hao mòn bất động sản đầu tư trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, cho thuê hoạt động của doanh nghiệp.

#### **Kết cấu và nội dung phản ánh của TK 2147 - Hao mòn bất động sản đầu tư**

**Bên Nợ:** Giá trị hao mòn bất động sản đầu tư giảm.

**Bên Có:** Giá trị hao mòn bất động sản đầu tư tăng do trích khấu hao hoặc do chuyển số khấu hao lũy kế của bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư.

**Số dư bên Có:** Giá trị hao mòn của bất động sản đầu tư hiện có của doanh nghiệp.

### c. TK 5117 - Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư

Tài khoản này dùng để phản ánh doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư của doanh nghiệp. Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư được phản ánh vào tài khoản này bao gồm:

- Doanh thu cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư là số tiền cho thuê tính theo kỳ báo cáo;
- Doanh thu bán bất động sản đầu tư là giá bán của BĐS đầu tư.

### Kết cấu và nội dung phản ánh của TK 5117 - Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư

**Bên Nợ:**

- Số thuế GTGT phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp (nếu có);
- Kết chuyển doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư sang TK “Xác định kết quả KD”.

**Bên Có:**

Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư phát sinh trong kỳ.

Tài khoản này không có số dư cuối kỳ.

### d. TK 1567- Hàng hoá bất động sản

Tài khoản này dùng để phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động của các loại hàng hoá bất động sản của các doanh nghiệp không chuyên kinh doanh bất động sản.

Hàng hoá bất động sản gồm:

- Quyền sử dụng đất, nhà hoặc nhà và quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng mua để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường;
- Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

### Kết cấu và nội dung phản ánh của TK 1567- Hàng hoá bất động sản

**Bên Nợ:**

- Trị giá thực tế hàng hoá bất động sản mua về để bán;
- Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho;
- Chi phí sửa chữa, cải tạo, nâng cấp triển khai cho mục đích bán ghi tăng giá gốc hàng hoá bất động sản chờ bán
- Trị giá thực tế của hàng hoá bất động sản thừa phát hiện khi kiểm kê.

**Bên Có:**

- Trị giá thực tế hàng hoá bất động sản bán trong kỳ, hoặc chuyển thành bất động sản đầu tư;
- Trị giá thực tế của hàng hoá bất động sản thiếu phát hiện khi kiểm kê.

**Số dư bên Nợ:** Trị giá thực tế hàng hoá bất động sản còn lại cuối kỳ.

### Bổ sung nội dung phản ánh của TK 241 - XDCB dở dang

**Bên Nợ:**

- Chi phí mua sắm bất động sản đầu tư (cần có giai đoạn đầu tư xây dựng);
- Chi phí đầu tư xây dựng bất động sản đầu tư;
- Chi phí sửa chữa, nâng cấp, cải tạo ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

**Bên Có:**

- Phản ánh giá trị bất động sản đầu tư hình thành qua đầu tư xây dựng hoàn thành;
- Kết chuyển chi phí nâng cấp, cải tạo ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

**Số dư bên Nợ:**

- Giá trị bất động sản đầu tư đang đầu tư xây dựng dở dang.
- Chi phí sửa chữa, nâng cấp, cải tạo dở dang cuối kỳ

## 2.3 Phương pháp kế toán bất động sản đầu tư

### 2.3.1 Kế toán tăng bất động sản đầu tư

❖ Kế toán mua bất động sản đầu tư theo phương thức trả tiền ngay:

- Trường hợp doanh nghiệp tính thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ thuế, ghi:
  - Nợ TK 217 - Bất động sản đầu tư
  - Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (1332)
  - Có TK 111, 112, 331.
- Trường hợp doanh nghiệp tính thuế GTGT theo phương pháp tính trực tiếp trên GTGT, ghi:
  - Nợ TK 217 - Bất động sản đầu tư
  - Có TK 111, 112, 131, 331.
- ❖ Kế toán mua bất động sản đầu tư theo phương thức trả chậm:
  - Trường hợp doanh nghiệp tính nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ, ghi:
    - Nợ TK 217 - (Nguyên giá - theo giá mua trả ngay chưa có thuế GTGT)
    - Nợ TK 242 - (Phần lãi trả chậm)
    - Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (1332)
    - Có TK 331 - Phải trả cho người bán.
  - Trường hợp doanh nghiệp tính nộp thuế GTGT theo phương pháp trực tiếp, ghi:
    - Nợ TK 217 - (Nguyên giá - theo giá mua trả ngay chưa có thuế GTGT)
    - Nợ TK 242 - (Phần lãi trả chậm)
    - Có TK 331 - Phải trả cho người bán.
  - Hàng kỳ, tính số lãi phải trả về việc mua bất động sản đầu tư theo phương thức trả chậm, ghi:
    - Nợ TK 635 - Chi phí tài chính
    - Có TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn.
  - Khi thanh toán tiền cho người bán, ghi:
    - Nợ TK 331 - Phải trả cho người bán
    - Có TK 111, 112,...
- ❖ Trường hợp bất động sản đầu tư hình thành do xây dựng cơ bản hoàn thành bàn giao:
  - Khi phát sinh chi phí xây dựng bất động sản đầu tư, căn cứ vào các tài liệu và chứng từ có liên quan, kế toán tập hợp chi phí:
    - + Khi mua bất động sản về đưa vào xây dựng cơ bản, ghi:
      - Nợ TK 241 - XD CB dở dang
      - Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (1332)
      - Có TK 111, 112, 331,...
    - + Khi phát sinh các chi phí đầu tư xây dựng bất động sản đầu tư, ghi:
      - Nợ TK 241 - XD CB dở dang
      - Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (1332)
      - Có TK 111, 112, 152, 153, 142, 141, 242, 331,...
  - Khi quá trình xây dựng cơ bản bất động sản đầu tư hoàn thành bàn giao, ghi:
    - Nợ TK 217 - (Nếu đủ điều kiện là bất động sản đầu tư)
    - Nợ TK 1567 - (Nếu không đủ điều kiện để hình thành BĐS đầu tư)
    - Có TK 241 - XD CB dở dang.
- ❖ Chuyển BĐS chủ sở hữu sử dụng thành BĐS đầu tư, ghi:
  - Nợ TK 217 - Bất động sản đầu tư
  - Có TK 211, 213

Đồng thời kết chuyển số hao mòn lũy kế (Đối với những bất động sản chủ sở hữu sử dụng đã trích khấu hao), ghi:

  - Nợ TK 2141, 2143
  - Có TK 2147 - Hao mòn bất động sản đầu tư.
- ❖ Khi chuyển từ hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư, căn cứ vào hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng, ghi:
  - Nợ TK 217 - Bất động sản đầu tư
  - Có TK 156 - Hàng hoá (1567 - Hàng hoá bất động sản).
- ❖ Khi đi thuê tài chính với mục đích để cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động, nếu tài sản thuê đó thoả mãn tiêu chuẩn là bất động sản đầu tư, căn cứ vào hợp đồng thuê tài chính và các chứng từ liên quan, ghi:

Nợ TK 217 - Bất động sản đầu tư  
Có TK 111, 112, 315, 342.

- ❖ Khi phát sinh chi phí nâng cấp, cải tạo mà xét thấy chi phí đó có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu hoặc bao gồm trong nghĩa vụ của doanh nghiệp phải chịu các chi phí cần thiết sẽ phát sinh để đưa bất động sản đầu tư tới trạng thái sẵn sàng hoạt động thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư:

- Tập hợp chi phí nâng cấp, cải tạo bất động sản đầu tư thực tế phát sinh, ghi:

Nợ TK 241 - XDCB dở dang  
Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (1332)  
Có TK 111, 112, 152, 153, 331,...

- Khi kết thúc hoạt động nâng cấp, cải tạo bàn giao ghi tăng nguyên giá BĐS đầu tư, ghi:

Nợ TK 217 - Bất động sản đầu tư  
Có TK 241 - XDCB dở dang.

### 2.3.2 Kế toán giảm bất động sản đầu tư

- ❖ Kế toán bán bất động sản đầu tư

- Ghi nhận doanh thu bán BĐS đầu tư:

- Đối với doanh nghiệp tính thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ thuế, ghi:

Nợ TK 111, 112, 131 (Tổng giá thanh toán)  
Có TK 5117 - (Giá bán chưa có thuế GTGT )  
Có TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp

- Đối với doanh nghiệp tính thuế GTGT theo phương pháp trực tiếp trên GTGT, ghi:

Nợ TK 111, 112, 131 (Tổng giá thanh toán)  
Có TK 5117 - (Giá bán có thuế GTGT )

- Kế toán ghi giảm nguyên giá và giá trị còn lại của BĐS đầu tư đã được bán, ghi:

Nợ TK 214- Hao mòn TSCĐ (2147- Hao mòn BĐS đầu tư)  
Nợ TK 632- Giá vốn hàng bán (Giá trị còn lại của BĐS đầu tư)  
Có TK 217- BĐS đầu tư (Nguyên giá của BĐS đầu tư)

- ❖ Trường hợp bán bất động sản đầu tư theo phương thức trả chậm, trả góp:

- Đối với doanh nghiệp tính thuế GTGT phải nộp theo phương pháp khấu trừ:

Nợ TK 111, 112, 131  
Có TK 5117 - (Giá bán trả ngay chưa có thuế GTGT)  
Có TK 3387 - Phần lãi trả chậm  
Có TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp

- Đối với doanh nghiệp tính thuế GTGT phải nộp theo phương pháp trực tiếp:

- Ghi nhận doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư :

Nợ TK 111, 112, 131  
Có TK 5117 - (Giá bán trả ngay chưa có thuế GTGT)  
Có TK 3387 - Phần lãi trả chậm

- Cuối kỳ, xác định số thuế GTGT phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp, ghi:

Nợ TK 5117 - Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư  
Có TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp

- Định kỳ, tính, xác định và kết chuyển doanh thu tiền lãi bán hàng trả chậm, trả góp, ghi:

Nợ TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện  
Có TK 515 - Doanh thu hoạt động tài chính.

- Khi thực thu tiền bán hàng trả chậm, trả góp gồm cả lãi bán hàng trả chậm, trả góp, ghi:

Nợ TK 111, 112  
Có TK 131- Phải thu của khách hàng.

- Kế toán giảm nguyên giá và giá trị còn lại của BĐS đầu tư bán, thanh lý, ghi:

Nợ TK 214- Hao mòn TSCĐ (2147- Hao mòn BĐS đầu tư)

- Nợ TK 632- Giá vốn hàng bán (Giá trị còn lại của BĐS đầu tư)  
Có TK 217- BĐS đầu tư (Nguyên giá của BĐS đầu tư)
- Các chi phí bán (thanh lý) BĐS đầu tư phát sinh, ghi:  
Nợ TK 632- Giá vốn hàng bán (Chi phí kinh doanh BĐS đầu tư)  
Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (Nếu có)  
Có TK 111, 112, 331.
  - ❖ Chuyển bất động sản đầu tư thành hàng tồn kho hoặc thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng.  
Trường hợp chuyển thành hàng tồn kho khi có quyết định sửa chữa, cải tạo nâng cấp để bán:
    - Khi có quyết định sửa chữa, cải tạo, nâng cấp BĐS đầu tư để bán kế toán, ghi:  
Nợ TK 1567- Hàng hoá BĐS- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư  
Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ (2147) (Số khấu hao lũy kế )  
Có TK 217 - Bất động sản đầu tư (Nguyên giá).
    - Khi phát sinh các chi phí sửa chữa, cải tạo, nâng cấp triển khai cho mục đích bán, ghi:  
Nợ TK 154 - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang  
Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (Nếu có)  
Có TK 111, 112, 152, 334, 331,...
    - Khi kết thúc giai đoạn sửa chữa, cải tạo, nâng cấp triển khai cho mục đích bán, kết chuyển toàn bộ chi phí ghi tăng giá gốc hàng hoá bất động sản chờ bán, ghi:  
Nợ TK 156 - Hàng hoá (1567 )  
Có TK 154 - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang
  - Trường hợp chuyển bất động sản đầu tư thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng, ghi:  
Nợ TK 211, 213  
Có TK 217 - Bất động sản đầu tư;
- Đồng thời, ghi: Nợ TK 2147 - Hao mòn bất động sản đầu tư  
Có TK 2141, 2143.
- ❖ Khi đi thuê tài chính với mục đích để cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động, nếu tài sản thuê đó thỏa mãn tiêu chuẩn là bất động sản đầu tư. Khi hết hạn thuê tài sản tài chính
  - Nếu trả lại bất động sản đầu tư thuê tài chính đang phân loại là bất động sản đầu tư, ghi:  
Nợ TK 2147 - Hao mòn bất động sản đầu tư  
Nợ TK 632- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư thuê  
Có TK 217 - Nguyên giá của BĐS đầu tư thuê
  - Nếu mua lại bất động sản đầu tư thuê tài chính đang phân loại là bất động sản đầu tư để tiếp tục đầu tư, ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư số phải trả thêm, ghi:  
Nợ TK 217 - Bất động sản đầu tư  
Có TK 111, 112,...
  - Nếu mua lại bất động sản thuê tài chính đang phân loại là bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng, ghi:  
Nợ TK 211, 213  
Có TK 217 - Nguyên giá của BĐS đầu tư thuê  
Có TK 111, 112 (Số tiền phải trả thêm).
- Đồng thời kết chuyển số hao mòn lũy kế, ghi:  
Nợ TK 2147 - Hao mòn bất động sản đầu tư  
Có TK 2141, 2143.

### 2.3.3 Kế toán trích khấu hao bất động sản đầu tư

- ❖ Định kỳ tính, trích khấu hao bất động sản đầu tư đang nắm giữ chờ tăng giá, đang cho thuê hoạt động, ghi:  
Nợ TK 632- (Chi tiết chi phí kinh doanh BĐS đầu tư)  
Có TK 2147 - Hao mòn bất động sản đầu tư.
- ❖ Trường hợp giảm giá bất động sản đầu tư thì đồng thời với việc ghi giảm nguyên giá bất động sản đầu tư phải ghi giảm giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư :

- Trường hợp chuyển bất động sản đầu tư thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng, ghi:  
Nợ TK 2147 - Hao mòn bất động sản đầu tư  
Có TK 2141, 2143.
- Trường hợp bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu có quyết định sửa chữa, cải tạo nâng cấp để bán:  
Nợ TK 1567- Hàng hoá BĐS- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư  
Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ (2147) (Số khấu hao lũy kế )  
Có TK 217 - Bất động sản đầu tư (Nguyên giá).
- Kế toán giảm nguyên giá và giá trị còn lại của BĐS đầu tư bán, thanh lý, ghi:  
Nợ TK 214- Hao mòn TSCĐ (2147- Hao mòn BĐS đầu tư)  
Nợ TK 632- Giá vốn hàng bán (Giá trị còn lại của BĐS đầu tư)  
Có TK 217- BĐS đầu tư (Nguyên giá của BĐS đầu tư)
- ❖ Khi phát sinh chi phí liên quan đến BĐS đầu tư sau ghi nhận ban đầu, nếu chi phí đó không chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai, ghi:  
Nợ TK 632 - (Chi tiết chi phí kinh doanh BĐS đầu tư), hoặc  
Nợ TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn (Nếu chi phí có giá trị lớn)  
Có TK 111, 112, 152, 153, 334,...

#### 2.3.4. Kế toán cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư

- ❖ *Phản ánh doanh thu cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư*
- **Trường hợp cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư thu tiền trước cho thuê nhiều kỳ:**  
Doanh thu của kỳ kế toán được xác định bằng tổng số tiền cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư đã thu chia cho số kỳ thu tiền trước cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư.
  - a) *Đối với đơn vị tính thuế GTGT phải nộp theo phương pháp khấu trừ thuế.*
    - Khi nhận tiền trả trước về hoạt động cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư cho nhiều kỳ, ghi:  
Nợ TK 111, 112 (Tổng số tiền nhận được)  
Có TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện theo giá chưa có thuế  
Có TK 333 - Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (3331).
    - Đồng thời, tính và kết chuyển doanh thu của kỳ kế toán thực hiện, ghi:  
Nợ TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện  
Có TK 5117 - Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư.
    - Sang kỳ kế toán tiếp sau, tính và kết chuyển doanh thu của kỳ kế toán sau, ghi:  
Nợ TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện  
Có TK 5117 - Doanh thu KD bất động sản đầu tư của kỳ kế toán).
      - Số tiền phải trả lại cho khách hàng vì hợp đồng cung cấp dịch vụ cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư không được thực hiện (nếu có), ghi:  
Nợ TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện (Giá chưa có thuế GTGT)  
Nợ TK 531 - Trường hợp đã ghi doanh thu trong kỳ theo giá chưa có thuế  
Nợ TK 3331 - Giảm thuế GTGT phải nộp  
Có TK 111, 112, 331... (Tổng số tiền trả lại).
    - b) *Đối với đơn vị tính thuế GTGT phải nộp theo phương pháp trực tiếp:*
      - Khi nhận tiền trả trước về cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư cho nhiều năm, ghi:  
Nợ TK 111, 112... (Tổng số tiền nhận được)  
Có TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện (Tổng số tiền nhận được).
      - Đồng thời, tính và kết chuyển doanh thu của kỳ kế toán thu tiền, ghi:  
Nợ TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện  
Có TK 5117 - Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư.
      - Sang kỳ kế toán sau, tính và kết chuyển doanh thu của kỳ kế toán sau, ghi:  
Nợ TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện  
Có TK 5117 - Doanh thu KD bất động sản đầu tư của kỳ kế toán
      - Cuối mỗi kỳ kế toán, tính số thuế GTGT phải nộp theo phương pháp trực tiếp, ghi:  
Nợ TK 5117 - Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư

Có TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp.

- Số tiền phải trả lại cho khách hàng vì hợp đồng cung cấp dịch vụ về cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư không được thực hiện (nếu có), ghi:

Nợ TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện

Nợ TK 531 - Hàng bán bị trả lại (Trường hợp đã ghi doanh thu trong kỳ)

Có TK 111, 112.... (Tổng số tiền trả lại).

• **Trường hợp cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư và thu tiền cho thuê theo từng kỳ:**

a) *Đối với đơn vị tính thuế GTGT phải nộp theo phương pháp khấu trừ thuế:*

- Khi phát hành hoá đơn thanh toán tiền cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư, ghi:

Nợ TK 131 - Phải thu của khách hàng

Có TK 5117 - Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư

Có TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp.

- Khi thu được tiền, ghi:

Nợ TK 111, 112

Có TK 131- Phải thu của khách hàng.

b) *Đối với đơn vị tính thuế GTGT phải nộp theo phương pháp trực tiếp:*

- Khi phát hành hoá đơn dịch vụ cho thuê bất động sản đầu tư (cho thuê hoạt động), ghi:

Nợ TK 131 - Phải thu của khách hàng

Có TK 5117 - Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư.

- Khi thu được tiền, ghi:

Nợ TK 111, 112

Có TK 131 - Phải thu của khách hàng.

- Cuối kỳ kế toán tính số thuế GTGT phải nộp theo phương pháp trực tiếp, ghi:

Nợ TK 5117 - Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư

Có TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp.

❖ Định kỳ tính, trích khấu hao TSCĐ là bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động, ghi:

Nợ TK 632- Giá vốn hàng bán (Chi tiết chi phí kinh doanh BĐS đầu tư)

Có TK 2147 - Hao mòn bất động sản đầu tư.

❖ Chi phí phát sinh liên quan đến cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư nếu không lớn, ghi:

Nợ TK 632- Giá vốn hàng bán (Chi tiết chi phí kinh doanh BĐS đầu tư)

Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ (Nếu có)

Có TK 111, 112, 331, 334,...