

Chương 4

KẾ TOÁN TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Mục tiêu:

- Hiểu được tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, tài sản cố định thuê tài chính, và bất động sản đầu tư
- Hiểu được nguyên tắc hạch toán tài sản cố định và bất động sản đầu tư. Nhiệm vụ của kế toán tài sản cố định và bất động sản đầu tư.
- Hiểu được kế toán tài sản cố định và bất động sản đầu tư trong doanh nghiệp được kế toán thực hiện như thế nào.
- Hiểu được cơ sở để kế toán hạch toán. Nguyên tắc hạch toán được thực hiện.
- Hiểu được phương pháp kế toán một số nghiệp vụ chủ yếu liên quan đến tài sản cố định và bất động sản đầu tư.

3.1. KẾ TOÁN TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

3.1.1. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ KẾ TOÁN TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

3.1.1.1 Khái niệm, đặc điểm và tiêu chuẩn nhận biết tài sản cố định

a. Khái niệm

Tài sản cố định là những tư liệu lao động chủ yếu có giá trị lớn và thời gian dài được sử dụng trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp như: nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải...

Tài sản: là một nguồn lực:

- (a) DN kiểm soát được.
- (b) Dự tính đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho DN.

b. Đặc điểm của tài sản cố định

- TSCĐ tham gia vào nhiều chu kỳ sản xuất kinh doanh nhưng vẫn giữ nguyên hình thái vật chất lúc ban đầu.
- Trong quá trình tham gia vào quá trình sản xuất kinh doanh tài sản cố định bị hao mòn dần và giá trị của nó được chuyển dịch từng phần vào giá trị của sản phẩm, dịch vụ mới tạo ra.

c. Tiêu chuẩn nhận biết TSCĐ

- **TSCĐ hữu hình:** Là những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động SXKD phù hợp với tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ hữu hình. Các tài sản được ghi nhận là TSCĐ hữu hình phải thỏa mãn đồng thời tất cả bốn (4) tiêu chuẩn ghi nhận sau:

- + Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó
- + Nguyên giá TSCĐ phải được xác định một cách đáng tin cậy
- + Thời gian sử dụng ước tính trên 1 năm

+ Có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

- **TSCĐ vô hình:** Là tài sản không có hình thái vật chất nhưng xác định được giá trị và do Doanh nghiệp nắm giữ, sử dụng trong SXKD, cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê phù hợp với tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ vô hình.

Một tài sản được ghi nhận là TSCĐ vô hình phải thỏa mãn đồng thời:

+ Định nghĩa về TSCĐ vô hình; và

+ Bốn tiêu chuẩn ghi nhận sau:

- Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do tài sản đó mang lại;
- Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách đáng tin cậy
- Thời gian sử dụng ước tính trên 1 năm.
- Có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

Lưu ý: * Các trường hợp không được ghi nhận là TSCĐ vô hình:

- Chi phí phát sinh đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho DN gồm CP thành lập DN, CP đào tạo nhận viên, CP quảng cáo phát sinh trong giai đoạn trước khi hoạt động của DN mới thành lập, CP cho giai đoạn nghiên cứu, CP chuyển dịch địa điểm được ghi nhận là CPSXKD trong kỳ hoặc được phân bổ dần vào CPSXKD trong thời gian tối đa 3 năm.

- Lợi thế thương mại được tạo ra từ nội bộ DN (nhãn hiệu hàng hoá, quyền phát hành, danh sách khách hàng,... được hình thành từ nội bộ DN); CP phát sinh không được ghi nhận là tài sản vì nó không phải là nguồn lực có thể xác định được, không đánh giá một cách đáng tin cậy và DN không kiểm soát được.

3.1.1.1.2 . Nguyên tắc quản lý tài sản cố định:

(1). Mọi TSCĐ trong doanh nghiệp phải có bộ hồ sơ riêng (gồm biên bản giao nhận TSCĐ, hợp đồng, hoá đơn mua TSCĐ và các chứng từ, giấy tờ khác có liên quan). Mỗi TSCĐ phải được phân loại, đánh số và có thẻ riêng, được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng ghi TSCĐ và được phản ánh trong sổ theo dõi TSCĐ.

(2). Mỗi TSCĐ phải được quản lý theo nguyên giá, số hao mòn lũy kế và giá trị còn lại trên sổ sách kế toán:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Giá trị còn lại trên sổ kế} & & \text{Nguyên giá} & & \text{Số hao mòn} \\ \text{toán của TSCĐ} & = & \text{của tài sản cố định} & - & \text{lũy kế của TSCĐ} \end{array}$$

(3). Đối với những TSCĐ không cần dùng, chờ thanh lý nhưng chưa hết khấu hao, doanh nghiệp phải thực hiện quản lý, theo dõi, bảo quản theo quy định hiện hành và trích khấu hao theo quy định tại Thông tư này.

(4). Doanh nghiệp phải thực hiện việc quản lý đối với những tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn tham gia vào hoạt động kinh doanh như những TSCĐ thông thường.

3.1.1.1.3. Nhiệm vụ của kế toán

- Tổ chức ghi chép, phản ánh và tổng hợp số liệu về số lượng, hiện trạng và giá trị tài sản cố định hiện có, tình hình tăng, giảm và di chuyển tài sản cố định, kiểm tra việc bảo quản, bảo dưỡng và sử dụng tài sản cố định.

- Tính toán và phân bổ chính xác mức khấu hao tài sản cố định vào chi phí sản xuất kinh doanh theo mức độ hao mòn của tài sản cố định và chế độ quy định.

Lưu hành nội bộ

- Tham gia lập dự toán sửa chữa lớn tài sản cố định, giám sát việc sửa chữa tài sản cố định theo kế hoạch đột xuất, phản ánh tình hình thanh lý, nhượng bán tài sản cố định.
- Tính toán, phản ánh kịp thời, chính xác tình hình xây dựng, trang bị thêm, đổi mới nâng cấp hoặc tháo dỡ bớt làm tăng, giảm nguyên giá tài sản cố định.
- Hướng dẫn, kiểm tra các phân xưởng, phòng ban thực hiện đầy đủ các chứng từ ghi chép ban đầu về tài sản cố định, mở các sổ sách cần thiết và hạch toán tài sản cố định đúng chế độ, phương pháp.
- Tham gia kiểm kê và đánh giá lại tài sản cố định theo quy định của Nhà nước, lập các báo cáo về tài sản cố định của doanh nghiệp, tiến hành phân tích tình hình trang bị, huy động bảo quản và sử dụng tài sản cố định nhằm nâng cao hiệu quả kinh tế của tài sản cố định.

3.1.1.1.4. Phân loại tài sản cố định

Phân loại tài sản cố định là việc sắp xếp tài sản cố định thành từng loại, từng nhóm theo những đặc trưng nhất định để thuận tiện cho công tác quản lý và hạch toán tài sản cố định. Hiện nay tài sản cố định thường được phân loại theo các đặc trưng: Hình thái biểu hiện; quyền sở hữu; Nguồn hình thành; công dụng và tình hình sử dụng.

a. Phân loại tài sản cố định theo hình thái biểu hiện

Theo cách phân loại này, tài sản cố định trong nền kinh tế được chia ra thành hai loại: tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình.

+ **Tài sản cố định hữu hình:** Là những tài sản cố định có hình thái vật chất như :

- Nhà cửa, vật kiến trúc: là những tài sản cố định được hình thành sau quá trình thi công xây dựng như trụ sở làm việc, nhà kho, hàng rào, tháp nước, sân bãi, các công trình trang trí nhà cửa, đường sá, cầu cống, đường sắt, cầu tàu, cầu cảng...
- Máy móc thiết bị: là toàn bộ các loại máy móc thiết bị thường dùng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp như: máy móc chuyên dùng, thiết bị công tác, dây chuyền công nghệ...
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn: là các loại phương tiện vận tải gồm phương tiện vận tải đường sắt, đường thủy, đường bộ, đường không, đường ống và các thiết bị truyền dẫn như hệ thống thông tin, hệ thống điện, đường ống nước, băng tải...
- Thiết bị, dụng cụ quản lý: Là những thiết bị, dụng cụ dùng trong công tác quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp như máy vi tính, thiết bị điện tử, dụng cụ đo lường, kiểm tra chất lượng sản phẩm, máy hút ẩm ...
- Vườn cây lâu năm, súc vật làm việc hoặc cho sản phẩm: là các vườn cây lâu năm như vườn cà phê, trà, cao su... Súc vật làm việc hoặc cho sản phẩm như đàn voi, ngựa, trâu, bò...
- Các loại tài sản cố định khác: là những tài sản cố định hữu hình khác ngoài 5 loại trên như tranh ảnh, tác phẩm nghệ thuật ...

+ **Tài sản cố định vô hình:** Là những tài sản cố định không có hình thái vật chất như :

- Quyền sử dụng đất: Phản ánh giá trị TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí thực tế đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng (đối với trường hợp quyền sử dụng đất riêng biệt đối với giai đoạn đầu tư nhà cửa, vật kiến trúc trên đất), lệ phí trước bạ (nếu có).... không bao gồm các chi phí chi ra để xây dựng các công trình trên đất.

- Quyền phát hành: Phản ánh giá trị TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí thực tế doanh nghiệp đã chi ra để có quyền phát hành.

- Bản quyền, bằng sáng chế: Phản ánh giá trị TSCĐ vô hình là các chi phí thực tế chi ra để có bản quyền tác giả, bằng sáng chế.

- Nhãn hiệu hàng hoá: Phản ánh giá trị TSCĐ vô hình là các chi phí thực tế liên quan trực tiếp tới việc mua nhãn hiệu hàng hoá.

- Phần mềm máy vi tính: Phản ánh giá trị TSCĐ vô hình 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: Phản ánh giá trị TSCĐ vô hình là các khoản chi ra để doanh nghiệp có được giấy phép và giấy phép nhượng quyền thực hiện công việc đó, như: giấy phép khai thác, giấy phép sản xuất loại sản phẩm mới....

- TSCĐ vô hình khác: Phản ánh giá trị các loại TSCĐ vô hình khác chưa quy định phản ánh ở các tài khoản trên, như: bản quyền, quyền sử dụng hợp đồng,...

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

Theo cách phân loại này tài sản cố định trong doanh nghiệp được chia làm hai loại: tài sản cố định tự có và tài sản cố định đi thuê.

+ **Tài sản cố định tự có:** là những tài sản cố định được mua sắm, xây dựng hoặc hình thành bằng nguồn vốn của doanh nghiệp do ngân sách cấp, do nhận vốn góp của liên doanh, cổ đông, do đi vay ở ngân hàng...

+ Tài sản cố định đi thuê:

Thuê tài sản: Là sự thoả thuận giữa bên cho thuê và bên thuê về việc bên cho thuê chuyển quyền sử dụng tài sản cho bên thuê trong thời gian nhất định để được nhận tiền cho thuê 1 lần hoặc nhiều lần.

Phân loại thuê tài sản theo chuẩn mực 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 cho bên thuê.

Bao gồm :

• **Tài sản cố định 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 sử dụng tài sản cho bên thuê. Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê.

TSCĐ thuê tài chính là những TSCĐ mà doanh nghiệp thuê của công ty cho thuê tài chính. Các trường hợp dẫn đến hợp đồng thuê tài chính:

+ Bên cho thuê chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho bên thuê khi kết thúc thời hạn thuê.

+ 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.

+ Thời hạn thuê tài sản chiếm phần lớn thời gian sử dụng kinh tế của tài sản cho dù không có sự chuyển giao quyền sở hữu.

+ Tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu chiếm phần lớn giá trị hợp lý của tài sản thuê.

+ 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:

- + Nếu bên thuê hủy hợp đồng và đền bù tổn thất phát sinh liên quan đến hủy hợp đồng cho bên cho thuê
- + 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
- + 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.

Doanh nghiệp phải theo dõi, quản lý và sử dụng chúng như đối với TSCĐ thuộc sở hữu của mình và phải thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng.

• **Tài sản cố định thuê hoạt động** : Là những tài sản cố định doanh nghiệp đi thuê của các đơn vị khác để sử dụng trong một thời gian nhất định theo hợp đồng đã ký. Doanh nghiệp không trích khấu hao TSCĐ thuê này, doanh nghiệp phải hoàn trả TSCĐ cho đơn vị cho thuê khi hết thời hạn thuê và được phản ánh ở tài khoản ngoài bảng của doanh nghiệp.

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động (không bao gồm chi phí dịch vụ, bảo hiểm và bảo dưỡng) phải được ghi nhận là 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, trừ khi áp dụng phương pháp tính khác hợp lý hơn.

c. Phân loại tài sản cố định theo nguồn hình thành

Theo cách phân loại này, tài sản cố định của doanh nghiệp được chia thành các loại :

- + Tài sản cố định thuộc nguồn ngân sách cấp.
- + Tài sản cố định thuộc nguồn vốn tự bổ sung của doanh nghiệp (khấu hao, quỹ doanh nghiệp).
- + Tài sản cố định thuộc nguồn vốn vay, nợ dài hạn.
- + Tài sản cố định thuộc nguồn vốn liên doanh.

d. Phân loại tài sản cố định theo tình hình sử dụng

- + TSCĐ đang dùng.
- + TSCĐ chưa sử dụng.
- + TSCĐ không cần dùng.

Phương pháp phân loại này giúp cho người quản lý thấy rõ tình hình thực tế sử dụng TSCĐ về số lượng và chất lượng để có phương hướng sử dụng TSCĐ ở doanh nghiệp hợp lý hơn.

e. Phân loại tài sản cố định theo công dụng

Theo cách phân loại này tài sản cố định trong doanh nghiệp được chia thành 3 loại : tài sản cố định dùng cho mục đích sản xuất kinh doanh; tài sản cố định dùng cho mục đích phúc lợi; tài sản cố định chờ xử lý.

+ Tài sản cố định dùng cho mục đích sản xuất kinh doanh: là những tài sản cố định hữu hình, vô hình được dùng vào các hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

+ Tài sản cố định dùng cho mục đích phúc lợi: Là những tài sản cố định do doanh nghiệp quản lý và sử dụng cho các mục đích phúc lợi như: Nhà văn hóa, nhà trẻ, câu lạc bộ, nhà nghỉ mát...

+ Tài sản cố định chờ xử lý: Là những tài sản cố định bị hư hỏng chờ thanh lý; tài sản cố định không cần dùng, tài sản cố định đang tranh chấp chờ giải quyết...

3.1.2. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH NGUYÊN GIÁ TSCĐ

Kế toán phải xác định rõ nguyên giá, giá trị hao mòn và giá trị còn lại cho từng tài sản cố định đang dùng, không dùng, chưa dùng, cho thuê, chờ thanh lý...

Nguyên giá: Là toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

TSCĐ phải được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá.

+ Đối với doanh nghiệp thuộc đối tượng nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ, thì trong nguyên giá TSCĐ không có thuế GTGT đầu vào.

+ Đối với doanh nghiệp thuộc đối tượng nộp thuế GTGT theo phương pháp trực tiếp hoặc không thuộc diện nộp thuế GTGT thì trong nguyên giá TSCĐ bao gồm cả thuế GTGT đầu vào.

3.1.2.1. Cách xác định nguyên giá TSCĐ hữu hình

a. TSCĐ hữu hình mua sắm:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm (kể 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 tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng như: lãi tiền vay phát sinh trong quá trình đầu tư mua sắm tài sản cố định; chi phí vận chuyển, bốc dỡ; chi phí nâng cấp; chi phí lắp đặt, chạy thử; lệ phí trước bạ và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Trường hợp TSCĐ hữu hình mua trả chậm, trả góp, nguyên giá TSCĐ 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 (nếu có).

Trường hợp mua TSCĐ hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất phải xác định riêng và ghi nhận là TSCĐ vô hình, còn TSCĐ hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc thì nguyên giá là giá mua thực tế phải trả cộng (+) các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa TSCĐ hữu hình vào sử dụng.

Trường hợp sau khi mua TSCĐ hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất, doanh nghiệp dỡ bỏ hoặc huỷ bỏ để xây dựng mới thì giá trị quyền sử dụng đất phải xác định riêng và ghi nhận là TSCĐ vô hình; nguyên giá của TSCĐ xây dựng mới được xác định là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng theo quy định tại Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành. Những tài sản dỡ bỏ hoặc huỷ bỏ được xử lý hạch toán theo quy định hiện hành đối với thanh lý tài sản cố định.

b. TSCĐ hữu hình mua theo hình thức trao đổi:

Nguyên giá TSCĐ mua theo 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 TSCĐ 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 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 (nếu có).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua theo 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 tài sản tương tự là giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đem trao đổi.

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

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng là giá trị quyết toán công trình khi đưa vào sử dụng. Trường hợp TSCĐ đã đưa vào sử dụng nhưng chưa thực hiện quyết toán thì doanh nghiệp hạch toán nguyên giá theo giá tạm tính và điều chỉnh sau khi quyết toán công trình hoàn thành.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự sản xuất là giá thành thực tế của TSCĐ hữu hình cộng (+) các chi phí lắp đặt chạy thử, các chi phí khác trực tiếp liên quan tính đến thời điểm đưa TSCĐ hữu hình vào trạng thái sẵn sàng sử dụng (trừ các khoản lãi nội bộ, giá trị sản phẩm thu hồi được trong quá trình chạy thử, sản xuất thử, các chi phí không hợp lý như vật liệu lãng phí, lao động hoặc các khoản chi phí khác vượt quá định mức quy định trong xây dựng hoặc sản xuất).

d. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do đầu tư xây dựng:

Nguyên giá TSCĐ do đầu tư xây dựng cơ bản hình thành theo phương thức giao thầu 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. Trường hợp TSCĐ do đầu tư xây dựng đã đưa vào sử dụng nhưng chưa thực hiện quyết toán thì doanh nghiệp hạch toán nguyên giá theo giá tạm tính và điều chỉnh sau khi quyết toán công trình hoàn thành.

Đối với tài sản cố định là con súc vật làm việc 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.

đ. Tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu, được tặng, do phát hiện thừa:

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu, được tặng, do phát hiện thừa là giá trị theo đánh giá thực tế của Hội đồng giao nhận hoặc tổ chức định giá chuyên nghiệp.

e. Tài sản cố định hữu hình được cấp; được điều chuyển đến:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình được cấp, được điều chuyển đến bao gồm giá trị còn lại của TSCĐ trên sổ kế toán ở đơn vị cấp, đơn vị điều chuyển hoặc giá trị theo đánh giá thực tế của tổ chức định giá chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật, cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp mà bên nhận tài sản phải chi ra tính đến thời điểm đưa TSCĐ vào trạng thái sẵn sàng sử dụng như chi phí thuê tổ chức định giá; chi phí nâng cấp, lắp đặt, chạy thử...

g. Tài sản cố định hữu hình nhận góp vốn, nhận lại vốn góp:

TSCĐ nhận góp vốn, nhận lại vốn góp là giá trị do các thành viên, cổ đông sáng lập định giá nhất trí; hoặc doanh nghiệp và người góp vốn thỏa thuận; hoặc do tổ chức chuyên nghiệp định giá theo quy định của pháp luật và được các thành viên, cổ đông sáng lập chấp thuận.

*** Lưu ý:**

+ Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu

- Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu: Các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó.

Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá TSCĐ hữu hình nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó như:

(a) Thay đổi bộ phận của TSCĐ hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng.

(b) Cải tiến bộ phận của TSCĐ hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra.

(c) Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

- Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình không thỏa mãn điều kiện trên phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

+ Xác định giá trị sau khi ghi nhận ban đầu

Sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, TSCĐ hữu hình được xác định theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại. Trường hợp TSCĐ hữu hình được đánh giá lại theo quy định của Nhà nước thì nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại phải được điều chỉnh theo kết quả đánh giá lại. Chênh lệch do đánh giá lại TSCĐ hữu hình được xử lý theo quy định của Nhà nước.

Chú ý:

Khoản lãi nội bộ và chi phí không hợp lý không được tính vào nguyên giá TSCĐ.

3.1.2.2 Cách xác định nguyên giá tài sản thuê tài chính

a. Ghi nhận tài sản thuê tài chính đối với bên thuê

- Tại thời điểm nhận tài sản thuê, bên thuê ghi nhận giá trị tài sản 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 cao hơn 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 tính, trích khấu hao tài sản cố định 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.

Lưu hành nội bộ

b. 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 tài sản 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.

+ Nếu trong hợp đồng thuê TSCĐ có ghi tổng số tiền thuê phải trả và có chi tiết số lãi phải trả cho việc thuê thì nguyên giá được xác định.

$$NG = \frac{\text{Tổng số nợ phải trả theo hợp đồng thuê}}{\text{(Số tiền lãi phải trả mỗi năm} \times \text{Số năm thuê tài sản)}}$$

+ Nếu trong hợp đồng thuê TSCĐ không ghi rõ số lãi phải trả cho việc thuê là bao nhiêu chỉ ghi tổng số tiền thuê, thì nguyên giá được xác định

$$NG = \frac{\text{Tổng số tiền thuê phải trả}}{(1 + i)^n}$$

Trong đó: NG: Nguyên giá TSCĐ đi thuê

i: Tỷ lệ lãi suất đi thuê.

n: Số năm thuê.

+ Nếu trong hợp đồng thuê quy định số tiền phải trả hàng năm, thì nguyên giá được xác định

$$NG_{TSCĐ \text{ thuê TC}} = A \times \sum_{r=1}^n \frac{1}{(1+i)^r}$$

Với A: Tiền thuê trả mỗi năm
i: % lãi suất năm
n: Số năm thuê TS

(Hoặc $r = 0 \div (n-1)$ nếu trả tiền năm thứ nhất ngay khi nhận TSCĐ)

3.1.2.3. Cách xác định nguyên giá TSCĐ vô hình

+ TSCĐ vô hình phải được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá.

•TSCĐ vô hình mua sắm

- Đối với TSCĐ vô hình mua riêng biệt:

$$\text{Nguyên giá} = \text{Giá mua} - \text{Chiết khấu thương mại, giảm giá được hưởng} + \text{Các loại thuế không được hoàn lại} + \text{Các loại chi phí liên quan trực tiếp khác}$$

- Nguyên giá TSCĐ vô hình mua theo phương thức trả chậm, trả góp 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 tài sản cố định vô hình theo quy định vốn hoá chi phí lãi vay.

•TSCĐ vô hình mua dưới hình thức trao đổi

+ Đối với TSCĐ vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một TSCĐ vô hình không tương tự hoặc TSCĐ khác thì nguyên giá TSCĐ được xác định là giá trị hợp lý của TSCĐ nhận về hoặc giá trị hợp lý của TSCĐ đem đi trao đổi sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về.

+ Đối với 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 tương tự, thì nguyên giá TSCĐ nhận về là giá trị còn lại của TSCĐ đem đi trao đổi.

- **TSCĐ vô hình được cấp, được biểu, được tặng**

Nguyên giá 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 vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

- **TSCĐ vô hình nhận góp vốn liên doanh**

Nguyên giá: là giá trị thực tế do hội đồng đánh giá cộng các chi phí khác trước khi dùng (nếu có).

- **TSCĐ vô hình được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp**

Nguyên giá 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.

- **TSCĐ vô hình được hình thành từ việc trao đổi thanh toán bằng chứng từ liên quan đến quyền sở hữu vốn của đơn vị.**

Nguyên giá là giá trị hợp lý của các chứng từ được phát hành liên quan đến quyền sở hữu của đơn vị.

- **Mua TSCĐ vô hình từ việc sáp nhập doanh nghiệp**

Nguyên giá TSCĐ vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua (ngày sáp nhập doanh nghiệp).

Giá trị hợp lý có thể là:

- + Giá niêm yết tại thị trường hoạt động.
- + Giá của nghiệp vụ mua bán tài sản cố định vô hình tương tự.

• **Quyền sử dụng đất:** Phản ánh giá trị TSCĐ VH là toàn bộ các chi phí thực tế đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng,

Bao gồm:

- + Tiền chi ra để có quyền sử dụng đất,
- + Chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng (đối với trường hợp quyền sử dụng đất riêng biệt đối với giai đoạn đầu tư nhà cửa, vật kiến trúc trên đất)
- + Không bao gồm các chi phí chi ra để xây dựng các công trình trên đất.

- **Quyền sử dụng đất có thời hạn**

- + NG là giá trị quyền sử dụng đất khi được giao đất
- + hoặc số tiền phải trả khi nhận chuyển nhượng sử dụng đất hợp pháp từ người khác,
- + hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

- **Lợi thế thương mại được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp**

Lưu hành nội bộ

Lợi thế thương mại được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp không được ghi nhận là tài sản.

• **Tài sản vô hình được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp**

Một tài sản vô hình được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp được ghi nhận vào ngày phát sinh nghiệp vụ đáp ứng được định nghĩa và tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ vô hình, doanh nghiệp phải phân chia quá trình hình thành tài sản theo:

- (a) Giai đoạn nghiên cứu, và
- (b) Giai đoạn triển khai.

Nếu doanh nghiệp không phân biệt giai đoạn nghiên cứu với giai đoạn triển khai của một dự án nội bộ để tạo ra TSCĐ vô hình, thì các chi phí liên quan đến dự án đó phải hạch toán vào chi phí để xác định kết quả kinh doanh trong kỳ.

+ Toàn bộ chi phí phát sinh trong giai đoạn nghiên cứu không được ghi nhận là TSCĐ vô hình mà được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

+ Tài sản vô hình tạo ra trong giai đoạn triển khai được ghi nhận là TSCĐ vô hình nếu thỏa bảy điều kiện sau (chuẩn mực số 04 tài sản cố định vô hình):

- (a) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán;
- (b) Doanh nghiệp dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán;
- (c) Doanh nghiệp có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó;
- (d) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai;
- (e) Có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó;
- (f) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó;
- (g) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho TSCĐ vô hình.

+ Các nhãn hiệu hàng hóa, quyền phát hành, danh sách khách hàng và các khoản mục tương tự được hình thành trong nội bộ doanh nghiệp không được ghi nhận là TSCĐ vô hình.

+ Chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu.

Chi phí phát sinh liên quan đến TSCĐ vô hình phát sinh sau khi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá TSCĐ vô hình:

(a) Chi phí này có khả năng làm cho TSCĐ vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu.

(b) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một TSCĐ vô hình cụ thể.

• **Xác định giá trị sau khi ghi nhận ban đầu**

Sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, TSCĐ vô hình được xác định theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Chú ý:

Nguyên giá tài sản cố định trong doanh nghiệp chỉ được thay đổi trong các trường hợp: Đánh giá lại giá trị của tài sản cố định; nâng cấp tài sản cố định; tháo dỡ một hay một số bộ phận của TSCĐ.

Lưu hành nội bộ

3.1.2.4. Giá trị còn lại

Giá trị còn lại = Nguyên giá - Số khấu hao lũy kế (tính đến thời điểm xác nhận)

3.1.3. KẾ TOÁN CHI TIẾT TSCĐ

3.1.3.1. Ý nghĩa và yêu cầu đối với kế toán chi tiết TSCĐ

a. Ý nghĩa

- Thông qua kế toán chi tiết TSCĐ, kế toán sẽ cung cấp các chỉ tiêu quan trọng về cơ cấu TSCĐ; tình hình phân bổ TSCĐ theo địa điểm sử dụng; số lượng và tình trạng kỹ thuật của TSCĐ; tình hình huy động và sử dụng TSCĐ cũng như tình hình bảo quản, trách nhiệm vật chất của các bộ phận và cá nhân trong việc bảo quản TSCĐ.

- Thông qua đó DN có các căn cứ để cải tiến trang bị và sử dụng TSCĐ, phân bổ chính xác số khấu hao TSCĐ, nâng cao trách nhiệm vật chất trong việc bảo quản và sử dụng TSCĐ.

b. Yêu cầu

Đây là khâu quan trọng cũng như phức tạp nhất trong toàn bộ công tác kế toán do đó đòi hỏi việc tổ chức kế toán chi tiết TSCĐ một mặt phải dựa vào cách phân loại TSCĐ, một mặt phải căn cứ vào cơ cấu tổ chức SXKD, yêu cầu phân cấp quản lý, chế độ hạch toán kinh tế nội bộ áp dụng tại DN.

3.1.3.2. Đánh số TSCĐ

- Đánh số TSCĐ là việc qui định cho mỗi TSCĐ một số hiệu theo những nguyên tắc nhất định.

- Việc đánh số giúp thống nhất được giữa các bộ phận liên quan trong việc theo dõi, quản lý, sử dụng TSCĐ, tiện lợi cho việc sắp xếp TSCĐ theo các chỉ tiêu quản lý, tiện cho tra cứu, đối chiếu khi cần thiết; đồng thời cũng tăng cường ràng buộc trách nhiệm vật chất của các bộ phận và cá nhân trong khi bảo quản và sử dụng.

- Việc đánh số TSCĐ được tiến hành theo từng đối tượng TSCĐ hay còn gọi là đối tượng ghi TSCĐ. Đối tượng ghi nhận TSCĐ có thể là:

- + Từng vật có kết cấu hoàn chỉnh với tất cả các bộ phận lắp gá và phụ tùng kèm theo.
- + Hoặc là những vật thể riêng biệt về mặt kết cấu dùng để thực hiện các chức năng độc lập nhất định.
- + Hoặc là từng tổ hợp bao gồm nhiều kết cấu hợp thành cùng thực hiện một chức năng nhất định.

- Không phân biệt là đang sử dụng hay dự trữ, mỗi đối tượng ghi nhận TSCĐ đều phải có số hiệu riêng, số hiệu này không thay đổi trong suốt quá trình bảo quản và sử dụng của TSCĐ tại đơn vị.

- Số hiệu của TSCĐ là một tập hợp bao gồm nhiều chữ số sắp xếp theo một thứ tự và nguyên tắc nhất định để chỉ loại TSCĐ, nhóm TSCĐ và đối tượng TSCĐ trong nhóm.

Cách đánh số TSCĐ

- Cách 1: Dùng chữ số La Mã làm ký hiệu loại, chữ cái ký hiệu nhóm, số thứ tự chỉ đối tượng.

Ví dụ: Theo dõi chi tiết TSCĐ hữu hình theo loại, nhóm:

- | | |
|-----------------------------|----------------------|
| - I: Nhà cửa, vật kiến trúc | * I.A.04: Cửa hàng |
| + I.A: Nhà cửa | ... |
| * I.A.01: Nhà làm việc | + I.B: Vật kiến trúc |
| * I.A.02: Nhà kho | * I.B.01: Đường sá |
| * I.A.03: Xưởng sản xuất | * I.B.02: Cầu cống |

- * I.B.03: Cầu cảng
 - ...
- II: Máy móc thiết bị
 - + II.A: Máy móc
 - * II.A.01: Máy nén
 - * II.A.02: Xe ben tự đổ
 - ...
 - + II.B: Thiết bị
 -

- Cách 2 : Dùng các tài khoản cấp 1, cấp 2 về TSCĐ chi loại, nhóm TSCĐ kèm theo một dãy số nhất định trong dãy số tự nhiên để ký hiệu đối tượng ghi TSCĐ.

Ví dụ: Theo dõi chi tiết TSCĐ hữu hình theo loại, nhóm, đối tượng:

- 2111: Nhà cửa, vật kiến trúc
 - + 2111.01: Nhà cửa
 - * 2111.01.001: Nhà làm việc
 - ...
 - + 2111.02: Vật kiến trúc
- 2112: Máy móc thiết bị
 - ...

Cách gán số TSCĐ

Cách gán số TSCĐ có thể dùng Biển gỗ, biển kim loại, sơn không phai, hoặc đeo bằng chất dẻo... tùy thuộc vào cấu tạo và chức năng của từng loại TSCĐ nhất định.

3.1.3.3. Kế toán chi tiết TSCĐ ở bộ phận kế toán và các đơn vị bảo quản sử dụng

a. Chứng từ và sổ sách:

Đơn

Vị:.....

Địa chỉ:.....

SỔ TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Năm:.....

Loại tài sản:

Số TT	Ghi tăng tài sản cố định							Khấu hao TSCĐ			Ghi giảm TSCĐ		
	Chứng từ		Tên, đặc điểm, ký hiệu TSCĐ	Nước sản xuất	Tháng năm đưa vào sử dụng	Số hiệu TSCĐ	Nguyên giá TSCĐ	Khấu hao		Khấu hao đã tính đến khi ghi giảm TSCĐ	Chứng từ		Lý do giảm TSCĐ
	Số hiệu	Ngày tháng						Tỷ lệ (%) khấu hao	Mức khấu hao		Số hiệu	Ngày, tháng, năm	
			Cộng										

- Sổ này có.....trang, đánh số từ trang 01 đến trang.....

- Ngày mở sổ:.....

Ngày...tháng...năm...

Người ghi sổ

(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

Đơn vị:.....

Địa chỉ:.....

SỔ THEO DÕI TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ CÔNG CỤ, DỤNG CỤ TẠI NƠI SỬ DỤNG

Năm:.....

Tên đơn vị (phòng, ban hoặc người sử dụng).....

Ghi tăng tài sản cố định và công cụ, dụng cụ							Ghi giảm tài sản cố định và công cụ, dụng cụ					Ghi chú
Chứng từ		Tên, nhãn hiệu, quy cách tài sản cố định và công cụ, dụng cụ	Đơn vị tính	Số lôông	Đơn giá	Số tiền	Chứng từ		Lý do	Số lượng	Số tiền	
Số hiệu	Ngày, tháng						Số hiệu	Ngày, tháng				

- Sổ này có....trang, đánh số từ trang 01 đến trang....

- Ngày mở sổ:.....

Ngày...tháng...năm...

Người ghi sổ

(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

- Thẻ tài sản

cổ định (S23-DN)

- Biên bản giao nhận tài sản cổ định (01-TSCĐ)
- Hóa đơn mua tài sản cổ định
- Các bản sao tài liệu kỹ thuật và các chứng từ khác có liên quan
- Biên bản thanh lý tài sản cổ định (02-TSCĐ)
- Biên bản bàn giao TSCĐ sửa chữa lớn hoàn thành (03-TSCĐ)
- Biên bản đánh giá lại TSCĐ (04-TSCĐ)
- Hợp đồng mua bán TSCĐ, hợp đồng liên doanh
- Quyết định thanh lý, nhượng bán TSCĐ
- Biên bản định giá TSCĐ khi thanh lý, nhượng bán
- Biên bản kiểm kê TSCĐ (05-TSCĐ)
- Bảng tính và phân bổ khấu hao TSCĐ (06-TSCĐ)
-

b. Kế toán chi tiết TSCĐ

Ở bộ phận phòng ban kế toán: TSCĐ được theo dõi trên thẻ TSCĐ theo từng TSCĐ của đơn vị, trong thẻ theo dõi ngoài việc theo dõi TSCĐ còn theo dõi tình hình biến động của nguyên giá, hao mòn.... Để tổng hợp TSCĐ theo từng nhóm loại, kế toán còn sử dụng sổ TSCĐ. Mỗi loại TSCĐ (nhà cửa, MMTB....) được mở riêng một sổ hoặc một sổ trang sổ trong sổ TSCĐ.

Tại các phòng ban, phân xưởng hoặc các đơn vị thành viên thì sử dụng " Sổ TSCĐ theo đơn vị sử dụng" để theo dõi TSCĐ do đơn vị mình quản lý và sử dụng. Căn cứ để ghi vào các sổ này là các chứng từ.

3.1.4. KẾ TOÁN TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

3.1.4.1. Tài khoản sử dụng

TK 211 "TSCĐ hữu hình"

Bên nợ

- Nguyên giá tài sản cổ định hữu hình tăng do được cấp, mua sắm, xây dựng...
- Điều chỉnh tăng nguyên giá của tài sản cổ định do xây lắp trang bị thêm, hoặc do cải tạo nâng cấp.
- Điều chỉnh tăng nguyên giá tài sản cổ định do đánh giá lại.

Bên có

- Nguyên giá tài sản cổ định hữu hình giảm do điều chuyển cho đơn vị khác, do thanh lý, nhượng bán...
- Nguyên giá giảm do tháo dỡ bớt một số bộ phận.
- Điều chỉnh giảm nguyên giá do đánh giá lại.

Số dư bên nợ

- Nguyên giá tài sản cổ định hữu hình hiện có ở đơn vị.

Lưu hành nội bộ

TK 211 có 6 TK cấp 2 theo các loại TSCĐ hữu hình

- Tài khoản 2111 : Nhà cửa, vật kiến trúc.
- Tài khoản 2112 : Máy móc, thiết bị.
- Tài khoản 2113 : Phương tiện vận tải, truyền dẫn.
- Tài khoản 2114 : Thiết bị, dụng cụ quản lý.
- Tài khoản 2115 : Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm.
- Tài khoản 2118 : TSCĐ khác.

Ngoài ra, còn sử dụng các TK khác như: TK 111, 112, 133, 214, 331, 411, 414, 441, 635, 711, 811,...

3.1.4.2. Phương pháp hạch toán

a. Kế toán tăng tài sản cố định hữu hình

(1) Trường hợp nhận vốn góp hoặc nhận vốn cấp bằng TSCĐ hữu hình

Nợ TK 211 – TSCĐ hữu hình

Có TK 411 - Nguồn vốn kinh doanh

(2) Trường hợp TSCĐ hình thành do mua sắm

- Trường hợp mua sắm tài sản cố định hữu hình (kể cả mua mới hoặc mua lại tài sản cố định đã sử dụng) dùng vào sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ.

+ Căn cứ các chứng từ có liên quan đến việc mua tài sản cố định (hóa đơn, phiếu chi...), kế toán xác định nguyên giá của tài sản cố định, lập hồ sơ kế toán, lập biên bản giao nhận tài sản cố định và tiến hành ghi sổ kế toán.

- Đối với đơn vị chịu thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ

Nợ TK 211 - TSCĐ hữu hình (Nguyên giá)

Nợ TK 1332 - Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ

Có các TK 111, 112,...

Có TK 331 - Phải trả cho người bán.

Có TK 341 - Vay dài hạn.

- Đối với đơn vị chịu thuế giá trị gia tăng theo phương pháp trực tiếp

Nợ TK 211 - TSCĐ hữu hình (Nguyên giá)

Có các TK 111, 112,...

Có TK 331 - Phải trả cho người bán.

Có TK 341 - Vay dài hạn.

+ Nếu tài sản cố định được mua sắm bằng nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản hoặc quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp dùng vào SXKD, kế toán phải chuyển nguồn:

Nợ TK 414 - Quỹ đầu tư phát triển

Nợ TK 441 - Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản

Có TK 411 - Nguồn vốn kinh doanh.

(3) Trường hợp mua TSCĐ hữu hình theo phương thức trả chậm, trả góp:

- Khi mua TSCĐ hữu hình theo phương thức trả chậm, trả góp và đưa về sử dụng ngay cho hoạt động SXKD, ghi:

Nợ TK 211 - TSCĐ hữu hình (Nguyên giá - ghi theo giá mua trả tiền ngay)

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ (nếu có)

Nợ TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn [(Phần lãi trả chậm là số chênh lệch giữa tổng số tiền phải thanh toán trừ (-) giá mua trả tiền ngay trừ (-) thuế GTGT (nếu có)]

Có TK 331 - Phải trả cho người bán (Tổng giá thanh toán).

- Định kỳ, thanh toán tiền cho người bán, kế toán ghi:

Nợ TK 331 - Phải trả cho người bán

Có TK 111, 112 (Số phải trả định kỳ bao gồm cả giá gốc và lãi trả chậm, trả góp phải trả định kỳ).

Đồng thời tính vào chi phí theo số lãi trả chậm, trả góp phải trả của từng kỳ, ghi:

Nợ TK 635 - Chi phí tài chính

Có TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn.

(4) Trường hợp doanh nghiệp được tài trợ, biếu tặng TSCĐ hữu hình đưa vào sử dụng ngay cho hoạt động SXKD:

Nợ TK 211 - TSCĐ hữu hình

Có TK 711 - Thu nhập khác.

Các chi phí khác liên quan trực tiếp đến TSCĐ hữu hình được tài trợ, biếu, tặng tính vào nguyên giá, ghi:

Nợ TK 211 - TSCĐ hữu hình

Có TK 111, 112, 331,...

(5) Trường hợp TSCĐ hữu hình tự chế:

- Khi sử dụng sản phẩm do doanh nghiệp tự chế tạo để chuyển thành TSCĐ hữu hình sử dụng cho hoạt động SXKD, ghi:

Nợ TK 632 - Giá vốn hàng bán

Có TK 155 - Thành phẩm (Nếu xuất kho ra sử dụng)

Có TK 154 - Chi phí SXKD dở dang (Nếu sản xuất xong đưa vào sử dụng ngay, không qua kho).

Đồng thời ghi tăng TSCĐ hữu hình:

Nợ TK 211 - TSCĐ hữu hình

Có TK 512- Doanh thu bán hàng nội bộ (Doanh thu là chi phí sản xuất thực tế sản phẩm).

- Chi phí lắp đặt, chạy thử,... liên quan đến TSCĐ hữu hình, ghi:

Nợ TK 211 - TSCĐ hữu hình

Có TK 111, 112, 331,...

(6) Trường hợp TSCĐ hữu hình mua dưới hình thức trao đổi:

(6.1) TSCĐ hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với TSCĐ hữu hình tương tự:

- Khi nhận TSCĐ hữu hình tương tự do trao đổi và đưa vào sử dụng ngay cho hoạt động SXKD, ghi:

Nợ TK 211 - TSCĐ hữu hình (Nguyên giá TSCĐ hữu hình nhận về ghi theo giá trị còn lại của TSCĐ đưa đi trao đổi)

Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ (Giá trị đã khấu hao của TSCĐ đưa đi trao đổi)

Có TK 211 - TSCĐ hữu hình (Nguyên giá của TSCĐ hữu hình đưa đi trao đổi).

(6.2) TSCĐ hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với TSCĐ hữu hình không tương tự:

- Khi giao TSCĐ hữu hình cho bên trao đổi, kế toán ghi giảm TSCĐ:

Nợ TK 811 - Chi phí khác (Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đưa đi trao đổi)

Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ (Giá trị đã khấu hao)

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

Đồng thời ghi tăng thu nhập do trao đổi TSCĐ:

Nợ TK 131 - Phải thu của khách hàng (Tổng giá thanh toán)

Có TK 711 - Thu nhập khác (Giá trị hợp lý của TSCĐ đưa đi trao đổi)

Có TK 33311 - Thuế GTGT phải nộp (nếu có).

- Khi nhận được TSCĐ hữu hình do trao đổi, ghi:

Nợ TK 211-TSCĐ hữu hình (Giá trị hợp lý của TSCĐ nhận được do trao đổi)

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

Có TK 131 - Phải thu của khách hàng (Tổng giá thanh toán).

- Trường hợp phải thu thêm tiền do giá trị hợp lý của TSCĐ đưa đi trao đổi lớn hơn giá trị hợp lý của TSCĐ nhận được do trao đổi thì khi nhận được tiền của bên có TSCĐ trao đổi, ghi:

Nợ các TK 111, 112 (Số tiền đã thu thêm)

Có TK 131 - Phải thu của khách hàng.

- Trường hợp phải trả thêm tiền do giá trị hợp lý của TSCĐ đưa đi trao đổi nhỏ hơn giá trị hợp lý của TSCĐ nhận được do trao đổi thì khi trả tiền cho bên có TSCĐ trao đổi, ghi:

Nợ TK 131 - Phải thu của khách hàng

Có các TK 111, 112,...

(7) Trường hợp mua TSCĐ hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất, đưa vào sử dụng ngay cho hoạt động SXKD:

Nợ TK 211 - TSCĐ hữu hình (Nguyên giá- chi tiết nhà cửa, vật kiến trúc)

Nợ TK 213 - TSCĐ vô hình (Nguyên giá- chi tiết quyền sử dụng đất)

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

Có TK 111, 112, 331,...

Lưu hành nội bộ

(8) Đối với TSCĐ hữu hình hiện đang ghi trên sổ của doanh nghiệp, nếu không đủ tiêu chuẩn ghi nhận quy định trong chuẩn mực TSCĐ hữu hình, phải chuyển sang là công cụ, dụng cụ, kế toán phải ghi giảm TSCĐ hữu hình:

Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ (Giá trị đã khấu hao)

Nợ TK 627, 641, 642 (Giá trị còn lại) (Nếu giá trị còn lại nhỏ)

Nợ TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn (Giá trị còn lại) (Nếu giá trị còn lại lớn phải phân bổ dần)

Có TK 211 - TSCĐ hữu hình.

(9) Khi công tác XD CB hoàn thành bàn giao đưa tài sản vào sử dụng cho SXKD:

Nợ TK 211 - TSCĐ hữu hình

Có TK 241 - XD CB dở dang.

- Nếu tài sản hình thành qua đầu tư không thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ hữu hình theo quy định của chuẩn mực kế toán, ghi:

Nợ TK 152, 153 (Nếu là vật liệu, công cụ nhập kho)

Có TK 241 - XD CB dở dang.

(10) Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu liên quan đến TSCĐ hữu hình như sửa chữa, cải tạo, nâng cấp:

- Khi phát sinh chi phí sửa chữa, cải tạo, nâng cấp TSCĐ hữu hình sau khi ghi nhận ban đầu, ghi:

Nợ TK 241 - XD CB dở dang

Có TK 112, 152, 331, 334,...

- Khi công việc sửa chữa, cải tạo, nâng cấp TSCĐ hoàn thành đưa vào sử dụng, ghi:

+ Nếu thỏa mãn các điều kiện được ghi tăng nguyên giá TSCĐ hữu hình theo quy định của chuẩn mực kế toán, ghi:

Nợ TK 211 - TSCĐ hữu hình

Có TK 241 - Xây dựng cơ bản dở dang.

+ Nếu không thỏa mãn các điều kiện được ghi tăng nguyên giá TSCĐ hữu hình theo quy định của chuẩn mực kế toán, ghi:

Nợ TK 627, 641, 642 (Nếu giá trị nhỏ)

Nợ TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn (Nếu giá trị lớn phải phân bổ dần)

Có TK 241 - Xây dựng cơ bản dở dang.

(11) Kế toán các chi phí không được tính vào nguyên giá TSCĐ

Đối với TSCĐ hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế, các chi phí không hợp lý như nguyên vật liệu lãng phí, lao động hoặc các khoản chi phí khác sử dụng vượt quá mức bình thường trong quá trình tự xây dựng hoặc tự chế không được tính vào nguyên giá TSCĐ, ghi:

Nợ TK 111, 138, 334, ... (Phần bồi thường của các tổ chức, cá nhân)

Nợ TK 632 - Giá vốn hàng bán

Có TK 241 - XDCB dở dang (Nếu tự xây dựng)

Có TK 154 - Chi phí SXKD dở dang (Nếu tự chế).

(12) Nhận vốn tham gia liên doanh của các đơn vị khác bằng tài sản cố định hữu hình, căn cứ giá trị tài sản cố định được các bên liên doanh chấp thuận:

Nợ TK 211 - Tài sản cố định hữu hình.

Có TK 411 - Nguồn vốn kinh doanh.

(13) TSCĐ nhận được do điều động nội bộ Tổng công ty (Không phải thanh toán tiền):

Nợ TK 211 – TSCĐ hữu hình (Nguyên giá)

Có TK 214 – Hao mòn TSCĐ (Giá trị hao mòn)

Có TK 411 - Nguồn vốn kinh doanh (Giá trị còn lại)

(14) Trường hợp dùng kinh phí sự nghiệp, kinh phí dự án để đầu tư, mua sắm TSCĐ, khi TSCĐ mua sắm, đầu tư hoàn thành đưa vào sử dụng cho hoạt động sự nghiệp, dự án:

Nợ TK 211 – TSCĐ hữu hình

Có các TK 111, 112

Có TK 241 – XDCB dở dang

Có TK 331 - Phải trả cho người bán

Có TK 4612 - Nguồn kinh phí sự nghiệp.

Đồng thời ghi tăng nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ:

Nợ TK 1612 – Chi sự nghiệp

Có TK 466 - Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ.

Nếu rút dự toán mua TSCĐ, đồng thời ghi đơn bên Có TK 008 - Dự toán chi sự nghiệp, dự án.

(15) Trường hợp đầu tư, mua sắm TSCĐ bằng quỹ phúc lợi, khi hoàn thành đưa vào sử dụng cho hoạt động văn hoá, phúc lợi:

Nợ TK 211 – TSCĐ hữu hình (Tổng giá thanh toán)

Có các TK 111, 112, 331, 341,...

- Đồng thời kết chuyển giảm quỹ phúc lợi:

Nợ TK 3532 – Quỹ phúc lợi

Có TK 3533 - Quỹ phúc lợi đã hình thành TSCĐ.

(16) Trường hợp đầu tư, mua sắm TSCĐ hoàn thành bằng Quỹ phát triển khoa học và công nghệ sử dụng cho mục đích nghiên cứu, phát triển khoa học và công nghệ, ghi:

Nợ TK 211, 213 (Nguyên giá)

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

Có các TK 111, 112, 331...

Đồng thời, ghi:

Nợ TK 3561 - Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Có TK 3562 - Quỹ PTKH&CN đã hình thành TSCĐ.

b. Kế toán giảm TSCĐ hữu hình

b.1. Trường hợp nhượng bán tài sản cố định

Tài sản cố định nhượng bán thường là những tài sản cố định không cần dùng hoặc xét thấy sử dụng không hiệu quả. Khi nhượng bán tài sản cố định hữu hình, phải làm đầy đủ các thủ tục cần thiết (quyết định, biên bản, hợp đồng...).

+ Căn cứ chứng từ nhượng bán hoặc chứng từ thu tiền nhượng bán tài sản cố định, số tiền đã thu hoặc phải thu của người mua (Đơn vị áp dụng thuế trị giá gia tăng theo phương pháp trực tiếp)

Nợ TK 111 - Tiền mặt.

Nợ TK 112 - Tiền gửi ngân hàng.

Nợ TK 131 - Phải thu của khách hàng

...

Có TK 711 - Thu nhập khác (Tổng giá thanh toán).

+ Căn cứ biên bản giao nhận tài sản cố định, phản ánh phần giá trị còn lại vào chi phí và ghi giảm nguyên giá, giá trị đã hao mòn.

Nợ TK 2141 - Hao mòn tài sản cố định

Nợ TK 811 - Chi phí khác (phần giá trị còn lại).

Có TK 211 - tài sản cố định hữu hình (nguyên giá).

+ Các chi phí phát sinh liên quan đến việc nhượng bán tài sản cố định (nếu có), cũng được tập hợp vào bên nợ TK 811 - chi phí khác.

Nợ TK 811 - Chi phí khác

Có TK 111, 112, 152...

+ Nếu tài sản cố định đem nhượng bán được hình thành từ vốn vay ngân hàng, thì số tiền thu được do nhượng bán tài sản cố định trước hết phải trả nợ đủ vốn vay và lãi vay cho ngân hàng, số còn lại đơn vị mới được quyền sử dụng cho những mục đích thích hợp.

Khi trả nợ vốn vay ngân hàng ghi :

Nợ TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả (đối với các khoản nợ đã đến hạn trả); hoặc

Nợ TK 341 - Vay dài hạn (các khoản trả trước hạn).

Có TK 111 - Tiền mặt, hoặc

Có TK 112 - Tiền gửi ngân hàng thanh lý tài sản cố định.

b.2. Trường hợp thanh lý tài sản cố định

Tài sản cố định thanh lý là những tài sản cố định hư hỏng không thể tiếp tục sử dụng được, những tài sản cố định lạc hậu về mặt kỹ thuật hoặc không phù hợp với yêu cầu sản xuất, kinh doanh mà không thể nhượng bán được.

Căn cứ vào biên bản thanh lý và các chứng từ có liên quan, kế toán phản ánh tình hình thanh lý tài sản cố định như sau :

+ Ghi giảm tài sản cố định đã thanh lý :

Nợ TK 214 - Hao mòn tài sản cố định (phần giá trị đã hao mòn).

Nợ TK 811 - Chi phí khác (phần giá trị còn lại).

Có TK 211 - Tài sản cố định hữu hình (nguyên giá).

+ Phản ánh số thu về thanh lý (đối với đơn vị áp dụng thuế trị giá gia tăng theo phương pháp trực tiếp).

Nợ TK 111, 112, hoặc 152, 153.

Nợ TK 131 - Phải thu của khách hàng.

Có TK 711 - Các khoản thu nhập khác.

+ Tập hợp về chi phí thanh lý tài sản cố định ghi :

Nợ TK 811 - Chi phí khác.

Có TK 111, 112 (chi phí bằng tiền).

Có TK 152, 153 (chi phí vật liệu, công cụ, dụng cụ).

+ Nếu tài sản cố định thanh lý được hình thành bằng vốn vay ngân hàng thì đơn vị phải xác định chính xác số còn nợ để tiến hành trả, kế toán ghi như trường hợp nhượng bán tài sản cố định.

- Khi thanh lý, nhượng bán TSCĐ đầu tư, mua sắm bằng Quỹ phát triển khoa học và công nghệ:

+ Ghi giảm TSCĐ thanh lý, nhượng bán:

Nợ TK 3562 - Quỹ PTKH&CN đã hình thành TSCĐ (Giá trị còn lại)

Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ (Giá trị hao mòn)

Có TK 211, 213.

+ Ghi nhận số tiền thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ:

Nợ các TK 111, 112, 131

Có TK 3561 - Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Có TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp (33311).

+ Ghi nhận chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ:

Nợ TK 3561 - Quỹ PTKH&CN

Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có TK 111, 112, 331.

- Khi kết thúc quá trình nghiên cứu, phát triển khoa học công nghệ, chuyển TSCĐ hình thành từ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ sang phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, kế toán ghi:

Nợ TK 3562 - Quỹ PTKH&CN đã hình thành TSCĐ (Phần giá trị còn lại của TSCĐ hình thành từ quỹ chưa khấu hao hết)

Có TK 711 - Thu nhập khác.

Kể từ thời điểm TSCĐ chuyển sang phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, hao mòn của TSCĐ được tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

b.3. Kế toán góp vốn vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát bằng tài sản cố định:

Khi góp vốn vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát bằng TSCĐ, ghi:

Nợ TK 222- Vốn góp liên doanh, liên kết (theo giá trị do các bên liên doanh đánh giá).

Nợ TK 214 - Hao mòn tài sản cố định (Số khấu hao đã trích).

Nợ TK 811 – Chi phí khác (Số chênh lệch giữa giá đánh giá lại nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ).

Có TK 211 - Tài sản cố định hữu hình (Nguyên giá).

Có TK 711 – Thu nhập khác (Số chênh lệch giữa giá đánh giá lại lớn hơn giá trị còn lại của TSCĐ).

b.4. Kế toán phát hiện tài sản cố định hữu hình thừa hoặc thiếu:

Mọi trường hợp phát hiện thừa hoặc thiếu tài sản cố định đều phải truy tìm nguyên nhân. Căn cứ vào "Biên bản kiểm kê tài sản cố định" và kết luận của hội đồng kiểm kê để hạch toán chính xác, kịp thời, theo từng nguyên nhân cụ thể :

a. TSCĐ phát hiện thừa:

Trường hợp tài sản cố định thừa do để ngoài sổ sách (chưa ghi sổ), kế toán phải căn cứ vào hồ sơ tài sản cố định để ghi tăng tài sản cố định tùy theo từng trường hợp cụ thể:

Nợ TK 211 - TSCĐ hữu hình

Có các TK 241, 331, 338, 411,...

Nếu tài sản cố định thừa đang sử dụng thì ngoài nghiệp vụ ghi tăng tài sản cố định hữu hình, phải căn cứ vào nguyên giá và tỷ lệ khấu hao để xác định giá trị hao mòn làm căn cứ tính, trích bổ sung khấu hao tài sản cố định hoặc trích bổ sung hao mòn đối với TSCĐ dùng cho hoạt động phúc lợi, sự nghiệp, dự án:

Nợ các TK chi phí sản xuất, kinh doanh (TSCĐ dùng cho SXKD)

Nợ TK 4313 - Quỹ phúc lợi đã hình thành TSCĐ (TSCĐ dùng cho mục đích phúc lợi)

Nợ TK 466 - Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ (TSCĐ dùng cho hoạt động sự nghiệp, dự án)

Có TK 2141 - Hao mòn tài sản cố định

Nếu tài sản cố định phát hiện thừa được xác định là tài sản cố định của đơn vị khác thì phải báo ngay cho đơn vị chủ tài sản đó biết. Nếu không xác định được đơn vị chủ tài sản thì phải báo ngay lên cơ quan cấp trên và cơ quan tài chính cùng cấp (nếu là DNNN) biết để xử lý. Trong thời gian chờ đợi xử lý, kế toán phải căn cứ vào tài liệu kiểm kê, tạm thời phản ánh vào Tài khoản 002 “Vật tư, hàng hoá nhận giữ hộ, nhận gia công” (tài khoản ngoài bảng cân đối kế toán) để theo dõi giữ hộ.

b. Tài sản cố định phát hiện thiếu trong kiểm kê phải được truy cứu nguyên nhân, xác định người chịu trách nhiệm và xử lý theo đúng chế độ quản lý tài chính của Nhà nước.

- Trường hợp có quyết định xử lý ngay: Căn cứ "Biên bản xử lý tài sản cố định thiếu" đã được duyệt y và hồ sơ tài sản cố định kê toán phải xác định chính xác nguyên giá, giá trị hao mòn của tài sản cố định đó làm căn cứ để ghi giảm tài sản cố định và xử lý vật chất phần giá trị còn lại của tài sản cố định. Tùy thuộc vào quyết định xử lý, ghi:

+ Đối với TSCĐ thiếu dùng vào sản xuất, kinh doanh:

Nợ TK 214 - Hao mòn tài sản cố định (phần giá trị hao mòn)

Nợ TK 111, 334, 1388 - Nếu người có lỗi phải bồi thường.

Nợ TK 411 - Nguồn vốn kinh doanh (Nếu được phép ghi giảm vốn)

Nợ TK 811 - Chi phí khác (nếu doanh nghiệp chịu tổn thất)

Có TK 211 - Tài sản cố định hữu hình.

+ Đối với TSCĐ thiếu dùng vào hoạt động sự nghiệp, dự án:

Phản ánh giảm TSCĐ:

Nợ TK 214 - Hao mòn tài sản cố định (phần giá trị hao mòn)

Nợ TK 466 - Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ (Giá trị còn lại)

Có TK 211 - Tài sản cố định hữu hình (Nguyên giá).

Đối với phần giá trị còn lại của TSCĐ thiếu phải thu hồi theo quyết định xử lý:

Nợ TK 111 - Tiền mặt (Nếu thu tiền)

Nợ TK 334 - Phải trả người lao động (Nếu trừ vào lương của người lao động)

Có các TK liên quan (Tùy theo quyết định xử lý).

+ Đối với TSCĐ thiếu dùng vào hoạt động văn hoá, phúc lợi:

Phản ánh giảm TSCĐ:

Nợ TK 214 - Hao mòn tài sản cố định (phần giá trị hao mòn)

Nợ TK 3533 - Quỹ phúc lợi đã hình thành TSCĐ (Giá trị còn lại)

Có TK 211 - Tài sản cố định hữu hình (Nguyên giá).

Đối với phần giá trị còn lại của TSCĐ thiếu phải thu hồi theo quyết định xử lý:

Nợ TK 111 - Tiền mặt (Nếu thu tiền)

Nợ TK 334 - Phải trả người lao động (Nếu trừ vào lương của người lao động)

Có TK 3532 - Quỹ phúc lợi.

- Khi thanh lý, nhượng bán TSCĐ đầu tư, mua sắm bằng Quỹ phát triển khoa học và công nghệ:

+ Ghi giảm TSCĐ thanh lý, nhượng bán:

Nợ TK 3562 - Quỹ PTKH&CN đã hình thành TSCĐ (Giá trị còn lại)

Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ (Giá trị hao mòn)

Có TK 211, 213.

+ Ghi nhận số tiền thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ:

Nợ các TK 111, 112, 131

Có TK 3561 - Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Có TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp (33311).

+ Ghi nhận chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ:

Nợ TK 3561 - Quỹ PTKH&CN

Nợ TK 133 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có TK 111, 112, 331.

- Khi kết thúc quá trình nghiên cứu, phát triển khoa học công nghệ, chuyển TSCĐ hình thành từ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ sang phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, kế toán ghi:

Nợ TK 3562 - Quỹ PTKH&CN đã hình thành TSCĐ (Phần giá trị còn lại của TSCĐ hình thành từ quỹ chưa khấu hao hết)

Có TK 711 – Thu nhập khác.

Kể từ thời điểm TSCĐ chuyển sang phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, hao mòn của TSCĐ được tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

- Trường hợp TSCĐ thiếu chưa xác định được nguyên nhân chờ xử lý:

+ Đối với TSCĐ thiếu dùng vào hoạt động sản xuất, kinh doanh:

Phản ánh giảm TSCĐ. Phần giá trị còn lại của TSCĐ thi ếu:

Nợ TK 2141 - Hao mòn tài sản cố định (phần giá trị hao mòn)

Nợ TK 1381 - Tài sản thiếu chờ xử lý (Giá trị còn lại)

Có TK 211 - Tài sản cố định hữu hình (Nguyên giá).

Khi có quyết định xử lý giá trị còn lại của TSCĐ thiếu:

Nợ TK 111 - Tiền mặt (Tiền bồi thường)

Nợ TK 1388 - Phải thu khác (Nếu người có lỗi phải bồi thường)

Nợ TK 334 - Phải trả người lao động (Nếu trừ vào lương của người lao động)

Nợ TK 411 - Nguồn vốn kinh doanh (Nếu được phép ghi giảm vốn)

Nợ TK 811 - Chi phí khác (nếu doanh nghiệp chịu tổn thất)

Có TK 1381 - Tài sản thiếu chờ xử lý.

+ Đối với TSCĐ thiếu dùng vào hoạt động sự nghiệp, dự án:

Phản ánh giảm TSCĐ:

Nợ TK 214 - Hao mòn tài sản cố định (phần giá trị hao mòn)

Nợ TK 466 - Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ (Giá trị còn lại)

Có TK 211 - Tài sản cố định hữu hình (Nguyên giá).

Đồng thời phản ánh phần giá trị còn lại của TSCĐ thiếu vào TK 1381 “Tài sản thiếu chờ xử lý”:

Nợ TK 1381 - Tài sản thiếu chờ xử lý

Có TK 338 - Phải trả, phải nộp khác.

Khi có quyết định xử lý thu bồi thường phần giá trị còn lại của TSCĐ thiếu:

Nợ TK 111, 334,...

Có TK 1381 - Tài sản thiếu chờ xử lý.

Đồng thời phản ánh số thu bồi thường phần giá trị còn lại của TSCĐ thiếu vào các TK liên quan theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền:

Nợ TK 338 - Phải trả, phải nộp khác

Có các TK liên quan (TK 333, 461,...).

+ Đối với TSCĐ thiếu dùng vào hoạt động văn hoá, phúc lợi:

Phản ánh giảm TSCĐ:

Nợ TK 214 - Hao mòn tài sản cố định (phần giá trị hao mòn)

Nợ TK 3533 - Quỹ phúc lợi đã hình thành TSCĐ (Giá trị còn lại)

Có TK 211 - Tài sản cố định hữu hình (Nguyên giá).

Đồng thời phản ánh phần giá trị còn lại của TSCĐ thiếu vào TK 1381 “Tài sản thiếu chờ xử lý”:

Nợ TK 1381 - Tài sản thiếu chờ xử lý

Có TK 3532 - Quỹ phúc lợi.

Khi có quyết định xử lý thu bồi thường phần giá trị còn lại của TSCĐ thiếu:

Nợ TK 111, 334,...

Có TK 1381 - Tài sản thiếu chờ xử lý.

b.5. Đối với TSCĐ hữu hình dùng cho sản xuất, kinh doanh, nếu không đủ tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định phải chuyển thành công cụ, dụng cụ:

Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ (Giá trị hao mòn)

Nợ TK 623, 627, 641, 642 (Giá trị còn lại) (Nếu giá trị còn lại nhỏ)

Nợ TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn (Giá trị còn lại) (Nếu giá trị còn lại lớn phải phân bổ dần)

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

3.1.5. KẾ TOÁN TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

3.1.5.1 Tài khoản sử dụng

TK 213 "TSCĐ vô hình"

Bên nợ

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình tăng.

Bên có

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình giảm.

Số dư bên nợ

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hiện có ở đơn vị.

TK 213 có 7 TK cấp 2 theo các loại tài sản cố định vô hình:

- *Tài khoản 2131 - Quyền sử dụng đất*: Phản ánh giá trị TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí thực tế đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng (đối với trường hợp quyền sử dụng đất riêng biệt đối với giai đoạn đầu tư nhà cửa, vật kiến trúc trên đất), lệ phí trước bạ (nếu có).... Tài khoản này không bao gồm các chi phí chi ra để xây dựng các công trình trên đất.

- *Tài khoản 2132 - Quyền phát hành*: Phản ánh giá trị TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí thực tế doanh nghiệp đã chi ra để có quyền phát hành.

- *Tài khoản 2133- Bản quyền, bằng sáng chế*: Phản ánh giá trị TSCĐ vô hình là các chi phí thực tế chi ra để có bản quyền tác giả, bằng sáng chế.

- *Tài khoản 2134 - Nhãn hiệu hàng hoá*: Phản ánh giá trị TSCĐ vô hình là các chi phí thực tế liên quan trực tiếp tới việc mua nhãn hiệu hàng hoá.

- *Tài khoản 2135 - Phần mềm máy vi tính*: Phản ánh giá trị TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí thực tế doanh nghiệp đã chi ra để có phần mềm máy vi tính.

- *Tài khoản 2136 - Giấy phép và giấy phép nhượng quyền*: Phản ánh giá trị TSCĐ vô hình là các khoản chi ra để doanh nghiệp có được giấy phép và giấy phép nhượng quyền thực hiện công việc đó, như: giấy phép khai thác, giấy phép sản xuất loại sản phẩm mới....

- *Tài khoản 2138 - TSCĐ vô hình khác*: Phản ánh giá trị các loại TSCĐ vô hình khác chưa quy định phản ánh ở các tài khoản trên, như: bản quyền, quyền sử dụng hợp đồng,...

Ngoài ra, còn sử dụng các TK khác như: TK 111, 112, 133, 214, 331, 411, 635, 711, 811,...

3.1.5.2. Phương pháp hạch toán

a. Kế toán tăng TSCĐ vô hình

a.1. Hạch toán các nghiệp vụ mua TSCĐ vô hình:

- Trường hợp mua TSCĐ vô hình dùng vào hoạt động SXKD hàng hóa, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ, ghi:

Nợ TK 213 - TSCĐ vô hình (Giá mua chưa có thuế GTGT)

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có TK 112 - Tiền gửi ngân hàng; hoặc

Có TK 141 - Tạm ứng

Có TK 331 - Phải trả cho người bán.

- Trường hợp mua TSCĐ vô hình dùng vào hoạt động SXKD hàng hóa, dịch vụ không thuộc diện chịu thuế GTGT, ghi:

Nợ TK 213 - TSCĐ vô hình (Tổng giá thanh toán)

Có TK 112, 331,... (Tổng giá thanh toán)

a.2. Trường hợp mua TSCĐ vô hình theo phương thức trả chậm, trả góp:

- Khi mua TSCĐ vô hình dùng vào hoạt động SXKD hàng hoá, dịch vụ chịu thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ, ghi:

Nợ TK 213 - TSCĐ vô hình (Nguyên giá - Theo giá mua trả ngay chưa có thuế GTGT)

Nợ TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn (Phần lãi trả chậm, trả góp tính bằng số chênh lệch giữa tổng số tiền phải thanh toán trừ (-) giá mua trả ngay và thuế GTGT đầu vào (nếu có))

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có TK 331 - Phải trả cho người bán (Tổng giá thanh toán).

- Khi mua TSCĐ vô hình dùng vào hoạt động SXKD hàng hoá, dịch vụ không thuộc diện chịu thuế GTGT hoặc chịu thuế GTGT theo phương pháp trực tiếp, ghi:

Nợ TK 213 - TSCĐ vô hình (Nguyên giá - Theo giá mua trả ngay đã có thuế GTGT)

Nợ TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn (Phần lãi trả chậm, trả góp tính bằng số chênh lệch giữa tổng số tiền phải thanh toán trừ (-) giá mua trả ngay)

Có TK 331 - Phải trả cho người bán (Tổng giá thanh toán).

- Hàng kỳ tính số lãi phải trả về mua TSCĐ theo phương thức trả chậm, trả góp, 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 các TK 111, 112,...

a.3. TSCĐ vô hình mua dưới hình thức trao đổi

a. Trao đổi hai TSCĐ vô hình tương tự:

Khi nhận TSCĐ vô hình tương tự do trao đổi với một TSCĐ vô hình tương tự và đưa vào sử dụng ngay cho hoạt động SXKD, ghi:

Nợ TK 213 - TSCĐ vô hình (Nguyên giá TSCĐ vô hình nhận về ghi theo giá trị còn lại của TSCĐ đưa đi trao đổi)

Nợ TK 2143 - Hao mòn TSCĐ vô hình (Giá trị đã khấu hao của TSCĐ đưa đi trao đổi)

Có TK 213 - TSCĐ vô hình (Nguyên giá của TSCĐ vô hình đưa đi trao đổi).

b. Trao đổi hai TSCĐ vô hình không tương tự:

- Ghi giảm TSCĐ vô hình đưa đi trao đổi, ghi:

Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ (Giá trị đã khấu hao)

Nợ TK 811 - Chi phí khác (Giá trị còn lại của TSCĐ đưa đi trao đổi)

Có TK 213 - TSCĐ vô hình (Nguyên giá).

- Đồng thời phản ánh số thu nhập do trao đổi TSCĐ, ghi:

Nợ TK 131 - Phải thu của khách hàng (Tổng giá thanh toán)

Có TK 711 - Thu nhập khác (Giá trị hợp lý của TSCĐ đưa đi trao đổi)

Có TK 33311 - Thuế GTGT (nếu có).

- Ghi tăng TSCĐ vô hình nhận trao đổi về, ghi:

Nợ TK 213 - TSCĐ vô hình (Giá trị hợp lý của TSCĐ nhận về)

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ (Nếu có)

Có TK 131 - Phải thu của khách hàng (Tổng giá thanh toán).

a.4. Giá trị TSCĐ vô hình được hình thành từ nội bộ doanh nghiệp trong giai đoạn triển khai:

a. Khi phát sinh chi phí trong giai đoạn triển khai thì tập hợp vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ hoặc tập hợp vào chi phí trả trước dài hạn, ghi:

Nợ TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn (trường hợp giá trị lớn) hoặc

Nợ TK 642 - Chi phí quản lý doanh nghiệp

Có các TK 111, 112, 152, 153, 331,...

b. Khi xét thấy kết quả triển khai thỏa mãn định nghĩa và tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ vô hình thì:

b1. Tập hợp chi phí thực tế phát sinh ở giai đoạn triển khai để hình thành nguyên giá TSCĐ vô hình, ghi:

Nợ TK 241 - Xây dựng cơ bản dở dang

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ (nếu có)

Có các TK 111, 112, 152, 153, 331,...

b2. Khi kết thúc giai đoạn triển khai, kế toán phải xác định tổng chi phí thực tế phát sinh hình thành nguyên giá TSCĐ vô hình, ghi:

Nợ TK 213 - TSCĐ vô hình

Có TK 241 - Xây dựng cơ bản dở dang.

a.5. Khi mua TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất cùng với mua nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì phải xác định riêng biệt giá trị TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất, TSCĐ hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc:

Nợ TK 211 - TSCĐ hữu hình (Nguyên giá nhà cửa, vật kiến trúc)

Nợ TK 213 - TSCĐ vô hình (Nguyên giá quyền sử dụng đất)

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ (nếu có)

Có các TK 111, 112, 331,...

a.6. Khi mua TSCĐ vô hình được thanh toán bằng chứng từ liên quan đến quyền sở hữu vốn của các công ty cổ phần, nguyên giá TSCĐ vô hình là giá trị hợp lý của các chứng từ được phát hành liên quan đến quyền sở hữu vốn:

Nợ TK 213 - TSCĐ vô hình

Có TK 4111, 4112 - Nguồn vốn kinh doanh

a.7. Khi doanh nghiệp được tài trợ, biếu, tặng TSCĐ vô hình đưa vào sử dụng ngay cho hoạt động SXKD:

Khi nhận TSCĐ vô hình được tài trợ, biếu, tặng, ghi:

Nợ TK 213- TSCĐ vô hình

Có TK 711 - Thu nhập khác.

Các chi phí phát sinh liên quan đến TSCĐ vô hình nhận tài trợ, biếu, tặng, ghi:

Nợ TK 213 - TSCĐ vô hình

Có TK 111, 112,...

a.8. Khi doanh nghiệp nhận vốn góp liên doanh bằng quyền sử dụng đất, căn cứ vào hồ sơ giao quyền sử dụng đất:

Nợ TK 213 - TSCĐ vô hình

Có TK 4111 - Nguồn vốn kinh doanh.

a.9. Khi có quyết định chuyển mục đích sử dụng của BĐS đầu tư là quyền sử dụng đất sang TSCĐ vô hình:

Nợ TK 2131 – TSCĐ vô hình

Có TK 217 – BĐS đầu tư.

Đồng thời kết chuyển số hao mòn lũy kế của BĐS đầu tư sang số hao mòn lũy kế của TSCĐ vô hình:

Nợ TK 2147 – Hao mòn BĐS đầu tư

Có TK 2143 – Hao mòn TSCĐ vô hình.

a.10. Khi đầu tư vào công ty liên kết dưới hình thức góp vốn bằng TSCĐ vô hình, căn cứ vào giá đánh giá lại của TSCĐ vô hình giữa DN và công ty liên kết:

- Trường hợp giá đánh giá lại xác định là vốn góp nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đưa đi góp vốn:

Nợ TK 223 - Đầu tư vào công ty liên kết

Nợ TK 2143 – Hao mòn TSCĐ

Nợ TK 811 – Chi phí khác (Số chênh lệch giữa giá đánh giá lại nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ vô hình)

Có TK 213 – TSCĐ vô hình.

- b. Trường hợp giá đánh giá lại xác định là vốn góp lớn hơn giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đưa đi góp vốn:

Nợ TK 223 - Đầu tư vào công ty liên kết

Nợ TK 2143 – Hao mòn TSCĐ

Có TK 213 – TSCĐ vô hình.

Có TK 711 – Thu nhập khác (Số chênh lệch giữa giá đánh giá lại nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ vô hình).

a.11. Khi góp vốn bằng TSCĐ vô hình vào cơ sở liên doanh đồng kiểm soát:

- Trường hợp giá đánh giá lại xác định là vốn góp nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đưa đi góp vốn:

Nợ TK 222 - Vốn góp liên doanh (Theo giá trị do các bên liên doanh đánh giá)

Nợ TK 2143 – Hao mòn TSCĐ (Số khấu hao đã trích)

Nợ TK 811 – Chi phí khác (Số chênh lệch giữa giá đánh giá lại nhỏ hơn giá trị còn lại của TSCĐ vô hình)

Có TK 213 – TSCĐ vô hình (Nguyên giá).

- Trường hợp giá đánh giá lại xác định là vốn góp lớn hơn giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đưa đi góp vốn thì số chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị còn lại của TSCĐ đem đi góp vốn được ghi nhận vào TK 711 “Thu nhập khác” là phần chênh lệch tính tương ứng cho phần lợi ích của các bên khác trong liên doanh, phần còn lại tương ứng với phần lợi ích của mình trong liên doanh được ghi nhận vào TK 3387 “Doanh thu chưa thực hiện”:

Nợ TK 222 - Vốn góp liên doanh (Theo giá trị do các bên liên doanh đánh giá)

Nợ TK 2143 – Hao mòn TSCĐ (Số khấu hao đã trích)

Có TK 213 – TSCĐ vô hình (Nguyên giá)

Có TK 711 – Thu nhập khác (Số chênh lệch giữa giá trị do các bên liên doanh đánh giá lại lớn hơn giá trị còn lại của TSCĐ vô hình)

a.12. Hạch toán việc nhượng bán, thanh lý TSCĐ vô hình được quy định như hạch toán nhượng bán, thanh lý TSCĐ hữu hình.

3.1.6. KẾ TOÁN THUÊ TÀI SẢN:

3.1.6.1. Phân loại thuê tài sản

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 cho bên thuê. Thuê tài sản bao gồm thuê tài chính và thuê hoạt động.

a. Thuê tài chính:

a.1) 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:

- Bên cho thuê chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho bên thuê khi hết thời hạn thuê.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 (3) trường hợp sau:

- Nếu bên thuê hủy hợp đồng và đền bù tổn thất phát sinh liên quan đến việc hủy hợp đồng cho bên cho thuê;
- 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;
- 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.

a.2. Thuê hoạt động:

- Thuê tài sản được phân loại là 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 được phân loại 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.

3.1.6.2. Tài khoản sử dụng

TK 212 - Tài sản cố định 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:

- Tài khoản 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 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).

- 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.
- Bên thuê có trách nhiệm tính, trích khấu hao TSCĐ 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 mình.

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.

- 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 thuế 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 được ghi vào chi phí SXKD trong kỳ.

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.

3.1.6.3. Nguyên tắc hạch toán TSCĐ thuê tài chính:

➤ Tại thời điểm nhận tài sản thuê, bên thuê ghi nhận giá trị tài sản 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 cao hơn 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 tính, trích khấu hao tài sản cố định 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 tại phần hướng dẫn Chuẩn mực kế toán số 16- Chi phí đi vay.

3.1.6.4. Phương pháp hạch toán

(4.1) - 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..., ghi:

Nợ TK 142 - Chi phí trả trước ngắn hạn

Có các TK 111, 112,...

(4.2) - 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 các TK 111, 112,...

(4.3) - 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.

(4.3.1)- 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- TSCĐ thuê tài chính (Giá chưa có thuế GTGT)

Có TK 342 - Nợ dài hạn (Giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê trừ (-) Số nợ gốc phải trả kỳ này)

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

(4.3.2)- 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 ngắn hạn, 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).

(4.3.3) - Cuối niên độ kế toán, căn cứ vào hợp đồng thuê tài sản 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.

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

(a)- 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 chi tiền 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 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có các TK 111, 112,...

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

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

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả.

(b)- Trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT hoặc chịu thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp:

- Khi chi tiền 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, TK 627, TK 641, TK 642 (Số thuế GTGT trả kỳ này)

Có các TK 111, 112,...

- 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 nợ phải trả lãi thuê tài chính và số thuế GTGT phải trả vào TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả, ghi:

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

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

Có TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả.

(4.3.5) - 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:

(a). 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 - 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 có cả thuế GTGT)

Có TK 342- Nợ dài hạn (Giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê trừ (-) Số nợ phải trả kỳ này cộng (+) Số thuế GTGT bên thuê còn phải trả dần trong suốt thời hạn thuê).

(b)- 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 ngắn hạn

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

(c)- 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.

(d)- 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 có cả thuế GTGT)

Có các 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:

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

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Nợ các TK 627, 641, 642 (Thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp hạch toán vào chi phí SXKD trong kỳ)

Có TK 138 - Phải thu khác.

+ Trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT hoặc chịu thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp:

Nợ các TK 623, 627, 641, 642,...

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).

- Đồng thời, 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.

(2.3.6) - 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 các TK 111, 112,...

(4.3.7) - 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 các TK 623, 627, 641, 642, 241 ...

Có TK 2142 - Hao mòn TSCĐ thuê tài chính.

(4.3.8)- 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 2142 - Hao mòn TSCĐ

Có TK 212 - TSCĐ thuê tài chính.

(4.3.9)- Trường hợp trong hợp đồng thuê tài sản quy định bên đi thuê chỉ thuê hết một phần giá trị tài sản, sau đó mua lại thì khi nhận chuyển giao quyền sở hữu tài sản, kế toán ghi giảm TSCĐ thuê tài chính và ghi tăng TSCĐ hữu hình thuộc sở hữu của doanh nghiệp:

- Khi chuyển từ tài sản thuê tài chính sang tài sản thuộc sở hữu của DN, ghi:

Nợ TK 211 - TSCĐ hữu hình

Có TK 212 - TSCĐ thuê tài chính (Giá trị còn lại của TSCĐ thuê tài chính).

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

Nợ TK 211- TSCĐ hữu hình

Có các TK 111, 112,...

Đồng thời chuyển giá trị hao mòn, ghi:

Nợ TK 2142 - Hao mòn TSCĐ thuê tài chính

Có TK 2141 - Hao mòn TSCĐ hữu hình.

3.1.7. KẾ TOÁN TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ HOẠT ĐỘNG

3.1.7.1. Ghi nhận thuê tài sản là 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).

3.1.7.2. Phương pháp hạch toán

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

Nợ các TK 623, 627, 641, 642

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có TK 331 - Phải trả cho người bán, hoặc

Có các TK 111, 112,...

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

- ✚ Khi chi tiền trả trước tiền thuê cho nhiều kỳ, ghi:

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

Nợ TK 142 - Chi phí trả trước ngắn hạn

Nợ TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn

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

Có các TK 111, 112,...

- ✚ Định kỳ, phân bổ tiền thuê tài sản là thuê hoạt động đã trả trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh, ghi:

Nợ các TK 623, 627, 641, 642

Có TK 142 - Chi phí trả trước ngắn hạn, hoặc

Có TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn.

3.1.8. KẾ TOÁN CHO THUÊ TÀI SẢN LÀ CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

3.1.8.1. Ghi nhận TSCĐ cho thuê hoạt động

- Cho thuê hoạt động là bên cho thuê không có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn với quyền sở hữu tài sản cho thuê. Bên cho thuê vẫn ghi nhận tài sản cho thuê hoạt động trên Bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của doanh nghiệp cho thuê.

- Doanh thu cho thuê tài sản từ cho thuê hoạt động phải được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê mà không phụ thuộc vào phương thức thanh toán, trừ khi áp dụng phương pháp tính khác hợp lý hơn.

- Chi phí cho thuê hoạt động trong kỳ bao gồm khoản khấu hao tài sản cho thuê hoạt động và số chi phí trực tiếp ban đầu được ghi nhận ngay hoặc phân bổ dần cho suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu.

- Khấu hao tài sản cố định cho thuê hoạt động theo quy định của Chuẩn mực kế toán TSCĐ hữu hình hoặc Chuẩn mực kế toán TSCĐ vô hình phù hợp với chính sách khấu hao của doanh nghiệp.

3.1.8.2. Phương pháp hạch toán

Lưu hành nội bộ

- Khi phát sinh các chi phí trực tiếp ban đầu liên quan đến cho thuê hoạt động, ghi:
Nợ TK 627 - Chi phí sản xuất chung (Được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ)
Nợ TK 142 - Chi phí trả trước ngắn hạn, hoặc
Nợ TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn

Có các TK 111, 112, 331,...

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

(1)- Trường hợp thu tiền cho thuê hoạt động theo định kỳ:

- + Khi phát hành hoá đơn thanh toán tiền thuê tài sản, ghi:

Nợ TK 131- Phải thu của khách hàng

Có TK 511- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Tiền cho thuê chưa có thuế GTGT)

Có TK 3331- Thuế GTGT phải nộp.

- + Khi thu được tiền, ghi:

Nợ các TK 111, 112,...

Có TK 131- Phải thu của khách hàng.

(2)- Trường hợp thu trước tiền cho thuê hoạt động nhiều kỳ.

- + Khi nhận tiền của khách hàng trả trước về hoạt động cho thuê tài sản cho nhiều kỳ, ghi:

Nợ các TK 111, 112, ... (Tổng số tiền nhận trước)

Có TK 3387- Doanh thu chưa thực hiện (Theo giá chưa có thuế GTGT)

Có TK 3331- Thuế GTGT phải nộp.

- + Định kỳ, tính và kết chuyển doanh thu của kỳ kế toán, ghi:

Nợ TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện

Có TK 511- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.

+ Số tiền phải trả lại cho khách hàng vì hợp đồng cho thuê tài sản không được thực hiện tiếp hoặc thời gian thực hiện ngắn hơn thời gian đã thu tiền trước (nếu có), ghi:

Nợ TK 3387- Doanh thu chưa thực hiện (Giá chưa có thuế GTGT)

Nợ TK 3331- Thuế GTGT phải nộp (Số tiền trả lại cho người đi thuê về thuế GTGT của hoạt động cho thuê tài sản không được thực hiện)

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

- Đối với đơn vị tính thuế GTGT phải nộp theo phương pháp trực tiếp.

(1)- Trường hợp thu tiền cho thuê hoạt động theo định kỳ

- + Khi phát hành hoá đơn dịch vụ cho thuê tài sản, ghi:

Nợ TK 131- Phải thu của khách hàng

Có TK 511- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Tổng giá thanh toán).

- + Khi thu được tiền, ghi:

Nợ các TK 111, 112,...

Có TK 131- Phải thu của khách hàng.

(2)- Trường hợp thu trước tiền cho thuê hoạt động nhiều kỳ.

+ Khi nhận tiền của khách hàng trả trước về cho thuê hoạt động cho nhiều năm, ghi:

Nợ các TK 111, 112... (Tổng số tiền nhận trước)

Có TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện (Tổng số tiền nhận trước).

+ Định kỳ, tính và kết chuyển doanh thu của kỳ kế toán, ghi:

Nợ TK 3387- Doanh thu chưa thực hiện

Có TK 511- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.

+ Cuối kỳ kế toán, tính và phản ánh số thuế GTGT phải nộp theo phương pháp trực tiếp, ghi:

Nợ TK 511- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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 tài sản không được thực hiện, ghi:

Nợ TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện

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

- Định kỳ, tính, trích khấu hao TSCĐ cho thuê hoạt động vào chi phí SXKD, ghi:

Nợ TK 627- Chi phí sản xuất chung

Có TK 214- Hao mòn TSCĐ (Hao mòn TSCĐ cho thuê hoạt động).

- Định kỳ, phân bổ số chi phí trực tiếp ban đầu liên quan đến cho thuê hoạt động (nếu phân bổ dần) phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động, ghi:

Nợ TK 627 - Chi phí sản xuất chung

Có TK 142 - Chi phí trả trước ngắn hạn

Có TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn.

3.1.9 KẾ TOÁN GIAO DỊCH BÁN VÀ THUÊ LẠI TÀI SẢN CỐ ĐỊNH LÀ THUÊ TÀI CHÍNH

3.1.9.1. 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.

3.1.9.2. Phương pháp hạch toán

- Trường hợp giao dịch bán và thuê lại với giá bán tài sản cao hơn giá trị còn lại của TSCĐ.

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

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

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

Có TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện (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).

(2) Các bút toán ghi nhận tài sản thuê và nợ phải trả về thuê tài chính, trả tiền thuê từng kỳ thực hiện tương tự như kế toán thuê tài sản là thuê tài chính:

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

Có TK 342 - Nợ dài hạn (Giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê trừ (-) Số 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 ngắn hạn, 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 kế toán, căn cứ vào hợp đồng thuê tài sản 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:

(a) 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 chi tiền 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 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có các TK 111, 112,...

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

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

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả.

(b) Trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT hoặc chịu thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp:

- Khi chi tiền 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, TK 627, TK 641, TK 642 (Số thuế GTGT trả kỳ này)

Có các TK 111, 112,...

- 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 nợ phải trả lãi thuê tài chính và số thuế GTGT phải trả vào TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả, ghi:

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

Nợ TK 623, TK 627, TK 641, TK 642 (Số thuế GTGT phải 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, 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 - 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 có cả thuế GTGT)

Có TK 342- Nợ dài hạn (Giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê trừ (-) Số nợ phải trả kỳ này cộng (+) Số 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 ngắn hạn

Có các 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 có cả thuế GTGT)

Có các 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:

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

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Nợ các TK 627, 641, 642 (Thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp hạch toán vào chi phí SXKD trong kỳ)

Có TK 138 - Phải thu khác.

(b) Trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT hoặc chịu thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp:

Nợ các TK 623, 627, 641, 642,...

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).

Đồng thời, 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.

(3). Định kỳ, kế toán tính, trích khấu hao TSCĐ thuê tài chính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, ghi:

Nợ các TK 623, 627, 641, 642

Có TK 2142 - Hao mòn TSCĐ thuê tài chính.

(4). Định kỳ, kết chuyển chênh lệch lớn hơn (lãi) giữa giá bán và 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, ghi:

Nợ TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện

Có các TK 623, 627, 641, 642,...

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

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

Nợ các 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 (Chênh lệch 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).

(2). 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 tương tự như kế toán TSCĐ thuê tài chính:

(2.1) 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- TSCĐ thuê tài chính (Giá chưa có thuế GTGT)

Có TK 342 - Nợ dài hạn (Giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê trừ (-) Số 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 ngắn hạn, 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 kế toán, căn cứ vào hợp đồng thuê tài sản 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:

a. 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 chi tiền 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 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có các TK 111, 112,...

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

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

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả.

b. Trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT hoặc chịu thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp:

Khi chi tiền 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, TK 627, TK 641, TK 642 (Số thuế GTGT trả kỳ này)

Có các TK 111, 112,...

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 nợ phải trả lãi thuê tài chính và số thuế GTGT phải trả vào TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả, ghi:

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

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

Có TK 315 - Nợ dài hạn đến hạn trả.

(2.2) 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 - 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 có cả thuế GTGT)

Có TK 342- Nợ dài hạn (Giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê trừ (-) Số nợ phải trả kỳ này cộng (+) Số 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 ngắn hạn

Có các 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:

a. 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 có cả thuế GTGT)

Có các TK 111, 112,...

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

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

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Nợ các TK 627, 641, 642 (Thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp hạch toán vào chi phí SXKD trong kỳ)

Có TK 138 - Phải thu khác.

Trường hợp TSCĐ thuê tài chính dùng vào sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT hoặc chịu thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp:

Nợ các TK 623, 627, 641, 642,...

Có TK 138 - Phải thu khác.

c. 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).

d. Đồng thời, 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 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 2142 - Hao mòn TSCĐ

Có TK 212 - TSCĐ thuê tài chính.

(3). 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.

3.1.10. KẾ TOÁN GIAO DỊCH BÁN VÀ THUÊ LẠI TÀI SẢN CÓ ĐỊNH LÀ THUÊ HOẠT ĐỘNG

3.1.10.1. 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;
- 1.2. 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;
- 1.3. 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;
- 1.4. 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.

3.1.10.2. Phương pháp hạch toán

➤ 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:

a) 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 các 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).

b) 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 5.2.1(a).

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:

- Căn cứ vào hoá đơn GTGT và các chứng từ liên quan đến việc bán TSCĐ, phản ánh thu nhập bán TSCĐ, ghi:

Nợ các 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 (Chênh lệch 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 dự kiến sử dụng, ghi:

Nợ các TK 623, 627, 641, 642

Có TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn.

c) 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 trong kỳ.

- Căn cứ vào hoá đơn GTGT bán TSCĐ, ghi:

Nợ các TK 111, 112, 131

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

Có TK 3387- Doanh thu chưa thực hiện (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 dự kiến sử dụng, ghi:

Nợ TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện

Có các TK 623, 627, 641, 642.

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

Nợ các TK 623, 627, 641, 642

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

Có các TK 111, 112, 331.

3.1.11. KẾ TOÁN KHẤU HAO TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

3.1.11.1 Khái niệm

Khấu hao: Là sự phân bổ một cách có hệ thống giá trị phải khấu hao của TSCĐ trong suốt thời gian sử dụng hữu ích của TSCĐ đó.

3.1.11.2. Phạm vi tính khấu hao

- Mọi TSCĐ đều phải huy động vào sử dụng và đều phải tính khấu hao (trừ các trường hợp đặc biệt theo quy định quản lý tài chính hiện hành)

- Đối với TSCĐ đã khấu hao đủ nguyên giá, nghĩa là đã thu hồi đủ vốn mà vẫn còn sử dụng được thì không tiếp tục trích khấu hao nữa.

- Đối với thuê hoạt động: bên cho thuê sẽ trích khấu hao.

- Doanh nghiệp đi thuê tài sản cố định tài chính phải trích khấu hao tài sản cố định thuê tài chính như tài sản cố định thuộc sở hữu của doanh nghiệp theo quy định hiện hành. Trường hợp ngay tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản, doanh nghiệp đi thuê tài sản cố định tài chính cam kết không mua tài sản thuê trong hợp đồng thuê tài chính, thì doanh nghiệp đi thuê được trích khấu hao tài sản cố định thuê tài chính theo thời hạn thuê trong hợp đồng.

- Việc trích hoặc thôi trích khấu hao tài sản cố định được thực hiện bắt đầu từ ngày (theo số ngày của tháng) mà tài sản cố định tăng, giảm, hoặc ngừng tham gia vào hoạt động kinh doanh.

- Quyền sử dụng đất lâu dài là tài sản cố định vô hình đặc biệt, doanh nghiệp ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo nguyên giá nhưng không được trích khấu hao.

3.1.11.3. Các phương pháp khấu hao

a. Phương pháp khấu hao đường thẳng

Tài sản cố định tham gia vào hoạt động kinh doanh được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng.

* Nội dung của phương pháp:

(a) Tài sản cố định trong doanh nghiệp được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng như sau:

- Căn cứ các quy định trong Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ban hành kèm theo Quyết định số 203/2009/QĐ-BTC, doanh nghiệp xác định thời gian sử dụng của tài sản cố định;

- Xác định mức trích khấu hao trung bình hàng năm cho tài sản cố định theo công thức dưới đây:

$$\begin{array}{l} \text{Mức trích khấu hao} \\ \text{trung bình hàng năm} \\ \text{của tài sản cố định} \end{array} = \frac{\text{Nguyên giá của tài sản cố định}}{\text{Thời gian sử dụng}}$$

- Mức trích khấu hao trung bình hàng tháng bằng số khấu hao phải trích cả năm chia cho 12 tháng.

(b). Trường hợp thời gian sử dụng hay nguyên giá của tài sản cố định thay đổi, doanh nghiệp phải xác định lại mức trích khấu hao trung bình của tài sản cố định bằng cách lấy giá trị còn lại trên sổ kế toán chia (:) cho thời gian sử dụng xác định lại hoặc thời gian sử dụng còn lại (được xác định là chênh lệch giữa thời gian sử dụng đã đăng ký trừ thời gian đã sử dụng) của tài sản cố định.

(c). Mức trích khấu hao cho năm cuối cùng của thời gian sử dụng tài sản cố định được xác định là hiệu số giữa nguyên giá tài sản cố định và số khấu hao lũy kế đã thực hiện đến năm trước năm cuối cùng của tài sản cố định đó.

b. Phương pháp khấu hao theo số dư giảm dần có điều chỉnh

Tài sản cố định tham gia vào hoạt động kinh doanh được trích khấu hao theo phương pháp số dư giảm dần có điều chỉnh phải thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- + Là tài sản cố định đầu tư mới (chưa qua sử dụng);
- + Là các loại máy móc, thiết bị; dụng cụ làm việc đo lường, thí nghiệm.

Phương pháp khấu hao theo số dư giảm dần có điều chỉnh được áp dụng đối với các doanh nghiệp thuộc các lĩnh vực có công nghệ đòi hỏi phải thay đổi, phát triển nhanh.

* Nội dung của phương pháp:

Mức trích khấu hao tài sản cố định theo phương pháp số dư giảm dần có điều chỉnh được xác định như:

- Xác định thời gian sử dụng của tài sản cố định:

Doanh nghiệp xác định thời gian sử dụng của tài sản cố định theo quy định tại Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ban hành kèm theo Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC của Bộ Tài chính.

- Xác định mức trích khấu hao năm của tài sản cố định trong các năm đầu theo công thức dưới

Lưu hành nội bộ

đây:

$$\text{Mức trích khấu hao hàng năm của tài sản cố định} = \frac{\text{Giá trị còn lại của tài sản cố định}}{\text{Tỷ lệ khấu hao nhanh}} \times \text{Tỷ lệ khấu hao nhanh}$$

Trong đó:

Tỷ lệ khấu hao nhanh xác định theo công thức sau:

$$\text{Tỷ lệ khấu hao nhanh (\%)} = \frac{\text{Tỷ lệ khấu hao tài sản cố định theo phương pháp đường thẳng}}{\text{Hệ số điều chỉnh}}$$

Tỷ lệ khấu hao tài sản cố định theo phương pháp đường thẳng xác định như sau:

$$\text{Tỷ lệ khấu hao tài sản cố định theo phương pháp đường thẳng (\%)} = \frac{1}{\text{Thời gian sử dụng của tài sản cố định}} \times 100\%$$

Hệ số điều chỉnh xác định theo thời gian sử dụng của tài sản cố định quy định tại bảng dưới đây:

Thời gian sử dụng của tài sản cố định	Hệ số điều chỉnh (lần)
Đến 4 năm (t ≤ 4 năm)	1,5
Trên 4 đến 6 năm (4 năm < t ≤ 6 năm)	2,0
Trên 6 năm (t > 6 năm)	2,5

Những năm cuối, khi mức khấu hao năm xác định theo phương pháp số dư giảm dần nói trên bằng (hoặc thấp hơn) mức khấu hao tính bình quân giữa giá trị còn lại và số năm sử dụng còn lại của tài sản cố định, thì kể từ năm đó mức khấu hao được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định chia cho số năm sử dụng còn lại của tài sản cố định.

- Mức trích khấu hao hàng tháng bằng số khấu hao phải trích cả năm chia cho 12 tháng.

c. Phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm

Tài sản cố định tham gia vào hoạt động kinh doanh được trích khấu hao theo phương pháp này là các loại máy móc, thiết bị thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- + Trực tiếp liên quan đến việc sản xuất sản phẩm;
- + Xác định được tổng số lượng, khối lượng sản phẩm sản xuất theo công suất thiết kế của tài sản cố định;
- + Công suất sử dụng thực tế bình quân tháng trong năm tài chính không thấp hơn 50% công suất thiết kế.

* Nội dung của phương pháp:

Tài sản cố định trong doanh nghiệp được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm như sau:

- Căn cứ vào hồ sơ kinh tế- kỹ thuật của tài sản cố định, doanh nghiệp xác định tổng số lượng, khối lượng sản phẩm sản xuất theo công suất thiết kế của tài sản cố định, gọi tắt là sản lượng theo công suất thiết kế.

Lưu hành nội bộ

- Căn cứ tình hình thực tế sản xuất, doanh nghiệp xác định số lượng, khối lượng sản phẩm thực tế sản xuất hàng tháng, hàng năm của tài sản cố định.

- Xác định mức trích khấu hao trong tháng của tài sản cố định theo công thức dưới đây:

$$\text{Mức trích khấu hao trong tháng của tài sản cố định} = \frac{\text{Số lượng sản phẩm sản xuất trong tháng}}{\text{Mức trích khấu hao bình quân tính cho một đơn vị sản phẩm}}$$

Trong đó:

$$\text{Mức trích khấu hao bình quân tính cho một đơn vị sản phẩm} = \frac{\text{Nguyên giá của tài sản cố định}}{\text{Sản lượng theo công suất thiết kế}}$$

- Mức trích khấu hao năm của tài sản cố định bằng tổng mức trích khấu hao của 12 tháng trong năm, hoặc tính theo công thức sau:

$$\text{Mức trích khấu hao năm của tài sản cố định} = \frac{\text{Số lượng sản phẩm sản xuất trong năm}}{\text{Mức trích khấu hao bình quân tính cho một đơn vị sản phẩm}}$$

Trường hợp công suất thiết kế hoặc nguyên giá của tài sản cố định thay đổi, doanh nghiệp phải xác định lại mức trích khấu hao của tài sản cố định.

S T T	Nhóm TSCĐ	Công thức tính khấu hao trong tháng	Ví dụ minh họa (đơn vị tính: triệu đồng) Một TSCĐ có nguyên giá 180, thời gian sử dụng đăng ký 5 năm
1	TSCĐ hiện có đầu tháng đến cuối tháng không giảm hoặc ngưng (sử dụng trong tháng)	$\text{Số khấu hao tính trong tháng} = \text{Mức khấu hao trung bình hàng tháng}$	TSCĐ sử dụng trọn tháng thì: $\text{Số khấu hao tính trong tháng} = \frac{\text{Mức khấu hao trung bình hàng tháng} \times 180}{5 \times 12} = 3$
2	TSCĐ tăng trong tháng vào ngày x đến cuối tháng không giảm hoặc không ngưng (với x là ngày bất kỳ trong tháng)	$\text{Số khấu hao tính trong tháng (từ ngày x đến ngày cuối tháng)} = \frac{\text{Mức khấu hao trung bình hàng tháng} \times \text{Số ngày tính khấu hao}}{\text{Số ngày trong tháng}}$ Trong đó $\text{Số ngày tính khấu hao} = \text{Số ngày trong tháng} - x + 1$	(i) TSCĐ trên tăng ngày 01/04 (x=1) thì: $\text{Số khấu hao tính trong tháng} = \frac{\text{Mức khấu hao trung bình hàng tháng} \times 30}{30} = 3$ (ii) TSCĐ trên tăng ngày 11/04 (x=11) thì: $\text{Số khấu hao tính trong tháng} = \frac{3 \times (30 - 11 + 1)}{30} = 2$
3	TSCĐ hiện có đầu tháng và giảm hoặc ngưng vào ngày y trong tháng (với y là ngày bất kỳ trong tháng)	$\text{Số khấu hao tính trong tháng (từ ngày 1 đến ngày (y-1))} = \frac{\text{Mức khấu hao trung bình hàng tháng} \times \text{Số khấu hao tính trong tháng (từ ngày y đến ngày cuối tháng)}}{\text{Số ngày trong tháng}}$ Trong đó, số khấu hao không tính trong tháng được xác định như sau:	(i) TSCĐ trên giảm ngày 01/04 (y=1) thì: $\text{Số khấu hao không tính trong tháng} = \frac{3 \times 1}{30} = 0$

Lưu hành nội bộ

						$\frac{30 -}{3}$
		Số khấu hao không tính trong tháng (từ ngày y đến ngày cuối tháng)	=	Mức khấu hao trung bình hàng tháng	* $\frac{\text{Số ngày không tính khấu hao}}{\text{Số ngày trong tháng}}$	(ii) TSCĐ trên giảm ngày 25/4(y=25) thì: Số khấu hao không tính trong tháng = $3 * \frac{30 - 25 + 1}{30} = 0.6$
		Trong đó Số ngày tính khấu hao	=	Số ngày trong tháng	-y+1	
4	TSCĐ tăng trong tháng vào ngày x và giảm hoặc ngưng vào ngày y trong tháng	Số khấu hao tính trong tháng (từ ngày x đến ngày (y-1))	=	Mức khấu hao trung bình hàng tháng	- $\frac{\text{Số ngày tính khấu hao (từ ngày x đến ngày (y-1))}}{\text{Số ngày trong tháng}}$	TSCĐ trên tăng ngày 11/4(x-1) và giảm ngày 25/4(y=25) thì: Số khấu hao tính trong tháng (từ ngày 11 đến ngày 24) = $3 * \frac{25 - 11}{30} = 1.4$ Hoặc Số khấu hao tính trong tháng (từ ngày 11 đến ngày 24) = Số khấu hao tính trong tháng (từ ngày 11 đến ngày cuối tháng) - Số khấu hao không tính trong tháng (từ ngày 25 đến ngày cuối tháng) = $2 - 0.6 = 1.4$
		Trong đó Số ngày tính khấu hao (từ ngày x đến ngày (y-1)) Hoặc:			=(y-1)-x+1=y-x	
		Số khấu hao tính trong tháng (từ ngày x đến ngày (y-1))	=	Số khấu hao tính trong tháng (từ ngày x đến ngày cuối tháng)	- Số khấu hao không tính trong tháng (từ ngày y đến ngày cuối tháng)	

Như vậy, tổng số khấu hao của tất cả TSCĐ (cần tính khấu hao) được xác định như sau:

$$\text{Số khấu hao tính trong tháng} = \sum_{i=1}^4 \text{Số khấu hao tính trong tháng của TSCĐ thuộc nhóm i}$$

Số khẩu hao tính trong tháng	=	Mức khấu hao trung bình hàng tháng của TSCĐ hiện có đầu tháng thuộc	+	Số khẩu hao tính trong tháng (từ ngày x đến ngày cuối tháng)	+	Mức khấu hao trung bình hàng tháng của TSCĐ hiện	-	Số khẩu hao không tính trong tháng (từ ngày y đến ngày cuối tháng)	+	Số khẩu hao tính trong tháng (từ ngày x đến ngày cuối tháng)	-	Số khẩu hao không tính trong tháng (từ ngày y đến ngày cuối tháng)
------------------------------	---	---	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--

Lưu hành nội bộ

nhóm 1	của tăng tháng nhóm 2	TSCĐ trong thuộc	có đầu tháng thuộc nhóm 3	tháng) TSCĐ ngưng tháng nhóm 3	của giảm, trong thuộc	tháng) TSCĐ tăng tháng nhóm 4	cuối tháng của TSCĐ giảm, ngưng trong tháng thuộc nhóm 4
--------	--------------------------------	------------------------	---------------------------------	--	--------------------------------	---	---

Ta rút gọn:

Mức khấu hao trung bình hàng tháng của TSCĐ hiện có đầu tháng thuộc nhóm 1 + Mức khấu hao trung bình hàng tháng của TSCĐ hiện có đầu tháng thuộc nhóm 3 = Mức khấu hao trung bình hàng tháng của TSCĐ hiện có đầu tháng

Số khấu hao tính trong tháng (từ ngày x đến ngày cuối tháng của TSCĐ tăng trong tháng thuộc nhóm 2 + Số khấu hao tính trong tháng (tính từ ngày x đến ngày cuối tháng) của TSCĐ tăng trong tháng thuộc nhóm 4 = Số khấu hao tính trong tháng của TSCĐ tăng trong tháng

Số khấu hao không tính trong tháng (từ ngày y đến ngày cuối tháng) của TSCĐ giảm, ngưng trong tháng thuộc nhóm 3 + Số khấu hao không tính trong tháng (từ ngày y đến ngày cuối tháng) của TSCĐ giảm, ngưng trong tháng thuộc nhóm 4 = Số khấu hao không tính trong tháng của TSCĐ giảm, ngưng trong tháng

Khi đó công thức xác định số khấu hao trong tháng được viết lại như sau:

Số khấu hao tính trong tháng = Mức khấu hao trung bình hàng tháng của TSCĐ hiện có đầu tháng + Số khấu hao không tính trong tháng của TSCĐ tăng trong tháng - Số khấu hao không tính trong tháng của TSCĐ giảm, ngưng trong tháng

Dựa theo công thức này, chúng ta cùng tham khảo mẫu Bảng tính và phân bổ khấu hao TSCĐ:

BẢNG TÍNH VÀ PHÂN BỐ KHẤU HAO TSCĐ
Tháng.....

CHỈ TIÊU	TOÀN DOANH NGHIỆP					BỘ PHẬN SỬ DỤNG					
						Phân xưởng		Bộ phận bán hàng		Bộ phận QLDN	
	N gu yê n g i á	Thời gian sử dụng	Mức khấu hao trung bình hàng tháng	Số ngày tính (không tính khấu hao)	Số khấu hao tính (không tính trong tháng)	Mức khấu hao trung bình hàng tháng	Số khấu hao tính (không tính trong tháng)	Mức khấu hao trung bình hàng tháng	Số khấu hao tính (không tính trong tháng)	Mức khấu hao trung bình hàng tháng	Số khấu hao tính (không tính trong tháng)
A	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
1. Khấu hao trung bình hàng tháng của TSCĐ hiện có đầu tháng											
2. Khấu hao TSCĐ tăng trong tháng											
3. Khấu hao TSCĐ giảm trong tháng.											
4. Khấu hao TSCĐ tính trong tháng.											
5. Khấu hao trung bình hàng tháng của TSCĐ hiện có cuối tháng.											

Lưu hành nội bộ

Chú ý:

+ Doanh nghiệp phải đăng ký phương pháp trích khấu hao tài sản cố định mà doanh nghiệp lựa chọn áp dụng với cơ quan thuế trực tiếp quản lý trước khi thực hiện trích khấu hao. Trường hợp việc lựa chọn của doanh nghiệp không trên cơ sở có đủ các điều kiện quy định thì cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo cho doanh nghiệp biết để thay đổi phương pháp khấu hao cho phù hợp.

+ Phương pháp khấu hao áp dụng cho từng tài sản cố định mà doanh nghiệp đã lựa chọn và đăng ký phải thực hiện nhất quán trong suốt quá trình sử dụng tài sản cố định đó.

3.1.11.4. Kế toán chi tiết khấu hao TSCĐ

- Từng kỳ hạch toán (tháng, quý) để thuận tiện cho việc trích khấu hao hàng tháng và xác định chính xác chi phí KH cho từng đối tượng chịu chi phí, kế toán cần lập bảng tính và phân bổ khấu hao TSCĐ

- Cuối niên độ kế toán, ghi Giá trị hao mòn TSCĐ của cả năm và số lũy kế vào thẻ TSCĐ và sổ TSCĐ

3.1.11.5. Kế toán tổng hợp khấu hao TSCĐ

a. Tài khoản sử dụng

TK 214 "Hao mòn TSCĐ"

Bên nợ:

- Giá trị hao mòn tài sản cố định, BĐS đầu tư giảm do tài sản cố định, BĐS đầu tư thanh lý, nhượng bán, điều động cho đơn vị khác, góp vốn liên doanh,...

Bên có:

- Giá trị hao mòn tài sản cố định, BĐS đầu tư tăng do tính khấu hao tài sản cố định, BĐS đầu tư.

Số dư bên có:

- Giá trị hao mòn lũy kế của tài sản cố định, BĐS đầu tư hiện có ở đơn vị.

TK 214 có 4 TK cấp 2 :

TK 2141 - Hao mòn tài sản cố định hữu hình.

TK 2142 - Hao mòn tài sản cố định thuê tài chính.

TK 2143 - Hao mòn tài sản cố định vô hình.

TK 2143 – Hao mòn BĐS đầu tư.

b. Phương pháp hạch toán

- Định kỳ tính, trích khấu hao tài sản cố định vào chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác:

Nợ TK 6234 - Chi phí sử dụng máy thi công

Nợ TK 6274 - Chi phí sản xuất chung.

Nợ TK 641 - Chi phí bán hàng

Nợ TK 642 - Chi phí quản lý doanh nghiệp.

Có TK 214 - Hao mòn tài sản cố định.

- Định kỳ tính, trích khấu hao BĐS đầu tư đang nắm giữ chờ tăng giá, đang cho thuê hoạt động:

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

Có TK 2147 – Hao mòn BĐS đầu tư.

- Đối với TSCĐ dùng cho hoạt động sự nghiệp, dự án khi tính hao mòn vào thời điểm cuối năm tài chính:

Nợ TK 466 - Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ

Có TK 214 – Hao mòn TSCĐ.

- Đối với TSCĐ dùng cho hoạt động văn hoá, phúc lợi khi tính hao mòn vào thời điểm cuối năm tài chính:

Nợ TK 3533 - Quỹ phúc lợi đã hình thành TSCĐ

Có TK 214 – Hao mòn TSCĐ.

- Cuối kỳ kế toán, tính hao mòn TSCĐ đầu tư, mua sắm bằng Quỹ phát triển khoa học và công nghệ sử dụng cho mục đích nghiên cứu, phát triển khoa học và công nghệ, ghi:

Nợ TK 3562 - Quỹ PTKH&CN đã hình thành TSCĐ

Có TK 214 – Hao mòn TSCĐ.

- Trường hợp nhận tài sản cố định hữu hình đã có hao mòn được điều chuyển trong nội bộ công ty:

Nợ TK 211 – TSCĐ hữu hình (nguyên giá)

Có TK 2141 – Hao mòn TSCĐ (Giá trị hao mòn).

Có 411 - Nguồn vốn kinh doanh (Giá trị còn lại).

- Trường hợp vào cuối năm tài chính doanh nghiệp xem xét lại thời gian trích khấu hao và phương pháp khấu hao TSCĐ nếu có sự thay đổi mức khấu hao cần phải điều chỉnh số khấu hao ghi trên sổ kế toán như sau:

+ Nếu do thay đổi phương pháp khấu hao và thời gian khấu hao TSCĐ, mà mức khấu hao TSCĐ tăng lên so với số đã trích trong năm, số chênh lệch khấu hao tăng, ghi:

Nợ các TK 627, 641, 642 (Số chênh lệch khấu hao tăng)

Có TK 214 - Hao mòn TSCĐ.

+ Nếu do thay đổi phương pháp khấu hao và thời gian khấu hao TSCĐ, mà mức khấu hao TSCĐ giảm so với số đã trích trong năm, số chênh lệch khấu hao giảm, ghi:

Nợ TK 214 - Hao mòn TSCĐ

Có các TK 627, 641, 642 (Số chênh lệch khấu hao giảm).

3.1.12. KẾ TOÁN SỬA CHỮA TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

3.1.12.1.. Nội dung và nguyên tắc hạch toán

Sửa chữa tài sản cố định là những công việc sửa chữa, thay thế những bộ phận, chi tiết của tài sản cố định bị hư hỏng nhằm duy trì hoạt động bình thường hay khôi phục năng lực hoạt động của tài sản cố định. Tùy theo mức độ hao mòn, hư hỏng của tài sản cố định, khả năng và điều kiện của doanh nghiệp mà việc tiến hành công việc sửa chữa tài sản cố định có thể thực hiện theo phương thức tự làm hoặc cho thuê nhưng nói chung các chi phí cần thiết mà doanh nghiệp phải chi ra để sửa chữa tài sản cố định là một trong những chi phí về việc sử dụng tài sản cố định vào các hoạt động sản xuất kinh doanh nên chi phí này sẽ được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp có chi tiết

theo từng bộ phận sử dụng tương tự như chi phí khấu hao tài sản cố định. Kế toán phải theo dõi chi tiết từng công việc sửa chữa của những tài sản cố định ở những nơi sử dụng khác nhau để quản lý chặt chẽ chi phí sửa chữa tài sản cố định và hạch toán chính xác chi phí hoạt động ở các bộ phận khác nhau.

Do mức độ hư hỏng nhiều ít khác nhau, mục đích yêu cầu của việc sửa chữa tài sản cố định cũng không giống nhau, người ta thường chia thành 2 hình thức sửa chữa tài sản cố định : Sửa chữa lớn và sửa chữa thường xuyên.

- Sửa chữa lớn tài sản cố định: là sửa chữa, thay thế những bộ phận quan trọng chủ yếu của tài sản cố định nhằm khôi phục năng lực hoạt động ban đầu của nó. Sửa chữa lớn tài sản cố định có đặc điểm : Thường sửa chữa theo kế hoạch và tài sản cố định phải ngừng hoạt động khi tiến hành sửa chữa, khoảng cách thời gian giữa 2 lần sửa chữa dài, chi phí phát sinh trong mỗi lần sửa chữa tương đối lớn cần tính vào chi phí sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ khác nhau để giá thành sản phẩm không bị biến động đột biến.

- Sửa chữa thường xuyên tài sản cố định: là công việc bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế từng chi tiết hoặc bộ phận hư hỏng của tài sản cố định nhằm duy trì sự hoạt động bình thường của nó cho đến định kỳ sửa chữa lớn.

- Sửa chữa thường xuyên tài sản cố định có đặc điểm : Tiến hành sửa chữa theo yêu cầu thực tế hoặc theo chế độ bảo dưỡng thường xuyên và không làm gián đoạn hoạt động của tài sản cố định, có tính chất thường xuyên, đều đặn giữa các kỳ, chi phí phát sinh ít, thường được tính hết vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ mà nó phát sinh.

3.1.12.2. Tài khoản sử dụng

TK 241 "Xây dựng cơ bản dở dang"

Bên nợ:

- Chi phí đầu tư XD CB, mua sắm, sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh (TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình)
- Chi phí cải tạo, nâng cấp tài sản cố định
- Chi phí mua sắm BĐS đầu tư
- Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ, BĐS đầu tư.

Bên có:

- Giá trị tài sản cố định hình thành qua đầu tư XD CB, mua sắm đã hoàn thành đưa vào sử dụng
- Giá trị công trình bị loại bỏ và các khoản chi phí duyệt bỏ khác kết chuyển khi quyết toán được duyệt.
- Giá trị công trình sửa chữa lớn tài sản cố định hoàn thành, kết chuyển khi quyết toán được duyệt.
- Giá trị BĐS đầu tư hình thành qua đầu tư XD CB đã hoàn thành
- Kết chuyển chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ, BĐS đầu tư vào các tài khoản liên quan.

Số dư bên nợ:

- Chi phí dự án đầu tư xây dựng và sửa chữa lớn tài sản cố định dở dang
- Giá trị công trình xây dựng và sửa chữa lớn TSCĐ đã hoàn thành nhưng chưa bàn giao đưa vào sử dụng hoặc quyết toán chưa được duyệt

- Giá trị BĐS đầu tư đang đầu tư xây dựng dở dang.

TK 241 có 3 TK cấp 2:

TK 2411 - Mua sắm tài sản cố định.

TK 2412 - Xây dựng cơ bản.

TK 2413 - Sửa chữa lớn tài sản cố định.

Ngoài ra, còn sử dụng TK 335 "Chi phí phải trả", TK 111, 112, 142, 152, 242, 331,...

3.1.12.3. Phương pháp hạch toán

Công tác sửa chữa lớn TSCĐ của DN có thể tiến hành theo phương thức tự làm hoặc giao thầu.

a. Theo phương thức tự làm:

➤ Khi chi phí sửa chữa lớn phát sinh được tập hợp vào bên Nợ TK 2413 - Sửa chữa lớn TSCĐ và được chi tiết cho từng công trình, công việc sửa chữa lớn TSCĐ. Căn cứ chứng từ phát sinh chi phí để hạch toán:

- Nếu sửa chữa lớn TSCĐ phục vụ cho sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ thuộc đối tượng chịu thuế GTGT tính theo phương pháp khấu trừ:

Nợ TK 2413 - Sửa chữa lớn TSCĐ (Giá mua chưa có thuế GTGT)

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có các TK 111, 112, 152, 214,... (Tổng giá thanh toán).

- Nếu sửa chữa lớn TSCĐ phục vụ cho sản xuất, kinh doanh hàng hoá, dịch vụ không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT hoặc thuộc đối tượng chịu thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp:

Nợ TK 2413 - Sửa chữa lớn TSCĐ (Tổng giá thanh toán)

Có các TK 111, 112, 152, 214, 334... (Tổng giá thanh toán).

➤ Khi công trình sửa chữa lớn tài sản cố định đã hoàn thành, kế toán phải tính giá thành thực tế của từng công trình sửa chữa lớn để quyết toán số chi phí này theo các trường hợp sau:

- Trường hợp chi phí sửa chữa lớn TSCĐ có giá trị nhỏ, kết chuyển toàn bộ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ có hoạt động sửa chữa lớn TSCĐ:

Nợ TK 623 - Chi phí sử dụng máy thi công

Nợ TK 627 - Chi phí sản xuất chung

Nợ TK 641 - Chi phí bán hàng

Nợ TK 642 - Chi phí quản lý doanh nghiệp

Có TK 2413 - Sửa chữa lớn tài sản cố định.

- Trường hợp chi phí sửa chữa lớn TSCĐ có giá trị lớn và liên quan đến nhiều kỳ sản xuất, kinh doanh, khi công việc sửa chữa lớn TSCĐ hoàn thành, tiến hành kết chuyển vào tài khoản chi phí trả trước (Phân bổ dần) hoặc chi phí phải trả (Trường hợp đã trích trước chi phí sửa chữa lớn) về sửa chữa lớn TSCĐ:

Nợ TK 142 – Chi phí trả trước ngắn hạn

Nợ TK 242 – Chi phí trả trước dài hạn

Nợ TK 335 - Chi phí phải trả

Có TK 2413 - Sửa chữa lớn tài sản cố định.

- Trường hợp sửa chữa lớn hoặc cải tạo, nâng cấp thoả mãn điều kiện ghi tăng nguyên giá TSCĐ:

Nợ TK 211 – TSCĐ hữu hình

Có TK 2413 - Sửa chữa lớn TSCĐ.

b. Theo phương thức giao thầu:

- Khi nhận khối lượng sửa chữa lớn do bên nhận thầu bàn giao:

Nợ TK 2413 - Sửa chữa lớn TSCĐ

Có TK 331 - Phải trả cho người bán.

- Các bút toán kết chuyển chi phí sửa chữa lớn giống như phương thức tự làm.

3.2 KẾ TOÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ:

3.2.1 Nội dung:

Bất động sản (BDS) 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 người 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:

- Sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc:

- Bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

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

- Quyền sử dụng đất (do doanh nghiệp bỏ tiền ra mua lại) nắm giữ trong thời gian dài để chờ tăng giá;

- 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;

- 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;

- Nhà đang được giữ để cho thuê theo một hoặc nhiều hợp đồng thuê hoạt động;

- 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 (dưới 20% diện tích) thì hạch toán là bất động sản đầu tư. Ví dụ: Doanh nghiệp có một toà nhà có trên 80% diện tích chuyên cho thuê hoạt động và dưới 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 Tập đoàn 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.

3.2.2 Cách xác định nguyên giá của bất động sản đầu tư:

a. Khái niệm: Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các 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.

b. Cách xác định nguyên giá bất động sản đầu tư

Tuỳ thuộc 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.

- 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 đó tại thời điểm khởi đầu thuê được thực hiện như thuê tài sản.

*** Các chi phí sau không được tính vào nguyên giá BĐSĐT:**

- Chi phí phát sinh ban đầu (trừ trường hợp các chi phí này là cần thiết để đưa BĐSĐT vào trạng thái sẵn sàng sử dụng)

- Các chi phí khi mới đưa BĐSĐT vào hoạt động lần đầu trước khi BĐS 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 BĐSĐT

3.2.3- Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư:

Kế toán bất động sản đầu tư cần tôn trọng:

(1) 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.

(2) Bất động sản đầu tư phải được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá.

(3) 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.

(4) 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.

(5) Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho và ngược lại chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- a) Bất động sản đầu tư chuyển sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- b) Bất động sản đầu tư chuyển sang hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai các công việc sửa chữa, cải tạo nâng cấp cần thiết cho mục đích bán;
- c) Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển sang bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó;
- d) Hàng tồn kho chuyển sang bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- e) Bất động sản xây dựng chuyển sang bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư (tương tự TSCĐHH).

(6) Khi một doanh nghiệp quyết định bán một bất động sản đầu tư mà không có giai đoạn sửa chữa, cải tạo nâng cấp thì doanh nghiệp vẫn tiếp tục ghi nhận là bất động sản đầu tư cho đến khi bất động sản đầu tư đó được bán mà không chuyển thành hàng tồn kho.

(7) Doanh thu từ việc bán bất động sản đầu tư được ghi nhận là toàn bộ giá bán (giá bán chưa có thuế GTGT đối với trường hợp doanh nghiệp áp dụng phương pháp tính thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ thuế).

Trường hợp bán bất động sản đầu tư theo phương thức trả chậm thì doanh thu được xác định theo giá bán trả ngay (giá bán chưa có thuế GTGT đối với trường hợp doanh nghiệp áp dụng phương pháp tính thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ thuế). Khoản chênh lệch giữa giá bán trả chậm và giá bán trả ngay và thuế GTGT được ghi nhận là doanh thu tiền lãi chưa thực hiện theo quy định.

(8) Đối với các đơn vị chuyên kinh doanh bất động sản thì được kế toán theo các trường hợp sau:

- Đối với các bất động sản khi mua về đã xác định rõ mục đích để bán trong kỳ được kế toán ghi nhận là hàng hóa BĐS.
- Đối với bất động sản khi mua về chưa xác định rõ được mục đích sử dụng trong tương lai hoặc mua về để chuyển cho thuê hoạt động (thoả mãn điều kiện ghi nhận BĐS đầu tư).

3.2.4. Kế toán bất động sản đầu tư

a) Tài khoản kế toán sử dụng

* 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.

* 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.

* Kết cấu 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.

* 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.

*** 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 911 “Xác định kết quả kinh doanh”.

Bên Có:

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

Tài khoản này không có số dư cuối kỳ.

*** TK 632 – Giá vốn hàng bán**

Bên Nợ:

- Số khấu hao BĐS đầu tư trích trong kỳ;
- Chi phí sửa chữa, nâng cấp, cải tạo BĐS đầu tư không đủ điều kiện tính vào nguyên giá BĐS đầu tư;
- Chi phí phát sinh từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động BĐS đầu tư trong kỳ;
- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư bán, thanh lý trong kỳ;
- Chi phí của nghiệp vụ bán, thanh lý BĐS đầu tư phát sinh trong kỳ.

Bên Có:

Kết chuyển toàn bộ chi phí kinh doanh BĐS đầu tư phát sinh trong kỳ để xác định kết quả hoạt động kinh doanh.

b. Phương pháp hạch toán:

(1)- Hạch toán các nghiệp vụ mua bất động sản đầu tư theo phương thức trả tiền ngay:

- Trường hợp doanh nghiệp áp dụng phương pháp tính thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ thuế, ghi:

Nợ TK 217 - Bất động sản đầu tư

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có các TK 111, 112, 331.

- Trường hợp doanh nghiệp áp dụng phương pháp tính thuế GTGT theo phương pháp tính trực tiếp trên GTGT, ghi:

Nợ TK 217 - Bất động sản đầu tư

Có các TK 111, 112, 131, 331.

(2) Hạch toán nghiệp vụ mua bất động sản đầu tư theo phương thức trả chậm:

(2.1)- Trường hợp doanh nghiệp tính nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ, ghi:

Nợ TK 217 - Bất động sản đầu tư (Nguyên giá - theo giá mua trả ngay chưa có thuế GTGT)

Nợ TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn (Phần lãi trả chậm tính bằng số chênh lệch giữa tổng số tiền phải thanh toán trừ (-) giá mua trả ngay và thuế GTGT đầu vào)

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có TK 331 - Phải trả cho người bán.

(2.2) Trường hợp doanh nghiệp tính nộp thuế GTGT theo phương pháp trực tiếp, ghi:

Nợ TK 217 - Bất động sản đầu tư (Nguyên giá - theo giá mua trả ngay đã có thuế GTGT)

Nợ TK 242 - Chi phí trả trước dài hạn (Phần lãi trả chậm tính bằng số chênh lệch giữa tổng số tiền phải thanh toán trừ (-) giá mua trả ngay đã có thuế GTGT)

Có TK 331 - Phải trả cho người bán.

(2.3)- Hàng kỳ, tính và phân bổ 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.

(2.4) Khi thanh toán tiền cho người bán, ghi:

Nợ TK 331 - Phải trả cho người bán

Có TK 515 - Doanh thu tài chính (Phần chiết khấu thanh toán
được hưởng do thanh toán trước thời hạn - Nếu có)
Có các TK 111, 112,...

(3) Trường hợp bất động sản đầu tư hình thành do xây dựng cơ bản hoàn thành bàn giao:

(3.1) 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 vào bên Nợ TK 241- XDCB dở dang

(3.2) Khi giai đoạn đầu tư XDCB hoàn thành bàn giao chuyển tài sản đầu tư thành bất động sản đầu tư, kế toán căn cứ vào hồ sơ bàn giao, ghi:

Nợ TK 217 - Bất động sản đầu tư

Có TK 241 - XDCB dở dang.

(4)- Khi chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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 211 - TSCĐ hữu hình, hoặc

Có TK 213 - TSCĐ vô hình.

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, hoặc 2143

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

(5) 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).

(6) 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 các TK 111, 112, 315, 342.

(7)- 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 vốn hàng bán

(Số chênh lệch giữa nguyên giá BĐS đầu tư thuê và số khấu hao lũy kế)

Có TK 217 - Bất động sản đầu tư (Nguyên giá).

- 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 các 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 - TSCĐ hữu hình, hoặc

Nợ TK 213 - TSCĐ vô hình

Có TK 217 - Bất động sản đầu tư

Có các 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 hoặc 2143.

(8)- Kế toán bán bất động sản đầu tư

(8.1)- Ghi nhận doanh thu bán BĐS đầu tư:

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

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

Có TK 511 - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

(5117 - Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư)

(Giá bán chưa có thuế GTGT)

Có TK 33311 - Thuế GTGT.

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

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

Có TK 5117 - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Nợ TK 2147- Hao mòn TSCĐ

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)

(9)- Kế toán chuyển bất động sản đầu tư thành hàng tồn kho hoặc thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng:

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển và

không làm thay đổi nguyên giá của BĐS đầu tư trong việc xác định giá trị ghi sổ hay lập báo cáo tài chính.

(9.1)- 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:

- Khi có quyết định sửa chữa, cải tạo, nâng cấp bất động sản đầu tư để bán kế toán tiến hành kết chuyển giá trị còn lại của bất động sản đầu tư vào TK 156 “Hàng hoá”, ghi:

Nợ TK 1567– Hàng hoá (Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư

Nợ TK 2147 - Hao mòn TSCĐ (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 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ (Nếu có)

Có các 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 1567 - Hàng hoá

Có TK 154 - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

(9.2)- Trường hợp chuyển bất động sản đầu tư thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng, ghi:

Nợ TK 211 hoặc 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 hoặc 2143.

(10) Kế toán hao mòn, Doanh thu, chi phí và xác định kết quả Bất động sản đầu tư:

(10.1) Kế toán trích khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

(b) 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

(10.2) Kế toán xây dựng cơ bản bất động sản đầu tư

(a)- Khi mua bất động sản về đưa vào xây dựng cơ bản, ghi:

Nợ TK 241 - XD CB dở dang

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ
Có các TK 111, 112, 331,...

(b) Khi phát sinh các chi phí đầu tư xây dựng bất động sản đầu tư, ghi:

Nợ TK 241 - XDCB dở dang

Nợ TK 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có các TK 111, 112, 152, 153, 142, 141, 242, 331,...

(c)- Khi quá trình xây dựng cơ bản bất động sản đầu tư hoàn thành bàn giao , ghi:

Nợ TK 217 - Bất động sản đầu tư (Nếu đủ điều kiện là bất động sản đầu tư)

Nợ TK 1567 - Hàng hoá

(Nếu không đủ điều kiện để hình thành BĐS đầu tư)

Có TK 241 - XDCB dở dang.

(d)-Kế toán các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư sau ghi nhận ban đầu:

(d.1)- Khi phát sinh chi phí liên quan đến BĐS đầu tư sau ghi nhận ban đầu, nếu xét thấy chi phí đó không 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 không bao gồm trong nghĩa vụ của doanh nghiệp phải chịu các chi phí cần thiết sẽ phát sinh để đưa bất động sản tới trạng thái sẵn sàng hoạt động thì được ghi nhận vào chi phí kinh doanh BĐS đầu tư trong kỳ, chi phí trả trước dài hạn, ghi:

Nợ TK 632 – Giá vốn hàng bán

(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 các TK 111, 112, 152, 153, 334,...

(d.2)- 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:

d.2.1) 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 1332 - Thuế GTGT được khấu trừ

Có các TK 111, 112, 152, 153, 331,...

d.2.2) Khi kết thúc hoạt động nâng cấp, cải tạo bất động sản đầu tư, bàn giao ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư, ghi:

Nợ TK 217 - Bất động sản đầu tư

Có TK 241 - XDCB dở dang.

(10.3). Kế toán cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư

(a)- Phản ánh doanh thu cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư

(a.1)- 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.1.1) Đối với đơn vị tính thuế GTGT phải nộp theo phương pháp khấu trừ thuế.

- Khi nhận tiền của khách hàng 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 GTGT)

Có TK 3331 - Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước.

- 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 kinh doanh bất động sản đầu tư
(Doanh thu 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 - Hàng bán bị trả lại (Trường hợp đã ghi doanh thu trong kỳ theo giá chưa có thuế GTGT)

Nợ TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp (Số tiền thuế GTGT của hoạt động cho thuê tài sản không được thực hiện)

Có TK 111, 112, 331... (Tổng số tiền trả lại).

a.1.2) Đối với đơn vị tính thuế GTGT phải nộp theo phương pháp trực tiếp:

- Khi nhận tiền của khách hàng trả trước về hoạt động cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư cho nhiều năm, ghi:

Nợ các 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 kinh doanh bất động sản đầu tư

(Doanh thu của kỳ kế toán).

- Cuối mỗi kỳ kế toán, tính và phản ánh 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 các TK 111, 112.... (Tổng số tiền trả lại).

a.2- Trường hợp cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư và thu tiền cho thuê hoạt động theo từng kỳ:

a.2.1) 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 các TK 111, 112

Có TK 131- Phải thu của khách hàng.

a.2.2) 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 các TK 111, 112

Có TK 131 - Phải thu của khách hàng.

- Cuối kỳ kế toán, tính và phản ánh 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.

b. 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.

c. Các chi phí phát sinh liên quan đến cho thuê hoạt động bất động sản đầu tư, ghi:

c.1) Nếu chi phí phát sinh 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 các TK 111, 112, 331, 334,...

(10.4). Kế toán bán, thanh lý bất động sản đầu tư

(a)- Đối với doanh nghiệp tính thuế GTGT phải nộp theo phương pháp khấu trừ, ghi:

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

Có TK 5117 - Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư (Giá bán chưa có thuế GTGT)

Có TK 33311 - Thuế GTGT.

(b)- Đối với doanh nghiệp tính thuế GTGT phải nộp theo phương pháp trực tiếp, ghi:

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

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

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

(c.1)- Đối với doanh nghiệp tính thuế GTGT phải nộp theo phương pháp khấu trừ:

- Khi bán BĐS đầu tư trả chậm, trả góp thì ghi nhận doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư của kỳ kế toán theo giá bán trả ngay, phần chênh lệch giữa giá bán trả chậm, trả góp với giá bán trả ngay và thuế GTGT ghi vào tài khoản “Doanh thu chưa thực hiện”, ghi:

Nợ các TK 111, 112, 131

Có TK 5117 - Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư

(Giá bán trả ngay chưa có thuế GTGT)

Có TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện

(Số chênh lệch giữa giá bán trả chậm, trả góp với giá bán trả ngay và thuế GTGT)

Có TK 3331 - Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước.

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

Nợ TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện

Có TK 515 - Doanh thu hoạt động tài chính.

- Khi thực thu tiền bán BĐS đầu tư trả chậm, trả góp trong đó gồm cả phần chênh lệch giữa giá bán trả chậm, trả góp và giá bán trả ngay, ghi:

Nợ các TK 111, 112.

Có TK 131 - Phải thu của khách hàng.

c.2. Đối với BĐS đầu tư bán trả chậm, trả góp không thuộc diện chịu thuế GTGT hoặc chịu thuế GTGT tính theo phương pháp trực tiếp:

- Khi bán BĐS đầu tư trả chậm, trả góp thì ghi nhận doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư của kỳ kế toán theo giá bán trả ngay, phần chênh lệch giữa giá bán trả chậm, trả góp và giá bán trả ngay (có cả thuế GTGT) ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện, ghi:

Nợ các TK 111, 112, 131

Có TK 5117 - Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư (Giá bán trả ngay có cả thuế GTGT)

Có TK 3387 - Doanh thu chưa thực hiện (Số chênh lệch giữa giá bán trả chậm, trả góp và giá bán trả ngay có thuế GTGT).

- 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 và các khoản phải nộp NN

- 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 trong đó gồm cả phần lãi bán hàng trả chậm, trả góp, ghi:

Nợ các TK 111, 112

Có TK 131- Phải thu của khách hàng.

c.3- Kế toán giảm nguyên giá và giá trị còn lại của BĐS đầu tư bán, thanh lý, ghi:

Nợ TK 2147- Hao mòn TSCĐ

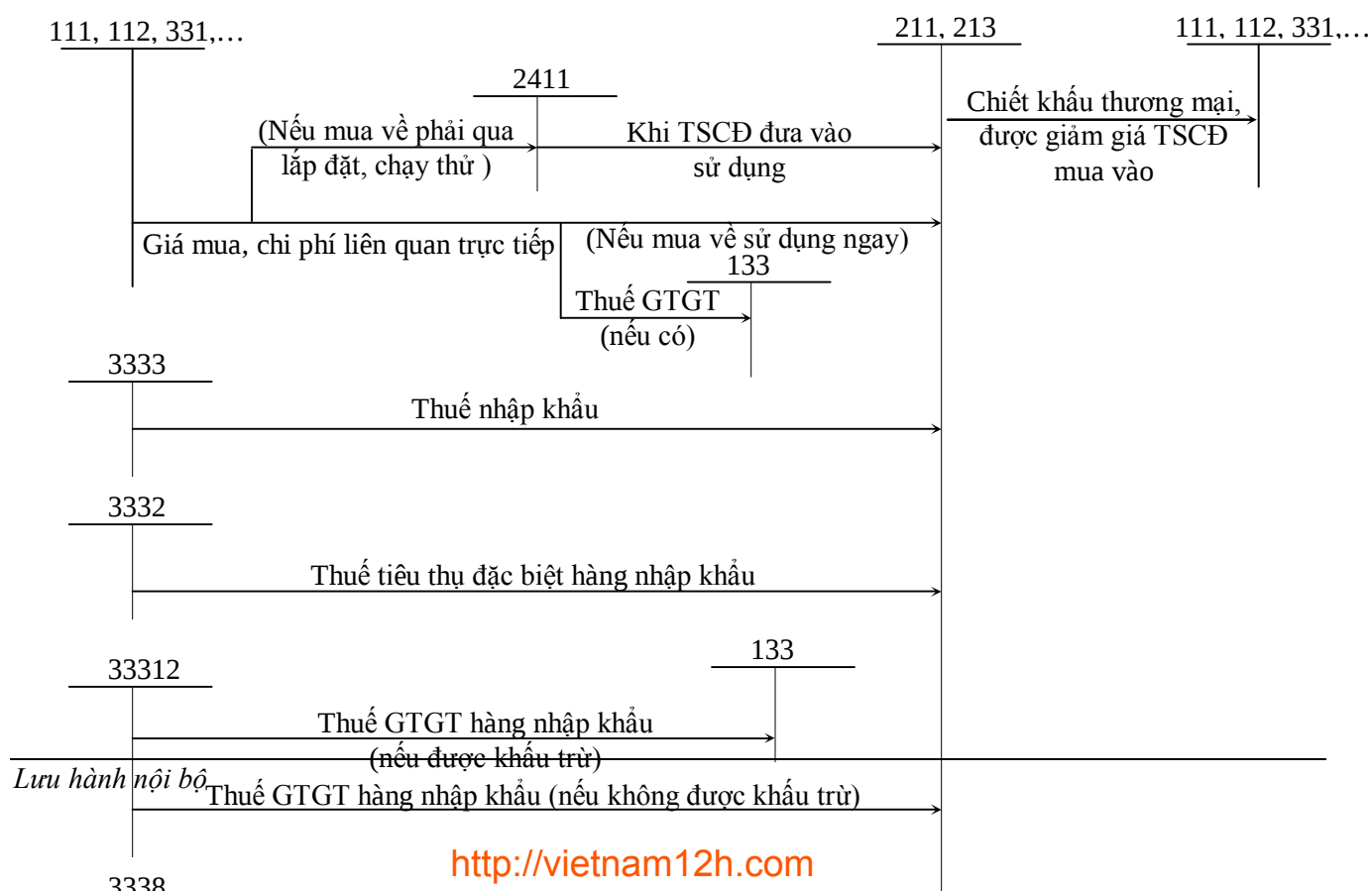
Nợ TK 632- Giá vốn hàng bán (Giá trị còn lại của BĐS đầu tư)

Có TK 217- BĐS đầu tư (Nguyên giá của BĐS đầu tư)

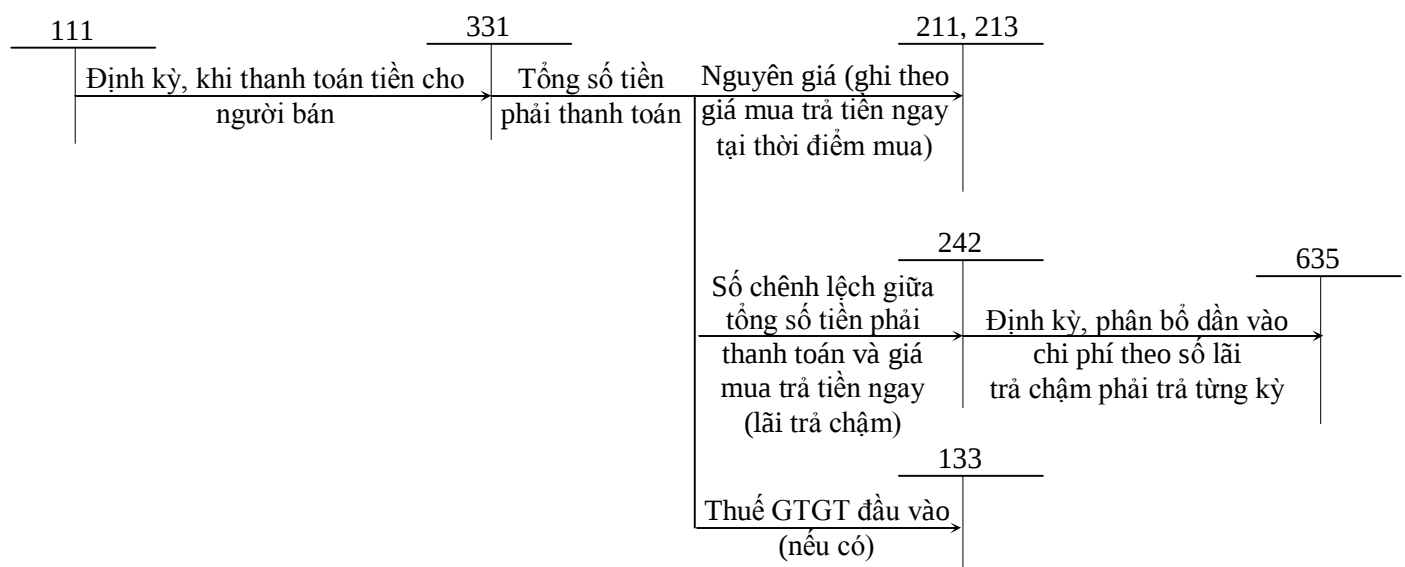
c.4- Các chi phí bán (thanh lý) BĐS đầu tư phát sinh, ghi:

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 các TK 111, 112, 331.

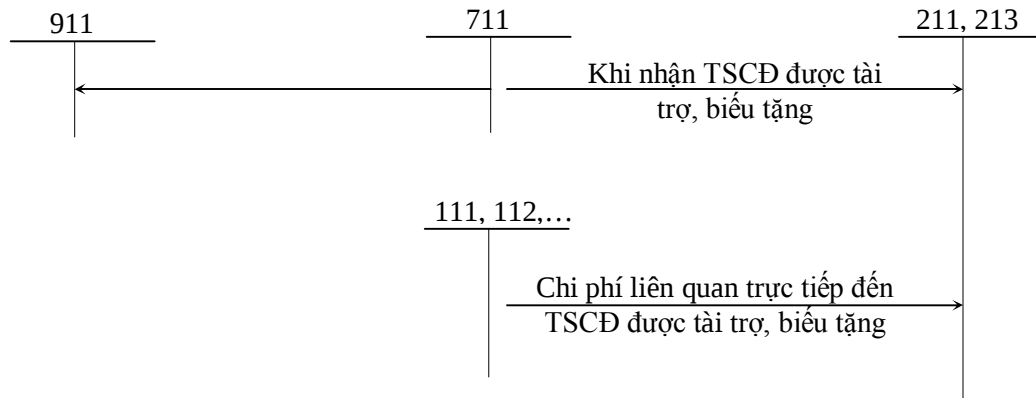
SƠ ĐỒ KẾ TOÁN TSCĐ TĂNG DO MUA NGOÀI DÒNG VÀO HOẠT ĐỘNG SXKD
 (Đơn vị áp dụng phương pháp khấu trừ)



SƠ ĐỒ KẾ TOÁN TSCĐ MUA NGOÀI THEO PHƯƠNG THỨC TRẢ CHẬM, TRẢ GÓP

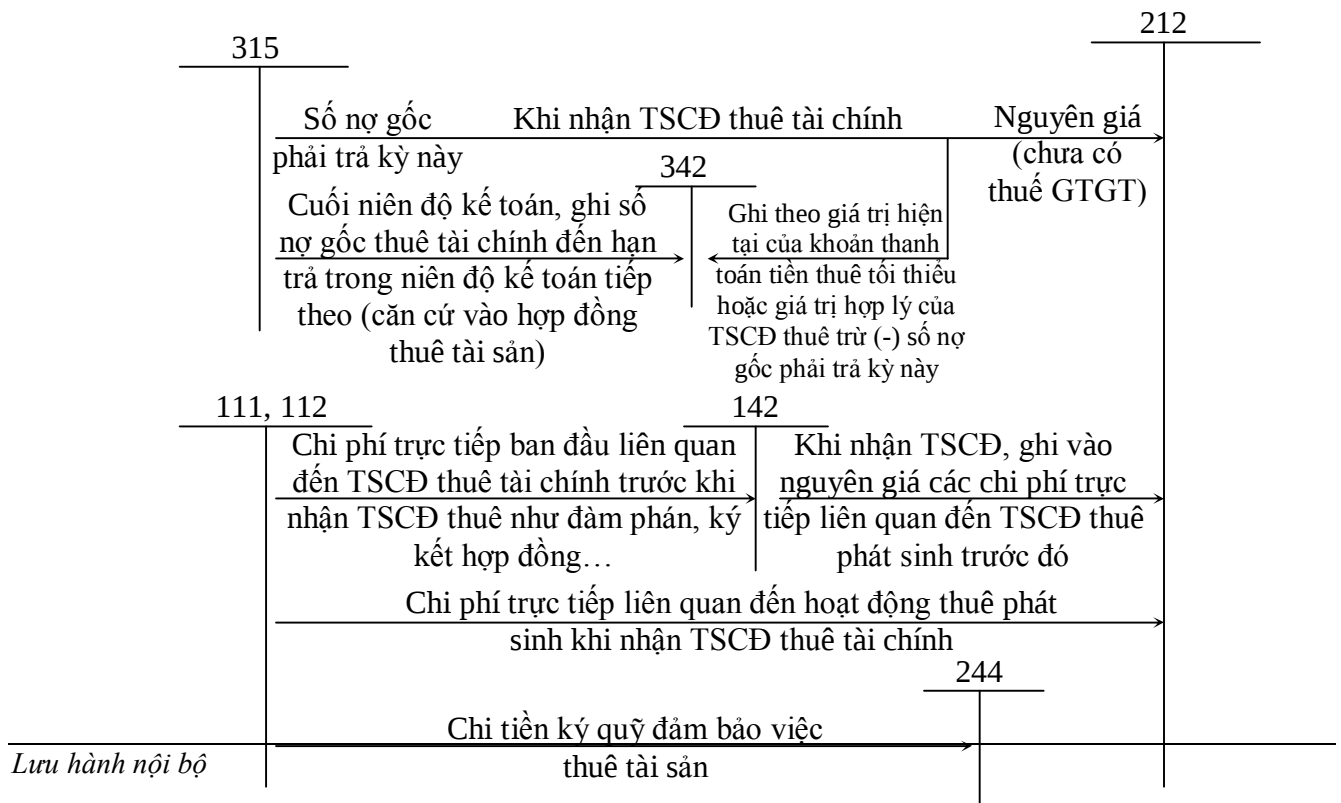


SƠ ĐỒ KẾ TOÁN TSCĐ ĐƯỢC TÀI TRỢ, BIỂU TẶNG



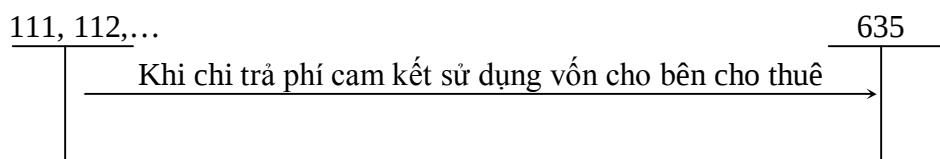
SƠ ĐỒ KẾ TOÁN NHẬN TSCĐ THUÊ TÀI CHÍNH

(Trường hợp nợ gốc phải trả xác định theo giá mua chưa có thuế GTGT mà bên cho thuê đã trả khi mua tài sản để cho thuê)

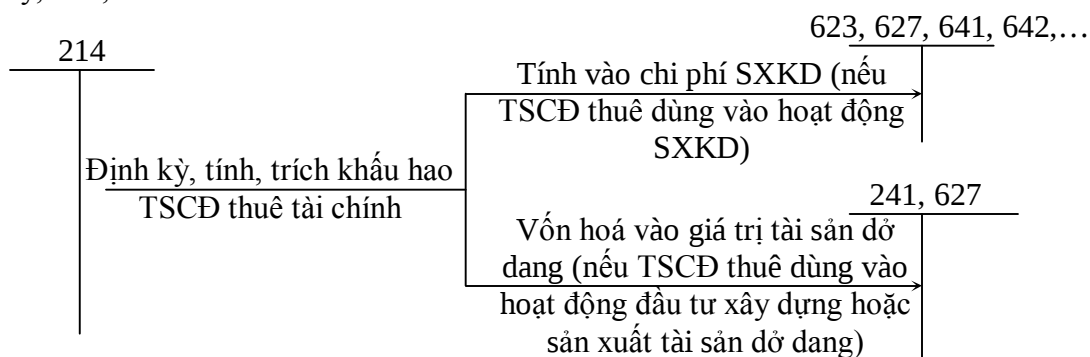


SƠ ĐỒ KẾ TOÁN CÁC NGHIỆP VỤ KẾ TOÁN KHÁC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN
TSCĐ THUÊ TÀI CHÍNH

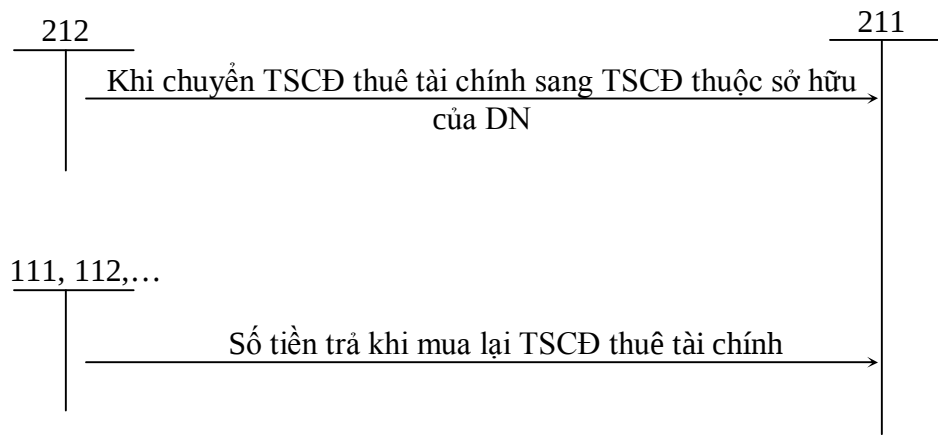
a) Khi trả phí cam kết sử dụng vốn phải trả cho bên cho thuê TSCĐ:



b) Định kỳ, tính, trích khấu hao TSCĐ thuê tài chính:

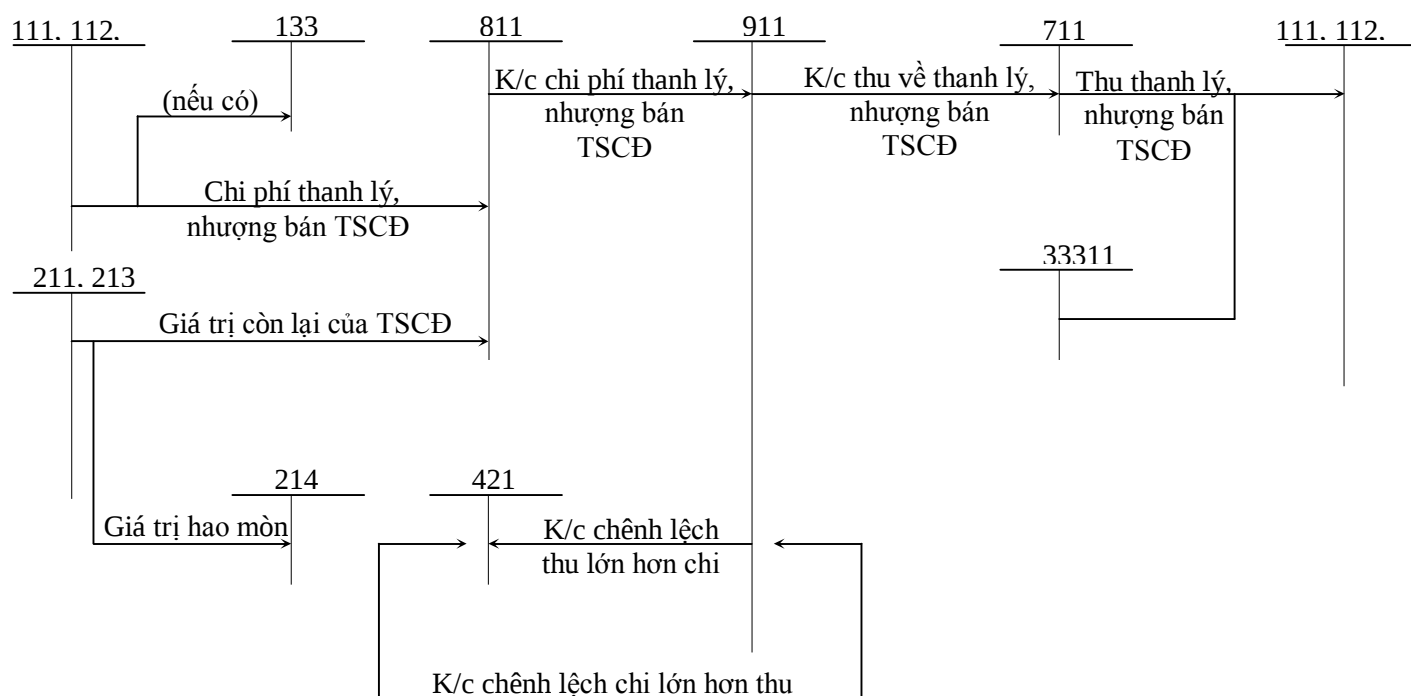


c) Nếu hợp đồng thuê tài sản quy định bên đi thuê chỉ thuê hết một phần giá trị tài sản, sau đó mua lại thì khi nhận chuyển giao quyền sở hữu tài sản ghi:

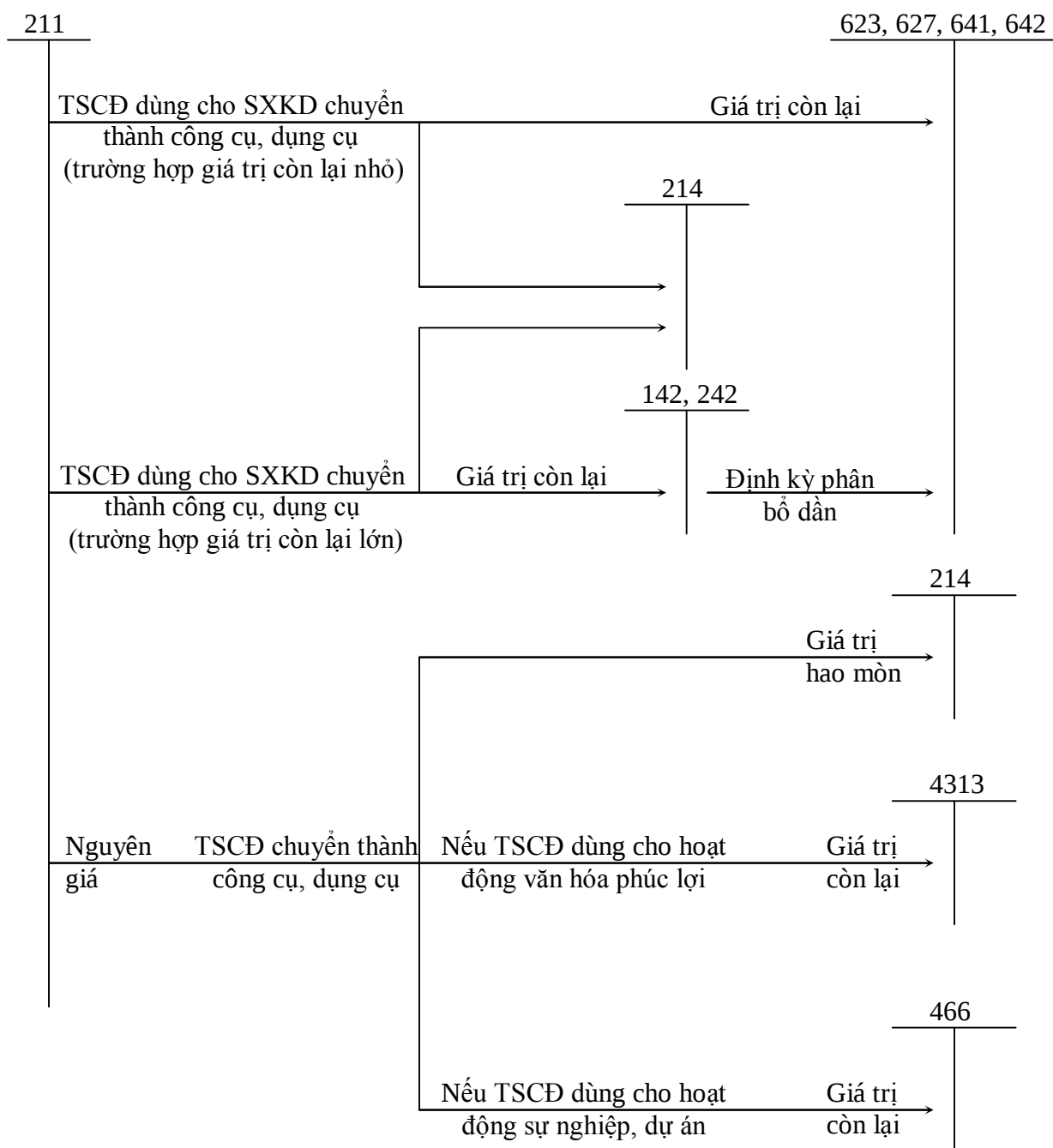


Đồng thời chuyển giá trị hao mòn TSCĐ, ghi: Nợ TK 2142/ Có TK 2141.

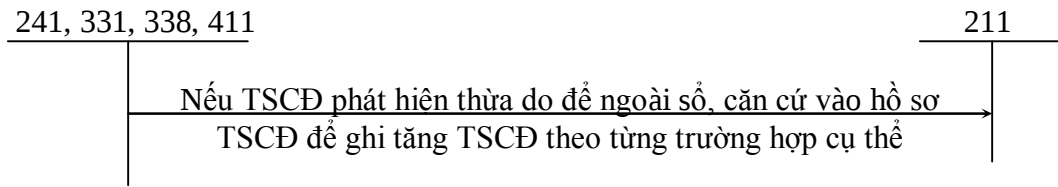
SƠ ĐỒ KẾ TOÁN THANH LÝ, NHƯỢNG BÁN TSCĐ DÙNG VÀO HOẠT ĐỘNG SXKD
(Đơn vị áp dụng phương pháp khấu trừ)



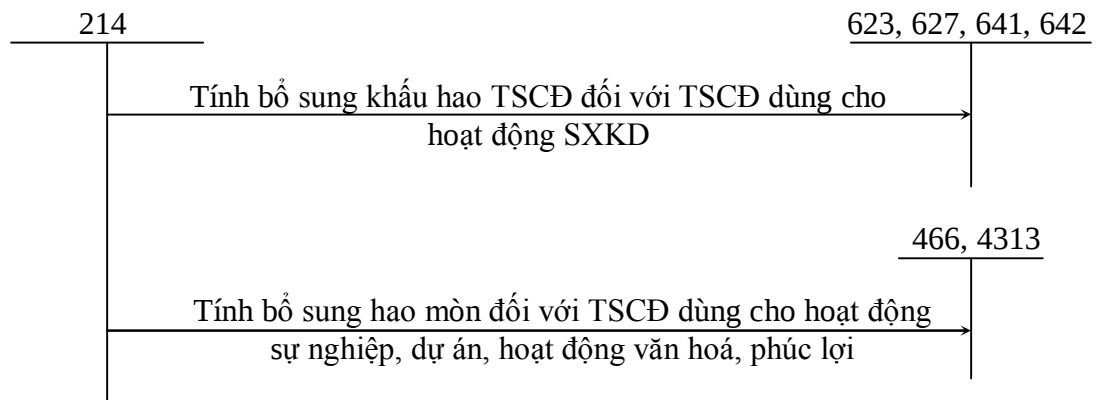
SƠ ĐỒ KẾ TOÁN GHI GIẢM TSCĐ HỮU HÌNH CHUYỂN THÀNH CÔNG CỤ, DỤNG CỤ
(Do không thỏa mãn tiêu chuẩn là TSCĐ)



SƠ ĐỒ KẾ TOÁN TSCĐ PHÁT HIỆN THỪA

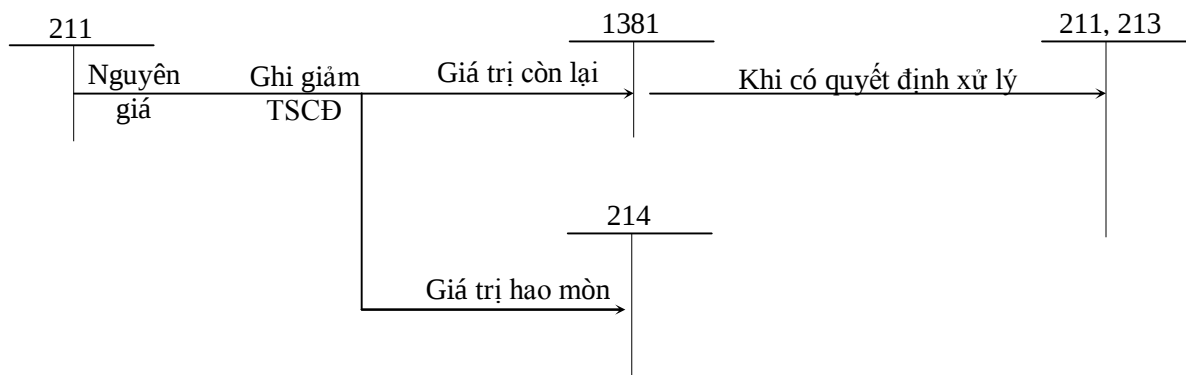


Nếu TSCĐ thừa đang sử dụng, đồng thời ghi:

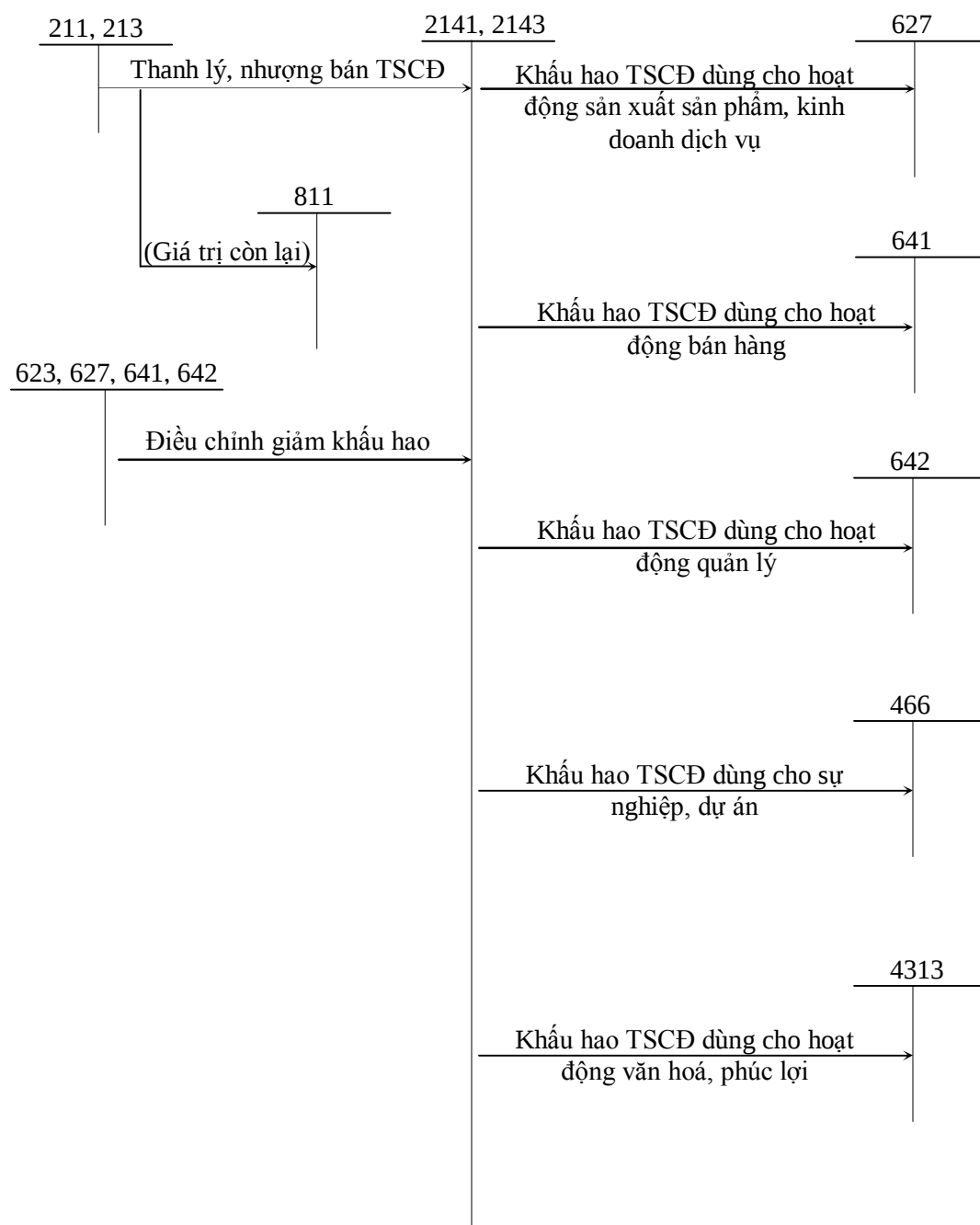


SƠ ĐỒ KẾ TOÁN KẾ TOÁN TSCĐ PHÁT HIỆN THIẾU
(Trường hợp chưa xác định được nguyên nhân)

* Đối với TSCĐ dùng vào hoạt động SXKD:



SƠ ĐỒ KẾ TOÁN KHẤU HAO TSCĐ



SƠ ĐỒ KẾ TOÁN SỬA CHỮA LỚN TSCĐ

