

Hạch toán kế toán trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh địa ốc

Thạc sĩ TRẦN QUỐC DŨNG

Nền kinh tế nước ta phát triển theo cơ chế thị trường đang hội nhập với khu vực và thế giới, vì vậy sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản nói chung và thị trường địa ốc nói riêng là một tất yếu khách quan. Tuy nhiên trong lĩnh vực này việc hướng dẫn kế toán còn sơ sài, chưa được Nhà nước hướng dẫn một cách cụ thể, do đó đã gây không ít khó khăn cho các doanh nghiệp trong công tác hạch toán kế toán.

Mới đây, vấn đề này được đề cập đến trong Thông tư số 89/2002/TT-BTC về việc "Hướng dẫn thực hiện bốn (4) chuẩn mực kế toán" ban hành ngày 09.10.2002 của Bộ tài chính, nhưng hoạt động đầu tư kinh doanh địa ốc ở đây cũng chỉ được coi là hoạt động tài chính (gồm các hoạt động về mua bán ngoại tệ, đầu tư cổ phiếu, mua bán chứng khoán...), là những hoạt động xảy ra không thường xuyên, hoạt động phụ đối với một doanh nghiệp có chức năng đầu tư kinh doanh địa ốc. Như vậy, vấn đề đặt ra là việc hạch toán kế toán đối với các doanh nghiệp này sẽ ra sao?

Trong thực tế, đa số các doanh nghiệp có chức năng đầu tư kinh doanh địa ốc hạch toán kế toán tương tự như ngành công nghiệp, coi tất cả chi phí đầu tư của một dự án địa ốc như các chi phí sản xuất trực tiếp của ngành công nghiệp. Các chi phí về mua nhà, quyền sử dụng đất, thiết kế, lập dự án, khảo sát, đền bù giải tỏa... được hạch toán vào tài khoản (TK) 627 chi phí sản xuất chung, chi phí ban quản lý công trình được hạch toán vào TK 642 (chi phí quản lý doanh nghiệp) sau đó kết chuyển vào TK 154, điều này bất cập với chế độ kế toán hiện hành, vì nội dung của TK 627 là những chi phí chung phục vụ cho quá trình sản xuất kinh doanh và nội dung TK 154 không chứa đựng chi phí Ban quản lý công trình.

Mặt khác, việc hạch toán như trên cũng gây nhiều khó khăn trong việc theo dõi, tập hợp chi phí đầu tư vì chi phí được thể hiện rải rác qua nhiều tài khoản như 627, 642, 154.... Chính vì thế, chúng ta cũng rất khó khăn trong công tác quyết toán vốn đầu tư (Theo thông tư 70/2000/TT-BTC ngày 17.7.2000 hướng dẫn quyết toán vốn đầu tư của Bộ tài chính) và công tác quản lý chi phí, hạch toán lãi lỗ, cân đối nguồn vốn theo từng dự án. Hơn nữa, với việc hạch toán kế toán như trên thì các khoản chi phí mang tính chất đầu tư chưa được thể hiện vào tài khoản phù hợp, ví dụ mua nhà xưởng, quyền sử dụng đất... là những khoản chi phí đầu tư mang tính chất dài hạn (từ 3 năm trở lên).

Để phù hợp với hoạt động đầu tư kinh doanh địa ốc, chúng tôi xin đề xuất sửa đổi, bổ sung một số tài khoản

(TK) cấp 1, tài khoản cấp 2 và phương pháp hạch toán kế toán một số nghiệp vụ chủ yếu như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung Tài khoản 241 cho phù hợp với hoạt động đầu tư kinh doanh địa ốc

Hầu hết các văn bản hướng dẫn kế toán được Nhà nước ban hành đều sử dụng tài khoản 241 với nội dung chủ yếu là phản ánh chi phí mua sắm và sửa chữa lớn tài sản cố định, đầu tư xây dựng để tạo ra tài sản cố định (TSCĐ) để dùng cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Việc đầu tư kinh doanh một dự án địa ốc chưa được thể hiện trên tài khoản này, do đó để phù hợp với hoạt động đầu tư kinh doanh địa ốc chúng tôi xin sửa đổi, bổ sung một số tài khoản, tiểu khoản như sau:

• Tài khoản 241: Nội dung và kết cấu tài khoản 241.

Bên Nợ:

- Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (XDCB), mua sắm, sửa chữa lớn TSCĐ phát sinh.

- Chi phí cải tạo nâng cấp TSCĐ.

- Chi phí đầu tư xây dựng dự án địa ốc thực tế phát sinh (kể cả những khoản thiệt hại nếu có).

Bên có:

- Giá trị TSCĐ hình thành qua đầu tư XDCB, mua sắm tài sản cố định.

- Giá trị công trình sửa chữa lớn TSCĐ hoàn thành kết chuyển khi quyết toán.

- Giá trị công trình bị loại bỏ và khoản duyệt bỏ khác kết chuyển khi quyết toán được duyệt y.

- Kết chuyển chi phí đầu tư xây dựng dự án kinh doanh địa ốc khi quyết toán vốn đầu tư dự án được duyệt. (lưu ý: khi hạng mục, công trình đã hoàn thành, nhưng chưa quyết toán vốn đầu tư thì vẫn chưa kết chuyển).

- Các khoản ghi giảm chi phí đầu tư xây dựng dự án địa ốc.

Số dư nợ:

- Chi phí đầu tư XDCB và sửa chữa lớn TSCĐ dở dang.

- Giá trị công trình XDCB sửa chữa lớn TSCĐ hoàn thành nhưng chưa bàn giao đưa vào sử dụng hoặc quyết toán chưa được duyệt y.

- Chi phí đầu tư xây dựng dự án địa ốc dở dang.

- Giá trị công trình, hạng mục công trình của dự án địa ốc hoàn thành nhưng chưa bàn giao đưa vào sử dụng hoặc quyết toán chưa được duyệt y.

• Tài khoản 241 1 - Đầu tư xây dựng kinh doanh:

Phản ánh chi phí đầu tư xây dựng các dự án kinh doanh địa ốc và tình hình quyết toán vốn đầu tư các dự án

địa ốc ở các đơn vị chủ đầu tư. Tài khoản này mở chi tiết theo từng dự án, tiểu dự án, dự án thành phần, mỗi dự án mở chi tiết theo từng công trình, hạng mục công trình.

Nội dung các khoản mục chi phí đầu tư xây dựng dự án địa ốc được thể hiện trong thông tư số 70/2000/TT-BTC ngày 17.7.2000 hướng dẫn quyết toán vốn đầu tư của Bộ tài chính.

• Tài khoản 241 2 - Đầu tư xây dựng cơ bản :

Phản ánh chi phí mua sắm TSCĐ và tình hình quyết toán chi phí mua sắm tài sản cố định.

• Tài khoản 241 3 - Sửa chữa lớn Tài sản cố định :

Phản ánh chi phí sửa chữa lớn TSCĐ và tình hình quyết toán chi phí sửa chữa TSCĐ.

Phương pháp hạch toán kế toán TK 241.2 và 241.3 tương tự như trong chế độ kế toán được ban hành theo quyết định số 1411/TC/QĐ/ĐKT

2. Phương pháp hạch toán kế toán một số hoạt động chủ yếu trong hoạt động đầu tư kinh doanh địa ốc

(1) Mua nhà xưởng, quyền sử dụng đất, đền bù giải tỏa để được quyền sử dụng đất, chi phí lập dự án khả thi.....

Nợ TK 228 - Đầu tư dài hạn

Có TK 331 - Phải trả người bán.

Có TK 111, 112

(2) Đối với các dự án đầu tư địa ốc, khi có quyết định phê duyệt dự án của cơ quan có thẩm quyền :

Nợ TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)

Có TK 228- Đầu tư dài hạn

(3) Nhận khối lượng tư vấn, thiết kế... hoàn thành do các nhà cung cấp bàn giao, căn cứ hợp đồng, biên bản nghiệm thu khối lượng, phiếu giá, hoá đơn ghi :

Nợ TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)

Nợ TK 133- Thuế GTGT được khấu trừ

Có TK 331- Phải trả người bán

- Trường hợp công trình, hạng mục công trình của dự án địa ốc tổ chức đấu thầu (giao thầu), căn cứ vào quyết toán công trình, biên bản nghiệm thu khối lượng, chất lượng công trình, đơn giá trúng thầu, hóa đơn khối lượng hoàn thành, ghi :

Nợ TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)

Nợ TK 133- Thuế GTGT được khấu trừ

Có TK 331- Phải trả cho người bán

(4) Trường hợp các công trình, hạng mục công trình được phép tự thi công:

- Căn cứ vào kết quả bảng phân bổ vật liệu, nhân công, chi phí sử dụng máy thi công, chi phí sản xuất chung cho từng công trình, hạng mục công trình, ghi :

Nợ TK 154- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

Có TK 621- Chi phí nguyên vật liệu, vật liệu trực tiếp.

Có TK 622- Chi phí nhân công trực tiếp.

Có TK 623- Chi phí sử dụng máy thi công.

Có TK 627- Chi phí sản xuất chung.

- Cuối kỳ hạch toán, căn cứ vào giá thành sản xuất xây lắp hoàn thành thực tế, biên bản nghiệm thu khối

lượng xây lắp, quyết toán từng phần các công trình, hạng mục công trình, ghi :

Nợ TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)

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

(5) Chi tiền đền bù, chi phí khởi công, chi phí tổ chức công tác đền bù, di dời để giải phóng mặt bằng, tiền thuê đất hoặc chuyển quyền sử dụng đất ..., ghi :

(khi đã có quyết định đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền)

Nợ TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)

Có TK 111, 112, 331, 311, 341.....

(Nếu dự án chưa được phê duyệt, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất --> 14TK 228)

(6) Phân bổ chi phí Ban quản lý dự án, ghi:

Nợ TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)

Có TK 642 - Chi phí quản lý doanh nghiệp.

- Khi phát sinh chi phí bảo lãnh, lãi vay phải trả trong thời gian thực hiện dự án đầu tư, ghi:

Nợ TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)

Có TK 338 - Phải trả, phải nộp khác (338 8)

(7) Căn cứ vào biên bản bàn giao, quyết toán công trình hạng mục công trình, ghi:

Có TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)

Nợ TK 228- Đầu tư dài hạn khác

(8) Tiêu thụ sản phẩm địa ốc ghi :

Nợ TK 632- Giá vốn hàng bán

Có TK 228 - Đầu tư dài hạn khác

(9) Ngoài bút toán (8), đối với các dự án đầu tư địa ốc khi tiêu thụ ta phải trích trước tiền sử dụng đất, giá trị xây lắp công trình công như :

Nợ TK 632- Giá vốn hàng bán

Có TK 335 - Chi phí phải trả

(10) Kết chuyển giá vốn sản phẩm địa ốc (nền, nhà), ghi:

Nợ TK 911- Xác định kết quả kinh doanh

Có TK 632- Giá vốn hàng bán

(11) Cuối kỳ kết chuyển chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, ghi :

Nợ TK 911- Xác định kết quả kinh doanh

Có TK 641- Chi phí bán hàng

Có TK 642 - Chi phí quản lý doanh nghiệp

(12) Cuối kỳ kết chuyển doanh thu thuần sang tài khoản xác định kết quả kinh doanh, ghi :

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

Có TK 911- Xác định kết quả kinh doanh

(13) Doanh thu của sản phẩm địa ốc đã được xác định là tiêu thụ trong kỳ kế toán, ghi :

Nợ TK 111- Tiền mặt.

Nợ TK 112- Tiền gửi ngân hàng

Nợ TK 131- Phải thu khách hàng

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

Có 333- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (333

1)

(Xem tiếp trang 39)

khẩu quá lớn so với ngoại tệ xuất khẩu thu về. May mà có nguồn kiều hối 2,6 tỷ USD là nguồn cung rất quan trọng trên thị trường ngoại hối năm vừa qua.

Dư nợ cho vay ngoại tệ tăng mạnh tuy có giảm áp lực cầu về ngoại hối, nhưng đó chỉ là cầu trong ngắn hạn. Cuối cùng thì NHTM lại cũng phải bán ngoại tệ để doanh nghiệp mua trả nợ ngân hàng khi đáo hạn, đây là cầu ngoại hối thực nếu xét ở góc độ trung - dài hạn và suy cho cùng thị trường ngoại hối chịu tác động rất mạnh mẽ từ lãi suất VND. Nhưng lãi suất ở mức nào thì gọi là cao và ở mức nào thì cho là thấp? Với tỷ lệ lạm phát Quốc hội khống chế ở mức 4-5% trong năm 2004 và với một lợi ích tối thiểu cho người gửi tiền 2-3%/năm thì lãi suất danh nghĩa VND khoảng 7-8% có lẽ là phù hợp. Nếu lãi suất VND quá thấp và lãi suất USD lại tăng thì thị trường ngoại hối sẽ gặp khó khăn vì áp lực đối nghịch cung - cầu. Lúc đó có thể trần tỷ giá sẽ bị phá vỡ và để đáp ứng cầu tỷ giá sẽ được đẩy lên thông qua tỷ giá các ngoại tệ như euro, yên Nhật, đôla Úc...qua VND.

Sự chuyển hóa tiền tệ và các bước đi của thị trường để xác lập một

tỷ giá cân bằng là phản ứng tất nhiên. Điều có ý nghĩa quan trọng hơn nhiều là làm sao để mọi người có được lòng tin về sự ổn định tương đối của thị trường ngoại hối. Làm sao do được lòng tin và kỳ vọng về tỷ giá bao nhiêu trong tương lai cần phải có các công cụ hoàn chỉnh, khoa học và nhận biết tức thì các phản ứng, diễn biến của thị trường. Hiện nay các công cụ trên thị trường chưa phát huy tác dụng là mấy có lẽ do thị trường ngoại hối của ta "quá ổn định". Doanh nghiệp không cần lắm đến công cụ phòng ngừa rủi ro chẳng hạn như hợp đồng kỳ hạn (forward) có lẽ vì tỷ giá giao ngay (spot) quá ổn định chẳng? - một sự ổn định là cần thiết nhưng phải theo các tín hiệu của thị trường. Đặc biệt trong quá trình hội nhập cần tạo điều kiện để thị trường tiền tệ và thị trường ngoại hối nước ta sớm tiếp cận với thị trường quốc tế. Lựa chọn các chính sách phù hợp để định hướng cho thị trường phát triển là mục tiêu lớn nhất, nhưng thị trường cần phải bảo đảm tính an toàn và hiệu quả.

Những diễn biến trên thị trường vàng và ngoại hối đang đặt ra yêu cầu tăng cường và hoàn thiện các

công cụ cần thiết để doanh nghiệp cũng như người dân có điều kiện được bảo hiểm trước mọi bất trắc của kinh tế thị trường trong quá trình hội nhập, cũng như cân đối hài hòa giữa rủi ro đối mặt và lợi nhuận tiềm năng. Giá vàng biến động quá mạnh, có nhiều đêm dao động tăng giảm 15-20 USD gây khó khăn không chỉ cho nhà đầu tư mà còn cho cả người dân tiết kiệm vàng. Một dịch vụ bảo hiểm hay quỹ vàng tiền gửi và cho vay để hỗ trợ thanh khoản cho các NHTM có thể sẽ phục vụ tốt cho phòng ngừa rủi ro ra đời là cần thiết. Hiện chưa thấy có công ty bảo hiểm hay NHTM nào đưa ra dịch vụ bảo hiểm vàng, mặc dù trên thế giới nghiệp vụ Quyền lựa chọn (Option) làm rất tốt chức năng bảo hiểm này. Về tỷ giá, sự ổn định của VND là điều cần thiết, nhưng một đòi hỏi cao hơn là tỷ giá đó phục vụ cho các mục tiêu kinh tế vĩ mô như thế nào, thị trường tiền tệ thế giới biến động quá mạnh buộc đồng tiền Việt Nam cũng phải có bước đi phù hợp và chính thị trường ngoại hối trong nước xác định bước đi này. Cần hoàn thiện nghiệp vụ kỳ hạn và hãy thử nghiệm nghiệp vụ Option cho cả VND nữa ■

(Tiếp theo trang 37)

Hạch toán kế toán trong lĩnh vực...

(14) Đối với sản phẩm địa ốc đã được tiêu thụ thuộc dự án đầu tư địa ốc, căn cứ vào chi phí thực tế phát sinh, quyết toán vốn đầu tư được phê duyệt, bằng phân bổ chi phí, kết toán chi phí trích trước (tiền sử dụng đất, quyết toán xây lắp công trình, hạng mục công trình công cộng...):

Có TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)

Nợ TK 335 - Chi phí phải trả

- Đối sản phẩm địa ốc chưa tiêu thụ thuộc dự án địa ốc, căn cứ vào chi phí thực tế phát sinh, quyết toán vốn đầu tư được phê duyệt, bằng phân bổ chi phí, kết chuyển vào giá trị địa ốc:

Nợ TK 228 - Đầu tư dài hạn khác

Có TK 241- Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)

- Chi phí đầu tư xây dựng không được phê duyệt khi quyết toán vốn đầu tư, phải thu hồi:

Nợ TK 138- Phải thu khác

Có TK 241- Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)

(15) Khi quyết toán vốn đầu tư được phê duyệt, cuối kỳ xử lý chênh lệch giữa số trích trước và số thực tế phát sinh được quyết toán, kết chuyển vào TK 711 (Thu nhập hoạt động khác)

Với phương pháp hạch toán kế toán và sự sửa đổi, bổ sung một số tài khoản, tiểu khoản nêu trên, chúng tôi hy vọng các doanh nghiệp dễ dàng trong công tác hạch toán kế toán, đồng thời khắc phục được một số tồn tại như: Tất cả chi phí đầu tư của các dự án địa ốc đều được tập hợp ở tài khoản 241(241 1), do đó việc tập hợp và theo dõi chi phí đầu tư, hạch toán lời lỗ và quyết toán vốn đầu tư cho từng dự án trở nên dễ dàng và thuận lợi hơn; Những khoản chi phí như tiền đền bù, giải tỏa, tiền sử dụng đất, chi phí ban quản lý công trình...mà trước đây chưa được hướng dẫn hạch toán, nay đã được hạch toán vào tài khoản 241 phù hợp với quy định về quản lý đầu tư xây dựng. Tuy nhiên với khuôn khổ bài báo có hạn, chúng tôi không thể trình bày tất cả các trường hợp cụ thể mà chỉ trình bày những nghiệp vụ chủ yếu. Qua bài báo này chúng tôi hy vọng góp một phần nhỏ trong việc hoàn thiện công tác hạch toán kế toán trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh địa ốc ở Việt Nam ■