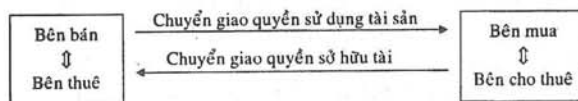




Một số ý kiến về kế toán giao dịch bán và thuê lại tài sản

Thạc sĩ NGUYỄN THỊ KIM CÚC

Bán và thuê lại tài sản là giao dịch người sở hữu tài sản (bên bán và thuê lại) bán tài sản và ngay sau đó thuê lại toàn bộ hay một phần tài sản này từ người sở hữu mới (bên mua và cho thuê lại). Việc ghi nhận giao dịch này cần tách biệt hai nghiệp vụ kinh tế. Thứ nhất, giao dịch bán tài sản, và thứ hai thỏa thuận thuê lại chính tài sản đó. Tuy vậy không có sự chuyển giao tài sản thật sự. Điều này được minh họa như sau:



Giao dịch bán và thuê lại xảy ra khi doanh nghiệp đang gặp khó khăn về tài chính, do vậy thực chất là hoạt động vay, được đảm bảo bằng tài sản và sẽ trả dần cho bên mua theo thời hạn hợp đồng thuê. Giá bán tài sản thường cao hơn hay bằng giá thị trường, song cả hai bên

đều có lợi, bên bán thu được tiền nhiều hơn, còn bên mua sẽ thu được tiền cho thuê cao hơn.

Bài viết này nhằm làm rõ hơn nguyên tắc và phương pháp kế toán về loại cung cấp tài chính phổ biến trên đối với bên bán và thuê lại và chủ yếu giải quyết vấn đề hạch toán ở giao dịch thứ nhất – bán tài sản.

Thời gian qua, hệ thống kế toán của Việt Nam cũng đã hướng dẫn nguyên tắc và phương pháp kế toán giao dịch bán và thuê lại tài sản trong Chuẩn mực kế toán số 06 – Thuê tài sản (VAS 06): từ đoạn 31 đến đoạn 37; và Thông tư số 105/2003/TT-BTC ngày 4.11.2003 – Hướng dẫn kế toán thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 của Bộ trưởng Bộ tài chính: phần I, đoạn D. và E.

Phương pháp kế toán tùy thuộc vào kết quả của việc bán và thuê lại tài sản là thuê tài chính hay thuê hoạt động. Quy định về giao dịch này trong VAS 06 về cơ bản phù hợp với chuẩn mực quốc tế về kế toán IAS 17 – Thuê tài sản.

Nếu kết quả giao dịch bán và thuê lại là thuê tài chính, khoản chênh lệch giữa thu nhập bán với giá trị còn lại không cần phải ghi nhận ngay vào thu nhập trên báo cáo tài chính của bên bán và thuê lại, mà được giữ lại và phân bổ trong suốt thời gian thuê.

Nếu kết quả giao dịch bán và thuê lại là thuê hoạt động

1. Nếu thực hiện giá bán của giao dịch theo đúng giá trị hợp lý, bất cứ khoản lãi hoặc lỗ được ghi nhận ngay.

2. Nếu thực hiện giá bán không theo giá trị hợp lý:

a) Nếu giá bán thấp hơn giá trị hợp lý, bất cứ khoản lãi hoặc lỗ được ghi nhận ngay; ngoại trừ số lỗ được bù đắp bởi giá thuê tương lai thấp hơn giá thuê thị trường, số lỗ sẽ được giữ lại và phân bổ tương xứng số tiền thuê trong suốt thời gian dự kiến sử dụng tài sản.

b) Nếu giá bán cao hơn giá trị hợp lý, chênh lệch cao hơn giá trị hợp lý sẽ được giữ lại và phân bổ trong suốt thời gian dự kiến sử dụng tài sản.

Trong trường hợp 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 thuê, 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.

Với cách hướng dẫn như trên, trong thực tế doanh nghiệp khó có thể vận dụng tốt do quy định chưa cụ thể.

I. Các vấn đề cần xem xét

(1) Trường hợp bán và thuê lại là thuê tài chính, sau giao dịch này danh mục tài sản của doanh nghiệp không thay đổi (chuyển từ TSCĐ chủ sở hữu sang TSCĐ thuê tài chính). Vậy nếu tại thời điểm bán giá trị có thể thu hồi của tài sản thấp hơn giá trị còn lại thì lỗ hoặc lãi phát sinh có được giữ lại toàn bộ để phân bổ không?

(2) Trường hợp bán và thuê lại là thuê hoạt động, sau giao dịch này danh mục tài sản của doanh nghiệp sẽ giảm. Kết quả giao dịch có thể mang lại lãi hoặc lỗ, việc xác định và hạch toán tùy thuộc vào việc so sánh giữa 3

loại giá – giá trị còn lại, giá trị hợp lý và giá bán.

- Đoạn 34 trong VAS 06 không đề cập rõ việc so sánh giữa giá trị hợp lý và giá trị còn lại của tài sản.

- Đoạn 36 trong VAS 06 quy định trường hợp giá trị hợp lý thấp hơn giá trị còn lại, ghi nhận ngay lỗ bằng chênh lệch giữa giá trị còn lại và giá trị hợp lý; nhưng lại không so sánh giữa giá bán và giá trị hợp lý. Vậy nếu giá bán thỏa thuận khác giá trị hợp lý, phát sinh lỗ hoặc lãi sẽ xử lý như thế nào?

(3) Ngoài ra trong phần I, đoạn Đ. 1 của Thông tư 105: 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 SX, KD trong kỳ. Vậy nếu chi phí phát sinh tại ngay thời điểm bán và thuê lại (ví dụ: chi phí đàm phán hợp đồng, thủ tục phí,...) sẽ ghi nhận như thế nào?

II. Hướng hoàn thiện

Nhằm làm rõ các vấn đề trên, chúng tôi đưa ra cách giải quyết sau:

(1) Theo IAS 17, đối với hợp đồng thuê lại tài sản là thuê tài chính, thì không cần điều chỉnh trừ khi có sự giảm giá, trong trường hợp này giá trị còn lại của tài sản được điều chỉnh giảm bằng giá trị có thể thu hồi...

Nếu giá trị có thể thu hồi thấp hơn giá trị còn lại nghĩa là phát sinh tổn thất tài sản do giảm giá, nên trước khi thực hiện bút toán “bán tài sản” kế toán cần điều chỉnh giảm giá trị còn lại của tài sản bằng giá trị có thể thu hồi, chênh lệch thiệt hại ghi nhận ngay vào chi phí SXKD (theo nguyên tắc thận trọng). Nói cách khác, khi thực hiện giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê tài chính, chênh lệch lãi, lỗ phát sinh (được giữ lại và phân bổ dần) sẽ không bao gồm khoản thiệt hại do sử dụng tài sản.

Kế toán ghi giảm TSCĐ do bán và thuê lại là thuê tài chính:

Nợ Tk 214: giảm giá trị hao mòn lũy kế.

Nợ Tk 632: chênh lệch (giá trị còn lại – giá trị có thể thu hồi).

Nợ Tk 811: giá trị có thể thu hồi – trường hợp bán có lãi (giữ lại lãi trên Tk 3378), hoặc

(Nợ Tk 811: giá bán – trường hợp bán bị lỗ (giữ lại lỗ trên Tk 242).

Nợ Tk 242: lỗ (chênh lệch giá trị có thể thu hồi – giá bán).

Có Tk 211: giảm nguyên giá.

(2) Trường hợp bán và thuê lại là thuê hoạt động, sau khi bán, tài sản thực sự giảm. Nhưng do gắn liền với việc thuê lại nên hai bên mua – bán thường thỏa thuận giá bán cao hơn (kèm tiền thuê tương lai sẽ cao hơn) hoặc giá bán thấp hơn (kèm tiền thuê tương lai sẽ thấp hơn). Vì thế, trong giao dịch này việc so sánh giữa giá trị hợp lý với giá bán và giữa giá trị hợp lý với giá trị còn lại của tài sản là điều cần thiết.

(a) Nếu giá trị hợp lý / giá trị còn lại: không có thiệt hại xảy ra, nên về cơ bản, lãi hoặc lỗ phát sinh từ giao dịch này sẽ

được ghi nhận ngay, trừ trường hợp sau cần giữ lại để phân bổ dần vào chi phí thuê:

- Lãi giả tạo (chênh lệch giá bán > giá trị hợp lý).

- Lỗ giả tạo (trường hợp giá bán < giá trị hợp lý) thường kèm theo điều kiện chi phí thuê tương lai thấp hơn so với giá thuê thị trường.

Phương pháp hạch toán: theo hướng dẫn trong Thông tư 105.

(b) Nếu giá trị hợp lý < giá trị còn lại: trường hợp này phát sinh khoản thiệt hại do tổn thất tài sản. Do vậy, chênh lệch giá trị còn lại > giá trị hợp lý sẽ được tách biệt để ghi nhận ngay là khoản lỗ. Và nếu tách riêng khoản tổn thất này thì lãi hoặc lỗ phát sinh sẽ được xác định trên cơ sở so sánh giữa giá bán và giá trị hợp lý, nghĩa là được xử lý tiếp theo như trường hợp (b), cụ thể:

Nếu giá bán / giá trị hợp lý, lãi / 0 (so với giá trị hợp lý), kế toán ghi:

Nợ Tk 214: giá trị hao mòn lũy kế.

Nợ Tk 811: (giá trị còn lại – giá trị hợp lý) + giá trị hợp lý

Có Tk 211: giảm nguyên giá

Nợ các TK 111, 112, 131

Có TK 711: giá trị hợp lý của TSCĐ

Có TK 3387: Chênh lệch giá bán – giá trị hợp lý của TSCĐ

Có TK 3331 (Nếu có).

Nếu giá bán < giá trị hợp lý, trường hợp lỗ, kế toán ghi:

Nợ Tk 214: giảm giá trị hao mòn lũy kế.

Nợ Tk 811: (giá trị còn lại – giá trị hợp lý) + giá trị hợp lý; nếu lỗ không được bù đắp bởi chi phí thuê tương lai; hoặc

Nợ Tk 811: (giá trị còn lại – giá trị hợp lý) + giá bán; nếu lỗ được bù đắp bởi chi phí thuê tương lai.

Nợ Tk 142/242: giữ lại và phân bổ dần chênh lệch (giá trị hợp lý – giá bán))

Có Tk 211: giảm nguyên giá

Và

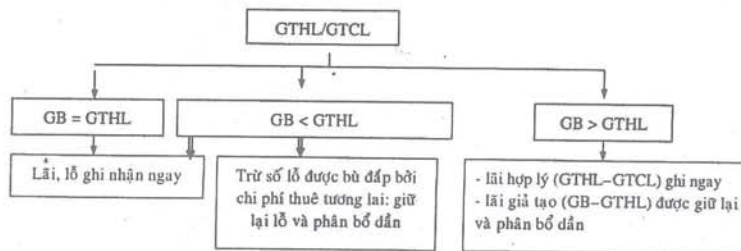
Nợ các TK 111, 112, 131

Có TK 711 - Thu nhập khác (giá bán của TSCĐ)

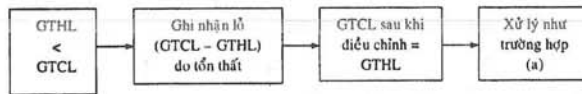
Có TK 3331 - Thuế GTGT phải nộp (Nếu có).

Giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê hoạt động có thể tóm tắt qua sơ đồ sau:

• Trường hợp (a) : giá trị hợp lý (GTHL) (Giá trị còn lại (GTCL); ta so sánh giữa giá bán (GB) và GTHL.



• Trường hợp (b) : $GTHL < GTCL$



Để minh họa các trường hợp trên, ta giả định ví dụ như sau: Công ty A có 1 thiết bị giá trị còn lại trên sổ kế toán là 100, thực hiện giao dịch bán và thuê lại chính thiết bị này với giá bán được thỏa thuận và so sánh với giá trị hợp lý; có các trường hợp sau:

- Trường hợp thuê lại là phương thức thuê tài chính:

Thời gian thuê 8 năm; thời gian sử dụng hữu ích của thiết bị (kể từ lúc thuê lại) 10 năm.

	Giá trị có thể thu hồi /GTCL	
	GB 110 > GTCL 100	GB / 95 GTCL 100
Lãi	Lãi 10: giữ lại và phân bổ dần	

Giá trị có thể thu hồi 92 < GTCL đang ghi sổ 100		
Điều chỉnh	Ghi giảm tài sản (khoản tổn thất): Nợ 632/Có 211: 8 => GTCL = 92	
	GB 98 > GTCL 92	GB 90 < GTCL 92
Lãi	Lãi 6: giữ lại và phân bổ dần	
Lỗ		-Lỗ 2: giữ lại và phân bổ dần

(Ghi chú: lãi/lỗ giữ lại được phân bổ dần giảm/ tăng CP SXKD trong thời gian thuê 8 năm)

- Trường hợp thuê lại là phương thức thuê hoạt động:

GB=GTHL	GB120=GTHL > GTCL100	GB100=GTHL =GTCL100	GB95=GTHL <GTCL100
Lãi	Ghi nhận lãi 20 ngay	Không lãi	Không lãi
Lỗ	Không lỗ	Không lỗ	Tổn thất tài sản ghi ngay lỗ: GTCL-GTHL=5

GB<GTHL	GB115<GTHL 120>GTCL100	GB92<GTHL= GTCL100	GB90<GTHL9 2<GTCL100
Lãi	Ghi nhận lãi 15 ngay	Không lãi	Không lãi
Lỗ không bù đắp giá thuê tương lai	Không lỗ	Lỗ 8 ghi nhận ngay	Tổn thất tài sản ghi ngay lỗ: GTCL-GTHL =8 Lỗ GTHL-GB= 2được ghi ngay
Lỗ được bù đắp giá thuê tương lai	Không lỗ	Giữ lại Lỗ 8 và phân bổ tăng chi phí thuê trong thời hạn thuê	Tổn thất tài sản ghi ngay lỗ: GTCL-GTHL =8 Giữ lại Lỗ 2 và phân bổ tăng chi phí thuê

GB>GTH L	GB120>GTHL110> GTCL100	GB120>GTHL =GTCL100	GB>GTHL95 <GTCL100
Lãi	Giữ lại lãi GB - GTHL=10 và phân bổ giảm CP thuê trong thời hạn thuê	Giữ lại lãi GB - GTHL=20 và phân bổ giảm CP thuê trong thời hạn thuê	GB102>GTCL 100 Tổn thất tài sản ghi ngay lỗ: GTCL-GTHL =5 Giữ lại lãi GB - GTHL=7 và phân bổ giảm CP thuê trong thời hạn thuê
Lỗ	Không lỗ	Không lỗ	GTHL95<GB9 8<GTCL100 Tổn thất tài sản ghi ngay lỗ: GTCL-GTHL =5 Giữ lại lãi GB - GTHL=3 và phân bổ giảm CP thuê trong thời hạn thuê

Ghi chú:

- Lỗ do tổn thất tài sản, kế toán ghi

Nếu thuê lại là thuê tài chính:

Nợ Tk 632/ Có Tk 211: giá trị còn lại - giá trị có thể thu hồi.

Nếu thuê lại là thuê hoạt động:

Nợ Tk 811/ Có Tk 211: giá trị còn lại - giá trị hợp lý.

- Lãi, lỗ ghi nhận ngay - được kết chuyển từ thu nhập, chi phí hoạt động khác (kết chuyển Tk 711, Tk 811 sang Tk 911 để xác định kết quả).

- Lãi được giữ lại kết chuyển sang Tk 3387 và lỗ được giữ lại kết chuyển sang Tk 242 (hoặc Tk 142).

(3) Ghi nhận chi phí phát sinh (nếu có) ngay thời điểm bán và thuê lại.

Chi phí phát sinh gắn liền với bản chất của giao dịch là hoạt động đi vay, nên được hạch toán như chi phí đi vay - tuân thủ chuẩn mực kế toán số 16 - Chi phí đi vay (ghi nhận vào chi phí tài chính (Tk 635) hoặc được vốn hóa). Tuy nhiên, nếu giao dịch thuê lại là thuê hoạt động mà việc thuê lại là thứ yếu, thì chi phí phát sinh gắn liền với hoạt động bán thông thường (ghi nhận vào chi phí khác (Tk 811)).

Tóm lại, giao dịch bán và thuê lại tài sản là một hình thức tín dụng phổ biến ở các nước phát triển trên thế giới và ngày càng khá quen thuộc ở nước ta. Việc đưa ra nguyên tắc và phương pháp hạch toán đúng đắn sẽ góp phần phản ánh trung thực bản chất của loại giao dịch này, cũng như sẽ góp phần nâng cao chất lượng thông tin để kế toán cung cấp ■