Đôi điều cần bàn về kế toán bán và thuê lại tài sản

NHỮ THỊ HỒNG*

Giao dịch bán và thuê lại tài sản có ưu điểm là vừa đảm bảo hoạt động sản xuất, kinh doanh bình thường, vừa tạo thêm được nguồn vốn hoạt động cho doanh nghiệp. Do đó, giao dịch này được các doanh nghiệp sử dụng ngày càng phổ biến, nhất là đối với các doanh nghiệp kinh doanh trong ngành hàng không, như: VietJet Air, VietNam Airline... Tuy nhiên, cách thức hạch toán đối với giao dịch này còn khá phức tạp, dẫn đến việc áp dụng trong thực tế còn nhiều tranh cãi. Bài viết trình bày một số vấn đề liên quan đến cách thức ghi nhận đối với giao dịch bán và thuê lại tài sản đối với bên đi thuê theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện nay và chỉ ra một số bất cập trong việc ghi nhận giao dịch này.

MỘT SỐ KHÁI NIỆM VÀ THUẬT NGỮ CÓ LIÊN QUAN

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 một khoảng thời gian nhất định để được nhận tiền cho thuê một lần hoặc nhiều lần.

Thuê tài chính: Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho bên thuê.

Thuê hoạt động: Thuê tài sản nhưng không phải là thuê tài chính, hay không có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và cơ hội gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê.

Giá trị hợp lý: Là giá trị tài sản có thể trao đổi hoặc giá trị một khoản nợ được thanh toán một cách tự nguyện giữa các bên có đầy đủ hiểu biết trong sự trao đổi ngang giá.

Giao dịch bán và thuê lại tài sản: Là giao dịch liên quan đến việc bán một tài sản và thuê lại chính tài sản đó. Các khoản thanh toán tiền thuê và giá bán thường phụ thuộc lẫn nhau, bởi chúng được đàm phán trọn gói.

KẾ TOÁN GIAO DỊCH BÁN VÀ THUÊ LẠI THEO CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VIỆT NAM VAS 06

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam VAS 06 (ban hành kèm theo Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC, ngày 31/12/2002 về việc ban hành các chuẩn mực Kế toán Việt Nam (đợt 2)) - Thuê tài sản, cách hạch toán kế toán của một giao dịch bán và thuê lại phụ thuộc vào các loại hình cho thuê liên quan là thuê tài chính hay thuê hoạt động:

Trường hợp bán và thuê lại là thuê tài chính:

Bên cho thuê (bên mua) tài trợ một khoản tiền mặt cho bên đi thuê thông qua giao dịch bán. Bên đi thuê (bên bán) nhận được một nguồn tài chính, đồng thời vẫn được quyền kiểm soát, khai thác và sử dụng tài sản trong suốt thời gian thuê.

> **"Việc ghi nhận giao dịch bán và thuê lại tài sản theo VAS 06 tương đối phức tạp, nhất là giao dịch bán và thuê lại tài sản theo phương thức thuê hoạt động. Điều này gây khó khăn cho những người làm công việc kế toán, bởi hiện nay, Việt Nam chưa có một chuẩn mực nào hướng dẫn cách thức ghi nhận về việc xác định, đo lường giá trị hợp lý."**

Xét về bản chất, nghiệp vụ bán tái thuê là thuê tài chính là nghiệp vụ tài trợ dài hạn thay vì nghiệp vụ bán tài sản thông thường. Tài sản bán được coi là tài sản thế chấp trong nghiệp vụ tài trợ này. Do đó, kế toán sẽ không được phản ánh ngay lãi/lỗ từ giao dịch bán này, mà sẽ phải phân bổ vào chi phí để điều chỉnh chi phí thuê hàng kỳ. Cụ thể:

(i) Hạch toán giao dịch thanh lý tài sản cố định nhưng không ghi nhận lãi/lỗ:

- Ghi nhận thu nhập khác và chi phí khác từ thanh lý TSCĐ theo cùng 1 giá:

= Min (Giá trị còn lại, Giá bán)

* ThS., Khoa Kế toán - Kiểm toán, Học viện Ngân hàng

Cách thức hạch toán đối với giao dịch bán và thuê lại tài sản còn khá phức tạp, thực tế áp dụng còn nhiều tranh cãi

- Chênh lệch giữa giá trị còn lại và giá bán được hạch toán vào Tài khoản 242- Chi phí trả trước hoặc Tài khoản 3387- Doanh thu chưa thực hiện => Phân bổ dần vào chi phí khấu hao tài sản cố định.

(ii) Hạch toán giao dịch thuê tài chính như bình thường.

Trường hợp giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê hoạt động:

Bên cho thuê (bên mua) tài trợ một khoản tiền mặt cho bên đi thuê thông qua giao dịch bán. Bên đi thuê (bên bán) nhận được một nguồn tài chính, nhưng không được quyền kiểm soát tài sản, mà chỉ được khai thác và sử dụng tài sản trong khoảng thời gian thuê.

Hợp đồng thuê lại không có sự chuyển giao phần lớn rủi ro, lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản, nên thông thường giá bán sẽ được xác định theo giá trị hợp lý. Lãi/lỗ trong giao dịch bán được ghi nhận ngay luôn trong kỳ phát sinh, vì tài sản thực sự đã được bán.

Tuy nhiên, trong các trường hợp giá bán khác với giá trị hợp lý, thì thông thường sẽ kèm theo điều khoản của hợp đồng thuê lại bù đắp sự chênh lệch đó. Do vậy, lãi/lỗ của giao dịch bán này không được ghi nhận như những giao dịch bán thông thường. Cụ thể, Đoạn 34 của VAS 06, có quy định:

- Nếu giá bán được thỏa thuận ở mức giá trị hợp lý, thì các khoản lỗ hoặc lãi phải được ghi nhận ngay trong kỳ phát sinh.

- Nếu giá bán 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 thuê trong tương lai, ở một mức giá thuê thấp hơn giá thuê thị trường. Trường hợp này, khoản lỗ không được ghi nhận ngay, mà phải phân bổ dần vào chi phí phù hợp với khoản thanh toán tiền thuê, trong suốt thời gian tài sản đó được dự kiến sử dụng.

- Nếu giá bán cao hơn giá trị hợp lý, thì khoản chênh lệch cao hơn giá trị hợp lý phải được phân bổ dần vào thu nhập, phù hợp với khoản thanh toán tiền thuê trong suốt thời gian, mà tài sản đó được dự kiến sử dụng.

Đồng thời, Đoạn 36 của VAS 06, có quy định:

(i) 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.

Có thể thấy rằng, theo nguyên tắc này, thì chênh lệch giữa giá bán và giá trị còn lại của tài sản không phải là lãi/lỗ thực sự trong kỳ, mà nó chịu ảnh hưởng của các thỏa thuận về mức giá trong hợp đồng thuê lại chính tài sản đó. Tuy nhiên, VAS 06 - Thuê tài sản chưa chỉ rõ trong trường hợp giá bán nhỏ hơn giá trị hợp lý, nhưng lớn hơn giá trị còn lại, tức giao dịch bán có lãi, thì xử lý như thế nào.

Ví dụ: TH1: Giá bán = 450; Giá trị hợp lý = 500; Giá trị còn lại = 400. Theo quan điểm của tác giả, thì trong trường hợp này sẽ được xử lý như sau:

- Nếu tiền thuê nhỏ hơn tiền thuê trên thị trường, thì TK 711 = 450; TK 811 = 350; TK 242 = 50 và sẽ được phân bổ để tăng tiền thuê hàng kỳ về bằng tiền thuê trên thị trường.

- Nếu tiền thuê bằng tiền thuê trên thị trường, thì TK 811 = 400; TK 711 = 450.

Vì vậy, có thể tổng hợp lại cách xử lý các chênh lệch giữa giá bán, giá trị hợp lý và giá trị còn lại đối với giao dịch thuê bán và thuê lại là thuê hoạt động, như sau:

- Nếu giá bán bằng với giá trị hợp lý hoặc giá bán thấp hơn giá trị hợp lý,

nhưng không có được bù đắp bởi khoản thuê trong tương lai ở một mức giá thuê thấp hơn giá thuê thị trường, thì chênh lệch giữa giá bán và giá trị còn lại sẽ được ghi nhận ngay vào lãi/lỗ của kỳ phát sinh.

- Nếu giá bán khác với giá trị hợp lý và có sự thỏa thuận giữa 2 bên về tiền thuê tăng hoặc giảm để bù đắp sự chênh lệch đó, thì luôn ghi nhận ngay phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá trị còn lại vào lãi/lỗ của kỳ phát sinh; còn chênh lệch giữa giá trị hợp lý và giá bán sẽ được hoãn lại, để phân bổ dần phù hợp với khoản thanh toán tiền thuê trong suốt thời gian, mà tài sản đó được dự kiến sử dụng.

BẤT CẬP TRONG VIỆC GHI NHẬN GIAO DỊCH BÁN VÀ THUÊ LẠI TÀI SẢN THEO VAS 06

Việc ghi nhận giao dịch bán và thuê lại tài sản theo VAS 06 tương đối phức tạp, nhất là giao dịch bán và thuê lại tài sản theo phương thức thuê hoạt động. Điều này gây khó khăn cho những người làm công việc kế toán, bởi hiện nay, Việt Nam chưa có một chuẩn mực nào hướng dẫn cách thức ghi nhận về việc xác định, đo lường giá trị hợp lý.

Bên cạnh đó, việc hạch toán đối với giao dịch bán và thuê lại tài sản đang bị phụ thuộc rất nhiều vào việc phân loại giao dịch thuê lại là thuê tài chính hay thuê hoạt động. Trong khi đó, việc phân loại thuê tài sản và thuê hoạt động đang chưa rõ ràng còn mang tính chủ quan. Việc phân loại dựa vào việc chuyển giao phần lớn lợi ích và rủi ro gắn liền với quyền sở hữu tài sản. Điều này làm cho việc vận dụng trong thực tế sẽ khó khăn. Bởi, bao nhiêu được coi là phần lớn, có thể là phần lớn đối với doanh nghiệp này, nhưng chưa chắc đã là phần lớn đối với doanh nghiệp khác. Chính sự mập mờ này đã dẫn đến một số doanh nghiệp đi thuê tài sản cố tình làm sai lệch những điều khoản trong hợp đồng để phân loại các hợp đồng thuê là thuê hoạt động. Ví dụ, cố tình chia nhỏ thời hạn thuê trong hợp đồng, hay không có sự chuyển giao quyền sở hữu tài sản sau thời gian thuê, không có quyền chọn mua... Khi giao dịch bán và thuê lại là thuê hoạt động, doanh nghiệp sẽ không phải ghi nhận tài sản và công nợ trên báo cáo tài chính, đồng thời, doanh nghiệp được ghi nhận doanh thu từ việc bán tài sản. Việc làm này sẽ ảnh hưởng lớn đến các chỉ số tài chính, đặc biệt là hệ số nợ và ảnh hưởng đến tính minh bạch thông tin trên báo cáo tài chính; đồng thời, sẽ ảnh hưởng đến khả năng so sánh tình hình tài chính giữa các doanh nghiệp với nhau.

MỘT SỐ GIẢI PHÁP

Theo tác giả, để hạn chế được bất cập trên, Bộ Tài chính nên có quy định cụ thể hơn về cách phân loại hợp đồng thuê tài sản, hoặc chỉ nên áp dụng một mô hình kế toán đối với hợp đồng thuê tài sản giống như Chuẩn mực kế toán quốc tế (IFRS) 16. Lúc này việc hạch toán giao dịch bán và thuê lại tài sản của bên đi thuê sẽ phụ thuộc vào việc xác định được việc chuyển giao tài sản trong giao dịch bán có được coi là một giao dịch bán tài sản hay không (doanh nghiệp cần áp dụng các điều kiện trong IFRS 15 để xác định khi nào một nghĩa vụ phải thực hiện được thỏa mãn) để ghi nhận.

Nếu việc chuyển giao tài sản thỏa mãn các điều kiện của IFRS 15 đã được xem là một giao dịch bán tài sản, thì bên bán (bên đi thuê) xác định quyền sử dụng tài sản theo tỷ lệ giá trị sổ sách trước đó của tài sản liên quan đến quyền sử dụng tài sản hiện tại. Và, ghi nhận số lãi hoặc lỗ liên quan đến quyền đã chuyển giao cho bên mua (bên cho thuê). Nếu giá trị hợp lý của số tiền bán hàng không bằng giá trị hợp lý của tài sản hoặc nếu các khoản thanh toán tiền thuê không theo giá trị thị trường, thì số tiền bán hàng này sẽ được điều chỉnh theo giá trị hợp lý bằng cách coi khoản chênh lệch là một khoản thanh toán trước nợ gốc hoặc một khoản cho vay bổ sung.

Việc chuyển giao tài sản không thỏa mãn các điều kiện của IFRS 15 (có nghĩa là việc chuyển giao không được coi như giao dịch bán hàng), thì bên bán/bên thuê vẫn ghi nhận tài sản và ghi nhận một khoản nợ tài chính (ghi nhận theo IFRS 9). Bên mua/bên cho thuê không ghi nhận tài sản, mà ghi nhận như một tài sản tài chính (phải thu), áp dụng IFRS 9.❑

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Tài chính (2002). *Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC, ngày 31/12/2002 về việc ban hành sáu (06) Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (đợt 2)*

2. Bùi Văn Dương, Nguyễn Thị Kim Cúc, Đặng Ngọc Vàng, Lý Kim Huệ, Lee Đài Trang, Nguyễn Xuân Hưng, Phan Thị Thu Hà, Hà Xuân Thạch (2008). *Giáo trình Kế toán tài chính: Phần 3+4*, Nxb Giao thông vận tải

3. IASB (2014). *IFRS 9, 15, 16*, London: IFRS Foundation Publications Department