

BÀN VỀ KẾ TOÁN GIẢM GIÁ TRỊ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyễn Thị Hồng Nga

Khoa Kế toán kiểm toán
Trường Đại học Công nghiệp Hà Nội

Việt Nam đã ban hành chuẩn mực kế toán Việt Nam VAS 05 về bất động sản đầu tư (BĐSDT). Tuy nhiên trong quá trình thực hiện các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đầu tư không hạch toán trường hợp giảm giá trị BĐSĐT vì chưa có quy định. Trong bài viết này, tác giả trình bày một số nội dung về kế toán giảm giá trị BĐSĐT theo quan điểm của chuẩn mực kế toán quốc tế số 36 (TAS 36), góp phần hoàn thiện hơn nội dung của VAS 05, giúp hoạt động kinh doanh bất động sản ngày càng phát triển.

Trong nền kinh tế thị trường, bất động sản đầu tư (BĐSDT) là một loại tài sản ngày càng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản của các doanh nghiệp. Việc quản lý BĐSĐT là một công việc khó khăn, phức tạp vì kinh doanh BĐSĐT là hoạt động đòi hỏi vốn lớn, thời gian dài và mức độ rủi ro kinh doanh cao. Trên cơ sở chuẩn mực kế toán quốc tế về BĐSĐT, Việt Nam đã ban hành chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 về BĐSĐT (VAS 05) cùng với các văn bản hướng dẫn đã phần nào đáp ứng được yêu cầu quản lý. Tuy nhiên, trong quá trình hội nhập và phát triển, có nhiều vấn đề mới, nghiệp vụ mới phức tạp, đối tượng mới nảy sinh từ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp đòi hỏi cần phải nghiên cứu để hoàn thiện chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán hiện hành.

Theo VAS 05, BĐSĐT được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, BĐSĐT được đánh giá theo giá trị còn lại và hao mòn lũy kế. Tuy nhiên, một

thực tế diễn ra khá phổ biến là vấn đề về giảm sút giá trị của BĐSĐT trong quá trình nắm giữ, sử dụng. Thực tế cho thấy, BĐSĐT là một loại tài sản có giá trị không ổn định, đặc biệt ở Việt Nam BĐSĐT chịu ảnh hưởng khá lớn của việc đầu cơ, nắm giữ đất đai trái pháp luật. Trong thời gian qua, giá cả BĐSĐT luôn biến động phức tạp, cung cầu luôn ở tình trạng mất cân đối. Giá cả bất động sản có thời kỳ bị đẩy lên quá cao với các "cơn sốt", có thời kỳ lại sụt giảm mạnh với tình trạng "đóng băng". Trong khi đó, một sự thay đổi về kiến trúc, cơ sở hạ tầng của khu vực cũng có thể tác động mạnh đến giá bán, giá cho thuê BĐSĐT.

Ví dụ, một BĐSĐT là toà nhà đang cho thuê hoạt động, tại thời điểm ghi nhận ban đầu, toà nhà có giá trị ghi sổ là 175 tỷ nhưng do địa phương xây một trạm điện cao thế ở khu đất đối diện trước toà nhà nên một lượng lớn khách hàng thuê đã huỷ hợp đồng thuê, BĐSĐT này đang hoạt động tồi hơn mong đợi. Giá trị của toà nhà giảm sút, giá trị có khả năng thu hồi của toà nhà dự kiến là 120 tỷ.

VAS 05 quy định các doanh nghiệp áp dụng phương pháp "Giá gốc" để xác định giá trị của BĐSĐT sau ghi nhận ban đầu nên doanh nghiệp vẫn trình bày giá trị của BĐSĐT này là 175 tỷ. Việc trình bày như vậy không phản ánh đúng giá trị thực của BĐSĐT, giá trị của BĐSĐT đang được ghi nhận cao hơn giá trị thực tế của nó. Nguyên tắc thận trọng của kế toán đòi hỏi "không đánh giá cao hơn giá trị thực của tài sản", tức là giá trị ghi sổ của tài sản vượt quá giá trị sẽ thu hồi được thông qua sử dụng hoặc bán tài sản. Để thực hiện nguyên tắc này trong việc tính toán giá trị BĐSĐT cho việc trình bày trên báo cáo tài chính, các doanh nghiệp cần đảm bảo rằng tài sản không bị đánh giá cao hơn giá trị thực của nó.

Hiện nay, các doanh nghiệp kinh doanh bất động



sản ở Việt Nam không hạch toán trường hợp giảm giá trị BĐSĐT. Sở dĩ như vậy là do quy định pháp lý về kế toán BĐSĐT của Việt Nam không quy định ghi nhận trường hợp giảm giá trị BĐSĐT và cũng chưa ban hành chuẩn mực kế toán về “Giảm giá trị tài sản”.

Như đã phân tích ở trên, việc không xác định và hạch toán về sự giảm sút giá trị của BĐSĐT sẽ không đảm bảo được nguyên tắc thận trọng trong kế toán BĐSĐT. Do đó, việc ban hành các quy định pháp lý liên quan đến kế toán giảm giá trị tài sản nói chung và kế toán giảm giá trị BĐSĐT nói riêng là vấn đề hết sức cần thiết. Việt Nam đang trong quá trình nghiên cứu để soạn thảo chuẩn mực kế toán về giảm giá trị tài sản. Tác giả xin trình bày một số nội dung về kế toán giảm giá trị BĐSĐT theo quan điểm của chuẩn mực kế toán quốc tế số 36 (IAS 36) – “Giảm giá trị tài sản” với mong muốn trao đổi thêm thông tin với những người quan tâm về kế toán BĐSĐT.

Theo quan điểm của IAS 36, kế toán giảm giá trị BĐSĐT chỉ áp dụng đối với những BĐSĐT xác định giá trị sau ghi nhận ban đầu theo phương pháp “Giá gốc”. BĐSĐT được coi là giảm giá trị khi “Giá trị ghi sổ” (Carrying Amount) lớn hơn “Giá trị có khả năng thu

hồi” (Recoverable Amount). Trong đó, giá trị ghi sổ là giá trị tài sản được ghi nhận trừ đi khấu hao lũy kế và giảm giá lũy kế, giá trị có khả năng thu hồi là giá trị cao hơn giữa “Giá bán thuần” (Fair value less Cost to sell) và “Giá trị sử dụng” (Value in use). Khi xác định giá trị có khả năng thu hồi, cần ưu tiên sử dụng “Giá bán thuần”, nếu không xác định được “Giá bán thuần” thì sử dụng “Giá trị sử dụng”.

Theo quan điểm của IAS 36, BĐSĐT sẽ được đánh giá ngay khi có dấu hiệu giảm giá. Dấu hiệu giảm giá của BĐSĐT bao gồm các dấu hiệu bên ngoài như: thay đổi trong quy hoạch dân cư, chính sách của Nhà nước liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản, thay đổi kiến trúc hạ tầng của địa phương, khu vực có BĐSĐT, tình hình kinh tế chính trị trong nước, lãi suất thị trường tăng... và các dấu hiệu bên trong như: BĐSĐT bị lạc hậu, hư hại; BĐSĐT hoạt động không như mong đợi...

Việc đo lường giảm giá trị BĐSĐT được xác định như sau:

- Xác định “Giá trị có khả năng thu hồi” đối với từng BĐSĐT riêng lẻ trừ phi BĐSĐT đó không tạo ra luồng tiền độc lập với các BĐSĐT khác.

- Đối với BĐSĐT chuẩn bị bán thì "Giá trị có khả năng thu hồi" là "Giá bán thuần". Trong đó, "Giá bán thuần" được xác định theo giá thị trường (tham chiếu giá trên sàn bất động sản) trừ chi phí bán trực tiếp hoặc giá trị ước tính hợp lý nhất (trường hợp không tham chiếu với giá trên sàn bất động sản) trừ chi phí bán trực tiếp.

- Nếu không xác định được "Giá bán thuần" thì sử dụng "Giá trị sử dụng". "Giá trị sử dụng" được xác định bằng cách chiết khấu về giá trị hiện tại các dòng tiền tương lai mà doanh nghiệp trông đợi sẽ nhận được từ BĐSĐT trong giao dịch giữa các bên không liên quan có tính đến các yếu tố như: thay đổi có thể xảy ra liên quan đến giá trị và thời gian của các dòng tiền trong tương lai, giá trị thời gian của đồng tiền, ...

Ví dụ: Công ty ABC có một BĐSĐT với giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/N là 150 tỷ, khấu hao lũy kế (theo phương pháp đường thẳng trong 15 năm) là 100 tỷ. Giá trị ghi sổ cuối năm thứ 10 là 50 tỷ, giá bán thuần của BĐSĐT này là 40 tỷ, giá trị sử dụng là 35 tỷ.

Theo ví dụ trên, giá bán thuần của BĐSĐT lớn hơn giá trị sử dụng nên giá trị có khả năng thu hồi được xác định theo giá bán thuần là 40 tỷ. Giảm giá BĐSĐT là 10 tỷ (50 tỷ - 40 tỷ).

Kế toán sẽ ghi nhận khoản giảm giá BĐSĐT vào lãi lỗ trong kỳ (Profit and Loss-P/L) trong kỳ theo bút toán:

Nợ TK "Giảm giá trị tài sản"(P/L) : 10 tỷ

Có TK "BĐSDT": 10 tỷ

Khấu hao của BĐSĐT giảm giá được điều chỉnh trong các kỳ kế toán tiếp theo để phân bổ giá trị ghi sổ đã được đánh giá lại trong suốt thời gian hữu dụng còn lại.

BĐSDT sẽ được đánh giá lại vào ngày lập báo cáo tài chính nếu có dấu hiệu cho thấy giảm giá trị BĐSĐT ghi nhận trong những năm trước không còn tồn tại hoặc đã giảm. Trong đó, dấu hiệu cho thấy giảm giá trị BĐSĐT ghi nhận trong những năm trước không còn tồn tại hoặc đã giảm bao gồm dấu hiệu bên ngoài như: giá thị trường của BĐSĐT tăng lên nhanh chóng trong kỳ, những thay đổi về chính sách, pháp luật của Nhà nước có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh BĐSĐT, lãi suất thị trường giảm... và các dấu hiệu bên trong như: cải tạo, nâng cấp BĐSĐT để thay đổi lại hoạt động, BĐSĐT hoạt động tốt hơn mong đợi...

Theo IAS 36, chỉ hoàn nhập giảm giá BĐSĐT khi có thay đổi trong các ước tính dùng để tính "Giá trị

có thể thu hồi" của BĐSĐT trong những năm gần đây nhất kể từ khi ghi nhận giảm giá BĐSĐT như: thay đổi cơ sở xác định "Giá trị có thể thu hồi"- chuyển từ "Giá bán thuần" sang "Giá trị sử dụng" hoặc ngược lại, thay đổi về mặt thời gian/giá trị của dòng tiền ước tính hoặc tỷ lệ chiết khấu, thay đổi thành phần của giá bán thuần. Khi hoàn nhập, kế toán ghi:

Nợ TK "BĐSDT"

Có TK "Giảm giá tài sản"(P/L)

Trên đây là một số nội dung trao đổi về kế toán giảm giá trị BĐSĐT dựa trên quan điểm của IAS 36 "Giảm giá trị tài sản".

Như vậy, VAS 05 cần bổ sung nội dung này và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành cần bổ sung nội dung kế toán BĐSĐT trong trường hợp BĐSĐT bị giảm giá trị. Theo đó, kế toán ghi nhận trường hợp giảm giá trị BĐSĐT như sau:

- Khi BĐSĐT có dấu hiệu bị giảm giá trị, kế toán sẽ ghi nhận khoản giảm giá BĐSĐT vào chi phí kinh doanh trong kỳ theo bút toán:

Nợ TK 632- "Giá vốn hàng bán" (Chi tiết cho từng BĐSĐT)

Có TK 217- "BĐSDT"

- Vào ngày lập báo cáo tài chính nếu có dấu hiệu cho thấy giảm giá trị BĐSĐT ghi nhận trong những năm trước không còn tồn tại hoặc đã giảm, kế toán sẽ ghi bút toán hoàn nhập:

Nợ TK 217- "BĐSDT"

Có TK 632 - "Giá vốn hàng bán" (Chi tiết cho từng BĐSĐT)

Như vậy nếu chúng ta hoàn thiện hơn nội dung của VAS 05 sẽ giúp cho công cụ kế toán ngày càng đáp ứng tốt hơn yêu cầu phát triển của nền kinh tế nói chung và hoạt động kinh doanh bất động sản nói riêng.