**KẾ TOÁN BẤT ĐỘNG SẢN CỦA MỘT SỐ QUỐC GIA TRÊN THẾ GIỚI – BÀI HỌC KINH NGHIỆP CHO VIỆT NAM**

**Ths. Nguyễn Thị Tấm**

**Khoa Kế toán – Trường Đại học Duy Tân**

**254 Nguyễn Văn Linh – Đà Nẵng**

*Hoạt động kinh doanh bất động sản là lĩnh vực kinh doanh có nhiều đặc thù riêng, chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố về sự ổn định và phát triển kinh tế, xã hội của đất nước. Điều đó đòi hỏi các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này phải kiểm soát được hoạt động thông qua nhiều công cụ quản lý khác nhau, và kế toán là một trong những công cụ quản lý hữu hiệu nhất. Tuy nhiên, chuẩn mực kế toán, các thông tư hướng dẫn kế toán bất động sản của Việt Nam chưa hội tụ được với quy định chung của quốc tế, chưa đáp ứng được những đòi hỏi phát sinh từ thực tiễn hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Bài viết này tìm hiểu kinh nghiệm quốc tế về kế toán bất động sản của một số quốc gia trên thế giới và rút ra bài học ở Việt Nam.*

***Từ khóa:*** *kế toán, bất động sản, quốc tế, bài học, Việt Nam*

**1. Tổng quan kinh nghiệm quốc tế về kế toán bất động sản**

**Kế toán hoạt động kinh doanh BĐS theo hệ thống kế toán Mỹ**

Hệ thống chuẩn mực kế toán Mỹ hiện hành không có chuẩn mực quy định về BĐS đầu tư,cũng

như không có quy định cụ thể về BĐS đầu tư. BĐSĐT theo US GAAP được coi như BĐS chủ

sở hữu sử dụng nắm giữ để cho thuê hoạt động. Tại các DN kinh doanh BĐS ở Mỹ, không áp

dụng mô hình giá trị hợp lý cho kế toán BĐSĐT và mô hình giá gốc được sử dụng hầu hết cho

các công ty kinh doanh BĐS. FASB không cho phép mô hình đánh giá lại đối với BĐS chủ sở

hữu sử dụng. Kế toán hoạt động kinh doanh BĐSĐT ở Mỹ được thực hiện như sau:

***- Ghi nhận bất động sản***

Tại các DN kinh doanh bất động sản Mỹ khi ghi nhận một BĐS được xem xét để bán phải thoả

mãn các điều kiện: “ BĐS tham gia các giao dịch mua bán BĐS, bao gồm cả BĐS đã được cải

tạo, xây dựng hoặc những BĐS đi kèm với những thiết bị không thể thiếu”. Những cải tạo về

BĐS và những thiết bị không thể thiếu trong trường hợp này đề cập đến bất kỳ cấu trúc vật lý

hoặc thiết bị gắn liền với BĐS không thể gỡ bỏ và sử dụng riêng lẻ mà không phát sinh chi phí

đáng kể (ASC 360-20-15-3) [79].

Các giao dịch liên quan đến việc bán đất, tài sản đã xây dựng gắn liền với đất và các thiết bị

không thể thiếu, không thể tách rời khỏi đất thì không nên ghi nhận riêng lẻ thành tài sản là BĐS

và tài sản không là BĐS để ghi nhận lợi nhuận trong giao dịch. Việc ghi nhận BĐS bán là BĐS đi kèm thiết bị là thiết bị không thể thiếu được căn cứ vào tầm quan trọng của chi phí bỏ ra để loại bỏ các thiết bị từ vị trí hiện taị của mình trong đó bao gồm chi phí cho việc sửa chữa thiệt hại cho vị trí hiện tại sau khi loại bỏ kết hợp với việc suy giảm giá trị hợp lý của các thiết bị khi bị loại bỏ ra khỏi BĐS.

***Ghi nhận doanh thu bất động sản.***

Theo hệ thống kế toán Mỹ, doanh thu bán hàng được ghi nhận khi doanh thu đã thu được hoặc sẽ thu được. Điều này được cụ thể hoá thành các điều kiện sau:

+ Có bằng chứng cụ thể về thoả thuận đã tồn tại

+ Việc thu tiền được đảm bảo một cách hợp lý

+ Việc giao hàng đã diễn ra hoặc dịch vụ đã được cung cấp

+ Giá cả của hàng hoá dịch vụ đã được xác định hoặc có thể xác định

Trên cơ sở này kế toán hoạt động kinh doanh BĐS tại Mỹ đưa ra quy định cho các DN kinh doanh BĐS phải thoả mãn các tiêu chuẩn sau mới được ghi nhận doanh thu bán BĐS theo phương pháp cơ sở dồn tích (ASC 360) [79]. Giao dịch bán BĐS đã hoàn thành; khoản đầu tư ban đầu và tiếp theo của người mua đủ để chứng minh cho cam kết trả nợ; Các khoản thu của người bán là chắc chắn không phải chịu lệ thuộc trong tương lai; Bên bán đã chuyển giao cho bên mua những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của BĐS và không còn sự liên quan đáng kể nào đối với tài sản đó nữa.

***Trình bày Báo cáo tài chính***

US GAAP không đưa ra các quy định cụ thể, chi tiết về những nội dung phải trình bày đối với hoạt động kinh doanh BĐS. Mặt khác US GAAP không có bất kỳ quy định nào về BĐSĐT do vậy BĐSĐT không có quy định về việc trình bày trên Báo cáo tài chính tại US GAAP. Đối với hoạt động kinh doanh BĐSĐT, các doanh nghiệp tại Mỹ trình bày các chính sách kế toán áp dụng trong việc xác định giá trị BĐS, trình bày giá trị ghi sổ BĐS và giá trị biến động trong kỳ của BĐS.

**Kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản theo hệ thống kế toán Trung Quốc**

Hầu hết các DN kinh doanh bất động sản ở Trung Quốc đều áp dụng CAS 2006. Về cơ bản việc chuyển đổi CAS 2006 gần với IFRS nhưng hệ thống chuẩn mực này không phải dịch lại IFRS mặc dù vẫn dựa trên nền tảng, nguyên tắc cơ bản. Nhìn chung CAS 2006 tuân thủ hầu hết các nguyên tắc kế toán theo IFRS. Tuy nhiên vẫn tồn tại những sự khác biệt giữa hai hệ thống chuẩn mực này. Kế toán hoạt động kinh doanh BĐS tại các DN kinh doanh BĐS ở Trung Quốc như sau:

***Ghi nhận bất động sản***

- Ghi nhận BĐS tồn kho. Các doanh nghiệp Trung Quốc ghi nhận BĐS tồn kho khi BĐS đó dự định để bán hoặc đang trong quá trình xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh thông thường.

- Ghi nhận BĐS đầu tư: Tại các doanh nghiệp “Khi một BĐS được ghi nhận là BĐSĐT phải thỏa mãn đồng thời hai điều kiện: Có nhiều khả năng đơn vị sẽ thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ BĐSĐT và giá gốc của BĐSĐT được xác định một cách đáng tin cậy”(CAS 3 - BĐSĐT).

***Xác định giá trị bất động sản***

*- Xác định giá trị BĐS tồn kho:* Quy định về xác định giá trị BĐS tồn kho tại các doanh nghiệp Trung Quốc như sau: “BĐS tồn kho được tính theo giá gốc, trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được”. (CAS 1 - Hàng tồn kho).

*- Xác định giá trị BĐS đầu tư:*

+ Xác định giá trị tại thời điểm ghi nhận ban đầu: Quy định về xác định giá trị BĐSĐT tại thời điểm ghi nhận ban đầu: “Một BĐSĐT phải được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc”. Giá gốc của BĐSĐT bao gồm tất cả các chi phí liên quan trực tiếp ban đầu để hình thành BĐSĐT đó (CAS 3). Giá gốc của BĐSĐT được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như chi phí giao dịch, chi phí dịch vụ tư vấn pháp luật, thuế trước bạ và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

+ Xác định giá trị sau ghi nhận ban đầu: Theo quy định hiện hành, các doanh nghiệp được lựa chọn mô hình giá gốc hoặc mô hình giá trị hợp lý (GTHL) để xác định giá trị sau ghi nhận ban đầu của BĐSĐT. Theo kết quả nghiên cứu của Taplin Ross, Yuan Wei và Brown Alistair (2014), tại các doanh nghiệp KDBĐS Trung Quốc đang niêm yết tại thị trường chứng khoán quốc tế có xu hướng sử dụng kế toán theo GTHL nhiều hơn các doanh nghiệp đang niêm yết tại thị trường chứng khoán trong nước. Kết quả nghiên cứu cũng chỉ ra rằng, đối với các doanh nghiệp Trung Quốc, yếu tố có sự ảnh hưởng của quốc tế tương quan chặt chẽ với việc lựa chọn sử dụng GTHL để kế toán BĐSĐT.

***Ghi nhận doanh thu bất động sản***

*- Ghi nhận doanh thu BĐS tồn kho:* Doanh nghiệp Trung Quốc khi ghi nhận doanh thu bán BĐS tồn kho phải thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện ghi nhận doanh thu. 5 điều kiện ghi nhận doanh thu theo quy định của CAS 14 giống quy định tại IAS 18. Bên cạnh đó, Bộ Tài chính Trung Quốc đã đưa ra các quy định cụ thể hướng dẫn về các trường hợp ghi nhận HĐKDBĐS theo CAS 14 - doanh thu. Theo Giải thích số 3 (Caikuai 3) của CAS 2006, nếu người mua BĐS có thể tác động trực tiếp đến thiết kế BĐS trước khi thi công, hoặc có quyền quyết định thay đổi cấu trúc trong quá trình xây dựng, thì trường hợp này, các doanh nghiệp BĐS ghi nhận doanh thu tuân thủ CAS 15 - Hợp đồng xây dựng. Nếu trường hợp người mua tài sản không có quyền tham gia thiết kế BĐS, ví dụ, họ chỉ có thể thực hiện thay đổi nhỏ đối với thiết kế BĐS. Các DNKDBĐS ghi nhận doanh thu trong trường hợp này theo CAS 14 - doanh thu.

*- Ghi nhận doanh thu BĐS đầu tư*: Doanh thu BĐSĐT được ghi nhận theo quy định của CAS 2006 bao gồm doanh thu từ hoạt động cho thuê BĐSĐT và doanh thu từ hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT. Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê BĐSĐT được quy định tại CAS 14 - doanh thu và phải thỏa mãn, đồng thời 4 điều kiện ghi nhận doanh thu giống như quy định tại IAS 18 - doanh thu.

***Trình bày Báo cáo tài chính***

Về trình bày trên Báo cáo tài chính các chỉ tiêu liên quan đến kinh doanh BĐS, các yêu cầu trình bày thông tin giữa CAS 2006 và IFRS trên các chuẩn mực liên quan tương tự nhau. Tuy nhiên, đối với quy định về trình bày thông tin về hoạt động kinh doanh BĐS đầu tư, CAS 3 quy định có một số điểm khác biệt như sau:

Yêu cầu doanh nghiệp phải trình bày các thông tin sau đối với BĐS đầu tư:

- Loại BĐS đầu tư, số lượng BĐS đầu tư và nêu rõ doanh nghiệp áp dụng mô hình giá trị hợp lý hay mô hình giá gốc; Nếu trường hợp doanh nghiệp áp dụng mô hình giá gốc, doanh nghiệp phải trình bày khấu hao, giá trị hao mòn lũy kế của BĐS và các khoản lỗ do tồn thất tài sản lũy kế; Nếu trường hợp doanh nghiệp áp dụng mô hình giá trị hợp lý, doanh nghiệp phải trình bày cơ sở và phương pháp áp dụng trong việc xác định giá trị hợp lý của BĐS đầu tư, trình bày lãi và lỗ từ việc điều chỉnh giá trị hợp lý của BĐS đầu tư.

- Doanh nghiệp trình bày các trường hợp và lý do cho việc chuyển đổi BĐS đầu tư và sự ảnh hưởng lên báo cáo lãi, lỗ và vốn chủ sở hữu;

- Thanh lý BĐS đầu tư và sự ảnh hưởng đến báo cáo lãi, lỗ

**2. Bài học kinh nghiệm trong kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản đối với doanh nghiệp Việt Nam**

***Thứ nhất: Ghi nhận bất động sản:***

- Đối với ghi nhận bất động sản để bán trong doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, cần có những quy định ghi nhận bất động sản đi kèm với những thiết bị không thể thiếu. Tại các DN bất động sản Việt Nam chưa có những hướng dẫn và quy định cụ thể và loại bất động sản (BĐS) này. Trong thực tế những BĐS đi kèm với những thiết bị không thể thiếu phát sinh rất

nhiều, những thiết bị không thể thiếu là những thiết gắn liền với BĐS không thể gỡ bỏ và sử

dụng riêng rẽ mà không phát sinh chi phí đáng kể. Các DN kinh doanh bất động sản Việt Nam cần có những quy định về việc nhận biết các thiết bị không thể thiếu gắn liền với BĐS

và những thiết bị này được ghi nhận như thế nào đối với BĐS.

- Đối với bất động sản đang trong quá trình xây dựng hoặc cải tạo nâng cấp với mục đích để sự dụng trong tương lai cho thuê hoặc chờ tăng giá để bán. DN KDBĐS cần căn cứ vào bản chất của nghiệp vụ phát sinh để ghi nhận là BĐS đầu tư hay không được ghi nhận là BĐS đầu tư.

***Thứ hai: Xác định giá trị sau ghi nhận ban đầu bất động sản:***

Doanh nghiệp kinh doanh BĐS Việt Nam nên xem xét việc áp dụng mô hình giá trị hợp lý

Hiện nay việc sử dụng mô hình giá trị hợp lý là tính tất yếu, xuất phát từ những nghiên cứu về

Xác định giá trị sau ghi nhận ban đầu của BĐS đầu tư cho thấy, các DN kinh doanh bất động

Sản đầu tư có thể áp dụng mô hình giá trị hợp lý, nhưng có những điều chỉnh về quy định áp dụng mô hình giá trị hợp lý phù hợp trong điều kiện nền kinh tế hiện nay của Việt Nam. Điều này đáp ứng được các yêu cầu đặt ra đối với hệ thống kế toán Việt Nam vừa đảm bảo xu thế toàn cầu hoá vừa đảm bảo những yêu cầu riêng của nền kinh tế cũng như sự quản lý của Nhà Nước.

Đồng thời đối với trường hợp các doanh nghiệp kinh doanh BĐS Việt Nam vẫn lựa chọn mô hình giá gốc để ghi nhận hoạt động kinh doanh BĐS, DN nên xem xét có dấu hiệu nào cho thấy BĐS đầu tư có thể bị giảm giá trị không, nếu có DN nên xem xét khả năng giảm giá trị

để ước tính giá trị có thể thu hồi của BĐS đó. DN cần kiểm tra dấu hiệu giảm giá trị BĐSĐT

theo các nguyên nhân từ bên trong và bên ngoài. Đây cũng là một kinh nghiệm nhằm hạn chế

những nhược điểm của mô hình giá gốc trong trường hợp tại Việt Nam chưa có một thị trường

hoạt động hoàn chỉnh đáp ứng cho việc sử dụng mô hình giá trị hợp lý.

***Thứ ba: Ghi nhận doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản***

Hệ thống chuẩn mực kế toán liên quan đến hoạt động kinh doanh BĐS tại Việt Nam có thể

tham khảo kinh nghiệm trong việc quy định những yêu cầu cụ thể về việc ghi nhận doanh thu

kinh doanh BĐS. Đồng thời đưa ra những hướng dẫn cho DN kinh doanh BĐS áp dụng những

tiêu chuẩn này. Bên cạnh đó có thể đưa ra các quy định cụ thể hướng dẫn về ghi nhận doanh thu theo các trường hợp phát sinh thực tế trong quá trình đầu tư xây dựng BĐS.

***Thứ tư: Trình bày Báo cáo tài chính.***

Đối với quy định về trình bày và công bố thông tin về hoạt động kinh doanh BĐS, các DN kinh doanh bất động sản cần trình bày và công bố thông tin về hoạt động kinh doanh BĐS. Cụ thể cần trình bày và thuyết minh báo cáo tài chính giảm giá trị BĐS đầu tư đối với các doanh nghiệp sử dụng mô hình giá gốc để ghi nhận BĐSĐT. Trình bày và thuyết minh báo cáo tài chính hoạt động kinh doanh BĐS đối với DN áp dụng mô hình giá trị hợp lý sau ghi nhận ban đầu đối với BĐS đầu tư. DN kinh doanh BĐS Việt Nam có thể học hỏi các DN kinh doanh BĐS Trung Quốc đối với việc trinh bày Báo cáo tài chính hoạt động kinh doanh BĐS, các DN này trình bày và thuyết minh về hoạt động kinh doanh BĐS có những điều chỉnh phù hợp với điều kiện nền kinh tế nhưng đồng thời cũng phản ánh đầy đủ hoạt động kinh doanh BĐS trong doanh nghiệp.

**3. Một số kiến nghị**

**Về phía Nhà nước và các cơ quan chủ quản**

- Hoàn thiện hệ thống pháp luận về định giá bất động sản: Xây dựng khung pháp lý, quy định chế độ, quy trình thủ tục định giá BĐS là một nội dung quan trọng của quản lý Nhà nước về thị trường BĐS.

- Hoàn thiện khuôn khổ pháp lý về kế toán: Bộ tài chính cần xây dựng và hoàn thiện khuôn khổ pháp lý về kế toán, nguyên tắc, chuẩn mực kế toán liên quan đến hoạt động kinh doanh BĐS. Trong quá trình hoàn thiện các chuẩn mực kế toán đã ban hành cần tính tới cả việc cập nhật những thay đổi mới nhất trong nội dung của các chuẩn mực IFRS hiện nay. Đồng thời hoàn chỉnh hệ thống chuẩn mực kế toán Việt Nam áp dụng giá trị hợp lý làm cơ sở đo lường.

- Tổng Cục Thuế và các chi cục thuế phối hợp chặt chẽ với các DN hướng dẫn nghiệp vụ kế toán, luật thuế liên quan hoạt động kinh doanh BĐS của DN nhằm làm cho quỹ đạo kế toán của DN đi đúng hướng.

**Về phía các Doanh nghiệp.**

Các DN là nơi trực tiếp thực hiện và vận dụng kế toán hoạt động kinh doanh BĐS. chính vì vậy, các DN cần thực hiện các công việc sau:

- hoàn thiện cơ chế tổ chức quản lý kinh doanh tại doanh nghiệp. Đồng thời căn cứ vào đặc điểm và điều kiện cụ thể của DN để tổ chức công tác kế toán phù hợp với đặc điểm ngành và của DN.

- Cán bộ quản lý và cán bộ kế toán cần nâng cao nhận thức về tầm quan trọng cũng như hiệu quả của việc thực hiện tốt công tác kế toán nói chung và hoạt động BĐS nói riêng.

- Tổ chức đào tạo nhằm nâng cao nhận thức về hiểu biết cho đội ngũ quản lý nói chung và đội ngũ kế toán nói riêng.

**4. Kết luận.**

Việc xây dựng, hoàn thiện và vận dụng kế toán hoạt động BĐS là một vấn đề hết sức cần thiết nhưng lại rất phức tạp. Nó liên quan đến nhiều ngành, nhiều cấp quản lý. Vì vâỵ việc học hỏi kinh nghiệm kế toán của các quốc gia trên thế giới là cần thiết để giúp kế toán hoạt động BĐS Việt Nam đi đúng hướng và hội tụ được với quy định chung của quốc tế.

**Tài liệu tham khảo:**

[1].Ernst & Young (2009), US GAAP VS. IFRS the basics.

[2]. Deloltte (2006), China’s new Accounting Standards

[3]. International Accouting Standards Board (2012), IFRS 13- Fair Value Measurement.

[4]. International Accouting Standards Board (2012), IFRS 5- Non- current Assets Held for sale and Discontinued Operation.

[5]. International Accouting Standards Board (2012)- IAS 2- Inventories.

[6]. International Accouting Standards Board (2012)- IAS 18- Revenue