

Giải pháp hoàn thiện kế toán tài chính tại Công ty Cổ phần Đầu tư Rồng Việt Land

 Nguyễn Thị Đức Loan*
Mai Thị Bạch Tuyết*
Ngô Thúy Lân*

Nhận: 10/9/2020

Biên tập: 15/9/2020

Duyệt đăng: 22/9/2020

Kinh doanh bất động sản là lĩnh vực có nhiều đặc thù riêng, hoạt động chịu ảnh hưởng bởi sự phát triển của nền kinh tế - chính trị - xã hội, của các thị trường vàng, ngoại tệ, lãi suất. Cùng với đặc thù cần nguồn vốn rất lớn và thời gian đầu tư lâu dài nên hoạt động kinh doanh bất động sản được đánh giá là lĩnh vực hoạt động tiềm ẩn nhiều rủi ro. Điều đó đòi hỏi, các doanh nghiệp trong lĩnh vực này phải kiểm soát được hoạt động thông qua đồng loạt sử dụng các công cụ quản lý hữu hiệu nhất, để cung cấp thông tin hữu ích cho việc kiểm soát và ra quyết định của Nhà quản trị doanh nghiệp. Bài báo trình bày một số giải pháp hoàn thiện công cụ quản lý là kế toán - tài chính tại Công ty Cổ phần Đầu tư Rồng Việt Land, tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Từ khóa: Kinh doanh bất động sản; Rồng Việt Land; Kế toán tài chính; Kiểm soát và ra quyết định; Đại học Bà Rịa Vũng Tàu (BVU)

Abstract

Real estate business is a business sector with many specific characteristics, business activities are always influenced by factors of economic, political and social stability and development of the country, development of science and technology, fluctuations of the gold, foreign currency, interest rates... markets, these factors have a direct or indirect impact on the results of real estate business activities. Along with the characteristics of operation is the huge capital requirement and the first time in a long term, the real estate business is considered as a potentially risky field of activity. That requires businesses in this field to be in control of their operations by using the most effective management tools to provide information useful for management control and decision-making enterprise. The article presents a number of solutions to perfect the management tool, which is financial accounting at Rong Viet Land Investment Joint Stock Company in Ba Ria Vung Tau Province.

Key words: Real estate business; Rong Viet Land; Financial accountant; Control and decision making; Ba Ria Vung Tau University (BVU)

1. Thực trạng công tác kế toán – tài chính tại Công ty Cổ phần Đầu tư Rồng Việt Land

1.1 Ưu điểm

Trong nhiều năm qua, Nhà nước đã không ngừng hoàn thiện hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản vận hành và phát triển, góp phần quan trọng vào việc thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Đối chiếu với các quy định pháp luật hiện hành, công tác kế toán tài chính tại Công ty Cổ phần Đầu tư Rồng Việt Land, đối chiếu với hướng dẫn của luật, chuẩn mực và chế độ kế toán hiện

nay, về cơ bản doanh nghiệp (DN) đã tuân thủ quy định về kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản.

Cụ thể, về nhận định bất động sản, xác định giá trị bất động sản tồn kho và bất động sản đầu tư thuộc đối tượng kinh doanh bất động sản, Công ty đã tuân thủ các quy định về chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành.

Về ghi nhận tình hình biến động doanh thu, chi phí của bất động sản tồn kho và bất động sản đầu tư thuộc đối tượng kinh doanh bất động sản,

Công ty đã tuân thủ các quy định về chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành.

Về trình bày báo cáo tài chính (BCTC) hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty đã tuân thủ các quy định về chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành.

1.2 Nhược điểm

Khi ghi nhận và xác định giá trị bất động sản tồn kho, Công ty còn nhầm lẫn giữa bất động sản đầu tư và bất động sản tồn kho, đặc biệt là bất động sản chờ tăng giá bán. Từ đó, dẫn đến kế toán ghi nhận chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu đối tượng chưa đúng

Ghi nhận và xác định giá trị bất động sản đầu tư còn nhiều bất cập. Hiện tại, các DN kinh doanh bất động sản tại Việt Nam nói chung và Rồng Việt Land nói riêng đều xác định giá trị bất động sản đầu tư theo nguyên tắc giá gốc. Ví dụ, với một tòa nhà cho thuê, gắn kết thúc thời gian hoạt động, giá trị của tòa nhà có thể còn cao hơn nguyên giá ban đầu, do giá đất và giá xây dựng tăng cao. Lúc này, giá trị còn lại của bất động sản đầu tư theo mô hình giá gốc thấp hơn rất nhiều so với giá trị thực tế của bất động sản đó trên thị trường.

Bất cập trong ghi nhận tình hình biến động bất động sản

Đối với kế toán chuyên mục đích sử dụng, một số nội dung quy định tại chuẩn mực VAS 05 chưa rõ ràng, dẫn đến Công ty Rồng Việt Land hay nhầm lẫn giữa việc ghi nhận bất động sản tồn kho hay bất động sản đầu tư. Chính vì vậy, nội dung kế toán này

* Khoa Kinh tế - Luật - Logistics, Trường Đại học Bà Rịa Vũng Tàu (BVU)

chưa thống nhất trong các DN kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, Cty cũng có sự hạch toán chưa đúng quá trình chuyển đổi từ bất động sản tồn kho sang bất động sản đầu tư và ngược lại.

Kế toán doanh thu, chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản

Cty ghi nhận doanh thu khi chưa thỏa mãn 5 điều kiện ghi nhận doanh thu. Ví dụ như trường hợp DN ghi nhận doanh thu khi bàn giao nhà ngay cho khách hàng, khi khách hàng chỉ mới thanh toán 50% theo tiến độ kèm theo điều khoản khách hàng có thể trả lại nhà nếu không vừa ý.

Các trường hợp phát sinh khi bán bất động sản kèm theo các gói khuyến mãi như tặng nội thất nhà ở, khám chữa bệnh,... do chế độ kế toán hiện hành chưa có hướng dẫn phương pháp kế toán các trường hợp bán bất động sản có khuyến mãi nêu trên, nên các Cty kinh doanh bất động sản trên thực tế ghi không giống nhau.

Đối với chi phí giá vốn hàng bán: Tài khoản giá vốn hàng bán dùng để phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ. Ngoài ra, tài khoản này còn dùng để phản ánh các chi phí có liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản, chi phí nhượng bán, thanh lý,... Như vậy, mặc dù là tài khoản giá vốn hàng bán nhưng nội dung phản ánh rất nhiều nội dung như chi phí giá vốn hàng bán, dịch vụ đã bán, chi phí kinh doanh bất động sản, các khoản thiệt hại và chi phí trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Điều này dẫn đến khó khăn, trong việc trình bày các thông tin chi tiết hoạt động kinh doanh bất động sản.

Đối với chi phí khấu hao bất động sản đầu tư: Việc trích khấu hao đối với trường hợp bất động sản đầu tư mua nhưng chưa rõ mục đích sử dụng hiện nay còn chưa hợp lý, mâu thuẫn về khấu hao tài sản cố định nói chung.

Trình bày BCTC hoạt động kinh doanh bất động sản

Vì ngay từ đầu khi ghi nhận bất động sản đã nhầm lẫn với bất động sản đầu tư, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và bất động sản tồn kho, dẫn đến kết quả việc phân loại và trình bày khoản mục bất động sản đầu tư chưa chính xác.

Trình bày thiếu các thông tin: Tiêu chuẩn cụ thể mà DN áp dụng trong trường hợp gặp khó khăn khi phân loại bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng hóa bất động sản. Giá trị hợp lý của bất động sản tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán, lập BCTC, danh mục bất động sản đầu tư, lý do không xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

DN ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước này chưa trình bày trên thuyết minh BCTC về tổng số tiền nhận trước trong trường hợp này.

2. Giải pháp hoàn thiện

2.1 Hoàn thiện ghi nhận và xác định giá trị bất động sản

Thứ nhất, hoàn thiện đối tượng, phạm vi ghi nhận bất động sản đầu tư

Theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành, trường hợp bất động sản đang trong quá trình xây dựng hoặc cải tạo nâng cấp với mục đích để sử dụng trong tương lai như là bất động sản đầu tư thì không được ghi nhận là bất động sản đầu tư. Tuy nhiên, xét về bản chất, bất động sản trong trường hợp này sau khi quá trình đầu tư, xây dựng hoặc cải tạo nâng cấp hoàn thành chính là bất động sản đầu tư trong DN. Vì vậy, Cty nên ghi nhận bất động sản trong trường hợp này là bất động sản đầu tư trong đơn vị, chi tiết bất động sản đầu tư trong quá trình xây dựng. Việc ghi nhận như vậy sẽ phù hợp với bản chất của bất động sản đầu tư và giúp DN thống nhất quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư trong DN.

Thứ hai, hoàn thiện xác định giá trị bất động sản đầu tư sau khi ghi nhận ban đầu

Mô hình giá gốc vẫn còn nhiều hạn chế, tuy nhiên các giải pháp khắc phục như sau:

Nguyên tắc giảm giá trị bất động sản đầu tư là đảm bảo bất động sản đầu tư của DN có giá trị ghi sổ không lớn hơn giá trị thu hồi của chúng. Theo nguyên tắc này, hàng năm, Cty phải xem xét dấu hiệu cho thấy bất động sản đầu tư có thể bị giảm giá trị không. Nếu có bất cứ dấu hiệu nào tồn tại, DN cần phải ước tính giá trị thu hồi của bất động sản đầu tư. Tuy nhiên, những tài sản bị giảm giá trị mới cần xác định, khoản giảm này là một khoản lỗ do giảm giá trị. Khoản lỗ chỉ được đề nghị khi xác định được dấu hiệu bất động sản đầu tư giảm giá, từ đó đo lường giá trị có thể thu hồi.

Xác định dấu hiệu giảm giá: Các nguồn thông tin bên ngoài như có sự thay đổi bất lợi trong môi trường hoạt động của DN như môi trường kỹ thuật, thị trường, kinh tế, quy định Nhà nước,...

Các nguồn thông tin nội bộ DN: Có sự thiệt hại về vật chất hoặc đã bị lỗi thời, xuống cấp; sự thay đổi bất lợi đáng kể đến bất động sản đầu tư, chẳng hạn như kế hoạch nhưng hoạt động hoặc tái cơ cấu một số hoạt động,...

Nếu có những dấu hiệu trên, DN phải xác định giá trị có thể thu hồi của bất động sản đầu tư. Nếu trường hợp giá trị có thể thu hồi nhỏ hơn giá trị ghi sổ DN sẽ ghi nhận là lỗ do giảm giá trị.

Xác định giá trị có thể thu hồi của bất động sản đầu tư: Về nguyên tắc, giá trị có thể thu hồi của bất động sản đầu tư là giá trị cao hơn giữa giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư trừ (-) chi phí thanh lý bất động sản đầu tư đó và giá trị sử dụng nó. Trong đó, giá trị hợp lý trừ chi phí thanh lý bất động sản đầu tư là giá trị có thể thu được từ việc bán một tài sản trong một giao dịch thị trường giữa các bên có hiểu biết và có thỏa thuận với nhau, trừ (-) chi phí thanh lý. Giá trị sử dụng là giá trị hiện tại của luồng tiền trong tương lai dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư đó. Như vậy, để xác định giá trị có thể thu hồi của bất động sản đầu tư trước hết phải xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư trừ (-) chi phí thanh lý bất động sản đầu tư đó và giá trị sử dụng của bất động sản đầu tư.

Ghi nhận lỗ do giảm giá bất động sản đầu tư: Nếu giá trị có thể thu hồi nhỏ hơn giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư, bất động sản đầu tư phải được ghi giảm theo giá trị có thể thu hồi, khoản giảm này gọi là lỗ do giảm giá trị và được ghi nhận là chi phí trong báo cáo kết quả kinh doanh. Sau khi giảm giá trị của tài sản về giá trị có thể thu hồi (gọi là giá trị ghi sổ mới), giá trị ghi sổ mới này là cơ sở cho việc tính chi phí khấu hao tương lai của bất động sản đầu tư. Tuy nhiên, trong các kỳ kế toán tiếp theo, nếu giá trị thị trường bất động sản đầu tư tăng do các nguyên nhân: giá đất đai tăng, tăng hiệu suất của bất động sản đầu tư do được cải thiện,... thì DN phải hoàn lập khoản lỗ giá trị (giá trị hoàn lập khoản lỗ không được vượt quá số tiền ghi sổ trước đây mà xác định khoản lỗ giảm giá trị đã được ghi nhận vào bất động sản đầu tư cho những năm trước đó).

2.2 Hoàn thiện kế toán tình hình biến động bất động sản

Thứ nhất, hoàn thiện kế toán chuyển đổi từ bất động sản đầu tư khi triển khai cho các mục đích bán

Bất động sản đầu tư khi Cty bắt đầu triển khai cho mục đích bán đã thỏa mãn điều kiện để phân loại sang tài sản dài hạn nắm giữ để bán. Vì DN bắt đầu triển khai cho mục đích bán có nghĩa là bất động sản đầu tư này đang ở trong trạng thái sẵn sàng để bán ngay trong điều kiện hiện tại và việc bán chỉ tùy thuộc vào các điều kiện giao dịch bán bất động sản đầu tư cũng có nghĩa là đã có kế hoạch bán, đã có các kế hoạch tìm người mua và giao dịch bán được kỳ vọng phải hoàn tất trong vòng một năm kể từ ngày phân loại thành tài sản nắm giữ để bán. Kế hoạch bán bất động sản đầu tư này gần như không thể thay đổi hay rút lại.

Thứ hai, hoàn thiện kế toán chuyển đổi mục đích sử dụng bất động sản tồn kho

Việc ghi nhận nội dung chuyển đổi mục đích sử dụng của bất động sản còn chưa thống nhất và chính xác. Do đó, Cty cần thống nhất phương pháp ghi nhận để cung cấp thông tin thống nhất, khách quan và chính xác về bất động sản đầu tư.

2.3 Hoàn thiện kế toán ghi nhận doanh thu, chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, hoàn thiện kế toán ghi nhận doanh thu bất động sản kèm theo các hình thức khuyến mãi

Để đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản, Cty hiện nay đang áp dụng các hình thức khuyến mãi: nội thất nhà ở, khám chữa bệnh,... Đối với chi phí thực hiện gói khuyến mãi cho khách hàng mua bất động sản, DN ghi nhận vào các tài khoản có liên quan tùy theo từng trường hợp như DN mua ngoài hay DN tự cung cấp gói khuyến mãi.

Thứ hai, hoàn thiện kế toán chi phí bất động sản

Hiện tại, ghi nhận nội dung giá vốn hàng bán phản ánh rất nhiều nội dung chưa phù hợp và rất khó theo dõi chi phí. Cần chi tiết tài khoản giá vốn hàng bán cho từng nội dung riêng, trong hoạt động kinh doanh bất động sản tại Cty.

2.4 Hoàn thiện trình bày và thuyết minh hoạt động kinh doanh bất động sản

Thứ nhất, trình bày và thuyết minh BCTC giảm giá trị bất động sản đầu tư đối với DN sử dụng mô hình giá gốc khi ghi nhận bất động sản đầu tư

Đối với từng bất động sản đầu tư, mọi khoản lỗ và hoàn nhập được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Nếu khoản lỗ do giảm giá hoặc hoàn nhập bất kỳ bất động sản đầu tư nào trong kỳ mang tính trọng yếu phải công bố thông tin về các sự kiện và trường hợp làm phát sinh chúng; giá trị lỗ hoặc hoàn nhập.

+ Cơ sở được sử dụng để xác định giá trị hợp lý trừ chi phí thanh lý tài sản.

+ Mức chiết khấu được sử dụng để xác định giá trị sử dụng.

Thứ hai, trình bày và thuyết minh BCTC tài sản dài hạn nắm giữ chờ ngày để bán

Cty trình bày bất động sản đầu tư để bán được phân loại thành tài sản dài hạn nắm giữ để bán riêng biệt như là một tài sản ngắn hạn.

+ Cơ sở sử dụng để xác định giá trị hợp lý trừ chi phí thanh lý tài sản.

+ Nếu khoản lỗ do giảm giá trị tài sản hoặc khoản hoàn nhập nào trong kỳ mang tính trọng yếu phải công bố thông tin về: Các sự kiện và trường hợp làm phát sinh chúng; giá trị lỗ hoặc hoàn nhập.

Thứ ba, trình bày và thuyết minh về tổng số tiền nhận trong trường hợp thời gian cho thuê bất động sản đầu tư chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản

Cty ghi nhận doanh thu trên tổng số tiền nhận trước trong trường hợp này đều chưa trình bày thông tin về số tiền nhận trước trong nội dung thuyết minh trên BCTC. Cty cần bổ sung các thông tin sau:

+ Chênh lệch về doanh thu và lợi nhuận giữa hai phương pháp ghi nhận: Phương pháp ghi nhận doanh thu phân bổ dần theo thời gian cho thuê và phương pháp ghi nhận doanh thu một lần, đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước tại Cty.

+ Ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước trong kỳ đối với khả năng tạo tiền, rủi ro trong việc suy giảm doanh thu, lợi nhuận của các kỳ trong tương lai.

Từ thực tế, kế toán tài chính tại Cty Rừng Việt Land, tác giả đã đưa ra 4 nhóm giải pháp nhằm hoàn thiện công tác kế toán tại Cty, giúp Cty hoạt động ngày càng hiệu quả hơn. ■

Tài liệu tham khảo

1. BatDongSan321.com
2. Batdongsan.com.vn
3. Cafeland.vn
4. Hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam
5. Thông tư 200/TT-BTC.
6. <https://cafef.vn/bat-dong-san-ba-ria-vung-tau-van-la-diem-thu-hut-dau-tu-20200824103515731.chn>
7. <https://cafeland.vn/chu-de-nong/bat-dong-san-ba-ria-vung-tau-707>.