

# Chương 5: Kế toán tài sản cố định và bất động sản đầu tư

---

## **5.1 Kế toán TSCĐ thuộc quyền sở hữu**

5.1.1 Qui định kế toán TSCĐ

5.1.2 Phương pháp kế toán TSCĐHH

5.1.3 Phương pháp kế toán TSCĐVH

5.1.4 Phương pháp kế toán khấu hao TSCĐ

5.1.5 Phương pháp kế toán sửa chữa TSCĐ

5.1.6 Phương pháp kế toán đầu tư XDCCB

---

## **5.2 Kế toán tài sản cố định thuê**

5.2.1 Qui định kế toán TSCĐ thuê

5.2.2 Phương pháp kế toán TSCĐ thuê tài chính

5.2.3 Phương pháp kế toán TSCĐ thuê hoạt động

## **5.3 Kế toán BĐS đầu tư**

5.3.1 Qui định kế toán BĐS đầu tư

5.3.2 Phương pháp kế toán bất động sản đầu tư

---

## *5.1 Kế toán TSCĐ thuộc quyền sở hữu*

### *5.1.1 Qui định kế toán TSCĐ*

- Khái niệm và phân loại TSCĐ
  - Ghi nhận TSCĐ HH, TSCĐ VH
  - Xác định nguyên giá TSCĐ HH, TSCĐ VH
-

# Khái niệm TSCĐ HH, TSCĐ VH

- *TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất cụ thể do DN nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐHH*
- *TSCĐ vô hình là những tài sản không có hình thái vật chất cụ thể nhưng xác định được giá trị và do DN nắm giữ, sử dụng trong sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê phù hợp với tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ vô hình*

# Ghi nhận TSCĐHH, TSCĐ VH

## Tiêu chuẩn ghi nhận TSCĐ HH

- 1. DN chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng các tài sản đó.*
- 2. Nguyên giá của tài sản phải được xác định một cách đáng tin cậy*
- 3. Thời gian sử dụng ước tính trên một năm*
- 4. Có đủ tiêu chuẩn về giá trị theo quy định*

# Ghi nhận TSCĐ HH, TSCĐ VH

## Nhận biết TSCĐ VH

- Tính có thể xác định được
- Khả năng kiểm soát
- Lợi ích kinh tế trong tương lai

Chú ý: Các nhãn hiệu hàng hóa, quyền phát hành, danh sách khách hàng và các khoản mục tương tự được hình thành trong nội bộ DN không được ghi nhận là TSCĐVH mà được hạch toán vào chi phí kinh doanh trong kỳ

---

## Xác định nguyên giá TSCĐ HH

Nguyên giá TSCĐHH được xác định tùy thuộc nguồn hình thành tài sản, gồm:

- TSCĐHH mua sắm
  - TSCĐHH tự xây dựng hoặc tự chế
  - TSCĐHH trao đổi
  - TSCĐHH tặng từ các nguồn khác
-

# Xác định nguyên giá TSCĐ VH

- Về cơ bản việc xác định nguyên giá TSCĐDVH tương tự như TSCĐHH
- Cần lưu ý một số điểm sau:
  - *Tài sản cố định vô hình được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp*
  - *Xác định nguyên giá TSCĐVH trong một số trường hợp (quyền sử dụng đất, do trao đổi...)*

---

## 5.1.2 Phương pháp kế toán TSCĐHH

### 5.1.2.1. Chứng từ kế toán:

- Hoá đơn GTGT, hóa đơn bán hàng
- Biên bản giao nhận
- Biên bản đánh giá lại
- Biên bản kiểm kê...

### 5.1.2.2. TK sử dụng:

TK 211- TSCĐ hữu hình

---



---

## Kế toán các trường hợp tăng TSCĐHH:

- Mua TSCĐ dùng cho hoạt động kinh doanh
    - + Thanh toán bằng vốn chủ sở hữu (nguồn vốn kinh doanh, các quỹ doanh nghiệp)
    - + Thanh toán bằng tiền vay dài hạn
  - Trường hợp mua TSCĐHH kèm thiết bị phụ tùng thay thế
  - Mua TSCĐ là nhà cửa gắn liền với quyền sử dụng đất
  - Mua TSCĐHH trả góp
  - Mua TSCĐHH dùng cho hoạt động phúc lợi
-

- 
- Từ nhận bàn giao bộ phận XDCCB
  - Trao đổi TSCĐ
    - + Trao đổi TSCĐ tương tự
    - + Trao đổi TSCĐ không tương tự
  - Chuyển TF do DN sản xuất thành TSCĐ
-