

BÀN VỀ GIAO DỊCH BÁN TÁI THUÊ TÀI SẢN VÀ ẢNH HƯỞNG CỦA NÓ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Discussion on Sales and Leaseback transaction & its implications on financial statement

TS. Phan Thanh Hải

Tóm tắt : Các nghiệp vụ bán bán tái thuê tài sản (Sales and leaseback transactions) là một trong các nghiệp vụ hết sức phổ biến được các doanh nghiệp trong nhiều lĩnh vực áp dụng. Đặc biệt trong thời gian gần đây ở Việt Nam, kết quả công bố thông tin cho thấy nhiều doanh nghiệp trong lĩnh vực vận tải, hàng không đều có sử dụng các nghiệp vụ này. Nội dung của bài viết tác giả đi sâu vào phân tích bản chất, hình thức của nghiệp vụ này và ảnh hưởng của chúng đối với thông tin công bố trên báo cáo tài chính (BCTC) của doanh nghiệp.

Abstract :

Sales and leaseback transactions are one of the most widely used business practices in many industries. Especially in recent times in Vietnam, the results of information disclosure show that many enterprises in the field of transportation and aviation have used these transactions.

The content of the author's article goes into the analysis of the nature and form of this transaction and its implications on the information disclosed in the financial statements.

Từ khóa : bán tái thuê, thuê tài chính, thuê hoạt động, VAS 06, IFRS 16

Key words : Sales and leaseback transaction, Finance lease, Operating lease, VAS 06, IFRS 16

Nội dung của nghiệp vụ bán tái thuê tài sản

Nội dung của các giao dịch đặc biệt là giao dịch bán tái thuê đã được đề cập đến trong nhiều nghiên cứu trong và ngoài nước thông qua nhiều vụ việc nổi tiếng như điều tra của công ty luật Jenner & Block (2010) đối với sự sụp đổ của ngân hàng đầu tư Lehman Brothers. Các bài báo được công bố của các tác giả Phan Lê Thành Long (2016, 2017), Đỗ Thị Lan Hương (2016)...

Về cơ bản có thể tóm tắt bản chất của các giao dịch này như sau :

Giao dịch bán tái thuê tài sản là một giao dịch rất phổ biến trong nhiều doanh nghiệp đặc biệt lĩnh vực hàng không, thường được các DN mới thành lập hoặc có tiềm lực tài chính chưa dồi dào thực hiện. Cơ bản được tiến hành theo trình tự đó là :

- Doanh nghiệp ký hợp đồng mua tài sản với các nhà sản xuất, nhà cung cấp đồng thời phải trả trước một số tiền nhỏ trong tổng giá trị của hợp đồng mua tài sản (ví dụ 1-5% tổng giá trị)

- Doanh nghiệp thỏa thuận việc bán và thuê lại những tài sản này với bên thứ ba thông thường là các công ty cho thuê tài chính (leasing companies) trước thời điểm nhận bàn giao tài sản. Sau đó, tại thời điểm giao tài sản, Doanh nghiệp sẽ tiếp nhận tài sản; dùng tiền từ bên thứ ba để thanh toán cho nhà sản xuất, nhà cung cấp và chuyển giao các giấy tờ sở hữu máy bay cho bên thứ ba. Hợp đồng thuê có thể là hợp đồng dài hạn chiếm trên 60% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản (dấu hiệu của thuê tài chính) hoặc cũng có thể được tách ra nhiều hợp đồng thuê ngắn hạn với thời gian thuê và chi phí thuê thấp hơn (có thể xem như là thuê hoạt động)

Như vậy, chính bên thứ ba là công ty cho thuê tài chính sẽ tài trợ cho doanh nghiệp tiền mua tài sản thông qua giao dịch bán. Bên doanh nghiệp nhận được nguồn lực tài chính song vẫn giữ được quyền kiểm soát, khai thác, sử dụng tài sản thông qua giao dịch thuê lại chính tài sản mà mình đem bán. Khi hết thời hạn của hợp đồng thuê, tài sản sẽ được trả lại cho công ty cho thuê (bên thứ ba).

Các hình thức của giao dịch bán tái thuê

Giao dịch bán tái thuê được thực hiện khi tài sản được bán và được chính người bán thuê lại. Theo các quy định hiện tại ở VAS 06, các hướng dẫn chi tiết ở thông tư 105/2003/TT-BTC, thông tư 200/2014/TT-BTC ở nước ta thì có 2 hình thức đó là : bán tái thuê tài chính và bán tái thuê hoạt động.

(1) Bán tái thuê tài chính

Đây là hình thức mà người bán tài sản thuê lại chính tài sản đem bán của mình dưới hình thức một hợp đồng thuê thỏa mãn điều kiện của thuê tài chính. Theo đó bên cho thuê (Người mua tài sản) có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê.

Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê. Theo hướng dẫn của VAS 06 thì các biểu hiện nhận biết một hợp đồng thuê thỏa mãn điều kiện là thuê tài chính đó là :

- + Bên cho thuê chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho bên thuê khi hết thời hạn thuê.
- + Tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản, bên thuê có quyền lựa chọn mua lại tài sản thuê với mức giá ước tính thấp hơn giá trị hợp lý vào cuối thời hạn thuê.
- + Thời hạn thuê tài sản tối thiểu phải chiếm phần lớn thời gian sử dụng kinh tế của tài sản cho dù không có sự chuyển giao quyền sở hữu.
- + Tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu chiếm phần lớn (tương đương) giá trị hợp lý của tài sản thuê.
- + Tài sản thuê thuộc loại chuyên dùng mà chỉ có bên thuê có khả năng sử dụng không cần có sự thay đổi, sửa chữa lớn nào.

(2) Bán tái thuê hoạt động

Đây là hình thức mà người bán tài sản thuê lại chính tài sản đem bán của mình dưới hình thức một hợp đồng thuê thỏa mãn điều kiện của thuê hoạt động. Hình thức này theo quy định của VAS 06 và thông tư hướng dẫn thì sẽ không thỏa mãn một trong các biểu hiện nhận biết nêu trên.

Kế toán giao dịch bán tái thuê và ảnh hưởng của nó đến thông tin trên BCTC

Tuy dễ dàng phân biệt có 2 hình thức giao dịch bán tái thuê như đề cập ở trên, song kế toán các giao dịch bán tái thuê không hề đơn giản bởi nội dung của giao dịch này trên thực tế phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố như giá bán tài sản, giá trị còn lại tài sản đem bán và tài thuê, giá trị hợp lý của tài sản, giá thuê tài sản trên thị trường, tỷ giá, lãi suất, hình thức thanh toán nợ gốc, lãi vay...

Do đó tùy thuộc vào nội dung đàm phán, hợp đồng ký kết giữa bên đi thuê và bên cho thuê mà việc thực hiện ghi nhận nghiệp vụ trên sổ sách cũng có sự khác biệt; từ đó ảnh hưởng rất lớn đến thông tin cung cấp trên BCTC. Chúng ta có thể phân tích điều này qua ví dụ cụ thể như sau :

Ngày 1/1/N-1, Hãng hàng không VJ ký hợp đồng mua 1 máy bay Boeing 787-9 Dreamliner của nhà sản xuất Boeing với giá ưu đãi sau khi quy đổi là 4.400 tỷ VNĐ (tương đương khoảng 200 triệu USD). Hãng VJ đã thanh toán cho Boeing 5% giá trị hợp đồng. Số còn lại thanh toán trong vòng 2 năm kể từ ngày nhận máy bay.

Sau 1 năm sử dụng (ngày 1/1/N) với ước tính khai thác máy bay trong 20 năm, VJ đã thu hồi khấu hao với giá trị 220 tỷ VNĐ. Tuy nhiên cùng thời điểm nay VJ đã tiến hành đàm phán với công ty cho thuê máy bay GECAS về việc bán và tái thuê lại chiếc máy bay này. Quá trình đàm phán thống nhất một số các phương án như sau (giá định không xét đến ảnh hưởng của các loại thuế có liên quan và tỷ giá) :

- Phương án 1 : GECAS đồng ý mua và cho VJ thuê lại chiếc máy bay trong vòng 15 năm. Giá mua lại máy bay trả ngay là 4.200 tỷ, giá cho thuê lại VJ phải trả trong 15 năm là 4.350 tỷ, lãi suất cố định hàng năm kèm theo là 20 tỷ.

- Phương án 2 : GECAS đồng ý mua và cho VJ thuê lại chiếc máy bay trong vòng 15 năm. Giá mua lại máy bay trả ngay là 4.000 tỷ, giá cho thuê lại VJ phải trả trong 15 năm là 3.900 tỷ, lãi suất cố định hàng năm kèm theo là 30 tỷ.

Khi đó căn cứ vào quy định hiện hành trong thông tư 105/2003/TT-BTC hướng dẫn VAS 06, nội dung thông tư 200/2014/TT-BTC cả 2 phương án nêu trên đều là các giao dịch bán tái thuê với hình thức là thuê tài chính. *Khi đó khoản chênh lệch giữa thu nhập bán với giá trị còn lại của tài sản phải phân bổ cho suốt thời gian thuê tài sản. Trong đó chênh lệch lãi (giá bán cao hơn giá trị còn lại của tài sản đem bán để tái thuê thì hạch toán vào tài khoản Doanh thu chưa thực hiện – TK 3387; ngược lại hạch toán vào tài khoản Chi phí chờ phân bổ - TK 242).* Bởi lẽ nếu thuê lại tài sản với hình thức thuê tài chính có nghĩa bên cho thuê cung cấp tài chính cho bên đi thuê được đảm bảo bằng tài sản. (Xem bảng 1)

Bảng 1. Các bút toán hạch toán theo 2 phương án bán tái thuê tài chính

Các bút toán liên quan	Phương án 1 (GB > GTCL)	Phương án 2 (GB < GTCL)
1.Xóa sổ TS đem bán	Nợ TK 811 : 4.180 Nợ Tk 214 : 220 Có TK 211 : 4.400	Nợ TK 811 : 4.180 Nợ TK 214 : 220 Có TK 211 : 4.400
2.Thu nhập từ bán TS	Nợ TK 112 : 4.200 Có TK 711 : 4.180 Có TK 3387 : 20	Nợ TK 112 : 4.000 Nợ TK 242 : 20 Có TK 711 : 4.200
3.Ghi nhận TS thuê	Nợ TK 212 : 4.350 Có TK 341 : 4.350	Nợ TK 212 : 3.900 Có TK 341 : 3.900

4.Khấu hao TS	Nợ TK 6_ : 290 Cổ TK 214 : 290	Nợ TK 6_ : 260 Cổ TK 214 : 260
5.Trả nợ thuê TS	Nợ TK 341 : 290 Nợ TK 635 : 20 Cổ TK 112 : 310	Nợ TK 341 : 260 Nợ TK 635 : 30 Cổ TK 112 : 290
6.Phân bổ lãi/lỗ từ việc bán TS	Nợ TK 3387 : 20/15 Cổ TK 6_ : 20/15	Nợ TK 6_ : 20/15 Cổ TK 242 : 20/15

Cũng với ví dụ trên nhưng nếu giữa GECAS và VJ đàm phán với nhau và xác định hợp đồng bán tái thuê dưới dạng thuê hoạt động với thời gian thuê 3 năm và giá trị hợp lý của máy bay tại thời điểm đàm phán là 4.100 tỷ VNĐ. Khi đó các phương án xác định giá bán so với giá trị còn lại của tài sản, giá trị hợp lý của tài sản; xác định mức giá cho thuê hàng năm so với giá thuê trên thị trường sẽ là căn cứ quan trọng để tiến hành các bút toán có liên quan.

- Phương án 3 : GECAS đồng ý mua lại máy bay là 4.100 tỷ (đúng bằng giá trị hợp lý). Số tiền thuê phải trả hàng năm là 2 tỷ VNĐ tương đương với mức giá thuê trên thị trường.

- Phương án 4 : GECAS đồng ý mua lại máy bay với mức giá là 4.000 tỷ (thấp hơn giá hợp lý là 4.100 tỷ). Số tiền thuê phải trả hàng năm là 1,8 tỷ VNĐ thấp với mức giá thuê trên thị trường.

- Phương án 5 : GECAS đồng ý mua lại máy bay với giá là 4.200 tỷ (cao hơn giá hợp lý là 4.100 tỷ). Số tiền thuê phải trả hàng năm là 2 tỷ VNĐ tương đương với mức giá thuê trên thị trường.

Ngoài 3 phương án 3,4,5 này thì còn nhiều phương án khác bởi giá bán, giá trị hợp lý còn có thể bằng, thấp hơn hoặc cao hơn so với giá trị còn lại của tài sản bán tái thuê hoạt động.

Bảng 2. Các bút toán hạch toán theo 2 phương án bán tái thuê hoạt động

Các bút toán trong năm N	Phương án 3 (GB= GTHL) < GTCL	Phương án 4 (GB < GTHL < GTCL)	Phương án 5 (GTHL < GTCL < GB)
1.Xóa sổ TS đem bán	Nợ TK 811 : 4.180 Nợ TK 214 : 220 Cổ TK 211 : 4.400	Nợ TK 811 : 4.000 Nợ TK 214 : 220 Nợ TK 242 : 180 Cổ TK 211 : 4.00	Nợ TK 811 : 4.180 Nợ TK 214 : 220 Cổ TK 211 : 4.400
2.Thu nhập từ bán TS	Nợ TK 112 : 4.100 Cổ TK 711 : 4.100	Nợ TK 112 : 4.000 Cổ TK 711 : 4.000	Nợ TK 112 : 4.200 Cổ TK 711 : 4.100 Cổ TK 3387 : 100
3.Ghi nhận TS thuê	Không có	Không có	Không có
4.Khấu hao TS	Không có	Không có	Không có
5.Trả nợ thuê TS	Nợ TK 6_ : 2 Cổ TK 112 : 2	Nợ TK 6_ : 1,8 Cổ TK 112 : 1,8	Nợ TK 6_ : 2 Cổ TK 112 : 2
6.Phân bổ lãi/lỗ từ việc bán TS		Nợ TK 6_ : 180/3 Cổ TK 242 : 180/3	Nợ TK 3387 : 100/3 Cổ TK 6_ : 100/3

Như vậy, từ phân tích trên có thể nhận thấy rằng việc lựa chọn hình thức của giao dịch bán tái thuê tài sản có ảnh hưởng rất lớn đến thông tin công bố trên BCTC của doanh nghiệp. Bởi lẽ xét về mặt tổng thể, hình thức thuê hoạt động có ưu thế hơn ở chỗ đó là không ghi nhận tăng tài sản đi thuê, các khoản nợ vay cam kết trả trong tương lai, cũng như các bút toán liên quan đến khấu hao. Chính vì vậy chắc chắn rằng lợi nhuận của doanh nghiệp sẽ cao hơn so với trường hợp đơn vị đi thuê tài chính. Điều này có thể dẫn đến việc tạo ra ưu thế lớn cho doanh nghiệp trong việc gia tăng giá trị cổ phiếu của đơn vị, gia tăng mức độ tín nhiệm và tỷ lệ chiết khấu trong việc đàm phán với các đối tác, nhà cung cấp trong tương lai...

Kết luận và khuyến nghị

Như vậy, nội dung phân tích của bài viết ở trên đã chỉ rõ bản chất và các hình thức của giao dịch bán tái thuê tài sản và ảnh hưởng của nó đối với thông tin công bố trên BCTC. Trong bối cảnh hiện nay, khi mà hệ thống các chuẩn mực kế toán Việt Nam nói chung và VAS 06 mới nói riêng vẫn chưa được ban hành và về cơ bản doanh nghiệp vẫn còn có thể lựa chọn hình thức bán tái thuê qua quá trình đàm phán để từ đó quyết định đến thông tin cung cấp trên BCTC. Khi đó các doanh nghiệp vẫn có thể sử dụng hình thức bán tái thuê dưới dạng nhiều hợp đồng thuê hoạt động để xem đây là một nghiệp vụ bán tài trợ dài hạn, đầu tư cho việc phát triển công tác kinh doanh của mình trong điều kiện không có đầy đủ nguồn tài chính.

Tuy nhiên trong điều kiện hiện nay, khi hệ thống các chuẩn mực trình bày BCTC mà đặc biệt là IFRS 16 đã ra đời và thay thế cho hệ thống các chuẩn mực kế toán quốc tế trong đó có IAS 17 thì từ tháng 1/2019 sắp đến, doanh nghiệp phải ghi nhận các nghiệp vụ tăng tài sản đi thuê, nợ cam kết trả trong tương lai, chi phí khấu hao... đối với giao dịch bán tái thuê tài sản là như nhau bất kể hình thức

thuê tài chính hay thuê hoạt động. Bởi lẽ nội dung của IFRS 16 đã không còn phân biệt hình thức thuê mà cho rằng dù là hình thức gì thì việc đi thuê tài sản với mục đích kinh doanh đó là việc doanh nghiệp chiếm dụng nguồn lực tài chính từ bên ngoài để tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai của đơn vị, tối thiểu hóa rủi ro cho việc phải sở hữu tài sản.

Chính vì vậy trong thời gian đến, đặc biệt là từ nay đến thời điểm tháng 1/2019, Bộ Tài Chính nên xem xét tiến độ biên soạn và ban hành hệ thống các chuẩn mực kế toán mới (trong đó có VAS 06) tuân thủ và phù hợp với thông lệ, quy định của quốc tế đặc biệt là hệ thống các chuẩn mực IFRS do IASB ban hành. Sửa đổi nội dung có liên quan đến Chế độ kế toán theo quy định của thông tư 200/2014/TT-BTC. Quan điểm riêng của tác giả với xu thế hội nhập hiện nay, Bộ Tài Chính nên xem xét việc áp dụng và tuân thủ IFRS tại nước ta, xóa bỏ các quy định trong chế độ kế toán trong thời gian đến để nền kế toán Việt Nam hội nhập mạnh mẽ hơn với nền kinh tế quốc tế./.

Tài liệu tham khảo :

1. Chuẩn mực kế toán quốc tế số 17 (IAS 17), Chuẩn mực Báo cáo tài chính số 16 (IFRS 16)
2. Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 06 (VAS 06)
3. Thông tư 200/2014/TT-BTC về Chế độ kế toán doanh nghiệp
4. Nguyễn Thục Anh (2017), Sự thay đổi trong quy định kế toán hoạt động thuê tài sản của chuẩn mực kế toán quốc tế, Tạp chí kế toán và kiểm toán số tháng 1+2, trang 44-47.
5. Đỗ Thị Lan Hương, Về kế toán giao dịch bán tài sản cố định trong trường hợp bán và thuê lại là thuê hoạt động, Tạp chí Kế toán và Kiểm toán số tháng 2/2016.
6. Trần Xuân Nam (2010), Kế toán tài chính, NXB Thống kê, trang 458-460.
7. <http://ifrsvietnam.vn/tin-tuc/ifrs-viet-nam-64/co-ghi-doanh-thu-trong-giao-dich-ban-tai-thue-tai-san-duoc-khong-204.html> [Ngày truy cập : 09/03/2017]

Thông tin tác giả :

TS. Phan Thanh Hải

-Đơn vị công tác : Trưởng khoa Kế toán - Đại học Duy Tân; 254 Nguyễn Văn Linh – TP Đà Nẵng

-Lĩnh vực nghiên cứu : kế toán, kiểm toán, thuế,

-Một số báo, tạp chí đã từng đăng tải công trình nghiên cứu : Tạp chí Kế toán và kiểm toán; Tạp chí Tài chính; Tạp chí Phát triển kinh tế; Tạp chí Kiểm toán; Tạp chí khoa học và công nghệ....

-Điện thoại : 0905.185.195; Email : phanthanhhai@duytan.edu.vn ; phanthanhhai1281@gmail.com