

# Intermediate Accounting IFRS Edition

Kieso, Weygandt, Warfield

Fourth Edition

## Chương 21

### Kế toán thuê tài sản

Prepared by

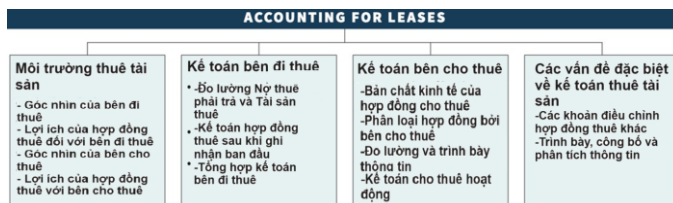
Coby Harmon

University of California, Santa Barbara

Westmont College

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

## Tóm tắt chương 21



### IFRS 16: Thuê

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

3

## Mục tiêu học tập

Sau khi học chủ đề này, người học có thể:

**LO 1** Mô tả môi trường liên quan đến giao dịch cho thuê (Tự đọc)

**LO 2** Giải thích việc hạch toán kế toán thuê của **BÊN ĐI THUÊ**.

**LO 3** Giải thích việc hạch toán kế toán thuê của **BÊN CHO THUÊ**.

✓ Phân loại Hợp đồng thuê

✓ Hạch toán trường hợp cho thuê hoạt động

**LO4** Mô tả kế toán của bên đi thuê đối với các giao dịch bán – cho thuê lại (Tham khảo)

**LO5** Áp dụng kế toán bên cho thuê và bên đi thuê đối với các hợp đồng thuê tài chính và thuê hoạt động (Tự đọc)

✓ **Tình huống 1 bên đi thuê,**

✓ **Tình huống 2 bên đi thuê và bên cho thuê).**

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

2

## Mục tiêu 1 Mô tả môi trường liên quan đến giao dịch cho thuê



LO 1

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

4

## MÔI TRƯỜNG CHO THUÊ

**Hợp đồng thuê** là một thỏa thuận theo hợp đồng giữa bên cho thuê và bên đi thuê về việc chuyển giao quyền sử dụng một **tài sản xác định** trong một khoảng thời gian cụ thể cho bên đi thuê.

**Nhóm thiết bị cho thuê thường bao gồm:**

- Thiết bị công nghệ thông tin
- Vận tải (xe tải, máy bay, đường sắt)
- Xây dựng
- Nông nghiệp

LO 1

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

5

## BÊN ĐI THUÊ

### Ưu điểm của việc thuê tài sản

1. Tài trợ 100% vốn với lãi suất cố định.
2. Bảo vệ khỏi sự lỗi thời.
3. Điều khoản linh hoạt.
4. Giảm chi phí khi sử dụng nguồn tài chính.



LO 1

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

7

## Các công ty cho thuê cái gì?

Công ty	Mô tả
Carrefour (FRA)	"Các cửa hàng không thuộc quyền sở hữu được thuê theo các hợp đồng thuê tài sản" "Tập đoàn cũng sở hữu các trung tâm thương mại, chủ yếu tập trung dưới dạng siêu thị và đại siêu thị, đang được cho thuê"
Ahold Delhaize Group (NLD/BEL)	"Delhaize Group vận hành một lượng đáng kể các cửa hàng đang thuê theo các hợp đồng thuê tài chính. Nhiều bất động sản đi thuê đã được cho các bên thứ ba thuê lại (một phần hoặc toàn bộ), khi đó tập đoàn đóng vai trò là bên cho thuê. Kỳ hạn thuê (tính cả các quyền chọn gia hạn gần như chắc chắn được thực hiện) thường kéo dài từ 1 đến 36 năm với quyền chọn gia hạn nằm trong khoảng từ 3 đến 30 năm"
Diageo (GBR)	"Công ty sở hữu hoặc đi thuê đất và các toàn nhà trên khắp thế giới. Cơ sở cá nhân lớn nhất của Diageo's, tính theo giá trị ghi sổ thuần, là nhà máy bia St James's Gate ở Dublin. Xấp xỉ 96% giá trị bất động sản do tập đoàn sở hữu, và gần 3% được nắm giữ theo các hợp đồng thuê kéo dài 50 năm hoặc hơn"
Marks and Spencer plc (GBR)	"Tập đoàn đi thuê đa dạng các cửa hàng, văn phòng, nhà kho và thiết bị theo các hợp đồng thuê không thể hủy ngang. Các hợp đồng thuê khác nhau về điều khoản, thỏa thuận về sự thay đổi giá cả, quyền gia hạn"
McDonald's Corp. (USA)	"Công ty đi thuê 15,235 nhà hàng bằng hợp đồng thuê nền (Ground lease-Công ty thuê mảnh đất và công ty/bên chuyển nhượng sở hữu tòa nhà) và hợp đồng thuê cải tạo (improved lease-công ty thuê cả đất và tòa nhà)"
RELX (GBR/NLD)	"Công ty thuê đa dạng các bất động sản, chủ yếu là văn phòng và nhà kho, theo các điều khoản, quyền được gia hạn khác nhau phụ thuộc vào thông lệ của địa phương sở tại"

ILLUSTRATION 21.1

LO 1

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

6

## BÊN CHO THUÊ

**Bên cho thuê** sở hữu tài sản thuê là ai? Bên cho thuê thường là một trong ba nhóm sau:

1. Ngân hàng (banks)
2. Công ty cho thuê trực thuộc (Captive leasing companies)
3. Công ty cho thuê độc lập (Independents)

Banks	Independents	Captive Leasing Companies
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Credit Suisse (CHE)</li> <li>• Chase (USA)</li> <li>• Barclays (GBR)</li> <li>• Deutsche Bank (DEU)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AerCap (IRL)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CNH Capital (NLD) (for CNH Global),</li> <li>• BMW Financial Services (DEU) (for BMW)</li> <li>• IBM Global Financing (USA) (for IBM)</li> </ul>

LO 1

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

8

## BÊN CHO THUÊ

### Ưu điểm của việc cho thuê

1. Thường có **biên lãi suất có lợi hơn**.
2. Giúp **tăng cường doanh số bán** sản phẩm cho bên cho thuê
3. Giúp một số bên được **hưởng lợi về thuế**.
4. **Giá trị còn lại của tài sản thuê đôi khi lớn hơn** dự kiến và mang lại khoản lợi nhuận lớn cho bên cho thuê.

LO 1

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

9

## Mục tiêu 2

### Giải thích kế toán thuê của **BÊN ĐI THUÊ**



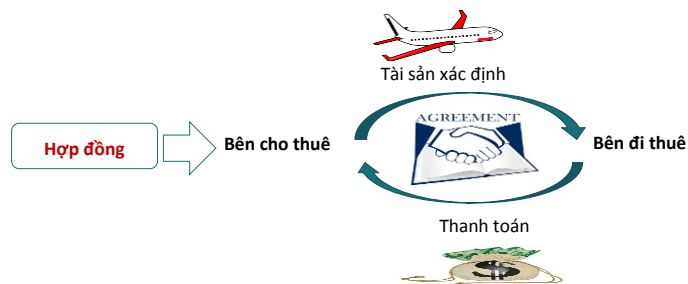
LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

10

## HỢP ĐỒNG THUÊ

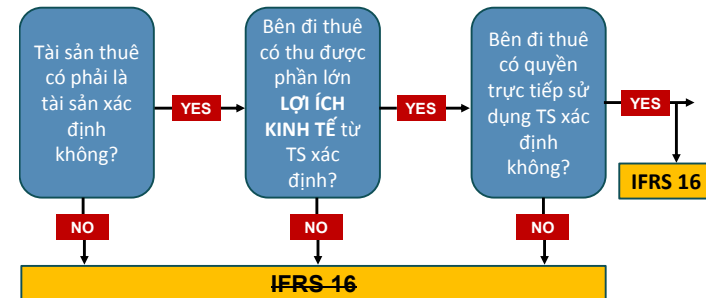
**Hợp đồng** chuyển giao quyền sử dụng 1 **TÀI SẢN XÁC ĐỊNH** trong một khoảng thời gian để đổi lấy khoản tiền *thanh toán*



## HỢP ĐỒNG THUÊ

IFRS16/ 4.1

Hợp đồng thuê theo **IFRS 16** cần đáp ứng các yêu cầu sau:



## HỢP ĐỒNG THUÊ

IFRS16/ 4.2

### Điều kiện 1:

#### TÀI SẢN XÁC ĐỊNH

Trong hợp đồng, tài sản được xác định

Rõ ràng

Ngầm định

Tài sản thuê có phải là TÀI SẢN XÁC ĐỊNH ?

Phần công suất của Tài sản được xem là 1 tài sản xác định khi:

- ✓ Tách biệt về vật chất, hoặc
- ✓ Chứa phần lớn năng lực hoạt động của Tài sản

### ✓ Có phần lớn năng lực hoạt động TS



Pipeline

Công ty thuê đường ống dẫn dầu (dẫn dầu khí khai thác về đất liền)  
→ Nếu đường ống này 2 công ty đi thuê và DN là người **khai thác công suất khoảng 50%**.

### ✓ Có phần lớn năng lực hoạt động TS



Pipeline

Công ty thuê đường ống dẫn dầu (dẫn dầu khí khai thác về đất liền)  
→ Nếu đường ống này 2 công ty đi thuê và DN là người **khai thác công suất khoảng 90%**.

### ✓ Tách biệt vật chất



Warehouse

Công ty thuê diện tích kho 60m2 để hàng  
→ Với **vị trí không cố định**

### ✓ Tách biệt vật chất



Warehouse

Công ty thuê diện tích kho 60m2 để hàng  
→ Với **vị trí cố định Lô 13**

## HỢP ĐỒNG THUÊ

IFRS16/ 4.3

### Điều kiện 2:

#### TÀI SẢN XÁC ĐỊNH

Bên đi thuê có thu được phần lớn **LỢI ÍCH KINH TẾ** từ TS xác định?

- **Độc quyền sử dụng**
- Bao gồm sản phẩm chính và sản phẩm phụ

VD: Công ty thuê xe tải chở hàng thời gian 5 năm (xe tải có thời gian sử dụng 10 năm)  
+ Thời gian thuê: từ 9 giờ sáng đến 5 giờ chiều, sau đó bàn giao lại xe tải cho bên cho thuê

- ✓ Nếu chỉ 1 mình DN sử dụng xe tải thuê để thu LİKT



- ✓ Bên đi thuê có thu được phần lớn lợi ích kinh tế từ TÀI SẢN XÁC ĐỊNH?

- ✓ Nếu xe tải còn được ký hợp đồng với cty khác thuê từ 6 giờ chiều đến 9 giờ tối



- ✓ Bên đi thuê có thu được phần lớn lợi ích kinh tế từ TÀI SẢN XÁC ĐỊNH?

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### Theo IASB



**IASB yêu cầu bên đi thuê **vốn hóa** hợp đồng thuê.**

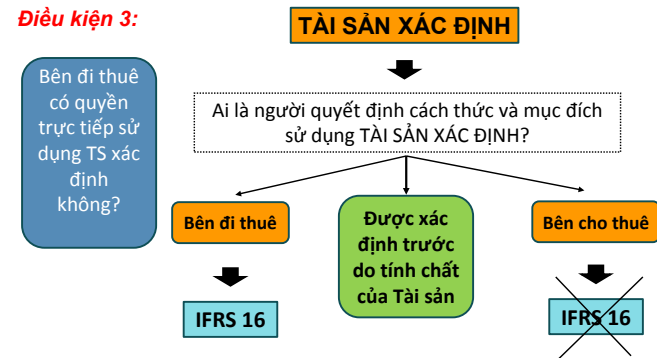
**Quyền sử dụng tài sản theo hợp đồng thuê ghi nhận là:**

- Một **TÀI SẢN**, và
- Nghĩa vụ thanh toán của bên đi thuê ghi nhận là một khoản **NỢ PHẢI TRẢ**.

## HỢP ĐỒNG THUÊ

IFRS16/ 4.4

### Điều kiện 3:



## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### Theo IASB

Hợp đồng thuê	IFRS 16	<del>IFRS 16</del>
TS thuê	Vốn hóa	<del>Vốn hóa</del>
	Nợ TS ↑ Có NPT ↑	<del>Không ghi nhận</del>

**IASB quy định tình huống ngoại lệ, cho phép **KHÔNG CẦN VỐN HÓA** các hợp đồng thuê có đặc điểm sau:**

- Thuê tài sản giá trị thấp** (Tài sản được thuê có giá trị từ \$5,000 trở xuống), bên đi thuê có thể đưa vào chi phí các khoản thanh toán tiền thuê khi phát sinh.
- Thời hạn thuê ngắn** (Thời hạn thuê từ 12 tháng trở xuống), bên đi thuê có thể đưa vào chi phí các khoản thanh toán tiền thuê khi phát sinh.

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### Theo IASB

**TS THUÊ  
(TS XÁC ĐỊNH)**

TS

Hợp đồng thuê	IFRS 16	<del>IFRS 16</del>
TS thuê	Vốn hóa	<del>Vốn hóa</del>
	Nợ TS ↑ Có NPT ↑	Không ghi nhận

- ✓ Tiền
- ✓ Nợ phải thu
- ✓ Hàng tồn kho
- ✓ Bất động sản, nhà xưởng, thiết bị
- ✓ Tài sản vô hình
- ✓ Tài sản hợp đồng
- ✓ **TS – Quyền sử dụng**
- ✓ Tài sản khác (Chi phí trả trước...)

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

21

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### Theo IASB

Hợp đồng thuê	IFRS 16	<del>IFRS 16</del>
TS thuê	Vốn hóa	<del>Vốn hóa</del>
	Nợ TS ↑ Có NPT ↑	Không ghi nhận

NPT

- ✓ Phải trả người bán
- ✓ Phải trả nhà nước
- ✓ Phải trả người lao động
- ✓ Doanh thu chưa thực hiện
- ✓ Dự phòng phải trả
- ✓ Trái phiếu phải trả
- ✓ **Phải trả tiền thuê (Nợ thuê)**
- ✓ Phải trả khác (cổ tức, đặt cọc...)
- ✓ ...

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

22

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### Tại thời điểm ban đầu

(Bên cho thuê đã chuyển giao TS cho bên đi thuê)

- Ghi nhận **Quyền sử dụng TS** tương ứng với **Nợ phải trả**
  - **Quyền sử dụng TS** = Nợ phải trả tiền thuê + CP trực tiếp khác.
  - **Nợ phải trả tiền thuê** = Giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê trong suốt thời hạn thuê.

### Bút toán

Nợ **TS – Quyền sử dụng**

Có **Phải trả tiền thuê**

Có Tiền... (Chi phí trực tiếp khác)

23

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### Đo lường

**PHẢI TRẢ  
TIỀN THUÊ**

Thời hạn thuê

Lãi suất chiết khấu

Khoản thanh toán  
tiền thuê tương lai

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

24

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### Đo lường PHẢI TRẢ TIỀN THUÊ

#### Thời hạn thuê

- Thời hạn cố định và không thể hủy ngang của hợp đồng
- Thời hạn gia hạn hợp đồng do thực hiện quyền chọn (Nếu quyền chọn gia hạn được thực hiện)
- Thời hạn chấm dứt hợp đồng (Nếu quyền chọn chấm dứt không được thực hiện)

*Tại thời điểm bắt đầu thuê, căn cứ để đánh giá quyền chọn có được thực hiện hay không, gồm:*

- ✓ Thời hạn & các điều kiện của quyền chọn
- ✓ Cải thiện quan trọng tài sản thuê
- ✓ Chi phí chấm dứt Hợp đồng thuê
- ✓ Tầm quan trọng của Tài sản thuê

IFRS16/ 5.2

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

25

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### Đo lường PHẢI TRẢ TIỀN THUÊ

#### Thời hạn thuê

**Minh họa 1: Carrefour (F R A) thuê máy vi tính của Lenovo (C N H) trong hai năm đầu** với giá thuê \$100/tháng/máy và sau đó có thể thuê những máy vi tính này với giá \$10/ tháng/ máy cho **2 năm tiếp** theo. Hợp đồng thuê rõ ràng đưa ra quyền gia hạn hợp đồng với giá rẻ; trong tình huống này thời hạn thuê được xem là \_\_\_\_ năm.

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

26

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### Đo lường PHẢI TRẢ TIỀN THUÊ

#### Khoản thanh toán tiền thuê

- Các **khoản thanh toán cố định**.
- Các **khoản thanh toán biến đổi** dựa trên chỉ số hoặc lãi suất.
- **Giá trị còn lại được đảm bảo** mà bên đi thuê dự kiến sẽ phải trả (= giá trị còn lại của tài sản được đảm bảo trong hợp đồng – giá trị còn lại dự kiến của tài sản)
- Các khoản thanh toán liên quan đến **quyền chọn mua** hoặc quyền chọn chấm dứt hợp đồng thuê mà bên đi thuê chắc chắn sẽ thực hiện.

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

27

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### Đo lường PHẢI TRẢ TIỀN THUÊ

#### Lãi suất chiết khấu

Bên đi thuê tính giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê sử dụng **lãi suất ngầm định**.

- Lãi suất ngầm định là lãi suất tại thời điểm bắt đầu thuê, được dùng để hiện giá tổng các khoản thanh toán tiền thuê và giá trị còn lại không được đảm bảo bằng với giá trị hợp lý của Tài sản thuê
- Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định, bên đi thuê sử dụng **lãi suất đi vay tăng thêm**
- Lãi suất đi vay tăng thêm là lãi suất mà bên đi thuê phải trả cho hợp đồng thuê tương tự, hoặc lãi suất phải trả nếu phải đi vay một khoản tiền tương đương với điều khoản tương tự để mua được tài sản

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

28

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### Sau khi ghi nhận ban đầu

- Ghi nhận **chi phí lãi vay** đối với nợ phải trả tiền thuê, sử dụng phương pháp lãi suất thực tế (effective-interest method), và

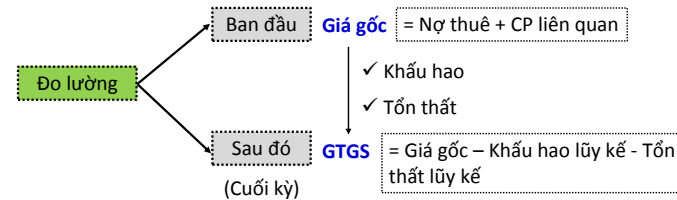
LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

29

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### ❖ TS – QUYỀN SỬ DỤNG



### Cuối kỳ a) Khấu hao

Chi phí khấu hao  
TS quyền sử dụng

### b) Tồn thất

Lỗi thuê tài sản  
Có TS quyền sử dụng

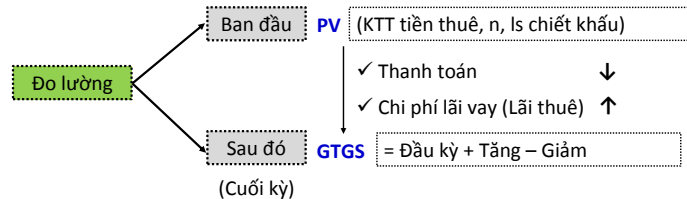
LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

30

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### ❖ PHẢI TRẢ TIỀN THUÊ (NỢ THUÊ)



Thanh  
toán

Phải trả tiền thuê ↓  
Tiền ↓

Cuối kỳ,  
Lãi vay  
phải trả

Chi phí lãi vay ↑  
Có Phải trả tiền thuê ↑

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

31

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### Kết thúc hợp đồng thuê:

Trả lại Tài sản thuê	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ TS – quyền sử dụng: đã khấu hao hết</li> <li>✓ Phải trả tiền thuê: đã thanh toán hết</li> </ul>
Mua lại Tài sản thuê	Bên đi thuê trả tiền mua thiết bị khi kết thúc hợp đồng thuê: <b>Nợ Thiết bị / Có Tiền</b>
Tồn thất giá trị còn lại	Do bảo trì kém, nếu giá trị hợp lý của tài sản (tại thời điểm chấm dứt HĐ thuê) thấp hơn giá trị còn lại dự kiến (tại thời điểm bắt đầu thuê), bên đi thuê phải thanh toán số tiền này: <b>Nợ Lỗi thuê Tài sản / Có Tiền</b>

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

32



## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

**Minh họa 2:** giả sử **CNH Capital** và **Ivanhoe Mines Ltd.** ký 1 thỏa thuận vào ngày 1 tháng 1 năm 2022, trong đó CNH cho Ivanhoe thuê máy xúc đào liên hợp bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2022. Các điều khoản và quy định của hợp đồng và dữ liệu khác được trình bày ở trang tiếp theo.

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

33

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

**PV** (KTT tiền thuê,  $n$ ,  $l_s$  chiết khấu)

✓  $l_s$  chiết khấu

✓ Thời gian thuê

- Thời hạn cố định và không hủy ngang
- Thời hạn gia hạn hợp đồng (Nếu quyền chọn gia hạn được thực hiện)
- Thời hạn chấm dứt hợp đồng (Nếu quyền chọn chấm dứt không được thực hiện)

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

35

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

**Các điều khoản và quy định của hợp đồng cho thuê:**

- **Thời hạn của hợp đồng thuê là 5 năm.** Hợp đồng thuê **không** thể hủy ngang, yêu cầu các **khoản thanh toán tiền thuê bằng nhau vào đầu mỗi năm là €20,711.11** (annuity-due basis).
- Tại thời điểm bắt đầu thuê, máy xúc đào có giá trị hợp lý €100,000, thời gian sử dụng hữu ích ước tính là 5 năm, **và giá trị còn lại được đảm bảo là €5,000.** (Ivanhoe dự kiến khá chắc chắn là giá trị còn lại khi kết thúc hợp đồng thuê sẽ lớn hơn số tiền được đảm bảo là €5,000.)
- Hợp đồng thuê **không có quyền chọn gia hạn hợp đồng.** Máy xúc được trả lại CNH Capital khi chấm dứt hợp đồng thuê. .
- **Lãi suất đi vay tăng thêm** của Ivanhoe là **5%/năm.**
- Ivanhoe khấu hao thiết bị theo phương pháp đường thẳng.
- CNH thiết lập lãi suất cho thuê hàng năm để đạt được **tỷ suất lợi nhuận là 4%/năm**; Ivanhoe biết được tỷ lệ lãi suất này.

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

34

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

**PV** (KTT tiền thuê,  $n$ ,  $l_s$  chiết khấu)

✓ KTT tiền thuê

- Các khoản thanh toán cố định.
- Các khoản thanh toán biến đổi dựa trên chỉ số hoặc lãi suất.
- Giá trị còn lại được đảm bảo mà bên đi thuê dự kiến sẽ phải trả (= giá trị còn lại của tài sản được đảm bảo trong hợp đồng – giá trị còn lại dự kiến của tài sản)
- Các khoản thanh toán liên quan đến quyền chọn mua hoặc quyền chọn chấm dứt hợp đồng thuê mà bên đi thuê chắc chắn sẽ thực hiện.

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

36

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### ❖ PHẢI TRẢ TIỀN THUÊ (NỢ THUÊ)

Khoản thanh toán tiền thuê bằng nhau vào **đầu mỗi năm** là €20,711.11

	KTT tiền thuê
1/1/22	20,711.11
1/1/23	20,711.11
1/1/24	20,711.11
1/1/25	20,711.11
1/1/26	20,711.11
<b>PV (1/1/22) – Is 4%</b>	<b>95,890.35</b>

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

37

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### ❖ PHẢI TRẢ TIỀN THUÊ (NỢ THUÊ)

**Nếu** Khoản thanh toán tiền thuê bằng nhau vào **cuối mỗi năm** là €20,711.11

	KTT tiền thuê
31/12/22	20,711.11
31/12/23	20,711.11
31/12/24	20,711.11
31/12/25	20,711.11
31/12/26	20,711.11
<b>PV (1/1/22) – Is 4%</b>	<b>92,202.18</b>

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

38

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### ❖ PHẢI TRẢ TIỀN THUÊ (NỢ THUÊ)

Khoản thanh toán tiền thuê bằng nhau vào **đầu mỗi năm** là €20,711.11

	KTT tiền thuê
1/1/22	20,711.11
1/1/23	20,711.11
1/1/24	20,711.11
1/1/25	20,711.11
1/1/26	20,711.11
<b>PV (1/1/22) – Is 4%</b>	<b>95,890.35</b>

**01/01/22, Ivanhoe** ghi nhận giao dịch thuê tài sản như sau:

TS – Quyền sử dụng	95,890.35
Phải trả tiền thuê	95,890.35

**Thanh toán tiền thuê đầu tiên vào ngày 1/1/22:**

Phải trả tiền thuê	20,711.11
Tiền	20,711.11

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

39

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### Các điều khoản và quy định của hợp đồng cho thuê:

- Thời hạn của hợp đồng thuê là 5 năm.
- Tại thời điểm bắt đầu thuê, thời gian sử dụng hữu ích ước tính là 5 năm
- Máy xúc được trả lại CNH Capital khi chấm dứt hợp đồng thuê.
- Ivanhoe khấu hao thiết bị theo phương pháp đường thẳng.

### Cuối kỳ (31/12/22)

- Khấu hao TS – quyền sử dụng:**
- ✓ Cơ sở khấu hao
  - ✓ Thời gian khấu hao
  - ✓ Phương pháp khấu hao

Chi phí khấu hao	19,178.07
Tài sản – Quyền sử dụng	19,178.07

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

40

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

Cuối kỳ (31/12/22)

ghi nhận **Chi phí lãi vay năm 2022** của hợp đồng thuê như sau:

Chi phí lãi vay	3,007.17
Có Phải trả tiền thuê	3,007.17

- ✓ **Nợ thuê :**
- ✓ **Lãi suất :**
- ✓ **Thời gian:**

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

41

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

(31/12/2022)

<b>Tài sản dài hạn</b>	
Quyền sử dụng tài sản (€95,890.35 – €19,178.07)	€76,712.28
<b>Nợ phải trả ngắn hạn</b>	
Nợ phải trả tiền thuê (€3,007.17 + €17,703.94)	€20,711.11
<b>Nợ phải trả dài hạn</b>	
Nợ phải trả tiền thuê	57,475.30

## BÁO CÁO THU NHẬP

(31/12/2022)

<b>Chi phí</b>	
Chi phí lãi (Nợ phải trả tiền thuê)	€ 3,007.17
Chi phí khấu hao (Quyền sử dụng tài sản)	19,178.07

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

42

**Ivanhoe Mines**  
**Lease Amortization Schedule**  
*Annuity-Due Basis*

Date	Annual Lease Payment (a)	Interest (4%) on Liability (b)	Reduction of Lease Liability (c)	Lease Liability (d)
1/1/22				€95,890.35
1/1/22	€ 20,711.11	€ -0-	€20,711.11	75,179.24
1/1/23	20,711.11	3,007.17	17,703.94	57,475.30
1/1/24	20,711.11	2,299.01	18,412.10	39,063.20
1/1/25	20,711.11	1,562.53	19,148.58	19,914.62
1/1/26	20,711.11	796.49*	19,914.62	0.00
	<u>€103,555.55</u>	<u>€7,665.20</u>	<u>€95,890.35</u>	

**01/01/23**, Ivanhoe ghi nhận khoản thanh toán tiền thuê năm thứ 2:

Nợ phải trả tiền thuê (€3,007.17 + €17,703.95)	20,711.11
Tiền	20,711.11

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

43

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

Khoản thanh toán tiền thuê bằng nhau vào đầu mỗi năm là €20,711.11

Máy xúc được trả lại CNH Capital khi chấm dứt hợp đồng thuê.

Tại thời điểm bắt đầu thuê, máy xúc đào có giá trị hợp lý €100,000, thời gian sử dụng hữu ích ước tính là 5 năm, **và giá trị còn lại được đảm bảo là €5,000.** (Ivanhoe dự kiến khá chắc chắn là giá trị còn lại khi kết thúc hợp đồng thuê là **€3,000.**)

- ✓ Các khoản thanh toán cố định.
- ✓ Các khoản thanh toán biến đổi dựa trên chỉ số hoặc lãi suất.
- ✓ Giá trị còn lại được đảm bảo mà bên đi thuê dự kiến sẽ phải trả (= giá trị còn lại của tài sản được đảm bảo trong hợp đồng – giá trị còn lại dự kiến của tài sản)
- ✓ Các khoản thanh toán liên quan đến quyền chọn mua hoặc quyền chọn chấm dứt hợp đồng thuê mà bên đi thuê chắc chắn sẽ thực hiện.

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

44

## KẾ TOÁN BÊN ĐI THUÊ

### ❖ PHẢI TRẢ TIỀN THUÊ (NỢ THUÊ)

01/01/22, Ivanhoe ghi nhận giao dịch thuê tài sản như sau:

	KTT tiền thuê
1/1/22	20,711.11
1/1/23	20,711.11
1/1/24	20,711.11
1/1/25	20,711.11
1/1/26	
<b>PV (1/1/22) – Is 4%</b>	<b>97,534.21</b>

TS – Quyền sử dụng	97,534.21
Phải trả tiền thuê	97,534.21

Thanh toán tiền thuê đầu tiên vào ngày 1/1/22:

Phải trả tiền thuê	20,711.11
Tiền	20,711.11

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

45

## Kế toán bên đi thuê: Ví dụ 1 và 2

Giá trị còn lại dự kiến được đảm bảo thanh toán (Dự kiến phải thanh toán 2,000)		Giá trị còn lại được đảm bảo thanh toán (Dự kiến không phải thanh toán)	
Vốn hóa khoản thuê (January 1, 2022):			
Quyền sử dụng tài sản	97,534.21	Quyền sử dụng tài sản	95,890.35
Nợ phải trả tiền thuê	97,534.21	Nợ phải trả tiền thuê	95,890.35
Thanh toán lần thứ nhất (January 1, 2022):			
Nợ phải trả tiền thuê	20,711.11	Nợ thuê phải trả	20,711.11
Tiền	20,711.11	Tiền	20,711.11
Bút toán điều chỉnh: ghi nhận lãi dồn tích (December 31, 2022):			
Chi phí lãi	3,072.92	Chi phí lãi	3,007.17
Nợ phải trả tiền thuê	3,072.92	Nợ phải trả tiền thuê	3,007.17
Bút toán ghi nhận khấu hao của Quyền sử dụng tài sản (December 31, 2022):			
Chi phí khấu hao	19,506.84	Chi phí khấu hao	19,178.07
Quyền sử dụng tài sản (€97,534.21 ÷ 5 years)	19,506.84	Quyền sử dụng tài sản (€95,890.35 ÷ 5 years)	19,178.07
Thanh toán lần 2 (January 1, 2023):			
Nợ phải trả tiền thuê (€3,072.92 + €17,638.19)	20,711.11	Nợ phải trả tiền thuê (€3,007.17 + €17,703.94)	20,711.11
Tiền	20,711.11	Tiền	20,711.11

**MINH HỌA 21.12**

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

47

Ivanhoe Mines Bảng tính phân bổ chi phí thuê Thanh toán đầu kỳ				
Date	Annual Lease Payment (a)	Interest (4%) on Liability (b)	Reduction of Lease Liability (c)	Lease Liability (d)
1/1/22				€97,534.21
1/1/22	€ 20,711.11	€ -0-	€20,711.11	76,823.10
1/1/23	20,711.11	3,072.92	17,638.19	59,184.91
1/1/24	20,711.11	2,367.40	18,343.71	40,841.20
1/1/25	20,711.11	1,633.65	19,077.46	21,763.74
1/1/26	20,711.11	870.55	19,840.56	1,923.18
1/1/27	2,000.00	76.82*	1,923.18	0.00
	<u>€105,555.55</u>	<u>€8,021.34</u>	<u>€97,534.21</u>	
(a)   Khoản thanh toán tiền thuê theo yêu cầu của hợp đồng				
(b) = 4% x số dư kỳ trước (ở cột (d)), trừ số liệu ngày 1/1/22 vì tiền thanh toán từ đầu kỳ, tại thời điểm thanh toán đầu tiên chưa trải qua thời gian do đó không ghi nhận chi phí lãi				
(c) (a) trừ (b)				
(d) Số dư kỳ trước trừ (c)				
*LO 2 *Rounded by €0.11.				

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

46

Ban đầu, giá trị còn lại được kỳ vọng của máy xúc là €3,000 . Giả sử việc bảo dưỡng máy xúc không tốt, Ivanhoe và CNH xác định rằng giá trị hợp lý của TS là bằng 0 khi máy xúc được trả lại cho CNH vào ngày 1 tháng 1 năm 2027.

**Trường hợp đã có tính khoản thanh toán dự kiến €2,000**, Ivanhoe thực hiện bút toán như sau.

Lỗ giao dịch thuê (€5,000 – €2,000)	3,000
Tiền	3,000

**Trường hợp chưa tính khoản thanh toán dự kiến**, Ivanhoe thực hiện bút toán như sau.

Lỗ giao dịch thuê (€5,000 – €0)	5,000
Tiền	5,000

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

48

### Mục tiêu 3

## Giải thích việc hạch toán kế toán của BÊN CHO THUÊ



LO 3

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

49

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Khoản thanh toán tiền thuê

Trong ví dụ 1 và 2, **CNH** xác định lãi suất ngầm định là 4%, giá trị hợp lý của thiết bị là €100,000, và giá trị còn lại là \$5,000. Sau đó CNH tính toán các khoản thanh toán tiền thuê như sau.

Giá trị hợp lý của thiết bị thuê	€100,000.00
Trừ: Hiện giá của giá trị còn lại ( $€5,000 \times .82193 (PVF_{5,4\%})$ )	4,109.65
Số tiền bên cho thuê cần thu hồi thông qua thu tiền cho thuê	€ 95,890.35
Tiền thuê phải thu vào đầu mỗi năm trong 5 năm để có lãi 4%/năm ( $€95,890.35 \div 4.62990 (PVF-AD_{5,4\%})$ )	€ 20,711.11

MINH HỌA 21.17

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

51

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Đặc điểm kinh tế của việc cho thuê

**Bên cho thuê** là bên quyết định khoản thanh toán tiền thuê, chứ không phải bên đi thuê.

- Xác định khoản thanh toán bằng cách sử dụng tỷ suất lợi nhuận (lãi suất ngầm định).
- Xem xét tình trạng tín dụng của bên đi thuê.
- Thời hạn của hợp đồng thuê.
- Tình trạng giá trị còn lại (được đảm bảo và không được đảm bảo).

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

50

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Phân loại hợp đồng thuê

Đối với mục đích kế toán, **BÊN CHO THUÊ** phân loại hợp đồng thuê là:

- Thuê tài chính hoặc,
- Thuê hoạt động.

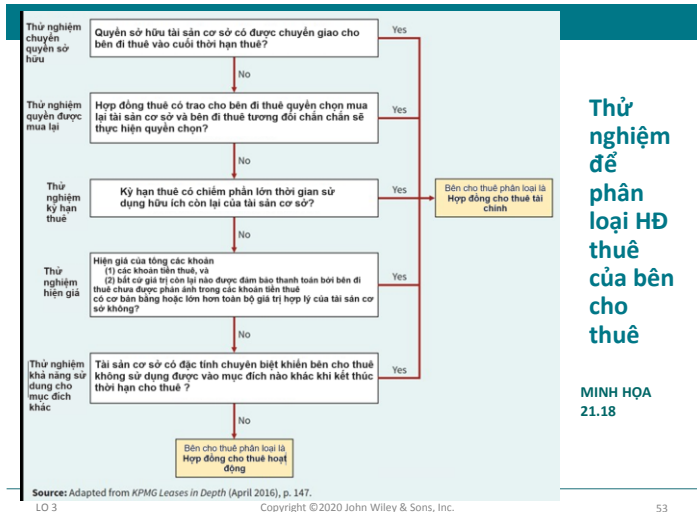
Đối với hợp đồng thuê tài chính, hợp đồng này phải là hợp đồng không thể hủy ngang và **thỏa mãn ít nhất 1 trong 5 thử nghiệm** ở **Minh họa 21.18**.

**Để đáp ứng 1 trong 5 thử nghiệm**, bên cho thuê phải **chuyển giao quyền kiểm soát một phần đáng kể** tài sản xác định hoặc **chuyển giao quyền sử hữu** tài sản xác định cho bên đi thuê.

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

52



Thử nghiệm để phân loại HĐ thuê của bên cho thuê

MINH HOA 21.18

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Phân loại hợp đồng thuê

Các thử nghiệm kiểm tra về chuyển giao quyền sở hữu và quyền mua

#### Thử nghiệm về chuyển quyền sở hữu

- Nếu hợp đồng thuê **chuyển giao quyền sở hữu** tài sản cho bên đi thuê thì đó là thuê tài chính.

#### Thử nghiệm quyền được mua lại

- Quyền chọn mua của hợp đồng thuê cho phép bên đi thuê mua tài sản với thấp hơn đáng kể so với giá trị hợp lý dự kiến của tài sản đó vào ngày quyền chọn mua có thể được thực hiện (**quyền chọn mua giá rẻ**).

LO 3

Copyright © 2020 John Wiley & Sons, Inc.

54

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Phân loại hợp đồng thuê

Các thử nghiệm kiểm tra thời hạn thuê và hiện giá

#### Thử nghiệm kỳ hạn thuê

- Khi kỳ hạn cho thuê **chiếm phần lớn** thời gian sử dụng hữu ích còn lại của tài sản thuê, đó là thuê tài chính
- Hướng dẫn:** Nếu thời hạn thuê bằng hoặc lớn hơn 75% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, thì hợp đồng thuê đáp ứng thử nghiệm kiểm tra về thời hạn thuê.

#### Thử nghiệm hiện giá

- Nếu hiện giá của các khoản thanh toán tiền thuê **gần** với giá trị hợp lý của tài sản, đó là thuê tài chính
- Hướng dẫn:** Nếu giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê bằng hoặc lớn hơn 90% giá trị hợp lý của tài sản, thì đó là cho thuê tài chính

LO 3

Copyright © 2020 John Wiley & Sons, Inc.

55

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Phân loại hợp đồng thuê

Thử nghiệm kiểm tra khả năng sử dụng cho mục đích khác

Nếu khi kết thúc thời hạn thuê mà bên cho thuê không có cách sử dụng thay thế nào khác đối với tài sản thì đó là cho **thuê tài chính**.

LO 3

Copyright © 2020 John Wiley & Sons, Inc.

56

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Các khoản thanh toán tiền thuê

Nhìn chung bao gồm:

1. Các khoản thanh toán cố định.
2. Các khoản thanh toán biến đổi.
3. Giá trị còn lại (gồm cả khoản được đảm bảo thanh toán và không được đảm bảo).
4. Các khoản thanh toán mà bên đi thuê chắc chắn sẽ thực hiện.

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

57

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Đo lường và trình bày kế toán (Tham khảo)

Đối với **Cho thuê tài chính**,

- Bên cho thuê hạch toán hợp đồng thuê tương tự như việc bán một tài sản.
- Bên cho thuê thường ghi nhận **Khoản phải thu HĐ thuê** và giảm Tài sản cho thuê.
- Khoản phải thu HĐ thuê được tính toán như sau.

$$\text{Khoản phải thu HĐ thuê} = \text{Giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê} + \text{Giá trị hiện tại của giá trị còn lại được đảm bảo và không được đảm bảo}$$

MINH HỌA 21.19

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

59

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Lãi suất chiết khấu

- **Lãi suất ngầm định** nên được sử dụng để xác định giá trị hiện tại của các khoản thanh toán.
- Tại thời điểm bắt đầu cho thuê, lãi suất ngầm định được định nghĩa là lãi suất để hiện giá của các khoản thanh toán tiền thuê và giá trị còn lại không được đảm bảo bằng với giá trị hợp lý của tài sản thuê.

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

58

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Ví dụ Hợp đồng thuê tài chính

**Minh họa:** C N H Capital (NLD) (công ty con của C N H Global) và Ivanhoe Mines Ltd. (CAN) ký một thỏa thuận cho thuê vào ngày 1 tháng 1 năm 2022, trong đó C N H cho Ivanhoe **thuê máy xúc** đào liên hợp bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2022. Các điều khoản và quy định của hợp đồng thuê và các dữ liệu liên quan khác như sau.

- **Thời hạn của hợp đồng thuê là 5 năm.** Hợp đồng thuê không được hủy ngang, yêu cầu các khoản thanh toán tiền thuê bằng nhau vào đầu mỗi năm.
- Máy xúc đào có giá trị hợp lý tại thời điểm bắt đầu hợp đồng thuê là €100,000, thời gian sử dụng hữu ích ước tính là 5 năm, và giá trị còn lại được đảm bảo là 5,000 (thấp hơn giá trị còn lại dự kiến của máy xúc đào sau khi kết thúc hợp đồng thuê). Thêm vào đó, giả định máy xúc đào có giá gốc tại đại lý CNH là €85,000.
- Hợp đồng thuê không có quyền chọn gia hạn. Máy xúc đào được trả lại cho C N H khi chấm dứt hợp đồng thuê.
- CNH có khả năng thu được các khoản thanh toán.
- CNH thiết lập khoản thanh toán tiền thuê để kiếm được **tỷ suất lợi nhuận là 4%/năm** (lãi suất ngầm định) cho các khoản đầu tư

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

60

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

Ví dụ Hợp đồng thuê tài chính - Tính khoản thanh toán tiền thuê

Giá trị hợp lý của thiết bị thuê	€100,000.00
Trừ: Hiện giá của giá trị còn lại ( $€5,000 \times .82193 (PVF_{5,4\%})$ )	4,109.65
Số tiền bên cho thuê cần thu hồi thông qua thu tiền cho thuê	€ 95,890.35
<b>Tiền thuê phải thu vào đầu mỗi năm trong 5 năm để có lãi 4%/năm</b> ( $€95,890.35 \div 4.62990 (PVF\text{-}AD_{5,4\%})$ )	<b>€ 20,711.11</b>

MINH HỌA 21.20

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

61

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

Hợp đồng thuê thỏa mãn các tiêu chí để được phân loại là **thuê tài chính**, bởi vì

1. Thời hạn thuê bằng với đời sống hữu ích của tài sản.
2. Giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê là €100,000\*, bằng 100% (lớn hơn hoặc bằng 90%) giá trị hợp lý của máy xúc đào.

**Nghĩa là, Ivanhoe sẽ sử dụng đáng kể toàn bộ tài sản trong thời hạn thuê.**

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

63

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

Phân loại Hợp đồng thuê—HĐ thuê tài chính

Thử nghiệm	Đánh giá
1. Thử nghiệm chuyển quyền sở hữu	Không chuyển quyền sở hữu, tài sản được trả lại cho CNH khi kết thúc hợp đồng thuê
2. Thử nghiệm quyền được mua lại	trong hợp đồng thuê không có quyền chọn cho phép bên đi thuê được mua lại tài sản
3. Thử nghiệm kỳ hạn thuê	Kỳ hạn thuê bằng 100% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, . Do đó hợp đồng này thỏa mãn <b>thử nghiệm kỳ hạn thuê</b>
4. Thử nghiệm hiện giá	Hiện giá của khoản thanh toán tiền thuê là 100,000*, bằng 100% ( $\geq 90\%$ ) giá trị hợp lý của tài sản. Do đó hợp đồng này thỏa mãn <b>thử nghiệm hiện giá</b>
5. Thử nghiệm khả năng dùng cho mục đích khác	Bởi vì tài sản (có giá trị còn lại) sẽ được trả lại cho CNH, thử nghiệm khả năng dùng cho mục đích khác không được thỏa mãn
<div>*Hiện giá các khoản thanh toán <math>(€20,711.11 \times 4.62990 (PVF\text{-}AD_{5,4\%}))</math> € 95,890.35</div> <div>Hiện giá của giá trị còn lại <math>(€5,000 \times .82193 (PVF_{5,4\%}))</math> 4,109.65</div> <div>€100,000.00</div>	

ILLUSTRATION 21.21

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

62

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

Tính toán các khoản phải thu HĐ thuê

C N H tính khoản phải thu HĐ thuê như sau.

Khoản phải thu về cho thuê	= Hiện giá của khoản thanh toán tiền thuê + Hiện giá của giá trị còn lại đảm bảo thanh toán
	= €95,890.35 ( $€20,711.11 \times 4.62990 (PVF\text{-}AD_{5,4\%})$ ) + €4,109.65 ( $€5,000.00 \times .82193 (PVF_{5,4\%})$ )
	= €100,000.00

MINH HỌA 21.22

Bút toán nhật ký vào ngày 1 tháng 1 năm 2022 như sau.

Khoản phải thu HĐ thuê	100,000	
<b>Doanh thu bán hàng</b>		100,000
<b>Giá vốn hàng bán</b>	85,000	
<b>Hàng tồn kho</b>		85,000

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

64



## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Kế hoạch phân bổ tiền thuê

CNH Capital Lease Amortization Schedule Annuity-Due Basis				
Date	Annual Lease Payment	Interest (4%) on Lease Receivable	Reduction of Lease Receivable	Lease Receivable
	(a)	(b)	(c)	(d)
1/1/22				€100,000.00
1/1/22	€ 20,711.11	€ -0-	€ 20,711.11	79,288.89
1/1/23	20,711.11	3,171.56	17,539.55	61,749.34
1/1/24	20,711.11	2,469.97	18,241.14	43,508.20
1/1/25	20,711.11	1,740.33	18,970.78	24,537.42
1/1/26	20,711.11	981.50	19,729.61	4,807.81
1/1/27	5,000.00	192.19*	4,807.81	0.00
	€108,555.55	€8,555.55	€100,000.00	

(a) | Khoản thanh toán tiền thuê theo yêu cầu của hợp đồng

(b) = 4% x số dư kỳ trước [ở cột (d)], trừ số liệu ngày 1/1/22 vì tiền thanh toán từ đầu kỳ, tại thời điểm thanh toán đầu tiên chưa trải qua thời gian do đó không ghi nhận chi phí lãi

(c) (a) trừ (b)

(d) Số dư kỳ trước trừ (c)

\*Rounded by €0.12.

ILLUSTRATION 21.23

LO 3

Copyright © 2020 John Wiley & Sons, Inc.

65

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

Bút toán nhật ký của bên cho thuê ghi nhận khoản thanh toán tiền thuê năm đầu tiên và Doanh thu lãi

01/01/2022, CNH ghi nhận **tiền thanh toán tiền thuê** năm đầu tiên như sau:

Tiền	20,711.11
Khoản phải thu HĐ thuê	20,711.11

31/12/22, CNH ghi nhận **doanh thu tiền lãi** của khoản phải thu HĐ thuê trong năm đầu tiên với bút toán như sau.

Khoản phải thu HĐ thuê	3,171.56
Doanh thu lãi	3,171.56

LO 3

Copyright © 2020 John Wiley & Sons, Inc.

66

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Trình bày Báo cáo tài chính

**Báo cáo tình hình tài chính** liên quan đến giao dịch thuê tại ngày 31/12/2022

<b>Tài sản ngắn hạn</b>	
Khoản phải thu về cho thuê (€3,171.56 + €17,539.55)	€20,711.11
<b>Tài sản dài hạn (Các khoản đầu tư)</b>	
Khoản phải thu về cho thuê	61,749.34

ILLUSTRATION 21.24

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, **Báo cáo thu nhập** của CNH,

<b>Doanh thu</b>	
Doanh thu bán hàng	€100,000.00
Trừ: Giá vốn hàng bán	85,000.00
<b>Doanh thu khác</b>	
Doanh thu lãi	3,171.56

MINH HỌA 21.25

LO 3

Copyright © 2020 John Wiley & Sons, Inc.

67

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

Bút toán nhật ký ghi nhận khoản thanh toán tiền thuê năm thứ 2 và doanh thu tiền lãi năm 2023.

1 / T1	Tiền	20,711.11
	Khoản phải thu HĐ thuê	20,711.11
31/12	Khoản phải thu HĐ thuê	2,469.97
	Doanh thu lãi	2,469.97

**Bút toán của bên cho thuê tài chính khi kết thúc HĐ thuê**

CNH ghi nhận bút toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Khoản phải thu HĐ thuê	192.19
Doanh thu HĐ thuê	192.19
Ngày 1 tháng 1 năm 2027, Khi tài sản thuê được trả lại cho CNH	
Hàng tồn kho	5,000
Khoản phải thu HĐ thuê	5,000

LO 3

Copyright © 2020 John Wiley & Sons, Inc.

68

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Giá trị còn lại được đảm bảo

Trong ví dụ về Ivanhoe/CNH, Ivanhoe đảm bảo giá trị còn lại là €5,000. Khi tính toán số tiền phải thu hồi từ các khoản thanh toán tiền thuê, giá trị hiện tại của giá trị còn lại được trừ khỏi giá trị của hợp lý của máy xúc đào để đạt được số tiền mà bên cho thuê phải thu hồi. **Minh họa 21.26** cho thấy tính toán này.

Giá trị hợp lý của thiết bị thuê	€100,000.00
Trừ: Hiện giá của giá trị còn lại ( $€5,000 \times .82193 (PVF_{5,4\%})$ )	4,109.65
<b>Số tiền bên cho thuê cần thu hồi thông qua thu tiền cho thuê</b>	<b>€ 95,890.35</b>
<b>Tiền thuê phải thu vào đầu mỗi năm trong 5 năm để có lãi 4%/năm</b> ( $€95,890.35 \div 4.62990 (PVF\text{-}AD_{5,4\%})$ )	<b>€ 20,711.11</b>

MINH HỌA 21.26

Việc tính toán là như nhau bất kể giá trị còn lại được đảm bảo hay không được đảm bảo.

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

69

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Ví dụ giá trị còn lại không được đảm bảo

Để so sánh tình huống có giá trị còn lại được đảm bảo với tình huống mà giá trị còn lại không được đảm bảo, giả sử các sự kiện giống với trong tình huống thuê giữa C N H và Ivanhoe. Đó là:

1. Giá bán là €100,000.
2. Giá trị còn lại được kỳ vọng là €5,000 (giá trị hiện tại của số này là €4,109.65).
3. Tại đại lý CNH, thiết bị thuê có giá gốc là €85,000.

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

71

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Giá trị còn lại không được đảm bảo

Trong trường hợp giá trị còn lại không được đảm bảo, khả năng phần này thực sự đã được “bán” là ít chắc chắn. Do đó:

- Bên cho thuê chỉ ghi nhận doanh thu bán hàng và giá vốn hàng bán cho phần tài sản được đảm bảo thu hồi.
- Cả doanh thu bán hàng và giá vốn hàng bán đều bị giảm theo giá trị hiện tại của giá trị còn lại không được đảm bảo.
- Lợi nhuận gộp tính ra sẽ bằng với lợi nhuận gộp trong tình huống có giá trị còn lại được đảm bảo

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

70

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

	Giá trị còn lại được đảm bảo thanh toán	Giá trị còn lại không được đảm bảo thanh toán
<b>Khoản phải thu cho thuê</b>	€100,000 [ $€20,711.11 \times 4.62990 (PVF\text{-}AD_{5,4\%})$ + $€5,000 \times .82193 (PVF_{5,4\%})$ ]	Same
<b>Giá bán của tài sản</b>	€100,000	€95,890.35 ( $€100,000 - €4,109.65$ )
<b>Giá vốn hàng bán</b>	€85,000	€80,890.35 ( $€85,000.00 - €4,109.65$ )
<b>Lợi nhuận gộp</b>	€15,000 ( $€100,000 - €85,000$ )	€15,000 ( $€95,890.35 - €80,890.35$ )

MINH HỌA 21.27

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

72

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

Giá trị còn lại được đảm bảo thanh toán		Giá trị còn lại không được đảm bảo thanh toán		
Ghi nhận cho thuê tài chính tại ngày bắt đầu (January 1, 2022):				
Cost of Goods Sold	85,000.00	Cost of Goods Sold	80,890.35	Sales and cost of goods sold differ; gross profit the same
Lease Receivable	100,000.00	Lease Receivable	100,000.00	
Sales Revenue		Sales Revenue	95,890.35	
Inventory	100,000.00	Inventory	85,000.00	
Nhận tiền cho thuê lần đầu (January 1, 2022):				
Cash	20,711.11	Cash	20,711.11	Lease receipt the same
Lease Receivable	20,711.11	Lease Receivable	20,711.11	
Ghi nhận doanh thu lãi trong năm đầu tiên (December 31, 2022):				
Lease Receivable	3,171.56	Lease Receivable	3,171.56	Accrual of interest the same
Interest Revenue	3,171.56	Interest Revenue	3,171.56	
Nhận tiền cho thuê lần 2 (January 1, 2023):				
Cash	20,711.11	Cash	20,711.11	Lease receipt the same
Lease Receivable (€3,171.56 + €17,539.55)	20,711.11	Lease Receivable (€3,171.56 + €17,539.55)	20,711.11	
Ghi nhận doanh thu lãi trong năm thứ 2 (December 31, 2023):				
Lease Receivable	2,469.97	Lease Receivable	2,469.97	Accrual of interest the same
Interest Revenue	2,469.97	Interest Revenue	2,469.97	
Nhận lại giá trị còn lại của tài sản giá 3,000 vào thời điểm kết thúc hợp đồng cho thuê (1/1/2027)				
Inventory	3,000.00	Inventory	3,000.00	Guaranteed does not result in loss; unguaranteed does
Cash	2,000.00	Loss on Lease	2,000.00	
Lease Receivable	5,000.00	Lease Receivable	5,000.00	

LO 3

L09y

MINH HOA 21.28

IC

73

MINH HỌA 21.28

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Thử nghiệm phân loại hợp đồng thuê

Hathaway phân loại hợp đồng thuê này là **thuê hoạt động** vì không thỏa mãn bất kỳ thử nghiệm nào về thuê tài chính.

Test	Assessment
1. Thử nghiệm chuyển quyền sở hữu	Không xảy ra việc chuyển quyền sở hữu; tài sản được trả lại cho Hathaway vào cuối thời gian thuê.
2. Thử nghiệm quyền được mua lại	Không có quyền chọn được mua lại trong hợp đồng thuê.
3. Thử nghiệm kỳ hạn thuê	Kỳ hạn thuê chiếm 60% (3 ÷ 5) thời gian hữu ích của tài sản, nghĩa là nó không chiếm phần lớn thời gian sử dụng hữu ích của tài sản (75%).
4. Thử nghiệm hiện giá	Hiện giá của khoản tiền thuê là £49,924.56*, chiếm 83.2% (£49,924.56 ÷ £60,000) giá trị hợp lý của máy nén. Do đó, hợp đồng thuê không thỏa mãn thử nghiệm hiện giá
5. Thử nghiệm khả năng dùng cho mục đích khác	Thiết bị không phải là thiết bị chuyên dụng, và được kỳ vọng có thể được sử dụng bởi Hathaway khi được hoàn trả vào cuối thời hạn thuê.

\*£17,620.08 × 2.83339 (PVF-AD<sub>3,6%</sub>)

MINH HỌA 21.30

LO 3

Copyright © 2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

75

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Cho thuê hoạt động

Dữ liệu sau đây liên quan đến thỏa thuận thuê giữa Hathaway Disposal Ltd. và **M&S** để sử dụng 1 trong những máy ép bia cứng tiêu chuẩn của Hathaway. Thông tin liên quan đến hợp đồng thuê như sau:

- Thời hạn của hợp đồng thuê là 3 năm.** Hợp đồng thuê không được hủy ngang, yêu cầu các khoản thanh toán tiền thuê hàng năm là £17,620.08, và thanh toán cho năm đầu tiên vào ngày 1 tháng 1 năm 2022.
- Máy ép có nguyên giá và giá trị hợp lý khi bắt đầu hợp đồng thuê là £60,000, thời gian sử dụng hữu ích ước tính là 5 năm, và giá trị còn lại khi kết thúc hợp đồng thuê là £12,000 (không được đảm bảo).
- Hợp đồng thuê **không có quyền chọn gia hạn**. Máy ép trả lại cho Hathaway khi kết thúc hợp đồng thuê.
- M&S biết được lãi suất ngầm định của bên cho thuê. Lãi suất đi vay tăng thêm của M&S là 6%. Hathaway thiết lập lãi suất cho vay hằng năm để kiếm được tỷ suất lợi nhuận là 6%/năm (lãi suất ngầm định) cho khoản đầu tư.

LO 3

Copyright © 2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

74

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

### Thuê hoạt động

#### Các khái niệm cơ bản

Theo phương thức hoạt động, Hathaway (bên cho thuê)

- Tiếp tục ghi nhận tài sản trên báo cáo tình hình tài chính và ghi nhận doanh thu (thường theo phương pháp đường thẳng) vào mỗi kỳ.
- Tiếp tục **Khấu hao tài sản thuê**.

LO 3

Copyright © 2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

76

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

Để minh hoạt phương thức hoạt động cho hợp đồng thuê Hathaway/M&S, Hathaway ghi nhận khoản thanh toán tiền thuê theo phương pháp đường thẳng vào ngày 1 tháng 1 năm 2022, 2023, và 2024, như sau.

Tiền	17,620.08
Doanh thu HĐ thuê chưa thực hiện	17,620.08

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 2023, và 2024, Hathaway ghi nhận doanh thu từng kỳ như sau.

Doanh thu HĐ thuê chưa thực hiện	17,620.08
Doanh thu HĐ thuê	17,620.08

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

77

## Mục tiêu 4

### Mô tả kế toán bên đi thuê đối với giao dịch bán –thuê lại



LO 4 (5)

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

79

## KẾ TOÁN BÊN CHO THUÊ

Hathaway cũng ghi nhận chi phí khấu hao đối với thiết bị cho thuê (giả sử theo phương pháp số dư giảm dần kép, với giá gốc £60,000, và thời gian sử dụng hữu ích 5 năm), như sau.

Chi phí khấu hao (£60,000 × 40%)	24,000.00
Hao mòn lũy kế —Thiết bị	24,000.00

Hathaway ghi nhận các chi phí khác liên quan đến thỏa thuận cho thuê, chẳng hạn như bảo hiểm, bảo trì và thuế phát sinh trong kỳ.

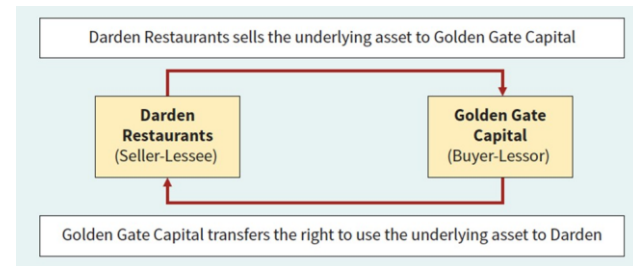
LO 3

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

78

## BÁN – THUÊ LẠI

Một công ty (Bên bán-bên đi thuê) chuyển một tài sản cho một công ty khác (Bên mua- bên cho thuê) và sau đó thuê lại tài sản đó từ bên mua - bên cho thuê.



MINH HỌA 21A.1

LO 4

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

80

## BÁN – THUÊ LẠI

### Lý do các công ty tham gia vào các giao dịch bán-thuê lại

Tại sao các DN như Darden tham gia vào các giao dịch bán –thuê lại?

1. Nếu không tham gia vào giao dịch, dòng tiền của DN sẽ bị gấn chặt vào tài sản. Nếu tham gia, DN có thể tách tiền ra khỏi tài sản để sử dụng cho mở rộng hoạt động kinh doanh. Đồng thời, DN vẫn được tiếp tục sử dụng tài sản cho đến hết thời hạn thuê.
2. Darden có thể thiết kế thỏa thuận cho thuê để giảm thiểu các vấn đề có thể xảy ra như điều khoản mua lại, vấn đề tái cấp vốn, và chi phí tài chính thông thường.
3. Darden có thể nhận được lợi thế về thuế trong đó toàn bộ các khoản thanh toán tiền thuê được khấu trừ thuế, trong khi đó theo cách tài trợ thông thường, chỉ có thể khấu trừ tiền lãi và khấu hao.

LO 4

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

81

## BÁN – THUÊ LẠI

### Các vấn đề kế toán

Vấn đề kế toán là liệu rằng bản chất giao dịch đó là bán tài sản hay là chỉ là cho vay vốn?

- Nếu quyền kiểm soát **đã được** chuyển từ bên bán sang bên mua, thì việc bán hàng đã xảy ra.
- Nếu quyền kiểm soát **không được** chuyển từ bên bán sang bên mua, thì giao dịch được ghi nhận là một khoản vay vốn (thường được gọi là giao dịch bán không thành công).

LO 4

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

83

## BÁN – THUÊ LẠI

### Ưu điểm của giao dịch bán-thuê lại

#### Đối với Bên mua- cho thuê

- Nói chung phương thức bán-thuê lại có thể mang lại tỷ suất lợi nhuận cao hơn so với hình thức tài trợ truyền thống.
- Trong suốt thời hạn thuê, Golden Gate được bảo vệ khỏi sự suy thoái của thị trường bất động sản và có thể có một hàng rào chống lạm phát, miễn là tài sản tăng giá trị.

LO 4

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

82

## BÁN – THUÊ LẠI

### Giao dịch bán

Nếu xác định là một giao dịch bán hàng, cần **ghi nhận lãi hoặc lỗ**. Bên bán ghi nhận lại giao dịch như sau.

1. Tăng tiền và giảm giá trị sổ sách của tài sản xuống 0 (được gọi là ngừng ghi nhận tài sản).
2. Ghi nhận lãi hoặc lỗ khi thích hợp.
3. Kế toán giao dịch thuê lại theo hướng dẫn kế toán cho thuê được sử dụng trong chương này.

LO 4

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

84

## BÁN – THUÊ LẠI

### Ví dụ giao dịch bán

Giả sử rằng **Stora Enso** (FIN) bán một trong các tòa nhà của mình có giá trị sổ sách là €580,000 (tòa nhà là €800,000 trừ hao mòn lũy kế là €220,000) cho **Deutsche Bank** (D E U) với giá €623,110. Sau đó thuê lại tòa nhà từ Deutsche Bank với giá €50,000 một năm, cho 8 năm trong số 15 năm thời gian hữu ích còn lại của tòa nhà. Giả sử rằng giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê này bằng €310,000, như vậy hợp đồng thuê được Deutsche Bank phân loại là cho thuê hoạt động.

LO 4

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

85

## BÁN – THUÊ LẠI

### Giao dịch cho vay vốn (bán không thành công)

Stora Enso không ghi nhận giao dịch bán trong giao dịch trên nếu hợp đồng thuê từ Deutsche Bank được phân loại là thuê tài chính. Trong một giao dịch vay vốn (Bán không thành công), Stora:

- Không giảm giá trị sổ sách của tòa nhà.
- Khấu hao tòa nhà như là chủ sở hữu hợp pháp.
- Ghi nhận số tiền thu được từ Deutsche Bank từ việc bán như một khoản nợ phải trả tài chính.

Bút toán ghi nhận tài trợ như sau.

Tiền	623,110
Thương phiếu phải trả	623,110

LO 4

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

87

## BÁN – THUÊ LẠI

Stora Enso thực hiện các bút toán sau để ghi nhận việc bán- thuê lại.

Tiền	623,110
Hao mòn lũy kế—Tòa nhà	220,000
Tòa nhà	800,000
Lãi từ thanh lý tài sản nhà máy (€623,110 – €580,000)	43,110

Ngoài ra, Stora Enso thực hiện bút toán ghi nhận hợp đồng thuê hoạt động từ Deutsche Bank như sau.

Quyền sử dụng tài sản	310,000
Nợ phải trả tiền thuê	310,000

LO 4

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

86

## BÁN – THUÊ LẠI

### Ví dụ Bán – Thuê lại

**Japan Airlines (JAL)** (JPN) vào ngày 1 tháng 1 năm 2022, bán 1 chiếc Boeing 757 đã qua sử dụng có giá trị còn lại trên sổ sách là \$30,000,000 cho **CitiCapital** (USA) với giá \$33,000,000. J L ngay lập tức thuê lại máy bay với các điều kiện sau:

- Thời hạn của hợp đồng thuê là 7 năm. Hợp đồng thuê không được hủy ngang, yêu cầu các khoản thanh toán tiền thuê bằng nhau là \$4,881,448 vào cuối mỗi năm, bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2022.
- Hợp đồng thuê không có quyền chọn mua hoặc gia hạn hợp đồng. Máy bay trả lại cho CitiCapital khi chấm dứt hợp đồng thuê.
- Máy bay có giá trị hợp lý là \$33,000,000 vào ngày 1 tháng 1 năm 2022, và thời gian sử dụng hữu ích ước tính là 10 năm. Giá trị còn lại (không được đảm bảo) khi kết thúc hợp đồng thuê là \$13,000,000.
- Các khoản thanh toán hàng năm được đảm bảo cho bên cho thuê thu được là 8% (tương đương với lãi suất đi vay tăng thêm của J A L).

LO 4

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

88

## BÁN – THUÊ LẠI

### Ví dụ Bán – Thuê lại

#### Các kiểm tra phân loại hợp đồng thuê

Áp dụng các kiểm tra để phân loại, Hợp đồng thuê lại máy bay được phân loại là thuê hoạt động vì không thỏa mãn các điều kiện của hợp đồng thuê – loại bán như được nêu trong **Bảng 21A.3**.

Kiểm tra	Nhận định
1. Thử nghiệm chuyển quyền sở hữu	Không xảy ra việc chuyển quyền sở hữu; tài sản được trả lại cho CitiCapital vào cuối thời gian thuê.
2. Thử nghiệm quyền được mua lại	Không có quyền chọn được mua lại trong hợp đồng thuê.
3. Thử nghiệm kỳ hạn thuê	Kỳ hạn thuê chiếm 70% (7 ÷ 10) thời gian hữu ích của tài sản, nghĩa là nó không chiếm phần lớn thời gian sử dụng hữu ích của tài sản (75%).
4. Thử nghiệm hiện giá	Hiện giá của khoản tiền thuê là \$25,414,624*, chiếm 77% (\$25,414,624 ÷ \$33,000,000) giá trị hợp lý của máy bay, dưới 90%. Do đó, hợp đồng thuê không thỏa mãn thử nghiệm hiện giá
5. Thử nghiệm khả năng dùng cho mục đích khác	Thiết bị không phải là thiết bị chuyên dụng, và được kỳ vọng có thể được sử dụng bởi CitiCapital khi được hoàn trả vào cuối thời hạn thuê.

\*\$4,881,448 × 5.20637 (PVF-OA<sub>7,8%</sub>)

**BẢNG 21A.3**

LO 4

Copyright © 2020 John Wiley & Sons, Inc.

89

## BÁN – THUÊ LẠI

### Kế hoạch phân bổ khoản thuê

Thỏa thuận này được hạch toán là bán vì hợp đồng thuê lại không chuyển quyền kiểm soát Tài sản trở lại cho JAL; chỉ có quyền sử dụng trong 7 năm thông qua hợp đồng thuê.

Date	Annual Lease Payment	Interest (8%) on Liability	Reduction of Lease Liability	Lease Liability
Jan. 2022				\$25,414,624
Dec. 2022	\$4,881,448	\$2,033,170	\$2,848,278	22,566,346
Dec. 2023	4,881,448	1,805,308	3,076,140	19,490,206

**MINH HỌA 21A.4**

LO 4

Copyright © 2020 John Wiley & Sons, Inc.

90

## BÁN – THUÊ LẠI

### Bút toán đối với bên đi thuê và bên cho thuê

JAL (Lessee)	CitiCapital (Lessor)
<b>JAL bán máy bay cho CitiCapital (January 1, 2022):</b>	
Tiền	Máy bay
33,000,000	33,000,000
Lãi do bán thiết bị	Tiền
Máy bay	33,000,000
30,000,000	
Quyền sử dụng tài sản	
25,414,624	
Nợ thuê phải trả	
25,414,624	
<b>Thanh toán tiền đợt đầu (December 31, 2022):</b>	
Chi phí lãi	Tiền
2,033,170*	4,881,448
Nợ thuê phải trả	Doanh thu cho thuê
Tiền	4,881,448
4,881,448	
<b>Chi phí khấu hao máy bay (December 31, 2022):</b>	
Chi phí khấu hao	Chi phí khấu hao
3,630,661	(\$33,000,000 ÷ 10)
Quyền sử dụng tài sản (\$25,414,624 ÷ 7 years)	3,300,000
3,630,661	Khấu hao lũy kế
	Thiết bị thuê
	3,300,000
<b>Thanh toán tiền đợt 2 (December 31, 2023):</b>	
Chi phí lãi	Tiền
1,805,308*	4,881,448
Nợ thuê phải trả	Doanh thu cho thuê
Tiền	4,881,448
3,076,140	
4,881,448	
<b>Chi phí khấu hao máy bay (December 31, 2023):</b>	
Chi phí khấu hao	Chi phí khấu hao
3,630,661	3,300,000
Quyền sử dụng tài sản (\$25,414,624 ÷ 7 years)	(\$33,000,000 ÷ 10)
3,630,661	Khấu hao lũy kế
	Thiết bị thuê
	3,300,000

**MINH HỌA 21A.4**

Copyright © 2020 John Wiley & Sons, Inc.

91

## Mục tiêu 5

### Vận dụng kế toán bên đi thuê và bên cho thuê đối với thuê hoạt động và thuê tài chính



LO 6

Copyright © 2020 John Wiley & Sons, Inc.

92

## TÌNH HUỐNG 1

Parker Shipping Ltd. (bên đi thuê) thuê một **thang máy thủy lực** tiêu chuẩn từ Stoughton Trailers AG (bên cho thuê). Hợp đồng thuê được ký vào ngày 1 tháng 1 năm 2022, quy định rõ rằng Stoughton cấp quyền sử dụng thang máy cho Parker.

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

93

## TÌNH HUỐNG 1

### STOUGHTON (BÊN CHO THUÊ)

Đánh giá các kiểm tra phân loại hợp đồng thuê như đã nêu.

Test	Assessment
1. Kiểm tra về chuyển giao quyền sở hữu	Chuyển giao quyền sở hữu không xảy ra; tài sản trả lại cho Stoughton khi kết thúc hợp đồng thuê.
2. Kiểm tra quyền chọn mua	Hợp đồng thuê không có quyền chọn mua.
3. Kiểm tra thời hạn thuê	Thời hạn thuê bằng với thời gian sử dụng hữu ích của tài sản (100%). Do đó, <b>hợp đồng thuê thỏa mãn kiểm tra về thời hạn thuê</b> .
4. Kiểm tra giá trị hiện tại	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê là €40,000*, bằng 100% (lớn hơn hoặc bằng 90%) giá trị hợp lý của thang máy thủy lực. Do đó, <b>hợp đồng thuê thỏa mãn kiểm tra về giá trị hiện tại</b> .
5. Kiểm tra về sử dụng thay thế	Như đã nêu, thang máy thủy lực được sử dụng hết các lợi ích khi kết thúc hợp đồng thuê, và không mang lại lợi ích gì nữa cho Stoughton.

$$^*€11,182.24 \times 3.57710 (PVF-AD_{4,8\%}) = €40,000.00$$

MINH HỌA 21B.2

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

95

## TÌNH HUỐNG 1

Các điều kiện thuê như sau:

- Thỏa thuận thuê không được hủy ngang với thời hạn 4 năm, yêu cầu các khoản thanh toán tiền thuê bằng nhau là €11,182.24 vào đầu mỗi năm (**annuity-due basis**).
- Thang máy có giá trị hợp lý khi bắt đầu hợp đồng thuê là €40,000, **thời gian sử dụng hữu ích ước tính là 4 năm, và không có giá trị còn lại**. Giá gốc của Thang máy trên sổ sách của Stoughton là €30,000.
- Hợp đồng thuê không có quyền chọn gia hạn. Thang máy trả lại cho Stoughton khi kết thúc hợp đồng thuê.
- Lãi suất ngầm định của bên cho thuê là 8% và Parker biết được lãi suất này. Stoughton thiết lập tiền thuê hàng năm như **Minh họa 21B.1**.

Giá trị hợp lý của thiết bị thuê	€40,000.00
Trừ -Hiện giá của giá trị còn lại	0.00
Giá trị mà bên cho thuê thu hồi được nhờ các khoản tiền cho thuê	€40,000.00
<b>Khoản thuê cho thuê phải thu vào đầu mỗi năm trong 4 kỳ để có lãi 8%</b> (€40,000 ÷ 3.57710 (PVF-AD <sub>4,8%</sub> ))	<b>€11,182.24</b>

MINH HỌA 21B.1

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

94

## TÌNH HUỐNG 1

### PARKER (BÊN ĐI THUÊ)

#### Kế hoạch phân bổ Nợ thuê phải trả

Parker Shipping/Stoughton Trailers Lease Amortization Schedule Annuity-Due Basis				
Date	Annual Lease Payment	Interest (8%) on Liability/Receivable	Reduction of Lease Liability/Receivable	Lease Liability/Receivable
	(a)	(b)	(c)	(d)
1/1/22				€40,000.00
1/1/22	€11,182.24	€ –	€11,182.24	28,817.76
1/1/23	11,182.24	2,305.42	8,876.82	19,940.94
1/1/24	11,182.24	1,595.28	9,586.96	10,353.98
1/1/25	11,182.24	828.26*	10,353.98	0.00
	€44,728.96	€4,728.96	€40,000.00	
Khoản thanh toán tiền thuê theo yêu cầu của hợp đồng				
(a) 8% x số dư kỳ trước [ở cột (d)], trừ số liệu ngày 1/1/22 vì tiền thanh toán từ đầu kỳ, tại thời điểm thanh toán đầu tiên chưa trả vào thời gian do đó không ghi nhận chi phí lãi				
(b) (a) trừ (b)				
(c) Số dư kỳ trước trừ (c)				
(d) Preceding balance minus (c).				
*Rounded by €0.06.				

MINH HỌA 21B.3

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

96



## TÌNH HUỐNG 1

### Các bút toán của bên cho thuê và bên đi thuê năm 2022

Parker Shipping (Lessee) Bên đi thuê		Stoughton Trailers (Lessor) Bên cho thuê	
<b>Bắt đầu thuê/Thanh toán lần đầu (January 1, 2022):</b>		<b>Thanh toán lần 2 (January 1, 2023):</b>	
Right-of-Use Asset	40,000.00	Lease Receivable	40,000.00
Lease Liability	40,000.00	Cost of Goods Sold	30,000.00
		Inventory	30,000.00
		Sales Revenue	40,000.00
Lease Liability	11,182.24	Cash	11,182.24
Cash	11,182.24	Lease Receivable	11,182.24
<b>Chi phí lãi dồn tích và chi phí khấu hao (December 31, 2022):</b>		<b>Chi phí lãi dồn tích và chi phí khấu hao (December 31, 2023):</b>	
Interest Expense	2,305.42	Lease Receivable	2,305.42
Lease Liability	2,305.42	Interest Revenue	2,305.42
Depreciation Expense	10,000.00		No entry
Right-of-Use Asset (€40,000 ÷ 4 years)	10,000.00		
<b>Statement of Financial Position</b>		<b>Statement of Financial Position</b>	
Non-current assets		Current assets	
Right-of-use assets	€30,000.00	Lease receivable	€11,182.24
Current liabilities		Non-current assets	
Lease liability	11,182.24	Lease receivable	10,353.98
Non-current liabilities			
Lease liability	19,940.94		
<b>Income Statement</b>		<b>Income Statement</b>	
Interest expense	€ 2,305.42	Sales revenue	€40,000.00
Depreciation expense	10,000.00	Cost of goods sold	30,000.00
		Interest revenue	2,305.42

Minh họa 21B.4

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

97

## TÌNH HUỐNG 1

### Các bút toán của bên cho thuê và bên đi thuê năm 2024, 2025

Parker Shipping (Lessee)		Stoughton Trailers (Lessor)	
<b>Thanh toán lần 3 (January 1, 2024):</b>		<b>Thanh toán lần 4 (January 1, 2025):</b>	
Lease Liability (€9,586.96 + €1,595.28)	11,182.24	Cash	11,182.24
Cash	11,182.24	Lease Receivable	11,182.24
<b>Chi phí lãi dồn tích và chi phí khấu hao (December 31, 2024):</b>		<b>Chi phí lãi dồn tích và chi phí khấu hao (December 31, 2024):</b>	
Interest Expense	828.26	Lease Receivable	828.26
Lease Liability	828.26	Interest Revenue	828.26
Depreciation Expense	10,000.00		No entry
Right-of-Use Asset (€40,000 ÷ 4 years)	10,000.00		
<b>Statement of Financial Position</b>		<b>Statement of Financial Position</b>	
Non-current assets		Current assets	
Right-of-use assets	€10,000.00	Lease receivable	€11,182.24
Current liabilities		Interest revenue	€828.26
Lease liability	€11,182.24		
<b>Income Statement</b>		<b>Income Statement</b>	
Interest expense	€ 828.26	Sales revenue	€40,000.00
Depreciation expense	10,000.00	Cost of goods sold	30,000.00
		Interest revenue	2,305.42

MINH HỌA 21B.4

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

99

## TÌNH HUỐNG 1

### Các bút toán của bên cho thuê và bên đi thuê năm 2023

Parker Shipping (Lessee)		Stoughton Trailers (Lessor)	
<b>Thanh toán lần 2 (January 1, 2023):</b>		<b>Thanh toán lần 2 (January 1, 2023):</b>	
Lease Liability (€8,876.82 + €2,305.42)	11,182.24	Cash	11,182.24
Cash	11,182.24	Lease Receivable	11,182.24
<b>Chi phí lãi dồn tích và chi phí khấu hao (December 31, 2023):</b>		<b>Chi phí lãi dồn tích và chi phí khấu hao (December 31, 2023):</b>	
Interest Expense	1,595.28	Lease Receivable	1,595.28
Lease Liability	1,595.28	Interest Revenue	1,595.28
Depreciation Expense	10,000.00		No entry
Right-of-Use Asset (€40,000 ÷ 4 years)	10,000.00		
<b>Statement of Financial Position</b>		<b>Statement of Financial Position</b>	
Non-current assets		Current assets	
Right-of-use assets	€20,000.00	Lease receivable	€11,182.24
Current liabilities		Non-current assets	
Lease liability	11,182.24	Lease receivable	10,353.98
Non-current liabilities			
Lease liability	10,353.98		
<b>Income Statement</b>		<b>Income Statement</b>	
Interest expense	€ 1,595.28	Sales revenue	€40,000.00
Depreciation expense	10,000.00	Cost of goods sold	30,000.00
		Interest revenue	2,305.42

MINH HỌA 21B.4

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

98

## TÌNH HUỐNG 2

### Tính các khoản thanh toán tiền thuê

Các điều kiện thuê như sau:

- Thỏa thuận thuê không được hủy ngang với thời hạn 4 năm, yêu cầu các khoản thanh toán tiền thuê bằng nhau là **€9,538.39** với khoản thanh toán đầu tiên vào ngày 1 tháng 1 năm 2022 (**annuity-due basis**).
- Tháng máy có giá trị hợp lý khi bắt đầu hợp đồng thuê là €40,000, **thời gian sử dụng hữu ích ước tính là 6 năm**. Tháng máy có giá trị còn lại khi kết thúc hợp đồng thuê là **€8,000 (không được đảm bảo)**. Giá gốc của Tháng máy trên sổ sách của Stoughton là €30,000.
- Hợp đồng thuê không có quyền chọn gia hạn. Tháng máy trả lại cho Stoughton khi kết thúc hợp đồng thuê.
- Lãi suất ngầm định của bên cho thuê là 8% và Parker biết được lãi suất này.

Giá trị hợp lý của thiết bị thuê	€40,000.00
Trừ -Hiện giá của giá trị còn lại (€8,000 × .73503 ( $PV_{4,8\%}$ ))	5,880.24
Giá trị mà bên cho thuê thu hồi được nhờ các khoản tiền cho thuê	€34,119.76
<b>Kh khoản tiền cho thuê phải thu vào đầu mỗi năm trong 4 kỳ để có lãi 8% (€34,119.76 ÷ 3.57710 (<math>PVF_{4,8\%}</math>))</b>	<b>€ 9,538.39</b>

MINH HỌA 21B.5

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

100

## TÌNH HUỐNG 2

### STOUGHTON (BÊN CHO THUÊ)

#### Kiểm tra phân loại hợp đồng thuê

Test	Assessment
1. Kiểm tra về chuyển giao quyền sở hữu	Chuyển giao quyền sở hữu không xảy ra; tài sản trả lại cho Stoughton khi kết thúc hợp đồng thuê.
2. Kiểm tra quyền chọn mua	Hợp đồng thuê không có quyền chọn mua.
3. Kiểm tra thời hạn thuê	Thời hạn thuê chiếm 66.67% (4 ÷ 6) thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, ít hơn 75% thời gian sử dụng của tài sản.
4. Kiểm tra giá trị hiện tại	Giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê là €34,119.76*, bằng 85.3% (€34,119.76 ÷ €40,000) giá trị hợp lý của thang máy. Do đó, không thỏa mãn kiểm tra về giá trị hiện tại.
5. Kiểm tra về sử dụng thay thế	Như đã nêu, thiết bị không phải thiết bị chuyên dùng và Stoughton dự kiến sẽ sử dụng nó khi được trả lại vào cuối hợp đồng thuê.

\*€9,538.39 × 3.57710 (PVF-AD<sub>4,8%</sub>)

MINH HỌA 21B.6

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

101

## TÌNH HUỐNG 2

### Các bút toán nhật ký của bên đi thuê năm 2022

**Parker** thực hiện bút toán để ghi nhận giao dịch thuê này và khoản thanh toán đầu tiên.

Tháng 1, 2022

Quyền sử dụng tài sản	34,119.76	
Nợ phải trả tiền thuê		34,119.76
Nợ phải trả tiền thuê	9,538.39	
Tiền		9,538.39

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

102

## TÌNH HUỐNG 2

### Kế hoạch phân bổ khoản tiền thuê—Bên đi thuê

Parker Shipping Ltd. Lease Amortization Schedule Annuity-Due Basis				
Date	Annual Lease Payment	Interest (8%) on Liability	Reduction of Lease Liability	Lease Liability
	(a)	(b)	(c)	(d)
1/1/22				€34,119.76
1/1/22	€ 9,538.39	€ -0-	€ 9,538.39	24,581.37
1/1/23	9,538.39	1,966.51	7,571.88	17,009.49
1/1/24	9,538.39	1,360.76	8,177.63	8,831.86
1/1/25	9,538.39	706.53*	8,831.86	0.00
	€38,153.56	€4,033.80	€34,119.76	

(a) Lease payment as required by lease.

**Khoản thanh toán tiền thuê theo yêu cầu của hợp đồng** this is an annuity due, no time has elapsed at the 8% x số dư kỳ trước (ở cột (d)), trừ số liệu ngày 1/1/22 vì tiền thanh toán từ đầu kỳ, tại thời điểm thanh toán đầu tiên chưa trải qua thời gian do đó không ghi nhận chi phí lãi

(a) trừ (b)

• Số dư kỳ trước trừ (c)

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

103

## TÌNH HUỐNG 2

### Bút toán của bên đi thuê năm 2022

Parker Shipping (Lessee)			
Chi phí lãi dồn tích và chi phí khấu hao (December 31, 2022):			
Interest Expense	1,966.51		
Lease Liability		1,966.51	
Depreciation Expense	8,529.94		
Right-of-Use Asset (€34,119.76 ÷ 4 years)		8,529.94	
Statement of Financial Position		Income Statement	
Non-current assets		Interest expense	€ 1,966.51
Right-of-use assets	€25,589.82	Depreciation expense	8,529.94
Current liabilities			
Lease liability	9,538.39		
Non-current liabilities			
Lease liability	17,009.49		

MINH HỌA 21B.8

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

104

## TÌNH HUỐNG 2

### Bút toán của bên đi thuê năm 2023

Parker Shipping (Lessee)			
Thanh toán lần 2 : (January 1, 2023):			
Lease Liability (€7,571.88 + €1,966.51)	9,538.39		
Cash		9,538.39	
Chi phí lãi dồn tích và chi phí khấu hao (December 31, 2023):			
Interest Expense	1,360.76		
Lease Liability		1,360.76	
Depreciation Expense	8,529.94		
Right-of-Use Asset (€34,119.76 ÷ 4 years)		8,529.94	
Statement of Financial Position		Income Statement	
Non-current assets		Interest expense	€ 1,360.76
Right-of-use assets	€17,059.88	Depreciation expense	8,529.94
Current liabilities			
Lease liability	9,538.39		
Non-current liabilities			
Lease liability	8,831.86		

ILLUSTRATION 21B.8

LO 6

Copyright © 2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

105

## TÌNH HUỐNG 2

### Bút toán của bên đi thuê năm 2024

Parker Shipping (Lessee)			
Thanh toán lần 3 January 1, 2024):			
Lease Liability (€8,177.63 + €1,360.76)	9,538.39		
Cash		9,538.39	
Chi phí lãi dồn tích và chi phí khấu hao (December 31, 2024):			
Interest Expense	706.53		
Lease Liability		706.53	
Depreciation Expense	8,529.94		
Right-of-Use Asset (€34,119.76 ÷ 4 years)		8,529.94	
Statement of Financial Position		Income Statement	
Non-current assets		Interest expense	€ 706.53
Right-of-use assets	€8,529.94	Depreciation expense	8,529.94
Current liabilities			
Lease liability	9,538.39		

MINH HỌA 21B.8

LO 6

Copyright © 2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

106

## TÌNH HUỐNG 2

### Bút toán của bên đi thuê năm 2025

Parker Shipping (Lessee)		
Fourth lease payment (January 1, 2025):		
Lease Liability (€8,831.86 + €706.53)	9,538.39	
Cash		9,538.39
Thanh toán lần 4 Depreciation Expense (December 31, 2025)		
Depreciation Expense	8,529.94	
Right-of-Use Asset (€34,119.76 ÷ 4 years)		8,529.94
Chi phí khấu hao		

MINH HỌA 21B.8

LO 6

Copyright © 2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

107

## TÌNH HUỐNG 2

### Các bút toán của bên cho thuê cho thuê hoạt động

Stoughton phân loại hợp đồng thuê này là **thuê hoạt động** vì không thỏa mãn các điều kiện về hợp đồng thuê Loại bán.

Stoughton Trailers (Lessor)		
Lease payments (January 1, 2022, 2023, 2024, 2025):		
C nhận tiền cho thuê	9,538.39	
Unearned Lease Revenue		9,538.39
Recognize lease revenue, record depreciation (December 31, 2022, 2023, 2024, 2025):		
Ghi nhận doanh thu cho thuê, khấu hao	9,538.39	
Lease Revenue		9,538.39
Depreciation Expense (€30,000.00 ÷ 6)	5,000.00	
Accumulated Depreciation—Equipment		5,000.00

MINH HỌA 21B.9

LO 6

Copyright © 2020 John Wiley &amp; Sons, Inc.

108