

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.

1

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
- 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.
- 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. (tham khảo)

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

2

2

Tóm tắt chương 21

ACCOUNTING FOR LEASES

Môi trường thuê tài sản <ul style="list-style-type: none"> - Góc nhìn của bên đi thuê - Lợi ích của hợp đồng thuê đối với bên đi thuê - Góc nhìn của bên cho thuê - Lợi ích của hợp đồng thuê với bên cho thuê 	Kế toán bên đi thuê <ul style="list-style-type: none"> - Đo lường nợ thuê phải trả và Tài sản thuê - Kế toán hợp đồng thuê sau khi ghi nhận ban đầu - Tổng hợp kế toán bên đi thuê 	Kế toán bên cho thuê <ul style="list-style-type: none"> - Bản chất kinh tế của hợp đồng cho thuê - Phân loại hợp đồng bởi bên cho thuê - Đo lường và trình bày thông tin - Kế toán cho thuê hoạt động 	Các vấn đề đặc biệt về kế toán thuê tài sản <ul style="list-style-type: none"> - Các khoản điều chỉnh hợp đồng thuê khác - Trình bày, công bố và phân tích thông tin
---	--	--	---

IFRS 16: Thuê tài sản

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

3

3

Mục tiêu 1

Mô tả môi trường liên quan đến giao dịch cho thuê .

LO 1

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

4

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 lớn nhất 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 & Sons, Inc.

5

5

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 mạng lưới 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 tòa 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 & Sons, Inc.

6

6

Ưu điểm của việc thuê—Bên đi thuê

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 & Sons, Inc.

7

7

Góc nhìn của 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">• Credit Suisse (CHE)• Chase (USA)• Barclays (GBR)• Deutsche Bank (DEU)	<ul style="list-style-type: none">• AerCap (IRL)	<ul style="list-style-type: none">• CNH Capital (NLD) (for CNH Global),• BMW Financial Services (DEU) (for BMW)• IBM Global Financing (USA) (for IBM)

LO 1

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

8

8

Ưu điểm của việc thuê—Bên 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 & Sons, Inc.

9

9

Mục tiêu 2

Giải thích kế toán thuê của bên đi thuê.

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

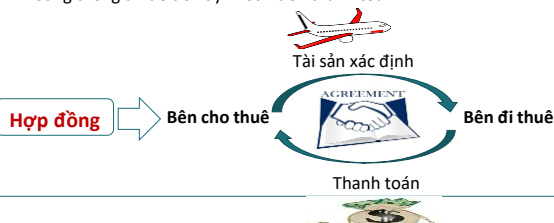
10

10

Hợp đồng thuê

Thế nào là 1 HĐ thuê?

= HĐ chuyển giao quyền sử dụng 1 tài sản được xác định trong một khoảng thời gian để đổi lấy khoản tiền thanh toán



11

Có hay không một thỏa thuận bao gồm HĐ thuê?

= Trong suốt thời gian sử dụng, khách hàng có cả hai quyền sau đây đối với tài sản xác định:

✓ Quyền thu được phần lớn

✓ Quyền trực tiếp sử dụng

Các lợi ích kinh tế

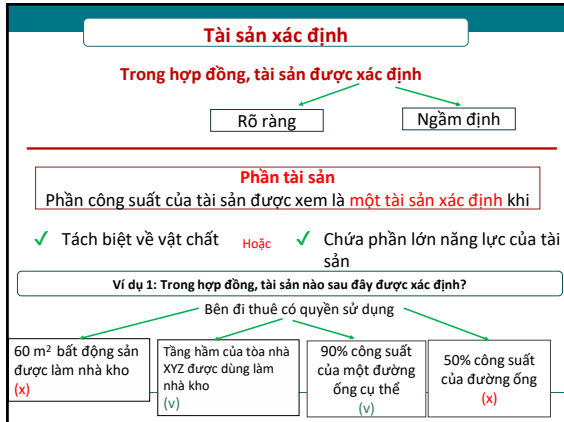
- Độc quyền sử dụng
- Bao gồm sản phẩm chính và sản phẩm phụ

Người sử dụng được:

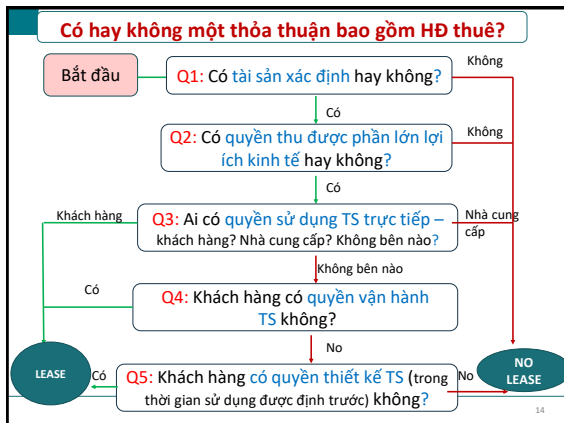
- Quyết định mục đích và cách thức sử dụng tài sản
- Quyền bảo vệ tài sản không ngăn cản khách hàng có quyền trực tiếp sử dụng tài sản.

12

12



13



14

Kế toán thuê

Các quan điểm khác nhau về tài sản thuê

Các quan điểm khác nhau về **vốn hóa các hợp đồng thuê TS** như sau:

1. Không vốn hóa bất kỳ tài sản thuê.
2. Vốn hóa các hợp đồng thuê tương tự như mua trả góp.
3. Vốn hóa tất cả các hợp đồng thuê dài hạn.
4. Chỉ vốn hóa các tài sản thuê nếu phí phạt khi không thực hiện hợp đồng thuê là đáng kể.

LO 2 Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc. 15

15

Kế toán thuê

Theo IASB

IASB yêu cầu bên đi thuê vốn hóa tất cả các hợp đồng thuê.

Chỉ ngoại trừ:

- Hợp đồng thuê có thời hạn thuê dưới 1 năm hoặc
- Tài sản thuê có giá trị thấp (giá trị tham khảo < \$5,000(*))

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.

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

16

16

Kế toán bên đi thuê

Bên đi thuê

- 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
- Ghi nhận chi phí khấu hao đối với quyền sử dụng TS.

Nguyên tắc ghi nhận này được áp dụng cho dù hợp đồng thuê thực chất là

- Mua tài sản hay
- Khi bên đi thuê chỉ kiểm soát việc sử dụng tài sản.

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

17

17

Đo lường nợ thuê phải trả và tài sản thuê

Thời hạn thuê

- Thời hạn thuê là kỳ hạn cố định và không thể hủy ngang của hợp đồng thuê.
- **Quyền chọn gia hạn hợp đồng** có thể kéo dài thời hạn thuê.
 - Quyền chọn gia hạn hợp đồng sẽ được tính vào thời hạn thuê nếu việc thực hiện gia hạn là **chắc chắn**. Việc gia hạn sẽ được xem là khá chắc chắn nếu tại thời điểm bắt đầu thuê: số tiền thuê phải trả khi gia hạn **khác biệt đủ lớn** so với tiền thuê kỳ vọng phải trả theo giá hợp lý.

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

18

18

Câu hỏi về thời hạn thuê

Minh họa: Carrefour (FRA) thuê máy vi tính của Lenovo (CNH) 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.

19

19

Kế toán thuê: tại thời điểm ban đầu

- 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 **Quyền sử dụng TS**
 - Có **Nợ phải trả tiền thuê**
 - Có **Tiền/Các khoản phải trả** (đối với các chi phí trực tiếp khác)

20

20

Đo lường Nợ phải trả tiền thuê và Tài sản thuê

Các khoản thanh toán tiền thuê bao gồm:

- 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.

21

21

Đo lường Nợ phải trả tiền thuê và Tài sản 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

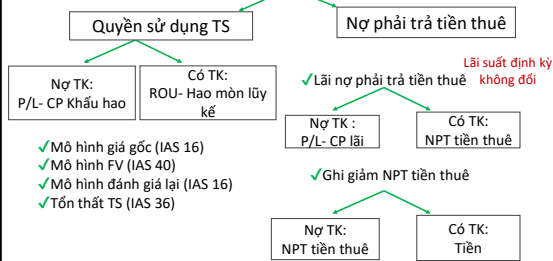
Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

22

22

Kế toán thuê: Sau khi ghi nhận ban đầu

Sau khi ghi nhận ban đầu



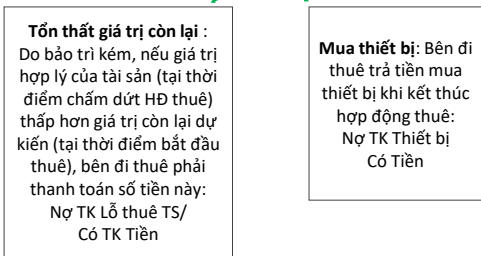
Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

23

23

Kế toán thuê TS sau khi ghi nhận ban đầu

Khi chấm dứt hợp đồng thuê



Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

24

24

Kế toán bên đi thuê: Ví dụ 1

Để minh họa cho Kế toán bên đi thuê, 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 & Sons, Inc.

25

25

Kế toán bên đi thuê: Ví dụ 1

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 & Sons, Inc.

26

26

Kế toán bên đi thuê: Ví dụ 1

Giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê

Ivanhoe tính nợ phải trả tiền thuê và vốn hóa số tiền này vào tài sản- quyền sử dụng TS như sau:

$$\begin{aligned}\text{Giá trị được vốn hóa} &= €20,711.11 \times [\text{Hiện giá của 1€ thanh toán vào đầu kỳ trong 5 kỳ, ở mức lãi suất 4\%}] \\ &= €20,711.11 \times 4.62990 \text{ (PVF-AD}_{5,4\%}) \\ &= €95,890.35^*\end{aligned}$$

*Rounded by €0.02.

MINH HỌA 21.6

Ivanhoe sử dụng lãi suất ngầm định của CNH là 4% vì đã biết lãi suất này thay vì sử dụng lãi suất đi vay tăng thêm là 5%.

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

27

27

Kế toán bên đi thuê: Ví dụ 1

Trình bày trên Báo cáo tài chính, 2022

Báo cáo tình hình tài chính liên quan đến giao dịch thuê tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

MINH HỌA 21.8

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo thu nhập, Ivanhoe báo cáo như sau,

Chi phí

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

MINH HỌA 21.9

LO 2

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

31

31

Kế toán bên đi thuê: Ví dụ 1

Thanh toán tiền thuê năm thứ hai, 2023

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
	€103,555.55	€7,665.20	€95,890.35	

MINH HỌA 21.7

Vào ngày 1 tháng 1 năm 2023, Ivanhoe ghi nhận khoản thanh toán tiền thuê năm thứ 2 như sau.

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

LO 2

Tiền

20,711.11

32

32

Kế toán bên đi thuê: Ví dụ 1

Mua thiết bị khi chấm dứt hợp đồng thuê

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
	€103,555.55	€7,665.20	€95,890.35	

MINH HỌA 21.7

Nếu Ivanhoe mua thiết bị của CNH khi chấm dứt hợp đồng thuê với giá €5,000 và thời gian sử dụng còn lại ước tính của thiết bị là 2 năm, thì bút toán nhật ký vào ngày 1 tháng 1 năm 2027.

Thiết bị 5,000

LO 2

Tiền

5,000

33

33

Kế toán bên đi thuế: Ví dụ 1 và 2

So sánh các bút toán nhật ký

Giá trị còn lại 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 thuế (January 1, 2022):			
Quyển sử dụng tài sản	97,534.21	Quyển sử dụng tài sản	95,890.35
Nợ phải trả tiền thuế	97,534.21	Nợ phải trả tiền thuế	95,890.35
Thanh toán lần thứ nhất (January 1, 2022):			
Nợ phải trả tiền thuế	20,711.11	Nợ phải trả tiền thuế	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 thuế	3,072.92	Nợ phải trả tiền thuế	3,007.17
Bút toán ghi nhận khấu hao của Quyển sử dụng tài sản (December 31, 2022):			
Chi phí khấu hao	19,506.84	Chi phí khấu hao	19,178.07
Quyển sử dụng tài sản (€97,534.21 x 5 years)	19,506.84	Quyển sử dụng tài sản (€95,890.35 x 5 years)	19,178.07
Thanh toán lần 2 (January 1, 2023):			
Nợ phải trả tiền thuế (€3,072.92 + €17,638.19)	20,711.11	Nợ phải trả tiền thuế (€3,007.17 + €17,703.94)	20,711.11
Tiền	20,711.11	Tiền	20,711.11

LO 2

MINH HỌA 21.12

37

37

Kế toán bên đi thuê: Ví dụ 2

Lỗi do giá trị còn lại thực tế thấp hơn kỳ vọng

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.

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

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

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

38

Mục tiêu 3

Giải thích việc hạch toán kế toán của bên cho thuê.

39

Kê 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 & Sons, Inc.

40

40

Kế toán bên cho thuê

Tính toán 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 & Sons, Inc.

41

41

Phân loại hợp đồng thuê của bên cho 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.**

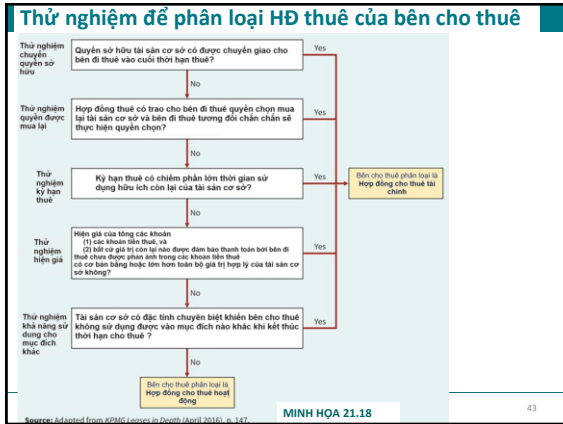
Để đáp ứng 1 trong 5 thử nghiệm, bên cho thuê phải chuyển giao quyền kiểm soát một phần đáng kể tài sản xác định hoặc cung cấp quyền sử hữu tài sản xác định cho bên đi thuê.

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

42

42



43

Phân loại hợp đồng thuê của bên cho 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. 44

44

Phân loại hợp đồng thuê của bên cho 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. 45

45

Phân loại hợp đồng thuê của bên cho 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**.

Giả sử rằng bên đi thuê sử dụng tất cả các lợi ích thu được từ tài sản thuê do đó về cơ bản bên đi thuê đã mua tài sản đó.

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

46

46

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.

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 & Sons, Inc.

47

47

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 & Sons, Inc.

48

48

Ví dụ Hợp đồng thuê tài chính

Minh họa: CNH Capital (NLD) (công ty con của **CNH Global**) và **Ivanhoe Mines Ltd.** (CAN) ký một thỏa thuận cho thuê 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 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, giá 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 CNH khi chấm dứt hợp đồng thuê.
- CNH có khả năng thu được các khoản thanh toán.

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

49

49

Ví dụ Hợp đồng thuê tài chính

Tính khoản thanh toán tiền thuê

Minh họa: CNH Financial Services Corp. (công ty con của **CNH**) and **Ivanhoe Construction** ký một thỏa thuận cho thuê vào ngày 1 tháng 1 năm 2022, trong đó CNH cho Ivanhoe thuê 1 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.

- 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 như trong **minh họa 21.20**.

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 ($€95,890.35 \div 4.62990 (PVFAD_{5,4\%})$)	€ 20,711.11

MINH HỌA 21.20

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

50

50

Các kiểm tra 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 thử nghiệm kỳ hạn thuê
4. Thử nghiệm hiện giá	Hiện giá của khoản thanh toán tiền thuê là 100,000*, bằng 100% (>=90%) giá trị hợp lý của tài sản. Do đó hợp đồng này thỏa mãn thử nghiệm hiện giá
5. Thử nghiệm khả năng đúng cho mục đích khác	Bởi vì tài sản (có giá trị còn lại) sẽ được trả lại cho CNH, thử nghiệm khả năng đúng cho mục đích khác không được thỏa mãn

*Hiện giá các khoản thanh toán 1/(€20,711.11 x 4.62990 (PVFAD _{5,4%}))	€ 95,890.35	890.35
Hiện giá của giá trị còn lại (€5,000 x .82193 (PVF _{5,4%}))	4,109.65	109.65
	€100,000.00	000.00

ILLUSTRATION 21.21

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

51

51

Thỏa mãn các thử nghiệm phân loại HĐ 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.

52

52

Tính toán các khoản phải thu HĐ thuê

CNH 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

$$= €95,890.35 \text{ (€}20,711.11 \times 4.62990 \text{ (PVF-AD}_{5,4\%}\text{))} + €4,109.65 \text{ (€}5,000.00 \times .82193 \text{ (PVF}_{5,4\%}\text{))}$$
$$= €100,000.00$$

MINH HỌA 21.22

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

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

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

53

53

Kế hoạch phân bổ tiền thuê– Bên cho 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.

54

54

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

Ngày 1 tháng 1 năm 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

Ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

55

55

Trình bày Báo cáo tài chính của bên cho thuê tài chính

Báo cáo tình hình tài chính liên quan đến giao dịch thuê tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Tài sản ngắn hạn

Khoản phải thu về cho thuê (€3,171.56 + €17,539.55)	€20,711.11
---	------------

Tài sản dài hạn (Các khoản đầu tư)

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,

Doanh thu

Doanh thu bán hàng	€100,000.00
Trừ: Giá vốn hàng bán	85,000.00

Doanh thu khác

Doanh thu lãi	3,171.56
---------------	----------

MINH HỌA 21.25

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

56

56

Bút toán của bên cho thuê tài chính- năm thứ hai

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

1/1	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.

57

57

Quan điểm của 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
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 ($€95,890.35 \div 4.62990 (PVF\text{-}AD_{5,4\%})$)	€ 20,711.11

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.

58

58

Quan điểm của 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.

59

59

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 CNH 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.

60

60

CNH tính toán số tiền cho thuê—Hợp đồng cho thuê tài chính

	Giá trị còn lại được đảm bảo thanh toán	Giá trị còn lại không được đảm bảo thanh toán
Khoản phải thu cho thuê	€100,000 (€20,711.11 × 4.62990 (PVF _{4,4%}) + €5,000 × .82193 (PVF _{5,4%}))	Same
Giá bán của tài sản	€100,000	€95,890.35 (€100,000 – €4,109.65)
Giá vốn hàng bán	€85,000	€80,890.35 (€85,000.00 – €4,109.65)
Lợi nhuận gộp	€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.	61

61

Các bút toán đối với giá trị còn lại được đảm bảo và không được đảm bảo—Hợp đồng cho thuê tài chính

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
Lease Receivable 100,000.00	Lease Receivable 100,000.00
Sales Revenue 100,000.00	Sales Revenue 95,890.35
Inventory 85,000.00	Inventory 80,890.00
Nhận tiền cho thuê lần đầu (January 1, 2022):	
Cash 20,711.11	Cash 20,711.11
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
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 Receivable 20,711.11	Lease Receivable 20,711.11
(€3,171.56 + €17,539.55)	(€3,171.56 + €17,539.55)
Ghi nhận doanh thu lãi trong năm thứ 2 (December 31, 2023):	
Lease Receivable 2,469.97	Lease Receivable 2,469.97
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
Cash 2,000.00	Loss on Lease 2,000.00
Lease Receivable 5,000.00	Lease Receivable 5,000.00
MINH HỌA 21.28	
LO 3	Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc. 62

62

Kế toán bên cho thuê Cho thuê hoạt động (giảng)

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 bìa 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 kiểm soát tỷ suất lợi nhuận là 6%/năm (lãi suất ngầm định) cho khoản đầu tư.

LO 3

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

63

63

Thử nghiệm phân loại hợp đồng thuê— Thuê hoạt động

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_{3,6%})

LO 3

MINH HOA 21.30
Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

64

64

Kế toán bên cho thuê đối với 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 & Sons, Inc.

65

65

Các bút toán nhật ký của 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 & Sons, Inc.

66

66

Bút toán nhật ký của bên cho thuê cho việc khấu hao

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 & Sons, Inc.

67

67

Mục tiêu 4 (tham khảo)

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

LO 4 (5)

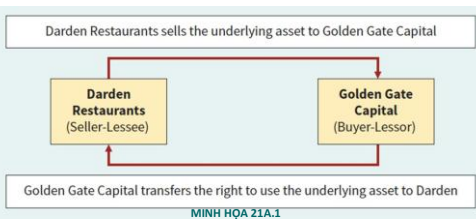
Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

68

68

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 & Sons, Inc.

69

69

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 gắn 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 & Sons, Inc.

70

70

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 & Sons, Inc.

71

71

Các vấn đề kế toán trong giao dịch bán-thuê lại

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 & Sons, Inc.

72

72

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 & Sons, Inc.

73

73

Ví dụ giao dịch bán

Ví dụ, 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** (DEU) 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 & Sons, Inc.

74

74

Bút toán nhật ký

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 & Sons, Inc.

75

75

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 & Sons, Inc.

76

76

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. JAL 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 JAL).

LO 4

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

77

77

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 đồng 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-0A_{7,8%})

BẢNG 21A.3

LO 4

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

78

78

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.

79

So sánh các bút toán cho Bán – Thuê lại đối với bên đi thuê và bên cho thuê

JAL (Lessee)	CHICapital (Lessor)
JAL bán máy bay cho CHICapital (January 1, 2022):	
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	
Nợ thuê phải trả	
25,414,624	
25,414,624	
Thanh toán tiền đợt đầu (December 31, 2022):	
Chi phí tài	Tiền
Nợ thuê phải trả	Doanh thu cho thuê
2,033,170*	4,881,448
2,848,278	4,881,448
Tiền	
4,881,448	
Chi phí khấu hao máy bay (December 31, 2022):	
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 ủy kế
	Thuế tài thuế
	3,300,000
Thanh toán tiền đợt 2 (December 31, 2023):	
Chi phí tài	Tiền
Nợ thuê phải trả	Doanh thu cho thuê
3,076,140	4,881,448
3,076,140	4,881,448
Tiền	
4,881,448	
Chi phí khấu hao máy bay (December 31, 2023):	
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	3,300,000
	Khấu hao ủy kế
	Thuế tài thuế
	3,300,000

MINH HỌA 21A.4

80

Mục tiêu 5 (tham khảo)
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.

81

81

Điều kiện thuê: 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 & Sons, Inc.

82

82

Tình huống 1 Tính 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 €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
Khoản tiền cho thuê phải thu vào đầu mỗi năm trong 4 kỳ để có lãi 8% (€40,000 ÷ 3.57710 (PVF-AD _{4,8%}))	€11,182.24

MINH HỌA 21B.1

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

83

83

Tình huống 1 Các kiểm tra phân loại hợp đồng thuê

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, hợp đồng thuê thỏa mãn kiểm tra về thời hạn thuê .
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, hợp đồng thuê thỏa mãn kiểm tra về giá trị hiện tại .
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 × 3.57710 (PVF-AD_{4,8%}) = €40,000.00

MINH HỌA 21B.2

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

84

84

Tình huống 1

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

Khấu hao tính theo yêu cầu của hợp đồng
= 8% x số dư kỳ trước (trừ 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) Less (a) trừ (b)	
(b) Eight 8% dự kỳ trước trừ (c)	he
(c) date of the first payment and therefore no interest has accrued.	
(d) (c) minus (b)	MINH HỌA 21B.3
(e) Preceding balance minus (c).	

*Rounded by €0.06.

85

Tình huống 1: Các bút toán của bên cho thuê và bên đi thuê. TH: cho thuê Tài chính, năm 2022

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

MINH HỌA 21B.4

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

86

Tình huống 1

Các bút toán của bên cho thuê và bên đi thuê TH: cho thuê Tài chính, năm 2023

Parker Shipping (Lessee)		Stoughton Trailers (Lessor)	
Thanh toán lần 2 (January 1, 2023):			
Lease Liability (€8,876.82 + €2,305.42)	11,182.24	Cash	11,182.24
Cash	11,182.24	Lease Receivable	11,182.24
Chi phí lãi dồn tích và chi phí khấu hao (December 31, 2023):			
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		
Statement of Financial Position		Statement of Financial Position	
Income Statement		Income Statement	
Non-current assets	Interest expense	Current assets	Interest revenue
Right-of-use assets	Depreciation expense	Lease receivable	
Current liabilities	10,000.00	Non-current assets	
Lease liability		Lease receivable	
Non-current liabilities			
Lease liability			

MINH HÒA 21B.4

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

87

MINH HỌA 21B.4

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

87

Tình huống 1

Các bút toán của bên cho thuê và bên đi thuê

TH: cho thuê Tài chính, năm 2024 2025

Parker Shipping (Lessee)		Stoughton Trailers (Lessor)	
Thanh toán lần 3 (January 1, 2024):			
Lease Liability (€9,586.96 + € 1,595.28)	11,182.24	Cash	11,182.24
Cash	11,182.24	Lease Receivable	11,182.24
Chi phí lãi dồn tích và chi phí khấu hao (December 31, 2024):			
Interest Expense	828.26	Lease Receivable	828.26
Lease Liability	828.26	Interest Revenue	828.26
Depreciation Expense	10,000.00		
Right-of-Use Asset (€40,000 ÷ 4 years)	10,000.00	No entry	
Statement of Financial Position		Statement of Financial Position	
Income Statement		Income Statement	
Non-current assets	Interest expense € 828.26	Current assets	Interest revenue €828.26
Right-of-use assets	Depreciation expense	Lease receivable	
Current liabilities	10,000.00		
Lease liability	€11,182.24		
Thanh toán lần 4 (January 1, 2025):			
Lease Liability (€10,353.96 + € 828.26)	11,182.24	Cash	11,182.24
Cash	11,182.24	Lease Receivable	11,182.24

MINH HẠ 218.4

LO 6Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.8

MINH HỌA 21B.4

LO 6

Copyright: ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

88

88

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**).
- 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 6 năm**. Thang máy có **giá trị còn lại khi kết thúc hợp đồng thuê là €8,000 (không được đảm bảo)**. 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.

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 hồi được nhờ các khoản tiền cho thuê	€34,119.76
Kh khoản tiền cho thuê phải thu vào đầu mỗi năm trong 4 kỳ để có lãi 8% (€34,119.76 ÷ 3.57710 (PVF-AD_{4,8%}))	€ 9,538.39

MINH HỌA 21B.5

LO 6

Copyright: ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

89

89

Tình huống 2

Các kiểm tra phân loại hợp đồng thuê

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 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_{4,8%})

MINH HỌA 21B.6

LO 6

Copyright: ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

90

90

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.

91

91

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

(b) = 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 qua thời gian do đó không ghi nhận chi phí lãi

(c) (a) trừ (b)

(d) Số dư kỳ trước trừ (c)

* Rounded by €0.02.

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

92

92

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

Non-current assets	
Right-of-use assets	€25,589.82
Current liabilities	
Lease liability	9,538.39
Non-current liabilities	
Lease liability	17,009.49

Income Statement

Interest expense	€ 1,966.51
Depreciation expense	8,529.94

MINH HỌA 218.8

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

93

93

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
Right-of-use assets	€17,059.88	Depreciation expense
Current liabilities		
Lease liability	9,538.39	
Non-current liabilities		
Lease liability	8,831.86	
ILLUSTRATION 21B.8		

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

94

94

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

Non-current assets	
Right-of-use assets	€8,529.94
Current liabilities	
Lease liability	9,538.39

Income Statement

Interest expense	€ 706.53
Depreciation expense	8,529.94

MINH HỌA 21B.8

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

95

95

Tình huống 2

Bút toán của bên đi thuê năm 2025

Parker Shipping (Lessee)		
Thanh toán lần 4 (January 1, 2025):		
Lease Liability (€8,831.86 + €706.53)	9,538.39	
Cash		9,538.39

Chi phí khấu hao (December 31, 2025)		
Depreciation Expense	8,529.94	
Right-of-Use Asset (€34,119.76 ÷ 4 years)		8,529.94

MINH HỌA 21B.8

LO 6

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

96

96

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)		
nhận tiền cho thuê (January 1, 2022, 2023, 2024, 2025):		
Cash	9,538.39	
Unearned Lease Revenue		9,538.39
Ghi nhận doanh thu cho thuê, khấu hao (December 31, 2022, 2023, 2024, 2025):		
Unearned Lease Revenue	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 & Sons, Inc.

97

97

Copyright

Copyright © 2020 John Wiley & Sons, Inc.

All rights reserved. Reproduction or translation of this work beyond that permitted in Section 117 of the 1976 United States Copyright Act without the express written permission of the copyright owner is unlawful. Request for further information should be addressed to the Permissions Department, John Wiley & Sons, Inc. The purchaser may make back-up copies for his/her own use only and not for distribution or resale. The Publisher assumes no responsibility for errors, omissions, or damages, caused by the use of these programs or from the use of the information contained herein.

Copyright ©2020 John Wiley & Sons, Inc.

98

98