

MỤC LỤC

KINH TẾ VÀ QUẢN LÝ

- 1. Phùng Thế Đông và Trần Thị Trúc** - Đánh giá mức độ độc lập của ngân hàng Trung ương Việt Nam. *Mã số: 158. 1FiBa. 11* 3
Assessing Central Bank Independence of Vietnam
- 2. Đỗ Thu Hằng** - Tác động của chính sách an toàn vốn đến rủi ro hệ thống tại các ngân hàng thương mại Việt Nam. *Mã số: 158. 1FiBa. 11* 15
The effect of Bank capital adequacy policies on Systemic risk in Vietnam commercial banks
- 3. Phan Tấn Lực** - Tác động của sự lo lắng, sự lan truyền xã hội đến hành vi mua hàng hoảng loạn và sự sẵn lòng chi trả nhiều hơn cho thực phẩm trong đại dịch Covid-19. *Mã số: 158. 1BMkt.11* 32
The impact of consumer anxiety and social contagion on willingness to pay more for food during the covid-19 pandemic: the mediation effect of panic buying
- 4. Lê Thị Minh Hằng và Lê Việt Tuấn** - Ý định mua thực phẩm trực tuyến sau giai đoạn giãn cách xã hội do Covid - Nghiên cứu tại Thành phố Đà Nẵng. *Mã số: 158. 1BMkt. 11* 42
Behavioral Intention Towards Online Food Purchasing After The Social Distancing Period of Covid-19 in Danang City, Vietnam

QUẢN TRỊ KINH DOANH

- 5. Đặng Thị Thu Trang và Phan Như Hiền** - Ảnh hưởng của trải nghiệm khách hàng đến lòng trung thành trong xu hướng bán lẻ đa kênh tích hợp tại Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam. *Mã số: 158. 2BMkt.21* 51
The Impact of Customer Experience on Customer Loyalty In The Context of Omni-Channel Retailing in Danang, Vietnam

- 6. Nguyễn Văn Nền, Nguyễn Thị Ngọc Linh, Lê Phạm Minh Thùy, Vũ Thị Thùy Linh, Hồ Thị Thảo Uyên, Phạm Ngọc Đạt** - Đánh giá tác động của quảng cáo cá nhân hóa đến ý định mua sắm của giới trẻ trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. *Mã số: 158. 2BMkt.21* 63
The Influence of Personalized Advertising on The Young Consumers Purchase Intention in Ho Chi Minh City
- 7. Nguyễn Quỳnh Trang** - Kế toán quản trị chi phí theo vòng đời sản phẩm: nghiên cứu tại các doanh nghiệp sản xuất cơ khí Việt Nam. *Mã số: 158. 2BAcc.21* 76
The Use of Life - Cycle Costing Management: A Survey in Vietnamese Mechanical Manufacturing Enterprises
- 8. Nguyễn Hữu Cường và Phan Việt Ván** - Công bố thông tin về báo cáo bộ phận trong báo cáo tài chính cuối niên độ của công ty niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và các nhân tố ảnh hưởng. *Mã số: 158. FiBa. 21* 86
Segment Reporting Disclosure in Annual Financial Statements of Firms Listed on Hanoi Stock Exchange and Influencing Factors
- 9. Nguyễn Thị Hải Hạnh, Trần Anh Ngọc và Lê Anh Dũng** - Tác động của ảnh hưởng ngang hàng đến sự trì hoãn trong học tập của sinh viên. *Mã số: 158. 3OMIs.31* 98
The effect of peer influence on students' academic procrastination
- 10. Đoàn Văn Anh** - Hoàn thiện kế toán thuế tài sản của Việt Nam theo hướng hội nhập với khuôn mẫu quốc tế. *Mã số: 158. 3BAcc.32* 109
Completing Vietnam's Property Tax Accounting Towards Integration of International patterns

HOÀN THIỆN KẾ TOÁN THUÊ TÀI SẢN CỦA VIỆT NAM THEO HƯỚNG HỘI NHẬP VỚI KHUÔN MẪU QUỐC TẾ

Đoàn Văn Anh
Trưởng Đại học Thương mại
Email: doanvananhtm@gmail.com

Ngày nhận: 04/07/2021

Ngày nhận lại: 27/08/2021

Ngày duyệt đăng: 06/09/2021

Kế toán “Thuê tài sản” theo khuôn mẫu của Việt Nam hiện nay có những khác biệt khá lớn so với khuôn mẫu quốc tế. Bài viết này nghiên cứu để chỉ ra những khác biệt có tính trọng yếu, từ đó đề xuất một số giải pháp hoàn thiện kế toán “Thuê tài sản” của Việt Nam, nhằm đưa kế toán Việt Nam nói chung và kế toán “Thuê tài sản” nói riêng hội nhập, dần hội tụ với thông lệ chung của quốc tế về kế toán.

Từ khóa: Kế toán thuê tài sản, thuê tài sản, chuẩn mực kế toán quốc tế.

JEL Classifications: F39, M41

1. Tổng quan nghiên cứu về kế toán thuê tài sản ở Việt Nam

Những nghiên cứu về khuôn mẫu kế toán thuê tài sản dưới góc độ bên đi thuê tính đến nay không nhiều các nghiên cứu đã công bố liên quan đến lĩnh vực này. Các nghiên cứu đã công bố cũng thường chỉ tập trung chủ yếu về chuẩn mực kế toán “Thuê tài sản” nói chung. Có thể hệ thống một số các nghiên cứu đã công bố ở Việt Nam về vấn đề này như sau:

Nghiên cứu của Phạm Thị Kiều Trang và Nguyễn Hữu Ánh (2013) “*Nghiên cứu kế toán thuê tài sản theo chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) và theo chuẩn mực kế toán quốc tế (IAS)*”, nghiên cứu này đã tiến hành so sánh 2 chuẩn mực kế toán VAS 06 của Việt Nam và IAS 17 của Quốc tế về kế toán thuê tài sản để thấy được sự khác biệt trong nội dung quy định, từ đó đề xuất một số giải pháp khoa học để hoàn thiện VAS 06 nhằm góp phần thúc đẩy tiến trình hòa hợp và hội tụ kế toán Việt Nam với thông lệ quốc tế về kế toán. Tuy nhiên, nghiên cứu này được thực hiện trên cơ sở so sánh với IAS 17 “Thuê tài sản” và chuẩn mực này đến nay đã không còn hiệu lực pháp lý, đã được thay thế bởi IFRS 16 “Thuê tài sản” từ 1/2016 và hiệu lực áp dụng từ 1/2019, có quá nhiều nội dung về các khuôn mẫu kế toán thuê tài sản đã được thay đổi, đặc biệt đối với bên đi thuê.

Nghiên cứu của Vũ Quang Trọng (2019) “*Kế toán thuê tài sản, chuyển đổi từ IAS 17 sang IFRS 16 và sự ảnh hưởng đến báo cáo tài chính*” và

Nghiên cứu của Dương Thị Thanh Hiền (2020) “*IFRS 16-Thuê tài sản và những ảnh hưởng đến kế toán thuê tài sản*”, các nghiên cứu này tập trung chỉ ra sự khác biệt trong quy định giữa IFRS 16 “Thuê tài sản” với IAS 17 “Thuê tài sản”, đồng thời chỉ rõ những ảnh hưởng của sự thay đổi này đến các thông tin trình bày trên báo cáo tài chính. Trong đó, nghiên cứu của Vũ Quang Trọng đã cho người đọc thấy rõ sự ảnh hưởng của việc áp dụng IFRS 16 đến các chỉ tiêu của từng loại báo cáo trong hệ thống BCTCDN, từ đó chỉ rõ những ảnh hưởng đến khá nhiều các chỉ tiêu phân tích tài chính, đặc biệt là ở các DN có giá trị thuê tài sản lớn. Còn nghiên cứu của Dương Thị Thanh Hiền thì nhấn mạnh đến những ảnh hưởng của sự thay đổi này đến việc tính toán, đo lường đánh giá tình hình tài chính của DN thông qua các chỉ số tài chính sử dụng như thu nhập lãi vay và thuế (EBIT) và thu nhập trước thuế, lãi vay và khấu hao (EBITDA).

Nghiên cứu của Hoàng Ninh Chi, Nguyễn Thị Thanh Thắm (2019) “*Nâng cao trách nhiệm giải trình của doanh nghiệp về kế toán thuê tài sản*”, nghiên cứu này nhấn mạnh đến các yêu cầu trình bày thông tin đối với cả bên thuê và bên cho thuê theo quy định của IFRS 16 “Thuê tài sản”. Các DN bắt buộc phải công khai trên BCTC của đơn vị về hoạt động đi thuê và cho thuê tài sản của mình, theo đó tình hình tài chính của DN sẽ được minh bạch hơn. Việc áp dụng IFRS 16 làm tăng chất lượng thông tin trình bày trên BCTC, đánh giá kịp thời các vấn đề liên quan đến cơ cấu và các bên liên quan bị

ảnh hưởng bởi việc thay đổi các chỉ số và thước đo tài chính.

Nghiên cứu của Nguyễn Thị Tâm (2020) “*Áp dụng chuẩn mực báo cáo tài chính - IFRS 16 trong bối cảnh đại dịch Covid 19*”, nghiên cứu này cũng tập trung vào so sánh sự khác biệt giữa IFRS 16 “*Thuê tài sản*” với IAS 17 “*Thuê tài sản*”, những sửa đổi về nguyên tắc kế toán thuê tài sản. Đồng thời, bài viết cũng tìm hiểu về những ảnh hưởng và những việc cần làm để đáp ứng việc áp dụng chuẩn mực trong bối cảnh đại dịch Covid-19 gắn với khoản hỗ trợ của bên cho thuê đối với bên đi thuê tài sản, phân tích và đưa ra quan điểm cá nhân về xác định các khoản hỗ trợ do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 có phải là một khoản sửa đổi hợp đồng thuê tài sản hay không. Tuy nhiên, nghiên cứu này chỉ cho thấy sự khác biệt trong thay đổi khuôn mẫu kế toán “*Thuê tài sản*” của quốc tế, những xử lý kế toán đối với với khoản hỗ trợ của bên cho thuê đối với bên đi thuê tài sản. Nghiên cứu này không hướng tới những khuôn mẫu của kế toán “*Thuê tài sản*” của Việt Nam hiện hành.

Từ những nghiên cứu tổng quan về các nghiên cứu đã công bố liên quan đến kế toán thuê tài sản cho thấy, có nghiên cứu đã hướng đến hoàn thiện chuẩn mực kế toán Việt Nam VAS 06 nhưng các giải pháp này dựa trên khuôn mẫu của IAS 17, đến nay chuẩn mực này đã được thay thế bởi IFRS 16 nên ít có tính kế thừa trong nghiên cứu này; các nghiên cứu còn lại thì tập trung vào sự khác biệt trong quy định giữa IFRS 16 “*Thuê tài sản*” với IAS 17 “*Thuê tài sản*”, những ảnh hưởng của sự thay đổi đến các thông tin trình bày trên báo cáo tài chính cũng như các chỉ số đánh giá tình hình tài chính của DN, các nghiên cứu này không tập trung giải quyết vấn đề khuôn mẫu của Việt Nam hiện hành. Bài viết này sẽ tập trung nghiên cứu khuôn mẫu kế toán “*Thuê tài sản*” của quốc tế và của Việt Nam hiện hành dưới góc độ bên đi thuê, chỉ ra những sự khác biệt có tính trọng yếu, trên cơ sở đó hiểu được những vấn đề cần hoàn thiện cho kế toán “*Thuê tài sản*” của Việt Nam hiện nay, đưa kế toán Việt Nam hội nhập với khuôn mẫu quốc tế về kế toán là hoàn toàn cần thiết, có ý nghĩa khoa học và thực tiễn.

2. Khái quát về chuẩn mực kế toán quốc tế số IFRS 16 “*Thuê tài sản*”

Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế số 16 “*Thuê tài sản*” (IFRS 16) được ban hành lần đầu bởi Ủy ban chuẩn mực kế toán quốc tế (IASB) vào tháng 1 năm 2016 thay thế cho IAS 17 được ban hành từ 4 năm 2001, chuẩn mực kế toán này quy định nguyên tắc ghi nhận, xác định giá trị, trình bày

và công bố thông tin thuê tài sản của doanh nghiệp. Mục tiêu là đảm bảo bên thuê và bên cho thuê cung cấp thông tin phù hợp theo cách thức phản ánh trung thực giao dịch đó. Thông tin này là cơ sở cho người sử dụng BCTC đánh giá tác động của thuê tài sản đối với tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và dòng tiền của đơn vị.

Nội dung cốt lõi của chuẩn mực kế toán này quy định 4 vấn đề cơ bản sau:

Thứ nhất, Nhận diện hợp đồng thuê tài sản.

Tại thời điểm bắt đầu của hợp đồng, DN cần xác định hợp đồng là có thỏa mãn là hợp đồng thuê tài sản hay không phụ thuộc vào hợp đồng đó có chuyển giao quyền kiểm soát việc sử dụng tài sản xác định trong một khoảng thời gian thuê hay không. Việc đánh giá thông qua thời gian sử dụng và đồng thời có hai quyền trong hợp đồng, một là quyền thu được đáng kể tất cả lợi ích kinh tế từ việc sử dụng trực tiếp hoặc gián tiếp tài sản xác định đó, hai là quyền chỉ đạo cách thức và mục đích sử dụng tài sản được xác định đó suốt thời gian sử dụng. Các hợp đồng thuê tài sản được phản ánh trên Báo cáo tình hình tài chính, ngoại trừ đối với các hợp đồng thuê tài sản ngắn hạn (dưới 12 tháng) và các hợp đồng thuê tài sản trong đó tài sản thuê có giá trị thấp như máy tính cá nhân, đồ dùng văn phòng...

Thứ hai, Xác định giá trị tài sản thuê và nợ thuê tài sản

Tại ngày bắt đầu thuê tài sản:

Tài sản quyền sử dụng được xác định theo giá gốc. Giá trị nợ phải trả thuê tài sản được xác định bằng giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê chưa được trả vào ngày thuê và được chiết khấu theo lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản, nếu lãi suất đó không được xác định thì có thể sử dụng lãi suất tương đương đi vay của bên thuê.

Đối với hợp đồng tích hợp bao gồm cả thuê tài sản và không phải là thuê tài sản, DN tách biệt các cấu phần của hợp đồng là thuê tài sản với các cấu phần không phải là thuê tài sản, kế toán phải phân bổ khoản tiền thuê trong hợp đồng cho mỗi cấu phần thuê tài sản trên cơ sở giá độc lập tương đối của cấu phần thuê tài sản và tổng giá độc lập của các cấu phần không phải thuê tài sản.

Sau ngày bắt đầu thuê tài sản:

i) **Xác định giá trị sau ghi nhận ban đầu của tài sản quyền sử dụng**

- Nếu bên thuê đo lường giá trị tài sản quyền sử dụng theo mô hình giá gốc:

Việc khấu hao tài sản quyền sử dụng sẽ thực hiện theo yêu cầu về khấu hao trong IAS 16 “*Bất động sản, nhà xưởng và thiết bị*”.

- Nếu bên thuê đo lường giá trị tài sản quyền sử dụng theo mô hình giá trị hợp lý:

Theo IFRS 16, nếu tài sản quyền sử dụng là bất động sản và đáp ứng định nghĩa bất động sản đầu tư và bên thuê áp dụng mô hình giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư thì cũng phải áp dụng mô hình giá trị hợp lý đó đối với tài sản quyền sử dụng. Những căn cứ để xác định giá trị hợp lý và các điều chỉnh do thay đổi giá trị hợp lý được thực hiện tương tự như đối với TSCĐ thuộc quyền sở hữu. Như vậy, mô hình giá trị hợp lý chỉ áp dụng đối với các tài sản quyền sử dụng thỏa mãn định nghĩa là bất động sản đầu tư và bên thuê đã áp dụng mô hình giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư của doanh nghiệp.

- Nếu bên thuê đo lường giá trị tài sản quyền sử dụng theo mô hình đánh giá lại:

Theo IFRS 16, nếu tài sản quyền sử dụng liên quan đến một nhóm bất động sản, nhà xưởng và thiết bị mà bên thuê áp dụng mô hình đánh giá lại trong IAS 16 đối với các tài sản này, bên thuê có thể chọn áp dụng mô hình đánh giá lại đối với tất cả tài sản quyền sử dụng liên quan đến nhóm bất động sản, nhà xưởng và thiết bị đó

ii) Xác định giá trị sau ghi nhận ban đầu của nợ phải trả thuê tài sản

Sau ngày tài sản thuê sẵn sàng sử dụng, nợ gốc thuê tài sản phải được thanh toán định kỳ theo thỏa thuận trong hợp đồng. Ngoài ra, bên thuê phải xác định lại giá trị nợ phải trả thuê tài sản để phản ánh thay đổi của khoản thanh toán tiền thuê do có sự thay đổi về thời hạn thuê hoặc có sự thay đổi trong đánh giá quyền chọn mua tài sản cơ sở hoặc có sự thay đổi trong khoản dự tính phải trả trong bảo lãnh cho giá trị còn lại hoặc có sự thay đổi trong khoản thanh toán tiền thuê như thay đổi giá thuê thị trường tài sản quyền sử dụng trong tương lai bất nguồn từ sự thay đổi trong chỉ số hoặc lãi suất sử dụng.

Thứ ba, Ghi nhận tài sản thuê

Vào ngày tài sản thuê bắt đầu sẵn sàng sử dụng, bên thuê ghi nhận tài sản quyền sử dụng và khoản nợ phải trả thuê tài sản. Chuẩn mực đưa ra các khuôn mẫu gắn với những ghi nhận các giao dịch liên quan đến khấu hao, đánh giá lại giá trị tài sản quyền sử dụng, nợ thuê tài sản, các giao bán và thuê lại tài sản quyền sử dụng.

Thứ tư, Trình bày thông tin tài sản thuê

Tại thời điểm lập BCTC, DN phải trình bày những thông tin cơ bản về tài sản thuê trên BCTC bao gồm: các thông tin liên quan đến xác định giá gốc, khấu hao, giá trị còn lại, tiền thuê, chi phí phát sinh có liên quan tới tài sản quyền sử dụng trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính, báo cáo lãi hoặc lỗ

và thu nhập toàn diện khác; thông tin về các dòng tiền phát sinh từ thuê tài sản trình bày trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ. Theo IFRS 16, bên thuê cần áp dụng IAS 36 Suy giảm giá trị tài sản để xác định liệu tài sản quyền sử dụng có bị suy giảm giá trị và ghi nhận đối với bất kỳ khoản lỗ do suy giảm giá trị nào được xác định.

3. Khái quát kế toán thuê tài sản của Việt Nam hiện hành

Có thể hệ thống các quy định mang tính khuôn mẫu của Việt Nam về kế toán TSCĐ thuê hiện hành như sau:

Thứ nhất, về chuẩn mực kế toán

Việt Nam đã ban hành chuẩn mực kế toán số 06 “*Thuê Tài sản*”. Mục đích của chuẩn mực này là quy định và hướng dẫn các nguyên tắc và phương pháp kế toán đối với bên thuê và bên cho thuê tài sản, bao gồm thuê tài chính và thuê hoạt động, làm cơ sở ghi sổ kế toán và lập báo cáo tài chính.

Về phân loại thuê tài sản, VAS 06 phân loại thuê tài sản thành thuê tài chính và thuê hoạt động căn cứ vào mức độ chuyển giao các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê từ bên cho thuê cho bên thuê. Việc phân loại thuê tài sản được căn cứ vào bản chất các điều khoản ghi trong hợp đồng, VAS 06 có đưa ra 5 trường hợp thường dẫn đến hợp đồng thuê tài chính để hướng dẫn người làm kế toán dễ dàng xác định loại hợp đồng thuê tài sản. Riêng đối với thuê tài sản là quyền sử dụng đất, đất thường có thời gian sử dụng kinh tế vô hạn và quyền sở hữu sẽ không chuyển giao cho bên thuê khi hết thời hạn thuê, bên thuê không nhận phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất do đó thuê tài sản là quyền sử dụng đất thường được phân loại là thuê hoạt động. Số tiền thuê tài sản là quyền sử dụng đất được phân bổ dần cho suốt thời gian thuê.

Chuẩn mực quy định cách thức ghi nhận kế toán:

- Đối với trường hợp thuê tài chính, bên thuê ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản và nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán, nguyên giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản. Các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính được ghi nhận vào nguyên giá tài sản đi thuê. Chính sách khấu hao tài sản thuê phải nhất quán với chính sách khấu hao tài sản cùng loại thuộc sở hữu của doanh nghiệp đi thuê.

- Đối với trường hợp thuê hoạt động, các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ

Ý KIẾN TRAO ĐỔI

thuộc vào phương thức thanh toán, trừ khi áp dụng phương pháp tính khác hợp lý hơn.

Khi trình bày báo cáo tài chính, bên thuê tài sản phải trình bày các thông tin về tài sản thuê tài chính và thuê hoạt động theo khuôn mẫu của VAS 06. Thông tin về TSCĐ thuê tài chính được trình bày trên BCĐKT cùng với các thông tin TSCĐ thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp.

Thứ hai, về hướng dẫn kế toán tài sản thuê:

Trong chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC, kế toán tài sản cố định thuê tài chính sử dụng TK 212 “*TSCĐ thuê tài chính*” để phản ánh tình hình và sự biến động TSCĐ thuê tài chính trong kì. TK này được chi tiết thành 2 TK cấp 2

- TK 2121: TSCĐHH thuê tài chính

	VAS 06	IFRS 16
Phân loại	Thuê tài chính và thuê hoạt động	Là hợp đồng thuê tài sản
Cơ sở phân loại	Dựa trên mức độ chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê từ bên cho thuê cho bên thuê	Dựa trên quyền kiểm soát đối với tài sản thuê, đánh giá thông qua thời gian sử dụng và các quyền thu được lợi ích kinh tế từ việc sử dụng tài sản và quyền chi đạo cách thức và mục đích sử dụng tài sản được xác định đó suốt thời gian sử dụng

- TK 2122: TSCĐVH thuê tài chính

Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 133/2016/TT-BTC sử dụng TK 2112 “*TSCĐ thuê tài chính*”. TK này hạch toán theo nguyên giá.

Chế độ kế toán đưa ra các hướng dẫn cụ thể về nguyên tắc và ghi nhận kế toán khi thuê tài sản, khấu hao tài sản thuê, chi phí thuê tài sản và khi kết thúc thuê tài sản. Đối với TSCĐ thuê hoạt động, kế toán

	VAS 06	IFRS 16
Ghi nhận ban đầu	Sử dụng Giá gốc để ghi nhận ban đầu các tài sản thuê	Sử dụng Giá gốc để ghi nhận ban đầu các tài sản quyền sử dụng
Sau ghi nhận ban đầu	Sử dụng Giá gốc sau ghi nhận ban đầu đối với tất cả các tài sản thuê	Cho phép lựa chọn: - Sử dụng Giá gốc sau ghi nhận ban đầu đối với các tài sản quyền sử dụng - Sử dụng Giá trị hợp lý đối với tài sản quyền sử dụng đáp ứng định nghĩa bất động sản đầu tư và bên thuê áp dụng mô hình giá trị hợp lý cho các bất động sản đầu tư. - Sử dụng Giá trị đánh giá lại đối với tài sản quyền sử dụng là nhóm bất động sản, nhà xưởng và thiết bị mà bên thuê đã áp dụng mô hình đánh giá lại trong IAS 16 đối với các tài sản này

DN tự theo dõi trên sổ kế toán mở chi tiết riêng cho tài sản thuê. Các chi phí thuê tài sản được ghi nhận trực tiếp vào chi phí bộ phận sử dụng trong kỳ.

4. Những khác biệt giữa quy định của Việt Nam với khuôn mẫu quốc tế về kế toán tài sản thuê

Từ nghiên cứu về những khuôn mẫu kế toán của quốc tế và của Việt Nam về kế toán thuê tài sản, có thể thấy được những khác biệt trong kế toán thuê tài sản của Việt Nam so với khuôn mẫu của quốc tế. Những khác biệt có tính trọng yếu này thể hiện những bất cập trong kế toán của Việt Nam về kế toán thuê tài sản, được thể hiện trên các nội dung sau:

Thứ nhất, về nội dung chuẩn mực kế toán Việt Nam số 06 “Thuê tài sản”

Việt Nam hiện đã ban hành chuẩn mực kế toán số 06 “Thuê tài sản” nhưng có khá nhiều những khác biệt so với khuôn mẫu IFRS 16 của quốc tế. Có thể tổng kết những khác biệt cơ bản như sau:

i) **Xác định và phân loại tài sản thuê**

Sự khác biệt này đã ảnh hưởng trực tiếp đến ghi nhận và trình bày thông tin trên BCTC, do dựa trên căn cứ phân loại khác nhau nên kế toán có thể đã bỏ qua việc ghi nhận một tài sản quyền sử dụng được nhận diện là hợp đồng thuê tài sản trên BCTC, hệ quả là chưa cung cấp đầy đủ thông tin về tất cả tài sản của DN đã được sử dụng vào hoạt động kinh doanh và mang lại LN cho DN.

ii) **Mô hình tính giá**

Sự khác biệt này đã ảnh hưởng trực tiếp đến ghi nhận và trình bày thông tin về tài sản, thu nhập, chi phí trên BCTC.

iii) *Xác định giá trị nợ thuê tài sản sau ghi nhận ban đầu*

nhưng thỏa mãn là một bất động sản đầu tư, cần phải sử dụng đến cơ sở đo lường giá trị hợp lý của tài sản

	VAS 06	IFRS 16
Đánh giá lại nợ thuê TS	Không đề cập đến đánh giá lại nợ thuê tài sản	Thực hiện đánh giá lại giá trị nợ phải trả thuê tài sản để phản ánh thay đổi của khoản thanh toán tiền thuê phát sinh có thể do sự thay đổi về điều kiện thuê, điều khoản, thị trường...

Sự khác biệt này dẫn đến thiếu những cơ sở khuôn mẫu cho việc xử lý các giao dịch khi thực tế phát sinh sự thay đổi về giá trị nợ phải trả thuê tài sản, làm ảnh hưởng trực tiếp đến ghi nhận và trình bày thông tin về tài sản, thu nhập, chi phí trên BCTC.

thuê hay để xác định liệu tài sản quyền sử dụng có bị suy giảm giá trị và xử lý kế toán phù hợp.

Thứ ba, về hướng dẫn kế toán thuê tài sản

Do những hướng dẫn kế toán thuê tài sản trong Thông tư 200/2014 được ban hành dựa trên khuôn mẫu của VAS 06 và hiện nội dung của chuẩn mực kế toán này đã trở nên không phù hợp với khuôn mẫu

iv) *Giao dịch bán và thuê lại tài sản*

	VAS 06	IFRS 16
Điều kiện xác định giao dịch bán	Không quy định	Sử dụng mô hình 5 bước trong IFRS 15 “ <i>Doanh thu từ Hợp đồng với Khách hàng</i> ” để xác định giao dịch thỏa mãn là một giao dịch bán hay không
Nguyên tắc ghi nhận	Đưa ra cách thức ghi nhận kế toán áp dụng cho các giao dịch bán và thuê lại tài sản tùy thuộc vào: - Thuê lại tài sản là thuê tài chính hay thuê hoạt động; - Giá bán tài sản cao hơn hay thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản; - Giá thuê lại cao hơn hay thấp hơn giá thuê thị trường.	Đưa ra cách thức ghi nhận kế toán áp dụng cho các giao dịch bán và thuê lại cho 2 trường hợp: - Thỏa mãn là giao dịch bán: xử lý kế toán như là một giao dịch bán hàng; - Không thỏa mãn là giao dịch bán: xét về bản chất là một thỏa thuận tài chính, kế toán sẽ xử lý phù hợp với bản chất của thỏa thuận tài chính.

Sự khác biệt này đã dẫn tới kế toán xử lý giao dịch có thể không phù hợp với bản chất của giao dịch đó, vì xét về hình thức là một giao dịch bán tài sản, nhưng thực chất chỉ là một thỏa thuận tài chính.

chung của quốc tế, theo đó những hướng dẫn kế toán trong thông tư này cũng bộc lộ nhiều bất cập, không đáp ứng yêu cầu ghi nhận đối với kế toán thuê tài sản.

v) *Về trình bày thông tin trên BCTC*

5. Những đề xuất hoàn thiện kế toán thuê tài sản của Việt Nam hiện nay

Từ những khác biệt trong nguyên tắc kế toán áp dụng, phân loại thuê tài sản, xác định giá trị tài sản thuê và công nợ thuê tài sản sau ghi nhận ban đầu cũng như những khác biệt trong xử lý kế toán đã dẫn đến những khác biệt trong trình bày thông tin thuê tài sản trên BCTC. Các thông tin trình bày theo yêu cầu của VAS 06 về tình hình thuê tài sản đã không còn phù hợp với khuôn mẫu quốc tế, không đáp ứng được yêu cầu hội nhập kế toán nói chung và kế toán thuê tài sản nói riêng.

Để hội nhập với khuôn mẫu của quốc tế và dẫn đến hội tụ với các quy định khuôn mẫu kế toán nói chung và kế toán thuê tài sản nói riêng, các đề xuất hoàn thiện kế toán thuê tài sản được đề xuất như sau

Thứ hai, về chuẩn mực liên quan đến kế toán “Thuê tài sản”

Thứ nhất, về chuẩn mực kế toán “Thuê tài sản” của Việt Nam

Hiện Việt Nam chưa ban hành các chuẩn mực về “Giá trị hợp lý” và “Suy giảm giá trị tài sản”. Bất cập này dẫn đến chưa có khuôn mẫu pháp lý cho kế toán các giao dịch và sự kiện liên quan đến hoạt động thuê tài sản gắn với trường hợp thuê tài sản

Đối với các DN Việt Nam thuộc đối tượng lập và trình bày BCTC theo IFRS thì áp dụng khuôn mẫu IFRS 16 “*Thuê tài sản*” vào kế toán các giao dịch thuê tại DN. Đối với các DN Việt Nam thuộc đối tượng lập và trình bày BCTC theo chuẩn mực kế toán Việt Nam thì áp dụng khuôn mẫu VAS 06 để kế toán các giao dịch thuê tài sản, tuy nhiên, để hài hòa và hội tụ với khuôn mẫu quốc tế về kế toán thuê tài sản, đề xuất hoàn thiện chuẩn mực kế toán số 06 “*Thuê tài sản*” trên những nội dung có tính trọng yếu sau:

Ý KIẾN TRAO ĐỔI

i) Về xác định và phân loại tài sản thuê

Xác định hợp đồng là hợp đồng thuê tài sản hay không dựa trên chuyển giao quyền kiểm soát việc sử dụng tài sản xác định của DN đối với tài sản thuê. Các hợp đồng khi được xác định là hợp đồng thuê tài sản thì phải ghi nhận tài sản quyền sử dụng trên bảng cân đối kế toán, ngoại trừ đối với các hợp đồng thuê tài sản ngắn hạn (dưới 12 tháng) và các hợp đồng thuê tài sản trong đó tài sản thuê có giá trị thấp.

ii) Về mô hình tính giá

- Áp dụng mô hình “Giá gốc” trong ghi nhận ban đầu khi thuê tài sản quyền sử dụng

- Đề xuất áp dụng mô hình “Giá trị hợp lý” trong VAS 06 để kế toán xác định lại giá trị tài sản quyền sử dụng sau ghi nhận ban đầu áp dụng cho các tài sản quyền sử dụng đáp ứng định nghĩa của bất động sản đầu tư và DN đã áp dụng mô hình “Giá trị hợp lý” cho các bất động sản đầu tư.

- Đề xuất áp dụng mô hình “Đánh giá lại” đối với các tài sản quyền sử dụng là nhóm bất động sản, nhà xưởng và thiết bị và DN đã áp dụng mô hình “Đánh giá lại” đối với nhóm các tài sản thuộc chủ sở hữu sử dụng.

iii) Về đánh giá lại nợ thuê tài sản sau ghi nhận ban đầu

Đề xuất áp dụng đánh giá lại giá trị nợ phải trả thuê tài sản để phản ánh thay đổi của khoản thanh toán tiền thuê phát sinh do sự thay đổi về các điều kiện thuê.

iv) Về giao dịch bán và thuê lại tài sản

Đề xuất áp dụng mô hình 5 bước trong của IFRS 15 “Doanh thu từ Hợp đồng với Khách hàng” để nhận diện giao dịch bán và thuê lại tài sản có thỏa mãn các điều kiện là một giao dịch bán hàng hay không. Nếu giao dịch bán và thuê lại thỏa mãn các điều kiện và được xác định là một giao dịch bán hàng thì kế toán sẽ ghi nhận thu nhập, chi phí phát sinh từ việc bán tài sản, xóa sổ tài sản đã bán, đồng thời ghi tăng tài sản quyền sử dụng và nợ thuê tài sản. Nếu việc chuyển giao tài sản không phải là một giao dịch bán thì bản chất là một thỏa thuận tài chính, kế toán sẽ ghi nhận một khoản nợ phải trả tài chính bằng với khoản tiền nhận được từ việc chuyển giao.

v) Về trình bày thông tin trên BCTC

Bổ sung vào quy định về trình bày và công bố thông tin

- Tài sản quyền sử dụng trình bày tách biệt với các tài sản khác của DN; thông tin về tài sản quyền sử dụng thỏa mãn định nghĩa bất động sản đầu tư.

- Thông tin về mô hình tính giá áp dụng đối với tài sản quyền sử dụng, phương pháp, căn cứ xác định giá trị hợp lý của các tài sản quyền sử dụng, nợ thuê tài sản...

Thứ hai, về chuẩn mực liên quan đến kế toán “Thuê tài sản”

Để có đủ các cơ sở pháp lý cho vận hành chuẩn mực kế toán “Thuê tài sản” theo hướng đề xuất thì Việt Nam cần nghiên cứu và ban hành chuẩn mực kế toán liên quan đến giá trị hợp lý, đó là chuẩn mực về “Xác định giá trị hợp lý” làm căn cứ đo lường giá trị hợp lý của các tài sản quyền sử dụng thỏa mãn định nghĩa của bất động sản đầu tư, tạo khuôn mẫu pháp lý làm cơ sở đo lường giá trị hợp lý của tài sản quyền sử dụng. Đồng thời ban hành chuẩn mực “Suy giảm giá trị tài sản” tạo khuôn mẫu pháp lý để xác định tài sản quyền sử dụng có bị suy giảm giá trị và ghi nhận khoản lỗ do suy giảm giá trị được xác định.

Thứ ba, về hướng dẫn kế toán tài sản quyền sử dụng

Từ những đề xuất hoàn thiện VAS 06 và ban hành bổ sung các chuẩn mực nêu trên thì những hướng dẫn kế toán đối với thuê tài sản Thông tư 200/2014/TT-BTC, Thông tư 133/2016/TT-BTC cũng cần phải được sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện như sau:

i) Về xác định, phân loại thuê tài sản:

Đối với trường hợp thuê quyền sử dụng đất và trả tiền trước trong nhiều năm được phân loại vào thuê tài sản quyền sử dụng.

Đề xuất này xuất phát từ sự thay đổi trong nhận diện và phân loại thuê tài sản dựa trên quyền kiểm soát đối với tài sản thuê, đối với trường hợp thuê quyền sử dụng đất và trả trước tiền thuê trong nhiều năm và thời điểm thuê sau khi Luật Đất đai 2003 có hiệu lực, do quy định trước đây dựa trên căn cứ quyền sở hữu sẽ không chuyển giao cho bên thuê khi hết thời hạn thuê, bên thuê không nhận phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đất do đó thuê quyền sử dụng đất đã được mặc định là hợp đồng thuê hoạt động. Nay việc phân loại dựa trên quyền kiểm soát thì trường hợp này thuộc hợp đồng thuê tài sản và phải ghi nhận trên bảng cân đối kế toán.

ii) Về tài khoản sử dụng:

Để phù hợp với bản chất của đối tượng kế toán trong giao dịch thuê tài sản theo khuôn mẫu quốc tế thì TK 212 “TSCĐ thuê tài chính” (theo TT 200/2014)/TK 2112 “TSCĐ thuê tài chính” (theo TT 133/2016) phải được đổi tên thành “Tài sản quyền sử dụng”. Theo đó TK 2142 “Hao mòn TSCĐ thuê tài chính” đổi tên thành “Hao mòn tài sản quyền sử dụng”. TK “Tài sản quyền sử dụng” dùng để phản ánh tình hình và sự biến động tài sản quyền sử dụng theo nguyên giá. TK này dùng để ghi nhận các hợp đồng thuê tài sản trên bảng cân đối kế toán, ngoại trừ đối với các hợp đồng thuê tài sản ngắn hạn

(dưới 12 tháng) và các hợp đồng thuê tài sản trong đó tài sản thuê có giá trị thấp.

iii) Về ghi nhận kế toán tài sản quyền sử dụng và nợ thuê tài sản sau ghi nhận ban đầu

(1) Ghi nhận kế toán đối với tài sản quyền sử dụng sau ghi nhận ban đầu

(1.1) Từ đề xuất áp dụng mô hình “Giá trị hợp lý” trong VAS 06 để kế toán xác định lại giá trị tài sản quyền sử dụng sau ghi nhận ban đầu áp dụng cho các tài sản quyền sử dụng đáp ứng định nghĩa của bất động sản đầu tư và DN đã áp dụng mô hình “Giá trị hợp lý” cho các bất động sản đầu tư đã dẫn đến những thay đổi về nguyên tắc xử lý và ghi nhận tài sản quyền sử dụng như sau:

Nguyên tắc:

- Tài sản quyền sử dụng được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá.

- Sau ghi nhận ban đầu, các tài sản quyền sử dụng được xác định theo giá trị hợp lý

- Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc thay đổi giá trị hợp lý của tài sản quyền sử dụng được ghi nhận vào báo cáo lãi hoặc lỗ trong kỳ

Ghi nhận kế toán:

- Ghi nhận ban đầu tài sản quyền sử dụng theo nguyên giá:

Nợ TK Tài sản quyền sử dụng

Có TK Nợ thuê tài sản

- Sau ghi nhận ban đầu: Thay đổi giá trị hợp lý so với thời điểm ghi nhận ban đầu,

+ Nếu chênh lệch tăng lên kế toán ghi tăng giá trị tài sản quyền sử dụng và tăng thu nhập

Nợ TK Tài sản quyền sử dụng Chênh lệch tăng

Có TK Thu nhập Chênh lệch tăng

+ Nếu chênh lệch giảm xuống kế toán ghi giảm giá trị tài sản quyền sử dụng và tăng chi phí

Nợ TK Chi phí Chênh lệch giảm

Có TK Tài sản quyền sử dụng Chênh lệch giảm

- Các khoản lãi/lỗ phát sinh từ việc thay đổi giá trị hợp lý được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong kỳ và phản ánh vào báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ kế toán mà khoản lãi/lỗ này phát sinh. Kế toán ghi:

Nợ TK Xác định kết quả: Kết chuyển chi phí

Có TK Chi phí Kết chuyển chi phí

Hoặc

Nợ TK Thu nhập Kết chuyển thu nhập

Có TK Xác định kết quả Kết chuyển thu nhập

(1.2) Từ đề xuất áp dụng mô hình “Đánh giá lại” đối với các tài sản quyền sử dụng là nhóm bất động sản, nhà xưởng và thiết bị và DN đã áp dụng mô hình “Đánh giá lại” đối với nhóm các tài sản thuộc chủ sở hữu sử dụng đã dẫn đến những thay đổi về nguyên tắc xử lý và ghi nhận tài sản thuê như sau:

Nguyên tắc:

- Nếu giá trị hợp lý của tài sản quyền sử dụng tại ngày đánh giá lại thấp hơn giá trị ghi sổ của tài sản quyền sử dụng, thì kế toán sẽ ghi nhận khoản chênh lệch này vào báo cáo lãi lỗ, đồng thời giảm phần thặng dư do đánh giá lại tài sản của doanh nghiệp.

- Nếu giá trị hợp lý của tài sản quyền sử dụng cao hơn so với giá trị ghi sổ, khoản chênh lệch này được xử lý như sau:

+ Khoản chênh lệch này sẽ được ghi nhận vào báo cáo lãi lỗ trong phạm vi khoản lỗ tổn thất tài sản trước đó DN đã ghi nhận. Giá trị được ghi nhận vào báo cáo lãi lỗ sẽ không được vượt quá giá trị cần để hoàn nhập giá trị ghi sổ đã được xác định (chưa bao gồm việc trích khấu hao) như chưa có bất kỳ khoản lỗ tổn thất nào được ghi nhận.

+ Phần còn lại của khoản chênh lệch được ghi nhận vào thặng dư do đánh giá lại giá trị tài sản thuộc vốn chủ sở hữu của DN.

Ghi nhận kế toán:

- Trường hợp đánh giá lại lần đầu giá trị tài sản quyền sử dụng

Nếu đánh giá tăng

Nợ TK Tài sản quyền sử dụng Chênh lệch

Có TK Thặng dư do đánh giá lại Chênh lệch

Nếu đánh giá giảm:

Nợ TK Lỗ do đánh giá lại TS Chênh lệch

Có TK Tài sản quyền sử dụng. Chênh lệch

- Trường hợp đánh giá lại lần sau giá trị tài sản quyền sử dụng

Nếu đánh giá tăng thì ghi nhận tương tự như đánh giá lần đầu. Tuy nhiên, nếu trường hợp lần trước đã được đánh giá giảm và đã ghi nhận vào Lỗ do đánh giá lại TS thì phải hoàn nhập hết số lỗ này, phần còn lại sẽ ghi nhận vào Thặng dư do đánh giá lại:

Nợ TK Tài sản quyền sử dụng Chênh lệch

Có TK Lỗ do đánh giá lại TS

Có TK Thặng dư do đánh giá lại Còn lại

Nếu đánh giá giảm thì ghi nhận tương tự như đánh giá lần đầu. Tuy nhiên, nếu trường hợp lần trước đã được đánh giá tăng và ghi nhận vào Thặng dư do đánh giá lại thì phải sử dụng hết số thặng dư này để bù đắp, phần còn lại sẽ ghi nhận vào Lỗ do đánh giá lại TS:

Nợ TK Thặng dư do đánh giá lại (nếu có để bù đắp)

Nợ TK Lỗ do đánh giá lại TS

Có TK Tài sản quyền sử dụng. Chênh lệch

Ngoài ra, kế toán cần chú ý xử lý hao mòn Tài sản quyền sử dụng thay đổi theo tỉ lệ tương ứng với giá trị đánh giá lại của Tài sản quyền sử dụng.

(2) Ghi nhận kế toán giá trị nợ thuê tài sản sau ghi nhận ban đầu

Ý KIẾN TRAO ĐỔI

Khi đánh giá lại giá trị nợ phải trả thuê tài sản do sự thay đổi về thời hạn thuê tài sản, thay đổi lãi suất sử dụng..., nguyên tắc xử lý và ghi nhận kế toán như sau:

Nguyên tắc:

- Chênh lệch nợ thuê tài sản do đánh giá lại được sử dụng điều chỉnh cho tài sản quyền sử dụng

- Nếu giá trị ghi sổ của tài sản quyền sử dụng giảm xuống còn bằng không, khi đó giá trị giảm thêm của nợ thuê tài sản (nếu có) sẽ ghi nhận vào báo cáo lãi lỗ trong kì.

Ghi nhận kế toán:

- Đánh giá lại giá trị nợ thuê tài sản:

+ Nếu đánh giá tăng:

Nợ TK Tài sản quyền sử dụng Chênh lệch

 Có TK Nợ thuê tài sản Chênh lệch

+ Nếu đánh giá giảm:

Nợ TK Nợ thuê tài sản Chênh lệch

 Có TK Tài sản quyền sử dụng Điều chỉnh giảm

 Có TK Thu nhập (nếu có)

iv) Ghi nhận kế toán đối với giao dịch bán và thuê lại tài sản

Dựa trên đề xuất áp dụng mô hình 5 bước trong của IFRS 15 “Doanh thu từ Hợp đồng với Khách hàng” để nhận diện giao dịch bán và thuê lại tài sản có thỏa mãn các điều kiện là một giao dịch bán hay không, kế toán giao dịch bán và thuê lại tài sản được thực hiện theo nguyên tắc:

- Nếu giao dịch bán và thuê lại thỏa mãn các điều kiện và được xác định là một giao dịch bán hàng thì kế toán sẽ ghi nhận thu nhập, chi phí phát sinh từ việc bán tài sản, xóa sổ tài sản đã bán, đồng thời ghi tăng tài sản thuê và nợ thuê tài sản.

+ Giao dịch bán TSCĐ

Nợ TK Tiền, Phải thu

 Có TK Thu nhập

 Có TK Thuế GTGT phải nộp

Nợ TK Hao mòn TSCĐ

Nợ TK Chi phí

 Có TK TSCĐH, TSCĐVH

+ Giao dịch thuê lại TSCĐ

Nợ TK Tài sản quyền sử dụng

 Có TK Nợ thuê tài sản

- Nếu giao dịch bán và thuê lại không thỏa mãn các điều kiện là một giao dịch bán hàng thì bản chất là một thỏa thuận tài chính và được thể chấp/cầm cố bằng TSCĐ, theo đó kế toán sẽ ghi nhận một khoản nợ phải trả tại chính bằng với khoản tiền nhận được từ việc chuyển giao.

Nợ TK Tiền

 Có TK Vay

Kết luận:

Trên đây là những nghiên cứu về khuôn mẫu của quốc tế và quy định hiện hành của Việt Nam về kế toán thuê tài sản, từ đó trao đổi về những khác biệt và đề xuất các giải pháp hoàn thiện cho kế toán thuê tài sản của Việt Nam hiện nay, nhằm đưa kế toán Việt Nam nói chung và kế toán thuê tài sản nói riêng hội nhập, dần hội tụ với thông lệ chung của quốc tế về kế toán. Bài viết này sẽ tiếp nối cho nhiều nghiên cứu tiếp theo của bản thân tác giả và cho những ai quan tâm đến lĩnh vực kế toán thuê tài sản. ♦

Tài liệu tham khảo:

1. IFRS 16 Leases. *IFRS Foundation Publications Department*, London.

2. Quốc Hội (2015), *Luật kế toán số 88/2015/QH13*.

3. Bộ Tài chính (2005), *Hệ thống chuẩn mực kế toán Việt Nam*.

4. Bộ Tài chính (2014), *Hệ thống chế độ kế toán ban hành theo TT 200/2014*.

5. Bộ Tài chính (2016), *Hệ thống chế độ kế toán ban hành theo TT 133/2016*.

6. Phạm Thị Kiều Trang, Nguyễn Hữu Ánh (2013), “Nghiên cứu kế toán thuê tài sản theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) và theo Chuẩn mực kế toán quốc tế (IAS)”, Tạp chí KT&PT Số 188 (II).

7. Dương Thị Thanh Hiền (2020), “IFRS 16- Thuê tài sản và những ảnh hưởng đến kế toán thuê tài sản” Tạp chí Tài chính.

8. Vũ Quang Trọng (2019), “Kế toán thuê tài sản, chuyển đổi từ IAS 17 sang IFRS 16 và sự ảnh hưởng đến báo cáo tài chính”, Tạp chí Kế toán và Kiểm toán số 187.

9. Nguyễn Thị Tâm (2020), “Áp dụng chuẩn mực báo cáo tài chính -IFRS 16 trong bối cảnh đại dịch covid-19”, Tạp chí Tài chính kỳ 1.

Summary

According to the current Vietnamese accounting regulations, the "Lease" accounting has big differences compared to the international accounting regulations. This article studies the significant differences between Vietnamese accounting regulations and the international accounting regulations on leases, thereby providing the basis for solutions to improve Vietnam's "lease" accounting. As a result, it will contribute to bringing Vietnamese accounting system in general to gradually converge and harmonize with international accounting regulations