

# IFRS 16 - Thuê tài sản

## và những ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

 Th.s Lê Thị Thanh Huệ\*

Nhận: 25/4/2020

Biên tập: 05/5/2020

Duyệt đăng: 15/5/2020

Tháng 1/2016, Hội đồng Chuẩn mực Kế toán Quốc tế (IASB) đã ban hành Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế số 16 – Thuê tài sản (IFRS 16), có hiệu lực áp dụng từ tháng 1/2019. IFRS 16 thay thế cho Chuẩn mực Kế toán Quốc tế số 17 (IAS 17), vốn đòi hỏi phải phân biệt giữa thuê tài chính (kế toán trên bảng cân đối kế toán) và thuê hoạt động (kế toán ngoài bảng cân đối kế toán), mô hình mới theo IFRS 16 yêu cầu bên đi thuê phải ghi nhận hầu hết các hợp đồng thuê trên bảng cân đối kế toán, miễn trừ tùy chọn cho thuê ngắn hạn và cho thuê tài sản có giá trị thấp. Chính vì vậy, đối với bên đi thuê đã ký kết hợp đồng được phân loại là thuê hoạt động theo IAS 17, IFRS 16 có thể sẽ có tác động rất lớn đến BCTC.

**Từ khóa:** IFRS 16, thuê tài sản, báo cáo tài chính

### Abstract

In January 2016, the international accounting standard board (IASB) issued the international financial reporting standard No16 – Leases (IFRS 16) and it is effective for annual periods beginning on or after 1 January 2019. From that, there has an enormous change in accounting for leases, especially for the lessee. IFRS 16 will supersede the international accounting standard No 17 (IAS 17) which requires to distinguish between financial lease (accounting on the balance sheet) and operating lease (accounting off the balance sheet). This new model from IFRS 16 requires the lessee to recognize almost leasing contracts on the balance sheet; except for short-term lease and the lease that assets have low value. Therefore, for the lessee which has signed the contract classifying operating lease to IAS 17, IFRS 16 could have a huge effect on financial statements.

**Keywords:** IFRS 16, leases, financial statements

### 1. Tổng quan về IFRS 16

IFRS 16 trình bày cách thức ghi nhận, đo lường, lập và trình bày các giao dịch thuê tài sản trên báo cáo tài chính (BCTC) theo IFRS. Chuẩn mực này đưa ra phương pháp hạch toán kế toán cho bên thuê, yêu cầu bên thuê ghi nhận tài sản và nợ cho tất cả các giao dịch thuê tài sản ngoại trừ tài sản có thời hạn thuê 12 tháng hoặc ít hơn hay tài sản có giá trị thấp. Bên cho thuê tiếp tục phân loại thuê tài sản là thuê tài chính hay thuê hoạt động. Phương pháp hạch

toán kế toán cho bên cho thuê theo IFRS 16 không thay đổi đáng kể so với chuẩn mực trước, IAS 17. IFRS 16 được phát hành vào tháng 1/2016 và áp dụng cho các kỳ BCTC năm, bắt đầu từ ngày 1/1/2019.

### 1.1 Lịch sử hình thành của IFRS 16

- Tháng 10/1980: IASB ban hành Bản thảo E19 “Kế toán thuê tài sản”.

- Tháng 12/1982: Phát hành IAS 17 “Kế toán thuê tài sản”, có hiệu lực từ 1/1/1984.

- Các năm 1994, 2003, 2009: IAS 17 được chỉnh sửa lại.

- Tháng 1/2016: Phát hành IFRS 16 (thay thế IAS 17) và chính thức áp dụng cho các kỳ báo cáo thường niên bắt đầu từ ngày 1/1/2019.

### 1.2 Mục tiêu của IFRS 16

IFRS 16 thiết lập các nguyên tắc ghi nhận, đo lường, lập và trình bày các giao dịch thuê tài sản với mục tiêu đảm bảo rằng bên cho thuê và bên thuê cung cấp các thông tin liên quan để trình bày trung thực các giao dịch này.

### 1.3 Phạm vi của IFRS 16

IFRS 16 – Thuê tài sản áp dụng cho tất cả các giao dịch thuê tài sản, bao gồm cả cho thuê lại, ngoại trừ:

Thuê quyền khai thác hoặc sử dụng nguồn tài nguyên khoáng sản, dầu hoặc khí gas tự nhiên và các nguồn tài nguyên không thể tái tạo tương tự;

Thuê tài sản sinh học;

Các hợp đồng nhượng quyền dịch vụ;

Bằng sở hữu trí tuệ được trao cho bên cho thuê; và

Quyền của bên thuê theo hợp đồng bản quyền cho các hàng mục như phim, video, vở kịch, bản thảo, bảng sáng chế và bản quyền trong phạm vi IAS 38 – Tài sản vô hình.

\* Khoa Kế toán Tài chính - Trường Đại học Nha Trang

Bên thuê có thể lựa chọn áp dụng IFRS 16 cho các giao dịch thuê tài sản vô hình, ngoài các hạng mục đã liệt kê bên trên.

### 1.4 Các trường hợp miễn ghi nhận

Thay vì áp dụng các điều kiện ghi nhận của IFRS 16 sẽ trình bày dưới đây, bên thuê có thể lựa chọn hạch toán các khoản thanh toán tiền thuê là một khoản chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn thuê hoặc theo phương pháp có hệ thống khác cho hai loại thuê tài sản dưới đây:

Thuê tài sản với thời hạn thuê 12 tháng hoặc ít hơn và không bao gồm các lựa chọn mua tài sản.

Thuê tài sản, trong đó tài sản cơ sở có giá trị thấp khi mua mới (như các máy tính cá nhân hoặc các đồ đặc văn phòng loại nhỏ) – lựa chọn này có thể được áp dụng trên cơ sở thuê từng lần.

## 2. Nội dung của IFRS 16

### 2.1 Xác định một hợp đồng thuê tài sản

Đoạn 9, IFRS 16 định nghĩa, một hợp đồng là thuê tài sản nếu nó chưa đựng quyền kiểm soát việc sử dụng một tài sản có thể nhận diện được trong một khoảng thời gian bằng một khoản tiền thuê. Định nghĩa này đã được mở rộng hơn rất nhiều so với Chuẩn mực cũ IAS 17 và từ định nghĩa này, chúng ta cần phải xem xét kỹ một số câu hỏi sau:

- Tài sản có thể được nhận diện không?

- Khách hàng có thể quyết định về việc sử dụng tài sản không?

- Khách hàng có thể có lợi ích kinh tế từ việc sử dụng tài sản không?

- Người cung cấp có thể thay thế tài sản trong suốt thời gian sử dụng tài sản không?

- Một khía cạnh quan trọng của một hợp đồng thuê là “tài sản có thể nhận diện được”.

Hãy xem xét một ví dụ sau đây:

Ví dụ 1:

Hợp đồng giữa một chính quyền địa phương (A) và một nhà cung cấp tư nhân (B), trong đó, B cung cấp cho A 20 xe tải để sử dụng trong việc thu gom rác trong thời gian 6 năm. Những chiếc xe tải này được sở hữu bởi B và được xác định cụ thể trong hợp đồng. A được quyền quyết định việc sử dụng của những chiếc xe tải trong chu trình thu thập rác. Khi xe tải không được sử dụng, chúng được giữ trong kho của A. A cũng có thể sử dụng xe tải cho các mục đích khác nếu họ muốn. Nếu một chiếc xe tải nào đó cần được bảo dưỡng hoặc sửa chữa, B được yêu cầu phải thay thế bằng một chiếc xe tải cùng loại. Mặt khác, ngoại trừ việc A chậm trả thanh toán tiền, B không thể thu hồi lại xe tải trong suốt thời gian 6 năm. Với những điều kiện trên, hợp đồng trên là một hợp đồng thuê, bởi vì A có quyền sử dụng 20 xe tải có thể nhận diện được và được nêu cụ thể một cách rõ ràng trong hợp đồng trong thời gian 6 năm. Một khi được giao cho A, những chiếc xe tải này chỉ được thay thế khi chúng cần được bảo dưỡng hoặc sửa chữa.

Bên cạnh đó, theo IFRS 16, cần phải phân tách ra trong hợp đồng các yếu tố liên quan đến thuê tài sản và không phải là thuê tài sản. Chẳng hạn như, nếu công ty thuê một căn nhà và các khoản thanh toán tiền thuê trong hợp đồng bao gồm cả phí vệ sinh thì cần phải phân chia các khoản thanh toán này thành khoản thanh toán tiền thuê và khoản thanh toán dịch vụ và ghi nhận kế toán khác nhau cho các khoản thanh toán này. Cụ thể như sau:

Ghi nhận kế toán cho khoản thanh toán tiền thuê theo kế toán thuê tài sản của chuẩn mực IFRS 16

Ghi nhận khoản thanh toán dịch vụ vào chi phí sản xuất - kinh doanh trong kỳ của doanh nghiệp (DN).

Hãy cùng xem xét một ví dụ sau:

Ví dụ 2:

Giả sử công ty A thuê tầng thứ 10 trong tòa nhà B làm văn phòng công ty và phải thanh toán 100 triệu đồng/năm. Khoản thanh toán này bao gồm việc thanh toán tiền thuê tầng nhà trên và cả phí vệ sinh mỗi tuần. Theo ví dụ trên, công ty A cần chia tách khoản thanh toán 100 triệu đồng thành khoản tiền thuê và phí dịch vụ dựa vào giá cả độc lập của từng khoản. Giả sử rằng, tiền thuê một tầng nhà tương tự trong tòa nhà B là 90 triệu đồng không có phí dịch vụ và phí vệ sinh hàng năm là 15 triệu đồng. Từ ví dụ trên, có thể tính toán như sau:

Phân bổ và ghi nhận theo kế toán thuê tài sản khoản thanh toán tiền thuê như sau:

$$90/(90+15)*100 = 85,71 \text{ (triệu đồng)}$$

Phân bổ và ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh cho khoản phí vệ sinh như sau:

$$15/(90+15)*100 = 14,29 \text{ (triệu đồng)}$$

### 2.2 Kế toán bên đi thuê tài sản

IFRS 16 loại bỏ gần như tất cả việc “kế toán ngoài bảng cân đối kế toán” của bên đi thuê. IFRS 16 không còn phân biệt thuê tài sản là thuê hoạt động hay thuê tài chính và ghi nhận tất cả các hợp đồng thuê tài sản là như nhau.

*Ghi nhận ban đầu:*

Tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản, bên đi thuê ghi nhận hai yếu tố sau:

Quyền sử dụng tài sản thuê (Right of use asset): được đo lường bằng giá trị của các khoản nợ thuê và các chi phí phát sinh ban đầu.

Nợ thuê: Nợ thuê là giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê được chiết khấu theo lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê.

Các định khoản được ghi nhận như sau:

Nợ Quyền sử dụng tài sản thuê:  
Ghi nhận tài sản thuê/Có Nợ Thuê tài sản

Nợ Quyền sử dụng tài sản thuê:  
Ghi nhận chi phí ban đầu liên quan đến hoạt động thuê/Có Chi phí có liên quan

Nếu bên đi thuê ghi nhận các chi phí dởぼ được quy về giá trị hiện tại, nếu trong hợp đồng thuê có yêu cầu dởぼ tài sản thuê và khôi phục lại mặt bằng vào cuối hợp đồng thuê:

Nợ Quyền sử dụng tài sản thuê/Có Dự phòng cho dởぼ tài sản

Các ghi nhận tiếp theo:

Chi phí khấu hao tài sản thuê trong suốt thời hạn thuê:

Nợ Chi phí khấu hao/Có Hao mòn lũy kế tài sản thuê

Nợ thuê:

Nợ Chi phí Lãi thuê/Có Nợ thuê

Nợ Nợ gốc thuê/Có Tài khoản Tiền

Trong trường hợp có bất kỳ sự thay đổi nào về thời hạn thuê, các khoản thanh toán tiền thuê, lãi suất thuê... thì nợ thuê cần phải được điều chỉnh lại để phản ánh tất cả sự thay đổi đó.

Hãy cùng xem xét ví dụ sau:

Ví dụ 3:

DN A tham gia vào một hợp đồng thuê tài sản trong 20 năm tàng 10 trong tòa nhà B, với lựa chọn được gia hạn thêm hợp đồng 5 năm nữa. Các khoản thanh toán tiền thuê hàng năm là 80 triệu đồng/năm trong suốt 20 năm đầu và 100 triệu đồng/năm nếu lựa chọn thuê tiếp 5 năm tiếp theo. Tất cả các khoản thanh toán tiền thuê được trả vào cuối mỗi năm. Chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu của hợp đồng thuê là 25 triệu đồng. Lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê là 6%/năm.

Tại thời điểm khởi đầu thuê, DN A cho rằng không chắc chắn để gia hạn thêm thời hạn thuê và vì vậy quyết định rằng thời hạn thuê là 20 năm.

Giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê (Đơn vị tính: 1.000 đồng).

$$80.000 * \{ [1 - (1 + 6\%)^{-20}] / 6\% \} = 917.600$$

Giá trị của quyền sử dụng tài sản thuê:  $917.600 + 25.000 = 942.600$

Chi phí khấu hao hàng năm:  $942.600 / 20 = 47.130$

Bảng thanh toán tiền thuê của 3 năm đầu như Bảng 1.

### 2.3 Kế toán bên cho thuê tài sản

Kế toán bên cho thuê tài sản theo IFRS 16 hầu như không thay đổi. Bên cho thuê cần phải phân loại hợp đồng thuê trước.

Có hai loại thuê tài sản được định nghĩa trong IFRS 16:

Thuê tài chính là thuê tài sản nếu bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích cùng với quyền sở hữu tài sản thuê cho bên đi thuê.

Thuê hoạt động là thuê tài sản khác không phải là thuê tài chính.

Đoạn 63- IFRS 16 liệt kê các trường hợp thường có thể dẫn đến hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính như sau:

Bên cho thuê chuyển giao quyền sở hữu tài sản cho bên thuê khi hết thời hạn thuê;

Tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản, bên thuê có quyền lựa chọn mua lại tài sản thuê với mức giá ước tính thấp hơn giá trị hợp lý vào cuối thời hạn thuê;

Thời hạn thuê tài sản chiếm phần lớn thời gian sử dụng ước tính của tài sản cho dù không có sự chuyển giao quyền sở hữu;

Tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu chiếm phần lớn giá trị hợp lý của tài sản thuê;

Tài sản thuê thuộc loại chuyên dùng mà chỉ có bên thuê có khả năng sử dụng không cần có sự thay đổi, sửa chữa lớn nào.

Kế toán cho thuê tài chính:

Ghi nhận ban đầu:

Tại thời điểm khởi đầu thuê, bên cho thuê ghi nhận khoản phải thu tiền thuê tương đương với giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê cộng với chi phí trực tiếp ban đầu:

Nợ Khoản phải thu tiền thuê

Có PPE (Bất động sản, nhà xưởng và máy móc thiết bị)

Các ghi nhận tiếp theo:

Doanh thu tài chính trên khoản phải thu tiền thuê:

Nợ Khoản phải thu tiền thuê/Có Doanh thu tài chính

Khi nhận được tiền thuê:

Nợ Tiền/Có Khoản phải thu tiền thuê

Kế toán cho thuê hoạt động:

Bên cho thuê vẫn ghi nhận tài sản thuê trong báo cáo tình hình tài chính.

Thu nhập cho thuê từ thuê hoạt động sẽ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê.

Đối với thuê hoạt động thì cả bên cho thuê và bên đi thuê đều ghi nhận tài sản trên BCTC của mình.

### 3. Ảnh hưởng đến BCTC

**Bảng so sánh tác động đến BCTC giữa IAS 17 và IFRS 16**  
(Bảng 2, trang 116).

#### 3.1 Đối với bên đi thuê

Ảnh hưởng của IFRS 16 tác động chủ yếu tới bên đi thuê hiện đang có giá trị lớn và khối lượng lớn thuê hoạt động.

Bảng 1

Năm	Tiền thuê hàng năm	Nợ thuê hàng năm	Lãi thuê hàng năm	Nợ gốc thuê cuối mỗi năm
0				917.600
1	80.000	24.944	55.056	892.656
2	80.000	26.441	53.559	866.215
3	80.000	28.027	51.973	838.188

*Đối với báo cáo tình hình tài chính (Bảng cân đối kế toán):*

So với các công ty áp dụng theo IAS 17 ghi nhận tài sản thuê ngoài bảng cân đối kế toán, IFRS 16 có thể sẽ dẫn đến sự gia tăng trong tài sản thuê và nợ thuê tài chính. Giá trị còn lại của tài sản thuê sẽ giảm nhanh hơn so với giá trị còn lại của nợ thuê bởi vì trong mỗi kỳ hạn thuê, tài sản thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng còn nợ thuê thì được giảm theo giá trị của các khoản thanh toán tiền thuê và tăng lên theo lãi suất giảm xuống trong suốt kỳ hạn thuê. Điều này sẽ dẫn đến sự giảm xuống trong nguồn vốn chủ sở hữu so với các công ty áp dụng IAS 17 có tài sản thuê nằm ngoài bảng cân đối kế toán.

#### Bảng so sánh ảnh hưởng đến báo cáo tình hình tài chính giữa IAS 17 và IFRS 16 (Bảng 3)

Đầu tiên, IFRS 16 sẽ ảnh hưởng đến báo cáo tình hình tài chính và các chỉ số liên quan đến báo cáo tình hình tài chính như chỉ số Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu.

Các khoản nợ thuê hoạt động trong tương lai sẽ được ghi nhận trên báo cáo tình hình tài chính, làm tăng đòn bẩy tài chính.

Những khoản nợ mới được bù đắp chủ yếu bởi “quyền sử dụng tài sản mới” và ảnh hưởng tổng thể sẽ được phản ánh trên báo cáo tình hình tài chính.

Việc ghi nhận cao hơn về tài sản thuê và nợ thuê trên báo cáo tình hình tài chính sẽ làm giảm tỷ lệ thu nhập vốn sử dụng (ROCE) và gia tăng tỷ suất nợ trên vốn (tỷ suất đòn bẩy).

*Đối với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:*

IFRS 16 có thể sẽ dẫn đến EBITDA và lợi nhuận trước chi phí lãi (lợi nhuận hoạt động) cao hơn so với lợi nhuận được báo cáo khi áp dụng IAS 17.

Bên cạnh đó, IFRS 16 cũng sẽ ảnh hưởng đến báo cáo kết quả hoạt

**Bảng 2: Bảng so sánh tác động đến BCTC giữa IAS 17 và IFRS 16**

Bên dì thuê (IAS 17)		Bên cho thuê (IAS 17)	
Thuê hoạt động	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Thuê hoạt động	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Thuê tài chính	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo tình hình tài chính (Bảng cân đối kế toán)	Thuê tài chính	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo tình hình tài chính (Bảng cân đối kế toán)
Bên dì thuê (IFRS 16)		Bên cho thuê (IFRS 16)	
Cả hai trường hợp	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo tình hình tài chính (Bảng cân đối kế toán)	Thuê hoạt động	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
		Thuê tài chính	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo tình hình tài chính (Bảng cân đối kế toán)

**Bảng 3: Bảng so sánh ảnh hưởng đến báo cáo tình hình tài chính giữa IAS 17 và IFRS 16**

	IAS 17		IFRS 16
	Thuê tài chính	Thuê hoạt động	Cả hai
Tài sản	X	-	X
Nợ thuê	X	-	X
Ngoài bảng cân đối kế toán	-	X	-

**Bảng 4: Bảng so sánh ảnh hưởng đến báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa IAS 17 và IFRS 16**

	IAS 17		IFRS 16
	Thuê tài chính	Thuê hoạt động	Cả hai
Thu nhập	x	x	x
Chi phí hoạt động (trừ chi phí khấu hao)	-	Chi phí thuê	-
EBITDA		-	Tăng
Khấu hao	Khấu hao	-	Khấu hao
Lợi nhuận hoạt động			Tăng
Chi phí tài chính	Lãi		Lãi
Lợi nhuận trước thuế			Không thay đổi

động kinh doanh do DN cần phải ghi nhận chi phí lãi vay cho nghĩa vụ thuê (nghĩa vụ thanh toán tiền thuê) và DN cũng cần phải tính khấu hao đối với “Quyền sử dụng tài sản” (nghĩa là tài sản phản ánh quyền sử dụng tài sản thuê). Do đó, đối với hợp đồng thuê trước đây được phân loại là thuê hoạt động, tổng chi phí vào đầu thời gian thuê sẽ cao hơn so với IAS 17. Lợi nhuận ban đầu thường bị giảm xuống, bởi vì trong những năm đầu tiên của hợp đồng thuê, chi phí khấu hao (liên quan đến tài sản) và chi phí tài chính (liên quan đến nợ thuê) sẽ cao hơn so với chi phí thuê (thông thường tính theo phương pháp đường thẳng).

Chi phí thuê sẽ được thay thế bởi khấu hao và chi phí lãi vay trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Điều này có thể thay đổi cấu trúc của chi phí trong báo cáo với lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao (EBITDA) tăng.

Một hệ quả khác của những thay đổi theo IFRS 16 là EBIT và EBITDA sẽ cao hơn cho các công ty cho thuê hoạt động.

*Đối với báo cáo lưu chuyển tiền tệ:*

Chuẩn mực mới cũng làm thay đổi việc trình bày chỉ tiêu trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ của DN đi thuê tài sản. Trước đây, theo IAS 17, khoản thanh toán tiền thuê liên quan đến hợp đồng thuê được phân loại

là thuê hoạt động được trình bày toàn bộ ở phần lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, theo IFRS 16, chỉ một phần của khoản thanh toán tiền thuê phản ánh chi phí lãi của khoản nợ cho thuê có thể được trình bày ở dòng tiền hoạt động kinh doanh (tùy thuộc vào chính sách kế toán của DN liên quan đến các khoản thanh toán lãi suất). Khoản thanh toán bằng tiền mặt cho phần gốc của khoản nợ cho thuê được phân loại trong phần lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động tài chính. Do đó, theo IFRS 16, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh sẽ tăng lên còn dòng tiền từ hoạt động tài chính sẽ giảm xuống. Các khoản thanh toán cho thuê ngắn hạn, cho thuê tài sản có giá trị thấp và các khoản thanh toán tiền thuê thay đổi không bao gồm trong giá trị của khoản nợ cho thuê vẫn được trình bày trong dòng tiền các hoạt động kinh doanh.

Mặc dù hầu như mọi ngành sử dụng thuê tài sản như một phương tiện để có được quyền sử dụng tài sản. Loại tài sản và khối lượng tài sản mà họ thuê với các điều khoản và cấu trúc của các hợp đồng thuê tài sản này có khác biệt đáng kể. Ví dụ, một hãng dịch vụ chuyên nghiệp thuê xe hơi và văn phòng công ty; một nhà bán lẻ thuê cửa hàng bán lẻ; một đơn vị viễn thông thuê cáp quang và các tháp di động; và một hãng hàng không thuê máy bay - tất cả đặc điểm rất khác nhau, điều kiện, khung pháp lý, giá cả, rủi ro và tính kinh tế. Kết quả là, những tác động khác nhau có thể xảy ra cho các ngành khác nhau khi áp dụng IFRS 16 mới.

PwC đã tiến hành một nghiên cứu vốn thuê toàn cầu để đánh giá tác động của Chuẩn mực thuê tài sản mới trên các lĩnh vực báo cáo nợ, đòn bẩy, khả năng thanh toán, và lợi nhuận trước lãi vay, thuế, khấu hao (EBITDA) cho một mẫu của hơn 3.000 tổ chức niêm yết lập và trình bày báo cáo theo Chuẩn

mực BCTC quốc tế hoạt động ở nhiều ngành và các nước khác nhau. Nghiên cứu đã chỉ ra một số ngành sẽ bị ảnh hưởng đặc biệt bởi chuẩn mực mới trên các thước đo chính về đòn bẩy tài chính và EBITDA.

Những nghiên cứu trên đây cho thấy một thực tế là, những ngành có sử dụng nhiều thuê hoạt động sẽ bị ảnh hưởng nhất - như ngành bán lẻ với nợ trung bình sẽ tăng 98% và EBITDA 41%.

### **3.2 Đối với bên cho thuê**

Mặc dù hướng dẫn kế toán về căn bản không có sự thay đổi đối với bên cho thuê, các thay đổi theo IFRS 16 vẫn ảnh hưởng đến bên cho thuê. Cụ thể, bên cho thuê nên cập nhật các hướng dẫn mới về định nghĩa về hợp đồng thuê, cho thuê lại và kế toán giao dịch bán và cho thuê lại tài sản. Những thay đổi trong kế toán đối với bên đi thuê sẽ có tác động đến nhu cầu và hành vi của bên đi thuê khi họ tham gia vào các cuộc đàm phán các hợp đồng thuê tài sản.

Kế toán bên cho thuê sẽ không thay đổi nhiều theo IFRS 16 mới. Tuy nhiên, điều này không có nghĩa là chuẩn mực mới này không có liên quan tới bên cho thuê và họ sẽ cần phải xem xét cách chuẩn mực này sẽ tác động đến khách hàng của họ và khả năng đàm phán thương mại của họ với bên thuê.

### **4. Kết luận và kiến nghị:**

Với đổi mới và những ảnh hưởng của chuẩn mực kế toán thuê tài sản mới này, theo tác giả, các bên liên quan cần phải hiểu rõ và phân tích được những tác động của IFRS 16 đối với đơn vị mình. Một số nội dung cần được quan tâm bao gồm:

Hiểu được tác động tài chính của IFRS 16 đối với BCTC và các thước đo chính của công ty;

Đánh giá kịp thời về 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, để giúp DN chủ động nếu cần thiết và thỏa thuận với các bên liên quan;

Các DN cần kiểm tra xem IFRS 16 sẽ tác động đến cơ cấu tài chính trong hiện tại và tương lai của mình, để tránh những bất lợi và khó khăn trong các cuộc đàm phán với bên cho vay;

Đánh giá liệu hệ thống và quy trình hiện tại có phù hợp cho mục đích của IFRS 16 chua;

Bắt đầu phân loại danh mục thuê tài sản hiện tại và xác định những khoảng trống về dữ liệu thuê tài sản. Trường hợp công ty có một khối lượng lớn các hợp đồng thuê tài sản có thể là một thử nghiệm, để chuẩn bị cho việc sử dụng IFRS 16.

Tóm lại, đối với nhiều ngành nghề và các công ty, IFRS 16 sẽ là một thay đổi lớn. Trường hợp công ty có một lượng lớn hợp đồng thuê tài sản, việc triển áp dụng chuẩn mực mới này sẽ phức tạp và mất nhiều thời gian. Do vậy, các công ty cần có kế hoạch và chuẩn bị cho phù hợp về thời gian và nội dung thực hiện. □

### **Tài liệu tham khảo**

*Chuẩn mực BCTC quốc tế số 16 - Chuẩn mực cho thuê tài sản mới - Sẵn sàng cho sự thay đổi lớn về kế toán. (2017), <https://smart-train.edu.vn/chuan-muc-bao-cao-tai-chinh-quoc-te-so-ifrs-16/>*

*Chuẩn mực BCTC quốc tế số 16 - một kỹ nguyên mới về kế toán cho thuê! (2018), <https://www.pwc.com/vn/vn/publications/other-newsbrief/180712-ifrs16.html>*

*Giới thiệu Chuẩn mực Lập và Trình bày BCTC Quốc tế số 16 (IFRS 16) – Thuê tài sản. (2018), <http://www.vacpa.org.vn/Page/Detail.aspx?newid=5809>*

*IFRS 16 – Chuẩn mực cho thuê tài sản – Những thay đổi giữa IFRS 16 và IAS 17. (2019), [https://www.rsm.global/vietnam/sites/defa/files/media/IFRS-news/rsm\\_ifrs\\_news\\_07\\_2019\\_vn\\_final.pdf](https://www.rsm.global/vietnam/sites/defa/files/media/IFRS-news/rsm_ifrs_news_07_2019_vn_final.pdf)*

*IFRS 16 Leases – Summary. (2016), <https://www.ifrsbox.com/ifrs-16-leases-summary/>*

*Leases – a guide to IFRS 16 (2016), <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/sg/Documents/audit/sea-audit-IFRS-16-guide.pdf>*