

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC THƯƠNG MẠI**

PHẠM THANH HƯƠNG

**KẾ TOÁN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
TẠI CÁC DOANH NGHIỆP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
VIỆT NAM**

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

HÀ NỘI, Năm 2017

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC THƯƠNG MẠI**

PHẠM THANH HƯƠNG

**KẾ TOÁN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
TẠI CÁC DOANH NGHIỆP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN
VIỆT NAM**

Chuyên ngành: Kế toán

Mã số : 62 34 03 01

LUẬN ÁN TIẾN SĨ KINH TẾ

Người hướng dẫn khoa học: PGS.TS Đỗ Minh Thành

PGS.TS Đoàn Vân Anh

HÀ NỘI, Năm 2017

LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan đây là công trình nghiên cứu của riêng tôi. Các số liệu trong luận án là trung thực và có nguồn gốc rõ ràng. Những kết luận khoa học của luận án chưa từng được công bố trong bất kỳ công trình nào khác.

TÁC GIẢ**Phạm Thanh Hương**

LỜI CẢM ƠN

Tác giả luận án xin chân thành cảm ơn Tập thể lãnh đạo, thầy cô giáo Khoa Sau đại học, Khoa Kế toán - Kiểm toán trường Đại học Thương mại đã tạo điều kiện để tác giả học tập, nghiên cứu trong suốt thời gian qua.

Tác giả đặc biệt gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc đến tập thể cán bộ hướng dẫn khoa học PGS.TS. Đỗ Minh Thành và PGS.TS. Đoàn Vân Anh đã nhiệt tình giúp đỡ và động viên tác giả hoàn thành luận án.

Tác giả xin chân thành cảm ơn lãnh đạo, nhân viên tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên địa bàn Hà Nội đã hỗ trợ và tạo điều kiện cho tác giả trong quá trình thu thập dữ liệu, nghiên cứu và hoàn thành luận án.

Tác giả xin cảm ơn bạn bè, đồng nghiệp và những người thân trong gia đình đã tạo điều kiện, chia sẻ khó khăn và luôn động viên tác giả trong quá trình học tập và thực hiện luận án.

Xin chân thành cảm ơn!

Tác giả

Phạm Thanh Hương

MỤC LỤC

	Trang
Lời cam đoan	i
Lời cảm ơn	ii
Mục lục	iii
Danh mục các chữ viết tắt	vi
Danh mục bảng	viii
Danh mục các sơ đồ	ix
Danh mục các biểu đồ	x
MỞ ĐẦU	1
Chương 1: CƠ SỞ LÝ LUẬN VỀ KẾ TOÁN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CÁC DOANH NGHIỆP	17
1.1 Tổng quan về hoạt động kinh doanh bất động sản trong các doanh nghiệp	17
1.1.1 Khái niệm, bản chất hoạt động kinh doanh bất động sản	17
1.1.2 Đặc điểm hoạt động kinh doanh bất động sản và sự ảnh hưởng đến kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản	20
1.1.3 Nội dung và yêu cầu quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản	23
1.2 Kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản trong các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quan điểm kế toán tài chính	26
1.2.1 Các mô hình định giá và ảnh hưởng đến kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản	26
1.2.2 Nội dung kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản trong các doanh nghiệp	31
1.3 Kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản trong các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quan điểm kế toán quản trị	45
1.3.1 Phân loại doanh thu, chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản	45
1.3.2 Xây dựng dự toán doanh thu, chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản	48
1.3.3 Thu thập, xử lý, cung cấp thông tin thực hiện về hoạt động kinh doanh bất động sản phục vụ quản trị hoạt động kinh doanh bất động sản	50
1.3.4 Phân tích, đánh giá thông tin phục vụ ra quyết định quản trị hoạt động kinh doanh bất động sản	51
1.4 Kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản tại một số quốc gia trên thế giới và bài học kinh nghiệm cho Việt nam	54

1.4.1	Kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản theo hệ thống kế toán Mỹ	54
1.4.2	Kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản theo hệ thống kế toán Trung Quốc	56
1.4.3	Bài học kinh nghiệm trong kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản đối với các doanh nghiệp Việt Nam	60
	Kết luận chương 1	63
	Chương 2: THỰC TRẠNG KẾ TOÁN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC DOANH NGHIỆP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM	64
2.1	Đặc điểm tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh, tổ chức quản lý, tổ chức công tác kế toán tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam	64
2.1.1	Đặc điểm tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam	64
2.1.2	Đặc điểm tổ chức quản lý tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam	68
2.1.3	Đặc điểm tổ chức công tác kế toán tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam	70
2.2	Kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam theo quan điểm kế toán tài chính	72
2.2.1	Ghi nhận và xác định giá trị bất động sản	72
2.2.2	Kế toán tình hình biến động bất động sản	77
2.2.3	Kế toán doanh thu, chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản	80
2.2.4	Trình bày cung cấp thông tin kế toán tài chính	89
2.3	Kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam theo quan điểm kế toán quản trị	90
2.3.1	Phân loại doanh thu, chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản	90
2.3.2	Xây dựng dự toán doanh thu, chi phí hoạt động kinh doanh bất động sản	91
2.3.3	Thu thập, xử lý, cung cấp thông tin phục vụ quản trị hoạt động kinh doanh bất động sản	92
2.3.4	Phân tích, đánh giá thông tin phục vụ ra quyết định quản trị hoạt động kinh doanh bất động sản	94
2.4	Đánh giá thực trạng kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam	99
2.4.1	Những ưu điểm	99

2.4.2	Những vấn đề còn tồn tại và nguyên nhân dẫn đến tồn tại	100
	Kết luận chương 2	106
	Chương 3: HOÀN THIỆN KẾ TOÁN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CÁC DOANH NGHIỆP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM	107
3.1	Định hướng phát triển và yêu cầu hoàn thiện kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam	107
3.1.1	Định hướng phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản Việt Nam	107
3.1.2	Những yêu cầu cơ bản của việc hoàn thiện kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam	108
3.2	Các giải pháp hoàn thiện kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam	110
3.2.1	Các giải pháp hoàn thiện kế toán tài chính hoạt động kinh doanh bất động sản tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam	111
3.2.2	Các giải pháp hoàn thiện kế toán quản trị hoạt động kinh doanh bất động sản tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam	134
3.3	Điều kiện áp dụng các giải pháp hoàn thiện kế toán hoạt động kinh doanh bất động sản tại các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam	146
3.3.1	Về phía Nhà nước và ngành chủ quản	146
3.3.2	Về phía các doanh nghiệp	148
	Kết luận chương 3	148
	KẾT LUẬN	149
	DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH CỦA TÁC GIẢ ĐÃ CÔNG BỐ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỀ TÀI LUẬN ÁN	
	DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO	
	PHỤ LỤC	

DANH MỤC CÁC CHỮ VIẾT TẮT

Tiếng Việt

Chữ viết tắt

BCTC	Báo cáo tài chính
BDS	Bất động sản
BDSĐT	Bất động sản đầu tư
CP	Cổ phần
DNKDBĐS	Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản
KDBĐS	Kinh doanh bất động sản
KTTC	Kế toán tài chính
KTQT	Kế toán quản trị
GVHB	Giá vốn hàng bán
GTHL	Giá trị hợp lý
HĐKDBĐS	Hoạt động kinh doanh bất động sản
TSCĐ	Tài sản cố định

Tiếng Anh

Chữ viết tắt

Chữ viết đầy đủ

ASBE	The Accounting System for Business Enterprises Hệ thống kế toán doanh nghiệp Trung Quốc
ASC	Accounting Standard Codification Bộ chuẩn mực kế toán Mỹ
CAS	The Accounting Standards for Business Enterprises Hệ thống chuẩn mực kế toán doanh nghiệp Trung Quốc
FASB	Financial Accounting Standards Board Hội đồng Chuẩn mực Kế toán Tài chính Mỹ
IAS	International Accounting Standards Chuẩn mực kế toán quốc tế
IASC	International Accounting Standards Committee Ủy ban chuẩn mực kế toán quốc tế
IASB	International Accounting Standards Board Hội đồng chuẩn mực kế toán quốc tế
IFRS	International Financial Reporting Standards Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế

US.GAAP	Generally accepted accounting principles of America Các nguyên tắc kế toán thừa nhận chung của Hoa Kỳ
VAS	Vietnamese Accounting Standard Chuẩn mực kế toán Việt Nam

DANH MỤC BẢNG

Số hiệu bảng	Tên bảng	Trang
2.1	Thông kê giá bán bất động sản tại một số dự án bất động sản trên địa bàn Hà Nội	97
3.1	Bảng tính toán chuyển đổi từ BĐS chủ sở hữu (đơn vị đang áp dụng mô hình đánh giá lại) sang BĐSĐT	122
3.2	Kế toán chuyển đổi từ BĐS chủ sở hữu (đơn vị đang áp dụng mô hình đánh giá lại) sang BĐSĐT	123
3.3	Kế toán trường hợp chuyển đổi từ BĐSĐT sang tài sản dài hạn nắm giữ để bán.	125