

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

เดือน กันยายน - พฤศจิกายน 2567

เรื่อง : สอบถามข้อมูลเกี่ยวกับ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ถาม : สอบถามข้อมูลเกี่ยวกับการบันทึกซื้อที่ดิน (PAEs) ในกรณีที่บริษัทมีการซื้อที่ดิน โดยทยอยจ่ายและบันทึกเป็นค้ำมัดจำซื้อที่ดิน สามารถ Reclassify ค้ำมัดจำดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างได้หรือไม่ หรือควร Reclassify เข้าบัญชีที่ดินจึงจะเหมาะสมกว่า ตัวอย่าง

ในวันที่ 1 มิถุนายน 202X บริษัทฯ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินแห่งหนึ่งในราคา 20 ล้านบาท โดยจ่ายเป็นค้ำมัดจำแล้วส่วนหนึ่งเป็นจำนวน 5 ล้านบาท โดยมีการบันทึกบัญชีดังนี้

Dr. เงินมัดจำจ่าย	5,000,000
Cr. Cash	5,000,000

ตอบ : ในกรณีดังกล่าว ขอให้ท่านปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้อง กับ คำนิยาม การรับรู้รายการ การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการ และการเปิดเผยให้ครบถ้วน

ทั้งนี้ กิจการต้องพิจารณาว่ารายการเงินมัดจำดังกล่าว เข้าคำนิยาม และการรับรู้รายการ หรือไม่

หากรายการเงินมัดจำดังกล่าวเข้าเงื่อนไขคำนิยาม และการรับรู้รายการ กิจการต้องปฏิบัติตามการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ และการเปิดเผยให้ครบถ้วนตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16

เดือน พฤษภาคม - มิถุนายน 2567

เรื่อง : การรับรู้ต้นทุนของกิจการที่มีที่ดินไว้เพื่อตักหน้าดินขาย (TFRS for NPAEs)

ถาม : กิจการซื้อที่ดินมาเพื่อตักหน้าดินขาย ที่ดินดังกล่าวรับรู้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แล้วรายได้ที่เกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้จากการขาย (ลูกค้านับผิดชอบค่าขนส่งและค่าแรงตักเองทั้งหมด) อยากทราบว่า จะรับรู้ต้นทุนได้จากทางไหน แล้วต้องมีการตีราคาที่ดินเพิ่ม/ลด ณ วันสิ้นรอบบัญชีด้วยหรือไม่ ขอมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

ตอบ : ในกรณีที่กิจการถือครองที่ดินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจและเป็นไปตามคำนิยามของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามย่อหน้าที่ 10.1 ของมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (TFRS for NPAEs) กิจการต้องรับรู้ที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 10.12 ถึง 10.23 ทั้งนี้กิจการต้องเลือกว่าจะรับรู้ด้วยวิธีราคาทุนหรือวิธีราคาที่เป็นธรรม

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	ในกรณีที่ต้องคิดค่าเสื่อมราคา ท่านต้องพิจารณาตามย่อหน้าที่ 10.24 ถึง 10.36 โดยย่อหน้าที่ 10.32 และ 10.33 ระบุถึงการคิดค่าเสื่อมราคาของที่ดินในกรณีที่ที่ดินมีอายุการใช้ประโยชน์จำกัด ดังนั้น กิจการต้องพิจารณาว่าที่ดินของกิจการมีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดหรือไม่ นอกจากนี้กิจการต้องพิจารณาถึงการลดลงของมูลค่าที่ดินตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 10.37 และ 10.38 ด้วย อย่างไรก็ตามหากกิจการพิจารณาแล้วคาดว่ากิจการถือครองที่ดินเพื่อประโยชน์จากการหารายได้ค่าเช่าหรือการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของที่ดิน หรือทั้งสองอย่างตามย่อหน้าที่ 12.2 กิจการต้องรับรู้ที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 12.15 ถึง 12.20 ทั้งนี้ กิจการต้องเลือกว่าจะรับรู้ด้วยวิธีราคาทุนหรือวิธีมูลค่ายุติธรรม และหากกิจการรับรู้ด้วยวิธีราคาทุน จะต้องนำข้อกำหนดของบทที่ 10 ที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายการมาใช้ตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 12.16
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน เมษายน - พฤษภาคม 2567	
เรื่อง : อากาศยานไร้คนขับ โดรนสำรวจพื้นที่สวนป่า (PAEs)	
ถาม :	ทรัพย์สิน (อากาศยานไร้คนขับ โดรนสำรวจพื้นที่สวนป่า) จะเข้าข่ายประเภททรัพย์สินประเภทไหนใกล้เคียงที่สุด เช่น เครื่องจักร ยานพาหนะ เครื่องใช้สำนักงาน ฯลฯ โดยโดรนสำรวจพื้นที่อายุแบตประมาณ 5 ปี ราคามีหลักหมื่น ถึง 300,000 บาท
ตอบ :	หากท่านถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (PAEs) นั้น มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไม่ได้กำหนดหน่วยในการวัดเพื่อรับรู้รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ดังนั้นกิจการต้องใช้วิจารณญาณในการจัดประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ตามสภาพแวดล้อมหรือลักษณะเฉพาะของกิจการ และให้ปฏิบัติตามหลักการทุกเรื่องในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 และนโยบายการบัญชีในการคำนวณค่าเสื่อมราคา และอายุการใช้ประโยชน์และเรื่องอื่นให้สอดคล้องกับหลักการในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน มกราคม - มีนาคม 2567	
เรื่อง : ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
ถาม :	ขอคำแนะนำการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในส่วนของพืชเพื่อการให้ผลผลิต หน่วยงานได้มีการปลูกปาล์มน้ำมัน เมื่อ เดือน กันยายน 2552 จำนวน 23 ไร่ ปาล์มน้ำมันหมด 580 ต้น โดยมีต้นทุนเริ่มแรกในการปลูกปาล์มน้ำมัน ต้นละ 191.- บาท แต่ทางหน่วยงานไม่ได้บันทึกบัญชี และรับรู้สวนปาล์ม

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



	น้ำมันดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ของหน่วยงาน ระยะเวลาต่อมา ปาล์มน้ำมันเริ่มให้ผลผลิต ทางหน่วยงานได้รับรู้รายได้จากปาล์มน้ำมันดังกล่าว เป็นรายได้จากทรัพย์สินอื่น ในรายการทางการเงินของหน่วยงาน ประจำปี 2566 หน่วยงานต้องการนำเสนอปาล์มน้ำมันดังกล่าวเข้าบันทึกในทะเบียนทรัพย์สิน เพื่อให้รายงานทางการเงินถูกต้องและครบถ้วน หน่วยงานจึงขอคำแนะนำการบันทึกทรัพย์สินดังกล่าวว่าต้องปฏิบัติอย่างไร เพื่อให้ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชี - หน่วยงานต้องใช้ราคาใดในการบันทึกบัญชีทรัพย์สิน ณ วันปัจจุบัน - พืชเพื่อให้ผลผลิต ต้องคิดค่าเสื่อมราคา หรือไม่ - หน่วยงานต้องวัดมูลค่าใหม่ทุกปี หรือไม่ - ค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแล ต้นปาล์มน้ำมัน ต้องรับรู้เป็นสินทรัพย์ หรือ ค่าใช้จ่าย
ตอบ :	ท่านต้องพิจารณาว่า การที่หน่วยงานไม่ได้บันทึกบัญชี และรับรู้ส่วนปาล์มน้ำมันดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ของหน่วยงาน ถือว่าเป็นข้อผิดพลาดตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด (TAS 8) หรือไม่ หากเป็นข้อผิดพลาด ท่านต้องถือปฏิบัติตาม TAS 8 ย่อหน้าที่ 41-49 สำหรับวิธีการทางบัญชีที่เกี่ยวข้อง ขอให้ท่านพิจารณาตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และคู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 41 เรื่อง เกษตรกรรม
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน มกราคม - กรกฎาคม 2566	
เรื่อง : สินทรัพย์ที่มีการหักค่าเสื่อมฯ จนเหลือราคาซาก 1 บาท (NPAEs)	
ถาม :	ขอความรู้เกี่ยวกับสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในด้านสรรพากร เงื่อนไขการคำนวณกำไร ตาม ม.65 ทวิ ข้อ 5 ว่า... “จะหักค่าเสื่อมจนหมดมูลค่าต้นทุนไม่ได้ ให้คงเหลืออย่างน้อย 1 บาท....” เรียนถามว่า ในด้านมาตรฐานบัญชี สินทรัพย์เหล่านี้ยังคงมีตัวตนอยู่ (ซาก 1 บาท) โดยบางตัวยังใช้ได้ บางตัวเป็นเศษซาก ซึ่งมีเป็นร้อยละ รายการ ควรจะต้องทำอย่างไร และสามารถศึกษาได้จากส่วนใดของมาตรฐานบัญชี
ตอบ :	กิจการต้องสำรวจและประเมินว่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าคงเหลือ 1 บาททุกรายการ ว่ายังมีตัวตนอยู่จริงหรือยังคงใช้งานได้อยู่ หรือไม่สามารถใช้งานได้แล้ว ซึ่งหากสินทรัพย์ไม่สามารถคาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตได้แล้ว กิจการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (ปรับปรุง 2565) ย่อหน้าที่ 10.41-10.44 เรื่อง การเลิกรับรู้รายการ

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	ในส่วนของสินทรัพย์ที่มีตัวตนและใช้งานได้อยู่แต่ตัดค่าเสื่อมราคาครบถ้วนแล้ว กิจการต้องปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในที่ดีของกิจการ เพื่อควบคุมสินทรัพย์ดังกล่าวให้ มีอยู่จริง ดังนั้นขอให้ท่านรับรู้รายการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่กิจการใช้ ตามข้อกำหนด ข้างต้น
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน ตุลาคม – ธันวาคม 2565 และเดือน มกราคม 2566	
เรื่อง : ข้อหารือผลตอบแทนที่ได้รับจากการขายสินค้าที่ได้จากการทดลอง test run เครื่องจักร (PAEs)	
ถาม :	มาตรฐาน TAS 16 ฉบับปรับปรุง 2565 กำหนดว่า ไม่ให้นำสิ่งตอบแทนที่ได้รับ จากการขายสินค้าที่ผลิตได้ก่อนที่สินทรัพย์จะใช้ได้ตามประสงค์มาหักจากต้นทุน ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ แต่กำหนดให้รับรู้สิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการขายนั้น และต้นทุนของ รายการนั้นในงบกำไรขาดทุน <u>ข้อหารือ</u> 1. หากบริษัท มีสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง ที่เริ่มก่อสร้างในปี 2563 คาดว่า ทาง เทคนิคและทางกายภาพจะสามารถใช้สินทรัพย์นั้นได้ในปี 2566 ช่วงระหว่างปี 2563 – 2565 บริษัทได้นำผลตอบแทนที่ได้รับจากการขายสินค้าที่ได้จากการทดลอง test run เครื่องจักรมาหักกับต้นทุนของสินทรัพย์ บริษัทต้องปรับย้อนหลังงบการเงินโดยปรับกำไร สะสมมา โดย เอาการได้จากการขาย รวมทั้งต้นทุนของรายการที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2563 – 2565 มาปรับในกำไรสะสมหรือไม่ 2. ต้นทุนของรายการสินค้านั้นให้รับรู้เข้า PL เดิมที่รับรู้เป็นต้นทุนของเครื่องจักร กิจการต้องกลับไปปรับ tax calculation หรือไม่
ตอบ :	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ฉบับปรับปรุง 2565) ย่อหน้าที่ 80 ระบุว่า การแก้ไขที่เกี่ยวข้องกับเงินที่ได้รับก่อนพร้อมใช้ตามความ ประสงค์ ให้ถือปฏิบัติแบบปรับย้อนหลัง เฉพาะกับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่มีการ ทำให้อยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหารที่เริ่มใน หรือหลังวันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาแรกสุดที่นำเสนอในงบการเงินที่กิจการถือปฏิบัติตาม การแก้ไขเพิ่มเติมนี้เป็นครั้งแรก ดังนั้น หากกิจการนำมาตรฐานฯ ฉบับดังกล่าวมาใช้เป็นครั้งแรกในวันที่ 1 มกราคม 2566 วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาแรกสุดที่นำเสนอคือวันที่ 1 มกราคม 2565 กิจการ จะต้องปรับปรุงเงินที่ได้รับก่อนที่สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างจะพร้อมใช้ตามความประสงค์ ตามที่ระบุในมาตรฐานฯ กับกำไรสะสมของกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 ในส่วนของการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณภาษีเงินได้ (Tax calculation) นั้น ขอให้ท่านปรึกษากรมสรรพากร ซึ่งเป็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณภาษีเงินได้ โดยตรงต่อไป

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน เมษายน – มิถุนายน 2565	
เรื่อง : ขอสอบถามปัญหาการใช้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16	
ถาม :	A) <u>ประเด็นปัญหา หลักการ Component Approach</u> <u>มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 มีข้อกำหนดต้องแยกส่วน Component Approach ตั้งแต่เริ่มแรกหรือไม่</u> <u>มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 มีข้อกำหนดต้องแยกส่วน Component Approach ของเดิม (ไม่ได้แยกส่วนไว้ตั้งแต่เริ่มแรก) ก่อนตัดสินใจรับรู้ส่วน Component Approach ตามรายการซ่อมแซม ปรับปรุงที่เกิดขึ้นในภายหลัง หรือไม่</u> <u>กรณีที่ 1</u> <u>กรณีบริษัทซื้อเครื่องจักรอุปกรณ์มาใหม่ โดยในใบกำกับสินค้าที่ส่งมาพร้อมเครื่องจักรมีเพียงรายการ Component ต่าง ๆ ของเครื่องจักร แต่ไม่มีราคาแยกส่วนตาม Component ดังกล่าว บริษัทจำเป็นต้องประเมินราคา Component ต่าง ๆ ตั้งแต่เริ่มแรกและบันทึกบัญชีแยกตามส่วน Component หรือไม่</u> <u>การประเมินราคาหรือมูลค่า Component สามารถประเมินโดยวิศวกรการผลิตของบริษัทเอง ได้หรือไม่</u> <u>กรณีที่ 2</u> <u>กรณีบริษัทมีเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ได้ใช้งานมาแล้วอดีต ซึ่งไม่สามารถแยกส่วน Component Approach ได้ หากต่อมาได้มีการซ่อมแซม หรือปรับปรุงเครื่องจักรและอุปกรณ์โดยการซ่อมแซม หรือปรับปรุงดังกล่าวทำให้เครื่องจักรและอุปกรณ์มีอายุการใช้งานยาวนานมากกว่า 1 รอบระยะเวลารายงาน หรือมีประสิทธิภาพดีขึ้นมากกว่าก่อนทำการซ่อมแซมหรือปรับปรุง ซึ่งเข้าเงื่อนไขการรับรู้เป็นสินทรัพย์ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บริษัทจะเริ่มทำการบันทึกส่วน Component Approach ซึ่งเกิดจากการซ่อมแซม หรือปรับปรุง แยกส่วนต่างหากจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เดิม และคิดค่าเสื่อมราคาตามประมาณการอายุใช้งาน โดยไม่แยกส่วน Component Approach ของเดิมออกมาก่อน ได้หรือไม่</u> <u>B) <u>ปัญหาการซ่อมแซมบำรุงรักษาที่เข้าเงื่อนไขการรับรู้เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</u></u> <u>กรณีได้ซ่อมแซมเครื่องจักรและอุปกรณ์ ซึ่งผลจากการซ่อมแซมทำให้เครื่องจักรมีประสิทธิภาพดีขึ้นกว่าก่อนการซ่อมแซม แต่ไม่ดีเท่ากับเมื่อครั้งซื้อเครื่องจักรมาใหม่ และอุปกรณ์ที่ใช้ในการซ่อมแซมมีอายุการใช้งานยาวนานมากกว่า 1 รอบระยะเวลารายงาน การซ่อมแซมดังกล่าวเข้าเงื่อนไขการรับรู้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือไม่</u>

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	กรณีวัสดุอุปกรณ์ในการซ่อมแซมแม้ว่าจะมีอายุการใช้งานยาวนานมากกว่า 1 รอบระยะเวลารายงานและทำให้เครื่องจักรมีประสิทธิภาพดีขึ้นก่อนการซ่อมแซม แต่ราคาวัสดุอุปกรณ์ดังกล่าวไม่มีสาระสำคัญ (จำนวนเงินไม่สูง) บริษัทสามารถรับรู้เป็นรายจ่ายสิ้นเปลืองภายในงวดบัญชีได้หรือไม่ C) <u>หลักการสาระสำคัญ (จำนวนเงินไม่สูง)</u> สำหรับรายจ่ายค่าซ่อมแซมที่เข้าเงื่อนไขการรับรู้เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ให้เทียบกับกำไรจากการดำเนินงาน หรือราคาที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
ตอบ :	A) : ย่อหน้าที่ 43 ถึง 47 ระบุว่าในการคิดค่าเสื่อมราคา จะต้องคิดค่าเสื่อมราคาในทุกกรณีตามหลักการ Component Approach (ยกเว้นกรณีที่มีการรวมคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบที่มีอายุการใช้ประโยชน์และวิธีการหรือรูปแบบการคิดค่าเสื่อมราคาเหมือนกันตามย่อหน้าที่ 45) <u>กรณีที่ 1</u> ในการประเมินราคาของแต่ละส่วนประกอบ ขอให้ปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 44 โดยกิจการต้องเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของราคาของแต่ละส่วนประกอบด้วยตนเอง และปรึกษากับผู้สอบบัญชีถึงหลักฐานประกอบการปันส่วนราคาดังกล่าว <u>กรณีที่ 2</u> ในกรณีที่ท่านมีการเปลี่ยนแทนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ท่านสามารถบันทึกต้นทุนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นภายหลัง และคำนวณค่าเสื่อมราคาตามหลักการ Component Approach และพิจารณาในการตัดมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ถูกเปลี่ยนแทนออก โดยท่านสามารถถือปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 70 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ B) : สำหรับรายจ่ายเพื่อการซ่อมแซมนั้น ขอให้ปฏิบัติตาม ย่อหน้าที่ 12 ว่าด้วยรายจ่ายในการซ่อมแซม ซึ่งระบุว่าต้นทุนในการซ่อมแซมที่เกิดขึ้นเป็นประจักษ์ไม่รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในขณะที่หากมีการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบ ต้องพิจารณาว่ารายจ่ายในการเปลี่ยนแทนดังกล่าวเป็นไปตามคำย่อหน้าที่ 7 ของ TAS16 ว่าด้วยการรับรู้ต้นทุนของรายการเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หากไม่เข้าเงื่อนไขทั้งสองข้อในย่อหน้าที่ 7 จะไม่รับรู้เป็นต้นทุนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในกรณีของวัสดุอุปกรณ์ในการซ่อมแซม ขอให้พิจารณาตามย่อหน้าที่ 8 ซึ่งระบุว่ารายการดังกล่าวจะเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ต่อเมื่อเป็นไปตามคำนิยามของ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 6 C) : ในกรณีหลักการของคำว่าสาระสำคัญนั้น มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ย่อหน้าที่ 7 ได้ระบุคำนิยามของรายการดังกล่าวไว้แล้ว ขอให้ท่านพิจารณาตามย่อหน้าดังกล่าว ควบคู่กับนโยบายการบัญชีของบริษัท

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

เดือน ตุลาคม 2564 - มกราคม 2565

เรื่อง : ทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้งาน (NPAEs)

ถาม :	บริษัท ก ได้ซื้อธุรกิจแฟรนไชส์กับบริษัท ข อายุสัญญา 10 ปี ดำเนินการมาได้ เป็นปีที่ 6 ก็ได้ยกเลิกสัญญากับบริษัท ข และได้มีการคืนเงินประกัน ส่วนทรัพย์สินที่เหลืออยู่ก็ไม่ได้ทำการจำหน่ายหรือทำลายทิ้ง <u>คำถาม</u> รอบระยะเวลาบัญชี 1/5/63-30/4/64 ยกเลิกสัญญาวันที่ 1/6/63 1.ต้องทำอย่างไรกับ ทรัพย์สิน ที่ยังเหลืออยู่ 2.มูลค่าที่เหลืออยู่ ในทางภาษีสามารถนำมาเป็นค่าใช้จ่าย ได้ทั้งหมดหรือไม่
ตอบ :	ตามที่ท่านได้สอบถามมานั้น หากกรณีทรัพย์สินที่เหลืออยู่เป็นสินทรัพย์มีตัวตน แล้วหากมีแผนจะขาย มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มี ส่วนได้เสียสาธารณะย่อหน้าที่ 148 และ ย่อหน้าที่ 149 ระบุถึงแนวทางปฏิบัติในกรณีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย และหากมีการจำหน่ายในย่อหน้าที่ 150 ถึง ย่อหน้าที่ 152 ระบุถึงแนวทางปฏิบัติในการการตัดรายการทรัพย์สินที่ยังเหลืออยู่ ทั้งนี้ หากกิจการไม่ได้จำหน่ายหรือทำลายทิ้ง กิจการต้องพิจารณาว่าตามย่อหน้าที่ 136 ว่ากิจการมีข้อบ่งชี้ว่ารายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีมูลค่าลดลงอย่างถาวรหรือไม่ หากมีข้อบ่งชี้รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีมูลค่าลดลงอย่างถาวร กิจการต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในงบกำไรขาดทุน หากกิจการสามารถประมาณราคาขายได้อย่างน่าเชื่อถือโดยที่ไม่มีต้นทุนสูงมากจนเกินไป (ไม่จำเป็นต้องเป็นราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ) และราคาขายหักด้วยต้นทุนในการขายรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ต่ำกว่าราคาตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในกรณีที่ไม่ปรากฏว่ามีข้อบ่งชี้ข้างต้นอีกต่อไป กิจการสามารถบันทึกกลับรายการผลขาดทุนดังกล่าวได้

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

เดือน ตุลาคม 2564 - มกราคม 2565

เรื่อง : ค่าเสื่อมราคาของส่วนเกินทุนจากการตีราคา (NPAEs)

ถาม :	1. บริษัทฯ มีการตีราคาอาคารเพิ่มและบันทึกส่วนเกินทุนจากการตีราคา สอบถามว่า ค่าเสื่อมราคาของส่วนเกินทุนจากการตีราคาถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้หรือไม่ หรือต้องบวกกลับ 2. หากบริษัทฯ กลับรายการค่าเสื่อมราคาของส่วนเกินทุนที่บันทึกเข้างบกำไรขาดทุน โดยลดยอดส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่บ้านทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นได้หรือไม่ (เสมือนการ
-------	--



Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	ทยอยโอนส่วนเกินทุนไปยังกำไรสะสม แต่บริษัทฯ ใช้ลดยอดค่าเสื่อมราคาในงบกำไรขาดทุนแทน)
ตอบ :	1. ในส่วนของประเด็นคำถามค่าใช้จ่ายทางภาษี ขอให้ท่านสอบถามที่กรมสรรพากรโดยตรงเพื่อคำตอบที่ถูกต้อง 2. ท่านสามารถศึกษาหลักการค่าเสื่อมราคาของส่วนเกินทุนจากการตีราคาจากตัวอย่างประกอบความเข้าใจสำหรับประกาศสภาวิชาชีพบัญชีเรื่องข้อกำหนดเพิ่มเติมสำหรับ TFRS for NPAEs เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในเว็บไซต์สภาวิชาชีพบัญชี https://acpro-std.tfac.or.th/uploads/files/IE_NPAEs_Revaluation.pdf
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน สิงหาคม – กันยายน 2564	
เรื่อง : รบกวนสอบถามเกี่ยวกับเรื่องทรัพย์สิน (NPAEs)	
ถาม :	ถ้านำเครื่องจักรที่ทรัพย์สินไปทำลิซซิ่ง และเปิดบิลขาย นำส่งภาษี ตามปกติ 1. ต้องตัดขายทรัพย์สินในทะเบียนทรัพย์สินด้วยใช่หรือไม่ 2. เครื่องจักรยังไม่ครบอายุการใช้งาน ต้องทำยังไงกับค่าเสื่อมราคาที่เหลือ และต้องทำอย่างไรกับค่าเสื่อมที่ยังเหลือ หรือคำนวณอย่างไร เพื่อนำมาบันทึกบัญชีต่อไป 3. ต้องรับทรัพย์สินที่ทำลิซซิ่งเข้าทะเบียนทรัพย์สิน ตามมูลค่างานขายก่อน vat ใช่หรือไม่ 4. คำนวณค่าเสื่อมตามอายุสัญญาที่ทำลิซซิ่งใช่หรือไม่ 5. คำนวณกำไรจากการขายทรัพย์สินตามมูลค่าทางบัญชีที่เหลือใช่หรือไม่ และคำนวณอย่างไร เพื่อนำไปบันทึกบัญชี
ตอบ :	ตามคำถามที่ท่านถามนั้น หากท่านพิจารณาแล้วว่า รายการนั้นเป็นรายการขายและเข้ากลับคืน ท่านต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะย่อหน้าที่ 292-298 ตามลิงค์ดังนี้ https://www.tfac.or.th/upload/9414/e8cXTzUL59.pdf และถือปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 137-147 ซึ่งเกี่ยวข้องกับการคำนวณค่าเสื่อมราคา และ ย่อหน้าที่ 150-152 ซึ่งเกี่ยวข้องกับการตัดรายการสินทรัพย์ออกจากบัญชี
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน สิงหาคม – กันยายน 2564	
เรื่อง : ขอสอบถามด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เรื่อง การบันทึกทรัพย์สิน (NPAEs)	
ถาม :	เนื่องจากสถานการณ์โควิด บริษัทเป็นธุรกิจโรงแรมขนาด 280 ห้อง เริ่มก่อสร้างตั้งแต่ปี 2561 แล้วเสร็จและผู้รับเหมาส่งมอบงานในเดือนเมษายน 2564 มูลค่ารวมประมาณ 1,300 ล้านบาท เงินทุนมาจากการกู้ยืมธนาคาร

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	บริษัทเริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่ผู้รับเหมาฯยังไม่ส่งมอบงาน แต่มีลูกค้าย่อยน้อยมาก เฉลี่ย 5 % ในปีนี้ประมาณ 25 ล้านบาท และในเดือนสิงหาคมหยุดกิจการ และเดือนกันยายนดูเป็นกรณีไป ยังไม่มีกำหนดที่แน่นอนจะเปิดกิจการ <u>ขอสอบถามว่า</u> ณ ปัจจุบันบริษัทบันทึกต้นทุนก่อสร้างทรัพย์สินต่าง ๆ เป็นงานระหว่างก่อสร้างอยู่ 1. ผู้บริหารบริษัทมีนโยบายที่จะยังไม่โอนสินทรัพย์และไม่คิดค่าเสื่อมราคาได้หรือไม่ ในปี 2564 ณ ปัจจุบันยังแยกทรัพย์สินแต่ละส่วนยังไม่แล้วเสร็จ จะโอนในปีถัดไปได้หรือไม่ 2. ต้นทุนการกู้ยืมเงินสามารถบันทึกเป็นราคาทุนของทรัพย์สินจนถึงวันโอนซึ่งคาดว่าจะโอนในปีถัดไปได้หรือไม่ 3. ค่าเบี้ยปรับผู้รับเหมาบางรายส่งมอบงานล่าช้าไป 3 เดือน ที่เรียกเก็บจากผู้รับเหมาก่อสร้างนำไปลดต้นทุนก่อสร้างทรัพย์สินได้หรือไม่ เรียกเก็บพร้อมกันกับค่าก่อสร้างงวดสุดท้าย
ตอบ :	ขออนุญาตตอบคำถามของท่านตามแนวทางของมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ดังนี้ 1. ผู้บริหารบริษัทมีนโยบายที่จะยังไม่โอนสินทรัพย์และไม่คิดค่าเสื่อมราคาได้หรือไม่ในปี 2564 ณ ปัจจุบันยังแยกทรัพย์สินแต่ละส่วนยังไม่แล้วเสร็จ จะโอนในปีถัดไปได้หรือไม่ <u>ย่อหน้า 143 ระบุว่า</u> 143. การคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์จะเริ่มต้นเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมใช้งาน เช่น เมื่อสินทรัพย์อยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร การคิดค่าเสื่อมราคาต้องสิ้นสุดเมื่อกิจการตัดออกจากบัญชีหรือเมื่อจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนถือไว้เพื่อขายแล้วแต่อย่างใดจะเกิดก่อน ดังนั้น กิจการต้องเริ่มคิดค่าเสื่อมราคาทันทีที่สินทรัพย์นั้นพร้อมใช้งานจนกว่ากิจการต้องตัดออกจากบัญชีหรือเมื่อจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนถือไว้เพื่อขายแล้วแต่อย่างใดจะเกิดก่อน 2. ต้นทุนการกู้ยืมเงินสามารถบันทึกเป็นราคาทุนของทรัพย์สินจนถึงวันโอนซึ่งคาดว่าจะโอนในปีถัดไปได้หรือไม่ <u>การสิ้นสุดการรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์</u> 232. การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต้องสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง 233. สำหรับสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขที่สร้างเสร็จเป็นบางส่วนและสามารถใช้งานได้ ขณะที่สินทรัพย์ส่วนอื่นยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ให้หยุดรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ส่วนที่สร้างเสร็จหากการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียม

	สินทรัพย์บางส่วนให้พร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายของสินทรัพย์ส่วนนั้นเสร็จสิ้นลง ดังนั้น กิจการต้องทยอยรับรู้ต้นทุนการกู้ยืมตามส่วนที่สร้างเสร็จและพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ แต่ถ้าสินทรัพย์ทั้งหมดสร้างเสร็จพร้อมกันและพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ กิจการต้องสิ้นสุดการรับรู้ต้นทุนการกู้ยืม 3. ค่าเบี้ยปรับผู้รับเหมาบางรายส่งมอบงานล่าช้าไป 3 เดือน ที่เรียกเก็บจากผู้รับเหมาก่อสร้างนำไปลดต้นทุนก่อสร้างทรัพย์สินได้หรือไม่ เรียกเก็บพร้อมกันกับค่าก่อสร้างงวดสุดท้าย ย่อหน้าที่ 127 ระบุว่า 127. ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประกอบด้วย 127.1. ราคาซื้อรวมอากรขาเข้าและภาษีซื้อที่เรียกคืนไม่ได้ หลังหักส่วนลดการค้า และจำนวนที่ได้รับคืนจากผู้ขาย 127.2. ต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร 127.3. ต้นทุนที่ประมาณที่ดีที่สุดสำหรับการรื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการที่เกิดขึ้นเมื่อกิจการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง ดังนั้น หากมีการเรียกเก็บเบี้ยปรับซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของการก่อสร้างโดยตรงก็นำไปหักกับค่าก่อสร้างงวดสุดท้าย และมีผลทำให้ราคาทุนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เปลี่ยนแปลงไป กิจการก็ต้องบันทึกเบี้ยปรับเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนด้วย ทั้งนี้ขอให้ท่านปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน พฤษภาคม - สิงหาคม 2564	
เรื่อง : รบกวนสอบถามข้อมูลการรับเป็นทรัพย์สิน (NPAEs)	
ถาม :	การซื้อ Inverter หรือตัวควบคุมรอบมอเตอร์ของเครื่องจักร ซื้อมาเพื่อเป็น Spare part ในการใส่อุปกรณ์เครื่องจักร แต่ยังไม่ได้มีการเปลี่ยนเลยทันที ซึ่งมีมูลค่า 10,000 บาท และ 45,000 บาท ถือเป็นทรัพย์สินหรือไม่ และสามารถยึดหลักการมาตรฐานทางบัญชีฉบับใด
ตอบ :	ตามที่ท่านได้สอบถามนั้น ขออนุญาตเรียนว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะย่อหน้าที่ 125 ระบุว่า

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	125. ตามปกติ ชิ้นส่วนอะไหล่และอุปกรณ์ที่ใช้ในการซ่อมบำรุงจะจัดประเภทเป็นสินค้าคงเหลือและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อนำมาใช้ อย่างไรก็ตาม ชิ้นส่วนอะไหล่ที่สำคัญและอุปกรณ์ที่สำรองไว้ใช้งานที่กิจการคาดว่าจะใช้ประโยชน์ได้มากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาการรายงาน ให้ถือเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับชิ้นส่วนอะไหล่และอุปกรณ์ที่ใช้ในการซ่อมบำรุงที่ต้องใช้ร่วมกับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ กิจการต้องบันทึกชิ้นส่วนอะไหล่และอุปกรณ์นั้นเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ นอกจากนี้ ท่านอาจพิจารณาจากย่อหน้าที่ 131 ถึง 133 เพิ่มเติมได้ในกรณีที่เป็นต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง ทั้งนี้ท่านสามารถศึกษามาตรฐานฉบับดังกล่าวได้ที่ https://www.tfac.or.th/upload/9414/e8cXTzUL59.pdf
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน กรกฎาคม-ธันวาคม 2563	
เรื่อง : สอบถามเกี่ยวกับการตีราคาตามมูลค่ายุติธรรมของ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
ถาม :	ไม่ทราบ ว่า สำหรับงบการเงินปี 2563 สามารถใช้ราคายุติธรรมในการกำหนดราคาที่ดิน อาคารได้หรือไม่ ทั้งนี้ เนื่องจากกิจการไม่สามารถหาหลักฐานสนับสนุนต้นทุนจริงของที่ดิน อาคารที่ปรากฏในบัญชีได้ เนื่องจากซื้อมานานและไม่พบเอกสารดังกล่าว
ตอบ :	กรณีที่ต้องการใช้มูลค่ายุติธรรมในการกำหนดราคาที่ดิน อาคารและอุปกรณ์นั้น กิจการต้องตรวจสอบก่อนว่ากิจการซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวโดยวิธีใด และเมื่อไหร่ เพื่อแก้ไขข้อผิดพลาดในงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 และมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ บทที่ 5 ทั้งนี้ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ย่อหน้าที่ 15 และมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ย่อหน้าที่ 126 ระบุการวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการว่า 126. กิจการต้องวัดมูลค่าของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เข้าเงื่อนไขการรับรู้รายการเป็นสินทรัพย์โดยใช้ราคาทุน และราคาทุนประกอบด้วย 127. ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประกอบด้วย 127.1. ราคาซื้อรวมอากรขาเข้าและภาษีซื้อที่เรียกคืนไม่ได้ หลังหักส่วนลดการค้า และจำนวนที่ได้รับคืนจากผู้ขาย

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	127.2. ต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร 127.3. ต้นทุนที่ประมาณที่ดีที่สุดสำหรับการรื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการที่เกิดขึ้นเมื่อกิจการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง ดังนั้นกิจการต้องใช้วิธีการที่น่าเชื่อถือในการหามูลค่าและรับรู้ราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าว สำหรับการรับรู้รายการดังกล่าว โดยต้องบันทึกรายการให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในอดีตว่ากิจการได้มาซึ่งที่ดิน และอาคาร อย่างไร การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ (revaluation) กิจการต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 หรือประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ที่ 42/2563 เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมสำหรับมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แล้วแต่กรณี อย่างไรก็ตาม หากท่านนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินชุดใหญ่ (PAEs) มาถือใช้เป็นครั้งแรก ตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 เรื่อง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก ย่อหน้า 30 อนุญาตให้นำมูลค่ายุติธรรมมาใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์ได้ โดยระบุว่า 30 หากกิจการใช้มูลค่ายุติธรรมในยอดยกมาของงบแสดงฐานะการเงินที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เป็นมูลค่าที่ถือเป็นต้นทุนสำหรับรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ไม่มีตัวตน หรือสินทรัพย์สิทธิการใช้ (ดูย่อหน้าที่ 5 และ 7) งบการเงินของกิจการที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเป็นครั้งแรกต้องเปิดเผยข้อมูลสำหรับรายการรายบรรทัดของยอดยกมาของงบแสดงฐานะการเงินที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ดังนี้ 30.1 ยอดรวมของมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว และ 30.2 ยอดรวมของรายการปรับปรุงไปยังมูลค่าตามบัญชีที่ได้รายงานภายใต้หลักการบัญชี ที่รับรองทั่วไปที่ใช้ก่อนหน้านี้ ทั้งนี้ขอให้ท่านศึกษามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กิจการถือใช้โดยเคร่งครัด เพื่อให้สามารถปฏิบัติได้ถูกต้อง
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน เมษายน-กรกฎาคม 2563	
เรื่อง : สอบถาม มาตรฐานเกี่ยวกับ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ถาม :	กรณีการก่อสร้างสินทรัพย์บนที่ดินเช่า มีประเด็นสอบถามเกี่ยวกับค่าถมที่ดิน <u>ข้อมูลประกอบโดยสังเขป</u> -มูลค่าโครงการ 65 ล้านบาท แบ่งเป็นประมาณการต้นทุนส่วนต่างๆ ดังนี้ 1) ค่าก่อสร้างอาคาร 20 ล้านบาท 2) ส่วนปรับปรุงที่ดินและค่าถมที่ 10 ล้านบาท (รวมค่าถมที่ดิน 2.5 ล้านบาท) 3) งานระบบไฟฟ้าและน้ำประปา 5 ล้านบาท 4) ระบบอุปกรณ์ที่ดิน 30 ล้านบาท -วัตถุประสงค์หลักเพื่อก่อสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภค เพื่อใช้เป็นสถานประกอบการจำหน่ายสินค้าบนที่ดินเช่า -สัญญาเช่า มีระยะเวลา 10 ปี -มีค่าถมที่ดินและปรับหน้าดิน ก่อนการก่อสร้าง และการปูพื้นคอนกรีตบนพื้นดินที่เช่า 100% -มีค่าเช่าเกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้าง คำถาม 1.การแยกส่วนประกอบ กรณีการเช่าตามข้างต้น สำหรับค่าถมที่ดินและปูพื้นคอนกรีต หากไม่แยกค่าถมที่ดินออกจากส่วนปรับปรุงที่ดิน เนื่องจากพิจารณาแง่ของอายุการให้ประโยชน์ไม่แตกต่างกันเนื่องจากทำบนที่ดินเช่า หลักการนี้ขัดมาตรฐานหรือไม่ 2.ค่าเช่าที่ดินระหว่างการก่อสร้าง สามารถรวมเป็นต้นทุนงานก่อสร้างของสินทรัพย์เพื่อคิดค่าเสื่อมราคาได้หรือไม่ เนื่องจากพิจารณาว่าเป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องเนื่องโดยตรงเพื่อให้สินทรัพย์พร้อมใช้งาน
ตอบ :	ตามคำถามของท่าน เกี่ยวกับเรื่องการแยกส่วนประกอบ และการรับรู้รายการต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงเพื่อให้สินทรัพย์พร้อมใช้งาน ซึ่งมีข้อกำหนดระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องแล้ว ดังนี้ TFRS for NPAEs การแยกส่วนประกอบ ระบุไว้ในย่อหน้าที่ 130 การรับรู้รายการต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงเพื่อให้สินทรัพย์พร้อมใช้งาน ระบุไว้ในย่อหน้าที่ 127.2 TAS 16 การแยกส่วนประกอบ ระบุไว้ในย่อหน้าที่ 43 - 46 การรับรู้รายการต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงเพื่อให้สินทรัพย์พร้อมใช้งาน ระบุไว้ในย่อหน้าที่ 16 - 22 ดังนั้นขอให้กิจการศึกษาตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องในทุกย่อหน้า เพื่อประยุกต์ให้เข้ากับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นของกิจการ เพื่อจัดทำงบการเงินให้ถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน กุมภาพันธ์ - เมษายน 2563	
เรื่อง : สอบถามเรื่องต้นทุนของอาคาร ที่ก่อสร้างใหม่	
ถาม :	ทางบริษัทฯ ขอเรียนปรึกษาสอบถามเกี่ยวกับ การรับรู้ต้นทุนของราคาอาคารที่จะบันทึกเป็นสินทรัพย์ บริษัทฯ เป็นกิจการ NPAEs ได้ทำการรื้อถอนอาคารหลังเก่า เพื่อทำการก่อสร้างอาคารหลังใหม่เป็นสำนักงานของบริษัท ค่ารื้อถอนดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของอาคารใหม่ด้วยหรือไม่ (เป็นการเตรียมพื้นที่เพื่อสร้างอาคาร) หรือบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนซึ่งไม่นำมารวมเป็นต้นทุนของอาคารหลังใหม่ ค่าใช้จ่ายที่ทางบริษัทได้ทำการจ่ายไป 1. ค่ารื้อถอนอาคารหลังเก่า เพื่อเตรียมสร้างอาคารใหม่ 2. ค่าออกแบบดีไซน์อาคารใหม่ (รวมเป็นต้นทุนของอาคารใหม่) 3. ค่าก่อสร้างอาคารหลังใหม่ (เป็นต้นทุนของอาคารหลังใหม่) 4. ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในการสร้างอาคาร (เป็นต้นทุนของการสร้างอาคารหลังใหม่)
ตอบ :	ในกรณีที่กิจการได้ดำเนินการรื้อถอนอาคารเก่า กิจการต้องพิจารณาก่อนว่าต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์หรือไม่ ตาม ย่อหน้า 127.2 ของมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (TFRS for NPAEs) ดังนี้ 127 ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประกอบด้วย 127.2 ต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร ดังนั้น หากต้นทุนการรื้อถอนนั้น เป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งาน กิจการต้องพิจารณาว่าต้นทุนนั้นเป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนเพื่อจัดเตรียมที่ดินเพื่อสร้างอาคารใหม่หรือต้นทุนก่อสร้างอาคารใหม่ และรับรู้รายการเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่เกี่ยวข้อง หากพิจารณาแล้วเข้าเงื่อนไขการรับรู้รายการส่วนประกอบของต้นทุน หากไม่เข้าเงื่อนไขของส่วนประกอบต้นทุน กิจการไม่สามารถรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดิน หรืออาคารได้ ทั้งนี้ขอให้ท่านศึกษาข้อเท็จจริงและเนื้อหาของรายการและศึกษามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การจัดทำรายงานทางการเงินเป็นไปอย่างเหมาะสม

• ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

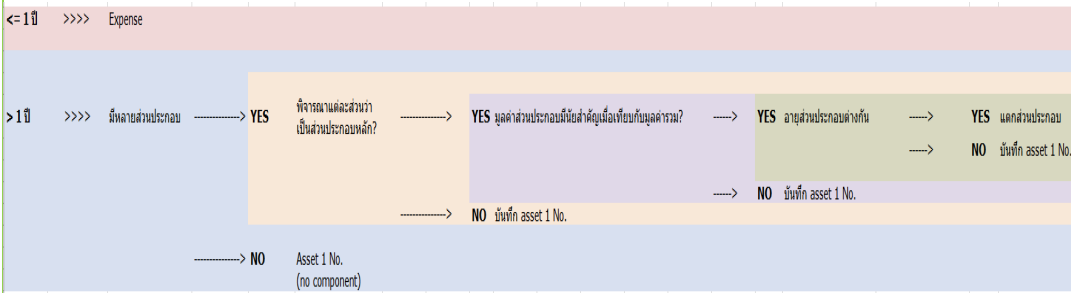
เดือน มกราคม - มีนาคม 2562

เรื่อง : สอบถามเกี่ยวกับมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 16

ถาม :	1. ชิ้นส่วนหรืออะไหล่ที่ใช้เปลี่ยนแทน ถ้ามูลค่าไม่มีความสำคัญเป็นค่าใช้จ่ายได้หรือไม่
-------	---

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	2.มูลค่าที่มิ่นัยสำคัญควรใช้อะไรเป็นเกณฑ์ว่ามูลค่าเท่าไรถึงจะเรียกว่ามิ่นัยสำคัญ 3.การตรวจสอบครั้งใหญ่ในย่อหน้าที่ 14 เหมือนกับ Overhaul หรือไม่ 4.อายุส่วนประกอบในเครื่องจักรที่ต่างกัน จำเป็นต้องแยกส่วนประกอบเพื่อคิดค่าเสื่อมหรือไม่ หรือสามารถรวมส่วนประกอบที่มีอายุต่างกันไว้ด้วยกันได้ 5.หลักในการแตกส่วนประกอบสามารถใช้ตามรูปภาพข้างล่างได้หรือไม่ 
ตอบ :	ขออนุญาตตอบคำถามที่เกี่ยวข้องกับ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (TAS 16) ที่ละข้อดังนี้ 1.ชิ้นส่วนหรืออะไหล่ที่ใช้เปลี่ยนแทน ถ้ามูลค่าไม่มีนัยสำคัญเป็นค่าใช้จ่ายได้หรือไม่ 2.มูลค่าที่มิ่นัยสำคัญควรใช้อะไรเป็นเกณฑ์ว่ามูลค่าเท่าไรถึงจะเรียกว่ามิ่นัยสำคัญ ตามย่อหน้าที่ 8 ของ TAS 16 ระบุว่า 8 รายการชิ้นส่วนอะไหล่ อุปกรณ์ที่สำรองไวใช้งาน และอุปกรณ์ที่ใช้ในการซ่อมบำรุงจะถูกรับรู้ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ เมื่อรายการดังกล่าวเป็นไปตามคำนิยามของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หากไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าว รายการดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสินค้าคงเหลือ คำนิยามของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ระบุในย่อหน้าที่ 6 ดังนี้ สินทรัพย์ที่มีตัวตนซึ่งเข้าเงื่อนไขทุกข้อต่อไปนี้ 1) มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการผลิต ในการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการ เพื่อให้เช่า หรือเพื่อใช้ในการบริหารงาน และ 2) คาดว่าจะใช้ประโยชน์มากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลา กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน ย่อหน้าที่ ลค11 และ ลค35 กำหนดคำอธิบายของควมมีสาระสำคัญไว้ ดังนี้ ลค 11 ข้อมูลมีสาระสำคัญหากการละเว้นการแสดงผลหรือการแสดงผลข้อมูลผิดอาจมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของผู้ใช้ที่ตัดสินใจโดยใช้ข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับกิจการที่เสนอรายงานกิจการใดกิจการหนึ่ง กล่าวอีกนัยหนึ่ง ความมีสาระสำคัญเป็นลักษณะเฉพาะกิจการของความสัมพันธ์ของการตัดสินใจที่อิงกับลักษณะหรือขนาดของรายการหรือทั้งลักษณะและขนาดของรายการซึ่งมีความสัมพันธ์กับข้อมูลในบริบทของรายงานทางการเงิน

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ของกิจการแต่ละแห่ง ดังนั้น คณะกรรมการฯ ไม่อาจกำหนดเกณฑ์ขั้นต่ำเชิงปริมาณสำหรับความมีสาระสำคัญที่เหมาะสมกับทุกกรณีหรือกำหนดได้ว่าอะไรอาจมีสาระสำคัญในสถานการณ์ใดสถานการณ์หนึ่งและ

3.การตรวจสอบครั้งใหญ่ในย่อหน้าที่ 14 เหมือนกับ Overhaul หรือไม่

14 กิจการอาจจัดให้มีการตรวจสอบครั้งใหญ่ตามระยะเวลาที่กำหนด (Regular Major Inspections) เพื่อค้นหาข้อผิดพลาดที่อาจเกิดขึ้น โดยไม่ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงชิ้นส่วนใดหรือไม่

ทั้งนี้ เพื่อให้รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่อง (เช่น กรณีของเครื่องบิน)

Overhaul ในความหมายของแต่ละกิจการมีความหมายถึงการกระทำที่แตกต่างกันไปตามแต่ละลักษณะของกิจกรรม

ดังนั้น ย่อหน้าที่ 14 จึงให้หมายความถึงการตรวจสอบครั้งใหญ่ที่เป็นปกติ โดยมีระยะเวลาที่ค่อนข้างสม่ำเสมอ และต้องกระทำแม้ว่าจะมีหรือไม่มีการเปลี่ยนแปลง หรือซ่อมแซมส่วนประกอบใดก็ตาม ท่านต้องพิจารณาว่า Overhaul มีลักษณะของกิจกรรมเป็นแบบใด

4.อายุส่วนประกอบในเครื่องจักรที่ต่างกัน จำเป็นต้องแยกส่วนประกอบเพื่อคิดค่าเสื่อมหรือไม่ หรือสามารถรวมส่วนประกอบที่มีอายุต่างกันไว้ด้วยกันได้

5.หลักในการแตกส่วนประกอบสามารถใช้ตามรูปภาพข้างล่างได้หรือไม่

หลักในการแยกส่วนประกอบระบุอยู่ในย่อหน้าที่ 43-48 ของ TAS 16 ซึ่งในบางกรณีสามารถรวมส่วนประกอบในการคิดค่าเสื่อมราคาได้ หากส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์มีอายุการใช้ประโยชน์และใช้วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาเหมือนกับส่วนประกอบอีกส่วนหนึ่ง

ทั้งนี้ขอให้ท่านศึกษาข้อเท็จจริงและเนื้อหาของรายการและศึกษามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องทั้งหมดเพิ่มเติมด้วย เพื่อให้การจัดทำรายงานทางการเงินเป็นไปอย่างเหมาะสม

(ท่านสามารถเข้าถึงมาตรฐานฉบับต่าง ๆ ได้ที่ website ของสภาวิชาชีพบัญชี www.tfac.or.th)

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

เดือน ตุลาคม 2561

เรื่อง : มาตรฐานบัญชีเกี่ยวกับสินทรัพย์

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ถาม :	1. กิจการเป็นกิจการร้านเบเกอรี่ เข้าพื้นที่ในห้างสรรพสินค้า ซึ่งกิจการว่าจ้างช่างเพื่อทำเคาน์เตอร์ กิจการต้องบันทึกบัญชีเคาน์เตอร์เป็นทรัพย์สินของกิจการหรือไม่ และหากกิจการต้องบันทึกบัญชีเคาน์เตอร์เป็นทรัพย์สินแล้วจะต้องบันทึกบัญชีเป็นเครื่องตกแต่งและติดตั้งหรือไม่ 2. กิจการมีค่าบริการเดินสายเมน, ค่าบริการเดินท่อ, ค่าบริการเดินปลั๊ก และค่าบริการติดตั้งตู้คอมพิวเตอร์ กิจการต้องบันทึกบัญชีเป็นทรัพย์สินหรือไม่
ตอบ :	ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ย่อหน้าที่ 6 และมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ บทที่ 10 ย่อหน้าที่ 123 ระบุในทำนองเดียวกันว่า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หมายถึง สินทรัพย์ที่มีตัวตนที่กิจการมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการผลิตในการจำหน่ายสินค้า ให้บริการ ให้เช่าหรือใช้ในการบริหารงาน ซึ่งกิจการคาดว่าจะใช้ประโยชน์มากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ย่อหน้าที่ 7 และมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ บทที่ 10 ย่อหน้าที่ 124 ระบุเงื่อนไขในการรับรู้รายการไว้ ดังนั้น กิจการต้องพิจารณาก่อนว่ากิจการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะหรือใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและกิจการต้องพิจารณาก่อนว่าสินทรัพย์ของกิจการเป็นไปตามคำนิยามในมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ หากสินทรัพย์ของกิจการเป็นไปตามคำนิยามข้างต้น กิจการต้องรับรู้รายการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ บทที่ 10 ทุกย่อหน้า (ขึ้นอยู่กับมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กิจการเลือกใช้) ทั้งนี้ขอให้ท่านศึกษาข้อเท็จจริงและเนื้อหาของรายการและศึกษามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การจัดทำรายงานทางการเงินเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยท่านสามารถศึกษามาตรฐานการรายงานทางการเงินทั้ง 2 ฉบับได้ที่เว็บไซต์สภาวิชาชีพบัญชี http://www.fap.or.th/Article/Detail/66977
● ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน ธันวาคม 2560	
เรื่อง : มาตรฐานบัญชีเกี่ยวกับสินทรัพย์	

- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

เดือน พฤศจิกายน 2559

เรื่อง : สอบถามวิธีการบัญชี และ ภาษีที่ถูกต้อง

ถาม :

กรณีที่เราเป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ มีการให้เช่าที่ดิน ซึ่งมีหน่วยงานราชการมาเช่าที่ดินอายุสัญญาเช่า 30 ปี และได้ทำการปลูกสร้างอาคารบนที่ดินเพื่อนำไปหารายได้ค่าเช่าของหน่วยงานราชการนั้น เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดสัญญา ซึ่งตามกฎหมายที่

ว

ไ

ป

ตัวอาคารที่ให้เช่าจะตกเป็นของเจ้าของที่ดิน แต่ในกรณีนี้ ในสัญญาที่ได้จัดทำ เนื่องจากเป็นหน่วยงานราชการ ในสัญญาจึงระบุว่า ตัวอาคารที่ปลูกสร้างบนที่ดิน จะยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า ซึ่งหากผู้ให้เช่าต้องการอาคารที่ปลูกสร้างนี้ จะต้องจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่หน่วยงานราชการนี้ เป็นเงิน 7,000,000 บาท

จึงอยากทราบว่า การจ่ายเงินทดแทนค่าอาคารแห่งนี้ เพื่อการได้เป็นกรรมสิทธิ์ในตัวอาคารบนที่ดินของเราเอง ควรจะบันทึกเข้าเป็นค่าใช้จ่าย หรือ บันทึกเข้าเป็นสินทรัพย์ ในเรื่องสิทธิประโยชน์ จึงขอรบกวนทางสภาวิชาชีพบัญชีฯ โปรดช่วยแนะนำให้ความรู้ เนื่องจาก สิทธิการใช้ประโยชน์ในการใช้อาคารนี้ ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินของเราเอง จึงควรจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่าย หรือ สินทรัพย์

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



	การเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ในกรณีที่กิจการเป็นกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (PAEs) มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ระบุว่า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หมายถึง สินทรัพย์ที่มีตัวตนซึ่งเข้าเงื่อนไขทุกข้อต่อไปนี้ 1) มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการผลิต ในการจำหน่าย สินค้าหรือให้บริการ เพื่อให้เช่า หรือเพื่อใช้ในการบริหารงาน และ 2) คาดว่าจะใช้ประโยชน์มากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลา ดังนั้น หากการจ่ายชำระเงินดังกล่าว เข้าเงื่อนไขทั้งสองข้อข้างต้น กิจการจะต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยต้องรับรู้และวัดมูลค่าตามย่อหน้าที่ 30 ดังนี้ 30. ภายหลังจากการรับรู้รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นสินทรัพย์ กิจการต้องแสดงรายการ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์นั้นด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมของสินทรัพย์ ในกรณีที่กิจการไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (NPAEs) มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (TFRS for NPAEs) ย่อหน้าที่ 123 ระบุว่า 123. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หมายถึง สินทรัพย์ที่มีตัวตนที่กิจการมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการผลิต ในการจำหน่ายสินค้า ให้บริการ ให้เช่าหรือใช้ในการบริหารงาน ซึ่งกิจการคาดว่าจะใช้ประโยชน์มากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี ดังนั้น กิจการต้องพิจารณาเนื้อหาของรายการนั้น ทำให้กิจการได้รับสินทรัพย์ซึ่งมี อ การใช้ประโยชน์มากกว่า 1 ปี กิจการจึงสามารถรับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดไว้ทั้งสองฉบับดังกล่าว ทั้งนี้ขอให้ท่านปรึกษาผู้สอบบัญชีของท่านซึ่งเป็นผู้ที่มีข้อมูลและความเข้าใจในเนื้อหาของรายการมากกว่าเพื่อให้ได้รับคำตอบที่ถูกต้องมากยิ่งขึ้นเนื่องจากผู้สอบบัญชีต้องทำความเข้าใจธุรกิจและตรวจสอบกิจการของท่านเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงิน
--	---

เดือนตุลาคม 2559

เรื่อง : แนวทางการบันทึกบัญชีสำหรับสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานสั้น

ถาม :	เนื่องจากบริษัท ประกอบกิจการ food court มีประเด็นการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับประเภท ของจาน ชาม ช้อน กะละมัง ทางบริษัทต้องการตัดจำหน่ายภายใน 2 ปี (ถือเป็นสินทรัพย์ระยะสั้น) ได้หรือไม่ หรือควรบันทึกบัญชีสำหรับของประเภทนี้ เป็นสินทรัพย์ หรือ
-------	---

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	ค่าใช้จ่าย อย่างไร และควรใช้ข้อบัญชีย่างไร จึงจะถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนด จึงสอบถามมาเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป
ตอบ :	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ได้ระบุคำนิยามของคำว่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ดังนี้ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หมายถึง สินทรัพย์ที่มีตัวตนซึ่งเข้าเงื่อนไขทุกข้อต่อไปนี้ 1) มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการผลิต ในการจำหน่าย สินค้าหรือให้บริการ เพื่อให้เช่า หรือเพื่อใช้ในการบริหารงาน และ 2) คาดว่าจะใช้ประโยชน์มากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลา ดังนั้นหากสินทรัพย์ดังกล่าวเข้าลักษณะทั้งสองข้อข้างต้นจะต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยต้องรับรู้และวัดมูลค่าตามย่อหน้าที่ 30 ดังนี้ 30 หลังจากการรับรู้รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นสินทรัพย์ กิจการต้องแสดง รายการ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์นั้นด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมของสินทรัพย์ หรือตามย่อหน้าที่ 123 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (TFRS for NPAE)ซึ่งระบุว่า 123 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หมายถึง สินทรัพย์ที่มีตัวตนที่กิจการมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการผลิต ในการจำหน่ายสินค้า ให้บริการ ให้เช่าหรือใช้ในการบริหารงาน ซึ่งกิจการคาดว่าจะใช้ประโยชน์ มากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี ดังนั้นกิจการต้องคำนวณค่าเสื่อมราคาโดยตามอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ (ระยะเวลาที่กิจการคาดว่าจะมีสินทรัพย์ไว้ใช้)โดยยึดหลักการในย่อหน้าที่ 56 และ 57 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (หรือย่อหน้าที่ 144 ของ TFRS for NPAE) ซึ่งในทางปฏิบัติอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์อาจน้อยกว่าอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่แท้จริงของสินทรัพย์ได้ เช่น หากอุปกรณ์สามารถใช้งานได้จริง 4 ปี แต่กิจการตั้งใจจะใช้ประโยชน์เพียง 2 ปี และทำการจำหน่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์ใหม่ ดังนั้น อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่ใช้ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาเท่ากับ 2 ปี ดังนั้นขอให้ท่านรับรู้รายการดังกล่าวที่ท่านสอบถามโดยพิจารณาว่าเข้าเงื่อนไขตามย่อหน้าดังกล่าวหรือไม่ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์ดังกล่าวใช้ประโยชน์ได้ไม่เกินกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาซึ่งไม่เข้าเงื่อนไขตามย่อหน้าดังกล่าว กิจการสามารถรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายได้ในทางบัญชี ตามที่ระบุ

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



	ถึ คำนียมของค่าใช้จ่ายไว้ในกรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน สำหรับข้อบัญญัติขอให้ท่านศึกษาตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนอ งบการเงิน และประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๔ เพื่อให้การแสดงข้อบัญญัติเป็นไปตามหลักการและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ดังกล่าว ทั้งนี้ ขอให้ท่านปรึกษาผู้สอบบัญชีของกิจการซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้และข้อมูลใน ประเด็นดังกล่าวอย่างครบถ้วน	ง
--	--	---

เดือนกันยายน 2559

เรื่อง : ปรึกษาเกี่ยวกับวันที่ควรดำเนินการคำนวณค่าเสื่อมราคา

ถาม :	ข้อมูลบริษัทแห่งหนึ่ง : รอบบัญชีของทางบริษัทคือ 01/06/58 – 31/05/59 ทางบริษัทได้ดำเนินการทำสัญญาจะซื้อรถกระบะ โดยทำการชำระเงินเพื่อเป็นเงิน จอง ณ วันที่ 24/03/59 มีเอกสารใบรับจอง ส่วนที่เหลือชำระเป็นเงินโอน ณ วันที่ 4/04/59 มีเอกสารการโอนเงินและใบเสร็จรับเงิน โดยในการซื้อขายครั้งนี้ทางผู้ขายได้ เสนอขายรถพร้อมติดหลังคาและนั้ดรับรถกันวันที่ 11/04/59 มีเอกสารการรับรถ และรถที่ ทางบริษัท ได้รับมาเป็นทะเบียนป้ายแดง ยังไม่ได้รับเล่มทะเบียนรถ ซึ่งเล่มทะเบียนรถได้รับ วันที่ 9/06/59 โดยระบุวันที่ครอบครองรถคือ 02/06/59 ดังนั้น ค่าเสื่อมราคาควรจะต้องเริ่มคำนวณจากวันที่เท่าไร
ตอบ :	ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ย่อ หน้าที่ 143 และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง ที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ ย่อหน้าที่ 55 กล่าวว่า “การคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์จะเริ่มต้นเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมใช้งาน กล่าวคือ เมื่อสินทรัพย์อยู่ใน สถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่าย บริหาร การคิดค่าเสื่อมราคาจะสิ้นสุดเมื่อกิจการตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชีหรือ เมื่อ ได้จัดประเภทสินทรัพย์ดังกล่าวเป็น สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (หรือรวมไว้ใน กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายซึ่งจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ถือไว้เพื่อขาย) แล้วแต่เหตุการณ์ใด จะเกิดขึ้นก่อน” ดังนั้น กิจการต้องเริ่มคิดค่าเสื่อมราคาเมื่อรถยนต์ของกิจการมีความพร้อมที่จะใช้ งานตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร หรือมีความพร้อมที่จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กิจการ ได้ตามที่มุ่งหวังไว้ โดยกิจการต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงและหลักฐานอื่นนอกเหนือจากรูปแบบของ สัญญาหรือการทำนิติกรรมในทางกฎหมายประกอบด้วยว่ารถยนต์ที่กิจการซื้อมานั้น มีความ

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



	พร้อมที่จะใช้งานตามความประสงค์ของฝ่ายบริหารเมื่อไหร่ ก็เริ่มคิดค่าเสื่อมราคาในวันที่สินทรัพย์อยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร อนึ่งรูปแบบของสัญญาหรือการทำนิติกรรมในทางกฎหมายมิได้เป็นข้อบ่งชี้ของความพร้อมในการใช้งานของสินทรัพย์ในทางบัญชีเสมอไป ทั้งนี้ขอให้ท่านปรึกษาผู้สอบบัญชีของกิจการซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้และความเข้าใจรวมถึงข้อมูลที่ชัดเจนมากกว่า เพื่อให้ได้รับคำตอบที่ถูกต้องยิ่งขึ้น
--	--

เดือนมิถุนายน – กรกฎาคม 2559

เรื่อง : สอบถามถึงรายละเอียดมาตรฐานการบัญชี ฉบับใหม่เรื่อง การตีราคาทรัพย์สิน	
ถาม :	เนื่องจากทางบริษัทได้รับแจ้งจากคณะกรรมการอิสระว่าสภาวิชาชีพได้กำหนดมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ เรื่องการตีราคาทรัพย์สิน เช่น การตีราคาที่ดินตามหมวดการใช้งาน เช่น available for sale, ใช้สำหรับกิจการ (สินทรัพย์ถาวร) เป็นต้น โดยคาดว่าจะประกาศใช้ในปี 2561 ใช่หรือไม่ จึงขอคำแนะนำหรือรายละเอียดมาตรฐานฯ ดังกล่าว จากสภาวิชาชีพบัญชีฯ เพื่อนำไปรายงานต่อที่ประชุมและบุคคลที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ
ตอบ :	ตามที่ท่านได้ถามถึงมาตรฐานเกี่ยวกับการตีราคาทรัพย์สินฉบับใหม่ขอเรียนให้ทราบว่าในปี 2559 สภาวิชาชีพบัญชียังไม่มีกำหนดมาตรฐานการบัญชีใหม่เกี่ยวกับการตีราคาทรัพย์สิน โดยขออธิบาย ดังนี้ หากกิจการท่านเป็นกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหญ่ (TFRS for PAEs) กิจการสามารถประเมินราคาทรัพย์สินได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (กรณีที่ดินมีไว้ใช้เพื่อการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ) หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (กรณีที่กิจการตั้งใจหารายได้ค่าเช่าหรือเก็งกำไรจากการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน) นอกจากนี้ TFRS for PAEs มีข้อกำหนดในการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับทรัพย์สินอื่น ๆ อีกจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็น เงินลงทุน สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหรือส่วนงานที่ยกเลิก เป็นต้น แต่ทั้งนี้ท่านต้องศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อกำหนดของมาตรฐานแต่ละฉบับอีกครั้ง หากกิจการท่านเป็นกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (TFRS for NPAEs) ปัจจุบัน บริษัทไม่สามารถตีราคาทรัพย์สินได้ http://fap.or.th.a33.readyplanet.net/images/column_1359010309/NPAE_web_060554.pdf อย่างไรก็ตาม ในปี 2560 สภาวิชาชีพบัญชีฯ จะประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการขนาดกลางและขนาดย่อม (TFRS for SMEs) สำหรับกิจการ NPAEs ซึ่งจะอนุญาตให้กิจการสามารถประเมินราคาทรัพย์สินและบันทึกลงในงบการเงินได้

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้งาน และวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อหารายได้ค่าเช่าหรือเก็งกำไรจากการเพิ่มมูลค่า นอกจากนี้มาตรฐานฉบับดังกล่าวยังกำหนดเรื่องของการตีราคาทรัพย์สินอื่น ๆ อีกด้วย เช่น เครื่องมือทางการเงินพื้นฐาน หรือตราสารอนุพันธ์ เป็นต้น แต่ทั้งนี้ท่านต้องศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อกำหนดแต่ละเรื่องของมาตรฐานอีกครั้ง ดังนั้นขอให้ท่านติดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะออกใหม่อย่างสม่ำเสมอโดยเฉพาะ TFRS for SMEs ที่จะประกาศใช้แทน TFRS for NPAEs ในอนาคตอันใกล้ โดยสามารถเข้าไปดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ http://www.fap.or.th/TFRS-for-SMEs.html ทั้งนี้ขอให้ท่านสอบถามผู้สอบบัญชีของบริษัทท่านที่สามารถเข้าใจในเนื้อหาของธุรกิจของท่านโดยละเอียด
--	--

เดือน มิถุนายน – กันยายน 2558

เรื่อง : ข้อมูลเพื่อประกอบความเข้าใจในด้านการบันทึกบัญชี

ถาม :	ในกรณีอาคารที่ทำการ ที่ได้มีการสร้างอาคารและติดตั้งไฟฟ้าในครั้งแรก ซึ่งปัจจุบันสภาพสายไฟฟ้าภายในอาคารเก่ามาก เนื่องจากไม่ได้มีการเดินสายไฟใหม่เลย ผ่านมาประมาณ 40-50 ปี แล้ว ปัจจุบัน จะมีการรื้อระบบไฟฟ้าเก่า เพื่อเปลี่ยนเป็นระบบไฟใหม่ โดยรื้อสายไฟเก่าออกทั้งหมด เพื่อให้รับโหลดกำลังไฟฟ้า ที่ใช้ในปัจจุบันให้มีกำลังพอเพียง โดยเดินสายไฟฟ้าใหม่ทั้งหมด รวมถึงติดตั้งระบบสายไฟลงดิน ติดตั้งมิเตอร์ใหม่ เปลี่ยนหลอดไฟฟ้าคอมไฟฟฟ้า โดยใช้ หลอดไฟ LED ซึ่งมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเป็นเงิน 800,000 กว่าบาท จึงไม่แน่ใจว่าในการบันทึกบัญชี จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนในงบกำไรขาดทุน หรือ ต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์เพิ่ม ตามมาตรฐานการบัญชีใหม่ ที่ต้องแยกระบบไฟฟ้า ระบบประปา และนำไปคิดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน
ตอบ :	1. การบันทึกบัญชีสำหรับการเปลี่ยนแทนสินทรัพย์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ย่อหน้าที่ 12-14 หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ย่อหน้าที่ 131 ถึง 133 ซึ่งโดยปกติ หากสินทรัพย์ที่นำมาเปลี่ยนแทนมีอายุการให้ประโยชน์แก่กิจการมากกว่า 1 ปี ให้รับรู้ส่วนของต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ และให้ตัดรายการสินทรัพย์เก่าที่ถูกเปลี่ยนแทนด้วยมูลค่าตามบัญชีที่ยังเหลืออยู่ออก 2. การบันทึกต้นทุนสินทรัพย์ให้แยกตามลักษณะการให้ประโยชน์ และอายุการให้ประโยชน์ที่แตกต่างกัน ดังนั้นส่วนของไฟฟ้า และส่วนของน้ำประปาต้องคิดค่าเสื่อมราคาแยกส่วนกันตามหลักบัญชี Component accounting

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

3. อายุการให้ประโยชน์ ให้เป็นไปตามดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ย่อหน้าที่ 56-57 หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ย่อหน้าที่ 144 โดยให้พิจารณาว่า สินทรัพย์ตามส่วนประกอบที่เปลี่ยนแทนนั้นจะมีอายุในการให้ประโยชน์แก่บริษัทกี่ปี โดยไม่จำเป็นต้องเท่ากับอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ เช่น หากพิจารณาว่าสายไฟติดอยู่กับอาคารที่มีอายุการให้ประโยชน์คงเหลือ 7 ปี ก็อาจถือได้ว่าสายไฟจะมีอายุการให้ประโยชน์เท่ากับ 7 ปีตามสินทรัพย์หลัก แม้โดยปกติ อายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสายไฟจะมากกว่า 7 ปีก็ตาม โดยยืนอยู่บนข้อเท็จจริงที่ว่า ล้วนปีที่ 7 จะไม่สามารถนำสายไฟนั้นไปใช้กับสินทรัพย์อื่นได้อีก

ในทางกลับกัน หาก ณ วันที่เปลี่ยนระบบไฟ อาคารมีอายุการให้ประโยชน์คงเหลือ 20 ปี ซึ่งนานกว่าอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสายไฟจำนวน 10 ปี ก็ให้ถือว่าอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์คือ 10 ปี ตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ
