

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

เดือน เมษายน - มิถุนายน 2568

เรื่อง : การบันทึกบัญชีกรณีซื้อบ้านและคอนโด/วัตถุประสงค์บริษัทเปลี่ยนไปเป็นเปิดบริษัทให้ต่างชาติ(กรรมการ) ซื้อบ้านหรือคอนโดเพื่อพักอาศัย

ถาม : บริษัท NPAEs ซื้อคอนโด และบ้านจัดสรร การบันทึกบัญชี ต้องแยกออกเป็นที่ดินที่ดินส่วนกลาง และคอนโดหรือบ้าน หรือไม่

ตอบ : บริษัทของท่านใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (NPAEs) จากคำถามนั้นขอให้ท่านพิจารณาว่าสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามบทที่ 10 หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามบทที่ 12 หากเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามบทที่ 10 ท่านต้องปฏิบัติตามบทที่ 10 ทุกย่อหน้าที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ย่อหน้าที่ 10.7 และ 10.8 ได้ระบุถึงหลักการเกี่ยวกับอาคารชุด ท่านสามารถศึกษาได้ตามย่อหน้าดังกล่าวและหากเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามบทที่ 12 ท่านต้องปฏิบัติตามบทที่ 12 ทุกย่อหน้าที่เกี่ยวข้อง

เดือน กุมภาพันธ์ - มีนาคม 2568

เรื่อง : การเปิดเผยหมายเหตุ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ สำหรับ TFRS for NPAEs

ถาม : เรื่องการแสดงในหมายเหตุ หากแสดงรายการเคลื่อนไหว เฉพาะปีปัจจุบัน ไม่ได้แสดงการเคลื่อนไหวปีก่อน ทำได้หรือไม่ ยกตัวอย่าง ดังนี้

	ณ 31/12/66	เพิ่ม	ลด	ณ 31/12/67
ที่ดิน	xx	xx	xx	xx
อาคาร	xx	xx	xx	xx

ตอบ : ขอให้ท่านเปิดเผยข้อมูลของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามบทที่ 10 โดยพิจารณาย่อหน้าที่ 10.45 ถึง 10.47 และ บทที่ 4 การนำเสนอการเงินตามย่อหน้าที่ 4.3 ของ TFRS for NPAEs

เดือน กันยายน - พฤศจิกายน 2567

เรื่อง : สอบถามข้อมูลเกี่ยวกับ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

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

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	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 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ 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 :	ในกรณีที่กิจการถือครองที่ดินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจและเป็นไปตามค่านิยามของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ตามย่อหน้าที่ 10.1 ของมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (TFRS for NPAEs) กิจการต้องรับรู้ที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 10.12 ถึง 10.23 ทั้งนี้กิจการต้องเลือกว่าจะรับรู้ด้วยวิธีราคาทุนหรือวิธีราคาที่เป็นธรรม ในกรณีที่ต้องคิดค่าเสื่อมราคา ท่านต้องพิจารณาตามย่อหน้าที่ 10.24 ถึง 10.36 โดยย่อหน้าที่ 10.32 และ 10.33 ระบุถึงการคิดค่าเสื่อมราคาของที่ดินในกรณีที่ที่ดินมีอายุการใช้ประโยชน์จำกัด ดังนั้น กิจการต้องพิจารณาว่าที่ดินของกิจการมีอายุการใช้ประโยชน์จำกัดหรือไม่ นอกจากนี้กิจการต้องพิจารณาถึงการลดลงของมูลค่าที่ดินตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 10.37 และ 10.38 ด้วย อย่างไรก็ตามหากกิจการพิจารณาแล้วคาดว่ากิจการถือครองที่ดินเพื่อประโยชน์จากการหารายได้ค่าเช่าหรือการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของที่ดิน หรือทั้งสองอย่างตามย่อ

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



	หน้าที่ 12.2 กิจการต้องรับรู้ที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 12.15 ถึง 12.20 ทั้งนี้ กิจการต้องเลือกว่าจะรับรู้ด้วยวิธีราคาทุนหรือวิธีมูลค่ายุติธรรม และหากกิจการรับรู้ด้วยวิธีราคาทุนจะต้องนำข้อกำหนดของบทที่ 10 ที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายการมาใช้ในการวัดมูลค่าตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 12.16
เดือน เมษายน - พฤษภาคม 2567	
เรื่อง : อากาศยานไร้คนขับ โดรนสำรวจพื้นที่สวนป่า (PAEs)	
ถาม :	ทรัพย์สิน (อากาศยานไร้คนขับ โดรนสำรวจพื้นที่สวนป่า) จะเข้าข่ายประเภททรัพย์สินประเภทไหนใกล้เคียงที่สุด เช่น เครื่องจักร ยานพาหนะ เครื่องใช้สำนักงาน ฯลฯ โดยโดรนสำรวจพื้นที่อายุแบบประมาณ 5 ปี ราคามีหลักหมื่น ถึง 300,000 บาท
ตอบ :	หากท่านถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (PAEs) นั้น มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไม่ได้กำหนดหน่วยในการวัดเพื่อรับรู้รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ดังนั้น กิจการต้องใช้วิจารณญาณในการจัดประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ตามสภาพแวดล้อมหรือลักษณะเฉพาะของกิจการ และให้ปฏิบัติตามหลักการทุกเรื่องในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 และนโยบายการบัญชีในการคำนวณค่าเสื่อมราคา และอายุการใช้ประโยชน์ และเรื่องอื่นให้สอดคล้องกับหลักการในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16
เดือน มกราคม - มีนาคม 2567	
เรื่อง : ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
ถาม :	ขอคำแนะนำการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ ในส่วนของพืชเพื่อการให้ผลผลิต หน่วยงานได้มีการปลูกปาล์มน้ำมัน เมื่อเดือน กันยายน 2552 จำนวน 23 ไร่ ปาล์มน้ำมันหมด 580 ต้น โดยมีต้นทุนเริ่มแรกในการปลูกปาล์มน้ำมัน ต้นละ 191.- บาท แต่ทางหน่วยงานไม่ได้บันทึกบัญชี และรับรู้สวนปาล์มน้ำมันดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ของหน่วยงาน ระยะเวลาต่อมา ปาล์มน้ำมันเริ่มให้ผลผลิต ทางหน่วยงานได้รับรู้รายได้จากปาล์มน้ำมันดังกล่าว เป็นรายได้จากทรัพย์สินอื่นในรายการทางการเงินของหน่วยงาน ประจำปี 2566 หน่วยงานต้องการนำสวนปาล์มน้ำมันดังกล่าว เข้าบันทึกในทะเบียนทรัพย์สิน เพื่อให้รายการทางการเงินถูกต้องและครบถ้วน หน่วยงานจึงขอคำแนะนำการบันทึกบัญชีสินทรัพย์ดังกล่าวว่าต้องปฏิบัติอย่างไร เพื่อให้ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชี - หน่วยงานต้องใช้ราคาใดในการบันทึกบัญชีรับรู้สินทรัพย์ ณ วันปัจจุบัน - พืชเพื่อให้ผลผลิต ต้องคิดค่าเสื่อมราคา หรือไม่ - หน่วยงานต้องวัดมูลค่าใหม่ทุกปี หรือไม่ - ค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแล ต้นปาล์มน้ำมัน ต้องรับรู้เป็นสินทรัพย์ หรือ ค่าใช้จ่าย
ตอบ :	ท่านต้องพิจารณาว่า การที่หน่วยงานไม่ได้บันทึกบัญชี และรับรู้สวนปาล์มน้ำมันดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ของหน่วยงาน ถือว่าเป็นข้อผิดพลาดตามมาตรฐานการบัญชี

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



	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
เดือน มกราคม - กรกฎาคม 2566	
เรื่อง : สินทรัพย์ที่มีการหักค่าเสื่อมฯ จนเหลือราคาซาก 1 บาท (NPAEs)	
ถาม :	ขอความรู้เกี่ยวกับสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในด้านสรรพากร เงื่อนไขการคำนวณ กำไรตาม ม.65 ทวิ ข้อ 5 ว่า... “จะหักค่าเสื่อมจนหมดมูลค่าต้นทุนไม่ได้ ให้คงเหลืออย่างน้อย 1 บาท...” เรียนถามว่า ในด้านมาตรฐานบัญชี สินทรัพย์เหล่านี้ยังคงมีตัวตนอยู่ (ซาก 1 บาท) โดยบางตัวยังใช้ได้ บางตัวเป็นเศษซาก ซึ่งมีเป็นร้อยๆ รายการ ควรจะต้องทำอย่างไร และสามารถศึกษาได้จากส่วนใดของมาตรฐานบัญชี
ตอบ :	กิจการต้องสำรวจและประเมินว่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าคงเหลือ 1 บาททุกรายการ ว่ายังมีตัวตนอยู่จริงหรือยังคงใช้งานได้อยู่ หรือไม่สามารถใช้งานได้แล้ว ซึ่งหากสินทรัพย์ไม่สามารถคาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตได้แล้ว กิจการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (ปรับปรุง 2565) ย่อหน้าที่ 10.41-10.44 เรื่อง การเลิกรับรู้รายการ ในส่วนของสินทรัพย์ที่มีตัวตนและใช้งานได้อยู่แต่ตัดค่าเสื่อมราคาครบถ้วนแล้ว กิจการต้องปฏิบัติตามระบบควบคุมภายในที่ดีของกิจการ เพื่อควบคุมสินทรัพย์ดังกล่าว ให้มีอยู่จริง ดังนั้นขอให้ท่านรับรู้รายการที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ที่กิจการใช้ ตามข้อกำหนดข้างต้น
เดือน ตุลาคม - ธันวาคม 2565 และเดือน มกราคม 2566	
เรื่อง : ข้อหารือผลตอบแทนที่ได้รับจากการขายสินค้าที่ได้จากการทดลอง test run เครื่องจักร (PAEs)	
ถาม :	มาตรฐาน TAS 16 ฉบับปรับปรุง 2565 กำหนดว่า ไม่ให้นำสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการขายสินค้าที่ผลิตได้ก่อนที่สินทรัพย์จะใช้งานได้ตามประสงค์มาหักจากต้นทุนที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ แต่กำหนดให้รับรู้สิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการขายนั้น และต้นทุนของรายการนั้นในงบกำไรขาดทุน ข้อหารือ

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	1. หากบริษัท มีสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง ที่เริ่มก่อสร้างในปี 2563 คาดว่า ทางเทคนิคและทางกายภาพจะสามารถใช้สินทรัพย์นั้นได้ในปี 2566 ช่วงระหว่างปี 2563 – 2565 บริษัทได้นำผลตอบแทนที่ได้รับจากการขายสินค้าที่ได้จากการทดลอง test run เครื่องจักรมาหักกับต้นทุนของสินทรัพย์ บริษัทต้องปรับย้อนหลังการเงินโดยปรับกำไรสะสมมา โดย เอรายได้จากการขาย รวมทั้งต้นทุนของรายการที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2563 – 2565 มาปรับในกำไรสะสมใช่หรือไม่ 2. ต้นทุนของรายการสินค้านั้นให้รับรู้เข้า PL เดิมที่รับรู้เป็นต้นทุนของเครื่องจักร กิจการต้องกลับไปปรับ tax calculation หรือไม่
ตอบ :	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ฉบับปรับปรุง 2565) ย่อหน้าที่ 80 ระบุว่า การแก้ไขที่เกี่ยวข้องกับเงินที่ได้รับก่อนพร้อมใช้ตามความประสงค์ ให้ถือปฏิบัติแบบปรับย้อนหลัง เฉพาะกับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่มีการทำให้อยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหารที่เริ่มในหรือหลังวันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาแรกสุดที่นำเสนอในงบการเงินที่ถือปฏิบัติตามการแก้ไขเพิ่มเติมนี้เป็นครั้งแรก ดังนั้น หากกิจการนำมาตรฐานฯ ฉบับดังกล่าวมาใช้เป็นครั้งแรกในวันที่ 1 มกราคม 2566 วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาแรกสุดที่นำเสนอคือวันที่ 1 มกราคม 2565 กิจการจะต้องปรับปรุงเงินที่ได้รับก่อนที่สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างจะพร้อมใช้ตามความประสงค์ตามที่ระบุในมาตรฐานฯ กับกำไรสะสมของกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 ในส่วนของการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณภาษีเงินได้ (Tax calculation) นั้น ขอให้ท่านปรึกษากรมสรรพากร ซึ่งเป็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณภาษีเงินได้โดยตรงต่อไป
เดือน เมษายน – มิถุนายน 2565	
เรื่อง : ขอสอบถามปัญหาการใช้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16	
ถาม :	A) ประเด็นปัญหา หลักการ Component Approach มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 มีข้อกำหนดต้องแยกส่วน Component Approach ตั้งแต่เริ่มแรกหรือไม่ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 มีข้อกำหนดต้องแยกส่วน Component Approach ของเดิม (ไม่ได้แยกส่วนไว้ตั้งแต่เริ่มแรก) ก่อนตัดสินใจรับรู้ส่วน Component Approach ตามรายการซ่อมแซม ปรับปรุงที่เกิดขึ้นในภายหลัง หรือไม่ กรณีที่ 1 กรณีบริษัทซื้อเครื่องจักรอุปกรณ์มาใหม่ โดยในใบกำกับสินค้าที่ส่งมาพร้อมเครื่องจักรมีเพียงรายการ Component ต่างๆ ของเครื่องจักร แต่ไม่มีราคาแยกส่วนตาม

	Component ดังกล่าว บริษัทจำเป็นต้องประเมินราคา Component ต่าง ๆ ตั้งแต่เริ่มแรกและบันทึกบัญชีแยกตามส่วน Component หรือไม่ การประเมินราคาหรือมูลค่า Component สามารถประเมินโดยวิศวกรการผลิตของบริษัทเอง ได้หรือไม่ <u>กรณีที่ 2</u> กรณีบริษัทมีเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ได้ใช้งานมาแล้วติด ซึ่งไม่สามารถแยกส่วน Component Approach ได้ หากต่อมาได้มีการซ่อมแซม หรือปรับปรุงเครื่องจักรและอุปกรณ์โดยการซ่อมแซม หรือปรับปรุงดังกล่าวทำให้เครื่องจักรและอุปกรณ์มีอายุการใช้งานยาวนานมากกว่า 1 รอบระยะเวลารายงาน หรือมีประสิทธิผลดีขึ้นมากกว่าก่อนทำการซ่อมแซมหรือปรับปรุง ซึ่งเข้าเงื่อนไขการรับรู้เป็นสินทรัพย์ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บริษัทจะเริ่มทำการบันทึกส่วน Component Approach ซึ่งเกิดจากการซ่อมแซมหรือปรับปรุง แยกส่วนต่างหากจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เดิม และคิดค่าเสื่อมราคาตามประมาณการอายุใช้งาน โดยไม่แยกส่วน Component Approach ของเดิมออกมา ก่อน ได้หรือไม่ <u>B) ปัญหาการซ่อมแซมบำรุงรักษาที่เข้าเงื่อนไขการรับรู้เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</u> กรณีได้ซ่อมแซมเครื่องจักรและอุปกรณ์ ซึ่งผลจากการซ่อมแซมทำให้เครื่องจักรมีประสิทธิผลดีขึ้นกว่าก่อนการซ่อมแซม แต่ไม่ดีเท่ากับเมื่อครั้งซื้อเครื่องจักรมาใหม่ และอุปกรณ์ที่ใช้ในการซ่อมแซมมีอายุการใช้งานยาวนานมากกว่า 1 รอบระยะเวลารายงาน การซ่อมแซมดังกล่าวเข้าเงื่อนไขการรับรู้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หรือไม่ กรณีวัสดุอุปกรณ์ในการซ่อมแซมแม้ว่าจะมีอายุการใช้งานยาวนานมากกว่า 1 รอบระยะเวลารายงานและทำให้เครื่องจักรมีประสิทธิผลดีขึ้นกว่าก่อนการซ่อมแซม แต่ราคาวัสดุอุปกรณ์ดังกล่าวไม่มีสาระสำคัญ (จำนวนเงินไม่สูง) บริษัทสามารถรับรู้เป็นรายจ่ายสิ้นเปลืองภายในงวดบัญชีได้หรือไม่ <u>C) หลักการสาระสำคัญ (จำนวนเงินไม่สูง) สำหรับรายจ่ายค่าซ่อมแซมที่เข้าเงื่อนไขการรับรู้เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ให้เทียบกับกำไรจากการดำเนินงาน หรือราคาที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</u>
ตอบ :	A) : ย่อหน้าที่ 43 ถึง 47 ระบุว่าในการคิดค่าเสื่อมราคา จะต้องคิดค่าเสื่อมราคาในทุกกรณีตามหลักการ Component Approach (ยกเว้นกรณีที่มีการรวมคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบที่มีอายุการใช้ประโยชน์และวิธีการหรือรูปแบบการคิดค่าเสื่อมราคาเหมือนกันตามย่อหน้าที่ 45)

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	<u>กรณีที่ 1</u> ในการประเมินราคาของแต่ละส่วนประกอบ ขอให้ปฏิบัติตามย่อหน้า 44 โดยกิจการต้องเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมของราคาของแต่ละส่วนประกอบด้วยตนเอง และปรึกษากับผู้สอบบัญชีถึงหลักฐานประกอบงบการเงินส่วนราคาดังกล่าว <u>กรณีที่ 2</u> ในกรณีที่ท่านมีการเปลี่ยนแทนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ท่านสามารถบันทึกต้นทุนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นภายหลัง และคำนวณค่าเสื่อมราคาตามหลักการ Component Approach และพิจารณาในการตัดมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ถูกเปลี่ยนแทนออก โดยท่านสามารถถือปฏิบัติตามย่อหน้า 70 ของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ B) : สำหรับรายการจ่ายเพื่อการซ่อมแซมนั้น ขอให้ปฏิบัติตาม ย่อหน้าที่ 12 ว่าด้วยรายการจ่ายในการซ่อมแซม ซึ่งระบุว่าต้นทุนในการซ่อมแซมที่เกิดขึ้นเป็นประจำไม่รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในขณะที่หากมีการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบ ต้องพิจารณาว่ารายการจ่ายในการเปลี่ยนแทนดังกล่าวเป็นไปตามคำย่อหน้าที่ 7 ของ TAS16 ว่าด้วยการรับรู้ต้นทุนของรายการเป็น ที่ดิน 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
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน ตุลาคม 2564 - มกราคม 2565	
เรื่อง : ทรัพย์สินที่ไม่ได้ใช้งาน (NPAEs)	
ถาม :	บริษัท ก ได้ซื้อธุรกิจแฟรนไชส์กับบริษัท ข อายุสัญญา 10 ปี ดำเนินการมาได้เป็นปีที่ 6 ก็ได้ยกเลิกสัญญากับบริษัท ข และได้มีการคืนเงินประกัน ส่วนทรัพย์สินที่เหลืออยู่ก็ไม่ได้ทำการจำหน่ายหรือทำลายทิ้ง <u>คำถาม</u> รอบระยะเวลาบัญชี 1/5/63-30/4/64 ยกเลิกสัญญาวันที่ 1/6/63 1.ต้องทำอะไรกับ ทรัพย์สิน ที่ยังเหลืออยู่ 2.มูลค่าที่เหลืออยู่ ในทางภาษีสามารถนำมาเป็นค่าใช้จ่าย ได้ทั้งหมดหรือไม่

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



ตอบ :	ตามที่ท่านได้สอบถามมานั้น หากกรณีทรัพย์สินที่เหลืออยู่เป็นสินทรัพย์มีตัวตนแล้วหากมีแผนจะขาย มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะย่อหน้าที่ 148 และ ย่อหน้าที่ 149 ระบุถึงแนวทางปฏิบัติในการณสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย 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 สอบถามว่าค่าเสื่อมราคาของส่วนเกินทุนจากการตีราคาถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้หรือไม่ หรือต้องบวกกลับ 2. หากบริษัทฯ กลับรายการค่าเสื่อมราคาของส่วนเกินทุนที่บันทึกเข้างบกำไรขาดทุน โดยลดยอดส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นได้หรือไม่ (เสมือนการทยอยโอนส่วนเกินทุนไปยังกำไรสะสม แต่บริษัทฯ ใช้ลดยอดค่าเสื่อมราคาในงบกำไรขาดทุนแทน)
ตอบ :	1. ในส่วนของประเด็นคำถามค่าใช้จ่ายทางภาษี ขอให้ท่านสอบถามที่กรมสรรพากรโดยตรงเพื่อคำตอบที่ถูกต้อง 2. ท่านสามารถศึกษาหลักการค่าเสื่อมราคาของส่วนเกินทุนจากการตีราคาจากตัวอย่างประกอบความเข้าใจสำหรับประกาศสภาวิชาชีพบัญชีเรื่องข้อกำหนดเพิ่มเติมสำหรับ TFRS for NPAEs เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในเว็บไซต์สภาวิชาชีพบัญชี https://acpro-std.tf.ac.or.th/uploads/files/IE_NPAEs_Revaluation.pdf
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน สิงหาคม – กันยายน 2564	
เรื่อง : รบกวสอบถามเกี่ยวกับเรื่องทรัพย์สิน (NPAEs)	

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ถาม :	ถ้านำเครื่องจักรที่ทรัพย์สินไปทำลิสซิ่ง และเปิดบิลขาย นำส่งภาษี ตามปกติ 1. ต้องตัดขายทรัพย์สินในทะเบียนทรัพย์สินด้วยใช่หรือไม่ 2. เครื่องจักรยังไม่ครบอายุการใช้งาน ต้องทำอย่างไรกับค่าเสื่อมราคาที่เหลือ และต้องทำอย่างไรกับค่าเสื่อมที่ยังเหลือ หรือคำนวณอย่างไร เพื่อนำมาบันทึกบัญชีต่อไป 3. ต้องรับทรัพย์สินที่ทำลิสซิ่งเข้าทะเบียนทรัพย์สิน ตามมูลค่างานขายก่อน vat ใช่หรือไม่ 4. คำนวณค่าเสื่อมตามอายุสัญญาที่ทำลิสซิ่งใช่หรือไม่ 5. คำนวณกำไรจากการขายทรัพย์สินตามมูลค่าทางบัญชีที่เหลือใช่หรือไม่ และคำนวณอย่างไร เพื่อนำไปบันทึกบัญชี
ตอบ :	ตามคำถามที่ท่านถามนั้น หากท่านพิจารณาแล้วว่า รายการนั้นเป็นรายการขาย และเช่ากลับคืน 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 บริษัทเริ่มเปิดดำเนินการตั้งแต่ผู้รับเหมายังไม่ส่งมอบงาน แต่มีลูกค้าจำนวนน้อยมาก เฉลี่ย 5 % ในปีนี้ประมาณ 25 ล้านบาท และในเดือนสิงหาคมหยุดกิจการ และเดือนกันยายนดูเป็นกรณีไป ยังไม่มีกำหนดที่แน่นอนจะเปิดกิจการ <u>ขอสอบถามว่า</u> ณ ปัจจุบันบริษัทบันทึกต้นทุนก่อสร้างทรัพย์สินต่างๆ เป็นงานระหว่างก่อสร้างอยู่ 1. ผู้บริหารบริษัทมีนโยบายที่จะยังไม่โอนสินทรัพย์และไม่คิดค่าเสื่อมราคาได้หรือไม่ ในปี 2564 ณ ปัจจุบันยังแยกทรัพย์สินแต่ละส่วนยังไม่แล้วเสร็จ จะโอนในปีถัดไปได้หรือไม่ 2. ต้นทุนการกู้ยืมเงินสามารถบันทึกเป็นราคาทุนของทรัพย์สินจนถึงวันโอนซึ่งคาดว่าจะโอนในปีถัดไปได้หรือไม่ 3. ค่าเบี้ยปรับผู้รับเหมาบางรายส่งมอบงานล่าช้าไป 3 เดือน ที่เรียกเก็บจากผู้รับเหมาก่อสร้างนำไปลดต้นทุนก่อสร้างทรัพย์สินได้หรือไม่ เรียกเก็บพร้อมกันกับค่าก่อสร้างงวดสุดท้าย

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



ตอบ :

ขออนุญาตตอบคำถามของท่านตามแนวทางของมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ดังนี้

1. ผู้บริหารบริษัทมีนโยบายที่จะยังไม่โอนสินทรัพย์และไม่คิดค่าเสื่อมราคาได้หรือไม่ในปี 2564 ณ ปัจจุบันยังแยกทรัพย์สินแต่ละส่วนยังไม่แล้วเสร็จ จะโอนในปีถัดไปได้หรือไม่

ย่อหน้าที่ 143 ระบุว่า

143. การคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์จะเริ่มต้นเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมใช้งาน เช่น เมื่อสินทรัพย์อยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามประสงค์ของฝ่ายบริหาร การคิดค่าเสื่อมราคาต้องสิ้นสุดเมื่อกิจการตัดออกจากบัญชีหรือเมื่อจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนถือไว้เพื่อขายแล้วแต่อย่างไรจะเกิดก่อน

ดังนั้น กิจการต้องเริ่มคิดค่าเสื่อมราคาทันทีที่สินทรัพย์นั้นพร้อมใช้งานจนกว่ากิจการต้องตัดออกจากบัญชีหรือเมื่อจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนถือไว้เพื่อขายแล้วแต่อย่างไรจะเกิดก่อน

2. ต้นทุนการกู้ยืมเงินสามารถบันทึกเป็นราคาทุนของทรัพย์สินจนถึงวันโอนซึ่งคาดว่าจะโอนในปีถัดไปได้หรือไม่

การสิ้นสุดการรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์

232. การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต้องสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

233. สำหรับสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขที่สร้างเสร็จเป็นบางส่วนและสามารถใช้งานได้ขณะที่สินทรัพย์ส่วนอื่นยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ให้หยุดรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ส่วนที่สร้างเสร็จหากการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์บางส่วนให้พร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายของสินทรัพย์ส่วนนั้นเสร็จสิ้นลง

ดังนั้น กิจการต้องทยอยรับรู้ต้นทุนการกู้ยืมตามส่วนที่สร้างเสร็จและพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์

แต่ถ้าสินทรัพย์ทั้งหมดสร้างเสร็จพร้อมกันและพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ กิจการต้องสิ้นสุดการรับรู้ต้นทุนการกู้ยืม

3. ค่าเบี้ยปรับผู้รับเหมาบางรายส่งมอบงานล่าช้าไป 3 เดือน ที่เรียกเก็บจากผู้รับเหมาก่อสร้างนำไปลดต้นทุนก่อสร้างทรัพย์สินได้หรือไม่ เรียกเก็บพร้อมกันกับค่าก่อสร้างงวดสุดท้าย

ย่อหน้าที่ 127 ระบุว่า

127. ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประกอบด้วย

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	127.1. ราคาซื้อรวมอากรขาเข้าและภาษีซื้อที่เรียกคืนไม่ได้ หลังหักส่วนลดการค้า และจำนวนที่ได้รับคืนจากผู้ขาย 127.2. ต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร 127.3. ต้นทุนที่ประมาณที่ดีที่สุดสำหรับการรื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการที่เกิดขึ้นเมื่อกิจการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง ดังนั้น หากมีการเรียกเก็บเบี้ยปรับซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของการก่อสร้างโดยตรง ที่นำไปหักกับค่าก่อสร้างงวดสุดท้าย และมีผลทำให้ราคาทุนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เปลี่ยนแปลงไป กิจการก็ต้องบันทึกเบี้ยปรับเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนด้วย ทั้งนี้ขอให้ท่านปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	
เดือน พฤษภาคม - สิงหาคม 2564	
เรื่อง : รบกวนสอบถามข้อมูลการรับเป็นทรัพย์สิน (NPAEs)	
ถาม :	การซื้อ Inverter หรือตัวควบคุมรอบมอเตอร์ของเครื่องจักร ซื้อมาเพื่อเป็น Spare part ในการใส่อุปกรณ์เครื่องจักร แต่ยังไม่ได้มีการเปลี่ยนเลขทันที ซึ่งมีมูลค่า 10,000 บาทและ 45,000 บาท ถือเป็นทรัพย์สินหรือไม่ และสามารถยึดหลักการมาตรฐานทางบัญชีฉบับใด
ตอบ :	ตามที่ท่านได้สอบถามนั้น ขออนุญาตเรียนว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะย่อหน้าที่ 125 ระบุว่า 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	

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



เดือน กรกฎาคม-ธันวาคม 2563

เรื่อง : สอบถามเกี่ยวกับการตีราคาตามมูลค่ายุติธรรมของ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ถาม : ไม่ทราบว่า สำหรับงบการเงินปี 2563 สามารถใช้ราคายุติธรรมในการกำหนดราคาที่ดิน อาคารได้หรือไม่
ทั้งนี้ เนื่องจากกิจการไม่สามารถหาหลักฐานสนับสนุนต้นทุนจริงของที่ดิน อาคารที่ปรากฏในบัญชีได้ เนื่องจากข้อมูลนานและไม่พบเอกสารดังกล่าว

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

127.2. ต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร

127.3. ต้นทุนที่ประมาณที่ดีที่สุดสำหรับการรื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการที่เกิดขึ้นเมื่อกิจการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง

ดังนั้นกิจการต้องใช้วิธีการที่น่าเชื่อถือในการหามูลค่าและรับรู้ราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าว สำหรับการรับรู้รายการดังกล่าว โดยต้องบันทึกรายการให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในอดีตว่ากิจการได้มาซึ่งที่ดิน และอาคาร อย่างไร

การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ (revaluation) กิจการต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 หรือประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ที่ 42/2563 เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมสำหรับมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	เสียสาธารณะเรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แล้วแต่กรณี อย่างไรก็ตาม หากท่านนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินชุดใหญ่ (PAEs) มาถือใช้เป็นครั้งแรก ตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 เรื่องการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก ย่อหน้า 30 อนุญาตให้นำมูลค่ายุติธรรมมาใช้ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์ได้ โดยระบุว่า 30 หากกิจการใช้มูลค่ายุติธรรมในยอดยกมาของงบแสดงฐานะการเงินที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เป็นมูลค่าที่ถือเป็นต้นทุนสำหรับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 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	
ถาม :	กรณีการก่อสร้างสินทรัพย์บนที่ดินเช่า มีประเด็นสอบถามเกี่ยวกับค่าถมที่ดิน <u>ข้อมูลประกอบโดยสังเขป</u> -มูลค่าโครงการ 65 ล้านบาท แบ่งเป็นประมาณการต้นทุนส่วนต่าง ๆ ดังนี้ 1) ค่าก่อสร้างอาคาร 20 ล้านบาท 2) ส่วนปรับปรุงที่ดินและค่าถมที่ 10 ล้านบาท (รวมค่าถมที่ดิน 2.5 ล้านบาท) 3) งานระบบไฟฟ้าและน้ำประปา 5 ล้านบาท 4) ระบบอุปกรณ์ใต้ดิน 30 ล้านบาท -วัตถุประสงค์หลักเพื่อก่อสร้างอาคารและระบบสาธารณูปโภค เพื่อใช้เป็นสถานประกอบการจำหน่ายสินค้าบนที่ดินเช่า -สัญญาเช่า มีระยะเวลา 10 ปี

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



	-มีค่าถมที่ดินและปรับหน้าดิน ก่อนการก่อสร้าง และการปูพื้นคอนกรีตบนพื้นดินที่เช่า 100% -มีค่าเช่าเกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้าง คำถาม 1.การแยกส่วนประกอบ กรณีการเช่าตามข้างต้น สำหรับค่าถมที่ดินและปูพื้นคอนกรีต หากไม่แยกค่าถมที่ดินออกจากส่วนปรับปรุงที่ดิน เนื่องจากพิจารณาแง่ของอายุการให้ประโยชน์ไม่แตกต่างกันเนื่องจากทำบนที่ดินเช่า หลักการนี้ขัดมาตรฐานหรือไม่ 2.ค่าเช่าที่ดินระหว่างการก่อสร้าง สามารถรวมเป็นต้นทุนงานก่อสร้างของสินทรัพย์ เพื่อคิดค่าเสื่อมราคาได้หรือไม่ เนื่องจากพิจารณาว่าเป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงเพื่อให้สินทรัพย์พร้อมใช้งาน
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
เดือน กุมภาพันธ์ - เมษายน 2563	
เรื่อง : สอบถามเรื่องต้นทุนของอาคาร ที่ก่อสร้างใหม่	
ถาม :	ทางบริษัทฯ ขอเรียนปรึกษาสอบถามเกี่ยวกับ การรับรู้ต้นทุนของราคาอาคารที่จะบันทึกเป็นสินทรัพย์ บริษัทฯ เป็นกิจการ NPAEs ได้ทำการรื้อถอนอาคารหลังเก่า เพื่อทำการก่อสร้างอาคารหลังใหม่เป็นสำนักงานของบริษัท ค่ารื้อถอนดังกล่าวถือเป็นต้นทุนของอาคารใหม่ด้วยหรือไม่ (เป็นการเตรียมพื้นที่เพื่อสร้างอาคาร) หรือบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนซึ่งไม่นำมารวมเป็นต้นทุนของอาคารหลังใหม่ ค่าใช้จ่ายที่ทางบริษัทได้ทำการจ่ายไป

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	1. ค่าซื้อถอนอาคารหลังเก่า เพื่อเตรียมสร้างอาคารใหม่ 2. ค่าออกแบบดีไซน์อาคารใหม่ (รวมเป็นต้นทุนของอาคารใหม่) 3. ค่าก่อสร้างอาคารหลังใหม่ (เป็นต้นทุนของอาคารหลังใหม่) 4. ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในการสร้างอาคาร (เป็นต้นทุนของการสร้างอาคารหลังใหม่)
ตอบ :	ในกรณีที่กิจการได้ดำเนินการซื้อถอนอาคารเก่า กิจการต้องพิจารณาก่อนว่าต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์หรือไม่ ตามย่อหน้าที่ 127.2 ของมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (IFRS for NPAEs) ดังนี้ 127 ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประกอบด้วย 127.2 ต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร ดังนั้น หากต้นทุนการซื้อถอนนั้น เป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งาน กิจการต้องพิจารณาว่าต้นทุนนั้นเป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนเพื่อจัดเตรียมที่ดินเพื่อสร้างอาคารใหม่หรือต้นทุนก่อสร้างอาคารใหม่ และรับรู้รายการเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่เกี่ยวข้อง หากพิจารณาแล้วเข้าเงื่อนไขการรับรู้รายการส่วนประกอบของต้นทุน หากไม่เข้าเงื่อนไขของส่วนประกอบต้นทุน กิจการไม่สามารถรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดิน หรืออาคารได้ ทั้งนี้ขอให้ท่านศึกษาข้อเท็จจริงและเนื้อหาของรายการและศึกษามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การจัดทำรายงานทางการเงินเป็นไปอย่างเหมาะสม

• ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

เดือน มกราคม – มีนาคม 2562

เรื่อง : สอบถามเกี่ยวกับมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 16

ถาม :	1. ชิ้นส่วนหรืออะไหล่ที่ใช้เปลี่ยนแทน ถ้ามูลค่าไม่มีนัยสำคัญเป็นค่าใช้จ่ายได้หรือไม่ 2. มูลค่าที่มีนัยสำคัญควรใช้อะไรเป็นเกณฑ์ว่ามูลค่าเท่าไรถึงจะเรียกว่ามีนัยสำคัญ 3. การตรวจสอบครั้งใหญ่ในย่อหน้าที่ 14 เหมือนกับ Overhaul หรือไม่ 4. อายุส่วนประกอบในเครื่องจักรที่ต่างกัน จำเป็นต้องแยกส่วนประกอบเพื่อคิดค่าเสื่อมหรือไม่ หรือสามารถรวมส่วนประกอบที่มีอายุต่างกันไว้ด้วยกันได้ 5. หลักในการแตกส่วนประกอบสามารถใช้ตามรูปภาพข้างล่างได้หรือไม่
-------	---

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	<10 >>>> Expense >1ปี >>>> มีหลายส่วนประกอบ → YES พิจารณาแต่ละส่วนว่าเป็นส่วนประกอบหลัก? → YES มูลค่าส่วนประกอบมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับมูลรวม? → YES อายุส่วนประกอบต่างกัน → YES แยกส่วนประกอบ → NO บันทึก asset 1 No. → NO บันทึก asset 1 No. → NO Asset 1 No. (no component)
ตอบ :	ขออนุญาตตอบคำถามที่เกี่ยวข้องกับ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (TAS 16) ที่ละข้อดังนี้ 1.ชิ้นส่วนหรืออะไหล่ที่ใช้เปลี่ยนแทน ถ้ามูลค่าไม่มีนัยสำคัญเป็นค่าใช้จ่ายได้หรือไม่ 2.มูลค่าที่มีนัยสำคัญควรใช้อะไรเป็นเกณฑ์ว่ามูลค่าเท่าไรถึงจะเรียกว่ามีนัยสำคัญ 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 ข้อมูลมีสาระสำคัญหากการละเว้นการแสดงข้อมูลหรือการแสดงข้อมูลผิดอาจมีอิทธิพลต่อการตัดสินใจของผู้ใช้ที่ตัดสินใจโดยใช้ข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับกิจการที่เสนอรายงานกิจการใดกิจการหนึ่ง กล่าวอีกนัยหนึ่ง ความมีสาระสำคัญเป็นลักษณะเฉพาะกิจการของความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจที่อิงกับลักษณะหรือขนาดของรายการหรือทั้งลักษณะและขนาดของรายการซึ่งมีความสัมพันธ์กับข้อมูลในบริบทของรายงานทางการเงินของกิจการแต่ละแห่ง ดังนั้น คณะกรรมการฯ ไม่อาจกำหนดเกณฑ์ขั้นต่ำเชิงปริมาณสำหรับความมีสาระสำคัญที่เหมาะสมกับทุกกรณีหรือกำหนดได้ว่าอะไรอาจมีสาระสำคัญในสถานการณ์ใดสถานการณ์หนึ่งและ 3.การตรวจสอบครั้งใหญ่ในย่อหน้าที่ 14 เหมือนกับ Overhaul หรือไม่

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	14 กิจการอาจจัดให้มีการตรวจสอบครั้งใหญ่ตามระยะเวลาที่กำหนด (Regular Major Inspections) เพื่อค้นหาข้อผิดพลาดที่อาจเกิดขึ้น โดยไม่ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนใดหรือไม่ ทั้งนี้ เพื่อให้รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่อง (เช่น กรณีของเครื่องบิน) Overhaul ในความหมายของแต่ละกิจการมีความหมายถึงการกระทำที่แตกต่างกันไป ตามแต่ละลักษณะของกิจกรรม 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

ถาม :	1. กิจการเป็นกิจการร้านเบเกอรี่ เช่าพื้นที่ในห้างสรรพสินค้า ซึ่งกิจการว่าจ้างช่างเพื่อทำเคาน์เตอร์ กิจการต้องบันทึกบัญชีเคาน์เตอร์เป็นทรัพย์สินของกิจการหรือไม่ และหากกิจการต้องบันทึกบัญชีเคาน์เตอร์เป็นทรัพย์สินแล้วจะต้องบันทึกบัญชีเป็นเครื่องตกแต่งและติดตั้งหรือไม่ 2. กิจการมีค่าบริการเดินสายเมน, ค่าบริการเดินท่อ, ค่าบริการเดินปลั๊ก และค่าบริการติดตั้งตู้คอมพิวเตอร์ กิจการต้องบันทึกบัญชีเป็นทรัพย์สินหรือไม่
-------	--

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ตอบ :	ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ย่อหน้าที่ 6 และ มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ บทที่ 10 ย่อหน้าที่ 123 ระบุในทำนองเดียวกันว่า ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หมายถึง สินทรัพย์ที่มีตัวตนที่กิจการมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการผลิตในการจำหน่ายสินค้า ให้บริการ ให้เช่าหรือใช้ในการบริหารงาน ซึ่งกิจการคาดว่าจะใช้ประโยชน์มากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ย่อหน้าที่ 7 และ มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ 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

ถาม :	เนื่องด้วยบริษัทได้จัดสร้างตึกและรับรู้เป็นสินทรัพย์ 1 ชั้นคืออาคาร เมื่อใช้มาเป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี ได้มีบางส่วนเสียหายต้องทำการซ่อมแซม ซึ่งเป็นจำนวนเงินค่อนข้างสูงประมาณ 4-5 ล้านบาท ขอเรียนปรึกษาเกี่ยวกับการบันทึกบัญชีว่า สามารถบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายซ่อมแซมได้หรือไม่ หรือมีแนวทางการบันทึกบัญชีอย่างไรให้ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชี
ตอบ :	ในกรณีที่มีรายจ่ายเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในภายหลัง เช่น ค่าซ่อมแซม มีการเขียนไว้ในมาตรฐานการบัญชี โดยท่านต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ย่อหน้าที่ 12-14 หรือ มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับ

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	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 ๑ ยู การใช้ประโยชน์มากกว่า 1 ปี กิจการจึงสามารถรับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดไว้ทั้งสองฉบับดังกล่าว ทั้งนี้ขอให้ท่านปรึกษาผู้สอบบัญชีของท่านซึ่งเป็นผู้ที่มีข้อมูลและความเข้าใจในเนื้อหาของรายการมากกว่าเพื่อให้ได้รับคำตอบที่ถูกต้องมากยิ่งขึ้นเนื่องจากผู้สอบบัญชีต้องทำความเข้าใจธุรกิจและตรวจสอบกิจการของท่านเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงิน
--	--

เดือนตุลาคม 2559

เรื่อง : แนวทางการบันทึกบัญชีสำหรับสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานสั้น	
ถาม :	เนื่องจากบริษัท ประกอบกิจการ food court มีประเด็นการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับประเภท ของจาน ชาม ช้อน กาละมัง ทางบริษัทต้องการตัดจำหน่ายภายใน 2 ปี (ถือเป็นสินทรัพย์ระยะสั้น) ได้หรือไม่ หรือควรบันทึกบัญชีสำหรับของประเภทนี้ เป็นสินทรัพย์ หรือค่าใช้จ่าย อย่างไร และควรใช้ชื่อบัญชีว่าอย่างไร จึงจะถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนด จึงสอบถามมาเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป
ตอบ :	มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ได้ระบุคำนิยามของคำว่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ดังนี้ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หมายถึง สินทรัพย์ที่มีตัวตนซึ่งเข้าเงื่อนไขทุกข้อต่อไปนี้

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

- 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) ซึ่งในทางปฏิบัติ อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์อาจน้อยกว่าอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่แท้จริงของสินทรัพย์ได้ เช่น หากอุปกรณ์สามารถใช้งานได้จริง 4 ปี แต่กิจการตั้งใจจะใช้ประโยชน์เพียง 2 ปี และทำการจำหน่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์ใหม่ ดังนั้น อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่ใช้ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาเท่ากับ 2 ปี

ดังนั้นขอให้ท่านรับรู้รายการดังกล่าวที่ท่านสอบถามโดยพิจารณาว่าเข้าเงื่อนไขตามย่อหน้าดังกล่าวหรือไม่ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์ดังกล่าวใช้ประโยชน์ได้ไม่เกินกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาซึ่งไม่เข้าเงื่อนไขตามย่อหน้าดังกล่าว กิจการสามารถรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายได้ในทางบัญชี ตามที่ระบุถึง

คำนิยามของค่าใช้จ่ายไว้ในกรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน

สำหรับข้อบัญชีขอให้ท่านศึกษาตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน



Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	พ.ศ. ๒๕๕๔ เพื่อให้การแสดงข้อบัญญัติเป็นไปตามหลักการและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ทั้งนี้ ขอให้ท่านปรึกษาผู้สอบบัญชีของกิจการซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้และข้อมูลในประเด็นดังกล่าวอย่างครบถ้วน
--	---

เดือนกันยายน 2559

เรื่อง : ปรึกษาเกี่ยวกับวันที่ควรดำเนินการคำนวณค่าเสื่อมราคา

ถาม :	ข้อมูลบริษัทแห่งหนึ่ง : รอบบัญชีของทางบริษัทคือ 01/06/58 – 31/05/59 ทางบริษัทได้ดำเนินการทำสัญญาจะซื้อรถกระบะ โดยทำการชำระเงินเพื่อเป็นเงินจอง ณ วันที่ 24/03/59 มีเอกสารใบรับจอง ส่วนที่เหลือชำระเป็นเงินโอน ณ วันที่ 4/04/59 มีเอกสารการโอนเงินและใบเสร็จรับเงิน โดยในการซื้อขายครั้งนี้ทางผู้ขายได้เสนอขายรถพร้อมติดหลังคาและนั้ดรับรถกันวันที่ 11/04/59 มีเอกสารการรับรถ และรถที่ทางบริษัท ได้รับมาเป็นทะเบียนป้ายแดง ยังไม่ได้รับเล่มทะเบียนรถ ซึ่งเล่มทะเบียนรถได้รับวันที่ 9/06/59 โดยระบุวันที่ครอบครองรถคือ 02/06/59 ดังนั้น ค่าเสื่อมราคาควรจะต้องเริ่มคำนวณจากวันที่เท่าไร
-------	---

ตอบ :	ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ย่อหน้าที่ 143 และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ย่อหน้าที่ 55 กล่าวว่า
-------	--

“การคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์จะเริ่มต้นเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมใช้งาน กล่าวคือเมื่อสินทรัพย์อยู่ใน สถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร การคิดค่าเสื่อมราคาจะสิ้นสุดเมื่อกิจการตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชีหรือเมื่อ

ได้จัดประเภทสินทรัพย์ดังกล่าวเป็น สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (หรือรวมไว้ในกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายซึ่งจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ถือไว้เพื่อขาย) แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน”

ดังนั้น กิจการต้องเริ่มคิดค่าเสื่อมราคาเมื่อรถยนต์ของกิจการมีความพร้อมที่จะใช้งานตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร หรือมีความพร้อมที่จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่กิจการได้ตามที่มุ่งหวังไว้

โดยกิจการต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงและหลักฐานอื่นนอกเหนือจากรูปแบบของสัญญาหรือการทำนิติกรรมในทางกฎหมายประกอบด้วยว่ารถยนต์ที่กิจการซื้อมานั้น มีความพร้อมที่จะใช้งานตามความประสงค์ของฝ่ายบริหารเมื่อไร ก็เริ่มคิดค่าเสื่อมราคาในวันที่สินทรัพย์อยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร

อนึ่งรูปแบบของสัญญาหรือการทำนิติกรรมในทางกฎหมายมิได้เป็นข้อบ่งชี้ของความพร้อมในการใช้งานของสินทรัพย์ในทางบัญชีเสมอไป

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	ทั้งนี้ขอให้ท่านปรึกษาผู้สอบบัญชีของกิจการซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้และความเข้าใจ รวมถึงข้อมูลที่ชัดเจนมากกว่า 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 (IFRS for PAs) กิจการสามารถประเมินราคาทรัพย์สินได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (กรณีที่ดินมีไว้ใช้เพื่อการดำเนินงานตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ) หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (กรณีที่กิจการตั้งใจหารายได้ค่าเช่าหรือเก็งกำไรจากการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน) นอกจากนี้ IFRS for PAs มีข้อกำหนดในการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับทรัพย์สินอื่น ๆ อีกจำนวนมาก ไม่ว่าจะเป็น เงินลงทุน สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหรือส่วนงานที่ยกเลิก เป็นต้น แต่ทั้งนี้ท่านต้องศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อกำหนดของมาตรฐานแต่ละฉบับอีกครั้ง หากกิจการท่านเป็นกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (IFRS for NPAs) ปัจจุบัน บริษัทไม่สามารถตีราคาทรัพย์สินได้ http://fap.or.th.a33.readyplanet.net/images/column_1359010309/NPAE_web_060554.pdf อย่างไรก็ตาม ในปี 2560 สภาวิชาชีพบัญชีฯ จะประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการขนาดกลางและขนาดย่อม (IFRS for SMEs) สำหรับกิจการ NPAs ซึ่งจะอนุญาตให้กิจการสามารถประเมินราคาทรัพย์สินและบันทึกลงในงบการเงินได้ ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้งาน และวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อหารายได้ค่าเช่าหรือเก็งกำไรจากการเพิ่มมูลค่า

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	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 เพื่อได้รับโหลดกำลังไฟฟ้า ที่ใช้ในปัจจุบันให้มีกำลังพอเพียง โดยเดินสายไฟฟ้าใหม่ทั้งหมด รวมถึงติดตั้งระบบสายไฟลงดิน ติดตั้งมิเตอร์ใหม่ เปลี่ยนหลอดไฟฟ้าโคมไฟฟ้า 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 3. อายุการให้ประโยชน์ ให้เป็นไปตามดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ย่อหน้าที่ 56-57 หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ย่อหน้าที่ 144

Q & A ด้านมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หัวข้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

โดยให้พิจารณาว่า สินทรัพย์ตามส่วนประกอบที่เปลี่ยนแทนนั้นจะมีอายุในการให้ประโยชน์แก่บริษัทกี่ปี โดยไม่จำเป็นต้องเท่ากับอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ เช่น หากพิจารณาว่าสายไฟติดอยู่กับอาคารที่มีอายุการให้ประโยชน์คงเหลือ 7 ปี ก็อาจถือได้ว่าสายไฟจะมีอายุการให้ประโยชน์เท่ากับ 7 ปีตามสินทรัพย์หลัก แม้โดยปกติ อายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสายไฟจะมากกว่า 7 ปีก็ตาม โดยยืนอยู่บนข้อเท็จจริงที่ว่า ลื่นปีที่ 7 จะไม่สามารถนำสายไฟนั้นไปใช้กับสินทรัพย์อื่นได้อีก

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