



การสัมมนาพิจารณา ฐานมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ เกี่ยวกับสัญญาเช่า (IFRS 16)

(สำหรับผู้ให้สินเชื่อสถาบันการเงิน และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์)

รศ. ดร. วรศักดิ์ ทูมมานนท์

รองศาสตราจารย์ประจำภาควิชาการบัญชี

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ปรึกษา คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการบัญชี สภาวิชาชีพบัญชีฯ

กลุ่มธุรกิจที่น่าจะได้รับผลกระทบจาก TFRS 16

- ขนส่งและโลจิสติกส์ (เช่น ธุรกิจสายการบิน)
- รับเหมาก่อสร้าง
- สื่อสาร
- การแพทย์
- อุตสาหกรรมการผลิต



ผลกระทบต่ออัตราส่วนทางการเงิน

- ROA
- D/E Ratio
- Current Ratio
- Interest and debt coverage ratio



ทำความเข้าใจ TAS 17

- สัญญาเช่า คือ
 - สัญญาหรือข้อตกลง
 - ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้สินทรัพย์สำหรับช่วงเวลาที่ยก
ลงกันเพื่อแลกเปลี่ยนกับค่าตอบแทน
 - ค่าตอบแทนอาจได้รับชำระในงวดเดียวหรือหลายงวด



การจัดประเภทสัญญาเช่า

- กำหนดให้กิจการจัดประเภทสัญญาเช่าโดยพิจารณาถึงขอบเขตของ
 - ความเสี่ยง และ
 - ผลตอบแทนที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่า
 - ความเสี่ยงและผลตอบแทนนั้นโดยส่วนใหญ่ตกอยู่กับผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ??



ประเภทของสัญญาเช่า

- สัญญาเช่าการเงิน (finance lease)
 - มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า ไม่ว่าจะในที่สุดจะโอนกรรมสิทธิ์หรือไม่
- สัญญาเช่าดำเนินงาน (operating lease)
 - สัญญาเช่าที่มีใช้สัญญาเช่าการเงิน



สัญญาเช่าการเงิน - ผู้เช่า

- **ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลบังคับใช้** ผู้เช่าต้องรับรู้สัญญาเช่าการเงินเป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะฯ ด้วย
 - จำนวนเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า หรือ
 - มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย
- แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า **ซึ่งพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า**



สัญญาเช่าการเงิน - ผู้เช่า

- จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าต้องนำมาแยกเป็น
 - ค่าใช้จ่ายทางการเงินและ
 - ส่วนที่จะนำไปลดหนี้สินที่ยังไม่ได้ชำระ
- นโยบายการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์เสื่อมสภาพที่เช่าต้องสม่ำเสมอกับวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์เสื่อมสภาพซึ่งกิจการเป็นเจ้าของ

สัญญาเช่าการเงิน - ผู้เช่า

- ค่าเสื่อมราคาที่รับรู้ต้องคำนวณตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ใน TAS 16 และ TAS 38
- หากไม่แน่นอนที่ผู้เช่าจะเป็นเจ้าของสินทรัพย์เมื่ออายุของสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
 - ต้องตัดค่าเสื่อมราคาให้หมดภายในอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการใช้งานแล้วแต่อายุใดจะสั้นกว่า
- ในการกำหนดว่าสินทรัพย์ที่เช่าเกิดการด้อยค่าหรือไม่ **กิจการต้องถือปฏิบัติตามข้อกำหนดของ TAS 36**



สัญญาเช่าดำเนินงาน - ผู้เช่า

- ต้องรับรู้จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (ซึ่งไม่รวมต้นทุนในการให้บริการ เช่น ค่าประกันภัยและค่าบำรุงรักษา) เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน
 - ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า
 - เว้นจะมีเกณฑ์อื่นที่เป็นระบบซึ่งแสดงถึงรูปแบบของเวลาที่ผู้ใช้ได้รับประโยชน์ แม้ว่าการจ่ายเงินจะไม่เป็นไปตามเกณฑ์นั้น



สัญญาเช่า - ผู้ให้เช่า

- ไม่ขอทบทวน เนื่องจากข้อกำหนดทางทางบัญชีตามมาตรฐานฯ ใหม่แทบไม่แตกต่างจากข้อกำหนดทางบัญชีตาม TAS 17



TFRS 16 สัญญาเช่า

- ถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป
- สามารถนำไปใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้
 - หากนำ TFRS 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (เมื่อมีการประกาศใช้) มาถือปฏิบัติ ณ หรือก่อนวันที่ TFRS 16 มีผลบังคับใช้

TFRS 16 สัญญาเช่า

- ก่อนผู้เช่าจะรับรู้สินทรัพย์สำหรับสิทธิและหนี้สินสำหรับภาระผูกพันที่เกิดขึ้นโดยสัญญาเช่า ณ วันเริ่มต้นของสัญญา ผู้เช่าต้องประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่
 - สัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบ ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุไว้สำหรับช่วงเวลาเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน



ตัวอย่างที่ 1

- สัญญาระหว่างลูกค้ากับบริษัทให้บริการขนส่งสินค้า (ผู้จัดหา) จัดหาการใช้รถขนส่งสินค้าประเภทเฉพาะเจาะจง 20 คันให้ลูกค้าเป็นระยะเวลา 5 ปี
- ผู้จัดหาจัดหาเครื่องยนต์และพนักงานขับตามคำขอของลูกค้า
- สินทรัพย์ระบุได้หรือไม่ ระบุได้ เนื่องจากมีการระบุรถขนส่งเฉพาะเจาะจงไว้ในสัญญา



ตัวอย่างที่ 1

- ผู้จัดหาสิทธิหรือภาระผูกพันในการทดแทนสินทรัพย์หรือไม่
ไม่มี สามารถทดแทนรถขนส่งต่อเมื่อมีการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา
- ลูกค้ำมีสิทธิที่จะควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้นั้นหรือไม่ มี
 - ลูกค้ำมีสิทธิได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเกือบทั้งหมดจากการใช้งานรถขนส่งสินค้ำนั้นตลอดระยะเวลา 5 ปี
 - ลูกค้ำมีสิทธิที่จะเปลี่ยนการใช้รถนั้นอย่างไรและเพื่อวัตถุประสงค์อะไรก็ได้ ลูกค้ำสามารถสั่งการที่จะใช้รถเมื่อไรและที่ไหนก็ได้ รวมทั้งสินค้ำที่จะขนส่ง



ตัวอย่างที่ 1

- ลูกค้ำมีสิทธิที่จะควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้นั้นหรือไม่ (ต่อ)
 - สิทธิของผู้จัดหาเป็นสิทธิเพื่อการคุ้มครองเท่านั้น (ข้อจำกัดในการขนส่งสินค้าที่ระบุไว้)
 - การควบคุมเครื่องยนต์ที่จำเป็นต่อการขนส่งรถขนส่งสินค้าของผู้จัดหาไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้จัดหาในการควบคุมการใช้รถขนส่งนั้น
- สัญญานี้เป็นสัญญาเช่าหรือไม่

ตัวอย่างที่ 2

- บริษัทกาแพทำสัญญากับผู้ดำเนินการทำอากาศยาน (ผู้จัดหา) เพื่อที่จะใช้พื้นที่จำนวนหนึ่งในท่าอากาศยานนั้น (บริเวณที่แน่นอนไม่ได้มีการระบุไว้) ในการขายสินค้าเป็นระยะเวลา 3 ปี
- สินทรัพย์ระบุได้หรือไม่ ไม่ เนื่องจากมีพื้นที่อยู่หลายบริเวณที่พร้อมสำหรับลูกค้าที่จะนำแผงขายกาแพไปลงและไม่มีพื้นที่บริเวณใดระบุไว้ในสัญญาโดยเฉพาะ



ตัวอย่างที่ 2

- ผู้จัดหามีสิทธิ์หรือภาระผูกพันในการทดแทนสินทรัพย์หรือไม่
มี สามารถทดแทนพื้นที่บริเวณอื่นโดยมีต้นทุนต่ำ ผู้จัดหา
ได้รับประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจโดยการใช้พื้นที่ค้าปลีกที่มีอยู่
อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
- ลูกค้ามีสิทธิที่จะควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้นั้นหรือไม่
ไม่ ผู้จัดหาเลือกพื้นที่ที่จะจัดสรรให้กับลูกค้าและได้รับ
ผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเกือบทั้งหมดจากการใช้พื้นที่
สัมปทานนั้น
- สัญญานี้เป็นสัญญาเช่าหรือไม่



TFRS 16 สัญญาเช่า

- ใช้แบบจำลองเดี่ยวของการบัญชีสำหรับผู้เช่า (single-lease model)
- กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับทุกสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ
- ผู้เช่าสามารถเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่านั้นเป็นรายสัญญา (lease-by-lease basis)
 - สัญญาเช่าระยะสั้น
 - สัญญาเช่าสำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่มีมูลค่าต่ำ



TFRS 16 สัญญาเช่า

- หากผู้เช่าเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นหรือสัญญาเช่าสำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่มีมูลค่าต่ำ
 - จะต้องรับรู้ค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่านั้นเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า หรือ
 - ตามเกณฑ์อื่นที่เป็นระบบหากเกณฑ์นั้นสะท้อนถึงรูปแบบที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ได้ดีกว่า



TFRS 16 สัญญาเช่า

- ณ วันเริ่มต้นสัญญา ผู้เช่าจะวัดมูลค่าสิทธิในการใช้สินทรัพย์โดยใช้ราคาทุน
 - จำนวนของการวัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินจากสัญญาเช่า
 - การจ่ายค่าเช่าใดที่ทำก่อนหรือ ณ วันเริ่มต้นสัญญาหักสิ่งจูงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
 - ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดจากผู้เช่า



TFRS 16 สัญญาเช่า

- ณ วันเริ่มต้นสัญญา ผู้เช่าจะวัดมูลค่าสิทธิในการใช้สินทรัพย์โดยใช้ราคาทุน (ต่อ)
 - ประมาณการของต้นทุนที่จะเกิดขึ้นกับผู้เช่าในการ
 - รื้อถอน
 - บำรุงสินทรัพย์อ้างอิง
 - ปรับปรุงที่ตั้งและซ่อมแซมสินทรัพย์อ้างอิง
- ซึ่งเป็นผลมาจากเงื่อนไขที่กำหนดของสัญญาเช่า

การบันทึกรายการ ณ วันเริ่มต้นสัญญา

dr. สิทธิในการใช้สินทรัพย์

XX

ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชี

XX

cr. หนี้สินตามสัญญาเช่า

XX

เงินสด (ถ้ามี)

XX

ประมาณการรื้อถอน (ถ้ามี)

XX



TFRS 16 สัญญาเช่า

- ณ วันเริ่มต้นสัญญา ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าหนี้สินจากสัญญาเช่าด้วย PV ของจำนวนเงินที่จะจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่าย ณ วันนั้น
 - จำนวนเงินที่จะจ่ายตามสัญญาเช่าต้องคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยในสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ทันที
 - หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ทันที ให้ใช้อัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

TFRS 16 สัญญาเช่า

- จำนวนเงินที่จะจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้ จ่าย ณ วันนั้น ประกอบด้วย
 - ค่าเช่าคงที่หักสิ่งจูงใจที่ได้รับจากสัญญาเช่า
 - ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งวัดมูลค่าเริ่มแรกโดยใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันเริ่มต้นสัญญา
 - ดัชนีราคาผู้บริโภค
 - อัตราดอกเบี้ยเทียบเคียง
 - การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าในตลาด

TFRS 16 สัญญาเช่า

- จำนวนเงินที่จะจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้ จ่าย ณ วันนั้น ประกอบด้วย (ต่อ)
 - จำนวนที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายภายใต้มูลค่าคงเหลือที่รับประกัน
 - ราคาใช้สิทธิของสิทธิในการซื้อสินทรัพย์ ถ้าหากผู้เช่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในการใช้สิทธินั้น
 - ค่าปรับที่จ่ายเพื่อการยุติสัญญาเช่า ถ้าเงื่อนไขของสัญญาเช่าสะท้อนว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิยุติสัญญาเช่า



TFRS 16 สัญญาเช่า

- หลังจากวันเริ่มต้นสัญญา ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์ที่เป็นสิทธิ์ในการใช้สินทรัพย์โดยใช้วิธีราคาทุน เว้นแต่ผู้เช่าจะใช้วิธีการวัดมูลค่าวิธีอื่น
 - ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม (TAS 16) และ
 - ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (TAS 36)



TFRS 16 สัญญาเช่า

- หากสัญญาเช่ามีการโอนความเป็นเจ้าของสินทรัพย์อ้างอิง เป็นของผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาหรือหากราคาทุนของสินทรัพย์ ที่เป็นสิทธิ์ในการใช้สินทรัพย์ สะท้อนให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิ์ ในการซื้อสินทรัพย์
 - ผู้เช่าต้องคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่เป็นสิทธิ์ในการใช้สินทรัพย์ จากวันเริ่มต้นสัญญาจนถึงวันสิ้นสุดอายุใช้ประโยชน์ของ สินทรัพย์อ้างอิง

TFRS 16 สัญญาเช่า

- หากสินทรัพย์ที่เป็นสิทธิ์ในการใช้สินทรัพย์เกี่ยวข้องกับ PPE ที่ผู้เช่าใช้วิธีราคาที่ดีที่สุดใหม่ตาม TAS 16 ผู้เช่าอาจเลือกใช้วิธีราคาที่ดีที่สุดใหม่กับสินทรัพย์ที่เป็นสิทธิ์ในการใช้สินทรัพย์ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับ PPE ประเภทนั้น

TFRS 16 สัญญาเช่า

- ถ้าผู้เช่าใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมตาม TAS 40 กับ IP ของผู้เช่า ผู้เช่าต้องใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ที่เป็นสิทธิ์ในการใช้สินทรัพย์ที่เป็นไปตามคำนิยามของ TAS 40 ด้วย



TFRS 16 สัญญาเช่า

- หลังจากวันเริ่มต้นสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าของหนี้สินจากสัญญาเช่า โดยการ

- การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีให้สะท้อนดอกเบี้ยของหนี้สินจากสัญญาเช่า
- การลดมูลค่าตามบัญชีให้สะท้อนการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า

Dr. หนี้สินตามสัญญาเช่า

XX

cr. เงินสด

XX

Dr. ดอกเบี้ยจ่าย

XX

cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชี

XX



TFRS 16 สัญญาเช่า: การเปิดเผยข้อมูล

- ผู้เช่าต้องใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจว่าข้อมูลนั้น ๆ ต้องเปิดเผยเพื่อให้ข้อมูลพื้นฐานแก่ผู้ใช้งบการเงินในการประเมินผลกระทบของสัญญาเช่าที่มีต่อ
 - สถานะทางการเงิน
 - ผลการดำเนินงานทางการเงิน และ
 - กระแสเงินสดของผู้เช่า



TFRS 16 สัญญาเช่า

- ไม่เปลี่ยนแปลงการบัญชีของผู้ให้เช่าอย่างมีสาระสำคัญ
 - นำข้อกำหนดส่วนใหญ่ของการบัญชีของผู้ให้เช่าใน TAS 17 มาใช้
 - ผู้เช่ายังคงจัดประเภทสัญญาเช่าเป็น OL/FL และบันทึกสัญญาเช่าทั้งสองประเภทนั้นแตกต่างกัน



TFRS 16 สัญญาเช่า: การเปิดเผยข้อมูล

- กำหนดให้ผู้ให้เช่าเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม ซึ่งจะทำให้ข้อมูลที่เปิดเผยเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงของผู้ให้เช่าดีขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งคือความเสี่ยงของมูลค่าคงเหลือ (residual value risk)





Thank you



The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act upon such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation. Materials published may only be reproduced with the consent of FAP.