

สัญญาเช่าฉบับใหม่ ไม่ง่ายอย่างที่คิด!!

กลับมาพบกันใหม่อีกครั้งหนึ่งครับ ผมในฐานะประธานคณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการบัญชีมีเรื่องมาแจ้งทราบอีกแล้ว พวกเรานักบัญชีและผู้สอบบัญชีคงพอจะได้รับความทราบเกี่ยวกับ IASB ผู้กำหนดหลักการการรายงานทางการเงิน ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่มีอยู่ใน IFRS ที่ประเทศไทยเรารับมาถือปฏิบัติในขณะนี้ ได้สิ้นสุดโครงการปรับปรุงมาตรฐานฯ ฉบับที่ 17 (IAS 17) ว่าด้วยเรื่องสัญญาเช่า (leases) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว มาตรฐานฯ ฉบับดังกล่าวเป็นพื้นฐานสำคัญของมาตรฐานฯ ไทย ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งมีการนำมาใช้ในโลกรธุรกิจเป็นเวลาช้านานแล้วไม่ว่าในประเทศไทยเองหรือประเทศอื่น ๆ ก็ตาม หลักการใหม่นี้เมื่อมีการประกาศใช้พวกเราคงทราบกันดีว่าอาจส่งผลกระทบต่อความเป็นอยู่ของกิจการในประเทศไทยโดยเฉพาะกิจการ PAEs รวมถึงรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ และกิจการ NPAEs ที่เลือกทำบัญชีโดยใช้มาตรฐานฯ ชุดใหญ่ (IFRS for PAEs) ซึ่งเป็นผู้เช่าไม่มากนักน้อยตามแต่ว่ามูลค่าของสัญญาเช่าที่ทำไว้มากน้อยขนาดไหน โดยเฉพาะด้านผู้เช่า ผู้เขียนขอออกตรง ๆ ว่าอาจจะได้รับผลกระทบจากมาตรฐานฯ ใหม่อย่างสาหัสกว่าผู้ให้เช่า เพราะมาตรฐานฯ ใหม่กำลังจะยกเลิกการจำแนกสัญญาเช่าออกเป็นสัญญาเช่าการเงิน (finance lease) และสัญญาเช่าดำเนินงาน (operating lease) อย่างที่เคยเป็นมา นอกจากนี้ ยังอาจส่งผลกระทบต่อรัฐวิสาหกิจที่มีการทำสัญญาซื้อขายไฟกับโรงผลิตไฟฟ้าเอกชนและมีการนำ IFRIC 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ มาใช้ก่อนหน้าโดยมีการจำแนกสัญญาซื้อขายไฟที่ทำไว้กับภาคเอกชนเป็นสัญญาเช่าชนิดสัญญาเช่าดำเนินงาน

พวกเราคงจำได้ดีว่าเกณฑ์สำคัญในการพิจารณาว่าสัญญาเช่าภายใต้มาตรฐานฯ ปัจจุบันคือผลประโยชน์และความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญในสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าตกอยู่ด้านใคร หากตกอยู่ด้านผู้เช่า ก็จะต้องจำแนกสัญญาเช่านั้นเป็นสัญญาเช่าการเงิน หากในตรงข้าม ก็จะต้องจัดประเภทสัญญาเช่านั้นเป็นชนิดสัญญาเช่าดำเนินงาน ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถนำมาตราฐานฯ ไปใช้งานได้ทั้งทางปฏิบัติ มาตรฐานฯ ก็อุตสาหกรรมก็อุตสาหกรรมได้เป็นอย่างดี เป็นสถานการณ์เบื้องต้นว่า หากสัญญาเช่าใดจะตกเป็นสัญญาเช่าการเงิน ก็ให้พิจารณาจากสถานการณ์ 5 ข้อและข้อบ่งชี้อีก 3 ข้อ เว้นแต่มีข้อเท็จจริงเป็นอย่างอื่นที่สามารถนำมาหักล้างสถานการณ์ดังกล่าว ตัวอย่างเช่น พิจารณาจากอายุสัญญาเช่าครอบคลุมส่วนใหญ่ของอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ที่เช่าหรือไม่ หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าครอบคลุมส่วนใหญ่ของมูลค่ายุติธรรมของ



สินทรัพย์ที่เช่าหรือไม่ ซึ่งในทางปฏิบัติก็อดไม่ได้ที่ผู้เช่ากับผู้ให้เช่าจะสมรภูมิร่วมคิดที่จะจัดโครงสร้างสัญญาเช่าให้ดูเหมือนว่าไม่เกินไปตามสถานการณ์หรือข้อบ่งชี้ของความเป็นสัญญาเช่าการเงินตามที่มาตรฐานฯ กำหนดไว้ เช่น จัดให้ระยะเวลาสัญญาเช่าปริ่ม ๆ จะครอบคลุมอายุทางเศรษฐกิจของสินทรัพย์ที่เช่า คำว่าปริ่ม ๆ ในที่นี้ก็คือยึดพื้นฐานเดิม ๆ สมัยที่มาตรฐานฯ ไทยยังไม่แก้ไข พวกเราจำได้ดี สมัยก่อน เช่น หากสัญญาเช่ามีระยะเวลาครอบคลุมไม่เกิน 80% ของอายุทางเศรษฐกิจของสินทรัพย์ที่เช่า ก็ถือว่าเป็นสถานการณ์บ่งชี้ขึ้นไปโดยปริยาย

เมื่อกาลเวลาผ่านไปแม้มาตรฐานฯ ไทยจะไม่ได้ยกตัวอย่างเป็นตัวเลขอีกต่อไปถึงแต่สถานการณ์ที่กำหนดไว้ว่าเป็นข้อบ่งชี้ไปสู่การจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นชนิดสัญญาเช่าการเงิน แต่พวกเรานักบัญชีและผู้สอบบัญชีก็ยังยึดตัวเลขนั้นอยู่จำได้เลยว่าหากสัญญาเช่ามีราคาต่อให้ผู้เช่าซื้อในราคาถูกเหมือนได้เปล่า และหากราคานั้นสูงกว่า 5% ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าละก็โดนใจผู้ทำบัญชีสัญญาเช่านี้หลุดจากการตกเป็นชนิดสัญญาเช่าการเงินแน่นอน หรือหากมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 90% ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ใช้เลย สัญญาเช่านี้หลุดจากการตกเป็นชนิดการเงินแน่นอน เรียกว่าพวกเราจำได้ดีว่าตัวเลข 5% 80% และ 90% ว่าเป็นตัวเลขสำคัญ อีกทั้งผู้ให้เช่าเองก็มีการศึกษาตัวเลขนี้มาเป็นอย่างดี แม้มาตรฐานฯ ไทยจะมีการยกเลิกความเห็นของอนุกรรมการมาตรฐานการบัญชีในเวลานั้นเกี่ยวกับตัวเลขดังกล่าวไปเป็นเวลานานแล้วก็ตาม แต่ผู้เช่ากับผู้ให้เช่าเองก็ยังพยายามที่จะนำตัวเลขเหล่านี้มาใช้ในการจัดโครงสร้างสัญญาเช่าให้ผ่านพ้นการตกเป็นสัญญาเช่าการเงินให้ได้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ยู่ดี

เชื่อว่าแรงผลักดันที่ทำให้เกิดปรากฏการณ์เช่นนี้ก็อยู่ในหลาย ๆ กิจกรรมที่เป็นผู้เช่า การจ่ายโบนัสพนักงานหรือแม้แต่การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหน่วยงานจัดอันดับความน่าเชื่อถือมีการนำไปผูกติดไว้กับอัตราส่วนยอดฮิต คือ ROA อันเป็นอัตราส่วนสำคัญในการวัดประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ของกิจการ ทั้งนี้ ผู้บริหารของทุกกิจการย่อมต้องการให้ ROA บรรลุเป้าที่มีการกำหนดไว้ล่วงหน้า จึงพยายามหันเหไปสู่การทำสัญญาเช่ามากกว่าที่จะหาทางกู้เงินเพื่อไปลงทุนในสินทรัพย์ ปรากฏการณ์เหล่านี้เราเรียกกันว่าการทำรายการจัดหาเงินนอกงบดุล (off balance sheet financing) ผ่านการจัดโครงสร้างสัญญาเช่าให้ดูเหมือนเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จะได้ไม่ต้องนำสัญญาเช่านั้นมารับรัายการเป็นสินทรัพย์ พร้อมหนี้สิน แถมบันทึกค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงแบบง่าย ๆ ไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานฯ ประหนึ่งเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน แรงจูงใจอีกอันหนึ่งที่กิจการผู้เช่าหันเหไปสู่การทำรายการจัดหาเงินนอกงบดุล ก็คือเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ อาจมีการกำหนดให้กิจการผู้เช่าต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้เจ้าของไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา ดังนั้น หากอัตราส่วนนี้ทำต่ำกว่ากิจการกำลังจะไม่บรรลุในอนาคตอันใกล้ กิจการก็หลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะทำสัญญาเช่าสินทรัพย์ผ่านการจัดโครงสร้างสัญญาเช่าให้ดูเหมือนเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ซึ่งเชื่อว่าทางฝ่ายผู้ให้เช่าเองก็ต้องการช่วยเหลือให้ผู้เช่าผ่านพ้นวิกฤตการณ์เหล่านี้ไปได้ด้วยดี

แต่อีกไม่นานเกินรอเมื่อ IASB ตัดสินใจที่จะยกเลิกการจำแนกสัญญาเช่าออกเป็นสัญญาเช่าการเงิน และสัญญาเช่าดำเนินงาน แถมยกเลิก IAS 17 ที่ใช้มานาน และเปลี่ยนไปสู่มาตรฐานฯ ฉบับใหม่ที่เรียกว่า IFRS 16 แทนด้วยสัญญาเช่าเหมือนเดิม แต่ข้อกำหนดทางบัญชีเปลี่ยนไป กล่าวคือในอนาคตหากสัญญาเช่าใดมีอายุเกิน 12 เดือนแล้วละก็ (หรือแม้จะมีอายุไม่เกิน 12 เดือน แต่หากมีการให้สิทธิในการต่อสัญญา) ผู้เช่าไม่ต้องคิดมาก ยิ่งผู้เช่าก็ต้องนำสัญญาเช่ามารับรู้เป็นสินทรัพย์ในรูปสิทธิในการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ที่เช่า



(ROU: Right-of-Use assets) พร้อมหนี้สินที่เกี่ยวข้อง เรียกว่า การรับรู้รายการแทบไม่แตกต่างจากการรับรู้สัญญาเช่าการเงินในอดีต เรียกกันว่า IASB กำลังจะพยายามจะต้อน (ขอยืมคำจากอาจารย์ ดร. สันสกฤตศรี) ให้สินทรัพย์และหนี้สินที่เคยอยู่นอกงบแสดงฐานะการเงินได้รับการมีที่มทางเสียอย่างเป็นทางการในงบแสดงฐานะการเงิน (ฟังเหมือนบุตรนอกสมรส) และสอดคล้องกับคำนิยามของสินทรัพย์และหนี้สินที่กำลังจะมีการแก้ไขใหม่โดย IASB ทั้งนี้ ก็เพื่อผูกมัดให้สัญญาเช่าที่เคยอยู่นอกงบแสดงฐานะการเงินมานานได้รับการรับรู้อย่างถูกต้องและโปร่งใส อันเป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงินในการมองเห็นฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกิจการ

ผู้เขียนเชื่อว่าสาเหตุที่ IASB ใช้ตัวเลขอายุสัญญาเช่า 12 เดือน เป็นจุดตัดในการนำไปสู่การจะรับรู้เป็นสินทรัพย์พร้อมหนี้สินหรือไม่ ก็คงเพราะได้วิจัยมาเป็นอย่างดีแล้วว่า สัญญาเช่าไม่ว่าที่ไหนในโลกใบนี้ส่วนใหญ่อายุก็เกิน 12 เดือน ทั้งนี้ เพราะของที่เช่ากันมักเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ผู้ให้เช่าต้องลงทุนสูง จะให้เช่าแค่ปีเดียว ผู้ให้เช่าย่อมจะมีความเสี่ยงมาก คงไม่มีผู้ให้เช่าใครรายใดในโลกนี้อยากให้เช่าทรัพย์สินระยะสั้น ผู้ให้เช่าทุกรายย่อมต้องการความแน่นอนของกระแสรายได้ ยิ่งงแล้วก็ยิ่งอยากให้เช่าทรัพย์สินเป็นระยะยาวด้วยกันทั้งนั้น ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่าเครื่องจักร อุปกรณ์สำนักงาน ยานพาหนะ หรือแม้แต่การให้เช่าที่ดินและอาคารก็ตาม ดังนั้นเมื่อใช้ตัวเลข 12 เดือน ก็ทำให้กิจการผู้เช่ายากจะปฏิเสธที่จะไม่บันทึกสัญญาเช่าเป็นสินทรัพย์พร้อมหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน ดังนั้น หากผู้เช่าคิดจะหาทางทำแบบที่ศรีธรรมาชัยชอบทำต่อไป โดยการฮัลโหลไปยังผู้ให้เช่าเพื่อขอเจรจาว่า ผู้เช่าจะขอจัดโครงสร้างสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าใหม่ให้อายุไม่เกิน 12 เดือน ก็คงจะยากลำบาก และหากผู้เช่าขอให้ผู้ให้เช่าเปลี่ยนอายุสัญญาเช่าเป็น 12 เดือนพอดี โดยมีวรรคเพิ่มเติมในสัญญาเช่าว่าผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก ก็คงไม่สำเร็จอยู่ดี (แม้ผู้เช่าจะพยายามพูดว่ายังไม่แน่นอนว่าจะต่อสัญญาเช่าออกไปอีกหรือไม่ ทั้ง ๆ ที่จริง ๆ ก็รู้ยู่ว่าแน่นอนมากกว่าไม่แน่นอนว่า ผู้เช่าจะต่อสัญญาเช่าออกไปอีก) เพราะมาตรฐานฯ ก็มีข้อกำหนดว่าอายุสัญญาเช่าที่วันี่รวมถึงอายุที่อาจจะมีการต่อสัญญาออกไปอีก เรียกว่าอย่าหาทางจัดโครงสร้างสัญญาเช่าจนหลุดออกจากนอกงบแสดงฐานะการเงินเลย



อ่านต่อหน้า 14

ฟังแล้วเครียดจัง ผู้อ่านคงมโนภาพต่อไปว่าแล้วเมื่อค่าเช่าครบกำหนดลงบัญชีอย่างไร ก็ถึงบัญชีเป็นการลดหนี้ที่ก่อไว้ในรูปค่าเช่าพร้อมดอกเบี้ยที่ซ่อนอยู่ในค่าเช่านั่นเอง แต่มลพิษในการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ที่เช่าก็ต้องทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่าย เรียกว่าค่าใช้จ่ายทางด้านผู้เช่าจะเปลี่ยนจากค่าเช่าเป็นค่าตัดจำหน่ายสิทธิในการใช้ประโยชน์สินทรัพย์ที่เช่าและดอกเบี้ยจ่าย เรียกว่าไม่ต่างจากค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่พวกเราทราบกันดี ผลจากการนี้อาจทำให้ EBITDA ของกิจการเปลี่ยนไปในทางที่เพิ่มขึ้น เพราะค่าเช่าที่เคยรวมอยู่ใน EBITDA จะไม่รวมอยู่อีกต่อไป แต่อย่าดีใจไปว่า EBITDA สูงขึ้นใคร ๆ ก็ชอบ แต่ดอกเบี้ยจ่ายก็จะมีจำนวนสูงขึ้นตามมากล่าวคือนอกจากจะมีดอกเบี้ยจ่ายที่เคยรับรู้ภายใต้สัญญาเงินกู้แล้วยังมีดอกเบี้ยจ่ายภายใต้สัญญาเช่าตามมาอีกจำนวนหนึ่ง ก็ต้องศึกษากันต่อไปว่าจะมีผลกระทบต่ออัตราส่วนทางการเงินอย่างเช่น EBITDA to debt หรือ Interest Coverage มากน้อยอย่างไรต่อไป ซึ่งกิจการที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากมาตรฐานฉบับใหม่เป็นอย่างมากก็ควรจะได้มีการศึกษาผลกระทบและเตรียมตัวไว้แต่เนิ่น ๆ เช่น กิจการที่มีสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวโดยค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นการจ่ายชำระแบบรายปี ซึ่งตามมาตรฐานสัญญาเช่าปัจจุบันจะรับรู้เป็นค่าเช่าจ่ายตามวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า แต่มาตรฐานฉบับใหม่อาจทำให้กิจการมีหนี้สินจากสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นมาได้เป็นจำนวนหลายพันล้านบาท และอาจส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้บางประเภทได้ ดังนั้น จะเห็นได้ว่ามาตรฐานฉบับนี้จะมีผลกระทบต่อกิจการในวงกว้าง โดยเฉพาะกิจการที่ทำธุรกิจเกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า โรงแรม หรืออาคาร

สำนักงานให้เช่า ที่นับวันที่ดินจะยิ่งหายากขึ้น และมักจะมีการเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อพัฒนาโครงการแทนการซื้อกรรมสิทธิ์แบบสมัยก่อน

คำถามที่ตามมาคือแล้วหากสัญญาเช่ามีอายุ 12 เดือนพอดี และไม่มีโอกาสจะต่อสัญญาเช่าออกไปอย่างแน่นอน แบบนี้การบัญชีที่ตามมาจะเป็นอย่างไร คำตอบคือ IASB ให้ผู้เช่าเลือกได้ว่าจะยังคงรับรู้สัญญาเช่านั้นในลักษณะเดียวกับสัญญาเช่าดำเนินงานต่อไปก็ได้ เรียกว่าพวกนี้ดวงยังดีอยู่ ทำบัญชีอย่างเดิมต่อไปได้ หรือหากไม่มีอะไรจะทำในยามว่าง ผู้เช่าก็สามารถนำสัญญาเช่าเหล่านั้นที่อายุไม่เกิน 12 เดือนมารับรู้เป็นสินทรัพย์พร้อมหนี้สินไม่แตกต่างจากพวกสัญญาเช่าอายุเกิน 12 เดือน แต่ผู้เขียนเชื่อว่าคงไม่มีผู้เช่าใดมีเวลาว่างพื่อที่จะมาลงบัญชีกันแบบหลังที่วามานี้

สำหรับด้านผู้ให้เช่าเองการบันทึกรายการทางบัญชีเป็นอย่างไรขออุบอิบไว้ก่อนครับ แต่ขอออกไม่สาหัสสักนักแก่ผู้เช่า เพราะมาตรฐานฯ สัญญาเช่าใหม่จะว่าจะมาเล่นงานบัตรังความการบัญชีทางด้านผู้เช่าโดยเฉพาะ ยังไงแล้วก็ขอให้ผู้เช่าที่มีการทำสัญญาเช่าอย่างหนาแน่นได้ตระหนักถึงข้อกำหนดใหม่ของการบัญชีสัญญาเช่า พร้อมทั้งรับแรงประเมินผลกระทบของมาตรฐานฯ ใหม่ที่มีต่อการเงินของผู้เช่า ยังไงแล้วหลักการใหม่ก็คงจะต้องเดินไปตามนี้ และไม่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขหลักการไปกว่านี้อีกในระดับสากล สำหรับในประเทศไทยเรา ผู้เขียนขอเรียกร้องอีกครั้งหนึ่งให้ผู้เช่าเร่งรีบประเมินผลกระทบของมาตรฐานฯ ใหม่ที่มีต่อการเงินของผู้เช่า และแจ้งถึงความเดือดร้อนของผู้เช่ามายังสภาวิชาชีพบัญชีเพื่อหาทางออกกันต่อไป อย่ารอให้เวลานั้นมาถึงครับ

