

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ ปัญหาการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในจังหวัด
เชียงใหม่

ชื่อผู้เขียน จงจิต อินแก้ว

บัญชีมหาบัณฑิต

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ชูศรี เทียมศิริเพชร	ประธานกรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สุวรรณา เลาหะวิสุทธิ	กรรมการ
อาจารย์ธานี ศิริสกุล	กรรมการ

บทคัดย่อ

การค้นคว้าอิสระเรื่อง "ปัญหาการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัด
เชียงใหม่" มีวัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการ
บัญชีฉบับที่ 26 กับแนวทางที่กรมสรรพากรกำหนด
2. เพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นจากการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัด
เชียงใหม่

โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัด
เชียงใหม่ จำนวน 40 ราย โดยทำการสุ่มตัวอย่างจากโครงการที่ตั้งอยู่ 6 สาย ข้อมูลที่ได้จากการ
ออกแบบสอบถาม ผู้ศึกษานำมาวิเคราะห์โดยใช้ โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC⁺ และสถิติต่าง ๆ ที่
ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ประกอบด้วย ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย นอกจากนี้ยังรวบรวมข้อมูลจาก
หนังสือ วารสารที่เกี่ยวข้อง ผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้

ผู้ตอบแบบสอบถาม ร้อยละ 92.5 เป็นเพศหญิง ร้อยละ 7.5 เป็นเพศชาย ทั้งนี้ผู้ตอบ
แบบสอบถามส่วนใหญ่ร้อยละ 92.5 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี และมีอายุระหว่าง 31 -
40 ปี ส่วนโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ดำเนินงานในรูปแบบของบริษัท มีเงินลงทุนใน
ส่วนของผู้เจ้าของอยู่ระหว่าง 10 - 15 ล้านบาท และได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่ใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ เหตุผลที่เลือกใช้เนื่องจากมีความเหมาะสมกับวิธีการรับรู้รายได้ และมีความชัดเจนในการแบ่งต้นทุน และผู้ใช้เกณฑ์บัญชีส่วนใหญ่ใช้วิธีเงินคงค้างที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญา รองลงมาได้แก่ วิธีรับรู้ทั้งจำนวน อันดับสุดท้ายได้แก่ วิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ส่วนเหตุผลที่เลือกใช้เกณฑ์ภาษีเนื่องจาก สะดวกในการคำนวณภาษี และป้องกันการถูกตรวจสอบจากสรรพากร

ส่วนปัญหาการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พบมากเป็นอันดับแรก ได้แก่ ปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน รองลงมาได้แก่ ปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อันดับสามได้แก่ ปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง อันดับสุดท้ายได้แก่ ปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค

ส่วนสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็นเป็นลำดับแรก คือ เกิดจากข้อกำหนดที่แตกต่างกันระหว่างมาตรฐานการบัญชีกับกรมสรรพากร อันดับสอง คือ ความไม่ชัดเจนของข้อกำหนดเรื่องต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ของมาตรฐานการบัญชี อันดับสาม คือ การป้องกันการถูกตรวจสอบจากสรรพากร อันดับสุดท้าย คือ ความต้องการเสียภาษีในจำนวนที่น้อยกว่าความเป็นจริง

ข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ควรติดตามข่าวสาร ความรู้ใหม่ ๆ อยู่เสมอ ทั้งจากกรมสรรพากร สมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาต รวมถึงหนังสือหรือเอกสารที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเขียนโดยผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ นอกจากควรมีการอบรม สัมมนา เกี่ยวกับเรื่องอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนความคิดเห็น ซึ่งจะนำไปสู่ความชัดเจนในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ในทางปฏิบัติ

Independent Study Title The Problem of Cost Calculation for Real Estate Business
in Chiang Mai Province

Author Miss Jongjit Inkaew

Master of Accounting

Examining Committee :

Asst. Prof. Chusri Teasiriphet Chairman

Asst. Prof. Suvanna Laohavisudhi Member

Lecturer. Thanee Sirisakula Member

Abstract

The objectives of this independent study on "The Problem of Cost Calculation for Real Estate Business in Chiang Mai Province" were

1. To study the principles of cost calculation for real estate business according to the Thai Accounting Standard No. 26 and the Practical guides laid out by the Revenue Department
2. To study on the problems of cost calculation for real estate business in Chiang Mai Province.

The researcher collected data from 40 people who had responsibility for cost calculation on real estate business in Chiang Mai Province. The subjects were random from Real Estate projects located on 6 roads. Questionnaires were used to collect data and analyzed by the SPSS/PC⁺ package program. The statistics in this study comprised of frequency count, percentage and means. In addition, the researcher also collected data from related books and journals. The result of this study were as follow:

The study revealed that 92.5% of the subjects were females and 7.5% were males. The majority of the subjects 92.5% possessed Bachelor Degree and were 31 –

40 years old. The projects of the subjects were mainly operating as private company. Shareholders' Equity was between 10 – 15 million Bath and they were all authorized the Real Estate License.

Most of the people who had responsibility for cost calculation on real estate business in Chiang Mai used accounting basis for their computation in accordance with the Accounting Standard because it was appropriate for revenue recognition method and its precise cost allocation. The major basis was the installment payment due according to the contract, the following basis were the total project cost and the percentage of completion method. The reason why using tax basis was that it was convenient for tax preparation and safe from tax assessment.

According to the problem of cost calculation that the cost measurers firstly encountered was the recording of the land cost, secondly was the borrowing cost computation, thirdly was the construction cost computation and lastly was the recording of the public utility expense.

For the causes of these problems they expressed that: first, the differences in regulation by Accounting Standard and the Revenue Department, second the imprecise cost of real estate business accounting standard, third the protection from tax assessment and finally the intention to pay tax less than actual account.

The suggestion on solving these problems is the people who have responsibility for cost calculation on real estate business in Chiang Mai should always follow up new and update information both from the Department of Revenue and the Institute of Certified Accounting and Auditors of Thailand, including books and documents written by the specialist in real estate business. Moreover, there should be training or seminar on real estate business in exchange for ideas that lead to the explicit practical guides for cost measurement on real estate business.