

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา อภิปราย และข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาเรื่อง ปัญหาการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในจังหวัด เชียงใหม่ โดยการสอบถามผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา หลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และศึกษาถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในการคำนวณ ต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ผลการศึกษาสามารถสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลทั่วไป

ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งเป็นกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 40 ราย ร้อยละ 92.5 เป็นเพศหญิง และเป็นเพศชาย ร้อยละ 7.5 มีอายุระหว่าง 31 – 40 ปี ร้อยละ 50.0 มีอายุระหว่าง 21 – 30 ปี, 45 – 50 ปี และมีอายุมากกว่า 50 ปี ร้อยละ 45.0, 2.5 และ 2.5 ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ ร้อยละ 92.5 สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี รองลงมา ร้อยละ 5.0 สำเร็จการศึกษาระดับ ปวส./อนุปริญญา และร้อยละ 2.5 สำเร็จการศึกษาระดับ ปริญญาโท ส่วนใหญ่ร้อยละ 60.0 ไม่เคยทำงานเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กับโครงการอื่นมาก่อน โดยมีประสบการณ์ในการทำงานเกี่ยวกับการคำนวณ ต้นทุนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์อยู่ระหว่าง 4 – 5 ปีมากที่สุด ร้อยละ 45.0 มีประสบการณ์อยู่ระหว่าง 2 – 3 ปี, น้อยกว่า 2 ปี และมากกว่า 5 ปี ร้อยละ 32.5, 12.5 และ 10.0 ตามลำดับ

ส่วนข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่มีเงินลงทุนในส่วนของเจ้าของอยู่ระหว่าง 10 – 15 ล้านบาท ร้อยละ 30.0 มีเงินลงทุนอยู่ ระหว่าง 20 – 50 ล้านบาท ร้อยละ 22.5 มีเงินลงทุนน้อยกว่า 5 ล้านบาทและ 5 – 10 ล้านบาท ร้อยละ 20.0 และ 12.5 ตามลำดับ สำหรับลักษณะในการจดทะเบียนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่ดำเนินธุรกิจในรูปของบริษัทจำกัด ร้อยละ 87.5 รองลงมาคือ ในรูปของห้างหุ้นส่วน สหกรณ์ ร้อยละ 7.5 และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ได้รับอนุญาตจัดสรรตาม พ.ร.บ. การจัด สรรที่ดินแล้ว ร้อยละ 97.5 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรตาม พ.ร.บ. การจัดสรร ที่ดิน ร้อยละ 2.5

ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่เลือกใช้หลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์บัญชี เหตุผลส่วนใหญ่ที่เลือกใช้ คือ มีความเหมาะสมกับวิธีการรับรู้รายได้ และมีความชัดเจนในการแบ่งต้นทุน ส่วนเหตุผลที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เลือกใช้หลักเกณฑ์การคิดต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์ภาษี คือ สะดวกในการคำนวณภาษีเงินได้ และป้องกันการถูกตรวจสอบจากสรรพากร

ในส่วนของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกใช้หลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนตามเกณฑ์บัญชี ส่วนใหญ่เลือกใช้วิธีเงินค้างวัดที่ถึงกำหนดชำระ เหตุผลส่วนใหญ่ที่เลือกใช้วิธีนี้ คือ มีความสัมพันธ์กับวิธีการรับรู้รายได้ที่โครงการเลือกใช้ และเพื่อให้สอดคล้องกับเกณฑ์สิทธิที่กรมสรรพากรกำหนด รองลงมาคือวิธีรับรู้ต้นทุนทั้งจำนวน และวิธีรับรู้ต้นทุนตามอัตราส่วนของงานที่เสร็จตามลำดับ

ในการวัดความรู้ความเข้าใจ เกี่ยวกับส่วนประกอบของต้นทุนขายของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แยกพิจารณาออกเป็นเกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชี สรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

ตามเกณฑ์ภาษี ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 15 ราย โดยร้อยละ 100.0 ถือว่าค่าซื้อที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่ขาย ค่าพัฒนาที่ดินและปรับปรุงที่ดินที่ขาย ค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มโครงการ ค่าแรงงานและวัสดุในการก่อสร้างบ้านที่ขาย และค่าออกแบบแปลนแผนผังของโครงการ เป็นต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อขายก่อนโครงการเริ่มมีรายได้ ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นก่อนโครงการเริ่มมีรายได้ ค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปลูกนามหญ้าในโครงการ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ชุมประตู่โครงการ และค่าใช้จ่ายในการชุดปอน้ำบาดาล ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 60.0 ให้ความเห็นว่ารายจ่ายดังกล่าวถือเป็นต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และร้อยละ 60.0 และ ร้อยละ 55.0 ให้ความเห็นว่าค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสวนสุขภาพ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างบ้านตัวอย่าง สำนักงานขาย ไม่เป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์ภาษี

ส่วนผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุน จำนวน 25 ราย โดยร้อยละ 100.0 ถือว่าค่าซื้อที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่ขาย ค่าพัฒนาที่ดินและปรับปรุงที่ดินเพื่อขาย ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อขายก่อน

โครงการเริ่มมีรายได้ ค่าแรงงานและวัสดุในการก่อสร้างบ้านแปลงที่ขาย เป็นต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มโครงการ ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นก่อนโครงการเริ่มมีรายได้ ค่าออกแบบแปลนแผนผังของโครงการ ค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปลูกนามหญ้าในโครงการ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ชุมประตู่โครงการ ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางที่กรรมสิทธิ์เป็นของโครงการ ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 60.0 ให้ความเห็นว่ารายจ่ายดังกล่าวถือเป็นต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และร้อยละ 57.5 ให้ความเห็นว่าค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสวนสุขภาพ และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างบ้านตัวอย่าง สำนักงานขาย ไม่เป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ตามเกณฑ์ภาษี

ส่วนใหญ่กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้โอนให้กับส่วนราชการ และวิธีปฏิบัติที่ใช้เกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค ส่วนใหญ่ถือว่าค่าเสื่อมราคาของระบบสาธารณูปโภคเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี วิธีปฏิบัติรองลงมาคือ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคถือเป็นต้นทุนขายทั้งจำนวน ส่วนวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคที่กรรมสิทธิ์ได้โอนให้กับส่วนราชการ ส่วนใหญ่ถือว่าค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถือเป็นรายจ่ายทั้งจำนวน ในรอบระยะเวลาบัญชีที่โอน ส่วนค่าที่ดินเฉลี่ยเป็นต้นทุนที่ดินแต่ละแปลงที่ขาย เมื่อขายที่ดินไปในรอบระยะเวลาบัญชีใด ก็ให้หักต้นทุนที่ดินทำถนนนั้นรวมเป็นต้นทุนขาย นำไปคำนวณเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลานั้น

ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เลือกใช้วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืมโดยกู้ยืมรวมแล้วแบ่งใช้ตามวัตถุประสงค์ต่าง ๆ รองลงมาคือ กู้เงินมาสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ เช่น ซื้อที่ดิน และส่วนใหญ่ยึดตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 เรื่องต้นทุนการกู้ยืม สำหรับวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืม รองลงมาคือยึดตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.61/2539

ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ได้รับข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการจัดอบรมของสถาบันต่าง ๆ เช่น สรรพากร รองลงมาคือ โดยเอกสารที่รับประจำจากสำนักงานต่าง ๆ เช่น ธรรมนิติ

ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่เมื่อพบปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะขอคำปรึกษาจากผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางบัญชี รองลงมาคือจะปรึกษาเจ้าหน้าที่สรรพากร

ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โดยภาพรวมของระดับปัญหาเกี่ยวกับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พบ พบว่ามีปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดินมากที่สุด และมีปัญหาอยู่ในระดับที่มาก อันดับ 2 คือปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อันดับ 3 คือปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง โดยปัญหาทั้ง 2 อันดับมีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง และปัญหาที่พบเป็นอันดับสุดท้ายคือ ปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค โดยมีปัญหาอยู่ในระดับที่น้อย และสรุปรายละเอียดของแต่ละปัญหาได้ดังนี้

ปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน พบว่าผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาต้นทุนที่ดินที่ซื้อมาไม่ตรงกับต้นทุนที่โอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินเป็นอันดับแรก มีปัญหาอยู่ในระดับที่มาก ปัญหารองลงมาคือ การเฉลี่ยต้นทุนที่ดินทั้งหมดออกเป็นต้นทุนของแต่ละแปลงที่ขาย มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง

ปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภคพบว่าผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาในการแบ่งค่าใช้จ่ายในงานระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ว่าเป็นต้นทุนขายหรือสินทรัพย์ส่วนกลางเป็นอันดับแรก มีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง ปัญหารองลงมาคือ การแบ่งค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการ โดยปัญหาที่พบอยู่ในระดับปานกลาง

ปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม พบว่าผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาการแบ่งสัดส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการสร้างสินทรัพย์เป็นอันดับแรก โดยปัญหาที่พบอยู่ในระดับที่มาก รองลงมาคือปัญหาการแบ่งสัดส่วนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นต้นทุนเมื่องานก่อสร้างหยุดชะงักลง โดยปัญหาที่พบอยู่ในระดับปานกลาง

ปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง พบว่าผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาเกี่ยวกับความถูกต้อง สมเหตุสมผลในการประมาณต้นทุนการก่อสร้าง ทั้งหมดเป็นอันดับแรก โดยปัญหาที่พบอยู่ในระดับที่มาก รองลงมาคือปัญหาเกี่ยวกับความแม่นยำในการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จ โดยปัญหาที่พบอยู่ในระดับที่มาก ส่วนปัญหาที่พบเป็นอันดับสุดท้ายคือ เกี่ยวกับความน่าเชื่อถือของบุคลากรที่ประมาณราคาก่อสร้าง โดยพบปัญหาอยู่ในระดับที่น้อย

ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อันดับแรกคือ เห็นด้วยกับสาเหตุจากข้อกำหนดที่แตกต่างกันระหว่างมาตรฐานการบัญชีกับกรมสรรพากร อันดับต่อมาคือ เห็นด้วยกับความไม่

ชัดเจนของข้อกำหนดเรื่องต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของมาตรฐานการบัญชีว่าเป็นสาเหตุให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุน และไม่เห็นด้วยกับสาเหตุจากความต้องการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ในจำนวนที่น้อยกว่าความเป็นจริง ว่าทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อภิปรายผลการศึกษา

ในการศึกษาเรื่องปัญหาการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ จากผลการศึกษาพบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เลือกใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุน เนื่องจากมีความเหมาะสมกับวิธีการรับรู้รายได้ที่โครงการใช้ และมีความชัดเจนในการแบ่งต้นทุนรายจ่ายที่จ่ายไป ส่วนสาเหตุที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ก็เนื่องจากสะดวกในการคำนวณภาษีเงินได้ ทำให้ประหยัดเวลา ลดความยุ่งยากในการปรับปรุงงบการเงิน และยังป้องกันการถูกตรวจสอบจากสรรพากรด้วย

ในการวัดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับส่วนประกอบของต้นทุนขาย พบว่าผู้คำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองกลุ่มบางส่วนยังไม่มี ความเข้าใจ ซึ่งรายจ่ายที่มีปัญหาในการพิจารณาว่าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขาย ได้แก่ ค่าที่ดินและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางที่กรรมสิทธิ์ยังเป็นของโครงการ ค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ชุมประตู่โครงการ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างศาลาพักผ่อน ป้อมยามในโครงการ และค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาล

เมื่อผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พบปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนขาย ส่วนใหญ่ก็จะปรึกษาผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางบัญชีของโครงการ และอีกส่วนหนึ่งผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ก็สามารถศึกษาได้จากเอกสารที่รับประจำจากสำนักงานต่าง ๆ และโดยการจัดอบรมของสถาบันต่าง ๆ เช่น สรรพากร ซึ่งจากแหล่งที่กล่าวมานี้ ทำให้ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับข่าวสารข้อมูลใหม่ ๆ เกี่ยวกับวิธีการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

นอกจากนี้ในเรื่องปัญหาที่พบเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปัญหาที่พบเป็นอันดับแรกคือ ต้นทุนที่ดินที่ซื้อมาไม่ตรงกับต้นทุนที่โอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดิน รองลงมาคือปัญหาการแบ่งสัดส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการสร้างสินทรัพย์ เนื่องจากว่าเงินกู้ยืมที่กู้มาสำหรับใช้ในโครงการนั้น ส่วนใหญ่จะกู้เงินรวมแล้วแบ่งใช้ตามวัตถุประสงค์ต่าง ๆ อันดับสามคือ ปัญหาเกี่ยวกับความถูกต้อง สมเหตุสมผลในการประมาณต้นทุนการ

ก่อสร้างทั้งหมด อันดับสุดท้ายคือ ปัญหาในการแบ่งค่าใช้จ่ายในการจัดทำสาธารณูปโภคว่า เป็นต้นทุนขายหรือสินทรัพย์ส่วนกลาง

ส่วนสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้คำนวณ ต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้ความเห็นว่าเนื่องจาก ข้อกำหนดที่แตกต่างกันระหว่าง มาตรฐานการบัญชีกับกรมสรรพากร และความไม่ชัดเจนของข้อกำหนดเรื่องต้นทุนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของมาตรฐานการบัญชี ซึ่งตรงข้ามกับกรมสรรพากรที่ออกคำสั่งเกี่ยวกับต้นทุน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไว้ชัดเจน

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาในครั้งนี้ ผู้ศึกษาขอเสนอข้อเสนอแนะในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ด้านการออกกฎข้อบังคับเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์

1. กรมสรรพากรควรมีการหารือกับสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ก่อนที่จะมีออกข้อกำหนดใหม่ ๆ เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อ ป้องกันการออกข้อกำหนดที่ซ้ำกัน หรือขัดแย้งกัน ซึ่งจะให้ผู้คำนวณต้นทุน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกิดความสับสน
2. สมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ควรออกข้อกำหนด เกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม เนื่องจากขณะนี้ มีเพียง แต่ข้อกำหนดด้านรายได้เพียงด้านเดียว
3. ผู้ที่มีความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ควรเขียนบทความเกี่ยวกับต้นทุนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เผยแพร่ให้ผู้สนใจและผู้ที่เกี่ยวข้องทราบ ให้มากขึ้น

ด้านเจ้าของโครงการและผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. ควรติดตามข่าวสาร เกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์อยู่ใหม่ ๆ อยู่ เสมอซึ่งออกโดยกรมสรรพากร สมาคมผู้สอบบัญชีฯ หรือผู้เชี่ยวชาญด้าน อสังหาริมทรัพย์
2. ศึกษามาตรฐานการบัญชีและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ ละเอียดยิ่งขึ้น

3. เมื่อพบปัญหาในการคำนวณต้นทุน ควรร่วมกันแก้ปัญหา โดยปรึกษาผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางบัญชี หรือเจ้าหน้าที่สรรพากร เพื่อป้องกันการทำผิดและถูกตรวจสอบ หรืออาจต้องเสียเบี้ยปรับเงินเพิ่ม
4. ควรอธิบายให้เจ้าของโครงการทราบผลเสียที่อาจได้รับจากการหลีกเลี่ยงการเสียภาษี และอธิบายถึงประโยชน์ที่ได้รับจากการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ถูกต้อง เพื่อลดปัญหาที่เกิดขึ้นจากความต้องการเสียภาษีที่น้อยกว่าความเป็นจริง
5. ควรร่วมมือกับสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์เชียงใหม่ - ลำพูน ในการจัดสัมมนาในเรื่องใหม่ ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแลกเปลี่ยนข้อเสนอแนะและวิธีการแก้ปัญหาของแต่ละโครงการ
6. ควรร่วมมือกับสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ ในการรวบรวมปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และวิธีการแก้ไข และทำการเผยแพร่ให้ผู้เกี่ยวข้องทราบ