



ภาคผนวก ก

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

**ภาคผนวก ก**  
**มาตรฐานการบัญชี**  
**กฎหมายประมวลรัษฎากร**

**มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11**

**เรื่องหนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ**    **วันที่ปฏิบัติ : 1 กรกฎาคม 2532**

**ขอบเขต**

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 กำหนดวิธีการบันทึกบัญชีและการรายงานลูกหนี้ที่เรียกเก็บเงินไม่ได้ หรือลูกหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้

**คำนิยาม**

หนี้สูญ หมายถึง ลูกหนี้ที่ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ และได้ตัดจำหน่ายออกจากบัญชี

หนี้สงสัยจะสูญ หมายถึง ลูกหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้

ค่าเผื่อหนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ หมายถึง จำนวนที่กันไว้สำหรับลูกหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้

**ข้อกำหนดทางการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูล**

1. ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กิจการควรจะมีการประมาณจำนวนลูกหนี้ที่ไม่สามารถจัดเก็บได้แยกเป็นแต่ละประเภท
2. ลูกหนี้ควรแสดงในงบการเงินด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับสุทธิ ซึ่งเท่ากับยอดลูกหนี้ทั้งหมดหักด้วยค่าเผื่อหนี้สูญ
3. กิจการควรประมาณจำนวนลูกหนี้ที่ไม่สามารถจัดเก็บได้ตามลักษณะของธุรกิจ โดยกิจการควรมีการทบทวนอัตราประมาณการลูกหนี้ที่ไม่สามารถเรียกเก็บได้เป็นประจำ ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงในประมาณการ ให้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงประมาณการ
4. ในกรณีที่จำนวนประมาณการหนี้สงสัยจะสูญมากกว่าจำนวนในบัญชีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญให้บันทึกผลต่างระหว่างสองจำนวนนี้ในบัญชีหนี้สูญในงบกำไรขาดทุน ในทางตรงกันข้ามถ้าหนี้สงสัยจะสูญที่คำนวณได้น้อยกว่าจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ให้ถือจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่เกินกว่านั้นเป็นรายได้
5. ในกรณีที่ลูกหนี้รายใดเข้าเงื่อนไขเป็นหนี้สูญตามเกณฑ์กฎหมายภาษีอากร ให้ตัดลูกหนี้รายนั้นเป็นหนี้สูญโดยตรงและกลับรายการที่บันทึกไว้เป็นหนี้สูญและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ถ้าภายหลังจากตัดเป็นหนี้สูญไปแล้ว กิจการได้รับหนี้สูญนั้นคืนให้บันทึกจำนวนที่ได้รับคืนเป็นรายได้อื่น

6. ในกรณีที่ชัดเจนว่าลูกหนี้รายใดไม่สามารถเก็บเงินได้ แต่ไม่เข้าใจเงินเก็บเงินได้ได้ตามเกณฑ์กฎหมายภาษีอากรให้ตัดบัญชีลูกหนี้รายนั้นจากบัญชีค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญถ้าภายหลังจากตัดเป็นหนี้สูญไปแล้ว กิจการได้รับหนี้สูญนั้นคืนให้บันทึกกลับรายการตัดบัญชีหนี้สูญ
7. กิจการต้องเปิดเผยจำนวนค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

### มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26

#### การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

วันที่ปฏิบัติ 1 เมษายน 2537

#### ขอบเขต

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดการบัญชีสำหรับกำหนดเวลาในการรับรู้รายได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยแบ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็น 3 ประเภท ได้แก่ (ก) การขายที่ดินจัดสรร (ข) การขายที่ดินพร้อมบ้าน และ (ค) การขายอาคารชุด

#### ข้อกำหนดการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูล

1. กิจการสามารถรับรู้รายการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ 3 วิธี ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในมาตรฐาน
  - รับรู้เต็มจำนวน
  - ร้อยละของงานที่ทำเสร็จ
  - ผ่อนชำระ(งวดครบกำหนดชำระ)
2. รายได้จากการขายจะรับรู้เต็มจำนวนได้เฉพาะเมื่อผู้ขายได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญในการเป็นเจ้าของทั้งหมดในรายการซึ่งโดยเนื้อหาแล้วถือว่าเป็นการขาย และผู้ขายไม่ต้องมีส่วนเกี่ยวข้องกับต่อเนื่องที่สำคัญในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายแล้ว
3. กิจการอาจรับรู้ได้ในระหว่างการก่อสร้างโดยวิธีร้อยละของงานที่ทำเสร็จหรือวิธีงวดเงินที่ครบกำหนดชำระ ถ้าเข้าใจเงินไขทุกข้อต่อไปนี้
  - การขายเสร็จสมบูรณ์แล้ว โดยในกรณีของการขายอาคารชุดต้องขายได้แล้วไม่น้อยกว่า 40% ของพื้นที่ที่เปิดขาย
  - ผ่านพ้นระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเรียกเงินคืนได้
  - ผู้ขายและผู้ซื้อมีความเป็นอิสระต่อกัน หรือการขายเป็นไปตามเงื่อนไขธุรกิจปกติ

- จำนวนเงินที่ผู้ซื้อชำระครั้งแรกต้นเงินและค่างวดมีจำนวนรวมกันอย่างน้อย 20% ของราคาขายตามสัญญา
- มีความเป็นไปได้ที่ผู้ขายสามารถเก็บเงินจากผู้ซื้อได้
- ผู้ขายมีความสามารถทางการเงินที่จะดำเนินโครงการให้แล้วเสร็จ
- โครงการได้ดำเนินไปมากกว่าขั้นตอนเบื้องต้นซึ่งเท่ากับ 10% ของต้นทุนการก่อสร้างโครงการทั้งหมด (ไม่รวมต้นทุนที่ดิน)
- มีสิ่งแสดงให้เห็นว่างานก่อสร้างดำเนินไปด้วยดีตามแผนที่วางไว้
- สามารถวัดจำนวนที่ได้รับจากการขายและต้นทุนได้อย่างน่าเชื่อถือ

4. ถ้าการขายไม่เข้าเงื่อนไขในการรับรู้รายได้ไม่วิธีใด : (รับรู้เต็มจำนวน รับรู้ตามร้อยละของงานที่ทำเสร็จ หรือรับรู้ตามงวดเงินที่ครบกำหนดชำระ) กิจการควรบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับเป็นเงินล่วงหน้าหรือมัดจำจนกว่าจะเข้าเงื่อนไขของการรับรู้เป็นรายได้

5. ข้อกำหนดเพิ่มเติมในการใช้วิธีร้อยละของงานที่ทำเสร็จ

- สัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ สามารถกำหนดโดยวิธีใดวิธีหนึ่งต่อไปนี้
  - (1) พิจารณาจากสัดส่วนของต้นทุนทั้งหมดที่เกิดขึ้นเทียบกับประมาณการต้นทุนการก่อสร้างโครงการทั้งหมด หรือ
  - (2) การประเมินโดยวิศวกรหรือสถาปนิก
  - (3) ทั้ง 2 วิธีข้างต้นประกอบกัน
- กิจการควรหยุดรับรู้รายได้ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดชำระหนี้ติดต่อกัน 3 งวด และสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จมากกว่าสัดส่วนของเงินที่ได้รับจากลูกค้า
- กิจการควรมีการประมาณค่าเพื่อหนี้สูญตามความเหมาะสม

6. ข้อกำหนดเพิ่มเติมในการใช้วิธีงวดเงินที่ครบกำหนดชำระ

- ควรใช้วิธีอัตรากำไรขั้นต้น
- ในกรณีที่จำนวนเงินได้รับสูงกว่าร้อยละของงานที่ทำเสร็จ กิจการไม่ควรรับรู้รายได้เกินกว่าร้อยละของงานที่ทำเสร็จ แต่ควรรับรู้ส่วนที่เกินนั้นเป็นเงินล่วงหน้าจากลูกค้า
- กิจการควรหยุดรับรู้รายได้ ถ้าลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ติดต่อกันตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไป
- กิจการควรมีการประมาณค่าเพื่อหนี้สูญตามความเหมาะสม
- ในระหว่างงวดชำระเงิน หาก

- (1) ผู้ขายได้จ่ายราคาขายตามสัญญาทั้งหมด
- (2) โครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว และ
- (3) ผู้ขายได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่สำคัญในการเป็นเจ้าของให้ผู้ซื้อกิจการสามารถใช้วิธีรับรู้รายได้เต็มจำนวนได้โดยไม่ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงวิธีการบัญชี

7. ข้อกำหนดในการเปิดเผยข้อมูลสำหรับบริษัทจดทะเบียนและบริษัทมหาชน

- นโยบายบัญชีที่กิจการใช้ในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- มูลค่าสัญญาซึ่งกิจการสามารถขายได้แล้วเทียบกับมูลค่าโครงการทั้งหมด
- จำนวนเงินที่ได้ผูกพันแล้วสำหรับโครงการ
- ภาระผูกพันที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย
- จำนวนรายและมูลค่าของลูกค้าใหม่ที่หยุดรับรู้รายได้
- ราคาขายตามสัญญาและมูลค่าปัจจุบันรวมทั้งอัตราคิดลดที่ใช้ เมื่อ
  - (1) โครงการเสร็จสมบูรณ์
  - (2) กิจการผู้ขายเป็นผู้สนับสนุนเงินทุนในการผ่อนชำระเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป
  - (3) กิจการผู้ขายรับรู้รายได้ด้วยวิธีผ่อนชำระ

**มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31**

**สินค้ำคงเหลือ** ที่ให้แนวทางในการกำหนดวิธีคำนวณต้นทุนสำหรับการกำหนดราคาทุนของสินค้ำคงเหลือ

วันถือปฏิบัติ 1 มกราคม 2540

**ขอบเขต**

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดวิธีการบัญชีสำหรับสินค้ำคงเหลือภายใต้ระบบต้นทุนในอคิด(ราคาทุน) โดยให้แนวทางในการกำหนดต้นทุนของสินค้ำคงเหลือ และการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในภายหลัง รวมทั้งการตัดบัญชีให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับและยังให้แนวทางสำหรับวิธีคำนวณต้นทุนสำหรับการกำหนดราคาทุนของสินค้ำคงเหลือ

มาตรฐานฉบับนี้ใช้แทนมาตรฐานที่ 22 สินค้ำคงเหลือ

### คำจำกัดความที่สำคัญ

สินค้าคงเหลือ หมายถึง สินทรัพย์ซึ่ง (ก) มีไว้เพื่อขาย (ข) อยู่ในระหว่างการผลิตเพื่อขาย หรือ(ค) อยู่ในรูปแบบของวัตถุดิบหรือวัสดุเพื่อใช้ในการผลิตหรือให้บริการ

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ หมายถึง ประมาณการราคาขายหักประมาณการต้นทุนที่จำเป็นในการทำให้สินค้านั้นผลิตเสร็จและประมาณการต้นทุนที่จำเป็นเพื่อให้ขายสินค้าได้

### ข้อกำหนดการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูล

#### การวัดค่า

1. กิจการควรวัดค่าสินค้าคงเหลือด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างราคาทุนและมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ
2. ต้นทุนของสินค้าควรรวมรายการทั้งหมดต่อไปนี้
  - ต้นทุนการซื้อ(รวมภาษี ค่าขนส่ง และค่าเคลื่อนย้าย) สุทธิจากส่วนลดที่ได้รับ
  - ต้นทุนการแปลงสภาพ(รวม โสหุ่ยการผลิตคงที่และผันแปร)
  - ต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นเพื่อทำให้สินค้าอยู่ในสถานที่และมีสภาพพร้อมขาย

#### วิธีคำนวณราคาทุน

3. สำหรับสินค้าคงเหลือที่มีลักษณะเฉพาะ ให้กำหนดต้นทุนที่เจาะจงสำหรับสินค้าแต่ละรายการโดยเฉพาะ
4. สำหรับสินค้าคงเหลือที่มีลักษณะเหมือนกัน วิธีปฏิบัติที่กำหนดให้ใช้ คือวิธีเข้าก่อนออกก่อน หรือวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก โดยมีวิธีทางเลือกที่อนุญาตให้ปฏิบัติได้คือ วิธีเข้าหลัง- ออกก่อน การรับรู้สินค้าคงเหลือเป็นค่าใช้จ่าย
5. เมื่อมีการขายสินค้าคงเหลือ ให้รับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินค้าคงเหลือเหล่านั้นเป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกับงวดที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง
6. เมื่อมีการตัดบัญชีสินค้าคงเหลือลงให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ให้รับรู้จำนวนที่ลดลงนั้นเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่มีการตัดบัญชีหรือเกิดผลขาดทุนขึ้น การกลับรายการตัดบัญชีให้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนของงวดที่มีการบวกกลับรายการ

#### การเปิดเผยข้อมูล

7. มาตรฐานกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้
  - นโยบายบัญชีสำหรับสินค้าคงเหลือ
  - มูลค่าตามบัญชี จำแนกประเภทเป็นสินค้า วัสดุ วัตถุดิบ สินค้าระหว่างผลิต และสินค้าสำเร็จรูปตามความเหมาะสมและลักษณะของกิจการ
  - มูลค่าตามบัญชีของสินค้าคงเหลือที่แสดงด้วยมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ



- จำนวนการกลับรายการการตัดบัญชีลงให้เหลือเป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ และสถานการณ์ที่ทำให้เกิดการกลับรายการนั้น
- มูลค่าตามบัญชีของสินค้าคงเหลือที่ใช้เป็นหลักประกันการกู้ยืม
- ต้นทุนของสินค้าที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

ถ้ากิจการใช้วิธีเข้าหลัง-ออกก่อน ให้รายงานผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชี และ(ก)หากใช้วิธีเข้าก่อน-ออกก่อน หรือวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หรือ (ข) ราคา

### มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 49

#### สัญญาก่อสร้าง

วันที่ปฏิบัติ 1 มกราคม 2546

#### ขอบเขต

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดวิธีการบัญชีสำหรับรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อสร้างในงบการเงินของกิจการผู้รับเหมาหรือผู้รับงาน มาตรฐานนี้ยกเลิกมาตรฐานฉบับที่ 8 เรื่องสัญญาระยะยาว คำจำกัดความที่สำคัญ

สัญญาก่อสร้าง หมายถึงสัญญาที่มีการต่อรองกัน โดยเฉพาะเพื่อก่อสร้างสินทรัพย์เพียงรายการเดียวหรือหลายรายการรวมกันเป็นกลุ่มของสินทรัพย์ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกันหรือต้องพึ่งพากันอย่างใกล้ชิดในแง่ของการออกแบบ เทคโนโลยีและประโยชน์การใช้งาน หรือวัตถุประสงค์การใช้งานในขั้นสุดท้าย

#### ข้อกำหนดทางการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูล

##### การรวมและการแยกสัญญาก่อสร้าง

1. สัญญาก่อสร้างอาจครอบคลุมการก่อสร้างสินทรัพย์หลายรายการ ซึ่งการก่อสร้างสินทรัพย์แต่ละรายการควรมีการแยกเป็นแต่ละสัญญาเมื่อ
  - มีการจัดทำข้อเสนอก่อสร้างสินทรัพย์แต่ละรายการแยกจากกัน
  - สัญญาก่อสร้างสินทรัพย์แต่ละรายการมีการเจรจาต่อรองแยกจากกัน และกิจการผู้รับงานและลูกค้าอาจยอมรับหรือปฏิเสธบางส่วนของสัญญาที่เกี่ยวข้องกันสินทรัพย์แต่ละรายการ
  - สามารถระบุถึงต้นทุนและรายได้ของสินทรัพย์แต่ละรายการได้
2. กิจการผู้รับงานควรจัดกลุ่มของสัญญาเป็นสัญญาก่อสร้างสัญญาเดียว ไม่ว่ากลุ่มของสัญญานั้นจะทำกับลูกค้าเพียงรายเดียวหรือกับหลายราย เมื่อสัญญาต่างๆ เป็นไปตามเงื่อนไขต่อไปนี้
  - มีการเจรจาต่อรองกลุ่มของสัญญาทั้งหมดรวมกันเป็นสัญญาชุดเดียวกัน
  - สัญญาเหล่านั้นมีความเกี่ยวข้องกันซึ่งมีผลให้แต่ละสัญญาเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดียว

- การปฏิบัติตามสัญญาทั้งหมดเกิดขึ้นพร้อมกันหรือต่อเนื่องกัน

3. สัญญาก่อสร้างอาจให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือมีการแก้ไขเพื่อก่อสร้างสินทรัพย์เพิ่มเติมได้ การก่อสร้างสินทรัพย์ส่วนที่เพิ่มเติมนี้ควรถือเป็นสัญญาที่แยกต่างหากเมื่อ

- สินทรัพย์ที่ก่อสร้างเพิ่มเติมมีความแตกต่างอย่างมากจากสินทรัพย์หรือกลุ่มของสินทรัพย์ตามสัญญาเดิม
- มีการเจรจาต่อราคาของสินทรัพย์ที่ก่อสร้างเพิ่มเติมอย่างเป็นอิสระจากสัญญาเดิม

**รายได้ของสัญญาก่อสร้าง**

4. รายได้ของสัญญาก่อสร้างประกอบด้วย

- จำนวนของรายได้เริ่มต้นที่มีการตกลงกันไว้ในสัญญา และ
- จำนวนที่แปรผันตามงานก่อสร้าง การเบิกชดเชยหรือการจ่ายเพื่อจูงใจ ซึ่ง
  - (1) มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะเกิดรายได้ดังกล่าวขึ้น และ
  - (2) สามารถวัดจำนวนได้อย่างน่าเชื่อถือ

**ต้นทุนของสัญญาก่อสร้าง**

5. ต้นทุนของสัญญาก่อสร้างประกอบด้วย

- ต้นทุนที่มีความสัมพันธ์โดยตรงกับสัญญาก่อสร้างหนึ่งๆ โดยเฉพาะ
- ต้นทุนซึ่งเกี่ยวข้องกับกิจกรรมการก่อสร้างโดยรวมซึ่งสามารถปันส่วนให้กับสัญญาก่อสร้างต่างๆได้
- ต้นทุนอื่นๆ ซึ่งสามารถคิดเข้ากับสัญญาหนึ่งๆ โดยเฉพาะได้ตามเงื่อนไขของสัญญา

**การรับรู้รายได้และต้นทุนของสัญญาก่อสร้าง**

6. เมื่อผลของงานก่อสร้างสามารถวัดได้อย่างน่าเชื่อถือ ควรมีการรับรู้รายได้และต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อสร้างนั้นๆ โดยอ้างอิงถึงขั้นตอนความสำเร็จของกิจกรรมการก่อสร้าง ณ วันที่ในงบดุล ถ้าคาดว่าจะเกิดขึ้นผลขาดทุนจากสัญญาก่อสร้างกิจการผู้รับงานควรรับรู้ ผลขาดทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายทันที

7. ในกรณีของสัญญาที่มีการกำหนดราคาที่เหมาะสม ผลของงานก่อสร้างจะสามารถวัดค่าได้อย่างน่าเชื่อถือเมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขทุกข้อต่อไปนี้

- มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อสร้าง
- สามารถวัดค่าทั้งต้นทุนการก่อสร้างในการทำงานก่อสร้างให้เสร็จสมบูรณ์และขั้นตอนของงานที่ทำเสร็จแล้วได้อย่างน่าเชื่อถือ



8. ในกรณีของสัญญาที่เป็นต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม ผลของสัญญาก่อสร้างจะสามารถวัดค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขทุกข้อต่อไปนี้

- มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อสร้าง
- ต้นทุนของสัญญาก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับสัญญานั้นสามารถระบุได้โดยชัดเจนและวัดค่าได้โดยน่าเชื่อถือ ทั้งนี้ไม่ว่าต้นทุนนั้นจะสามารถเบี่ยงเบนได้หรือไม่ก็ตาม

9. เมื่อไม่สามารถวัดค่าผลของสัญญาก่อสร้างได้อย่างน่าเชื่อถือ ให้ปฏิบัติดังนี้

- รับรู้รายได้เท่ากับต้นทุนของสัญญาที่เกิดขึ้นในส่วนที่คาดว่าจะได้รับคืน และ
- รับรู้ต้นทุนของสัญญาที่เกิดขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดต้นทุนนั้นขึ้น

10. เมื่อความไม่แน่นอนซึ่งทำให้ไม่สามารถวัดผลของสัญญาก่อสร้างได้อย่างน่าเชื่อถือหมดไปควรมีการรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อสร้างตามข้อ 6 ข้างต้น การรับรู้ขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

11. เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่ต้นทุนทั้งหมดของสัญญาจะเกินกว่ารายได้ทั้งหมดตามสัญญา กิจการผู้รับงานต้องรับรู้ผลขาดทุนที่คาดไว้ทันที ซึ่งการประมาณจำนวนผลขาดทุนดังกล่าวไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงเรื่องต่อไปนี้

- ได้มีการเริ่มงานแล้วหรือไม่
- ขั้นตอนของความสำเร็จของงาน
- จำนวนกำไรที่คาดว่าจะได้รับจากสัญญาอื่นๆซึ่งไม่ได้จัดรวมเป็นสัญญาก่อสร้างเดียวกัน

การเปิดเผยข้อมูล

12. กิจการควรเปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้

- จำนวนของรายได้ตามสัญญาที่ได้มีการรับรู้รายได้ของงวด
- วิธีการที่ใช้ในการกำหนดรายได้ตามสัญญาที่รับรู้ไว้ในงวด
- วิธีการที่ใช้ในการกำหนดขึ้นความสำเร็จของงานที่อยู่ระหว่างดำเนินการ

13. กิจการควรเปิดเผยข้อมูลทุกข้อต่อไปนี้สำหรับสัญญาก่อสร้างที่ยังอยู่ระหว่างดำเนินการ ณ วันที่ในงบดุล

- จำนวนสะสมของต้นทุนที่เกิดขึ้นและกำไร(หักด้วยขาดทุน)ที่มีการรับรู้จนถึงวันที่ในงบดุล
- จำนวนเงินล่วงหน้าที่ได้รับ
- จำนวนเงินที่ถูกหักเป็นค่าประกันผลงาน

#### 14. กิจการควรแสดงรายการดังนี้

- จำนวนเงินขั้นต้นที่กิจการสามารถเรียกเก็บจากลูกค้าได้สำหรับงานตามสัญญาเป็นสินทรัพย์
- จำนวนเงินขั้นต้นที่กิจการคงค้างลูกค้าสำหรับงานตามสัญญาเป็นหนี้สิน

#### กฎหมายประมวลรัษฎากร กรมสรรพากร ที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

ในการจัดเก็บภาษีของกรมสรรพากร ได้มีเงื่อนไขต่อการคำนวณภาษีของธุรกิจต่างๆ ซึ่งบางรายการไม่เป็นไปตามเงื่อนไขของการบันทึกรายการบัญชี ได้มีข้อแตกต่างกันซึ่งตามประมวลรัษฎากรได้กำหนดเงื่อนไขที่มีผลต่อการคำนวณภาษีไว้ดังนี้

**1. มาตรา 65 ตามประมวลรัษฎากร** ว่าด้วยเรื่องรายจ่ายในทางภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ประเภทรายจ่ายที่เกี่ยวกับรายจ่ายในการดำเนินกิจการ และรายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุน รวมทั้งเงื่อนไขเกี่ยวกับรายจ่าย ที่ไม่ให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีอากร (รายจ่ายต้องห้าม)

มาตรา 65 เป็นเรื่องเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีจากบริษัทและห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีหักด้วยรายจ่ายตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในมาตรา 65 ทวิ และมาตรา 65 ตรี และการคำนวณรายได้และรายจ่ายนี้ ให้ใช้เกณฑ์สิทธิ โดยนำรายได้ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีใดแม้ว่าจะยังไม่ได้รับชำระในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น มารวมคำนวณเป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น และให้นำรายจ่ายทั้งสิ้นที่เกี่ยวกับรายได้นั้น แม้จะยังมีได้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวมคำนวณเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

มาตรา 65 ทวิ การคำนวณกำไรสุทธิและขาดทุนสุทธิในส่วนนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) รายการที่ระบุไว้ในมาตรา 65 ตรี ไม่ให้ถือเป็นรายจ่าย

(2) ค่าสิทธิหรือค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ให้หักได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และอัตราที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา “การหักค่าสิทธิหรือค่าเสื่อมราคา

ดังกล่าว ให้คำนวณหักตามส่วนเฉลี่ยแห่งระยะเวลาที่ได้ทรัพย์สินนั้นมา”

(3) ราคาทรัพย์สินอื่นนอกจาก(6) ให้ถือตามราคาที่พึงซื้อทรัพย์สินนั้นได้ตามปกติ และในกรณีที่มีการตีราคาทรัพย์สินเพิ่มขึ้น ห้ามมิให้นำราคาที่ตีราคาเพิ่มขึ้นมารวมคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิ ส่วนทรัพย์สินรายการใดมีสิทธิหักค่าสิทธิหรือค่าเสื่อมราคา ก็ให้หักค่าสิทธิหรือค่าเสื่อมราคาในการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และอัตราเดิมที่ใช้อยู่ก่อนตี

ราคาทรัพย์สินเพิ่มขึ้น โดยให้หักเพียงเท่าที่ระยะเวลาและมูลค่าต้นทุนที่เหลืออยู่ สำหรับทรัพย์สินนั้นเท่านั้น

- (4) ในกรณีโอนทรัพย์สิน ให้บริการ หรือให้กู้ยืมเงิน โดยไม่มีค่าตอบแทน ค่าบริการ หรือดอกเบี้ย หรือมีค่าตอบแทน ค่าบริการหรือดอกเบี้ยต่ำกว่าราคาตลาดโดยไม่มีเหตุผลอันควร เจ้าพนักงานประเมินมีอำนาจ

## 2. คำสั่งกรมสรรพากร

เนื่องจากมีข้อแตกต่างจากการบันทึกบัญชีรับรู้อยู่ได้และรายจ่าย ตามหลักการบัญชีที่รับรองกันทั่วไปและเงื่อนไขในการคำนวณภาษี แต่มีทางเลือกวิธีปฏิบัติที่สามารถสอดคล้องกัน ได้สำหรับธุรกิจนี้ จึงได้มีคำสั่ง ของกรมสรรพากรขึ้นมา

### คำสั่งกรมสรรพากร

ที่ ท.ป.1/2528

เรื่อง การใช้เกณฑ์สิทธิในการคำนวณรายได้และรายจ่ายของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลลงวันที่ 28 สิงหาคม พ.ศ. 2528

อาศัยอำนาจตามมาตรา 65 วรรคสอง และวรรคสามแห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 13) พ.ศ.2528 อธิบดีกรมสรรพากรจึงมีคำสั่งวางทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.755/2528 เรื่อง การใช้เกณฑ์สิทธิในการคำนวณรายได้และรายจ่ายของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลลงวันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2528

ข้อ 2 การคำนวณรายได้และรายจ่ายของบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลให้ใช้เกณฑ์สิทธิโดยให้นำรายได้ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด แม้ว่าจะยังไม่ได้รับชำระในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวมคำนวณเป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น และให้นำรายจ่ายทั้งสิ้นที่เกี่ยวกับรายได้นั้น แม้จะยังไม่ได้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวมคำนวณเป็นรายจ่ายของระยะเวลาบัญชีนั้น

ข้อ 3 การคำนวณรายได้และรายจ่ายของบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการที่ตามสภาพอาจมีสินค้าคงเหลือ สินค้าหรืองานระหว่างทำ หรือวัสดุคงเหลือให้ใช้เกณฑ์สิทธิตามข้อ 2

ข้อ 4 บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลรายใดได้ปฏิบัติในการคำนวณรายได้ตามข้อต่างๆ ดังต่อไปนี้ ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีใดให้ถือว่าปฏิบัติดังกล่าวเป็นกรณีที่ได้รับอนุมัติจากอธิบดี

กรมสรรพากรแล้ว บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้น จะต้องถือปฏิบัติตามวิธีการที่ได้รับ อนุมัตินั้นตลอดไปเว้นแต่จะได้รับอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงจากกรมอธิบดีกรมสรรพากร

การคำนวณรายได้และรายได้ของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ซึ่งประกอบกิจการ ธนาคารตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กิจการธุรกิจเงินทุน ธุรกิจเงินทุนหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจ เครดิตฟองซิเออร์ และกิจการธุรกิจหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้ใช้เกณฑ์สิทธิตามข้อ 2 เว้นแต่รายได้ส่วนที่เป็นดอกเบี้ยสำหรับระยะเวลา

### คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. 61/2539

เรื่อง การคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิ สำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นทางการค้าหรือหากำไร ลงวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2539 ตามเกณฑ์สิทธิแบบผ่อนชำระ

เพื่อให้เจ้าพนักงานสรรพากรถือเป็นแนวทางปฏิบัติ และแนะนำผู้เสียภาษีในการคำนวณ กำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไรที่จะนำไปคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติ บุคคล ตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร หรือในการคำนวณเงินได้สุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาของผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งประกอบกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางการค้าหรือหากำไรตามมาตรา 48 แห่งประมวลรัษฎากร กรมสรรพากรจึงมีคำสั่ง ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.35/2536 เรื่องการคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้ สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางการค้าหรือหากำไร ลงวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2536

ข้อ 2. บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งประกอบ กิจการขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร โดยนำรายได้จากกิจการหรือเนื่องจากกิจการที่กระทำในรอบระยะเวลา บัญชี หักด้วยรายจ่ายตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในมาตรา 65 ทวิและมาตรา 65 ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

ในการคำนวณรายได้และรายจ่ายตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้เกณฑ์สิทธิ โดยบริษัทหรือห้าง หุ้นส่วนนิติบุคคลจะต้องนำรายได้ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด แม้จะยังไม่ได้รับชำระใน รอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวมคำนวณเป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น และให้นำรายจ่าย

ทั้งสิ้นที่เกี่ยวกับรายได้นั้นแม้จะยังมีได้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวม จำนวนเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ข้อ 3. เนื่องจากมาตรา 65 วรรคสาม แห่งประมวลรัษฎากรได้ให้สิทธิแก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่มีกรณีจำเป็น จะขออนุมัติต่ออธิบดีกรมสรรพากรเพื่อเปลี่ยนแปลงเกณฑ์สิทธิและวิธีการทางบัญชี เพื่อคำนวณรายได้และรายจ่ายตามข้อ 2. ก็ได้ โดยมีเงื่อนไขว่าเมื่อได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมสรรพากรแล้ว จะต้องถือปฏิบัติตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดเป็นต้นไป

เพื่อมิให้เป็นภาระแก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการขายอสังหาริมทรัพย์และมีกรณีจำเป็นไม่ประสงค์จะคำนวณรายได้และรายจ่ายตามเกณฑ์สิทธิตามข้อ 2 ในการที่จะต้องยื่นขออนุมัติต่ออธิบดีกรมสรรพากรเพื่อเปลี่ยนแปลงเกณฑ์สิทธิเป็นรายกรณีตามวรรคหนึ่งอธิบดีกรมสรรพากรอาศัยอำนาจตามมาตรา 65 วรรคสาม แห่งประมวลรัษฎากร จึงได้มีคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. 1/2528 เรื่อง การใช้เกณฑ์สิทธิในการคำนวณรายได้และรายจ่ายของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ลงวันที่ 28 สิงหาคม พ.ศ. 2528 ยอมให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการขายอสังหาริมทรัพย์รายใด ซึ่งได้ตกลงขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ซื้อในลักษณะให้เช่าซื้อหรือขายผ่อนชำระ ที่กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อ และมีอายุสัญญาเกินหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี และมีกรณีจำเป็นไม่ประสงค์จะคำนวณรายได้และรายจ่ายตามเกณฑ์สิทธิตามข้อ 2 มีสิทธิที่จะเลือกคำนวณรายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีตามงวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาก็ได้ และหากได้ใช้สิทธิเลือกปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวตั้งแต่ระยะเวลาบัญชีใด ก็ให้ถือว่าการปฏิบัติดังกล่าวเป็นกรณีที่ได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมสรรพากรแล้ว โดยจะต้องถือปฏิบัติตามวิธีการที่ได้รับอนุมัตินั้นตลอดไป เว้นแต่จะได้รับอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงจากอธิบดีกรมสรรพากร

ข้อ 4. ในการคำนวณรายได้ตามข้อ 3 ให้ถือปฏิบัติดังนี้

(1) รายได้ หมายความว่ารวมทั้งเงิน ทรัพย์สิน ประโยชน์ที่คำนวณได้เป็นเงินและภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมาย แต่ได้ผลกภาระให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อเป็นผู้ออกให้

กรณีการผลกภาระภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายตามวรรคหนึ่ง หากไม่ทราบจำนวนเงินที่แน่นอนก็ให้ประมาณขึ้นอย่างน้อยต้องเท่ากับจำนวนที่คำนวณได้จากราคาตามสัญญาเช่าซื้อหรือสัญญาจะซื้อจะขายนั้น

(2) ในกรณีที่บริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลได้รับชำระเงินจอง เงินมัดจำ หรือ



เงินอื่นทำนองเดียวกัน ตามใบจองหรือเอกสารทำนองเดียวกัน ก่อนทำสัญญาเช่าซื้อหรือสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งตามข้อตกลงจะต้องคืนเงินนั้นแก่ผู้จ่ายเงินดังกล่าวโดยไม่มีเงื่อนไขภายในกำหนดเวลาตามข้อตกลง แต่ต้องไม่เกิน 1 ปี หากไม่มีการทำสัญญาเช่าซื้อหรือสัญญาจะซื้อจะขายไม่ว่ากรณีใด และในทางปฏิบัติบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ได้รับชำระเงินดังกล่าวได้คืนเงินตามข้อตกลงนั้น เช่นนี้ให้ถือว่าเงินจอง เงินมัดจำ หรือเงินอื่นทำนองเดียวกันดังกล่าว มิใช่รายได้ตาม (1) ในขณะที่ได้รับเงินดังกล่าวนั้น และให้ถือว่าเงินจอง เงินมัดจำ หรือเงินอื่นทำนองเดียวกันเป็นรายได้ตาม (1) ในวันที่ทำสัญญาเช่าซื้อหรือสัญญาจะซื้อจะขายแล้วแต่กรณี

(3) ในการคำนวณรายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ให้คำนวณรายได้ตามงวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาโดยไม่คำนึงว่าจะได้รับชำระตรงตามงวดที่ถึงกำหนดชำระหรือไม่ และไม่คำนึงว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามงวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาแต่ละงวด จะเป็นร้อยละเท่าใดของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาหรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการ

ข้อ 5. ให้ถือรายการต่อไปนี้เป็นมูลค่าต้นทุน ของอสังหาริมทรัพย์หน่วยหรือแปลงที่ขายในแต่ละโครงการ

(1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากที่ดินแปลงที่ขายเช่น ค่าของที่ดิน ค่าถมดิน ค่าใช้จ่ายต่างๆ สำหรับสิ่งปลูกสร้าง ค่าปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้า ขุดหรือสร้างสระน้ำ ระบบระบายน้ำ การประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ การบำบัดน้ำเสีย ค่าทำถนนและทางเท้าเป็นต้น ทั้งนี้ เฉพาะที่กระทำลงในที่ดินแปลงที่ขาย

(2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนเริ่มโครงการเช่น ค่าปรึกษาทางกฎหมาย ค่าปรึกษาการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ค่าวิเคราะห์โครงการ ค่าสำรวจตรวจสอบ และค่าออกแบบแปลนแผนผัง เป็นต้น

(3) รายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นต้น

(4) ค่าของที่ดินค่าถมดินที่ใช้ไปเพื่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคอันเป็นทรัพย์สินส่วนที่กำหนดไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในโครงการนั้น เช่น ใช้ทำถนนทางเท้า ท่อ หรือทำระบบไฟฟ้า ประปาโทรศัพท์ระบบการระบายน้ำ ระบบประปา ไฟฟ้าโทรศัพท์ การบำบัดน้ำเสียรวม เป็นต้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการสร้างสิ่งดังกล่าวด้วยเฉพาะส่วนที่พัฒนาแล้วพร้อมจะขาย สำหรับค่าของที่ดิน ค่าถมดิน ที่ใช้ไปเพื่อทำสวนหย่อม สนามหญ้า บึง หรือสระน้ำ สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ สนามออกกำลังกาย อาคาร สโมสร สปอร์ตคลับ ปลูกต้นไม้ เป็นต้น ซึ่งที่ดินดังกล่าวยังเป็นกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขาย จะนำไปรวมคำนวณเป็นต้นทุนของที่ดินแปลงที่ขายไม่ได้ เว้นแต่ต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อ



ประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือกฎหมายอื่นลักษณะทำนองเดียวกัน

(5) ค่าก่อสร้างระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เป็นต้น อันเป็นทรัพย์สินส่วนที่ กำหนดไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับผู้ซื้อสังหาริมทรัพย์ในโครงการนั้นและอยู่นอกที่ดิน แปลงที่ขาย ซึ่งเมื่อติดตั้งเสร็จแล้วต้องตกเป็นกรรมสิทธิ์ของส่วนราชการหรือขององค์การบริหาร หรือผู้ให้บริการของระบบดังกล่าว

(6) ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกิดจากสัญญากู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการจัดสรรที่ดินหรือ พัฒนาที่ดินเพื่อขายแต่ละโครงการเฉพาะส่วนของดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระก่อนที่โครงการนั้น พร้อมที่จะขาย แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม(4)วรรคสอง

ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม (4) วรรคสอง ของแต่ละโครงการ เฉพาะส่วนของดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระก่อนที่สิ่งปลูกสร้างนั้นพร้อมที่จะให้บริการ ให้ถือเป็น ต้นทุนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น

ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามวรรคหนึ่ง และวรรคสอง ที่ถึงกำหนดชำระตั้งแต่วันที่โครงการนั้น พร้อมจะขายหรือ พร้อมจะให้บริการ ให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิ ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ถึงกำหนดชำระได้ทั้งจำนวน

หากบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขายที่ดินดังกล่าว ได้นำค่าดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวมา ถือเป็นรายจ่ายไปก่อนแล้วทั้งจำนวน ก็ให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นปรับปรุงกำไร ขาดทุน ตลอดทั้งต้นทุนสินค้านั้นเสียใหม่ ถ้าในรอบระยะเวลาบัญชีใดได้เสียภาษีเงินได้ไว้ขาดก็ ต้องชำระเพิ่มเติม และถ้าได้เสียภาษีเงินได้ไว้เกินก็ให้ยื่นคำร้องขอคืน

(7) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์แต่ละโครงการ กรณีที่ทำสัญญาจ้างผู้ประกอบการ อื่นเป็นผู้ดำเนินการหรือที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการเองทั้งหมดหรือ บางส่วน ที่ถึงกำหนดชำระก่อนที่บริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นเริ่มมีรายได้

ส่วนค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์แต่ละโครงการที่ถึงกำหนดชำระตั้งแต่บริษัทหรือห้าง หุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นเริ่มมีรายได้จากโครงการนั้นแล้ว ให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิ หรือขาดทุนสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีที่ถึงกำหนดชำระได้ทั้งจำนวน

ให้นำรายการจ่ายตาม (2) (3) (4) (5) (6) วรรคหนึ่ง และ(7) มารวมคำนวณเฉลี่ยเป็นต้นทุน ของที่ดินแปลงที่ขาย

(8) ในกรณีการขายอาคารพร้อมที่ดิน การคำนวณต้นทุนของอาคารให้ปฏิบัติ เช่นเดียวกับกรณีที่จะกล่าวในข้อ 6

ข้อ 6. ในการคำนวณมูลค่าต้นทุนของอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ต้นทุนของอาคารชุดนอกจากที่กล่าวในข้อ 5 แล้วต้นทุนอาคารชุด ได้แก่ ค่าก่อสร้างอาคาร และส่วนประกอบอื่นๆ รวมทั้งค่าออกแบบ ค่าควบคุมงานก่อสร้าง และค่าดำเนินงานเพื่อการก่อสร้างดังกล่าว ค่าติดตั้งลิฟต์ ระบบป้องกันอัคคีภัย วิศวกรรม หรือภัยอย่างอื่นค่าติดตั้งเสาโทรทัศน์รวม และงานดาวเทียมรวม เป็นต้น ไม่ว่าจะแยกทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางก็ตาม

ให้นำต้นทุนตามวรรคหนึ่ง มารวมคำนวณเฉลี่ยเป็นต้นทุนของห้องชุดตามสัดส่วนของรายได้จากการขายห้องชุดนั้นๆ

ข้อ 7. ในการคำนวณมูลค่าต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีการประมาณการกำไรของโครงการ

- (1) กรณีทำสัญญาว่าจ้างผู้ประกอบการอื่นเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาทั้งหมด ให้คำนวณต้นทุนดังกล่าวจากสัญญาว่าจ้างนั้น
- (2) กรณีเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง หรือ พัฒนาเองทั้งหมด หรือจ้างผู้ประกอบการอื่นเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาบางส่วน การคำนวณต้นทุนดังกล่าวต้องมีรายละเอียดการคำนวณต้นทุนของโครงการที่น่าเชื่อถือได้ของผู้รับผิดชอบในการคำนวณต้นทุน เช่น วิศวกร หรือสถาปนิก เป็นต้น

รอบระยะเวลาบัญชีใดที่ต้นทุนซึ่งเกิดขึ้นจริงสูงกว่าหรือต่ำกว่าที่ได้ประมาณการไว้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นนำต้นทุนส่วนที่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนที่ได้ประมาณการไว้มาถือเป็นรายจ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น หรือนำต้นทุนส่วนที่ลดลงจากต้นทุนที่ประมาณการไว้มาถือเป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นและให้ปรับปรุงการประมาณการต้นทุนใหม่เพื่อถือเป็นต้นทุนของรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป

ข้อ 8. ในการคำนวณรายจ่ายสำหรับโครงการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้ปฏิบัติดังนี้

- (1) ให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขาย นำต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของโครงการนั้นมาจัดสรรให้เป็นไปตามสัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์ หรือแปลงที่จะขาย เพื่อให้ได้ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายแต่ละหน่วย หรือแต่ละแปลง
- (2) การนำต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายไปแต่ละหน่วย หรือแต่ละแปลงมาหักเป็นรายจ่ายนั้นให้นำต้นทุนดังกล่าวมาหักเป็นรายจ่ายตามส่วนของจำนวนรายได้ตามงวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาตามที่กล่าวไว้ในข้อ 4 (3) โดยไม่ต้องคำนึงว่ารายจ่ายดังกล่าวจะได้จ่ายตรงตามงวดตามสัญญาหรือไม่ก็ตาม
- (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินใดได้นำไปรวมคำนวณเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์

หน่วยหรือแปลงที่จะขายตามข้อ 5. หากต่อมาได้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินนั้นไปเพื่อการกุศลสาธารณะหรือเพื่อการสาธารณประโยชน์หรือการอื่นใดก็ตาม จะนำมูลค่าของทรัพย์สินนั้นมารวมคำนวณเป็นรายจ่ายหรือเป็นต้นทุนซ้ำอีกไม่ได้

ข้อ 9. สำหรับรายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุน บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขาย มีสิทธิหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาได้ตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 145) พ.ศ. 2527 สำหรับทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อเรียกเก็บค่าบริการจากสมาชิกและหรือบุคคลทั่วไปหรือไม่เรียกเก็บค่าบริการก็ตาม รวมตลอดทั้งทรัพย์สินอื่นที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขายของสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ค่าใช้จ่ายในการสร้างสนามเทนนิส สระว่ายน้ำ สนามออกกำลังกาย อาคารสโมสรสปอร์ตคลับ บ่อบาดาล เครื่องสูบน้ำ ระบบระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย รวมระบบป้องกันอัคคีภัย วิทยุอื่น หรือภัยอื่น เครื่องไฟฟ้าฉุกเฉิน รั้วรอบโครงการ ซุ้มทางเข้าออก ต้นไม้ ศาลพระภูมิ ศาลาพักผ่อนป้อมยาม กำแพงกันดินถล่ม เป็นต้น

ข้อ 10. บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง แนวปฏิบัติ หรือคำวินิจฉัยใดของกรมสรรพากรที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ให้เป็นอันยกเลิก

สั่ง ณ วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2539

สุชาติ เชาว์วิศิษฐ  
(ร้อยเอกสุชาติ เชาว์วิศิษฐ)  
อธิบดีกรมสรรพากร



ภาคผนวก ข  
แบบสอบถาม

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

## แบบสอบถาม

**เรื่อง** ความรู้ความเข้าใจของนักบัญชีในการจัดทำบัญชีธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

**คำชี้แจง** แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของการค้นคว้าอิสระ (Independent Study) หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ซึ่งข้อมูลในแบบสอบถามนี้จะนำไปใช้ประโยชน์ทางการศึกษาเท่านั้น จึงใคร่ขอความร่วมมือท่านในการตอบแบบสอบถามชุดนี้ ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณผู้ตอบแบบสอบถามที่กรุณาสละเวลาในการกรอกแบบสอบถามมา ณ ที่นี้

นางศุสดี ชุ่มดวง

นักศึกษาระดับปริญญาโท รหัส 4740195

หลักสูตรบริหารธุรกิจสำหรับผู้บริหาร

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

**แบบสอบถามชุดนี้มี 3 ส่วน คือ**

- ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม
- ส่วนที่ 2 การศึกษาในความรู้ความเข้าใจในการจัดทำบัญชีบ้านจัดสรรของนักบัญชีในจังหวัดเชียงใหม่
- ส่วนที่ 3 ปัญหาของนักบัญชี

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved

โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน  หน้าข้อความที่เป็นคำตอบของท่านเพียงคำตอบเดียว

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ  1) ชาย  2) หญิง
2. อายุของผู้กรอกแบบสอบถาม
 

<input type="checkbox"/> 1) ต่ำกว่า 20 ปี	<input type="checkbox"/> 2) 21 – 30 ปี
<input type="checkbox"/> 3) 31 – 40 ปี	<input type="checkbox"/> 4) 41-50 ปี
<input type="checkbox"/> 3) 51 – 60 ปี	<input type="checkbox"/> 4) มากกว่า 60 ปี
3. อาชีพส่วนตัว
 

<input type="checkbox"/> 1) พนักงานบริษัท	<input type="checkbox"/> 2) ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ
<input type="checkbox"/> 3) นักบัญชีอิสระ	<input type="checkbox"/> 4) ประกอบธุรกิจส่วนตัว
<input type="checkbox"/> 5) ที่ปรึกษา	<input type="checkbox"/> 6) อาจารย์
<input type="checkbox"/> 8) อื่นๆระบุ.....	
4. ระดับการศึกษาสูงสุด
 

<input type="checkbox"/> 1) ปวช/ปวท.	<input type="checkbox"/> 2) ปวส./อนุปริญญา
<input type="checkbox"/> 3)ปริญญาตรี	<input type="checkbox"/> 4) สูงกว่าปริญญาตรี
5. ประสบการณ์ในการจัดทำบัญชีธุรกิจทั่วไป
 

<input type="checkbox"/> 1) ไม่เคยจัดทำ	<input type="checkbox"/> 2) ไม่ถึง 1 ปี	<input type="checkbox"/> 3) 1-3 ปี
<input type="checkbox"/> 4) 3-5 ปี	<input type="checkbox"/> 5) มากกว่า 5 ปี	
6. ประสบการณ์ในการจัดทำบัญชีธุรกิจบ้านจัดสรร
 

<input type="checkbox"/> 1) ไม่เคยจัดทำ	<input type="checkbox"/> 2) ไม่ถึง 1 ปี	<input type="checkbox"/> 3) 1-3 ปี
<input type="checkbox"/> 4) 3-5 ปี	<input type="checkbox"/> 5) มากกว่า 5 ปี	
7. เป็นผู้ทำบัญชีตาม พ.ร.บ.การบัญชี 2543 และได้ทำหน้าที่ในตำแหน่ง
 

<input type="checkbox"/> 1) ทำบัญชีด้วยตัวเอง	<input type="checkbox"/> 2) เป็นผู้ควบคุมงานทำบัญชี
<input type="checkbox"/> 3) เป็นเจ้าของสำนักงานบัญชี	<input type="checkbox"/> 4) อื่น โปรดระบุ.....
8. ธุรกิจบ้านจัดสรรที่ท่านเป็นผู้ทำบัญชี เป็นสำนักงานใหญ่หรือสาขา
 

<input type="checkbox"/> 1) เป็นสำนักงานใหญ่ที่เชียงใหม่	<input type="checkbox"/> 2) เป็นสาขาเชียงใหม่
--	---
9. นโยบายของธุรกิจเกี่ยวกับการขายสินค้าบ้านจัดสรรที่ท่านทำบัญชีเป็นแบบไหน
 

<input type="checkbox"/> 1) ขายที่ดินเปล่าอย่างเดียว	<input type="checkbox"/> 2) ขายที่ดินพร้อมบ้านโดยตั้งสร้าง
<input type="checkbox"/> 3) ขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จแล้ว	<input type="checkbox"/> 4) อื่น โปรดระบุ.....



ส่วนที่ 2 การศึกษาในความรู้ความเข้าใจการจัดทำบัญชีบ้านจัดสรรของนักบัญชีในจังหวัด  
เชียงใหม่

กรุณาใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่อง ซึ่งแสดงถึงความรู้ความเข้าใจของท่าน

ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่องหนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ ที่ได้กำหนดวิธีการ  
บันทึกบัญชีและการรายงานลูกหนี้ที่เรียกเก็บเงินไม่ได้ หรือลูกหนี้ที่คาดว่าจะเรียกเก็บไม่ได้

1. ท่านทราบหรือไม่ตามมาตรฐานการบัญชีเกี่ยวกับการประมาณการลูกหนี้ที่ไม่สามารถจัดเก็บ  
ได้

- 1) ทราบ     2) ไม่ทราบ

2. ในการประมาณ การตั้งค่าเผื่อหนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ ควรใช้หลักเกณฑ์วิธีอะไรบ้าง

- 1) อัตรา% ต่อยอดลูกหนี้ที่ผิดนัดชำระ  
 2) จากยอดหนี้สูญจริงๆ  
 3) อัตรา% ต่อยอดขาย  
 4) อัตรา% ต่อยอดลูกหนี้คงเหลือ  
 5) ไม่ทราบ

3. การเปิดเผยมูลค่าลูกหนี้การค้ำในงบการเงินต้องแสดงมูลค่าอย่างไร

- 1) มูลค่าคงเหลือตามบัญชีแยกประเภทแสดง  
 2) มูลค่าสุทธิตามที่คาดว่าจะเก็บเงินได้  
 3) มูลค่าตามราคาบัญชีหัก ด้วยหนี้สูญ  
 4) มูลค่าตามราคาบัญชีหัก ด้วยค่าเผื่อหนี้สูญ  
 5) ไม่ทราบ

4. การบันทึกบัญชีส่วนต่างการประมาณการหนี้สงสัยจะสูญใหม่และยอดคงเหลือในบัญชีเดิมคือ

- 1) บันทึกปรับปรุงกับลูกหนี้  
 2) บันทึกโดยปรับปรุงเป็นค่าใช้จ่ายหรือรายได้  
 3) ไม่ต้องบันทึกเพราะได้ตั้งบัญชีหนี้สงสัยจะสูญในงบเดิมอยู่แล้ว  
 4) ไม่ต้องปรับปรุงบัญชีเนื่องจากเป็นแค่เพียงประมาณการ  
 5) ไม่ทราบ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการบันทึกบัญชีเพื่อรับรู้รายได้ มากกว่าหนึ่งวิธีคือ การรับรู้รายได้เต็มจำนวน การรับรู้รายได้ตามร้อยละของงานที่ทำเสร็จ และการรับรู้รายได้ตามการผ่อนชำระหรือเมื่อถึงงวดครบกำหนดชำระ ทั้งนี้เป็นวิธีการที่ให้เลือกปฏิบัติตามความเหมาะสม และสอดคล้องกับเงื่อนไข

5. การขายบ้านพร้อมที่ดินสร้างเสร็จก่อนขายและมีการ โอนกรรมสิทธิ์ภายใน 5 เดือนในปีเดียวกัน ตามมาตรฐานการบัญชี ควรรับรู้รายได้ด้วยเกณฑ์อะไร

- 1) เกณฑ์สิทธิ  
 2) เกณฑ์สิทธิตามอัตราร้อยละของงานทำเสร็จ  
 3) เกณฑ์สิทธิตามการผ่อนชำระ  
 4) เกณฑ์สิทธิรับรู้เต็มจำนวน  5) ไม่ทราบ

6. การขายบ้านสร้างตามแบบ และสร้างเสร็จพร้อมโอนในเดือนที่ 13 ซึ่งเป็นปีถัดมาตาม มาตรฐานการบัญชี ควรเลือกใช้วิธีการรับรู้รายได้ด้วยเกณฑ์อะไร

- 1) เกณฑ์เงินสด  
 2) เกณฑ์สิทธิอัตราร้อยละของงานทำเสร็จ  
 3) เกณฑ์สิทธิการผ่อนชำระ  
 4) เกณฑ์สิทธิการรับรู้เต็มจำนวน  5) ไม่ทราบ

7. หากกิจการได้รับเงินบางส่วนแล้วแต่ไม่สามารถประเมินงานก่อสร้างได้ จะบันทึกเงินรับอย่างไร

- 1) บันทึกเป็นรายได้เงินจอก  2) บันทึกเป็นรายได้เงินคาวน  
 3) บันทึกเป็นรายได้ขายที่ดินพร้อมบ้าน  
 4) บันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าหรือเงินมัดจำ  5) ไม่ทราบ

8. จากข้อที่ 3. กิจการต้องรับรู้รายได้หรือไม่ อย่างไร

- 1) รับรู้ตาม โดยใช้เกณฑ์สิทธิ  2) รับรู้ใช้อัตราร้อยละของงานทำเสร็จ  
 3) รับรู้ตามเงินงวดที่ครบกำหนดชำระ(เกณฑ์ผ่อนชำระ)  
 4) ยังไม่บันทึกรับรู้เป็นรายได้  5) ไม่ทราบ

9. การเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบตามมาตรฐานฉบับที่ 26 ต้องระบุเรื่องใดบ้าง

- 1) รายละเอียดของบัญชีสินทรัพย์อื่น และหนี้สินอื่น  
 2) ลูกหนี้ผิดนัดที่โครงการดำเนินคดีตามกฎหมาย  
 3) นโยบายการรับรู้รายได้ของโครงการจากการขาย  
 4) รายละเอียดทรัพย์สินและการคำนวณค่าเสื่อมราคาประจำปี  
 5) ไม่ทราบ

**มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 สินค้าคงเหลือ** **ที่ให้แนวทางในการกำหนดวิธีคำนวณ**  
**ต้นทุนสำหรับการกำหนดราคาทุนของสินค้าคงเหลือ**

10. การคำนวณต้นทุนของสินค้าคงเหลือธุรกิจบ้านจัดสรร ณ วันสิ้นปีได้ใช้วิธีการคำนวณดังต่อไปนี้

- 1) เข้าก่อนออกก่อน  2) ถั่วเฉลี่ย  3) เฉพาะเจาะจง  4) ไม่ทราบ

11. สินค้าคงเหลือในงบการเงินหมายถึงอะไรบ้าง

- 1) ราคาทุนของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างทั้งโครงการตามมูลค่าบัญชี  
 2) ราคาประเมินของที่ดินทั้งโครงการที่คาดว่าจะขายได้  
 3) ราคาที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างในราคาตลาด หรือราคาทุนแล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า  
 4) ราคาทุนของที่ดินในพื้นที่ขายที่ยังไม่ได้โอน ,งานระหว่างก่อสร้างบ้าน,บ้านสร้างเสร็จ  
 5) ไม่ทราบ

**มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 49 สัญญาก่อสร้าง** **เป็นการกำหนดวิธีการบัญชีสำหรับรายได้**  
**และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อสร้าง**

12. ท่านทราบหรือไม่ว่าวิธีการบัญชีรายได้สัญญาก่อสร้างแตกต่างจากวิธีการบัญชีรายได้ธุรกิจอื่นๆ

- 1) ทราบ  2) ไม่ทราบ

13. ท่านมีความเข้าใจต่อการคำนวณการรับรู้รายได้การขายบ้านพร้อมที่ดินหรือไม่

- 1) เข้าใจ  2) ไม่เข้าใจ

14. หากมีการสร้างบ้านใช้เวลา 7 เดือน และมีการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนที่ 8 ซึ่งเป็นปีถัดมาการบันทึกบัญชีรับรู้รายได้และต้นทุนต้องบันทึกวิธีไหนอย่างไร

- 1) วิธีการรับรู้เต็มจำนวนและบันทึกต้นทุนเป็นค่าใช้จ่ายต้นทุนสะสม  
 2) วิธีอัตราร้อยละของงานทำเสร็จและบันทึกต้นทุนเป็นสินทรัพย์  
 3) วิธีตามการผ่อนชำระและบันทึกต้นทุนเป็นค่าใช้จ่ายต้นทุนสะสม  
 4) วิธีการรับรู้เต็มจำนวนและบันทึกต้นทุนเป็นสินทรัพย์จนกว่าจะมีการโอน  
 5) ไม่ทราบ

15. ต้นทุนขายบ้านประกอบด้วย ค่าแรงงาน ค่าวัสดุ ค่าฟุตบอลถนน ค่าถมดินส่วนกลาง

- 1) ใช่  2) ไม่ใช่  3) ไม่ทราบ

16. ต้นทุนก่อสร้างที่เกิดในงวดครบบันทึกเป็นงานระหว่างทำงานกว่าจะมีการรับรู้รายได้ใช่หรือไม่

- 1) ใช่  2) ไม่ใช่

17. การเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานฉบับที่ 49 ในหมายเหตุประกอบงบการเงินควรระบุอะไรบ้าง

- 1) นโยบายบัญชีในการกำหนดรับรู้รายได้  
 2) จำนวนเงินรับล่วงหน้าที่ได้รับหากยังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง  
 3) การรับชำระเงินจากลูกค้าสำหรับงานที่ทำเสร็จตามสัญญาเป็นสินทรัพย์  
 4) ถูกทุกข้อ  5) ไม่แน่ใจ

โครงสร้างภาษีสำหรับธุรกิจบ้านจัดสรร มาตรา 65 กำไรสุทธิและรอบระยะเวลา

บัญชี, คำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. 1/2528 การใช้เกณฑ์สิทธิในคำนวณรายได้และรายจ่ายของบริษัท และห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล, คำสั่ง กรมสรรพากรที่ ป.61/2539 เรื่องการคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

18. รายจ่ายค่ารับเหมาสถ่างบ้านที่ผู้รับเงินเป็นชาวบ้านไม่มีใบเสร็จรับเงิน ถือเป็นรายจ่ายทางภาษีและทางบัญชีได้หรือไม่

- 1) ได้หากพิสูจน์ผู้รับเงินได้  2) ไม่ได้เพราะไม่มีใบเสร็จ  3) ไม่แน่ใจ

19. รายได้ที่ค้างรับชำระในรอบบัญชีใด ถือเป็นรายได้ของรอบบัญชีนั้น ใช่หรือไม่

- 1) ใช่  2) ไม่ใช่  3) ไม่แน่ใจ

20. การคำนวณรายได้และรายจ่ายของบ้านที่ยังสร้างไม่เสร็จต้องนำคำนวณภาษีหรือไม่ อย่างไร

- ไม่ต้องเพราะยังสร้างไม่เสร็จ  
 ไม่ต้องเพราะยังไม่ทราบรายได้จริง  
 ต้องคำนวณหากพบว่ามีต้นทุนเกิดขึ้น และประมาณอัตราส่วนงานทำเสร็จได้  
 ต้องคำนวณหากพบว่ามีรายได้รับเงินจากลูกค้า  5) ไม่ทราบ

21. ค่าแรงงานที่ยังไม่ได้จ่าย ถือเป็นรายจ่ายทางบัญชีและภาษีในรอบบัญชีที่เกิดรายการได้หรือไม่

- 1) ได้  2) ไม่ได้  3) ไม่แน่ใจ

22. ในการคำนวณรายได้เพื่อเสียภาษี สำหรับการขายบ้านผ่อนชำระเกิน 12 เดือน ควรเลือกใช้

เกณฑ์คำนวณรายได้แบบไหน

- 1) เกณฑ์ผ่อนชำระตามงวดที่ถึงกำหนด  
 2) เกณฑ์สิทธิตามอัตราส่วนของงานทำเสร็จ  
 3) เกณฑ์เงินสดตามที่ได้รับเงินจริง  
 4) ไม่แน่ใจ

23. ต้นทุนของการขายบ้านตามข้อ 25. ที่นำมาหักเป็นรายจ่ายได้ คำนวณจากอะไร

- 1) อัตราส่วนของรายจ่ายได้ตามงวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญา
- 2) ตามที่มีการจ่ายจริงในรอบบัญชีเท่านั้น
- 3) ตามที่มีต้นทุนเกิดขึ้นในรอบบัญชีเท่านั้น
- 4) ตามที่วิศวกรรับรองโดยวิธีการประมาณการ  5) ไม่ทราบ

ในแต่ละหัวข้อต่อไปนี้ท่านคิดว่าท่านมีความรู้ความเข้าใจในแต่ละหัวข้อมากน้อยเพียงใด

หัวข้อแต่ละด้าน	ความรู้ ความเข้าใจ				
	มากที่สุด 5	มาก 4	ปานกลาง 3	น้อย 2	น้อยที่สุด 1
<b>ด้านนโยบายที่เลือกใช้ต่อการบริหาร</b>					
1. นโยบายเกี่ยวกับงานขายสินค้าบ้าน					
2. นโยบายด้านการผลิตสร้างบ้าน					
3. นโยบายเกี่ยวกับลูกหนี้					
4. นโยบายการกู้เงิน					
<b>ด้านหลักการบันทึกบัญชี</b>					
1. หลักการบันทึกบัญชีการรับรู้รายได้					
2. หลักการบันทึกบัญชีต้นทุน					
3. หลักการบันทึกบัญชีค่าใช้จ่าย					
4. หลักการบันทึกบัญชีสินทรัพย์และค่าเสื่อมราคา					
5. หลักการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับลูกหนี้					
<b>ด้านระบบภาษี</b>					
1. การปฏิบัติด้านภาษีเงินได้ ถูก หัก ณ ที่จ่าย					
2. การปฏิบัติด้านภาษีเงินได้ต้อง หัก ณ ที่จ่าย					
3. ระบบภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบ้านจัดสรร					
4. การปรับปรุงกำไรทางบัญชีเป็นกำไรทางภาษี					
5. การวางแผนภาษีทั้งทางภาษีอ้อมและภาษีทางตรง					
<b>ด้านเอกสารที่เกี่ยวข้อง</b>					
1. เอกสารตามข้อบังคับของ พ.ร.บ.การบัญชี					
2. เอกสารในระบบการวางแผนภาษี					
3. เอกสารเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน					
4. สัญญาการจ้างงานของผู้รับเหมา					
5. สัญญาจะซื้อจะขายที่มีสาระสำคัญต่อการบันทึกบัญชี					

ส่วนที่ 3 ปัญหาของนักบัญชี

คำชี้แจง กรณาระบุข้อความ แสดงถึงปัญหาในความรู้ความเข้าใจของการจัดทำบัญชี  
ของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่

1. ด้านนโยบายของกิจการ

โปรดระบุปัญหา.

.....  
.....  
.....

2. ด้านการบันทึกบัญชี

โปรดระบุปัญหา

.....  
.....  
.....

3. ด้านระบบภาษี

โปรดระบุปัญหา.

.....  
.....  
.....  
.....

4. ปัญหาด้านระบบเอกสาร

โปรดระบุปัญหา

.....  
.....  
.....

ลิขสิทธิ์เป็นมหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved

.....



## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - สกุล	นางศุสดี ชุ่มดวง
วัน เดือน ปี เกิด	03 ตุลาคม 2501
ประวัติการศึกษา	สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีบริหารธุรกิจ (การบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประวัติการทำงาน	2550 กรรมการผู้จัดการ บริษัท แอคเคาท์-คอนซัลแทนท์ โซลูชั่น จำกัด ที่ปรึกษา โครงการพัฒนา SMEs ด้านการบัญชีการเงิน ที่ปรึกษาอิสระ วิทยากร อบรม การบริหารบัญชีการเงินและภาษีอากร นักบัญชีอิสระ 2537 ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจบริษัท พัฒนาคุณภาพน้ำ จำกัด 2535 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินบริษัท พรินเซนกรุ๊ป จำกัด 2534 ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี บริษัท สีสวน จำกัด 2533 สมุห์บัญชีโรงแรม ลิเคิลคัท เชียงราย 2529 นักบัญชีอิสระ 2525 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต