

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

ปัจจุบันสาขาวิชาชีพอยู่ในระหว่างการปรับปรุงแก้ไขมาตรฐานการบัญชีของไทย (TAS: Thai Accounting Standard) ไปสู่มาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (IAS: International Accounting Standard หรือ IFRS: International Financial Reporting Standard) มีการแก้ไขและออกมาใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับหลักสากล ซึ่งมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศจะนำไปสู่การนำเสนอการเงินในรูปแบบใหม่ มาตรฐานการบัญชีเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นมาตรฐานหนึ่งที่ได้รับการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ และการเปลี่ยนแปลงอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย (ชมรมนักลงทุนเน้นคุณค่า, 2551: ออนไลน์)

วิธีการทางบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของ อสังหาริมทรัพย์ (Capital Appreciation) หรือทั้งสองอย่าง โดยไม่ได้มีไว้เพื่อใช้ในการผลิต จัดหาสินค้า ให้บริการ การขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการบริหารงานของกิจการ แต่เดิมให้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 เรื่องสัญญาเช่า แต่เนื่องจากมาตรฐานฉบับนี้บังคับให้ใช้กับทรัพย์สินทุกชนิดที่ได้มีการทำสัญญาเช่า ในขณะที่ทรัพย์สินแต่ละชนิดนั้นมีลักษณะการให้เช่าที่แตกต่างกันออกไป จึงควรมีข้อกำหนดเพื่อแบ่งแยกสัญญาเช่าในทรัพย์สินแต่ละประเภทให้ชัดเจน ทั้งนี้คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการบัญชีได้มีการจัดทำร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ฉบับที่ 40 (Investment Property) ร่างมาตรฐานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นให้ถือปฏิบัติเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการมีไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง แต่ ร่างมาตรฐานฉบับนี้ยังไม่มีผลบังคับใช้ในปี 2551 หากธุรกิจใดยังไม่พร้อมก็สามารถที่จะปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติเดิมได้ จนกว่าร่างมาตรฐานฉบับนี้จะประกาศบังคับใช้

ทั้งนี้จากการวิเคราะห์ของกลุ่มอุตสาหกรรม พบว่า ธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากร่างมาตรฐานนี้ได้แก่ ธุรกิจประเภทคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์และธุรกิจซื้อขายที่ดินจะได้รับผลกระทบโดยตรง เพราะมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดินที่ถือครองไว้เพื่อหวังกำไร

จากการเพิ่มมูลค่าของที่ดินนั้นในระยะยาว อาคารที่กิจการครอบครองภายใต้สัญญาเช่าการเงินและให้เช่าต่อด้วยสัญญาเช่าดำเนินง านไม่ว่าจะเป็นหนึ่งสัญญาหรือมากกว่าหนึ่งสัญญา ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นนั้นมีทั้งด้านบวกและด้านลบต่อธุรกิจ (หลักทรัพย์เอเชีย,2551:ออนไลน์)

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึง สนใจ ศึกษาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการเงิน เมื่อนำร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์มาประยุกต์ใช้ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยศึกษาผลกระทบที่มีต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาผลของการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นิยามศัพท์

ผลกระทบ หมายถึง สิ่งที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีไทยไปสู่มาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ อาจเป็นได้ทั้งในทางบวกและทางลบ

ร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน หมายถึง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างขั้นตอนของการกำหนด ปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงให้เหมาะสม

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง กลุ่มบริษัทที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขาย หรือ ให้เช่า เช่น โครงการบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์จัดสรรที่ดินเพื่อขายหรือให้เช่า

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ทำให้ทราบผล ของ การประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย