

หน่วยการเรียนรู้ที่ 3

การบัญชีเกี่ยวกับ สัญญาเช่า





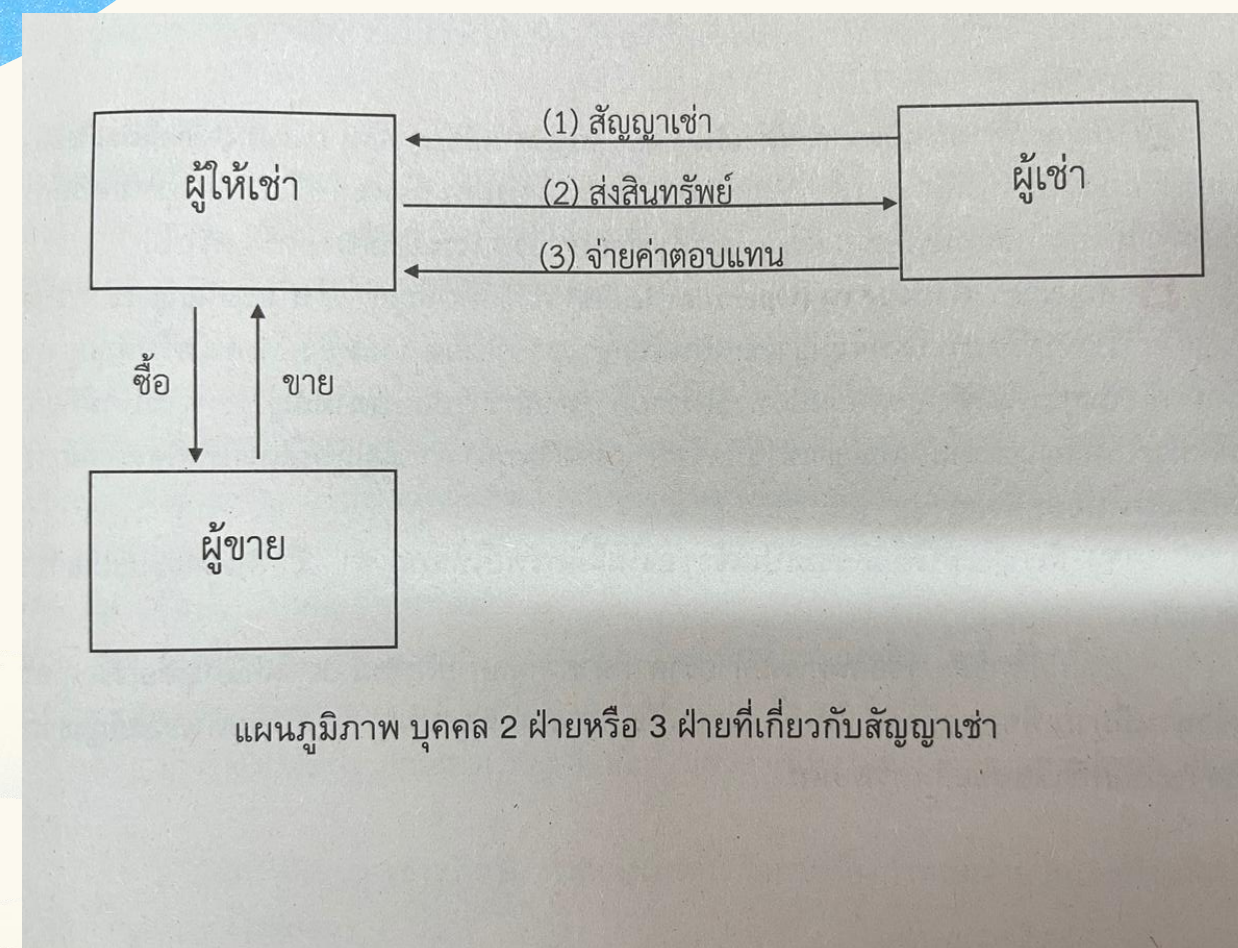
หัวข้อการนำเสนอ

- 1 ความหมายของสัญญาเช่าและการเช่าซื้อ
- 2 ประเภทของสัญญาเช่าซื้อ
- 3 การบันทึกบัญชีด้านผู้เช่า
- 4 การบันทึกบัญชีทางด้านผู้ให้เช่า
- 5 สรุป

1.ความหมายของสัญญาเช่าและการเช่าซื้อ

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดความหมายของการเช่าซื้อ โดยสัญญาเช่าซื้อ
ตรา 572 กำหนดไว้ว่า "อันสัญญาเช่าซื้อคือสัญญาซึ่งเจ้าของสินทรัพย์เอาออกให้ ละให้คำมั่นว่าจะขาย
สินทรัพย์นั้นหรือว่าจะให้สินทรัพย์นั้นตกเป็นของผู้เช่าโดยเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าเงินเท่านั้นเท่านั้นคราว
สัญญาเช่าซื้อหากไม่ทำเป็นหนังสือทำนว่าเป็นโมฆะ"
สำหรับสัญญาเช่า มาตราฐานการรายงานทางการเงินในระหว่างประเทศรับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า
ได้ให้คำนิยามว่า สัญญาเช่า (leasing) หมายถึง สัญญาหรือส่วนของสัญญาที่ผู้ให้เช่า (lessor)
ให้สิทธิแก่ผู้เช่า (lessee) ใช้การใช้สินทรัพย์ (สินทรัพย์อ้างอิง) สำหรับช่วงเวลาที่ตกลงกันเพื่อ
แลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน





ผู้เช่า หมายถึง กิจการที่ได้มาซึ่งสิทธิการใช้สินทรัพย์อ้างอิง สำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่งโดยแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ผู้ให้เช่า หมายถึง กิจการที่มอบสิทธิการใช้สินทรัพย์อ้างอิง สำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ผู้ให้เช่าหรือผู้จัดหาสินทรัพย์ จึงอาจเป็นเจ้าของสินทรัพย์

สินทรัพย์อ้างอิง หมายถึง สินทรัพย์ตามสัญญาเช่า ซึ่งผู้เช่าให้สิทธิในการใช้สินทรัพย์นั้นต่อผู้เช่า

สิทธิการใช้สินทรัพย์ หมายถึง สินทรัพย์ที่แสดงสิทธิของผู้เช่าในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงสำหรับช่วงอายุสัญญาเช่า

การระบุสัญญาเช่า กิจการต้องประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่

ประเภทของสัญญาเช่าซื้อ

ตามมาตราฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ได้กำหนดประเภทของสัญญาเช่าได้ 2 ประเภท

1. สัญญาเช่าชนิดจัดหาแหล่งเงินทุนหรือสัญญาเช่าการเงิน(เดิม)
หมายถึง สัญญาเช่าที่ทำให้เกิดการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่เป็นเจ้าของจึงได้รับจากสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า

2. สัญญาเช่าดำเนินงาน
หมายถึง สัญญาเช่าที่มีใช้สัญญาเช่าการเงินดำเนินงาน กิจการต้องพิจารณาถึงเนื้อหาของกรมมากกว่ารูปแบบตามสัญญา



การบันทึกบัญชีด้านผู้เช่า

1. การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าสิทธิการใช้สินทรัพย์ โดยใช้ราคาทุน ราคาทุนของสิทธิการใช้สินทรัพย์ ประกอบด้วยรายการต่อไปนี้

- (1) จำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- (2) จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าซึ่งจ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- (3) ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดจากผู้เช่าเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาของสัญญาเช่าซึ่งจะไม่เกิดขึ้น หากไม่ได้มาซึ่งสัญญาเช่า เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมตามกฎหมายที่เกิดขึ้นโดยตรงจากการต่อ
- (4) ประเมินการของต้นทุนนี้จะเกิดขึ้นกับผู้เช่าในการรื้อถอน และขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิงการบูรณะสถานที่ที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงการซ่อมแซมสินทรัพย์อ้างอิง

อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หมายถึง อัตราคิดลด ณ วันเริ่มต้นสัญญาที่ทำให้ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกันมีจำนวนเท่ากับผลรวมของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อ้างอิงและต้นทุนทางตรงเริ่มแรกของผู้ให้เช่า

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ผู้เช่าต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่มีระยะเวลาการดําประกันคล้ายคลึงกับที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า สำหรับเงินที่จัดหาไว้ซึ่งจำเป็นในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสิทธิการใช้สินทรัพย์ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึงกัน



2. การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

การวัดมูลค่าภายหลังของสิทธิการใช้สินทรัพย์

หลังจากวันเริ่มต้นสัญญา เงินกู้สิทธิการใช้สินทรัพย์โดยใช้วิธีราคาทุน

สิทธิการใช้สินทรัพย์ = ราคาทุน

หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม

และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

ปรับปรุงด้วย การวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า



3.วิธีการวัดมูลค่าอื่น

- หากสิทธิการใช้สินทรัพย์เกี่ยวข้องกับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ผู้เช่าใช้วิธีราคาที่ดีราคาใหม่(ตาม TAS16) ผู้เช่าอาจเลือกวิธีดีราคาใหม่กับการใช้สินทรัพย์
- ถ้าผู้เช่าใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม (ตาม TAS 40) กับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของผู้เช่าผู้เช่าต้องใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับสิทธิการใช้สินทรัพย์ที่เป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วย



การบันทึกบัญชีทางด้านผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าชนิดจัดหาแหล่งเงินทุนด้านผู้ให้เช่า มีเงื่อนไขเช่นเดียวกับผู้เช่า ภายใต้สัญญาเช่าชนิดจัดหาแหล่งเงินทุน ผู้ให้ให้เช่าได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ของความเป็นเจ้าของทั้งหมดให้แก่ผู้เช่า ดังนั้น ผู้ให้เช่า จะโอนสินทรัพย์ออกจากบัญชีและบันทึกผู้เช่าเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าด้วยจำนวนค่าตอบแทนทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าจะได้รับในอนาคต

ค่าตอบแทนที่ผู้ให้เช่าจะได้รับเรียกว่า เงินลงทุนเริ่มต้นตามสัญญาเช่า (Gross investment) ประกอบด้วย

1. จำนวนเงินที่ต้องจ่ายผู้เช่าจ่ายได้แก่
 - 1.1 ค่าเช่าคงที่หักสิ่งจูงใจที่ได้รับจากสัญญาเช่า
 - 1.2 ค่าเช่า 1000 แพลที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา
 - 1.3 มูลค่าคงเหลือที่ได้รับประกัน
 - 1.4 สิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์
 - 1.5 ค่าปรับที่จ่ายสำหรับการยกเลิกสัญญาเช่า
2. มูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกัน หมายถึงส่วนของมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์อ้างอิงซึ่งผู้ให้เช่าอาจรับคืนหรือส่วนของมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์อ้างอิงซึ่งได้รับการประกันโดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่า

เงินลงทุนเริ่มต้นตามสัญญาเช่า = จำนวนเงินที่ต้องจ่าย + มูลค่าคงเหลือที่ได้รับการประกัน



การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ผู้ให้เข้าจะต้องทราบข้อมูลต่อไปนี้

1. เรื่องเงินลงทุนเริ่มต้นตามสัญญาเช่า

2. ต้นทุนทางตรงเมื่อเริ่มแรกเช่นค่านายหน้าค่าธรรมเนียมตามกฎหมายต้นทุนทางตรงส่วน

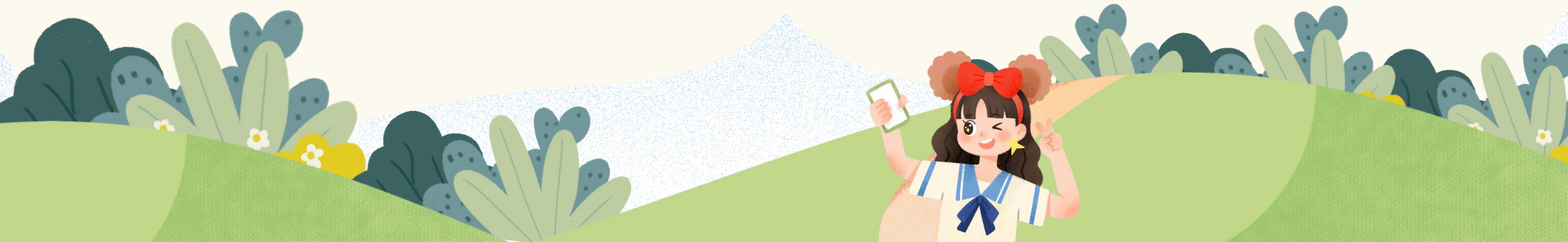
เพิ่มจากการต่อรองและจัดทำสัญญาเช่าซึ่งมักเกิดขึ้นในการเตรียมสัญญาเช่าและการเจรจา

ต่อรองเพื่อก่อให้เกิดรายได้ทางการเงินแต่ไม่รวมต้นทุนในการขายต้นทุนทางตรงเมื่อเริ่มแรกนี้

จะรวมคำนวณอยู่ในลูกหนี้ตามสัญญาเช่าชนิดจัดหาแหล่งเงินทุนแล้วจะเป็นส่วนปรับลดรายได้

ดอกเบี้ยรอการรับรู้เนื่องจากต้นทุนที่ก่อให้เกิดรายได้ดอกเบี้ย

3. อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า



สรุปทำยบพ

สรุป

การจัดหาสินทรัพย์โดยการทำเป็นสัญญาเช่าสามารถจัดประเภทสัญญาเช่าได้เป็น2แบบ
คือ สัญญาเช่าชนิดจัดหาแหล่งเงินทุน(สัญญาเช่าการเงินเดิม) และสัญญาเช่าดำเนินงาน
และผู้เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าคือ ผู้เช่าและผู้ให้เช่า

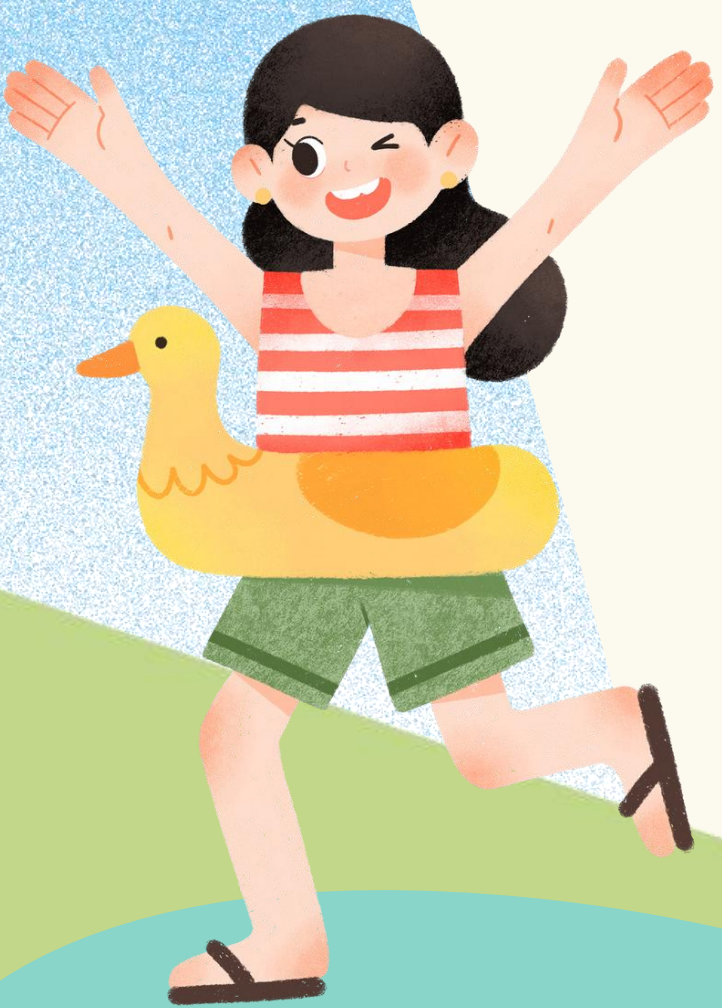
สัญญาเช่าชนิดจัดหาแหล่งเงิน เป็นการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดที่เจ้าของ
ได้รับจากสินทรัพย์ไปให้แก่ผู้เช่า

สัญญาเช่าดำเนินงาน เป็นสัญญาที่ไม่ใช่สัญญาเช่าชนิดจัดหาแหล่งเงินทุน

-ด้านผู้ว่าเช่าให้สิทธิการใช้สินทรัพย์แก่ผู้เช่าโดยไม่ได้รับผลตอบแทนเป็นค่าเช่ารับ

สินทรัพย์ยังเป็นของผู้ให้เช่าต้องคิดค่าเสื่อมราคาและพิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์

สัญญาขายแล้วเช่ากับ ถ้าพิจารณาเนื้อหาของสัญญาว่าเป็นการขายจริงหรือเป็นการ กู้เงิน
โดยใช้สินทรัพย์ค้ำประกัน



ขอขอบคุณค่ะ

