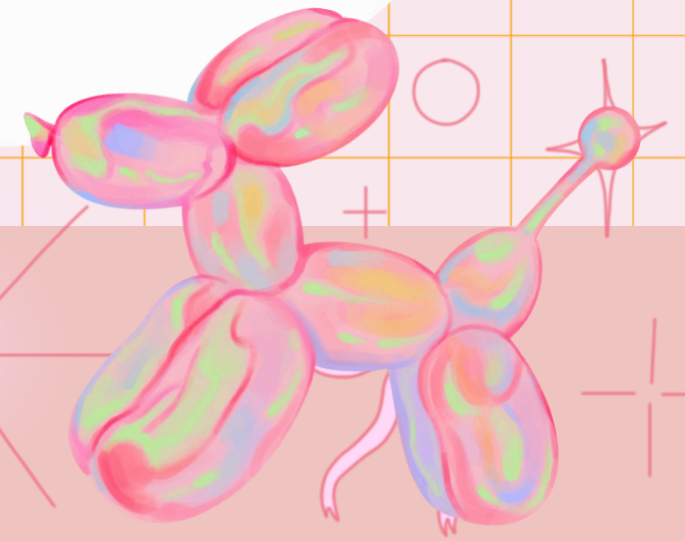




บทที่ 8

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์



8.1 ความรู้ทั่ว ปกเกี่ยวกับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

1 ความหมายของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (Property, Plant, and Equipment - PPE)

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือสินทรัพย์ถาวรที่กิจการถือครองเพื่อใช้ในการผลิตสินค้า ให้บริการ หรือเพื่อการ บริหารงาน ไม่ได้ถือไว้เพื่อขายตามปกติของธุรกิจ และมีอายุการใช้งานยาวนานหลายปี เช่น

- . ที่ดิน

- . อาคารสำนักงาน

- . โรงงาน

- . เครื่องจักร

- . รถยนต์

- . อุปกรณ์สำนักงาน

สินทรัพย์เหล่านี้มีบทบาทสำคัญต่อการดำเนินกิจการ และต้องมีการวัดมูลค่า การบันทึกบัญชี และการคิดค่า เสื่อมราคาอย่างเหมาะสม

2 ส่วนประกอบของราคาทุน (Cost Components)

ราคาทุน ของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ประกอบด้วย:

- ราคาซื้อสินทรัพย์ (รวมภาษีซื้อที่ไม่สามารถขอคืนได้)
- ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการนำสินทรัพย์มาใช้งานได้ เช่น ค่าขนส่ง ค่าติดตั้ง ค่าทดสอบ
- ดอกเบี้ยในระหว่างก่อสร้าง(เฉพาะกรณีสินทรัพย์ที่ต้องใช้เวลาก่อสร้างนานและดอกเบี้ยเป็นสาระสำคัญ) ต้นทุนทั้งหมดต้องสะท้อนราคาที่แท้จริงที่กิจการลงทุนเพื่อให้สินทรัพย์สามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์

3 รายจ่ายลงทุนและรายจ่ายประจำ (Capital vs. Revenue Expenditures)

- รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditures): เป็นค่าใช้จ่ายที่ก่อให้เกิดประโยชน์ในอนาคต เช่น การซื้อตึกใหม่ ติดตั้งเครื่องจักรใหม่ ขยายอาคาร บันทึกเพิ่มมูลค่าสินทรัพย์
- รายจ่ายประจำ (Revenue Expenditures): เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเพื่อการบำรุงรักษา หรือซ่อมแซม สินทรัพย์ให้ใช้งานได้ตามปกติ เช่น ค่าซ่อมแซมเครื่องจักรทั่วไป ค่าเปลี่ยนอะไหล่ที่เสื่อมสภาพ

การแยกระหว่างรายจ่ายลงทุนกับรายจ่ายประจำมีผลต่อการบันทึกบัญชี เพราะรายจ่ายลงทุนจะต้องนำไปบวกเพิ่มในสินทรัพย์ ในขณะที่รายจ่ายประจำจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทันที

4 ค่าเสื่อมราคา (Depreciation)

ค่าเสื่อมราคา คือการกระจายต้นทุนของสินทรัพย์ถาวรออกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ ยกเว้นที่ดินที่ไม่คิดค่าเสื่อมราคา

- วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาที่มีพบได้บ่อย:
- วิธีเส้นตรง (Straight-Line Method)
- วิธีจำนวนปีผลรวม (Sum-of-the-Years'-Digits Method)
- วิธีลดลงตามอัตราร้อยละ (Declining Balance Method)
- วิธีตามหน่วยผลิต (Units of Production Method)

การคิดค่าเสื่อมราคาจะต้องสอดคล้องกับสภาพการใช้สินทรัพย์ เพื่อให้สะท้อนต้นทุนจริงต่อการใช้งานในแต่ละงวดบัญชี (disposal of Assets) การจำหน่ายสินทรัพย์เกิดขึ้นเมื่อกิจการขายทิ้ง หรือสูญเสยสินทรัพย์ การบันทึกบัญชีการจำหน่ายต้อง:

- ตัดต้นทุนสินทรัพย์และค่าเสื่อมราคาสะสมออกจากบัญชี
- บันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายตามส่วนต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีและราคาขาย

5

การแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ (Exchange of Assets)

การแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ระหว่างกิจการต้องประเมินมูลค่าสินทรัพย์ใหม่ตามมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) เว้น แต่การแลกเปลี่ยนจะไม่มีเนื้อหาทางการค้า (No Commercial Substance)

แนวทางการบันทึก:

- วัดสินทรัพย์ที่ได้มาโดยใช้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ให้ไปหรือสินทรัพย์ที่ได้รับแล้วแต่ตัวใดที่มีหลักฐาน ที่เชื่อถือได้มากกว่า
- รับรู้กำไรหรือขาดทุนทันทีหากมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่า



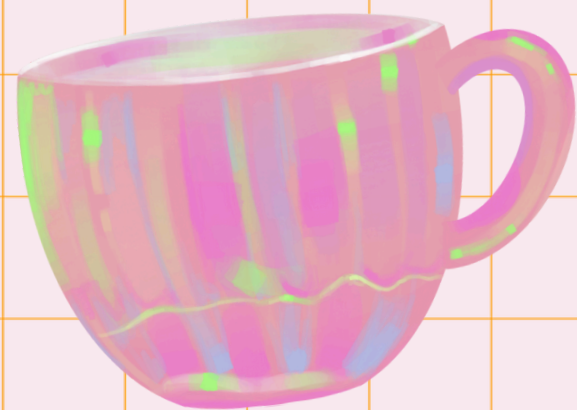


6 การตีราคาใหม่ของสินทรัพย์ (Revaluation of Assets)

กิจการสามารถเลือกที่จะปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมได้ตามมาตรฐานการบัญชี โดย:

- ถ้าเพิ่มขึ้น: บันทึกกำไรเข้าบัญชีทุนสำรองจากการตีราคาใหม่
- ถ้าลดลง: บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน (หรือหักจากทุนสำรองถ้ามี) การตีราคาใหม่ต้องทำเป็นระยะเพื่อให้สินทรัพย์ยังคงสะท้อนมูลค่ายุติธรรมที่แท้จริง





7 กฎหมายภาษีอากรว่าด้วยการหักค่าสึกหรอ

- ตามกฎหมายภาษีอากรไทย (เช่น ประมวลรัษฎากร) กิจการมีสิทธิหักค่าเสื่อมราคาและค่าสึกหรอของ สินทรัพย์เพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่ต้องเสียภาษี โดยมีกำหนดอัตราหักค่าเสื่อมราคาตามกฎหมายระบุ เช่น:
 - อาคารถาวร: หักได้ร้อยละ 5 ต่อปี
 - เครื่องจักรอุปกรณ์: หักได้ร้อยละ 20 ต่อปี
 - รถยนต์นั่ง: มีเพดานการหักค่าสึกหรอจำกัดที่ราคาทุนไม่เกิน 1 ล้านบาท
- การหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาต้องปฏิบัติตามระเบียบภาษีที่กำหนดอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันความ ผิดพลาดและการถูกประเมินภาษีย้อนหลัง