

แนวทางในการนำการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40  
(ปรับปรุง 2562) มาใช้กับการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

นายคุณานนท์ ปราสาทวัฒนา  
รหัสนิติ 628 00154 34

เอกสารนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ  
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2563

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของเอกสารที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิติศาสตร์เจ้าของเอกสารที่ส่งผ่านทางคณะที่สังกัด

The abstract and full text of individual study in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)

are the individual study authors' files submitted through the faculty.

หัวข้อเอกัตศึกษา      แนวทางในการนำการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตาม  
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562) มาใช้กับการคำนวณกำไร  
สุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

โดย      นายคุณานนท์ ปราสาทวัฒนา

รหัสประจำตัว      628 800154 34

หลักสูตร      ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ  
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

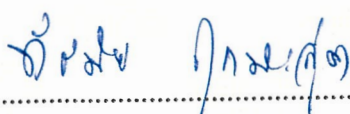
หมวดวิชา      ภาษีอากร

อาจารย์ที่ปรึกษา      ศาสตราจารย์ทัชมัย ฤกษ์ะสุด

ปีการศึกษา      2563

---

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของ  
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

ลงชื่อ..........อาจารย์ที่ปรึกษา  
(ศาสตราจารย์ทัชมัย ฤกษ์ะสุด)

## บทคัดย่อ

ปัจจุบันสภาวิชาชีพบัญชีในพระราชูปถัมภ์ มีการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีในปัจจุบัน ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อหาบางส่วนไปจากเดิม โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ที่มีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างจากสินทรัพย์ชนิดอื่น เนื่องจากเป็นสินทรัพย์ที่มีวัตถุประสงค์เฉพาะ เช่น ที่ดินที่กิจการถือครองไว้เพื่อหวังกำไรจากการเพิ่มมูลค่าของที่ดินในระยะยาว เป็นต้น โดยบริษัทสามารถเลือกใช้วิธีการรายงานมูลค่าได้สองวิธีคือ วิธีราคาทุน และวิธีมูลค่ายุติธรรม ในขณะที่ข้อกำหนดตามประมวลรัษฎากรยังไม่มีกำหนดค่านิยามสำหรับทรัพย์สินดังกล่าวไว้

การใช้วิธีราคาทุนเป็นวิธีที่นำราคาจ่ายซื้อทรัพย์สินมาบันทึกเป็นราคาทุนเริ่มแรก แต่เมื่อทรัพย์สินดังกล่าวอยู่กับบริษัทเป็นเวลานาน ทรัพย์สินนั้นมักมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวจะถูกลดมูลค่าด้วยค่าเสื่อมราคา ซึ่งเป็นวิธีที่มีหลักการไม่สอดคล้องกับสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงขึ้นเรื่อยๆ เช่น ที่ดิน และอาคาร เป็นต้น ในทางตรงกันข้าม หากยังใช้วิธีราคาทุนเดิมมูลค่าของที่ดินยังอยู่เท่าเดิม ณ วันแรก แต่มูลค่าของอาคารจะถูกหักทอนลงด้วยค่าเสื่อมราคา (อาคาร) ดังนั้น วิธีราคาทุนเดิม จึงไม่เหมาะสมกับทรัพย์สินประเภทดังกล่าว โดยที่ทางการบัญชีนำวิธีมูลค่ายุติธรรมมาใช้ในการวัดมูลค่า โดยเชื่อว่าวิธีมูลค่ายุติธรรมจะช่วยส่งเสริมการให้ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจกับผู้ใช้งบการเงินมากกว่าราคาทุนเดิม และวิธีมูลค่ายุติธรรมจะไม่มีการนำหลักการเรื่องค่าเสื่อมราคาเข้ามาพิจารณา เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์จะถูกประเมินมูลค่าใหม่ทุก 3 ถึง 5 ปี

การวัดมูลค่ายุติธรรมส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าเพิ่มขึ้นซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ทางการบัญชีที่สามารถทำได้ แต่หลักเกณฑ์ทางภาษีอากรยังไม่สามารถรับรู้ได้ เนื่องจากทางภาษียังใช้วิธีราคาทุนเดิม และส่วนมูลค่าที่เพิ่มขึ้นจากการวัดมูลค่ายังเป็นที่ต้องห้ามตามมาตรา 65 ทวิ (3) ของประมวลรัษฎากรที่วางหลักว่า “ราคาทรัพย์สินอื่นให้ถือตามราคาที่ยังซื้อทรัพย์สินนั้นได้ตามปกติ และในกรณีที่มีการตีราคาทรัพย์สินเพิ่มขึ้น ห้ามมิให้นำราคาที่ยังซื้อทรัพย์สินนั้นมารวมคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิ” ด้วยเหตุนี้ส่งผลให้กรมสรรพากรไม่สามารถจัดเก็บรายได้จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินตามหลักของวิธีมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวยังไม่ขายจริง

จากผลการศึกษาโดยใช้ตัวอย่างจากบริษัทแห่งหนึ่งพบว่า หากใช้วิธีการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม จะส่งผลให้เกิดการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการวัดมูลค่าตามวิธีมูลค่ายุติธรรมประมาณ 8,093 ล้านบาท หากนำรายได้ดังกล่าวมาเฉลี่ยตลอดอายุการใช้งานที่ 20 ปี จะส่งผลให้สรรพากรสามารถจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลในปี X1 เพิ่มขึ้นจำนวน 81 ล้านบาท หรือจำนวน 1,618 ล้านบาท (20ปี) ซึ่งวิธีดังกล่าวจะส่งผลต่อระยะเวลาในการจัดเก็บภาษีที่รวดเร็วมากยิ่งขึ้นของหน่วยงานสรรพากร และมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะเป็นไปตามราคาตลาด แต่อย่างไรก็ตาม การใช้วิธีนี้อาจพบปัญหาเกี่ยวกับการที่เจ้าของที่ดินไม่ยอมแจ้งวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินอย่างแท้จริง ดังนั้นสรรพากรควรมีเจ้าหน้าที่คอยสุ่มตรวจสอบการใช้ที่ดินว่าแท้จริงแล้วใช้เพื่อกิจการใด

## กิตติกรรมประกาศ

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านศาสตราจารย์ทชัชชัย ฤกษ์สุต เป็นอย่างสูงที่ได้กรุณาเสียสละเวลาอันมีค่าในการให้ความอนุเคราะห์รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาเอกัตศึกษา และกรุณาให้คำแนะนำในการศึกษาเกี่ยวกับประเด็นทางกฎหมาย การค้นคว้าหาข้อมูลเพิ่มเติม รวมถึงการตรวจทาน และแก้ไขข้อบกพร่องของเอกัตศึกษานี้ ซึ่งส่งผลให้ผลเอกัตศึกษานี้มีความสมบูรณ์ถูกต้องยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ทุกท่านที่ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทความรู้ ความเข้าใจในประเด็นทางภาษีอากรในระบบภาษีอากรทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ขอขอบคุณรุ่นพี่ที่ทำงาน บริษัทล้อยท์ หูซ โทมัสส์ ไซยยศสอบัญชี จำกัด ที่ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี นอกจากนี้ ขอขอบคุณครอบครัว และเพื่อน ๆ ที่คอยเป็นกำลังใจและเป็นแรงผลักดันให้ผู้เขียนสามารถจัดทำเอกัตศึกษานี้ได้สำเร็จลุล่วงด้วยดี

ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเอกัตศึกษานี้จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจได้บ้างและหากมีข้อบกพร่องประการใด ผู้เขียนต้องขออภัยมา ณ โอกาสนี้ด้วย

คุณานนท์ ปราสาทวัฒนา

## สารบัญ

|   |          |
|---|----------|
| บทคัดย่อ  | ก        |
| กิตติกรรมประกาศ   | ข        |
| สารบัญ  | ค        |
| สารบัญตาราง   | ฉ        |
| สารบัญรูปภาพ  | ช        |
| <b>บทที่ 1 บทนำ</b>   | <b>1</b> |
| 1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหา   | 1        |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา   | 3        |
| 1.3 สมมติฐานการศึกษา  | 3        |
| 1.4 ขอบเขตการศึกษา  | 4        |
| 1.5 วิธีดำเนินการศึกษา  | 4        |
| 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ   | 4        |
| <b>บทที่ 2 หลักเกณฑ์ทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากรเกี่ยวกับการวัดมูลค่า<br/>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</b>     | <b>5</b> |
| 2.1 วัตถุประสงค์ในการจัดเก็บภาษีอากร  | 6        |
| 2.2 ลักษณะของภาษีอากรที่ดี  | 8        |
| 2.3 ทรัพย์สินทางภาษีอากร  | 10       |
| 2.4 การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการทางภาษีอากร  | 13       |
| 2.5 การคำนวณค่าเสื่อมราคาทางภาษีอากรตามวิธีราคาทุน  | 15       |
| 2.6 ตัวอย่างการคำนวณมูลค่าเริ่มแรกในการรับรู้ต้นทุนอาคารเป็นมูลค่าเริ่มแรก<br>ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 17       |
| 2.7 การบันทึกบัญชีการรับรู้มูลค่าเริ่มแรกตามวิธีราคาทุน   | 20       |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>บทที่ 3 หลักเกณฑ์และแนวคิดของการวัดมูลค่ายุติธรรมเกี่ยวกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์<br/>เพื่อการลงทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562)</b>  | <b>24</b> |
| 3.1 ความหมายของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน   | 27        |
| 3.2 การรับรู้รายการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (เมื่อเริ่มแรก)  | 28        |
| 3.3 การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการทางบัญชี   | 28        |
| 3.4 การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ  | 29        |
| 3.5 การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน  | 30        |
| 3.6 การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน  | 32        |
| 3.7 ที่มาและความสำคัญของการประเมินมูลค่ายุติธรรม  | 33        |
| 3.8 ความหมายของมูลค่ายุติธรรม   | 34        |
| 3.9 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่ายุติธรรม   | 35        |
| 3.10 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม  | 36        |
| 3.11 วิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรม   | 39        |
| <br>  |           |
| <b>บทที่ 4 การวิเคราะห์ ปัญหา ผลกระทบ และแนวทางแก้ไขความแตกต่างระหว่างหลักเกณฑ์<br/>ตามมาตรฐานการบัญชี และหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากรของอสังหาริมทรัพย์<br/>เพื่อการลงทุน</b>  | <b>45</b> |
| 4.1 กรณีศึกษาการเปรียบเทียบระหว่างวิธีมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชี<br>ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและวิธีราคาทุนตามหลักเกณฑ์ทางภาษีอากร<br>ตามประมวลรัษฎากรของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)    | 45        |
| 4.2 ผลกระทบของความแตกต่างในการรับรู้รายได้จากการวัดมูลค่า<br>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของหลักเกณฑ์ตามมาตรฐานการบัญชีกับหลักเกณฑ์ทางภาษี<br>อากรตามประมวลรัษฎากร  | 49        |
| 4.3 การคำนวณผลกระทบทางภาษี การอธิบายวิธีคำนวณ และการวิเคราะห์เปรียบเทียบ<br>ของความแตกต่างในการรับรู้รายได้จากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของหลักเกณฑ์<br>ตามมาตรฐานการบัญชีกับหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร | 49        |
| 4.4 แนวทางแก้ไข   | 55        |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| <b>บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ</b> | <b>56</b> |
| 5.1 บทสรุป                         | 56        |
| 5.2 ข้อเสนอแนะ                     | 59        |
| <br>                               |           |
| <b>บรรณานุกรม</b>                  | <b>60</b> |
| <b>ภาคผนวก</b>                     | <b>61</b> |

## สารบัญตาราง

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| ตารางที่ 1  | อัตราค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ทางภาษีอาคาร  | 16 |
| ตารางที่ 2  | แสดงวงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรรและราคากลาง<br>ในงานจ้างก่อสร้างอาคาร   | 18 |
| ตารางที่ 3  | แบบแสดงการลงบัญชีตามวิธีราคาทุน  | 20 |
| ตารางที่ 4  | การคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคาร – อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน  | 21 |
| ตารางที่ 5  | งบแสดงฐานะการเงิน  | 22 |
| ตารางที่ 6  | งบกำไรขาดทุน   | 22 |
| ตารางที่ 7  | มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีราคาทุน   | 23 |
| ตารางที่ 8  | ค่าเสื่อมราคา ปี 25X1 ตามวิธีราคาทุน   | 23 |
| ตารางที่ 9  | การเปลี่ยนแปลงประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน  | 32 |
| ตารางที่ 10 | ราคามาตรฐานการประเมินค่าก่อสร้างอาคารมาตรฐาน พ.ศ. 2560 – 2563<br>กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่า – นายหน้าแห่งประเทศไทย  | 42 |
| ตารางที่ 11 | ประมาณการผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม   | 47 |
| ตารางที่ 12 | ผลกระทบทางภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อการลงทุนตามวิธีมูลค่ายุติธรรม  | 50 |
| ตารางที่ 13 | สรุปผลกระทบทางภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อการลงทุนตามวิธีมูลค่ายุติธรรมที่สามารถจัดเก็บภาษีอากรของสรรพากร<br>ได้เร็วขึ้นกว่าเดิม | 52 |
| ตารางที่ 14 | ประมาณการผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม   | 54 |



## สารบัญรูปร่าง

|  |    |
|--|----|
| รูปภาพที่ 1 อาคารอำนวยการสำนักงานป้องกันควบคุมโรคที่ 10 จังหวัดอุบลราชธานี             | 17 |
| รูปภาพที่ 2 การใช้สินทรัพย์ที่มีใช้สินทรัพย์ทางการเงินให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด | 38 |

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหา

การใช้มูลค่ายุติธรรม (Fair Value) สำหรับการรายงานข้อมูลทางการเงินเป็นที่นิยมอย่างแพร่หลาย ซึ่งพบได้จากการที่มาตรฐานการบัญชีให้ความสำคัญต่อการใช้มูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่าสินทรัพย์โดยเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมช่วยส่งเสริมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ (Relevance) ของผู้ใช้งบการเงินมากกว่าราคาทุนเดิม (Historical Cost) แต่อย่างไรก็ตาม ราคาทุนเดิมเป็นมูลค่าในอดีตที่แสดงให้เห็นหลักฐานอันเที่ยงธรรมและเป็นหลักเกณฑ์การวัดมูลค่าพื้นฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก (Initial Measurement)

ในขณะที่วัดราคาทุนเดิม เป็นจำนวนเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดที่กิจการจ่าย หรือมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนอื่นที่กิจการมอบให้เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ณ เวลาที่ได้สินทรัพย์นั้นมาหรือ ณ เวลาที่ก่อสร้างสินทรัพย์นั้น<sup>1</sup> ซึ่งทางภาษีอากรใช้ราคาทุนเดิมในการรับรู้รายการทางภาษีอากร เพราะถือว่าเป็นมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เกิดรายการ แต่เมื่อระยะเวลาผ่านไป มูลค่าของสินทรัพย์ที่เคยบันทึกไว้ในราคาทุนเดิมนั้นย่อมมีมูลค่าที่แตกต่างไปจากวันที่เกิดรายการ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากหลายๆ ปัจจัยเช่น สภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้อง<sup>2</sup>

การถือครองอสังหาริมทรัพย์มีวัตถุประสงค์การถือครองๆ ที่แตกต่างกัน เช่น การถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อใช้งาน การถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขาย และการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือเรียกอีกอย่างคือหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของทรัพย์สิน (Capital Gain) หรือทั้งสองอย่าง แต่อย่างไรก็ตาม การถือครองอสังหาริมทรัพย์ด้วยวัตถุประสงค์ที่ต่างกัน จะส่งผลต่อการใช้วิธีการปฏิบัติทางการบัญชีที่ต่างกัน เพื่อให้มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงอยู่บนงบการเงินสามารถสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสม และผู้ใช้งบการเงินสามารถใช้ข้อมูลที่ต้องการ ถูกต้อง เหมาะสม เพื่อใช้ในการตัดสินใจ<sup>3</sup>

<sup>1</sup> สภาวิชาชีพบัญชี มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2560) เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 16 กันยายน 2560 หน้า 5

<sup>2</sup> สุรกิจ คำวงศ์ปิ่น “การวัดมูลค่ายุติธรรม” วารสารวิชาชีพบัญชี 15 (15 เมษายน 2553) หน้า 94

<sup>3</sup> ผู้ช่วยศาสตราจารย์ รองเอก วรรณพฤกษ์ วารสารวิชาการศรีปทุม ชลบุรี (เมษายน 2560) หน้า 22-23

“อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” เป็นสินทรัพย์ที่กิจการมีไว้เพื่อหาประโยชน์ในการหารายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือบริการ หรือใช้ในการบริหารงานของตนหรือ มีไว้ตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติของกิจการ<sup>4</sup> กิจการจะต้องบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาด้วยราคาทุน หลังจากนั้นกิจการสามารถเลือกวิธีการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม หรือวิธีราคาทุน แต่ต้องใช้วิธีเดียวกันสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดที่กิจการมีอยู่<sup>5</sup> ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นมีลักษณะพิเศษกว่าสินทรัพย์ชนิดอื่นและมีการกำหนดวัตถุประสงค์ในการถือครองที่แตกต่างจากสินทรัพย์ทั่วไป โดยบริษัทที่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนมากเป็นบริษัทที่มีสภาพคล่องสูง มีเงินทุนสูง เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะอยู่บริเวณพื้นที่ที่มีความเจริญ ได้รับการพัฒนาแล้ว อยู่ใจกลางเมือง เดินทางสะดวก ง่ายต่อการปล่อยเช่า หรือถือครองไว้เพื่อเก็งกำไร หวังการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน และพร้อมที่จะขายเมื่อทรัพย์สินสามารถสร้างกำไรจนถึงระดับที่พอใจ ดังนั้นจะพบว่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อใช้งานเองหรือไว้เพื่อดำเนินกิจการเอง ลักษณะพิเศษของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนี้ยังถูกแยกแยะแสดงรายการบนงบการเงินอย่างชัดเจน เพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินเกิดความเข้าใจ บ่งบอกถึงความสำคัญของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนี้อย่างเด่นชัดว่าเป็นสินทรัพย์ที่มีลักษณะที่แตกต่างจากสินทรัพย์ทั่วไป

การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของสรรพากรจะจัดเก็บต่อเมื่อขายทรัพย์สินไป ส่วนกำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ยังไม่สามารถนำมาใช้ในทางภาษีได้ ซึ่งแนวคิดนี้เป็นแนวคิดที่มีมาแต่เนิ่นนานและไม่ได้รับการพัฒนาอย่างเห็นได้ชัด เพราะประเทศไทยเป็นประเทศที่ประชากรส่วนมากทำอาชีพเกษตรกรรม ที่ดินส่วนมากจึงไม่ได้รับการพัฒนาเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ทางด้านอุตสาหกรรมเท่าที่ควร จึงทำให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ไม่มีมูลค่าเพิ่มขึ้น จึงไม่มีแนวคิดที่จะจัดเก็บภาษีอากรจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน แต่ในปัจจุบันนักธุรกิจต่างมองหาโอกาสและจังหวะจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เพราะกำไรของอสังหาริมทรัพย์นั้นหากวัดเป็นตัวเงินจะมีมูลค่ามหาศาลจึงเป็นที่ต้องการของนักธุรกิจ

ประเทศไทยได้เห็นถึงปัญหาดังกล่าวเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน โดยเริ่มนำแนวคิดเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีจากมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น ถึงแม้ว่าทรัพย์สินนั้นจะยังไม่ถูกขายหรือจำหน่ายไป โดยมีการศึกษาและการเปิดรับฟังความคิดเห็นต่อ “ร่างพระราชบัญญัติภาษีการที่ได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณสุขภาคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ” โดยเนื้อหาสรุปได้ว่า การจัดเก็บภาษีในปัจจุบันของประเทศไทย ไม่สะท้อนต่อสถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากมูลค่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีการปรับมูลค่าเพิ่มขึ้น ยิ่งไปกว่านั้นใน

<sup>4</sup> สภาวิชาชีพบัญชี มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 24 กันยายน 2562 หน้า 4-5

<sup>5</sup> วิโรจน์ เถลิมรัตน์ บัญชีธุรกิจ เส้นทางเศรษฐี มติชน [ออนไลน์] 15 กันยายน 2558

ต่างประเทศ เช่น ประเทศอังกฤษ ประเทศโปแลนด์ ฮอลแลนด์ และประเทศสหรัฐอเมริกา มีการจัดเก็บภาษีในลักษณะนี้ที่เรียกว่า ภาษีสลากลอยเช่นกัน ดังนั้นเห็นได้ว่า หลักการและแนวคิดของโลกเปลี่ยนไปจากเดิม การจัดเก็บภาษีอากรไม่จำเป็นต้องจัดเก็บจากการขายทรัพย์สินเท่านั้น แต่สามารถจัดเก็บจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินได้อีกด้วย

จากที่กล่าวในข้างต้น จะเห็นได้ว่าหลักเกณฑ์ที่แตกต่างกันระหว่างหลักเกณฑ์ตามมาตรฐานการบัญชีและหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร ก่อให้เกิดปัญหาต่อผู้ประกอบการในการนำเสนอรายงานทางการเงิน เนื่องจากผู้ประกอบการต้องมีความรู้และความเข้าใจในการคำนวณระหว่างหลักเกณฑ์ตามมาตรฐานการบัญชีและหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร ซึ่งอาจเกิดความผิดพลาดของข้อมูลทางการเงินได้ ดังนั้นเพื่อการจัดเก็บภาษีอากรได้รวดเร็วขึ้น และมูลค่าทรัพย์สินถูกแสดงมูลค่าปัจจุบันจะเป็นการเหมาะสมที่ทำให้สรรพากรสามารถจัดเก็บภาษีได้เร็วขึ้นและยังลดการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยทำให้ไม่เกิดปัญหาด้านเศรษฐกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย ผู้วิจัยจึงเล็งเห็นความสำคัญในการศึกษาเรื่องดังกล่าวนี้เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับทุกฝ่าย

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- (1) เพื่อศึกษาความหมาย แนวคิด และหลักเกณฑ์ในการวัดมูลค่าใหม่ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562) ที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์เงินได้นิติบุคคลได้เร็วขึ้นกว่าเดิม
- (2) เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ของมาตรฐานการบัญชีและทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร ที่มีข้อแตกต่างในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562)
- (3) เพื่อเสนอแนวทางแก้ไขปรับปรุงมาตรฐานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร ให้มีความสอดคล้องกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562)

## 1.3 สมมติฐานการศึกษา

การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลตามประมวลรัษฎากรที่ใช้วิธีการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมจะส่งผลต่อการจัดเก็บภาษีอากรของสรรพากรได้เร็วขึ้นกว่าเดิมและมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามราคาตลาด

#### 1.4 ขอบเขตการศึกษา

(1) ศึกษาความหมาย แนวคิด และหลักเกณฑ์ในการวัดมูลค่าใหม่ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562)

(2) ศึกษาหลักเกณฑ์ของมาตรฐานการบัญชีและทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร ที่มีข้อแตกต่างสำหรับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562)

#### 1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

ศึกษาโดยใช้วิธีการทางเอกสาร (Documentary research) โดยการศึกษาค้นคว้าจากตำราที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ หนังสือประมวลรัษฎากรที่ออกโดยกรมสรรพากร ประกาศสภาวิชาชีพบัญชี มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง สื่ออิเล็กทรอนิกส์ บทวิเคราะห์ของนักวิชาการ นักกฎหมาย ผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ วิทยานิพนธ์และเอกัตศึกษาในเรื่องที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับความแตกต่างของหลักเกณฑ์ระหว่างหลักเกณฑ์การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562) และหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร

#### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

(1) เพื่อทราบความหมาย แนวคิด และหลักเกณฑ์ในการวัดมูลค่าใหม่ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562) ที่จะทำให้สรรพากรจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลได้เร็วขึ้นกว่าเดิม

(2) เพื่อทราบหลักเกณฑ์ของมาตรฐานการบัญชีและทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร ที่มีข้อแตกต่างในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562)

(3) เพื่อเสนอแนวทางแก้ไขปรับปรุงมาตรฐานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร ให้มีความสอดคล้องกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562)

## บทที่ 2

### หลักเกณฑ์ทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากรเกี่ยวกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โดยปัจจุบันประเทศไทยเป็นประเทศกำลังพัฒนา การพัฒนาต่าง ๆ ของประเทศไทยส่งผลให้ประเทศมีความเจริญก้าวหน้าเพิ่มขึ้น และประชาชนมีความมั่งคั่งเพิ่มขึ้น หากเปรียบเทียบกับสมัยก่อน คนไทยส่วนมากมีอาชีพด้านเกษตรกรรมเป็นหลัก ปัจจุบันก็มีการคิดต่อยอดโดยการนำผลผลิตทางการเกษตรมาแปรรูปทำให้เกิดอุตสาหกรรมภายในประเทศเพิ่มขึ้นอย่างมากมาย และการเพิ่มขึ้นของอุตสาหกรรมต่างๆ มีความจำเป็นที่จะต้องใช้อสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน อาคาร โรงเรือนต่าง ๆ เป็นที่ประกอบธุรกิจ เป็นสถานที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรม หรือบริการ และเป็นที่ตั้งของสำนักงาน จึงทำให้อสังหาริมทรัพย์เติบโตควบคู่กับการเจริญเติบโตของภาคอุตสาหกรรมภายในประเทศ และการเจริญเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศไทย เป็นการเจริญเติบโตโดยการขยายออกนอกเมืองโดยรอบ เนื่องจากบริเวณกลางเมืองหลวงมีการอาศัยอยู่ของผู้คนอย่างหนาแน่นและแออัด ทำให้เกิดปัญหาการจราจรติดขัด ประชาชนในเมืองหลวงแย่งกันกินแย่งกันใช้ การขยายของเมืองหลวงจึงทำให้เกิดการพัฒนาที่ดิน มีการสร้างระบบขนส่งมวลชนพื้นฐาน ระบบรถไฟฟ้ารอบกรุงเทพมหานคร เป็นโครงข่ายใยแมงมุม<sup>6</sup> ส่งผลให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามกลไกของตลาด

ดังนั้นการที่ประเทศไทยเป็นประเทศกำลังพัฒนา การพัฒนาประเทศดังกล่าวย่อมต้องการจำนวนเงินอย่างมหาศาลในการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน การที่ประเทศไทยพัฒนาเพิ่มขึ้นก็หมายถึงคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนชาวไทยจะดีขึ้น ประเทศไทยจะเป็นสังคมแห่งคุณภาพ มีสวัสดิการต่างๆ ที่ตั้งจำนวนเม็ดเงินจากภาคเอกชนทั้งบริษัทไทยและบริษัทต่างประเทศที่ได้เข้ามาประกอบธุรกิจและมีผลกำไรที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจภายในประเทศไทย ดังนั้นบริษัทเหล่านี้ก็ควรที่จะรับผิดชอบต่อสังคมด้วยการเสียภาษีอย่างถูกต้องและเป็นธรรม เมื่อบริษัทดังกล่าวมีความมั่งคั่งทางเศรษฐศาสตร์เพิ่มขึ้น แต่จะจัดเก็บภาษีอย่างไรให้ถูกต้องเหมาะสม ก็ต้องศึกษาผลกระทบอย่างรอบด้าน

<sup>6</sup> สำนักพิมพ์โพสต์ทูเดย์ เศรษฐกิจ - ธุรกิจ ลุยโครงข่ายรถไฟฟ้าใยแมงมุม 30 มิถุนายน 2559

สืบค้นออนไลน์ วันที่ 28 มีนาคม 2564 แหล่งที่มา : <https://www.posttoday.com/economy/news/440366>

นายอาคม เต็มพิทยาไพสิฐ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม เปิดเผยว่ากระทรวงคมนาคมและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะจัดทำแผนปฏิบัติการเพื่อเชื่อมโยงโครงข่ายรถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และมั่นใจว่าในปีนี้กระทรวงฯ จะสามารถเสนอโครงการรถไฟฟ้าที่อยู่ในแผนปฏิบัติการระยะเร่งด่วนปี 2559 ให้ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) อนุมัติได้ทั้งหมด ขณะที่การลงทุนรถไฟฟ้าส่วนขยายระยะต่อไปจะเน้นการเชื่อมโยงรถไฟฟ้าแต่ละเส้นในลักษณะโครงข่ายใยแมงมุมที่เชื่อมโยงกันได้

## 2.1 วัตถุประสงค์ในการจัดเก็บภาษีอากร<sup>7</sup>

การจัดเก็บภาษีอากรนั้นมีวัตถุประสงค์หลักคือการหารายได้เข้ารัฐบาล เพื่อนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการบริหารและพัฒนาประเทศ และยังมีวัตถุประสงค์อื่นๆ ดังต่อไปนี้

### 2.1.1 เพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ

บางครั้งประเทศไทยประสบปัญหา “สภาวะเงินเฟ้อ” หรือ Inflation เนื่องจากประเทศไทยเป็นประเทศที่ค่อนข้างมีอิสระในการค้าขาย ดังนั้นหากประชาชนซื้อสินค้าเพื่อบริโภคมากเกินไปจนเกิดความจำเป็นส่งผลให้เกิดปัญหาทางเศรษฐกิจขึ้น รัฐบาลจึงจำเป็นต้องใช้นโยบายด้านภาษีอากรเพิ่มอากร เข้าเป็นส่วนหนึ่งของราคาสินค้า ทำให้สินค้าดังกล่าวมีราคาสูงขึ้น จะส่งผลให้ประชาชนลดการบริโภคและใช้จ่ายน้อยลง เพื่อสร้างความสมดุลทางเศรษฐกิจ และในทางตรงกันข้าม หากรัฐบาลจัดเก็บอากรมากเกินไปจนความจำเป็น ส่งผลให้ประชาชนลดการบริโภคจนทำให้สินค้าไม่สามารถขายออกได้ หรือเรียก “ภาวะเงินฝืด” หรือ Deflation รัฐบาลสามารถปรับลดอัตราภาษีอากรของสินค้าและบริการได้เช่นกัน

### 2.1.2 เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม

ปัจจุบันประเทศไทยยังเกิดความเหลื่อมล้ำ หรือความไม่เท่าเทียมกันภายในสังคมระหว่างผู้ที่มีระดับฐานะทางการเงินสูง (ร่ำรวย) และผู้ที่ไม่มียฐานะทางการเงิน (ยากจน) โดยภาษีอากรจะเป็นเครื่องมือชนิดหนึ่งที่ช่วยลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมได้ ตัวอย่างเช่น การจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เป็นการจัดเก็บภาษีอากรโดยใช้ “อัตราก้าวหน้า” หรือ Progressive Rate ในการจัดเก็บภาษี กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้สูงย่อมต้องเสียภาษีอากรสูง และในขณะเดียวกันผู้ที่มีรายได้น้อยย่อมเสียภาษีอากรน้อย เป็นต้น

### 2.1.3 เพื่อส่งเสริมหรือควบคุมพฤติกรรมทางเศรษฐกิจ

ภาษีอากรสามารถช่วยลดพฤติกรรมที่ส่งผลร้ายต่อมนุษย์ได้เช่นกัน ตัวอย่างเช่น การใช้ภาษีอากรเพื่อช่วยลดการบริโภคสินค้าฟุ่มเฟือย การนำเข้าน้ำหอมจากต่างประเทศ การนำเข้ากระเปาะแบนด์เนม เพื่อทำให้ความต้องการของสินค้านี้ลดลงและยังเป็นการป้องกันไม่ให้เงินบาทไหลออกจากประเทศไทย และยังไปกว่านั้นการใช้ภาษีอากรเพื่อลดการบริโภคสิ่งของที่ไม่มีประโยชน์ หรือไร้ประโยชน์และเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ตัวอย่างเช่น การเพิ่มอัตราภาษีอากรสำหรับ ยาสูบ สุรา และในปัจจุบันมีการจัดเก็บภาษีอากรสำหรับน้ำหวานที่ส่งผลให้คนไทยประสบปัญหาเป็นโรคเบาหวาน เพื่อลดการบริโภคน้ำตาลลง

<sup>7</sup> กฎหมายภาษีอากร ผู้ช่วยศาสตราจารย์ดุสิตลักษณ์ ตราวุฒธรรม สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด กุมภาพันธ์ 2562 หน้า 14 – 17

2.1.4 เพื่อส่งเสริมการสนับสนุนการเกิดธุรกิจใหม่ๆ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจของประเทศ สำหรับประเทศที่กำลังพัฒนา การพัฒนาระบบเศรษฐกิจถือเป็นเรื่องสำคัญมาก เนื่องจากระบบเศรษฐกิจจะถูกพัฒนาตามธุรกิจ และสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป เมื่อเกิดธุรกิจใหม่ๆ ขึ้น ย่อมมีอุปสรรคในการทำธุรกิจดังกล่าว รัฐบาลยังสามารถใช้มาตรการทางภาษีเป็นเครื่องมือในการส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดการสร้างกิจกรรมหรือธุรกิจใหม่ๆ โดยการกำหนดนโยบายการจัดเก็บภาษี การยกเว้นภาษี การลดอัตราภาษี หรือการให้สามารถหักรายจ่ายได้ 2 เท่าของรายจ่ายที่จ่ายจริง เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้ภาคเอกชนเกิด การคิดและผลิตธุรกิจใหม่ๆ ให้ทันสมัยยิ่งขึ้นไป

2.1.5 เพื่อส่งเสริมสนับสนุนกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อ การเมือง การปกครอง สังคม ศาสนา วัฒนธรรม และการกีฬา

การสนับสนุนกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อการเมือง การปกครอง สังคม ศาสนา วัฒนธรรม ประเพณีอันดีงาม และการกีฬา ถึงแม้ว่าจะดูไม่เกี่ยวข้องกับระบบภาษีกี่ก็ตาม แต่จริงๆ แล้วระบบภาษีอากรยังสามารถช่วยส่งเสริมสนับสนุนสิ่งต่างๆ เหล่านี้ได้เป็นอย่างดี ตัวอย่างเช่น การบริจาคเงินให้แก่เด็กผู้ไร้โอกาสทางการศึกษา สามารถนำค่าใช้จ่ายดังกล่าวมาหักลดหย่อนภาษีได้ หรือการบริจาคเงินให้แก่พรรคการเมืองที่สามารถระบุงพรรคการเมืองได้ ซึ่งผู้บริจาคมีสิทธินำเงินที่บริจาคไปหักเป็นค่าลดหย่อนหรือรายจ่ายเพื่อการบริจาคตามที่กำหนดในประมวลรัษฎากรอีกด้วย ระบบภาษีอากรมีประโยชน์ในหลายๆ ด้าน หากใช้ให้ถูกต้องและเหมาะสม จะช่วยบังคับและกำหนดทิศทางการพัฒนาประเทศได้อย่างดีเยี่ยม

2.1.6 เพื่อใช้แก้ไขปัญหาต่าง ๆ นอกเหนือจากที่กล่าวมาข้างต้น

ระบบภาษีอากรมีประโยชน์หลายๆ ด้าน ด้านที่น่าสนใจและสอดคล้องกับกระบวนการบริหารจำนวนประชากรของประเทศ กล่าวคือปัจจุบันการใช้ชีวิตในเมืองหลวงประชาชนค่อนข้างมีต้นทุนในการดำเนินชีวิตสูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ที่ได้รับ เหตุผลดังกล่าวส่งผลให้ประเทศไทยมีอัตราการเกิดใหม่ของเด็กทารกลดลง<sup>8</sup> ขณะที่ปี 2564 ประเทศไทยกำลังจะเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ อาจทำให้อีกไม่กี่ปีข้างหน้าประเทศไทยจะขาดบุคลากรในการรองรับสังคมผู้สูงอายุดังกล่าว ดังนั้นรัฐบาลสามารถใช้ประโยชน์จากระบบภาษีเงินได้เข้ามาช่วยกำหนดทิศทางการเพิ่มปริมาณของคนในประเทศไทยโดยสนับสนุนนโยบายการมีบุตร จากเดิมที่ให้หักค่าลดหย่อนได้คนละ 15,000 ต่อปี เปลี่ยนใหม่เป็น 30,000 ต่อปี โดยไม่จำกัดจำนวน และยังสามารถนำค่าฝากครรภ์และค่าคลอดบุตรมาหักลดหย่อนตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 60,000 บาท อีกด้วย

<sup>8</sup> สำนักข่าว ไทยพีบีเอส สธ. เปิดสถิติเด็กไทยเกิดต่ำกว่า 600,000 คน ครั้งแรกในรอบ 3 ปี 11 กุมภาพันธ์ 2564

สืบค้นออนไลน์ วันที่ 31 มีนาคม 2564 แหล่งที่มา <https://news.thaipbs.or.th/content/301313>



จากที่ได้กล่าวมาในหัวข้อที่ 2.1.1 ถึง หัวข้อที่ 2.1.6 เรื่องวัตถุประสงค์ในการจัดเก็บภาษีอากร เห็นได้ว่าระบบภาษีอากรของไทย มีส่วนสำคัญในการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและประเทศชาติ ทำให้สามารถกำหนดทิศทางในการเจริญเติบโตของระบบเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดี หากประเทศไทยมีการศึกษาข้อดีและข้อเสีย รวมถึงผลกระทบของระบบภาษีให้เข้าใจอย่างลึกซึ้งแล้ว การมีระบบภาษีอากรที่ดีจะทำให้ประเทศพัฒนาได้ ก้าวไกล ส่งผลให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

## 2.2 ลักษณะของภาษีอากรที่ดี<sup>9</sup>

รัฐธรรมนูญเกือบทุกฉบับมีบทบัญญัติในการกำหนดให้ประชาชน มีความตระหนักถึงหน้าที่ที่ต้องเสียภาษีอากร เพื่อให้ประชาชนมีความสมัครใจในการเสียภาษี และเกิดการใช้จ่ายงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งลักษณะภาษีอากรที่ดี มีดังนี้

### 2.2.1 มีความเป็นธรรม

การจัดเก็บภาษีอากรที่ดีจากประชาชน ควรมีลักษณะมีความเป็นธรรมกับทุกฝ่าย เพื่อแก้ไขปัญหาความเหลื่อมล้ำในสังคมไทย หากเกิดความไม่เป็นธรรมขึ้นแล้ว จะทำให้เกิดปัญหาการหลีกเลี่ยงภาษีและหนีภาษีที่พบเห็นได้บ่อยในปัจจุบัน โดยการจัดเก็บภาษีอากรที่ดีนั้นจะต้องมีหลักการเข้ามาช่วยกำกับดูแล โดยหลักการที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีอากรจากประชาชนในจำนวนที่เท่าเทียมกันคือ “หลักความเป็นธรรมสมบูรณ์” หรือ “Principle of Absolute Equity”

หลักการของความเป็นธรรมด้านภาษีอากรอีก 1 หลักที่สำคัญ คือ “หลักความเป็นธรรมสัมพัทธ์” หรือ “Principle of Relation Equity” เป็นการจัดเก็บภาษีตามผลประโยชน์ที่ผู้เสียภาษีได้รับจากการบริการของรัฐ เช่น การใช้ทางด่วน ผู้ที่ใช้ทางด่วนมักยอมเสียค่าธรรมเนียม เป็นต้น

### 2.2.2 มีความแน่นอน

การจัดเก็บภาษีอากรที่ดีควรมีการประกาศในทางกฎหมายที่มีความแน่นอน ไม่เปลี่ยนแปลงบ่อยครั้ง เพราะการเปลี่ยนแปลงนโยบายทุกครั้ง ย่อมทำให้เกิดความผิดพลาดในการคำนวณภาษีของประชาชน ทำให้ประชาชนไม่ยอมจ่ายภาษี เกิดความเบื่อหน่ายในการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดที่ไม่แน่นอน ส่งผลให้เกิดความไม่ชัดเจน ไม่รู้ว่าต้องเสียอย่างไร จนในที่สุดเกิดความละเลยในการเสียภาษี ส่งผลถึงรัฐบาลจะไม่สามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างเหมาะสม

<sup>9</sup> กฎหมายภาษีอากร ผู้ช่วยศาสตราจารย์ดุยลักษณ์ ตราชูธรรม สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด กุมภาพันธ์ 2562 หน้า 17 – 20

### 2.2.3 มีความสะดวก

การจัดเก็บภาษีอากรที่ดีจากประชาชน ควรมีการอำนวยความสะดวกในการรับชำระภาษีได้หลายช่องทาง ตัวอย่างเช่น การมีจุดบริการในห้างสรรพสินค้า เพื่อให้ประชาชนผู้สูงอายุที่ไม่สามารถใช้เทคโนโลยีได้ เข้าถึงการชำระภาษีได้อย่างสะดวก หรือมีช่องทางออนไลน์ในการยื่นชำระภาษีที่สามารถทำได้ทุกที่ ทุกเวลา และมีความปลอดภัยของข้อมูลในระดับสูง ทำให้ประชาชนสามารถไว้วางใจระบบการจัดเก็บภาษีดังกล่าว

### 2.2.4 มีความประหยัด

การจัดเก็บภาษีอากรที่ดีจากประชาชน ควรมีความประหยัดในด้านต้นทุนของการทำรายการ โดยการอำนวยความสะดวกกำหนดจุดบริการชำระภาษีใกล้แหล่งชุมชน หรือจุดบริการเคลื่อนที่เพื่อให้ประชาชนเข้าถึงแหล่งการรับชำระภาษีที่มีต้นทุนในการเดินทางน้อยที่สุด นอกจากค่าภาษีที่ผู้เสียภาษีต้องชำระแล้ว ผู้เสียภาษียังต้องเสียค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าเอกสาร ค่าทำบัญชี ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญทางกฎหมาย เป็นต้น ค่าใช้จ่ายต่างๆ อาจเป็นปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อประชาชนเกิดเลียงภาษี และหลีกเลี่ยงภาษีในที่สุด

### 2.2.5 มีความเป็นกลางในเศรษฐกิจ

การจัดเก็บภาษีอากรที่ดีจากประชาชน ควรมีความเป็นกลางในเศรษฐกิจ คือการที่ทำให้กลไกของการตัดสินใจบริโภคของประชาชนเปลี่ยนไปเพราะเหตุผลทางภาษี รัฐบาลควรจัดเก็บภาษีโดยการไม่เลือกปฏิบัติต่อสินค้าชนิดใดชนิดหนึ่ง กล่าวคือการจัดทำกับสินค้าทุกชนิดอย่างเท่าเทียมกัน

สินค้าหลายชนิดที่รัฐบาลจำเป็นต้องใช้การจัดเก็บภาษีสินค้าบางประเภทเป็นพิเศษ เพื่อให้กระทบต่อการตัดสินใจในการลดการบริโภคลง ส่วนมากจัดเก็บกับสินค้าและบริการที่ให้โทษ เช่น บุหรี่ สุรา อาบอบนวด การแข่งม้า เป็นการใช้ความไม่เป็นกลางของภาษีเป็นเครื่องมือจำกัดการบริโภคให้น้อยลง เป็นต้น

### 2.2.6 สามารถใช้บังคับได้ในทางปฏิบัติ

การจัดเก็บภาษีอากรที่ดีจากประชาชน ควรสามารถใช้บังคับในทางปฏิบัติได้ ภาษีอากรบางประเภท นำต้นแบบมาจากต่างประเทศ หรือถูกออกแบบมาเป็นการเฉพาะ มีหลักการในทางทฤษฎีที่ดีแต่พอนำมาบังคับใช้จริง ภาษีนั่นก็ไม่อาจถือเป็นภาษีที่ดีได้เนื่องจากจัดเก็บค่อนข้างยาก เช่น ภาษีที่เก็บจากรายจ่าย Expenditure Tax แม้จะเป็นภาษีที่ดีในทางทฤษฎี แต่ในทางปฏิบัติจัดเก็บได้ค่อนข้างยาก

### 2.2.7 มีความยืดหยุ่น

การจัดเก็บภาษีอากรที่ดีจากประชาชน ควรมีความยืดหยุ่น เป็นภาษีที่ถูกวางแผนไว้ในการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจได้ ภาษีเงินได้ที่ประเทศไทยนำมาใช้ที่มีความยืดหยุ่นสูง สามารถปรับเข้ากับเหตุการณ์ต่างๆ ได้ดีคือ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งภาษีดังกล่าวเป็นการจัดเก็บแบบอัตราก้าวหน้าที่จะแปรผันตามขนาดของเงินได้ ทำให้รัฐบาลสามารถจัดเก็บตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น

## 2.3 ทรัพย์สินทางภาษีอากร

การดำเนินธุรกิจต่างๆ จะต้องใช้ข้อสิ่งหามิทรัพย์สิน เช่น ที่ดิน อาคาร หรือ อุปกรณ์ เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ โดยที่ดินและอาคาร ถือเป็นส่วนประกอบสำคัญที่ใช้เป็นอาณาเขตในการผลิต หรือการดำเนินกิจการของตน ซึ่งส่วนมากการที่กิจการจะมีที่ดินได้ มีอยู่สองกรณีหลัก คือ บริษัทซื้อที่ดินจากบุคคลภายนอก หรือ เจ้าของบริษัทได้รับมรดกมาจากต้นตระกูล (มรดก)

กรณีที่ซื้อที่ดินมาจากบุคคลภายนอก มูลค่าที่จ่ายซื้อ ก็คือมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เกิดรายการ หรือราคาต้นทุนในทางภาษีอากร แต่หากเป็นการได้รับมรดกมาจากต้นตระกูล มูลค่าของที่ดินจะเป็นราคาที่ดินต้นตระกูลซื้อหรือรับมรดกมาตั้งแต่สมัยก่อน อาจจะมีระยะเวลาเป็นร้อยปี หรือหลายสิบปี ทั้งนี้ ที่ดิน และอาคาร ถือเป็นสินทรัพย์ถาวรที่ใช้ประกอบกิจการทั้งสิ้น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นการจำแนกวัตถุประสงค์ของการลงทุนที่ชัดเจนมากกว่าสินทรัพย์ทั่วไป แต่เป็นทรัพย์สินที่ถือครองไว้เพื่อเก็งกำไรและพร้อมจะขายทุกเมื่อหากผลตอบแทนได้ตามที่กิจการคาดหวังไว้ หรือกิจการอาจจะถือครองทรัพย์สินเพื่อปล่อยเช่าแก่บุคคลที่สาม ส่วนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับราคาเริ่มแรกจะเป็นราคาทุนเสมอ ดังนั้นมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จึงมีมูลค่าที่เป็นราคาทุนเหมือนกับทรัพย์สินอื่นๆ ไป แต่จะมีมาตรฐานการบัญชีแยกออกมาเป็นพิเศษ ซึ่งถูกกำกับในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนทรัพย์สินที่มีไว้ใช้ในการประกอบกิจการ มาตรฐานการบัญชีก็ได้กำหนดไว้ใน ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งทั้ง 2 มาตรฐานมีการรับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งเป็นราคาเดียวกันกับที่สรรพากรกำหนด ดังนั้นจึงควรทำความเข้าใจในส่วนของ ราคาทุนว่าคืออะไร รู้รู้ได้อย่างไร ประกอบไปด้วย ต้นทุนใดบ้าง ซึ่งมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่องที่ดินอาคารและอุปกรณ์ (Property, Plant and Equipment)<sup>10</sup> ก็ได้มีการให้คำนิยามว่า ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์มีตัวตนที่กิจการมีไว้ใช้ประโยชน์ในการผลิต จำหน่ายสินค้า หรือให้บริการ หรือเพื่อไว้ใช้ในการบริหารงาน และคาดว่าจะใช้ประโยชน์มากกว่า 1 รอบระยะเวลาบัญชี (กล่าวคือ รอบระยะเวลาบัญชี บางครั้งอาจถูกกำหนดให้ไม่ตรงกับรอบปฏิทินทั่วไป

<sup>10</sup> การบัญชีภาษีอากรแบบมืออาชีพ สมเดช โรจน์ศรีเสถียร สำนักพิมพ์ ธรรมนิติเพรส พิมพ์ครั้งที่ 18 กรกฎาคม 2561 หน้า 329

จะเริ่ม 1 มกราคมของทุกปี และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี แต่รอบระยะเวลาบัญชี อาจถูกกำหนดขึ้นให้ สอดคล้องกับบริษัทใหญ่ หรือให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัท เป็นต้น โดยอาจถูกกำหนดไว้ให้เริ่มทุกวันที่ 1 กรกฎาคมของทุกปีเป็นวันเริ่มต้นรอบระยะเวลาบัญชี แล้วสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายนของทุกปี)

โดยการซื้อสินทรัพย์ถาวรเพื่อนำไปใช้ในกิจการนั้นจะต้องคำนึงถึงมูลค่าหรือราคาทุนของทรัพย์สิน ราคาทุนของสินทรัพย์จะประกอบด้วยต่อไปนี้<sup>11</sup>

2.3.1 ที่ดิน ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่ให้ได้มาเพื่อที่ดิน เช่น จำนวนเงินที่จ่ายซื้อ และค่าธรรมเนียม การโอน ฌ กรมที่ดิน ซึ่งสามารถรวมคำนวณเป็นราคาทุนเริ่มแรก

2.3.2 อาคาร ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ที่สามารถรวมคำนวณเป็นราคาทุนเริ่มแรก

2.3.2.1 ซื่ออาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว ราคาทุนประกอบไปด้วยมูลค่าที่ซื้อมาทั้งหมด

2.3.2.2 จ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างอาคาร ราคาทุนของอาคารรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจ่ายเพื่อการ สร้างอาคาร ค่าออกแบบอาคาร ค่าใช้จ่ายตามสัญญาการก่อสร้าง รวมถึงค่าธรรมเนียมขออนุญาตก่อสร้าง

2.3.2.3 หากเป็นการก่อสร้างอาคารด้วยตนเอง ราคาทุนของอาคารจะประกอบด้วย

- ค่าวัสดุและค่าแรงงานระหว่างก่อสร้าง
- ค่าจ้างวิศวกรในการควบคุมงาน
- ค่าออกแบบสถาปนิกและค่าขออนุญาตก่อสร้าง
- ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในงานก่อสร้าง
- ค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินที่ใช้ในงานก่อสร้าง
- ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อก่อสร้างอาคาร
- ค่าเบี้ยประกันภัยตัวอาคารระหว่างก่อสร้าง

2.3.3 อุปกรณ์ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่ทำให้ได้มาเพื่ออุปกรณ์ต่าง ๆ ซึ่งค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์ มีความไม่ซับซ้อน ส่วนมากจะสามารถใช้งานได้ทันที จะสามารถบันทึกต้นทุนของอุปกรณ์ด้วยราคาที่ซื้อเป็น ราคาทุนเริ่มแรก ดังตัวอย่างต่อไปนี้

2.3.3.1 ราคาทุนที่ซื้อทรัพย์สินนั้น หรือได้รับทรัพย์สินนั้นมา

2.3.3.2 ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งทำให้ทรัพย์สินถาวรอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ หรือค่าใช้จ่ายที่กิจการได้จ่าย ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ถาวร เช่น

- (1) อกรหาเช่า ภาชนะนำเข้าเครื่องจักร

<sup>11</sup> สมเดช โรจน์คุรีเสถียร อ้างอิงแล้ว หน้า 329 - 330

- (2) ค่าใช้จ่ายโดยตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้สินทรัพย์มาใช้งาน เช่น
- ค่าใช้จ่ายในการนำของออก และค่าขนส่งสินทรัพย์มายังกิจการ (ค่าขนส่งเข้า)
  - ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและทดสอบเครื่องจักร
  - ค่าใช้จ่ายในการจ้างวิศวกรและสถาปนิก
  - ค่าขนส่งสินทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษา
- (3) ส่วนลดการค้า หรือ Trade Discount ต่างๆ และค่าภาษีที่จะได้รับคืน ซึ่งต้องนำมาหักออก

จากราคาของทรัพย์สินที่ซื้อ

- (4) ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาจัดหาทรัพย์สินนั้น
- (5) ภาษีมูลค่าเพิ่ม (เฉพาะภาษีซื้อ) ส่วนที่เรียกคืนไม่ได้ โดยแบ่งออกเป็น

กรณีบริษัทจดทะเบียนเป็นผู้ประกอบการภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีซื้อที่เกิดจากการซื้อรถยนต์นั่ง หรือรถยนต์โดยสารที่มีที่นั่งไม่เกิน 10 ที่นั่ง ถือเป็นต้นทุนของรถยนต์ดังกล่าว เป็นต้น ผู้ประกอบการไม่มีสิทธิขอคืนภาษีซื้อนั้น ต้องนำไปรวมกับมูลค่าของรถยนต์โดยสารที่มีที่นั่งไม่เกิน 10 คน แล้วนำไปคิดค่าเสื่อมราคาต่อไป

กรณีบริษัทไม่จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีซื้อที่เกิดขึ้นจากการซื้อทรัพย์สินต่าง ๆ ซึ่งถูกผู้ขายหรือผู้ประกอบการรายอื่นเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีซื้อ แต่กิจการไม่ได้จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ดังนั้น ภาษีซื้อที่เกิดจากการซื้อสินทรัพย์ทุกกรณีต้องถือเป็นต้นทุนของสินทรัพย์แล้วนำไปคำนวณค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาต่อไป

- (6) ค่าใช้จ่ายการบริหารและทั่วไป ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้ทรัพย์สินหรือทำให้ทรัพย์สินขึ้นอยู่กับสภาพพร้อมที่จะใช้งาน

จากส่วนประกอบที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ได้กล่าวในด้านบน สามารถนำค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมเป็นต้นทุนของที่ดิน และอาคารได้โดยการรวมค่าใช้จ่ายทั้งหมดตามค่านิยมที่เกิดขึ้น เมื่อรวมกันแล้วสามารถถือเป็นต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ได้ ทั้งนี้จะเป็นวิธีเดียวกันหมดทั้งทางบัญชีและทางภาษีอากรเรียกว่า “วิธีราคาทุน” แต่อย่างไรก็ตามวิธีทางการบัญชีและภาษีอากรมีข้อกำหนดว่า ต้นทุนดังกล่าวจะต้องรับรู้เป็นสินทรัพย์ในทางบัญชี หรือเป็นรายจ่ายที่มีลักษณะเป็นการลงทุนในทางภาษีอากร และจะต้องมีการกำหนดอัตราค่าเสื่อมราคาขึ้นมาเพื่อรับรู้และบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละปี เพราะถ้าหากบริษัทไม่บันทึกเป็นสินทรัพย์แล้ว บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อจ่ายเงินจะทำให้ในปีแรกของการก่อสร้างบริษัท บริษัทจะมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารดังกล่าวอยู่หลายร้อยล้าน หรือหลายพันล้านบาท ดังนั้นหลักเกณฑ์ราคาทุนในทางบัญชี และภาษีอากรจึงเป็นหลักการเดียวกัน จากนั้นกิจการต้องคิดค่าเสื่อมราคาเพื่อรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายของแต่ละงวดอย่างสม่ำเสมอ

## 2.4 การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการทางภาษีอากร

การเพิ่มขึ้นของมูลค่าดังกล่าว ในการจัดเก็บภาษีอากรของประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายยอมรับสำหรับมูลค่ายุติธรรม หรือราคาตลาดในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งในปัจจุบันการวัดมูลค่าทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ในทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร ถูกกำหนดใช้ให้ราคาทุนเดิม หรือ Historical Cost เป็นเกณฑ์ในการวัดมูลค่าเริ่มแรก หรือ Initial Measurement เป็นมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เกิดรายการ โดยหลักการของมาตรา 9 ทวิ วางหลักว่า

“มาตรา 9 ทวิ เว้นแต่จะมีบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ถ้าจะต้องตีราคาทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดเป็นเงิน ให้ถือราคาหรือค่าอันพึงมีในวันที่ได้ทรัพย์สินหรือประโยชน์นั้น”

แต่อย่างไรก็ตามประมวลรัษฎากรมีการวางหลักการของการวัดมูลค่าทรัพย์สินไว้โดยเฉพาะโดย มาตรา 65 ทวิ (3) มีการวางหลักการของกฎหมายเกี่ยวกับการตีราคาทรัพย์สินไว้ โดยวางหลักว่า

“(3) ราคาทรัพย์สินอื่นนอกจาก (6) ให้ถือตามราคาที่พึงซื้อทรัพย์สินนั้นได้ตามปกติ และในกรณีที่มีการตีราคาทรัพย์สินเพิ่มขึ้น ห้ามมิให้นำราคาที่ตีราคาเพิ่มขึ้นมารวมคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิ ส่วนทรัพย์สินรายการใดมีสิทธิหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคา ให้หักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาในการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และอัตราเดิมที่ใช้อยู่ก่อนตีราคาทรัพย์สินเพิ่มขึ้น โดยให้หักเพียงเท่าที่ระยะเวลาและมูลค่าต้นทุนที่เหลืออยู่สำหรับทรัพย์สินนั้นเท่านั้น”

จากที่กล่าวข้างต้นเห็นได้ว่าตามหลักการของมาตรา 65 ทวิ (3) แห่งประมวลรัษฎากรนั้น ยังไม่ยอมรับผลต่างจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินที่นำมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ส่งผลให้สรรพากรไม่สามารถจัดเก็บภาษีให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเจริญเติบโตอย่างไม่จำกัดภายในประเทศ ซึ่ง “ภาษีอากร”<sup>12</sup> เป็นเครื่องมือในการหารายได้ที่สำคัญที่สุดของรัฐบาล และเป็นเครื่องมือที่มีประสิทธิภาพในการควบคุมการลงทุนภายในประเทศ หากมีการเพิ่มขึ้นของธุรกิจประเภทไหนมากเกินความจำเป็น รัฐบาลสามารถกำหนดนโยบายเพิ่มอัตราภาษีเพื่อเป็นกำแพงภาษี ให้ประชาชนเปลี่ยนอาชีพไปประกอบอาชีพอย่างอื่นที่ขาดแคลน ในทางตรงกันข้ามรัฐบาลยังสามารถสนับสนุนสำหรับอาชีพที่ขาดแคลนได้ โดยการจัดเก็บภาษีอากรในอัตราร้อยละศูนย์ เพื่อเป็นการสนับสนุนอาชีพที่ขาดแคลนเป็นต้น นอกจากนี้ ภาษีอากรยังสามารถเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเมืองและสังคมไปในทิศทางที่ฝ่ายบริหารต้องการได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

<sup>12</sup> นโยบายภาษีอากร ดร.อรัญ ธรรมโน หน้า 257 สืบค้นออนไลน์ วันที่ 28 มีนาคม 2564

กรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเล็กกันหรือควบเข้ากันกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลอื่น สรรพากรได้วางหลักการทางภาษีเกี่ยวกับการตีราคาทรัพย์สินไว้ในเรื่องของการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลให้เป็นไปตามการคำนวณในมาตรา 65 มาตรา 65 ทวิ และมาตรา 66 เว้นแต่การตีราคาสินค้าตามมาตรา 74 แห่งประมวลรัษฎากรซึ่งวางหลักการไว้ว่า “ในกรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเล็กกัน หรือควบเข้ากันกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลอื่น การคำนวณกำไรสุทธิเพื่อคำนวณภาษีให้เป็นไปตามวิธีการในมาตรา 65 มาตรา 65 ทวิ และ มาตรา 66 เว้นแต่ การตีราคาทรัพย์สิน

(ก) ในกรณีที่เลิกบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ให้ตีตามราคาตลาดในวันเลิก

(ข) ในกรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลควบเข้ากัน ให้ตีตามราคาตลาดในวันที่ควบเข้ากัน แต่ไม่ให้ถือว่าราคาดังกล่าวเป็นรายได้หรือรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเดิมอันได้ควบเข้ากันนั้น และให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลใหม่อันได้ควบเข้ากันถือราคาของทรัพย์สินนั้นตามราคาปรากฏในบัญชีของบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเดิมในวันที่ควบเข้ากันเพื่อประโยชน์ในการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิ จนกว่าจะได้มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นไป ทรัพย์สินรายการใดมีสิทธิหักค่าสึกหรอ และค่าเสื่อมราคาก็ให้หักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาในการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และอัตราที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเดิมใช้อยู่เพียงเท่าที่ระยะเวลาและมูลค่าต้นทุนที่เหลืออยู่สำหรับทรัพย์สินนั้นเท่านั้น และห้ามมิให้นำผลขาดทุนสุทธิของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเดิมมาถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิ”

## 2.5 การคำนวณค่าเสื่อมราคาทางภาษีอากรตามวิธีราคาทุน

เมื่อบริษัทซื้อทรัพย์สินมาเป็นของบริษัท ตัวอย่าง เช่น อาคาร อุปกรณ์สำนักงาน หรือสินทรัพย์อื่น ๆ ตามค่านิยมทางการบัญชี ตามหัวข้อ 2.3 เรื่อง ทรัพย์สินทางภาษีอากร (วิธีราคาทุน) เมื่อสิ้นงวดบัญชี หรือสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี สำหรับ “ค่าเสื่อมราคา”<sup>13</sup> สินทรัพย์ควรถูกจัดประเภทตามวัตถุประสงค์ของฝ่ายบริหารว่าจะถือครองเพื่อเป็นสินทรัพย์ที่กิจการมีไว้เพื่อใช้ภายในกิจการ หรือมีไว้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น เช่น หากครอบครองอาคารเพื่อวัตถุประสงค์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารดังกล่าวต้องแยกแสดงรายการและมูลค่าบนงบการเงินของรายการแยกต่างหากจากรายการ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นต้น

โดยปกติแล้วตามการคำนวณค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาตามประมวลรัษฎากรนั้นจะคำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ถูกกำหนดไว้ กฎหมายภาษีอากรเกี่ยวกับพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน ฉบับที่ 145 โดยประมวลรัษฎากรได้ออกพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ กำหนดให้หักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินตามวิธีเส้นตรง หรือ Straight Line Method โดยเริ่มคำนวณตั้งแต่ “วันที่ถือได้ว่าทรัพย์สินนั้นมา”<sup>14</sup> ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีในอัตราไม่เกินร้อยละของมูลค่าต้นทุน

<sup>13</sup> การบัญชีภาษีอากรแบบมืออาชีพ สมเดช โรจนคุรีเสถียร สำนักพิมพ์ ธรรมนิติเพรส พิมพ์ครั้งที่ 18 กรกฎาคม 2561 หน้า 425

**ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์** หมายถึง ส่วนของสินทรัพย์ถาวรของกิจการเมื่อกิจการได้ซื้อหรือนำเข้ามาใช้ในกิจการแล้วมีการเสื่อมสภาพหรือมูลค่าลดลง กิจการจะต้องตัดส่วนนั้นเป็นค่าใช้จ่ายแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อแสดงมูลค่าของสินทรัพย์ถาวรตามสภาพที่แท้จริงในแต่ละงวดบัญชี หรือเป็นการปันส่วนของมูลค่าที่เสื่อมสภาพในสินทรัพย์โดยโอนไปเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่กิจการคาดหมายว่าจะได้ใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ การคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์เป็นการตีราคามูลค่าของสินทรัพย์ที่เสื่อมสภาพส่วนที่ตัดเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีตลอดอายุการใช้งานที่ได้ประมาณการไว้ สินทรัพย์ที่มีการเสื่อมสภาพจะประกอบด้วย 3 เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คาดว่าจะใช้ประโยชน์ได้มากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี และ
2. มีอายุการใช้งานจำกัด และ
3. กิจการมีไว้เพื่อใช้ในการผลิต ในการขายสินค้าและบริการ ให้เช่า หรือใช้ในการบริหารงาน

<sup>14</sup> สมเดช โรจนคุรีเสถียร อ้างอิงแล้ว หน้า 439

**วันที่ถือได้ว่าทรัพย์สินนั้นมา** หมายถึง วันที่ทรัพย์สินนั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานหรือใช้ประโยชน์ได้แล้ว (ติดตั้งเสร็จ) ดังนั้นทรัพย์สินใดที่ซื้อหรือได้มาซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์สินนั้นสามารถใช้งานได้ทันทีแล้ว การคำนวณค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาต้องเริ่มตั้งแต่วันดังกล่าว แต่ถ้าทรัพย์สินนั้นโดยสภาพจะต้องทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอีกชั่วระยะเวลาหนึ่งก่อนจึงจะใช้งานหรือใช้ประโยชน์ได้ (ติดตั้งไม่เสร็จและไม่พร้อมใช้งาน) การคำนวณค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาต้องเริ่มตั้งแต่วันที่ทรัพย์สินนั้นพร้อมที่จะใช้งานหรือใช้ประโยชน์



## 2.5.1 หลักเกณฑ์การคิดค่าเสื่อมราคา มีดังนี้

การหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาจะต้องไม่เกินอัตราร้อยละของมูลค่าต้นทุนตามประเภทของทรัพย์สินดังต่อไปนี้

| รายการ  | ร้อยละ  |
|---|---|
| 1. อาคาร  |   |
| - อาคารถาวร   | 5   |
| - อาคารชั่วคราว   | 100   |
| 2. ต้นทุนเพื่อการได้มาซึ่งแหล่งทรัพยากรธรรมชาติที่สูญสิ้นไปได้  | 5   |
| 3. ต้นทุนเพื่อการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า  |   |
| - กรณีไม่มีหนังสือสัญญาเช่าหรือมีหนังสือเช่าที่มีข้อกำหนดให้ต่ออายุการเช่าได้ โดยเงื่อนไขในการต่ออายุนั้น เปิดโอกาสให้ต่ออายุการเช่าได้ต่อ ๆ ไป | 10  |
| - กรณีมีสัญญาเช่าที่ไม่มีกำหนดให้ต่ออายุการเช่าได้ หรือมีข้อกำหนดให้ต่ออายุการเช่าได้เพียงระยะเวลาอันจำกัด                                      | 100 หารด้วยจำนวนปีอายุการเช่าและอายุที่ต่อได้รวมกัน |
| 4. ต้นทุนเพื่อการได้มาซึ่งสิทธิในกรรมวิธี สูตร กู๊ดวิลล์ เครื่องหมายการค้า สิทธิประกอบ กิจการตามใบอนุญาต สิทธิบัตร ลิขสิทธิ์ หรือสิทธิอย่างอื่น |   |
| - กรณีไม่จำกัดอายุการใช้  | 10  |
| - กรณีจำกัดอายุการใช้   | 100 หารด้วยจำนวนปีอายุการใช้                        |
| 5. ทรัพย์สินอย่างอื่น นอกจากที่ดินและสินค้า   | 20  |

ตารางที่ 1 อัตราค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ทางภาษีอากร<sup>15</sup>

<sup>15</sup> พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยหักค่าสึกหรอ และค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน (ฉบับที่ 145) มาตรา 4 ประกาศวันที่ 15 มกราคม 2527

## 2.6 ตัวอย่างการคำนวณมูลค่าเริ่มแรกในการรับรู้ต้นทุนอาคารเป็นมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตัวอย่างการคำนวณมูลค่าต้นทุน ของอาคารจำนวน 1 อาคารสามารถคำนวณได้ดังนี้

ชื่อโครงการ จ้างก่อสร้างอาคารอำนวยการ จำนวน 1 หลัง ของสำนักงานป้องกันควบคุมโรคที่ 10 จ. อุบลราชธานี พื้นที่ใช้สอย 2,644 ตารางเมตร<sup>16</sup> มูลค่าอาคาร 41,434,900 บาท (ราคากลาง วันที่ 14 ก.ย. 2561)



รูปภาพที่ 1 อาคารอำนวยการสำนักงานป้องกันควบคุมโรคที่ 10 จังหวัดอุบลราชธานี

<sup>16</sup> ตารางแสดงวงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรรและราคากลางในงานจ้างก่อสร้างอาคารอำนวยการ  
สืบค้นออนไลน์ วันที่ 28 มีนาคม 2564 แหล่งอ้างอิง <http://ddcenter.ddc.moph.go.th/infoc/download/>

กลุ่มงานที่ 1 <sup>17</sup>

| ค่างานต้นทุน (คำนวณในราคาต้นทุน)                  | จำนวนเงิน         |
|---|-------------------|
| 1.1. งานโครงสร้างวิศวกรรม                         | 9,871,317         |
| <b>งานสถาปัตยกรรม</b>                             |                   |
| 1.2. งานสถาปัตยกรรม                               |                   |
| 1.2.1. งานหลังคา เพดาน                            | 1,072,901         |
| 1.2.2. งานผิวพื้น                                 | 1,505,400         |
| 1.2.3. งานผนัง ผิวผนัง                            | 2,570,436         |
| 1.2.4. งานประตู หน้าต่าง พร้อมอุปกรณ์             | 2,476,110         |
| 1.2.5. งานสุขภัณฑ์ งานสี และอื่น ๆ                | 2,052,530         |
| 1.3. งานระบบสุขาภิบาล และดับเพลิง                 | 2,375,024         |
| 1.4. งานระบบไฟฟ้า และสื่อสาร                      |                   |
| 1.4.1. งานระบบไฟฟ้า และสัญญาณเพลิงไหม้            | 2,549,325         |
| 1.4.2. งานระบบโทรศัพท์ การสื่อสาร และอื่น ๆ       | 2,165,880         |
| 1.5. งานระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ           | 1,590,430         |
| 1.6 งานระบบลิฟต์ และบันไดเลื่อน                   | 1,923,750         |
| 1.7 งานครุภัณฑ์จัดจ้าง และตกแต่งภายใน             | 948,030           |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายกลุ่มงานที่ 1</b>                 | <b>31,101,133</b> |
| <b>ราคารวมค่า Factor F (1.2092) <sup>18</sup></b> | <b>6,504,987</b>  |

กลุ่มงานที่ 2 หมวดงานครุภัณฑ์จัดซื้อ หรือสั่งซื้อ

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| 2.1 งานครุภัณฑ์จัดซื้อ และระบบโสตทัศน | 1,896,655         |
| 2.2 งานระบบปรับอากาศ                  | 1,932,099         |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายกลุ่มงานที่ 2</b>     | <b>3,578,275</b>  |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นโดยประมาณ</b> | <b>41,434,900</b> |

ตารางที่ 2 แสดงวงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรรและราคากลางในงานจ้างก่อสร้างอาคาร

<sup>17</sup> ตารางแสดงวงเงินงบประมาณที่ได้รับจัดสรรและราคากลางในงานจ้างก่อสร้างอาคารอำนาจการ อ้างอิงแล้ว

<sup>18</sup> ค่า Factor F จะประกอบด้วย เงินล่วงหน้าจ่าย เงินประกันผลงาน ดอกเบี้ยเงินกู้ และภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นต้น

จากตารางด้านบน ผู้เขียนเพียงยกตัวอย่างต้นทุนของอาคาร 1 หลัง ตามวิธีราคาต้นทุนจริงเท่านั้น ไม่เกี่ยวข้องกับสถานที่และหน่วยงานราชการดังกล่าว (ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน) จำนวนเงินมูลค่า 41,434,900 บาท เป็นราคาต้นทุนอาคารจริงที่เกิดขึ้น เพื่อจ่ายต่อการอธิบายดังต่อไปนี้

#### ตัวอย่าง

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 25X0 บริษัท คุณานนท์ จำกัด ได้ตกลงทำสัญญาก่อสร้างอาคาร จำนวน 1 หลัง มูลค่าของอาคารทั้งสิ้น 41,434,900 บาท และก่อสร้างเสร็จ ณ วันที่ 1 มกราคม 25X1 โดยจำนวนเงินดังกล่าว บริษัทได้กู้เงินจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ร้อยละ 5 ซึ่งเงินกู้ดังกล่าวกู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างอาคารดังกล่าว (วัตถุประสงค์เฉพาะ) และในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 25X1 ฝ่ายบริหารมีการกำหนดวัตถุประสงค์ที่แน่นอนในการที่จะนำอาคารดังกล่าวทำธุรกิจให้เช่า และเพื่อหวังเก็งกำไร จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว และยิ่งไปกว่านั้นบริษัทยังมีต้นทุนของที่ดินที่ซื้อในราคาทุนมูลค่า 10,000,000 บาท (ราคาสมมุติและรวมค่าใช้จ่ายในการโอนและทำธุรกรรมทางกฎหมายแล้ว)

## 2.7 การบันทึกบัญชีการรับรู้มูลค่าเริ่มแรกตามวิธีราคาทุน

| วันที่  | ชื่อบัญชี                                      | เดบิต      | เครดิต     | หมวดงบการเงิน    |
|---|--|------------|------------|------------------|
| 1 ม.ค. 25X0   |  |            |            |                  |
|   | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ที่ดิน)          | 10,000,000 |            | สินทรัพย์        |
|   | อาคารระหว่างก่อสร้าง                           | 41,434,900 |            | สินทรัพย์        |
|   | เงินสด   |            | 51,434,900 | สินทรัพย์        |
| บันทึกที่ดินและอาคารด้วยมูลค่าที่จ่ายซื้อ (ราคาทุน)   |  |            |            |                  |
| <hr/>   |  |            |            |                  |
| 31 ธ.ค. 25X0  |  |            |            |                  |
|   | ดอกเบียจ่าย                                    | 2,071,745  |            | ต้นทุนทางการเงิน |
|   | เงินสด   |            | 2,071,745  | สินทรัพย์        |
| บันทึกดอกเบียจ่าย (41,434,900 × 5%)   |  |            |            |                  |
| <hr/>   |  |            |            |                  |
| 31 ธ.ค. 25X0  |  |            |            |                  |
|   | อาคารระหว่างก่อสร้าง                           | 2,071,745  |            | สินทรัพย์        |
|   | ดอกเบียจ่าย                                    |            | 2,071,745  | ต้นทุนทางการเงิน |
| บันทึกการปรับปรุงดอกเบียจ่ายเป็นต้นทุนของอาคารระหว่างก่อสร้าง                                   |  |            |            |                  |
| <hr/>   |  |            |            |                  |
| 1 ม.ค. 25X1   |  |            |            |                  |
|   | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                   | 53,506,645 |            | สินทรัพย์        |
|   | อาคารระหว่างก่อสร้าง                           |            | 53,506,645 | สินทรัพย์        |
| บันทึกโอนอาคารระหว่างก่อสร้างเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (41,434,900+10,000,000+2,271,745) |  |            |            |                  |
| <hr/>   |  |            |            |                  |
| 31 ธ.ค. 25X1  |  |            |            |                  |
|   | ค่าเสื่อมราคา -                                |            |            |                  |
|   | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                   | 2,175,332  |            | สินทรัพย์        |
|   | ค่าเสื่อมราคาสะสม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |            | 2,175,332  | สินทรัพย์        |
| บันทึกค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูตารางการคำนวณที่หน้าถัดไป)                |  |            |            |                  |

ตารางที่ 3 แบบแสดงการลงบัญชีตามวิธีราคาทุน

จากการบันทึกบัญชีด้านบน อาคารดังกล่าวจะถูกคิดค่าเสื่อมราคาในร้อยละ 5 ต่อปี เป็นไปตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยหักค่าสึกหรอ และค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน (ฉบับที่ 145) โดยสามารถคำนวณอายุอาคารและคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคารโดยวิธีเส้นตรงได้เท่ากับ 20 ปี โดยมีค่าเสื่อมราคาต่อปีเท่ากับ 2,175,332 บาท ตามการคำนวณต่อไปนี้

| สิ้นปีที่   | มูลค่า<br>อาคาร | อัตรา<br>ค่าเสื่อมราคา | ค่าเสื่อม<br>ราคาต่อปี | ค่าเสื่อม<br>ราคาสะสม | มูลค่าสุทธิอาคาร |
|-------------|-----------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| 31 ธ.ค. X1  | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 2,175,332             | 41,331,313       |
| 31 ธ.ค. X2  | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 4,350,664             | 39,155,981       |
| 31 ธ.ค. X3  | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 6,525,996             | 36,980,649       |
| 31 ธ.ค. X4  | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 8,701,328             | 34,805,317       |
| 31 ธ.ค. X5  | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 10,876,660            | 32,629,985       |
| 31 ธ.ค. X6  | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 13,051,992            | 30,454,653       |
| 31 ธ.ค. X7  | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 15,227,324            | 28,279,321       |
| 31 ธ.ค. X8  | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 17,402,656            | 26,103,989       |
| 31 ธ.ค. X9  | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 19,577,988            | 23,928,657       |
| 31 ธ.ค. X10 | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 21,753,320            | 21,753,325       |
| 31 ธ.ค. X11 | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 23,928,652            | 19,577,993       |
| 31 ธ.ค. X12 | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 26,103,984            | 17,402,661       |
| 31 ธ.ค. X13 | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 28,279,316            | 15,227,329       |
| 31 ธ.ค. X14 | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 30,454,648            | 13,051,997       |
| 31 ธ.ค. X15 | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 32,629,980            | 10,876,665       |
| 31 ธ.ค. X16 | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 34,805,312            | 8,701,333        |
| 31 ธ.ค. X17 | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 36,980,644            | 6,526,001        |
| 31 ธ.ค. X18 | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 39,155,976            | 4,350,669        |
| 31 ธ.ค. X19 | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 41,331,308            | 2,175,337*       |
| 31 ธ.ค. X20 | 43,506,645      | 5%                     | 2,175,332              | 43,506,645*           | -                |

\* หมายถึง บัดเศษทศนิยม

ตารางที่ 4 การคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคาร – อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัท คุณานนท์ จำกัด  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X1

หน่วย : บาท

|  | หมายเหตุ | 25X1        | 25X0       |
|--|----------|-------------|------------|
| <b>สินทรัพย์</b>                                     |          |             |            |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                         |          |             |            |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                         |          | 53,506,645  | -          |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม – อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |          | (2,175,332) | -          |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ)                 |          | 51,331,313  | -          |
| ที่ดิน และ อาคาร (ระหว่างก่อสร้าง)                   |          | -           | 51,434,900 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                             |          | 51,331,313  | 51,434,900 |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                  |          | 51,331,313  | 51,434,900 |

ตารางที่ 5 งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท คุณานนท์ จำกัด  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 25X1

หน่วย : บาท

|                    | 25X1      | 25X0 |
|--------------------|-----------|------|
| ค่าใช้จ่าย         |           |      |
| ค่าเสื่อมราคา      | 2,175,332 | -    |
| รวมค่าใช้จ่าย      | 2,175,332 | -    |
| <b>ขาดทุนสุทธิ</b> | 2,175,332 | -    |

หมายเหตุ งบการเงินถูกแสดงเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมุติฐานในการรายงานเท่านั้น

ตารางที่ 6 งบกำไรขาดทุน

จากการคำนวณในหน้าก่อนนี้ด้านบน แสดงถึงการที่บริษัท คุณานนท์ จำกัด เลือกวิธีในการปฏิบัติ เริ่มต้นทางการบัญชีโดยรับรู้อสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีราคาทุน ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีต้นทุนดังต่อไปนี้

|   |            |
|---|------------|
|   | หน่วย บาท  |
| ที่ดิน  | 10,000,000 |
| ต้นทุนการก่อสร้าง   | 41,434,900 |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่กู้ยืมขณะก่อสร้าง                              | 2,071,745  |
| รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งสิ้น ณ 1 มกราคม 25X1 | 53,506,645 |

ตารางที่ 7 มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีราคาทุน

เมื่อวันเวลาผ่านไปมูลค่าของอาคารย่อมเสื่อมมูลค่าลง หลักการบัญชีและสรรพากรจึงมีการกำหนดอายุการใช้งานของอาคารดังกล่าวอยู่ที่ 20 ปี หรือร้อยละ 5 ต่อปี สามารถคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารได้ดังต่อไปนี้

| สิ้นปีที่  | มูลค่าอาคาร | อัตราค่าเสื่อมราคา | ค่าเสื่อมราคาต่อปี | ค่าเสื่อมราคาสะสม | มูลค่าสุทธิอาคาร |
|------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------|
| 31 ธ.ค. X1 | 43,506,645  | 5%                 | 2,175,332          | 2,175,332         | 41,331,313       |

ตารางที่ 8 ค่าเสื่อมราคา ปี 25X1 ตามวิธีราคาทุน

|   |            |
|---|------------|
| รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งสิ้น ณ 1 มกราคม 25X1 | 43,506,645 |
| บวก ที่ดิน  | 10,000,000 |
| หัก ค่าเสื่อมราคา จำนวน 1 ปี                                  | 2,175,332  |
| มูลค่าของอาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X1                       | 53,331,313 |

มูลค่าที่ฝ่ายบริหารกำหนดวัตถุประสงค์อาคารเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X1 มูลค่าของอาคารมีการเสื่อมค่าลดลงเนื่องจากการใช้งาน จึงมีมูลค่าคงเหลืออยู่ที่ 41,331,313 เป็นการลดลงของมูลค่า (ค่าเสื่อมราคา) 2,175,332 บาท โดยค่าเสื่อมราคาดังกล่าวสามารถเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X1 ตามวิธีราคาทุน แต่อย่างไรก็ตามที่ดินจะไม่มีการคำนวณค่าเสื่อมราคา เนื่องจากปกติแล้วที่ดินจะไม่มีการเสื่อมของมูลค่า



### บทที่ 3

## หลักเกณฑ์และแนวคิดของการวัดมูลค่ายุติธรรมเกี่ยวกับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง เนื่องจากมีความสำคัญเป็นปัจจัยสี่ในการอยู่อาศัย และยังเป็นสิ่งที่ผู้คนที่ต้องการครอบครองสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดี เมื่อวันเวลาผ่านไปมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ย่อมเพิ่มขึ้น สืบเนื่องจากสภาพแวดล้อมและการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค หรือเกิดจากการพัฒนาระบบเศรษฐกิจภายในประเทศ หากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าเพิ่มขึ้น เปรียบเสมือนว่ากิจการมีความมั่งคั่งเพิ่มขึ้น ดังนั้นการจัดเก็บภาษีอากรจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นก็ไม่ใช่ว่าเรื่องแปลกใหม่แต่อย่างใด เนื่องจากในต่างประเทศก็มีการจัดเก็บภาษีจากมูลค่าของทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน จากรายงานผลการพิจารณาศึกษาของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีลาภลอย (Windfall Gain Tax) หรือภาษีสาธารณูปโภคทำให้มูลค่าของที่ดินเพิ่มขึ้น พบว่าประเทศอังกฤษมีการจัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 2 ของค่ารายปี ซึ่งจะมีการจัดเก็บเป็นระยะเวลา 30 ถึง 40 ปี ประเทศสหรัฐอเมริกาามีวิธีการจัดเก็บภาษีแบบ Tax Increment Financing (TIF) คือ การหักรายได้ภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากโครงการพัฒนาของรัฐ ซึ่งมีการจัดเก็บภาษีเป็นระยะเวลา 20 ถึง 40 ปี<sup>19</sup> โดยเริ่มต้นในปี 1980 สหรัฐอเมริกาออกภาษีลาภลอยสำหรับอุตสาหกรรมปิโตรเลียม ในขณะที่ภาษีลาภลอยจะถูกจัดเก็บ เพื่อส่งเสริมให้หน่วยงานที่เก็บภาษีลดราคาเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภค แต่อาจมีผลกระทบของการลดการลงทุนเนื่องจากกำไรหลังหักภาษีอาจไม่คุ้มค่ากับความพยายาม ภาษีลาภลอยยังถูกนำมาปรับใช้กับมรดกที่ต้องเสียภาษีทั้งหมดและต้องรายงานต่อสรรพากรบริการ (Internal Revenue Service) โดยยื่นแบบแสดงรายการภาษีของแต่ละบุคคล ในปี 2549 ประเทศจีนเริ่มเรียกเก็บภาษีลาภลอยเพื่อแก้ไขการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์น้ำมันกลั่น และกำหนดราคาท้องถิ่นให้ใกล้เคียงกับตลาดต่างประเทศ<sup>20</sup>

สรุปได้ว่าการเรียกเก็บภาษีลาภลอยอาจจะทำให้เกิดผลกระทบในด้านเศรษฐกิจในหลายๆ ด้าน เช่น การเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างรวดเร็ว เมื่อราคาอสังหาริมทรัพย์เพ้อหรือสูงเกินจริง<sup>21</sup> แต่อย่างไรก็ตามหากจัดเก็บภาษีแล้วก็จะช่วยทำให้ลดการถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่เกินความจำเป็นได้ ซึ่งในปัจจุบันราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยโดยรอบบริเวณพื้นที่ที่มีโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมปรับตัวสูงขึ้น โดยบทความของ ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย

<sup>19</sup> คณะอนุกรรมการด้านการจัดเก็บรายได้ของแผ่นดิน ผลการประชุมครั้งที่ 36/2559 การเงินและการคลัง สภานิติบัญญัติแห่งชาติ 2 พ.ย. 2559

<sup>20</sup> Deemer, P.C., Blumental, D., and Yong, X. 2012. China: Energy Tax Regulation Updated [Online]. Available from: [https://www.mondaq.com/china/Tax/184384/Energy-Tax-Regulations-Updated\[2020\], April 02](https://www.mondaq.com/china/Tax/184384/Energy-Tax-Regulations-Updated[2020], April 02)

<sup>21</sup> Li, K.W. 2012. Economic Freedom: Lessons of Hong Kong. Singapore: World Scientific

บจก.เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส กล่าวว่า “ราคาที่ดินเปลี่ยนแปลงไปตามแนวรถไฟฟ้าตั้งแต่ปี 2541 ได้แก่ ราคาที่ดินรอบสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ส่วนต่อขยายอ่อนนุช-แบริ่ง ราคาเพิ่มสูงสุด 11.8% ในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะปี 2560 – 2561 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 11.6% และราคาที่ดินรอบสถานีรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายสะพานตากสิน – บางหว้า ในรอบ 5 ปี ที่ผ่านมาราคาเพิ่มขึ้น 11.5% ซึ่งก็เพิ่มขึ้นสูงมากเช่นกัน โดยในปี 2560 – 2561 เพิ่มขึ้น 11.7%”<sup>22</sup> จากสถานการณ์ดังกล่าว รัฐถือว่า เจ้าของที่ดินหรือห้องชุดที่อยู่รอบโครงการพัฒนาโครงสร้างขั้นพื้นฐานของรัฐได้ประโยชน์จากโครงการของรัฐ ดังนั้นจึงมีความพยายามออกร่างพระราชบัญญัติภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ เพื่อลดภาระด้านงบประมาณในการพัฒนาโครงการฯ ที่มีต้นทุนในการดำเนินการค่อนข้างมาก โดยการจัดเก็บภาษีจากผู้ที่ได้รับประโยชน์จากมูลค่าที่ดินและห้องชุดเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการฯ ของภาครัฐ<sup>23</sup>

<sup>22</sup> ดร.โสภณ พรโชคชัย ราคาที่ดินตามแนวรถไฟฟ้าไหนที่ขึ้นเร็วที่สุด ออนไลน์ 2562 11 เมษายน 2563

แหล่งที่มา [https://www.area.co.th/thai/area\\_announce/area\\_press.php?strquey=press\\_announcement2962.htm](https://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquey=press_announcement2962.htm)

<sup>23</sup> สำนักนโยบายภาษี สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ข่าวกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 114/2561 เรื่องพระราชบัญญัติภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ (วันที่ 10 กรกฎาคม 2561) ระบุว่า

1. ผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือ ครอบครองที่ดินที่เป็นทรัพย์สินของรัฐหรือเป็นเจ้าของห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ที่มีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของห้องชุดโครงการจำหน่ายซึ่งอยู่รอบพื้นที่ที่มีโครงการฯ
2. โครงการฯ ที่จัดเก็บภาษีคือ โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง รถไฟทางคู่ รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ท่าเรือ สนามบิน โครงการทางด่วนพิเศษ และโครงการอื่น ๆ ที่กำหนดในกฎกระทรวง
3. การจัดเก็บภาษีแบ่งเป็น 2 กรณีดังนี้
  - 3.1. ในระหว่างการดำเนินการจัดทำโครงการฯ จะจัดเก็บภาษีจากการขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือห้องชุดที่อยู่รอบบริเวณพื้นที่โครงการฯ ในรัศมีที่กำหนด
  - 3.2. เมื่อการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จจะจัดเก็บภาษีเพียงครั้งเดียวจาก
    - 3.2.1 ที่ดินหรือห้องชุดเฉพาะส่วนที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ที่มีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท โดยยกเว้นภาษีให้แก่ที่ดินหรือห้องชุดที่ใช้เพื่อพักอาศัยและที่ดินที่ใช้ประกอบเกษตรกรรม
    - 3.2.2 ห้องชุดของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ร่อจำหน่าย ซึ่งอยู่รอบพื้นที่ที่มีโครงการฯ
4. พื้นที่จัดเก็บภาษีกำหนดขอบเขตไว้ไม่เกินรัศมี 5 กิโลเมตรรอบพื้นที่โครงการฯ ทั้งนี้กำหนดให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดพื้นที่จัดเก็บภาษีซึ่งมีปลัดกระทรวงการคลังเป็นประธาน และผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังเป็นกรรมการและเลขานุการ ออกประกาศกำหนดพื้นที่ที่จะจัดเก็บภาษีในแต่ละโครงการฯ
5. หน่วยงานจัดเก็บภาษีได้แก่ กรมที่ดินและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีโครงการฯ ตั้งอยู่
6. ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีให้คำนวณจาก ส่วนต่างของมูลค่าที่ดินหรือห้องชุดที่เพิ่มขึ้นระหว่างวันที่เริ่มก่อสร้างโครงการฯ และมูลค่าในวันที่ทำการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ สำหรับโครงการฯ ที่ยังก่อสร้างอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้ให้ใช้วันที่พระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้เป็นวันเริ่มต้นในการคำนวณฐานภาษี ทั้งนี้การคำนวณมูลค่าที่ดินและห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะกรรมการกำหนด ราคาประเมินห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณในกรณีที่ห้องชุดไม่สามารถคำนวณส่วนต่างของมูลค่าห้องชุดได้เนื่องจากไม่มีราคาประเมินห้องชุด ให้คำนวณส่วนต่างดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 20 ของมูลค่าห้องชุด
7. การคำนวณภาษีให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินหรือห้องชุดที่คำนวณได้คูณด้วยอัตราภาษี
8. อัตราภาษีสูงสุดที่กรมที่ดินและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บได้ ไม่เกินร้อยละ 5 ของฐานภาษี ทั้งนี้อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดในพระราชกฤษฎีกา
9. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้นำส่งเงินภาษีเข้าคลังเป็นรายได้ของแผ่นดิน
10. โครงการฯ ที่จัดเก็บภาษีคือโครงการฯ ที่ยังก่อสร้างอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้หรือโครงการฯ ที่จะก่อสร้างภายหลังจากวันที่พระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้

แนวคิดในการจัดเก็บภาษีภายในประเทศไทยได้เปลี่ยนไป ถึงแม้ว่าในระดับสากลจะถือปฏิบัติมานานแล้วก็ตาม ด้วยเหตุผลเพราะอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยส่วนมากจะเป็นที่ดินทำการเกษตรแต่เดิม จึงไม่ได้มีมูลค่าเพิ่มแต่อย่างใด แต่ยุคสมัย นวัตกรรม และวิถีการดำรงชีวิตของผู้คนได้เปลี่ยนไป โดยปัจจุบันผู้คนในจังหวัดกรุงเทพมหานครส่วนมากมีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และพนักงานโรงงาน รวมถึงภาคธุรกิจก็เริ่มขยายตัว เช่น ธุรกิจห้างสรรพสินค้า ธุรกิจการให้บริการ ธุรกิจที่ปรึกษาการเงิน ที่ปรึกษาการภาษีอากร ธุรกิจที่ปรึกษากฎหมาย ธุรกิจการธนาคาร ธุรกิจการประกันภัย ธุรกิจการโฆษณา ธุรกิจการประชาสัมพันธ์ เป็นต้น เห็นได้ว่าธุรกิจที่กล่าวมาเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยทำเลที่ตั้งในการประกอบกิจการกลางเมือง เพราะเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับความเชื่อมั่น ประกอบกับพื้นที่ในเมืองมีอยู่จำกัด จึงทำให้เกิดห่วงโซ่อุปทาน ส่งผลให้ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้นรูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดีก็ควรจะสอดคล้องและทันต่อรูปแบบการดำเนินธุรกิจของประชาชนในสถานการณ์ปัจจุบัน ขณะเดียวกันประเทศไทยก็อยู่ในขั้นตอนการร่างพระราชบัญญัติ ภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐอีกด้วย แสดงถึงการยอมรับมูลค่ายุติธรรมเพื่อเป็นฐานภาษีในการประเมินภาษีดังกล่าว<sup>24</sup>

จากหลักการและเหตุผลที่ได้กล่าวมาข้างต้น เห็นได้ว่ามูลค่ายุติธรรมเริ่มมีการนำมาใช้กับการจัดเก็บภาษีอยู่ค่อนข้างมาก ถึงแม้จะเป็นเรื่องใหม่สำหรับประเทศไทย แต่มูลค่ายุติธรรมก็ยังถือว่าเป็นมูลค่าที่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้นผู้วิจัยจึงต้องการนำเสนอเรื่องของวัตถุประสงค์ หลักการ แนวคิด วิธีการรับรู้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรม วิธีการคำนวณระหว่างราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในบทที่ 2 เปรียบเทียบกับวิธีมูลค่ายุติธรรมในบทที่ 3 ที่ส่งผลกระทบต่อการคำนวณกำไรสุทธิของภาษีเงินได้นิติบุคคลในลำดับถัดไป

<sup>24</sup> สำนักนโยบายภาษี สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ข้าราชการทรงการคลัง ฉบับที่ 114/2561 เรื่องพระราชบัญญัติภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ (วันที่ 10 กรกฎาคม 2561) ระบุว่า ข้อ 6 ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีให้คำนวณจาก ส่วนต่างของมูลค่าที่ดินหรือห้องชุดที่เพิ่มขึ้นระหว่างวันที่เริ่มก่อสร้างโครงการฯ และมูลค่าในวันที่การก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จสำหรับโครงการฯ ที่ยังก่อสร้างอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้ ให้ใช้วันที่พระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้เป็นวันเริ่มต้นในการคำนวณฐานภาษี ทั้งนี้การคำนวณมูลค่าที่ดินและห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะกรรมการกำหนด ราคาประเมินห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณในกรณีห้องชุดไม่สามารถคำนวณส่วนต่างของมูลค่าห้องชุดได้เนื่องจากไม่มีราคาประเมินห้องชุด ให้คำนวณส่วนต่างดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 20 ของมูลค่าห้องชุด

### 3.1 ความหมายของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

**อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**<sup>25</sup> หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน หรืออาคาร หรือส่วนของอาคาร (ส่วนควบอาคาร) หรือทั้งที่ดินและอาคาร) ที่ถือครอง (โดยเจ้าของหรือผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน) เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

3.1.1 ใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการ หรือ

3.1.2 ขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ<sup>26</sup>

<sup>25</sup> สภาวิชาชีพบัญชี คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชีมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 27 กุมภาพันธ์ 2563 หน้า 1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน และ/หรือ อาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินหรืออาคาร) ที่กิจการมีไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง ตัวอย่างเช่น

1. ที่ดินที่กิจการถือครองไว้เพื่อหวังกำไรจากการเพิ่มมูลค่าของที่ดินนั้นในระยะยาว มากกว่าถือครองไว้เพื่อขายในระยะสั้นในการดำเนินงานปกติของกิจการ
2. ที่ดินที่กิจการถือครองไว้โดยที่ปัจจุบันยังมีได้ระบุวัตถุประสงค์ของการใช้ในอนาคต
3. อาคารที่กิจการเป็นเจ้าของ (หรืออาคารที่กิจการครอบครองภายใต้สัญญาเช่าการเงิน) และให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (ไม่ว่าจะเป็นหนึ่งสัญญาหรือมากกว่าหนึ่งสัญญา)
4. อาคารที่ยังไม่มีผู้เช่า ซึ่งกิจการถือครองไว้เพื่อให้เช่าต่อภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานไม่ว่าจะเป็นหนึ่งสัญญา หรือมากกว่าหนึ่งสัญญา
5. อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง หรือพัฒนา สำหรับการใช้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการมีไว้เพื่อใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการ หรือขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ ไม่ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตัวอย่างของอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เช่น
  - กิจการที่ประกอบธุรกิจด้านการค้าขายที่ดิน ให้ถือว่าที่ดินที่ถือครองเป็นส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 เรื่อง สินค้าคงเหลือ
  - อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือครองเพื่อใช้ในกิจการในอนาคต
  - อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือครองเพื่อการพัฒนาในอนาคตและนำมาใช้ภายในกิจการในเวลาต่อมา
  - อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประโยชน์โดยพนักงาน
  - อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานรอการจำหน่าย
  - อสังหาริมทรัพย์ที่ให้กิจการอื่นเช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางอย่างประกอบด้วยส่วนที่กิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และส่วนที่กิจการถือครอง เพื่อใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการ ถ้าแต่ละส่วนสามารถแยกขาย กิจการต้องบันทึกส่วนต่างๆ แยกจากกัน แต่ถ้าไม่สามารถแยกส่วนขายได้ กิจการจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ ต่อเมื่อสัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือไว้เพื่อใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการนั้นไม่มีนัยสำคัญ ในบางกรณี กิจการอาจเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าและถูกใช้งาน โดยบริษัทใหญ่ หรือบริษัทย่อยอื่นของกิจการ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมของกิจการเหล่านั้น ทั้งนี้เพราะสินทรัพย์เหล่านั้นจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานในภาพรวมของกลุ่มกิจการ อย่างไรก็ตาม หากมองเฉพาะกิจการที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ถ้าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามที่กำหนดไว้ ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงบันทึกอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินเฉพาะของกิจการได้

<sup>26</sup> สภาวิชาชีพบัญชี มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 24 กันยายน 2562 หน้า 4

### 3.2 การรับรู้รายการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน<sup>27</sup> (เมื่อเริ่มแรก)

การรับรู้รายการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง การที่บริษัทจะเริ่มบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบนงบการเงินของกิจการได้เมื่อไหร่ นั้น ต้องพิจารณาถึงเงื่อนไขของอสังหาริมทรัพย์นั้นว่าตรงตามเงื่อนไขที่ถูกกำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี หากเป็นไปตามเงื่อนไขทุกข้อต่อไปก็ก็สามารถบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกิจการได้ โดยมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสามารถวัดราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างน่าเชื่อถือ

### 3.3 การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการทางบัญชี

กิจการต้องวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนการทำรายการโดยราคาทุน<sup>28</sup> หมายถึง จำนวนเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดที่กิจการจ่ายไป หรือมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนอื่นที่กิจการมอบให้เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ณ เวลาที่ได้สินทรัพย์นั้นมา หรือ ณ เวลาที่ก่อสร้างสินทรัพย์นั้น หรือหากเป็นไปได้ ให้รวมถึงจำนวนที่แบ่งมาเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น เช่น มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ เป็นต้น<sup>29</sup>

<sup>27</sup> สภาวิชาชีพบัญชี คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 27 กุมภาพันธ์ 2563 หน้า 3

กิจการต้องรับรู้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่กิจการเป็นเจ้าของเป็นสินทรัพย์ เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสามารถวัดราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างน่าเชื่อถือ ทั้งนี้กิจการต้องวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่กิจการเป็นเจ้าของด้วยราคาทุน ซึ่งรวมต้นทุนในการทำรายการ

<sup>28</sup> สภาวิชาชีพบัญชี คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 13 มิถุนายน 2560 หน้า 4

#### ส่วนประกอบของราคาทุน

ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประกอบด้วย

1. ราคาซื้อรวมอากรขาเข้า และภาษีซื้อที่เรียกคืนไม่ได้หลังหักส่วนลดการค้าและจำนวนที่ได้รับคืนจากผู้ขาย
2. ต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่ และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร
3. ต้นทุนที่ประมาณในเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นการผูกพันของกิจการที่เกิดขึ้น เมื่อกิจการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่งเพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ ที่มีใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการผลิตสินค้าคงเหลือในระหว่างรอบระยะเวลานั้น

ตัวอย่างของต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

1. ต้นทุนผลประโยชน์ของพนักงาน (ตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน) ที่เกิดขึ้นโดยตรงจากการก่อสร้าง หรือการได้มาซึ่งรายการที่ดินอาคารและอุปกรณ์
2. ต้นทุนการเตรียมสถานที่
3. ต้นทุนการขนส่งเริ่มแรก และการเก็บรักษา
4. ต้นทุนการติดตั้งและการประกอบ
5. ต้นทุนในการทดสอบว่าสินทรัพย์นั้นสามารถใช้งานได้เหมาะสม หลังหักมูลค่าสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการขายรายการต่างๆ ที่ผลิตได้ในระหว่างการเตรียมความพร้อมของสินทรัพย์เพื่อให้อยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ (สินค้าตัวอย่างที่ผลิตขึ้นในช่วงการทดสอบอุปกรณ์)
6. ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

<sup>29</sup> สภาวิชาชีพบัญชี มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562) เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 24 กันยายน 2562 หน้า 8

### 3.4 การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ

หลังจากรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว กิจการสามารถวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายหลังการรับรู้รายการได้ 2 วิธีดังนี้

3.4.1 วิธีมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และรับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดที่วัดมูลค่า

3.4.2 วิธีราคาทุน กิจการต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน หักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) พร้อมทั้งเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กิจการต้องเลือกใช้วิธีวัดมูลค่าวิธีเดียวกันสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีอยู่ทั้งหมดของกิจการ ยกเว้นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทสิทธิการเช่าที่ต้องใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมเท่านั้น ทั้งนี้ มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้สนับสนุนแต่ไม่ได้บังคับให้มูลค่ายุติธรรมต้องหาจากผู้ประเมินราคาอิสระเท่านั้น ไม่ว่ากิจการจะเลือกวิธีวัดมูลค่าวิธีใดก็ตาม<sup>30</sup>

<sup>30</sup> สภาวิชาชีพบัญชี คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 27 กุมภาพันธ์ 2563 หน้า 3

ในกรณีที่ไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ และต่อเนื่อง ตัวอย่างเช่น รายการซื้อ ขายทางการตลาดที่เทียบเคียงได้ไม่เกิดขึ้นบ่อย (เช่น มีรายการเกิดขึ้นน้อย และราคาเสนอซื้อไม่เป็นปัจจุบัน หรือราคาของรายการซื้อขายที่สามารถสังเกตได้บ่งชี้ว่าผู้ขายถูกบังคับขาย) และการวัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีอื่น (เช่น การประมาณการโดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด) ไม่สามารถจัดทำได้ กิจการต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีราคาทุนที่กำหนดให้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่กิจการเป็นเจ้าของ หรือตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองโดยผู้เช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ โดยสมมติให้มูลค่าคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับศูนย์

### 3.5 การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังการบัญชีวิธีอื่น ๆ หรือจะโอนจากการบัญชีวิธีอื่น ๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตัวอย่างเช่น บริษัทมีอาคารสำนักงานจำนวน 1 อาคาร อยู่กลางเมือง แต่อาคารหลังดังกล่าวมีขนาดเล็ก บริษัทจึงต้องการย้ายไปอยู่พื้นที่อื่น และนำอาคารดังกล่าวให้บริษัทอื่นเข้ามาเช่าเพื่อหวังเก็บรายได้ค่าเช่าแบบสัญญาเช่าดำเนินงาน และหากอาคารและที่ดินดังกล่าวมีมูลค่าเพิ่มขึ้นพร้อมขายอาคารดังกล่าวทันที กรณีเช่นนี้ถือเป็นการเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นความตั้งใจของฝ่ายบริหารในการเปลี่ยนประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในทางการบัญชี<sup>31</sup>

#### 3.5.1 หากกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน<sup>32</sup>

การโอนระหว่างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน และสินค้ำคงเหลือจะไม่ทำให้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลง และไม่ทำให้ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการวัดมูลค่าหรือการเปิดเผยข้อมูลเปลี่ยนแปลง

#### 3.5.2 หากกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม

3.5.2.1 ในการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานหรือสินค้ำคงเหลือ ต้องใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่จะบันทึกเป็น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือสินค้ำคงเหลือ

3.5.2.2 หากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานได้เปลี่ยนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จนถึงวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน กิจการต้องปฏิบัติกับผลต่างที่เกิดขึ้น ณ วันนั้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ กับมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีการเดียวกับการวัดมูลค่าใหม่ตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ นอกจากนี้กิจการต้องคิดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานและรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จนถึงวันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้เปลี่ยนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มี 4 ข้อดังต่อไปนี้

<sup>31</sup> สภาวิชาชีพบัญชี คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 27 กุมภาพันธ์ 2563 หน้า 4

การเปลี่ยนแปลงของอสังหาริมทรัพย์ยังครอบคลุมเรื่องต่อไปนี้

1. เริ่มมีการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเอง หรือการพัฒนาของอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเอง ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน
2. เริ่มมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อมีไว้ขาย ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นสินค้ำคงเหลือ
3. สิ้นสุดการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเอง ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
4. เริ่มสัญญาเช่าแบบดำเนินงานกับกิจการอื่น ทำให้มีการโอนจากสินค้ำคงเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

<sup>32</sup> สภาวิชาชีพบัญชี คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 27 กุมภาพันธ์ 2563 หน้า 5

(1) กรณีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ลดลง ให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นมี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”<sup>33</sup> ในส่วนของผู้ถือหุ้น ให้ลดส่วนเกินทุนดังกล่าวจนหมดเสียก่อนในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

(2) กรณีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เพิ่มขึ้น

(2.1) หากมูลค่าตามบัญชีที่เพิ่มขึ้นเป็นการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยบันทึกไว้ จำนวนที่เพิ่มขึ้นให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด

(2.2) ส่วนที่เพิ่มขึ้นหลังการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของผู้ถือหุ้น หากมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในเวลาต่อมา ให้โอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ไปยังกำไรสะสมโดยไม่รับรู้ผ่านกำไรหรือขาดทุน

(3) การโอนทรัพย์สินจากสินค้ำคงเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่จะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่โอน กับมูลค่าตามบัญชีก่อนการโอนในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด

(4) เมื่อกิจการเสร็จสิ้นการก่อสร้างหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่สร้างขึ้นเองที่จะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันเสร็จสิ้น กับมูลค่าตามบัญชีก่อนหน้านั้นในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด

<sup>33</sup> รศ ดร. กนกพร นาคทับที ประธานคณะทำงานศึกษาการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะมาปฏิบัติใช้ สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ตัวอย่างประกอบความเข้าใจ เรื่อง ข้อกำหนดเพิ่มเติมสำหรับมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวมถึง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กิจการอาจเลือกใช้นโยบายการบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ด้วยวิธีวัดมูลค่าใหม่ นอกเหนือจากวิธีราคาทุนได้ หากที่ดินอาคาร และอุปกรณ์นั้นสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ ทั้งนี้กิจการต้องใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ทุกรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกัน

หมายเหตุ: กรณีที่กิจการเลือกใช้นโยบายการบัญชีสำหรับรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ด้วย “วิธีการวัดมูลค่าราคาใหม่” รายการบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” นั้น ให้กิจการสามารถแสดงรายการไว้ในบรรทัด “องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น” ของงบแสดงฐานะการเงินและบรรทัด “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ของงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น



จากที่กล่าวในข้อ 3.5 สามารถสรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ฯ ได้ดังนี้<sup>34</sup>

| การเปลี่ยนแปลงการใช้งาน                        | การโอน          | รับรู้กำไรขาดทุน<br>จากมูลค่ายุติธรรม          |
|--|-----------------|--|
| ก) เริ่มมีการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการ  | IP -> PPE       | -  |
| ข) สิ้นสุดการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการ  | PPE -> IP       | ส่วนเกินทุนจากการตีราคา<br>สินทรัพย์ ตาม TAS16 |
| ค) เริ่มมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อมีไว้ขาย | IP -> Inventory | -  |
| ง) เริ่มสัญญาเช่าแบบดำเนินงานกับกิจการอื่น     | Inventory -> IP | งบบำไรขาดทุน                                   |

(IP = อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน PPE = ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ Inventory = สินค้าคงเหลือ)

ตารางที่ 9 การเปลี่ยนแปลงประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### 3.6 การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน<sup>35</sup>

กรณีที่บริษัทจำหน่ายหรือเลิกบันทึกบัญชีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากงบการเงิน กิจการสามารถทำได้ แต่ฝ่ายบริหารต้องมั่นใจก่อนว่า การที่กิจการจะเลิกวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจภายใต้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นเป็นการถาวร และกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอีกต่อไป<sup>36</sup> กล่าวคือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอาจจะไม่มีผู้ใดมาเช่า อสังหาริมทรัพย์นั้นอีกต่อไป หรือที่ดินที่ถือไว้เพื่อหวังการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินราคาตลาดลง ตัวอย่างเช่น ที่ดินดังกล่าวอยู่ในทำเลที่ดี แต่มีอยู่วันหนึ่งที่ดินบริเวณใกล้เคียงมีโรงเผาขยะมาเปิดดำเนินการอยู่จนทำให้ บริเวณนั้นไม่มีผู้ใดต้องการที่ดินอีก เนื่องจากปัญหาด้านมลพิษทางอากาศ แต่อย่างไรก็ตามเหตุการณ์ดังกล่าว เกิดขึ้นค่อนข้างยาก เนื่องจากที่ดินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนมากอยู่ในทำเลที่ดี ใกล้ความเจริญ และค่อนข้างแน่นอนที่ที่ดินดังกล่าวจะมีมูลค่าสูงและเป็นที่ต้องการของบุคคลทั่วไป การที่โรงเผาขยะเปิดไว้ใน พื้นที่ใกล้เคียงเป็นไปได้ยาก เนื่องจากปกติโรงเผาขยะจะตั้งอยู่บนพื้นที่ห่างไกลจากความเจริญ บริษัทที่ลงทุน อสังหาริมทรัพย์ไม่นิยมซื้อที่ดินที่ห่างไกลความเจริญ เพราะเกิดการพัฒนาต่อค่อนข้างยาก และส่งผลให้ไม่เกิดการหมุนเวียนของกระแสเงินสดสำหรับโครงการนั้นๆ จึงไม่มีบริษัทใดนิยมทำแบบสถานการณ์ดังกล่าว

<sup>34</sup> สภาวิชาชีพบัญชี คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 27 กุมภาพันธ์ 2563 หน้า 6

<sup>35</sup> สภาวิชาชีพบัญชี มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2562) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 24 กันยายน 2562 หน้า 17

<sup>36</sup> สภาวิชาชีพบัญชี คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 27 กุมภาพันธ์ 2563 หน้า 8

การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาจเกิดจากการขายหรือการทำสัญญาเช่าการเงิน โดยปกติกิจการต้องจัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากงบการเงินเมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตอีก

### 3.7 ที่มาและความสำคัญของการประเมินมูลค่ายุติธรรม

โดยทั่วไปแล้วการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมักจะกำหนดราคาขายหรือซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ทางการตลาด (กำหนดราคาสูงเกินไป) เนื่องจากผู้ขายมักใช้ความรู้สึกที่ขาดเหตุผลและหลักการในการวิเคราะห์ จึงส่งผลให้ไม่สามารถขาย หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ เมื่อขายไม่ได้ อสังหาริมทรัพย์นั้นก็จะถูกปล่อยทิ้งไว้ จนมีสภาพทรุดโทรมตามกาลเวลา หากอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงกว่าราคาตลาดก็จะเสียโอกาสให้กับคู่แข่งในอุตสาหกรรม ราคาของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่ได้มีราคาที่ตายตัว ปกติแล้วราคาประเมินของทางราชการจะไม่ได้มีมูลค่าเท่ากับราคายุติธรรม หรือราคาของผู้ซื้อผู้ขายตกลงกัน และซื้อขายกันจริง เนื่องจากที่ดินมีปัจจัยภายนอกหลายปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ตัวอย่างเช่น ทำเล สภาพพื้นที่ สภาพเศรษฐกิจโดยรอบ สิ่งอำนวยความสะดวก อรรถประโยชน์ ความขาดแคลน ความต้องการ และอำนาจในการซื้อ จึงทำให้ที่ดินที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์แต่ละพื้นที่มีมูลค่าไม่เท่ากัน ตัวอย่างเช่น อรรถประโยชน์ เช่นบ้านที่มีที่ดินมากจะมีราคาสูงกว่าบ้านที่มีที่ดินน้อย หรือบ้านหลังใหญ่โตกว่าในพื้นที่ดินที่เท่ากัน ก็จะมีราคาสูงกว่าบ้านหลังเล็กกว่า<sup>37</sup>

จากเหตุผลข้างต้น คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการรายงานทางการเงินจัดทำมาตรฐาน การรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม เพื่อกำหนดค่านิยามรวมถึงให้แนวทางในการวัดมูลค่ายุติธรรมเพื่อการจัดทำรายงานทางการเงิน ในขณะเดียวกันผู้ทำบัญชี และผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มที่เกี่ยวข้องอาจจะประสบปัญหาความยุ่งยากในการวัดมูลค่ายุติธรรม อันเกิดจากการกำหนดข้อสมมุติฐาน (Assumptions) จำนวนมาก ซับซ้อนที่ต้องวัดมูลค่ายุติธรรม แต่อย่างไรก็ตามการใช้มูลค่ายุติธรรมในการนำเสนองบการเงิน เป็นเครื่องมือสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน หากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงมูลค่ายุติธรรม ผู้ใช้งบการเงินจะสามารถนำตัวเลขที่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันเพื่อใช้ในการตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม ดังนั้นผู้วิจัยจึงมีความต้องการที่จะศึกษาวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ วิธีการประเมิน ที่ส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างหลักเกณฑ์ตามมาตรฐานการบัญชีไทย และหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร

<sup>37</sup> นิติ รัตน์ปรีชาเวช หลักการและแนวคิดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Principles and concepts in Real Estate Business) กรุงเทพฯ โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พิมพ์ครั้งที่ 2 มีนาคม 2561 หน้า195

### 3.8 ความหมายของมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่องมูลค่ายุติธรรมให้คำนิยามของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นราคาที่จะได้รับการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด (Market Participant) ณ วันที่วัดมูลค่า (Exit Price)<sup>38</sup> โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นมียุติธรรมประกอบที่สำคัญดังนี้

3.8.1 ผู้มีส่วนร่วมในตลาด<sup>39</sup> (Market Participant) หมายถึง ผู้ซื้อ และผู้ขายในตลาดที่ให้ประโยชน์กันมากที่สุดสำหรับสินทรัพย์และหนี้สิน ที่ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

3.8.1.1 มีความเป็นอิสระจากกัน หมายถึง ไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือไม่ได้รับประโยชน์ หรือไม่เกี่ยวข้องกัน หรือมีการควบคุมร่วมในกิจการที่เสนอรายงานอย่างมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเหนือกิจการที่เสนอรายงาน หรือเป็นเครือญาติของผู้บริหารสำคัญของกิจการที่เสนอรายงาน หรือบริษัทแม่ของกิจการที่เสนอรายงานตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ถึงแม้ว่าการนำราคาในการทำการขายของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมาใช้เป็นข้อมูลสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรม หากกิจการสามารถให้เหตุผล และมีหลักฐานที่เหมาะสมเพียงพอว่าการใช้ราคาดังกล่าวนั้นเป็นราคาที่เป็นไปตามเงื่อนไขตลาด

3.8.1.2 มีความรอบรู้ มีความเข้าใจอย่างสมเหตุสมผลเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน และรายการโดยการใช้ข้อมูลทั้งหมดที่กิจการมีอยู่หรืออาจได้ข้อมูลเหล่านั้นมาจากการวิเคราะห์สถานะ การตรวจสอบ และประเมินทรัพย์สินตลอดจนหนี้สินของบริษัทว่ามีมูลค่าถูกต้องครบถ้วนตามบัญชีและมีอยู่จริง ซึ่งในการตรวจสอบและประเมินมูลค่านั้น ต้องใช้ความระมัดระวังเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ

3.8.1.3 สามารถที่จะเข้าสู่รายการธุรกิจสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

3.8.1.4 เต็มใจที่จะเข้าทำการขายสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น เช่น ถูกใจแต่ไม่ได้ถูกบังคับให้ทำ

3.8.2 ตลาดที่ให้ประโยชน์มากที่สุด<sup>40</sup> (The Most Advantageous Market) หมายถึง ตลาดที่ทำให้จำนวนเงินที่จะได้รับการขายสินทรัพย์มีจำนวนมากที่สุดเท่าที่จะมากได้ หรือทำให้จำนวนเงินที่จะจ่ายคืนเพื่อชำระหนี้สินมีจำนวนน้อยที่สุดเท่าที่จะน้อยได้ ภายหลังจากที่ได้พิจารณาต้นทุนของรายการธุรกิจและต้นทุนของการขนส่งแล้ว

<sup>38</sup> สภาวิชาชีพบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม 26 กันยายน 2561 หน้า 5

<sup>39</sup> ดร. ศิลปะพร ศรีจันเพชร ผู้ช่วยศาสตราจารย์ประจำภาควิชาการบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วารสารวิชาการบริหารธุรกิจ ผู้สอบบัญชีกับการตรวจสอบมูลค่ายุติธรรม ปีที่ 5 ฉบับที่ 2 ประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2559 หน้า 9

<sup>40</sup> สุรกิจ คำวงศ์ปิ่น วารสารวิชาชีพบัญชี การวัดมูลค่ายุติธรรม ปีที่ 6 ฉบับที่ 15 เมษายน 2553 หน้า 95

### 3.9 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ปัจจุบันลักษณะการดำรงชีวิตของผู้คนนั้นเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ผู้คนในกรุงเทพมหานครส่วนมากทำงานเป็นพนักงานบริษัท เจ้าของสำนักงาน หรือธุรกิจต่างๆ ที่แตกต่างกัน ทำให้บ้านถูกแปรเปลี่ยนมาเป็นอาคารสำนักงาน เมื่อความต้องการในการใช้ที่ดินมีอยู่อย่างไม่จำกัด ทำให้ผู้คนที่ต้องการจองที่ดินที่มีทำเลที่ดีในใจกลางเมืองที่มีทำเลที่ดีก็จะมีผู้คนที่ต้องการมาก ที่ดินดังกล่าวทำให้ธุรกิจของพวกเขาสามารถดำเนินกิจการได้อย่างเจริญเติบโตได้อย่างรวดเร็ว เพราะผู้คนที่สามารถเข้าถึงกิจการของพวกเขาได้ง่าย

การขนส่งมวลชนสาธารณะระบบรางเป็นระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานที่ประชากรทุกประเทศปรารถนา เนื่องจากการขนส่งมวลชนระบบรางถือเป็นระบบขนส่งสาธารณะชั้นเลิศ เป็นสาเหตุหลักที่ทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างไม่จำกัด ด้วยเหตุผลดังกล่าว ที่ดินที่นักลงทุนมองหาที่นำลงทุนเป็นลำดับต้น ๆ จึงเป็นที่ดินที่อยู่ในเมืองชั้นใน และมีรถไฟฟ้าวิ่งผ่านที่ดินของตน หากรัฐบาลมีแผนจะก่อสร้างรถไฟฟ้ายาวที่บริเวณใด ราคาของที่ดินบริเวณนั้นจะมีการปรับเพิ่มสูงขึ้น และมีการนำแผนการพัฒนาาระบบขนส่งมวลชนที่หน่วยงานราชการร่างไปประชาสัมพันธ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ของตนอีกด้วย เป็นการบ่งบอกที่สำคัญว่าเหตุผลหลักของการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ก็คือ ที่ดินที่ได้รับการพัฒนาแล้ว การเพิ่มขึ้นของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงที่ดินนั้นจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญบ่งบอกได้จากการที่หน่วยงานต่างๆ ในระดับประเทศและระดับสากล มีการออกมาตรฐาน และกฎหมายที่มีเนื้อหาบังคับสำหรับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ตัวอย่างเช่น มาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม<sup>41</sup> โดยใช้มูลค่ายุติธรรมเป็นทางเลือกหนึ่งในการวัดมูลค่าสินทรัพย์ หรือ หนี้สิน ตัวอย่างเช่น ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยบริษัทสามารถเลือกแสดงด้วยราคาที่วัดมูลค่าใหม่และยังมีสิ่งที่ไม่ใช่สินทรัพย์ที่ต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าวด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมอีกด้วย ตัวอย่างเช่น เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า ต้องแสดงมูลค่าของเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวดของรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าวที่กิจการถือปฏิบัติ

จากที่ได้กล่าวมาข้างต้น จะพบว่าในปัจจุบันการใช้มูลค่ายุติธรรมในการบันทึกมูลค่าของสินทรัพย์ เป็นมูลค่าที่สะท้อนความเป็นจริงที่สุด ดังนั้นการใช้มูลค่าปัจจุบันที่เป็นมูลค่ายุติธรรมจึงถือว่าเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับหลักการต่าง ๆ ที่หน่วยงานนำมาใช้เป็นวิธีปฏิบัติ เป็นวิธีที่ทำให้มูลค่าของสินทรัพย์นั้นถูกแสดงสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม ที่เปลี่ยนแปลงไป

<sup>41</sup> ดร. ศิลปะพร ศรีจันเพชร ผู้ช่วยศาสตราจารย์ประจำภาควิชาการบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วารสารวิชาการบริหารธุรกิจ ผู้สอบบัญชีกับการตรวจสอบมูลค่ายุติธรรม ปีที่ 5 ฉบับที่ 2 ประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2559 หน้า 9

### 3.10 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

การประเมินมูลค่ายุติธรรมนั้นจำเป็นต้องใช้ผู้ประกอบวิชาชีพในการประเมิน เนื่องจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมมีมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกกำกับดูแลโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมมีความเกี่ยวข้องกับธุรกรรมในตลาดเงิน ตลาดทุนและ ระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยเป็นอย่างสูง จึงต้องการความน่าเชื่อถือของมูลค่าทรัพย์สินจากผู้ประเมิน และเป็นข้อมูลที่สำคัญต่อการตัดสินใจของประชาชน จึงต้องมีการกำหนดมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพแก่ผู้ประกอบวิชาชีพดังกล่าว<sup>42</sup> เพื่อส่งผลให้มูลค่าที่ถูกประเมินโดยผู้ประกอบวิชาชีพมีความน่าเชื่อถือ โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมต้องใช้ข้อสมมติฐานโดยพิจารณาจากหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (Highest and Best use)<sup>43</sup> โดยการวิเคราะห์และเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินนั้นจะถูกกำหนดได้ตามหลักเกณฑ์การคำนวณ<sup>44</sup> และทรัพย์สินที่จะทำการประเมินนั้นจะต้องเป็นทรัพย์สินที่ได้ใช้ประโยชน์สูงสุด และที่สูงที่สุด และมีความเหมาะสมสอดคล้องต่อการพัฒนาในที่ดินบริเวณนั้นๆ การใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดก็คือการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น ๆ ที่กฎหมายอนุญาตให้กระทำมีความสอดคล้องกับสภาพกายภาพของพื้นที่ และสามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงที่สุด

<sup>42</sup> สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หน้า 5 ได้กำหนดคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินไว้ดังนี้

ผู้ประเมินต้องมีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ทางวิชาชีพ ความเป็นอิสระ (ไม่มีผลประโยชน์ต่อทรัพย์สินที่ประเมิน) รวมถึงมีคุณสมบัติขั้นต่ำทางวิชาชีพตามที่กำหนด ทั้งนี้คุณสมบัติขั้นต่ำทางวิชาชีพให้หมายความรวมถึง คุณวุฒิขั้นต่ำทางการศึกษา การผ่านการอบรมตามที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากหน่วยงานที่กำกับดูแลหรือสมาคมวิชาชีพ และในการประเมินมูลค่าจะต้องมีผู้ประเมินสองคนขึ้นไปที่ต้องได้รับมอบหมายจากลูกค้าผู้รับบริการ ในการให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินร่วมกัน และต้องแสดงความรับผิดชอบผลงานในฐานะ “ผู้ประเมินร่วม”

ในการประเมินค่า ผู้ประเมินมีหน้าที่ในการให้คำแนะนำแก่ลูกค้าผู้รับบริการ หากเห็นว่าควรมีการว่าจ้างผู้ชำนาญการในวิชาชีพอื่น เช่น การสำรวจโครงสร้างอาคาร การสำรวจผลกระทบสิ่งแวดล้อม การสำรวจระบบภายในอาคาร ที่ผู้ประเมินเห็นผลกระทบนั้นกระทบต่อการกำหนดมูลค่าตลาด รวมถึงผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องตรวจสอบความเหมาะสมเพียงพอของคุณสมบัติทางวิชาชีพของ “ผู้ประเมินเพิ่มเติม”

ผู้ประเมินมีหน้าที่ต้องเปิดเผยเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับความเกี่ยวข้องใดๆ ที่ส่งผลต่อราคาทรัพย์สินที่ถูกประเมิน สำหรับเหตุการณ์ที่ผ่านมาที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ที่รับงานประเมินกับลูกค้าผู้รับบริการ

<sup>43</sup> สภาวิชาชีพบัญชี คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 13 เรื่องมูลค่ายุติธรรม 26 มิถุนายน 2563 หน้า 5

<sup>44</sup> สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หลักเกณฑ์ที่ผู้ประเมินต้องปฏิบัติตาม หน้า 6 ระบุถึงการกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินของผู้ประกอบวิชาชีพฯ เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ดังต่อไปนี้

ผู้ประเมินต้องพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (Highest and Best Use) โดยต้องเข้าใจ และสามารถวิเคราะห์เปรียบเทียบการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินได้ เพื่อกำหนดมูลค่ายุติธรรมที่เพียงพอและเหมาะสม ตามหลักเกณฑ์ที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการประเมิน โดยผู้ประเมินต้องมีความรอบคอบ และมีความเข้าใจในการเลือกใช้วิธีประเมิน ดังนี้ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีพิจารณาจากรายได้ วิธีคิดจากต้นทุน หรือวิธีอื่นๆ ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปในวิชาชีพฯ และต้องพิจารณาถึงสิทธิครอบครองของทรัพย์สินที่ประเมิน และต้องทำการประเมินภายใต้เงื่อนไขที่สามารถโยกย้ายผู้ครอบครองการใช้ประโยชน์เดิมออกไป และผู้ซื้อ หรือผู้เช่ารายใหม่ที่สามารถเข้าใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินนั้นได้ทันที แต่อย่างไรก็ตามหากทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการให้เช่าพื้นที่ ผู้ประเมินต้องพิจารณาถึงเงื่อนไข และภาระผูกพันตามสัญญาเช่า เช่น การโอนสิทธิให้แก่ผู้เช่าช่วง อัตราค่าเช่า ระยะเวลา อัตราการปรับค่าเช่า เป็นต้น สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรม (มูลค่าตลาด) ของทรัพย์สินที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ จะต้องพิจารณาข้อสมมติฐานและเงื่อนไขที่จะมีการก่อสร้างจนเสร็จสมบูรณ์ตามแบบ

ปัจจุบันที่ดินในประเทศไทยมีการใช้งานอย่างไม่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งอยู่จำนวนมาก ที่ดินบริเวณใจกลางเมือง ถือเป็นแหล่งระบบศูนย์กลางของเศรษฐกิจ เช่น สีสลม สาทร เป็นต้น ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่เหมาะสมกับการสร้างตึก อาคาร สำนักงาน หรือโรงแรม ที่มีจำนวนชั้นมากกว่า 30 ชั้น เพื่อได้รับผลตอบแทนในส่วนของการเช่าที่สอดคล้องกับราคาตลาด และแสดงให้เห็นถึงการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินที่สูงสุดที่สุด ณ เวลาปัจจุบัน ทำให้ได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่างับมูลค่าของที่ดินที่ลงทุน คือการสร้างอาคารที่มีจำนวนชั้นมากกว่า 30 ชั้น แต่บริเวณพื้นที่ทำเลถนนสีลมตอนต้น กลับกลายเป็นร้านขายของชำและร้านอาหารเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งหากพิจารณาดีๆ แล้วจะพบว่า ที่ดินดังกล่าวสามารถนำไปพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้มากกว่าการนำที่ดินมาบริเวณนั้นทำเป็นร้านค้าขายอาหาร เป็นต้น<sup>45</sup>

หลักการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินที่สูงสุดที่สุด ไม่จำเป็นต้องมีการก่อสร้างที่สูงที่สุดตามที่กฎหมายกำหนด แต่เป็นการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินที่สูงสุดซึ่งชีวิตได้จากผลตอบแทนทางการเงิน ดังนั้นหากผู้ประกอบการนำที่ดินดังกล่าวที่ก่อสร้างอาคารสูง มาทำเป็นที่อยู่อาศัยทาวน์เฮาส์ระดับหुरुที่มีจำนวนหน่วยไม่มาก เพื่อลดความแออัดในการอยู่อาศัยก็สามารถทำได้ สามารถถือว่าการพัฒนาทาวน์เฮาส์เป็นการใช้จ่ายประโยชน์ที่ดินที่ดีที่สูงสุดและสูงที่สุดเช่นกัน

แต่หากตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุดไม่ได้ต้องพิจารณาถึงข้อมูลทั้งหมดที่มีอยู่อย่างสมเหตุสมผล และหากไม่มีหลักฐานขัดแย้งอื่น ตลาดที่โดยปกติกิจการจะเข้าไปทำรายการขายสินทรัพย์นั้น หรือเปลี่ยนมือ ก็ให้ถือว่าตลาดนั้นเป็นตลาดหลัก หรือหากไม่มีตลาดหลักก็ให้ถือว่าเป็นตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด โดยปกติแล้วหากมีข้อมูลบางส่วนที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าตลาดเป็นข้อมูลที่มีได้มาจากข้อมูลตลาด ผู้ประกอบวิชาชีพจะเปิดเผยถึงสาเหตุที่ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดได้ ความเหมาะสมของข้อมูลที่ถูกนำมาใช้เป็นตัวแทนของข้อมูลตลาด และระบุข้อจำกัดที่ไม่ได้ใช้ข้อมูลตลาดอย่างชัดเจน เพื่อแสดงถึงความน่าเชื่อถือ และเหมาะสมในการประเมิน

โดยราคาในตลาดหลัก ที่ใช้ในการวัดมูลค่าหรือตราราคาของทรัพย์สิน หรือหนี้สินนั้นไม่ต้องปรับปรุงด้วยต้นทุนการทำรายการ เพราะว่าต้นทุนการทำรายการมิใช่ลักษณะของสินทรัพย์ หรือหนี้สิน แต่การวัดมูลค่ายุติธรรมจะต้องปรับปรุงด้วยต้นทุนในการขนส่งที่จะเกิดขึ้นจากการขนส่งสินทรัพย์ในสถานที่อยู่ปัจจุบันไปยังตลาดเพิ่มเข้าในการพิจารณา โดยในการพิจารณานั้นจะต้องใช้ข้อมูลตลาดหรือหลักฐานการซื้อขาย การขายในตลาดของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน ตัวอย่างเช่น บ้านที่มีลักษณะคล้ายกัน ที่ดินที่อยู่ในทำเลใกล้เคียงกัน และมีลักษณะหรือสภาพที่สามารถเปรียบเทียบกันได้ในตลาดที่มีการใช้ประโยชน์สูงสุดคล้ายคลึงกัน

<sup>45</sup> นิติ รัตนปริชาเวช หลักการและแนวคิดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Principles and concepts in Real Estate Business) กรุงเทพฯ โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พิมพ์ครั้งที่ 2 มีนาคม 2561 หน้า207

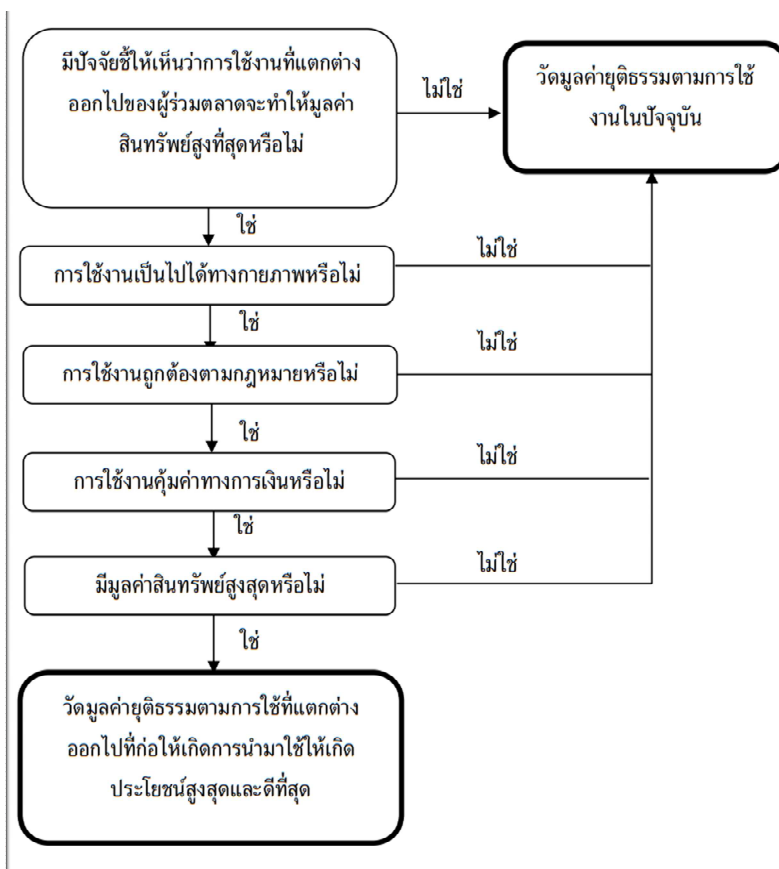
การใช้สินทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรมได้กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

3.10.1 การใช้งานที่เป็นไปได้ทางกายภาพ คือการที่สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีสภาพพร้อมใช้งานจริง อาคารไม่เก่า หรือทรุดโทรมจนไม่สามารถใช้งานได้ ต้องนำปัจจัยเหล่านี้มาร่วมพิจารณาด้วย

3.10.2 การใช้งานที่ถูกต้องตามกฎหมาย คือพื้นที่บางพื้นที่ก็ติดข้อจำกัดทางด้านผังเมือง หากเอาไปเปรียบเทียบกับอีกพื้นที่ที่ไม่มีข้อจำกัด เมื่อประเมินออกมาแล้วอาจจะไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้

3.10.3 การใช้งานที่คุ้มค่าทางการเงิน คืออาคารจำนวนหนึ่งอาคารสามารถนำไปทำอะไรที่ก่อประโยชน์สูงสุดที่สามารถสร้างรายได้ได้ดีที่สุด ณ เวลานั้น หรือเวลาใดเวลาหนึ่ง

จากที่กล่าวมาข้างต้นสำหรับเรื่องหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน สามารถสรุปการใช้สินทรัพย์ที่มีใช้สินทรัพย์ทางการเงินให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดได้ดังต่อไปนี้<sup>46</sup>



รูปภาพที่ 2 การใช้สินทรัพย์ที่มีใช้สินทรัพย์ทางการเงินให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

<sup>46</sup> สภาวิชาชีพบัญชี คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 13 เรื่องมูลค่ายุติธรรม 26 มิถุนายน 2563 หน้า 6

### 3.11 วิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม ได้ใช้หลักเกณฑ์เดียวกับวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินนั้น<sup>47</sup> โดยกำหนดไว้ 3 วิธี<sup>48</sup> ดังต่อไปนี้<sup>49</sup>

#### 3.11.1 วิธีราคาตลาด (Market Approach)

การประเมินวิธีราคาตลาด เป็นวิธีที่มีลักษณะเทียบเคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีการให้ประโยชน์เหมือนหรือคล้ายกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ทำการประเมินแล้ว (มีราคาตลาดอยู่) อสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีมูลค่าเท่ากัน และสามารถทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการประเมินได้ วิธีนี้มีความเหมาะสมกับการประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่หาได้โดยทั่วไป และสามารถหาทรัพย์สินในการเปรียบเทียบกันได้ ตัวอย่างเช่น ที่ดินเปล่าในโครงการหมู่บ้านจัดสรร บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ อาคารชุด ที่มีลักษณะ และวัตถุประสงค์ในการใช้งานเหมือนกัน หรือคล้ายกัน โดยวิธีการประเมินราคาตลาดจะมีแนวทางในการประเมินอยู่ 3 แนวทางหลัก คือ

##### 3.11.1.1 การเปรียบเทียบโดยตรง (Direct Comparison)

กรณีการเปรียบเทียบโดยตรง โดยตัวอย่างการประเมินบ้านเดี่ยว จำนวน 1 หลัง ผู้ประเมินจะต้องไปหาบ้านเดี่ยวที่ใกล้เคียงที่สุดทั้งในด้านสถานที่ตั้ง การตกแต่ง และองค์ประกอบอื่น ๆ หากเป็นบ้านที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ในหมู่บ้านเดียวกัน ยิ่งเป็นข้อมูลพื้นฐานที่ง่ายต่อการประเมิน ตัวอย่างเช่น การสำรวจข้อมูลหมู่บ้านเดี่ยวโครงการถนนเพชรเกษม ซอยเพชรเกษม 81 พบว่า หมู่บ้านโครงการข้างเคียงที่อยู่ในรัศมีไม่เกิน 1 กิโลเมตร มีอรรถประโยชน์ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่จะทำการประเมิน มีมูลค่า 5,000,000 บาท ซึ่งเป็นบ้านที่ตั้งอยู่บริเวณปากซอยริมถนนใหญ่ที่ทำเลดีกว่า และยิ่งไปกว่านั้นจากการเปรียบเทียบราคาบ้านเดี่ยวในบริเวณนั้นพบว่า บ้านเดี่ยวที่อยู่บริเวณหัวมุมปากซอยของโครงการจะมีราคาแพงกว่าบ้านเดี่ยวที่ไม่ได้มีพื้นที่อยู่บริเวณด้านหน้าหัวมุมปากซอยของโครงการมูลค่าประมาณ 150,000 บาท ดังนั้นมูลค่าบ้านเดี่ยวที่ทำการประเมินจึงมีราคาเท่ากับ 5,000,000 – 150,000 เท่ากับ 4,500,000 บาท

<sup>47</sup> สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หลักเกณฑ์ที่ผู้ประเมินต้องปฏิบัติตาม หน้า 7 มาตรฐานวิชาชีพ เรื่องที่ 2 หลักเกณฑ์การประเมินของผู้ประกอบวิชาชีพฯ เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดคือ ต้องเลือกใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสม ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) หรือวิธีอื่นๆ ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปในวิชาชีพ

<sup>48</sup> นิติ รัตน์ปรีชาเวช หลักการและแนวคิดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (Principles and concepts in Real Estate Business) กรุงเทพฯ โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พิมพ์ครั้งที่ 2 มีนาคม 2561 หน้า217

<sup>49</sup> กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง การประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ออนไลน์ เผยแพร่ 19 กุมภาพันธ์ 2563 แหล่งที่มา <https://dep-assess.treasury.go.th/th/guide-guidelines/> [21 มีนาคม 2564]



### 3.11.1.2 การปรับแก้ราคา (Sale Adjustment Grid)

กรณีการประเมินราคาด้วยวิธีการปรับแก้ราคา จะให้ความสำคัญกับการรวบรวมข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน แล้วทำการปรับแก้ไขปัจจัยของทรัพย์สินเปรียบเทียบเพื่อให้เหมือนกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยจะต้องปรับแก้ราคาตามด้วย ซึ่งสุดท้ายแล้วจะสะท้อนเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน โดยวิธีการปรับแก้ราคาดังกล่าวจะมีความซับซ้อนกว่าวิธีแรก โดยผู้ประเมินจะต้องนำสภาพของวัตถุของบ้านหลังที่ต้องการประเมินไปเปรียบเทียบกับบ้านหลังที่มีขนาดและปัจจัยใกล้เคียงกัน เพื่อปรับปรุงราคาของบ้านดังกล่าว

### 3.11.1.3 การหาคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score)

วิธีการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก เป็นหลักการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกับวิธีการปรับแก้ราคา และยังถือว่าเป็นการประเมินคุณภาพของปัจจัยที่มีมูลค่าต่ออสังหาริมทรัพย์ในการให้คะแนนของคุณภาพตามระดับความมีสาระสำคัญที่กระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ประเมินจะกำหนดความหมายของช่วงคะแนนตามปัจจัยที่พิจารณาจากอิทธิพลที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งจะสามารถคำนวณได้จากการศึกษาวิจัย หรือการสอบถามผู้รู้ เพื่อที่จะนำผลจากการวิจัยมากำหนดเป็นระดับคะแนนต่างๆ อย่างมีหลักการ และมีเหตุผล ตัวอย่างเช่น หากผู้วิจัยต้องการที่จะเปรียบเทียบมูลค่าของบ้านเดี่ยว ก็จะมีข้อกำหนดเกี่ยวกับ อายุของอาคาร ขนาดที่ดิน ขนาดของบ้าน และระยะทางจากบ้านถึงถนนใหญ่ ซึ่งการกำหนดระดับคะแนนที่แตกต่างกันออกไป ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าบ้าน

แต่อย่างไรก็ตาม ทั้ง 3 วิธีที่กล่าวมาในข้างต้น ยังต้องยึดหลักการเปรียบเทียบโดยการหาสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับสินทรัพย์ที่จะทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นหลักการประเมินที่สะท้อนความต้องการซื้อและความต้องการขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ และต้องเป็นการซื้อขายโดยทั่วไปที่ปราศจากแรงกดดันหรือเงื่อนไขเฉพาะใด ๆ เช่น การยื่นข้อเสนอพิเศษเพื่อจูงใจให้ผู้บริโภคซื้อสินทรัพย์นั้น แต่อย่างไรก็ตาม ข้อดีของวิธีนี้คือ สามารถนำข้อมูลมาใช้ในการประเมินได้ก็ต่อเมื่อ ข้อมูลนั้นต้องมีรายละเอียดของสินทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกัน และพอที่จะเปรียบเทียบกันได้ ดังนั้นสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะตัวบางประเภทอาจต้องใช้ข้อสมมุติฐาน และรายละเอียดของสินทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันมากเพียงพอที่จะใช้ในการเปรียบเทียบ ตัวอย่างเช่น โรงแรม ศูนย์การค้า สนามบิน และคอนโดมิเนียม เป็นต้น ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีความแตกต่างด้านกายภาพ และเป็นสินทรัพย์เฉพาะตัว ทำเลที่ตั้งของที่ดิน และการออกแบบที่แตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง จึงทำให้การประเมินต้องใช้ข้อมูลการเปรียบเทียบค่อนข้างละเอียดมากกว่าแบบอื่น ซึ่งอาจจะทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนของข้อมูลในการประเมิน ดังนั้นการประเมินต้องใช้เกณฑ์สำหรับการประเมินที่มีมาตรฐานมากกว่าการใช้ความรู้สึกของผู้ประเมินมาตัดสิน เนื่องจากส่งผลทำให้เกิดอคติต่อการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์นั้นได้

### 3.11.2 วิธีราคาทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีราคาทุน เป็นวิธีเก่าแก่ดั้งเดิมตามหลักการของธรรมชาติที่เกิดขึ้น กล่าวคือ เป็นการประเมินโดยใช้ข้อมูลในการก่อสร้างจริง เพื่อประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน เรื่องดังกล่าวไม่ได้เกี่ยวข้องกับหลักความต้องการซื้อ และหลักความต้องการขาย หรือห่วงโซ่อุปทานเข้ามาเกี่ยวข้อง วิธีราคาทุน จึงเป็นแนวคิดในการค้นหาค่าประกอบของราคาที่มาารวมกัน เช่น ราคาของวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง ราคาที่ดิน รวมถึงราคาของปูน หิน ทราย ค่าแรงงานคนก่อสร้าง ค่าแรงงานผู้ควบคุมงาน เป็นต้น โดยแนวคิดของวิธีราคาทุนนี้มีรากฐานมาจากการหามูลค่าของทรัพย์สินโดยการเปรียบเทียบกับ การสร้างสิ่งปลูกสร้างที่กำลังทำการประเมินขึ้นมาใหม่ แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาของอายุอาคาร

ตัวอย่างเช่น หากผู้ประเมินกำลังประเมินมูลค่าของอาคารพาณิชย์จำนวน 3 ชั้นที่สร้างขึ้นมาแล้วสองปี สามารถประเมินราคาได้ด้วยการคิดราคาต้นทุนการก่อสร้างของอาคารพาณิชย์ จำนวน 3 ชั้น ที่มีลักษณะคล้ายๆ กับบ้านที่ทำการประเมินอยู่รวมกับมูลค่าของที่ดิน ซึ่งราคาต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างนั้นเป็นราคาประเมินของอาคารพาณิชย์ที่ผู้ประเมินต้องการประเมิน แต่ต้องนำมาคำนวณโดยหักค่าเสื่อมราคาสะสมของบ้านออกไปเป็นระยะเวลา 2 ปี เพื่อที่สามารถนำมูลค่าสินทรัพย์มาเทียบเคียงกัน หากบ้านใช้งานมาแล้ว 2 ปี มูลค่าของบ้าน หรือค่าเสื่อมราคาของบ้านก็จะใกล้เคียงกับมูลค่าของบ้านที่กำลังจะประเมินอยู่

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีราคาทุนมีหลักการที่เกี่ยวข้องและที่สำคัญ คือ การประเมินมูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างนั้น มีเทคนิควิธีการประเมินที่แตกต่างกัน เนื่องจากการประเมินนั้นขึ้นอยู่กับความชำนาญของผู้ประเมินแต่ละคน รวมถึงการให้เหตุผลและความเหมาะสมกับการประเมินซึ่งอาจกำหนดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีราคาทุน โดยมีวิธีการประเมิน 3 วิธีดังต่อไปนี้

#### 3.11.2.1 วิธีเปรียบเทียบต่อตารางเมตร (Unit Comparison)

วิธีเปรียบเทียบต่อตารางเมตรเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่นำต้นทุนต่อตารางเมตรมาคำนวณเป็นบ้านตามแบบที่ทำการประเมิน ซึ่งวิธีนี้เหมาะกับบ้านที่มีการออกแบบเป็นการทั่วไป ไม่ได้มีการออกแบบส่วนใดเป็นพิเศษ เป็นการเปรียบเทียบข้อมูลของต้นทุนในการก่อสร้างอาคารที่คล้ายคลึงกัน เนื่องจากสามารถใช้ข้อมูลที่ถูกราคาโดยการใช้ต้นทุนมาตรฐานจากมูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย โดยกำหนดข้อมูลราคาการก่อสร้างมาตรฐานไว้ในหน้าถัดไป วิธีนี้เป็นวิธีที่สะดวกและรวดเร็วที่สุดสำหรับการประเมินด้วยวิธีราคาทุนทั้งหมด แต่อย่างไรก็ตามข้อเสียสำหรับการประเมิน กล่าวคือ ความแม่นยำที่ใช้ในการประเมินอาจจะไม่เที่ยงตรง และไม่แม่นยำ

| เลขที่ | รายการประเภททรัพย์สิน<br>ที่หนึ่งราคามาตรฐาน<br>(สืบและบริหารา มาตราจรรยา) | ราคาที่ใช้ในปี 2560<br>ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธ.ค. |         |        | ราคาที่ใช้ในปี 2561<br>ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธ.ค. |         |        | ราคาที่ใช้ในปี 2562<br>ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธ.ค. |         |        | ราคาที่ใช้ในปี 2563<br>ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างเดือน ธ.ค. |         |         | อายุ<br>อาคาร<br>(ปี) | ค่า<br>เสื่อม<br>มูลค่า | หมายเหตุ |
|--------|--|---|---------|--------|---|---------|--------|---|---------|--------|---|---------|---------|-----------------------|-------------------------|----------|
|        |  | ต่ำ   | ปานกลาง | สูง    | ต่ำ   | ปานกลาง | สูง    | ต่ำ   | ปานกลาง | สูง    | ต่ำ   | ปานกลาง | สูง     |                       |                         |          |
| 1      | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น  | 10,200  | 11,800  | 13,300 | 10,100  | 11,700  | 13,200 | 10,000  | 11,600  | 13,000 | 10,100  | 11,700  | 13,100  | 20                    | 5%                      | ก        |
| 2      | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น  | 8,800   | 11,200  | 12,900 | 8,700   | 11,100  | 12,800 | 8,600   | 11,000  | 12,700 | 8,700   | 11,100  | 12,700  | 20                    | 5%                      | ก        |
| 3      | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (ประเภทพาณิชย์)  | 12,900  | 13,500  | 15,100 | 12,800  | 13,300  | 14,900 | 12,600  | 13,100  | 14,800 | 12,700  | 13,200  | 14,800  | 20                    | 5%                      | ก        |
| 4      | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น  | 8,600   | 10,300  | 11,700 | 8,500   | 10,200  | 11,600 | 8,400   | 10,100  | 11,500 | 8,500   | 10,200  | 11,600  | 25                    | 4%                      | ก        |
| 5      | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น  | 11,400  | 13,000  | 15,000 | 11,300  | 12,900  | 14,800 | 11,200  | 12,700  | 14,700 | 11,300  | 12,800  | 14,800  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 7      | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (ระบบ precast)   | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -       | 50                    | 2%                      | ข        |
| 8      | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น  | 10,400  | 12,200  | 15,000 | 10,300  | 12,100  | 14,800 | 10,200  | 12,000  | 14,700 | 10,300  | 12,100  | 14,800  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 8      | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น  | 9,600   | 11,400  | 13,000 | 9,500   | 11,300  | 12,900 | 9,400   | 11,200  | 12,700 | 9,500   | 11,300  | 12,800  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 9      | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น  | 8,700   | 10,100  | 11,400 | 8,600   | 10,000  | 11,300 | 8,500   | 9,900   | 11,200 | 8,600   | 10,000  | 11,300  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 10     | ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น  | 7,900   | 9,300   | 10,200 | 7,800   | 9,200   | 10,100 | 7,700   | 9,100   | 10,000 | 7,800   | 9,200   | 10,100  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 11     | ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น ครึ่ง 4 เมตร   | 7,900   | 9,100   | 10,900 | 7,800   | 9,000   | 10,800 | 7,700   | 8,900   | 10,700 | 7,800   | 9,000   | 10,800  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 12     | ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น ครึ่ง 5-6 ม. ไม้สักกลาง                                | 9,200   | 10,900  | 12,500 | 9,100   | 10,800  | 12,400 | 9,000   | 10,700  | 12,300 | 9,100   | 10,800  | 12,400  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 13     | ทาวน์เฮาส์ 2-3 ชั้น ครึ่ง 5-6 ม. ไม้สักกลาง                                | 8,200   | 9,400   | 11,400 | -   | -       | -      | 8,000   | 9,200   | 11,200 | 8,100   | 9,300   | 11,300  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 14     | ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น ครึ่ง 5-6 ม. (ระบบ precast)                              | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -       | 50                    | 2%                      | ข        |
| 15     | ทาวน์เฮาส์ 1-2 ชั้น  | 5,900   | 7,400   | -      | 5,700   | 7,300   | -      | 5,600   | 7,200   | -      | 5,600   | 7,300   | -       | 20                    | 5%                      | ก        |
| 16     | อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น  | 6,000   | 6,700   | 7,900  | 5,800   | 6,600   | 7,800  | 5,700   | 6,500   | 7,700  | 5,700   | 6,600   | 7,800   | 50                    | 2%                      | ข        |
| 17     | อาคารพาณิชย์ 2-3 ชั้น  | 6,800   | 8,100   | 9,200  | 6,700   | 8,000   | 9,100  | 6,600   | 7,900   | 9,000  | 6,700   | 8,000   | 9,100   | 50                    | 2%                      | ข        |
| 18     | อาคารพาณิชย์ 4-5 ชั้น  | 6,600   | 7,900   | 8,700  | 6,500   | 7,800   | 8,600  | 6,400   | 7,700   | 8,500  | 6,400   | 7,800   | 8,600   | 50                    | 2%                      | ข        |
| 19     | อาคารพาณิชย์ 5-6 ชั้น  | 10,700  | 13,300  | 15,300 | 10,600  | 13,200  | 15,100 | 10,500  | 13,100  | 15,000 | 10,600  | 13,100  | 15,000  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 20     | อาคารพาณิชย์ 6-15 ชั้น   | 12,900  | 17,500  | 21,100 | 12,800  | 17,200  | 20,900 | 12,600  | 17,000  | 20,700 | 12,700  | 17,000  | 20,900  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 21     | อาคารพาณิชย์ 16-25 ชั้น  | 17,400  | 21,800  | 27,800 | 17,100  | 21,600  | 27,400 | 16,900  | 21,300  | 27,100 | 16,900  | 21,500  | 27,300  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 22     | อาคารพาณิชย์ 26-35 ชั้น  | 19,200  | 24,600  | 31,200 | 19,000  | 24,300  | 30,800 | 18,800  | 24,000  | 30,400 | 18,900  | 24,200  | 30,500  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 23     | อาคารพาณิชย์ >35 เมตร  | -   | 17,600  | 21,400 | -   | 17,300  | 21,200 | -   | 17,100  | 21,000 | -   | 17,100  | 21,000  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 24     | อาคารธุรกิจ >23 เมตร ไม้สัก 20 ชั้น  | -   | 20,100  | 25,600 | -   | 19,900  | 25,300 | -   | 19,700  | 25,000 | -   | 19,900  | 25,200  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 25     | อาคารธุรกิจ 21-35 ชั้น   | -   | 28,100  | 34,900 | -   | 27,800  | 34,500 | -   | 27,500  | 34,100 | -   | 27,700  | 34,300  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 26     | อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ไม้สัก   | -   | 16,900  | 19,600 | -   | 16,600  | 19,400 | -   | 16,500  | 19,200 | -   | 16,600  | 19,300  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 27     | ศูนย์การค้า 3 ชั้น ไม้สัก  | -   | 23,300  | 28,500 | -   | 23,000  | 28,100 | -   | 22,700  | 27,800 | -   | 22,900  | 28,000  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 28     | อาคารจอดรถ ส่วนบนดิน   | 10,000  | 10,800  | -      | 9,900   | 10,700  | -      | 9,800   | 10,600  | -      | 9,900   | 10,700  | -       | 50                    | 2%                      | ข        |
| 29     | อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (1-2 ชั้น)   | -   | 18,000  | -      | -   | 17,700  | -      | -   | 17,500  | -      | -   | 17,600  | -       | 50                    | 2%                      | ข        |
| 30     | อาคารจอดรถ ส่วนใต้ดิน (3-4 ชั้น)   | -   | 28,900  | -      | -   | 28,500  | -      | -   | 28,200  | -      | -   | 28,300  | -       | 50                    | 2%                      | ข        |
| 31     | โถงลิฟต์   | 6,200   | 7,900   | -      | 6,100   | 7,800   | -      | 6,000   | 7,700   | -      | 6,000   | 7,800   | -       | 30                    | 3%                      | ข        |
| 32     | ห้องเก็บของสาธารณะ (0 ถึง 18 องศาเซลเซียส) ไม้                             | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | 15,100  | 20,200  | 25,200  | 20                    | 5%                      | ก        |
| 33     | อาคารพาณิชย์ (โครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย)                                   | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | 13,100  | 15,100  | 20,200  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 34     | สิ่งปลูกสร้าง (สิ่งปลูกสร้าง 15-20-30 ซม.ม.)/ชุด ไม้                       | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | 201,600   | 251,900 | 352,700 | 20                    | 5%                      | ก        |
| 35     | บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (สำหรับเช่า)   | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | 10,600  | 12,100  | 14,100  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 36     | โรงพยาบาลชุมชน (สูง 1-5 ชั้น)  | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | 22,200  | 25,200  | 30,200  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 37     | สถานีวิทยุกระจายเสียง  | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | 4,500   | 5,500   | 6,600   | 50                    | 3%                      | ข        |
| 38     | โรงเรียนมัธยม  | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | 7,600   | 9,600   | 12,100  | 50                    | 3%                      | ข        |
| 39     | โรงเรียนประถม (สูง 1-4 ชั้น)   | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | 8,600   | 10,600  | 12,100  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 40     | อาคารพาณิชย์   | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | 7,600   | 9,600   | 11,100  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 41     | อาคารพาณิชย์ (ไม้สัก หรือเทียบเท่า)  | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | 25,200  | 35,300  | 45,300  | 50                    | 2%                      | ข        |
| 42     | อาคารพาณิชย์   | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | 3,400   | 4,000   | 4,500   | 50                    | 3%                      | ข        |
| 43     | ตู้คอนเทนเนอร์   | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | 4,200   | 5,500   | 6,600   | 50                    | 3%                      | ข        |
| 44     | ห้องประชุม   | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | 12,100  | 15,100  | 17,000  | 50                    | 3%                      | ข        |
| 45     | โรงเรียน   | -   | -       | -      | -   | -       | -      | -   | -       | -      | 8,600   | 9,600   | 12,100  | 50                    | 3%                      | ข        |
| 46     | สนามเทนนิส: 1 สนาม   | 1,771,100   | -       | -      | 1,751,000   | -       | -      | 1,730,000   | -       | -      | 1,743,000   | -       | -       | 30                    | 3%                      | ข        |
| 47     | สนามเทนนิส: 3 สนาม   | 1,489,100   | -       | -      | 1,452,000   | -       | -      | 1,435,000   | -       | -      | 1,446,000   | -       | -       | 30                    | 3%                      | ข        |
| 48     | ถนนคอนกรีต (หมู่บ้าน โครงการจัดสรร)  | 800   | -       | -      | 800   | -       | -      | 800   | -       | -      | 800   | -       | -       | 30                    | 3%                      | ข        |
| 49     | ถนนคอนกรีต   | 400   | -       | -      | 400   | -       | -      | 400   | -       | -      | 400   | -       | -       | 30                    | 3%                      | ข        |
| 50     | ถนนคอนกรีต   | 500   | -       | -      | 500   | -       | -      | 500   | -       | -      | 500   | -       | -       | 30                    | 3%                      | ข        |
| 51     | รั้วคอนกรีต (แบบไม่มีกำแพงกันดิน)  | 1,200   | -       | -      | 1,200   | -       | -      | 1,200   | -       | -      | 1,200   | -       | -       | 30                    | 3%                      | ข        |
| 52     | รั้วคอนกรีต (รั้ว ลูกรู แบบบิต)  | 2,500   | -       | -      | 2,500   | -       | -      | 2,500   | -       | -      | 2,500   | -       | -       | 30                    | 3%                      | ข        |
| 53     | ช่างไม้/ช่างเหล็ก (ช่างก่อสร้าง)   | 1,500   | -       | -      | 1,500   | -       | -      | 1,500   | -       | -      | 1,500   | -       | -       | 30                    | 3%                      | ข        |

ตารางที่ 10 ราคามาตรฐานการประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2560 – 2563 กำหนดโดยมูลนิธิประเมินค่า – นายหน้าแห่งประเทศไทย<sup>50</sup>

จากตารางด้านบน มูลนิธิประเมินค่า นายหน้าแห่งประเทศไทย ได้กำหนดราคามาตรฐานในการสร้างสิ่งปลูกสร้างไว้เพื่อสะดวกต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตารางดังกล่าวสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินที่แตกต่างกันออกไป โดยมีการแบ่งราคาการก่อสร้างออกเป็นระดับสูง ระดับกลาง และระดับต่ำ เพื่อให้ข้อมูลดังกล่าวมีความแม่นยำมากขึ้น ซึ่งในการก่อสร้าง ราคาอาคารเพิ่มสูงขึ้น หรือลดต่ำลง ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย แต่ปัจจัยที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญคือ การเลือกใช้วัสดุ และอุปกรณ์ในการก่อสร้าง

<sup>50</sup> มูลนิธิประเมินค่า-นายหน้าแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์) ตารางประเมินค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2560-2563 ออนไลน์ จัดทำปี 2563 แหล่งที่มา <http://www.thaiappraisal.org/thai/value/value.php> [21 มีนาคม 2564]

หมายเหตุ

- ก. หักค่าเสื่อมราคาจนถึง 0 เว้นแต่อาคารที่สามารถมีอายุเกินกว่าที่กำหนดนี้ ให้ประมาณการอายุที่ยังเหลืออยู่จริง ณ วันที่ประเมิน
- ข. หักค่าเสื่อมราคาตามเปอร์เซ็นต์ต่อปีที่กำหนดจนเหลือประมาณ 40% และเมื่อนั้นหยุดหักค่าเสื่อมราคาให้ถือว่าอาคารนั้นมีค่าเสื่อมราคา 40% แม้จะมีอายุเพิ่มขึ้นก็ตาม ตัวอย่างเช่น บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว กำหนดอายุอาคารไว้ 50 ปี แสดงว่าให้หักค่าเสื่อมได้ปีละ 2% (หรือคิดเป็น 100%หาร 50 ปี) หากบ้านเดี่ยวหลังนั้นมีอายุ 30 ปี ย่อมหักค่าเสื่อมไป 60% เหลือราคาเท่ากับ 40% แต่ถ้าบ้านข้างเคียงอีกหลังหนึ่งที่มีลักษณะคล้ายกันคือ 40% ของราคาค่าก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้เพราะโครงสร้างอาคารมาตรฐานย่อมไม่เสื่อมโทรมลง อาคารที่สร้างตามมาตรฐานวิศวกรรมอาจสามารถอยู่ได้นับร้อยปีแต่สิ่งทีเสื่อมลงคือ ระบบประกอบอาคาร ผนังหรืออื่นๆ โครงสร้างของอาคารมีมูลค่าประมาณ 60% ของทั้งหมด ดังนั้นจึงประมาณว่าในกรณีที่อาคารมีอายุ 30 ปีขึ้นไป อย่างน้อยที่สุดโครงสร้างที่เหลือและส่วนอื่น (ถ้ามี) จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 40% ของราคาก่อสร้างใหม่ ทั้งนี้หากกรณีอาคารที่มีอายุมากเป็นพิเศษ เช่น ตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป

### 3.11.2.2 วิธีเปรียบเทียบต่อหน่วย (Unit-In-Place)

วิธีเปรียบเทียบต่อหน่วยเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นวิธีที่มีความละเอียดมากกว่าวิธีการเปรียบเทียบต่อตารางเมตร โดยวิธีนี้จะมีลักษณะในการเปรียบเทียบข้อมูลในการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์แต่ละหน่วยแยกจากกัน โดยการพิจารณาแต่ละวัสดุ และอุปกรณ์ที่จะนำมาใช้ในการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ตามแบบบ้านที่จะประเมินมูลค่าดังกล่าว ตัวอย่างเช่น หากผู้ประเมินจะประเมินบ้านเดี่ยวจำนวน 1 หลัง ในบ้านเดี่ยวก็จะประกอบด้วย ประตู หน้าต่าง ปูน รวมถึงการเลือกใช้วัสดุกับเกรดที่ถูกกำหนดมา อาจขอราคาจากใบเสนอราคามาร่วมในการคำนวณ จากนั้นก็นำต้นทุนทั้งหมดที่ได้รวบรวมมาทำการคำนวณ ก็จะทราบต้นทุนเปลี่ยนแปลงใหม่ที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกับบ้านเดี่ยวหลังที่จะทำการประเมินได้

### 3.11.2.3 วิธีสำรวจปริมาณ (Quantity Survey)

วิธีสำรวจปริมาณ เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีความละเอียดมากที่สุดของวิธีราคาทุน โดยการประเมินดังกล่าว ต้องใช้มูลค่าที่ผู้รับเหมาประเมินขึ้นมา กล่าวคือ เป็นราคาวัสดุ อุปกรณ์ รวมถึงค่าแรงที่ผู้รับเหมาทำการประเมิน และกำหนดขึ้นเฉพาะจุดที่ต้องการ โดยวิธีดังกล่าวต้องใช้เวลาอย่างมากในการประเมิน เนื่องจากต้องพิจารณาทีละจุด และต้องคำนวณค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจริงของแต่ละจุดที่ต้องการจะสร้างบ้านขึ้นมาเปรียบเทียบ หรือเรียกอีกอย่างคือ การสรุปบัญชีปริมาณงานก่อสร้าง (Bill of Quantities – BOQ)

### 3.11.3 วิธีรายได้ (Income Approach)

วิธีรายได้เป็นวิธีที่ใช้ในการประเมิน โดยพิจารณาจากรายได้ที่กิจการนั้นได้รับเป็นหลัก หากมีทรัพย์สินประเภทเดียวกันที่คล้ายคลึงกัน สามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนได้ในลักษณะที่คล้ายกัน แนวคิดนี้ต้องอาศัยข้อมูลทางการเงินในอดีต เพื่อประกอบการพิจารณาการเติบโตของทรัพย์สินดังกล่าว โดยหลักแล้วการประเมินอสังหาริมทรัพย์ของวิธีรายได้มี 2 ประเภทคือ

3.11.3.1 การประเมินอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Properties) สามารถประเมินโดยใช้วิธีคิดถึงผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) คือ การให้ความสำคัญกับทัศนคติการมองรายได้ที่สม่ำเสมอ โดยใช้มูลค่ารายได้ที่ทรัพย์สินนั้นสามารถสร้างได้ภายในระยะเวลา 1 ปี เป็นตัวกำหนด

3.11.3.2 การประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการปล่อยเช่าหรือเช่าพื้นที่ (Commercial Properties) ตัวอย่างเช่น อาคารสำนักงาน หอพัก ศูนย์การค้า พื้นที่ปล่อยเช่าบนสถานีรถไฟ อพาร์ทเมนท์ พื้นที่ปล่อยเช่าในสนามบิน ในทางตรงกันข้ามวิธีนี้จะไม่เหมาะสมหากนำไปใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ เช่น บ้านพัก ที่อยู่อาศัย ทาวน์เฮ้าส์ มหาวิทยาลัย หรือสถานที่ราชการ เป็นต้น โดยการปล่อยเช่าหรือเช่าพื้นที่ที่สามารถประเมินโดยใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด โดยให้ความสำคัญกับการเปรียบเทียบรายได้ที่ได้คาดการณ์ไว้กับรายได้ที่เกิดขึ้นจริงที่มีความแตกต่างกันในแต่ละปี

ดังนั้น การเลือกใช้วิธีใดก็ตามในการคำนวณผลตอบแทนทางตรง หรือวิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด มีปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสม่ำเสมอของรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ โดยข้อมูลที่ใช้ต้องเป็นข้อมูลในอดีต โดยสามารถใช้ข้อมูลจากงบการเงินที่ผู้ตรวจสอบบัญชีตรวจสอบแล้วเพื่อความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของข้อมูลที่ใช้ เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับมูลค่าตลาดในอุตสาหกรรมเดียวกัน

หลักสำคัญของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้นี้ สิ่งที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญคือ “รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน” เป็นตัวกำหนดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รายได้ที่ใช้อาจมีหลากหลายประเภท ไม่ว่าจะเป็น ค่าเช่า ค่าบริการ ค่าเช่าพื้นที่ในทำเลต่างๆ ก็มีความแตกต่างตามสภาพ บริเวณ ทำเล ซึ่งเป็นไปตามอุปสงค์ และอุปทาน เป็นไปตามความต้องการซื้อ และความต้องการขาย หากที่ดินดังกล่าวมีความเจริญ ย่อมแสดงให้เห็นถึงความต้องการของผู้ซื้อมากกว่าความต้องการของผู้ขาย (เพราะว่าทรัพย์สินมีอยู่อย่างจำกัด) เมื่อคนต้องการจำนวนมาก ราคาของทรัพย์สินก็จะเพิ่มขึ้นตามความต้องการของผู้ซื้อ อีกปัจจัยหนึ่งหากผู้ประเมินกำลังประเมินอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโด สิ่งที่จะกระทบต่อรายได้หลักนั้นคือ อัตราการเข้าพัก หากเป็นคอนโดที่อยู่ใกล้มหาวิทยาลัย การเข้าพักในช่วงปิดภาคเรียนก็จะหนาแน่น แต่หากเป็นช่วงปิดภาคการศึกษา รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก็อาจจะลดลงตามสภาวะความต้องการของคนในพื้นที่ เป็นต้น

ข้อดีของการประเมินโดยวิธีรายได้คือ การที่ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องแยกประเมินองค์ประกอบของที่ดิน และอาคาร แต่วิธีดังกล่าวจะเป็นการสะท้อนมาจากความต้องการของการใช้และการครอบครองทรัพย์สินตามความต้องการซื้อ และความต้องการขายตามหลักการของเศรษฐศาสตร์ หากผู้ประเมินเลือกใช้ข้อมูลที่ถูกต้อง น่าเชื่อถือ เช่น ตัวเลขที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต ทำให้ข้อมูลดังกล่าวน่าเชื่อถือ เป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจริง ตัวเลขของทรัพย์สินจะถูกสะท้อนตามสภาพความเป็นจริงในปัจจุบันที่สอดคล้องและเหมาะสมกับยุคสมัย แต่อย่างไรก็ตาม วิธีนี้ก็ยังมีความเกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งข้อมูลทางการเงินที่อาจจะไม่เหมาะสมหรือไม่ได้อยู่จริง หรือมีความซับซ้อนของข้อมูล ซึ่งในความเป็นจริงแล้ว ข้อมูลบนงบการเงินถูกจัดทำตามมาตรฐานการบัญชี ซึ่งผู้ประเมินจำเป็นต้องศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับการจัดประเภทรายการดังกล่าวว่าตรงต่อวัตถุประสงค์ของผู้ประเมินหรือไม่

## บทที่ 4

### การวิเคราะห์ ปัญหา ผลกระทบ และแนวทางแก้ไขความแตกต่างระหว่างหลักเกณฑ์ตามมาตรฐาน การบัญชี และหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากรของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หากศึกษาในบทที่ 2 เรื่องเกี่ยวกับวิธีราคาทุน และบทที่ 3 เรื่องเกี่ยวกับวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรม จะพบว่าทั้งสองวิธีมีความแตกต่างกันในด้านการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีหลักการ และวิธีการใน คำนวณมูลค่าที่แตกต่างกัน โดยมูลค่าดังกล่าวส่งผลต่อการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล อันจะทำให้เกิดผลกระทบในเรื่องของระยะเวลาการจัดเก็บภาษีอากร ในขณะที่มีการเพิ่มขึ้นในส่วนของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา และเพื่อเป็นการอธิบายให้เกิดความเข้าใจมากยิ่งขึ้นสำหรับการจัดเก็บภาษีเงิน ได้นิติบุคคลโดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งส่งผลต่อระยะเวลาใน การจัดเก็บภาษีที่รวดเร็วมากยิ่งขึ้นของหน่วยงานสรรพากร จะอาศัยการยกตัวอย่างตามกรณีดังต่อไปนี้

#### 4.1 กรณีศึกษาการเปรียบเทียบระหว่างวิธีมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และวิธีราคาทุนตามหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร ของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563

ผู้วิจัยยกตัวอย่างแบบจำลอง หรือ (Financial Model) ของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) โดยนำข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยต่อสาธารณชนมาเป็นตัวอย่าง เพื่อใช้ในการศึกษาผลกระทบทาง ภาษีเงินได้นิติบุคคล (ทั้งนี้ผู้วิจัยไม่ได้มีส่วนได้เสียหรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัท) ซึ่งบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัท จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับกิจกรรมการลงทุน การบริหารงาน ด้านการจัดการ และการบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สินเป็นหลัก โดยการศึกษาจำเป็นต้องใช้ แบบจำลองทางการเงิน ผู้วิจัยจึงนำข้อมูลทางการเงินของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) สำหรับปี สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 อันได้แสดงถึงการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 มาเป็นตัวอย่างในการศึกษาวิจัย โดยเปรียบเทียบการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างวิธีราคา ทุนและวิธีมูลค่ายุติธรรมดังตัวอย่างในหน้าถัดไป

#### 4.1.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีราคาทุนของ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)<sup>51</sup>

ด้านล่างเป็นรายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีราคาทุน (โปรดดูภาคผนวก ก ประกอบ)

|  | งบการเงินรวม (พันบาท)           |                                   |  |                   |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------|
|  | ที่ดินและ<br>ส่วนปรับปรุงที่ดิน | อาคารและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>อาคาร | สินทรัพย์ระหว่าง<br>ก่อสร้างและ<br>ติดตั้ง | รวม               |
| <b>ราคาทุน</b>                             |                                 |                                   |  |                   |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่      | 25,225,089                      | 24,459,441                        | 4,266,459                                  | 53,950,989        |
| เพิ่มขึ้น                                  | -                               | 490,587                           | 624,805                                    | 1,115,392         |
| ลดลง                                       | (345)                           | -                                 | (440,033)                                  | (440,378)         |
| (โอนไป)/โอนจาก ที่ดิน อาคาร และ<br>อุปกรณ์ | -                               | 2,326                             | (2,663)                                    | (337)             |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563                   | <u>25,224,744</u>               | <u>24,952,354</u>                 | <u>4,448,568</u>                           | <u>54,625,666</u> |
| <b>ค่าเสื่อมราคา<sup>52</sup></b>          |                                 |                                   |  |                   |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่      | 38,209                          | 2,823,565                         | -  | 2,861,774         |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                      | 60,567                          | 705,098                           | -  | 765,665           |
| โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์              | -                               | 734                               | -  | 734               |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563                   | <u>98,776</u>                   | <u>3,529,397</u>                  | <u>-</u>                                   | <u>3,628,173</u>  |
| <b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>                 |                                 |                                   |  |                   |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่      | <u>25,186,880</u>               | <u>21,635,876</u>                 | <u>4,266,459</u>                           | <u>51,089,215</u> |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563                   | <u>25,125,968</u>               | <u>21,422,957</u>                 | <u>4,448,568</u>                           | <u>50,997,493</u> |

จากตารางด้านบนสามารถสรุปว่างบการเงิน บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ได้แสดงถึงราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังต่อไปนี้

<sup>51</sup> งบการเงินบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 หน้า 92-94

<sup>52</sup> หมายเหตุประกอบงบการเงินบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 หน้า 41

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ตามอายุสัญญา และ 10 - 60 ปี

งานระบบ 3 - 20 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามอายุสัญญา

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน และสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและติดตั้ง

|  |            |
|--|------------|
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีราคาทุน               | 54,625,666 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม ระหว่างปี                          | 3,628,173  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีราคาทุน (มูลค่าสุทธิ) | 50,997,493 |

เมื่ออ่านข้อมูลจากด้านบนสรุปได้ว่า มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) มีมูลค่าสุทธิหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม 50,997 ล้านบาท ซึ่งเป็นวิธีราคาทุนตามที่ผู้วิจัยเคยกล่าวไว้ในบทที่ 2 ในส่วนของต้นทุนของอาคารมูลค่า 41,434,900 บาท เพียงแต่บทที่ 2 ผู้วิจัยต้องการอธิบายถึงส่วนประกอบของราคาทุนว่าประกอบด้วยอะไรบ้าง ผู้อ่านสามารถอ่านข้อมูลเพิ่มเติมในบทที่ 2 ข้อที่ 2.6 เรื่อง ตัวอย่างการคำนวณมูลค่าเริ่มแรกในการรับรู้ต้นทุนอาคารเป็นมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หน้า 17 - 23 เพื่อทำความเข้าใจประกอบ

#### 4.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีมูลค่ายุติธรรมของ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

ด้านล่างเป็นรายละเอียดประมาณการผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ที่ได้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยนำหลักการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน ตามวิธีการประเมินที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อ 3.11 วิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยใช้วิธีราคาตลาด วิธีราคาทุน และวิธีรายได้ในการประเมินมูลค่า ผลจากการประเมินมูลค่าดังกล่าวส่งผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดังต่อไปนี้

| รายการที่มีผลกระทบ<br>(หน่วย : ล้านบาท) | ประมาณการผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 |                           |                                |
|---|---|---------------------------|--------------------------------|
|   | งบการเงินตามวิธีราคาทุน   | ผลการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น | งบการเงินตามวิธีมูลค่ายุติธรรม |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน            | 50,997  | 8,093                     | 59,090                         |

ตารางที่ 11 ประมาณการผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

จากข้อมูลในตารางที่กล่าวข้างต้น บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม<sup>53</sup> โดยบริษัทฯ มีการส่งหนังสือเลขที่ สล. 027/2564 เรื่อง แจ้งการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ถึงกรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (โปรดดูข้อมูลเพิ่มเติมที่ภาคผนวก ค) โดยหนังสือดังกล่าวได้ชี้แจง ดังต่อไปนี้

<sup>53</sup> หมายเหตุประกอบงบการเงินบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 หน้า 96-97



“สืบเนื่องจากมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำหนดให้บริษัทสามารถเลือกใช้นโยบายบัญชีในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ด้วยวิธีราคาทุนหรือ วิธีมูลค่ายุติธรรมได้นั้น บริษัทจึงสามารถเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในการวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนเป็นการวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมได้ เมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้นทำให้ข้อมูลที่แสดงบนงบการเงินน่าเชื่อถือ และเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากขึ้น และหากเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม บริษัทจะต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้แน่ใจว่ามูลค่าสินทรัพย์ในงบการเงินไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ ณ สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 มีความเห็นว่า กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อยทั้งที่ดิน อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง ปัจจุบันวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนทำให้มูลค่าที่แสดงในงบการเงินไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง

คณะกรรมการบริหารจึงมีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม และกำหนดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มูลค่าสินทรัพย์ในงบการเงินสะท้อนการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อย่างแท้จริง โดยบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ”

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของบริษัท ฯ ครั้งนี้ ส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจาก 50,997 ล้านบาท เป็น 59,090 ล้านบาท ทำให้บริษัท ฯ มีกำไร (ทางบัญชี) จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมครั้งนี้มูลค่า 8,093 ล้านบาท โดยผู้วิจัยจะอธิบายถึงวิธีการคำนวณเปรียบเทียบระหว่างวิธีเก่าและวิธีใหม่ที่เป็นฐานภาษีที่เป็นส่วนหนึ่งของการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล รวมถึงการวิเคราะห์เปรียบเทียบของผลกระทบทางภาษีในหัวข้อ 4.3 เรื่อง การคำนวณผลกระทบทางภาษี การอธิบายวิธีการคำนวณ และการวิเคราะห์เปรียบเทียบของความแตกต่างในการรับรู้รายได้จากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของหลักเกณฑ์ตามมาตรฐานการบัญชีกับหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร เพื่อการจัดเก็บภาษีอากรของสรรพากรได้เร็วขึ้นกว่าเดิม ในหน้าถัดไป

#### 4.2 ผลกระทบของความแตกต่างในการรับรู้รายได้จากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของหลักเกณฑ์ตามมาตรฐานการบัญชีกับหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร

จากกรณีศึกษาของงบการเงินของ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 ที่เป็นแบบจำลอง ที่ได้กล่าวในหัวข้อที่ 4.1 พบว่าจากการเปลี่ยนแปลงการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากการใช้วิธีราคาทุนมาใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม ส่งผลให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจาก 50,997 ล้านบาท เป็น 59,090 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกำไร (ทางบัญชี) จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีครั้งนี้เป็นจำนวน 8,093 ล้านบาท ซึ่งกำไรดังกล่าวยังไม่เป็นที่ยอมรับในทางภาษีอากร เนื่องจากตามประกาศฉบับที่ สล. 027/2564 รายได้จากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 8,093 ล้านบาท ประมวลรัษฎากรมีการกำหนดการวัดมูลค่าทรัพย์สินไว้ โดยเฉพาะ โดยมาตรา 65 ทวิ (3)<sup>54</sup> ของประมวลรัษฎากรวางหลักการของกฎหมายเกี่ยวกับการตีราคาทรัพย์สินไว้ ซึ่งห้ามมิให้นำราคาที่ตีราคาเพิ่มขึ้นมารวมคำนวณกำไรสุทธิจึงส่งผลกระทบทำให้กำไรจากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ของปี 2563 เป็นดังต่อไปนี้

- (1) ทำให้ไม่สามารถนำกำไรจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีมูลค่ายุติธรรมมาใช้เป็นฐานภาษีอากรในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลในปัจจุบัน
- (2) ทำให้สรรพากรจัดเก็บภาษีดังกล่าวได้ช้า เนื่องจากต้องเกิดการขายขึ้นจริงก่อน ทั้งๆ ที่บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะขายอสังหาริมทรัพย์นั้น หากมูลค่าเพิ่มขึ้น (เก็งกำไร)
- (3) ทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในทางภาษีไม่สอดคล้องกับมูลค่า ณ ปัจจุบัน

#### 4.3 การคำนวณผลกระทบทางภาษี การอธิบายวิธีคำนวณ และการวิเคราะห์เปรียบเทียบของความแตกต่างในการรับรู้รายได้จากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของหลักเกณฑ์ตามมาตรฐานการบัญชีกับหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร

หลักเกณฑ์ที่ต่างกันในการรับรู้รายได้จากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของหลักเกณฑ์ตามมาตรฐานการบัญชีกับหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรตามประมวลรัษฎากรสามารถคำนวณและเปรียบเทียบได้ดังต่อไปนี้ (โปรดดูวิธีการคำนวณที่ตารางที่ 12 ผลกระทบทางภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีมูลค่ายุติธรรม และโปรดดูการวิเคราะห์ที่หัวข้อ 4.3.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบถึงผลกระทบของกำไรทางภาษีอากรจากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

<sup>54</sup> ประมวลรัษฎากร มาตรา 65 ทวิ (3) วางหลักว่า “ราคาทรัพย์สินอื่นนอกจาก (6) ให้ถือตามราคาที่ยังซื้อทรัพย์สินนั้นได้ตามปกติ และในกรณีที่มีการตีราคาทรัพย์สินเพิ่มขึ้น ห้ามมิให้นำราคาที่ตีราคาเพิ่มขึ้นมารวมคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิ ส่วนทรัพย์สินรายการใดมีสิทธิหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคา ให้หักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาในการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และอัตราเดิมที่ใช้อยู่ก่อนตีราคาทรัพย์สินเพิ่มขึ้น โดยให้หักเพียงเท่าที่ระยะเวลาและมูลค่าต้นทุนที่เหลืออยู่สำหรับทรัพย์สินนั้นเท่านั้น”

| ปีที่             | วิธีการคำนวณแบบราคาทุน<br>(โปรดดูการอธิบายที่หัวข้อ 4.3.1(1)) |                        |                              |                              |                       | วิธีการคำนวณแบบมูลค่ายุติธรรม<br>(โปรดดูการอธิบายที่หัวข้อ 4.3.1 (2)) |               |                       | ผลกระทบทางภาษี (หน่วย/ล้านบาท)<br>(โปรดดูการวิเคราะห์ที่หัวข้อ 4.3.2) |                                |                  |
|-------------------|---|------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------|---|---------------|-----------------------|---|--------------------------------|------------------|
|                   | มูลค่า  | ค่าเสื่อมราคา<br>ต่อปี | ค่าเสื่อม<br>ราคาสะสม        | มูลค่า<br>สินทรัพย์<br>สุทธิ | ฐานภาษี<br>ที่ใช้แล้ว | มูลค่า  | มูลค่าใหม่/ปี | ฐานภาษีที่ใช้<br>แล้ว | ฐานภาษีที่<br>เพิ่มขึ้น   | วิธีใหม่จัดเก็บ<br>เร็วขึ้น/ปี | ภาษีวิธี<br>เดิม |
|                   | [A]   | [B]=[A]/20             | [C] = [B] +[C]<br>ปีก่อนหน้า | [D] = [A]-[C]                | [E] * 0               | [a]   | [b]= [a]/20   | [c]=b บวกปีถัดไป      | [F]=[b]-[B]   | [G]=[F]*20%                    |                  |
| X1                | 50,997  | 2,550                  | 2,550                        | 48,447                       | 0                     | 59,090  | 2,955         | 2,955                 | 405   | 81                             | 0                |
| X2                | 50,997  | 2,550                  | 5,100                        | 45,897                       | 0                     | 59,090  | 2,955         | 5,910                 | 405   | 81                             | 0                |
| X3                | 50,997  | 2,550                  | 7,650                        | 43,347                       | 0                     | 59,090  | 2,955         | 8,865                 | 405   | 81                             | 0                |
| X4                | 50,997  | 2,550                  | 10,200                       | 40,797                       | 0                     | 59,090  | 2,955         | 11,820                | 405   | 81                             | 0                |
| X5                | 50,997  | 2,550                  | 12,750                       | 38,247                       | 0                     | 59,090  | 2,955         | 14,775                | 405   | 81                             | 0                |
| X6                | 50,997  | 2,550                  | 15,300                       | 35,697                       | 0                     | 59,090  | 2,955         | 17,730                | 405   | 81                             | 0                |
| X7                | 50,997  | 2,550                  | 17,850                       | 33,147                       | 0                     | 59,090  | 2,955         | 20,685                | 405   | 81                             | 0                |
| X8                | 50,997  | 2,550                  | 20,400                       | 30,597                       | 0                     | 59,090  | 2,955         | 23,640                | 405   | 81                             | 0                |
| X9                | 50,997  | 2,550                  | 22,950                       | 28,047                       | 0                     | 59,090  | 2,955         | 26,595                | 405   | 81                             | 0                |
| X10               | 50,997  | 2,550                  | 25,500                       | 25,497                       | 0                     | 59,090  | 2,955         | 29,550                | 405   | 81                             | 0                |
| X11 ถึง x15       | 50,997  | 12,750                 | 38,250                       | 12,747                       | 0                     | 59,090  | 14,770*       | 44,320                | 2,020   | 404                            | 0                |
| X16 ถึง x20       | 50,997  | 12,747*                | 50,997                       | 0                            | 0                     | 59,090  | 14,770*       | 59,090                | 2,023   | 404*                           | 0                |
| รวมมูลค่าทั้งสิ้น |   | 50,997                 |                              |                              |                       |   | 59,090        |                       | 8,093   | 1,618                          | 0                |

ตารางที่ 12 ผลกระทบทางภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการวัดมูลค่าของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีมูลค่ายุติธรรม

\*หมายเหตุ ผลรวมดังกล่าวมีการปิดเศษส่วนในปีสุดท้าย เพื่อให้ผลรวมของเลขตรงตามเลขบนงบการเงิน

#### 4.3.1 การอธิบายวิธีการคำนวณภาษีอากรแบบราคาทุน และแบบมูลค่ายุติธรรม กรณีศึกษา บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

จากตารางการเปรียบเทียบการมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยวิธีราคาทุนและวิธีมูลค่ายุติธรรมที่ส่งผลกระทบต่อการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล สามารถอธิบายวิธีการคำนวณ ดังต่อไปนี้

(1) การอธิบายวิธีการคำนวณภาษีอากรแบบราคาทุนคือ วิธีการคำนวณโดยนำมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้ราคาทุน (มูลค่า 50,997 ล้านบาท) มาใช้เป็นฐานภาษีในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งมูลค่าดังกล่าวจะถูกนำมาหารเฉลี่ยตลอดอายุการใช้งาน เพื่อรับรู้เป็นค่าเสื่อมราคาที่สามารถนำไปรวมคิดเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งอายุการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินแต่ละประเภทจะถูกกำหนดตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยหักค่าสึกหรอฯ ประเภทอาคาร (ฉบับที่ 145) คือ 20 ปี (โปรดดูหน้า 16) ดังนั้นจะเห็นได้ว่า ในปี X1 ตารางการคำนวณค่าเสื่อมราคาเท่ากับ 2,550 ล้านบาท และทำให้ตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์นี้สามารถนำค่าเสื่อมราคามูลค่ารวมทั้งสิ้น 50,997 ล้านบาท (20 ปี) นำไปรวมเป็นค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยในทางปฏิบัติ วิธีดังกล่าวเป็นวิธีที่สรรพากรให้การยอมรับเนื่องจากการเป็นการคิดคำนวณค่าเสื่อมราคาโดยใช้ราคาทุนของทรัพย์สินเป็นฐานภาษีในการคำนวณภาษี

แต่อย่างไรก็ตาม สำหรับหัวข้อฐานภาษีที่ใช้แล้วที่แสดงเป็น 0 ทั้งหมด หมายถึง วิธีราคาทุนไม่สามารถนำมูลค่าที่เพิ่มขึ้นเป็นฐานภาษีในการคำนวณรายได้ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากสรรพากรยังไม่ยอมรับ

(2) การอธิบายวิธีการคำนวณภาษีอากรแบบมูลค่ายุติธรรมคือ การคำนวณโดยนำมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม (มูลค่า 59,090 ล้านบาท) ซึ่งเป็นมูลค่าที่ถูกประเมินใหม่ เพื่อนำมาใช้เป็นฐานภาษีในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยที่วิธีมูลค่ายุติธรรมจะไม่มีกรรับรู้ค่าเสื่อมราคาเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามราคาตลาด ฐานภาษีดังกล่าวคือการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่เป็นไปตามมูลค่ายุติธรรม หรือราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้นสามารถนำมูลค่าดังกล่าวจำนวน 59,090 มาใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี ซึ่งมูลค่าดังกล่าวจะถูกนำมาหารเฉลี่ยตลอดอายุการใช้งาน เพื่อรับรู้เป็นรายได้ในทางภาษีที่สามารถนำไปรวมคิดเป็นรายได้ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลได้ ซึ่งอายุการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินแต่ละประเภทจะถูกกำหนดตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยหักค่าสึกหรอฯ ประเภทอาคาร (ฉบับที่ 145) คือ 20 ปี (โปรดดูหน้า 16) ส่งผลให้ปี X1 มูลค่าที่เพิ่มขึ้นต่อปีเท่ากับ 2,955 ล้านบาท ( $59,090 \times 5\%$ ) ทำให้เกิดผลต่างเมื่อเทียบกับวิธีราคาทุนของมูลค่าที่เพิ่มขึ้นซึ่งใช้เป็นฐานภาษีอากรอยู่ที่ 405 ล้านบาท ( $2,955 - 2,550$ ) ส่งผลให้รายได้ภาษีเงินได้นิติบุคคลจะเพิ่มขึ้นปีละ 81 ล้านบาท และมูลค่าที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดจำนวน 8,093 ล้านบาท (20 ปี) สามารถนำมาเป็นฐานภาษีเพื่อใช้ในการคำนวณรายได้ภาษีเงินได้นิติบุคคลทั้งสิ้น 1,618 ล้านบาท

4.3.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลตามประมวลรัษฎากรที่ใช้วิธีการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมจะส่งผลดีต่อการจัดเก็บภาษีอากรของสรรพากรได้เร็วขึ้นกว่าเดิมและมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามราคาตลาด สามารถวิเคราะห์ได้ 2 ข้อดังต่อไปนี้

4.3.2.1 การวิเคราะห์เปรียบเทียบถึงผลกระทบของกำไรทางภาษีอากรจากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของกรณีศึกษาบริษัทแอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ที่ส่งผลดีต่อการจัดเก็บภาษีอากรของสรรพากรได้เร็วขึ้นกว่าเดิม มีดังนี้

จากข้อ 4.3.1 (1) การอธิบายวิธีการคำนวณแบบเดิม และ 4.3.1 (2) การอธิบายวิธีการคำนวณแบบใหม่จะพบว่าบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) มีกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งเป็นผลต่างของฐานภาษีในปี x1 จำนวน 405 ล้านบาท (2,955 – 2,550) หรือมูลค่าทั้งสิ้นตลอดระยะเวลา 20 ปี จำนวน 8,093 ล้านบาท (59,090 – 50,997) หากนำกำไรจากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาเป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล จะทำให้สรรพากรสามารถจัดเก็บภาษีอากรได้เพิ่มขึ้นในปี x1 จำนวน 81 ล้านบาท (405 x 20%) หรือมูลค่าทั้งสิ้นตลอดระยะเวลา 20 ปี จำนวน 1,618 ล้านบาท (8,093 x 20%)

แต่อย่างไรก็ตามหากสรรพากรจะจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลดังกล่าวจากฐานภาษีที่เพิ่มขึ้นจากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งเดียว ณ ภาษีที่เปลี่ยนนโยบายการบัญชี ภาษีอากรดังกล่าวอาจจะเป็นภาระและไม่เป็นธรรมกับผู้ประกอบการ ดังนั้นอาจแบ่งการรับรู้รายได้ดังกล่าวให้เป็นไปตามอายุการใช้งาน โดยการนำพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยหักค่าสึกหรอ และค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน (ฉบับที่ 145) มาตรา 4 ที่ประกาศเมื่อวันที่ 15 มกราคม 2527 ซึ่งกำหนดอายุการใช้งานของอาคารไว้ที่ 20 ปี หรือ 5 % มาปรับใช้ในการคำนวณ (โปรดดูหน้า 16) เพื่อความเป็นธรรมและความเหมาะสมในการจัดเก็บภาษี

| ปีที่      | ฐานภาษี (ที่เพิ่มขึ้น)<br>วิธีใหม่ | ฐานภาษี<br>วิธีเก่า | วิธีใหม่จะจัดเก็บภาษี<br>เร็วขึ้น / ปี | วิธีเดิมที่ใช้<br>ในการจัดเก็บ |
|------------|------------------------------------|---------------------|--|--------------------------------|
|            | [A]                                | [B]                 | [C] = [A] * 20%                        | [D] = [B] * 20%                |
| X1         | 405                                | 0                   | 81                                     | 0                              |
| X1 ถึง X20 | 8,093                              | 0                   | 1,618                                  | 0                              |

ตารางที่ 13 สรุปผลกระทบทางภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีมูลค่ายุติธรรมที่สามารถจัดเก็บภาษีอากรของสรรพากรได้เร็วขึ้นกว่าเดิม

หมายเหตุ : โปรดดูการคำนวณในตารางที่ 11 ผลกระทบทางภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีมูลค่ายุติธรรมประกอบ

จากการคำนวณดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่า หากกำหนดให้รายได้จากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสามารถนำมาเฉลี่ยตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สินที่ 20 ปี ตามวิธีการคำนวณแบบใหม่ จะส่งผลให้สรรพากรสามารถจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลในปี X1 เพิ่มขึ้น 81 ล้านบาท และถ้าคิดจากปี X1 ถึงปี X20 สรรพากรจะสามารถจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคล 1,618 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ดังกล่าวจะถูกนำไปรวมเป็นรายได้ส่วนหนึ่งของการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปีของแต่ละปี สำหรับการใช้นิยามแบบแสดงรายการภาษีเงินได้นิติบุคคล (ภ.ง.ด. 50) ซึ่งหากคำนวณโดยใช้ฐานภาษีอากรตามวิธีเดิมจะส่งผลให้สรรพากรไม่สามารถจัดเก็บภาษีอากรจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของทรัพย์สินได้เลย เนื่องจากสรรพากรจะเก็บภาษีทั้งหมดครั้งเดียว ณ วันที่บริษัทขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ดังนั้นวิธีการคำนวณแบบใหม่จะช่วยให้สรรพากรสามารถจัดเก็บภาษีได้เพิ่มขึ้นและเร็วกว่าเดิม

หมายเหตุ : การคำนวณดังกล่าวผู้วิจัยไม่สามารถนำเสนอโดยการแยกองค์ประกอบสำหรับการคำนวณระหว่างมูลค่าที่ดินและมูลค่าอาคารได้ เนื่องจากข้อมูลที่ใช้ในการทำวิจัยของบริษัทแอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ไม่มีการเปิดเผยถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมที่แสดงองค์ประกอบระหว่างมูลค่าของที่ดินและมูลค่าของอาคารแยกออกจากกันได้อย่างชัดเจน แต่บริษัทเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมที่ถูกประเมินโดยผู้ประกอบวิชาชีพ โดยมูลค่ารวมของที่ดินและอาคาร

จากตัวอย่างดังกล่าว ผู้วิจัยนำเสนอตัวอย่างในการประยุกต์ใช้โดยการนำอายุการใช้งานของอาคารที่สรรพากรกำหนดในทางภาษีมาเป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยแบ่งเบาภาระภาษีของผู้ประกอบการในเบื้องต้น เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและความเป็นธรรมกับผู้ประกอบการในการจัดเก็บภาษีอากรเท่านั้น

4.3.2.2. การวิเคราะห์การนำการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของหลักเกณฑ์ตามมาตรฐานการบัญชีมาใช้ในการคำนวณภาษีตามประมวลรัษฎากร เพื่อที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามราคาตลาด

| รายการที่มีผลกระทบ<br>(หน่วย : ล้านบาท) | ประมาณการผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 |                           |                                |
|---|---|---------------------------|--------------------------------|
|   | งบการเงินตามวิธีราคาทุน   | ผลการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น | งบการเงินตามวิธีมูลค่ายุติธรรม |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน            | 50,997  | 8,093                     | 59,090                         |

ตารางที่ 14 ประมาณการผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม

จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยเปลี่ยนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ส่งผลให้งบการเงินของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีราคาทุนที่มีมูลค่า 50,997 ล้านบาท เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม เพิ่มมูลค่าขึ้นเป็น 59,090 ล้านบาท โดยผลของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีส่งผลให้บริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่าตามวิธีมูลค่ายุติธรรมประมาณ 8,093 ล้านบาท ซึ่งมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวถูกประเมินโดยผู้ประกอบวิชาชีพในการประเมินราคาที่ทำสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ และเป็นผู้ประเมินที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของมูลนิธิประเมิน - นายหน้าแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นองค์กรสาธารณะประโยชน์ที่มีความน่าเชื่อถือ

ดังนั้นผู้วิจัยเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมที่บริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประกอบวิชาชีพฯ โดยใช้หลักการของ “การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน” (Highest and Best use) เป็นหลักการเดียวกันที่ใช้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฉบับที่ 13 เรื่องมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นมาตรฐานการรายงานทางการเงินระดับสากลที่หลายๆ ประเทศทั่วโลกยอมรับ มูลค่ายุติธรรมจึงถือเป็นราคาที่สามารถเชื่อถือได้ ที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกแสดงมูลค่าที่เป็นไปตามความต้องการของตลาดในปัจจุบัน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีวัตถุประสงค์ในการถือครองเพื่อหวังผลกำไรจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สิน และหวังผลประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ผู้วิจัยมีความเห็นว่า ในเมื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างจากอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ดังนั้นในการจัดเก็บภาษีอากรจึงควรใช้ฐานภาษีที่เป็นมูลค่ายุติธรรม หรือราคาตลาด เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมสะท้อนมูลค่าอย่างแท้จริงตามราคาตลาด ณ ปัจจุบัน

#### 4.4 แนวทางแก้ไข

(1) จากตัวอย่างการคำนวณแบบจำลองดังกล่าวข้างต้นพบว่า ปีภาษี 2563 การใช้วิธีราคาทุนส่งผลให้สรรพากรไม่สามารถจัดเก็บภาษีจากกำไรที่เกิดขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพราะสรรพากรยังไม่ยอมรับวิธีมูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดังนั้นสรรพากรควรเพิ่มเติมข้อกำหนดในประมวลรัษฎากรให้มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นการเฉพาะ ส่งผลให้สรรพากรสามารถจัดเก็บภาษีเร็วขึ้นกว่าเดิม โดยสามารถจัดเก็บภาษีเงินได้ในปี x1 หรือปี 2563 มากถึง 81 ล้านบาท

(2) กรณีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าลดลง สามารถใช้แนวทางการขอคืนภาษีได้มาบังคับใช้ ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นมีลักษณะแตกต่างจากอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ในส่วนของทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการทำกำไร ฐานะและขนาดของบริษัทที่ลงทุน ดังนั้นการลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นไปได้ค่อนข้างยาก

(3) การจัดเก็บจากวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดิน อาจทำให้เจ้าของที่ดินไม่ยอมแจ้งต่อหน่วยจัดเก็บภาษีว่ามีวัตถุประสงค์เพื่อเก็งกำไร ดังนั้นสรรพากรอาจต้องมีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์จากที่ดินว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงอย่างไร หรืออาจจะใช้วิธีการตรวจสอบระหว่างหน่วยงานของสรรพากรและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่ามีบริษัทใดที่ใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่าที่ดินในงบการเงินเพื่อเป็นแนวทางในการตรวจสอบต่อไป



## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

เนื่องจากปัจจุบันสภาวิชาชีพบัญชีในพระราชบัญญัติฯ มีการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีของประเทศไทย ซึ่งมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกปรับปรุง (ปี 2562) และประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2562 โดยมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อหาบางส่วนไปจากเดิม โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ที่มีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างจากสินทรัพย์ชนิดอื่น เนื่องจากเป็นสินทรัพย์ที่มีวัตถุประสงค์เฉพาะ เช่น ที่ดินที่กิจการถือครองไว้เพื่อหวังกำไรจากการเพิ่มมูลค่าของที่ดินนั้นในระยะยาว ที่ดินที่กิจการถือครองไว้โดยปัจจุบันยังมิได้ระบุวัตถุประสงค์ของการใช้งานในอนาคต และอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการมีไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า เป็นต้น โดยมาตรฐานการบัญชีเปิดโอกาสให้บริษัทสามารถเลือกวิธีการรายงานมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้สองวิธีคือ วิธีราคาทุน และวิธีมูลค่ายุติธรรม ในขณะที่หลักการตามประมวลรัษฎากรยังมิได้มีการกำหนดคำนิยามสำหรับทรัพย์สินดังกล่าวเอาไว้ แต่ยังคงใช้วิธีปฏิบัติตามประมวลรัษฎากรที่มีอยู่เดิม ด้วยเหตุนี้จึงเกิดปัญหาความแตกต่างของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ผูกมัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมระหว่างวิธีการบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีกับวิธีทางภาษีอากรตามหลักเกณฑ์ของประมวลรัษฎากร

การใช้วิธีราคาทุน (Cost Method) เป็นวิธีที่ง่ายที่สุดที่สามารถนำราคาจ่ายซื้อทรัพย์สิน พร้อมด้วยต้นทุนในการจัดหาทรัพย์สินมาบันทึกเป็นราคาทุน เช่น ราคาซื้อที่รวมค่าภาษีนำเข้า เป็นต้น ทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นราคาที่นำเชื่อถือที่สุดในการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก (initial Measurement) แต่เมื่อทรัพย์สินดังกล่าวอยู่กับบริษัทเป็นเวลานาน ทรัพย์สินนั้นมักมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม หรือราคาตลาด เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องถูกหักมูลค่าด้วยค่าเสื่อมราคา ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินนั้นลดลง ซึ่งเป็นวิธีที่มีหลักการไม่สอดคล้องกับสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงขึ้นเรื่อยๆ เช่น ที่ดิน และอาคาร เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตามในทางบัญชีและในทางภาษีอากรก็ยังคงใช้ราคาทุนเดิมในการรับรู้รายการเริ่มแรกเช่นเดียวกัน เพราะถือว่าเป็นมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เกิดรายการเริ่มแรกขึ้น

เมื่อระยะเวลาผ่านไปมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เคยบันทึกไว้ตามหลักวิธีราคาทุนเดิมย่อมมีมูลค่าที่แตกต่างไปจากวันที่เกิดรายการ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากหลายๆ ปัจจัย เช่น สภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชาชน การขยายตัวของเมือง และการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี เป็นต้น แต่ที่ดินถือเป็นสิ่งที่มีอยู่อย่างจำกัด จึงทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ถูกเพิ่มขึ้นอย่างไม่จำกัด (สูงขึ้น) เพราะราคาของที่ดินและราคาของอาคารดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นตามขนาดของความต้องการของผู้บริโภค ในทางตรงกันข้ามหากยังใช้วิธีราคาทุนเดิม มูลค่าของที่ดินยังอยู่เท่าเดิม ณ วันแรก แต่มูลค่าของอาคารจะถูกหักทอนลงด้วยค่าเสื่อมราคา ดังนั้นวิธีราคาทุนเดิมจึงไม่เหมาะสมกับทรัพย์สินประเภทดังกล่าว โดยที่ทางการบัญชีสามารถนำวิธีมูลค่ายุติธรรม (Fair Value Method) มาใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยเชื่อว่าการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมจะช่วยส่งเสริมการให้ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ (Relevance) กับผู้ใช้งบการเงินมากกว่าราคาทุนเดิม (Historical Cost) เนื่องจากวิธีมูลค่ายุติธรรมจะไม่มี การนำหลักการเรื่องค่าเสื่อมราคาเข้ามาเกี่ยวข้อง มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะถูกประเมินใหม่ทุก 3 ถึง 5 ปี

วิธีมูลค่ายุติธรรมเป็นที่ยอมรับในระดับสากล โดยพิจารณาจากการที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฉบับที่ 13 เรื่องมูลค่ายุติธรรม ได้กำหนดวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรมที่สอดคล้องกับวิธีการวัดมูลค่าของ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยมีการกำหนดหลักการ “ตลาดหลักและตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด” (Principal and the most advantageous market) หรือ “หลักการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน” (Highest and best use) ซึ่งหลักการดังกล่าวจะมีวิธีหลักสำหรับประเมินอยู่ 3 วิธีคือ วิธีราคาตลาด (Market Approach) วิธีราคาทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่ถูกกำหนดไว้ในมาตรฐานของผู้วิชาชีพ ประเมินที่ต้องพิจารณาความเป็นไปได้ในแต่ละวิธีร่วมกัน โดยจะต้องนำแต่ละวิธีมาเปรียบเทียบกับวิธีใดจะสามารถสะท้อนการสร้างรายได้ของสินทรัพย์นั้นได้มากที่สุด เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาเป็นสมมติฐานในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม

การวัดมูลค่ายุติธรรมส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ทางการบัญชีที่สามารถทำได้ แต่หลักเกณฑ์ทางภาษีอากรยังไม่สามารถรับรู้ได้ เนื่องจากหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรยังคงใช้วิธีราคาทุนเดิม และส่วนมูลค่าเพิ่มจากการวัดมูลค่ายังต้องห้ามตามมาตรา 65 ทวิ (3) ของประมวลรัษฎากรที่วางหลักไว้ว่า “ราคาทรัพย์สินอื่นนอกจาก (6) ให้ถือตามราคาที่ยื่นซื้อทรัพย์สินนั้นได้ตามปกติ และในกรณีที่มีการตีราคาทรัพย์สินเพิ่มขึ้น ห้ามมิให้นำราคาที่ตีราคาเพิ่มขึ้นมารวมคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิ ส่วนทรัพย์สินรายการใดมีสิทธิหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคา ให้หักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาในการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และอัตราเดิมที่ใช้ก่อนตีราคาทรัพย์สินเพิ่มขึ้น โดยให้หักเพียงเท่าที่ระยะเวลาและมูลค่าต้นทุนที่เหลืออยู่สำหรับทรัพย์สินนั้นเท่านั้น” ด้วยเหตุนี้จึงส่งผลให้กรมสรรพากรไม่สามารถจัดเก็บรายได้จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินตามหลักของวิธีมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวยังไม่เกิดการขายขึ้นจริง

จากผลการวิจัยพบว่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถูกวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมแทนที่จะใช้วิธีราคาทุน จะส่งผลให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีราคาทุนที่มีมูลค่า 50,997 ล้านบาท เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม เพิ่มมูลค่าขึ้นเป็น 59,090 ล้านบาท โดยผลของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีส่งผลให้บริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่าตามวิธีมูลค่ายุติธรรมประมาณ 8,093 ล้านบาท หากกำหนดให้รายได้จากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสามารถนำมาเฉลี่ยตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สินที่ 20 ปี ตามวิธีการคำนวณแบบใหม่ หากสรรพากรยอมรับมูลค่าที่เพิ่มขึ้นจะส่งผลให้สามารถจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคล ในปี X1 เพิ่มขึ้นจำนวน 81 ล้านบาท และถ้าคิดจากปี X1 ถึงปี X20 สรรพากรจะสามารถจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจำนวน 1,618 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ดังกล่าวจะถูกนำไปรวมเป็นรายได้ส่วนหนึ่งของการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปีของแต่ละปี สำหรับการใช้นโยบายแสดงรายการภาษีเงินได้นิติบุคคล (ภ.ง.ด. 50) ซึ่งวิธีดังกล่าวจะส่งผลต่อระยะเวลาในการจัดเก็บภาษีที่รวดเร็วมากยิ่งขึ้นของหน่วยงานสรรพากร และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะเป็นไปตามราคาตลาด

แต่อย่างไรก็ตามการที่จะจัดเก็บภาษีจากวิธีดังกล่าว อาจจะมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดประเภทของที่ดิน อาจทำให้เจ้าของที่ดินไม่ยอมแจ้งต่อหน่วยจัดเก็บภาษีว่ามีวัตถุประสงค์เพื่อเก็งกำไร ดังนั้นสรรพากรอาจจะต้องมีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์จากที่ดิน ว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงอย่างไร หรืออาจจะใช้วิธีการตรวจสอบระหว่างหน่วยงานของสรรพากรและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่ามีบริษัทใดที่ใช้วิธีวัดมูลค่าของที่ดินจากมูลค่ายุติธรรมในงบการเงินเพื่อเป็นแนวทางในการตรวจสอบต่อไป

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

การที่มาตรฐานการบัญชีได้กำหนดมูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนขึ้นมา เนื่องจากการจัดทำบัญชีต้องเกี่ยวข้องข้องในการใช้งบการเงินเพื่อการตัดสินใจ และให้ทันต่อเหตุการณ์ แต่การคำนวณภาษีอากรสรรพากรใช้ข้อกำหนดที่กำหนดขึ้นมาเอง ซึ่งข้อกำหนดในการคำนวณภาษีอากรดังกล่าวที่ผู้วิจัยนำเสนออาจไม่ได้รับการยอมรับจากสรรพากร แต่หากสรรพากรจะนำไปใช้อาจจะต้องมีการจัดอบรมทำความเข้าใจให้แก่เจ้าหน้าที่กรมสรรพากรอย่างแท้จริง เพราะการนำแนวทางในการคำนวณไปใช้ ผู้ใช้อาจพบปัญหาที่เกิดจากเงื่อนไขและข้อเท็จจริงที่แตกต่างกัน

การชำระภาษีดังกล่าว ควรเป็นไปตามหลักภาษีอากรที่ดี กล่าวคือเมื่อผู้ประกอบการเป็นผู้ได้รับประโยชน์จากมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นก็ควรที่จะรับผิดชอบต่อสังคมโดยการชำระภาษี

สำหรับมาตรา 65 ทวิ (3) ของประมวลรัษฎากร สรรพากรยังสามารถบังคับใช้กับอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปได้ เพราะการใช้วิธีการวัดมูลค่ายุติธรรมในการจัดเก็บภาษีคงไม่เหมาะสม เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีไว้เพื่อใช้งานในการประกอบธุรกิจ และไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อหวังการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินแต่อย่างใด

## บรรณานุกรม

- ประมวลรัษฎากร
- พระราชกฤษฎีกา/พระราชกำหนด และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
- หนังสือเอกสารภาษีอากร
- หนังสือตอบข้อหารือกรมสรรพากร
- สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ 2562 ประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 36/2562
- และคู่มืออธิบายมาตรการบัญชี เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
- สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ 2562 ประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 41/2562 และคู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชี เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ 2562 ประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 45/2562 และคู่มืออธิบายมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม
- สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ 2562 ประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 60/2562 และคู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชี เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
- สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ 2562 ประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 89/2562 และคู่มืออธิบายมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เรื่อง สัญญาเช่า
- สุรกิจ คำวงศ์ปิ่น, “การวัดมูลค่ายุติธรรม” วารสารวิชาชีพบัญชี, เมษายน 2553),
- ผู้ช่วยศาสตราจารย์ รongเอก วรรณพฤกษ์, วารสารวิชาการศรีปทุม ชลบุรี, เมษายน 2560.
- พิภพ รอดภัย และโสภณ พรโชคชัย, ความรู้ความจริง อสังหาริมทรัพย์ ประเทศไทย (กรุงเทพฯ: พี โอ แอด แอนด์ พรินท์).
- วิโรจน์ เฉลิมรัตนา, บัญชีธุรกิจ, เส้นทางเศรษฐี มติชน, กันยายน 2558.
- นิติ รัตน์ปรีชาเวช. หลักการและแนวคิดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 2 มีนาคม 2561. โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ดร. โสภณ พรโชคชัย. การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย. พิมพ์ครั้งที่ 4 พฤศจิกายน 2559 โรงพิมพ์ ส. วีรัชการพิมพ์ (1996)

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

| สินทรัพย์                                      | หมายเหตุ | งบการเงินรวม    |                 |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|--|----------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|  |          | 31 ธันวาคม      | 31 ธันวาคม      | 1 มกราคม        | 31 ธันวาคม           | 31 ธันวาคม      |
| pdf  |          | 2563            | 2562            | 2562            | 2563                 | 2562            |
|  |          |                 | (ปรับปรุงใหม่)  | (ปรับปรุงใหม่)  |                      |                 |
|  |          |                 |                 | (บาท)           |                      |                 |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                      |          |                 |                 |                 |                      |                 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                 | 8        | 229,711,643     | 14,671,489,015  | 1,513,865,651   | 27,263,317           | 13,795,391,240  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น           | 7, 9     | 721,772,951     | 1,098,849,505   | 1,779,665,825   | 97,714,521           | 435,593,579     |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 7        | -               | 1,100,000       | 58,330,000      | -                    | -               |
| สินค้าคงเหลือ                                  |          | 48,879,626      | 53,673,786      | 63,300,906      | -                    | -               |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                         | 7        | 51,746,050      | 112,563,664     | 252,267,543     | 4,200,404            | 22,947,119      |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน                          |          | 1,052,110,270   | 15,937,675,970  | 3,667,429,925   | 129,178,242          | 14,253,931,938  |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                   |          |                 |                 |                 |                      |                 |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม                          |          | -               | -               | 314,735         | -                    | -               |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                          | 10       | -               | -               | -               | 29,755,967,918       | 24,780,019,457  |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง                    |          | 136,359,482     | 77,292,344      | 63,043,735      | -                    | -               |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | 7        | -               | -               | -               | 87,551,580,655       | 63,177,382,693  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                   | 11       | 50,997,493,360  | 49,847,950,296  | 49,705,757,618  | 2,479,024            | 2,834,837       |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                         | 12       | 70,680,805,181  | 68,067,640,576  | 60,253,157,847  | 112,949,538          | 3,883,901       |
| สิทธิการเช่า                                   | 14       | -               | 1,489,424,408   | 1,540,351,910   | -                    | -               |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น                        | 15       | 193,322,037     | 172,662,167     | 116,916,778     | 36,582,371           | 13,627,529      |
| สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับจากการควบรวม             | 27       | 845,537,780     | 316,965,154     | 292,865,555     | 112,423,054          | 17,032,791      |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                      | 7, 16    | 560,938,789     | 583,708,734     | 439,699,835     | 211,971,974          | 77,490,805      |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                       |          | 123,414,456,629 | 120,555,643,679 | 112,412,108,013 | 117,783,954,534      | 88,072,272,013  |
| รวมสินทรัพย์                                   |          | 124,466,566,899 | 136,493,319,649 | 116,079,537,938 | 117,913,132,776      | 102,326,203,951 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน

| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น              | หมายเหตุ | งบการเงินรวม   |                |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|--|----------|----------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
|  |          | 31 ธันวาคม     | 31 ธันวาคม     | 1 มกราคม       | 31 ธันวาคม           | 31 ธันวาคม     |
|  |          | 2563           | 2562           | 2562           | 2563                 | 2562           |
|  |          |                | (ปรับปรุงใหม่) | (ปรับปรุงใหม่) |                      |                |
|  |          |                |                | (บาท)          |                      |                |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                  |          |                |                |                |                      |                |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น   | 7, 17    | 1,545,853,768  | 2,474,598,652  | 2,638,681,102  | 789,555,466          | 335,575,045    |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |          |                |                |                |                      |                |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี              | 18       | -              | -              | 20,330,691,590 | -                    | -              |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น                       | 7, 18    | 1,525,000,000  | 8,717,773,235  | 8,459,704,047  | 2,404,213,412        | 1,304,062,200  |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด    |          |                |                |                |                      |                |
| ชำระภายในหนึ่งปี                         | 3, 7, 18 | 32,702,886     | -              | -              | 40,483,960           | -              |
| ภายในหนึ่งปีถัดไป                        |          | 9,599,662      | 1,864,936      | 10,502,824     | -                    | -              |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                     | 7        | 140,188,747    | 166,449,385    | 297,408,420    | 3,222,655            | 2,430,073      |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน                      |          | 3,253,345,063  | 11,360,686,208 | 31,736,987,983 | 3,237,475,493        | 1,642,067,318  |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>               |          |                |                |                |                      |                |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                        | 18       | 41,801,479,122 | 28,000,000,000 | 42,794,046,205 | 41,801,479,122       | 28,000,000,000 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                      | 3, 7, 18 | 1,798,411,418  | -              | -              | 68,217,437           | -              |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ       |          |                |                |                |                      |                |
| ผลประโยชน์พนักงาน                        | 19       | 362,112,921    | 332,925,162    | 246,526,602    | 150,251,811          | 130,957,606    |
| เงินมัดจำรับจากผู้เช่า                   | 7        | 813,130,816    | 940,250,306    | 907,428,294    | 166,680              | 165,000        |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี          | 27       | 4,674,341,833  | 4,837,105,522  | 3,304,054,015  | -                    | -              |
| หนี้สินอนุพันธ์                          | 30       | 446,810,251    | -              | -              | 446,810,251          | -              |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                  |          | 130,840,529    | 215,956,601    | 94,988,477     | -                    | -              |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน                   |          | 50,027,126,890 | 34,326,237,591 | 47,347,043,593 | 42,466,925,301       | 28,131,122,606 |
| รวมหนี้สิน                               |          | 53,280,471,953 | 45,686,923,799 | 79,084,031,576 | 45,704,400,794       | 29,773,189,924 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน

|   | 31 ธันวาคม | งบการเงินรวม    |                 |                 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|---|------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|   |            | 31 ธันวาคม      | 1 มกราคม        | 31 ธันวาคม      | 31 ธันวาคม           |                 |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                       | หมายเหตุ   | 2563            | 2562            | 2562            | 2563                 | 2562            |
|   |            |                 | (ปรับปรุงใหม่)  | (ปรับปรุงใหม่)  |                      |                 |
|   |            |                 |                 | (บาท)           |                      |                 |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                          |            |                 |                 |                 |                      |                 |
| ทุนเรือนหุ้น                                      | 21         |                 |                 |                 |                      |                 |
| ทุนจดทะเบียน                                      |            | 32,150,000,000  | 32,000,000,000  | 24,000,000,000  | 32,150,000,000       | 32,000,000,000  |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว                              |            | 32,000,000,000  | 32,000,000,000  | 24,000,000,000  | 32,000,000,000       | 32,000,000,000  |
| ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้วก่อน                 |            |                 |                 |                 |                      |                 |
| การจัดโครงสร้างธุรกิจ                             | 6          | -               | 7,978,100,000   | 7,988,275,000   | -                    | -               |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น                                | 21         | 39,326,508,077  | 39,326,508,077  | -               | 39,326,508,078       | 39,326,508,078  |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม                                |            |                 |                 |                 |                      |                 |
| จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย                       | 22         | 78,626,174      | 58,781,805      | 4,692,305       | 78,626,174           | 58,781,805      |
| จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมายก่อน                   |            |                 |                 |                 |                      |                 |
| การจัดโครงสร้างธุรกิจ                             |            | -               | 375,000         | 1,375,000       | -                    | -               |
| ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)                      |            | (963,515,871)   | 1,432,690,133   | 555,778,097     | 1,134,060,347        | 1,169,164,144   |
| ขาดทุนสะสมก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ               |            | -               | (4,307,373,473) | (4,051,885,941) | -                    | -               |
| สำรองการตีราคาที่ดินใหม่                          | 22         | 7,339,355,319   | 7,337,329,844   | 5,030,916,275   | -                    | -               |
| สำรองการตีราคาที่ดินใหม่ก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ | 22         | -               | 11,595,577,975  | 8,054,030,775   | -                    | -               |
| สำรองการป้องกันความเสี่ยง                         | 22         | (329,022,617)   | -               | -               | (329,022,617)        | -               |
| ผลต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน      | 6          | (6,265,856,136) | (4,615,593,511) | (4,587,964,903) | (1,440,000)          | (1,440,000)     |
| รวมส่วนของบริษัทใหญ่                              |            | 71,186,094,946  | 90,806,395,850  | 36,995,216,608  | 72,208,731,982       | 72,553,014,027  |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                    |            | -               | -               | 289,754         | -                    | -               |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น                              |            | 71,186,094,946  | 90,806,395,850  | 36,995,506,362  | 72,208,731,982       | 72,553,014,027  |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น                    |            | 124,466,566,899 | 136,493,319,649 | 116,079,537,938 | 117,913,132,776      | 102,326,203,951 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม                     |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ             |                      |
|--|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|
|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |                        | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |                      |
|  | 2563                             | 2562                   | 2563                             | 2562                 |
|  | (ปรับปรุงใหม่)                   |                        |                                  |                      |
|  | (บาท)                            |                        |                                  |                      |
| <b>รายได้</b>  | <b>7, 23</b>                     |                        |                                  |                      |
| รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม<br>และบริกรที่เกี่ยวข้อง |                                  | 2,867,366,615          | 8,692,074,566                    | -                    |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม          |                                  | 3,115,939,969          | 4,198,125,638                    | 660,000              |
| รายได้ค่าบริการงาน                                       |                                  | 27,767,733             | 284,509,992                      | 596,541,064          |
| เงินปันผลรับ   | <b>10</b>                        | -                      | -                                | 301,037,500          |
| รายได้ดอกเบี้ย   |                                  | 3,186,746              | 47,787,715                       | 1,801,550,732        |
| รายได้อื่น   |                                  | 122,162,150            | 64,717,097                       | 15,065,709           |
| <b>รวมรายได้</b>   |                                  | <b>6,136,423,213</b>   | <b>13,287,215,008</b>            | <b>2,714,855,005</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>  | <b>7, 25</b>                     |                        |                                  |                      |
| ต้นทุนจากการประกอบกิจการ โรงแรม<br>และบริกรที่เกี่ยวข้อง |                                  | 3,166,117,389          | 4,334,818,841                    | -                    |
| ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม             |                                  | 1,687,179,145          | 1,948,495,935                    | 355,813              |
| ต้นทุนค่าบริการงาน                                       |                                  | 25,119,856             | 203,542,426                      | 595,596,190          |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                                    |                                  | 387,470,729            | 721,016,404                      | -                    |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                    |                                  | 2,028,231,036          | 2,964,010,755                    | 479,324,629          |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                                     |                                  | <b>7,294,118,155</b>   | <b>10,171,884,361</b>            | <b>1,075,276,632</b> |
| กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน                        |                                  | (1,157,694,942)        | 3,115,330,647                    | 1,639,578,373        |
| ต้นทุนทางการเงิน   | <b>26</b>                        | 1,143,091,368          | 2,153,786,535                    | 1,216,975,634        |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม                     |                                  | -                      | 93,794                           | -                    |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้                            |                                  | (2,300,786,310)        | 961,637,906                      | 422,602,739          |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้                          | <b>27</b>                        | 419,557,567            | (312,514,635)                    | (25,715,357)         |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>                            |                                  | <b>(1,881,228,743)</b> | <b>649,123,271</b>               | <b>396,887,382</b>   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม                     |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ             |               |
|--|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|---------------|
|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |                        | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |               |
|  | 2563                             | 2562<br>(ปรับปรุงใหม่) | 2563                             | 2562          |
|  | (บาท)                            |                        |                                  |               |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  |                                  |                        |                                  |               |
| <b>รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>          |                                  |                        |                                  |               |
| ผลขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด                               | 30                               | (203,963,057)          | -                                | (203,963,057) |
| กำไรเงินได้ของรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง   | 27                               | 40,792,611             | -                                | 40,792,611    |
| รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง              |                                  | (163,170,446)          | -                                | (163,170,446) |
| <b>รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>        |                                  |                        |                                  |               |
| ผลกำไรจากการตีราคาที่ดินใหม่   | 12                               | 2,531,844              | 7,309,950,961                    | -             |
| ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้               | 19                               | (11,139,351)           | (4,107,773)                      | (15,188,314)  |
| กำไรเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง | 27                               | 1,721,501              | (1,461,168,638)                  | 3,037,663     |
| รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง            |                                  | (6,886,006)            | 5,844,674,550                    | (12,150,651)  |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากกำไรเงินได้                |                                  | (170,056,452)          | 5,844,674,550                    | (175,321,097) |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                                       |                                  | (2,051,285,195)        | 6,493,797,821                    | 221,566,285   |
| <b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>   |                                  |                        |                                  |               |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่   |                                  | (1,881,228,743)        | 932,284,937                      | 396,887,382   |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทอื่นในกลุ่มก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ                 |                                  | -                      | (283,742,175)                    | -             |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                             |                                  | -                      | 580,509                          | -             |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี   |                                  | (1,881,228,743)        | 649,123,271                      | 396,887,382   |
| <b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม</b>                              |                                  |                        |                                  |               |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่   |                                  | (2,051,285,195)        | 3,237,415,105                    | 221,566,285   |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทอื่นในกลุ่มก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ                 |                                  | -                      | 3,255,802,207                    | -             |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                             |                                  | -                      | 580,509                          | -             |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                                       |                                  | (2,051,285,195)        | 6,493,797,821                    | 221,566,285   |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน   | 28                               | (0.059)                | 0.036                            | 0.012         |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสตา เวิร์ค คอร์ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม                          |  |                    |                       |  |                                    |   |                              |   |  |                                       |                | ส่วนของ<br>ส่วนได้เสีย<br>ที่ไม่มีอำนาจ<br>ควบคุม | รวม            |  |
|--|---------------------------------------|--|--------------------|-----------------------|--|------------------------------------|---|------------------------------|---|--|---------------------------------------|----------------|---|----------------|--|
|  | กำไร (ขาดทุน) สะสม                    |  |                    |                       |  |                                    | องค์ประกอบอื่นของ<br>ส่วนของผู้ถือหุ้น      |                              |   |  |                                       |                |   |                |  |
|  | ทุนเรือนหุ้น<br>ที่ออกและ<br>ชำระแล้ว | ทุนเรือนหุ้น<br>ที่ออกและ<br>ชำระแล้ว<br>ก่อนการจัด<br>โครงสร้างธุรกิจ | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | ทุนสำรอง<br>ตามกฎหมาย | ทุนสำรอง<br>ตามกฎหมาย<br>ก่อนการจัด<br>โครงสร้างธุรกิจ | ยังไม่ได้จัดสรร<br>โครงสร้างธุรกิจ | ยังไม่ได้จัดสรร<br>โครงสร้างธุรกิจ<br>(บาท) | สำรองการตีราคา<br>ที่ดินใหม่ | สำรองการตีราคา<br>ก่อนการจัด<br>โครงสร้างธุรกิจ | ผลต่างจากการ<br>รวมธุรกิจภายใต้<br>การควบคุมเดียวกัน | รวมส่วนของ<br>ผู้ถือหุ้น<br>ของบริษัท |                |   |                |  |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562  |                                       |  |                    |                       |  |                                    |   |                              |   |  |                                       |                |   |                |  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - ปรับปรุงใหม่                                 | 6                                     | 24,000,000,000   | 7,988,275,000      | -                     | 4,692,305  | 1,375,000                          | 555,778,097                                 | (4,051,885,941)              | 5,030,916,275                                   | 8,054,030,775  | (4,587,964,903)                       | 36,995,216,608 | 289,754   | 36,995,506,362 |  |
| รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น                          |                                       |  |                    |                       |  |                                    |   |                              |   |  |                                       |                |   |                |  |
| เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น  |                                       |  |                    |                       |  |                                    |   |                              |   |  |                                       |                |   |                |  |
| เพิ่มหุ้นสามัญ   | 21                                    | 8,000,000,000  | -                  | 39,326,508,077        | -  | -                                  | -   | -                            | -   | -  | -                                     | 47,326,508,077 | -   | 47,326,508,077 |  |
| รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น   |                                       | 8,000,000,000  | -                  | 39,326,508,077        | -  | -                                  | -   | -                            | -   | -  | -                                     | 47,326,508,077 | -   | 47,326,508,077 |  |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย  |                                       |  |                    |                       |  |                                    |   |                              |   |  |                                       |                |   |                |  |
| การซื้อธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน   |                                       | -  | (10,100,000)       | -                     | -  | (1,000,000)                        | -   | 30,182,461                   | -   | -  | (27,628,608)                          | (8,546,147)    | -   | (8,546,147)    |  |
| การขายส่วนได้เสียในบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน<br>โดยสูญเสียอำนาจควบคุม |                                       | -  | (75,000)           | -                     | -  | -                                  | -   | 75,000                       | -   | -  | -                                     | -              | (870,263)   | (870,263)      |  |
| รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น                       |                                       | 8,000,000,000  | (10,175,000)       | 39,326,508,077        | -  | (1,000,000)                        | -   | 30,257,461                   | -   | -  | (27,628,608)                          | 47,317,961,930 | (870,263)   | 47,317,091,667 |  |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี  |                                       |  |                    |                       |  |                                    |   |                              |   |  |                                       |                |   |                |  |
| กำไรหรือขาดทุน   |                                       | -  | -                  | -                     | -  | -                                  | 932,284,937                                 | (283,742,175)                | -   | -  | -                                     | 648,542,762    | 580,509   | 649,123,271    |  |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  |                                       | -  | -                  | -                     | -  | -                                  | (1,283,401)                                 | (2,002,818)                  | 2,306,413,569                                   | 3,541,547,200  | -                                     | 5,844,674,550  | -   | 5,844,674,550  |  |
| รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี   |                                       | -  | -                  | -                     | -  | -                                  | 931,001,536                                 | (285,744,993)                | 2,306,413,569                                   | 3,541,547,200  | -                                     | 6,493,217,312  | 580,509   | 6,493,797,821  |  |
| โอนไปสำรองตามกฎหมาย  | 22                                    | -  | -                  | -                     | 54,089,500   | -                                  | (54,089,500)                                | -                            | -   | -  | -                                     | -              | -   | -              |  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่                               |                                       | 32,000,000,000   | 7,978,100,000      | 39,326,508,077        | 58,781,805   | 375,000                            | 1,432,690,133                               | (4,307,373,473)              | 7,337,329,844                                   | 11,595,577,975                                       | (4,615,593,511)                       | 90,806,395,850 | -   | 90,806,395,850 |  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม                  |                 |                               |                |            |                 |                                    |                 |                          |                  |  |                   |                   |
|--|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|----------------|------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|--------------------------|------------------|--|-------------------|-------------------|
|  | กำไร (ขาดทุน) สะสม            |                 |                               |                |            |                 | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น |                 |                          |                  |  |                   |                   |
|  | ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว |                 | ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว |                | ทุนสำรอง   |                 | ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)       |                 | สำรองการตีราคาที่ดินใหม่ |                  | ผลต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน |                   | รวม               |
|  | ชำระแล้ว                      | โครงสร้างธุรกิจ | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น            | สำรอง          | ตามกฎหมาย  | โครงสร้างธุรกิจ | ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)       | โครงสร้างธุรกิจ | ที่ดินใหม่               | โครงสร้างธุรกิจ  | ความเสี่ยง                                   | การควบคุมเดียวกัน | ส่วนของผู้ถือหุ้น |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563                      |                               |                 |                               |                |            |                 |                                    |                 |                          |                  |  |                   |                   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่จาก      |                               |                 |                               |                |            |                 |                                    |                 |                          |                  |  |                   |                   |
| ผลกระทบการจัดโครงสร้างธุรกิจ                               | 6                             | 32,000,000,000  | 7,978,100,000                 | 39,326,508,077 | 58,781,805 | 375,000         | 1,432,690,133                      | (4,307,373,473) | 7,337,329,844            | 11,595,577,975   | -  | (4,615,593,511)   | 90,806,395,850    |
| ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี                     | 3                             | -               | -                             | -              | -          | -               | (86,225,252)                       | -               | -                        | -                | (165,852,171)                                | -                 | (252,077,423)     |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่           |                               | 32,000,000,000  | 7,978,100,000                 | 39,326,508,077 | 58,781,805 | 375,000         | 1,346,464,881                      | (4,307,373,473) | 7,337,329,844            | 11,595,577,975   | (165,852,171)                                | (4,615,593,511)   | 90,554,318,427    |
| รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น    |                               |                 |                               |                |            |                 |                                    |                 |                          |                  |  |                   |                   |
| การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น                              |                               |                 |                               |                |            |                 |                                    |                 |                          |                  |  |                   |                   |
| เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท                            | 29                            | -               | -                             | -              | -          | -               | (399,996,159)                      | -               | -                        | -                | -  | -                 | (399,996,159)     |
| รวมการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น                           |                               | -               | -                             | -              | -          | -               | (399,996,159)                      | -               | -                        | -                | -  | -                 | (399,996,159)     |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย                    |                               |                 |                               |                |            |                 |                                    |                 |                          |                  |  |                   |                   |
| การซื้อธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน                       | 6                             | -               | (7,978,100,000)               | -              | -          | (375,000)       | -                                  | 4,307,373,473   | -                        | (11,595,577,975) | -  | (1,650,262,625)   | (16,916,942,127)  |
| รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น |                               | -               | (7,978,100,000)               | -              | -          | (375,000)       | (399,996,159)                      | 4,307,373,473   | -                        | (11,595,577,975) | -  | (1,650,262,625)   | (17,316,938,286)  |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี                                |                               |                 |                               |                |            |                 |                                    |                 |                          |                  |  |                   |                   |
| ขาดทุน   |                               | -               | -                             | -              | -          | -               | (1,881,228,743)                    | -               | -                        | -                | -  | -                 | (1,881,228,743)   |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น                                |                               | -               | -                             | -              | -          | -               | (8,911,481)                        | -               | 2,025,475                | -                | (163,170,446)                                | -                 | (170,056,452)     |
| รวมกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี                         |                               | -               | -                             | -              | -          | -               | (1,890,140,224)                    | -               | 2,025,475                | -                | (163,170,446)                                | -                 | (2,051,285,195)   |
| โอนไปสำรองตามกฎหมาย  | 22                            | -               | -                             | -              | 19,844,369 | -               | (19,844,369)                       | -               | -                        | -                | -  | -                 | -                 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563                        |                               | 32,000,000,000  | -                             | 39,326,508,077 | 78,626,174 | -               | (963,515,871)                      | -               | 7,339,355,319            | -                | (329,022,617)                                | (6,265,856,136)   | 71,186,094,946    |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเสท เวิร์ค คอร์ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

| หมายเหตุ   | ทุนเรือนหุ้น   |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             | องค์ประกอบอื่น       |                   |                |
|--|----------------|--------------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------------|----------------|
|  | ที่ออกและ      | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | กำไรสะสม             |             | ของส่วนของผู้ถือหุ้น |                   |                |
|  | ชำระแล้ว       |                    | ทุนสำรอง             | ยังไม่ได้   | ผลต่างจากการ         | รวม               |                |
|  |                |                    | ตามกฎหมาย            | จัดสรร      | รวมธุรกิจภายใต้      | ส่วนของผู้ถือหุ้น |                |
|  |                |                    | (บาท)                |             | การควบคุมเดียวกัน    |                   |                |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562                          |                |                    |                      |             |                      |                   |                |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562                              | 24,000,000,000 | -                  | 4,692,305            | 144,533,637 | (1,440,000)          | 24,147,785,942    |                |
| รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น        |                |                    |                      |             |                      |                   |                |
| <b>เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น</b>                           |                |                    |                      |             |                      |                   |                |
| เพิ่มหุ้นสามัญ   | 21             | 8,000,000,000      | 39,326,508,078       | -           | -                    | -                 | 47,326,508,078 |
| รวมรายการกับผู้เป็นเจ้าของที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น |                | 8,000,000,000      | 39,326,508,078       | -           | -                    | -                 | 47,326,508,078 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี                                    |                |                    |                      |             |                      |                   |                |
| กำไร   |                | -                  | -                    | -           | 1,081,790,005        | -                 | 1,081,790,005  |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  |                | -                  | -                    | -           | (3,069,998)          | -                 | (3,069,998)    |
| รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี                                 |                | -                  | -                    | -           | 1,078,720,007        | -                 | 1,078,720,007  |
| โอนไปสำรองตามกฎหมาย  | 22             | -                  | -                    | 54,089,500  | (54,089,500)         | -                 | -              |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562                            |                | 32,000,000,000     | 39,326,508,078       | 58,781,805  | 1,169,164,144        | (1,440,000)       | 72,553,014,027 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

| หมายเหตุ   | ทุนเรือนหุ้น                 |                              | งบการเงินเฉพาะกิจการ     |                              | องค์ประกอบอื่นของ             |  |                              | รวม<br>ส่วนของผู้ถือหุ้น |
|--|------------------------------|------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|--|------------------------------|--------------------------|
|  | ที่ออกและ<br>ชำระแล้ว        | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น           | กำไรสะสม                 |                              | ส่วนของผู้ถือหุ้น             |  |                              |                          |
|  |                              |                              | ทุนสำรอง<br>ตามกฎหมาย    | ยังไม่ได้<br>จัดสรร<br>(บาท) | สำรองการป้องกัน<br>ความเสี่ยง | ผลต่างจากการ<br>รวมธุรกิจภายใต้<br>การควบคุมเดียวกัน |                              |                          |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563                      |                              |                              |                          |                              |                               |  |                              |                          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ตามที่รายงานในปีก่อน | 32,000,000,000               | 39,326,508,078               | 58,781,805               | 1,169,164,144                | -                             | (1,440,000)  | 72,553,014,027               |                          |
| ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี                        | 3                            | -                            | -                        | -                            | (165,852,171)                 | -  | (165,852,171)                |                          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่           | <u>32,000,000,000</u>        | <u>39,326,508,078</u>        | <u>58,781,805</u>        | <u>1,169,164,144</u>         | <u>(165,852,171)</u>          | <u>(1,440,000)</u>                                   | <u>72,387,161,856</u>        |                          |
| รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น    |                              |                              |                          |                              |                               |  |                              |                          |
| การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น                              |                              |                              |                          |                              |                               |  |                              |                          |
| เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท                            | 29                           | -                            | -                        | (399,996,159)                | -                             | -  | (399,996,159)                |                          |
| รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น |                              | -                            | -                        | (399,996,159)                | -                             | -  | (399,996,159)                |                          |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี                                |                              |                              |                          |                              |                               |  |                              |                          |
| กำไร   |                              | -                            | -                        | 396,887,382                  | -                             | -  | 396,887,382                  |                          |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น                                |                              | -                            | -                        | (12,150,651)                 | (163,170,446)                 | -  | (175,321,097)                |                          |
| รวมกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี                         |                              | -                            | -                        | 384,736,731                  | (163,170,446)                 | -  | 221,566,285                  |                          |
| โอนไปสำรองตามกฎหมาย  | 22                           | -                            | -                        | 19,844,369                   | (19,844,369)                  | -  | -                            |                          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563                        | <u><b>32,000,000,000</b></u> | <u><b>39,326,508,078</b></u> | <u><b>78,626,174</b></u> | <u><b>1,134,060,347</b></u>  | <u><b>(329,022,617)</b></u>   | <u><b>(1,440,000)</b></u>                            | <u><b>72,208,731,982</b></u> |                          |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม                     |                                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ             |                                  |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |
|   | 2563                             | 2562                             | 2563                             | 2562                             |
|   |                                  | (ปรับปรุงใหม่)                   |                                  |                                  |
|   |                                  |                                  | (บาท)                            |                                  |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                         |                                  |                                  |                                  |                                  |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี  | (1,881,228,743)                  | 649,123,271                      | 396,887,382                      | 1,081,790,005                    |
| <b>ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)</b>   |                                  |                                  |                                  |                                  |
| (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                                | 27                               | (419,557,567)                    | 312,514,635                      | 25,715,357                       |
| 27  | (419,557,567)                    | 312,514,635                      | 25,715,357                       | 153,292,547                      |
| ต้นทุนทางการเงิน  | 26                               | 1,143,091,368                    | 2,153,786,535                    | 1,216,975,634                    |
| 26  | 1,143,091,368                    | 2,153,786,535                    | 1,216,975,634                    | 1,285,693,517                    |
| ค่าเสื่อมราคา   | 11, 12                           | 2,299,292,575                    | 2,118,131,253                    | 45,198,500                       |
| 11, 12  | 2,299,292,575                    | 2,118,131,253                    | 45,198,500                       | 1,085,083                        |
| ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า                                     | 14                               | -                                | 50,927,502                       | -                                |
| 14  | -                                | 50,927,502                       | -                                | -                                |
| ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น                       | 15                               | 23,483,007                       | 20,657,462                       | 3,221,387                        |
| 15  | 23,483,007                       | 20,657,462                       | 3,221,387                        | 1,627,641                        |
| ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมที่ผู้ใช้วิธีส่วนได้เสีย             |                                  | -                                | (93,794)                         | -                                |
|   |                                  | -                                | (93,794)                         | -                                |
| ผลขาดทุนจากการซื้อขายที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน                | 30                               | 28,199,917                       | -                                | -                                |
| 30  | 28,199,917                       | -                                | -                                | -                                |
| หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ                                      | 9                                | -                                | 50,509,530                       | -                                |
| 9   | -                                | 50,509,530                       | -                                | -                                |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน           | 19                               | 45,324,386                       | 124,691,384                      | 10,784,958                       |
| 19  | 45,324,386                       | 124,691,384                      | 10,784,958                       | 44,802,466                       |
| (กำไร) ขาดทุนจากการปรับเปลี่ยนและยกเลิกสัญญาเช่า              |                                  | 268,605                          | -                                | (322,297)                        |
|   |                                  | 268,605                          | -                                | (322,297)                        |
| (กำไร) ขาดทุนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน         |                                  | (5,916,535)                      | 4,969,315                        | -                                |
|   |                                  | (5,916,535)                      | 4,969,315                        | -                                |
| ขาดทุนจากการซื้อขายส่วนปรับปรุงอาคาร                          | 12                               | 3,342,881                        | -                                | 388,188                          |
| 12  | 3,342,881                        | -                                | 388,188                          | -                                |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์             |                                  | 3,317,313                        | 9,962,174                        | 795,020                          |
|   |                                  | 3,317,313                        | 9,962,174                        | 795,020                          |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น              |                                  | 9,579                            | 4,055,206                        | 9,579                            |
|   |                                  | 9,579                            | 4,055,206                        | 9,579                            |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน            |                                  | 542,604                          | -                                | -                                |
|   |                                  | 542,604                          | -                                | -                                |
| (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์         |                                  | 4,727,004                        | (5,890,848)                      | -                                |
|   |                                  | 4,727,004                        | (5,890,848)                      | -                                |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน                                  |                                  | -                                | 151,229                          | -                                |
|   |                                  | -                                | 151,229                          | -                                |
| ดอกเบี้ยรับ   |                                  | (3,186,746)                      | (47,787,715)                     | (1,801,550,732)                  |
|   |                                  | (3,186,746)                      | (47,787,715)                     | (1,801,550,732)                  |
|   | 1,241,709,648                    | 5,445,707,139                    | (101,897,024)                    | 705,915,164                      |
|   | 1,241,709,648                    | 5,445,707,139                    | (101,897,024)                    | 705,915,164                      |
| <b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>           |                                  |                                  |                                  |                                  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                          |                                  | 318,218,361                      | 731,274,994                      | (32,486,658)                     |
|   |                                  | 318,218,361                      | 731,274,994                      | (32,486,658)                     |
| สินค้าคงเหลือ   |                                  | 4,794,160                        | 9,627,120                        | -                                |
|   |                                  | 4,794,160                        | 9,627,120                        | -                                |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น  |                                  | 32,824,918                       | 164,392,659                      | 18,746,715                       |
|   |                                  | 32,824,918                       | 164,392,659                      | 18,746,715                       |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง                                   |                                  | (59,067,138)                     | (14,248,610)                     | -                                |
|   |                                  | (59,067,138)                     | (14,248,610)                     | -                                |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                     |                                  | 101,028,286                      | (97,660,986)                     | (6,025,809)                      |
|   |                                  | 101,028,286                      | (97,660,986)                     | (6,025,809)                      |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                        |                                  | (638,607,717)                    | (200,586,156)                    | 10,159,523                       |
|   |                                  | (638,607,717)                    | (200,586,156)                    | 10,159,523                       |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น  |                                  | 12,429,239                       | (130,959,036)                    | 792,582                          |
|   |                                  | 12,429,239                       | (130,959,036)                    | 792,582                          |
| เงินมัดจำรับจากผู้เช่า  |                                  | (127,119,490)                    | 32,822,013                       | 1,680                            |
|   |                                  | (127,119,490)                    | 32,822,013                       | 1,680                            |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                       |                                  | (85,116,072)                     | 120,968,124                      | -                                |
|   |                                  | (85,116,072)                     | 120,968,124                      | -                                |
| รับ (โอน) ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน |                                  | -                                | -                                | (2,409,933)                      |
|   |                                  | -                                | -                                | (2,409,933)                      |
| จ่ายประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน       |                                  | (27,275,977)                     | (42,400,597)                     | (4,269,133)                      |
|   |                                  | (27,275,977)                     | (42,400,597)                     | (4,269,133)                      |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน               |                                  | 773,818,218                      | 6,018,936,664                    | (117,388,057)                    |
|   |                                  | 773,818,218                      | 6,018,936,664                    | (117,388,057)                    |
| ภาษีเงินได้จ่ายออก - สุทธิ                                    |                                  | (96,677,722)                     | (176,744,955)                    | (39,267,464)                     |
|   |                                  | (96,677,722)                     | (176,744,955)                    | (39,267,464)                     |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน           |                                  | 677,140,496                      | 5,842,191,709                    | (156,655,521)                    |
|   |                                  | 677,140,496                      | 5,842,191,709                    | (156,655,521)                    |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                             |                                  |                                  |                                  |                                  |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย                                 |                                  | (25,785,625,154)                 | (6,362,508)                      | (13,850,623,039)                 |
|   |                                  | (25,785,625,154)                 | (6,362,508)                      | (13,850,623,039)                 |
|   |                                  |                                  |                                  | (96,277,500)                     |
|   |                                  |                                  |                                  | (96,277,500)                     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม                     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ             |                  |
|---|----------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|
|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |                  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |                  |
|   | 2563                             | 2562             | 2563                             | 2562             |
|   | (ปรับปรุงใหม่)                   |                  |                                  |                  |
|   | (บาท)                            |                  |                                  |                  |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน (ต่อ)</b>                             |                                  |                  |                                  |                  |
| เงินสดรับจากการขายส่วนได้เสียในบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน |                                  |                  |                                  |                  |
| โดยสูญเสียอำนาจควบคุมสุทธิกับเงินสดที่ขายไป                         |                                  |                  |                                  |                  |
|   | -                                | 792,141          | -                                | -                |
| เงินสดรับจากการลดทุนของบริษัทย่อย                                   | 10                               | -                | 5,991,120                        | 90,236,250       |
| เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย                             | 10                               | -                | 400                              | -                |
| เงินสดรับจากการขายส่วนได้เสียในบริษัทร่วม                           | -                                | 257,300          | -                                | -                |
| เงินสดรับจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                   | -                                | 13,778,944       | -                                | -                |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                  | -                                | 21,878,467       | -                                | -                |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์                   | -                                | 8,840,203        | -                                | -                |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                           | -                                | (1,857,893,124)  | (4,743,388)                      | (3,455,375)      |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                     | -                                | (1,083,601,444)  | -                                | -                |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น                          | -                                | (76,011,472)     | (22,328,313)                     | (10,903,015)     |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                      | 7                                | (1,100,000)      | -                                | -                |
| เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน   | 7                                | 58,330,000       | -                                | -                |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน                       | 7                                | -                | (18,991,130,259)                 | (72,424,427,395) |
| เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน    | 7                                | -                | 4,851,132,674                    | 36,636,880,292   |
| ดอกเบี้ยรับ   | -                                | 3,418,224        | 51,245,181                       | 1,228,858,251    |
| กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน                                 | -                                | (28,658,553,852) | (2,869,846,312)                  | (26,782,842,554) |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                               |                                  |                  |                                  |                  |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน - สุทธิ                                   | 21                               | -                | 47,158,135,097                   | -                |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                      | 18                               | 17,140,000,000   | 3,555,000,000                    | 17,140,000,000   |
| เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน               | 18                               | (15,615,000,000) | (3,555,000,000)                  | (3,555,000,000)  |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน             | 7                                | -                | 10,991,857,175                   | 767,790,080      |
| เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน      | 7                                | -                | (10,733,787,987)                 | (1,194,233,458)  |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                       | 18                               | 61,899,980,000   | 46,000,000,000                   | 61,899,980,000   |
| เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                | 18                               | (47,900,000,000) | (81,152,759,247)                 | (47,900,000,000) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน              | 7                                | -                | -                                | 5,700,000        |
| เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า                                   | 13, 18                           | (112,734,164)    | -                                | (44,800,930)     |
| เงินสดจ่ายคืนทุนทางการเงินในการจัดหาเงินทุน                         | -                                | (385,420,476)    | -                                | (385,420,476)    |
| เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท                                 | 29                               | (399,996,159)    | -                                | (399,996,159)    |
| ดอกเบี้ยจ่าย  | -                                | (1,087,193,217)  | (2,078,167,071)                  | (1,096,948,905)  |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน                            | -                                | 13,539,635,984   | 10,185,277,967                   | 13,171,370,152   |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ                | -                                | (14,441,777,372) | 13,157,623,364                   | (13,768,127,923) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม                    | -                                | 14,671,489,015   | 1,513,865,651                    | 13,795,391,240   |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม                  | 8                                | 229,711,643      | 14,671,489,015                   | 27,263,317       |
| <b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>  |                                  |                  |                                  |                  |
| เข้าห้ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                           | -                                | 26,583,388       | 91,654,690                       | -                |
| เข้าห้ค่าซื้ออาคารและอุปกรณ์  | -                                | 299,495,799      | 276,998,339                      | 597,649          |
| เข้าห้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น                                | -                                | 4,011,468        | 4,446,585                        | 4,011,468        |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น                                       | -                                | 7,033,168        | -                                | 40,107,886       |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ภาคผนวก ข

1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

(ฉ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ และอสังหาริมทรัพย์ที่ถือโดยกลุ่มบริษัทถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ตามอายุสัญญา และ 10 - 60 ปี

งานระบบ 3 - 20 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามอายุสัญญา

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน และสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและติดตั้ง

การจัดประเภทไปยังสินทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน (ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์)

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังสินทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน กลุ่มบริษัทจะรับรู้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นใหม่ด้วยมูลค่าตามบัญชีและจัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 11 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

| ราคาทุน   | หมายเหตุ | งบการเงินรวม                        |   |  | รวม                     |
|---|----------|-------------------------------------|---|--|-------------------------|
|   |          | ที่ดินและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>ที่ดิน | อาคารและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>อาคาร<br>(พันบาท) | สินทรัพย์<br>ระหว่าง<br>ก่อสร้างและ<br>ติดตั้ง |                         |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - ปรับปรุงใหม่<br>เพิ่มขึ้น                        |          | 23,966,766<br>851                   | 23,868,979<br>113,179                         | 3,957,009<br>928,784                           | 51,792,754<br>1,042,814 |
| การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็น<br>ต้นทุนของสินทรัพย์                      |          | -                                   | 40,738  | -  | 40,738                  |
| จำหน่าย   |          | (18,748)                            | -   | (126,310)                                      | (145,058)               |
| โอน   |          | -                                   | 436,545                                       | (436,545)                                      | -                       |
| โอนไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์  | 12       | -                                   | -   | (59,733)                                       | (59,733)                |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุง<br>ใหม่                               |          | 23,948,869                          | 24,459,441                                    | 4,263,205                                      | 52,671,515              |
| การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้จากการถือ<br>ปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรก | 3(๗)     | 1,276,220                           | -   | 3,254  | 1,279,474               |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุง<br>ใหม่                                 |          | 25,225,089                          | 24,459,441                                    | 4,266,459                                      | 53,950,989              |
| เพิ่มขึ้น   |          | -                                   | 23,411  | 624,805  | 648,216                 |
| การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็น<br>ต้นทุนของสินทรัพย์                      |          | -                                   | 27,686  | -  | 27,686                  |
| จำหน่าย   |          | (345)                               | -   | -  | (345)                   |
| ตัดจำหน่าย  |          | -                                   | -   | (543)  | (543)                   |
| โอน   |          | -                                   | 439,490                                       | (439,490)                                      | -                       |
| โอนไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์  | 12       | -                                   | -   | (2,663)  | (2,663)                 |
| โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์   | 12       | -                                   | 2,326   | -  | 2,326                   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563  |          | 25,224,744                          | 24,952,354                                    | 4,448,568                                      | 54,625,666              |

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม                        |   |  | รวม       |            |
|---|-------------------------------------|---|--|-----------|------------|
|   | ที่ดินและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>ที่ดิน | อาคารและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>อาคาร<br>(พันบาท) | สินทรัพย์<br>ระหว่าง<br>ก่อสร้างและ<br>ติดตั้ง |           |            |
| ค่าเสื่อมราคา   |                                     |   |  |           |            |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - ปรับปรุงใหม่   | -                                   | 2,086,996                                     | -  | 2,086,996 |            |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี   | -                                   | 736,569                                       | -  | 736,569   |            |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่   | -                                   | 2,823,565                                     | -  | 2,823,565 |            |
| การรับรู้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์<br>สิทธิการใช้งานจากการถือปฏิบัติตาม<br>IFRS 16 เป็นครั้งแรก | 3(ข)                                | 38,209  | -  | 38,209    |            |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่   |                                     | 38,209  | -  | 2,861,774 |            |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี   |                                     | 60,567  | -  | 765,665   |            |
| โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์   | 12                                  | -   | 734  | 734       |            |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563  |                                     | 98,776  | -  | 3,628,173 |            |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี   |                                     |   |  |           |            |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - ปรับปรุงใหม่   |                                     |   |  |           |            |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท  |                                     | 23,966,766                                    | 19,063,686                                     | 3,957,009 | 46,987,461 |
| ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน  |                                     | -   | 2,718,297                                      | -         | 2,718,297  |
|   |                                     | 23,966,766                                    | 21,781,983                                     | 3,957,009 | 49,705,758 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่   |                                     |   |  |           |            |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท  |                                     | 23,948,869                                    | 19,006,306                                     | 4,263,205 | 47,218,380 |
| ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน  |                                     | -   | 2,629,570                                      | -         | 2,629,570  |
|   |                                     | 23,948,869                                    | 21,635,876                                     | 4,263,205 | 49,847,950 |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่   |                                     |   |  |           |            |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท  |                                     | 23,948,869                                    | 19,006,306                                     | 4,266,459 | 47,221,634 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้  |                                     | 1,238,011                                     | 2,629,570                                      | -         | 3,867,581  |
|   |                                     | 25,186,880                                    | 21,635,876                                     | 4,266,459 | 51,089,215 |

|                                | งบการเงินเฉพาะกิจการ                |                                   |  | รวม               |
|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------|
|                                | ที่ดินและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>ที่ดิน | อาคารและ<br>ส่วนปรับปรุง<br>อาคาร | สินทรัพย์<br>ระหว่าง<br>ก่อสร้างและ<br>ติดตั้ง<br>(พันบาท) |                   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563       |                                     |                                   |  |                   |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท | 23,948,524                          | 18,882,113                        | 4,448,568  | 47,279,205        |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้           | 1,177,444                           | 2,540,844                         | -  | 3,718,288         |
|                                | <u>25,125,968</u>                   | <u>21,422,957</u>                 | <u>4,448,568</u>   | <u>50,997,493</u> |

กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันและกิจการอื่นหลายแห่ง กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าที่เดิมจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน รวมถึงเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่าที่ดินที่ตั้งของอาคารสำนักงานแอตธินีที่เดิมรับรู้เป็นสิทธิการเช่า เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ภายใต้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จำนวนเงิน 317.28 ล้านบาท

|  | งบการเงิน<br>เฉพาะกิจการ<br>ส่วนปรับปรุงอาคาร<br>(พันบาท) |
|--|---|
| ราคาทุน                                    |   |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2562                     | 5,766   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1 มกราคม 2563 | 5,766   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563                   | 5,766   |
| ค่าเสื่อมราคา                              |   |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2562                     | 2,576   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                      | 355   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1 มกราคม 2563 | 2,931   |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี                      | 356   |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563                   | 3,287   |

งบการเงิน  
เฉพาะกิจการ  
ส่วนปรับปรุง  
อาคาร  
(พันบาท)

มูลค่าสุทธิทางบัญชี

ณ วันที่ 1 มกราคม 2562

3,190

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1 มกราคม 2563

2,835

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

2,479

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 13

งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2563

2562

(ปรับปรุงใหม่)

(พันบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม

3,115,940

4,198,126

ต้นทุนที่ใช้ในการดำเนินงานทางตรง (รวมทั้งค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา)

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า

786,738

754,526

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่มีรายได้ค่าเช่า

15,187

14,369

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมือสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วน มูลค่าตามบัญชีจำนวนเงิน 11,386.38 ล้านบาท ได้จัดจ้างเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายคืนเงินกู้ยืมทั้งจำนวนและไถ่ถอนหลักประกันและยกเลิกสัญญาเงินกู้ในเดือนพฤษภาคม 2563

การโอนไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างก่อสร้างและติดตั้งมูลค่าตามบัญชีจำนวนเงิน 2.66 ล้านบาท (2562: 59.73 ล้านบาท) ไปเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ในกลุ่มบริษัท

ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินทรัพย์จำนวนเงิน 8.22 ล้านบาท (2562: 48.46 ล้านบาท) มีอัตราดอกเบี้ยที่รับรู้ร้อยละ 2.95 ถึง 4.59 ต่อปี (2562: ร้อยละ 3.60 ถึง 4.20 ต่อปี)

### การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 59,164.16 ล้านบาท และ 10.68 ล้านบาท ตามลำดับ (2562: 54,635.38 ล้านบาท และ 10.68 ล้านบาท สำหรับกลุ่มบริษัทและบริษัทตามลำดับ)

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นประจำทุกปี

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่น่ามาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

### ประเภทของสินทรัพย์

#### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### เทคนิคการประเมินมูลค่า

- วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด โดยราคาเสนอซื้อขายหรือราคาซื้อขายสำหรับที่ดินที่คล้ายคลึงกันในตลาดที่ปรับปรุงปัจจัยอื่น เช่น สถานที่ตั้ง ขนาด สภาพของที่ดิน และศักยภาพในการพัฒนา
- วิธีการรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการเช่า เช่น ระยะเวลาที่ให้เช่าฟรี และการยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่นๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง (ตำแหน่งที่ดีที่สุด หรือรองลงมา) คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า
- วิธีต้นทุน โดยการประมาณต้นทุนทดแทน หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพ อันประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ ค่าเสื่อมราคาทางการใช้ประโยชน์ใช้สอย และค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากปัจจัยภายนอกหรือทางเศรษฐกิจ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

| ประเภทของ<br>สินทรัพย์           | เทคนิคการประเมินมูลค่า   | ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้<br>ที่มีนัยสำคัญ   | ความสัมพันธ์ระหว่าง<br>ข้อมูลที่ไม่สามารถ<br>สังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ<br>และการวัดมูลค่า<br>ยุติธรรม  |
|----------------------------------|--|--|---|
| อสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อการลงทุน | <ul style="list-style-type: none"> <li>การคิดลดกระแสเงินสดรูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ร้อยละ 1 ถึง ร้อยละ 30 (2562: ร้อยละ 1 ถึง ร้อยละ 25)</li> <li>อัตราคิดลดร้อยละ 9 ถึง ร้อยละ 11 (2562: ร้อยละ 9 ถึง ร้อยละ 11)</li> <li>อัตราผลตอบแทนการลงทุนร้อยละ 6 ถึง ร้อยละ 8 (2562: ร้อยละ 6 ถึง ร้อยละ 8)</li> </ul> | <p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)</li> <li>อัตราคิดลด ลดลง (เพิ่มขึ้น)</li> <li>อัตราผลตอบแทนการลงทุนลดลง (เพิ่มขึ้น)</li> </ul> |
|                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>การประมาณต้นทุนทดแทนหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพ</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารใหม่อยู่ระหว่าง 1,100 บาท ถึง 25,800 บาทต่อตารางเมตร (2562: 1,100 บาท ถึง 25,800 บาทต่อตารางเมตร)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>ราคาต้นทุนค่าก่อสร้างสูงขึ้น (ลดลง)</li> </ul>   |
|                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>การเปรียบเทียบราคาตลาด</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>ราคาตลาดของที่ดินอยู่ระหว่าง 5,500 บาท ถึง 500,000 บาทต่อตารางเมตร (2562: 5,500 บาท ถึง 500,000 บาทต่อตารางเมตร)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หากราคาต่อพื้นที่สูงขึ้น (ลดลง)</li> </ul>   |





ที่ สล. 027/2564  
วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564  
เรื่อง แจ้งการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สืบเนื่องจากมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำหนดให้บริษัทสามารถเลือกใช้นโยบายบัญชีในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ด้วยวิธีราคาทุนหรือวิธีมูลค่ายุติธรรมได้นั้น ทั้งนี้บริษัทสามารถเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีในการวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนเป็นการวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมได้ เมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้นทำให้ข้อมูลที่แสดงในงบการเงินน่าเชื่อถือและเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากขึ้น หากเลือกใช้วิธีวัดมูลค่ายุติธรรม บริษัทจะต้องตีราคาสินทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้แน่ใจว่ามูลค่าสินทรัพย์ในงบการเงินไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 มีความเห็นว่า กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย ทั้งที่ดิน อาคาร ส่วนปรับปรุงอาคาร และสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง ปัจจุบันวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนทำให้มูลค่าที่แสดงในงบการเงินไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริง คณะกรรมการบริษัทจึงมีมติให้เปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม โดยให้มีผลต่องบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีปี 2564 เป็นต้นไป และกำหนดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มูลค่าสินทรัพย์ในงบการเงินสะท้อนการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่แท้จริง โดยบริษัทได้แจ้งผู้ประเมินราคาที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีดังกล่าวจะส่งผลให้ สินทรัพย์รวม หนี้สินรวม และส่วนของผู้ถือหุ้น ของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นโดยประมาณ ดังนี้

BUILDING  
A BETTER FUTURE

55th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand  
T: +66 2180 9999 www.assetworldcorp-th.com F: +66 2180 9966  
Tax ID: 0107561000412

| รายการที่มีผลกระทบ<br>(หน่วย : ล้านบาท) | ประมาณการผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีราคาทุน<br>เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 |                               |                                    |
|---|---|-------------------------------|------------------------------------|
|   | งบการเงินตาม<br>วิธีราคาทุน   | ผลการเปลี่ยนแปลง<br>เพิ่มขึ้น | งบการเงินตาม<br>วิธีมูลค่ายุติธรรม |
| <b>รายการสินทรัพย์</b>                  |   |                               |                                    |
| - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน          | 51,089  | 6,875                         | 57,964                             |
| <b>รายการหนี้สิน</b>                    |   |                               |                                    |
| - หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี       | 4,837   | 1,375                         | 6,212                              |
| <b>รายการส่วนของผู้ถือหุ้น</b>          |   |                               |                                    |
| - กำไร(ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร   | 1,432   | 5,500                         | 6,932                              |

| รายการที่มีผลกระทบ<br>(หน่วย : ล้านบาท) | ประมาณการผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงวิธีราคาทุนเป็น<br>วิธีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 |                               |                                    |
|---|---|-------------------------------|------------------------------------|
|   | งบการเงินตาม<br>วิธีราคาทุน   | ผลการเปลี่ยนแปลง<br>เพิ่มขึ้น | งบการเงินตาม<br>วิธีมูลค่ายุติธรรม |
| <b>รายการสินทรัพย์</b>                  |   |                               |                                    |
| - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน          | 50,997  | 8,093                         | 59,090                             |
| <b>รายการหนี้สิน</b>                    |   |                               |                                    |
| - หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี       | 4,674   | 1,619                         | 6,293                              |
| <b>รายการส่วนของผู้ถือหุ้น</b>          |   |                               |                                    |
| - กำไร(ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร   | (963)   | 6,474                         | 5,511                              |

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ดร.กานต์ ปฎิเวอวรรณกิจ)

หัวหน้าคณะสายงานบัญชีและการเงิน

BUILDING  
A BETTER FUTURE

55th Fl. Empire Tower, 1 South Sathorn Rd. Yannawa, Sathorn, Bangkok 10120 Thailand  
T: +66 2180 9999 [www.assetworldcorp-th.com](http://www.assetworldcorp-th.com) F: +66 2180 9966  
Tax ID: 0107561000412

2/2