

บทที่ 1

บทนำ

1.1 หลักการและเหตุผล

การบัญชี ถือเป็นภาษาของธุรกิจที่ใช้ในการรายงานข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการต่างๆ ดังนั้นเพื่อให้ข้อมูลงบการเงินมีความถูกต้องชัดเจน โปร่งใส และสามารถเปรียบเทียบฐานะการเงินระหว่างกิจการได้จึงจำเป็นต้องมีการกำหนดหลักการบันทึกบัญชีที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน คณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (International Accounting Standards Board : IASB) ได้พยายามที่จะกำหนดมาตรฐานการบัญชีให้เป็นรูปแบบเดียวกันทั่วโลก (วันชัย ธนากรกิจกุล และชารี สาทรกิจ, 2554: 2)

มาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (International Accounting Standards : IAS) และมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards : IFRS) มีการปรับปรุงอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของการดำเนินธุรกิจที่มีความซับซ้อนมากขึ้นในโลกปัจจุบันได้ดีขึ้น เช่น การกู้ยืมเงินในปัจจุบันอาจจ่ายผลตอบแทนอ้างอิงตัวแปรอื่นแทนรูปแบบเดิมที่จ่ายเป็นดอกเบี้ย การกำหนดให้สวัสดิการพนักงานที่ต้องจ่ายในอนาคต ต้องตั้งเป็นประมาณหนี้สินในรายงานฐานะการเงิน การกำหนดให้แสดงมูลค่ายุติธรรม (Mark to Market) เพื่อสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของตราสารการเงิน แทนราคาต้นทุนที่ได้มา เป็นต้น ฉะนั้นในการพิจารณาปรับปรุงหลักการบัญชียุคใหม่จะมุ่งเน้นให้งบการเงินสะท้อนข้อเท็จจริงได้ชัดเจนยิ่งขึ้นเพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ (วันชัย ธนากรกิจกุล และชารี สาทรกิจ, 2554: 3)

สำหรับประเทศไทยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ได้ดำเนินการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีของไทยให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากล ในปี พ.ศ.2554 ประเทศไทยมีมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ทั้งหมดจำนวน 37 ฉบับ ทั้งนี้ มีมาตรฐานการบัญชีที่น่าสนใจอยู่หนึ่งฉบับ ที่จะกล่าวถึง คือ ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ ซึ่งมีผลบังคับใช้ วันที่ 1 มกราคม 2554 เป็นมาตรฐานที่สภาวิชาชีพบัญชี ได้กำหนดถึงการวัดมูลค่าเงื่อนไขการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการรับรู้รายได้จากเดิมที่ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 102 (ฉบับที่ 26 เดิม) เรื่อง การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มีการกำหนดเกณฑ์การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไว้ 3 วิธี ได้แก่

- 1) รับรู้รายได้ทั้งจำนวน
- 2) รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ
- 3) ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ

ดังนั้น เมื่อมีการปรับใช้การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 ซึ่งได้กำหนดเกณฑ์การรับรู้รายได้ สำหรับการรับรู้รายได้ของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ โดยการรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งความเสี่ยง ได้แก่ ความล้มสมัยของสินค้า หรือลักษณะการใช้งานที่ไม่น่าพึงพอใจ ความสูญเสียของสินค้า และผลตอบแทน ได้แก่ กำไรจากการที่สินค้าที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือจากการใช้สินค้านั้นเพื่อหารายได้ โดยทั่วไปการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนจะเกิดขึ้นเมื่อกิจการ โอนกรรมสิทธิ์หรือโอนการครอบครองสินค้าให้กับผู้ซื้อ จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการเงินของกิจการ โดยส่งผลกระทบต่อการแสดงยอดรายได้และกำไรสุทธิของกิจการในปีที่มีการเปลี่ยนแปลง (สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์, 2555: ออนไลน์)

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีความสำคัญกับระบบเศรษฐกิจของประเทศ โดยพิจารณาได้จากสัดส่วนมูลค่าทางเศรษฐกิจของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) มากถึงประมาณร้อยละ 40 เนื่องจากเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสิ่งจำเป็นสำหรับมนุษย์ มีความสัมพันธ์กับภาคเศรษฐกิจอื่นๆ เพราะมีการพึ่งพาปัจจัยการผลิตจากหลากหลายสาขาเศรษฐกิจ รวมถึงเป็นธุรกิจที่สามารถดำเนินการได้ง่ายและให้ผลตอบแทนที่สูงในระยะยาว ทำให้ผู้ที่มิมีเงินทุนแม้ไม่มีความชำนาญก็ให้ความสนใจในการลงทุนและประกอบธุรกิจในด้านนี้เป็นจำนวนมาก ในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์จึงมีทั้ง ผู้ซื้อ และผู้ขาย ทั้งผู้ที่มีความต้องการที่แท้จริงที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและผู้ที่ต้องการลงทุน ประกอบธุรกิจ หรือการเก็งกำไรในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งกลุ่มธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีจำนวน 63 ราย ในจำนวนบริษัทจดทะเบียนทั้งหมด จำนวน 578 ราย ซึ่งถือว่าเป็นกลุ่มธุรกิจที่ใหญ่ที่สุดในจำนวน 8 กลุ่มที่มีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (วิระวิทย์ สัตยานนท์, 2554: ออนไลน์)

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะศึกษาวิธีปฏิบัติทางบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ ของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาวิธีปฏิบัติทางบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.3 ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงวิธีปฏิบัติของการรับรู้รายได้และผลกระทบตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. สามารถนำข้อมูลไปใช้เป็นข้อสังเกตแก่นักลงทุน เพื่อให้ทราบถึงความแตกต่างของการรับรู้รายได้ในแต่ละกิจการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.4 นิยามศัพท์

การศึกษาการปฏิบัติ หมายถึง การเรียนรู้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการปฏิบัติตามแนวทางหรือเกณฑ์ที่กำหนดขึ้น โดยคณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์, 2555: ออนไลน์)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้ หมายถึง มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ได้มีการปรับปรุงเพื่อให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นโดยมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ ซึ่งเป็นการแก้ไขของคณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศที่สิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2551 (สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์, 2555: ออนไลน์)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หมายถึง กลุ่มธุรกิจที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และถูกจัดอยู่ในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ เพื่อเป็นการเพิ่มแหล่งเงินทุนให้แก่บริษัท ซึ่งจะเป็นการเพิ่มความยืดหยุ่น ในการบริหารต้นทุนทางการเงินให้แก่บริษัทมากขึ้น และรองรับความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2554: ออนไลน์)