

## สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ข
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ง
สารบัญ	ฉ
สารบัญตาราง	ช
บทที่ 1 บทนำ	1
- ที่มาและความสำคัญของปัญหา	1
- วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
- ประโยชน์ที่จะได้รับ	3
บทที่ 2 หลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	4
- หลักการบัญชีตามมาตรฐานการบัญชี	4
- หลักการบัญชีตามเกณฑ์ภาษีอากร	7
- ส่วนประกอบของต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	8
- หลักเกณฑ์การรับรู้รายได้	13
- นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา	13
บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา	14
- ขอบเขตการศึกษา	14
- วิธีการศึกษา	14
- ข้อมูลการศึกษา	15
- การเก็บรวบรวมข้อมูล	15
- การวิเคราะห์ข้อมูล	18
บทที่ 4 ผลการศึกษาหลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	19
- ข้อมูลทั่วไป	19
- ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	19
- ข้อมูลทั่วไปของโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม	23

	หน้า
- ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	25
- หลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	25
- เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	27
- ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับส่วนประกอบของต้นทุนขายตามเกณฑ์ที่ใช้	32
- การวัดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับส่วนประกอบของต้นทุนขายนอกเหนือจากเกณฑ์ที่ใช้	36
- วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ของระบบสาธารณูปโภค	40
- วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืม	43
- วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืม	44
- การรับข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	47
- การขอรับคำปรึกษาเกี่ยวกับปัญหาการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	50
บทที่ 5 ผลการศึกษาปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	54
- ปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน	54
- ปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค	58
- ปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม	65
- ปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง	69
- ระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	73
- สาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	74
บทที่ 6 สรุปผลการศึกษา อภิปราย และข้อเสนอแนะ	80
- สรุปผลการศึกษา	80
- อภิปรายผลการศึกษา	84
- ข้อเสนอแนะ	85
บรรณานุกรม	87
ภาคผนวก	89
ภาคผนวก ก	90
ภาคผนวก ข	97
ภาคผนวก ค	106
ประวัติผู้เขียน	112

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1. แสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามเพศ	20
2. แสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามอายุ	20
3. แสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามระดับการศึกษาสูงสุด	21
4. แสดงจำนวนและร้อยละของประสบการณ์ในการทำงานของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับโครงการอื่น	21
5. แสดงจำนวนและร้อยละของจำนวนปีในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	22
6. แสดงจำนวนและร้อยละของจำนวนเงินลงทุนในส่วนของเจ้าของ ของโครงการของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	23
7. แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะการจดทะเบียนกิจการของโครงการของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	24
8. แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะการขออนุญาตจัดสรรโครงการของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	24
9. แสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามหลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกใช้	26
10. แสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามวิธีการคิดต้นทุนตามเกณฑ์บัญชี	26
11. แสดงจำนวนและร้อยละของเหตุผลที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุน	27
12. แสดงจำนวนและร้อยละของเหตุผลที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุน	28
13. แสดงจำนวนและร้อยละของเหตุผลที่ผู้คำนวณธุรกิจต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้วิธีรับรู้ต้นทุนทั้งจำนวนในการคำนวณต้นทุน	29
14. แสดงจำนวนและร้อยละของเหตุผลที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้วิธีรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จในการคำนวณต้นทุน	30

ตารางที่	หน้า
15. แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีประเมินอัตราส่วนของงานก่อสร้างที่ทำให้เสร็จที่ผู้คำนวณ ต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้	31
16. แสดงจำนวนและร้อยละของเหตุผลที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ ภาษีและเกณฑ์บัญชี เลือกใช้วิธีรับรู้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	31
17. แสดงจำนวนและร้อยละของความเข้าใจต่อรายจ่ายที่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ตามเกณฑ์ภาษี ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี	32
18. แสดงจำนวนและร้อยละของความเข้าใจต่อรายจ่ายที่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ตามเกณฑ์บัญชี ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี	34
19. แสดงจำนวนและร้อยละของความเข้าใจต่อรายจ่ายที่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ตามเกณฑ์ภาษี ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี	37
20. แสดงจำนวนและร้อยละของความเข้าใจต่อรายจ่ายที่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ตามเกณฑ์บัญชี ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี	39
21. แสดงจำนวนและร้อยละของการโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ให้กับส่วนราชการ	41
22. แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใช้ เมื่อ โอนระบบสาธารณูปโภคให้ส่วนราชการ	41
23. แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใช้ เมื่อ ไม่โอนระบบสาธารณูปโภคให้ส่วนราชการ	40
24. แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืมที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เลือกใช้	43
25. แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืม จำแนกตามผู้คำนวณต้นทุน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุน	43
26. แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืม จำแนกตามผู้คำนวณต้นทุน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุน	44
27. แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ที่ผู้คำนวณ ต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้	45
28. แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืม จำแนกตามผู้คำนวณ ต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี	46

ตารางที่	หน้า
29. แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืม จำแนกตามผู้คำนวณ ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี	47
30. แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีที่ได้รับข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการคำนวณต้นทุนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	48
31. แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีที่ได้รับข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการคำนวณต้นทุนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามผู้คำนวณต้นทุนที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชี	49
32. แสดงจำนวนและร้อยละของบุคคลที่ขอคำปรึกษาเมื่อพบปัญหาการคำนวณต้นทุน อสังหาริมทรัพย์ ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	50
33. แสดงจำนวนและร้อยละของบุคคลที่ขอคำปรึกษาเมื่อพบปัญหาการคำนวณต้นทุน อสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามผู้คำนวณต้นทุนที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชี	51
34. แสดงจำนวนและร้อยละของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน	55
35. แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวกับปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน	56
36. แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาการบันทึกต้นทุนที่ดิน จำแนกตามผู้คำนวณ ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชี	57
37. แสดงจำนวนและร้อยละของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค	58
38. แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวกับปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค	61
39. แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค จำแนก ตามผู้คำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี	63
40. แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค จำแนก ตามผู้คำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี	64
41. แสดงจำนวนและร้อยละของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม	66
42. แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวกับปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม	67

ตารางที่	หน้า
43. แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม จำแนกตามผู้คำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชี	68
44. แสดงจำนวนและร้อยละของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง	69
45. แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาที่พบในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง	70
46. แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาการคำนวณงานก่อสร้าง จำแนกตามผู้คำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชี	72
47. แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับปัญหาการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ที่พบ	73
48. แสดงจำนวนและร้อยละของความเห็นเกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	74
49. แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับความเห็นเกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์	76
50. แสดงค่าเฉลี่ยและลำดับของระดับความเห็นเกี่ยวกับสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามผู้คำนวณต้นทุนที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชี	77