

บทที่ 4

ผลการศึกษาลักษณะการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การศึกษาเรื่องปัญหาการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ โดยการใช้แบบสอบถาม สอบถามสมุหบัญชี พนักงานบัญชี หรือเจ้าของโครงการ ซึ่งผู้ศึกษาขอเรียกบุคคลเหล่านี้ว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ศึกษาได้เสนอผลการศึกษาข้อมูลในรูปของตารางประกอบการบรรยาย โดยแบ่งออกเป็นส่วน ๆ ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทั่วไป

ในส่วนของข้อมูลทั่วไป ประกอบด้วยข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม และข้อมูลทั่วไปของโครงการของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ในส่วนของข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา ประสบการณ์ในการทำงานเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ดังมีรายละเอียดตามตารางที่ 1 - 5

ตารางที่ 1 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	3	7.5
หญิง	37	92.5
รวม	40	100.0

จากตารางที่ 1 แสดงว่าจำนวนผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 92.5 และเพศชาย ร้อยละ 7.5

ตารางที่ 2 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามอายุ

ช่วงอายุ	จำนวน	ร้อยละ
21 – 30 ปี	18	45.0
31 – 40 ปี	20	50.0
41 – 50 ปี	1	2.5
มากกว่า 50 ปี	1	2.5
รวม	40	100.0

จากตารางที่ 2 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 31 – 40 ปี ร้อยละ 50.0 รองลงมาคือ มีอายุระหว่าง 21 – 30 ปี ร้อยละ 45.0 มีอายุระหว่าง 41 – 50 ปี และมีอายุมากกว่า 50 ปี ร้อยละ 2.5 เท่ากัน

ตารางที่ 3 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามระดับการศึกษาสูงสุด

ระดับการศึกษาสูงสุด	จำนวน	ร้อยละ
ปวช./ปวท.	0	0.0
ปวส./อนุปริญญา	2	5.0
ปริญญาตรี	37	92.5
สูงกว่าปริญญาตรี	1	2.5
รวม	40	100.0

จากตารางที่ 3 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี ร้อยละ 92.5 รองลงมาคือ มีการศึกษาระดับปวส./อนุปริญญา ร้อยละ 5.0 และมีการศึกษาระดับสูงกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 2.5

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนและร้อยละของประสบการณ์ในการทำงานของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับโครงการอื่น

ประสบการณ์ในการทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
เคย	24	60.0
ไม่เคย	16	40.0
รวม	40	100.0

จากตารางที่ 4 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่ เคยทำงานเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับโครงการอื่นมาแล้ว ร้อยละ 60.0 และไม่เคยทำงานเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับโครงการอื่นร้อยละ 40.0

ตารางที่ 5 แสดงจำนวนและร้อยละของจำนวนปีในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จำนวนปีในการคำนวณต้นทุน	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 2 ปี	5	12.5
2 - 3 ปี	13	32.5
4 - 5 ปี	18	45.0
มากกว่า 5 ปี	4	10.0
รวม	40	100.0

จากตารางที่ 5 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่มีประสบการณ์ในการทำงานเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง 4 - 5 ปี ร้อยละ 45.0 มีประสบการณ์ระหว่าง 2 - 3 ปี ร้อยละ 32.5 มีประสบการณ์ในการทำงาน ต่ำกว่า 2 ปี ร้อยละ 12.5 และมีประสบการณ์ในการทำงานมากกว่า 5 ปี ร้อยละ 10.0

ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม สรุปได้ดังนี้

ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ จำนวน 40 ราย เป็นเพศหญิง ร้อยละ 92.5 และเป็นเพศชาย ร้อยละ 7.5 ส่วนใหญ่ร้อยละ 50.0 มีอายุระหว่าง 31 - 40 ปี มีอายุระหว่าง 21 - 30 ปี, 45 - 50 ปี และมีอายุมากกว่า 50 ปี ร้อยละ 45.0, 2.5 และ 2.5 ตามลำดับ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีมากที่สุด ร้อยละ 92.5 รองลงมาสำเร็จการศึกษาระดับ ปวส./อนุปริญญา ร้อยละ 5.0 และสำเร็จการศึกษาสูงกว่าระดับปริญญาตรี ร้อยละ 2.5 ส่วนใหญ่เคยทำงานเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับโครงการอื่นมาก่อนร้อยละ 60.0 และไม่เคยทำงานเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับโครงการอื่นมาก่อน ร้อยละ 40.0 สำหรับด้านประสบการณ์ในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่มีประสบการณ์ในการทำงานอยู่ระหว่าง 4 - 5 ปี ร้อยละ 45.0 ระหว่าง 2 - 3 ปี, น้อยกว่า 2 ปี ร้อยละ 32.5 และ 12.5 ตามลำดับ

ข้อมูลทั่วไปของโครงการของผู้ตอบแบบสอบถาม

ในส่วนของข้อมูลทั่วไปของโครงการของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวนและร้อยละของ จำนวนเงินลงทุน ลักษณะการจดทะเบียน ลักษณะการขออนุญาตจัดสรร ดังมีรายละเอียดตามตารางที่ 6 - 8

ตารางที่ 6 แสดงจำนวนและร้อยละของจำนวนเงินลงทุนในส่วนของเจ้าของ ของโครงการของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จำนวนเงินลงทุนใน ส่วนของเจ้าของ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5 ล้านบาท	8	20.0
5 – 10 ล้านบาท	5	12.5
10 – 15 ล้านบาท	12	30.0
15 – 20 ล้านบาท	1	2.5
20 – 50 ล้านบาท	9	22.5
50 – 100 ล้านบาท	2	5.0
มากกว่า 100 ล้านบาท	3	7.5
รวม	40	100.0

จากตารางที่ 6 พบว่า จำนวนเงินลงทุนในส่วนของเจ้าของของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทำงานอยู่ ส่วนใหญ่มีเงินลงทุนในส่วนของเจ้าของอยู่ระหว่าง 10 – 15 ล้านบาท ร้อยละ 30.0 รองลงมา มีเงินลงทุนในส่วนของเจ้าของอยู่ระหว่าง 20 – 50 ล้านบาท ร้อยละ 22.5 มีเงินลงทุนในส่วนของเจ้าของต่ำกว่า 5 ล้านบาท ร้อยละ 20.0 มีเงินลงทุนในส่วนของเจ้าของอยู่ระหว่าง 5 – 10 ล้านบาท ร้อยละ 12.5 เงินลงทุนในส่วนของเจ้าของมากกว่า 100 ล้านบาท ร้อยละ 7.5 มีเงินลงทุนในส่วนของเจ้าของอยู่ระหว่าง 50 – 100 ล้านบาท ร้อยละ 5.0 และมีเงินลงทุนในส่วนของเจ้าของอยู่ระหว่าง 15 – 20 ล้านบาท ร้อยละ 2.5

ตารางที่ 7 แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะการจดทะเบียนกิจการของโครงการของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะการจดทะเบียน	จำนวน	ร้อยละ
บุคคลธรรมดา	1	2.5
ห้างหุ้นส่วนสามัญ	3	7.5
ห้างหุ้นส่วนจำกัด	1	2.5
บริษัทจำกัด	35	87.5
รวม	40	100.0

จากตารางที่ 7 พบว่า ลักษณะของการจดทะเบียนกิจการโครงการของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด ร้อยละ 87.5 รองลงมาคือจดทะเบียนในรูปของห้างหุ้นส่วนสามัญ ร้อยละ 7.5 และจดทะเบียนในรูปของบุคคลธรรมดาและห้างหุ้นส่วนจำกัด ร้อยละ 2.5 เท่ากัน

ตารางที่ 8 แสดงจำนวนและร้อยละของลักษณะการขออนุญาตจัดสรรโครงการของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะการขออนุญาตจัดสรร	จำนวน	ร้อยละ
ได้รับอนุญาตจัดสรรตาม พ.ร.บ.	39	97.5
อยู่ระหว่างการขออนุญาตจัดสรรตาม พ.ร.บ.	0	0.0
ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรตาม พ.ร.บ.	1	2.5
รวม	40	100.0

จากตารางที่ 8 พบว่า ลักษณะของการขออนุญาตจัดสรรโครงการของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่ได้รับอนุญาตจัดสรรตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน ร้อยละ 97.5 และเป็นโครงการที่ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน ร้อยละ 2.5

ข้อมูลทั่วไปของโครงการ สรุปได้ดังนี้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในจังหวัดเชียงใหม่ ส่วนใหญ่มีเงินลงทุนในส่วนของเจ้าของส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 10 – 15 ล้านบาท ร้อยละ 30.0 รองลงมา ร้อยละ 22.5 มีเงินลงทุนอยู่ระหว่าง 20 – 50 ล้านบาท น้อยกว่า 5 ล้านบาท และ 5 –10 ล้านบาท ร้อยละ 20.0 และ 12.5 ตามลำดับ ลักษณะการจดทะเบียนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ดำเนินงานในรูปของบริษัทจำกัด ร้อยละ 87.5 ห้างหุ้นส่วนสามัญ ร้อยละ 7.5 ในรูปของห้างหุ้นส่วนสามัญและห้างหุ้นส่วนจำกัด คิดเป็นร้อยละ 2.5 เท่ากัน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ได้รับอนุญาตจัดสรรตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 97.5 และร้อยละ 2.5 ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน

ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนของข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย หลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกใช้ เหตุผลที่เลือกใช้หลักเกณฑ์ในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่วนประกอบของต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หลักปฏิบัติเกี่ยวกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมรวมถึงการรับรู้ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการขอคำปรึกษาเมื่อพบปัญหาในการคำนวณต้นทุนของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนของหลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และข้อมูลเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้คำนวณต้นทุนเลือกใช้ และจำแนกตามหลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์บัญชี ดังรายละเอียดตามตารางที่ 9 - 10

ตารางที่ 9 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามหลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกใช้

เกณฑ์การคำนวณต้นทุน	จำนวน	ร้อยละ
- เกณฑ์ภาษีโดยวิธีเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	15	37.5
- เกณฑ์บัญชี	25	62.5
รวม	40	100.0

จากตารางที่ 9 พบว่าผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เลือกใช้หลักเกณฑ์การคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์บัญชี คิดเป็นร้อยละ 62.5 และตามเกณฑ์ภาษีโดยวิธีเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ ร้อยละ 37.5

ตารางที่ 10 แสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามวิธีการคิดต้นทุนตามเกณฑ์บัญชี

วิธีการคิดต้นทุนตามเกณฑ์บัญชี	จำนวน	ร้อยละ
โดยวิธีรับรู้ทั้งจำนวน	9	36.0
โดยวิธีรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ	5	20.0
โดยวิธีรับรู้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	11	44.0
รวม	25	100.0

จากตารางที่ 10 พบว่าผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกใช้หลักเกณฑ์การคิดต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์บัญชี ส่วนใหญ่เลือกใช้หลักเกณฑ์การคิดต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีรับรู้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ ร้อยละ 44.0 โดยวิธีรับรู้ต้นทุนทั้งจำนวน ร้อยละ 36.0 และโดยวิธีรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ร้อยละ 20.0

เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนของเหตุผลในการเลือกใช้วิธีการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามเกณฑ์การคำนวณต้นทุนที่เลือกใช้ ซึ่งสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ ดังตารางที่ 11 - 12

ตารางที่ 11 แสดงจำนวนและร้อยละของเหตุผลที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุน

เหตุผล	จำนวน	ร้อยละ
สะดวกในการคำนวณภาษีเงินได้	14	43.75
มีความชัดเจนในการแบ่งต้นทุน	3	9.38
ผู้สอบบัญชีแนะนำให้เลือกใช้	0	0.00
เลือกใช้ตามบริษัทแม่	1	3.12
มีความเหมาะสมกับวิธีการรับรู้รายได้	6	18.75
ป้องกันการถูกตรวจสอบจากสรรพากร	8	25.00
รวม	32	100.00

จากตารางที่ 11 พบว่า เหตุผลส่วนใหญ่ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 15 ราย 32 คำตอบ เลือกใช้หลักเกณฑ์ในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์ภาษี คือ สะดวกในการคำนวณภาษีเงินได้ คิดเป็นร้อยละ 43.75 เหตุผลรองลงมา คือ ป้องกันการถูกตรวจสอบจากสรรพากร ร้อยละ 25.0 มีความเหมาะสมกับ วิธีการรับรู้รายได้ ร้อยละ 18.75 มีความชัดเจนในการแบ่งต้นทุน และเลือกใช้ตามบริษัทแม่ ร้อยละ 9.38 และ 3.12 ตามลำดับ

ตารางที่ 12 แสดงจำนวนและร้อยละของเหตุผลที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุน

เหตุผล	จำนวน	ร้อยละ
มีความชัดเจนในการแบ่งต้นทุน	15	33.33
ผู้สอบบัญชีแนะนำให้เลือกใช้	6	12.33
มีความเหมาะสมกับวิธีการรับรู้รายได้	24	54.34
เลือกใช้ตามบริษัทแม่	0	0.00
รวม	45	100.00

จากตารางที่ 12 พบว่า เหตุผลส่วนใหญ่ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25 ราย 45 คำตอบ เลือกใช้เกณฑ์การคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ตามเกณฑ์บัญชี คือ มีความเหมาะสมกับวิธีการรับรู้รายได้ ร้อยละ 54.34 รองลงมาคือ มีความชัดเจนในการแบ่งต้นทุน และผู้สอบบัญชีแนะนำให้เลือกใช้ ร้อยละ 33.33 และ 12.33 ตามลำดับ

เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการคำนวณต้นทุนตามเกณฑ์บัญชี

ในส่วนของเหตุผลในการเลือกใช้วิธีการคำนวณต้นทุนตามเกณฑ์บัญชี ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลเกี่ยวกับสาเหตุในการเลือกใช้วิธีการคำนวณต้นทุนตามเกณฑ์บัญชี จำแนกตามวิธีการคำนวณต้นทุน ซึ่งในการตอบแบบสอบถาม ผู้คำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์สามารถตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ ดังมีรายละเอียดตามตาราง 13 - 16

ตารางที่ 13 แสดงจำนวนและร้อยละของเหตุผลที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้วิธีรับรู้ต้นทุนทั้งจำนวนในการคำนวณต้นทุน

เหตุผล	จำนวน	ร้อยละ
- สามารถประมาณการราคาก่อสร้างได้อย่างถูกต้อง	5	26.32
- โครงการขายได้ดี ขายอสังหาริมทรัพย์ได้เร็ว	0	0.00
- การพัฒนาเสร็จสมบูรณ์แล้ว ไม่มีพันธะที่ต้องทำงานปรับปรุงต่าง ๆ	4	21.05
- ระยะเวลาในการผ่อนชำระมีระยะสั้นกว่า 1 รอบระยะเวลาบัญชี	2	10.53
- มีความสัมพันธ์กับวิธีการรับรู้รายได้ที่โครงการเลือกใช้	8	42.10
รวม	19	100.00

จากตารางที่ 13 พบว่า เหตุผลส่วนใหญ่ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9 ราย 19 คำตอบ เลือกใช้วิธีรับรู้ต้นทุนทั้งจำนวน ในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ มีความสัมพันธ์กับวิธีการรับรู้รายได้ที่โครงการเลือกใช้ ร้อยละ 42.10 รองลงมาคือ สามารถประมาณการราคาก่อสร้างได้อย่างถูกต้อง ร้อยละ 26.32 การพัฒนาเสร็จสมบูรณ์แล้ว ไม่มีพันธะที่ต้องทำงานปรับปรุงต่าง ๆ และระยะเวลาในการผ่อนชำระมีระยะสั้นกว่า 1 รอบระยะเวลาบัญชี ร้อยละ 21.05 และ 10.53 ตามลำดับ

ตารางที่ 14 แสดงจำนวนและร้อยละของเหตุผลที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้
วิธีรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จในการคำนวณต้นทุน

เหตุผล	จำนวน	ร้อยละ
- สามารถประมาณต้นทุนทั้งหมดได้อย่างมีหลักเกณฑ์ และสมเหตุสมผล	4	33.33
- สามารถประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการ ก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จได้อย่างมีหลักเกณฑ์ และ สมเหตุสมผล	4	33.33
- ระยะเวลาในการก่อสร้างมีอายุเกินกว่า 1 รอบระยะ เวลาบัญชี	2	16.67
- มีความสัมพันธ์กับวิธีการรับรู้รายได้ที่โครงการเลือกใช้	2	16.67
รวม	12	100.00

จากตารางที่ 14 พบว่า เหตุผลส่วนใหญ่ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
จำนวน 5 ราย 12 คำตอบ เลือกใช้วิธีรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ในการคำนวณต้น
ทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คือ สามารถประมาณต้นทุนทั้งหมดได้อย่างมีหลักเกณฑ์และสมเหตุสม
ผล และสามารถประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการก่อสร้างต่อจนแล้วเสร็จได้อย่างมี
หลักเกณฑ์และสมเหตุสมผล คิดเป็นร้อยละ 33.33 เท่ากัน รองลงมา คือระยะเวลาในการก่อ
สร้างมีอายุเกินกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี และมีความสัมพันธ์กับวิธีการรับรู้รายได้ที่โครงการ
เลือกใช้ คิดเป็นร้อยละ 16.67 เท่ากัน

ตารางที่ 15 แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีประเมินอัตราส่วนของงานก่อสร้างที่ทำเสร็จ ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใช้

วิธีที่ใช้	จำนวน	ร้อยละ
- ประเมินต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้าง	0	0.0
- วิศวกร/สถาปนิกเป็นผู้ประเมิน	0	0.0
- ใช้ทั้งสองวิธีประกอบกัน	5	100.0
รวม	5	100.0

จากตารางที่ 15 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใช้วิธีประเมินอัตราส่วนต้นทุนของงานก่อสร้างที่ทำเสร็จต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ คือ ประเมินต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณว่าจะใช้ในการก่อสร้าง และใช้วิศวกรหรือสถาปนิกเป็นผู้ประเมิน ร้อยละ 100.0 ประกอบกัน

ตารางที่ 16 แสดงจำนวนและร้อยละ ของเหตุผลที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชี เลือกใช้วิธีรับรู้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ

เหตุผล	เกณฑ์ภาษี		เกณฑ์บัญชี	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
- เพื่อให้สอดคล้องกับเกณฑ์สิทธิตามที่กรมสรรพากรกำหนด	14	53.85	8	44.44
- มีความสัมพันธ์กับวิธีการรับรู้รายได้ที่โครงการใช้	10	38.46	10	55.56
- ระยะเวลาในการผ่อนชำระมีอายุเกินกว่า 1 รอบระยะเวลาบัญชี	2	7.69	0	0.00
รวม	26	100.00	18	100.00

จากตารางที่ 16 พบว่า เหตุผลส่วนใหญ่ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้วิธีการคำนวณต้นทุนตามเกณฑ์บัญชี จำนวน 11 ราย 18 คำตอบ เลือกใช้วิธีรับรู้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ คือ มีความสัมพันธ์กับวิธีการรับรู้รายได้ที่โครงการใช้ ร้อยละ 55.56 และเพื่อให้สอดคล้องกับเกณฑ์สิทธิตามที่กรมสรรพากรกำหนด ร้อยละ 44.44

ส่วนผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้วิธีการคำนวณต้นทุนตามเกณฑ์ภาษี จำนวน 15 ราย 26 คำตอบ เลือกใช้วิธีรับรู้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนด ชำระตามเกณฑ์บัญชี คือ เพื่อให้สอดคล้องกับเกณฑ์สิทธิตามที่กรมสรรพากรกำหนด ร้อยละ 53.85 รองลงมาคือ มีความสัมพันธ์กับวิธีการรับรู้รายได้ที่โครงการใช้ และระยะเวลาในการผ่อนชำระมีอายุเกินกว่า 1 รอบระยะเวลาบัญชี ร้อยละ 35.86 และ 7.69 ตามลำดับ

ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับส่วนประกอบของต้นทุนขายตามเกณฑ์ที่ใช้

ในส่วนของความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับส่วนประกอบของต้นทุนขายตามเกณฑ์ที่ใช้ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวน และร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลเกี่ยวกับส่วนประกอบของต้นทุนขาย จำแนกตามหลักเกณฑ์ที่เลือกใช้ ดังตารางที่ 17 - 18

ตารางที่ 17 แสดงจำนวนและร้อยละของความเข้าใจต่อรายการจ่ายที่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์ภาษี ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี

รายการจ่ายที่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	คำตอบ		ความเข้าใจ		รวม
			ถูก	ไม่ถูก	
1. ค่าซื้อที่ดิน	ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 100.0	0 0.0	15 100.0
2. ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่ขาย	ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 100.0	0 0.0	15 100.0
3. ค่าพัฒนาที่ดินและปรับปรุงที่ดินเพื่อขาย	ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 100.0	0 0.0	15 100.0
4. ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ถนน ทางเท้า ระบบไฟฟ้า โทรศัพท์ ที่กรรมสิทธิ์เป็นของโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	9 60.0	6 40.0	15 100.0
5. ค่าที่ดินในการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางที่กรรมสิทธิ์เป็นของโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	8 53.33	7 46.67	15 100.0
6. ค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มโครงการ เช่น ค่าที่ปรึกษาในการลงทุน ค่าศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 100.0	0 0.0	15 100.0

รายการที่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	คำตอบ		ความเข้าใจ		รวม
			ถูก	ไม่ถูก	
7.ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสวนสุขภาพ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	6 40.0	9 60.0	15 100.0
8. ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ก่อนโครงการเริ่มมีรายได้	ถูก	จำนวน ร้อยละ	14 93.33	1 6.67	15 100.0
9. ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อขายก่อนโครงการเริ่มมีรายได้	ถูก	จำนวน ร้อยละ	14 93.33	1 6.67	15 100.0
10. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ, ชุมประตู่โครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	9 60.0	6 40.0	15 100.0
11. ค่าแรงงานและวัสดุในการก่อสร้างบ้านในแปลงที่ขาย	ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 100.0	0 0.0	15 100.0
12. ค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านตัวอย่าง สำนักงานขาย	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	7 46.67	8 53.33	15 100.0
13. ค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	12 80.0	3 20.0	15 100.0
14. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างศาลาพักผ่อน, ป้อมยามในโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	8 53.33	7 46.67	15 100.0
15. ค่าออกแบบแปลนแผนผังของโครงการ	ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 100.0	0 0.0	15 100.0
16. ค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาล	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	10 66.67	5 33.33	15 100.0

จากตารางที่ 17 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 15 ราย ร้อยละ 100.0 มีความเข้าใจถูกต้อง ถือว่า ค่าซื้อที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่ขาย ค่าพัฒนาที่ดินและปรับปรุงที่ดินเพื่อขาย ค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มโครงการ เช่น ค่าศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ค่าแรงงานและวัสดุในการก่อสร้างลงในแปลงที่ขายและค่าออกแบบแปลนแผนผังของโครงการเป็นต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ภาษีอากร

ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี ส่วนใหญ่ ร้อยละ 93.33 ถือว่าค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ก่อนโครงการเริ่มมีรายได้ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อขายก่อนโครงการเริ่มมีรายได้ เป็นต้นทุนขาย และร้อยละ 80.0 ถือว่า ค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการ เป็นต้นทุนขายตามเกณฑ์ภาษี

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาล ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพียงร้อยละ 66.67 ถือว่าเป็นต้นทุนขายตามเกณฑ์ภาษี และมีเพียงร้อยละ 60.00 ถือว่าค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ชุมประตู่โครงการ และค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ถนน ทางเท้า ที่กรรมสิทธิ์เป็นของโครงการเป็นต้นทุนขายตามหลักเกณฑ์ภาษี

ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสวนสุขภาพ และค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านตัวอย่าง สำนักงานขาย ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 60.0 ถือว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ภาษี

พบว่าผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุนบางส่วนยังไม่มีความรู้ความเข้าใจในส่วนประกอบของต้นทุนขายดังจะเห็นได้จากผู้คำนวณต้นทุนบางส่วนถือว่าค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาล ค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านตัวอย่าง ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ชุมประตู่โครงการ เป็นต้นทุนขาย ซึ่งตามคำสั่งกรมสรรพากรถือว่ารายจ่ายดังกล่าวไม่สามารถนำมาเป็นต้นทุนขายได้

ตารางที่ 18 แสดงจำนวนและร้อยละของความเข้าใจต่อรายจ่ายที่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์บัญชี ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี

รายจ่ายที่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	คำตอบ		ความเข้าใจ		รวม
			ถูก	ไม่ถูก	
1. ค่าซื้อที่ดิน	ถูก	จำนวน ร้อยละ	25 100.0	0 0.0	25 100.0
2. ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่ขาย	ถูก	จำนวน ร้อยละ	25 100.0	0 0.0	25 100.0
3. ค่าพัฒนาที่ดินและปรับปรุงที่ดินเพื่อขาย	ถูก	จำนวน ร้อยละ	25 100.0	0 0.0	25 100.0
4. ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ถนน ทางเท้า ระบบไฟฟ้า โทรศัพท์ ที่กรรมสิทธิ์เป็นของโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 60.0	10 40.0	25 100.0
5. ค่าที่ดินในการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางที่กรรมสิทธิ์เป็นของโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	14 56.0	11 44.0	25 100.0
6. ค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มโครงการ เช่น ค่าที่ปรึกษาในการลงทุน ค่าศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	ถูก	จำนวน ร้อยละ	21 84.0	4 16.0	25 100.0

รายการที่เป็นต้นทุนขายของสหกรณ์	คำ ตอบ		ความเข้าใจ		รวม
			ถูก	ไม่ถูก	
7. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสวนสุขภาพ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	11 44.0	14 56.0	25 100.0
8. ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ก่อนโครงการเริ่มมีรายได้	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	20 80.0	5 20.0	25 100.0
9. ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อขายก่อนโครงการเริ่มมีรายได้	ถูก	จำนวน ร้อยละ	25 100.0	0 0.0	25 100.0
10. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ, ชุมประตู่โครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 60.0	10 40.0	25 100.0
11. ค่าแรงงานและวัสดุในการก่อสร้างบ้านในแปลงที่ขาย	ถูก	จำนวน ร้อยละ	25 100.0	0 0.0	25 100.0
12. ค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านตัวอย่าง สำนักงานขาย	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	11 44.0	14 56.0	25 100.0
13. ค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 60.0	10 40.0	25 100.0
14. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างศาลาพักผ่อน, ป้อมยามในโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	12 48.0	13 52.0	25 100.0
15. ค่าออกแบบแปลนแผนผังของโครงการ	ถูก	จำนวน ร้อยละ	22 88.0	3 12.0	25 100.0
16. ค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาล	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	13 52.0	12 48.0	25 100.0

จากตารางที่ 18 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจของสหกรณ์ที่ใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุนธุรกิจของสหกรณ์ จำนวน 25 ราย ร้อยละ 100.0 เข้าใจถูกต้อง ถือว่าค่าซื้อที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่ขาย ค่าพัฒนาที่ดินและปรับปรุงที่ดินเพื่อขาย ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อขายก่อนโครงการเริ่มมีรายได้ ค่าแรงงานและวัสดุในการก่อสร้างแปลงในแปลงที่ขาย เป็นต้นทุนขายของธุรกิจของสหกรณ์ตามหลักเกณฑ์ทางบัญชี

สำหรับค่าออกแบบแปลนแผนผัง ค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มโครงการ เช่น ค่าศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ก่อนโครงการเริ่มมีรายได้ ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจของสหกรณ์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี ส่วนใหญ่ ร้อยละ 88.0, 84.0 และ 80.0 ตามลำดับ ถือว่าเป็นต้นทุนขายตามหลักเกณฑ์ทางบัญชี

ส่วนค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการ และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ชุมประตู่โครงการ ค่าก่อสร้างและค่าที่ดินสำหรับ

สาธารณูปโภคส่วนกลางที่กรรมสิทธิ์ยังเป็นของโครงการ ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุน ร้อยละ 60.0 และ 56.0 ถือว่ารายจ่ายดังกล่าวเป็นต้นทุนขายตามหลักเกณฑ์ทางบัญชี

และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสวนสุขภาพ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างบ้านตัวอย่าง สำนักงานขาย ร้อยละ 60.0 ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุน ไม่ถือว่ารายจ่ายดังกล่าวเป็นต้นทุนขายตามหลักเกณฑ์ทางบัญชี รวมถึงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างศาลาพักผ่อน ป้อมยามในโครงการด้วย

พบว่าผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุนบางส่วนยังไม่มีความรู้ความเข้าใจในส่วนประกอบของต้นทุนขาย ดังจะเห็นได้จากผู้คำนวณต้นทุนบางส่วนถือว่าค่าออกแบบแปลนแผนผังของโครงการ ค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านตัวอย่าง สำนักงานขาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ชุมประตู่โครงการ เป็นต้นทุนขาย ซึ่งตามมาตรฐานการบัญชีไม่สามารถนำมาเป็นต้นทุนขายได้

การวัดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับส่วนประกอบของต้นทุนขายนอกเหนือจากเกณฑ์ที่ใช้

ในส่วนของการวัดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับส่วนประกอบของต้นทุนขาย ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุน และข้อมูลเกี่ยวกับส่วนประกอบของต้นทุนขาย เพื่อวัดว่าผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับส่วนประกอบของต้นทุนขายนอกเหนือจากเกณฑ์ที่ตนเองเลือกใช้ ดังตารางที่ 19 - 20

ตารางที่ 19 แสดงจำนวนและร้อยละของความเข้าใจต่อรายจ่ายที่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์
ตามเกณฑ์ภาษี ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี

รายจ่ายที่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	คำตอบ		ความเข้าใจ		รวม
			ถูก	ไม่ถูก	
1.ค่าซื้อที่ดิน	ถูก	จำนวน ร้อยละ	25 100.0	0 0.0	25 100.0
2.ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่ขาย	ถูก	จำนวน ร้อยละ	25 100.0	0 0.0	25 100.0
3.ค่าพัฒนาที่ดินและปรับปรุงที่ดินเพื่อขาย	ถูก	จำนวน ร้อยละ	25 100.0	0 0.0	25 100.0
4.ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ถนน ทางเท้า ระบบไฟฟ้า โทรศัพท์ ที่กรรมสิทธิ์เป็นของโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	11 44.0	14 56.0	25 100.0
5.ค่าที่ดินในการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางที่กรรมสิทธิ์เป็นของโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	11 44.0	14 56.0	25 100.0
6.ค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มโครงการ เช่น ค่าที่ปรึกษาในการลงทุน ค่าศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	ถูก	จำนวน ร้อยละ	22 88.0	3 12.0	25 100.0
7.ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสวนสุขภาพ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	10 40.0	15 60.0	25 100.0
8. ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ก่อนโครงการเริ่มมีรายได้	ถูก	จำนวน ร้อยละ	21 84.0	4 16.0	25 100.0
9.ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อขายก่อนโครงการเริ่มมีรายได้	ถูก	จำนวน ร้อยละ	24 96.0	1 4.0	25 100.0
10.ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ, ซุ้มประตูโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	16 64.0	9 36.0	25 100.0
11.ค่าแรงงานและวัสดุในการก่อสร้างบ้านในแปลงที่ขาย	ถูก	จำนวน ร้อยละ	25 100.0	0 0.0	25 100.0
12.ค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านตัวอย่าง สำนักงานขาย	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	11 44.0	14 56.0	25 100.0
13.ค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปลูกนามหญ้าในโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	16 64.0	9 36.0	25 100.0
14.ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างศาลาพักผ่อน, ป้อมยามในโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	13 52.0	12 48.0	25 100.0
15.ค่าออกแบบแปลนแผนผังของโครงการ	ถูก	จำนวน ร้อยละ	23 92.0	2 8.0	25 100.0
16.ค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาล	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 60.0	10 40.0	25 100.0

จากตารางที่ 19 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 25 ราย ร้อยละ 100.0 เข้าใจถูกต้อง ถือว่า ค่าซื้อที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่ขาย ค่าพัฒนาที่ดินและปรับปรุงที่ดินเพื่อขาย ค่าแรงงาน และวัสดุในการก่อสร้างลงแปลงที่ขาย เป็นต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ภาษี

ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี ส่วนใหญ่ ร้อยละ 96.0 ถือว่า ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อขายก่อนโครงการเริ่มมีรายได้ เป็นต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ภาษี ร้อยละ 92.0 ถือว่าค่าออกแบบแปลนแผนผัง ร้อยละ 88.0 ถือว่าค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มโครงการ เช่น ค่าศึกษาความเป็นไปได้ของ โครงการ และร้อยละ 84.0 ถือว่าค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ก่อนโครงการเริ่มมีรายได้ เป็นต้นทุนขายตามหลักเกณฑ์ภาษี

สำหรับค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการ และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ชุมประตู่โครงการ ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุนเพียงร้อยละ 64.0 ที่ถือว่ารายจ่ายดังกล่าวเป็นต้นทุนขายตามหลักเกณฑ์ภาษี และมีเพียงร้อยละ 60.00 ถือว่าค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาลเป็นต้นทุนขายตามหลักเกณฑ์ภาษี

ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสวนสุขภาพ ร้อยละ 60.0 ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุน ไม่ถือว่าเป็นต้นทุนขายตามหลักเกณฑ์ภาษี และค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านตัวอย่าง สำนักงานขาย ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าที่ดินในการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางที่กรรมสิทธิ์เป็นของโครงการ ร้อยละ 56.0 ของผู้คำนวณต้นทุนที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ถือว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ภาษี

ตารางที่ 20 แสดงจำนวนและร้อยละของความเข้าใจต่อรายจ่ายที่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์
ตามเกณฑ์บัญชี ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี

รายจ่ายที่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	คำตอบ		ความเข้าใจ		รวม
			ถูก	ไม่ถูก	
1. ค่าซื้อที่ดิน	ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 100.0	0 0.0	15 100.0
2. ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่ขาย	ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 100.0	0 0.0	15 100.0
3. ค่าพัฒนาที่ดินและปรับปรุงที่ดินเพื่อขาย	ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 100.0	0 0.0	15 100.0
4. ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ถนน ทางเท้า ระบบไฟฟ้า โทรศัพท์ ที่กรรมสิทธิ์เป็นของโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	12 80.0	3 20.0	15 100.0
5. ค่าที่ดินในการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางที่กรรมสิทธิ์เป็นของโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	11 73.33	4 26.67	15 100.0
6. ค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มโครงการ เช่น ค่าที่ปรึกษาในการลงทุน ค่าศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	ถูก	จำนวน ร้อยละ	12 80.0	3 20.0	15 100.0
7. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสวนสุขภาพ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	6 40.0	9 60.0	15 100.0
8. ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ก่อนโครงการเริ่มมีรายได้	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	11 73.33	4 26.67	15 100.0
9. ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อขายก่อนโครงการเริ่มมีรายได้	ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 100.0	0 0.0	15 100.0
10. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ, ชุมประตูดังโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	10 66.67	5 33.33	15 100.0
11. ค่าแรงงานและวัสดุในการก่อสร้างบ้านในแปลงที่ขาย	ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 100.0	0 0.0	15 100.0
12. ค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านตัวอย่าง สำนักงานขาย	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	7 46.67	8 53.33	15 100.0
13. ค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	13 86.67	2 13.33	15 100.0
14. ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างศาลาพักผ่อน, บ่อน้ำในโครงการ	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	9 60.0	6 40.0	15 100.0
15. ค่าออกแบบแปลนแผนผังของโครงการ	ถูก	จำนวน ร้อยละ	15 100.0	0 0.0	15 100.0
16. ค่าใช้จ่ายในการขุดบ่อน้ำบาดาล	ไม่ถูก	จำนวน ร้อยละ	11 73.33	4 26.67	15 100.0

จากตารางที่ 20 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 15 ราย ร้อยละ 100.0 เข้าใจถูกต้อง ถือว่าค่าใช้จ่ายที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่ขาย ค่าพัฒนาที่ดินและปรับปรุงที่ดินเพื่อขาย ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อขายก่อนโครงการเริ่มมีรายได้ ค่าแรงงานและวัสดุในการก่อสร้างลงในแปลงที่ขาย และค่าออกแบบแปลนแผนผังของโครงการ เป็นต้นทุนขายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ทางบัญชี

ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี ส่วนใหญ่ ร้อยละ 86.67 ถือว่าค่าใช้จ่ายในการปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้าในโครงการเป็นต้นทุนขายตามหลักเกณฑ์ทางบัญชี ร้อยละ 80.0 ถือว่าค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางที่กรรมสิทธิ์ยังเป็นของโครงการ และค่าใช้จ่ายก่อนเริ่มโครงการ เช่น ค่าศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ และร้อยละ 73.33 ถือว่าค่าที่ดินในการก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางที่กรรมสิทธิ์ยังเป็นของโครงการ ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ก่อนโครงการเริ่มมีรายได้ และค่าใช้จ่ายในการชุดบ่อน้ำบาดาลเป็นต้นทุนขายตามหลักเกณฑ์ทางบัญชี

และร้อยละ 60.0 ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ถือว่าค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสวนสุขภาพ และร้อยละ 53.33 ถือว่าค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านตัวอย่าง สำนักงานขาย ไม่เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ภาษี

วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ของระบบสาธารณูปโภค

ในส่วนของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ของระบบสาธารณูปโภคของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวน และร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนและข้อมูลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ของระบบสาธารณูปโภค เช่น กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค วิธีปฏิบัติ ดังตารางที่ 21 - 23

ตารางที่ 21 แสดงจำนวนและร้อยละของการโอนกรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ให้กับส่วนราชการ

กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค	จำนวน	ร้อยละ
โอน	3	7.5
ไม่โอน	37	92.5
รวม	40	100.0

จากตารางที่ 21 พบว่า ส่วนใหญ่กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 92.5 ไม่โอนให้กับส่วนราชการ ส่วนอีกร้อยละ 7.5 กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคได้โอนให้กับส่วนราชการ

ตารางที่ 22 แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใช้ เมื่อโอนระบบสาธารณูปโภค ให้กับส่วนราชการ

วิธีปฏิบัติ	จำนวน	ร้อยละ
- ถือเป็นรายจ่ายทั้งจำนวน ทั้งค่าที่ดินทำถนน และค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ในรอบระยะเวลาที่โอน	0	0.00
- ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ถือเป็นรายจ่ายทั้งจำนวนในรอบระยะเวลาบัญชีที่โอน ส่วนค่าที่ดินเฉลี่ยเป็นต้นทุนที่ดินแต่ละแปลงที่ขาย เมื่อขายที่ดินไปในรอบระยะเวลาบัญชีใด ก็ให้หักต้นทุนที่ดินทำถนนเป็นต้นทุนขายเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลานั้น	2	66.67
- ตัดเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนเฉพาะค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง	1	33.33
รวม	3	100.00

จากตารางที่ 22 พบว่า วิธีปฏิบัติของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจก่อสร้างหริมหทรัพย์ จำนวน 3 ราย ถือปฏิบัติเมื่อได้โอนระบบสาธารณูปโภคให้กับส่วนราชการ หรือกรรมการหมู่บ้าน คือ ร้อยละ 66.67 ถือว่าค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเป็นรายจ่ายทั้งจำนวน ในรอบระยะเวลาบัญชีที่โอน ส่วนค่าที่ดินเฉลี่ยเป็นต้นทุนที่ดินแต่แปลงที่ขาย เมื่อขายที่ดินไปในรอบระยะเวลาบัญชี ก็ให้หัก ต้นทุนที่ดินทำถนนนั้นรวมเป็นต้นทุนขาย นำไปคำนวณเป็น รายจ่ายของรอบระยะเวลานั้น และ ร้อยละ 33.33 ตัดเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนเฉพาะค่าใช้จ่าย ในการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค

ตารางที่ 23 แสดงจำนวนและร้อยละ ของวิธีปฏิบัติที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจก่อสร้างหริมหทรัพย์ใช้ เมื่อไม่โอนระบบสาธารณูปโภคให้กับส่วนราชการ

วิธีปฏิบัติ	จำนวน	ร้อยละ
- ค่าเสื่อมราคาของระบบสาธารณูปโภค ถือเป็นต้นทุนขายของโครงการ	9	24.32
- ค่าเสื่อมราคาของระบบสาธารณูปโภค ถือเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี	15	40.54
- ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภค ถือเป็นต้นทุนขายทั้งจำนวน	13	35.14
รวม	37	100.00

จากตารางที่ 23 พบว่า วิธีปฏิบัติของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจก่อสร้างหริมหทรัพย์ จำนวน 37 ราย ถือปฏิบัติเมื่อไม่ได้โอนระบบสาธารณูปโภคให้กับส่วนราชการ หรือกรรมการหมู่บ้าน คือ ร้อยละ 40.54 ถือว่าค่าเสื่อมราคาของระบบสาธารณูปโภคเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละรอบระยะเวลา บัญชี รองลงมา คือ ถือว่าค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคเป็นต้นทุนขายทั้งจำนวน ร้อยละ 35.14 และค่าเสื่อมราคาของระบบสาธารณูปโภคถือเป็นต้นทุนขายของโครงการ ร้อยละ 24.32

วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืม

ในส่วนของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืม ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใน จังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืม ดังตารางที่ 24 - 26

ตารางที่ 24 แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืมที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เลือกใช้

วิธีปฏิบัติ	จำนวน	ร้อยละ
กู้เงินมาสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ เช่น ซื้อที่ดิน หรือสร้างสาธารณูปโภค	18	45.0
กู้เงินรวมแล้วแบ่งใช้ตามวัตถุประสงค์ต่าง ๆ	21	52.5
กู้เงินเพื่องานทั่วไปแต่นำมาใช้ในการซื้อที่ดิน หรือสร้างสาธารณูปโภค	1	2.5
รวม	40	100.0

จากตารางที่ 24 พบว่า ส่วนใหญ่วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืมที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เลือกใช้ คือกู้เงินรวมแล้วแบ่งใช้ตามวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ร้อยละ 52.5 รองลงมา ร้อยละ 45.0 กู้เงินมาสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ เช่น ซื้อที่ดิน หรือสร้างสาธารณูปโภค และร้อยละ 2.5 กู้เงินเพื่องานทั่วไปแต่นำมาใช้ในการซื้อที่ดิน หรือสร้างสาธารณูปโภค

ตารางที่ 25 แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืม จำแนกตามผู้คำนวณต้นทุน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุน

วิธีปฏิบัติ	จำนวน	ร้อยละ
กู้เงินมาสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ เช่น ซื้อที่ดิน หรือสร้างสาธารณูปโภค	5	33.33
กู้เงินรวมแล้วแบ่งใช้ตามวัตถุประสงค์ต่าง ๆ	9	60.00
กู้เงินเพื่องานทั่วไปแต่นำมาใช้ในการซื้อที่ดิน หรือสร้างสาธารณูปโภค	1	6.67
รวม	15	100.00

จากตารางที่ 25 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 15 ราย ส่วนใหญ่มีวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืม คือ กู้เงินรวมแล้วแบ่งใช้ตามวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ร้อยละ 60.0 รองลงมาร้อยละ 33.33 กู้เงินมาสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ เช่น ซื้อที่ดิน หรือสร้างสาธารณูปโภค และร้อยละ 6.67 กู้เงินเพื่องานทั่วไปแต่นำมาใช้ในการซื้อที่ดิน หรือสร้างสาธารณูปโภค

ตารางที่ 26 แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืม จำแนกตามผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุน

วิธีปฏิบัติ	จำนวน	ร้อยละ
กู้เงินมาสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ เช่น ซื้อที่ดิน หรือสร้างสาธารณูปโภค	13	52.0
กู้เงินรวมแล้วแบ่งใช้ตามวัตถุประสงค์ต่าง ๆ	12	48.0
กู้เงินเพื่องานทั่วไปแต่นำมาใช้ในการซื้อที่ดิน หรือสร้างสาธารณูปโภค	0	0.0
รวม	25	100.0

จากตารางที่ 26 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 25 ราย ส่วนใหญ่มีวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืม คือ กู้เงินมาสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ เช่น ซื้อที่ดิน หรือสร้างสาธารณูปโภค ร้อยละ 52.0 รองลงมา ร้อยละ 48.0 กู้เงินรวมแล้วแบ่งใช้ตามวัตถุประสงค์ต่าง ๆ

วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

ในส่วนของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ดังตารางที่ 27 - 29

ตารางที่ 27 แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืม
ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้

วิธีปฏิบัติ	จำนวน	ร้อยละ
- ยึดมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 เรื่องต้นทุนการกู้ยืม ดอกเบี้ยที่จ่าย ก่อนที่โครงการพร้อมจะขายให้ถือเป็นต้นทุนของที่ดิน หรือถือเป็นราย จ่ายทั้งจำนวน	11	27.5
- ยึดตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.61/2539 ดอกเบี้ยที่จ่ายก่อนที่โครง การพร้อมที่จะขายให้ถือเป็นต้นทุนของที่ดิน ไม่ยอมให้ถือเป็นราย จ่ายทั้งจำนวน	16	40.0
- ศึกษาทั้งมาตรฐานการบัญชี และคำสั่งของกรมสรรพากรควบคู่กัน	13	32.5
รวม	40	100.0

จากตารางที่ 27 พบว่า ส่วนใหญ่วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมรวม
เป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้ คือ ยึดตามคำสั่ง
กรมสรรพากร ที่ ป.61/2539 ดอกเบี้ยที่จ่ายก่อนที่โครงการพร้อมที่จะขายให้ ถือเป็นต้นทุนของ
ที่ดิน และไม่ยอมให้ถือเป็นรายจ่ายทั้งจำนวน ร้อยละ 40.0 รองลงมา ร้อยละ 32.5 ศึกษาทั้งมาตร
ฐานการบัญชีและคำสั่งของกรมสรรพากรควบคู่กัน และ ร้อยละ 27.5 ยึดตามมาตรฐานการ
บัญชีฉบับที่ 33 เรื่องต้นทุนการกู้ยืม ดอกเบี้ยที่จ่ายก่อนที่โครงการพร้อมจะขายให้ถือเป็นต้นทุน
ของที่ดิน หรือถือเป็นรายจ่ายทั้งจำนวน

ตารางที่ 28 แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืม จำแนกตามผู้คำนวณ
ต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษี

วิธีปฏิบัติ	จำนวน	ร้อยละ
- ยึดมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 เรื่องต้นทุนการกู้ยืม ดอกเบี้ยที่จ่ายก่อนที่โครงการพร้อมจะขายให้ถือเป็นต้นทุนของที่ดิน หรือถือเป็นรายจ่ายทั้งจำนวน	3	20.0
- ยึดตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.61/2539 ดอกเบี้ยที่จ่ายก่อนที่โครงการพร้อมที่จะขายให้ถือเป็นต้นทุนของที่ดิน ไม่ยอมให้ถือเป็นรายจ่ายทั้งจำนวน	9	60.0
- ศึกษาทั้งมาตรฐานการบัญชี และคำสั่งของกรมสรรพากรควบคู่กัน	3	20.0
รวม	15	100.0

จากตารางที่ 28 พบว่า ส่วนใหญ่วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมรวมเป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 15 ราย เลือกใช้ คือ ร้อยละ 60.0 ยึดตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.61/2539 ดอกเบี้ยที่จ่ายก่อนที่โครงการพร้อมที่จะขายให้ ถือเป็นต้นทุนของที่ดิน และไม่ยอมให้ถือเป็นรายจ่ายทั้งจำนวน รองลงมาคือ ยึดตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 เรื่องต้นทุนการกู้ยืม ดอกเบี้ยที่จ่ายก่อนที่โครงการพร้อมจะขายให้ถือเป็นต้นทุนของที่ดิน หรือถือเป็นรายจ่ายทั้งจำนวน ร้อยละ 20.0 และศึกษาทั้งมาตรฐานการบัญชีและคำสั่งของกรมสรรพากรควบคู่กัน ร้อยละ 20.0

ตารางที่ 29 แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจำแนกตามผู้คำนวณ
ต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชี

วิธีปฏิบัติ	จำนวน	ร้อยละ
- ยึดมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 เรื่องต้นทุนการกู้ยืม ดอกเบี้ยที่จ่ายก่อนที่โครงการพร้อมจะขายให้ถือเป็นต้นทุนของที่ดิน หรือถือเป็นรายจ่ายทั้งจำนวน	8	32.0
- ยึดตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.61/2539 ดอกเบี้ยที่จ่ายก่อนที่โครงการพร้อมที่จะขายให้ถือเป็นต้นทุนของที่ดินไม่ยอมให้ถือเป็นรายจ่ายทั้งจำนวน	7	28.0
- ศึกษาทั้งมาตรฐานการบัญชี และคำสั่งของกรมสรรพากรควบคู่กัน	10	40.0
รวม	25	100.0

จากตารางที่ 29 พบว่า ส่วนใหญ่วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมรวมเป็นต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25 ราย เลือกใช้ คือ ร้อยละ 40.0 ศึกษาทั้งมาตรฐานการบัญชี และคำสั่งของกรมสรรพากรควบคู่กัน รองลงมาคือ ยึดตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 เรื่องต้นทุนการกู้ยืม ดอกเบี้ยที่จ่ายก่อนที่โครงการพร้อมจะขายให้ถือเป็นต้นทุนของที่ดิน หรือถือเป็นรายจ่ายทั้งจำนวน ร้อยละ 32.0 และยึดตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.61/2539 ดอกเบี้ยที่จ่ายก่อนที่โครงการพร้อมที่จะขายให้ ถือเป็นต้นทุนของที่ดิน และไม่ยอมให้ถือเป็นรายจ่ายทั้งจำนวน และร้อยละ 28.0

การรับข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนของการรับข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวนและร้อยละของผู้คำนวณต้นทุน และวิธีการรับข้อมูล ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามสามารถตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ ดังตารางที่ 30 - 31

ตารางที่ 30 แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีที่ได้รับข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการคำนวณต้นทุนธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

วิธีที่ได้รับข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ
- สรรพากรอำเภอ/สรรพากรจังหวัด	12	15.39
- หนังสือพิมพ์/สื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ	15	19.23
- การจัดอบรมของสถาบันต่าง ๆ เช่น สรรพากร สมาคมนักบัญชี	24	30.77
- เอกสารที่รับประจำจากสำนักงานต่าง ๆ เช่น ธรรมเนียม	16	20.51
- ผู้สอบบัญชี/ที่ปรึกษาของบริษัท	11	14.10
รวม	78	100.00

จากตารางที่ 30 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 40 ราย 78 คำตอบ ส่วนใหญ่ได้รับข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ โดยการจัดอบรมของสถาบันต่าง ๆ เช่น สรรพากร สมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ร้อยละ 30.77 รองลงมา โดยเอกสารที่รับประจำจากสำนักงานต่าง ๆ เช่น ธรรมเนียม ร้อยละ 20.51 โดยหนังสือพิมพ์ หรือสื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ ร้อยละ 19.23 โดยสรรพากรอำเภอ หรือสรรพากรจังหวัด และจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาของบริษัท ร้อยละ 15.39 และ 14.10 ตามลำดับ

ตารางที่ 31 แสดงจำนวนและร้อยละของวิธีที่ได้รับข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการคำนวณต้นทุนธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามผู้คำนวณต้นทุนที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชี

วิธีที่ได้รับข้อมูล	เกณฑ์ภาษี		เกณฑ์บัญชี	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
- สรรพากรอำเภอ/สรรพากรจังหวัด	4	13.33	8	16.67
- หนังสือพิมพ์/สื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ	6	20.00	9	18.75
- การจัดอบรมของสถาบันต่าง ๆ เช่น สรรพากร สมาคมนักบัญชีฯ	9	30.00	15	31.25
- เอกสารที่รับประจำจากสำนักงานต่าง ๆ เช่น ธรรมเนียม	7	23.34	9	18.75
- ผู้สอบบัญชี/ที่ปรึกษาของบริษัท	4	13.33	7	14.58
รวม	30	100.00	48	100.00

จากตารางที่ 31 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 15 ราย 30 คำตอบ ส่วนใหญ่ได้รับข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ โดยการจัดอบรมของสถาบันต่าง ๆ เช่น สรรพากร สมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ร้อยละ 30.00 รองลงมา โดยเอกสารที่รับประจำจากสำนักงานต่าง ๆ เช่น ธรรมเนียม ร้อยละ 23.34 โดยหนังสือพิมพ์หรือสื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ ร้อยละ 20.00 โดยสรรพากรอำเภอ หรือสรรพากรจังหวัด และจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาของบริษัท ร้อยละ 13.33 เท่ากัน

ส่วนผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 25 ราย 48 คำตอบ ส่วนใหญ่ได้รับข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ โดยการจัดอบรมของสถาบันต่าง ๆ เช่น สรรพากร สมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ร้อยละ 31.25 รองลงมา โดยเอกสารที่รับประจำจากสำนักงานต่าง ๆ เช่น ธรรมเนียม และโดยหนังสือพิมพ์ หรือสื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ ร้อยละ 18.75 เท่ากัน โดยสรรพากรอำเภอ หรือสรรพากรจังหวัด ร้อยละ 16.67 และจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาของบริษัท ร้อยละ 14.58

พบว่าผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองกลุ่ม ได้รับข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการจัดอบรมของสถาบันต่าง ๆ มากที่สุด รองลงมาคือเอกสารที่รับประจำจากสำนักงานต่าง ๆ เช่น ธรรมเนียม หนังสือพิมพ์หรือสื่อสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ สรรพากรอำเภอหรือสรรพากรจังหวัด และผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาของบริษัท

การขอคำปรึกษาเกี่ยวกับปัญหาการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนของการขอคำปรึกษาเกี่ยวกับปัญหาการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบด้วยข้อมูลแสดงจำนวนและร้อยละ ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขอคำปรึกษาเมื่อพบปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้คำนวณต้นทุน สามารถตอบได้มากกว่า 1 คำตอบ ดังตารางที่ 32 - 33

ตารางที่ 32 แสดงจำนวนและร้อยละของบุคคลที่ขอคำปรึกษาเมื่อพบปัญหาการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บุคคลที่ขอคำปรึกษา	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าหน้าที่สรรพากร	21	30.00
เจ้าของโครงการ	12	17.14
ผู้สอบบัญชี/ที่ปรึกษาทางบัญชี	37	52.86
รวม	70	100.00

จากตารางที่ 32 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 40 ราย จำนวน 70 คำตอบ เมื่อพบปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่ ร้อยละ 52.86 ขอคำปรึกษาจากผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางบัญชี รองลงมา คือ ปรึกษาเจ้าหน้าที่สรรพากรและเจ้าโครงการ คิดเป็นร้อยละ 30.0 และ 17.14 ตามลำดับ

ตารางที่ 33 แสดงจำนวนและร้อยละของบุคคลที่ขอคำปรึกษาเมื่อพบปัญหาการคำนวณต้นทุน
อสังหาริมทรัพย์ จำแนกตามผู้คำนวณต้นทุนที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชี

บุคคลที่ขอคำปรึกษา	เกณฑ์ภาษี		เกณฑ์บัญชี	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าหน้าที่สรรพากร	8	28.57	13	30.95
เจ้าของโครงการ	6	21.43	6	14.29
ผู้สอบบัญชี/ที่ปรึกษาทางบัญชี	14	50.00	23	54.76
รวม	28	100.00	42	100.00

จากตารางที่ 33 พบว่า ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการ
คำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 15 ราย 28 คำตอบ เมื่อพบปัญหาการคำนวณต้นทุน
อสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่ ร้อยละ 50.00 ขอคำปรึกษาจากผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางบัญชี
รองลงมา คือ ปรึกษาเจ้าหน้าที่สรรพากรและเจ้าโครงการ คิดเป็นร้อยละ 28.57 และ 21.43
ตามลำดับ

ส่วนผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีในการคำนวณต้นทุน
อสังหาริมทรัพย์ จำนวน 25 ราย 42 คำตอบ เมื่อพบปัญหาการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์
ส่วนใหญ่ ร้อยละ 54.76 ขอคำปรึกษาจากผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางบัญชี รองลงมา คือ
ปรึกษาเจ้าหน้าที่สรรพากรและเจ้าโครงการ คิดเป็นร้อยละ 30.95 และ 14.29 ตามลำดับ

และพบว่าผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองเกณฑ์ เมื่อพบปัญหาการ
คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะขอปรึกษาจากผู้สอบบัญชีหรือที่ปรึกษาทางบัญชี รองลง
มาคือเจ้าหน้าที่สรรพากร และเจ้าของโครงการ

สรุปข้อมูลเกี่ยวข้องกับการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หลักเกณฑ์การคิดต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้ส่วนใหญ่ คือ เลือกใช้ตามเกณฑ์บัญชี เหตุผลส่วนใหญ่ที่เลือกใช้วิธีนี้ คือ มีความเหมาะสมกับวิธีการรับรู้รายได้ และมีความชัดเจนในการแบ่งต้นทุน รองลงมาคือเลือกใช้ตามเกณฑ์ภาษีโดยวิธีเงินค่างวดที่ผ่อนชำระ เหตุผลส่วนใหญ่ที่เลือกใช้วิธีนี้ คือ สะดวกในการคำนวณภาษีเงินได้ และป้องกันการถูกตรวจสอบจากสรรพากร และหลักเกณฑ์การคิดต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามเกณฑ์บัญชีที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เลือกใช้ส่วนใหญ่คือ ตามวิธีรับรู้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ เหตุผลที่เลือกใช้วิธีนี้ คือ เพื่อให้สอดคล้องกับเกณฑ์สิทธิตามที่กรมสรรพากรกำหนด รองลงมาคือตามวิธีรับรู้ต้นทุนทั้งจำนวน เหตุผลที่เลือกใช้ คือ มีความสัมพันธ์กับวิธีการรับรู้รายได้ที่โครงการเลือกใช้ และสามารถประมาณการราคาก่อสร้างได้อย่างถูกต้อง

ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับส่วนประกอบของต้นทุนขายของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พบว่าผู้คำนวณต้นทุนทั้งสองกลุ่มบางส่วนยังไม่มีความรู้ความเข้าใจในส่วนประกอบของต้นทุนขาย ดังจะเห็นได้จากการพิจารณารายการจ่ายที่กำหนดให้ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์ภาษีถือว่าค่าที่ดินและค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางที่กรรมสิทธิ์เป็นของโครงการ ค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านตัวอย่าง สำนักงานขาย เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขาย ซึ่งตามคำสั่งที่ ป.61/2539 ไม่ยอมให้นำรายการจ่ายดังกล่าวมารวมเป็นต้นทุนของแปลงที่ขาย และผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุน ถือว่าค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างรั้วรอบโครงการ ชุมประตู่โครงการ ค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านตัวอย่าง สำนักงานขายเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขาย ซึ่งตามหลักเกณฑ์ทางบัญชีก็ไม่ยอมให้นำรายการดังกล่าวมารวมเป็นต้นทุนของแปลงที่ขายเช่นเดียวกันกับหลักเกณฑ์ทางภาษีอากร

กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภคของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังไม่โอนให้กับส่วนราชการ วิธีปฏิบัติที่ใช้เกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค คือ ถือว่าค่าเสื่อมราคาของระบบสาธารณูปโภค เป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละ รอบระยะเวลาบัญชี รองลงมา คือ ถือว่าค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคเป็นต้นทุนขายทั้งจำนวน

สำหรับวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเงินกู้ยืม วิธีปฏิบัติส่วนใหญ่ที่ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชีเลือกใช้ คือ กู้เงินรวมแล้วแบ่งใช้ตามวัตถุประสงค์ต่าง ๆ รองลงมา คือ กู้เงินมาสำหรับแต่ละวัตถุประสงค์ เช่น ซื้อที่ดิน หรือสร้างสาธารณูปโภค และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ส่วนใหญ่จะยึดตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 เรื่องต้นทุนการกู้ยืม รองลงมาคือ ยึดตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.61/2539

เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ พบว่าผู้ใช้เกณฑ์ภาษีจะยึดตามคำสั่งกรมสรรพากร ส่วนผู้ใช้เกณฑ์บัญชีจะศึกษาทั้งมาตรฐานการบัญชีและคำสั่งของกรมสรรพากร

ผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่ได้รับข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการคำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ โดยการจัดอบรมของสถาบันต่าง ๆ เช่น สรรพากร ร้องลงมาโดยเอกสารที่รับประจำจากสำนักงานต่าง ๆ เช่น ธรรมนิติ

และผู้คำนวณต้นทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่ใช้เกณฑ์ภาษีและเกณฑ์บัญชีในการคำนวณต้นทุน เมื่อพบปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ จะขอคำปรึกษาจากผู้สอบบัญชี หรือที่ปรึกษาทางบัญชี ร้องลงมา คือ ปรึกษาเจ้าหน้าที่สรรพากร