



ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม เรื่องผลของการประยุกต์ร่างการบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่อ
ธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

แบบสอบถาม

แบบสอบถามประกอบการค้นคว้าแบบอิสระ เรื่อง “ผลของการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชี
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย” เป็นการศึกษาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการประยุกต์ใช้ร่างมาตรฐานดังกล่าวเพื่อ
เป็นประโยชน์และแนวทางในการปรับปรุงให้เหมาะสมกับการนำมาใช้

กรุณาทำเครื่องหมาย ลงในช่องคำตอบ หรือเติมข้อความลงในที่เว้นไว้ให้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ให้ข้อมูลและสถานประกอบการ

1. ตำแหน่งของท่านในกิจการ

- ผู้อำนวยการ/ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
- สมุหบัญชี
- พนักงานบัญชี
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

2. ระดับการศึกษาของท่าน

- ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี
- ระดับปริญญาตรี
- ปริญญาโท
- ปริญญาเอก
- อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

3. ประสบการณ์การทำงานด้านการบัญชีของท่านในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- น้อยกว่า 1 ปี
- 1 – 5 ปี
- 6 – 10 ปี
- มากกว่า 10 ปี

4. ระยะเวลาประกอบกิจการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- น้อยกว่า 1 ปี
- 1 – 5 ปี
- 6 – 10 ปี
- 11 – 15 ปี
- 16 – 20 ปี
- มากกว่า 20 ปี

5. มูลค่าทุนจดทะเบียนของกิจการและทุนที่ชำระแล้ว

- ต่ำกว่า 10 ล้านบาท
- 10 – 100 ล้านบาท
- 101 – 500 ล้านบาท
- มากกว่า 500 ล้านบาท

6. มูลค่าสินทรัพย์รวมของกิจการปี 2551

- ต่ำกว่า 10 ล้านบาท 10 – 100 ล้านบาท
 101 – 500 ล้านบาท มากกว่า 500 ล้านบาท

7. ยอดรายได้จากการประกอบธุรกิจหลักของกิจการในปี 2551

- ต่ำกว่า 10 ล้านบาท 10 – 100 ล้านบาท
 101 – 500 ล้านบาท มากกว่า 500 ล้านบาท

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการบัญชีที่กิจการใช้ในปัจจุบัน

1. กิจการมีรายการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าหรือไม่

- มี
 ไม่มี (ข้ามไปตอบส่วนที่ 3)

2. กิจการมีการจำแนกประเภทของสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงินและสัญญาเช่าดำเนินงานหรือไม่

- มี
 โดยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน
 โดยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน (ข้ามไปตอบข้อ 6)
 ไม่มี โดยกิจการปฏิบัติดังนี้.....

3. กิจการมีการรับรู้และวัดมูลค่าสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยแสดงเป็น “ลูกหนี้” ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิในสัญญาเช่าหรือไม่

- มี โดยใช้ชื่อบัญชี.....
 ไม่มี โดยกิจการปฏิบัติดังนี้.....

4. กิจการรับรู้รายได้ทางการเงินโดยพิจารณาจากรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของเงินลงทุนสุทธิซึ่งคงเหลือตามสัญญาเช่าการเงินนั้น ใช่หรือไม่

- ใช่
 ไม่ใช่ กิจการใช้เกณฑ์.....

5. กิจการรับรู้ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกเป็น “ค่าใช้จ่าย” โดยใช้เกณฑ์ใด
- เกณฑ์เงินสด
- เกณฑ์คงค้าง
- อื่น ๆ
6. กิจการแสดงสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในงบดุลตามลักษณะ “สินทรัพย์” ใช่หรือไม่
- ใช่ โดยใช้ข้อบัญญัติ
- ไม่ใช่ โดยกิจการปฏิบัติดังนี้
7. กิจการรับรู้รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าหรือไม่
- ใช่ โดยใช้เกณฑ์
- ไม่ใช่ โดยกิจการปฏิบัติดังนี้
8. กิจการตัดค่าเสื่อมราคา “สินทรัพย์ที่ให้เช่า” โดยใช้เกณฑ์ใด
- ตามอายุของสินทรัพย์ที่ให้เช่า
- ตามอัตราที่กิจการกำหนด
- อื่น ๆ (โปรดระบุ)
9. กิจการมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังต่อไปนี้หรือไม่ (กรุณาเติมเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องคำตอบ)
- ใช่ ไม่ใช่
- 10.1. กิจการเปิดเผยจำนวนเงินที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาสำหรับ
ระยะเวลาแต่ละช่วง
- 10.2. รายได้ทางการเงินรอการรับรู้
- 10.3. ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่าย
ตามสัญญาเช่าที่คาดว่าจะเก็บไม่ได้

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

1. ท่านทราบหรือไม่ว่าจะมีการนำมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาใช้
 - ทราบจาก
 - ไม่ทราบ (โปรดอ่านอ่านเอกสารแนบท้ายแบบสอบถาม)
2. จากการศึกษาร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ท่านมีความเข้าใจหรือไม่
 - เข้าใจเป็นอย่างดี
 - มีบางส่วนที่ไม่เข้าใจ (โปรดระบุ)
 - ไม่เข้าใจ
3. ท่านสามารถแบ่งกลุ่ม “อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน” ได้หรือไม่ อย่างไร
 - ได้ โดย
 - แบ่งตามลักษณะของสัญญาเช่า
 - แบ่งตามประโยชน์ที่ได้รับจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของทรัพย์สินนั้น
 - อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
 - ไม่ได้ เพราะ
4. ท่านเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการทางบัญชีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่กิจการจะต้องปฏิบัติเมื่อมีการประกาศใช้
 - เข้าใจเป็นอย่างดี
 - มีบางส่วนที่ไม่เข้าใจ (โปรดระบุ)
 - ไม่เข้าใจ
5. ท่านทราบการปฏิบัติช่วงเปลี่ยนแปลงวิธีการทางบัญชีตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือไม่ อย่างไร
 - ทราบ โดยกิจการ
 - ปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติเดิมที่กิจการเคยใช้ จนกว่าร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะประกาศใช้
 - ปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
 - อื่น ๆ (โปรดระบุ).....
 - ไม่ทราบ เพราะ

ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับการประยุกต์ร่างมาตรฐานการบัญชีสำหรับหลักทรัพย์เพื่อการลงทุน

1. ท่านเห็นด้วยกับวิธีการกำหนด การรับรู้รายการ การวัดมูลค่า และการประเมินต้นทุนของ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แต่ละรายการจะสะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริงใน
ระดับใด (กรุณาเติมเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องคำตอบ)

1.1. การรับรู้รายการ

วิธีการที่กำหนด	ระดับความเห็นด้วย				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1.1.1. รับรู้รายการเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต					
1.1.2. ต้นทุนบริการที่เกิดขึ้นประจำวันจะไม่รวมเป็นต้นทุนของสินทรัพย์แต่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิด					

1.2. การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการ

วิธีการที่กำหนด	ระดับความเห็นด้วย				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1.2.1. วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน					
1.2.2. ต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาด้วยการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อและต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาเท่านั้น					
1.2.3. ต้นทุนของสินทรัพย์ที่สร้างขึ้นเอง คือต้นทุน ณ วันที่ก่อสร้างหรือการพัฒนาเสร็จสมบูรณ์					
1.2.4. ต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาโดยการผ่อนชำระบันทึกด้วยมูลค่าที่เทียบเท่ากับการซื้อด้วยเงินสด					
1.2.5. ราคาทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาจากการแลกเปลี่ยนต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					

1.3. การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ

วิธีการที่กำหนด	ระดับความเห็นด้วย				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1.3.1 รับรู้ด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม					
1.3.2 รับรู้ด้วยวิธีราคาทุน					

1.4. การจำหน่าย

วิธีการที่กำหนด	ระดับความเห็นด้วย				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1.4.1 ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นต้องรับรู้ในงวดที่เลิกใช้หรือจำหน่าย					
1.4.2 หากกิจการจำหน่ายสินทรัพย์ด้วยการผ่อนชำระให้รับรู้สิ่งตอบแทนที่จะได้รับด้วยราคาเทียบเท่าเงินสด					

1.5. การโอนสินทรัพย์ไปยังบัญชีอื่นๆ หรือจากบัญชีอื่นๆ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

วิธีการที่กำหนด	ระดับความเห็นด้วย				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1.5.1 การโอนไปเพื่อใช้งานหรือเป็นสินค้าคงเหลือให้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นราคาทุน					
1.5.2 การโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้งานมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม และรับรู้ผลต่างเป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดนั้น					

2. กรุณาเลือกวิธีที่ท่านคิดว่าจะเลือกใช้ในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (กรุณาเติมเครื่องหมาย ✓ และเหตุผลที่เลือกลงในช่องคำตอบ)

วิธีที่ใช้ในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	วิธีการที่เลือกใช้	เหตุผลที่เลือก
2.1 วิธีมูลค่ายุติธรรม		
2.2 วิธีราคาทุน		

3. กิจการสามารถเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้ได้หรือไม่ (กรุณาเติมเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องคำตอบ)

การเปิดเผยข้อมูล	เปิดเผย ได้	เปิดเผยไม่ได้เนื่องจาก				
		ไม่มี ข้อมูล	ยากใน การ จัดทำ	เป็น ความลับ	ต้นทุน จัดทำ สูง	อื่น ๆ (ระบุ)
3.1 เปิดเผยเกณฑ์ที่ใช้ในการแยกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจาก อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานและที่มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจ						
3.2 วิธีการหรือข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมรวม หลักฐานจากตลาด หรือกำหนดจากปัจจัยอื่น						
3.3 จำนวนที่ได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุน						
3.4 ข้อตกลงในการซื้อ/ก่อสร้าง/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือในการซ่อมแซมบำรุงรักษา						
3.5 เปิดเผยข้อมูลในการกระทบยอดระหว่างมูลค่าตามบัญชี ณ วันต้นงวด กับวันสิ้นงวด						

4. ท่านคิดว่าการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง สะท้อนความถูกต้องหรือใกล้เคียงความเป็นจริงในระดับใด (กรุณาเติมเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องคำตอบ)

วิธีการที่กำหนด	ระดับความเห็นด้วย				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
4.1 <u>วิธีมูลค่ายุติธรรม</u> กิจการต้องรับรู้ผลกระทบของการเลือกนั้นเป็นการปรับปรุงในกำไรสะสมยกมาสำหรับงวดที่กิจการเลือกใช้วิธีการบัญชีนี้					
4.2 <u>วิธีราคาทุน</u> ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีให้รวมถึงการจัดประเภทใหม่ของส่วนเกินทุนจากการตีราคาเพิ่มด้วย					

ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะและความคิดเห็น

1. หากกิจการของท่านจะต้องปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนฉบับนี้ ท่านคิดว่าจะมีผลดีต่อกิจการอย่างไร

1.1.....

1.2.....

1.3.....

2. หากกิจการของท่านจะต้องปฏิบัติตามร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนฉบับนี้ ท่านคิดว่ากิจการจะประสบกับปัญหาด้านใดบ้าง

2.1.....

2.2.....

2.3.....

3. กิจการเห็นว่า ร่างมาตรฐานการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนควรนำมาประยุกต์ใช้หรือไม่ เพราะอะไร

3.1.....

3.2.....

3.3.....

4. กิจการมีข้อเสนอแนะอย่างไรเกี่ยวกับร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนฉบับนี้ เพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงให้เหมาะสมกับการนำมาใช้ใน

.....

.....

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright © by Chiang Mai University

All rights reserved

5. หากมีการจัดอบรมสัมมนาเกี่ยวกับร่างมาตรฐานการบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ท่านสนใจที่จะเข้าร่วมการสัมมนาหรือไม่

สนใจเข้าร่วมสัมมนา

ไม่สนใจเข้าร่วมสัมมนา



ภาคผนวก ข

ร่างมาตรฐานการบัญชีสั่งห้ามทรัพย์สินเพื่อการลงทุน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright© by Chiang Mai University

All rights reserved

ร่างมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ XX

เรื่อง

การบัญชีสำหรับบอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สารบัญ

ย่อหน้าที่

วัตถุประสงค์	1	
ขอบเขต	2 - 4	
คำนิยาม		5 - 15
การรับรู้รายการ		16 - 19
การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการ		20 - 29
การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ		30 - 56
นโยบายบัญชี		30 - 32
วิธีมูลค่ายุติธรรม		33 - 55
กรณีไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมที่นำเชื่อถือ		53 - 55
วิธีราคาทุน		56
การโอน		57 - 65
การจำหน่าย		66 - 73
การเปิดเผยข้อมูล		74 - 79
วิธีมูลค่ายุติธรรมและวิธีราคาทุน		74 - 75
วิธีมูลค่ายุติธรรม		76 - 78
วิธีราคาทุน		79
การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง		80 - 84
วิธีมูลค่ายุติธรรม		80 - 82
วิธีราคาทุน		83 - 84
วันที่ปฏิบัติ		85

บทนำ

สรุปแนวทางที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการบัญชี

1. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้อนุญาตให้กิจการเลือกวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) วิธีมูลค่ายุติธรรม ตามวิธีนี้ กิจการสามารถวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายหลังจากการวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน หรือ
 - (ข) วิธีราคาทุน วิธีนี้กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยกำหนดให้กิจการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายหลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม) กิจการที่เลือกใช้วิธีราคาทุน ต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วย
2. ทางเลือกระหว่างวิธีราคาทุนและวิธีมูลค่ายุติธรรมนั้น ไม่ได้เป็นทางเลือกของการบัญชี สำหรับเช่าเมื่อการบันทึกผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่กิจการเลือกที่จะจัดประเภทและบันทึกบัญชีรายการดังกล่าวเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้วัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม
3. วิธีมูลค่ายุติธรรมแตกต่างจากวิธีการตีราคาใหม่ซึ่งอนุญาตให้ใช้ได้กับสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์การเงินบางประเภท ท ภายใต้วิธีการตีราคาใหม่ การเพิ่มขึ้นของมูลค่าตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าที่วัดโดยอ้างอิงราคาทุนจะถูกบันทึกเป็นส่วนเกินทุนจากการตีราคาเพิ่ม อย่างไรก็ตาม ภายใต้วิธีมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงทั้งหมดในมูลค่ายุติธรรมจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน
4. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการใช้วิธีการบัญชีที่เลือกกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทุกประเภท แต่อย่างไรก็ตาม ไม่ได้หมายความว่าสัญญาเช่าดำเนินงานที่เข้าเงื่อนไขทุกสัญญาต้องถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

5. ในกรณีที่เป็นข้อยกเว้น (พิเศษ) เมื่อกิจการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม อาจมีหลักฐานที่ชัดเจนตั้งแต่กิจการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตั้งแต่แรก (หรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เปลี่ยนประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหลังจากการสร้างหรือการพัฒนาเสร็จสิ้น หรือมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน)ว่าจะไม่สามารถหามูลค่ายุติธรรมได้อย่างต่อเนื่องและน่าเชื่อถือ ในกรณีดังกล่าว มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุนตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จนกระทั่งมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น และกำหนดให้มูลค่าคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นเท่ากับศูนย์
6. การเปลี่ยนแปลงจากวิธีการบัญชีหนึ่ง ไปอีกวิธีหนึ่งนั้น ควรทำก็ต่อเมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้นทำให้การนำเสนอข้อมูลมีความเหมาะสมมากขึ้น มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ระบุไว้ว่าความเป็นไปได้ยากมากที่การเปลี่ยนแปลงจากวิธีมูลค่ายุติธรรม ไปเป็นวิธีราคาทุนจะทำให้การนำเสนอข้อมูลเหมาะสมขึ้นกว่าเดิม
7. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ ขึ้นอยู่กับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง สัญญาเช่า ในเรื่องของข้อกำหนดในการจัดประเภทของสัญญาเช่า วิธีการบัญชีสำหรับสัญญาเช่าการเงินและสัญญาเช่าดำเนินงาน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาจากการเช่า เมื่อมีการจัดประเภทและบันทึกผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการเช่าดำเนินงาน เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว กิจการต้องบันทึกสัญญาเช่าดังกล่าว เสมือนหนึ่งว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ และไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง สัญญาเช่า ได้ย่อหน้าที่ 14 – 18 ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29(ปรับปรุง 255X) เรื่อง สัญญาเช่า ใช้กับการจัดประเภทสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โดยเฉพาะในย่อหน้าที่ 18 ระบุว่าเมื่อใดที่กิจการไม่จำเป็นต้องแยกมูลค่าที่ดินและอาคารที่เป็นองค์ประกอบในสัญญาเช่าเดียวกัน

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ประกอบด้วยข้อความที่พิมพ์ด้วยตัวอักษรหนาซึ่งถือเป็นหลักกา ร และข้อความที่พิมพ์ด้วยตัวอักษรปกติซึ่งถือเป็นคำอธิบาย และมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ ต้องอ่าน โดยคำนึงถึงข้อกำหนดของแม่บทการบัญชีในกรณีที่ไม่ได้ให้แนวปฏิบัติในการเลือก และการใช้นโยบายการบัญชี ให้กิจการถือปฏิบัติตามข้อกำหนดของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 39 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด

**ร่างมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ XX เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
วัตถุประสงค์**

1. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะกำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและกำหนดการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขต

2. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ให้ถือปฏิบัติกับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่าและการเปิดเผยข้อมูล เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
3. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ครอบคลุมถึง การวัดมูลค่าของผลประ โยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าการเงินในงบการเงินของผู้เช่า และการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานมาตรฐาน การบัญชีฉบับนี้ไม่ครอบคลุมประเด็นต่างๆ ที่ระบุไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งรวมถึงรายการทุกรายการดังต่อไปนี้
 - 3.1 การจำแนกสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน
 - 3.2 การรับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง รายได้
 - 3.3 การวัดมูลค่าของผลประ โยชน์อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานใน งบการเงินของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน
 - 3.4 การวัดมูลค่าของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าทางการเงินในงบการเงินของผู้ให้เช่า
 - 3.5 การบัญชีสำหรับรายการขายและเช่ากลับคืน
 - 3.6 การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าการเงินและสัญญาเช่าดำเนินงาน

4. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่ถือปฏิบัติกับรายการทุกรายการดังต่อไปนี้
 - 4.1 สินทรัพย์ทางชีวภาพที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางการเกษตร (ดูมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 57 (ปรับปรุง255X) เรื่อง เกษตรกรรม (เมื่อมีการประกาศใช้)
 - 4.2 สัมปทานเหมืองแร่ ทรัพยากรแร่ น้ำมัน ก๊าซธรรมชาติ และทรัพยากรธรรมชาติอื่นที่คล้ายคลึงกันซึ่งไม่สามารถสร้างทดแทนขึ้นได้

คำนิยาม

5. คำศัพท์ที่ใช้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีความหมายโดยเฉพาะ ดังนี้

มูลค่าตามบัญชี

จำนวนที่สินทรัพย์ถูกรับรู้ในงบดุล

ราคาทุน

จำนวนเงินสดหรือจำนวนเทียบเท่าเงินสดหรือมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนอื่นซึ่งจ่ายไป เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ณเวลาที่ได้มา หรือสร้างทรัพย์สินนั้น หรือจำนวนที่แบ่งให้



มูลค่ายุติธรรม หมายถึง

(attribute) กับสินทรัพย์เมื่อมีการรับรู้เมื่อเริ่มแรกตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น เช่น มาตรฐานการบัญชีเรื่อง การจ่ายตอบแทนโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง

จำนวนเงินที่ผู้ซื้อ และ ผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

อสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินหรืออาคารหรือส่วนของอาคาร (ส่วนควบอาคาร) หรือทั้งที่ดินและอาคาร) ที่ถือครอง (โดยเจ้าของหรือโดยผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน) เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่างทั้งนี้ ไม่ได้มีไว้เพื่อ

ก) ใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ
หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการ

ข) ขายตามปกติธุรกิจ

อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน หมายถึง

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง (โดยเจ้าของหรือ อ
โดยผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน) เพื่อใช้ในการ
ผลิตสินค้าหรือจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการ
หรือเพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน

6. ผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าที่เกิดจากสัญญาเช่าดำเนินงานอาจจัดประเภทและ
บันทึกบัญชีเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ถ้าหากว่า (if, only if) อสังหาริมทรัพย์นั้น
เป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และผู้เช่าใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามที่ระบุ
ในย่อหน้าที่ 33 – 35 ในการรับรู้สินทรัพย์นี้ทางเลือกในการจัดประเภทนี้มีไว้เพื่อการพิจารณา
อสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการไปอย่างไรก็ตาม หากกิจการเลือกจัดประเภทผลประโยชน์ใน
อสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว
อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต้องบันทึกโดยใช้
วิธีมูลค่ายุติธรรมเมื่อกิจการเลือกวิธีการจัดประเภทดังกล่าว กิจการต้องเปิดเผยผลประโยชน์ใน
อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกจัดประเภทเหล่านั้นตามที่กำหนดไว้ในย่อหน้า 74 – 78

7. กิจการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไว้เพื่อประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการ
เพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง ดังนั้น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจึง
ก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่โดยส่วนใหญ่แล้วเป็นอิสระจากสินทรัพย์ประเภทอื่นๆ ของกิจการ
ซึ่งทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่างจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานในขณะที่
กระแสเงินสดจากการผลิตสินค้า หรือการให้บริการ หรือการใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อ
วัตถุประสงค์ทางการบริหาร ไม่ได้มาจากเฉพาะอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ยังมาจากสินทรัพย์
อื่นที่ใช้ในกระบวนการผลิตหรือให้บริการด้วยทั้งนี้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง
255X) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ใช้ปฏิบัติกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน

8. ตัวอย่างของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีดังต่อไปนี้
 - 8.1 ที่ดินที่กิจการถือครองไว้เพื่อหวังกำไรจากการเพิ่มมูลค่าของที่ดินนั้นในระยะยาวมากกว่าถือครองไว้เพื่อขายเพื่อขายในระยะสั้นในการดำเนินงานปกติของกิจการ
 - 8.2 ที่ดินที่กิจการถือครองไว้โดยที่ปัจจุบันยังมีได้ระบุวัตถุประสงค์ของการใช้ในอนาคต (ถ้ากิจการยังมีได้ระบุว่าจะใช้ที่ดินนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน หรือเพื่อขายในระยะสั้นในการดำเนินงานปกติของกิจการ ให้ถือว่าที่ดินนั้นถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากการเพิ่มมูลค่าของที่ดิน)
 - 8.3 อาคารที่กิจการเป็นเจ้าของ (หรืออาคารที่กิจการครอบครองภายใต้สัญญาเช่าการเงิน) และให้เช่าต่อด้วยสัญญาเช่าดำเนินงาน (ไม่ว่าจะเป็นหนึ่งสัญญาหรือมากกว่าหนึ่งสัญญา)
 - 8.4 อาคารที่ยังไม่มีผู้เช่าซึ่งกิจการถือครองเพื่อให้เช่าต่อภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานไม่ว่าจะเป็นหนึ่งสัญญาหรือมากกว่าหนึ่งสัญญาเช่า
9. ตัวอย่างต่อไปนี้ไม่ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังนั้นจึงไม่รวมอยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้
 - 9.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการมีไว้เพื่อขายในการดำเนินงานปกติหรืออยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อขาย (ดูมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 255 X) เรื่อง สินค้าคงเหลือ) ตัวอย่างเช่น อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการได้มาเพื่อจะจำหน่ายในอนาคตอันใกล้ หรือเพื่อนำมาพัฒนาและขายต่อ
 - 9.2 อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง หรือพัฒนาให้บุคคลอื่น (ดูมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 49(ปรับปรุง 255X) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง)
 - 9.3 อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน (ดูมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์) รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่กิจการถือครองเพื่อใช้ภายในกิจการในอนาคต และนำมาใช้ภายในกิจการในเวลาต่อมาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประโยชน์โดยพนักงาน (ไม่ว่าพนักงานจะจ่ายค่าเช่าในอัตราตลาดหรือไม่ก็ตาม) และอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานรอการจำหน่าย
 - 9.4 อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อใช้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคตให้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 255 X) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จนกว่าการก่อสร้างหรือการพัฒนาจะเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จึงให้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ให้ถือปฏิบัติกับ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีอยู่แต่กำลังอยู่ในระหว่างการปรับปรุงใหม่ เพื่อให้สามารถใช้งานได้ในอนาคตในลักษณะของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อไป (ดูย่อหน้าที่ 58)

- 9.5 อสังหาริมทรัพย์ที่ให้กิจการอื่นเช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน
10. อสังหาริมทรัพย์บางอย่างประกอบด้วยส่วนที่กิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ และส่วนที่กิจการถือครองเพื่อใช้ในการผลิตสินค้าหรือการจัดการสินค้าหรือการให้บริการ หรือเพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงานด้านแต่ละส่วนสามารถแยกขาย (หรือแยกให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน) กิจการต้องบันทึกส่วนต่างๆ แยกจากกันแต่ถ้าไม่สามารถแยกส่วนขายได้กิจการจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ต่อเมื่อสัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือไว้เพื่อใช้ในการผลิตสินค้าหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือเพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงานนั้น ไม่มีนัยสำคัญ
11. ในบางกรณี กิจการให้บริการเสริมอื่นๆ แก่ผู้ครอบครองสินทรัพย์ของกิจการ กิจการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้หากบริการเสริมนั้นเป็นส่วนประกอบที่ไม่มีนัยสำคัญในการจัดการโดยรวม ตัวอย่างเช่น การที่เจ้าของอาคารสำนักงานจัดให้มียามรักษาความปลอดภัยและการบริการบำรุงรักษาให้แก่ผู้เช่าที่ใช้อาคารสำนักงานนั้น
12. ในกรณีอื่นๆ ซึ่งการบริการที่ให้ถือเป็นส่วนที่มีนัยสำคัญ ตัวอย่างเช่น ถ้ากิจการเป็นเจ้าของและเป็นผู้บริหารจัดการ โรงแรมบริการต่างๆ ที่ให้กับแขกที่เข้าพักถือเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของการจัดการในภาพรวมดังนั้น โรงแรมที่บริหารโดยเจ้าของถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน ไม่ใช่เพื่อการลงทุน
13. ในบางกรณีอาจเป็นการยากที่จะระบุว่าบริการเสริมนั้นมีนัยสำคัญมากจนทำให้อสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตัวอย่างเช่น ในบางครั้งเจ้าของโรงแรมอาจโอนควมรับผิดชอบ ให้แก่บุคคลที่สามภายใต้สัญญาการจัดการ เงื่อนไขของสัญญาการจัดการนี้อาจเป็นไปได้หลายหลายรูปแบบ (vary widely) ในด้านหนึ่งเจ้าของกิจการอาจเป็นเพียงนักลงทุน (passive investor) แต่อีกด้านหนึ่งเจ้าของนั้นอาจต้องการ โอนภาระงานประจำวันให้แก่ผู้อื่น ในขณะที่ยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดที่เกิดจากการดำเนินงานของโรงแรม

14. กิจการต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือไม่กิจการต้องกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อช่วยในการใช้ดุลยพินิจได้อย่างสม่ำเสมอโดยให้สอดคล้องกับคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และแนวทางที่กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 7 ถึง 13 ย่อหน้าที่ 75.3 ระบุให้กิจการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวเมื่อการจัดประเภทของสินทรัพย์นั้นทำได้ยาก
15. ในบางกรณีกิจการอาจเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าและถูกใช้งาน (occupied) โดยบริษัทแม่หรือบริษัทย่อยอื่นของกิจการ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมของกิจการเหล่านั้นทั้งนี้เพราะสินทรัพย์เหล่านั้นจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานในภาพรวมของกลุ่มกิจการอย่างไรก็ตามหากมองเฉพาะกิจการที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถ้าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นไปตามคำนิยามที่กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 5 ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงบันทึกอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินเฉพาะของกิจการได้

การรับรู้รายการ

16. กิจการต้องรับรู้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขทุกข้อต่อไปนี้
- 16.1 มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 16.2 สามารถวัดราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างน่าเชื่อถือ
17. ภายใต้หลักการรับรู้รายการ กิจการต้องประเมินต้นทุน (ราคาทุน) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณเวลาที่ต้นทุนเกิดขึ้น ต้นทุนดังกล่าวรวมถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นเมื่อเริ่มแรกที่ทำให้กิจการได้ถืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมา และต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังเพื่อต่อเติม เปลี่ยนแทน (บางส่วน) หรือให้บริการแก่อสังหาริมทรัพย์

18. ภายใต้หลักการบัญชีรายการในย่อหน้าที่ 16 กิจการต้องไม่รวมต้นทุนค่าบริการที่เกิดขึ้นประจำวันเป็นมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แต่รับรู้ต้นทุนเหล่านี้ในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น ต้นทุนค่าบริการที่เกิดขึ้นประจำวันหลักๆ คือค่าแรงงาน และต้นทุนที่ใช้หมดไป (consumable) และอาจรวมต้นทุนค่าขึ้นส่วนขึ้นเล็กน้อยวัตถุประสงค์ของรายจ่ายเหล่านี้บ่อยครั้งมักเป็นเรื่องของการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์
19. ขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาจได้มาโดยการเปลี่ยนแปลง ตัวอย่างเช่น การเปลี่ยนผนังภายในเพื่อทดแทนผนังเดิม ภายใต้หลักการบัญชีรายการ กิจการต้องรับรู้ต้นทุนของการเปลี่ยนแปลงส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น ณ เวลาที่ต้นทุนนั้นเกิดขึ้นหากเข้าเงื่อนไขการบัญชีรายการและกิจการต้องตัดรายการขึ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงด้วยมูลค่าตามบัญชีของขึ้นส่วนนั้นตามข้อกำหนดเกี่ยวข้องกับการตัดรายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานฉบับนี้

การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการ

20. กิจการต้องวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนในการทำรายการ
21. ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาโดยการซื้อ ประกอบด้วย ราคาซื้อ และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ตัวอย่างของรายจ่ายทางตรงที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพสำหรับบริการทางกฎหมาย ค่าภาษีในการโอนสินทรัพย์ และต้นทุนในการทำรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
22. ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่สร้างขึ้นเอง คือต้นทุนของสินทรัพย์ ณ วันที่การก่อสร้างหรือการพัฒนาเสร็จสมบูรณ์ในระหว่างการก่อสร้างให้กิจการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เมื่อการก่อสร้างหรือการพัฒนาเสร็จสิ้นลง สินทรัพย์นั้นจึงจะจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและให้กิจการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ (ดูย่อหน้าที่ 57.5 และ 65)

23. ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไม่รวมรายการต่อไปนี้
- 23.1 ต้นทุนก่อนการดำเนินงาน (ยกเว้นรายจ่ายที่จำเป็นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้บริหาร)
- 23.2 ขาดทุนจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นก่อนที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะมีผู้เช่าครอบครองในระดับที่วางแผนไว้ (achieves the planned level of occupancy)
- 23.3 จำนวนสูญเสียที่เกินปกติจากวัตถุดิบ ค่าแรงงาน หรือจากทรัพยากรอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในการก่อสร้างหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
24. หากกิจการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการผ่อนชำระ กิจการต้องบันทึกราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าที่เทียบเท่ากับการซื้อด้วยเงินสด ผลต่างระหว่างราคาเทียบเท่าเงินสดและจำนวนเงินที่ต้องชำระทั้งหมดให้รับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่ายตลอดอายุของการได้สินเชื่อ
25. ราคาทุนเมื่อเริ่มแรกของผลประโยชน์ใน อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้สำหรับสัญญาเช่าการเงินในย่อหน้าที่ 20 ของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 255 X) เรื่อง สัญญาเช่า ตัวอย่างเช่นสินทรัพย์จะต้องรับรู้ด้วยมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าปัจจุบันของจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า และรับรู้จำนวนที่เท่ากันนั้นเป็นหนี้สินตามที่กำหนดไว้ในย่อหน้าเดียวกัน
26. เงินส่วนเกินใดๆ ที่จ่ายตามสัญญาเช่า ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าสำหรับวัตถุประสงค์นี้ ดังนั้นจึงให้รวมจำนวนดังกล่าวในราคาทุนของสินทรัพย์แต่ให้แยกออกจากหนี้สินหากผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากสัญญาเช่าถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรายการที่บันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม คือผลประโยชน์ (interest) ไม่ใช่ตัวอสังหาริมทรัพย์ แนวทางในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดไว้ในส่วนของวิธีมูลค่ายุติธรรมในย่อหน้าที่ 33 – 52 แนวทางนี้ยังใช้กับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมเมื่อใช้มูลค่าดังกล่าวเป็นราคาทุนในการรับรู้เมื่อเริ่มแรก

Note: (ย่อหน้า 27-29 เหมือนย่อหน้าที่ 45-47 ในมาตรฐานเรื่องสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ให้พิจารณาร่วมกันหลังจากทำสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแล้วเพราะเนื้อความเหมือนกัน)

27. กิจการอาจได้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางรายการ หรือมากกว่าหนึ่งรายการจากการ แลกเปลี่ยนกับสินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวแทนรายการหนึ่งหรือหลายรายการหรือสินทรัพย์ซึ่ง ประกอบด้วยสินทรัพย์ที่เป็นตัวแทนและสินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวแทน ตัวอย่างต่อไปนี้ไม่เป็นเพียง คำอธิบายอย่างง่ายเกี่ยวกับการแลกเปลี่ยนระหว่างสินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวแทนกับสินทรัพย์อื่น แต่ ยังใช้ได้กับการแลกเปลี่ยนทั้งหมดที่ได้กล่าวถึงในประโยคข้างต้นด้วย ต้นทุนของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม เว้นแต่

27.1 การแลกเปลี่ยนนั้นไม่ใช่การแลกเปลี่ยนเชิงพาณิชย์ หรือ

27.2 กิจการไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้รับ และสินทรัพย์ที่ให้ไปในการ แลกเปลี่ยนได้อย่างน่าเชื่อถือ

กิจการต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาด้วยวิธีดังกล่าว ถึงแม้ว่าจะไม่สามารถจัดรายการ สินทรัพย์ที่ใช้แลกเปลี่ยนได้ทันที หากสินทรัพย์ที่ได้มานั้นไม่สามารถวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมได้ ให้วัดราคาทุนของสินทรัพย์ด้วยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้ไปในการแลกเปลี่ยน (ดูเทียบกับย่อหน้า 45 ของมาตรฐานสินทรัพย์ไม่มีตัวตนด้วยเพราะเหมือนกัน)

28. ในการพิจารณาว่ารายการแลกเปลี่ยนมีเนื้อหาเป็นการแลกเปลี่ยนเชิงพาณิชย์ ให้กิจการพิจารณา จากขอบเขตของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการแลกเปลี่ยน ของรายการนั้นรายการแลกเปลี่ยนจะมีเนื้อหาเป็นการแลกเปลี่ยนเชิงพาณิชย์ หากเข้าเงื่อนไข ดังนี้

28.1 ลักษณะขององค์ประกอบ (configuration) (ความเสี่ยง จังหวะเวลา และจำนวน) ของ กระแสเงินสดของสินทรัพย์ที่รับมาแตกต่างจากลักษณะขององค์ประกอบของกระแส เงินสดของสินทรัพย์ที่ให้ไปในการแลกเปลี่ยน หรือ

28.2 มูลค่าเฉพาะของกิจการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่ถูกกระทบโดยรายการนี้ น เปลี่ยนแปลงไปเพราะการแลกเปลี่ยน และ

28.3 ความแตกต่างในข้อ 28.1 และข้อ 28.2 มีความสัมพันธ์อย่างเป็นสาระสำคัญต่อมูลค่า ยุติธรรมของสินทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนมูลค่าเฉพาะของกิจการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการ ดำเนินงานที่ถูกกระทบจากการแลกเปลี่ยน ที่จะใช้ในการพิจารณาว่ารายการการ แลกเปลี่ยนนั้นมีเนื้อหาเชิงพาณิชย์หรือไม่ ควรจะสะท้อนถึงกระแสเงินสดหลังภาษี ผลจากการวิเคราะห์นี้อาจชัดเจน โดยที่กิจการไม่ต้องทำการคำนวณในรายละเอียดเลย

(ดูเทียบกับย่อหน้า 46 ของมาตรฐานสินทรัพย์ไม่มีตัวตนด้วยเพราะเหมือนกัน)

29. มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ไม่มีรายการซื้อขายทางการตลาดที่เทียบเคียงได้ จะสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือหาก

29.1 ช่วงของมูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการอย่างสมเหตุสมผลนั้น ไม่มีความผันผวนอย่างมีนัยสำคัญสำหรับสินทรัพย์ประเภทนี้ หรือ

29.2 กิจการสามารถประเมินความน่าจะเป็นของค่าต่างๆ ที่ประมาณการภายในช่วงนั้นได้อย่างสมเหตุสมผล และสามารถใช้ค่าความน่าจะเป็นนั้นในการประมาณมูลค่ายุติธรรมได้

หากกิจการสามารถกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้รับ หรือสินทรัพย์ที่ให้ไปในการแลกเปลี่ยน ได้อย่างน่าเชื่อถือ ให้กิจการใช้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ให้ไปในการวัดราคาทุน เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้รับมามีหลักฐานที่ชัดเจนกว่า

(ดูเทียบกับย่อหน้า 47 ของมาตรฐานสินทรัพย์ไม่มีตัวตนด้วย)

การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ

นโยบายบัญชี

30. ยกเว้นที่ได้กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 32ก และ 34 กิจการต้องใช้นโยบายบัญชีที่สามารถเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามย่อหน้าที่ 33 ถึง 55 หรือ วิธีราคาทุนตามย่อหน้าที่ 56 และต้องใช้นโยบายบัญชีนั้นกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดของกิจการ

31. มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 39 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาดทางการบัญชีระบุว่ากิจการจะเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีโดยสมัครใจก็ต่อเมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้นทำให้งบการเงินของกิจการแสดงรายการหรือเหตุการณ์ทางบัญชีอย่างเหมาะสมยิ่งขึ้นทั้งนี้มีความเป็นไปได้เล็กน้อยที่การเปลี่ยนแปลงจากวิธีมูลค่ายุติธรรมเป็นวิธีราคาทุนจะทำให้การนำเสนอข้อมูลเหมาะสมขึ้นกว่าเดิม

32. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้ทุกกิจการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไม่ว่าจะเพื่อวัตถุประสงค์ในการวัดมูลค่า (หากกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม) หรือเพื่อการเปิดเผยข้อมูล (หากกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน) มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้สนับสนุน (แต่ไม่ได้กำหนด) ให้กิจการต้องกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคาในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง

32ก. กิจการอาจ

32ก.1 เลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดที่นำไปเป็นหลักประกันหนี้สินซึ่งทำให้การจ่ายคืนหนี้สินนั้นขึ้นตรงกับมูลค่ายุติธรรมหรือผลตอบแทนจากสินทรัพย์ที่ระบุไว้ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว และ

32ก.2 เลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เหลือทั้งหมด ซึ่งอาจแตกต่างจากวิธีที่เลือกใช้ในข้อ 32ก.1

32ข. บริษัทประกันบางรายและกิจการอื่นที่บริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการซึ่งออกหน่วยลงทุน (notional) ให้แก่ผู้ลงทุน โดยมีสัญญาการจ่ายผลตอบแทนขึ้นตรงกับมูลค่ายุติธรรมหรือผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์ในกองทุนดังกล่าว และกิจการที่มีการถือหน่วยลงทุนดังกล่าวเองด้วยย่อหน้าที่ 32ก ไม่อนุญาตให้กิจการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือโดยกองทุนดังกล่าวด้วยราคาทุนบางส่วนและมูลค่ายุติธรรมบางส่วน

32ค. หากกิจการเลือกวิธีที่แตกต่างกันสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสองประเภทตามที่ได้กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 32ก การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างกลุ่มสินทรัพย์ซึ่งใช้วิธีที่แตกต่างกันต้องรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมและการเปลี่ยนแปลงสะสมในมูลค่ายุติธรรมต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนหากเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากกลุ่มที่ใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมมายังกลุ่มที่ใช้ วิธีราคาทุน มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ขายถือเป็นราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์นั้น

วิธีมูลค่ายุติธรรม

33. หลังจากรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้ว กิจการที่เลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมต้องวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 53

34. เมื่อผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานถูกจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามย่อหน้าที่ 6 กิจการไม่สามารถเลือกนโยบายบัญชีตามย่อหน้าที่ 30 ได้อีกต่อไป แต่ต้องใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมเท่านั้น

35. กิจการต้องรับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น
36. มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือราคาที่อสังหาริมทรัพย์นั้นมีการแลกเปลี่ยนระหว่างผู้ที่มีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนในลักษณะของผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องกัน (ดูย่อหน้าที่ 5) มูลค่ายุติธรรมจะไม่รวมราคาส่วนที่ปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงเนื่องจากเงื่อนไขหรือสถานการณ์พิเศษ เช่น การจัดหาเงินแบบพิเศษ (atypical financing) การขายและการเช่ากลับคืน ข้อเสนอหรือสิทธิพิเศษที่ได้รับจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการขาย
37. กิจการต้องกำหนดมูลค่ายุติธรรมโดยไม่หักต้นทุนในการเข้าทำรายการ (transaction cost) ที่อาจเกิดขึ้นในการขายหรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น
38. มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต้องสะท้อนถึงสภาพตลาด ณ วันที่ในงบดุล
39. มูลค่ายุติธรรมเป็นมูลค่าเฉพาะ ณ เวลาในวันใดวันหนึ่งเท่านั้นเนื่องจากสภาพของตลาดอาจเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นจำนวนที่รายงานเป็นมูลค่ายุติธรรมอาจไม่ถูกต้องหรือไม่เหมาะสมหากทำการประมาณ ณ เวลาอื่น คำนิยามของมูลค่ายุติธรรมนั้นมีข้อสมมติว่า การแลกเปลี่ยนและการสิ้นสุดของสัญญาขายเกิดขึ้นพร้อมกันโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงในราคาที่ตกลงกันระหว่างบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ที่มีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นหากการแลกเปลี่ยนและการสิ้นสุดของสัญญาขายเกิดขึ้นไม่พร้อมกัน
40. มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสะท้อนถึง รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน และข้อสมมติที่มีเหตุผลและมีหลักฐานสนับสนุนได้ โดยข้อสมมตินั้นสะท้อนถึงสิ่งที่ผู้มีความรอบรู้และเต็มใจได้คาดการณ์เกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในอนาคตภายใต้สถานการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ในขณะที่เดียวกันก็จะต้องสะท้อนถึงกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ (รวมทั้งค่าเช่า และกระแสเงินสดจ่ายอื่นๆ) ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจาก (in respect of) อสังหาริมทรัพย์ กระแสเงินสดจ่ายบางรายการได้สะท้อนอยู่ในหนี้สินแล้ว ในขณะที่บางรายการยังไม่มีรับรู้ในงบการเงินจนกระทั่งในภายหลัง (ตัวอย่าง การจ่ายเงินรายงวด เช่น ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้น)

41. ย่อหน้าที่ 25 ได้ระบุหลักเกณฑ์ในการรับรู้เมื่อเริ่มแรกของราคาทุนของผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าย่อหน้าที่ 33 กำหนดให้กิจการต้องวัดมูลค่าผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าใหม่ให้เป็นมูลค่ายุติธรรม(ถ้าจำเป็น) ในสัญญาเช่าที่มีการเจรจาต่อรองที่อัตราตลาด มูลค่ายุติธรรมของผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ณ วันที่ได้สินทรัพย์มาสุทธิด้วยค่าเช่าทั้งสิ้นที่คาดไว้ (รวมทั้งรายจ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินที่รับรู้) ต้องมีค่าเท่ากับศูนย์ มูลค่ายุติธรรมต้องไม่เปลี่ยนแปลงไปไม่ว่าในทางบัญชี สินทรัพย์ที่เช่าและหนี้สินจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าขึ้น ตามย่อหน้าที่ 20 ของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 255 X) เรื่อง สัญญาเช่า ดังนั้น การวัดมูลค่าใหม่ของสินทรัพย์ที่เช่าจากราคาทุนที่กำหนดในย่อหน้าที่ 25 เป็นมูลค่ายุติธรรมตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 33 ต้องไม่ทำให้เกิดผลกำไรหรือผลขาดทุนเริ่มแรก ยกเว้นมูลค่ายุติธรรมนี้มีการวัดมูลค่า ณ เวลาที่ต่างกันไป กรณีดังกล่าวอาจเกิดขึ้นเมื่อการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้น ภายหลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก
42. คำนิยามของมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงถึง “ความรอบรู้และเต็มใจ” ในที่นี้ “ความรอบรู้” หมายถึง ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายได้รับข้อมูลอย่างสมเหตุสมผลเกี่ยวกับลักษณะและคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมถึงประโยชน์ใช้สอยที่แท้จริง ศักยภาพในการใช้สินทรัพย์ และสภาพของตลาด ณ วันที่ในงบดุล ผู้ซื้อที่มีความเต็มใจมีแรงจูงใจที่จะซื้อแต่ไม่ใช่การบังคับให้ซื้อ ผู้ซื้อต้องไม่มีความกระตือรือร้นมากเกินไปที่จะซื้อหรือมุ่งมั่นที่จะซื้อในราคาใดก็ได้ ผู้ที่จะซื้อ (assumed buyer) จะไม่จ่ายซื้อ ณ ราคาที่สูงกว่าราคาตลาดที่กำหนดโดยผู้ซื้อและผู้ขายที่มีความรอบรู้และเต็มใจที่จะซื้อขาย
43. ผู้ขายที่มีความเต็มใจขายต้องไม่ใช่ผู้ที่มีความกระตือรือร้นมากเกินไปที่จะขาย หรือผู้ที่ถูกบังคับให้ขาย ณ ราคาใดก็ได้ หรือผู้ที่ประวิงการขายเพื่อให้ได้ราคาขายที่ไม่ถือเป็นราคาที่เหมาะสมในสภาพตลาดปัจจุบันผู้ขายที่มีความเต็มใจขายเป็นผู้ที่มีแรงจูงใจที่จะขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามเงื่อนไขของตลาดเพื่อให้ได้ราคาที่ดีที่สุด สถานการณ์จริง (factual circumstances?) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แท้จริงจะไม่เข้าข่ายข้อพิจารณา นี้ เพราะผู้ขายที่มีความเต็มใจขายเป็นเจ้าของในทางทฤษฎี (ตัวอย่างเช่น ผู้ขายที่เต็มใจขายจะไม่คำนึงถึงสถานการณ์ทางภาษีที่เฉพาะของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

44. คำนิยามของมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงถึง รายการที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ซึ่งหมายถึง รายการที่ผู้มีส่วนร่วมไม่มีความสัมพันธ์กันเป็นพิเศษที่ก่อให้เกิดการตกลงราคาซึ่งไม่ได้สะท้อนถึงสภาพตลาด รายการนี้เกิดขึ้นระหว่างผู้มีส่วนร่วมไม่มีความเกี่ยวข้องกันและเจรจาต่อรอง ในลักษณะที่เป็นอิสระจากกัน

45. ตามปกติหลักฐานที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม คือ ราคาปัจจุบันในตลาดที่มีการซื้อขายคล่อง สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันทั้งสภาพและทำเลที่ตั้งและอยู่ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าหรือสัญญาอื่นๆ ที่คล้ายคลึงกันกิจการต้องระบุความแตกต่างในลักษณะทำเลที่ตั้งหรือสภาพของ อสังหาริมทรัพย์หรือเงื่อนไขในสัญญาเช่าหรือสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

46. หากไม่มีราคาปัจจุบันในราคาตลาดซื้อขายคล่องตามที่ระบุไว้ในย่อหน้าที่ 45 ให้กิจการ พิจารณาข้อมูลจากแหล่งต่างๆ รวมถึง

46.1 ราคาปัจจุบันในตลาดซื้อขายคล่องของอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะสภาพ หรือทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน (หรืออยู่ภายใต้สัญญาเช่าหรือสัญญาอื่นๆ ที่แตกต่างกัน) โดยปรับปรุงให้สะท้อนถึงความแตกต่างนั้น

46.2 ราคาล่าสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันในตลาดที่มีระดับการซื้อขายคล่องรองลงมา โดยปรับปรุงให้สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงในสภาพเศรษฐกิจตั้งแต่วันที่เกิดการซื้อขายด้วยราคานั้น และ

46.3 ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้พื้นฐานของประมาณการที่เชื่อถือได้ของกระแสเงินสดในอนาคต ที่สนับสนุนด้วยเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่มีอยู่และสัญญาอื่นๆ และ (ถ้าเป็นไปได้) หลักฐานภายนอก เช่น ค่าเช่าในตลาดปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันทำเลเดียวกันและสภาพเหมือนกัน และใช้อัตราคิดลดที่สะท้อนถึงการประเมินของตลาดปัจจุบันในเรื่องของความไม่แน่นอนของมูลค่าและจังหวะเวลาของกระแสเงินสด

47. ในบางกรณี แหล่งต่างๆ ที่กล่าวถึงในย่อหน้าก่อนอาจให้ข้อสรุปเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่แตกต่างกันกิจการต้องพิจารณาถึงเหตุผลของความแตกต่างนั้นเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่ายุติธรรมที่ประมาณขึ้นอย่างน่าเชื่อถือที่สุดภายในช่วง (rang) ของการประมาณมูลค่ายุติธรรมที่สมเหตุสมผล

48. ในกรณียกเว้นซึ่งมีหลักฐานชัดเจนตั้งแต่เมื่อกิจการเริ่มได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมเริ่มเปลี่ยนเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายหลังจากการก่อสร้าง หรือการพัฒนาเสร็จสมบูรณ์ หรือหลังจากการเปลี่ยนแปลงประโยชน์ใช้สอย) โดยหลักฐานนั้นชี้ชัดว่าความแปรปรวน/ความผันแปร (variability) ในช่วงของประมาณการมูลค่ายุติธรรมที่สมเหตุสมผลนั้นสูงมาก และเป็นการยากที่จะประมาณความน่าจะเป็นของประมาณการดังกล่าว จนทำให้ประโยชน์ของการใช้ตัวเลขประมาณการมูลค่ายุติธรรมเพียงค่าเดียวนั้นมีน้อยมาก กรณีเช่นนี้ อาจเป็นข้อบ่งชี้ว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่สามารถหาได้อย่างน่าเชื่อถือและอย่างต่อเนื่อง (ดูย่อหน้าที่ 53)

49. มูลค่ายุติธรรมแตกต่างจากมูลค่าจากการใช้ตามที่ระบุในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36

(ปรับปรุง 255X) เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ มูลค่ายุติธรรมสะท้อนถึงความรู้และการประมาณของผู้ซื้อและผู้ขายที่มีความรอบรู้และเต็มใจ ในทางตรงกันข้าม มูลค่าจากการใช้สะท้อนถึงการประมาณของกิจการ รวมถึงผลกระทบของปัจจัยต่างๆ ที่มีเฉพาะต่อกิจการและไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโดยทั่วไป ตัวอย่างเช่น มูลค่ายุติธรรมจะไม่สะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้ (to the extent that) เนื่องจากโดยปกติแล้วผู้ซื้อและผู้ขายที่รอบรู้และเต็มใจในการซื้อขายมักจะไม่มีข้อมูลดังกล่าว

49.1 มูลค่าส่วนเพิ่มที่เกิดจากการมีกลุ่มของอสังหาริมทรัพย์พอร์ตโฟริโอ (portfolio of properties) ในพื้นที่ต่างๆ

49.2 การประสานประโยชน์ (Synergies) จากการใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนร่วมกับสินทรัพย์อื่นๆ

49.3 สิทธิหรือข้อจำกัดทางกฎหมายที่มีผลเฉพาะต่อเจ้าของสินทรัพย์คนปัจจุบันเท่านั้น

49.4 ผลประโยชน์หรือภาระทางภาษีที่เกิดขึ้นอย่างเฉพาะเจาะจงต่อเจ้าของสินทรัพย์คนปัจจุบันเท่านั้น

50. ในการหามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนกิจการต้องหลีกเลี่ยงไม่บันทึกสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ถูกรับรู้ไว้ในงบดุลแล้วซ้ำอีก เช่น

50.1 อุปกรณ์ เช่นบันไดเลื่อนหรือเครื่องปรับอากาศเป็นส่วนควบของอาคารและโดยทั่วไปจะรวมอยู่ในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมากกว่าจะแยกรับรู้ต่างหากเป็นรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

- 50.2 หากให้เช่าสำนักงานที่ตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์แล้ว โดยทั่วไปมูลค่ายุติธรรมของสำนักงานจะรวมมูลค่ายุติธรรมของเฟอร์นิเจอร์ไว้แล้วเนื่องจากรายได้ค่าเช่าได้รวมถึงการใช้เฟอร์นิเจอร์ดังกล่าวด้วย เมื่อเฟอร์นิเจอร์ได้รวมอยู่ในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว กิจการต้องไม่รับรู้รายการเฟอร์นิเจอร์เป็นสินทรัพย์ที่แยกต่างหาก
- 50.3 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต้องไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าหรือรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานค้างรับ เนื่องจากกิจการรับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินแยกต่างหาก
- 50.4 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองภายใต้สัญญาเช่าสะท้อนถึงกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับ (รวมถึงค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นซึ่งกิจการต้องจ่ายในอนาคต) ดังนั้นหากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นมูลค่าสุทธิจากจำนวนเงินทั้งหมดที่คาดว่าจะต้องจ่าย จึงจำเป็นที่จะต้องบวกกลับหนี้สินจากสัญญาเช่าที่ได้รับรู้เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อใช้ในทางบัญชี
51. มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไม่ได้สะท้อนถึงรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตที่จะจ่ายเพื่อปรับปรุงหรือทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นดีขึ้น และไม่ได้อ่อนถึงผลประโยชน์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องที่จะได้รับจากรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตนั้น
52. ในบางกรณีกิจการคาดว่ามูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่จะต้องจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (นอกเหนือจากรายจ่ายที่เกี่ยวกับหนี้สินที่รับรู้แล้ว) สูงกว่ามูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่จะได้รับในอนาคต กิจการต้องใช้มาตรฐาน การบัญชีฉบับที่ 53 (ปรับปรุง 255 X) เรื่อง ประเมินการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น ในการพิจารณาว่าควรรับรู้รายการหนี้สินหรือไม่ และหากต้องรับรู้รายการหนี้สินจะวัดมูลค่าหนี้สินอย่างไร
- กรณีไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ
53. ข้อสันนิษฐานที่โต้แย้งได้อย่างหนึ่งคือกิจการจะสามารถหามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างต่อเนื่องและน่าเชื่อถืออย่างไรก็ตามในกรณียกเว้นซึ่งมีหลักฐานที่ชัดเจนว่าเมื่อกิจการเริ่มได้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมา (หรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ได้เปลี่ยนสภาพเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเนื่องจากได้ก่อสร้างอาคารเสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานของสินทรัพย์) กิจการไม่สามารถประมาณมูลค่า

ยุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างต่อเนื่องและน่าเชื่อถือกรณีนี้จะเกิดขึ้นได้ ก็ต่อเมื่อรายการซื้อขายทางการตลาดที่เทียบเคียงได้ (comparable) ไม่เกิดขึ้นบ่อยและการ ประมาณมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีอื่น (เช่น การประมาณโดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด) ไม่สามารถจัดทำได้ในกรณีนี้กิจการต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีราคาทุนที่กำหนดให้ ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 255X) เรื่องที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์โดย สมมติให้มูลค่าคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับศูนย์กิจการต้องปฏิบัติตาม มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 255 X) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ จนกว่าจะมีการ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น

54. ในกรณียกเว้นตามเหตุผลที่ได้กล่าวไว้ในย่อหน้าก่อน กิจการต้องใช้วิธีราคาทุนในการวัด มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามแนวทางที่กำหนดให้ถือปฏิบัติในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ แล้ว กิจการยังคงต้องวัด มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีดังกล่าว แม้ว่ากิจการต้องใช้ วิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหนึ่งรายการ กิจการยังคงใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม สำหรับอสังหาริมทรัพย์รายการอื่นๆ ได้

55. หากกิจการใช้วิธีวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมแล้วกิจการต้องใช้วิธี มูลค่ายุติธรรมในการวัดมูลค่าอย่างต่อเนื่องจนกว่าจะมีการจำหน่าย (หรือจนกระทั่ง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นกลายมาเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานหรือกิจการเริ่ม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อขายตามปกติธุรกิจในอนาคต) แม้ว่ารายการในตลาดที่ เทียบเคียงกันได้จะเกิดขึ้นน้อยลงหรือหาราคาตลาดได้ยากขึ้นก็ตาม

วิธีราคาทุน

56. หลังจากการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กิจการที่เลือกใช้วิธีราคาทุนต้องวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดด้วยแนวทางที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 255X) เรื่องที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เว้นแต่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ เข้าเงื่อนไขการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้รอการขาย (หรือรวมอยู่ในกลุ่มสินทรัพย์ที่รอ จำหน่ายซึ่งจัดประเภทเป็นถือไว้รอการขาย) ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ xx เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนถือไว้รอการขายและการดำเนินงานที่ยกเลิกอสังหาริมทรัพย์

เพื่อการลงทุนที่เข้าเงื่อนไขการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้รอการขาย (หรือรวมอยู่ในกลุ่มสินทรัพย์ที่รอจำหน่ายซึ่งจัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย) ต้องวัดมูลค่าตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ xx เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรอการขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

การโอน

57. การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่นๆ หรือโอนจากบัญชีอื่นๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยมีหลักฐานข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้

57.1 เริ่มมีการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเอง ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน

57.2 เริ่มมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อมีไว้ขายทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นสินค้าคงเหลือ

57.3 สิ้นสุดการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเอง ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

57.4 เริ่มสัญญาเช่าแบบดำเนินงานกับกิจการอื่นทำให้มีการโอนจากสินค้าคงเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

57.5 สิ้นสุดการก่อสร้างหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการก่อสร้างหรือการพัฒนาไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

58. ย่อหน้า 57.2 กำหนดให้กิจการ โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นสินค้าคงเหลือก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน โดยมีหลักฐานของการเริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อมีไว้ขายเมื่อกิจการตัดสินใจที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยไม่มีการพัฒนากิจการ ต้องถือว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจนกว่าจะมีการตัดรายการออกจากบัญชี และไม่ถือว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นสินค้าคงเหลือในทำนองเดียวกัน หากกิจการเริ่มปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะใช้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อไปในอนาคต กิจการไม่ต้องโอน อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานในระหว่างที่มีการปรับปรุง

59. ย่อหน้า 60 ถึง 65 ใช้กับการรับรู้รายการและวัดมูลค่าในกรณีที่กิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หากกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน การโอนระหว่างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานกับสินค้างเหลือ จะไม่ทำให้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงและจะไม่ทำให้ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการวัดมูลค่าหรือการเปิดเผยข้อมูลเปลี่ยนแปลง

60. ในการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานหรือสินค้างเหลือให้ใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่จะบันทึกตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 255 X) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31(ปรับปรุง 255X) เรื่อง สินค้างเหลือ

61. หากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานได้เปลี่ยนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 255 X) เรื่องที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จนถึงวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน กิจการต้องปฏิบัติกับผลต่างที่เกิดขึ้น ณ วันนั้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 255 X) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ กับมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีการเดียวกับการตีราคาใหม่ตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32(ปรับปรุง 255 X) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

62. กิจการต้องคิดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานและรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าจนถึงวันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้เปลี่ยนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กิจการต้องปฏิบัติต่อผลต่างที่เกิดขึ้น ณ วันนั้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32(ปรับปรุง 255 X) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ กับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้นด้วยวิธีการเดียวกันกับการตีราคาใหม่ตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ กล่าวคือ

62.1 กรณีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ลดลงให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตามหากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและมียอดคงค้างอยู่ในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ลดลงต้องนำไปหักออกจากบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ก่อนและ

62.2 กรณีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เพิ่มขึ้น ให้รับรู้ดังนี้

62.2.1 หากมูลค่าตามบัญชีที่เพิ่มขึ้นเป็นการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยบันทึกไว้จำนวนที่เพิ่มขึ้นให้รับรู้ในกำไรขาดทุนสำหรับงวดจำนวนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนสำหรับงวดจะต้องไม่เกินกว่าจำนวนที่ทำให้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่ควรจะเป็น (สุทธิจากค่าเสื่อมราคา) หากไม่เคยมีการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

62.2.2 ส่วนที่เพิ่มขึ้นที่คงเหลือจากข้อ 62.2.1 ให้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของภายใต้บัญชีส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์หากมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในเวลาต่อมา ให้โอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ไปยังกำไรสะสม การโอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์จะไม่ทำผ่านงบกำไรขาดทุน

63. การโอนจากสินค้างเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่จะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม
กิจการ ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่โอน กับมูลค่าตามบัญชี ก่อนการโอนในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด

64. วิธีปฏิบัติในการ โอนจากสินค้างเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่จะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมถือว่ามีความสม่ำเสมอกับวิธีปฏิบัติในการขายสินค้างเหลือ

65. เมื่อกิจการเสร็จสิ้นการก่อสร้างหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่สร้างขึ้นเอง ที่จะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมกิจการต้องบันทึกผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันเสร็จสิ้นกับมูลค่าตามบัญชีก่อนหน้านั้นในกำไรขาดทุนสำหรับงวด

การจำหน่าย

66. กิจการต้องตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากงบดุลเมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวรและคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

67. การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาจเกิดจากการขายหรือการทำสัญญาเช่าการเงิน ในการพิจารณาวันที่ถือเป็นวันจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กิจการต้องใช้เกณฑ์ตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 255 X) เรื่อง รายได้ ในการรับรู้รายได้จากการขายสินค้าและพิจารณาแนวปฏิบัติ (guidance) ที่เกี่ยวข้องในมาตรฐานการบัญชีฉบับดังกล่าว นอกจากนี้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง สัญญาเช่า ใช้ได้กับการจำหน่ายโดยการทำสัญญาเช่าการเงิน หรือการขายและเช่ากลับคืน
68. ตามหลักการรับรู้รายการในย่อหน้าที่ 16 หากกิจการรับรู้ต้นทุนของการเปลี่ยนแปลงส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ กิจการต้องตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก ในกรณีที่กิจการบันทึกบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนอาจไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาแยกต่างหาก หากในทางปฏิบัติกิจการไม่สามารถหามูลค่าตามบัญชีเฉพาะของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทน กิจการอาจใช้ต้นทุนของการเปลี่ยนแทนเป็นตัวบ่งชี้ (indication) ถึงต้นทุนของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทน ณ เวลาที่กิจการ ได้มาหรือสร้างสินทรัพย์นั้น ตามวิธีมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาจสะท้อนถึงการลดมูลค่าของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนนั้นแล้ว ในกรณีอื่นๆ อาจเป็นไปได้ยากที่จะประเมินว่ามูลค่ายุติธรรมที่ลดลงเนื่องจากส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนเป็นเท่าใด กรณีที่ยากในการปฏิบัติ ทางเลือกหนึ่งสำหรับการลดลงของมูลค่ายุติธรรมอันเนื่องมาจากชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทน คือให้รวมต้นทุนของการเปลี่ยนแทนไว้ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ จากนั้นจึงทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมใหม่ตามที่กำหนดไว้สำหรับกรณีการต่อเติมที่ไม่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแทน
69. ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการเลิกใช้หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องพิจารณาจากผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นและต้องรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น (เว้นแต่มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง สัญญาเช่า ได้กำหนดเกี่ยวกับการขายและเช่ากลับคืนไว้เป็นอย่างอื่น)

70. กิจการรับรู้สิ่งตอบแทนที่จะได้รับ จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อเริ่มแรก ด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยให้มีการผ่อนชำระ เป็นงวด ให้รับรู้สิ่งตอบแทนที่จะได้รับเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาเทียบเท่าราคาเงินสด ผลต่าง ระหว่างจำนวนที่จะได้รับกับราคาเทียบเท่าราคาเงินสดจะรับรู้เป็นรายได้ดอกเบี้ยโดยใช้วิธี อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง รายได้
71. กิจการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 53 เรื่อง ประมาณการหนี้สินหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น และมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่นๆ ที่เหมาะสมสำหรับหนี้สินที่ กิจการยังคงมีพันธะผูกพันอยู่หลังจากที่ได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปแล้ว
72. ค่าชดเชยที่ได้รับจากบุคคลที่สามสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ด้อยค่า สูญหาย หรือ โอนให้ไป ต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อกิจการมีสิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยนั้น
73. การด้อยค่าหรือผลขาดทุนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การขอเงินคืน(ประกัน)(claims) หรือการจ่ายเงินค่าชดเชยจากบุคคลที่สาม และการซื้อที่เกิดขึ้นภายหลังหรือการก่อสร้าง สินทรัพย์เพื่อเปลี่ยนแปลงเป็นเหตุการณ์เชิงเศรษฐกิจที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และต้องบันทึกบัญชีแยก จากกัน ดังต่อไปนี้
- 73.1 การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รับรู้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง255X) เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
- 73.2 การเลิกใช้หรือการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รับรู้ตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 66-71 ของมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้
- 73.3 ค่าชดเชยจากบุคคลที่สามสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ด้อยค่า สูญหาย หรือ โอนให้ไป ให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อกิจการมีสิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยนั้น
- 73.4 ต้นทุนของสินทรัพย์ที่ฟื้นฟู (restored) ซ่อม หรือก่อสร้างเพื่อเปลี่ยนแปลง ให้ปฏิบัติตาม ย่อหน้าที่ 20-29 ของมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้

การเปิดเผยข้อมูล

วิธีมูลค่ายุติธรรมและวิธีราคาทุน

74. การเปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้กำหนดเพิ่มเติมจากมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 เรื่อง สัญญาเช่า ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง สัญญาเช่า เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าด้านผู้ให้เช่ากิจการซึ่งครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีสัญญาเช่าการเงิน หรือสัญญาเช่าดำเนินงานต้องเปิดเผยข้อมูลด้านผู้เช่าสำหรับสัญญาเช่าการเงิน และด้านผู้ให้เช่าสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงาน

75. กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้

75.1 กิจการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุน

75.2 หากกิจการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม กิจการจัดประเภทและบันทึกผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือไม่ และในสถานการณ์ใด

75.3 หากการจัดประเภททำได้ยาก (ดูย่อหน้าที่ 14) เกณฑ์ที่กิจการใช้ในการแยกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานและเกณฑ์ในการแยกออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจ

75.4 วิธีการและข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมทั้งข้อความที่ระบุว่าข้อกำหนดมูลค่ายุติธรรมมีหลักฐานสนับสนุนจากตลาด หรือกำหนดจากปัจจัยอื่น (ซึ่งกิจการต้องเปิดเผยข้อมูล) เนื่องจากลักษณะของอสังหาริมทรัพย์นั้นและการขาดข้อมูลของตลาดที่เปรียบเทียบได้ (ตลาดที่ใกล้เคียง)

75.5 the extent to which? ระดับที่มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ซึ่งได้มีการวัดมูลค่าหรือเปิดเผยข้อมูลไว้ในงบการเงิน) ได้มีการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งมีคุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพและมีประสบการณ์ในทำเลที่ตั้งและประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีการประเมินนั้นหากไม่มีการประเมินดังกล่าวกิจการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงไว้ด้วย

75.6 จำนวนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับ

75.6.1 รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

75.6.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมทั้งค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา) ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด และ

75.6.3 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมทั้งค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด

75.6.4 การเปลี่ยนแปลงสะสมในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากกลุ่มที่ใช้วิธีราคาทุนมายังกลุ่มที่ใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม (ดูย่อหน้าที่ 32ค)

75.7 ข้อจำกัดที่มีและจำนวนที่มีข้อจำกัดในการรับรู้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือจำนวนเงินที่ได้รับจากรายได้และการจำหน่าย

75.8 ข้อตกลงที่สำคัญในการซื้อก่อสร้าง หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือในการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือทำให้ดีขึ้น

วิธีมูลค่ายุติธรรม

76. นอกเหนือจากการเปิดเผยตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 75 แล้วกิจการที่ใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 33 - 35 ต้องเปิดเผยข้อมูลในการกระทบยอดระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันต้นงวดกับวันสิ้นงวดโดยแสดงถึงรายการดังต่อไปนี้

76.1 ส่วนเพิ่มโดยแสดงแยกกันระหว่างส่วนเพิ่มที่เกิดจากการซื้อ กับส่วนเพิ่มที่เกิดจากการรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

76.2 ส่วนเพิ่มที่เกิดจากการรวมกิจการ

76.3 สินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นถือไว้รอการขาย หรือรวมอยู่ในกลุ่มสินทรัพย์ที่รอจำหน่าย ซึ่งจัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ xx เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรอการขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก และการจำหน่ายอื่นๆ

76.4 ผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการตีราคาให้เป็นมูลค่ายุติธรรม

76.5 ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่เกิดจากการแปลงค่างบการเงินไปเป็นสกุลเงินที่นำเสนอรายงานที่แตกต่างออกไป และจากการแปลงค่างบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศมาเป็นสกุลเงินของหน่วยงานที่เสนอรายงาน

76.6 การโอนไปหรือโอนจากสินค้างเหลือหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน และ

76.7 การเปลี่ยนแปลงอื่นๆ

77. เมื่อการวัดมูลค่าที่ได้สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีการปรับปรุงอย่างมีนัยสำคัญเพื่อให้ตรงตามวัตถุประสงค์ของงบการเงิน ตัวอย่างเช่น เพื่อหลีกเลี่ยงการนับซ้ำสินทรัพย์หรือหนี้สินที่รับรู้แล้วเป็นสินทรัพย์และหนี้สินแยกจากกันตามที่ได้กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 50 กิจการต้องเปิดเผยการกระทบยอดระหว่างการวัดมูลค่าที่ได้กับการวัดมูลค่าที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงิน โดยแยกแสดงยอดรวม ของภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าที่รับรู้ซึ่งมีการบวกกลับ และยอดปรับปรุง ที่สำคัญอื่นๆ

78. ในกรณียกเว้นที่อ้างถึงในย่อหน้าที่ 53 เมื่อกิจการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้ราคาทุนตามที่ระบุในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 255 X) เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ การกระทบยอดที่ระบุในย่อหน้าที่ 76 จะต้องเปิดเผยจำนวนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นแยกต่างหากจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น นอกจากนี้ กิจการต้องเปิดเผย

78.1 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

78.2 คำอธิบายถึงสาเหตุที่ไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

78.3 ประมาณการช่วงของมูลค่ายุติธรรมที่มีความเป็นไปได้สูง (หากสามารถหาได้)

78.4 เมื่อมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่ได้บันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม

78.4.1 ข้อเท็จจริงที่ว่ากิจการได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่ได้บันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม

78.4.2 มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่จำหน่าย

78.4.3 จำนวนผลกำไรหรือขาดทุนที่รับรู้

วิธีราคาทุน

79. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 75 แล้ว กิจการที่ใช้วิธีราคาทุนตามย่อหน้าที่ 56 ต้องเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

79.1 วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาที่ใช้

79.2 อายุการใช้งานหรืออัตราค่าเสื่อมราคาที่ใช้

79.3 ราคาทุนและค่าเสื่อมราคาสะสม (ยอดรวมกับขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม) ณ

วันต้นงวดและสิ้นงวด

79.4 การกระทบยอดระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันต้นงวด กับวันสิ้นงวดโดยแสดงถึงรายการดังต่อไปนี้

79.4.1 ส่วนเพิ่มโดยแสดงแยกกันระหว่างส่วนเพิ่มที่เกิดจากการซื้อกับส่วนเพิ่มที่เกิดจากการรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

79.4.2 ส่วนเพิ่มที่เกิดจากการรวมกิจการ

79.4.3 สินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นเป็นถือไว้เพื่อขายหรือรวมอยู่ในกลุ่มสินทรัพย์ที่รอจำหน่ายซึ่งจัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย ตามมาตรฐานการบัญชี เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรอการขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก และการจำหน่ายอื่นๆ

79.4.4 ค่าเสื่อมราคา

79.4.5 ขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้และจำนวนขาดทุนจากการด้อยค่าที่กลับรายการ ในระหว่างงวดตามข้อกำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 255 X) เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

79.4.6 ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่เกิดจากการแปลงค่าบการเงินไปเป็นสกุลเงินที่นำเสนอรายงานที่แตกต่างออกไป และจากการแปลงค่าบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศมาเป็นสกุลเงินของหน่วยงานที่นำเสนอรายงาน

79.4.7 การโอนไปหรือโอนจากสินค้าคงเหลือหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน และ

79.4.8 การเปลี่ยนแปลงอื่นๆ

79.5 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในกรณียกเว้นตามที่กำหนดไว้ในย่อหน้า 53 เมื่อกิจการไม่สามารถหามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างน่าเชื่อถือ กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้

79.5.1 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

79.5.2 คำอธิบายถึงสาเหตุที่ไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ และ

79.5.3 ประเมินการช่วงของมูลค่ายุติธรรมที่มีความเป็นไปได้สูง (หากสามารถหาได้)

การปฏิบัติช่วงเปลี่ยนแปลง

วิธีมูลค่ายุติธรรม

80. กิจการที่ได้ใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นครั้งแรกโดยได้เลือกจัดประเภทและบันทึก บัญชีผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์บางรายการหรือทุกรายการตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องรับรู้ผลกระทบของการเลือกนั้นเป็นการปรับปรุงในกำไรสะสมยกมาสำหรับงวดที่กิจการได้เลือกวิธีการบัญชีนี้เป็นครั้งแรก นอกจากนี้

80.1 หากกิจการได้เคยเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมต่อสาธารณะ (ไม่ว่าจะเปิดเผยในงบการเงินหรือที่ได้ก็ตาม) มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดก่อนหน้านั้น (ซึ่งการกำหนดมูลค่าทำให้มูลค่ายุติธรรมเป็นไปตามคำนิยามที่กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 5 และแนวปฏิบัติในย่อหน้าที่ 36 ถึง 52) กิจการอาจปฏิบัติดังนี้

80.1.1 ปรับปรุงกำไรสะสมยกมาต้นงวดในงวดแรกที่สุดที่ได้มีการนำเสนอมูลค่ายุติธรรมนั้นและ

80.1.2 ทำการปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบสำหรับงวดดังกล่าว

80.2 หากกิจการไม่เคยเปิดเผยข้อมูลตาม 80.1 ต่อสาธารณะกิจการไม่ต้องปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบและต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงนี้ไว้

81. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดวิธีปฏิบัติที่แตกต่างจากข้อกำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 39 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง นโยบายบัญชี การประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาดทางการบัญชี มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 39 กำหนดให้ปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบเว้นแต่จะทำได้ในทางปฏิบัติ

82. เมื่อกิจการเริ่มปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นครั้งแรกการปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดให้รวมถึงการจัดประเภทใหม่ของส่วนเกินทุนจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วย

วิธีราคาทุน

83. เมื่อกิจการเริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นครั้งแรกและเลือกใช้วิธีราคาทุนให้ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 39 (ปรับปรุง 255X) เรื่อง นโยบายบัญชี การประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาดทางการบัญชีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีให้รวมถึงการจัดประเภทใหม่ของส่วนเกินทุนจากการตีราคา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นด้วย

84. ข้อกำหนดในย่อหน้าที่ 27 - 29 เกี่ยวกับการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาโดยการแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ให้ถือเป็นการเปลี่ยนทันทีเฉพาะรายการในอนาคต

วันถือปฏิบัติ

85. มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 255¹ เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม กิจการสามารถปฏิบัติใช้มาตรฐานนี้ก่อนกำหนดได้ หากกิจการนำมาตรฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นก่อน 1 มกราคม 255X กิจการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ – นามสกุล นางสาวจันทร์จิรา รัตนวิทยากรณ์

วัน เดือน ปีเกิด 19 กันยายน 2526

ที่อยู่ปัจจุบัน 100/4 ถนนห้วยแก้ว ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ประวัติการศึกษา ปีการศึกษา 2543 ประกาศนียบัตรวิชาชีพการบัญชี

โรงเรียนพณิชยการลานนาเชียงใหม่

ปีการศึกษา 2547 บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยพายัพ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved