

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหาการศึกษา

การกำหนดมาตรฐานการบัญชีของประเทศไทย ได้ใช้มาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (International Accounting Standards : IASs) และมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards : IFRSs) เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรฐาน เพื่อเป็นการพัฒนาทางด้านการศึกษาของประเทศไทยให้สามารถเทียบเคียงได้กับมาตรฐานสากล สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ จึงมีการปรับปรุงจัดเลขฉบับและชื่อมาตรฐานการบัญชีของประเทศไทยใหม่ ให้สามารถอ้างอิงตรงกับเลขฉบับของมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ

มาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพได้ออกมาตรฐานใหม่และปรับปรุงใหม่ ได้มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา แล้ว เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2557 (สภาวิชาชีพในพระบรมราชูปถัมภ์ , 2557: ออนไลน์) รวมทั้งสิ้น 31 ฉบับ แบ่งออกเป็น มาตรฐานการบัญชีของไทย ( Thai Accounting Standards : TAS ) จำนวน 13 ฉบับ มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ( Thai Financial Reporting Standards : TFRS ) จำนวน 5 ฉบับ (ปรับปรุง 4 ฉบับ และจัดทำใหม่ 1 ฉบับ) การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน 9 ฉบับ และการตีความตามมาตรฐานการบัญชี 4 ฉบับ

การใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงใหม่จะนำไปสู่การนำเสนอ งบการเงินในรูปแบบใหม่และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนมากขึ้น เนื่องจากงบการเงินจะสะท้อนความเป็นจริงมากขึ้น ซึ่งมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่องรายได้ เป็นมาตรฐานใหม่ได้มีการปรับปรุงโดยมีการกำหนดเกณฑ์การรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะรับรู้รายได้โดยวิธีเดียวคือ การรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น ซึ่งแต่เดิมจะรับรู้รายได้ตามสัดส่วนการก่อสร้าง รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ และรับรู้รายได้ตามเงินค้างงวดที่ถึงกำหนดชำระ ตามมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 26 เรื่องการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้ถูกยกเลิก

ไปเนื่องจากเป็นมาตรฐานการบัญชีที่ไม่ได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ตามประกาศสภาวิชาชีพ ฉบับที่ 51/2553 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2553 (สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์, 2553 : ออนไลน์)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีการรับรู้รายได้ที่แตกต่างจากธุรกิจอื่น เนื่องจากลักษณะการดำเนินงานที่แตกต่างจากธุรกิจทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของการใช้ระยะเวลาในการผลิตสินค้าที่ยาวนาน การที่ธุรกิจสามารถขายสินค้าได้ในขณะที่สินค้ายังคงอยู่ระหว่างการผลิต หรือ ธุรกิจสามารถรับชำระค่าสินค้าเป็นงวดได้ในแต่ละขั้นตอนของการขายถึงแม้สินค้านั้นจะยังผลิตไม่เสร็จ เช่น การรับเงินจอง การรับเงิน ณ วันทำสัญญาจะซื้อจะขาย การรับเงินวางเริ่มแรกและการรับเงินในวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งแต่ละวิธีจะมีเงื่อนไขการรับรู้รายได้ที่แตกต่างกันไป (นภาพร ลิขิตวงศ์จร, 2552 : 44)

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หมู่บ้านจัดสรร ที่ดินเปล่า อาคารพาณิชย์ หอพัก และคอนโดมิเนียม ผู้พัฒนาโครงการ จะต้องดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินกับกรมที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมาย ภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้เพื่อที่จะส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านการจัดสรร ที่ดินเป็นธุรกิจที่มั่นคง โดยมีหลักการว่าจะให้ความสำคัญคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ได้รับที่ดินจัดสรรและบริการที่ดี トラบเท่าที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ยังคงปฏิบัติ ตามสัญญาอย่างครบถ้วน (ชูศักดิ์ ศรีอนุชิต. มปป: ออนไลน์)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่องรายได้ ที่มีผลบังคับใช้ในปี 2554 ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องปรับเปลี่ยนวิธีการรับรู้รายได้ให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุงใหม่ ก็รับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น โดยที่ไม่สามารถเลือกใช้วิธีการรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ หรือตามค่างวดที่ถึงกำหนดชำระได้เหมือนในอดีตที่ผ่านมา ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ส่งผลกระทบทันทีต่อการรับรู้รายได้รวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก และหากนักบัญชีไม่มีความรู้ความเข้าใจอย่างแท้จริง ก็อาจจะเกิดปัญหาในการจัดทำบัญชี ส่งผลกระทบต่องบการเงินที่อาจจะไม่สะท้อนถึงความเป็นจริง เกิดความเสี่ยงต่อผู้บริหารและผู้ใช้งบการเงินได้

จังหวัดเชียงใหม่เป็นศูนย์กลางของภาคเหนือ นอกจากจะเป็นเมืองท่องเที่ยวแล้ว ยังเป็นศูนย์กลางการศึกษาของภาคเหนือ มีศูนย์แสดงสินค้าและหอประชุมนานาชาติ ตลอดจนการจะเป็นศูนย์กลางของประเทศเพื่อนบ้านในด้านต่าง ๆ ภายหลังจากที่มีการเปิดประชาคมอาเซียนในปี พ.ศ. 2558 ทำให้จังหวัดเชียงใหม่ เป็นจังหวัดที่ เป็นที่ต้องการของคนในจังหวัดเชียงใหม่ และต่างจังหวัด ในการเข้ามาทำธุรกิจ และ ลงทุนของชาวต่างชาติในกลุ่มอาเซียน ปัจจุบันภาคเอกชนได้เข้ามาลงทุนพัฒนาห้างสรรพสินค้า และที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่าง ๆ ทั้งตลาดเช่า และตลาดขายเป็นจำนวนมาก (ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด,2556: ออนไลน์) นอกจากนี้แล้ว จังหวัดเชียงใหม่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภคสมัยใหม่ที่ต้องการความสะดวกสบายในการเดินทาง การสร้างครอบครัวใหม่ และความต้องการที่อยู่อาศัยของชาวต่างประเทศเข้ามาอยู่ในพื้นที่มากยิ่งขึ้น (สุรินทร์ อินตะขุ้ม,2555: ออนไลน์) ส่งผลให้กลุ่มผู้ประกอบการมาลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งอาคารพาณิชย์ หอพัก คอนโดมิเนียม และ หมู่บ้านจัดสรร เกิดขึ้นจำนวนมาก โดยเฉพาะคอนโด มีการเปิดตัวโครงการกันทุกมุมเมืองของเชียงใหม่ ถือเป็นตลาดใหม่ รวมถึงบ้านจัดสรร จากการสำรวจพบที่มีการเปิดตัวกว่า 100 โครงการ (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์สำนักงานใหญ่,2556 : ออนไลน์)

จากผลการศึกษาความรู้ความเข้าใจในการจัดทำบัญชีของผู้ทำบัญชี สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บ้านจัดสรร ในจังหวัดเชียงใหม่ ของ ศุภติ ชุ่มดวง (2550) พบว่าผู้จัดทำบัญชีส่วนใหญ่มีความรู้ความเข้าใจอยู่ในระดับปานกลางต่อมาตรฐานการบัญชีจำนวน 4 ฉบับ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีความรู้ความเข้าใจอยู่ในเกณฑ์ระดับน้อย โดยเฉพาะมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 เรื่องการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีความรู้ความเข้าใจอยู่ในระดับน้อย

ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจศึกษาถึงความรู้ความเข้าใจของนักบัญชีในการจัดทำบัญชี ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ ต่อมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่องรายได้ เพื่อประเมินความรู้ความเข้าใจของนักบัญชีในการจัดทำบัญชีและทราบถึงปัญหาต่าง ๆ จากการปฏิบัติตามมาตรฐานฯ และสามารถนำมาเป็นข้อมูลในการพัฒนานักบัญชีให้มีคุณภาพในการนำเสนอข้อมูลต่อผู้บริหารและเพื่อเป็นข้อมูลสนับสนุนการตัดสินใจของผู้ใช้งบการเงินได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาถึง ความรู้ความเข้าใจของนักบัญชี ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ ต่อมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้

## 1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ทำให้ทราบถึงระดับความรู้ความเข้าใจของนักบัญชี ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอเมืองเชียงใหม่ ที่มีต่อมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้

## 1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

**ความรู้ความเข้าใจ** หมายถึง ความรู้ความสามารถในการคิดรวบยอด และความเข้าใจในรายละเอียดของประเด็นเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ จากการจัดทำบัญชีตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้

**มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง รายได้** หมายถึง แนวทางที่แนะนำให้นักบัญชียึดถือเป็นหลักปฏิบัติในการรวบรวม จดบันทึก จำแนก สรุปผล เกี่ยวกับรายได้ของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และรายงานเหตุการณ์เกี่ยวกับการเงิน เรื่อง รายได้

**นักบัญชี** หมายถึง ผู้จัดการบัญชี สมุหบัญชี ผู้ทำบัญชี พนักงานบัญชี หรือผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการจัดทำบัญชีของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในจังหวัดเชียงใหม่

**ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** หมายถึง กลุ่มบริษัท ที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการจำหน่ายจ่ายโอน การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิ์ในการครอบครองสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เพื่อประโยชน์ทางการค้า ในจังหวัดเชียงใหม่ ที่ดำเนินการเป็นนิติบุคคลและได้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินกับกรมที่ดิน ได้แก่ ธุรกิจซื้อขายที่ดินเปล่า ธุรกิจเกี่ยวกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง เช่น ธุรกิจที่อยู่อาศัย อาคารชุดพักอาศัย เป็นต้น (สมเดช โรจน์คูรีเสถียร และคณะ, 2547 :21)