

บทที่ 1

บทนำ

หลักการและเหตุผล

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในสถานการณ์ที่อยู่ในภาวะที่มีการแข่งขันสูง และมีแนวโน้มที่จะรุนแรงต่อเนื่อง กลยุทธ์ด้านการตลาดได้เข้ามามีบทบาท และปัจจัยสำคัญมากขึ้น ที่จะทำให้ลูกค้าตัดสินใจเลือกซื้อโครงการใดโครงการหนึ่ง ดังนั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงได้นำวิธีการต่างๆ มาใช้ไม่ว่าจะเป็นการนำข้อมูลทางการเงินบัญชีและภาษีอากร เพื่อมาสนับสนุนข้อมูลทางการตลาด โดยใช้วิเคราะห์จุดคุ้มทุนและกำหนดเป้าหมายของโครงการให้ประสบความสำเร็จ(สมเดช โรจนคุรีเสถียร, 2538)

การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละโครงการต้องใช้เงินลงทุนสูงมาก การจัดหาแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่นอกจากการลงทุนในส่วนของผู้ออกหุ้นที่เป็นเจ้าของแล้ว ยังมีการจัดหาจากแหล่งเงินกู้สถาบันการเงิน ซึ่งผู้ลงทุนต่างๆเหล่านี้ จำเป็นต้องใช้ข้อมูลการเงินในการตัดสินใจและประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจโดยสะท้อนจากรายงานงบการเงิน

ดังนั้นผู้บริหารและผู้ลงทุนจำเป็นต้องได้รับข้อมูลทางการเงินที่ถูกต้อง และนำข้อมูลมาวางแผนงานและประเมินผลของธุรกิจเพื่อให้ธุรกิจสามารถเติบโต มีความได้เปรียบกว่าคู่แข่งกันได้ ประกอบกับกฎหมายบัญชีตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ได้กำหนดให้ธุรกิจที่ดำเนินงานเป็นนิติบุคคลมีหน้าที่ต้องจัดทำบัญชี โดยให้มีผู้ทำบัญชี และ ผู้สอบบัญชี เพื่อแสดงความรับผิดชอบในการจัดทำบัญชี แสดงความเห็นต่องบการเงิน ประโยชน์ต่อการจัดเก็บภาษีของรัฐบาล ตลอดจนให้ความเชื่อถือในข้อมูลทางการเงิน ซึ่งผู้ทำบัญชีต้องมีความรู้ความเข้าใจ ทั้งส่วนความรู้ด้านการบัญชีตามมาตรฐานการบัญชี ด้านกฎหมายประมวลรัษฎากรของกรมสรรพากร รวมถึงลักษณะของการประกอบธุรกิจนั้นๆ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมต่อการเลือกปฏิบัติในการจัดทำบัญชีให้สอดคล้องกัน

ลักษณะของการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีหลายรูปแบบ เช่นการขายที่ดินเพียงอย่างเดียว หรือขายทั้งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งยังแบ่งแยกได้อีกเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์และอาคารอุตสาหกรรม หรือ อาจจะเป็นการขายที่ดินและรับจ้างปลูกสร้าง นอกจากนี้อาจเป็นการขายอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม การทำโครงการสวนเกษตร

โครงการสนามกอล์ฟ การให้เช่าอาคาร สำนักงาน (ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม และคุณลักษณะ ตราชูธรรม, 2538.)

บ้านจัดสรร เป็นหนึ่งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีความสำคัญเป็นปัจจัยสี่ในการดำรงชีพเพื่อความปลอดภัยของชีวิตและเป็นสินค้ามีราคาสูงมาก ลักษณะการประกอบการเป็นโครงการบ้านจัดสรรและต้องได้รับอนุญาตจากกรมที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์ในการซื้อขายที่ดินเปล่า และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เช่นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งอาจจะจำหน่ายเฉพาะที่ดินเปล่าก่อนสักระยะ และ มีการรับจ้างงานสร้างบ้านภายหลัง หรือจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านในเวลาเดียวกัน ทำให้มีธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเข้ามาเกี่ยวข้อง มาตรฐานการบัญชีในเรื่องนี้(อังครัตน์ เปรียบจริยวัฒน์, 2547) ปัจจุบันมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรมีหลายฉบับ อาทิเช่น มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 เรื่องหนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 เรื่องการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 เรื่อง สินค้าคงเหลือ และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 49 เรื่อง การบัญชีสำหรับงานก่อสร้างตามสัญญา เป็นต้น เคยมีการสำรวจศึกษาปัญหาในการจัดทำบัญชีอสังหาริมทรัพย์ พบว่าปัญหาของนักบัญชีในเรื่องนี้เป็นปัญหาเกี่ยวกับการบันทึกบัญชีต้นทุนที่ดิน การคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้ยืม การคำนวณงานก่อสร้าง และสุดท้ายคือปัญหาการบันทึกค่าจัดทำสาธารณูปโภค อันมาจากความแตกต่างกันระหว่างมาตรฐานการบัญชีกับกรมสรรพากร (จงจิต อินแก้ว, 2543) และปัญหาในการปันส่วนต้นทุนเข้างานอันเกิดจากการก่อสร้างงานหลายๆโครงการพร้อมๆกัน(ดารารัตน์ ชูเกียรติ, 2543) เพื่อบันทึกต้นทุนในโครงการหรือการประเมินอัตราส่วนงานสร้างเสร็จซึ่งต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญในงานก่อสร้าง อีกทั้งนโยบายการบริหารโครงการได้ปรับเปลี่ยนตามกลยุทธ์ในการบริหารความเสี่ยงและบริหารการตลาด ในช่วงเวลาเดียวกัน

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่มีลักษณะเฉพาะอย่าง แตกต่างจากธุรกิจการพาณิชย์อื่น และมาตรฐานการบัญชีได้มีข้อกำหนดในการปฏิบัติแยกไว้ชัดเจน โดยเฉพาะในเรื่องของการรับรู้รายได้ ซึ่งมีหลักเกณฑ์วิธีการปฏิบัติมากกว่าหนึ่งวิธีตามความเหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะของการประกอบการ สิ่งเหล่านี้ มีผลกระทบต่อการจัดทำบัญชีของกิจการอย่างมาก และหากผู้ทำบัญชีที่ขาดประสบการณ์ในการจัดทำบัญชีโดยตรง หรือไม่มีความรู้ความเข้าใจอย่างแท้จริง ก็อาจจะเกิดอุปสรรคและปัญหาในการจัดทำบัญชี อาจส่งผลกระทบต่องบการเงินที่ไม่ถูกต้องและเหมาะสม เกิดความเสี่ยงต่อผู้บริหารและนักลงทุนได้

จังหวัดเชียงใหม่ เป็นเมืองศูนย์กลางระดับนานาชาติเพื่อรองรับการพัฒนาในทุกๆ ด้านอย่างเต็มรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นศูนย์กลางการบินของภูมิภาค ศูนย์กลางการแพทย์ ศูนย์กลางการศึกษา การลงทุน การประชุมนานาชาติ และศูนย์กลางธุรกิจ SMEs (อุทุมพร ชัยมงคล, 2549.) ทำให้เกิด

การขยายตัวของธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการเคลื่อนย้ายของประชากรจากต่างถิ่นที่มาดำเนินธุรกิจในพื้นที่ ในขณะเดียวกันปัจจุบันได้มีเหตุการณ์ความผันผวนสภาวะด้านเศรษฐกิจ การเมือง ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจบ้านจัดสรรเช่นกัน ดังนั้นแต่ละโครงการจึงได้นำกลยุทธ์เพื่อการบริหารความเสี่ยงและการบริหารการตลาด โดยมีทั้งการสร้างบ้าน ต่อเมื่อลูกค้าได้จ่ายเงินค่างวดมาจำนวนหนึ่ง หรือมีการโอนขายที่ดินเปล่า และรับก่อสร้างบ้าน หลังจากโอน หรือการสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย และมีการขายจองสิทธิขณะที่กำลังก่อสร้างบ้านเป็นต้น ทำให้ลูกค้ามีความสนใจ โดยเฉพาะมีประชาชนต่างถิ่น ได้เข้ามาซื้อบ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่มากขึ้น

ดังนั้นผู้ศึกษาจึงมีความสนใจศึกษาถึงความรู้ความเข้าใจในการจัดทำบัญชีของผู้ทำบัญชีที่ทำงานให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บ้านจัดสรรในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อประเมินการจัดทำบัญชีและทราบอุปสรรคปัญหาหรือข้อบกพร่องต่างๆ ซึ่งสามารถนำมาเป็นข้อมูลในการพัฒนานักบัญชีให้มีคุณภาพในการเสนอข้อมูลต่อผู้บริหารและผู้ใช้งบการเงินต่อไปได้อย่างเหมาะสม

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาถึง ความรู้ความเข้าใจในการจัดทำบัญชีของผู้ทำบัญชีสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บ้านจัดสรร ในจังหวัดเชียงใหม่

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงความรู้ความเข้าใจในการจัดทำบัญชี ของผู้ทำบัญชีในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บ้านจัดสรร
2. สามารถนำข้อมูลไปใช้ในการพัฒนานักบัญชีซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการวางแผนงานต่อการพัฒนางานบริหารการจัดการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการสร้างกลยุทธ์ต่อการแข่งขันในธุรกิจได้

นิยามศัพท์

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บ้านจัดสรร หมายถึง ธุรกิจบ้านจัดสรรที่ขายที่ดินเปล่าและขายที่ดินพร้อมบ้านดำเนินการในรูปแบบนิติบุคคลและได้รับใบอนุญาตจัดสรรจากกรมที่ดิน

ความรู้ความเข้าใจ หมายถึง ความรู้ความเข้าใจในการจัดทำบัญชีตามมาตรฐานการบัญชี และการปฏิบัติด้านภาษีตามประมวลรัษฎากรของ กรมสรรพากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บ้านจัดสรร

ผู้ทำบัญชี หมายถึง ผู้จัดทำบัญชีที่มีคุณสมบัติและหน้าที่ตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ในฐานะเป็นพนักงานบัญชี หรือเป็นผู้ทำบัญชีอิสระที่รับจ้างบันทึกบัญชี ของกิจการ

การจัดทำบัญชี หมายถึง การรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องทางการเงินอันเกิดจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจ นำมาบันทึกบัญชี และจัดทำรายงานเป็นงบการเงิน ตามมาตรฐานการบัญชีไทย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved