

ประกาศสภาวิชาชีพบัญชี

ที่ ๑๔/๒๕๖๒

เรื่อง มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ ๑๖

เรื่อง สัญญาเช่า

อาศัยอำนาจตามมาตรา ๗ (๓) และมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๗ ที่กำหนดให้สภาวิชาชีพบัญชีมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดและปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี เพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการจัดทำบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและกฎหมายอื่น ทั้งนี้ มาตรฐานการบัญชียังต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพบัญชี และประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว จึงจะใช้บังคับได้

สภาวิชาชีพบัญชี โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพบัญชี ในการประชุมครั้งที่ ๕๔ (๔/๒๕๖๑) เมื่อวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๑ จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๒ ให้ยกเลิก

(๑) ประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ที่ ๓๖/๒๕๖๑ เรื่อง มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ ๑๗ (ปรับปรุง ๒๕๖๑) เรื่อง สัญญาเช่า

(๒) ประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ที่ ๖๔/๒๕๖๑ เรื่อง การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ ๑๕ (ปรับปรุง ๒๕๖๑) เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า

(๓) ประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ที่ ๖๖/๒๕๖๑ เรื่อง การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ ๒๗ (ปรับปรุง ๒๕๖๑) เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย

(๔) ประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ที่ ๗๐/๒๕๖๑ เรื่อง การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ ๔ (ปรับปรุง ๒๕๖๑) เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

ข้อ ๓ ให้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ ๑๖ เรื่อง สัญญาเช่า ตามที่กำหนดท้ายประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๒

จักรกฤษณ์ พาราพันธกุล

นายกสภาวิชาชีพบัญชี

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16

เรื่อง

สัญญาเช่า

คำแถลงการณ์

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงของคณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศที่สิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (IFRS 16: Leases (Bound volume 2019 Consolidated without early application))

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้สามารถสรุปภาพรวม เหตุผลสำหรับการออกมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และลักษณะที่สำคัญของหลักการของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ภาพรวม

- 1 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า กำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจในลักษณะการนำเสนอรายการที่เป็นตัวแทนอันเที่ยงธรรม ข้อมูลนี้ให้พื้นฐานแก่ผู้ใช้งบการเงินในการประเมินผลกระทบของสัญญาเช่าที่มีต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานทางการเงิน และกระแสเงินสดของกิจการ
- 2 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ให้ถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการนำไปใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ หากกิจการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ วันที่หรือก่อนวันที่นำมาตราฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- 3 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ใช้แทน
 - (ก) มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า
 - (ข) การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
 - (ค) การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า ดำเนินงาน-สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า และ

- (ง) การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย

เหตุผลสำหรับการออกมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

- 4 การเช่าเป็นกิจกรรมที่สำคัญของหลาย ๆ กิจการ ซึ่งการเช่าเป็นวิธีในการให้ได้รับสิทธิในการเข้าถึงสินทรัพย์ การจัดหาเงินทุน และการลดฐานะเปิดต่อความเสี่ยงของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ของกิจการ เนื่องจากความแพร่หลายของการเช่า ดังนั้นจึงมีความสำคัญที่ผู้ใช้งบการเงินมีภาพที่ครบถ้วนและสามารถเข้าใจได้เกี่ยวกับกิจกรรมการเช่าของกิจการ
- 5 วิธีการบัญชีเดิมสำหรับสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานและถือปฏิบัติสำหรับสัญญาเช่าทั้งสองประเภทนี้อย่างแตกต่างกัน ซึ่งการถือปฏิบัติดังกล่าวถูกวิจารณ์ในแง่ที่ไม่สามารถสนองความต้องการของผู้ใช้งบการเงินได้เนื่องจากการถือปฏิบัติดังกล่าวไม่ได้เป็นตัวแทนอันเที่ยงธรรมของรายการการเช่าในทุกกรณี โดยเฉพาะการที่ไม่ได้กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าดำเนินงาน
- 6 ด้วยเหตุนี้คณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ (the International Accounting Standards Board: IASB) และคณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการรายงานทางการเงินของสหรัฐอเมริกา (the Financial Accounting Standards Board: FASB) ได้ริเริ่มโครงการร่วมกันเพื่อพัฒนาแนวปฏิบัติทางการบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าใหม่ ซึ่งกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสิทธิและภาระผูกพันที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่า แนวปฏิบัติทางการบัญชีนี้จะส่งผลให้การนำเสนอสินทรัพย์และหนี้สินของผู้เช่าเป็นตัวแทนอันเที่ยงธรรมมากขึ้น และรวมทั้งยังเพิ่มการเปิดเผยข้อมูลซึ่งจะเพิ่มความโปร่งใสของสภาพเสี่ยงทางการเงินและเงินทุนของผู้เช่า
- 7 คณะกรรมการทั้งสองคณะตัดสินใจว่าผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการ (ด้วยข้อยกเว้นที่จำกัด) และคณะกรรมการทั้งสองคณะได้ให้คำนิยามสัญญาเช่าในแนวทางเดียวกัน คณะกรรมการมีข้อสรุปที่คล้ายกันเกี่ยวกับการวัดมูลค่าของหนี้สินจากสัญญาเช่าและวิธีการบันทึกบัญชีสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน นอกจากนี้ คณะกรรมการทั้งสองคณะยังได้ตัดสินใจที่จะไม่เปลี่ยนแปลงการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าเกือบทั้งหมด
- 8 อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการมีข้อสรุปที่แตกต่างกันเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้านี้ได้เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ในส่วนการรับรู้ค่าใช้จ่ายจากสัญญาเช่าและการรายงานกระแสเงินสดที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า โดยคณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศตัดสินใจเลือกใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับผู้เช่า (single lessee accounting model) โดยผู้เช่าบันทึกสัญญาเช่าทุกรายการในแนวทางเดียวกัน ในขณะที่คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการรายงานทางการเงินของสหรัฐอเมริกตัดสินใจเลือกวิธีการบัญชีสำหรับผู้เช่า 2 แบบ โดยมีการจัดประเภทสัญญาเช่าในลักษณะเดียวกับข้อกำหนดเดิมในหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของ

สหรัฐอเมริกา (US GAAP) เพื่อจำแนกระหว่างสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าเงินทุน และมีการบันทึกสัญญาเช่าทั้งสองประเภทอย่างแตกต่างกัน

- 9 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ทำให้แผนของคณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศในการพัฒนาการรายงานทางการเงินในเรื่องสัญญาเช่าสมบูรณ์

ลักษณะสำคัญ

การบัญชีสำหรับผู้เช่า

- 10 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า เริ่มใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับผู้เช่า (single lessee accounting model) และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ โดยผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่แสดงถึงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงที่เช่า และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่แสดงถึงภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า
- 11 ผู้เช่าวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้คล้ายกับสินทรัพย์ที่ใช้สินทรัพย์ทางการเงินอื่น (เช่น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์) และหนี้สินตามสัญญาเช่าคล้ายกับหนี้สินทางการเงินอื่น ดังนั้น ผู้เช่ารับรู้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และจัดประเภทการจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นส่วนของเงินต้นและส่วนของดอกเบี้ย และนำเสนอรายการดังกล่าวในงบกระแสเงินสดตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง งบกระแสเงินสด
- 12 สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญาเช่าถูกวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยเกณฑ์ของมูลค่าปัจจุบัน การวัดมูลค่าประกอบด้วย การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่บอกเลิกไม่ได้ (รวมถึงค่าเช่าที่แปรผันตามเงินเฟ้อ) และยังรวมถึงการจ่ายชำระที่จะจ่ายในช่วงเวลาใช้สิทธิเลือกถ้าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่าอย่างแน่อนด้วยความสมเหตุสมผล
- 13 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ได้รวมข้อกำหนดในการเปิดเผยข้อมูลสำหรับผู้เช่า ผู้เช่าต้องใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจเกี่ยวกับข้อมูลที่เปิดเผยเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการให้ข้อมูลที่เป็นพื้นฐานแก่ผู้ใช้งบการเงินในการประเมินผลกระทบของสัญญาเช่าที่มีต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานทางการเงินและกระแสเงินสดของผู้เช่า

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่า

- 14 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า นำข้อกำหนดเกือบทั้งหมดของการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า มาใช้ ดังนั้นผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนและบันทึกสัญญาเช่าทั้งสองประเภทนั้นอย่างแตกต่างกัน

- 15 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ยังกำหนดให้ผู้ให้เช่าเปิดเผยข้อมูลเพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นการปรับปรุงข้อมูลที่เปิดเผยเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงของผู้ให้เช่า โดยเฉพาะอย่างยิ่งความเสี่ยงของมูลค่าคงเหลือ

สารบัญ

	จากย่อหน้าที่
วัตถุประสงค์	1
ขอบเขต	3
ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการ	5
การระบุสัญญาเช่า	9
การแยกส่วนประกอบของสัญญา	12
อายุสัญญาเช่า	18
ผู้เช่า	22
การรับรู้รายการ	22
การวัดมูลค่า	22
การนำเสนอรายการ	47
การเปิดเผยข้อมูล	51
ผู้ให้เช่า	61
การจัดประเภทสัญญาเช่า	61
สัญญาเช่าเงินทุน	67
สัญญาเช่าดำเนินงาน	81
การเปิดเผยข้อมูล	89
รายการขายและเช่ากลับคืน	98
การประเมินว่าการโอนสินทรัพย์เป็นการขายหรือไม่	99
ภาคผนวก	
ก คำนิยาม	
ข แนวทางปฏิบัติ	
ค วันถือปฏิบัติและการเปลี่ยนแปลง	

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง *สัญญาเช่า* ประกอบด้วยย่อหน้าที่ 1 ถึง 103 และ ภาคผนวก ก ถึง ค ทุกย่อหน้ามีความสำคัญเท่ากัน ย่อหน้าที่พิมพ์ด้วยตัวอักษรหนาถือเป็นหลักการสำคัญ คำนิยามในภาคผนวก ก ที่ปรากฏเป็นครั้งแรกในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้จะเป็น *ตัวอักษรเอน* มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ต้องอ่านโดยคำนึงถึงข้อกำหนดของ *กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2558)* ในกรณีที่ไม่ได้ให้แนวปฏิบัติในการเลือกและการใช้นโยบายการบัญชี ให้กิจการถือปฏิบัติตามข้อกำหนดของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง *นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด*

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16

เรื่อง *สัญญาเช่า*

วัตถุประสงค์

- 1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของ*สัญญาเช่า* โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มั่นใจว่าทั้งทางด้าน*ผู้เช่า*และ*ผู้ให้เช่า*ได้ให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจที่เป็นตัวแทนอันเที่ยงธรรมของรายการ ข้อมูลนี้ให้พื้นฐานแก่ผู้ใช้งบการเงินในการประเมินผลกระทบของ*สัญญาเช่า*ที่มีต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานทางการเงินและกระแสเงินสดของกิจการ
- 2 กิจการต้องพิจารณาเงื่อนไขและข้อกำหนดของ*สัญญา*และข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดเมื่อถือปฏิบัติมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ กิจการต้องถือปฏิบัติมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้อย่างสม่ำเสมอกับ*สัญญา*ทั้งหมดที่มีลักษณะและสถานการณ์ที่คล้ายคลึงกัน

ขอบเขต

- 3 กิจการต้องถือปฏิบัติมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กับ*สัญญาเช่า*ทั้งหมด รวมถึง*สัญญาเช่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสัญญาเช่าช่วง* ยกเว้นรายการต่อไปนี้
 - 3.1 *สัญญาเช่า*เพื่อการสำรวจหรือการใช้แร่ น้ำมัน ก๊าซธรรมชาติ และทรัพยากรที่ไม่สามารถสร้างขึ้นใหม่ได้ซึ่งคล้ายคลึงกัน
 - 3.2 *สัญญาเช่า*สินทรัพย์ชีวภาพที่*ผู้เช่า*ถือครองภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง *เกษตรกรรม*
 - 3.3 ข้อตกลงสัมปทานบริการภายใต้ขอบเขตของการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง *ข้อตกลงสัมปทานบริการ*
 - 3.4 ใบอนุญาตของทรัพย์สินทางปัญญาที่ออกโดย*ผู้ให้เช่า*ภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง *รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า* และ

- 3.5 สิทธิที่ถือครองโดยผู้เช่าภายใต้ข้อตกลงในการให้ใช้สิทธิ ภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง *สินทรัพย์ไม่มีตัวตน* สำหรับรายการต่าง ๆ เช่น ภาพยนตร์ วิดีทัศน์ ละคร ต้นฉบับงานเขียน สิทธิบัตร และลิขสิทธิ์
- 4 ผู้เช่าอาจ (แต่ไม่ได้บังคับ) นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติกับสัญญาเช่าสินทรัพย์ไม่มีตัวตน นอกเหนือจากที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ 3.5

ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการ (ย่อหน้าที่ ข3 ถึง ข8)

- 5 ผู้เช่าอาจเลือกที่จะไม่ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดในย่อหน้าที่ 22 ถึง 49 กับรายการต่อไปนี้
- 5.1 สัญญาเช่าระยะสั้น และ
- 5.2 สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ (ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ ข3 ถึง ข8)
- 6 หากผู้เช่าเลือกที่จะไม่ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดในย่อหน้าที่ 22 ถึง 49 กับสัญญาเช่าระยะสั้นหรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ผู้เช่าต้องรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่านั้นเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าหรือตามเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด ผู้เช่าต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใดหากเกณฑ์ดังกล่าวสะท้อนถึงรูปแบบที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ได้ดีกว่า
- 7 หากผู้เช่าใช้ย่อหน้าที่ 6 กับสัญญาเช่าระยะสั้น ผู้เช่าต้องพิจารณาสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าใหม่เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ หาก
- 7.1 มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือ
- 7.2 มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า (ตัวอย่างเช่น ผู้เช่าใช้สิทธิเลือกที่ไม่เคยถูกนำมาใช้ในการกำหนดอายุสัญญาเช่าก่อนหน้า)
- 8 การเลือกตั้งกล่าวสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นต้องเลือกทำทั้งประเภทของสินทรัพย์อ้างอิงซึ่งสิทธิการใช้เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น ประเภทของสินทรัพย์อ้างอิง คือ กลุ่มของสินทรัพย์อ้างอิงที่มีลักษณะและการใช้ประโยชน์ที่คล้ายคลึงกันในการดำเนินงานของกิจการ การเลือกตั้งกล่าวสำหรับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำสามารถเลือกได้เป็นรายสัญญา

การระบุสัญญาเช่า (ย่อหน้าที่ ข9 ถึง ข33)

- 9 ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กิจการต้องประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน ซึ่งย่อหน้าที่ ข9 ถึง ข31 ได้กำหนดแนวปฏิบัติสำหรับการประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
- 10 ช่วงเวลาอาจกำหนดในรูปของปริมาณการใช้ของสินทรัพย์ที่ระบุ (ตัวอย่างเช่น ตามจำนวนหน่วยผลิตซึ่งจะผลิตจากอุปกรณ์นั้น)

- 11 กิจการต้องทำการประเมินใหม่ว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ เฉพาะเมื่อเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญามีการเปลี่ยนแปลง

การแยกส่วนประกอบของสัญญา

- 12 สำหรับสัญญาที่เป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า กิจการต้องแยกแต่ละส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าออกจากส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า เว้นแต่กิจการปฏิบัติตามการผ่อนปรนในทางปฏิบัติในย่อหน้าที่ 15 ทั้งนี้ย่อหน้าที่ 332 ถึง 333 กำหนดแนวปฏิบัติสำหรับการแยกส่วนประกอบของสัญญา

ผู้เช่า

- 13 สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบอีกหนึ่งหรือมากกว่าที่เป็นการเช่าหรือไม่เป็นการเช่า ผู้เช่าต้องปันส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาให้แก่ส่วนประกอบที่เป็นการเช่าตามเกณฑ์ราคาเอกเทศเปรียบเทียบของส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและผลรวมราคาเอกเทศของส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า
- 14 ราคาเอกเทศเปรียบเทียบของส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าต้องกำหนดตามเกณฑ์ของราคาให้ผู้ให้เช่าหรือผู้ขายที่คล้ายคลึงกันจะเรียกเก็บจากกิจการสำหรับส่วนประกอบนั้นหรือส่วนประกอบที่คล้ายคลึงกันแยกจากกัน ในกรณีที่ราคาเอกเทศที่สังเกตได้ไม่มีอยู่ทุกเมื่อ ผู้เช่าต้องประมาณการราคาเอกเทศโดยใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุด
- 15 เพื่อการผ่อนปรนในทางปฏิบัติ ผู้เช่าอาจเลือกไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าออกจากส่วนประกอบที่เป็นการเช่าตามประเภทของสินทรัพย์อ้างอิง และรวมแต่ละส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าที่เกี่ยวข้องเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าหนึ่งเดียวแทน ผู้เช่าต้องไม่ใช้การผ่อนปรนในทางปฏิบัตินี้กับอนุพันธ์แฝงที่เป็นไปตามเงื่อนไขในย่อหน้าที่ 4.3.3 ของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
- 16 หากกิจการไม่ปฏิบัติตามการผ่อนปรนในทางปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 15 ผู้เช่าต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานอื่นที่เกี่ยวข้องสำหรับส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า

ผู้ให้เช่า

- 17 สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบอีกหนึ่งหรือมากกว่าที่เป็นการเช่าหรือไม่เป็นการเช่า ผู้ให้เช่าต้องปันส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาโดยปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 73 ถึง 90 ของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

อายุสัญญาเช่า (ย่อหน้าที่ 34 ถึง 41)

- 18 กิจการต้องกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยให้รวมระยะเวลาต่อไปนี้ด้วย
- 18.1 ระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น และ
- 18.2 ระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะไม่ใช่สิทธิเลือกนั้น
- 19 ในการประเมินว่าผู้เช่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือที่จะไม่ใช่สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า กิจการต้องพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่าในการใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่าตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ 37 ถึง 40
- 20 ผู้เช่าต้องประเมินใหม่ว่า ผู้เช่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่ง
- 20.1 อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้เช่า และ
- 20.2 ส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลของผู้เช่าที่จะใช้สิทธิเลือกซึ่งไม่เคยถูกนำมาใช้ในการกำหนดอายุสัญญาเช่าก่อนหน้า หรือที่จะไม่ใช่สิทธิเลือกซึ่งเคยถูกนำมาใช้ในการกำหนดอายุสัญญาเช่าก่อนหน้า (ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ 41)
- 21 กิจการต้องปรับปรุงอายุสัญญาเช่า หากมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า ตัวอย่างเช่น ระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่าจะเปลี่ยนแปลง ถ้า
- 21.1 ผู้เช่าใช้สิทธิเลือกที่ไม่เคยถูกนำมาใช้ในการกำหนดอายุสัญญาเช่าก่อนหน้าของกิจการ
- 21.2 ผู้เช่าไม่ใช่สิทธิเลือกที่ได้เคยถูกนำมาใช้ในการกำหนดอายุสัญญาเช่าก่อนหน้าของกิจการ
- 21.3 มีเหตุการณ์เกิดขึ้นซึ่งทำให้ผู้เช่ามีข้อผูกพันตามสัญญาในการใช้สิทธิเลือกที่ไม่เคยถูกนำมาใช้ในการกำหนดอายุสัญญาเช่าก่อนหน้าของกิจการ หรือ
- 21.4 มีเหตุการณ์เกิดขึ้นซึ่งโดยสัญญาห้ามผู้เช่าใช้สิทธิเลือกที่ได้เคยถูกนำมาใช้ในการกำหนดอายุสัญญาเช่าก่อนหน้าของกิจการ

ผู้เช่า

การรับรู้รายการ

- 22 ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า

การวัดมูลค่า

การวัดมูลค่าเริ่มแรก

การวัดมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์สิทธิการใช้

- 23 ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุน
- 24 ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้องประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้
- 24.1 จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ 26
 - 24.2 การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใดๆ
 - 24.3 ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใดๆ ที่เกิดขึ้นของผู้เช่า และ
 - 24.4 ประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อการผลิตสินค้าคงเหลือ ผู้เช่าจะรับภาระต้นทุนดังกล่าว ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือเมื่อใช้สินทรัพย์อ้างอิงนั้นในระหว่างช่วงระยะเวลาหนึ่ง
- 25 ผู้เช่าต้องรับรู้ต้นทุนตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ 24.4 เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้เมื่อผู้เช่ารับภาระต้นทุนดังกล่าว ให้ผู้เช่าปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง *สินค้าคงเหลือ* สำหรับต้นทุนที่เกิดขึ้นในระหว่างช่วงระยะเวลานั้นเมื่อผู้เช่าใช้สินทรัพย์สิทธิการใช้เพื่อผลิตสินค้าคงเหลือในระหว่างช่วงระยะเวลานั้น การรับภาระต้นทุนดังกล่าวตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ หรือมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง *สินค้าคงเหลือ* ให้รับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง *ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น*

การวัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า

- 26 ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าต้องคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ ผู้เช่าต้องใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า
- 27 ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย การจ่ายชำระดังต่อไปนี้สำหรับสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงตลอดอายุสัญญาเช่าที่ยังไม่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

- 27.1 การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ 27.2) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเข้าได้ ๆ
- 27.2 การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ 28)
- 27.3 จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- 27.4 ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น (ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาเพื่อประเมิน อธิบายในย่อหน้าที่ 37 ถึง 40) และ
- 27.5 การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า
- 28 การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ 27.2 รวมถึงตัวอย่างต่อไปนี้ การจ่ายชำระที่เชื่อมโยงกับดัชนีราคาผู้บริโภค การจ่ายชำระที่เชื่อมโยงกับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง (เช่น LIBOR) หรือ การจ่ายชำระที่ผันแปรเพื่อสะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าของตลาด

การวัดมูลค่าภายหลัง

การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้

- 29 หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีราคาทุน เว้นแต่ผู้เช่าใช้วิธีการอื่นในการวัดมูลค่าวิธีใดวิธีหนึ่งตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ 34 และ 35

วิธีราคาทุน

- 30 ในการใช้วิธีราคาทุน ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยราคาทุน
- 30.1 หักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และ
- 30.2 ปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 36.3
- 31 ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับค่าเสื่อมราคาตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง *ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์* ในการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามข้อกำหนดในย่อหน้าที่ 32
- 32 หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือหากราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกซื้อ ผู้เช่าต้องคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้จากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ้างอิง มิเช่นนั้น ผู้เช่าต้องคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้จากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

- 33 ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อพิจารณาว่า สินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่ และเพื่อรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าใดๆ ที่เกิดขึ้น

วิธีการอื่นในการวัดมูลค่า

- 34 ถ้าผู้เช่าใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของผู้เช่า ผู้เช่าต้องใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ด้วย
- 35 หากสินทรัพย์สิทธิการใช้เกี่ยวพันกันกับประเภทของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งผู้เช่าใช้วิธีการตีราคาใหม่ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ผู้เช่าอาจเลือกใช้วิธีการตีราคาใหม่กับสินทรัพย์สิทธิการใช้ทุกรายการที่เกี่ยวข้องกันกับประเภทของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์นั้น

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า

- 36 หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดย
- 36.1 การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
- 36.2 การลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการชำระการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว และ
- 36.3 การวัดมูลค่าใหม่ตามมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการประเมินใหม่หรือการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าใดๆ ตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 39 ถึง 46 หรือเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่คงที่โดยเนื้อหาที่มีการปรับปรุง (ดูย่อหน้าที่ ข42)
- 37 ดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าในแต่ละรอบระยะเวลาตลอดอายุสัญญาเช่าต้องเป็นจำนวนเงินที่ทำให้อัตราดอกเบี้ยรายงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่า อัตราดอกเบี้ยรายงวด คือ อัตราคิดลดตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ 26 หรืออัตราคิดลดที่ปรับปรุงตามที่ได้อธิบายไว้ในย่อหน้าที่ 41 43 หรือ 45.3 ถ้าสามารถปฏิบัติได้
- 38 หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ผู้เช่าต้องรับรู้รายการต่อไปนี้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ต้นทุนดังกล่าวรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อื่กรายการหนึ่งที่ปฏิบัติตามมาตรฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 38.1 ดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และ
- 38.2 การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ไม่ได้รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าในรอบระยะเวลาที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขที่ทำให้การจ่ายชำระเหล่านั้นเกิดขึ้น

การประเมินหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่

- 39 หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 40 ถึง 43 ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่เพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องรับรู้จำนวนเงินของการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ อย่างไรก็ตาม ถ้ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้มีมูลค่าลดลงจนเป็นศูนย์แล้ว และมีการลดลงเพิ่มเติมจากการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องรับรู้จำนวนเงินคงเหลือของการวัดมูลค่าใหม่ในกำไรหรือขาดทุน
- 40 ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดยการคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง หากเป็นไปตามลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้
- 40.1 มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ 20 ถึง 21 ผู้เช่าต้องกำหนดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงตามเกณฑ์ของอายุสัญญาเช่าที่ปรับปรุงหรือ
- 40.2 มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง โดยพิจารณาเหตุการณ์และสถานการณ์ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ 20 ถึง 21 ในบริบทของสิทธิเลือกซื้อ ผู้เช่าต้องกำหนดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระภายใต้สิทธิเลือกซื้อ
- 41 ในการปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 40 ผู้เช่าต้องกำหนดอัตราคิดลดที่ปรับปรุงเป็นอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ ถ้าอัตราดังกล่าวสามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อให้ใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ณ วันที่มีการประเมินใหม่
- 42 ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดยการคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงหากเข้าเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้
- 42.1 มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ผู้เช่าต้องกำหนดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- 42.2 มีการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในอนาคตที่เป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตราที่ใช้ในการกำหนดการจ่ายชำระเหล่านั้น รวมถึงตัวอย่างต่อไปนี้ การเปลี่ยนแปลงเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าของตลาดหลังจากการทบทวนค่าเช่าของตลาด ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่เพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงเฉพาะในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสด (เช่น เมื่อการปรับปรุงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่ามีผล) ผู้เช่าต้องกำหนดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ โดยอ้างอิงจากการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุง

- 43 ในการปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 42 ผู้เช่าต้องใช้อัตราคิดลดเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าต้องใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุงซึ่งสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย

การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

- 44 ผู้เช่าต้องถือว่าการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าเป็นสัญญาแยกต่างหาก หากเป็นไปตามเงื่อนไขทั้งสองข้อต่อไปนี้

44.1 การเปลี่ยนแปลงเป็นการเพิ่มขอบเขตของสัญญาเช่าโดยเพิ่มสิทธิในการใช้สินทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์หรือหลายรายการ และ

44.2 สิ่งตอบแทนสำหรับสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินเท่ากับราคาเอกเทศของการเพิ่มขอบเขตและการปรับปรุงใดๆ ที่เหมาะสมต่อราคาเอกเทศนั้นเพื่อสะท้อนสถานการณ์ของสัญญาใดสัญญาหนึ่ง

- 45 สำหรับการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าที่ไม่ถือเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่ามีผล ผู้เช่าต้อง

45.1 ปันส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลงโดยปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 13 ถึง 16

45.2 กำหนดอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลงโดยปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 18 ถึง 19 และ

45.3 วัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง อัตราคิดลดที่ปรับปรุงกำหนดให้เท่ากับอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ถ้าอัตราดอกเบี้ยนั้นสามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ หรือหากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ ให้ใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่ามีผล

- 46 สำหรับการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าที่ไม่ถือเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ผู้เช่าต้องรับรู้การวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดย

46.1 ลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้เพื่อสะท้อนการยกเลิกสัญญาเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดสำหรับการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าที่ลดขอบเขตของสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องรับรู้ผลกำไรหรือผลขาดทุนที่เกี่ยวกับการยกเลิกสัญญาเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในกำไรหรือขาดทุน

46.2 ปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยจำนวนเดียวกันสำหรับการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าในกรณีอื่นๆ

การนำเสนอรายการ

- 47 ผู้เช่าต้องแสดงรายการต่อไปนี้ในงบแสดงฐานะการเงินหรือเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

- 47.1 แสดงหรือเปิดเผยสินทรัพย์สิทธิการใช้แยกต่างหากจากสินทรัพย์อื่น หากผู้เช่าไม่แสดงสินทรัพย์สิทธิการใช้แยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงิน ผู้เช่าต้อง
- 47.1.1 รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ในรายการรายบรรทัดเดียวกับการนำเสนอสินทรัพย์อ้างอิงดังกล่าว เสมือนว่ากิจการเป็นเจ้าของสินทรัพย์นั้น และ
- 47.1.2 เปิดเผยข้อมูลว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ถูกรวมไว้ในรายบรรทัดใดในงบแสดงฐานะการเงิน
- 47.2 แสดงหรือเปิดเผยหนี้สินตามสัญญาเช่าแยกต่างหากจากหนี้สินอื่น หากผู้เช่าไม่แสดงหนี้สินตามสัญญาเช่าแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงิน ผู้เช่าต้องเปิดเผยข้อมูลว่าหนี้สินตามสัญญาเช่ารวมไว้ในรายบรรทัดใดในงบแสดงฐานะการเงิน
- 48 ข้อกำหนดในย่อหน้าที่ 47.1 ไม่ให้นำมาใช้ปฏิบัติกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งต้องนำเสนอเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน
- 49 ผู้เช่าต้องแสดงดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าแยกต่างหากจากค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าถือเป็นส่วนประกอบของต้นทุนทางการเงินซึ่งตามย่อหน้าที่ 82.2 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง *การนำเสนองบการเงิน* กำหนดให้แยกแสดงรายการ
- 50 ผู้เช่าต้องจัดประเภทรายการในงบกระแสเงินสด ดังนี้
- 50.1 การจ่ายชำระเงินสดสำหรับส่วนของเงินต้นของหนี้สินตามสัญญาเช่าให้จัดประเภทเป็นกิจกรรมจัดหาเงิน
- 50.2 การจ่ายชำระเงินสดสำหรับส่วนของดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดสำหรับดอกเบี้ยจ่ายในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง *งบกระแสเงินสด* และ
- 50.3 การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าระยะสั้น การจ่ายชำระเงินสดสำหรับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ และการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ไม่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าให้จัดประเภทเป็นกิจกรรมดำเนินงาน

การเปิดเผยข้อมูล

- 51 วัตถุประสงค์ของการเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้ผู้เช่าเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินร่วมกับกับข้อมูลที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสด เพื่อให้พื้นฐานสำหรับผู้ใช้งบการเงินในการประเมินผลกระทบของสัญญาเช่าที่มีต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานทางการเงิน และกระแสเงินสดของผู้เช่า ย่อหน้าที่ 52 ถึง 60 ระบุข้อกำหนดเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์นี้

- 52 ผู้เช่าต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าในด้านของผู้เช่าเป็นหนึ่งในหมายเหตุประกอบงบการเงิน หรือเป็นส่วนแยกต่างหากในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลที่ได้มีการนำเสนอแล้วที่ใดที่หนึ่งในงบการเงินซ้ำอีก หากข้อมูลเหล่านั้นมีการอ้างอิงในหมายเหตุประกอบงบการเงินหรือส่วนแยกต่างหากที่เกี่ยวกับสัญญาเช่า
- 53 ผู้เช่าต้องเปิดเผยจำนวนเงินรายการต่อไปนี้สำหรับรอบระยะเวลารายงาน
- 53.1 ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้จำแนกตามประเภทของสินทรัพย์อ้างอิง
 - 53.2 ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า
 - 53.3 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นที่ถือปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 6 ค่าใช้จ่ายนี้ไม่จำเป็นต้องรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 1 เดือนหรือน้อยกว่า
 - 53.4 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำที่ถือปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 6 ค่าใช้จ่ายนี้ต้องไม่รวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำตามย่อหน้าที่ 53.3
 - 53.5 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ไม่รวมในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า
 - 53.6 รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้
 - 53.7 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า
 - 53.8 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้
 - 53.9 ผลกำไรหรือผลขาดทุนที่เกิดจากรายการขายและเช่ากลับคืน และ
 - 53.10 มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานจำแนกตามประเภทของสินทรัพย์อ้างอิง
- 54 ผู้เช่าต้องเปิดเผยข้อมูลตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 53 ในรูปแบบตาราง เว้นแต่รูปแบบอื่นจะเหมาะสมกว่า จำนวนเงินที่เปิดเผยต้องรวมต้นทุนที่ผู้เช่าได้รวมไว้ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อื่นระหว่างรอบระยะเวลารายงาน
- 55 ผู้เช่าต้องเปิดเผยจำนวนเงินของภาระผูกพันตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นที่ถือปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 6 หากกลุ่มสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งผู้เช่ามีภาระผูกพัน ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานไม่คล้ายคลึงกับกลุ่มสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งเกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นที่เปิดเผยไว้ตามย่อหน้าที่ 53.3
- 56 ถ้าสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลตามย่อหน้าที่ 53.1 53.6 53.8 หรือ 53.10 สำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้เหล่านั้น
- 57 ถ้าผู้เช่าวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยราคาที่เป็นใหม่ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ผู้เช่าต้องเปิดเผยข้อมูลตามย่อหน้าที่ 77 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้เหล่านั้น

- 58 ผู้เช่าต้องเปิดเผยการวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่า ตามย่อหน้าที่ 39 และ ข11 ของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน แยกต่างหากจากการวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินทางการเงินอื่น
- 59 นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 53 ถึง 58 ผู้เช่าต้องเปิดเผยข้อมูลเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณเพิ่มเติมเกี่ยวกับกิจกรรมการเช่าเท่าที่จำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการเปิดเผยข้อมูลตามย่อหน้าที่ 51 (ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ ข48) ซึ่งข้อมูลที่เปิดเผยเพิ่มเติมนี้อาจรวม (แต่ไม่จำกัดเพียงแต่) ข้อมูลที่ช่วยผู้ใช้งบการเงินในการประเมินเรื่องต่อไปนี้
- 59.1 ลักษณะกิจกรรมการเช่าของผู้เช่า
- 59.2 กระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่มีความเป็นไปได้ที่ผู้เช่าจะจ่าย ซึ่งไม่ได้สะท้อนในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า รายการนี้รวมถึงโอกาสที่จะมีกระแสเงินสดจ่ายที่เกิดจาก
- 59.2.1 การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปร (ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ ข49)
- 59.2.2 สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าและสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า (ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ ข50)
- 59.2.3 การรับประกันมูลค่าคงเหลือ (ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ ข51) และ
- 59.2.4 สัญญาเช่าที่ยังไม่เริ่มมีผลโดยมีผลผูกพันกับผู้เช่าแล้ว
- 59.3 ข้อจำกัดหรือพันธะที่กำหนดในสัญญาเช่า และ
- 59.4 รายการขายและเช่ากลับคืน (ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ ข52)
- 60 ผู้เช่าที่รับรู้สัญญาเช่าระยะสั้นหรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ โดยปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 6 ต้องมีการเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว

ผู้ให้เช่า

การจัดประเภทสัญญาเช่า (ย่อหน้าที่ ข53 ถึง ข58)

- 61 ผู้ให้เช่าต้องจัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน
- 62 สัญญาเช่าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากสัญญานั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ และจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหากสัญญาเช่าที่ไม่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ
- 63 ในการจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน กิจการต้องพิจารณาถึงเนื้อหาของรายการมากกว่ารูปแบบของสัญญา ตัวอย่างของสถานการณ์ใดสถานการณ์หนึ่งหรือหลายสถานการณ์รวมกันดังต่อไปนี้ โดยปกติอาจทำให้สัญญาเช่าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน
- 63.1 สัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

- 63.2 ผู้เข้ามีสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิงด้วยราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สิทธิเลือกซื้อเกิดขึ้น โดยราคาตามสิทธิเลือกซื้อนั้นมีจำนวนต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อย่างมากเพียงพอที่จะทำให้เกิดความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผล ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเชื่อว่าผู้เข้าจะใช้สิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์นั้น
- 63.3 อายุสัญญาเช่าครอบคลุมอายุเชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์อ้างอิง แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์
- 63.4 ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า มูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่ามีจำนวนเงินเท่ากับหรือเกือบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อ้างอิง และ
- 63.5 สินทรัพย์อ้างอิงมีลักษณะเฉพาะจนกระทั่งมีผู้เช่าเพียงผู้เดียวที่สามารถใช้สินทรัพย์นั้น โดยไม่จำเป็นต้องนำสินทรัพย์ดังกล่าวมาทำการตัดแปลงที่สำคัญ
- 64 ข้อบ่งชี้ถึงสถานการณ์ใดสถานการณ์หนึ่งหรือหลายสถานการณ์รวมกันที่อาจทำให้สามารถจัดสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนได้ มีดังต่อไปนี้
- 64.1 หากผู้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าได้ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดกับผู้ให้เช่า เนื่องจากการยกเลิกนั้น
- 64.2 ผู้เช่าเป็นผู้ที่ได้รับผลกำไรหรือผลขาดทุนจากการผันผวนของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อ้างอิงที่เหลือนอยู่ (ตัวอย่างเช่น ในรูปแบบของการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าเท่ากับจำนวนเงินส่วนใหญ่ที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์อ้างอิงที่เหลือนอยู่ ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า) และ
- 64.3 ผู้เช่าสามารถต่อสัญญาเช่าครั้งที่สองด้วยการจ่ายค่าเช่าที่ต่ำกว่าค่าเช่าของตลาดอย่างมาก
- 65 ตัวอย่างและข้อบ่งชี้ในย่อหน้าที่ 63 ถึง 64 ไม่ถือเป็นข้อยุติในการจัดประเภทสัญญาเช่าให้เป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากเป็นที่แน่ชัดว่ายังมีลักษณะอื่นที่แสดงให้เห็นว่ามิได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ สัญญาเช่านั้นต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ตัวอย่างเช่น อาจเป็นกรณีข้างต้น หาก ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์อ้างอิงโดยมีการจ่ายชำระผันแปรซึ่งมีจำนวนเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อ้างอิง หรือหากมีการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรอันเป็นผลให้ผู้ให้เช่าไม่โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมด
- 66 การจัดประเภทสัญญาเช่าให้ทำ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าและประเมินใหม่เฉพาะเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการ (ตัวอย่างเช่น การเปลี่ยนแปลงประมาณการของอายุเชิงเศรษฐกิจหรือการเปลี่ยนแปลงประมาณการของมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์อ้างอิง) หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ (ตัวอย่างเช่น ผู้เช่าผิดสัญญา) ไม่ทำให้เกิดการจัดประเภทใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อวัตถุประสงค์ทางการบัญชี

สัญญาเช่าเงินทุน

การรับรู้รายการและการวัดมูลค่า

- 67 ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ผู้ให้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์ที่ถือภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนในงบแสดงฐานะการเงินและแสดงเป็นลูกหนี้ ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

การวัดมูลค่าเริ่มแรก

- 68 ผู้ให้เช่าต้องใช้อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าเพื่อวัดมูลค่าเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าในกรณีที่เป็นเช่าช่วง หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าช่วงไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ ผู้ให้เช่าช่วงอาจใช้อัตราคิดลดที่ใช้สำหรับสัญญาเช่าหลัก (ปรับปรุงด้วยต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าช่วง) ในการวัดมูลค่าเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าช่วง
- 69 ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่ไม่ได้เกิดขึ้นโดยผู้ให้เช่าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายให้รวมในการวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าและลดจำนวนเงินของรายได้ตลอดอายุสัญญาเช่า อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าเป็นอัตราที่กำหนดขึ้นโดยให้ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกรวมอยู่ในเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าโดยอัตโนมัติ จึงไม่จำเป็นต้องบวกต้นทุนดังกล่าวต่างหาก

การวัดมูลค่าเริ่มแรกของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าซึ่งรวมอยู่ในเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

- 70 ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าประกอบด้วยชำระชำระดังต่อไปนี้ สำหรับสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงตลอดอายุสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้รับ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- 70.1 การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ ๗42) หักเจ้าหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใดๆ
- 70.2 การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- 70.3 การรับประกันมูลค่าคงเหลือที่ผู้ให้เช่าจะได้จากผู้เช่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า หรือบุคคลที่สามที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าที่มีความสามารถทางการเงินในการชำระภาระผูกพันภายใต้การรับประกัน
- 70.4 ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น (ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาเพื่อประเมิน อธิบายในย่อหน้าที่ ๗37) และ
- 70.5 การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

ผู้ให้เข้าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่าย

- 71 ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ผู้ให้เข้าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายต้องรับรู้รายการดังต่อไปนี้สำหรับสัญญาเช่าเงินทุนแต่ละสัญญา
- 71.1 รายได้ซึ่งเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อ้างอิงหรือมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เข้า คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยของตลาดแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า
 - 71.2 ต้นทุนขายเท่ากับต้นทุนหรือมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง (หากมูลค่าตามบัญชีแตกต่างจากต้นทุนของสินทรัพย์อ้างอิง) หักด้วยมูลค่าปัจจุบันของมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน และ
 - 71.3 กำไรหรือขาดทุนจากการขาย (เท่ากับผลต่างระหว่างรายได้และต้นทุนขาย) ซึ่งรับรู้ตามนโยบายการบัญชีสำหรับการขายเสร็จเด็ดขาดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ผู้ให้เข้าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายต้องรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากการขายจากสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยไม่คำนึงว่าผู้ให้เข้าจะโอนสินทรัพย์อ้างอิงหรือไม่ตามที่ได้อธิบายในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า
- 72 ผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายมักเสนอทางเลือกแก่ลูกค้าที่จะซื้อหรือเช่าสินทรัพย์ สัญญาเช่าเงินทุนของสินทรัพย์โดยผู้ให้เข้าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่าย ทำให้เกิดกำไรหรือขาดทุนที่เทียบเท่ากับกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการขายเสร็จเด็ดขาดของสินทรัพย์อ้างอิงด้วยราคาขายปกติซึ่งสะท้อนส่วนลดปริมาณหรือส่วนลดการค้าที่เกี่ยวข้อง
- 73 ผู้ให้เข้าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายบางครั้งจะเสนออัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าความเป็นจริงเพื่อเป็นการจูงใจลูกค้า การใช้อัตราดังกล่าวจะทำให้ผู้ให้เข้ารับรู้รายได้รวมด้วยจำนวนเงินที่สูงเกินไป ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ในกรณีที่ผู้ให้เข้าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายเสนออัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าความเป็นจริง ให้จำกัดกำไรจากการขายเป็นจำนวนที่คำนวณขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยของตลาด
- 74 ผู้ให้เข้าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายต้องรับรู้ต้นทุนที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสัญญาเช่าเงินทุนเป็นค่าใช้จ่าย ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล เนื่องจากต้นทุนดังกล่าวมักเกี่ยวข้องกับกำไรจากการขายของผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่าย ต้นทุนที่เกิดขึ้นโดยผู้ให้เข้าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสัญญาเช่าเงินทุนไม่รวมอยู่ในค่านิยามของต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ดังนั้นจึงไม่รวมในเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า
- การวัดมูลค่าภายหลัง*
- 75 ผู้ให้เข้าต้องรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าโดยขึ้นอยู่กับรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของผู้ให้เข้า

- 76 ผู้ให้เข้าประสงค์ที่จะปันส่วนรายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าด้วยเกณฑ์ที่เป็นระบบและสมเหตุสมผล ผู้ให้เข้าต้องนำการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับงวดนั้น หักจากเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าเพื่อลดทั้งเงินต้นและรายได้ทางการเงินรอการรับรู้
- 77 ผู้ให้เข้าต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการตัดรายการและการด้อยค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน สำหรับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า ผู้ให้เข้าต้องทบทวนประมาณการมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกันที่ใช้ในการคำนวณเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ หากประมาณการมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกันมีจำนวนลดลง ผู้ให้เข้าต้องปรับปรุงการปันส่วนรายได้ตลอดอายุสัญญาเช่า และรับรู้การลดลงของจำนวนเงินคงค้างทันที
- 78 ผู้ให้เข้าที่จัดประเภทสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หรือได้รวมอยู่ในกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายซึ่งจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย) ซึ่งถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง *สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก* ต้องปฏิบัติตามสินทรัพย์ดังกล่าวตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินนั้น

การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

- 79 ผู้ให้เข้าต้องถือว่าการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าเงินทุนเป็นสัญญาแยกต่างหาก หากเป็นไปตามเงื่อนไขทั้งสองข้อต่อไปนี้
- 79.1 การเปลี่ยนแปลงเป็นการเพิ่มขอบเขตของสัญญาเช่าโดยเพิ่มสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงรายการเดียวหรือหลายรายการ และ
- 79.2 สิ่งตอบแทนสำหรับสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงินเท่ากับราคาเอกเทศของการเพิ่มขอบเขตและการปรับปรุงใดๆ ที่เหมาะสมต่อราคาเอกเทศนั้นเพื่อสะท้อนสถานการณ์ของสัญญาใดสัญญาหนึ่ง
- 80 สำหรับการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าเงินทุนที่ไม่ถือเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ผู้ให้เข้าต้องปฏิบัติตามต่อการเปลี่ยนแปลงดังนี้
- 80.1 หากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญามีผลตั้งแต่วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าแล้ว จะทำให้สัญญาเช่านี้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตั้งแต่ต้น ผู้ให้เข้าต้อง
- 80.1.1 ถือว่าการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าใหม่ นับตั้งแต่วันที่การเปลี่ยนแปลงสัญญามีผล และ
- 80.1.2 วัดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงด้วยเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าทันทีก่อนวันที่การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่ามีผล
- 80.2 นอกจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ผู้ให้เข้าต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

สัญญาเช่าดำเนินงาน

การรับรู้รายการและการวัดมูลค่า

- 81 ผู้ให้เช่าต้องรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด ผู้ให้เช่าต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่ผู้ให้เช่าได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง
- 82 ผู้ให้เช่าต้องรับรู้ต้นทุนซึ่งรวมถึงค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นเนื่องจากการได้รับรายได้จากสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่าย
- 83 ผู้ให้เช่าต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า
- 84 นโยบายการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่ต้องคิดค่าเสื่อมราคาภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานต้องสอดคล้องกับนโยบายการคิดค่าเสื่อมราคาตามปกติของสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าต้องคำนวณค่าเสื่อมราคาตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
- 85 ผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อกำหนดว่าสินทรัพย์อ้างอิงภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานด้อยค่าหรือไม่และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่ระบุได้
- 86 ผู้ให้เช่าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายไม่รับรู้กำไรจากการขายในการเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานเนื่องจากรายการดังกล่าวไม่เทียบเท่าการขาย

การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

- 87 ผู้ให้เช่าต้องถือว่าการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นสัญญาเช่าใหม่ นับตั้งแต่วันที่การเปลี่ยนแปลงสัญญามีผล โดยให้พิจารณาการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือค้างจ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าเดิมเป็นส่วนหนึ่งของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าใหม่

การนำเสนอรายการ

- 88 ผู้ให้เช่าต้องแสดงสินทรัพย์อ้างอิงภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์อ้างอิง

การเปิดเผยข้อมูล

- 89 วัตถุประสงค์ของการเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้ผู้ให้เข้าเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินร่วมกันกับข้อมูลที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสด เพื่อให้พื้นฐานสำหรับผู้ใช้งบการเงินในการประเมินผลกระทบของสัญญาเช่ามีต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานทางการเงินและกระแสเงินสดของผู้ให้เข้า ย่อหน้าที่ 90 ถึง 97 ระบุข้อกำหนดเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์นี้
- 90 ผู้ให้เข้าต้องเปิดเผยจำนวนเงินรายการต่อไปนี้ สำหรับรอบระยะเวลารายงาน
- 90.1 สำหรับสัญญาเช่าเงินทุน
- 90.1.1 กำไรหรือขาดทุนจากการขาย
- 90.1.2 รายได้ทางการเงินของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า และ
- 90.1.3 รายได้ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ไม่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า
- 90.2 สำหรับสัญญาเช่าดำเนินงาน รายได้จากสัญญาเช่าให้เปิดเผยแยกต่างหากจากรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ไม่ได้ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา
- 91 ผู้ให้เข้าต้องเปิดเผยข้อมูลตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 90 ในรูปแบบตารางเว้นแต่จะมีรูปแบบอื่นที่เหมาะสมกว่า
- 92 ผู้ให้เข้าต้องเปิดเผยข้อมูลเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณเพิ่มเติมเกี่ยวกับกิจกรรมการเช่าเท่าที่จำเป็นเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการเปิดเผยข้อมูลตามย่อหน้าที่ 89 ซึ่งข้อมูลที่เปิดเผยเพิ่มเติมนี้รวม (แต่ไม่จำกัดเพียงแต่) ข้อมูลที่ช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินในการประเมินเรื่องต่อไปนี้
- 92.1 ลักษณะกิจกรรมการเช่าของผู้ให้เข้า และ
- 92.2 วิธีการที่ผู้ให้เข้าบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิทธิต่าง ๆ ที่ผู้ให้เข้ายังคงมีอยู่ในสินทรัพย์อ้างอิง โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ให้เข้าต้องเปิดเผยกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงสำหรับสิทธิที่ผู้ให้เข้ายังคงมีในสินทรัพย์อ้างอิง รวมถึงวิธีการต่าง ๆ ที่ผู้ให้เข้าทำเพื่อลดความเสี่ยงนั้น วิธีการดังกล่าวอาจรวมถึงตัวอย่างต่อไปนี้ เช่น ข้อตกลงรับซื้อคืน การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรสำหรับการใช้ที่เกินกว่าขอบเขตที่กำหนด

สัญญาเช่าเงินทุน

- 93 ผู้ให้เข้าต้องให้คำอธิบายเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณของการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าเงินทุน
- 94 ผู้ให้เข้าต้องเปิดเผยการวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จะได้รับ โดยแสดงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยไม่คิดลดที่จะได้รับรายปีของแต่ละปีสำหรับห้าปีแรกเป็นอย่างน้อย และผลรวมของจำนวนเงินสำหรับปีที่เหลือ ผู้ให้เข้าต้องกระทบยอดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลดกับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า การกระทบยอดต้องระบุรายได้

ทางการเงินรอการรับรู้ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จะได้รับ และมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกันที่คิดลด

สัญญาเช่าดำเนินงาน

- 95 สำหรับรายการต่างๆ ของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ผู้ให้เช่าต้องถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการเปิดเผยข้อมูลของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในการปฏิบัติตามข้อกำหนดการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการบัญชีฉบับดังกล่าว ผู้ให้เช่าต้องแยกแต่ละประเภทของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่ไม่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ดังนั้น ผู้ให้เช่าต้องเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (ตามประเภทของสินทรัพย์อ้างอิง) แยกต่างหากจากสินทรัพย์ที่ถือครองและใช้งานโดยผู้ให้เช่า
- 96 ผู้ให้เช่าต้องถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการเปิดเผยข้อมูลของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง เกษตรกรรม สำหรับสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน
- 97 ผู้ให้เช่าต้องเปิดเผยการวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า โดยแสดงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยไม่คิดลดที่จะได้รับรายปีของแต่ละปีสำหรับห้าปีแรกเป็นอย่างน้อย และผลรวมของจำนวนเงินสำหรับปีที่เหลือ

รายการขายและเช่ากลับคืน

- 98 หากกิจการ (ผู้ขาย-ผู้เช่า) โอนสินทรัพย์ให้แก่กิจการอื่น (ผู้ซื้อ-ผู้ให้เช่า) และเช่าสินทรัพย์นั้นกลับคืนจากผู้ซื้อ-ผู้ให้เช่า ทั้งผู้ขาย-ผู้เช่าและผู้ซื้อ-ผู้ให้เช่าต้องถือปฏิบัติสำหรับสัญญาการโอนและสัญญาเช่าตามย่อหน้าที่ 99 ถึง 103

การประเมินว่าการโอนสินทรัพย์เป็นการขายหรือไม่

- 99 กิจการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้ จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ในการพิจารณาว่าเมื่อใดที่ภาวะที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น เพื่อกำหนดว่าการโอนสินทรัพย์ถือว่าเป็นการขายหรือไม่

การโอนสินทรัพย์ที่เป็นการขาย

- 100 หากการโอนสินทรัพย์โดยผู้ขาย-ผู้เช่า ถือเป็นการขายสินทรัพย์ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า
- 100.1 ผู้ขาย-ผู้เช่า ต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากการเช่ากลับคืนตามสัดส่วนของมูลค่าตามบัญชีก่อนหน้าของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการใช้สินทรัพย์ที่ยังคงอยู่กับผู้ขาย-ผู้เช่า ดังนั้นผู้ขาย-ผู้เช่าต้องรับรู้เฉพาะจำนวนเงินของผลกำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิที่โอนไปยังผู้ซื้อ-ผู้ให้เช่า
- 100.2 ผู้ซื้อ-ผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติตามการซื้อสินทรัพย์ตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามสัญญาเช่าตามข้อกำหนดทางการบัญชีด้านผู้ให้เช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้
- 101 หากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนสำหรับการขายสินทรัพย์ไม่เท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หรือหากการจ่ายชำระสำหรับสัญญาเช่าไม่ใช่อัตราของตลาด กิจการต้องปรับปรุงรายการต่อไปนีเพื่อวัดมูลค่าจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายให้เป็นมูลค่ายุติธรรม
- 101.1 เงื่อนไขที่ต่ำกว่าตลาดใดๆ ต้องถือเป็นการจ่ายล่วงหน้าของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า และ
- 101.2 เงื่อนไขที่สูงกว่าตลาดใดๆ ต้องถือเป็นการกู้ยืมส่วนเพิ่มที่ผู้ซื้อ-ผู้ให้เช่าให้กับผู้ขาย-ผู้เช่า
- 102 กิจการต้องวัดมูลค่าการปรับปรุงที่อาจเกิดขึ้นใดๆ ตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 101 โดยใช้เกณฑ์ที่สามารถกำหนดได้อย่างพร้อมมากกว่าระหว่าง
- 102.1 ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนสำหรับการขายและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ และ
- 102.2 ผลต่างระหว่างมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาของสัญญาเช่า และมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าตามอัตราของตลาด

การโอนสินทรัพย์ที่ไม่ใช่การขาย

- 103 หากการโอนสินทรัพย์โดยผู้ขาย-ผู้เช่าไม่ถือเป็นการขายสินทรัพย์ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า
- 103.1 ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์ที่โอนต่อไปและรับรู้หนี้สินทางการเงินเท่ากับจำนวนเงินจากการโอน โดยกิจการต้องปฏิบัติต่อหนี้สินทางการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
- 103.2 ผู้ซื้อ-ผู้ให้เช่าต้องไม่รับรู้สินทรัพย์ที่โอนและต้องรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินเท่ากับจำนวนเงินจากการโอน โดยกิจการต้องปฏิบัติต่อสินทรัพย์ทางการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

ภาคผนวก ก

คำนิยาม

ภาคผนวกนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้

วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล	วันที่ผู้ให้เช่าทำให้สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งานโดยผู้เช่า
อายุเชิงเศรษฐกิจ	ข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาที่คาดว่าสินทรัพย์จะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจกับผู้เช่ารายเดียวหรือหลายราย หรือ - จำนวนผลผลิตหรือจำนวนหน่วยในลักษณะอื่นที่คล้ายคลึงกัน ซึ่งผู้เช่ารายเดียวหรือหลายรายคาดว่าจะได้รับจากการใช้สินทรัพย์
วันที่การเปลี่ยนแปลงสัญญามีผล	วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า
มูลค่ายุติธรรม	เพื่อวัตถุประสงค์ของการปฏิบัติตามข้อกำหนดของการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ มูลค่ายุติธรรม คือ จำนวนเงินที่ใช้แลกเปลี่ยนสินทรัพย์ หรือชำระหนี้สินระหว่างบุคคลฝ่ายต่างๆ ที่มีการต่อรองอย่างเป็นอิสระและมีความรอบรู้และเต็มใจ
สัญญาเช่าเงินทุน	สัญญาเช่าที่โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ
การจ่ายชำระคงที่	การจ่ายชำระที่ผู้เช่าชำระให้กับผู้ให้เช่าสำหรับสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยไม่รวมการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปร
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	ผลรวมของ <ul style="list-style-type: none"> (ก) การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่าจะได้รับภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน และ (ข) มูลค่าคงเหลือใดๆ ที่ไม่ได้รับการประกันซึ่งเป็นของผู้ให้เช่า

วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า	วันที่ทำสัญญาเช่าหรือวันที่คู่สัญญาได้ก่อให้เกิดผลผูกพันตามเงื่อนไขและข้อกำหนดหลักของสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน
ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก	ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาของสัญญาเช่าซึ่งจะไม่เกิดขึ้นหากไม่ได้มาซึ่งสัญญาเช่า ต้นทุนดังกล่าวไม่รวมถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นของผู้ให้เช่าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าเงินทุน
อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า	อัตราดอกเบี้ยที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของ (ก) การจ่ายชำระตามสัญญาเช่า และ (ข) มูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน เท่ากับผลรวมของ (1) มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์อ้างอิง และ (2) ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกของผู้ให้เช่า
สัญญาเช่า	สัญญาหรือส่วนหนึ่งของสัญญาที่ให้สิทธิในการใช้สินทรัพย์ (สินทรัพย์อ้างอิง) สำหรับช่วงระยะเวลาที่ตกลงกันเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน
สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า	การจ่ายชำระที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งผู้ให้เช่าจ่ายให้กับผู้เช่า หรือการชดเชย หรือการรับแทนต้นทุนของผู้เช่าโดยผู้ให้เช่า
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	การเปลี่ยนแปลงขอบเขตของสัญญาเช่าหรือสิ่งตอบแทนสำหรับสัญญาเช่าที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขและข้อกำหนดเดิมในสัญญาเช่า (ตัวอย่างเช่น การเพิ่มหรือยกเลิกสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงรายการเดียวหรือหลายรายการ หรือการขยายหรือลดอายุสัญญาเช่าตามสัญญา)
การจ่ายชำระตามสัญญาเช่า	การจ่ายชำระที่ผู้เช่าจ่ายให้กับผู้ให้เช่าซึ่งเกี่ยวข้องกับสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงตลอดอายุสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วย (ก) การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใด ๆ (ข) การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

- (ค) ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น และ
- (ง) การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่า ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

สำหรับผู้เช่า การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าให้รวมถึงจำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าไม่รวมถึงการจ่ายชำระที่ปันส่วนไปให้ส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า เว้นแต่ผู้เช่าเลือกที่จะรวมส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่ากับส่วนประกอบที่เป็น การเช่าและถือเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าหนึ่งเดียว

สำหรับผู้ให้เช่า การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าให้รวมถึง การรับประกันมูลค่าคงเหลือที่ผู้ให้เช่าจะได้จากผู้เช่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า หรือบุคคลที่สามที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าที่มีความสามารถทางการเงินในการชำระภาระผูกพันภายใต้ การรับประกัน การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าไม่รวมถึงการจ่าย ชำระที่ปันส่วนไปให้ส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า

อายุสัญญาเช่า

ระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้สินทรัพย์ อ่างอิง โดยให้รวมระยะเวลาต่อไปนี้ด้วย

- (ก) ระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น และ
- (ข) ระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมี ความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

ผู้เช่า

กิจการที่ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ่างอิงสำหรับ ช่วงระยะเวลาหนึ่งโดยแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของ ผู้เช่า

อัตราดอกเบี้ยที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็น เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์ สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมี ระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

ผู้ให้เช่า	กิจการที่ให้สิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงสำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า	เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า
สัญญาเช่าดำเนินงาน	สัญญาเช่าที่ไม่โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ
การจ่ายชำระค่าเช่าที่เป็นทางเลือก	การจ่ายชำระที่ผู้เช่าจ่ายให้กับผู้ให้เช่าสำหรับสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงในช่วงระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในอายุสัญญาเช่า
ระยะเวลาการใช้	ระยะเวลาทั้งหมดที่สินทรัพย์ถูกใช้เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า (ระยะเวลาดังกล่าวไม่จำเป็นต้องต่อเนื่องกัน)
การรับประกันมูลค่าคงเหลือ	การรับประกันที่ผู้ให้เช่าได้รับจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าซึ่งรับประกันว่ามูลค่า (หรือส่วนหนึ่งของมูลค่า) ของสินทรัพย์อ้างอิง ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่าจะไม่ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ระบุไว้
สินทรัพย์สิทธิการใช้	สินทรัพย์ที่แสดงสิทธิของผู้เช่าในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงสำหรับช่วงอายุสัญญาเช่า
สัญญาเช่าระยะสั้น	สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สัญญาเช่าที่มีสิทธิเลือกซื้อไม่จัดเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น
การเช่าช่วง	รายการที่ผู้เช่า (“ผู้ให้เช่าช่วง”) นำสินทรัพย์อ้างอิงไปให้บุคคลที่สามเช่าอีกทอดหนึ่งและสัญญาเช่า (“สัญญาเช่าหลัก”) ระหว่างผู้ให้เช่าหลักและผู้เช่าหลักยังคงมีผลใช้บังคับอยู่

สินทรัพย์อ้างอิง	สินทรัพย์ตามสัญญาเช่า ซึ่งผู้ให้เช่าให้สิทธิในการใช้สินทรัพย์นั้นต่อผู้เช่า
รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	ผลต่างระหว่าง (ก) เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า และ (ข) เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า
มูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการรับประกัน	ส่วนของมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์อ้างอิง ซึ่งผู้ให้เช่าอาจไม่ได้รับคืนหรือส่วนของมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์อ้างอิงซึ่งได้รับการประกันจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่าเท่านั้น
การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปร	ส่วนของการจ่ายชำระที่ผันแปรที่ผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงตลอดอายุสัญญาเช่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในข้อเท็จจริงหรือสถานการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ที่ไม่ใช่เรื่องของเวลาที่ผ่านไป
คำนิยามในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นและการใช้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ในความหมายเดียวกัน	
สัญญา	ข้อตกลงตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป ซึ่งทำให้เกิดสิทธิและภาระผูกพันที่บังคับได้
อายุการใช้ประโยชน์	ระยะเวลาที่กิจการคาดว่าจะมีสินทรัพย์ไว้ใช้ หรือ จำนวนผลผลิตหรือจำนวนหน่วยในลักษณะอื่นที่คล้ายคลึงกันซึ่งกิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์

ภาคผนวก ข

แนวทางปฏิบัติ

ภาคผนวกนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ซึ่งอธิบายแนวทางปฏิบัติของย่อหน้าที่ 1 ถึง 103 และมีผลบังคับเช่นเดียวกับส่วนอื่น ๆ ของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

วิธีปฏิบัติสำหรับกลุ่มสัญญาเช่า

- ข1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ระบุการบัญชีสำหรับสัญญาเช่าแต่ละสัญญา อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการผ่อนปรนในทางปฏิบัติ กิจการอาจใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กับกลุ่มสัญญาเช่าที่มีลักษณะที่คล้ายคลึงกัน หากกิจการคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าผลกระทบต่อการเงินจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กับกลุ่มสัญญาเช่าจะไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กับสัญญาเช่าแต่ละสัญญาในกลุ่มสัญญาเช่านั้น หากกิจการปฏิบัติตามกลุ่มสัญญาเช่า กิจการต้องใช้ประมาณการและข้อสมมติที่สะท้อนขนาดและองค์ประกอบของกลุ่มสัญญาเช่า

การรวมสัญญา

- ข2 ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ กิจการต้องรวมสัญญาตั้งแต่ 2 สัญญาขึ้นไปที่เกิดจากการเช่าทำสัญญา ณ เวลาเดียวกันหรือในเวลาใกล้เคียงกันกับคู่สัญญาเดียวกัน (หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับคู่สัญญานั้น) และปฏิบัติกับสัญญาเหล่านั้นเป็นสัญญาหนึ่งเดียว หากเป็นไปตามเกณฑ์อย่างน้อยข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้
- ข2.1 สัญญาเหล่านั้นมีการต่อรองร่วมกัน ด้วยวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์โดยรวมที่ไม่สามารถเข้าใจได้หากไม่พิจารณาสัญญาเหล่านั้นรวมกัน
- ข2.2 จำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายในสัญญาหนึ่งสัญญารวมขึ้นอยู่กับการดำเนินงานของอีกสัญญาหนึ่ง หรือ
- ข2.3 สิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงที่แสดงอยู่ในสัญญา (หรือสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงที่แสดงอยู่ในสัญญาแต่ละสัญญา) ทำให้เกิดส่วนประกอบที่เป็นการเช่าหนึ่งเดียว ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ ข32

ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการ - สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ (ย่อหน้าที่ 5 ถึง 8)

- ข3 ยกเว้นตามที่ระบุไว้ในย่อหน้าที่ ข7 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้อุญาตให้ผู้เช่าปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 6 ในการปฏิบัติกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ผู้เช่าต้อง

ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์อ้างอิงโดยอิงจากมูลค่าของสินทรัพย์ในสภาพใหม่ โดยไม่คำนึงถึงอายุของสินทรัพย์ที่เช่า

- ข4 การประเมินว่าสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำหรือไม่ให้ใช้เกณฑ์สัมบูรณ์ สัญญาเช่าของสินทรัพย์มูลค่าต่ำเข้าเงื่อนไขในการใช้วิธีปฏิบัติทางบัญชีในย่อหน้าที่ 6 โดยไม่คำนึงถึงว่าสัญญาเช่าเหล่านั้นมีสาระสำคัญต่อผู้เช่าหรือไม่ ซึ่งขนาด ลักษณะ หรือสถานการณ์ของผู้เช่าไม่กระทบกับการประเมินดังกล่าว ดังนั้น ผู้เช่าต่างรายกันน่าจะได้ข้อสรุปเหมือนกันว่าสินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำหรือไม่
- ข5 สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำเฉพาะเมื่อ
- ข5.1 ผู้เช่าสามารถได้รับประโยชน์จากการใช้สินทรัพย์อ้างอิงนั้นโดยการใช้สินทรัพย์นั้นเองหรือใช้ร่วมกับทรัพยากรอื่นที่มีพร้อมอยู่ทุกเมื่อสำหรับผู้เช่า และ
- ข5.2 สินทรัพย์อ้างอิงไม่ได้พึงพิงอย่างมากกับสินทรัพย์อื่นหรือไม่มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันอย่างมากกับสินทรัพย์อื่น
- ข6 สัญญาเช่าของสินทรัพย์อ้างอิงไม่เข้าเงื่อนไขเป็นสัญญาเช่าของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหากลักษณะของสินทรัพย์นั้นเมื่ออยู่ในสภาพใหม่โดยทั่วไปจะไม่ใช้สินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ ตัวอย่างเช่น สัญญาเช่ารถยนต์ จะไม่เข้าเงื่อนไขเป็นสัญญาเช่าของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ เนื่องจากรถยนต์สภาพใหม่โดยทั่วไปจะไม่ใช้สินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ
- ข7 หากผู้เช่าให้เช่าช่วงสินทรัพย์ หรือคาดว่าจะให้เช่าช่วงสินทรัพย์ สัญญาเช่าหลักไม่เข้าเงื่อนไขเป็นสัญญาเช่าของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ
- ข8 ตัวอย่างของสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ รวมถึงคอมพิวเตอร์แท็บเล็ตและคอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล รายการเล็กน้อยของเครื่องตกแต่งสำนักงานและโทรศัพท์

การระบุสัญญาเช่า (ย่อหน้าที่ 9 ถึง 11)

- ข9 ในการประเมินว่าสัญญาแสดงถึงสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุ (ดูย่อหน้าที่ ข13 ถึง ข20) สำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่งหรือไม่ กิจการต้องประเมินตลอดระยะเวลาการใช้ว่าลูกคามีลักษณะสองข้อดังต่อไปนี้หรือไม่
- ข9.1 สิทธิที่จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเกือบทั้งหมดจากการใช้สินทรัพย์ที่ระบุนั้น (ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ ข21 ถึง ข23) และ
- ข9.2 สิทธิในการกำกับการใช้สินทรัพย์ที่ระบุ (ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ ข24 ถึง ข30)
- ข10 หากลูกคามีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุเพียงช่วงหนึ่งของอายุของสัญญา ให้ถือว่าสัญญานั้นประกอบด้วยสัญญาเช่าสำหรับช่วงหนึ่งของอายุของสัญญานั้น
- ข11 สัญญาเพื่อรับสินค้าหรือบริการอาจทำโดยการร่วมการทำงานหรือในนามของการร่วมการทำงานตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การร่วมการทำงาน ในกรณีนี้การร่วมการทำงานถือเป็นลูกค้าย่อยในสัญญา ดังนั้นในการประเมินว่าสัญญาประกอบด้วย

- สัญญาเช่าหรือไม่ กิจการต้องประเมินว่าการร่วมการงานนั้นมีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุตลอดระยะเวลาการใช้หรือไม่
- ข12 กิจการต้องประเมินว่าสัญญาประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่สำหรับแต่ละส่วนประกอบสัญญาเช่าที่อาจแยกได้โดยอ้างอิงย่อหน้าที่ ข32 สำหรับแนวปฏิบัติของส่วนประกอบของสัญญาเช่าที่แยกต่างหาก

สินทรัพย์ที่ระบุ

- ข13 โดยทั่วไป สินทรัพย์จะเป็นสินทรัพย์ที่ระบุโดยกำหนดไว้อย่างชัดเจนในสัญญา อย่างไรก็ตามสินทรัพย์จะเป็นสินทรัพย์ที่ระบุโดยกำหนดไว้ตามนี้ ณ เวลาที่สินทรัพย์นั้นพร้อมเพื่อการใช้โดยลูกค้าได้ด้วย

สิทธิในการทดแทนที่เป็นสาระ

- ข14 แม้จะมีการกำหนดสินทรัพย์ไว้ ลูกค้าไม่มีสิทธิในการใช้สินทรัพย์ที่ระบุหากลูกค้ามีสิทธิที่เป็นสาระในการทดแทนสินทรัพย์นั้นตลอดระยะเวลาการใช้ สิทธิของลูกค้าในการทดแทนสินทรัพย์ถือว่าเป็นสาระเฉพาะเมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขสองข้อดังต่อไปนี้

ข14.1 ลูกค้ามีความสามารถในทางปฏิบัติที่จะทดแทนด้วยสินทรัพย์ทางเลือกได้ตลอดระยะเวลาการใช้นั้น (ตัวอย่างเช่น ลูกค้าไม่สามารถกีดกันลูกค้าในการทดแทนสินทรัพย์และลูกค้ามีสินทรัพย์ทางเลือกพร้อมอยู่ทุกเมื่อหรือสามารถจัดหาได้ในระยะเวลาที่สมเหตุสมผล) และ

ข14.2 ลูกค้าจะได้รับประโยชน์อย่างคุ้มค่าจากการใช้สิทธิของลูกค้าในการทดแทนสินทรัพย์ (ตัวอย่างเช่น ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับการทดแทนสินทรัพย์คาดว่าจะสูงกว่าต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการทดแทนสินทรัพย์)

- ข15 หากลูกค้ามีสิทธิหรือภาระผูกพันในการทดแทนสินทรัพย์เฉพาะในหรือหลังวันใดวันหนึ่งหรือการเกิดขึ้นของเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ สิทธิในการทดแทนของลูกค้าไม่เป็นสาระเนื่องจากลูกค้าไม่มีความสามารถในทางปฏิบัติที่จะทดแทนสินทรัพย์ทางเลือกได้ตลอดระยะเวลาการใช้สินทรัพย์

- ข16 การประเมินของกิจการว่า สิทธิในการทดแทนของลูกค้าเป็นสาระหรือไม่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและสถานการณ์ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาและต้องไม่รวมการพิจารณาของเหตุการณ์ในอนาคตซึ่ง ณ วันเริ่มต้นของสัญญาไม่ถือเป็นเหตุการณ์ที่น่าจะเกิดขึ้น ตัวอย่างของเหตุการณ์ในอนาคตซึ่ง ณ วันเริ่มต้นของสัญญาไม่ถือเป็นเหตุการณ์ที่น่าจะเกิดขึ้นและจึงต้องไม่รวมไว้ในประเมินได้แก่

ข16.1 ข้อตกลงของลูกค้าในอนาคตที่จะจ่ายในอัตราที่สูงกว่าอัตราตลาดเพื่อการใช้สินทรัพย์

ข16.2 การเริ่มต้นของเทคโนโลยีใหม่ที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาอย่างเป็นสาระสำคัญ ณ วันเริ่มต้นของสัญญา

- ข16.3 ความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญระหว่างการใช้สินทรัพย์ของลูกค้ำหรือผลงานของสินทรัพย์และการใช้หรือผลงานของสินทรัพย์ที่คาดไว้ ณ วันเริ่มต้นของสัญญา และ
- ข16.4 ความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญระหว่างราคาตลาดของสินทรัพย์ในระหว่างระยะเวลาการใช้สินทรัพย์และราคาตลาดที่คาดไว้ ณ วันเริ่มต้นของสัญญา
- ข17 หากสินทรัพย์ตั้งอยู่ ณ สถานที่ของลูกค้ำหรือที่อื่นใด ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการทดแทนโดยทั่วไปจะสูงกว่าในกรณีที่สินทรัพย์ตั้งอยู่ในสถานที่ของคู้ค้ำ ดังนั้นต้นทุนดังกล่าวจึงมีความเป็นไปได้มากที่จะสูงกว่าประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการทดแทนสินทรัพย์
- ข18 ลิขสิทธิ์หรือภาระผูกพันของคู้ค้ำในการทดแทนสินทรัพย์เพื่อการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในกรณีที่สินทรัพย์นั้นไม่สามารถใช้งานได้เหมาะสมหรือสามารถยกระดับทางเทคนิคได้ ไม่เป็นการกีดกันลูกค้ำจากการมีสิทธิในการใช้สินทรัพย์ที่ระบุ
- ข19 ถ้าลูกค้ำยังไม่สามารถกำหนดได้ว่าคู้ค้ำมีสิทธิในการทดแทนที่เป็นสาระหรือไม่ ลูกค้ำต้องสันนิษฐานว่าสิทธิในการทดแทนไม่เป็นสาระ

ส่วนของสินทรัพย์

- ข20 ส่วนที่ใช้งานได้ของสินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ที่ระบุหากส่วนที่ใช้งานได้ของสินทรัพย์แยกกันได้ชัดเจนเชิงกายภาพ (ตัวอย่างเช่น ชั้นหนึ่งชั้นของอาคาร) ส่วนที่ใช้งานได้หรือส่วนอื่นของสินทรัพย์ที่แยกกันไม่ได้ชัดเจนเชิงกายภาพ (ตัวอย่างเช่น ส่วนที่ใช้งานได้ของสายเคเบิลใยแก้วนำแสง) ไม่ใช่สินทรัพย์ที่ระบุ เว้นแต่ส่วนที่ใช้งานได้หรือส่วนอื่นของสินทรัพย์นั้นเป็นส่วนที่ใช้งานได้เกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ซึ่งทำให้ลูกค้ำมีสิทธิในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเกือบทั้งหมดจากการใช้สินทรัพย์

สิทธิในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้

- ข21 ในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุ ลูกค้ำต้องมีสิทธิในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเกือบทั้งหมดจากการใช้สินทรัพย์ตลอดระยะเวลาการใช้ (ตัวอย่างเช่น การใช้สินทรัพย์แต่เพียงผู้เดียวตลอดระยะเวลาใช้นั้น) ลูกค้ำสามารถได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์ทั้งทางตรงหรือทางอ้อมในหลายลักษณะ เช่น โดยการใช้ โดยการถือครอง หรือโดยการให้เช่าช่วงสินทรัพย์ ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์รวมถึงผลที่ได้รับหลักและผลพลอยได้ของสินทรัพย์นั้น (รวมถึงกระแสเงินสดที่คาดไว้ที่มาจากรายการเหล่านั้น) และประโยชน์เชิงเศรษฐกิจอื่นจากการใช้สินทรัพย์ที่ได้รับจากรายการเชิงพาณิชย์กับบุคคลที่สาม
- ข22 เมื่อกิจการประเมินสิทธิในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเกือบทั้งหมดจากการใช้สินทรัพย์ กิจการต้องพิจารณาประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่เป็นผลจากการใช้สินทรัพย์ในขอบเขตที่กำหนดของสิทธิในการใช้สินทรัพย์ของลูกค้ำ (ดูย่อหน้าที่ ข30) ตัวอย่างเช่น

- ข22.1 หากสัญญาจำกัดการใช้ยานยนต์เฉพาะอาณาเขตที่เจาะจงหนึ่งในระหว่างระยะเวลาการใช้ กิจการต้องพิจารณาเฉพาะประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้ยานยนต์ภายในอาณาเขตนั้นและไม่เกินไปกว่านั้น
- ข22.2 หากสัญญาระบุว่าลูกค้าสามารถขับขี่ยานยนต์ได้ไม่เกินระยะทางที่เจาะจงในระหว่างระยะเวลาการใช้ กิจการต้องพิจารณาเฉพาะประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้ยานยนต์ตามจำนวนระยะทางที่อนุญาตและไม่เกินไปกว่านั้น
- ข23 หากสัญญากำหนดให้ลูกค้าต้องจ่ายส่วนหนึ่งของกระแสเงินสดที่เกิดจากการใช้สินทรัพย์เป็นสิ่งที่ตอบแทนให้แก่ลูกค้าหรือบุคคลอื่น กระแสเงินสดที่จ่ายเป็นสิ่งที่ตอบแทนนั้นต้องถือเป็นส่วนหนึ่งของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่ลูกค้าได้รับจากการใช้สินทรัพย์ ตัวอย่างเช่น หากลูกค้าต้องจ่ายสิ่งตอบแทนให้แก่ลูกค้าตามร้อยละของยอดขายจากการใช้พื้นที่ค้าปลีก ข้อกำหนดนั้นไม่เป็นการกีดกันลูกค้าจากการมีสิทธิในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเกือบทั้งหมดจากการใช้พื้นที่ค้าปลีกนั้น ทั้งนี้เนื่องจากกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากการขายนั้นถือเป็นประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่ลูกค้าได้รับจากการใช้พื้นที่ค้าปลีกนั้น และต่อมามีส่วนหนึ่งของกระแสเงินสดก็นำมาจ่ายให้แก่ลูกค้าเป็นสิ่งที่ตอบแทนสำหรับสิทธิในการใช้พื้นที่นั้น

สิทธิในการกำกับการใช้สินทรัพย์

- ข24 ลูกค้ามีสิทธิในการกำกับการใช้สินทรัพย์ที่ระบุตลอดระยะเวลาการใช้เฉพาะเมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้
- ข24.1 ลูกค้ามีสิทธิในการกำกับว่าสินทรัพย์จะถูกใช้อย่างไรและเพื่อวัตถุประสงค์ใดตลอดระยะเวลาการใช้สินทรัพย์ (ตามที่ได้อธิบายในย่อหน้าที่ ข25 ถึง ข30) หรือ
- ข24.2 การตัดสินใจที่เกี่ยวข้องกับวิธีการใช้และวัตถุประสงค์การใช้มีการกำหนดไว้ล่วงหน้า และ
- ข24.2.1 ลูกค้ามีสิทธิในการใช้งานสินทรัพย์ (หรือกำกับผู้อื่นให้ใช้งานสินทรัพย์ในลักษณะที่กำหนดไว้) ตลอดระยะเวลาการใช้โดยลูกค้าไม่มีสิทธิเปลี่ยนแปลงวิธีการใช้งานนั้น หรือ
- ข24.2.2 ลูกค้าออกแบบสินทรัพย์ (หรือลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์) ให้สอดคล้องกับวิธีการใช้และวัตถุประสงค์การใช้ที่กำหนดไว้ล่วงหน้าตลอดระยะเวลาการใช้สินทรัพย์

วิธีการใช้และวัตถุประสงค์การใช้สินทรัพย์

- ข25 ลูกค้ามีสิทธิในการกำกับเกี่ยวกับวิธีการใช้และวัตถุประสงค์การใช้สินทรัพย์ถ้าสามารถเปลี่ยนแปลงวิธีการใช้และวัตถุประสงค์การใช้สินทรัพย์ตลอดระยะเวลาการใช้ โดยอยู่ภายในขอบเขตของสิทธิการใช้ซึ่งระบุไว้ในสัญญา การประเมินนี้ให้พิจารณาจากสิทธิในการตัดสินใจที่เกี่ยวข้องมากที่สุดกับการเปลี่ยนแปลงวิธีการใช้และวัตถุประสงค์การใช้สินทรัพย์ตลอด

- ระยะเวลาการใช้ สิทธิในการตัดสินใจถือว่าเกี่ยวข้องกับเมื่อส่งผลต่อประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์ สิทธิในการตัดสินใจที่เกี่ยวข้องมากที่สุดน่าจะแตกต่างกันสำหรับสัญญาที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับลักษณะของสินทรัพย์และข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญา
- ข26 ตัวอย่างของสิทธิในการตัดสินใจที่ให้สิทธิในการเปลี่ยนแปลงวิธีการใช้และวัตถุประสงค์การใช้สินทรัพย์ภายใต้ขอบเขตที่กำหนดของสิทธิในการใช้ของลูกค้า แล้วแต่สถานการณ์ ได้แก่
- ข26.1 สิทธิในการเปลี่ยนแปลงประเภทของผลผลิตที่ผลิตจากสินทรัพย์ (เช่น การตัดสินใจว่าจะใช้ตู้คอนเทนเนอร์เพื่อขนส่งสินค้าหรือเพื่อเก็บรักษาสินค้า หรือการตัดสินใจเกี่ยวกับส่วนผสมผลิตภัณฑ์ที่ขายในพื้นที่ค้าปลีก)
- ข26.2 สิทธิในการเปลี่ยนแปลงว่าจะผลิตผลผลิตเมื่อใด (เช่น การตัดสินใจว่าจะใช้เครื่องจักรหรือโรงงานไฟฟ้าเมื่อใด)
- ข26.3 สิทธิในการเปลี่ยนแปลงว่าจะผลิตผลผลิตที่ใด (เช่น การตัดสินใจเกี่ยวกับจุดหมายของรถบรรทุกหรือเรือ หรือการตัดสินใจว่าจะใช้อุปกรณ์ที่ใด) และ
- ข26.4 สิทธิในการเปลี่ยนแปลงว่าจะผลิตผลผลิตหรือไม่และจะผลิตผลผลิตเท่าใด (เช่น การตัดสินใจว่าจะผลิตพลังงานจากโรงงานไฟฟ้าหรือไม่และจะผลิตพลังงานจากโรงงานไฟฟ้าเท่าใด)
- ข27 ตัวอย่างของสิทธิในการตัดสินใจที่ไม่ให้สิทธิในการเปลี่ยนแปลงวิธีการใช้และวัตถุประสงค์การใช้สินทรัพย์ให้รวมถึงสิทธิที่จำกัดเพียงการใช้งานหรือการบำรุงรักษาสินทรัพย์ สิทธิดังกล่าวสามารถถือครองโดยลูกค้าหรือคู่ค้า ถึงแม้ว่าสิทธิในการใช้งานหรือการบำรุงรักษาสินทรัพย์มักจำเป็นต่อการใช้สินทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ สิทธิดังกล่าวไม่ใช่สิทธิในการกำกับวิธีการใช้และวัตถุประสงค์การใช้สินทรัพย์และสิทธิดังกล่าวมักขึ้นอยู่กับมติเกี่ยวกับการตัดสินใจเกี่ยวกับวิธีการใช้และวัตถุประสงค์การใช้สินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม สิทธิในการใช้งานสินทรัพย์อาจให้สิทธิในการกำกับการใช้สินทรัพย์แก่ลูกค้าถ้าการตัดสินใจที่เกี่ยวกับวิธีการใช้และวัตถุประสงค์การใช้สินทรัพย์ได้กำหนดไว้ล่วงหน้า (ดูย่อหน้าที่ ข24.2.1)

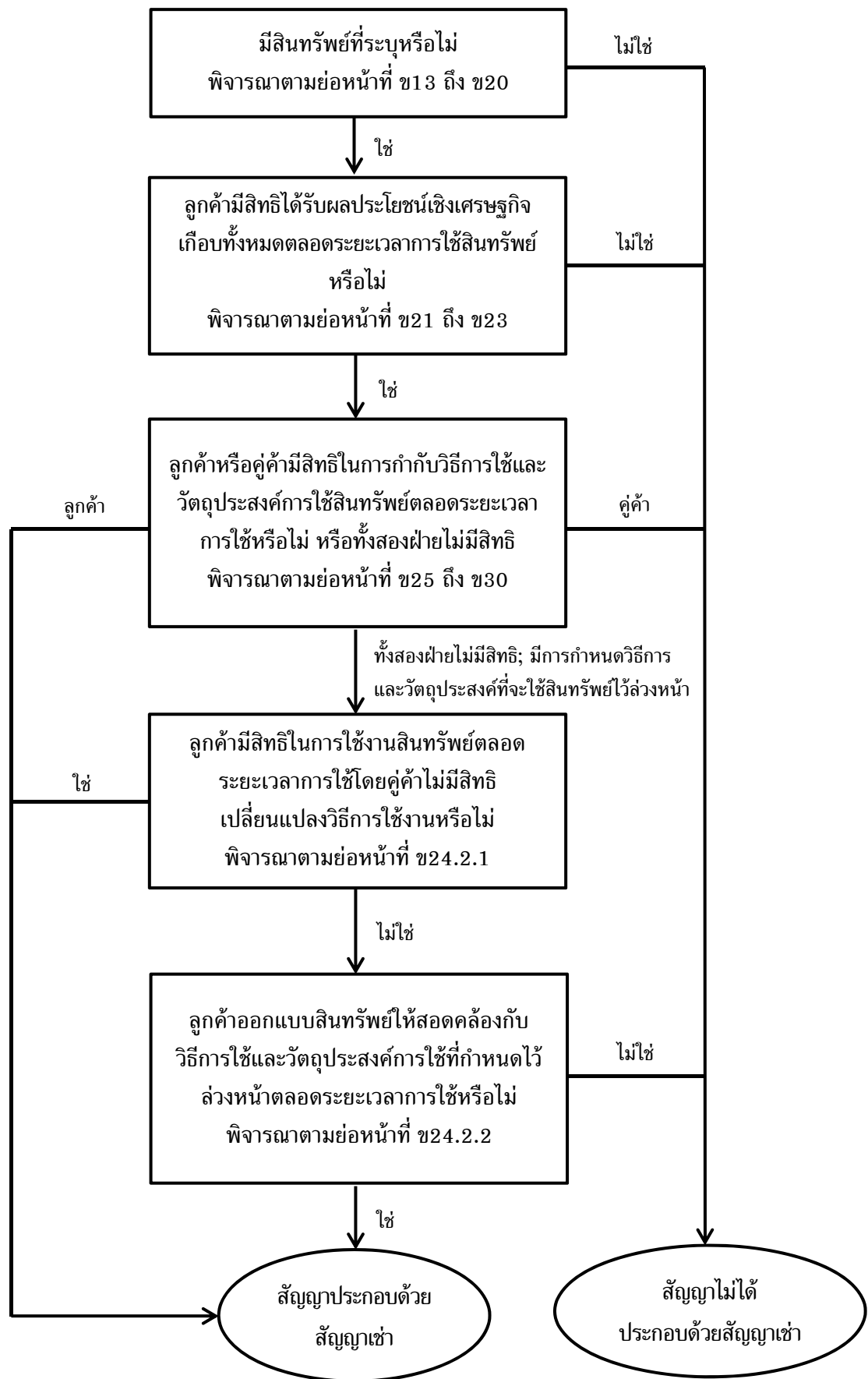
การตัดสินใจที่กำหนดระหว่างและก่อนระยะเวลาการใช้

- ข28 การตัดสินใจที่เกี่ยวกับวิธีการใช้และวัตถุประสงค์การใช้สินทรัพย์ สามารถกำหนดไว้ล่วงหน้าได้หลายวิธี ตัวอย่างเช่น การตัดสินใจที่เกี่ยวข้องสามารถกำหนดไว้ล่วงหน้าโดยการออกแบบของสินทรัพย์ หรือโดยข้อจำกัดตามสัญญาเกี่ยวกับการใช้สินทรัพย์
- ข29 การประเมินว่าลูกค้ามีสิทธิในการกำกับการใช้สินทรัพย์หรือไม่นั้น กิจการต้องพิจารณาสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการใช้สินทรัพย์ระหว่างระยะเวลาการใช้เท่านั้น เว้นแต่ลูกค้าได้ออกแบบสินทรัพย์ (หรือลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์) ไว้ตามที่อธิบายไว้ในย่อหน้าที่ ข24.2.2 ดังนั้น กิจการต้องไม่พิจารณาการตัดสินใจที่กำหนดไว้ล่วงหน้าก่อนระยะเวลาการใช้สินทรัพย์ เว้นแต่มีเงื่อนไขในย่อหน้าที่ ข24.2.2 ตัวอย่างเช่น หากลูกค้าสามารถกำหนดได้เพียงแค่ผลผลิตจากสินทรัพย์ก่อนระยะเวลาการใช้ ถือว่าลูกค้าไม่มีสิทธิในการกำกับการใช้สินทรัพย์นั้น

ความสามารถในการกำหนดผลผลิตในสัญญาก่อนระยะเวลาการใช้สินทรัพย์ โดยปราศจากสิทธิในการตัดสินใจอื่นใดที่เกี่ยวกับการใช้สินทรัพย์ถือเป็นกาให้สิทธิแก่ลูกค้าในลักษณะเดียวกับกับลูกค้าใดๆ ที่ซื้อสินค้าหรือบริการ

สิทธิเพื่อการคุ้มครอง

- ข30 สัญญาอาจรวมข้อตกลงและเงื่อนไขที่ออกแบบเพื่อคุ้มครองส่วนได้เสียในสินทรัพย์นั้นๆ หรือสินทรัพย์อื่นของลูกค้า หรือเพื่อคุ้มครองบุคลากรของลูกค้า หรือเพื่อให้มั่นใจว่าลูกค้าปฏิบัติตามกฎหมายหรือข้อบังคับ ตัวอย่างของสิทธิเพื่อการคุ้มครอง เช่น ในสัญญาอาจมีการ (1) กำหนดปริมาณการใช้สูงสุดของสินทรัพย์หรือจำกัดเวลาหรือสถานที่ที่ลูกค้าสามารถใช้สินทรัพย์ (2) บังคับให้ลูกค้าปฏิบัติตามแนวทางการดำเนินงานที่เจาะจง หรือ (3) บังคับให้ลูกค้าแจ้งลูกค้าเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวิธีการที่จะใช้สินทรัพย์ สิทธิเพื่อการคุ้มครองมักจะระบุขอบเขตของสิทธิการใช้ของลูกค้า แต่โดยลำพังแล้วไม่กีดกันลูกค้าในการมีสิทธิในการกำกับการใช้สินทรัพย์
- ข31 แผนผังต่อไปนี้อาจช่วยกิจการในการประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่



การแยกส่วนประกอบของสัญญา (ย่อหน้าที่ 12 ถึง 17)

- ข32 สิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงถือเป็นส่วนประกอบของสัญญาเช่าที่แยกต่างหาก หากเข้าเงื่อนไขทุกข้อต่อไปนี้
- ข32.1 ผู้เช่าได้ประโยชน์จากการใช้สินทรัพย์อ้างอิงไม่ว่าจะเป็นประโยชน์จากการใช้สินทรัพย์นั้นเองหรือจากการใช้ควบคู่กับทรัพยากรอื่นที่มีอยู่ทุกเมื่อสำหรับผู้เช่า ทรัพยากรที่มีอยู่ทุกเมื่อนี้คือสินค้าหรือบริการที่ขายหรือให้เช่าแยกต่างหาก (โดยผู้ให้เช่าหรือคู่ค้าอื่น) หรือทรัพยากรที่ผู้เช่าได้รับมาแล้ว (จากผู้ให้เช่าหรือจากรายการหรือเหตุการณ์อื่น) และ
- ข32.2 สินทรัพย์อ้างอิงไม่ได้พึ่งพิงอย่างมากกับหรือมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันอย่างมากกับสินทรัพย์อ้างอิงอื่นในสัญญา ตัวอย่างเช่น การที่ผู้เช่าสามารถตัดสินใจที่จะไม่เช่าสินทรัพย์อ้างอิงโดยไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิการใช้สินทรัพย์อ้างอิงอื่นในสัญญาอาจบ่งชี้ว่าสินทรัพย์อ้างอิงนั้นไม่ได้พึ่งพิงอย่างมากกับหรือมีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันอย่างมากกับสินทรัพย์อ้างอิงอื่น
- ข33 สัญญาอาจมีจำนวนเงินที่ผู้เช่าจะจ่ายสำหรับกิจกรรมและต้นทุน ซึ่งไม่มีการโอนสินค้าหรือบริการให้แก่ผู้เช่า ตัวอย่างเช่น ผู้ให้เช่าอาจรวมการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับงานบริหารหรือต้นทุนอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนเงินรวมที่เรียกเก็บ ซึ่งไม่มีการโอนสินค้าหรือบริการให้แก่ผู้เช่า จำนวนเงินที่จะจ่ายดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดส่วนประกอบแยกของสัญญาเช่า แต่ถือเป็นส่วนหนึ่งของสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่ปันส่วนไปยังส่วนประกอบที่ระบุแยกจากกันของสัญญา

อายุสัญญาเช่า (ย่อหน้าที่ 18 ถึง 21)

- ข34 การกำหนดอายุสัญญาเช่าและการประเมินระยะของระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า กิจการต้องปฏิบัติตามคำนิยามของสัญญาและกำหนดระยะเวลาที่สัญญามีผลบังคับใช้ สัญญาเช่าไม่มีผลบังคับใช้อีกต่อไปเมื่อผู้เช่าและผู้ให้เช่าต่างมีสิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าโดยไม่ต้องได้รับการยินยอมจากอีกฝ่าย โดยค่าปรับไม่เกินจำนวนที่มีนัยสำคัญ
- ข35 หากผู้เช่าเท่านั้นมีสิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า สิทธินั้นถือเป็นสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่าของผู้เช่า ซึ่งกิจการพิจารณาเมื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า หากผู้ให้เช่าเท่านั้นมีสิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า ระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่าให้รวมระยะเวลาที่ครอบคลุมโดยสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า
- ข36 อายุสัญญาเช่าเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลและรวมถึงระยะเวลาปลอดค่าเช่า ซึ่งผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่า
- ข37 ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ให้กิจการประเมินว่า ผู้เช่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือจะใช้สิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง หรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า ให้กิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกหรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น รวมถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่คาดไว้เกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์ตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันที่ใช้สิทธิเลือก ตัวอย่างของปัจจัยในการพิจารณารวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียงแต่)

- ข37.1 ข้อตกลงและเงื่อนไขตามสัญญาสำหรับระยะเวลาตามสิทธิเลือกเปรียบเทียบกับอัตราตลาด เช่น
- ข37.1.1 จำนวนเงินที่จะจ่ายสำหรับสัญญาเช่าในระยะเวลาตามสิทธิเลือกใดๆ
- ข37.1.2 จำนวนเงินของค่าเช่าผันแปรสำหรับสัญญาเช่าหรือการจ่ายชำระที่อาจเกิดขึ้นอื่น เช่น การจ่ายชำระที่เกิดจากค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา และการรับประกันมูลค่าคงเหลือ และ
- ข37.1.3 ข้อตกลงและเงื่อนไขของสิทธิเลือกใดๆ ที่สามารถใช้ได้หลังจากระยะเวลาตามสิทธิเลือกเริ่มแรก (เช่น สิทธิเลือกซื้อในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราตลาดในปัจจุบันที่สามารถใช้สิทธิได้ ณ วันสิ้นสุดของระยะเวลาที่ขยาย)
- ข37.2 ส่วนปรับปรุงการเช่าที่มีนัยสำคัญซึ่งได้ดำเนินการแล้ว (หรือคาดว่าจะดำเนินการ) ตลอดระยะเวลาของสัญญาที่คาดว่าจะมีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้เช่าเมื่อสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า หรือสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิงสามารถใช้ได้
- ข37.3 ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการยกเลิกสัญญาเช่า เช่น ต้นทุนในการเจรจาต่อรอง ต้นทุนในการย้ายสถานที่ ต้นทุนในการระบุนิติทรัพย์สินอ้างอิงอื่นที่เหมาะสมสำหรับความต้องการของผู้เช่า ต้นทุนในการนำสินทรัพย์ใหม่ไปใช้ร่วมในการดำเนินงานของผู้เช่า หรือค่าปรับในการยกเลิกสัญญาและต้นทุนที่คล้ายกัน รวมถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการส่งคืนสินทรัพย์อ้างอิงในสภาพหรือสถานที่ที่กำหนดไว้ตามสัญญา
- ข37.4 ความสำคัญของสินทรัพย์อ้างอิงต่อการดำเนินงานของผู้เช่า เช่น สินทรัพย์อ้างอิงเป็นสินทรัพย์เฉพาะหรือไม่ ทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง และความสามารถในการหาทางเลือกที่เหมาะสม และ
- ข37.5 สถานการณ์ตามเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการใช้สิทธิเลือก (เช่น สิทธิเลือกจะสามารถใช้ได้เฉพาะเมื่อได้บรรลุเงื่อนไขหนึ่งเงื่อนไขหรือหลายเงื่อนไข) และมีความเป็นไปได้ที่เงื่อนไขเหล่านั้นจะมีอยู่
- ข38 สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าอาจรวมกับเงื่อนไขอื่นในสัญญาหนึ่งข้อหรือหลายข้อ (ตัวอย่าง การรับประกันมูลค่าคงเหลือ) ในลักษณะที่ผู้เช่ารับประกันผู้ให้เช่าด้วยเงินคืนขั้นต่ำหรือเงินคืนคงที่ซึ่งใกล้เคียงกันไม่ว่าสิทธิเลือกจะถูกใช้หรือไม่ก็ตาม ในกรณีดังกล่าว กิจการต้องคาดว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่าอย่างแน่นอนด้วยความสมเหตุสมผล ทั้งๆ ที่มีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา ตามย่อหน้าที่ 42
- ข39 ยิ่งระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่าสั้นโอกาสที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่าจะมากขึ้น เนื่องจากต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับ

การจัดหาสินทรัพย์ทดแทนมีโอกาสสูงขึ้นตามสัดส่วนกับระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาที่สั้นลง

ข40 วิธีปฏิบัติในอดีตเกี่ยวกับระยะเวลาการใช้สินทรัพย์ประเภทหนึ่งของผู้เช่ามักจะใช้ (ไม่ว่าจะเช่าหรือเป็นเจ้าของ) และเหตุผลเชิงเศรษฐกิจในการปฏิบัติเช่นนั้น อาจให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในการประเมินว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกหรือไม่ใช้สิทธิเลือกอย่างแน่นอนด้วยความสมเหตุสมผลหรือไม่ ตัวอย่างเช่น ถ้าผู้เช่ามักจะใช้สินทรัพย์ประเภทหนึ่งตามระยะเวลาการใช้สินทรัพย์หรือไม่ ถ้าผู้เช่ามีวิธีปฏิบัติที่ใช้สิทธิเลือกในสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงประเภทหนึ่งอยู่เป็นประจำ ผู้เช่าต้องพิจารณาเหตุผลเชิงเศรษฐกิจของวิธีปฏิบัติในอดีตนั้นในการประเมินว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกหรือไม่ใช้สิทธิเลือกอย่างแน่นอนด้วยความสมเหตุสมผลหรือไม่

ข41 ย่อหน้าที่ 20 ระบุว่าหลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ผู้เช่าต้องประเมินใหม่ว่า ผู้เช่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมของผู้เช่า และส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลของผู้เช่าที่จะใช้สิทธิเลือกซึ่งไม่เคยถูกนำมาใช้ในการกำหนดอายุสัญญาเช่าก่อนหน้า หรือที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกซึ่งเคยถูกนำมาใช้ในการกำหนดอายุสัญญาเช่าก่อนหน้า ตัวอย่างของเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ได้แก่

ข41.1 ส่วนปรับปรุงการเช่าที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ได้คาดไว้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ที่คาดว่า จะมีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้เช่าเมื่อสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิงสามารถใช้ได้

ข41.2 การตัดแปลงหรือการปรับปรุงตามความต้องการของสินทรัพย์อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ ที่ไม่ได้คาดไว้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ข41.3 สัญญาเช่าช่วงที่เริ่มต้นหลังจากวันสิ้นสุดของอายุสัญญาเช่าที่กำหนดไว้ก่อนหน้า และ

ข41.4 การตัดสินใจทางธุรกิจของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการใช้สิทธิเลือกหรือไม่ใช้สิทธิเลือก (ตัวอย่างเช่น การตัดสินใจขยายอายุสัญญาเช่าของสินทรัพย์ที่เสริมกัน การตัดสินใจจำหน่ายสินทรัพย์ทางเลือกหรือหน่วยธุรกิจที่ใช้สินทรัพย์สิทธิการใช้)

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่คงที่โดยเนื้อหา (ย่อหน้า 27.1 36.3 และ 70.1)

ข42 การจ่ายชำระตามสัญญาเช่ารวมการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่คงที่โดยเนื้อหา การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่คงที่โดยเนื้อหา คือ การจ่ายชำระที่อาจจะประกอบด้วยส่วนที่ผันแปรโดยรูปแบบ แต่โดยเนื้อหาไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่คงที่โดยเนื้อหาถือว่ามีอยู่หากมีกรณีตัวอย่างต่อไปนี้

ข42.1 การจ่ายชำระที่กำหนดเป็นการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปร แต่การจ่ายชำระนั้นไม่มีความผันแปรที่แท้จริง การจ่ายชำระนั้นมีเงื่อนไขที่ผันแปรที่ไม่มีสาระเชิงเศรษฐกิจที่แท้จริง ตัวอย่างของประเภทของการจ่ายชำระดังกล่าว รวมกรณีดังต่อไปนี้

- ข42.1.1 การจ่ายชำระต้องจ่ายเฉพาะเมื่อได้พิสูจน์แล้วว่าสินทรัพย์สามารถใช้งานได้ ในระหว่างที่มีสัญญาเช่าหรือเฉพาะเมื่อมีการเกิดขึ้นของเหตุการณ์ซึ่งไม่มีความเป็นไปได้ที่แท้จริงที่จะไม่เกิดขึ้น หรือ
- ข42.1.2 การจ่ายชำระที่กำหนดเริ่มแรกเป็นการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรซึ่งสัมพันธ์กับการใช้สินทรัพย์อ้างอิง แต่ความผันแปรนั้นจะหมดไป ณ เวลาหนึ่งหลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ซึ่งทำให้การจ่ายชำระกลายเป็นคงที่สำหรับอายุที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่า การจ่ายชำระนั้นกลายเป็นการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหาเมื่อความผันแปรหมดไป
- ข42.2 การจ่ายชำระมีมากกว่าหนึ่งชุดที่ผู้เช่าสามารถจ่ายได้ แต่มีเพียงชุดเดียวที่เกิดขึ้นได้จริง ในกรณีนี้ กิจการต้องพิจารณาชุดของการจ่ายชำระที่เกิดขึ้นได้จริงเป็นการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า
- ข42.3 การจ่ายชำระที่เกิดขึ้นได้จริงมีมากกว่าหนึ่งชุดที่ผู้เช่าสามารถจ่ายได้ แต่ผู้เช่าต้องใช้ชุดการจ่ายชำระอย่างน้อยหนึ่งชุด ในกรณีนี้ กิจการต้องพิจารณาชุดการจ่ายเงินที่มีจำนวนเงินรวมต่ำที่สุด (หลังใช้เกณฑ์คิดลด) เป็นการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

ความเกี่ยวข้องของผู้เช่ากับสินทรัพย์อ้างอิงก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ต้นทุนของผู้เช่าที่เกี่ยวกับการสร้างหรือการออกแบบสินทรัพย์อ้างอิง

- ข43 กิจการอาจเจรจาต่อรองการเช่าก่อนที่สินทรัพย์อ้างอิงจะพร้อมเพื่อการใช้สำหรับผู้เช่า สำหรับสัญญาเช่าบางสัญญา สินทรัพย์อ้างอิงอาจจำเป็นต้องสร้างหรือออกแบบใหม่สำหรับการใช้ของผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าอาจจำเป็นต้องจ่ายชำระส่วนที่เกี่ยวข้องกับการสร้างหรือการออกแบบสินทรัพย์นั้น โดยขึ้นอยู่กับข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญา
- ข44 หากผู้เช่ามีต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างหรือการออกแบบสินทรัพย์อ้างอิง ผู้เช่าต้องรับรู้ต้นทุนเหล่านั้นตามมาตรฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างหรือการออกแบบสินทรัพย์อ้างอิงจะไม่รวมการจ่ายชำระที่ผู้เช่าชำระสำหรับสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิง การจ่ายชำระสำหรับสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงเป็นการจ่ายชำระสำหรับสัญญาเช่าโดยไม่คำนึงถึงจังหวะเวลาของการจ่ายชำระนั้น

กรรมสิทธิ์ตามกฎหมายต่อสินทรัพย์อ้างอิง

- ข45 ผู้เช่าอาจได้รับกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายต่อสินทรัพย์อ้างอิงก่อนที่กรรมสิทธิ์ตามกฎหมายนั้นจะถูกโอนไปยังผู้ให้เช่าและสินทรัพย์จะให้ผู้เช่าแก่ผู้เช่า การได้รับกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายนั้นไม่ได้เป็นตัวกำหนดว่าจะรับรู้รายการอย่างไร

- ข46 หากผู้เช่าควบคุม (หรือได้มาซึ่งการควบคุม) สินทรัพย์อ้างอิง ก่อนที่สินทรัพย์นั้นจะถูกโอนไปยังผู้ให้เช่า รายการนั้นถือเป็นรายการขายและเช่ากลับคืนซึ่งรับรู้โดยปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 98 ถึง 103
- ข47 อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่ได้มาซึ่งการควบคุมสินทรัพย์อ้างอิงก่อนที่สินทรัพย์นั้นจะถูกโอนไปยังผู้ให้เช่า รายการดังกล่าวไม่ใช่รายการขายและเช่ากลับคืน ตัวอย่างเช่น ซึ่งอาจเป็นในกรณีที่ผู้ผลิต ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเจรจาต่อรอง รายการที่ผู้ให้เช่าจะซื้อสินทรัพย์จากผู้ผลิตเพื่อให้เช่าแก่ผู้เช่า ผู้เช่าอาจได้รับกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายต่อสินทรัพย์อ้างอิงก่อนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายจะโอนไปยังผู้ให้เช่า ในกรณีนี้ หากผู้เช่าได้รับกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายต่อสินทรัพย์อ้างอิงแต่ไม่ได้มาซึ่งการควบคุมสินทรัพย์นั้นก่อนที่สินทรัพย์นั้นจะถูกโอนไปยังผู้ให้เช่า รายการนี้ไม่รับรู้เป็นรายการขายและเช่ากลับคืนแต่ถือเป็นการเช่า

การเปิดเผยข้อมูลด้านผู้เช่า (ย่อหน้าที่ 59)

- ข48 ในการกำหนดว่า ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกิจกรรมการเช่าจำเป็นหรือไม่เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการเปิดเผยข้อมูลตามย่อหน้าที่ 51 ผู้เช่าต้องพิจารณาดังต่อไปนี้
- ข48.1 ข้อมูลนั้นเกี่ยวข้องกับผู้ใช้บการเงินหรือไม่ ผู้เช่าต้องให้ข้อมูลเพิ่มเติมตามที่ระบุในย่อหน้าที่ 59 เฉพาะเมื่อข้อมูลนั้นคาดว่าจะเกี่ยวข้องกับผู้ใช้บการเงิน ซึ่งในกรณีนี้หมายถึงหากข้อมูลดังกล่าวช่วยให้ผู้ใช้บการเงินเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องต่อไปนี้
- ข48.1.1 ความยืดหยุ่นของสัญญาเช่า สัญญาเช่าอาจมีความยืดหยุ่น ตัวอย่างเช่น หากผู้เช่าสามารถลดฐานะเปิดต่อความเสี่ยงโดยการใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่าหรือต่อสัญญาเช่าใหม่ด้วยข้อตกลงและเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์
- ข48.1.2 ข้อจำกัดต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาเช่า ในสัญญาเช่าอาจมีข้อจำกัดต่างๆ ตัวอย่างเช่น การกำหนดให้ผู้เช่าต้องรักษาระดับอัตราส่วนทางการเงินบางอัตราส่วน
- ข48.1.3 ความอ่อนไหวของข้อมูลที่รายงานต่อปัจจัยผันแปรที่สำคัญ ตัวอย่างเช่น ข้อมูลที่รายงานอาจมีความอ่อนไหวต่อการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรในอนาคต
- ข48.1.4 ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงของความเสี่ยงอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่า
- ข48.1.5 การเบี่ยงเบนจากแนวปฏิบัติของอุตสาหกรรม ตัวอย่างการเบี่ยงเบนนั้น ตัวอย่างเช่น ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ไม่ปกติหรือมีลักษณะเฉพาะที่กระทบต่อกลุ่มสัญญาเช่าของผู้เช่า
- ข48.2 ข้อมูลนั้นเห็นได้ชัดจากข้อมูลที่น่าเสนอในงบการเงินหลักหรือข้อมูลที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินหรือไม่ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลที่ได้มีการนำเสนอแล้วที่ใดที่หนึ่งในงบการเงินซ้ำอีก

- ข49 ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปร (ซึ่งขึ้นอยู่กับสถานการณ์) อาจจำเป็นเพื่อให้บรรลូវวัตถุประสงค์ในการเปิดเผยข้อมูลตามย่อหน้าที่ 51 ซึ่งอาจรวมถึงข้อมูลที่ช่วยผู้ใช้งบการเงินในการประเมินเรื่องต่อไปนี้ ตัวอย่างเช่น
- ข49.1 เหตุผลของผู้เช่าในการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรและความแพร่หลายของการจ่ายชำระเหล่านั้น
 - ข49.2 ขนาดโดยเปรียบเทียบของการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรต่อการจ่ายชำระคงที่
 - ข49.3 ตัวแปรที่สำคัญซึ่งการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรอ้างอิงอยู่และค่าเช่าผันแปรคาดว่าจะผันแปรอย่างไรเพื่อตอบสนองกับการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรที่สำคัญเหล่านั้น และ
 - ข49.4 ผลกระทบทางการเงินและการดำเนินงานอื่น ๆ ของการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรนั้น
- ข50 ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสิทธิเลือกในการขยายหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า (ซึ่งขึ้นอยู่กับสถานการณ์) อาจจำเป็นเพื่อให้บรรลូវวัตถุประสงค์ในการเปิดเผยข้อมูลตามย่อหน้าที่ 51 ซึ่งอาจรวมถึงข้อมูลที่ช่วยผู้ใช้งบการเงินในการประเมินเรื่องต่อไปนี้ ตัวอย่างเช่น
- ข50.1 เหตุผลของผู้เช่าในการใช้สิทธิเลือกในการขยายหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่าและความแพร่หลายของสิทธิเลือกเหล่านั้น
 - ข50.2 ขนาดโดยเปรียบเทียบของการจ่ายชำระค่าเช่าที่เป็นทางเลือกต่อการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า
 - ข50.3 ความแพร่หลายของการใช้สิทธิเลือก ซึ่งไม่รวมในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า และ
 - ข50.4 ผลกระทบทางการเงินและการดำเนินงานอื่น ๆ ของสิทธิเลือกนั้น
- ข51 ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการรับประกันมูลค่าคงเหลือ (ซึ่งขึ้นอยู่กับสถานการณ์) อาจจำเป็นเพื่อให้บรรลូវวัตถุประสงค์ในการเปิดเผยข้อมูลตามย่อหน้าที่ 51 ซึ่งอาจรวมถึงข้อมูลที่ช่วยผู้ใช้งบการเงินในการประเมินเรื่องต่อไปนี้ ตัวอย่างเช่น
- ข51.1 เหตุผลของผู้เช่าในการรับประกันมูลค่าคงเหลือและความแพร่หลายของการรับประกันเหล่านั้น
 - ข51.2 ขนาดของฐานะเปิดจากความเสี่ยงของผู้เช่าด้านความเสี่ยงของมูลค่าคงเหลือ
 - ข51.3 ลักษณะของสินทรัพย์อ้างอิงซึ่งมีการให้การรับประกัน และ
 - ข51.4 ผลกระทบทางการเงินและการดำเนินงานอื่น ๆ ของการรับประกันเหล่านั้น
- ข52 ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการขายและเช่ากลับคืน (ซึ่งขึ้นอยู่กับสถานการณ์) อาจจำเป็นเพื่อให้บรรลូវวัตถุประสงค์ในการเปิดเผยข้อมูลตามย่อหน้าที่ 51 ซึ่งอาจรวมถึงข้อมูลที่ช่วยผู้ใช้งบการเงินในการประเมินเรื่องต่อไปนี้ ตัวอย่างเช่น
- ข52.1 เหตุผลของผู้เช่าสำหรับรายการขายและเช่ากลับคืน และความแพร่หลายของรายการเหล่านั้น
 - ข52.2 เงื่อนไขและข้อกำหนดที่สำคัญของรายการขายและเช่ากลับคืนแต่ละรายการ
 - ข52.3 การจ่ายชำระซึ่งไม่รวมในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า และ

ข52.4 ผลกระทบที่เกี่ยวกับกระแสเงินสดของรายการขายและเช่ากลับคืนในรอบระยะเวลาการรายงาน

การจัดประเภทสัญญาเช่าสำหรับผู้ให้เช่า (ย่อหน้าที่ 61 ถึง 66)

- ข53 การจัดประเภทสัญญาเช่าสำหรับผู้ให้เช่าในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้อ้างอิงจากขอบเขตซึ่งสัญญาเช่ามีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิง ความเสี่ยงดังกล่าวรวมถึงโอกาสที่จะเกิดความสูญเสียจากกำลังการผลิตที่ไม่ได้ใช้ หรือจากการล้าสมัยของเทคโนโลยี และจากความผันผวนของผลตอบแทนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ผลตอบแทนดังกล่าวอาจถูกแสดงโดยการคาดการณ์ว่าการดำเนินงานจะมีกำไรตลอดอายุเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์อ้างอิงนั้น และผลกำไรจากราคาที่เพิ่มขึ้นหรือจากมูลค่าคงเหลือที่จะได้รับ
- ข54 สัญญาเช่าอาจรวมข้อตกลงและเงื่อนไขเพื่อที่จะปรับปรุงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าสำหรับการเปลี่ยนแปลงที่เฉพาะเจาะจงซึ่งเกิดขึ้นระหว่างวันเริ่มต้นของสัญญาเช่าและวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (เช่น การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนสินทรัพย์อ้างอิงของผู้ให้เช่า หรือการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการจัดหาเงินของสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า) ในกรณีดังกล่าว เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดประเภทสัญญาเช่า ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะถือว่าได้เกิดขึ้น ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า
- ข55 ในกรณีที่สัญญาเช่าได้รวมส่วนประกอบทั้งที่ดินและอาคาร ผู้ให้เช่าต้องประเมินการจัดประเภทของแต่ละองค์ประกอบเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานแยกจากกันตามที่กำหนด ในย่อหน้าที่ 62 ถึง 66 และ ข53 ถึง ข54 ในการกำหนดว่า องค์ประกอบที่เป็นที่ดินเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ข้อพิจารณาที่สำคัญคือโดยปกติแล้วที่ดินจะมีอายุเชิงเศรษฐกิจที่ไม่ทราบแน่นอน
- ข56 ในการจัดประเภทและรับรู้สัญญาเช่าของที่ดินและอาคาร ผู้ให้เช่าต้องปันส่วนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า (รวมไปถึงการจ่ายชำระเงินล่วงหน้าใด ๆ ที่จ่ายในลักษณะเป็นก้อนทั้งจำนวน) ระหว่างส่วนประกอบที่เป็นที่ดินและอาคารตามสัดส่วนที่สัมพันธ์กับมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าขององค์ประกอบที่เป็นที่ดินและอาคารของสัญญาเช่า ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า หากการจ่ายชำระตามสัญญาเช่านั้นไม่สามารถปันส่วนระหว่างองค์ประกอบทั้งสองได้อย่างน่าเชื่อถือ สัญญาเช่าทั้งฉบับจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน เว้นแต่องค์ประกอบทั้งสองเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานอย่างชัดเจน ซึ่งในกรณีนี้สัญญาเช่าทั้งฉบับจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน
- ข57 สำหรับสัญญาเช่าของที่ดินและอาคารซึ่งมูลค่าของส่วนประกอบที่เป็นที่ดินไม่มีสาระสำคัญต่อสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าอาจรับรู้ที่ดินและอาคารโดยถือเป็นหน่วยเดียวกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดประเภทสัญญาเช่าและจัดประเภทสัญญาเช่านั้นเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

ตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 62 ถึง 66 และ ข53 ถึง ข54 ในกรณีเช่นนี้ผู้ให้เช่าต้องพิจารณาอายุเชิงเศรษฐกิจของอาคารโดยถือเป็นอายุเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์อ้างอิงทั้งหมด

การจัดประเภทสัญญาเช่าช่วง

- ข58 ในการจัดประเภทสัญญาเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยพิจารณาข้อต่อไปนี้
- ข58.1 หากสัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งกิจการในฐานะผู้เช่ารับรู้โดยปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 6 สัญญาเช่าช่วงต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน
 - ข58.2 หากมิได้เป็นไปตามย่อหน้าที่ ข58.1 สัญญาเช่าช่วงต้องถูกจัดประเภทโดยอ้างอิงถึงสินทรัพย์สิทธิการใช้อันเกิดจากสัญญาเช่าหลัก แทนที่จะอ้างอิงถึงสินทรัพย์อ้างอิง (ตัวอย่างเช่น รายการของที่ดิน อาคารหรืออุปกรณ์ ที่เป็นสินทรัพย์หลักของสัญญาเช่า)

ภาคผนวก ค

วันถือปฏิบัติและการเปลี่ยนแปลง

ภาคผนวกนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้และมีผลบังคับเช่นเดียวกับส่วนอื่น ๆ ของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

วันถือปฏิบัติ

ค1 กิจการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการนำไปใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้หากกิจการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ วันที่หรือก่อนวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก หากกิจการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้สำหรับงวดก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กิจการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าวด้วย

การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

ค2 เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ ค1 ถึง ค19 วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก คือวันที่เริ่มต้นของรอบระยะเวลารายงานประจำปีซึ่งมีการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

คำนิยามของสัญญาเช่า

ค3 ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก เพื่อเป็นการผ่อนปรนในทางปฏิบัติ กิจการไม่จำเป็นต้องประเมินใหม่ว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ แต่กิจการสามารถปฏิบัติดังต่อไปนี้

ค3.1ให้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ไปถือปฏิบัติกับสัญญาที่ก่อนหน้าระบุไว้ให้เป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่าและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ กิจการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงตามย่อหน้าที่ ค5 ถึง ค18 สำหรับสัญญาเช่าเหล่านั้น

ค3.2 ไม่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ไปถือปฏิบัติกับสัญญาที่ก่อนหน้านี้ไม่ได้ถูกระบุว่าประกอบด้วยสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

- ค4 หากกิจการเลือกการผ่อนปรนในทางปฏิบัติในย่อหน้าที่ ค3 กิจการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าวและถือปฏิบัติวิธีการผ่อนปรนในทางปฏิบัติกับสัญญาทั้งหมดของกิจการ ดังนั้นกิจการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในย่อหน้าที่ 9 ถึง 11 เฉพาะสัญญาที่เข้าทำสัญญา (หรือเปลี่ยนแปลง) ในหรือหลังวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

ผู้เช่า

- ค5 ผู้เช่าต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้สำหรับสัญญาเช่าของกิจการตามวิธีใดวิธีหนึ่งต่อไปนี้
- ค5.1 ปรับปรุงย้อนหลังสำหรับแต่ละรอบระยะเวลารายงานงวดก่อนที่นำเสนอตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด หรือ
- ค5.2 ปรับปรุงย้อนหลังโดยการรับรู้ผลกระทบสะสมจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกตามย่อหน้าที่ ค7 ถึง ค13
- ค6 ผู้เช่าต้องถือปฏิบัติตามวิธีที่เลือกไว้ซึ่งอธิบายในย่อหน้าที่ ค5 อย่างสม่ำเสมอสำหรับสัญญาเช่าทั้งหมดซึ่งกิจการเป็นผู้เช่า
- ค7 หากผู้เช่าเลือกที่จะถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ตามย่อหน้าที่ ค5.2 ผู้เช่าไม่ต้องปรับข้อมูลเปรียบเทียบใหม่ แต่ต้องรับรู้ผลกระทบสะสมจากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาปฏิบัติใช้ครั้งแรกโดยการปรับปรุงยอดยกมาของกำไรสะสม (หรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นตามความเหมาะสม) ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

สัญญาเช่าที่ก่อนหน้าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

- ค8 หากผู้เช่าเลือกที่จะถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ตามย่อหน้าที่ ค5.2 ผู้เช่าต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้
- ค8.1 รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกสำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- ค8.2 รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก สำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นรายสัญญาโดยเลือกวิธีใดวิธีหนึ่งต่อไปนี้

- ค8.2.1 มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เสมือนว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ได้ถือปฏิบัติมาตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก หรือ
- ค8.2.2 จำนวนเท่ากับหนี้สินตามสัญญาเช่า ปรับปรุงด้วยจำนวนเงินของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือค้างจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในงบแสดงฐานะทางการเงินก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- ค8.3 ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ กับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก เว้นแต่ผู้เช่าถือปฏิบัติตามวิธีการผ่อนปรนในทางปฏิบัติตามย่อหน้าที่ ค10.2
- ค9 สำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้านี้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า ผู้เช่าต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้ โดยไม่ต้องคำนึงถึงข้อกำหนดในย่อหน้าที่ ค8
- ค9.1 ผู้เช่าไม่ต้องทำการปรับปรุงรายการใด ๆ สำหรับการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงสำหรับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ (ตามที่ได้อธิบายไว้ในย่อหน้าที่ ข3 ถึง ข8) ซึ่งรับรู้โดยปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 6 ผู้เช่าต้องรับรู้สัญญาเช่าเหล่านั้นโดยปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ตั้งแต่วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- ค9.2 ผู้เช่าไม่ต้องทำการปรับปรุงรายการใด ๆ สำหรับการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงสำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้านี้รับรู้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าเหล่านั้นโดยปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ตั้งแต่วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- ค9.3 ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกสำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้านี้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า และจะรับรู้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตั้งแต่วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าเหล่านั้น โดยปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ตั้งแต่วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- ค10 ผู้เช่าอาจใช้หนึ่งวิธีหรือหลายวิธีของวิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติต่อไปนี้ เมื่อปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้โดยปรับปรุงย้อนหลังตามย่อหน้าที่ ค5.2 สำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้านี้

จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า ผู้เช่าสามารถปฏิบัติตามวิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติดังต่อไปนี้เป็นรายสัญญา

- ค10.1 ผู้เช่าอาจใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล (เช่น สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ใกล้เคียงกันสำหรับประเภทของสินทรัพย์อ้างอิงที่คล้ายคลึงกันซึ่งมีสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจคล้ายคลึงกัน)
- ค10.2 ผู้เช่าอาจเชื่อมั่นในการประเมินว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่สร้างภาระหรือไม่ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง *ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น* ซึ่งประเมินก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกเป็นทางเลือกในการทบทวนการด้อยค่า หากผู้เช่าเลือกวิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัตินี้ ผู้เช่าต้องปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกด้วยจำนวนของประมาณการหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าที่สร้างภาระซึ่งรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- ค10.3 ผู้เช่าอาจเลือกที่จะไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในย่อหน้าที่ ๘ สำหรับสัญญาเช่าที่อายุสัญญาเช่าสิ้นสุดภายใน 12 เดือน นับจากวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก ในกรณีนี้ ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
- ค10.3.1 รับรู้สัญญาเช่าเหล่านั้นในลักษณะเดียวกับสัญญาเช่าระยะสั้นตามที่อธิบายไว้ในย่อหน้าที่ 6 และ
- ค10.3.2 รวมต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าเหล่านั้นในการเปิดเผยค่าใช้จ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้นในรอบระยะเวลารายงานประจำปีของปีที่น่ามาตรฐานมาใช้ครั้งแรก
- ค10.4 ผู้เช่าอาจไม่รวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกในการวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- ค10.5 ผู้เช่าอาจใช้ข้อเท็จจริงที่ทราบภายหลัง เช่น การกำหนดอายุสัญญาเช่า หากสัญญาประกอบด้วยสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ก่อนหน้าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน

- ค11 หากผู้เช่าเลือกที่จะถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ตามย่อหน้าที่ ๕.2 สำหรับสัญญาเช่าที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุนตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก ต้องเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าทันทีก่อนวันที่ใช้วัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าเหล่านั้น ผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าโดยปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ตั้งแต่วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

การเปิดเผยข้อมูล

- ค12 หากผู้เช่าเลือกที่จะถือปฏิบัติมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ตามย่อหน้าที่ ค5.2 ผู้เช่าต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการนำมาตราฐานมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 28 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด ยกเว้นข้อมูลที่ระบุไว้ในย่อหน้าที่ 28.6 ของมาตรฐานการบัญชีฉบับดังกล่าว ผู้เช่าต้องเปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้แทนข้อมูลที่ระบุไว้ในย่อหน้าที่ 28.6 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
- ค12.1 อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่นำมาใช้กับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก และ
- ค12.2 คำอธิบายของความแตกต่างระหว่าง
- ค12.2.1 ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผยตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า ณ สิ้นสุดรอบระยะเวลา รายงานประจำปีก่อนรอบระยะเวลารายงานที่นำมาตราฐานมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกตามที่ได้อธิบายไว้ในย่อหน้าที่ ค8.1 และ
- ค12.2.2 หนี้สินตามสัญญาเช่า ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- ค13 หากผู้เช่าใช้วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติวิธีเดียวหรือหลายวิธีตามที่ระบุ ในย่อหน้าที่ ค10 ผู้เช่าต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าว

ผู้ให้เช่า

- ค14 นอกจากที่ได้อธิบายไว้ในย่อหน้าที่ ค15 ผู้ให้เช่าไม่ต้องทำการปรับปรุงรายการใดๆ สำหรับการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงสำหรับสัญญาเช่าซึ่งกิจการเป็นผู้ให้เช่าและต้องรับรู้สัญญาเช่าเหล่านั้น โดยปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ตั้งแต่วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- ค15 ผู้ให้เช่าช่วงต้องปฏิบัติดังนี้
- ค15.1 สัญญาเช่าช่วงที่เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า และสัญญาเช่าช่วงนั้นยังมีผลอยู่ ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก ต้องมีการประเมินใหม่เพื่อกำหนดว่าสัญญาเช่าช่วงแต่ละสัญญาต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงต้องทำการประเมินเรื่องดังกล่าว ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกโดยอ้างอิงจากระยะเวลาตามสัญญาที่เหลืออยู่และข้อกำหนดของสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วง ณ วันนั้น

ค15.2 สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า แต่ถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุนตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ให้รับรู้สัญญาเช่าช่วงดังกล่าวโดยถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุนฉบับใหม่ซึ่งเข้าทำสัญญา ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

รายการขายและเช่ากลับคืนก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

- ค16 กิจกรรมไม่ต้องทำการประเมินใหม่สำหรับรายการขายและเช่ากลับคืนที่กิจการเข้าทำสัญญาก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกในการกำหนดว่าการโอนสินทรัพย์อ้างอิงเป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ที่จะรับรู้เป็นการขายหรือไม่
- ค17 หากรายการขายและเช่ากลับคืนรับรู้เป็นการขายและสัญญาเช่าเงินทุนตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า ผู้ขาย-ผู้เช่า ต้องปฏิบัติดังนี้
- ค17.1 รับรู้การเช่ากลับคืนในลักษณะเดียวกันกับการรับรู้สัญญาเช่าเงินทุนอื่น ๆ ที่มีอยู่ ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก และ
- ค17.2 ตัดจำหน่ายกำไรจากการขายอย่างต่อเนื่องตลอดอายุสัญญาเช่า
- ค18 หากรายการขายและเช่ากลับคืนรับรู้เป็นการขายและสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า ผู้ขาย-ผู้เช่า ต้องปฏิบัติดังนี้
- ค18.1 รับรู้การเช่ากลับคืนในลักษณะเดียวกันกับการรับรู้สัญญาเช่าดำเนินงานอื่น ๆ ที่มีอยู่ ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก และ
- ค18.2 ปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ของการเช่ากลับคืนสำหรับผลกำไรหรือผลขาดทุนรอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขนอกตลาด (off-market terms) ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

จำนวนที่รับรู้ไว้ก่อนหน้าจากการรวมธุรกิจ

ค19 หากผู้เช่าเคยรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินเกี่ยวกับเงื่อนไขที่ให้ประโยชน์หรือไม่ให้ประโยชน์ของสัญญาเช่าดำเนินงานซึ่งผู้เช่าได้มาโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของการรวมธุรกิจโดยปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การรวมธุรกิจ ผู้เช่าต้องตัดรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นและปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยจำนวนที่เท่ากัน ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

การอ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

ค20 หากกิจการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้แต่ยังไม่ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน การอ้างอิงใด ๆ

ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ไปยังมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน ต้องอ่านโดยอ้างอิงตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 39 เรื่อง การรับรู้ และการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน (เมื่อมีการประกาศใช้)

การยกเลิกมาตรฐานฉบับอื่น

- ค21 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้
- ค21.1 มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่า
 - ค21.2 การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
 - ค21.3 การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน – สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า และ
 - ค21.4 การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย