

คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บทนำ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ครอบคลุมถึง อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือครอง และมีรายได้จากค่าเช่าหรือการเพิ่มขึ้นของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้มิใช่เพื่อใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการ หรือขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ โดยมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ระบุให้กิจการจัดประเภท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นรายการแยกต่างหากจากสินทรัพย์ที่ใช้ดำเนินงานประเภทอื่น ทั้งนี้ เพื่อให้การวิเคราะห์งบการเงินสามารถทำได้อย่างแม่นยำมากขึ้น

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ให้ทางเลือกในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุน หากเลือกใช้วิธีราคาทุน กิจการยังคงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยถึงมูลค่ายุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว ทั้งนี้หากเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที ทั้งนี้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทุกประเภทที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต้องบันทึกโดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่รวมถึงสินทรัพย์ที่กิจการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน และสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก สำหรับ สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาให้เช่าต่อสามารถจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือไม่ก็ได้ แต่หากจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะต้องวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมเท่านั้น

คำนิยาม คำศัพท์ และคำอธิบายรายการหรือธุรกรรมที่สำคัญ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินและ/หรืออาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินหรืออาคาร) ที่กิจการมีไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง ตัวอย่างเช่น

- ที่ดินที่กิจการถือครองไว้เพื่อหวังกำไรจากการเพิ่มมูลค่าของที่ดินนั้นในระยะยาว มากกว่าถือครองไว้เพื่อขายในระยะสั้นในการดำเนินงานปกติของกิจการ
- ที่ดินที่กิจการถือครองไว้โดยที่ปัจจุบันยังมีได้ระบุวัตถุประสงค์ของการใช้ในอนาคต
- อาคารที่กิจการเป็นเจ้าของ (หรืออาคารที่กิจการครอบครองภายใต้สัญญาเช่าการเงิน) และให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (ไม่ว่าจะเป็นหนึ่งสัญญาหรือมากกว่าหนึ่งสัญญา)
- อาคารที่ยังไม่มีผู้เช่าซึ่งกิจการถือครองไว้เพื่อให้เช่าต่อภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานไม่ว่าจะเป็นหนึ่งสัญญาหรือมากกว่าหนึ่งสัญญา



คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชีนี้ ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง หรือพัฒนา สำหรับการใช้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการมีไว้เพื่อใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการ หรือขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ ไม่ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตัวอย่างของอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เช่น

- กิจการที่ประกอบธุรกิจด้านการค้าขายที่ดิน ให้ถือว่าที่ดินที่ถือครองเป็นส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 เรื่อง สินค้าคงเหลือ
- อสังหาริมทรัพย์ที่กำลังก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อขายหรือพัฒนาให้บุคคลอื่น ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
- อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน (ดูมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์) รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือครองเพื่อใช้ภายในกิจการในอนาคต
- อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือครองเพื่อการพัฒนาในอนาคตและนำมาใช้ภายในกิจการในเวลาต่อมา
- อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประโยชน์โดยพนักงาน
- อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานรอการจำหน่าย
- อสังหาริมทรัพย์ที่ให้กิจการอื่นเช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางอย่างประกอบด้วยส่วนที่กิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และส่วนที่กิจการถือครองเพื่อใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการ ถ้าแต่ละส่วนสามารถแยกขาย (หรือแยกให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน) กิจการต้องบันทึกส่วนต่างๆ แยกจากกัน แต่ถ้าไม่สามารถแยกส่วนขายได้ กิจการจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ต่อเมื่อสัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือไว้เพื่อใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการนั้นไม่มีนัยสำคัญ

ในบางกรณี กิจการอาจเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าและถูกใช้งาน โดยบริษัทใหญ่หรือบริษัทย่อยอื่นของกิจการ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมของกิจการเหล่านั้น ทั้งนี้เพราะสินทรัพย์เหล่านั้นจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานในภาพรวมของกลุ่มกิจการ อย่างไรก็ตาม หากมองเฉพาะกิจการที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถ้าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นไปตามคำนิยามที่กำหนดไว้ ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงบันทึกอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินเฉพาะของกิจการได้



คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชีนี้ ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การบันทึกบัญชี

การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการ

กิจการต้องรับรู้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสามารถวัดราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างน่าเชื่อถือ ทั้งนี้กิจการต้องวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับมาด้วยราคาทุน

การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ

กิจการสามารถวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายหลังการรับรู้รายการได้ 2 วิธี

1. วิธีมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และรับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด

2. วิธีราคาทุน กิจการต้องวัดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน หักค่าเสื่อมราคาสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) พร้อมทั้งเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวด้วย

กิจการต้องเลือกใช้วิธีวัดมูลค่าวิธีเดียวกันสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีอยู่ทั้งหมดของกิจการ ยกเว้นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทสิทธิการเช่าที่ต้องใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมเท่านั้น ทั้งนี้ มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้สนับสนุนแต่ไม่ได้บังคับให้มูลค่ายุติธรรมต้องหาจากผู้ประเมินราคาอิสระเท่านั้น ไม่ว่ากิจการจะเลือกวิธีวัดมูลค่าวิธีใดก็ตาม

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด ระบุว่ากิจการจะเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีโดยสมัครใจก็ต่อเมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้นทำให้ข้อมูลที่แสดงในงบการเงินน่าเชื่อถือและเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากขึ้น ทั้งนี้มีความเป็นไปได้น้อยมากที่การเปลี่ยนแปลงจากวิธีมูลค่ายุติธรรมเป็นวิธีราคาทุนจะทำให้ข้อมูลที่นำเสนอมีความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากขึ้นกว่าเดิม

ในกรณีที่ไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือและต่อเนื่อง ตัวอย่างเช่น รายการซื้อขายทางการตลาดที่เทียบเคียงได้ไม่เกิดขึ้นบ่อย (เช่น มีรายการเกิดขึ้นน้อย และราคาเสนอซื้อไม่เป็นปัจจุบันหรือราคาของรายการซื้อขายที่สามารถสังเกตได้บ่งชี้ว่าผู้ขายถูกบังคับขาย) และการวัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีอื่น (เช่น การประมาณการโดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด) ไม่สามารถจัดทำได้ กิจการต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีราคาทุนที่กำหนดให้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยสมมติให้มูลค่าคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับศูนย์



คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชีนี้ ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

หากกิจการกำหนดว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างนั้นไม่สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ แต่กิจการคาดว่าจะสามารถประมาณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือเมื่อการก่อสร้างนั้นเสร็จสิ้น กิจการต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างนั้นด้วยวิธีราคาทุน จนกระทั่งสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้น (แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน)

อย่างไรก็ตาม กิจการยังคงต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นด้วยมูลค่ายุติธรรมรวมถึง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง ในกรณีดังกล่าว แม้ว่ากิจการอาจใช้วิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหนึ่งรายการ กิจการยังคงต้องใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์รายการที่เหลืออื่นๆ ต่อไป

การโอน

การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่น ๆ หรือโอนจากบัญชีอื่น ๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีหลักฐานข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้

- เริ่มมีการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเอง ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน
- เริ่มมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อมีไว้ขาย ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นสินค้าคงเหลือ
- สิ้นสุดการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเอง ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือ
- เริ่มสัญญาเช่าแบบดำเนินงานกับกิจการอื่น ทำให้มีการโอนจากสินค้าคงเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หากกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน การโอนระหว่างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานและสินค้าคงเหลือจะไม่ทำให้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงและจะไม่ทำให้ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการวัดมูลค่าหรือการเปิดเผยข้อมูลเปลี่ยนแปลง

หากกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม

- ในการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานหรือสินค้าคงเหลือ ต้องใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่จะบันทึกเป็น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือสินค้าคงเหลือ
- หากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานได้เปลี่ยนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จนถึงวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน กิจการต้องปฏิบัติตามผลต่างที่เกิดขึ้น ณ วันนั้น



คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชีนี้ ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ กับมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีการเดียวกับการตีราคาใหม่ตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ นอกจากนี้ กิจการต้องคิดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานและรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จนถึงวันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้เปลี่ยนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- กรณีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ลดลงให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นมี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้นให้ลดส่วนเกินทุนดังกล่าวจนหมดเสียก่อนในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- กรณีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เพิ่มขึ้น
 - หากมูลค่าตามบัญชีที่เพิ่มขึ้นเป็นการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยบันทึกไว้ จำนวนที่เพิ่มขึ้นให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด
 - ส่วนที่เพิ่มขึ้นหลังการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า(ถ้ามี) ให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ใน ส่วนของเจ้าของ หากมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในเวลา ต่อมา ให้โอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ไปยังกำไรสะสมโดยไม่รับรู้ผ่านกำไรหรือขาดทุน
- การโอนจากสินค้างเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่จะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่โอน กับมูลค่าตามบัญชีก่อนการโอนในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด
- เมื่อกิจการเสร็จสิ้นการก่อสร้างหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่สร้างขึ้นเองที่จะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันเสร็จสิ้น กับมูลค่าตามบัญชีก่อนหน้านั้นในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด

สรุปการเปลี่ยนแปลงการใช้งานกรณีที่เกิดการเลือกใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม

| การเปลี่ยนแปลงการใช้งาน | การโอน | รับรู้กำไรขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรม |
|--|-----------------|--|
| ก) เริ่มมีการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการ | IP -> PPE | - |
| ข) สิ้นสุดการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการ | PPE -> IP | ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ ตาม TAS16 |
| ค) เริ่มมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อมีไว้ขาย | IP -> Inventory | - |
| ง) เริ่มสัญญาเช่าแบบดำเนินงานกับกิจการอื่น | Inventory -> IP | งบกำไรขาดทุน |

(IP = อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน PPE = ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ Inventory = สินค้างเหลือ)



คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชีนี้ ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตัวอย่างกรณีกิจการเปลี่ยนประเภทอสังหาริมทรัพย์จาก สิ้นค้าคงเหลือ ไปเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัท เอ จำกัด มีที่ดินของบริษัทที่มีไว้เพื่อขายลักษณะการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X1 ที่ดินดังกล่าวมีราคาทุน 100 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 25X2 บริษัท เอ จำกัดเปลี่ยนการใช้งานที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินให้เช่าเนื่องจากยกเลิกแผนการขายที่ดิน ณ วันที่มีการโอนเปลี่ยนประเภท ที่ดินดังกล่าวมีราคาดังนี้

กรณีที่ 1 มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน เท่ากับ 110 บาท บริษัทลงบันทึกบัญชีดังนี้

| | | |
|-------|---|-----|
| เดบิต | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – ที่ดินเช่า | 110 |
| | เครดิต สิ้นค้าคงเหลือ – ที่ดิน | 100 |
| | กำไรจากการเปลี่ยนแปลงประเภทที่ดิน (PL) | 10 |

กรณีที่ 2 มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน เท่ากับ 90 บาท บริษัทลงบันทึกบัญชีดังนี้

| | | |
|-------|---|-----|
| เดบิต | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – ที่ดินเช่า | 90 |
| | ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทที่ดิน (PL) | 10 |
| | เครดิต สิ้นค้าคงเหลือ – ที่ดิน | 100 |

(PL – รับรู้ผ่านรายการกำไรหรือขาดทุน)

ตัวอย่างกรณีกิจการเปลี่ยนประเภทอสังหาริมทรัพย์จาก ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไปเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัท ก จำกัด มีที่ดินของบริษัทที่มีไว้เพื่อสร้างอาคารโรงงานในอนาคต โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X1 ที่ดินดังกล่าวมีราคาทุน 100 บาท และมีส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินจำนวน 20 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 25X2 บริษัท ก จำกัดเปลี่ยนการใช้งานที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินให้เช่าเนื่องจากยกเลิกแผนการพัฒนาอาคารโรงงาน ณ วันที่มีการโอนเปลี่ยนประเภท ที่ดินดังกล่าวมีราคาดังนี้

กรณีที่ 1 มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน เท่ากับ 110 บาท บริษัทลงบันทึกบัญชีดังนี้

| | | |
|-------|---|-----|
| เดบิต | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – ที่ดินเช่า | 110 |
| | ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน (OCI) | 10 |
| | เครดิต ที่ดิน | 120 |

กรณีที่ 2 มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน เท่ากับ 90 บาท บริษัทลงบันทึกบัญชีดังนี้

| | | |
|-------|---|-----|
| เดบิต | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – ที่ดินเช่า | 90 |
| | ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน (OCI) | 20 |
| | ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน (PL) | 10 |
| | เครดิต ที่ดิน | 120 |



คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชีนี้ ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

กรณีที่ 3 มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน เท่ากับ 130 บาท บริษัทลงทุนที่บัญชีดังนี้

| | | |
|-------|---|-----|
| เดบิต | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – ที่ดินเช่า | 130 |
| | เครดิต ที่ดิน | 120 |
| | ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน (OCI) | 10 |

จากกรณีที่ 3 ต่อมาในวันที่ 31 ธันวาคม 25X3 บริษัทขายที่ดินเช่าในราคา 150 บาท บริษัทลงทุนที่บัญชีดังนี้

| | | |
|-------|--|-----|
| เดบิต | เงินสด | 150 |
| | เครดิต อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – ที่ดินเช่า | 130 |
| | กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (PL) | 20 |
| เดบิต | ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน | 30 |
| | เครดิต กำไรสะสม | 30 |

(OCI – รับรู้ผ่านรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น)
(PL – รับรู้ผ่านรายการกำไรหรือขาดทุน)

การจำหน่าย

การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาจเกิดจากการขายหรือการทำสัญญาเช่าการเงิน โดยกิจการต้องตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตอีก โดยในการพิจารณาวันที่ถือเป็นวันจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กิจการต้องใช้เกณฑ์ตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ หรือมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า

ตัวอย่างที่ 1

ในปี 25X0 กิจการก่อสร้างอาคารสำนักงานสำหรับให้เช่าด้วยมูลค่าต้นทุนในการก่อสร้างทั้งสิ้น 100 ล้านบาท และเริ่มรับรู้รายได้จากการให้เช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 25X1 ต่อมา ณ วันสิ้นปี 25X1 อาคารดังกล่าวมีมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีรายได้ (Income approach) จำนวนเงิน 120 ล้านบาท อาคารหลังดังกล่าวมีอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 ปี

| วิธีมูลค่ายุติธรรม | วิธีราคาทุน |
|---|--|
| งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X1 | งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X1 |
| ... | ... |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 120 บาท | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ 95 บาท |
| ... | ... |
| งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 25X1 | งบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 25X1 |
| ... | ... |
| กำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์ 20 บาท | ค่าเสื่อมราคา – อสังหาริมทรัพย์ (5) บาท |



การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล

ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยไม่ว่ากิจการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุน

- วิธีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ (วิธีมูลค่ายุติธรรมหรือวิธีราคาทุน)
- รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด และไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด
- ระดับที่มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ซึ่งได้มีการวัดมูลค่าหรือเปิดเผยข้อมูลไว้ในงบการเงิน) ได้มีการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งมีคุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพและมีประสบการณ์ในทำเลที่ตั้งและประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีการประเมินนั้น หากไม่มีการประเมินดังกล่าวกิจการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงไว้ด้วย

ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยเพิ่มเติมหากกิจการใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม

- เปิดเผยข้อมูลในการกระทบยอระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันต้นงวดกับวันสิ้นงวด โดยแสดงถึงรายการผลกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการตีราคาให้เป็นมูลค่ายุติธรรม
- สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่กิจการไม่ได้วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม เพราะมูลค่ายุติธรรมไม่สามารถวัดได้อย่างน่าเชื่อถือ จะต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงเพิ่มเติมตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี

ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยเพิ่มเติมหากกิจการใช้วิธีราคาทุน

- มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเสื่อมราคาสะสม (รวมกับผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์สะสม) ณ วันต้นงวดและสิ้นงวด
- เปิดเผยข้อมูลการกระทบยอระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันต้นงวดกับวันสิ้นงวด
- มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในกรณีที่ไม่สามารถวัดได้อย่างน่าเชื่อถือให้กิจการเปิดเผยข้อเท็จจริงเพิ่มเติมตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี
- วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาที่ใช้ และอายุการให้ประโยชน์หรืออัตราค่าเสื่อมราคาที่ใช้



คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชีนี้ ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตัวอย่างที่ 2

จากตัวอย่างที่ 1 กิจการต้องเปิดเผยรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังต่อไปนี้

| วิธีมูลค่ายุติธรรม | วิธีราคาทุน | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|-------------|---|-------------------|-----------------------|--------------------|---|--|------|------|---------|-----|-----|-------------------|------------|------------|------------------------|-----------|------------|-------------------------------|-------------|-----------------------|--------------------|--------------------------------|-------------------|
| <p>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกิจการ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยกิจการบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นกิจการจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมใน กำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระ ประเมิน มูลค่ายุติธรรม ของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย พื้นที่เช่า อัตราการเช่า รายได้ค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนและ อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า</p> <p>รายการกระทบยอดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีดังนี้</p> <table data-bbox="226 1332 821 1512"> <tr> <td>มูลค่าตามบัญชีต้นงวด</td> <td>100 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเป็นมูลค่ายุติธรรม</td> <td><u>20</u> ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>มูลค่าตามบัญชีสิ้นงวด</td> <td><u>120</u> ล้านบาท</td> </tr> </table> <p>ในปี 25X1 กิจการมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 5 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด และไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวดจำนวน 0.5 ล้านบาท และ 0.2 ล้านบาท ตามลำดับ</p> | มูลค่าตามบัญชีต้นงวด | 100 ล้านบาท | กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเป็นมูลค่ายุติธรรม | <u>20</u> ล้านบาท | มูลค่าตามบัญชีสิ้นงวด | <u>120</u> ล้านบาท | <p>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกิจการ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยกิจการบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นกิจการจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)</p> <p>ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ของอาคารสำนักงานให้เช่าโดยประมาณ 20 ปี</p> <p>มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X1 และ 25X0 แสดงได้ดังนี้</p> <table data-bbox="821 1131 1414 1310"> <thead> <tr> <th></th> <th>25X1</th> <th>25X0</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ราคาทุน</td> <td>100</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>ค่าเสื่อมราคาสะสม</td> <td><u>(5)</u></td> <td><u>(0)</u></td> </tr> <tr> <td>มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ</td> <td><u>95</u></td> <td><u>100</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>รายการกระทบยอดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีดังนี้</p> <table data-bbox="821 1400 1414 1534"> <tr> <td>มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ ต้นงวด</td> <td>100 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี</td> <td><u>(5)</u> ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ สิ้นงวด</td> <td><u>95</u> ล้านบาท</td> </tr> </table> <p>มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X1 เท่ากับ 120 ล้านบาท ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย พื้นที่เช่า อัตราการเช่า รายได้ค่าเช่า อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทนและอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า</p> | | 25X1 | 25X0 | ราคาทุน | 100 | 100 | ค่าเสื่อมราคาสะสม | <u>(5)</u> | <u>(0)</u> | มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ | <u>95</u> | <u>100</u> | มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ ต้นงวด | 100 ล้านบาท | ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | <u>(5)</u> ล้านบาท | มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ สิ้นงวด | <u>95</u> ล้านบาท |
| มูลค่าตามบัญชีต้นงวด | 100 ล้านบาท | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเป็นมูลค่ายุติธรรม | <u>20</u> ล้านบาท | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| มูลค่าตามบัญชีสิ้นงวด | <u>120</u> ล้านบาท | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 25X1 | 25X0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ราคาทุน | 100 | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | <u>(5)</u> | <u>(0)</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ | <u>95</u> | <u>100</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ ต้นงวด | 100 ล้านบาท | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | <u>(5)</u> ล้านบาท | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ สิ้นงวด | <u>95</u> ล้านบาท | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชีนี้ ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

| วิธีมูลค่ายุติธรรม | วิธีราคาทุน |
|--------------------|--|
| | <p>มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X0 ไม่สามารถวัดได้อย่างน่าเชื่อถือเนื่องจากไม่มีราคาตลาดเทียบเคียงที่เหมาะสม และรายรับจากการให้เช่ายังไม่แน่นอน ทั้งนี้ก็การคาดว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะอยู่ระหว่าง 100 ถึง 150 ล้านบาท</p> <p>ในปี 25X1 กิจการมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 5 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด และไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวดจำนวน 0.5 ล้านบาท และ 0.2 ล้านบาท ตามลำดับ</p> |

การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

หากกิจการเลือกใช้

- วิธีราคาทุน ให้กิจการใช้วิธีปรับปรุงย้อนหลัง
- วิธีมูลค่ายุติธรรม ให้กิจการใช้วิธีปรับปรุงย้อนหลังเท่าที่เคยเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมในงวดก่อน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามข้อกำหนดของการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงสำหรับการนำวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรมตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม มาถือปฏิบัติ

ผลกระทบต่องบการเงินของกิจการ และกลุ่มอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบ

- มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ทำให้กิจการสามารถนำงบการเงินมาวิเคราะห์หาอัตราส่วนสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้หลักและรายได้อื่นของกิจการได้อย่างแม่นยำมากขึ้น
- มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้ต้องประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไม่ว่าจะเลือกวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม หรือราคาทุน ทำให้มีต้นทุนในการจัดทำงบการเงินเพิ่มขึ้น (แม้มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ได้บังคับให้ต้องใช้ผู้ประเมินราคาอิสระเสมอไป)
- ผู้ได้รับผลกระทบคือกลุ่มบริษัทที่มีที่ดิน หรืออาคารที่ยังไม่มีวัตถุประสงค์ในการใช้งานที่แน่นอน เนื่องจากต้องปรับปรุงรายการในงบการเงินทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทระหว่างอสังหาริมทรัพย์



คู่มืออธิบายมาตรฐานการบัญชีนี้ ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เพื่อการลงทุน และอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ในการใช้งานที่เปลี่ยนแปลงไป

- ในกรณีที่กลุ่มกิจการมีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กลุ่มกิจการด้วยกันเอง อาจทำให้การจัดประเภทสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่านั้นมีความแตกต่างกันในงบการเงินเฉพาะกิจการและงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ



คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการบัญชี วรระปี 2557-2560

| | | |
|--|-----------------|----------------------------|
| รองศาสตราจารย์ ดร.วรศักดิ์ | ทุมมานนท์ | ประธานคณะกรรมการ |
| รองศาสตราจารย์ ดร.อังครัตน์ | เพ็ญบจริยวัฒน์ | ที่ปรึกษา |
| นางสาวเน่งน้อย | เจริญทวีทรัพย์ | ที่ปรึกษา |
| ดร.ศุภมิตร | เตชะมนตรีกุล | กรรมการ |
| ดร.สันติ | กีระนันท์ | กรรมการ |
| นายณรงค์ | พันดาวงษ์ | กรรมการ |
| นางสุรีพร | ศิริขันธ์ยกุล | กรรมการ |
| นางสาววันดี | สิ่ววัฒน์ | กรรมการ |
| นางสาวสมบุรณ์ | ศุภศิริภิญโญ | กรรมการ |
| ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย | | |
| (นางวารภรณ์ | วงศ์พินิจวโรดม) | กรรมการ |
| (นางสาวนภา | ลิขิตไพบูลย์) | กรรมการ |
| ผู้แทนกรมพัฒนาธุรกิจการค้า | | |
| (นางสาวภาสิน | จันทรโมลี) | กรรมการ |
| (นางสาวแทนฟ้า | ชาติบุตร) | กรรมการ |
| ผู้แทนกรมสรรพากร | | |
| (นายสาโรช | ทองประคำ) | กรรมการ |
| (นางธัญพร | ตันติยวงศ์) | กรรมการ |
| ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย | | |
| (นางสาวปรียานุช | จิ่งประเสริฐ) | กรรมการ |
| (นายณรงค์ | ภาณุเดชทิพย์) | กรรมการ |
| ผู้แทนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน | | |
| (นางสาวพวงชมนาด | จริยะจินดา) | กรรมการ |
| (นางภัทรา | ไชว์ศรี) | กรรมการ |
| (นางสาวสุนิตา | เจริญศิลป์) | กรรมการ |
| ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ | | |
| (นางสาวอารีวัลย์ | เอี่ยมดิลกวงศ์) | กรรมการ |
| ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วิภาดา | ตันติประภา | กรรมการและเลขานุการ |
| ดร.สันสกฤต | วิจิตรเลขการ | กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ |

คณะอนุกรรมการด้านเทคนิคมาตรฐานการบัญชี วาระปี 2557-2560

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------------|
| นางสาวรุ่งนภา | เลิศสุวรรณกุล | ประธานอนุกรรมการ |
| รองศาสตราจารย์ ดร.อังครัตน์ | เพ็ริยบจริยวัฒน์ | ที่ปรึกษา |
| ดร.จิรดา | เพทายบรรลือ | อนุกรรมการ |
| นายกษิติ | เกตุสุริยงค์ | อนุกรรมการ |
| นางสาวกัญญาณัฐ | ศรรัตน์ชัชวาลย์ | อนุกรรมการ |
| นางฐานิตา | อ่ำสำอางค์ | อนุกรรมการ |
| นายภาคภูมิ | วณิชชานานนท์ | อนุกรรมการ |
| นายไพศาล | บุญศิริสุขะพงษ์ | อนุกรรมการ |
| นายอุดมศักดิ์ | บุศรานิพรรณ | อนุกรรมการ |
| ผู้แทนกรมพัฒนาธุรกิจการค้า | | |
| (นางสาวยุพาวดี | วรรณเลิศ) | อนุกรรมการ |
| (นางสาวแทนฟ้า | ชาติบุตร) | อนุกรรมการ |
| ผู้แทนกรมสรรพากร | | |
| (นางสาววรารวรรณ | กิจวิชา) | อนุกรรมการ |
| ผู้แทนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน | | |
| (นางสาวสุนิตา | เจริญศิลป์) | อนุกรรมการ |
| ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย | | |
| (นางสาวยุพิน | เรืองฤทธิ์) | อนุกรรมการ |
| (นายณรงค์ | ภาณุเดชทิพย์) | อนุกรรมการ |
| (นางสาวเขมวันต์ | ศรีสวัสดิ์) | อนุกรรมการ |
| นายกิตติ | เตชะเกษมบัณฑิตย์ | อนุกรรมการและเลขานุการ |