

ประกาศสภาวิชาชีพบัญชี

ที่ ๖๘/๒๕๕๙

เรื่อง การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ ๑๕ (ปรับปรุง ๒๕๕๙)

เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

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

สภาวิชาชีพบัญชี โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำกับดูแลการประกอบวิชาชีพบัญชี ในการประชุมครั้งที่ ๔๔ (๒/๒๕๕๙) เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ จึงออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ที่ ๕๖/๒๕๕๘ การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ ๑๕ (ปรับปรุง ๒๕๕๘) เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๓ ให้ใช้การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ ๑๕ (ปรับปรุง ๒๕๕๙) เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กำหนดท้ายประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๙

ประสิทธิ์ เชื้อพานิช

นายกสภาวิชาชีพบัญชี

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

คำแถลงการณ์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นโดยการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงของคณะกรรมการมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศที่สิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2558 (IFRIC Interpretation 15 : Agreements for the Construction of Real Estate (Bound Volume 2016 Consolidated without early application))

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ มีการปรับปรุงจากฉบับปี 2558 โดยปรับปรุงการอ้างอิงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น

สารบัญ

จากย่อหน้าที่

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิง	
ความเป็นมา	1
ขอบเขต	4
ประเด็น	6
มติ	7
การพิจารณาว่าสัญญาอยู่ภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (เมื่อมีการประกาศใช้) หรือมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้)	10
การบัญชีสำหรับรายได้จากการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	13
การเปิดเผยข้อมูล	20
การแก้ไขภาคผนวกของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้)	22
วันถือปฏิบัติและการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง	24

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง *สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์* กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 1 ถึง 25

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง *สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์*

อ้างอิง

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง *การนำเสนองบการเงิน* (เมื่อมีการประกาศใช้)
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง *นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด* (เมื่อมีการประกาศใช้)
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง *สัญญาก่อสร้าง* (เมื่อมีการประกาศใช้)
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง *รายได้* (เมื่อมีการประกาศใช้)
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง *ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น* (เมื่อมีการประกาศใช้)
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง *ข้อตกลงสัมปทานบริการ* (เมื่อมีการประกาศใช้)
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง *โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า* (เมื่อมีการประกาศใช้)

ความเป็นมา

- 1 ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กิจกรรมซึ่งพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่ดำเนินการโดยกิจการหรือการจ้างผู้รับเหมาช่วง อาจทำสัญญากับผู้ซื้อรายหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งรายก่อนที่การก่อสร้างจะเสร็จสิ้น สัญญาดังกล่าวมีด้วยกันหลายรูปแบบ
- 2 ตัวอย่างเช่น กิจกรรมซึ่งก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยอาจเริ่มขายหน่วยอสังหาริมทรัพย์นั้น (บ้านหรือห้องชุด) ในช่วงที่โครงการยังไม่เสร็จ (“off plan”) กล่าวคือ ในขณะที่การก่อสร้างยังดำเนินอยู่หรือเพียงเริ่มดำเนินการ ผู้ซื้อแต่ละรายเข้าทำสัญญากับกิจการเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์หน่วยนั้น ๆ เมื่ออสังหาริมทรัพย์พร้อมให้เข้าครอบครองโดยทั่วไปผู้ซื้อชำระเงินมัดจำให้แก่กิจการ ซึ่งผู้ซื้อสามารถเรียกเงินมัดจำคืนได้ในกรณีที่กิจการไม่สามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามเงื่อนไขของสัญญาเท่านั้น ผู้ซื้อจะชำระยอดราคาซื้อที่ค้างชำระเมื่อการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ตามสัญญาและผู้ซื้อเป็นเจ้าของสินทรัพย์นั้น

- 3 กิจการซึ่งก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์หรือเชิงอุตสาหกรรมอาจทำสัญญากับผู้ซื้อเพียงรายเดียว ซึ่งผู้ซื้ออาจได้รับข้อกำหนดให้ชำระค่าก่อสร้างเป็นรายงวดในระหว่างการก่อสร้างจนการก่อสร้างเสร็จสิ้น การก่อสร้างดังกล่าวอาจมีขึ้นบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อเองหรือที่ดินที่ได้มาจากการเช่าก่อนที่การก่อสร้างจะเริ่มขึ้น

ขอบเขต

- 4 การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ใช้กับการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของกิจการที่ดำเนินการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เองหรือการจ้างผู้รับเหมาช่วง
- 5 สัญญาที่อยู่ในขอบเขตของการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ คือสัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ และอาจรวมไปถึงสัญญาการส่งมอบสินค้าหรือบริการอื่น ๆ

ประเด็น

- 6 การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้อภิปราย 2 ประเด็น ดังนี้
 - (ก) สัญญาการก่อสร้างอยู่ภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (เมื่อมีการประกาศใช้) หรือมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้)
 - (ข) รายได้จากก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ควรรับรู้เมื่อใด

มติ

- 7 การอภิปรายดังต่อไปนี้มีข้อสมมติว่ากิจการได้มีการวิเคราะห์สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและได้ข้อสรุปว่ากิจการไม่มีส่วนร่วมในการบริหารถึงระดับที่เกี่ยวข้องกับความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่มีอำนาจควบคุมอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างนั้นที่อาจทำให้กิจการไม่สามารถรับรู้สิ่งตอบแทนบางส่วนหรือทั้งหมดเป็นรายได้ได้ หากกิจการไม่สามารถรับรู้สิ่งตอบแทนบางส่วนเป็นรายได้ การอภิปรายดังต่อไปนี้จะใช้ได้เฉพาะในส่วนของสัญญาที่สามารถรับรู้รายได้ได้เท่านั้น
- 8 ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาสัญญาหนึ่ง นอกจากการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์แล้ว กิจการอาจมีสัญญาที่ส่งมอบสินค้าหรือให้บริการด้วย เช่น การขายที่ดิน หรือการให้บริการที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่กล่าวในย่อหน้าที่ 13 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้) กำหนดว่าภายใต้สัญญาสัญญาหนึ่ง กิจการอาจแยกส่วนประกอบที่สามารถระบุได้ของสัญญาดังกล่าวโดยส่วนประกอบหนึ่งในส่วนนั้นคือการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ และต้องปันส่วนมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือจะได้รับตามสัญญาให้กับส่วนประกอบแต่ละส่วนของสัญญานั้น เมื่อระบุส่วนประกอบได้อย่างชัดเจนแล้ว กิจการต้อง

ปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 10 ถึง 12 ของการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ สำหรับ ส่วนประกอบของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อพิจารณาส่วนประกอบนั้น ๆ อยู่ภายใต้ขอบเขตของ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (เมื่อมีการประกาศใช้) หรือ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้) ข้อกำหนด ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (เมื่อมีการประกาศใช้) จะนำไปใช้กับส่วนประกอบของสัญญาที่เข้าข่ายเป็นสัญญาก่อสร้าง

- 9 การอภิปรายต่อไปนี้จะเกี่ยวข้องกับสัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงส่วนประกอบที่เป็น การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุได้จากสัญญาที่มีส่วนประกอบอื่นรวมอยู่ด้วย

การพิจารณาว่าสัญญาอยู่ภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (เมื่อมีการประกาศใช้) หรือมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้)

- 10 การพิจารณาว่าสัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์อยู่ภายใต้ขอบเขตของมาตรฐาน การบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (เมื่อมีการประกาศใช้) หรือ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้) ขึ้นอยู่กับ ข้อกำหนดของสัญญานั้น รวมทั้งข้อเท็จจริงและกรณีแวดล้อมของสัญญานั้น ซึ่งการพิจารณา ดังกล่าวจำเป็นต้องอาศัยดุลพินิจที่เกี่ยวข้องกับสัญญาแต่ละสัญญา
- 11 มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (เมื่อมีการประกาศใช้) จะนำมาปฏิบัติเมื่อสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามคำนิยามของสัญญาก่อสร้างที่กำหนดในย่อหน้าที่ 3 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (เมื่อมีการประกาศใช้) “สัญญาที่สร้างขึ้นโดยเฉพาะเพื่อก่อสร้างสินทรัพย์รายการเดียวหรือก่อสร้างสินทรัพย์หลาย รายการ...” ซึ่งสัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามนิยามของสัญญาก่อสร้างก็ต่อเมื่อ ผู้ซื้อสามารถกำหนดส่วนประกอบโครงสร้างหลักของการออกแบบอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่ การก่อสร้างจะเริ่มขึ้น และ/หรือสามารถกำหนดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างหลักได้ในระหว่างที่มี การก่อสร้าง (ไม่ว่าผู้ซื้อใช้สิทธิหรือไม่ก็ตาม) เมื่อมีการนำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (เมื่อมีการประกาศใช้) มาปฏิบัติ สัญญาก่อสร้างยังรวมถึง สัญญาต่าง ๆ หรือส่วนประกอบต่าง ๆ สำหรับการให้บริการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามข้อกำหนดในย่อหน้าที่ 5.1 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (เมื่อมีการประกาศใช้) และย่อหน้าที่ 4 ของมาตรฐาน การบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้)
- 12 ในทางตรงกันข้าม สัญญาการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้อไม่มีอำนาจจำกัดในการกำหนดหรือ ออกแบบอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น ผู้ซื้อเลือกแบบจากทางเลือกที่กิจการเป็นผู้เสนอให้หรือผู้ซื้อ สามารถขอเปลี่ยนแปลงจากแบบพื้นฐานที่กำหนดให้ได้อย่างจำกัด สัญญาดังกล่าวถือเป็นสัญญา

การขายสินค้าซึ่งอยู่ภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้)

การบัญชีสำหรับรายได้จากการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

สัญญาที่ถือเป็นสัญญาก่อสร้าง

- 13 เมื่อสัญญาดังกล่าวอยู่ภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (เมื่อมีการประกาศใช้) และกิจการสามารถประเมินผลของงานก่อสร้างได้อย่างน่าเชื่อถือ กิจการต้องรับรู้รายได้โดยอ้างอิงกับขั้นความสำเร็จของกิจกรรมตามสัญญาซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (เมื่อมีการประกาศใช้)
- 14 หากสัญญานั้นไม่เป็นไปตามค่านิยมของสัญญาก่อสร้าง สัญญาดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้) ซึ่งในกรณีดังกล่าว กิจการต้องพิจารณาว่าสัญญานั้นเป็นสัญญาการให้บริการหรือสัญญาการขายสินค้า

สัญญาที่ถือเป็นสัญญาการให้บริการ

- 15 หากกิจการไม่ต้องการจัดหาและส่งมอบวัสดุก่อสร้าง สัญญาดังกล่าวอาจเป็นเพียงสัญญาการให้บริการตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้) ในกรณีดังกล่าวหากเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดในย่อหน้าที่ 20 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้) รายได้จาก การให้บริการจะรับรู้โดยอ้างอิงกับขั้นความสำเร็จของรายการค้าโดยใช้วิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ซึ่งวิธีดังกล่าวสามารถนำข้อกำหนดตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (เมื่อมีการประกาศใช้) มาปฏิบัติกับการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของรายการลักษณะนี้ (มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้) ย่อหน้าที่ 21)

สัญญาที่ถือเป็นสัญญาการขายสินค้า

- 16 หากกิจการต้องการให้บริการพร้อมทั้งจัดหาวัสดุก่อสร้าง เพื่อทำตามข้อตกลงในสัญญาในการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ซื้อ สัญญาดังกล่าวถือเป็นสัญญาการขายสินค้า ดังนั้นกิจการรับรู้รายได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดในย่อหน้าที่ 14 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้)
- 17 กิจการอาจโอนอำนาจในการควบคุม ความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของของงานระหว่างก่อสร้างตามสถานะปัจจุบันของการก่อสร้างที่คืบหน้าให้กับผู้ซื้อ ในกรณีดังกล่าวหากเป็นไปตามเกณฑ์การรับรู้รายได้ที่กำหนดในย่อหน้าที่ 14 ของมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้) อย่างต่อเนื่องตามการก่อสร้างที่คืบหน้า กิจการต้องรับรู้รายได้โดยอ้างอิงกับขั้นความสำเร็จ โดยใช้วิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ซึ่งวิธีดังกล่าวสามารถนำข้อกำหนดมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง สัญญา ก่อสร้าง (เมื่อมีการประกาศใช้) มาปฏิบัติกับการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องของรายการลักษณะนี้

- 18 กิจการอาจโอนอำนาจในการควบคุม ความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญทั้งหมดของความเป็นเจ้าของของอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ซื้อในคราวเดียว เช่น เมื่อก่อสร้างเสร็จ เมื่อส่งมอบหรือหลังการส่งมอบ ในกรณีนี้กิจการจะรับรู้รายได้เมื่อเป็นไปตามเกณฑ์การรับรู้รายได้ที่กำหนดในย่อหน้าที่ 14 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้) เท่านั้น
- 19 เมื่อกิจการได้รับมอบหมายให้ทำงานเพิ่มเติมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ส่งมอบให้กับผู้ซื้อแล้ว กิจการต้องรับรู้หนี้สินและค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นไปตามย่อหน้าที่ 19 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้) และต้องมีการวัดมูลค่าหนี้สินให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง ประมาณการหนี้สินหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น (เมื่อมีการประกาศใช้) เมื่อกิจการต้องส่งมอบสินค้าหรือบริการอื่นซึ่งสามารถแยกต่างหากจากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ส่งมอบให้กับผู้ซื้อแล้ว กิจการต้องระบุสินค้าหรือบริการดังกล่าวเป็นส่วนประกอบการขายที่แยกจากกันดังที่กำหนดในย่อหน้าที่ 8 ของการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้

การเปิดเผยข้อมูล

- 20 เมื่อกิจการรับรู้รายได้โดยใช้วิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จสำหรับสัญญาที่เป็นไปตามเกณฑ์การรับรู้รายได้ที่กำหนดในย่อหน้าที่ 14 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้) อย่างต่อเนื่องตามการก่อสร้างที่คืบหน้า (ดูย่อหน้าที่ 17 ของการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้) กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลทุกข้อดังต่อไปนี้
 - (ก) วิธีที่กิจการพิจารณาว่าสัญญาฉบับใดเป็นไปตามเกณฑ์การรับรู้รายได้ทั้งหมดที่กำหนดในย่อหน้าที่ 14 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้ (เมื่อมีการประกาศใช้) อย่างต่อเนื่องตามการก่อสร้างที่คืบหน้า
 - (ข) จำนวนรายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญานั้นในระหว่างงวด
 - (ค) วิธีที่ใช้ในการพิจารณาขั้นความสำเร็จของงานตามสัญญา
- 21 สำหรับสัญญาตามที่กล่าวในย่อหน้าที่ 20 ที่ยังอยู่ในระหว่างก่อสร้าง ณ วันที่ที่รายงาน กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้ด้วย
 - (ก) ต้นทุนที่เกิดขึ้นทั้งสิ้น และกำไรที่รับรู้ (หักขาดทุนที่รับรู้) จนถึงปัจจุบัน
 - (ข) จำนวนเงินที่ได้รับล่วงหน้า

**การแก้ไขภาคผนวกของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง รายได้
(เมื่อมีการประกาศใช้)**

22-23 (ย่อหน้าเหล่านี้ไม่เกี่ยวข้อง)

วันที่ถือปฏิบัติและการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

- 24 กิจการต้องปฏิบัติตามการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 เป็นต้นไป ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการนำไปใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ หากกิจการถือปฏิบัติตามการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้สำหรับงวดก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กิจการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าวด้วย
- 25 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีต้องมีการปรับย้อนหลังตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด (เมื่อมีการประกาศใช้)