

สรุปความแตกต่างหลักการทางบัญชีกับหลักการทางภาษี
สำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

บทที่ 12 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

NPAEs	TAX
<ul style="list-style-type: none"> ● การวัดมูลค่าหลังการรับรู้รายการ <ul style="list-style-type: none"> ■ กิจการต้องวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ โดยใช้วิธีราคาทุน โดยแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น ด้วยราคาทุน หักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี) ■ ภายหลังจากการรับรู้รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นสินทรัพย์ หากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสามารถวัดมูลค่า ยุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ กิจการอาจเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม และเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 	<ul style="list-style-type: none"> ● การวัดมูลค่าหลังการรับรู้รายการ <ul style="list-style-type: none"> ■ ม.65 ทวิ (2) กำหนดว่า “ค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ให้หักได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และอัตราที่กำหนดโดย พระราชกฤษฎีกา โดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 145) พ.ศ. 2527 กำหนดเกี่ยวกับการหักค่าสึกหรอฯ ของอสังหาริมทรัพย์ (อาคาร) ไว้ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ➢ อาคารถาวร หักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาได้ในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 5 ต่อรอบระยะเวลาบัญชี ➢ อาคารชั่วคราว หักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาได้ในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 100 ต่อรอบระยะเวลาบัญชี <p>“การหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาดังกล่าว ให้คำนวณหักตามส่วนเฉลี่ยแห่ง ระยะเวลาที่ได้ทรัพย์สินนั้นมา”</p> <p style="text-align: center;">(ดู พระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 145) พ.ศ. 2527) (ดู คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.3/2527 เรื่อง การหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ลงวันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ. 2527)</p>

**สรุปความแตกต่างหลักการทางบัญชีกับหลักการทางภาษี
สำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ**

NPAEs	TAX
<ul style="list-style-type: none"> ● การจำหน่าย <ul style="list-style-type: none"> ■ กิจการต้องตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก ■ ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการเลิกใช้หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องพิจารณาจากผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น และต้องรับรู้กำไรหรือขาดทุนในงวดที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น 	<ul style="list-style-type: none"> ● การจำหน่าย <ul style="list-style-type: none"> ■ กรณีทรัพย์สินที่หักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาไปแล้ว ต่อมาไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวแต่ยังคงมีกรรมสิทธิ์อยู่ จะต้องคำนวณหักค่าสึกหรอเฉพาะค่าเสื่อมราคาต่อไป จะนำมูลค่าต้นทุนของทรัพย์สินที่เหลืออยู่มาตัดเป็นค่าใช้จ่ายทั้งจำนวนไม่ได้ เว้นแต่ทรัพย์สินดังกล่าวไม่มีการใช้ประโยชน์และไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป จึงจะนำมูลค่าต้นทุนของทรัพย์สินที่เหลืออยู่มาหักเป็นค่าใช้จ่ายได้ทั้งจำนวน (ดู พระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 145) พ.ศ. 2527) กรณีทรัพย์สินชำรุดจนไม่สามารถใช้งานได้ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจะนำมูลค่าต้นทุนที่เหลืออยู่ของทรัพย์สินนั้นตัดเป็นรายจ่ายทั้งจำนวนไม่ได้ แต่หากได้ทำลายหรือขายไปซึ่งทรัพย์สินนั้นก็มิสิทธิตัดต้นทุนที่เหลืออยู่เป็นรายจ่ายได้ ไม่ต้องห้ามตาม ม.65 ตีร ในกรณีที่ขายทรัพย์สินนั้นไป บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นต้องนำราคาขายทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลด้วย (ดู คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.58/2538)