

สรุปความแตกต่างหลักการทางบัญชีกับหลักการทางภาษี
สำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

บทที่ 19 การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

NPAEs	TAX
<ul style="list-style-type: none"> ● การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 ประเภท คือ การขายที่ดิน ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและการขายอาคารชุด สามารถเลือกการรับรู้ได้หลายวิธีตามเงื่อนไขของการเกิดขึ้นของรายได้จากการขายนั้น คือ <ol style="list-style-type: none"> 1. รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน 2. รับรู้เป็นรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ 3. รับรู้เป็นรายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ ● กรณีที่ไม่อาจรับรู้เป็นรายได้ตาม 1. -3. ให้บันทึกเงินที่ได้รับเป็นเงินมัดจำหรือเงินรับล่วงหน้า 	<ul style="list-style-type: none"> ● คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ท.ป.1/2528 คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ท.ป.155/2549 คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ท.ป.228/2557 คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.148/2557 คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ท.ป.262/2559 ● การคำนวณรายได้และรายจ่ายของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ซึ่งประกอบกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้ใช้เกณฑ์สิทธิ โดยให้ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณรายได้และรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ให้คำนวณรายได้และรายจ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นรายได้และรายจ่ายทั้งจำนวนเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีเดียวกันกับการขายนั้น 2. ให้คำนวณรายได้และรายจ่ายที่เกี่ยวข้องตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีมารวมคำนวณเป็นรายได้และรายจ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น หรือ 3. ให้คำนวณรายได้และรายจ่ายที่เกี่ยวข้องตามงวดที่ถึงกำหนดชำระ โดยให้ใช้วิธีการคำนวณตามอัตรากำไรขั้นต้น ● การคำนวณเป็นรายได้และรายจ่ายตาม 2. และ 3. ให้ใช้หลักเกณฑ์ตามวิธีการทางบัญชีที่รับรองทั่วไป

**สรุปความแตกต่างหลักการทางบัญชีกับหลักการทางภาษี
สำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ**

NPAEs	TAX
<ul style="list-style-type: none"> ● กิจการอาจเลือกรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จหรือตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระได้ ถ้ารายการขายนั้นๆ เข้าเงื่อนไข ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. การขายเกิดขึ้นแล้ว (ในกรณีของการขายห้องชุดของอาคารชุด การทำสัญญาจะซื้อจะขายต้องมีจำนวนที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของพื้นที่ที่เปิดขายหรือที่เปิดจอง) 2. ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกเงินคืน 3. ผู้ซื้อและผู้ขายต้องมีความเป็นอิสระต่อกันหรือเป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติ 4. เงินวางเริ่มแรกและเงินค่างวดของผู้ซื้อที่ชำระแล้วต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของราคาขายตามสัญญา 5. ผู้ขายมีความสามารถเก็บเงินได้ตามสัญญา 6. งานพัฒนาและงานก่อสร้างของผู้ขายได้ผ่านขั้นตอนเบื้องต้นแล้ว ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของงานก่อสร้างตามโครงการที่เสนอขาย 7. ผู้ขายมีความสามารถทางการเงินดี 8. การก่อสร้างได้ก้าวหน้าไปด้วยดี 9. ผู้ขายสามารถประมาณเงินรับจากการขายรวมและต้นทุนทั้งหมดที่ต้องใช้ในการก่อสร้างได้อย่างมีหลักเกณฑ์ ทั้งนี้ต้นทุนที่ประมาณการไว้จำเป็นต้องปรับปรุงอย่างน้อยปีละครั้งหรือเมื่อผู้ขายประมาณได้ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงในจำนวนต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ 	<ul style="list-style-type: none"> ● กรณีบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลได้เลือกใช้วิธีหนึ่งวิธีใดตาม 2. หรือ 3. เพื่อคำนวณรายได้และรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทใดแล้ว ให้ใช้วิธีนั้นตลอดไปสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงจากอธิบดีกรมสรรพากร <p style="text-align: center;">ทั้งนี้ การคำนวณรายได้ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ รายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุน รายจ่ายในการดำเนินงาน สำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ กรมสรรพากรได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.61/2539 เรื่อง การคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ ลว. 1 พฤษภาคม พ.ศ.2539</p>

**สรุปความแตกต่างหลักการทางบัญชีกับหลักการทางภาษี
สำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ**

NPAEs	TAX
<ul style="list-style-type: none"> ● การรับรู้เป็นรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ <ul style="list-style-type: none"> ■ วิธีการกำหนดอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จมีหลายวิธี ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> ➢ อัตราส่วนของต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นของงานที่ทำเสร็จจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนการก่อสร้างทั้งสิ้น ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนที่ดิน ➢ การสำรวจเนื้องานที่ได้ทำแล้ว ➢ การสำรวจอัตราส่วนของงานก่อสร้างที่ทำเสร็จกับงานก่อสร้างทั้งหมดตามสัญญาโดยพิจารณาจากการสำรวจทางกายภาพ ■ ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินเกินกว่า 3 งวดติดต่อกันและอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จสูงกว่าเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ <u>ให้หยุดการรับรู้รายได้ทันที</u> ■ ควรมีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามความเหมาะสม ● การรับรู้เป็นรายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ <ul style="list-style-type: none"> ■ การรับรู้เป็นรายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ ให้ใช้วิธีการรับรู้ตามอัตรากำไรขั้นต้น ■ ในกรณีที่อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จต่ำกว่าสัดส่วนของเงินที่ได้รับผ่อนชำระตามกำหนดต่อราคาขายผ่อนชำระ <u>ให้รับรู้รายได้ไม่เกินอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ ส่วนเงินค่างวดที่ได้รับผ่อนชำระเกินกว่าอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จให้ถือเป็นเงินรับล่วงหน้าจากผู้ซื้อ</u> 	

**สรุปความแตกต่างหลักการทางบัญชีกับหลักการทางภาษี
สำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ**

NPAEs	TAX
<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ผู้ซื้อผิดนัดชำระเงินเกินกว่า 3 งวดติดต่อกันให้หยุดรับรู้รายได้ทันที ■ ควรมีการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญตามความเหมาะสม ■ ถ้าในระหว่างการผ่อนชำระ ผู้ซื้อสามารถชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดได้ ก่อนกำหนดหรือสามารถหาแหล่งเงินกู้อื่นใด รวมทั้งการก่อสร้างได้เสร็จสมบูรณ์และผู้ขายได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อแล้ว <u>ให้รับรู้จำนวนเงินดังกล่าวเป็นรายได้ทั้งจำนวนในงวดนั้น</u> 	