



# การจัดทำงบการเงินนิติบุคคลอาคารชุดให้ เพิ่มประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน

สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์



# หลักการและเหตุผลในการจัดสัมมนา

- สภาวิชาชีพบัญชี มีบทบาทในการส่งเสริมและพัฒนาวิชาชีพบัญชี ซึ่งปัจจุบัน นักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ส่วนหนึ่งได้เข้าไปมีบทบาทในการให้บริการทำบัญชีและสอบบัญชีให้แก่นิติบุคคล อาคารชุด/หมู่บ้านจัดสรร “นิติบุคคลฯ”
- นักบัญชีของนิติบุคคลฯ ได้นำมาตรฐานรายงานทางการเงินสำหรับส่วนได้เสียที่ไม่ใช่สาธารณะ (TFRS for NPAEs) ไปใช้อ้างอิงในการจัดทำบัญชีและงบการเงินให้แก่นิติบุคคลฯ
- ผู้สอบบัญชีของนิติบุคคลฯ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้ให้บริการสอบบัญชี และมักพบแนวปฏิบัติของการจัดทำบัญชีและการจัดทำงบการเงินที่แตกต่างกัน ทำให้เกิดปัญหาที่จะแสดงความเห็นต่องบการเงิน
- เจ้าของร่วม/ลูกบ้านของนิติบุคคลฯ ไม่ได้ให้ความสำคัญเท่าที่ควรในการนำข้อมูลจากรายงานบัญชีและงบการเงินที่นิติบุคคลฯ จัดทำ และอาจนำไปสู่ปัญหาทางการเงินในภายหลัง

# หัวข้อการสัมมนา

1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลอาคารชุด และ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการทำบัญชี ของนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. **หลักการสำคัญในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐาน NPAEs**
3. บทบาทและหน้าที่ของผู้ประกอบวิชาชีพ ตามจรรยาบรรณผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ซึ่งจะทำให้ งบการเงินมีคุณภาพ เป็นที่น่าเชื่อถือของลูกบ้านและผู้ใช้งบการเงินของนิติบุคคล



## การจัดทำงบการเงินนิติบุคคลฯ ให้เพิ่มประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน

เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด ในหมวดที่เกี่ยวกับ นิติบุคคลอาคารชุด **ไม่ได้กำหนด** **หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงินของ**นิติบุคคลอาคารชุด มีกำหนดเพียงว่า งบการเงินต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย

สภาวิชาชีพบัญชี เล็งเห็นว่าการจัดทำงบการเงินนิติบุคคลอาคารชุดในปัจจุบันมีความหลากหลาย รูปแบบแตกต่างกัน

## การจัดทำงบการเงินนิติบุคคลฯ ให้เพิ่มประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน

ดังนั้น สภาวิชาชีพบัญชี จึงเห็นควรให้จัด การเสวนานี้เพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินนิติบุคคลฯ ให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกบ้านและเจ้าของร่วมในนิติบุคคลฯ และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้สามารถเข้าใจและทราบฐานะการเงินของนิติบุคคลฯ ว่ามีสินทรัพย์ หนี้สิน ส่วนของเจ้าของร่วม บัญชีรายรับ และบัญชีรายจ่าย เท่าไหร่ และผู้จัดการนิติบุคคลฯ สามารถนำงบการเงินมาใช้ในการบริหารงานพร้อมทั้งสามารถอธิบายรายการในงบการเงินให้เจ้าของร่วมเข้าใจได้กรณีที่มีข้อสงสัย

# 1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร

## 1.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้ง ของนิติบุคคล

1.1.1 นิติบุคคลอาคารชุด จัดตั้งขึ้นตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 หมวดที่ 5 มาตรา 31 การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม จะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

สรุป หมายถึงการขายแต่ละห้อง เจ้าของโครงการต้อง ยื่นจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อขายห้องแรกเลย(เมื่อโอน Lot แรก)

# 1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร

1.1.2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดตั้งขึ้นตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 45 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร **ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง** ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ **มีมติให้จัดตั้ง** และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

**สรุป สมาชิกรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคล** ขึ้นเองเมื่อมีผู้ซื้อที่ดินแปลงย่อย เกิน 50% ของที่ดินแปลงย่อยทั้งโครงการ

## 1.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร จัดการ นิติบุคคล

### 1.2.1 นิติบุคคลอาคารชุด

- ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522

มาตรา 35 กำหนดว่า “ **ให้**นิติบุคคลอาคารชุด**มีผู้จัดการคนหนึ่ง** ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้”

ในกรณีที่  
เป็นนิติบุคคลเป็นผู้จัดการ **ให้**นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็น  
ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ”

= นิติบุคคลอาคารชุด จะต้องมีการ**แต่งตั้งบุคคลธรรมดาขึ้นมาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ**  
**รับผิดชอบดำเนินงานทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุด**



## พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 (ต่อ)

### มาตรา 36 **ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่** ดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติการให้เป็นไป ตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ ตาม ข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- 2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจ โดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- 3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- 4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

# พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 (ต่อ)

## มาตรา 36 (ต่อ)

- 5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับจากวันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน”
- 6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป
- 7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

## พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 (ต่อ)

มาตรา 38/1 กำหนดว่า “ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบสิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในร้อยยี่สิบวันนับจากวันสิ้นปีทางบัญชี”

มาตรา 38/2 กำหนดว่า “ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน”

## พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 (ต่อ)

มาตรา 38/3 กำหนดว่า “ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม”

## พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 (ต่อ)

### บทลงโทษ กรณีไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย

มาตรา 71 นิติบุคคลใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/1 มาตรา 38/2 และมาตรา 38/3 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นหรือในกรณีที่ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่ทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลอาคารชุดนั้น กระทำความผิด ผู้จัดการของนิติบุคคลนั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย

**Note** ปัจจุบันยังไม่มีระเบียบของหน่วยงานที่รับผิดชอบเรื่องการเปรียบเทียบปรับนี้

## 1.2.2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรา 45 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- 1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 2) วัตถุประสงค์
- 3) ที่ตั้งสำนักงาน
- 4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งและการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 46 **ให้**นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล**ให้**นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา 48 ระบุว่า เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- 2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
- 3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
- 4) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทำความผิดหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
- 5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์
- 6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้



## 1.2.2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ต่อ)

- **กฎกระทรวง**ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545

ข้อ 17 กำหนดว่า “**ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการ ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ**

ให้คณะกรรมการ แต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการ การบัญชี และการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด”

- คณะกรรมการ และ อนุกรรมการ ตามกฎกระทรวงข้อนี้ หมายถึง เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

## 1.2.2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ต่อ)

- ข้อ 18 กำหนดว่า “**ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชีตามรายงาน**ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือ**รายงานของคณะกรรมการ**ตามข้อ 17 หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร กระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก ให้คณะกรรมการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด”
- นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร**ต้องดำเนินการแก้ไข**ข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จ**ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง** ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้
  - 1) ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก
  - 2) ให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้เสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

### 1.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากร

กฎหมายภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลฯ ได้แก่

- พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544 **ยกเว้น** ภาษีมูลค่าเพิ่ม ที่เกิดจากการให้บริการแก่สมาชิกของนิติบุคคล
- ภาษีมูลค่าเพิ่ม ได้รับยกเว้นสำหรับมูลค่าของฐานภาษีอันเนื่องมาจากการให้บริการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคล แต่ถ้านิติบุคคลมีรายได้จากการให้บริการกับบุคคลภายนอก เกิน 1.8 ล้านบาทต่อปี มีหน้าที่ต้องชำระระบบภาษีมูลค่าเพิ่ม
- คำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีอากร ที่ 33/2540 **ไม่ต้องนำเงินกองทุนมาคำนวณเสีย** ภาษีมูลค่าเพิ่ม

### 1.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากร(ต่อ)

- ภาษีเงินได้นิติบุคคล **ไม่มีหน้าที่ต้องเสีย**
- **ข้อหาหรือของกรมสรรพากร เลขที่หนังสือ กค 0702/4297 \_ยกเว้น ภาษีเงินได้นิติบุคคล**
- คำสั่งกรมสรรพากรที่ ทบ.4-2528 เรื่อง สั่งให้ผู้จ่ายเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 แห่งประมวลรัษฎากร มีหน้าที่หัก ภาษี ณ ที่จ่าย
- ภาษีหัก ณ ที่จ่าย นิติบุคคลมีหน้าที่ต้องหัก ภาษี ณ ที่จ่าย จากการจ่ายค่าบริการ หรือค่าเช่า และ นำส่ง กรมสรรพากรภายใน วันที่ 7 ของเดือนถัดไป

## 1.4 กฎหมายที่เกี่ยวกับการคุ้มครองแรงงาน

พระราชบัญญัติประกันสังคม พ.ศ. 2533

- มาตรา 33 ให้ลูกจ้างซึ่งมีอายุไม่ต่ำกว่าสิบห้าปีบริบูรณ์และไม่เกินหกสิบปีบริบูรณ์เป็นผู้ประกันตน  
ลูกจ้างซึ่งเป็นผู้ประกันตนอยู่แล้วตามวรรคหนึ่งเมื่อมีอายุครบหกสิบปีบริบูรณ์ และยังเป็นลูกจ้างของนายจ้างซึ่งอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ให้ถือว่าลูกจ้างนั้นเป็นผู้ประกันตนต่อไป
- มาตรา 34 ให้นายจ้างซึ่งมีลูกจ้างที่เป็นผู้ประกันตนตามมาตรา 33 ยื่นแบบรายการแสดงรายชื่อผู้ประกันตน อัตราค่าจ้าง และข้อความอื่นตามแบบที่เลขาธิการกำหนดต่อสำนักงานภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ลูกจ้างนั้นเป็นผู้ประกันตน
- มาตรา 96 นายจ้างผู้ใดโดยเจตนาไม่ยื่นแบบรายการต่อสำนักงานภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 34 หรือไม่แจ้งเป็นหนังสือต่อสำนักงานขอเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมรายการภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 44 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

# สรุปความแตกต่างของกฎหมายระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



หัวข้อ	นิติบุคคลอาคารชุด	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
1. การจดทะเบียนจัดตั้ง	ยื่นจดโดยเจ้าของโครงการ ตาม ม.31 (เมื่อขายห้องแรกได้)	ยื่นโดยตัวแทนผู้ซื้อแปลงย่อย ตาม ม.45 (เมื่อขายได้เกิน 50%)
2. ผู้รับผิดชอบและบริหารงาน	ผู้จัดการนิติบุคคล ตาม ม.35	คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ตาม ม.46
3. บทลงโทษกรณีทำผิด(ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่เรื่องการจัดทำงบการเงิน)	ต้องระวางโทษปรับ ตาม ม.71 (ไม่เกิน10,000 บาท)	ไม่มีบทลงโทษ
4. การฟ้องชำระหนี้ค่าส่วนกลาง	ผู้จัดการมีหน้าที่ฟ้องบังคับชำระหนี้ค่าส่วนกลางจากเจ้าของร่วมที่ค้างนานเกิน 6 เดือนขึ้นไป ตาม ม.36(5)	ไม่มีบทกำหนดหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลให้ทำการฟ้องเรียกชำระหนี้จากสมาชิกโดยตรง แต่จะระบุว่า ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจ ยื่นคำร้องทุกข์เป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิก เกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไปตาม ม.48(4)

## สรุปความแตกต่างของกฎหมายระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หัวข้อ	นิติบุคคลอาคารชุด	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
5. การติดประกาศงบการเงินประจำเดือน	ให้ติดประกาศ ภายใน 15 วันนับจากสิ้นเดือน และให้ประกาศต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 15 วัน ตาม ม.36(5)	ไม่กำหนดให้ติดประกาศ ตามระเบียบคณะกรรมการกลาง-การจัดทำบัญชี ข้อ 11
6.การจัดประชุมรับรองงบของเจ้าของร่วม	ประชุมภายใน 120 วัน ตาม ม.38/1	ภายใน 3 เดือนนับจากวันสิ้นงวดการบัญชี ตามกฎกระทรวงข้อที่ 17

## สรุปความแตกต่างของกฎหมายระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หัวข้อ	นิติบุคคลอาคารชุด	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
7. การนำส่งงบการเงิน	ไม่ต้องส่งงบการเงิน ตาม ม.38/3	ส่งกรมที่ดินภายใน 3 เดือน ตาม กฎกระทรวง ข้อ 17
8. ค่าปรับกรณีไม่ส่งงบการเงิน	-	ไม่มีกำหนดโทษ
9. การเก็บรักษารายงานการเงิน	10 ปี ตาม ม.38/3	ไม่มีข้อกำหนดไว้โดยตรง ให้ใช้ตาม กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องของแต่ละ ประเด็น



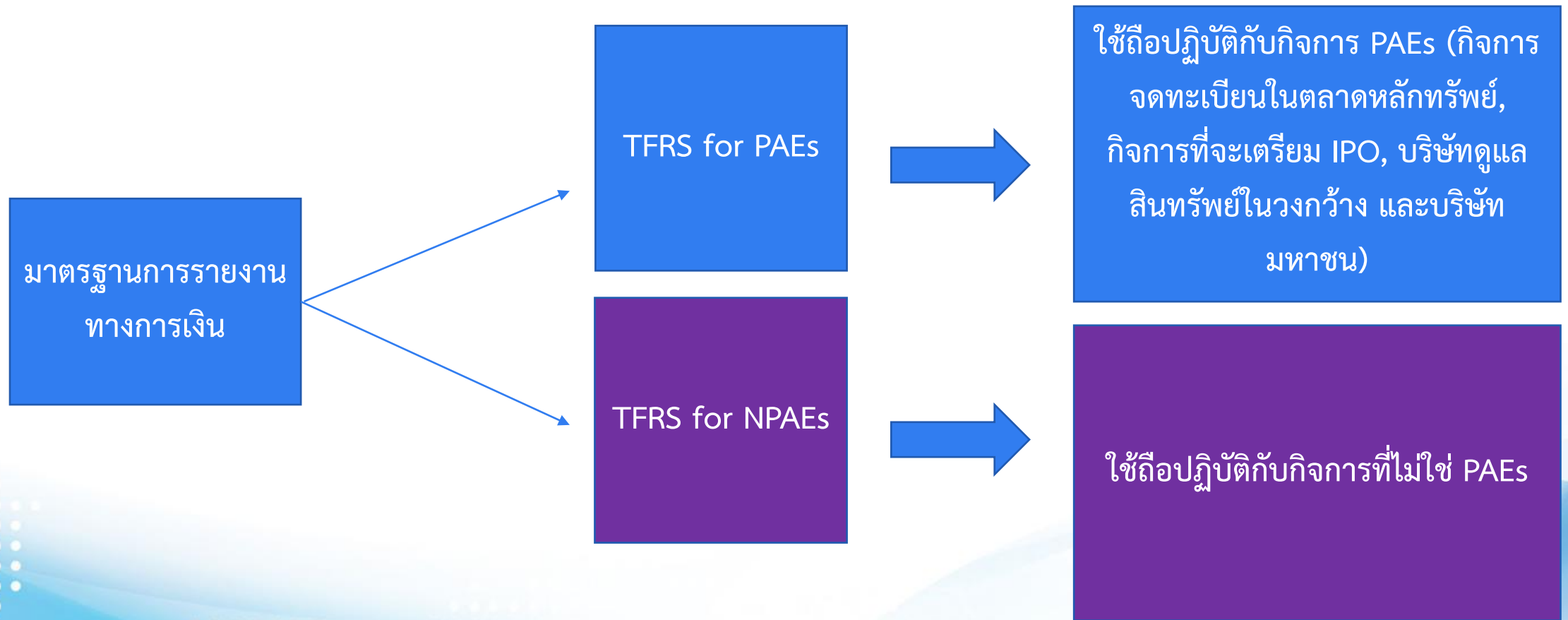
# สรุปหลักการบัญชีที่ใช้ในการจัดทำงบการเงิน

- กรอบแนวคิดสำหรับ TFRS for NPAEs
- การจัดทำงบการเงินตามเกณฑ์คงค้าง
- องค์ประกอบของงบการเงิน
- การนำเสนองบการเงิน และการเปิดเผยข้อมูล
- การรับรู้รายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- การรับรู้รายการลูกหนี้
- การรับรู้รายการสินค้าคงเหลือ
- การรับรู้รายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
- การรับรู้รายได้

หมายเหตุ:

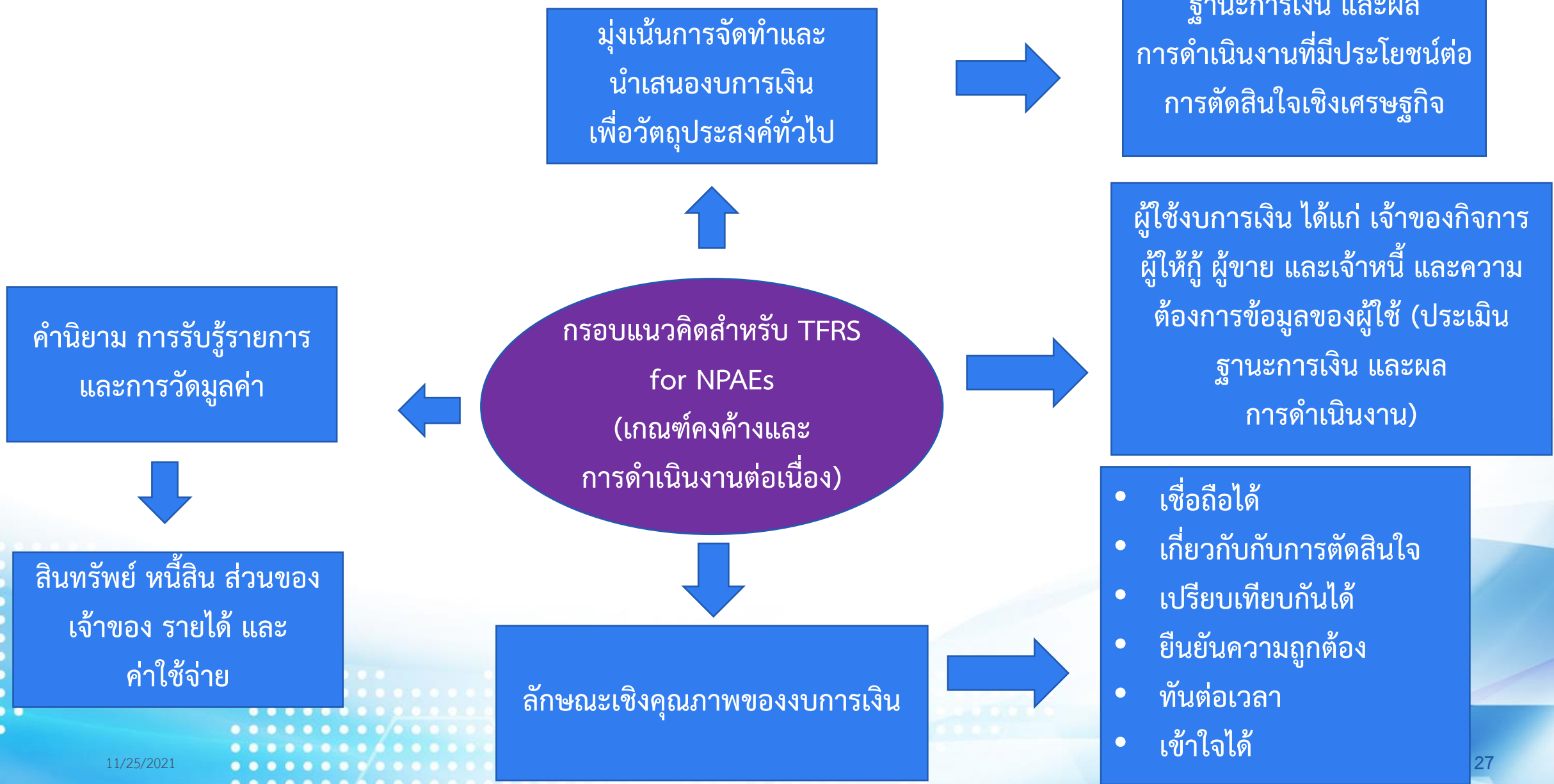
ตัวอย่างที่กล่าวไว้ในเอกสารประกอบบรรยายชุดนี้ เป็นเพียงตัวอย่างเพื่อประกอบความเข้าใจเท่านั้น และเป็นมุมมองของผู้บรรยายเท่านั้น ซึ่งไม่ใช่มุมมองของคณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการบัญชี

# มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ใช้อยู่ในปัจจุบันมี 2 ระดับ





# กรอบแนวคิดสำหรับ TFRS for NPAEs



# การจัดทำงบการเงินตามเกณฑ์คงค้าง

- เกณฑ์คงค้าง คืออะไร
  - เกณฑ์คงค้างกำหนดให้กิจการต้องรับรู้รายการค้าในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น ซึ่งอาจเป็นรอบระยะเวลาบัญชีเดียวกันหรือต่างกับกับรอบระยะเวลาบัญชีที่กิจการได้รับหรือจ่ายชำระเงินสด
  - ตัวอย่าง กิจการมีการให้บริการตามสัญญาตลอดระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เมื่อมีการรับเงินจากลูกค้ามาล่วงหน้าในเดือนธันวาคมปี 2563 แต่กิจการจะให้บริการตามสัญญาในวันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นระยะเวลา 1 ปี
  - คำถาม: กิจการต้องรับรู้รายได้จากการให้บริการตามเกณฑ์คงค้างอย่างไร

คำตอบ:

ก. รับรู้รายได้ทันทีเมื่อมีการรับเงิน หรือ

ข. รับรู้รายได้รับล่วงหน้า และทยอยรับรู้เป็นรายได้จากการให้บริการตามระยะเวลา

เฉลย คือ ข

# การจัดทำงบการเงินตามเกณฑ์คงค้าง

## กรณีรายจ่าย

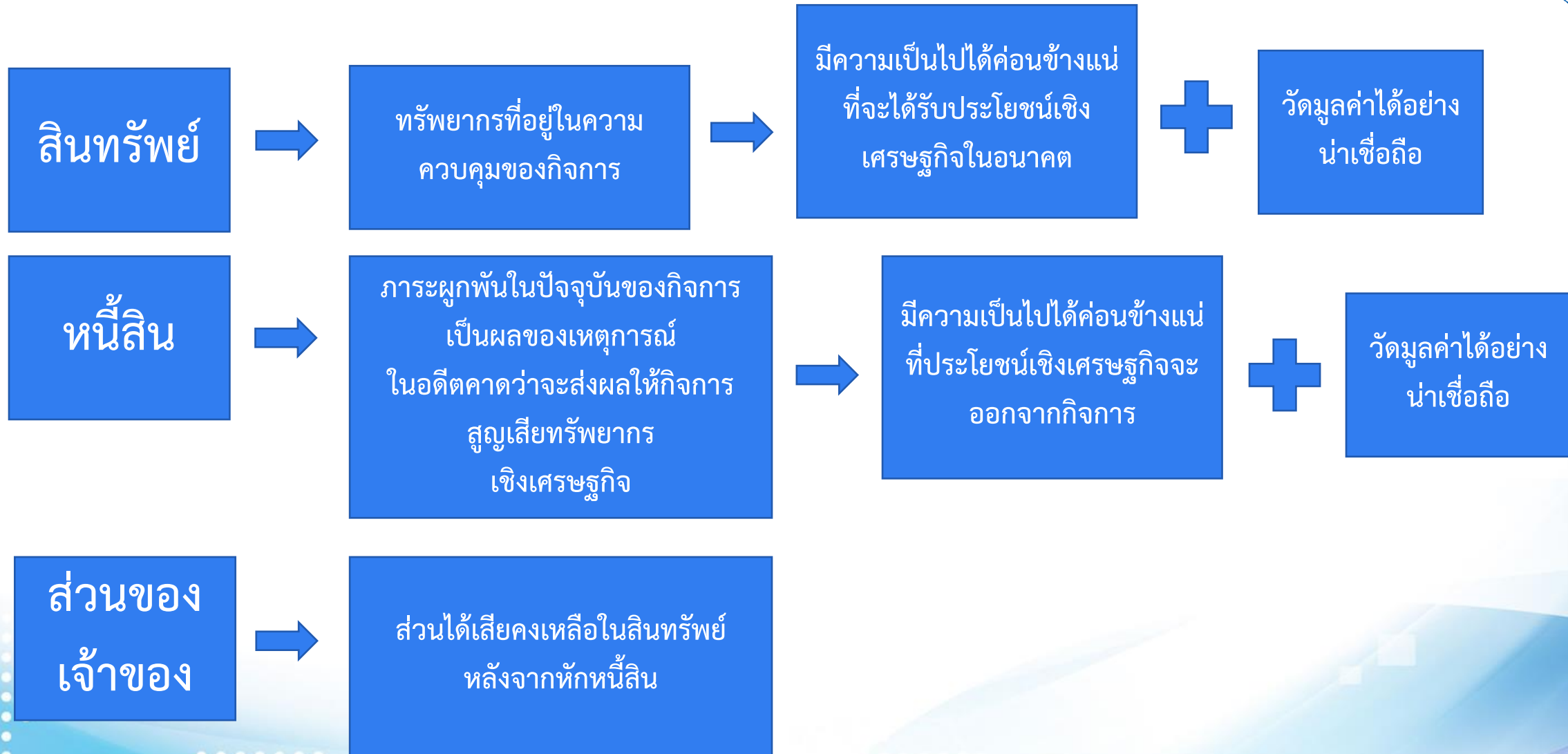
- รายการที่ไม่เป็นตัวเงินแต่ถูกนำมาหักเป็นรายจ่ายในงบกำไรขาดทุนที่ไม่ตรงกับรอบบัญชีที่ได้จ่ายเงินสดออกไปจริง ได้แก่
- ค่าเสื่อมราคา (เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ถาวรออกไปแล้วในรอบบัญชีอื่น)
- ค่าตัดบัญชีเบี่ยงประกันภัยจ่ายล่วงหน้า (เงินสดจ่ายออกไปแล้วในรอบบัญชีอื่น)
- ค่าบริการทำความสะอาดค้างจ่าย (เงินสดยังไม่ได้จ่ายแต่ได้รับบริการแล้วในรอบบัญชีนี้)
- ค่ารักษาความปลอดภัย ค้างจ่าย (เงินสดยังไม่ได้จ่ายแต่ได้รับบริการแล้วในรอบบัญชีนี้)

# ความแตกต่างระหว่างเกณฑ์คงค้างและเกณฑ์เงินสด

## กรณีรายจ่าย (ต่อ)

- ค่าบริการตรวจสอบบัญชีค้างจ่าย (เงินสดยังไม่ได้จ่ายแต่ได้รับบริการแล้วในรอบบัญชีนี้)
- ค่าไฟฟ้าและน้ำประปาค้างจ่าย (เงินสดยังไม่ได้จ่ายแต่ได้รับบริการแล้วในรอบบัญชีนี้)
- ค่าบำรุงรักษาลิฟต์ค้างจ่าย (เงินสดยังไม่ได้จ่ายแต่ได้รับบริการแล้วในรอบบัญชีนี้)
- ค่าซ่อมแซมระบบไฟฟ้าค้างจ่าย (เงินสดยังไม่ได้จ่ายแต่ได้รับบริการแล้วในรอบบัญชีนี้)
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นๆ (เงินสดยังไม่ได้จ่ายแต่ได้รับบริการแล้วในรอบบัญชี)

# องค์ประกอบของงบการเงิน



# องค์ประกอบของงบการเงิน

รายได้



การเพิ่มขึ้นของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในรอบระยะเวลา  
รายงาน หรือการเพิ่มค่าของสินทรัพย์ หรือการลดลงของ  
หนี้สิน ซึ่งส่งผลให้ส่วนของเจ้าของเพิ่มขึ้นโดยที่ไม่รวมถึง  
กองทุนที่ได้รับจากเจ้าของร่วม

ค่าใช้จ่าย



การลดลงของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในรอบระยะเวลา  
รายงาน หรือ การลดลงของสินทรัพย์หรือการเพิ่มขึ้นของ  
หนี้สิน ซึ่งส่งผลให้ส่วนของเจ้าของลดลง



# การวัดมูลค่าขององค์ประกอบงบการเงิน

ราคาทุนเดิม คือ จำนวนเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินที่ต้องจ่ายเพื่อได้สินทรัพย์ หรือได้รับจากการก่อนหนี้สิน ณ วันที่รับรู้เมื่อเริ่มแรก

ราคาทุนปัจจุบัน คือ จำนวนเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดที่ต้องจ่ายชำระเพื่อได้สินทรัพย์ หรือต้องใช้ชำระภาระผูกพันในขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรม คือ จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือจ่ายชำระหนี้สินในกรณีที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และต่อรองได้อย่างอิสระ

การวัดมูลค่า คือ การกำหนดจำนวนที่เป็นตัวเงินเพื่อรับรู้รายการ

มูลค่าที่จะได้รับ คือ จำนวนเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดที่จะได้รับจากสินทรัพย์ในวันที่วัดมูลค่าของสินทรัพย์นั้น

มูลค่าปัจจุบัน คือ การแสดงสินทรัพย์ด้วยมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับสุทธิในอนาคต ซึ่งคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์ และการแสดงหนี้สินด้วยมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ

# การนำเสนองบการเงิน

## งบการเงินที่สมบูรณ์ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินของกิจการ ณ วันสิ้นงวด
- งบกำไรขาดทุน แสดงถึงผลการดำเนินงานของกิจการสำหรับงวด
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงในรายการที่เป็นองค์ประกอบต่างๆ ของส่วนของผู้ถือหุ้นในระหว่างงวด
- หมายเหตุประกอบงบการเงิน แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับเกณฑ์ที่ใช้ในการจัดทำงบการเงิน นโยบายการบัญชีที่ใช้และข้อมูลอื่นๆ นอกเหนือจากที่นำเสนอในงบการเงิน ได้แก่ สรุปนโยบายการบัญชีที่เลือกใช้ ข้อความที่ระบุว่างบการเงินได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และข้อมูลที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนดให้เปิดเผยเป็นการเฉพาะ
- มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ไม่กำหนดให้กิจการต้องทำงบกระแสเงินสด แต่หากกิจการเห็นถึงประโยชน์ของงบกระแสเงินสดก็สามารถจัดทำได้ โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดในมาตรฐาน

# เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

- เงินสด หมายถึง เงินสดในมือและเงินฝากธนาคาร โดยเงินสดในมือ ได้แก่ ธนบัตรและเหรียญ กษาปณ์ที่กิจการมีอยู่ รวมทั้งเงินสดย่อย ธนาณัติ ตัวแลกเงินไปรษณีย์ เช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังมีได้นำฝาก เช็คเดินทาง และตราฟต์ของธนาคารสำหรับเงินฝากธนาคาร ได้แก่ เงินฝากธนาคาร กระแสรายวันและออมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่รวมเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อสิ้นระยะเวลา (เงินฝากประจำ) และบัตรเงินฝากที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินอื่น ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนดให้กิจการแสดงรายการดังกล่าวเป็นเงินลงทุนชั่วคราวโดยจัดประเภทเป็น สินทรัพย์หมุนเวียน หรือเงินลงทุนระยะยาวโดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน
- รายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งพร้อมที่จะเปลี่ยนเป็นเงินสดในจำนวนที่ทราบได้และมีความเสี่ยงต่อการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าน้อยหรือไม่มีสาระสำคัญ เช่น เงินลงทุนที่มีวันครบกำหนดในระยะเวลาสั้น กล่าวคือ 3 เดือน หรือน้อยกว่านับจากวันที่ได้มา เป็นต้น

# ลูกหนี้



- ลูกหนี้ หมายถึง สิทธิที่กิจการจะได้รับเงินสดหรือทรัพยากรหรือประโยชน์เชิงเศรษฐกิจอื่นๆ เมื่อถึงกำหนดชำระ
  - ลูกหนี้การค้า หมายถึง ลูกหนี้ที่เกิดจากการขายสินค้าหรือการให้บริการที่กิจการได้ส่งใบแจ้งหนี้หรือได้ตกลงอย่างเป็นทางการกับผู้ซื้อรายการดังกล่าวนี้อาจอยู่ในรูปของตัวเงินรับ
  - ลูกหนี้อื่น หมายถึง ลูกหนี้ที่ไม่ใช่ลูกหนี้การค้า เช่น รายได้ค้างรับ ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมแก่กรรมการและลูกจ้าง เงินให้กู้ยืมอื่น เป็นต้น
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่าที่จะได้รับ ซึ่งหมายถึงมูลค่าหลังจากหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ
- ตัวอย่าง เมื่อกิจการให้บริการตามสัญญา 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวนเงินรวม 120,000 บาท แต่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กิจการยังไม่ได้รับชำระจากลูกค้า แต่ผู้บริหารของกิจการมีความเชื่อว่ากิจการจะได้รับชำระจากลูกหนี้
- คำถาม: สำหรับงบการเงินปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กิจการจะแสดงรายการที่เกี่ยวข้องใดบ้างในงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับ NPAEs
- คำตอบ: ก. รายได้ปี 2564 จำนวน 120,000 บาท และลูกหนี้จำนวน 120,000 บาท หรือ
  - ข. รายได้ปี 2564 จำนวน 120,000 บาท และเงินสดจำนวน 120,000 บาท
  - ค. ไม่มีรายการใดในงบการเงินปี 2564

เฉลย: ก.

# ลูกหนี้



- การประมาณหนี้สงสัยจะสูญ
  - วิธีอัตราร้อยละของยอดขายเชื่อสุทธิคำนวณจำนวนหนี้สงสัยจะสูญเป็นร้อยละของยอดขายเชื่อสุทธิ
  - วิธีอัตราร้อยละของลูกหนี้ที่ค้างชำระจำแนกตามอายุของลูกหนี้คำนวณโดยการจัดกลุ่ม ลูกหนี้จำแนกตามอายุของหนี้ที่ค้างชำระ ลูกหนี้กลุ่มที่ค้างชำระนานนำมาคำนวณหาจำนวนหนี้สงสัยจะสูญด้วยอัตราร้อยละที่สูงกว่าลูกหนี้ที่เริ่มค้างชำระเกินกำหนด โดยถือว่าลูกหนี้ที่ค้างชำระนานจะมีโอกาสไม่ชำระหนี้มากกว่าลูกหนี้ที่เริ่มเกิดขึ้น
  - วิธีพิจารณาลูกหนี้เป็นแต่ละราย พิจารณาจากความสามารถในการชำระหนี้และจำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับชำระจากลูกหนี้
- กิจการต้องรับรู้จำนวนหนี้สงสัยจะสูญเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน ควบคู่กับการรับรู้ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งเป็นบัญชีปรับมูลค่าบัญชีลูกหนี้ในงบแสดงฐานะการเงิน
- หากลูกหนี้ยังไม่ชำระหนี้เมื่อครบกำหนดแล้ว และกิจการได้มีการดำเนินการทวงถามหนี้จากลูกหนี้จนถึงที่สุดแล้ว และคาดหมายได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้ให้กิจการจำหน่ายลูกหนี้ ออกจากบัญชีและปรับลดค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่เกี่ยวข้อง
- หากลูกหนี้ที่กิจการตัดจำหน่ายไปแล้วกลับมาชำระหนี้ให้แก่กิจการ ให้กิจการโอนกลับบัญชีลูกหนี้ และค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่เกี่ยวข้องด้วยจำนวนเงินที่ได้รับกลับคืน พร้อมบันทึกรายการรับชำระหนี้จากลูกหนี้

- การเปิดเผยข้อมูลลูกหนี้ ควรมีข้อมูลอย่างน้อยดังนี้
  1. นโยบายการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ
  2. ยอดลูกหนี้แต่ละประเภท
  3. ยอดค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ควรแสดงรายละเอียด จำนวนรายของเจ้าของร่วมที่ค้างชำระจนต้องตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

## ตัวอย่างการบันทึกค่าส่วนกลางเป็นรายได้ในแต่ละงวด

- นิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นกิจการที่มีความพิเศษต่างจากกิจการค้าทั่วไป หรือแม้แต่กับกิจการหรือองค์กรที่ไม่แสวงหาผลกำไร อื่น เป็นข้อผูกพันระหว่างนิติบุคคลกับสมาชิกหรือเจ้าของร่วมที่เกิดขึ้นตามข้อกำหนดของการจัดตั้งนิติบุคคล ได้แก่ มาตรา 18 มาตรา 40 มาตรา 41 ของ พรบ. อาคารชุด และ มาตรา 48 มาตรา 49 มาตรา 50 ของ พรบ. จัดสรรที่ดิน ดังนั้น การรับรู้รายรับค่าส่วนกลางแม่ห้องชุด หรือ บ้านแปลงจัดสรรของสมาชิก หรือเจ้าของร่วมนั้นจะไม่ได้มีผู้อยู่อาศัยนิติบุคคลก็ยังคงต้องบันทึกรับรู้รายรับตามระยะเวลา ถึงแม้ว่าเจ้าของร่วมนั้นจะยังคงค้างจ่ายค่าส่วนกลางมาเป็นระยะเวลานานติดต่อกันก็ตาม ตัวอย่างรายการบันทึกบัญชี แต่ละกรณีเป็นดังนี้

ตัวอย่างการบันทึกบัญชี (เป็นกรณีตัวอย่างประกอบความเข้าใจเท่านั้น)

- กรณีบันทึกรายได้ค่าส่วนกลางแต่ละเดือนโดยยังไม่ได้รับชำระเงิน (บันทึกตั้งลูกหนี้ทุกราย)

DR. ลูกหนี้

XXX

CR. รายรับค่าส่วนกลาง

XXX

- กรณีบันทึกบัญชีเมื่อได้รับชำระค่าส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแต่ละราย

DR. เงินฝากธนาคาร

XXX

CR. ลูกหนี้

XXX



# สินค้าคงเหลือ

- สินค้าคงเหลือ หมายถึง สินทรัพย์ซึ่งมีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
  - ถือไว้เพื่อขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติของกิจการ
  - อยู่ในระหว่างกระบวนการผลิตเพื่อให้เป็นสินค้าสำเร็จรูปเพื่อขาย
  - อยู่ในรูปของวัตถุดิบ หรือวัสดุที่มีไว้เพื่อใช้ในกระบวนการผลิตสินค้าหรือให้บริการ เช่น วัสดุสิ้นเปลืองที่มีไว้เพื่อใช้ในการดำเนินงานหรือชิ้นส่วนอะไหล่ที่ใช้ในการซ่อมบำรุงซึ่งกิจการคาดว่าจะใช้ประโยชน์ไม่เกิน 1 รอบระยะเวลาบัญชี
- สินค้าคงเหลือต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า
- ต้นทุนของสินค้าคงเหลือในกรณีที่ไม่ใช่กิจการผลิต ประกอบด้วยต้นทุนทั้งหมดในการซื้อและต้นทุนอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นเพื่อให้สินค้าคงเหลือนั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน
- การคำนวณต้นทุนอาจเลือกใช้วิธีราคาเจาะจง หรือวิธีเข้าก่อนออกก่อน หรือวิธีถัวเฉลี่ย
- เมื่อกิจการเบิกสินค้ามาใช้หรือเบิกมาเพื่อซ่อมแซม ต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวด เว้นแต่สินค้าบางส่วนอาจถูกปันส่วนไปยังสินทรัพย์อื่น เช่น เป็นส่วนประกอบของอาคารและอุปกรณ์ เป็นต้น สินค้าที่ปันส่วนไปยังสินทรัพย์อื่นให้รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

# สินค้าคงเหลือ

ตัวอย่างการรับรู้รายการวัสดุสิ้นเปลือง

เมื่อซื้อวัสดุสิ้นเปลืองเข้ามา รับรู้เป็นสินทรัพย์หมุนเวียน บันทึกบัญชีตามราคาทุนที่จ่ายจริง โดย

DR. วัสดุสิ้นเปลือง (สินทรัพย์) XXX

CR. เงินฝากธนาคาร XXX

เมื่อเบิกไปใช้ รับรู้ในงบแสดงรายรับหักรายจ่ายสำหรับปีที่เบิกใช้ บันทึกบัญชีโดย

DR. ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง XXX

CR. วัสดุสิ้นเปลือง (สินทรัพย์) XXX

เมื่อสิ้นรอบบัญชีก็ต้องมีการตรวจนับ และเปรียบเทียบกับปริมาณคงเหลือในรายงานสินค้า และรายละเอียดวัสดุสิ้นเปลืองคงเหลือ ว่ามีมูลค่าตรงกับมูลค่าในบัญชีหรือไม่ ถ้าไม่ตรงก็หาสาเหตุเพื่อทำรายการปรับปรุงบัญชีให้ถูกต้อง

# ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ หมายถึง สินทรัพย์ที่มีตัวตนที่กิจการมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการผลิต ในการจำหน่ายสินค้า ให้บริการ ให้เช่า หรือใช้ในการบริหารงาน ซึ่งกิจการคาดว่าจะใช้ประโยชน์มากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี
- กิจการต้องรับรู้ต้นทุนเริ่มแรกเพื่อให้ได้มาหรือก่อสร้างรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และต้นทุน ที่เกิดขึ้นในภายหลังเมื่อมีการซ่อมบำรุง ต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุง เปลี่ยนแทนส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขทุกข้อ ต่อไปนี้
  - มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น
  - กิจการสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

# ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

- ตามปกติชิ้นส่วนอะไหล่และอุปกรณ์ที่ใช้ในการซ่อมบำรุงจะจัดประเภทเป็นสินค้าคงเหลือและรับรู้ ในงบกำไรขาดทุนเมื่อนำมาใช้ อย่างไรก็ตาม ชิ้นส่วนอะไหล่ที่สำคัญและอุปกรณ์ที่สำรองไว้ใช้งานที่กิจการคาดว่าจะใช้ประโยชน์ได้มากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาการรายงาน ให้ถือเป็นที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ สำหรับชิ้นส่วนอะไหล่และอุปกรณ์ที่ใช้ในการซ่อมบำรุงที่ต้องใช้ร่วมกับรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ กิจการต้องบันทึกชิ้นส่วนอะไหล่และอุปกรณ์นั้นเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- กิจการต้องวัดมูลค่าของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่เข้าเงื่อนไขการรับรู้รายการเป็นสินทรัพย์โดยใช้ราคาทุน

# ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์



- ส่วนประกอบของราคาทุน
  - ราคาซื้อรวมอากรขาเข้าและภาษีซื้อที่เรียกคืนไม่ได้หลังหักส่วนลดการค้า และจำนวนที่ได้รับคืนจากผู้ขาย
  - ต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร
  - ต้นทุนที่ประเมินที่ดีที่สุดสำหรับการซื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการที่เกิดขึ้นเมื่อกิจการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้ สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง
- กิจการต้องปันส่วนรายจ่ายที่เกิดขึ้นให้กับรายการสินทรัพย์ทุกรายการที่รวมอยู่ในรายจ่ายนั้น และบันทึกรายการแต่ละรายการเป็นสินทรัพย์แยกจากกัน
  - หากสินทรัพย์แต่ละรายการมีอายุการใช้ประโยชน์ไม่เท่ากันหรือ
  - ให้ประโยชน์ต่อกิจการในรูปแบบที่ต่างกันอย่างมีสาระสำคัญ ตัวอย่างเช่น กิจการจำเป็นต้องแยกบันทึกอาคารออกจากลิฟต์หรือบันไดเลื่อน และแยกบันทึกอาคารออกจากที่ดิน เป็นต้น

# ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

- ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง
  - กิจการต้องไม่รับรู้ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุง รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์นั้น หากรายจ่ายดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็น “ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา” รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่กิจการต้องรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น
  - กิจการอาจจำเป็นต้องเปลี่ยนแทนส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์บางรายการตามระยะเวลาที่กำหนด กิจการต้องรับรู้ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและเป็นไปตามเกณฑ์การรับรู้รายการ กิจการต้องตัดมูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนตามหลักการของ การตัดรายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินนี้

# ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

- ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง
  - กิจการต้องไม่รับรู้ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุง รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์นั้น หากรายจ่ายดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็น “ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา” รายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่กิจการต้องรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น
  - กิจการอาจจำเป็นต้องเปลี่ยนแทนส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์บางรายการตามระยะเวลาที่กำหนด กิจการต้องรับรู้ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและเป็นไปตามเกณฑ์การรับรู้รายการ กิจการต้องตัดมูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนตามหลักการของ การตัดรายการที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินนี้

# ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์



## ค่าเสื่อมราคา

กิจการต้องคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ แต่ละส่วนที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

มูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ต้องปันส่วนเป็นค่าเสื่อมราคาอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาต้องสะท้อนถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่กิจการได้รับจากการใช้สินทรัพย์ ค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นแต่ละงวดต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย ยกเว้นค่าเสื่อมราคาที่ต้องนำไปรวมเป็นราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ชนิดอื่น กิจการต้องไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่มีอายุให้ประโยชน์ไม่จำกัด เช่น ที่ดิน เป็นต้น



# ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์



## ค่าเสื่อมราคา

- การคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์จะเริ่มต้นเมื่อสินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้ งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร การคิดค่าเสื่อมราคาจะสิ้นสุดเมื่อกิจการตัดรายการ สินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี
- ในการกำหนดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์กิจการต้องคำนึงถึงปัจจัยดังต่อไปนี้
  - ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้สินทรัพย์ โดยประเมินจากกำลังการผลิตหรือผลผลิตที่คาดว่าจะได้จากสินทรัพย์นั้น
  - การชำรุดเสียหายทางกายภาพที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากปัจจัยต่างๆ ในการดำเนินงาน เช่น จำนวนผลัดในการใช้และแผนการซ่อมแซมและบำรุงรักษา รวมทั้งการดูแลและบำรุงรักษาสินทรัพย์ในขณะที่หยุดใช้งานสินทรัพย์
  - ความล้าสมัยทางด้านเทคนิคหรือทางพาณิชย์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงหรือการปรับปรุง การผลิต หรือเกิดจากการเปลี่ยนแปลงความต้องการในสินค้าหรือบริการ ซึ่งเป็นผลผลิตจากสินทรัพย์นั้น
- กิจการต้องเลือกใช้วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาที่เหมาะสมรูปแบบของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้จากสินทรัพย์

## การตัดรายการ

- กิจการต้องตัดรายการมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้
  - กิจการจำหน่ายสินทรัพย์
  - กิจการคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้สินทรัพย์หรือจากการจำหน่ายสินทรัพย์
- ในกรณีที่กิจการตัดรายการมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ออกจากบัญชีเมื่อ กิจการจำหน่ายสินทรัพย์ กิจการต้องรับรู้กำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในงบกำไรขาดทุนเมื่อกิจการตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชีโดยผลกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดจากการตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือ ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น

# ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์



ตัวอย่างการบันทึกบัญชี การจ่ายเงินซื้อเครื่องมือช่าง ที่มีอายุการใช้งาน 5 ปี ในราคา 50,000 บาท รายการนี้จะบันทึกเป็นค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานโดยวิธีเส้นตรง ปีละ 10,000 บาท

เมื่อซื้อ เครื่องมือช่าง บันทึกทรัพย์สินไว้ แสดงไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน

DR. เครื่องมือช่าง	50,000	
	CR. เงินฝากธนาคาร	50,000

ในแต่ละปี จะตัดค่าเสื่อมราคา เป็นรายจ่ายแสดงในงบกำไรขาดทุน

DR. ค่าเสื่อมราคา-เครื่องมือช่าง	50,000	
	CR. ค่าเสื่อมราคาสะสม-เครื่องมือช่าง	50,000

- รายได้หมายถึง กระแสรับของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ (ก่อนหักค่าใช้จ่าย) ในรอบระยะเวลารายงาน ซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกิจการ เมื่อกระแสรับนั้นส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ไม่รวมถึงเงินที่ได้รับจากผู้มีส่วนร่วมในส่วนของผู้ถือหุ้นและรายการกำไรซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนดให้กิจการต้องรับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น
- รายได้หมายรวมเฉพาะกระแสรับของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ (ก่อนหักค่าใช้จ่าย) ที่กิจการได้รับ หรือค้างรับซึ่งทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ดังนั้น จำนวนเงินที่กิจการเรียกเก็บแทนบุคคลที่สาม เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม จึงไม่ถือเป็นรายได้ของกิจการ เนื่องจากถือเป็นกระแสรับของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่ไม่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของกิจการเพิ่มขึ้น ในทำนองเดียวกัน จำนวนเงินที่ตัวแทนเรียกเก็บแทนตัวการ ซึ่งถือเป็นกระแสรับขั้นต้นของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่ไม่ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น จึงไม่ถือเป็นรายได้เว้นแต่จำนวนที่เรียกเก็บนั้นเป็นค่านายหน้า

# รายได้

- การวัดมูลค่าของรายได้โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือค้างรับ
- การรับรู้รายได้ค่าส่วนกลางตามเกณฑ์คงค้าง
- การรับรู้รายได้ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขทุกข้อต่อไปนี้
  - มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการบัญชีนั้น
  - กิจการสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

ตัวอย่างบันทึกบัญชี ในกรณีที่รับชำระค่าส่วนกลางล่วงหน้า

- กรณีบันทึกบัญชีเมื่อได้รับชำระค่าส่วนกลางล่วงหน้าจากเจ้าของร่วมบางรายและได้มีการจ่ายค่าส่วนกลางล่วงหน้ามา ยกตัวอย่างนิติบุคคลเรียกเก็บค่าส่วนกลางจากเจ้าของร่วมเดือนละ 1,000 บาท ในเดือนมกราคม 25xx และได้ออกใบแจ้งหนี้ไปวันที่ 31 /01/25xx ต่อมาวันที่ 01/02/25xx เจ้าของร่วมรายนี้ได้นำเงินมาจ่ายเป็นการชำระทั้งปี เป็นจำนวนเงิน 12,000 บาท การบันทึกบัญชีเป็นดังนี้
- วันที่ 31 /01/25xx ออกใบแจ้งหนี้ (เป็นการแจ้งหนี้ของเดือน มกราคม)

DR. ลูกหนี้ค่าส่วนกลาง	1,000.00
------------------------	----------

CR. รายรับค่าส่วนกลาง	1,000.00
-----------------------	----------

# รายได้



- วันที่ 01 /02/25xx รับชำระเงิน (เป็นการรับชำระค่าส่วนกลางทั้งปี)

DR. เงินฝากธนาคาร	12,000.00	
CR. ลูกหนี้ค่าส่วนกลาง (สินทรัพย์)		1,000.00
ค่าส่วนกลางรับล่วงหน้ารอดตัดบัญชี (หนี้สิน)		11,000.00

- วันที่ 28 /02/25xx (เจ้าของร่วมรายอื่นก็บันทึกบัญชีเต็ม แต่สำหรับรายนี้บันทึกโดย)

DR. ค่าส่วนกลางรับล่วงหน้ารอดตัดบัญชี	1,000.00	
CR. รายรับค่าส่วนกลาง		1,000.00

- ส่วนลูกหนี้เจ้าของร่วมที่ไม่จ่ายค่าส่วนกลางตามกำหนดเวลา

กรณีของนิติบุคคลอาคารชุด ตาม พรบ.อาคารชุด มาตรา 18/1 กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 12 ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และถ้าหากค้างชำระเกิน 6 เดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ ประกอบกับระเบียบกรมที่ดิน พ.ศ. 2554 ข้อ 44 และข้อ 51 เกี่ยวกับการแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ต่อเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

กรณีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม พรบ.จัดสรรที่ดิน มาตรา 50 เจ้าของร่วมค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้



กรณีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม พรบ.จัดสรรที่ดิน มาตรา 50 เจ้าของร่วมค้ำชำระค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้ำชำระติดต่อกันตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้ำชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้

- เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด และให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้ำชำระ
- และ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2546 ข้อ 3 (2) กำหนดอัตราค่าปรับไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนเงินที่ค้ำชำระ

ตัวอย่างการบันทึกรายได้ค่าปรับและดอกเบี้ยที่เรียกเก็บจากลูกบ้าน

- ตามข้อกำหนดข้างต้นนิติบุคคลจะกำหนดอัตราค่าปรับไว้ในข้อบังคับที่ได้จัดแจ้งไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่และมีผลสมบูรณ์แล้วซึ่งต้องไม่เกินตามที่กฎหมายกำหนดไว้ข้างต้นซึ่งรายการนี้บันทึกบัญชี ดังนี้

ณ วันที่ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บค่าปรับตามอัตราที่กำหนดในข้อบังคับ

DR. ลูกหนี้เบี้ยปรับค่าส่วนกลางชำระล่าช้า

XXX

CR. รายรับเบี้ยปรับค่าส่วนกลางชำระล่าช้า

XXX

- รายการนี้นิติบุคคลต้องจัดทำทะเบียนคุมลูกหนี้ค่าปรับแยกรายตัว เนื่องจาก กฎหมายไม่อนุญาตให้นำเงินค่าปรับนี้ไปรวมคำนวณทบทวน
- และข้อมูลนี้ควรนำไปเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

# ตัวอย่างการอ่านงบการเงิน



ยกตัวอย่าง : นิติบุคคล มีเจ้าของร่วม 100 ราย เรียกเก็บค่าส่วนกลาง รายละ 1,000 บาท ต่อ เดือน เรียกเก็บค่าส่วนกลาง ทุกวันที่ 1 ของเดือน กำหนดชำระภายในเดือนที่เรียกเก็บ กรณีชำระล่าช้ากว่ากำหนดจะเรียกเก็บค่าปรับ ในอัตรา ร้อยละ 5 ต่อปี โดยไม่คำนวณดอกเบี้ยทบต้นและจะเริ่มคำนวณค่าปรับเมื่อพ้นกำหนดชำระแล้ว 1 เดือน ณ วันสิ้นสุด มีเจ้าของร่วมค้างชำระค่าส่วนกลางทั้งหมด 99 รายจ่ายล่วงหน้ามา 1 ราย ประกอบด้วย

เจ้าของร่วม 3 รายค้างนาน 12 เดือน รวมยอดค้างชำระ 36,000 บาท มีค่าปรับค้างรับ 137.50 บาท

เจ้าของร่วม 10 รายค้างนาน 6 เดือน รวมยอดค้างชำระ 60,000 บาท มีค่าปรับค้างรับ 250.00 บาท

เจ้าของร่วม 5 รายค้างนาน 3 เดือน รวมยอดค้างชำระ 15,000 บาท มีค่าปรับค้างรับ 62.50 บาท

เจ้าของร่วม 81 รายค้างนาน 1 เดือน รวมยอดค้างชำระ 81,000 บาท

เจ้าของร่วม 1 ได้มาจ่ายชำระค่าส่วนกลางในวันที่ 25-12-25X1 และได้ชำระล่วงหน้าอีก 1 ปี รวมยอดค่าบริการที่จ่ายในครั้งนี้อยู่ที่ 13,000 บาท



# สรุปหลักการสำคัญในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

รายการที่แสดงในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

นิติบุคคลอาคารชุด XXX

งบแสดงฐานะการเงิน (บางส่วน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X1 (บาท)

สินทรัพย์

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

1,020,000

ลูกหนี้ค่าส่วนกลางและค่าปรับ

192,450

หนี้สิน

ค่าส่วนกลางรับล่วงหน้ารอดตัดบัญชี

12,000



# สรุปหลักการสำคัญในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ

รายการที่แสดงในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

นิติบุคคลอาคารชุด XXX

งบแสดงรายรับรายจ่าย (บางส่วน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 25X1 (บาท)

รายรับ

รายรับค่าส่วนกลาง

1,200,000

รายรับค่าปรับ

450

รวมรายรับ

1,200,450

# หมวดที่ 3: บทบาทของผู้เกี่ยวข้องในนิติบุคคล ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำบัญชี

(4) เจ้าของร่วม/สมาชิก

(5) คณะกรรมการ

(1) ผู้จัดการนิติฯ/  
คณะกรรมการหมู่บ้านฯ

(2) ผู้ทำบัญชี

(3) ผู้สอบบัญชี

# 1) ผู้จัดการนิติบุคคลฯ/คณะกรรมการหมู่บ้านฯ

## 1.1) ผู้จัดการนิติบุคคลฯ

ตามพรบ.อาคารชุดมาตรา 35/2 , มาตรา 36(5) และมาตรา 49 กำหนดให้ผู้จัดการต้องได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียง 1 ใน 4 ของเจ้าของทั้งหมดและต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับจากวันประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เป็นผู้รับผิดชอบจัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน

## 1.2) คณะกรรมการหมู่บ้านฯ

ตาม พรบ. จัดสรรฯ ม.45 และ ม.46 คณะกรรมการหมู่บ้านฯ ที่ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่สมาชิก มีหน้าที่รับผิดชอบ เกี่ยวกับการบัญชีและการเงิน ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้

## 2) ผู้ทำบัญชี

มีบทบัญญัติของกฎหมายที่ระบุถึงผู้ทำบัญชี ได้แก่ พรบ.การบัญชี พ.ศ. 2543 มาตรา 20, มาตรา 21, และตาม ประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่องกำหนดคุณสมบัติและเงื่อนไขของผู้ทำบัญชี กฎหมายทั้ง 2 ฉบับนี้ ในเนื้อหาไม่ได้ระบุดูครอบคลุมถึงผู้ทำบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (นิติบุคคลฯ)

อย่างไรก็ตาม นิติบุคคลฯ หลายๆ แห่ง เลือกใช้บริการสำนักงานบัญชี ที่จดทะเบียนกับสภาวิชาชีพบัญชีฯ หรือ ผู้ทำบัญชีที่ขึ้นทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ซึ่งผู้ทำบัญชีเหล่านั้น เมื่อรับทำงานให้ก็ต้องปฏิบัติตามหลักแห่งจรรยาบรรณวิชาชีพ ตามที่กำหนด พรบ.วิชาชีพบัญชี พ.ศ.2547 หมวดที่ 6 การควบคุมการประกอบวิชาชีพด้านการทำบัญชี และต้องพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีความรู้ด้านบัญชีและด้านอื่นๆ ที่จำเป็นในการจัดทำบัญชี



### 3) ผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี ซึ่งเป็นวิชาชีพที่ต้องได้รับอนุญาตในการประกอบวิชาชีพ จากสภาวิชาชีพบัญชี โดยอาศัยอำนาจตาม **พรบ.วิชาชีพบัญชี พ.ศ.2547 หมวดที่ 5** การควบคุมการประกอบวิชาชีพด้านการสอบบัญชี ซึ่งผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจะ**ต้องปฏิบัติหน้าที่** ตามมาตรฐานการสอบบัญชี และ จรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี

# บทบาทและหน้าที่ของผู้ประกอบวิชาชีพ ตามจรรยาบรรณผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี

## จรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ

- ความโปร่งใส ความเป็นอิสระ ความเที่ยงธรรมและความซื่อสัตย์สุจริต
- ความรู้ความสามารถ และมาตรฐานในการปฏิบัติงาน
- ความรับผิดชอบต่อผู้รับบริการ และการรักษาความลับ
- ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ผู้เป็นหุ้นส่วน หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีปฏิบัติงานให้ ซึ่งในที่นี้คือ เจ้าของร่วม/สมาชิกของหมู่บ้านจัดสรร

## ความคาดหวังของบริการจากผู้ประกอบวิชาชีพ

- ความเชื่อมั่นจากผู้รับบริการ
- ความเชื่อถือได้ในผลงาน
- ความเป็นมืออาชีพ
- คุณภาพของงานบริการ

## 4) คณะกรรมการนิติบุคคลฯ

- กำหนดนโยบายให้ผู้จัดการ นำไปปฏิบัติ กำหนดระเบียบและมาตรการต่างๆ ตามขอบเขตของกฎหมาย และ ข้อบังคับของนิติบุคคลฯ
- ควบคุม ดูแลและตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่ได้มอบหมายไว้
- **พิจารณาและอนุมัติเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น** ตลอดจนพิจารณาและเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกินงบประมาณที่ได้จัดไว้กรณี que เห็นว่ามีความจำเป็นต่อสภาพความเป็นอยู่ของเจ้าของร่วม หรือความมั่นคงปลอดภัย หรือสภาพทางสถาปัตยกรรมของอาคาร
- ทำนิติกรรม หรืออนุมัติให้ผู้จัดการ หรือบุคคลใดกระทำนิติกรรมในนามนิติบุคคลอาคารชุด กับบุคคลภายนอก
- จัดประชุมใหญ่ตามที่ข้อบังคับได้กำหนด เพื่ออนุมัติงบดุล รายงานผลการดำเนินงาน แต่งตั้งผู้สอบบัญชี หรือ เมื่อมีเหตุจำเป็นที่ต้องขอมติจากเจ้าของร่วม
- พิจารณาและมีอำนาจผ่อนผัน งด ลด เบี้ยปรับหรือผ่อนผันการดำเนินมาตรการ สำหรับผู้ที่ฝ่าฝืนข้อบังคับนี้ ทั้งนี้ คณะกรรมการต้องมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่

## 4) คณะกรรมการนิติบุคคลฯ หมู่บ้านจัดสรร

- กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรในนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้
- ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่เกิดสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
- จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงิน หรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์
- วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาข้อขัดแย้งต่าง ๆ ของสมาชิก และการกระทำใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
- ว่าจ้างบุคคล หรือนิติบุคคล เป็นเจ้าหน้าที่นิติบุคคล ทำหน้าที่บริหาร จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือเพื่อการซ่อมแซมสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือเพื่อการอื่นใด แทนคณะกรรมการได้ตามความเหมาะสม ภายใต้การควบคุมดูแล และหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดโดยให้เป็นไปตามข้อบังคับและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

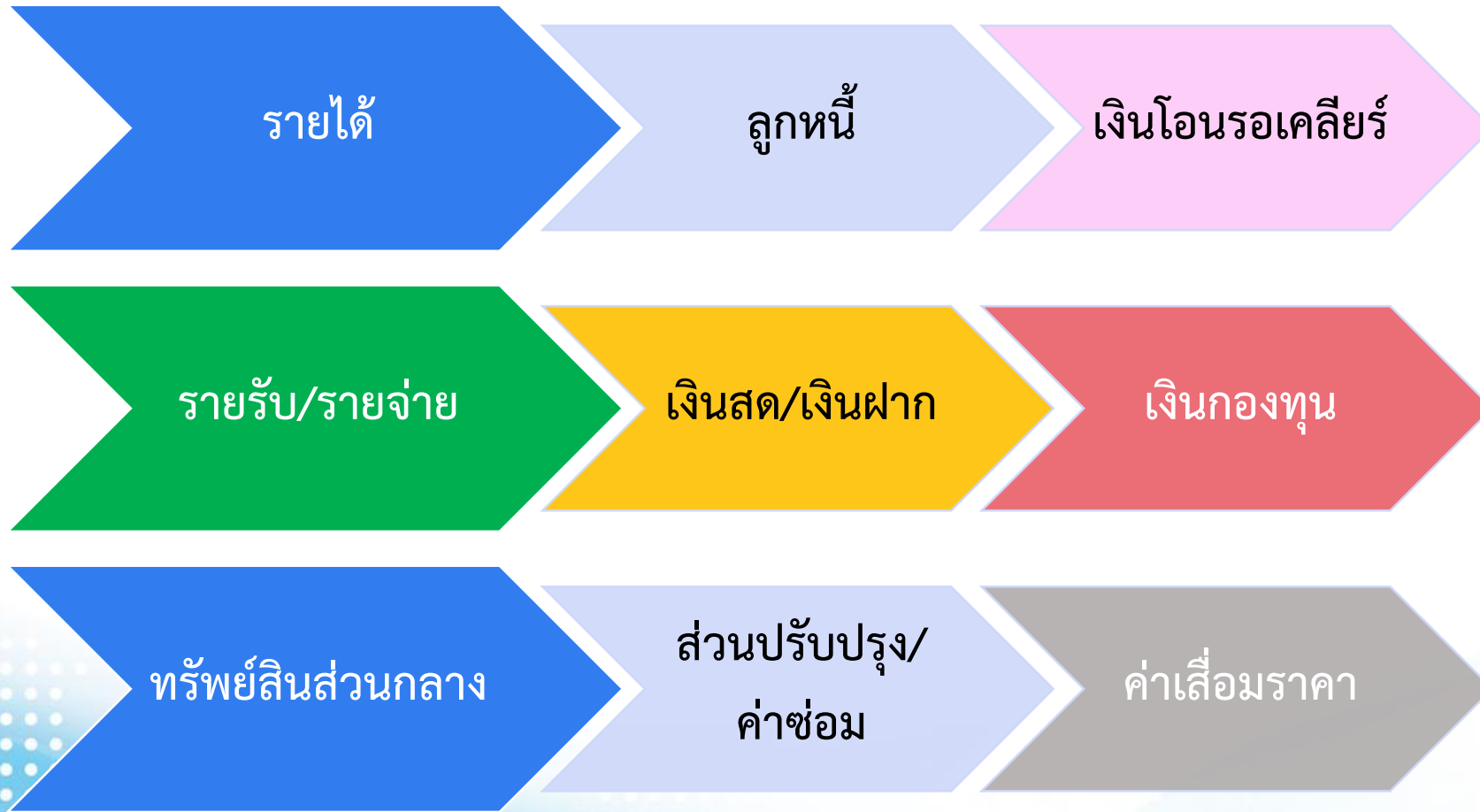
## 5) เจ้าของร่วม/สมาชิก

1. เข้าร่วมประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมประจำปี เพื่อรับทราบข้อมูลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุด/หมู่บ้านจัดสรร และเสนอแนะข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ในที่ประชุม
2. อ่านและวิเคราะห์งบการเงิน เพื่อให้ได้ทราบว่า ฐานะของงบดุล และงบรายรับและรายจ่าย เป็นอย่างไร
3. ติดตาม งบแสดงกระแสเงินสด ซึ่งเป็นรายรับ/รายจ่าย ซึ่งนิติบุคคลฯ ต้องจัดทำให้เจ้าของร่วมทุกเดือน เพื่อท่านจะได้ รับทราบ การดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับ การรับ/จ่ายเงินสด ที่สำคัญต่างๆ
4. ใช้บริการ ผู้ทำบัญชี/นักบัญชีที่มีความรู้และมีความเป็นมืออาชีพ เพื่อให้เอกสารประกอบการบันทึกบัญชี สมบูรณ์ และการจัดทำข้อมูลทางการเงินมีความน่าเชื่อถือ
5. แต่งตั้ง ผู้สอบบัญชีที่มีความรู้ ความสามารถ และปฏิบัติงานอย่างอิสระ และเที่ยงธรรม เพื่อให้ท่านได้รับความมั่นใจในงบการเงินประจำปี แสดงข้อมูลที่มีมาตรฐาน และ แสดงถึงฐานะการเงินของนิติบุคคลฯ อย่างแท้จริง

# รายการบัญชีที่ถามบ่อยในงบการเงินนิติบุคคลฯ



# ความไม่สัมพันธ์ระหว่างรายการบัญชี



# ประเด็นการจัดทำบัญชี

1. เปิดเผยข้อมูลไม่ครบถ้วน เช่น ลูกหนี้เจ้าของร่วม รายรับค่าส่วนกลางรอดตัดบัญชี
2. ไม่วิเคราะห์ความสัมพันธ์ที่ผิดปกติ รายรับเงินเพิ่ม แต่ไม่มีความสัมพันธ์กับลูกหนี้เจ้าของร่วม
3. เงินโอนรอเคลียร์มีผลต่าง และไม่ชัดเจน ว่าเป็น รายได้ หรือ เป็นหนี้สินของกิจการ
4. ค่าต่อเติมห้องประชุม ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ แต่บันทึกเป็นค่าใช้จ่าย
5. ลงลายมือชื่อในงบประมาณและตรวจโดยมิได้มีรายละเอียดหลักฐานประกอบ
6. รับเงินลูกหนี้ โดยไม่มีการฝากเงินจริง
7. ค่าใช้จ่าย - ไฟฟ้า และน้ำประปา ในงบประจำปี มีจำนวนไม่สอดคล้องกับ ผลรวมของรายจ่ายใน รายงานรายรับ/รายจ่าย ประจำเดือน



# ประเด็นการสอบบัญชี และ ข้อเสนอแนะถึงผู้สอบบัญชี

## ประเด็นเกี่ยวกับการสอบบัญชี

- ผู้สอบบัญชี ลงลายมือชื่อในรายงานการสอบบัญชีโดยไม่ได้ปฏิบัติงาน
- ไม่ได้ตรวจสอบหลักฐานอย่างเพียงพอของรายการบัญชี
- อ้างอิงถึงการใช้ TFRS for NPAEs แต่ไม่ได้ปฏิบัติตามหลักการบัญชีอย่างครบถ้วน
- ไม่วิเคราะห์ความสัมพันธ์ที่ผิดปกติของรายการ
- เปิดเผยข้อมูลไม่เพียงพอและไม่ครบถ้วน
- ผู้สอบบัญชีไม่เข้าร่วมประชุมใหญ่เพื่อชี้แจงประเด็นเกี่ยวกับงบการเงิน

## ข้อเสนอแนะ

- ปฏิบัติตามมาตรฐานการสอบบัญชี และบันทึกขั้นตอนการทำงาน และการใช้วิจารณญาณในการตรวจสอบ เช่น การสุ่มตัวอย่าง การใช้วิธีทดแทนในการตรวจสอบ
- ไม่ข้ามการทำงานบางอย่างของรายการที่มีนัยสำคัญเพื่อลดต้นทุนในการตรวจสอบ เช่น การขอ bank statement จากธนาคาร การตรวจสอบลูกหนี้เจ้าของร่วม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลให้เหมาะสมและเป็นไปตามหลักการบัญชี
- เข้ารับการอบรมหลักฐานการปฏิบัติงาน เช่น กระดาษทำการ เพื่อพัฒนาการทำงานให้ถูกต้องและมีประสิทธิภาพ

## Key Take Aways

1. เจ้าของร่วม/สมาชิก ในการเข้าร่วมประชุมใหญ่ เพื่อรับทราบผลการดำเนินงาน เพื่อรักษาผลประโยชน์ของตัวเอง
2. รายรับ/รายจ่ายประจำเดือน เจ้าของร่วมสามารถใช้ในการติดตาม การรับจ่ายเงินสด ของ นิติบุคคลฯ เพื่อดูแลสภาพคล่องของนิติบุคคลฯ
3. การจัดทำบัญชีที่ถูกต้อง และเก็บรักษาหลักฐานประกอบการจัดทำบัญชี ทำให้เกิดความโปร่งใส
4. คัดเลือก/ ใช้บริการ ผู้ทำบัญชี หรือ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่มีคุณสมบัติที่มีความรู้ความสามารถ และเป็นมืออาชีพ เพื่อช่วยให้ข้อมูลทางบัญชีมีคุณภาพและเชื่อถือได้ ด้วยค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับมาตรฐานการปฏิบัติงาน
5. เงินและสินทรัพย์ของนิติบุคคลฯ เจ้าของร่วม/สมาชิกทุกรายมีส่วนเป็นเจ้าของ และควรถูกนำไปใช้อย่างเหมาะสม และคุ้มค่า เพื่อรักษาสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยของท่านให้คงทนอยู่ในสภาพดี และ มูลค่าทรัพย์สินของท่านจะไม่ด้อยค่าลงด้วย



# THANK YOU



<https://www.tfac.or.th>



@TFAC.FAMILY



tfac@tfac.or.th



<https://www.facebook.com/TFAC.FAMILY>



<https://www.youtube.com/TFACFamily>



02 685 2500

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act upon such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation. Materials published may only be reproduced with the consent of TFAC.