

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

๒๕ กันยายน ๒๕๕๑

เรียน นายกสภาวินิจฉัยปัญญะ ในพระบรมราชูปถัมภ์

ที่ กสค.ช. ๑๘๘ / ๒๕๕๑ เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์เกี่ยวกับการบันทึกต้นทุน
การกู้ยืมเป็นต้นทุนของสินทรัพย์


ด้วยสำนักงานพบว่า มีบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์บางแห่ง (“บริษัทฯ”) มีการจัดประเภทที่ดินบางส่วนของ โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อขายไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา และมีการบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดินรอการพัฒนาดังกล่าว เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่าที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ รวมทั้งที่ผ่านมาส่วนหนึ่งของการพัฒนาเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันทั้งโครงการ จึงถือว่าที่ดินรอการพัฒนาดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันกับส่วนที่มีการพัฒนาและถือว่าเข้าเงื่อนไขตามเกณฑ์การบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ ๓๓ เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม ย่อหน้า ๒๐.๑ ที่ระบุว่า “รายจ่ายเกี่ยวกับสินทรัพย์ได้เกิดขึ้น” และย่อหน้า ๒๐.๓ ที่ระบุว่า “สินทรัพย์อยู่ระหว่างการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย” แล้ว

เนื่องจากโดยปกติบริษัทที่ทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ทำโครงการขายที่ดินหรือบ้านพร้อมที่ดินจะต้องใช้เวลาในการพัฒนาโครงการค่อนข้างนานเป็นเวลาหลายปี และส่วนใหญ่มีการแบ่งที่ดินออกเป็นเฟส ๆ เพื่อทยอยพัฒนาแต่ละเฟสในระยะเวลาที่แตกต่างกันไปตามสถานการณ์หรือแผนการขายของแต่ละบริษัท กรณีนี้จึงควรพิจารณาการดำเนินการพัฒนาของแต่ละเฟสเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากจากกัน ดังนั้น เพื่อให้บริษัทที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการบันทึกบัญชีไปในแนวทางเดียวกันและเพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถเปรียบเทียบข้อมูลงบการเงินระหว่างบริษัทในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ สำนักงานจึงใคร่ขอหารือว่า ในกรณีที่กล่าวสามารถพิจารณาว่าเข้าเงื่อนไขตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ ๓๓ ย่อหน้าที่ ๒๐.๑ และ ๒๐.๓ ซึ่งบริษัทฯ สามารถบันทึกรวม

ต้นทุนการกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของที่ดินรอการพัฒนาหรือไม่ อย่างไร รวมทั้งขอความ
อนุเคราะห์จากสภาวิชาชีพบัญชี ในการออกแนวปฏิบัติในเรื่องดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ



(นายประสงค์ วินัยแพทย)

รองเลขาธิการ

เลขาธิการ ^{แทน}

ฝ่ายกำกับบัญชีตลาดทุน

โทร. 0-2263-6217

โทรสาร 0-2263-6477

สำเนาเรียน ประธานคณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการบัญชี สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์