



สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

FEDERATION OF ACCOUNTING PROFESSIONS
UNDER THE ROYAL PATRONAGE OF HIS MAJESTY THE KING

ที่ สวบช. 2542/2552

วันที่ 16 ธันวาคม 2552

เรื่อง การบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

เรียน เลขาธิการ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

อ้างอิง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กลต.ช.1881/2551
ลงวันที่ 25 กันยายน 2551

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้สอบถามประเด็นของบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในการจัดประเภทที่ดินของโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย เป็นที่ดินรอการพัฒนาและการบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดินรอการพัฒนาด้วยนั้น ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

จากข้อมูลที่ได้รับ สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ มีความเห็นดังนี้

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย และต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาสินทรัพย์ให้พร้อมขายนั้น ถือว่าเข้าเงื่อนไขตามคำจำกัดความของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ซึ่งอาจรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ได้ ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2550) เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม (ฉบับ 33 เดิม) กรณีบริษัทฯ มีการแบ่งที่ดินออกเป็นเฟสๆ เพื่อทยอยพัฒนา สินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข จะรวมเฉพาะที่ดินในเฟสที่อยู่ในขั้นตอนของการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะขายแล้วเท่านั้น ที่ดินในเฟสอื่นที่ยังมิได้ดำเนินการใดๆ จะไม่สามารถนำต้นทุนการกู้ยืมมารวมเป็นราคาทุนของที่ดินได้

ในส่วนของการพัฒนาสาธารณูปโภคส่วนกลางที่ใช้ร่วมกันทั้งโครงการนั้น ไม่ถือว่าเป็นการเตรียมที่ดินให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย ดังนั้นจึงไม่เข้าเงื่อนไขตามคำจำกัดความของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขตามมาตรฐานการบัญชีที่กล่าวไว้ข้างต้น

นอกจากนี้ ในงวดที่บริษัทฯ จัดประเภทที่ดินของโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อขาย (ซึ่งรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนด้วย) เป็นที่ดินรอการพัฒนา ย่อมแสดงให้เห็นว่า "การดำเนินการที่จำเป็นเพื่อเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายหยุดชะงักลงเป็นเวลาต่อเนื่อง" ดังนั้น บริษัทฯ ต้องหยุดพักการรวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดินรอการพัฒนานี้ด้วย



สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

FEDERATION OF ACCOUNTING PROFESSIONS
UNDER THE ROYAL PATRONAGE OF HIS MAJESTY THE KING

ในการนี้ สภาวิชาชีพบัญชีฯ จึงเห็นว่าบริษัทฯ ควรใช้แนวทางปฏิบัติข้างต้นประกอบดุลพินิจ
ของผู้ทำบัญชีและผู้สอบบัญชีในการพิจารณารายการดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ศาสตราจารย์เกียรติคุณ เกษรี ณรงค์เดช)
นายกสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์

โทร. 02-685-2571 (ฝ่ายเลขานุการ)

โทรสาร 02-685-2514