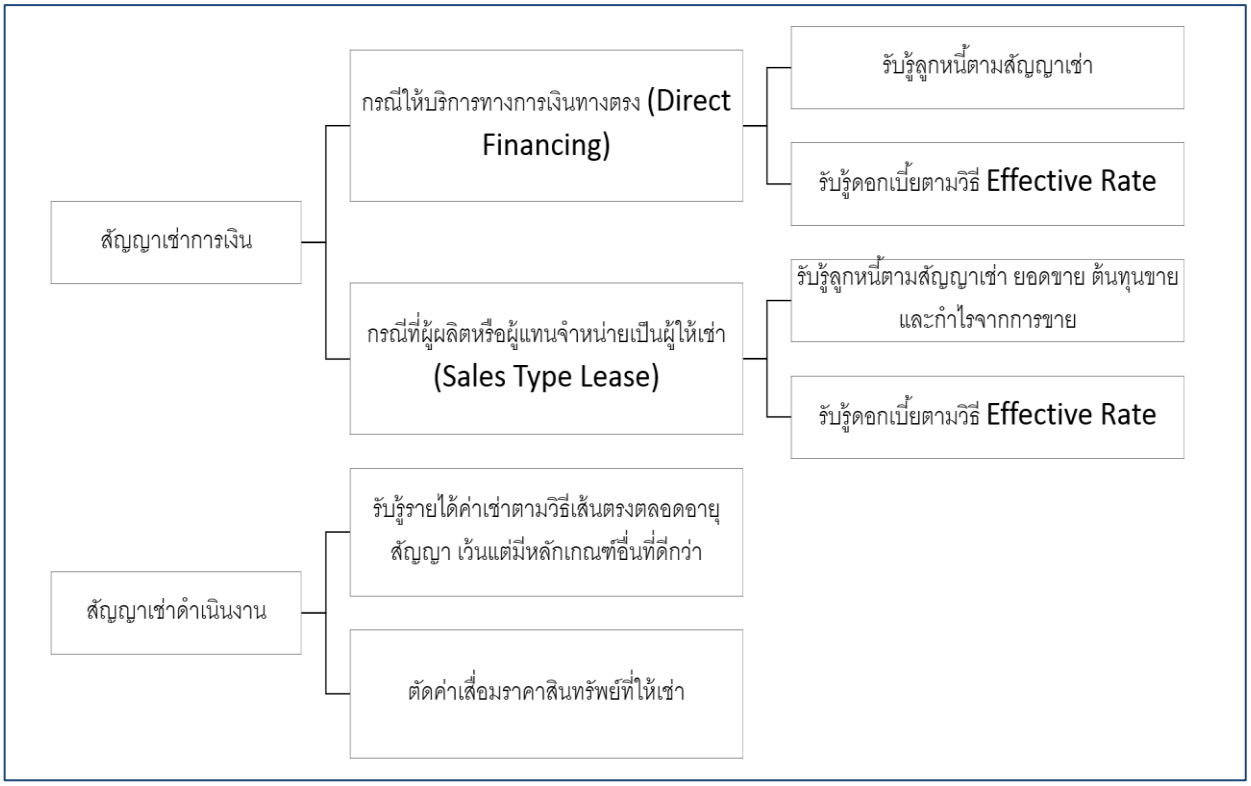
บทที่ 3 สรุปมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2560) เรื่องสัญญาเช่า

สัญญาเช่า หมายถึงสัญญาหรือข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้สินทรัพย์สำหรับช่วงเวลาที่ตกลงกันเพื่อแลกเปลี่ยนกับค่าตอบแทนซึ่งได้รับชำระในงวดเดียวหรือหลายงวด ซึ่งภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2560) ได้กำหนดให้จำแนกประเภทของสัญญาเช่าโดยพิจารณาจากขอบเขตของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน โดยแยกพิจารณาทั้งทางด้านผู้ให้เช่าและทางด้านผู้เช่า ดังนั้นจึงสามารถจำแนกสัญญาเช่าได้เป็นสองประเภทอันประกอบด้วย 1) สัญญาเช่าการเงิน ซึ่งหมายถึงสัญญาเช่าที่โอนส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดไปให้ผู้ครอบครองทรัพย์สิน โดยที่อาจจะมีหรือไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปให้จริงก็ได้ และ 2) สัญญาเช่าดำเนินงาน ซึ่งหมายถึงสัญญาเช่าที่มิใช่สัญญาเช่าการเงิน

ชนิดของสัญญาเช่าในงบการเงินของผู้ให้เช่า

1. สัญญาเช่าการเงิน - สัญญาเช่าที่ทำให้เกิดการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า ไม่ว่าในที่สุดการโอนกรรมสิทธิ์จะเกิดขึ้นหรือไม่
2. สัญญาเช่าดำเนินงาน – สัญญาเช่าที่มิใช่สัญญาเช่าการเงิน

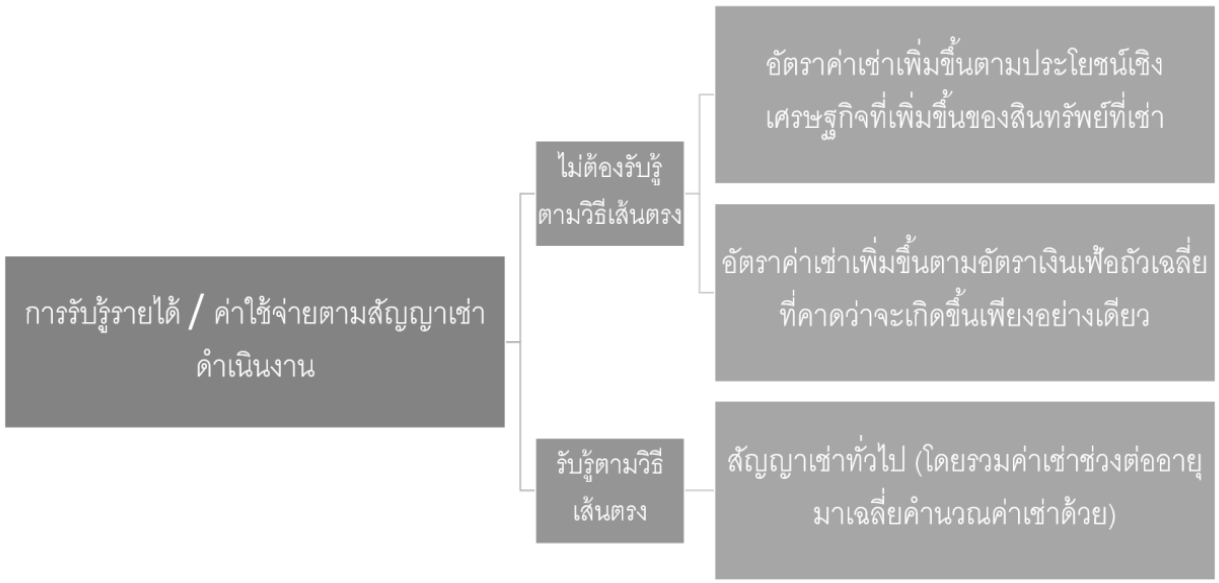
รูปที่ 1 ประเภทของสัญญาเช่าด้านผู้ให้เช่า



สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าดำเนินงาน หมายถึงสัญญาเช่าที่ไม่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนส่วนใหญ่หรือทั้งหมดให้กับผู้เช่าดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงต้องแสดงสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์ ตลอดจนรับรู้รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า นอกจากว่าจะมีเกณฑ์อื่นที่เป็นระบบซึ่งแสดงถึงรูปแบบของการได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์ที่ให้เช่า

รูปที่ 2 การรับรู้รายได้ / ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน



ตัวอย่างที่ 1 รูปแบบของการกำหนดค่าเช่าไม่เท่ากันที่ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเท่านั้น

ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาเช่าเครื่องจักรกับผู้เช่ารายหนึ่งเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่าในปีที่ 1 2 และ 3 เดือนละ 5,000 บาท 4,500 บาท และ 3,500 บาท ตามลำดับ อัตราค่าเช่าดังกล่าวมีการกำหนดโครงสร้างให้มีจำนวนสูงในปีแรกๆ และลดต่ำลงในปีหลังๆ เนื่องจากเครื่องจักรมีประสิทธิภาพสูงในปีแรกๆ และลดต่ำลงในปีหลังๆ ซึ่งผู้ให้เช่าจะต้องบันทึกบัญชีในแต่ละปีดังนี้

การคำนวณค่าเช่า/ค่าเช่ารับที่จะรับรู้	
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายปีที่ 1 (5,000 บาท x 12 เดือน)	60,000.00
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายปีที่ 2 (4,500 บาท x 12 เดือน)	54,000.00
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายปีที่ 3 (3,500 บาท x 12 เดือน)	42,000.00
รวมจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า	156,000.00

ค่าเช่า/ค่าเช่ารับที่รับรู้แต่ละปี (156,000/3 ปี) 52,000.00 บาท

การบันทึกบัญชีเป็นดังนี้

ผู้ให้เช่า

ปีที่ 1

เงินสด	60,000	
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		8,000
รายได้ค่าเช่า		52,000

ปีที่ 2

เงินสด	54,000	
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		2,000
รายได้ค่าเช่า		52,000

ปีที่ 3

เงินสด	42,000	
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	10,000	
รายได้ค่าเช่า		52,000

ตัวอย่างที่ 2 รูปแบบอื่นๆ ของการกำหนดค่าเช่าไม่เท่ากันที่ต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเท่านั้น

ตัวอย่าง ก

ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาเช่าเครื่องจักรกับผู้เช่ารายหนึ่งเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่าในปีที่ 1, 2 และ 3 ปีละ 36,000 บาท 48,000 บาท และ 72,000 บาท ตามลำดับ อัตราค่าเช่าดังกล่าวมีการกำหนดโครงสร้างให้มีจำนวนต่ำในปีแรกๆ และสูงขึ้นในปีหลังๆ เนื่องจากอัตราการใช้กำลังการผลิตของเครื่องจักรต่ำในปีแรกๆ และเพิ่มขึ้นในปีหลังๆ

ในกรณีนี้ ค่าเช่าต่อปีจะเท่ากับ 52,000.00 บาท

ตัวอย่าง ข

ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาเช่าเครื่องจักรกับผู้เช่ารายหนึ่งเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่าไตรมาสที่ 1 2 3 และ 4 เดือนละ 5,000 บาท 4,000 บาท 3,000 บาท และ 8,000 บาท ตามลำดับ อัตราค่าเช่าดังกล่าวมีการกำหนดโครงสร้างให้มีจำนวนผันแปรขึ้นลงแต่ละไตรมาสตามชั่วโมงเดินเครื่องจักรที่คาดจะเกิดขึ้น

ในกรณีนี้ ค่าเช่าต่อปีจะเท่ากับ 60,000.00 บาท

ในกรณีนี้ ค่าเช่าต่อเดือนจะเท่ากับ 5,000.00 บาท

ตัวอย่าง ค

ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่ารายหนึ่งเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าใช้อาคารโดยไม่ต้องจ่ายค่าเช่าเป็นระยะเวลา 6 เดือน เพื่อจูงใจให้ผู้ให้เช่าตกลงทำสัญญาเช่า โดยเรียกเก็บค่าเช่าเดือนที่ 7-36 เดือนละ 5,000 บาท 150000

ในกรณีนี้ ค่าเช่าต่อปีจะเท่ากับ 50,000.00 บาท

ในกรณีนี้ ค่าเช่าต่อเดือนจะเท่ากับ 4,166.67 บาท

ตัวอย่าง ง

ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่ารายหนึ่งเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่าปีละ 60,000 บาท และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นปีละ 5% ซึ่งไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าเป็นการปรับเพิ่มตามอัตราเงินเฟ้อถัวเฉลี่ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเพียงอย่างเดียว 63,000.00

ในกรณีนี้ ค่าเช่าต่อปีจะเท่ากับ 63,050.00 บาท 66,150.00

189,150.00

ตัวอย่าง จ

ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่ารายหนึ่งเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่าปีละ 60,000 บาท นอกจากนี้ อัตราค่าเช่ากำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นทุกสิ้นปีๆ ละ 5% หรืออัตราเงินเฟ้อแล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่า

อัตราเงินเฟ้อ ณ สิ้นปีที่ 1 และ 2 เป็น 4% และ 5% ตามลำดับ

ในกรณีนี้ ค่าเช่าต่อปีจะเท่ากับ 63,050.00 บาท

ผู้ให้เช่าต้องนำค่าเช่าซึ่งปรับเพิ่มขึ้นทุกสิ้นปีๆ ละ 5% มารับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรง เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นทุกสิ้นปีๆ ละ 5% เป็นอัตราขั้นต่ำที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

ตัวอย่าง ฉ

ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่ารายหนึ่งเป็นระยะเวลา 2 ปี โดยผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่าเดือนละ 5,000 บาท ผู้เช่าใช้เวลา 2 เดือนแรกของสัญญาเช่าดำเนินงานในการตกแต่งและติดตั้งชั้นวางสินค้า และเริ่มต้นดำเนินธุรกิจในอาคารที่เช่าในเวลาต่อมา

ในกรณีนี้ ค่าเช่าต่อปีจะเท่ากับ 60,000.00 บาท

การรับรู้ค่าเช่า/รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานตามวิธีเส้นตรงต้อง “นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลบังคับ” ซึ่งหมายความว่ากิจการต้องรับรู้ค่าเช่าเป็นรายได้ในช่วงเวลาตกแต่ง 2 เดือนแรกด้วยเช่นกัน

ตัวอย่าง ช

ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่ารายหนึ่งเป็นระยะเวลา 2 ปี โดยผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่าปีละ 60,000 บาท ในสองปีแรก สัญญาเช่าอาคารให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าในการเลือกใช้สิทธิเพื่อต่ออายุสัญญาเช่า ณ สิ้นปีที่2 ได้อีก 3 ปี โดยอัตราค่าเช่าจะปรับตามค่าเช่าในตลาด ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า ผู้เช่าแสดงให้เห็นอย่างน่าเชื่อถือว่าจะเลือกใช้สิทธิเพื่อต่ออายุสัญญาเช่าตอนสิ้นปีที่ 2 โดยคาดว่าอัตราค่าเช่าจะปรับตามอัตราค่าเช่าในตลาด ณ ตอนสิ้นปีที่ 2 เป็นปีละ 66,000 บาท ณ สิ้นปีที่ 2 ผู้ให้เช่าได้ปรับอัตราค่าเช่าตามค่าเช่าในตลาดเป็นปีละ 66,000 บาท ตามที่ได้คาดไว้

ในกรณีนี้ ค่าเช่าต่อปีจะเท่ากับ 63,600.00 บาท

ผู้ให้เช่าต้องรับรู้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า สัญญาแรกและสัญญาเช่าที่ต่อออกไปอีกรวมกัน

ตัวอย่างที่ 3 ธุรกรรมการเช่าที่อัตราค่าเช่ามีการกำหนดโครงสร้างให้มีจำนวนเพิ่มขึ้นแต่ละช่วงระยะเวลา **"ตามประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ที่เช่า"**

ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่ารายหนึ่งเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่าปีที่ 1 และ 2 เดือนละ 5,000 บาท และปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มต้นปีที่ 3 เป็นเดือนละ 8,000 บาท ตามพื้นที่ที่มีการขยายออกไปยังบริเวณที่อยู่ติดกัน

ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าต้องไม่รับรู้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า แต่ต้องรับรู้ค่าเช่าเป็นรายได้ตามจำนวนค่าเช่าที่ระบุในสัญญา

ผู้ให้เช่า

ปีที่ 1 และ 2

เงินสด	60,000	
รายได้ค่าเช่า		60,000

ปีที่ 3 4 และ 5

เงินสด	96,000	
รายได้ค่าเช่า		96,000

ตัวอย่างที่ 4 ธุรกรรมการเช่าที่อัตราค่าเช่ามีการกำหนดโครงสร้างให้มีจำนวนเพิ่มขึ้นแต่ละปี

"ตามอัตราเงินเฟ้อถัวเฉลี่ยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเพียงอย่างเดียว"

ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่ารายหนึ่งเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าเช่าเดือนละ 5,000 บาท นอกจากนี้ อัตราค่าเช่ากำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นทุกสิ้นปีตามอัตราเงินเฟ้ออัตราเงินเฟ้อ ณ สิ้นปีที่ 1 และ 2 เป็น 4%และ 5% ตามลำดับ

ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าต้องไม่คาดการณ์เกี่ยวกับอัตราเงินเฟ้อ ณ สิ้นปีที่ 1 และ 2 และนำค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นมารับรู้เป็นรายได้ตามวิธีเส้นตรง แต่ต้องรับรู้ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นเป็นรายได้ในงวดที่เกิดรายการ

การคำนวณค่าเช่า/ค่าเช่ารับที่จะรับรู้

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายปีที่ 1 (5,000 บาท x 12 เดือน)	60,000.00	บาท
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายปีที่ 2 (5,000 บาท x 1.04 x 12 เดือน)	62,400.00	บาท
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายปีที่ 3 (5,000 บาท x 1.04 x 1.05 x 12 เดือน)	65,520.00	บาท

การบันทึกบัญชีเป็นดังนี้

ผู้ให้เช่า

ปีที่ 1

เงินสด	60,000.00	
รายได้ค่าเช่า		60,000.00

ปีที่ 2

เงินสด	62,400.00	
รายได้ค่าเช่า		62,400.00

ปีที่ 3

เงินสด	65,520.00	
รายได้ค่าเช่า		65,520.00

ตัวอย่างที่ 5 การแสดงสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าในงบแสดงฐานะการเงิน

เงื่อนไขตามสัญญาเช่า	**สัญญาที่ 1**	**สัญญาที่ 2**	**สัญญาที่ 3**	**สัญญาที่ 4**
การบอกเลิกสัญญา	ไม่ได้	ไม่ได้	ไม่ได้	ไม่ได้
การโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้เช่า	ไม่ใช่	ใช่	ไม่ใช่	ไม่ใช่
สิทธิเลือกที่จะซื้อสินทรัพย์ในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	มี
ระยะเวลาของสัญญาเช่า	8 ปี	10 ปี	10 ปี	8 ปี
ระยะเวลาของอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ	12 ปี	15 ปี	14 ปี	13 ปี
ผู้เช่าทราบอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า	ใช่	ใช่	ไม่ใช่	ใช่
สัดส่วนของมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายกับมูลค่ายุติธรรม				
-ที่คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า	78%	92%	93%	93%
-ที่คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม	75%	78%	79%	96%
การจำแนกประเภทสัญญาเช่า				
ผู้เช่า -สัญญาเช่าการเงิน	**ไม่ใช่**	**ใช่**	**ไม่ใช่**	**ใช่**
ผู้ให้เช่า -สัญญาเช่าการเงิน	**ไม่ใช่**	**ใช่**	**ใช่**	**ใช่**

สัญญาเช่าการเงินในงบการเงินของผู้ให้เช่า

ตัวอย่างที่ 6 สัญญาเช่าการเงินในงบการเงินของผู้ให้เช่า กรณีมูลค่าคงเหลือที่รับการประกัน

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่ามีดังนี้

1.ผู้เช่าทำสัญญาเช่าเครื่องจักรที่บอกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 1 มกราคม 25X1 เป็นเวลา 3 ปี โดยคาดว่าเครื่องจักรจะมีอายุการใช้งาน 3 ปี และผู้เช่าจะส่งคืนเครื่องจักรให้ผู้ให้เช่า ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า

2.ผู้เช่าจ่ายค่าเช่ารายปีๆ ละ 100,000 บาท จำนวน 3 ปี เริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม 25X1 เป็นต้นไป

3.ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าคงเหลือที่รับการประกันและไม่ได้รับการประกันจากผู้เช่ามีดังนี้

a.ผู้เช่ารับประกันมูลค่าคงเหลือของเครื่องจักรจำนวน 20,000 บาท

b.มูลค่าคงเหลือของเครื่องจักรที่ไม่ได้รับการประกันจากผู้เช่ามีจำนวน 8,400 บาท

4.มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร ณ วันที่ทำสัญญาเช่าเท่ากับ 270,000 บาท

5.อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าเท่ากับร้อยละ 10 ต่อปี

6.ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X3 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดสัญญาเช่า มูลค่ายุติธรรมของมูลค่าคงเหลือของเครื่องจักร

เท่ากับ 20,000 บาท

<u>การจัดประเภทสัญญาเช่า</u>

ตรวจสอบองค์ประกอบตามหลักเกณฑ์ของสัญญาเช่าการเงิน

X	1.สัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่า
X	2.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์ด้วยราคาที่คาดว่าจะต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมมาก ณ วันที่สิทธิเลือกมีผลบังคับใช้
√	3.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น
√	4.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่ามูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนเท่ากับหรือเกือบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ให้เช่า

มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายคำนวณได้ดังนี้

ประเภทของกระแสเงินสด	กระแสเงินสด	PV factor	มูลค่าปัจจุบัน
ค่าเช่า	100,000.00	2.4869	248,690.00
ประกันมูลค่าคงเหลือ	20,000.00	0.7513	15,026.00
ราคาตามสิทธิ	-	0.7513	-
รวมมูลค่าปัจจุบัน			263,716.00
มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร			270,000.00
ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม			98%

X	5. สินทรัพย์ที่ให้เช่าเป็นสินทรัพย์เฉพาะ

ผู้ให้เช่าจะจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงินเนื่องจากสัญญาเช่าอายุ 3 ปี ซึ่งเท่ากับอายุการใช้งานเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ที่เช่า และ ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่ามูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ให้เช่า

<u>กรณีที่</u> <u>1 Direct Financing</u>

กรณีผู้ให้เช่าไม่ได้เป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายเครื่องจักรที่ให้เช่าและได้ซื้อเครื่องจักรไว้แล้ว การบันทึกบัญชี ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าจะเป็นดังนี้

<u>1 ม.ค. 25x1</u>

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	328,400.00	
เครื่องจักร		270,000.00

รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้		58,400.00

การแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน จะนำรายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้มาสุทธิกับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน (เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า) ประกอบด้วย

	เงินลงทุนขั้นต้น	มูลค่าปัจจุบัน
1 จำนวนค่าเช่า	300,000	248,690
2 มูลค่าคงเหลือที่ได้รับการประกัน	20,000	15,026
3 ราคาตามสิทธิ	-	-
4 มูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน	8,400	6,311
	328,400	270,027

การแยกค่าเช่ารับออกเป็นดอกเบี้ยรับและส่วนที่นำไปลดยอดลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

ตารางแสดงการคำนวณดอกเบี้ยรับและยอดคงเหลือสุทธิของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

วันที่	ค่าเช่ารายปี / มูลค่าคงเหลือ (1)	ดอกเบี้ยจ่าย (2) = (4) x10%	หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ลดลง (3) = (1) - (2)	ยอดคงเหลือของหนี้สินคงค้าง (4)
มูลค่าเริ่มต้น				270,000.00
31/12/X1	100,000.00	27,000.00	73,000.00	197,000.00
31/12/X2	100,000.00	19,700.00	80,300.00	116,700.00
31/12/X3	100,000.00	11,700.00	88,300.00	28,400.00
31/12/X3	28,400.00	-	28,400.00	-
รวม	328,400.00	58,400.00	270,000.00	

(* ปัดเศษ จาก 11,670 เป็น 11,700 บาท)

31 ธ.ค. 25x1

เงินสด	100,000.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		100,000.00

บันทึกรับชำระเงินค่าเช่าปี 25x1

รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	27,000.00	
ดอกเบี้ยรับ		27,000.00

บันทึกรายได้ดอกเบี้ยสำหรับปี 25x1

31 ธ.ค. 25x2

เงินสด	100,000.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		100,000.00

บันทึกรับชำระเงินค่าเช่าปี 25x2

รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	19,700.00	
ดอกเบี้ยรับ		19,700.00

บันทึกรายได้ดอกเบี้ยสำหรับปี 25x2

31 ธ.ค. 25x3

เงินสด	100,000.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		100,000.00

บันทึกรับชำระเงินค่าเช่าปี 25x3

รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	11,700.00	
ดอกเบี้ยรับ		11,700.00

บันทึกรายได้ดอกเบี้ยสำหรับปี 25x3

รายการบัญชี ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่ารับคืนเครื่องจักรและบันทึกขาดทุนจากการให้เช่าเครื่องจักร เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าคงเหลือของเครื่องจักรส่วนที่ไม่ได้รับการประกันจากผู้เช่า ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่าต่ำกว่ามูลค่าคงเหลือที่ประมาณการไว้ ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า

31 ธ.ค. 25x3

ขาดทุนจากการให้เช่าเครื่องจักร	8,400.00	
เครื่องจักร	20,000.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		28,400.00

กรณีที่ 2 ผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายเครื่องจักรที่ให้เช่า (Sales Type Lease)

หากผู้ให้เช่าเป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายเครื่องจักรที่ให้เช่า โดยต้นทุนของเครื่องจักรที่ให้เช่ามีจำนวนเท่ากับ 200,000 บาท (เครื่องจักรมีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 270,000 บาท) และอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คิดลดเป็นอัตราดอกเบี้ยเชิงพาณิชย์

ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายจะรับรู้รายได้จากการขายในงบกำไรขาดทุนทันทีโดยบันทึกรายได้จากการขายเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย (คือ 263,716 บาท ซึ่งไม่รวมมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน) หรือมูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร (270,000 บาท) แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า และจะบันทึกต้นทุนขายด้วยต้นทุนของสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือมูลค่าตามบัญชี (หากมูลค่าตามบัญชีแตกต่างจากต้นทุนของสินทรัพย์ ที่ให้เช่า) หักด้วยมูลค่าปัจจุบันของมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน ผลต่างระหว่างรายได้จากการขายกับต้นทุนขายถือเป็นกำไรจากการขายซึ่งรับรู้ตามนโยบายการบัญชีที่กิจการใช้สาหรับการขายเสร็จเด็ดขาด

ต้นทุนขายของเครื่องจักรที่ให้เช่า = ต้นทุนของเครื่องจักร-มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน

= 200,000.00 - 6,311.00

= 193,689.00 บาท

การบันทึกบัญชี

1 ม.ค. 25x1

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	328,400.00	
ต้นทุนขาย	193,689.00	
ขาย		263,689.00
สินค้าคงเหลือ (เครื่องจักร)		200,000.00
รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้		58,400.00

การบันทึกบัญชีเกี่ยวกับดอกเบี้ยรับและการบันทึกบัญชี ณ วันสิ้นสุดอายุของสัญญาเช่าจะเป็นไปในทำนองเดียวกันกับกรณีที่ 1

ตัวอย่างที่ 7 การบัญชีสัญญาเช่าด้านผู้ให้เช่ากรณีมีสิทธิซื้อเครื่องจักรในราคาที่จูงใจ

ข้อมูลของสัญญาเช่ามีดังนี้

1.สัญญาเช่าเครื่องจักรเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

2.สัญญาเช่าเครื่องจักรมีอายุ 3 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 25x1 และคาดว่าอายุการใช้งานของเครื่องจักรเท่ากับ 5 ปี

3.ผู้เช่าจ่ายค่าเช่ารายปีๆ ละ 100,000 บาท จำนวน 3 ปี กำหนดจ่ายค่าเช่า ณ วันต้นปี เริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 25x1

4.ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า (31 ธันวาคม 25x3) ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อเครื่องจักรในราคา 20,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมมากเพียงพอที่จะทำให้เกิดความแน่ใจอย่างสมเหตุสมผลว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์นั้น

5.อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า เท่ากับ 10%

6.มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักรที่ให้เช่า ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่าเท่ากับ 288,570 บาท

7.ณ วันสิ้นสุดอายุการใช้งานของเครื่องจักรที่เช่า (31 ธันวาคม 25x5) ผู้เช่าคาดว่ามูลค่าคงเหลือของเครื่องจักรเท่ากับ 2,000 บาท

8.ผู้ให้เช่าเป็นตัวแทนจำหน่ายเครื่องจักรที่ให้เช่าแต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทย โดยเครื่องจักรมีราคาต้นทุน200,000 บาท

การจัดประเภทสัญญาเช่า

ตรวจสอบองค์ประกอบตามหลักเกณฑ์ของสัญญาเช่าการเงิน

X	1.สัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่า
√	2.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์ด้วยราคาที่คาดว่าจะต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมมาก ณ วันที่สิทธิเลือกมีผลบังคับใช้
X	3.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น
√	4.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่ามูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนเท่ากับหรือเกือบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ให้เช่า

มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าคำนวณได้ดังนี้

ประเภทของกระแสเงินสด	กระแสเงินสด	PV factor	มูลค่าปัจจุบัน
ค่าเช่า	100,000.00	2.7355	273,550.00
ประกันมูลค่าคงเหลือ	-	0.7513	-
ราคาตามสิทธิ	20,000.00	0.7513	15,026.00
รวมมูลค่าปัจจุบัน			288,576.00
มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร			288,570.00

ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม	100%

X 5. สินทรัพย์ที่ให้เช่าเป็นสินทรัพย์เฉพาะ

สัญญาเช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน เพราะเป็นสัญญาที่ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อสินทรัพย์ด้วยราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์มีผลบังคับใช้ โดยราคาที่ต่ำกว่านั้นมีจำนวนมากเพียงพอที่จะทำให้เกิดความแน่ใจอย่างสมเหตุสมผลว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์นั้น ณ วันที่สิทธิเลือกมีผลบังคับใช้อย่างแน่นอน นอกจากนั้นมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ผู้เช่าต้องจ่าย ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนค่าเช่ารายปีและมูลค่าปัจจุบันของสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์มีจำนวนเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า (กรณีนี้ ผู้เช่าไม่ทราบต้นทุนทางตรงเริ่มแรกของผู้ให้เช่า จึงถือว่าต้นทุนดังกล่าวเป็นศูนย์)

<u>การบันทึกบัญชีด้านผู้ให้เช่า-กรณีเป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่าย</u> (ผู้ให้เช่าบันทึกลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินด้วยยอดสุทธิจากรายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้)

<u>1 ม.ค. 25x1</u>

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	320,000.00		
ต้นทุนขาย	200,000.00		
ขาย			288,570.00
รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้			31,430.00
สินค้าคงเหลือ (เครื่องจักร)			200,000.00

การแยกค่าเช่ารับออกเป็นดอกเบี้ยรับและส่วนที่นำไปลดยอดลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

<u>ตารางแสดงการคำนวณดอกเบี้ยรับและยอดคงเหลือสุทธิของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน</u>

วันที่	ค่าเช่ารายปี / มูลค่าคงเหลือ (1)	ดอกเบี้ยจ่าย (2) = (4) x10%	หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ลดลง (3) = (1) - (2)	ยอดคงเหลือของหนี้สินคงค้าง (4)
มูลค่าเริ่มต้น				288,570.00
1/1/X1	100,000.00	-	100,000.00	188,570.00
1/1/X2	100,000.00	18,857.00	81,143.00	107,427.00
1/1/X3	100,000.00	10,742.70	89,257.30	18,169.70
31/12/x3	20,000.00	1,830.30	18,169.70	-
รวม	320,000.00	31,430.00	288,570.00	

(* ปัดเศษ จาก 1,817 เป็น 1,830 บาท)

1 ม.ค. 25x1

เงินสด	100,000.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		100,000.00

31 ธ.ค. 25x1

รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	18,857.00	
ดอกเบี้ยรับ		18,857.00

1 ม.ค. 25x2

เงินสด	100,000.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		100,000.00

31 ธ.ค. 25x2

รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	10,742.70	
ดอกเบี้ยรับ		10,742.70

1 ม.ค. 25x3

เงินสด	100,000.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		100,000.00

31 ธ.ค. 25x3

เงินสด	20,000.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		20,000.00
รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	1,830.30	
ดอกเบี้ยรับ		1,830.30

ตัวอย่างที่ 8 ผู้ให้เช่าจ่ายต้นทุนในการย้ายสถานที่ เพื่อจูงใจให้ผู้เช่าตกลงทำสัญญาเช่าใหม่

กิจการตกลงที่จะทำสัญญาเช่าใหม่กับผู้ให้เช่ารายใหม่ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจ่ายต้นทุนในการย้ายสถานที่ เพื่อเป็นสิ่งจูงใจให้ผู้เช่าตกลงทำสัญญาเช่าใหม่ ต้นทุนในการย้ายสถานที่มีจำนวน 1,000 บาท สัญญาเช่าใหม่มีอายุ 10 ปี โดยค่าเช่ามีอัตราคงที่ปีละ 2,000 บาท

วิธีปฏิบัติทางบัญชี

ผู้เช่าต้องรับรู้ต้นทุนในการย้ายสถานที่จำนวน 1,000 เป็นค่าใช้จ่ายในปีที่ 1-10 สิ่งตอบแทนสุทธิที่กิจการต้องจ่ายมีจำนวน 19,000 (ค่าเช่าปีละ 2,000 เป็นเวลา 10 ปี หักด้วยสิ่งจูงใจสำหรับการย้ายสถานที่ 1,000) ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะรับรู้สิ่งตอบแทนสุทธิสำหรับค่าเช่าจำนวน 19,000 ตลอดอายุสัญญาเช่า 10 ปี โดยใช้วิธีตัดจำหน่ายวิธีเดียว

โดยบันทึกบัญชีดังนี้

ปีที่ 0

ค่าใช้จ่ายรอตัดจำหน่าย	1,000.00	
เงินสด		1,000.00

บันทึกการจ่ายค่าย้ายสถานที่ให้กับผู้เช่า

ปีที่ 1-10

เงินสด	2,000.00	
ค่าใช้จ่ายรอตัดจำหน่าย		100.00
รายได้ค่าเช่า		1,900.00

บันทึกรับรู้รายได้ค่าเช่า

ตัวอย่างที่ 9 ผู้ให้เช่าตกลงให้กิจการใช้สินทรัพย์โดยไม่ต้องจ่ายค่าเช่าสำหรับช่วง 3 ปีแรกเพื่อจูงใจผู้เช่า

กิจการตกลงทำสัญญาเช่าใหม่กับผู้ให้เช่ารายใหม่ ผู้ให้เช่าตกลงให้กิจการใช้สินทรัพย์โดยไม่ต้องจ่ายค่าเช่าสำหรับช่วง 3 ปีแรกเพื่อจูงใจให้ผู้เช่าตกลงทำสัญญาเช่าใหม่ สัญญาเช่าใหม่มีอายุ 20 ปี โดยค่าเช่ามีอัตราคงที่ปีละ 5,000 สำหรับปีที่ 4 ถึงปีที่ 20 85000

วิธีปฏิบัติทางบัญชี 4250

สิ่งตอบแทนสุทธิจำนวน 85,000 ประกอบด้วยค่าเช่าปีละ 5,000 เป็นเวลา 17 ปีตามข้อกำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะรับรู้สิ่งตอบแทนสุทธิจำนวน 85,000 ตลอดอายุสัญญาเช่า 20 ปี โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า (เว้นแต่จะมีเกณฑ์อื่นที่เป็นระบบ ซึ่งสะท้อนถึงรูปแบบของเวลาของประโยชน์ที่ผู้เช่าได้รับจากการใช้

สินทรัพย์ที่เช่า) ซึ่งจะบันทึกบัญชีดังนี้

ปีที่ 1-3

ค่าเช่าค้างรับ	4,250.00	
รายได้ค่าเช่า		4,250.00

บันทึกรับรู้ค่าเช่า (5,000 x 17 / 20)

ปีที่ 4 - 20

เงินสด	5,000.00	
ค่าเช่าค้างรับ		750.00
รายได้ค่าเช่า		4,250.00

บันทึกรับรู้ค่าเช่า (5,000 x 17 / 20)

ตัวอย่างโจทย์ครั้งที่ 3/2553

1 ม.ค.25x1 บริษัท ให้เช่าเครื่องจักร ที่มีอายุประโยชน์ทางเศรษฐกิจ 6 ปีมูลค่ายุติธรรม 240,000 มูลค่าคงเหลือที่ไม่รับประกัน 20,000 ต้นทุนผลิตเครื่องจักร 170,000 มีค่าใช้จ่ายทางตรงในการทำให้เกิดสัญญาเช่า 3,000 ระยะเวลาสัญญาเช่า 5 ปี ค่าเช่าตามสัญญาปีละ 50,000 บาทจ่ายชำระทุกวันสิ้นปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 31/12/25x1 อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าเท่ากับร้อยละ 5

ให้ทำ 1.ให้คำนวณ ดอกเบี้ยรับ ลูกหนี้สัญญาเช่าตัดบัญชี ลูกหนี้สัญญาเช่าคงเหลือ

2.บันทึกบัญชีที่เกี่ยวข้องในปี 25x1

ตอบ

การจัดประเภทสัญญาเช่า

ตรวจสอบองค์ประกอบตามหลักเกณฑ์ของสัญญาเช่าการเงิน

X	1.สัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่า
X	2.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์ด้วยราคาที่คาดว่าจะต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมมาก ณ วันที่สิทธิเลือกมีผลบังคับใช้
√	3.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น
	4.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่ามูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนเท่ากับหรือเกือบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ให้เช่า

มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าคำนวณได้ดังนี้

ประเภทของกระแสเงินสด	กระแสเงินสด	PV factor	มูลค่าปัจจุบัน
ค่าเช่า	50,000.00	4.3295	216,475.00
มูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน	20,000.00	0.7835	15,670.00
ราคาตามสิทธิ	-	0.7835	
รวมมูลค่าปัจจุบัน			232,145.00
มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร			
ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม			

X 5. สินทรัพย์ที่ให้เช่าเป็นสินทรัพย์เฉพาะ

ผู้ให้เช่าจะจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงินเนื่องจาก ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่ามูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนใกล้เคียงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ให้เช่า

ซึ่งเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า (มูลค่าปัจจุบันของสัญญาเช่า) มีจำนวนน้อยกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ดังนั้น บริษัทจึงต้องคำนวณมูลค่าลูกหนี้โดยใช้เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าดังตารางคำนวณต่อไปนี้

ตารางแสดงการคำนวณดอกเบี้ยรับและยอดคงเหลือสุทธิของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

วันที่	ค่าเช่ารายปี / มูลค่าคงเหลือ (1)	ดอกเบี้ยจ่าย (2) = (4) x5%	หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ลดลง (3) = (1) - (2)	ยอดคงเหลือของหนี้สินคงค้าง (4)
มูลค่าเริ่มต้น				232,145.00
31/12/x1	50,000.00	11,607.25	38,392.75	193,752.25
31/12/x2	50,000.00	9,687.61	40,312.39	153,439.86
31/12/x3	50,000.00	7,671.99	42,328.01	111,111.86
31/12/x4	50,000.00	5,555.59	44,444.41	66,667.45
31/12/x5	50,000.00	3,332.55	46,667.45	20,000.00
31/12/x5	20,000.00	-	20,000.00	- 0.00
รวม	270,000.00	37,855.00	232,145.00	

บันทึกบัญชีที่เกี่ยวข้องของปี 25x1

1/1/25x1

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	270,000.00	
ต้นทุนขาย	154,330.00	
ค่าใช้จ่ายในการขาย (ค่าใช้จ่ายทางตรง)	3,000.00	
ขาย		216,475.00
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอตัดบัญชี		37,855.00
สินค้า		170,000.00
เงินสด (ค่าใช้จ่ายทางตรง)		3,000.00

บันทึกการทำสัญญาเช่าการเงิน

31/12/25x1

บันทึกการรับค่าเช่าจากลูกหนี้

31/12/25x1

บันทึกการรับรู้ดอกเบี้ย

ตัวอย่างโจทย์ครั้งที่ 2/2553

ณ วันที่ 1 มกราคม 25x1 บริษัทเขาเขียวทำสัญญาเช่าเครื่องจักรจากบริษัท คลองขุด จำกัด อายุของสัญญาเช่า 4 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า บริษัทผู้เช่าสามารถใช้สิทธิเลือกซื้อเครื่องจักรในราคา 10,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคายุติธรรมของเครื่องจักรอย่างเป็นสาระสำคัญ เครื่องจักรมีอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ 8 ปี บริษัทผู้เช่าจ่ายค่าเช่าปีละ 70,000 บาท ทุกวันสิ้นปี โดยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับเครื่องจักร เช่น ค่าซ่อม ค่าเบี้ยประกันภัย บริษัทผู้เช่าจะจ่ายให้แก่บุคคลที่สามโดยตรง ยกเว้นภาษีทรัพย์สินจำนวนปีละ 3,000 บาท ที่รวมอยู่ในค่าเช่า บริษัทผู้เช่ารับประกันราคามูลค่าคงเหลือของเครื่องจักร ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า เป็นจำนวนเงิน 5,000 บาท ณ

วันที่ 1 มกราคม 25x1 เครื่องจักร มีราคายุติธรรมเท่ากับ 240,000 บาท อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าเท่ากับ 10% ซึ่งบริษัทผู้เช่าทราบ และอัตราเงินกู้ส่วนเพิ่มเท่ากับ 12%

ให้ทำ 1.บันทึกบัญชีของบริษัทคลองขุด จำกัด (ผู้ให้เช่า) ณ วันทำสัญญาเช่า พร้อมแสดงการคำนวณ

2.ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า ได้ระบุสถานการณ์ 5 สถานการณ์ และข้อบ่งชี้ 3 ข้อที่สามารถจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน ให้ท่านอธิบายว่ามีอะไรบ้าง

ตอบ ตามมาตรฐานการบัญชี เรื่อง สัญญาเช่าการเงิน ได้ระบุสถานการณ์ 5 สถานการณ์ และข้อบ่งชี้ 3 ข้อ ที่สามารถจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน ให้ท่านอธิบายว่ามีอะไรบ้าง

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558) กำหนดเงื่อนไขในการจำแนกประเภทของสัญญาเช่า โดยพิจารณาจากสาระของรายการมากกว่ารูปแบบของสัญญา กล่าวคือ กิจการต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน หากสัญญานั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ไปให้แก่ผู้เช่า มิเช่นนั้นสัญญาเช่า ดังกล่าวก็จะถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานแทน ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าใดๆ เข้าหลักเกณฑ์ต่อไปนี้ เพียงข้อใดข้อหนึ่งหรือมากกว่าก็จะถือว่าสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าการเงินทันที

1.สัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่า เช่น สัญญาเช่าซื้อ ซึ่งเมื่อผู้เช่าซื้อชำระเงินครบตามข้อกำหนดของสัญญา ผู้ให้เช่าซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อ

2.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์ด้วยราคาที่คาดว่าจะต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมมาก ณ วันที่สิทธิเลือกมีผลบังคับใช้

3.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น

4.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนเท่ากับหรือเกือบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า

5.สินทรัพย์ที่เช่ามีลักษณะเฉพาะจนกระทั่งมีผู้เช่าเพียงผู้เดียวที่สามารถใช้สินทรัพย์นั้นโดยไม่จำเป็นต้องนำสินทรัพย์ดังกล่าวมาทำการดัดแปลงที่สำคัญ

นอกจากนี้ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558) ฉบับปรับปรุงยังระบุข้อบ่งชี้ถึงสถานการณ์ใดสถานการณ์หนึ่งหรือหลายสถานการณ์รวมกันที่ทำให้สัญญาเช่าต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินด้วย มี 3 ข้อดังต่อไปนี้

1.หากผู้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าได้ และผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

2.ผู้เช่าเป็นผู้ที่ได้รับผลกำไรหรือผลขาดทุนจากการผันผวนของมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าคงเหลือ (ตัวอย่างเช่น มูลค่ายุติธรรมของมูลค่าคงเหลือที่อยู่ในรูปของค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าลดให้ ซึ่งรวมแล้วมีจำนวนเท่ากับส่วนใหญ่ของจำนวนที่ได้รับจากการขายมูลค่าคงเหลือ ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า)

3.ผู้เช่าสามารถต่อสัญญาเช่าครั้งที่สองด้วยการจ่ายค่าเช่าที่มีจำนวนต่ำกว่าค่าเช่าในตลาดอย่างเป็นนัยสำคัญ

หากสัญญาเช่าใดๆ ถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ย่อมหมายความว่า ผู้เช่าระดมทุนผ่านสัญญาเช่าเพื่อจัดหาสินทรัพย์มาใช้ในกิจการ ในขณะที่ผู้ให้เช่าได้ขายสินทรัพย์ดังกล่าวออกไปแล้ว ดังนั้น ผู้เช่าจึงต้องบันทึกสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า ตลอดจนตัดค่าเสื่อมราคา และรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่าในงบการเงินของตนเอง ส่วนผู้ให้เช่าจะสามารถรับรู้รายได้จากการขายได้เต็มจำนวนและต้องตัดบัญชีสินทรัพย์ที่ให้เช่าออกจากงบแสดงฐานะการเงินของตนเองด้วย

และหากสัญญาเช่าใดๆ ถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนส่วนใหญ่ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าจะยังไม่ตกเป็นของผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะต้องบันทึกค่าเช่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดรายการ ส่วนผู้ให้เช่าก็จะต้องบันทึกค่าเช่าเป็นรายได้และตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่ให้เช่านั้นอย่างมีระบบตลอดอายุการใช้งาน

บันทึกบัญชีของบริษัท คลองขุด จำกัด (ผู้ให้เช่า) ณ วันทำสัญญาเช่า พร้อมแสดงการคำนวณ

สัญญาเช่าดังกล่าวถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน เนื่องจากเข้าหลักเกณฑ์ข้อที่ 2 ที่ระบุว่าให้สิทธิซื้อในราคาที่ต่ำกว่าราคายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ นอกจากนี้ ค่าเช่าขั้นต่ำที่ต้องจ่ายนั้น จะประกอบด้วยค่าเช่าที่สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินนั้นๆ บวกกับสิทธิซื้อในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมอย่างเป็นสาระสำคัญ

มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าคำนวณได้ดังนี้

ประเภทของกระแสเงินสด	**กระแสเงินสด**	PV factor	**มูลค่าปัจจุบัน**
ค่าเช่า	67,000.00	3.1699	212,383.30
ประกันมูลค่าคงเหลือ		0.6830	-
ราคาตามสิทธิ	10,000.00	0.6830	6,830.00
รวมมูลค่าปัจจุบัน			219,213.30
มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร			240,000.00
ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม			91%

การบันทึกบัญชีด้านผู้ให้เช่า

1/1/25x1

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	278,000.00	
เครื่องจักร		219,213.30
ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าการเงินรอตัดบัญชี		58,786.70

บันทึกการทำสัญญาเช่าการเงิน

ตัวอย่างโจทย์ครั้งที่ 1/2548

บริษัท สยามลีสซิ่ง จำกัด (ผู้ให้เช่า) ได้ทำสัญญาให้เช่ารถยนต์คันหนึ่งแก่บริษัท รุ่งเรืองโรจน์ จำกัด (ผู้เช่า) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1.วันที่ทำสัญญาเช่าคือ 1 มกราคม 25x1

2.ค่าเช่าปีละ 264,000 บาท โดยผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าทุกวันสิ้นปี นับแต่วันที่ 31 ธันวาคม 25x1 เป็นต้นไป

3.อายุสัญญาเช่า 5 ปี

4.อายุการใช้งานของรถยนต์ 10 ปี

5.ในวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าจะส่งคืนรถยนต์ให้กับผู้ให้เช่า อย่างไรก็ดี ผู้เช่าไม่รับประกันมูลค่าคงเหลือของรถยนต์ ซึ่งคาดว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25x5 รถยนต์จะมีมูลค่าคงเหลือเท่ากับ 275,000 บาท

6.มูลค่ายุติธรรมของรถยนต์ ณ วันที่ 1 มกราคม 25x1 เท่ากับ 900,000 บาท

7.ต้นทุนของรถยนต์ เท่ากับ 650,000 บาท

8.อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า 20%

9.อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าเท่ากับ 20%

10.ทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะคำนวณค่าเสื่อมราคาของรถยนต์ตามวิธีเส้นตรง

11.ผู้ให้เช่าบันทึกสินค้าคงเหลือแบบต่อเนื่อง (Perpetual Inventory Method)

12.สัญญาเช่าเป็นแบบบอกเลิกไม่ได้

13.วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่าคือวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี

14.มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท ซึ่งคำนวณตามอัตราคิดลด 20% จะเป็นดังนี้

สิ้นปีที่ 5	0.4019
ทุกวันสิ้นปีติดต่อกันเป็นเวลา 5 ปี	2.9906

15.ผู้ให้เช่าสามารถจัดเก็บเงินตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่คาดว่าจะมีปัญหาและไม่คาดว่าจะมีรายจ่ายไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้นทางด้านผู้ให้เช่า

ให้ทำ 1.พิจารณาว่าสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น เป็นสัญญาเช่าประเภทใด (ให้แสดงเหตุผลพร้อมทั้งคำนวณประกอบด้วย) ด้านผู้ให้เช่า

2.บันทึกรายการบัญชีทางด้านผู้ให้เช่า ตั้งแต่วันเริ่มต้นสัญญาเช่า จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า(ไม่ต้องทำรายการปิดบัญชีประจำปีของแต่ละปี แต่ต้องคำนวณประกอบด้วย)

ตอบ 1.**พิจารณาว่าสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น เป็นสัญญาเช่าประเภทใด**

การจัดประเภทสัญญาเช่า

ตรวจสอบองค์ประกอบตามหลักเกณฑ์ของสัญญาเช่าการเงิน

X 1.สัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่า

X 2.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์ด้วยราคาที่คาดว่าจะต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมมาก ณ วันที่สิทธิเลือกมีผลบังคับใช้

X 3.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น

X 4.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่ามูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนเท่ากับหรือเกือบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ให้เช่า

เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า (จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทางด้านผู้ให้เช่า) ประกอบด้วย

1 จำนวนค่าเช่า

2 มูลค่าคงเหลือที่ได้รับการประกัน

3 ราคาตามสิทธิ

4 มูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน

มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าคำนวณได้ดังนี้

ประเภทของกระแสเงินสด	กระแสเงินสด	PV factor	มูลค่าปัจจุบัน
ค่าเช่า	264,000.00	2.9906	789,518.40
ประกันมูลค่าคงเหลือ	-	0.4019	-
ราคาตามสิทธิ	-	0.4019	-
รวมมูลค่าปัจจุบัน			789,518.40
มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร			900,000.00
ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม			87.72%

X 5. สินทรัพย์ที่ให้เช่าเป็นสินทรัพย์เฉพาะ

บริษัทสยามลีสซิ่ง จำกัด จะต้องถือสัญญาเช่าครั้งนี้เป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

2. บันทึกบัญชีทางด้านผู้ให้เช่า ตั้งแต่วันเริ่มต้นสัญญาเช่า จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า

เงินสด	264,000.00

รายได้ค่าเช่า		264,000.00

(บันทึกการจ่ายค่าเช่ารถยนต์)

ค่าเสื่อมราคา 650,000 / 10 ปี	65,000.00	
ค่าเสื่อมราคาสะสม – เครื่องจักร		65,000.00

(บันทึกค่าเสื่อมราคา)

ตัวอย่างโจทย์ครั้งที่ 1/2539 (ดัดแปลง)

บริษัทผู้จำหน่ายเครื่องถ่ายเอกสารแห่งหนึ่งให้ทำสัญญาเช่าระยะยาวเครื่องถ่ายเอกสารกับบริษัทผู้เช่า ข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องถ่ายเอกสารและสัญญาเช่ามีดังนี้

1.ต้นทุนของเครื่องถ่ายเอกสารเท่ากับ 80,000 บาท

2.อายุการใช้งานโดยประมาณของเครื่องถ่ายเอกสารเท่ากับ 5 ปี

3.ประมาณการมูลค่าคงเหลือ ณ วันสิ้นสุดอายุการใช้งาน 10,000 บาท

4.ราคายุติธรรม (ราคาขายปกติ) ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า 100,000 บาท

5.เงื่อนไขสัญญาเช่า

a.สัญญาเช่ายกเลิกไม่ได้

b.ประมาณการมูลค่าคงเหลือ ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า 20,000 บาท

c.สัญญาเช่าให้สิทธิผู้เช่าเลือกซื้อทรัพย์สินในราคา 7,320 บาท หากผู้เช่าต้องการใช้สิทธิเลือกซื้อทรัพย์สินที่เช่าให้ชำระราคา ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่าผู้เช่าไม่รับประกันมูลค่าคงเหลือ

d.กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะโอนไปให้ผู้เช่าหรือไม่ ขึ้นอยู่กับกับการตัดสินใจของผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญา

e.สัญญาเช่ามีอายุ 3 ปี เริ่มจากวันที่ 1 มกราคม 2550

f.ค่าเช่าจะชำระทุกสิ้นปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2550 เป็นเงิน 38,000 บาท

6.อัตราผลตอบแทนที่ผู้ให้เช่าต้องการเท่ากับร้อยละ 10 (สมมติว่าเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า)

7.มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท ทุก ๆ สิ้นปี เป็นระยะเวลา 3 ปี เท่ากับ 2.4869 มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท ณ สิ้นปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 เท่า 0.7513

ให้ทำ 1.เกณฑ์ในการพิจารณาแบ่งแยกความแตกต่างของสัญญาเช่าระยะยาวทั้งสองประเภทมีอะไรบ้าง

2.เมื่อพิจารณาทางด้านผู้ให้เช่า สัญญาเช่านี้จัดเป็นสัญญาประเภทใด เพราะเหตุใด

3.ให้แสดงรายการบัญชีทางด้านผู้ให้เช่า ณ วันที่ทำสัญญา และเมื่อได้รับชำระเงินครั้งแรก

4.ให้แสดงรายการบัญชีทางด้านผู้ให้เช่า ณ วันสิ้นสุดสัญญา สมมติว่าผู้เช่าเลือกซื้อทรัพย์สิน

ตอบ 1.เกณฑ์ในการพิจารณาแบ่งแยกความแตกต่างของสัญญาเช่าระยะยาวทั้งสองประเภทมีอะไรบ้าง

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558) กำหนดเงื่อนไขในการจำแนกประเภทของสัญญาเช่า โดยพิจารณาจากสาระของรายการมากกว่ารูปแบบของสัญญา กล่าวคือ กิจการต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน หากสัญญานั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ไปให้แก่ผู้เช่า มิเช่นนั้นสัญญาเช่า ดังกล่าวก็จะถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานแทน ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าใดๆ เข้าหลักเกณฑ์ต่อไปนี้ เพียงข้อใดข้อหนึ่งหรือมากกว่าก็จะถือว่าสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าการเงินทันที

1.สัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่า เช่น สัญญาเช่าซื้อ ซึ่งเมื่อผู้เช่าซื้อชำระเงินครบตามข้อกำหนดของสัญญา ผู้ให้เช่าซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อ

2.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์ด้วยราคาที่คาดว่าจะต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมมาก ณ วันที่สิทธิเลือกมีผลบังคับใช้

3.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น

4.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนเท่ากับหรือเกือบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า

5.สินทรัพย์ที่เช่ามีลักษณะเฉพาะจนกระทั่งมีผู้เช่าเพียงผู้เดียวที่สามารถใช้สินทรัพย์นั้นโดยไม่จำเป็นต้องนำสินทรัพย์ดังกล่าวมาทำการดัดแปลงที่สำคัญ

นอกจากนี้ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558) ฉบับปรับปรุงยังระบุข้อบ่งชี้ถึงสถานการณ์ใดสถานการณ์หนึ่งหรือหลายสถานการณ์รวมกันที่ทำให้สัญญาเช่าต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินด้วย มี 3 ข้อดังต่อไปนี้

1.หากผู้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าได้ และผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

2.ผู้เช่าเป็นผู้ที่ได้รับผลกำไรหรือผลขาดทุนจากการผันผวนของมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าคงเหลือ (ตัวอย่างเช่น มูลค่ายุติธรรมของมูลค่าคงเหลือที่อยู่ในรูปของค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าลดให้ ซึ่งรวมแล้วมีจำนวนเท่ากับส่วนใหญ่ของจำนวนที่ได้รับจากการขายมูลค่าคงเหลือ ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า)

3.ผู้เช่าสามารถต่อสัญญาเช่าครั้งที่สองด้วยการจ่ายค่าเช่าที่มีจำนวนต่ำกว่าค่าเช่าในตลาดอย่างเป็นนัยสำคัญ

2.เมื่อพิจารณาทางด้านผู้ให้เช่า สัญญาเช่านี้จัดเป็นสัญญาประเภทใด เพราะเหตุใด

เมื่อพิจารณาแยกรายข้อตามหลักเกณฑ์จำแนกประเภทสัญญาเช่า สัญญาครั้งนี้ถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน

เนื่องจากเข้าเงื่อนไข 2 ข้อจาก 5 ข้อดังนี้

<u>การจัดประเภทสัญญาเช่า</u>

ตรวจสอบองค์ประกอบตามหลักเกณฑ์ของสัญญาเช่าการเงิน

X 1.สัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่า

√ 2.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์ด้วยราคาที่คาดว่าจะต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมมาก ณ วันที่สิทธิเลือกมีผลบังคับใช้ (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าผู้เช่าจะสามารถซื้อสินทรัพย์ได้ในราคาเพียง 7,320 บาท จากราคาที่คาดไว้เท่ากับ 20,000 บาท)

X 3.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น

√ 4.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่ามูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนเท่ากับหรือเกือบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ให้เช่า

มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าคำนวณได้ดังนี้

ประเภทของกระแสเงินสด	กระแสเงินสด	PV factor	มูลค่าปัจจุบัน
ค่าเช่า	38,000.00	2.4869	94,502.20
ประกันมูลค่าคงเหลือ		0.7513	
ราคาตามสิทธิ	7,320.00	0.7513	5,499.52
รวมมูลค่าปัจจุบัน			100,001.72
มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร			100,000.00
ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม			100.00%

X 5. สินทรัพย์ที่ให้เช่าเป็นสินทรัพย์เฉพาะ

3.ให้แสดงรายการบัญชีทางด้านผู้ให้เช่า ณ วันที่ทำสัญญา และเมื่อได้รับชำระเงินครั้งแรก

สำหรับสัญญาเช่าการเงิน การจ่ายชำระค่าเช่าแต่ละครั้งจะถือเป็นการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ย ดังนั้น จึงต้องทำตารางตัดบัญชีทั้งนี้ เนื่องจากทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าใช้อัตราคิดลดที่ 10% เท่ากัน

ตารางแสดงการคำนวณดอกเบี้ยรับและยอดคงเหลือสุทธิของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

วันที่	ค่าเช่ารายปี / มูลค่าคงเหลือ (1)	ดอกเบี้ยจ่าย (2) = (4) x10%	หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ลดลง (3) = (1) - (2)	ยอดคงเหลือของหนี้สินคงค้าง (4)
มูลค่าเริ่มต้น 1/1/2550				100,000.00
31/12/50	38,000.00	10,000.00	28,000.00	72,000.00
31/12/51	38,000.00	7,200.00	30,800.00	41,200.00
31/12/52	38,000.00	4,120.00	33,880.00	7,320.00
	7,320.00	-	7,320.00	-
รวม	121,320.00	21,320.00	100,000.00	

รายการบัญชี ณ วันที่ทำสัญญาในด้านของผู้ให้เช่า

1/1/2550

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	121,320.00		(38,000*3)+7,320
ต้นทุนขาย	80,000.00		
ขาย		100,000.00	
รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้		21,320.00	
สินค้า		80,000.00	

รายการบัญชี ณ วันรับชำระค่าเช่างวดแรก

31/12/2550

เงินสด	38,000.00		
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		38,000.00	
รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	10,000.00		
ดอกเบี้ยรับ		10,000.00	

4.ให้แสดงรายการบัญชีทางด้านผู้ให้เช่า ณ วันสิ้นสุดสัญญา สมมติว่าผู้เช่าเลือกซื้อทรัพย์สิน

รายการบัญชีทางด้านผู้ให้เช่า ณ วันสิ้นสุดสัญญาและรับชำระค่าสิทธิ์

31/12/2552

เงินสด		38,000.00	
	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		38,000.00
รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้		4,120.00	
	ดอกเบี้ยรับ		4,120.00
เงินสด		7,320.00	
	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		7,320.00

ตัวอย่างโจทย์ครั้งที่ 2/2555

บริษัท ก ผู้ให้เช่า จำกัด เป็นเจ้าของอาคารแห่งหนึ่งที่มีอายุการให้ประโยชน์ 30 ปี โดยบริษัท ก ผู้ให้เช่า จำกัด ได้ให้ บริษัท ข ผู้เช่า จำกัด เช่าอาคาร เป็นเวลา 28 ปี กำหนดค่าเช่าเดือนละ 60,000 บาท โดยจ่ายค่าเช่างวดแรก ณ วันทำสัญญาเช่า เริ่มสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวจะสามารถบอกเลิกได้ถ้าได้รับความยินยอมจากบริษัท ก ผู้ให้เช่า จำกัด

การให้เช่าครั้งนี้ ทำผ่านบริษัท ค นายหน้า จำกัด และ บริษัท ค นายหน้า จำกัดจะได้รับค่าตอบแทนในจำนวนเท่ากับค่าเช่า 3 เดือน ซึ่ง ก ผู้ให้เช่า จำกัด จะจ่ายให้ในวันที่ทำสัญญาเช่า

ให้ทำ 1.บริษัท ก ผู้ให้เช่า จำกัดจะรับรู้รายการเริ่มแรกของอาคารที่ให้กับ ข ผู้เช่า จำกัดเช่าอย่างไร

2.บริษัท ก ผู้ให้เช่า จำกัดจะบันทึกค่าตอบแทนที่จ่ายให้กับ ค นายหน้า จำกัด อย่างไร จงให้เหตุผลประกอบโดยที่มีข้อสมมติต่อไปนี้

a.กรณีที่ ก ผู้ให้เช่า จำกัดดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

b.กรณีที่ ก ผู้ให้เช่า จำกัดเป็นผู้ให้บริการทางการเงิน โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นหลักประกันหนี้สิน

ตอบ 1.บริษัท ก ผู้ให้เช่า จำกัดจะรับรู้รายการเริ่มแรกของอาคารที่ให้กับ ข ผู้เช่า จำกัดเช่าอย่างไร

สัญญาเช่านี้ ถือเป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีองค์ประกอบสำคัญคือที่ดิน และอาคาร ทั้งนี้ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558) ระบุไว้ว่า

เมื่อมีการจัดประเภทสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โดยปกติกิจการพิจารณาองค์ประกอบของที่ดินและอาคารแยกจากกัน จำนวนเงินขั้นต่ำที่จ่ายมีการปันส่วนระหว่างองค์ประกอบของที่ดินและอาคารตามสัดส่วนของมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียในสัญญาเช่าส่วนของที่ดินและอาคาร องค์ประกอบส่วนของที่ดินโดยปกติจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ยกเว้นมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปให้ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญา องค์ประกอบส่วนของอาคารจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงิน โดยใช้เงื่อนไขตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี

ดังนั้น จำนวนเงินที่ได้รับเมื่อเข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินหรือการให้สิทธิการเช่าซึ่งเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จึงถือเป็นการจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าซึ่งต้องตัดจำหน่ายตลอดอายุสัญญาเช่าตามรูปแบบของประโยชน์ที่ได้รับ แต่ในส่วนของอาคาร หากเข้าเงื่อนไขที่ระบุว่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน กิจการผู้ให้เช่าต้องถือเป็น“การขาย” และต้องตัดบัญชีอาคารออกจากงบแสดงฐานะการเงิน

จากตัวอย่างข้างต้น สัญญาเช่าในส่วนที่ดินถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เนื่องจากคาดว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิให้กับผู้เช่า ในขณะที่กิจการทำสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่าเป็นเวลา 28 ปีจาก 30 ปี จึงถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งสมมติว่ามูลค่าปัจจุบันของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเท่ากับ 1 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท ตามลำดับ กิจการจะต้องบันทึกรับรู้รายการ ณ วันทำสัญญาเช่าดังต่อไปนี้

โดยจะเห็นได้ว่า การรับค่าเช่านั้น จะแบ่งเป็นส่วนของที่ดิน (ถือเป็นรายได้รับล่วงหน้า) และส่วนของอาคาร (นำไปหักยอดลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินทั้งจำนวนเนื่องจากเป็นการจ่ายทันที ณ วันที่ทำสัญญา)

1/2/2554

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน-อาคาร (สุทธิ)	2,000,000.00	
ต้นทุนขาย	xx	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สินค้า)		xx
ขาย		2,000,000.00

บันทึกการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินสด	60,000.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน-อาคาร (สุทธิ)		40,000.00

ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า		20,000.00

บันทึกการรับค่าเช่าเป็นเงินสด

2.บริษัท ก ผู้ให้เช่า จำกัดจะบันทึกค่าตอบแทนที่จ่ายให้กับ ค นายหน้า จำกัด อย่างไร จงให้เหตุผลประกอบ

สำหรับค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อตอบแทนการหาลูกค้ามาทำสัญญาเช่านั้น กิจการผู้ให้เช่าจะต้องบันทึกบัญชีให้สอดคล้องกับธุรกรรมการเช่า ซึ่งเป็นธุรกรรมหลัก ดังการตอบคำถามต่อไปนี้

<u>กรณีที่ ก ผู้ให้เช่า จำกัดดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</u>

หาก ก ผู้ให้เช่า จำกัดเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และทำธุรกรรมสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น จะถือว่าเป็น “ผู้ให้เช่าที่เป็นผู้ผลิต หรือผู้แทนจำหน่าย” (Sales Type Lease) ต้นทุนทางตรงเมื่อเริ่มแรก (ค่าคอมมิสชั่นที่ให้ ค) ให้ถือเป็น “ค่าใช้จ่ายในการขาย” ซึ่งต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดรายการ อย่างไรก็ตาม สัญญานี้เป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบที่ดินและอาคาร ซึ่งจากคำอธิบายข้างต้น ที่ดินถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน ส่วนอาคารถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน (เนื่องจากอายุสัญญา 28 ปีจาก 30 ปี) ดังนั้น ก ผู้ให้เช่าจึงต้องแบ่งสัดส่วนของค่าคอมมิสชั่น เป็นสองส่วน โดยที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดิน จะถือเป็น “ค่าคอมมิสชั่นรอตัดจ่าย” และตัดจ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า ส่วนค่าคอมมิสชั่นที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอาคาร (ซึ่งถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน) จะถือเป็น “ค่าใช้จ่ายในการขาย” ดังการบันทึกบัญชีต่อไปนี้

<u>1/2/2554</u>

ค่าคอมมิสชั่นรอตัดจ่าย	60,000.00		
ค่าใช้จ่ายในการขาย	120,000.00	อาคาร	
เงินสด			180,000.00

บันทึกการจ่ายค่าคอมมิสชั่น

<u>กรณีที่ ก ผู้ให้เช่า จำกัดเป็นผู้ให้บริการทางการเงิน โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นหลักประกันหนี้สิน</u>

หาก ก ผู้ให้เช่า จำกัดเป็นผู้ให้บริการการเงิน (Direct Financing Lease) สัญญานี้เปรียบเสมือนการปล่อยกู้ ซึ่งจะต้องแยกสัญญาเป็นสัญญาเช่าที่ดินซึ่งถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน และสัญญาเช่าอาคารซึ่งถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน โดยค่าคอมมิสชั่นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน จะถือเป็น “ค่าคอมมิสชั่นรอตัดจ่าย” และตัดจ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า แต่ค่าคอมมิสชั่นในส่วนสัญญาเช่าอาคารนั้นถือเป็นส่วนหนึ่งของ “เงินลงทุนในลูกหนี้” (มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)) ดังการบันทึกบัญชีต่อไปนี้

<u>1/2/2554</u>

ค่าคอมมิสชั่นรอตัดจ่าย	60,000.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน-อาคาร (สุทธิ)	120,000.00	

เงินสด		180,000.00

บันทึกการจ่ายค่าคอมมิสชั่น

ตัวอย่างโจทย์ครั้งที่ 2/2554

ณ วันที่ 2 มกราคม 2551 บริษัท ขาว จำกัด ให้เช่าเครื่องจักรที่มีอายุการใช้งาน 10 ปีไม่มีมูลค่าคงเหลือแก่บริษัท ดำ จำกัด ทั้งสองบริษัทปิดบัญชี ณ 31 ธันวาคมของทุกปี บริษัทขาวซื้อเครื่องจักรดังกล่าวมาในราคา 45,000 บาท ราคายุติธรรมของเครื่องจักรเท่ากับ 55,000 บาท ซึ่งสัญญาเช่าครั้งนี้ถือเป็นสัญญาเช่าการเงินทั้งในด้านของผู้เช่าและผู้ให้เช่า สัญญาเช่ามีอายุ 5 ปี ยกเลิกไม่ได้ เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่ากรรมสิทธิ์ในเครื่องจักรจะเป็นของผู้เช่า กำหนดจ่ายค่าเช่าทุกวันที่ 2 มกราคมของทุกปี เริ่มตั้งแต่ 2 มกราคม 2551 อัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในสัญญาเช่าเท่ากับ 10% โดยมูลค่าปัจจุบันของเงินงวด 1 บาท ที่จ่ายงวดแรก ณ วันต้นงวด ระยะเวลา 5 ปี ณ อัตราดอกเบี้ย 10% เท่ากับ 4.1699 บาท บริษัททั้งสองตัดค่าเสื่อมแบบวิธีเส้นตรง

ให้ทำ บันทึกบัญชีสำหรับปี 2551 – 2555 ในด้านของผู้ให้เช่าและคำนวณประกอบ

ตอบ คำนวณค่าเช่าต่องวด

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร	55,000	บาท
มูลค่าปัจจุบันของเงินงวด 1 บาทจ่ายชำระทุกต้นงวด เป็นเวลา 5 งวด	4.1699	
ค่าเช่าต่องวด (PMT)	13,190	บาท

ตารางแสดงการคำนวณดอกเบี้ยรับและยอดคงเหลือสุทธิของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

วันที่	ค่าเช่ารายปี / มูลค่าคงเหลือ (1)	ดอกเบี้ยจ่าย (2) = (4) x10%	หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ลดลง (3) = (1) - (2)	ยอดคงเหลือของหนี้สินคงค้าง (4)
มูลค่าเริ่มต้น 2/1/2551				55,000.00
2/1/51	13,190.00		13,190.00	41,810.00
2/1/52	13,190.00	4,181.00	9,009.00	32,801.00
2/1/53	13,190.00	3,280.10	9,909.90	22,891.10
2/1/54	13,190.00	2,289.11	10,900.89	11,990.21
2/1/55	13,190.00	1,199.79	11,990.21	-
รวม	65,950.00	10,950.00	55,000.00	

<u>การบันทึกบัญชี</u>

1/1/25x1

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน (13,190 x 5)	65,950.00	
ต้นทุนขาย	45,000.00	
ขาย		55,000.00
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอตัดบัญชี		10,950.00
สินค้า		45,000.00

บันทึกการทำสัญญาเช่าการเงิน

1/1/25x1

เงินสด	13,190.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		13,190.00

บันทึกรับเงินค่าเช่า

31/12/25x1

ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอตัดบัญชี	4,181.00	
ดอกเบี้ยรับ		4,181.00

บันทึกดอกเบี้ยรับจากสัญญาเช่า

1/1/25x2

เงินสด	13,190.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		13,190.00

บันทึกรับเงินค่าเช่า

31/12/25x2

ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอตัดบัญชี	3,280.10	
ดอกเบี้ยรับ		3,280.00

บันทึกดอกเบี้ยรับจากสัญญาเช่า

1/1/25x3

เงินสด	13,190.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		13,190.00

บันทึกรับเงินค่าเช่า

31/12/25x3

ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอตัดบัญชี	2,289.11	
ดอกเบี้ยรับ		2,289.00

บันทึกดอกเบี้ยรับจากสัญญาเช่า

1/1/25x4

เงินสด	13,190.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		13,190.00

บันทึกรับเงินค่าเช่า

31/12/25x4

ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอตัดบัญชี	1,199.79	
ดอกเบี้ยรับ		1,199.00

บันทึกดอกเบี้ยรับจากสัญญาเช่า

1/1/25x5

เงินสด	13,190.00	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		13,190.00

บันทึกรับเงินค่าเช่า

ตัวอย่างโจทย์ครั้งที่ 1/2556

บริษัทมิว จำกัด เป็นผู้ผลิตเครื่องจักรที่มีอายุการใช้งาน 12 ปี ซึ่งบริษัทได้ผลิตและให้เช่าแก่บริษัทแอน จำกัด เป็นเวลา 10 ปี โดยราคาขายปกติของเครื่องจักรเท่ากับ 411,324 บาท และผู้เช่าได้ประกันมูลค่าคงเหลือ ณ สิ้นสุดสัญญาเช่าเท่ากับ 15,000 บาทซึ่งเท่ากับมูลค่าคงเหลือที่คาดไว้ ณ สิ้นสุดสัญญาเช่า โดยผู้เช่าตกลงจะจ่ายค่าเช่าเป็นเงิน 73,000 บาท ทุกๆ ต้นปี โดยค่าเช่าดังกล่าวได้รวมค่าบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย และภาษีที่เกี่ยวข้องปีละ

13,000 บาท ซึ่งมูลค่าตามบัญชีของเครื่องจักรในสมุดบัญชีของบริษัทมิว จำกัด เท่ากับ250,000 บาท โดยบริษัทมิวต้องจ่ายต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการเจรจาต่อรองเกี่ยวกับสัญญาเช่าเป็นเงิน 14,000 บาท ทั้งนี้ จากการประเมินบริษัทมิวคาดว่าบริษัทสามารถเก็บเงินตามสัญญาได้ค่อนข้างแน่นอน และไม่มีต้นทุนอื่นใดที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้เกิดขึ้นอีก โดยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าเท่ากับ 10%

ให้ทำ 1.อธิบายประเด็นทางบัญชีในด้านของผู้ให้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่าข้างต้น

2.คำนวณตัวเลขต่อไปนี้

a.ลูกหนี้สัญญาเช่า ณ วันเริ่มทำสัญญา

b.ยอดขาย

c.ต้นทุนขาย

3.จัดทำตารางตัดบัญชีระยะเวลา 10 ปี

4.บันทึกบัญชีด้านผู้ให้เช่าสำหรับรายการที่เกิดขึ้นในปีแรก

ตอบ **1.อธิบายประเด็นทางบัญชีในด้านของผู้ให้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่าข้างต้น**

[X] 1.สัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่า

[X] 2.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์ด้วยราคาที่คาดว่าจะต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมมาก ณ วันที่สิทธิเลือกมีผลบังคับใช้

[√] 3.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น 0.8333333

[ ] 4.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่ามูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนเท่ากับหรือเกือบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ให้เช่า

มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าคำนวณได้ดังนี้

ประเภทของกระแสเงินสด	กระแสเงินสด	PV factor	มูลค่าปัจจุบัน
ค่าเช่า	60,000.00	6.7590	405,540.00
ประกันมูลค่าคงเหลือ	15,000.00	0.3855	5,782.50
ราคาตามสิทธิ		0.3855	
รวมมูลค่าปัจจุบัน			411,322.50
มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร			411,324.00
ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม			100.00%

[X] 5. สินทรัพย์ที่ให้เช่าเป็นสินทรัพย์เฉพาะ

สัญญาเช่าข้างต้นถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน

ทั้งนี้ กิจการจะต้องนำค่าเช่าสุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการใช้สินทรัพย์ (executory cost) มาคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของสัญญาเช่าที่จะนำมาใช้บันทึกบัญชีสินทรัพย์ นอกจากนี้ เนื่องจากกิจการแห่งนี้เป็นผู้ผลิตเครื่องจักรและเป็นผู้ให้เช่าด้วย ซึ่งเปรียบเสมือนกับกิจการขายสินค้าเป็นเงินผ่อน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าครั้งนี้ จึงถือเป็น “ค่าใช้จ่ายในการขาย” ซึ่งต้องตัดเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ทำสัญญาเช่า

2.คำนวณตัวเลขที่ใช้บันทึกบัญชีสัญญาเช่า

a.ลูกหนี้สัญญาเช่า ณ วันเริ่มทำสัญญา

ค่าเช่าตลอดสัญญา (60,000 x 10)	600,000.00	บาท
มูลค่าคงเหลือที่ได้รับการประกัน	15,000.00	บาท
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	615,000.00	บาท

b.ยอดขาย

เท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรับ ตามการคำนวณในข้อ 1 หรือเท่ากับ 411,324 บาท

c.ต้นทุนขาย

เท่ากับ 250,000 บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่า

3.จัดทำตารางตัดบัญชีระยะเวลา 10 ปี

ตารางตัดบัญชี

ปีที่	ค่าเช่ารายปี / มูลค่าคงเหลือ (1)	ดอกเบี้ยจ่าย (2) = (4) x10%	หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ลดลง (3) = (1) - (2)	ยอดคงเหลือของหนี้สินคงค้าง (4)
มูลค่าเริ่มต้น				411,324.00
0	60,000.00		60,000.00	351,324.00
1	60,000.00	35,132.40	24,867.60	326,456.40
2	60,000.00	32,645.64	27,354.36	299,102.04
3	60,000.00	29,910.20	30,089.80	269,012.24
4	60,000.00	26,901.22	33,098.78	235,913.47
5	60,000.00	23,591.35	36,408.65	199,504.82
6	60,000.00	19,950.48	40,049.52	159,455.30
7	60,000.00	15,945.53	44,054.47	115,400.83

8	60,000.00	11,540.08	48,459.92	66,940.91
9	60,000.00	6,694.09	53,305.91	13,635.00
10	15,000.00	1,365.00	13,635.00	- 0.00

4.บันทึกบัญชีด้านผู้ให้เช่าสำหรับรายการที่เกิดขึ้นในปีแรก

1/1/x1

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	615,000.00	
ต้นทุนขาย	250,000.00	
ขาย		411,324.00
ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่ารอตัดบัญชี		203,674.00
สินค้าคงเหลือ		250,000.00

บันทึกการทำสัญญาเช่าการเงิน

ค่าใช้จ่ายในการขาย	14,000.00	
เงินสด		14,000.00

บันทึกต้นทุนทางตรงเมื่อเริ่มแรกที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเช่า

เงินสด	73,000.00	
เงินสำรองจ่ายค่าใช้จ่ายจากลูกค้า		13,000.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		60,000.00

บันทึกการรับเงินค่าเช่างวดแรก

ปี 25x1

เงินสำรองจ่ายค่าใช้จ่ายจากลูกค้า	13,000.00	
เงินสด / บัญชีที่เกี่ยวข้อง		13,000.00

บันทึกการจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการใช้สินทรัพย์ที่ให้ลูกค้าเช่า

31/12/25x1

ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่ารอตัดบัญชี	35,132.40	
ดอกเบี้ยรับ		35,132.40

บันทึกรับรู้ดอกเบี้ยรับเป็นรายได้

ตัวอย่างโจทย์ครั้งที่ 2/2556

ณ วันที่ 1 มกราคม 25X3 บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าเครื่องจักร มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร 486,000 บาท โดยรับค่าเช่า 180,000 บาท เป็นระยะเวลา 3 ปี ทุกวันที่ 30 ธันวาคม เริ่มตั้งแต่ 30 ธันวาคม 25x3 โดยผู้เช่าจะประกันมูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X5 จำนวน 36,000 บาท นอกจากนี้ผู้เช่ายังต้องจ่ายค่าภาษีอีกจำนวน 9,000 บาท เครื่องจักรมีมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน 3,600 อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า เท่ากับ 10% บริษัทเป็นผู้แทนจำหน่ายเครื่องจักร โดยเครื่องจักรดังกล่าวมีราคาทุน 400,000 บาท

เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าได้คืนเครื่องจักรดังกล่าวให้กับบริษัท โดยมูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักรที่รับคืนมาเท่ากับ 30,000 บาท

มูลค่าปัจจุบันของเงินที่จ่ายเป็นงวด เป็นเวลาสามปี	2.4869
มูลค่าปัจจุบันของเงินที่จ่ายเป็น ณ สิ้นปีที่ 3	0.7513

ให้ทำ บันทึกบัญชีสำหรับปี 25X3 และ 25X5 และแสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X3

ตอบ การจัดประเภทสัญญาเช่า

[X] 1.สัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่า

[X] 2.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์ด้วยราคาที่คาดว่าจะต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมมาก ณ วันที่สิทธิเลือกมีผลบังคับใช้

[ ] 3.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น

[ ] 4.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่ามูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนเท่ากับหรือเกือบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ให้เช่า

เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า (จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทางด้านผู้ให้เช่า) ประกอบด้วย

1 จำนวนค่าเช่า

2 มูลค่าคงเหลือที่ได้รับการประกัน

3 ราคาตามสิทธิ

4 มูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน

มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าคำนวณได้ดังนี้

ประเภทของกระแสเงินสด	กระแสเงินสด	PV factor	มูลค่าปัจจุบัน
ค่าเช่า	180,000	2.4869	447,642
ประกันมูลค่าคงเหลือ	36,000	0.7513	27,047
ราคาตามสิทธิ	3,600	0.7513	2,705
รวมมูลค่าปัจจุบัน			477,393
มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร			486,000
ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม			98.23%

X 5. สินทรัพย์ที่ให้เช่าเป็นสินทรัพย์เฉพาะ

ผู้ให้เช่าจะจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงินเนื่องจากมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าขั้นต่ำเท่ากับร้อยละ98 ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า

การบันทึกบัญชี ณ วันทำสัญญาเช่า	540000	36000	3600
1/1/x3			
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	579,600		
ต้นทุนขาย (400,000 – 2,705)	397,295		
ขาย (477,393 – 2,705)			474,688
สินค้าคงเหลือ			400,000
รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้			102,207

บันทึกการให้เช่าเครื่องจักร

ตารางแสดงการคำนวณดอกเบี้ยรับและยอดคงเหลือสุทธิของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

ปีที่	ค่าเช่ารายปี / มูลค่าคงเหลือ (1)	ดอกเบี้ยจ่าย (2) = (4) x10%	หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ลดลง (3) = (1) - (2)	ยอดคงเหลือของหนี้สินคงค้าง (4)
มูลค่าเริ่มต้น				477,393
31/12/x3	180,000	47,739	132,261	345,132
31/12/x4	180,000	34,513	145,487	199,646

31/12/x5	180,000	19,955	160,045	39,600
	39,600		39,600	0

ปัดเศษ 10 บาท

การบันทึกบัญชีรับค่าเช่าและรับรู้ดอกเบี้ยรับในปี 25x3 และ 25x5

31/12/x3

เงินสด	180,000	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		180,000

รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	47,739	
ดอกเบี้ยรับ		47,739

บันทึกการรับค่าเช่าและรับรู้รายได้ดอกเบี้ย

31 ธ.ค. 25x5

เงินสด	180,000	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		180,000

รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	19,955	
ดอกเบี้ยรับ		19,955

บันทึกการรับค่าเช่าและรับรู้รายได้ดอกเบี้ย

รายการบัญชี ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่ารับคืนเครื่องจักรและบันทึกขาดทุนจากการให้เช่าเครื่องจักร เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าคงเหลือของเครื่องจักรส่วนที่ไม่ได้รับการประกันจากผู้เช่า ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่าต่ำกว่า มูลค่าคงเหลือที่ประมาณการไว้ ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า

31 ธ.ค. 25x5

เงินสด	6,000	
เครื่องจักร	30,000	
ขาดทุนจากการให้เช่าเครื่องจักร	3,600	
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		39,600

บันทึกรับคืนเครื่องจักรตามสัญญาเช่า

ตัวอย่างโจทย์ครั้งที่ 2/2559

บริษัทม่วง จำกัด เป็นผู้ผลิตและให้เช่าเครื่องจักร ซึ่งเครื่องจักรเครื่องหนึ่งมีราคาทุน4,000,000 บาท ตั้งราคาขาย 5,500,000 บาท ซึ่งเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร โดยเครื่องจักรมีอายุเชิงเศรษฐกิจ 18 ปี โดยที่ไม่มีมูลค่าคงเหลือ

ต่อมากิจการได้ทำสัญญาเช่ากับลูกค้าบริษัทส้ม จำกัด สัญญาเช่านี้มีอายุสัญญาเช่า 12 ปี บอกเลิกไม่ได้โดยมีค่างวด งวดละ 358,858 บาท โดยจ่ายค่างวด 2 ครั้งต่อปี งวดวันที่ 1 เมษายน และ 1 ตุลาคม ซึ่งสัญญามีผลตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย 25x1 มูลค่าคงเหลือของเครื่องจักรเมื่อสิ้นสุดสัญญาคือ 1,125,000 บาท โดยที่ผู้เช่าประกันมูลค่าคงเหลือ 1,100,000 บาท อัตราดอกเบี้ยตามนัยตามสัญญาเช่า คือ 10% ต่อปี ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยในเชิงพาณิชย์ ซึ่งค่างวดตามสัญญาเช่านี้ ได้รวมค่าบำรุงรักษาเครื่องจักรโดยผู้ให้เช่า จำนวน6,000 บาท

นอกจากนี้ บริษัทม่วง จำกัดต้องจ่ายค่านายหน้าหาลูกค้าจำนวน 55,000 บาท จ่ายตั้งแต่วันเริ่มต้นสัญญา

ต่อไปนี้เป็นตารางมูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาทแบบ Annuity due (จ่ายงวดแรกทันที) และ Ordinary annuity (จ่ายงวดแรกเมื่อสิ้นงวด)

งวด / อัตราดอกเบี้ย	เงินงวดจ่ายทันที		เงินงวดจ่ายสิ้นงวด		เงินก้อน	
	5%	10%	5%	10%	5%	10%
12	9.3064	7.4951	8.8633	6.8137	0.5568	0.3186
24	14.4886	9.8832	13.7986	8.9847	0.3101	0.1015

ให้ทำ 1.ให้พิจารณาจำแนกสัญญาว่าเป็นสัญญาประเภทใด ให้คำนวณประกอบ

2.หากถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ให้แสดงรายการและยอดเงินที่จะปรากฏในงบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 25x1 โดยคำนวณประกอบ และปัดจุดทศนิยมเป็นจำนวนเต็ม

3.ถ้ามีการเพิ่มเติมสัญญา อัตราดอกเบี้ยแบบ MLR ต่อมาอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดเท่ากับ 12% ในปีที่ 8-12 ผู้เช่าต้องจ่ายเพิ่ม 4,000 – 5,000 บาท จะมีผลกระทบต่อยอดคงเหลือที่แสดงไว้ในข้อที่ 2 หรือไม่ อย่างไร ไม่ต้องคำนวณเป็นตัวเลข ตอบเหตุผล

ตอบ 1.ให้พิจารณาจำแนกสัญญาว่าเป็นสัญญาประเภทใด ให้คำนวณประกอบ

X	1.สัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่า
X	2.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์ด้วยราคาที่คาดว่าจะต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมมาก ณ วันที่สิทธิเลือกมีผลบังคับใช้

X 3.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น

☐ 4.ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่ามูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนเท่ากับหรือเกือบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ให้เช่า

มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าคำนวณได้ดังนี้

ประเภทของกระแสเงินสด	**กระแสเงินสด**	PV factor	**มูลค่าปัจจุบัน**
ค่าเช่า	352,858	14.4886	5,112,418
ประกันมูลค่าคงเหลือ	1,100,000	0.3101	341,110
ราคาตามสิทธิ		0.3101	-
รวมมูลค่าปัจจุบัน			5,453,528
มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร			5,500,000
ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม			99.16%

X 5. สินทรัพย์ที่ให้เช่าเป็นสินทรัพย์เฉพาะ

สัญญาเช่าข้างต้นถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน

ทั้งนี้ กิจการจะต้องนำค่าเช่าสุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการใช้สินทรัพย์ (executory cost) จำนวน 6,000 บาทมาคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของสัญญาเช่าที่จะนำมาใช้บันทึกบัญชีสินทรัพย์ นอกจากนี้ เนื่องจากกิจการแห่งนี้เป็นผู้ผลิตเครื่องจักร และเป็นผู้ให้เช่าด้วย ซึ่งเปรียบเสมือนกับกิจการขายสินค้าเป็นเงินผ่อน ดังนั้นค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการเช่าครั้งนี้ จึงถือเป็น “ค่าใช้จ่ายในการขาย” ซึ่งต้องตัดเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ทำสัญญาเช่า

2.หากถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ให้แสดงรายการและยอดเงินที่จะปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 25x1 โดยคำนวณประกอบ และปัดจุดทศนิยมเป็นจำนวนเต็ม

<u>คำนวณหาดอกเบี้ยรับที่ต้องรับรู้ในปี 25x1 ด้วยการทำตารางตัดบัญชี</u>

ปีที่	ค่าเช่ารายปี / มูลค่าคงเหลือ (1)	ดอกเบี้ยจ่าย (2) = (4) x5%	หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ลดลง (3) = (1) - (2)	ยอดคงเหลือของหนี้สินคงค้าง (4)
มูลค่าเริ่มต้น				5,461,281
1/4/25x1	352,858		352,858	5,108,423
1/10/25x1	352,858	255,421	97,437	5,010,986
1/4/25x2	352,858	250,549	102,309	4,908,677
1/10/25x2	352,858	245,434	107,424	4,801,253

1/4/25x3	352,858	240,063	112,795	4,688,458
1/10/25x3	352,858	234,423	118,435	4,570,023

ขั้นตอนถัดมาคำนวณรายการที่จะปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย:บาท

คำนวณดอกเบี้ยค้างรับ

ยอดลูกหนี้สุทธิ 1/10/x1	5,010,986
อัตราดอกเบี้ย	10%
ระยะเวลาค้าง	1/4 ปี
ดอกเบี้ยค้างรับ Q4/x1	125,275

คำนวณยอดขายและต้นทุนขาย

ยอดขาย/ต้นทุนขาย	**ขาย**	**ต้นทุนขาย**
มูลค่าขั้นต้น	5,453,528	4,000,000
หัก PV มูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน	7,753	7,753
มูลค่าสุทธิ	5,453,528	3,992,248

คำนวณดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับ 1/4 - 30/9	255,421
ดอกเบี้ยรับ 1/10 - 31/12	125,275
ดอกเบี้ยรับ ปี 25x1	380,696

จัดทำงบแสดงฐานะการเงิน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จบางส่วน

บริษัทม่วง จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน (บางส่วน)

ณ วันที่ 31/12/25x1

สินทรัพย์หมุนเวียน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดภายใน 1 ปี	209,733
ดอกเบี้ยค้างรับ	125,275

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดภายใน 1 ปี	4,801,253

บริษัทม่วง จำกัด

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปี สิ้นสุด 31/12/25x1

รายได้จากการขาย	5,453,528
หัก ต้นทุนขาย	3,992,248
กำไรขั้นต้นจากการขาย	1,461,281
ดอกเบี้ยรับ	380,696
รายได้ค่าบริการ (9 เดือน)	9,000

3.ถ้ามีการเพิ่มเติมสัญญา อัตราดอกเบี้ยแบบ MLR ต่อมาอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาดเท่ากับ 12% ในปีที่ 8-12 ผู้เช่าต้องจ่ายเพิ่ม 4,000 – 5,000 บาท จะมีผลกระทบต่อยอดคงเหลือที่แสดงไว้ในข้อที่ 2 หรือไม่อย่างไร ไม่ต้องคำนวณเป็นตัวเลข ตอบเหตุผล

หากบริษัทต้องจ่ายดอกเบี้ยตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ย่อมส่งผลต่อตัวเลขลูกหนี้ ดอกเบี้ยค้างรับ ในงบแสดงฐานะการเงิน และดอกเบี้ยรับในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยดอกเบี้ยรับที่นำเสนอในงบกำไรขาดทุนจะเพิ่มขึ้น และกิจการจะต้องทำตารางตัดบัญชีอีกครั้งหนึ่ง เพื่อจะได้แบ่งเงินรับค่าเช่าเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยได้อย่างถูกต้อง