

การบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า (TFRS 16)

รายวิชา การบัญชีชั้นสูง 1 (30201-2007) สาขาวิชาการบัญชี



นำเสนอโดย: อาจารย์จรัส พุฒนาค | วิทยาลัยเทคนิคนิคมอุตสาหกรรมระยอง

สัญญาเช่า (Lease) คืออะไร?

ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ

มีสินทรัพย์ที่ระบุได้ชัดเจน

มีสิทธิในการควบคุมและสั่งการ



หากขาดข้อใดข้อหนึ่ง จะถือเป็น
'สัญญาบริการ' (TFRS 15) ไม่ใช่สัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่: จาก TAS 17 สู่ TFRS 16

TAS 17 (อดีต)



สัญญาเช่าดำเนินงาน
“ไม่อยู่” ในงบดุล
รับรู้แค่ค่าเช่าจ่าย

TFRS 16 (ปัจจุบัน)



ใช้โมเดลเดียว
สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดต้อง
“บันทึกในงบดุล”

แผนผังการประเมิน: สัญญานี้คือ 'สัญญาเช่า' หรือไม่?



หัวใจของฝั่งผู้เช่า (Lessee): Single Model

สินทรัพย์สิทธิการใช้
(Right-of-Use Asset : ROU)



หนี้สินตามสัญญาเช่า
(Lease Liability)



สิทธิในการครอบครอง
และใช้ประโยชน์
จากสินทรัพย์ที่เช่า

ภาระผูกพันที่ต้องจ่าย
ชำระค่าเช่าในอนาคต
(คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน)

สัญญาเช่า > 12 เดือน
ต้องบันทึกตาชั่ง 2 ฝั่งนี้เสมอ!

ทางลัด! 2 ข้อยกเว้นที่ไม่ต้องตั้งสินทรัพย์/หนี้สิน

1. สัญญาเช่าระยะสั้น (Short-term Leases)

ระยะเวลาเช่าไม่เกิน 12 เดือน



ม.ร.	ม.ร.	ม.ร.	ม.ร.	ม.ร.
1	2	3	4	5
ม.ร.	ม.ร.	ม.ร.	ม.ร.	ม.ร.
4	5	6	7	8
ม.ร.	ม.ร.	ม.ร.	ม.ร.	ม.ร.
9	10	10	11	12

Shh!

2. สินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ (Low-value Assets)

สินทรัพย์ใหม่มีมูลค่าต่ำ เช่น คอมพิวเตอร์, เครื่องพิมพ์

หากเข้าข้อยกเว้น ให้รับรู้เป็น 'ค่าใช้จ่าย'
(ค่าเช่า) แบบเส้นตรงตามปกติ

การวัดมูลค่าเริ่มแรก (Initial Measurement)



การบันทึกบัญชีด้านผู้เช่า (ณ วันเริ่มต้นสัญญา)



การบันทึกบัญชีด้านผู้เช่า (ภายหลังวันเริ่มสัญญา)

1. การตัดค่าเสื่อมราคา ROU:

Dr. ค่าเสื่อมราคา - สินทรัพย์สิทธิการใช้ [XXX]
Cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม [XXX]

2. การรับรู้ดอกเบี้ยจ่าย และชำระค่างวด:

Dr. ดอกเบี้ยจ่าย [XXX]
Dr. หนี้สินตามสัญญาเช่า (ตัดเงินต้น) [XXX]
Cr. เงินสด [XXX]

ค่าใช้จ่ายรวม (เสื่อมราคา + ดอกเบี้ย)
จะสูงใน 'ช่วงต้น' ของสัญญาแบบ Front-loaded



ภาพรวมฝั่งผู้ให้เช่า (Lessor Overview)

TFRS 16 นำหลักการเดิมของ TAS 17
มาใช้สำหรับผู้ให้เช่าแทบทั้งหมด!

สัญญาเช่าการเงิน
(Finance Lease)

สัญญาเช่าดำเนินงาน
(Operating Lease)

การตัดสินใจหลัก: ต้องพิจารณาที่
'การโอนความเสี่ยงและผลตอบแทน'



เปรียบเทียบประเภทสัญญา (มุมมองผู้ให้เช่า)

	(Finance)	(Operating)
การโอนความเสี่ยงและผลตอบแทน	โอนให้ผู้เช่าเกือบทั้งหมด	ไม่โอน (ผู้ให้เช่ารับความเสี่ยงเอง)
กรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดสัญญา	มักมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิซื้อ (BPO)	คืนทรัพย์สินให้ผู้ให้เช่า
สถานะสินทรัพย์ในบัญชีผู้ให้เช่า	ตัดสินทรัพย์ออก -> บันทึกเป็น 'ลูกหนี้'	สินทรัพย์ยังอยู่ -> คิดค่าเสื่อมราคา



การบันทึกบัญชีผู้ให้เช่า: สัญญาเช่าการเงิน (Finance Lease)



Day 1: การบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มสัญญา

Dr. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า (Lease Receivable)	[XXX]
Cr. สินทรัพย์อ้างอิง (เอาสินทรัพย์ออก)	[XXX]
Cr. รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	[XXX]

Receiving Installments: การบันทึกบัญชีเมื่อได้รับชำระเงิน

Dr. เงินสด	[XXX]
Cr. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	[XXX]

(รับรู้ Dr. รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้ -> Cr. รายได้ดอกเบี้ย)

การบันทึกบัญชีผู้ให้เช่า: สัญญาเช่าดำเนินงาน (Operating Lease)

หลักการ: สินทรัพย์ยังเป็นของผู้ให้เช่า รับรู้รายได้แบบ 'เส้นตรง'



บันทึกรับรายได้ค่าเช่า:
Dr. เงินสด / ลูกหนี้ค่าเช่า [XXX]
Cr. รายได้ค่าเช่า [XXX]

บันทึกค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์:
Dr. ค่าเสื่อมราคา [XXX]
Cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม [XXX]



ผลกระทบของ TFRS 16 ต่องบการเงินและ KPIs (ฝั่งผู้เช่า)

1

งบแสดงฐานะการเงิน



D/E Ratio
(หนี้สินต่อทุน)
↑ สูงขึ้น

สินทรัพย์ (ROU) ↑
และ หนี้สิน ↑
โตขึ้นอย่างมาก!



2

งบกำไรขาดทุน



EBITDA ↑
ดีขึ้น
(ค่าเช่าเปลี่ยนเป็น
ค่าเสื่อม+ดอกเบี้ย)



ค่าเช่า

ค่าเสื่อมราคา

ดอกเบี้ยจ่าย

3

งบกระแสเงินสด

CFO
(กิจกรรมดำเนินงาน)



↑ เพิ่มขึ้น

CFF
(กิจกรรมจัดหาเงิน)



↓ ลดลง
(จ่ายคืนเงินต้น)

บทสรุป: TFRS 16 สัญญาเช่า



ขอให้นักศึกษา ปวส. ทุกคนโชคดีในการสอบ! |

สอนโดย: อาจารย์จรัส พุฒนาค สาขาวิชาการบัญชี วิทยาลัยเทคนิคนครปฐม