

บทที่ ๒

หลักการบัญชีสัญญาเช่า

การบันทึกบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า มีหลักการบันทึกบัญชีแบ่งตามประเภทของสัญญาเช่า โดยแบ่งเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งหน่วยงานของรัฐอาจจะเป็นผู้เช่าหรือเป็นผู้ให้เช่า แล้วแต่กรณี

การจำแนกประเภทสัญญาเช่า

มาตรฐานการบัญชีภาครัฐฉบับที่ ๑๓ เรื่อง สัญญาเช่า ตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง มาตรฐานการบัญชีภาครัฐและนโยบายการบัญชีภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๑ กำหนดคำนิยาม “สัญญาเช่า” หมายถึง สัญญาหรือข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้สินทรัพย์สำหรับ ช่วงเวลาที่ตกลงกันเพื่อแลกเปลี่ยนกับค่าตอบแทน ซึ่งได้รับชำระในงวดเดียวหรือหลายงวด โดยหน่วยงาน ต้องจัดประเภทสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชีภาครัฐฉบับนี้ และสามารถแบ่งประเภทสัญญาเช่าเป็น ๒ ประเภท ดังนี้

๑. สัญญาเช่าการเงิน หมายถึง สัญญาเช่าที่ทำให้เกิดการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทน ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า ไม่ว่าในที่สุดการโอนกรรมสิทธิ์ จะเกิดขึ้นหรือไม่

๒. สัญญาเช่าดำเนินงาน หมายถึง สัญญาเช่าที่ไม่มีใช้สัญญาเช่าการเงินหน่วยงานของรัฐ ต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงินหากสัญญานั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมด หรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ไปให้แก่ผู้เช่า และต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่า ดำเนินงานหากสัญญานั้นไม่ได้โอนความเสี่ยงหรือผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ จากสินทรัพย์ไปให้แก่ผู้เช่า

การจัดประเภทสัญญาเช่า

การจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน หน่วยงานของรัฐ ต้องพิจารณาถึงเนื้อหาของรายการมากกว่ารูปแบบของสัญญาตามปกติ หน่วยงานของรัฐต้องจัดประเภท สัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน หากสัญญานั้นทำให้เกิดสถานการณ์ต่อไปนี้อย่างน้อยหนึ่งสถานการณ์

๑. สัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่า
๒. ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์ด้วยราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สิทธิเลือกเกิดขึ้น โดยราคาตามสิทธินั้นมีจำนวนต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์มากเพียงพอที่จะทำให้เกิดความแน่ใจ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์นั้น
๓. ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่า จะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น



๔. ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนเท่ากับหรือเกือบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า

๕. สินทรัพย์ที่เช่ามีลักษณะเฉพาะจนกระทั่งมีผู้เช่าเพียงผู้เดียวที่สามารถใช้สินทรัพย์นั้นโดยไม่จำเป็นต้องนำสินทรัพย์ดังกล่าวมาทำการดัดแปลงที่สำคัญ

๖. ไม่สามารถนำสินทรัพย์อื่นมาใช้แทนสินทรัพย์ที่เช่าได้โดยง่าย

การจัดประเภทสัญญาเช่าต้องทำ ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า หาก ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า (ที่ไม่ใช่การต่ออายุสัญญาเช่า) ในลักษณะที่จะทำให้การจัดประเภทสัญญาเช่าแตกต่างไปจากเดิมตามเงื่อนไข

หลักการและนโยบายการบัญชี

๑. สัญญาเช่าการเงิน

การจัดสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงินได้เมื่อมีข้อบ่งชี้ถึงสถานการณ์ใดสถานการณ์หนึ่งหรือหลายสถานการณ์รวมกัน ดังนี้

(ก) หากผู้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าได้ และผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น

(ข) ผู้เช่าเป็นผู้ได้รับผลกำไรหรือผลขาดทุนจากการผันผวนของมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าคงเหลือ (ตัวอย่างเช่น ในรูปแบบของการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่า เท่ากับส่วนใหญ่ของจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ที่เช่า ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า)

(ค) ผู้เช่าสามารถต่อสัญญาเช่าครั้งที่สองด้วยการจ่ายค่าเช่าที่มีจำนวนต่ำกว่าค่าเช่าในตลาดอย่างเป็นนัยสำคัญ

๑.๑ การรับรู้เริ่มแรก

๑.๑.๑ สัญญาเช่าการเงินในรายงานการเงินของผู้เช่า

หน่วยงานของรัฐต้องรับรู้รายการเริ่มแรก ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ซึ่งผู้เช่าได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจหรือศักยภาพในการให้บริการจากการใช้สินทรัพย์ที่เช่า ตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์นั้น โดยแลกเปลี่ยนกับภาระผูกพันที่ต้องจ่ายสำหรับสิทธิดังกล่าว ด้วยจำนวนที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า รวมกับค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้อง โดยต้นทุนทางตรงเริ่มแรกมักเกิดขึ้นเนื่องจากกิจกรรมที่เฉพาะเจาะจงกับการเช่า เช่น การต่อรอง และการทำสัญญาเช่า ต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกิจกรรมที่เช่าดำเนินการเพื่อให้ได้สัญญาเช่าการเงินต้องรวมเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่านั้น

การแสดงรายการในรายงานการเงินของหน่วยงานของรัฐที่เป็นผู้เช่าต้องรับรู้สัญญาเช่าการเงินเป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะทางการเงินของผู้เช่า ด้วยจำนวนเงินเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

ซึ่งพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า อัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของจำนวนขั้นต่ำที่ต้องจ่าย คือ อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหากสามารถกำหนดได้ในทางปฏิบัติ หากในทางปฏิบัติไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าได้ ให้ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าเป็นอัตราคิดลด

อย่างไรก็ดี ในรายงานการเงินไม่ควรแสดงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน หักด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

๑.๑.๒ สัญญาเช่าการเงินในรายงานการเงินของผู้ให้เช่า

หน่วยงานของรัฐที่เป็นผู้ให้เช่าจึงมีต้นทุนทางตรงเริ่มแรก เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมทางกฎหมาย และต้นทุนทางตรงส่วนเพิ่มในการต่อรองและจัดทำสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกจะรวมคำนวณอยู่ในลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน และจะเป็นส่วนหักจากรายได้ในช่วงอายุของสัญญาเช่า อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าเป็นอัตราที่กำหนดขึ้นโดยคำนึงถึงต้นทุนทางตรงเริ่มแรกซึ่งรวมอยู่ในยอดลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ดังนั้น จึงไม่ต้องรวมยอดดังกล่าวแยกต่างหาก ต้นทุนของผู้ให้เช่าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายส่วนที่เกี่ยวข้องกับการต่อรองและการทำสัญญาเช่า ไม่ถือเป็นต้นทุนทางตรงเริ่มแรกตามคำนิยามของมาตรฐานการบัญชีภาครัฐฉบับที่ ๑๓ เรื่อง สัญญาเช่า ตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง มาตรฐานการบัญชีภาครัฐและนโยบายการบัญชีภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๑ และไม่รวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในสัญญาเช่า จึงต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากการขายในวันที่สัญญาเริ่มมีผล

การแสดงรายการในรายงานการเงินของหน่วยงานของรัฐที่เป็นผู้ให้เช่า ต้องรับรู้ค่าตอบแทนที่ค้างชำระตามสัญญาเช่าการเงินเป็นลูกหนี้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิในสัญญาเช่า ภายใต้สัญญาเช่าการเงินผู้ให้เช่าโอนความเสี่ยงและประโยชน์ของความเป็นเจ้าของทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดให้แก่ผู้เช่า ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงถือว่าลูกหนี้สัญญาเช่า คือ สินทรัพย์ที่จะทำให้ผู้เช่าได้รับเงินต้นพร้อมกับรายได้ทางการเงินเพื่อชดเชยและตอบแทนผู้ให้เช่าสำหรับการลงทุนและบริการที่ให้

๑.๒ การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรก

เนื่องจากสัญญาเช่าการเงินมีการรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะทางการเงิน การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกจึงเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าการเงิน โดยมีการวัดมูลค่า ดังนี้

๑.๒.๑ สัญญาเช่าการเงินในรายงานการเงินของผู้ให้เช่า

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายหน่วยงานของรัฐต้องนำมาแยกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินและส่วนที่จะนำไปลดหนี้สินที่ยังไม่ได้ชำระค่าใช้จ่ายทางการเงินต้องปันส่วนให้กับงวดต่าง ๆ ตลอดอายุสัญญาเช่าเพื่อให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สินที่เหลืออยู่แต่ละงวด ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ

สัญญาเช่าการเงินทำให้เกิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์เสื่อมสภาพ และค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับงวดบัญชีแต่ละงวด นโยบายการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์เสื่อมสภาพที่เช่า ต้องสอดคล้องกับวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์เสื่อมสภาพซึ่งหน่วยงานของรัฐเป็นเจ้าของ และค่าเสื่อมราคา

ที่รับรู้ต้องคำนวณตามเกณฑ์ที่ระบุไว้ในมาตรฐานการบัญชีภาครัฐ ฉบับที่ ๑๗ เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และมาตรฐานการบัญชีภาครัฐ ฉบับที่ ๓๑ เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ตามประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง มาตรฐานการบัญชีภาครัฐและนโยบายการบัญชีภาครัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๑ หากไม่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะเป็นเจ้าของสินทรัพย์เมื่ออายุสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่าต้องตัดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ให้หมดภายในอายุสัญญาหรืออายุการให้ประโยชน์แล้วแต่อายุใดจะสั้นกว่า

๑.๒.๒ สัญญาเช่าการเงินในรายงานการเงินของผู้ให้เช่า

การรับรู้รายได้ทางการเงินต้องขึ้นอยู่กับรูปแบบที่สะท้อนถึงผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของเงินลงทุนสุทธิของผู้ให้เช่า โดยต้องปันส่วนรายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าด้วยเกณฑ์ที่เป็นระบบและสมเหตุสมผล การปันส่วนรายได้ต้องขึ้นอยู่กับรูปแบบที่สะท้อนให้เห็นถึงผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของเงินลงทุนสุทธิของผู้ให้เช่าซึ่งคงเหลือตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับงวดบัญชี ซึ่งไม่รวมต้นทุนในการให้บริการต้องนำมาหักกับเงินลงทุนขั้นต้นทั้งสิ้นในสัญญาเช่าการเงินเพื่อลดเงินต้นและรายได้ทางการเงินรอการรับรู้

ผู้ให้เช่าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายต้องรับรู้กำไรจากการขายหรือขาดทุนจากการขายสำหรับงวดตามนโยบายการบัญชีที่หน่วยงานใช้สำหรับการขายเสร็จเด็ดขาด หากอัตราดอกเบี้ยที่ใช้เป็นอัตราต่ำเกินจริง กำไรจากการขายต้องกำหนดขึ้นโดยสมมติให้ใช้อัตราดอกเบี้ยเชิงพาณิชย์ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกของผู้ให้เช่าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายส่วนที่เกี่ยวข้องกับการต่อรองและการทำสัญญาเช่าต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากการขาย หน่วยงานของรัฐที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายอาจให้ทางเลือกแก่ลูกค้าที่จะซื้อหรือเช่าสินทรัพย์ สัญญาเช่าการเงินของสินทรัพย์ที่ทำโดยผู้ให้เช่าที่เป็นผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายทำให้เกิดรายได้สองประเภท คือ กำไรหรือขาดทุนที่เทียบเท่ากับกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการขายเสร็จเด็ดขาดของสินทรัพย์ที่ให้เช่าด้วยราคาขายปกติ ทั้งนี้ จะต้องคำนึงถึงส่วนลดปริมาณหรือส่วนลดการค้าด้วย และรายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่า

๒. สัญญาเช่าดำเนินงาน

๒.๑ สัญญาเช่าดำเนินงานในรายงานการเงินของผู้เช่า

หน่วยงานของรัฐที่เป็นผู้เช่าต้องรับรู้จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า นอกจากนี้จะมีเกณฑ์อื่นที่เป็นระบบซึ่งสะท้อนถึงระยะเวลาที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ได้ดีกว่า จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ซึ่งไม่รวมต้นทุนในการให้บริการ เช่น ค่าประกันภัยและค่าบำรุงรักษา ต้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง นอกจากนี้จะมีเกณฑ์อื่นที่เป็นระบบซึ่งสะท้อนถึงระยะเวลาที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ แม้ว่าการจ่ายเงินจะไม่เป็นไปตามเกณฑ์นั้น

๒.๒ สัญญาเช่าดำเนินงานในรายงานการเงินของผู้ให้เช่า

หน่วยงานของรัฐที่เป็นผู้ให้เช่าต้องรับรู้ต้นทุนซึ่งรวมถึงค่าเสื่อมราคา ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการได้รับรายได้ค่าเช่า เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับงวดและรับรู้รายได้ค่าเช่า ไม่รวมเงินรับจากการให้บริการ เช่น การประกันภัยและการบำรุงรักษา ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า แม้ว่าการรับเงินจะไม่เป็นไป

ตามเกณฑ์ดังกล่าว เว้นแต่จะมีเกณฑ์อื่นที่เป็นระบบซึ่งสะท้อนถึงระยะเวลาที่ผู้ให้เข้าได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์ที่ให้ผู้ให้ดีกว่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกของผู้ให้เข้าที่เกิดขึ้นในการต่อรองหรือการทำสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เข้า และจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าตามเกณฑ์เช่นเดียวกับการรับรู้รายได้จากสัญญาเช่า

การแสดงรายการในรายงานการเงินของหน่วยงานของรัฐที่เป็นผู้ให้เข้าต้องแสดงสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์ และต้องรับรู้รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่จะมีเกณฑ์อื่นที่เป็นระบบซึ่งสะท้อนถึงระยะเวลาที่ผู้ให้เข้าได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์ที่ให้ผู้ให้ดีกว่า

การบันทึกบัญชี

การบันทึกบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่า จะแสดงการบันทึกบัญชีตามประเภทของสัญญาเช่า โดยแบ่งการบันทึกรายการตามประเภทของสัญญาเช่า ๒ ประเภท ดังนี้

๑. สัญญาเช่าการเงิน

การบันทึกบัญชีจะกล่าวต่อไปในบทที่ ๓ การบันทึกบัญชีสัญญาเช่าการเงิน

๒. สัญญาเช่าดำเนินงาน

การบันทึกบัญชีจะกล่าวต่อไปในบทที่ ๔ การบันทึกบัญชีสัญญาเช่าดำเนินงาน

