

## ປະກາສສກາວິຊາຊື່ພບໍ່

ທີ ៤១/២៥៦២

ເຮືອງ ມາຕຮຽນການບໍ່  
ເຮືອງ ອສ້າງຫາຣິມທຣັພຍ໌ເພື່ອກາລົງທຸນ

ອາຫຍວັນຈາຕາມມາດຕະຖານາ (၃) ແລະ ມາດຕະຖານາ (၅) ແຫ່ງພຣະຣາຊບໍ່ ພ.ສ. ២៥៦៧  
ທີ່ກຳຫັດໃຫ້ສກາວິຊາຊື່ພບໍ່ ມີອຳນວຍທີ່ໃນການກຳຫັດແລະ ປັບປຸງມາຕຮຽນການບໍ່  
ມາຕຮຽນໃນການຈັດທຳບໍ່ ທາມກູ້ມາຍວ່າດ້ວຍການບໍ່ ແລະ ກູ້ມາຍອື່ນ ທັງນີ້ ມາຕຮຽນການບໍ່  
ຕ້ອງໄດ້ຮັບຄວາມເຫັນຂອບຈາກຄະກຽມການກຳກັບດູແລກາກປະກອບວິຊາຊື່ພບໍ່ ແລະ ປະກາສ  
ໃນຮາຊກົງຈານບໍກຫາແລ້ວ ຈຶ່ງຈະໃຫ້ບັນດັບໄດ້

ສກາວິຊາຊື່ພບໍ່ ໂດຍຄວາມເຫັນຂອບຂອງຄະກຽມການກຳກັບດູແລກາກປະກອບວິຊາຊື່ພບໍ່  
ໃນການປະໜຸມຄົງທີ ៥៧ (၃/២៥៦២) ເມື່ອວັນທີ ၇ ສິງຫາມ ພ.ສ. ២៥៦២ ຈຶ່ງອອກປະກາສໄວ້  
ດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້

ໜ້າ ១ ປະກາສນີ້ໃຫ້ໃຫ້ບັນດັບຕັ້ງແຕ່ວັນປະກາສໃນຮາຊກົງຈານບໍກຫາເປັນຕົ້ນໄປ

ໜ້າ ២ ໄທ້ຍກເລີກປະກາສສກາວິຊາຊື່ພບໍ່ ທີ ៤១/២៥៦១ ເຮືອງ ມາຕຮຽນການບໍ່  
ฉบັບທີ ៤០ (ປັບປຸງ ២៥៦១) ເຮືອງ ອສ້າງຫາຣິມທຣັພຍ໌ເພື່ອກາລົງທຸນ

ໜ້າ ៣ ໄທ້ໃຫ້ມາຕຮຽນການບໍ່ ຊັບທີ ៤០ ເຮືອງ ອສ້າງຫາຣິມທຣັພຍ໌ເພື່ອກາລົງທຸນ  
ຕາມທີ່ກຳຫັດທ້າຍປະກາສນີ້

ປະກາສ ນ ວັນທີ ៣ ສິງຫາມ ພ.ສ. ២៥៦២

ຈັກກົດສົງ  
ພາຣາພັນອຸກຸລ  
ນາຍກສກາວິຊາຊື່ພບໍ່

## มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40

เรื่อง

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

#### คำนำ

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นโดยมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงของคณะกรรมการมาตรฐาน การบัญชีระหว่างประเทศที่ลิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (IAS 40: Investment Property (Bound volume 2020 Consolidated without early application))

#### ประวัติการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ (ใช้อ้างอิงเฉพาะสำหรับประเทศไทยเท่านั้น)

ฉบับปรับปรุงปี	การปรับปรุงจากฉบับปีก่อนหน้า	การปรับปรุงเนื่องมาจาก
2563	ไม่มีการปรับปรุงใด ๆ จากฉบับปีก่อนหน้า	-
2562	ปรับปรุงย่อหน้าที่ 5 7 8 9 16 20 30 41 50 53 53ก 54 56 60 61 62 67 69 74 75 77 78 84ข และหัวข้อที่เกี่ยวข้อง และ 85ฉ และเพิ่มย่อหน้าที่ 19ก 29ก และ 40ก และตัดย่อหน้าที่ 3 6 25 26 และ 34 และ ปรับปรุงการอ้างอิงมาตรฐานการรายงานทาง การเงินฉบับอื่น	มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

\*\*คำนำนี้ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้\*\*



มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40

เรื่อง

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีในประเทศไทย



## สารบัญ

	จากย่อหน้าที่
<b>วัตถุประสงค์</b>	<b>1</b>
<b>ขอบเขต</b>	<b>2</b>
<b>คำนิยาม</b>	<b>5</b>
<b>การจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ไว้ใช้งาน</b>	<b>6</b>
<b>การรับรู้รายการ</b>	<b>16</b>
การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการ	20
การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการ	30
นโยบายการบัญชี	30
วิธีมูลค่ายุติธรรม	33
วิธีราคาทุน	56
การโอน	57
<b>การจำหน่าย</b>	<b>66</b>
การเปิดเผยข้อมูล	74
วิธีมูลค่ายุติธรรมและวิธีราคาทุน	74
การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง	80
วิธีมูลค่ายุติธรรม	80
วิธีราคาทุน	83
การรวมธุรกิจ	84ก
การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	84ค
วันถือปฏิบัติ	85
การยกเลิกมาตรฐานการบัญชีฉบับเดิม	86



มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วยย่อหน้าที่ 1 ถึง 86 ทุกย่อหน้ามีความสำคัญเท่ากัน และมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ต้องอ่านโดยคำนึงถึงข้อกำหนดของ กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน ในกรณีที่ไม่ได้ให้แนวปฏิบัติในการเลือกและการใช้นโยบายการบัญชี ให้กิจการถือปฏิบัติตามข้อกำหนดของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลง ประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

## มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40

### เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

#### วัตถุประสงค์

1 มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ที่จะกำหนดวิธีปฏิบัติทางบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนและกำหนดการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

#### ขอบเขต

2 มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ต้องถือปฏิบัติกับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า และการเปิดเผยข้อมูล เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

3 (ย่อหน้านี้ไม่ใช้)

4 มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ไม่ถือปฏิบัติกับรายการทุกรายการดังต่อไปนี้

- 4.1 สินทรัพย์ชีวภาพที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมทางการเกษตร (ดูมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 41 เรื่อง เกษตรกรรม และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์) และ
- 4.2 สัมปทานเหมืองแร่และทรัพยากรแร่ เช่น น้ำมัน ก๊าซธรรมชาติ และทรัพยากรที่ไม่สามารถสร้างขึ้นใหม่ได้ ซึ่งคล้ายคลึงกัน

#### คำนิยาม

5 คำศัพท์ที่ใช้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีความหมายโดยเฉพาะ ดังนี้

มูลค่าตามบัญชี

หมายถึง จำนวนเงินของสินทรัพย์ที่รับรู้ในบแสดงฐานะ การเงิน

ราคาทุน

หมายถึง จำนวนเงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสดที่กิจการจ่าย ไป หรือมูลค่าอยู่ติดรวมของลิ่งตอบแทนอื่น ที่กิจการ มอบให้เพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ณ เวลาที่ได้สินทรัพย์



นั้นมา หรือ ณ เวลาที่ก่อสร้างสินทรัพย์นั้น หรือหาก เป็นไปได้ ให้รวมถึงจำนวนที่แบ่งมาเป็นค่าทุนของ สินทรัพย์ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกตามที่กำหนดไว้ใน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น เช่น มาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 เรื่อง การจ่ายโดย ใช้หันเป็นเกณฑ์

**มูลค่าอยู่ติดรวม**

หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่าย เพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติ ระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า (ดูมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัด มูลค่าอยู่ติดรวม)

**อสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน**

หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน หรืออาคาร หรือส่วนของ อาคาร (ส่วนควบอาคาร) หรือทั้งที่ดินและอาคาร) ที่ถือครอง (โดยเจ้าของหรือโดยผู้เช่าเป็นสินทรัพย์ สิทธิการใช้) เพื่อหาประโยชน์จากการได้ค่าเช่า หรือ จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสอง อย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อ

- 1) ใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือ ให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของ กิจการ หรือ
- 2) ขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจ ตามปกติ

**อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ ใช้งาน**

หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง (โดยเจ้าของ หรือโดย ผู้เช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้) เพื่อใช้ในการผลิต หรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหาร งานของกิจการ



## การจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน

6 (ย่อหน้านี้ไม่ใช้)

7 กิจการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไว้เพื่อประโยชน์จากการได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ดังนั้носังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจึงก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่โดยส่วนใหญ่แล้วเป็นอิสระจากสินทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ของกิจการซึ่งทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่างจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน ในขณะที่กระแสเงินสดจากการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการไม่ได้มาจากการอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ยังมาจากสินทรัพย์อื่นที่ใช้ในกระบวนการผลิตหรือให้บริการด้วยทั้งนี้ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ใช้ปฏิบัติกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานที่ถือครองโดยผู้เช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ใช้ปฏิบัติกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานที่ถือครองไว้เพื่อห่วงกำไรจากการเพิ่มมูลค่าของที่ดินนั้นในระยะยาวมากกว่าถือครองไว้เพื่อขายในระยะสั้นตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติของกิจการ

8 ตัวอย่างของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีดังต่อไปนี้

8.1 ที่ดินที่กิจการถือครองไว้เพื่อห่วงกำไรจากการเพิ่มมูลค่าของที่ดินนั้นในระยะยาวมากกว่าถือครองไว้เพื่อขายในระยะสั้นตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติของกิจการ

8.2 ที่ดินที่กิจการถือครองไว้โดยที่ปัจจุบันยังไม่ได้ระบุต้นทุนประสงค์ของการใช้ในอนาคต (ถ้ากิจการยังไม่ได้ระบุว่าจะใช้ที่ดินนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน หรือเพื่อขายในระยะสั้นตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติของกิจการ ให้ถือว่าที่ดินนั้นถือไว้เพื่อหารประโยชน์จากการเพิ่มมูลค่าของที่ดิน)

8.3 อาคารที่กิจการเป็นเจ้าของ (หรือสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่กิจการครอบครอง) และให้เช่าต่อด้วยลัญญาเช่าดำเนินงาน (ไม่ว่าจะเป็นหนี้งลัญญาหรือมากกว่าหนี้งลัญญา)

8.4 อาคารที่ยังไม่มีผู้เช่าซึ่งกิจการถือครองเพื่อให้เช่าต่อภัยได้ลัญญาเช่าดำเนินงานไม่ว่าจะเป็นหนี้งลัญญาหรือมากกว่าหนี้งลัญญาเช่า

8.5 อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อใช้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

9 ตัวอย่างต่อไปนี้ไม่ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดังนั้น จึงไม่รวมอยู่ในขอบเขตของ มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้

9.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการมีไว้เพื่อขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติหรืออยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อขาย (ดูมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 เรื่อง สินค้าคงเหลือ) เช่น อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการได้มาเพื่อจะจำหน่ายในอนาคตอันใกล้ หรือเพื่อนำมาพัฒนาและขายต่อ

9.2 (ย่อหน้านี้ไม่ใช้)



- 9.3 อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน (ดูมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า) รวมถึง อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือครองเพื่อใช้ภายในกิจการในอนาคต อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือครองเพื่อการพัฒนาในอนาคตและนำมายังภายในกิจการในเวลาต่อมา อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประโยชน์โดยพนักงาน (ไม่ว่าพนักงานจะจ่ายค่าเช่าในอัตราตลาดหรือไม่ก็ตาม) และ อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานรอการจำหน่าย
- 9.4 (ย่อหน้านี้ไม่ใช้)
- 9.5 อสังหาริมทรัพย์ที่ให้กิจการอื่นเช่าภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน
- 10 อสังหาริมทรัพย์บางอย่างประกอบด้วยส่วนที่กิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากการได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และส่วนที่กิจการถือครองเพื่อใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการ ถ้าแต่ละส่วนสามารถแยกขาย (หรือแยกให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน) กิจการต้องบันทึกส่วนต่างๆ แยกจากกัน แต่ถ้าไม่สามารถแยกส่วนขายได้ กิจการจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ต่อเมื่อสัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่กิจการถือไว้เพื่อใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการนั้นไม่มีนัยสำคัญ
- 11 ในบางกรณี กิจการให้บริการเสริมอื่นๆ แก่ผู้ครอบครองสินทรัพย์ของกิจการ กิจการจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้หากบริการเสริมนั้นเป็นส่วนประกอบที่ไม่มีนัยสำคัญในการจัดการโดยรวม เช่น การที่เจ้าของอาคารสำนักงานจัดให้มีヤามรักษาความปลอดภัยและการบริการบำรุงรักษาให้แก่ผู้เช่าที่ใช้อาคารสำนักงานนั้น
- 12 ในกรณีอื่นๆ ซึ่งการบริการที่ให้ถือเป็นส่วนที่มีนัยสำคัญ ตัวอย่างเช่น ถ้ากิจการเป็นเจ้าของและเป็นผู้บริหารจัดการโรงแรม บริการต่างๆ ที่ให้กับแขกที่เข้าพักถือเป็นองค์ประกอบที่มีนัยสำคัญของการจัดการในภาพรวม ดังนั้น โรงแรมที่บริหารโดยเจ้าของถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานไม่ใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 13 ในบางกรณีอาจเป็นการยากที่จะระบุว่าบริการเสริมนั้นมีนัยสำคัญมากจนทำให้อสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัตในการเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เช่น ในบางครั้งเจ้าของโรงแรมอาจโอนความรับผิดชอบให้แก่บุคคลที่สามภายใต้สัญญาการจัดการ เนื่องจากสัญญาการจัดการนี้อาจเป็นไปได้หากหลากรูปแบบ ในด้านหนึ่ง เจ้าของกิจการอาจเป็นเพียงนักลงทุนประเภทหุ้นส่วน แต่อีกด้านหนึ่ง เจ้าของนั้นอาจต้องการโอนภาระงานประจำวันให้แก่ผู้อื่น ในขณะที่ยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดที่เกิดจากการดำเนินงานของโรงแรม
- 14 กิจการต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือไม่ กิจการต้องกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อช่วยในการใช้ดุลยพินิจได้อย่างสม่ำเสมอ โดยให้สอดคล้องกับคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และแนวทางที่กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 7 ถึง 13 ย่อหน้าที่ 75.3 ระบุให้กิจการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวเมื่อการจัดประเภทของสินทรัพย์นั้นทำได้ยาก



- 14 กิจการต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดว่าการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หรือกลุ่มของสินทรัพย์หรือการรวมธุรกิจภายใต้ขอบเขตของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ กิจการควรอ้างอิงไปยังมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ เพื่อพิจารณาว่าเป็นการรวมธุรกิจหรือไม่ คำอธิบายในย่อหน้าที่ 7 ถึง 14 ของมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เกี่ยวข้องกับการพิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็น อสังหาริมทรัพย์ที่มิไว้ใช้งานหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แต่ไม่ได้กำหนดว่าการได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์เป็นการรวมธุรกิจตามที่ระบุในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ หรือไม่ การพิจารณาว่ารายการดังกล่าวนั้นเป็นไปตามคำนิยามของการรวมธุรกิจ ตามที่ได้ระบุในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ และ รวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามที่ระบุในมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ ต้องถือปฏิบัติตามแต่ละ มาตรฐานการบัญชีแยกต่างหากจากกัน
- 15 ในบางกรณี กิจการอาจเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าและถูกใช้งานโดยบริษัทใหญ่ หรือ บริษัทย่อยอื่นของกิจการ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในงบการเงินรวมของกิจการเหล่านั้น ทั้งนี้ เพราะสินทรัพย์เหล่านั้นจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มิไว้ ใช้งานในภาพรวมของกลุ่มกิจการ อย่างไรก็ตาม หากมองเฉพาะกิจการที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์นั้นถือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถ้าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นไปตาม คำนิยามที่กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 5 ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงบันทึกอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนในงบการเงินเฉพาะของกิจการได้

## การรับรู้รายการ

- 16 กิจการต้องรับรู้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่กิจการเป็นเจ้าของเป็นสินทรัพย์ เมื่อเป็นไปตาม เงื่อนไขทุกข้อต่อไปนี้
- 16.1 มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ
  - 16.2 สามารถวัดราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างน่าเชื่อถือ
- 17 ภายใต้หลักการรับรู้รายการ กิจการต้องประเมินราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ เวลาที่ต้นทุนเกิดขึ้น ต้นทุนดังกล่าวรวมถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นเมื่อเริ่มแรกที่ทำให้กิจการ ได้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมา และต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังเพื่อต่อเติม เปลี่ยนแทน (บางส่วน) หรือให้บริการแก่อสังหาริมทรัพย์
- 18 ภายใต้หลักการรับรู้รายการในย่อหน้าที่ 16 กิจการต้องไม่รับรู้ต้นทุนค่าบริการที่เกิดขึ้น ประจำวันเป็นมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แต่รับรู้ต้นทุนเหล่านี้ในกำไร หรือขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น ต้นทุนค่าบริการที่เกิดขึ้นประจำวันหลักๆ คือค่าแรงงาน และต้นทุน ที่ใช้หมดไปและอาจรวมถึงต้นทุนค่าชิ้นส่วนชิ้นเล็กๆ ด้วยวัตถุประสงค์ของรายจ่ายเหล่านี้ บอยครั้งมักเป็นเรื่องของการซ้อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์



- 19 ชี้นส่วนของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาจได้มาโดยการเปลี่ยนแทน เช่น การเปลี่ยนผนังภายในเพื่อทดแทนผนังเดิม ภายใต้หลักการรับรู้รายการ กิจกรรมต้องรับรู้ต้นทุนของการเปลี่ยนแทน ส่วนของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนนั้น ๆ เวลาที่ต้นทุนนั้นเกิดขึ้นหากเข้าเงื่อนไขการรับรู้รายการ และกิจกรรมต้องตัดรายรับชี้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนด้วยมูลค่าตามบัญชีของชี้นส่วนนั้นตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง กับการตัดรายรับที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้
- 19ก กิจกรรมต้องรับรู้สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองโดยผู้เช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

### การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการ

- 20 กิจกรรมต้องวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่กิจการเป็นเจ้าของด้วย ราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนในการทำรายการ
- 21 ต้นทุนของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาโดยการซื้อ ประกอบด้วย ราคากล่อง และรายจ่ายโดยตรงใด ๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ตัวอย่างของรายจ่ายโดยตรงที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพสำหรับบริการทางกฎหมาย ค่าภาษีในการโอนสินทรัพย์ และต้นทุนในการทำรายการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 22 (ย่อหน้านี้ไม่ใช้)
- 23 ต้นทุนของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไม่รวมรายการต่อไปนี้
- 23.1 ต้นทุนก่อนการดำเนินงาน (ยกเว้นรายจ่ายที่จำเป็นเพื่อทำให้สังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้บริหาร)
  - 23.2 ขาดทุนจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นก่อนที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะมีผู้เข้าครอบครองในระดับที่วางแผนไว้ หรือ
  - 23.3 จำนวนสูญเสียที่เกินปกติจากต้นทุน ค่าแรงงาน หรือจากทรัพยากรอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในการก่อสร้างหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- 24 หากกิจการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยการผ่อนชำระ กิจการต้องบันทึกราคาน้ำหนึ่งของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าที่เทียบเท่าราคาเงินสด ผลต่างระหว่างราคาเทียบเท่าเงินสดและจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระทั้งหมดให้รับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่ายตลอดอายุของการได้สินเชื่อ
- 25 (ย่อหน้านี้ไม่ใช้)
- 26 (ย่อหน้านี้ไม่ใช้)
- 27 กิจการอาจได้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหนึ่งรายการ หรือมากกว่าหนึ่งรายการจาก การแลกเปลี่ยนกับสินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวเงินรายการหนึ่งหรือหลายรายการ หรือสินทรัพย์ซึ่ง ประกอบด้วยสินทรัพย์ที่เป็นตัวเงินและสินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวเงิน คำอธิบายต่อไปนี้อ้างอิงถึง การแลกเปลี่ยนระหว่างสินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวเงินกับสินทรัพย์อื่น และยังใช้ได้กับการแลกเปลี่ยน



ทั้งหมดที่ได้กล่าวถึงในประโยคข้างต้นด้วย ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่าอยู่ติดธรรม เว้นแต่เป็นไปตามข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้

- 27.1 การแลกเปลี่ยนนั้นไม่มีเนื้อหาเชิงพาณิชย์ หรือ
- 27.2 กิจการไม่สามารถวัดมูลค่าอยู่ติดธรรมของสินทรัพย์ที่ได้รับ และสินทรัพย์ที่ให้ไปในการแลกเปลี่ยนได้อย่างน่าเชื่อถือ

กิจการต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาด้วยวิธีดังกล่าว ถึงแม้ว่าจะไม่สามารถตัดรายการสินทรัพย์ที่ใช้แลกเปลี่ยนได้ทันที หากสินทรัพย์ที่ได้มานั้นไม่สามารถวัดด้วยมูลค่าอยู่ติดธรรมได้ให้วัดราคาทุนของสินทรัพย์ด้วยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้ไปในการแลกเปลี่ยน

- 28 ในการกำหนดว่ารายการแลกเปลี่ยนมีเนื้อหาเชิงพาณิชย์หรือไม่ ให้กิจการพิจารณาจากขอบเขตของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงอันเป็นผลมาจากการดังกล่าว รายการแลกเปลี่ยนจะมีเนื้อหาเชิงพาณิชย์หากเข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 28.1 ลักษณะ (ความเสี่ยง จังหวะเวลา และจำนวนเงิน) ของกระแสเงินสดที่ได้รับจากสินทรัพย์แตกต่างจากลักษณะของกระแสเงินสดของสินทรัพย์ที่นำไปแลกเปลี่ยน หรือ
- 28.2 รายการแลกเปลี่ยนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าเฉพาะกิจการในส่วนของการดำเนินงานที่ถูกกระบวนการและการแลกเปลี่ยน และ
- 28.3 ความแตกต่างในย่อหน้าที่ 28.1 หรือ 28.2 มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับมูลค่าอยู่ติดธรรมของสินทรัพย์ที่แลกเปลี่ยน

เพื่อวัดถูกประสงค์ในการพิจารณาว่าการแลกเปลี่ยนได้เป็นการแลกเปลี่ยนที่มีเนื้อหาเชิงพาณิชย์ กิจการต้องพิจารณาดูมูลค่าเฉพาะกิจการในส่วนของการดำเนินงาน ที่ถูกกระบวนการและการแลกเปลี่ยน จากราคากระแสเงินสดหลังหักภาษี ผลของการวิเคราะห์ดังกล่าวอาจเห็นได้ชัดเจนโดยกิจการไม่จำเป็นต้องคำนวณอย่างละเอียด

- 29 ในการวัดมูลค่าอยู่ติดธรรมของสินทรัพย์จะถือว่ากิจการสามารถวัดมูลค่าอยู่ติดธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ หากเข้าเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้

- 29.1 ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญในช่วงของการวัดมูลค่าอยู่ติดธรรมที่สมเหตุสมผลของสินทรัพย์นั้น หรือ
- 29.2 สามารถประเมินความน่าจะเป็นของการวัดมูลค่าอยู่ติดธรรม ณ ระดับต่าง ๆ ในช่วงของประมาณการได้อย่างสมเหตุสมผลเพื่อใช้ในการวัดมูลค่าอยู่ติดธรรม

หากกิจการสามารถวัดมูลค่าอยู่ติดธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาหรือสินทรัพย์ที่นำไปแลกเปลี่ยนได้อย่างน่าเชื่อถือ กิจการต้องวัดมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาด้วยมูลค่าอยู่ติดธรรมของสินทรัพย์ที่นำไปแลกเปลี่ยน เว้นแต่กรณีที่มูลค่าอยู่ติดธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มานั้นมีหลักฐานสนับสนุนที่ชัดเจนกว่า

- 29ก กิจการต้องวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองโดยผู้เช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิ์การใช้ด้วยราคากลางตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า



## การวัดมูลค่าภัยหลังการรับรู้รายการ

### นโยบายการบัญชี

- 30 ยกเว้นที่ได้กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 32ก กิจการต้องใช้นโยบายการบัญชี โดยสามารถเลือกใช้วิธี มูลค่าดุลติธรรมตามย่อหน้าที่ 33 ถึง 55 หรือวิธีราคาทุนตามย่อหน้าที่ 56 และต้องใช้ นโยบายการบัญชีนั้นกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดของกิจการ
- 31 มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทำงานบัญชีและ ข้อผิดพลาด ระบุว่ากิจการจะเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีโดยสมควรใจก็ต่อเมื่อการเปลี่ยนแปลงนั้น ทำให้ข้อมูลที่แสดงในงบการเงินไม่ถูกและเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากขึ้นเกี่ยวกับผลกระทบของ รายการ เหตุการณ์อื่น หรือสถานการณ์ของสถานะทางการเงิน ผลประกอบการทางการเงิน หรือ กระแสเงินสดของกิจการ ทั้งนี้มีความเป็นไปได้น้อยมากที่การเปลี่ยนแปลงจากวิธีมูลค่าดุลติธรรม เป็นวิธีราคาทุนจะทำให้ข้อมูลที่นำเสนอ มีความเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจมากขึ้นกว่าเดิม
- 32 มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้ทุกกิจการกำหนดมูลค่าดุลติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน ไม่ว่าจะเพื่อวัตถุประสงค์ในการวัดมูลค่า (หากกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่าดุลติธรรม) หรือเพื่อการเปิดเผยข้อมูล (หากกิจการเลือกใช้วิธีราคาทุน) มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้สนับสนุน (แต่ไม่ได้กำหนด) ให้กิจการต้องวัดมูลค่าดุลติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้ การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและ ประสบการณ์ในการตีราคาในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่เกี่ยวข้อง
- 32ก กิจการอาจ
- 32ก.1 เลือกใช้วิธีมูลค่าดุลติธรรมหรือวิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทั้งหมดที่นำไปเป็นหลักประกันหนี้สินซึ่งทำให้การจ่ายคืนหนี้สินนั้นชัดเจนกับมูลค่า ดุลติธรรมหรือผลตอบแทนจากลินทรัพย์ที่ระบุไว้ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนดังกล่าว และ
  - 32ก.2 เลือกใช้วิธีมูลค่าดุลติธรรม หรือวิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่เหลือทั้งหมด ซึ่งอาจแตกต่างจากวิธีที่เลือกใช้ในข้อ 32ก.1
- 32ข บริษัทประกันบางรายและกิจการอื่นที่บริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กิจการซึ่งออก หน่วยลงทุน โดยหน่วยลงทุนบางส่วนถือโดยผู้ลงทุนตามสัญญา และหน่วยลงทุนที่เหลือถือโดย กิจการ ย่อหน้าที่ 32ก ไม่อนุญาตให้กิจการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือโดยกองทุนดังกล่าว ด้วยราคาทุนบางส่วนและมูลค่าดุลติธรรมบางส่วน
- 32ค หากกิจการเลือกวิธีที่แตกต่างกันสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสองประเภทตามที่ได้ กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 32ก การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างกลุ่มลินทรัพย์ซึ่งใช้วิธี ที่แตกต่างกันต้องรับรู้ด้วยมูลค่าดุลติธรรมและการเปลี่ยนแปลงสะสมของมูลค่าดุลติธรรมต้องรับรู้ ในกำไรหรือขาดทุน หากเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากกลุ่มที่ใช้วิธีมูลค่า



ยุติธรรมมายังกลุ่มที่ใช้วิธีราคาทุน มูลค่าอยุติธรรมของสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ขาย ถือเป็นราคาทุนของสังหาริมทรัพย์นั้น

### วิธีมูลค่าอยุติธรรม

- 33 หลังจากรับรู้รายการเงื่อนเริ่มแรกแล้ว กิจการที่เลือกใช้วิธีมูลค่าอยุติธรรมต้องวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดด้วยมูลค่าอยุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 53
- 34 (ย่อหน้านี้ไม่ใช้)
- 35 กิจการต้องรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น
- 36-39 (ย่อหน้าเหล่านี้ไม่ใช้)
- 40 ใน การวัดมูลค่าอยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่าอยุติธรรม กิจการต้องแน่ใจว่ามูลค่าอยุติธรรมนั้นสะท้อนถึงรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน และข้อสมมติอื่นซึ่งผู้ร่วมตลาดนำมามาใช้ในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้สถานการณ์ตลาดปัจจุบัน
- 40ก เมื่อผู้เช่าใช้วิธีมูลค่าอยุติธรรมในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ กิจการต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวด้วยมูลค่าอยุติธรรม ไม่ใช้วัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์อ้างอิง
- 41 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ได้ระบุหลักเกณฑ์ในการรับรู้เมื่อเริ่มแรกของราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองโดยผู้เช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ ย่อหน้าที่ 33 กำหนดให้กิจการต้องวัดมูลค่าใหม่ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองโดยผู้เช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวด้วยมูลค่าอยุติธรรม (ถ้าจำเป็น) หากกิจการเลือกใช้วิธีมูลค่าอยุติธรรม-เมื่อการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่อัตราตลาด มูลค่าอยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองโดยผู้เช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ได้สินทรัพย์มาสุทธิด้วยการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าทั้งสิ้นที่คาดไว้ (รวมทั้งรายจ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้) ต้องมีค่าเท่ากับศูนย์ ดังนั้น การวัดมูลค่าใหม่ของสินทรัพย์สิทธิการใช้จากราคาทุนตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า เป็นมูลค่าอยุติธรรมตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 33 (โดยคำนึงถึงข้อกำหนดในย่อหน้าที่ 50) ต้องไม่ทำให้เกิดผลกำไรหรือขาดทุนเริ่มแรก ยกเว้นมูลค่าอยุติธรรมนี้มีการวัดมูลค่า ณ เวลาที่ต่างกันไป กรณีดังกล่าวอาจเกิดขึ้นเมื่อการเลือกใช้วิธีมูลค่าอยุติธรรมเกิดขึ้นภายหลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก
- 42-47 (ย่อหน้าเหล่านี้ไม่ใช้)
- 48 ในกรณียกเว้นซึ่งมีหลักฐานชัดเจนตั้งแต่เมื่อกิจการเริ่มได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หรือเมื่ออสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมได้เปลี่ยนสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหลังจากที่มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานของสินทรัพย์) โดยหลักฐานนั้นชี้ชัดว่าความผันแปร



- ในช่วงของการวัดมูลค่าด้วยตัวเองที่สมเหตุสมผลนั้นกว้างมาก และเป็นการยากที่จะประมาณความน่าจะเป็นของประมาณการดังกล่าว จนทำให้ประโยชน์ในการใช้ตัวเลขของการวัดมูลค่าด้วยตัวเองเพียงค่าเดียวนั้นมีน้อยมาก กรณีเช่นนี้อาจเป็นข้อบ่งชี้ว่ามูลค่าด้วยตัวเองของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือและอย่างต่อเนื่อง (ดูย่อหน้าที่ 53)
- 49 (ย่อหน้านี้ไม่ใช้)
- 50 ในการกำหนดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้วิธีมูลค่าด้วยตัวเอง กิจกรรมต้องไม่รับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินที่ถูกปรับไว้ในงบแสดงฐานะการเงินแล้วซ้ำอีก เช่น
- 50.1 อุปกรณ์ เช่น ลิฟต์ หรือเครื่องปรับอากาศมักเป็นส่วนควบของอาคาร และโดยทั่วไปจะรวมอยู่ในมูลค่าด้วยตัวเองของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมากกว่าจะแยกรับรู้ต่างหากเป็นรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- 50.2 หากให้เช่าสำนักงานที่ตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์แล้ว โดยทั่วไปมูลค่าด้วยตัวเองของสำนักงานจะรวมมูลค่าด้วยตัวเองของเฟอร์นิเจอร์ไว้แล้วเนื่องจากรายได้ค่าเช่าได้รวมถึงการใช้เฟอร์นิเจอร์ดังกล่าวด้วย เมื่อเฟอร์นิเจอร์ได้รวมอยู่ในมูลค่าด้วยตัวเองของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว กิจกรรมต้องไม่รับรู้รายการเฟอร์นิเจอร์เป็นสินทรัพย์ที่แยกต่างหาก
- 50.3 มูลค่าด้วยตัวเองของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต้องไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า หรือรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานค้างรับ เนื่องจากกิจกรรมรับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินแยกต่างหาก
- 50.4 มูลค่าด้วยตัวเองของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองโดยผู้เช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิ การใช้สิทธิ์ที่ต้องชำระเงินสดที่คาดว่าจะได้รับหรือจะต้องจ่าย (รวมถึงการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรซึ่งกิจกรรมต้องจ่ายในอนาคต) ดังนั้นหากการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นมูลค่าสุทธิจากจำนวนเงินทั้งหมดที่คาดว่าจะต้องจ่าย จึงจำเป็นที่จะต้องบวกกลับหนี้สินจากสัญญาเช่าที่ได้รับรู้เพื่อให้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้วิธีมูลค่าด้วยตัวเอง
- 51 (ย่อหน้านี้ไม่ใช้)
- 52 ในบางกรณี กิจกรรมคาดได้ว่ามูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่จะต้องจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (นอกเหนือจากการจ่ายจ่ายที่เกี่ยวกับหนี้สินที่รับรู้แล้ว) สูงกว่ามูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่จะได้รับในอนาคต กิจกรรมต้องใช้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น ในการพิจารณาว่าควรรับรู้รายการหนี้สินหรือไม่ และหากต้องรับรู้รายการหนี้สินจะวัดมูลค่าหนี้สินอย่างไร
- กรณีไม่สามารถวัดมูลค่าด้วยตัวเองได้อย่างน่าเชื่อถือ**
- 53 ข้อสั้นนิษฐานที่สามารถโต้แย้งได้อย่างหนึ่งคือกิจกรรมจะสามารถวัดมูลค่าด้วยตัวเองของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างต่อเนื่องและน่าเชื่อถือ อย่างไรก็ตาม ในกรณียกเว้น



ซึ่งมีหลักฐานที่ชัดเจนว่า เมื่อกิจการเริ่มได้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมา (หรือเมื่อ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมได้เปลี่ยนสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหลังจากที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานของสินทรัพย์) กิจการไม่สามารถวัดมูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างต่อเนื่องและน่าเชื่อถือ กรณีนี้จะเกิดขึ้นได้ ก็ต่อเมื่อรายการซื้อขายทางการตลาดที่เทียบเคียงได้ไม่เกิดขึ้นบ่อย (เช่น รายการเกิดขึ้น น้อยและราคาเสนอซื้อไม่เป็นปัจจุบันหรือราคาของรายการซื้อขายที่สามารถสังเกตได้บ้าง ว่าผู้ขายลูกบังคับขาย) และการวัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีอื่น (เช่น การประมาณการโดยใช้ ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด) ไม่สามารถจัดทำได้ หากกิจการกำหนดว่ามูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างนั้นไม่สามารถวัดมูลค่า ได้อย่างน่าเชื่อถือ แต่กิจการคาดว่าจะสามารถประมาณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ เมื่อการก่อสร้างนั้นเสร็จสิ้น กิจการต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ ในระหว่างการก่อสร้างนั้นด้วยวิธีราคาทุน จนกระทั่งสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่าง น่าเชื่อถือ หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้น (แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน) หากกิจการ กำหนดว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (นอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง) ไม่สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือและ ต่อเนื่อง กิจการต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีราคาทุนที่กำหนดให้ถือปฏิบัติตาม มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนที่กิจการเป็นเจ้าของ หรือตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือครองโดยผู้เช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิ การใช้ โดยสมมติให้มูลค่าคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับศูนย์ กิจการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ต่อไปนกว่าจะมีการจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น

53ก เมื่อได้ที่กิจการเริ่มสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่าง การก่อสร้างที่แตกก่อนกิจการวัดมูลค่าที่ราคาทุนได้อย่างน่าเชื่อถือ กิจการต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรม เมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นให้ถือ ว่ามูลค่ายุติธรรมสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมไม่สามารถวัดมูลค่า ได้อย่างน่าเชื่อถือตามเหตุผลที่ได้กล่าวไว้ในย่อหน้าที่ 53 กิจการต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุนตามแนวทางที่กำหนดให้ถือปฏิบัติในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์ที่กิจการเป็นเจ้าของ หรือมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือ ครองโดยผู้เช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้

53ข ข้อสันนิษฐานที่ว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือนั้นจะสามารถถอดได้เมื่อการรับรู้เริ่มแรกเท่านั้น การที่กิจการ วัดมูลค่ายุติธรรมของรายการได้รายการหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่าง



- การก่อสร้างได้ อาจไม่สามารถสรุปได้ว่ามูลค่าอยู่ติดรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่สร้างเสร็จล้วนแล้วไม่สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ
- 54 ในกรณียกเว้นตามเหตุผลที่ได้กล่าวไว้ในข้อหน้าที่ 53 กิจการต้องใช้วิธีราคาทุนในการวัดมูลค่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามแนวทางที่กำหนดให้ถือปฏิบัติในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า และ กิจการยังคงต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นด้วยมูลค่า ยุติธรรม รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง ในกรณีดังกล่าว แม้ว่า กิจการอาจใช้วิธีราคาทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหนึ่งรายการ กิจการยังคงต้องใช้วิธีมูลค่าอยู่ติดรวมสำหรับอสังหาริมทรัพย์รายการที่เหลืออื่นๆ ต่อไป หากกิจการใช้วิธีวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าอยู่ติดรวมแล้ว กิจการต้อง ใช้วิธีมูลค่าอยู่ติดรวมในการวัดมูลค่าอย่างต่อเนื่องจนกว่าจะมีการจำหน่าย (หรือจนกระทั่ง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นถูกขายมาเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มิใช้งาน หรือกิจการเริ่ม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติในภายหลัง) แม้ว่ารายการในตลาดที่เทียบเคียงกันได้จะเกิดขึ้นน้อยลงหรือหาราคาตลาดได้ยากขึ้นก็ตาม

### วิธีราคาทุน

- 56 หลังจากการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กิจการที่เลือกใช้วิธีราคาทุนต้องวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน
- 56.1 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้ เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก หากเข้าเงื่อนไขการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ ที่ถือไว้เพื่อขาย (หรือรวมอยู่ในกลุ่มสินทรัพย์ที่จำหน่ายซึ่งจัดประเภทเป็นถือไว้ เพื่อขาย)
- 56.2 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า หากถือครองโดย ผู้เช่าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ และไม่ได้เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและ การดำเนินงานที่ยกเลิก และ
- 56.3 ตามแนวทางที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ ในเรื่องวิธีราคาทุน สำหรับในกรณีอื่น ๆ ทั้งหมด

### การโอน

- 57 กิจการต้องโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่น ๆ หรือโอนจากบัญชีอื่น ๆ มาเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเฉพาะเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ นั้น การเปลี่ยนแปลงในการใช้งานเกิดขึ้นเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามหรือ



สิ้นสุดการเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและมีหลักฐานของการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน การเปลี่ยนแปลงความตั้งใจของฝ่ายบริหารแต่เพียงอย่างเดียว สำหรับการใช้ของอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ให้หลักฐานสำหรับการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน ตัวอย่างของหลักฐานของการเปลี่ยนแปลงรวมถึง

- 57.1 เริ่มมีการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเองหรือการพัฒนาของอสังหาริมทรัพย์ ภายในกิจการเอง ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็น อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน
  - 57.2 เริ่มมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อมีไว้ขาย ทำให้มีการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นสินค้าคงเหลือ
  - 57.3 สิ้นสุดการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ภายในกิจการเอง ทำให้มีการโอนจาก อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ
  - 57.4 เริ่มสัญญาเช่าแบบดำเนินงานกับกิจการอื่น ทำให้มีการโอนจากสินค้าคงเหลือไป เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
  - 57.5 (ย่อหน้านี้ไม่ใช้)
- 58 เมื่อกิจกรรมตัดสินใจที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยไม่มีการพัฒนาให้กิจกรรมถือ ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อไปจนกว่าจะมีการตัดรายการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ออกจากบัญชีฐานะการเงิน) และไม่จัดประเภท อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นสินค้าคงเหลือ ในทำนองเดียวกัน หากกิจกรรมมีการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีอยู่ในปัจจุบันใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะใช้เป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อในอนาคต ให้กิจกรรมถือว่าสินทรัพย์นั้นยังคงเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและไม่จัดประเภทรายการใหม่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน ในระหว่างที่มีการพัฒนาใหม่
- 59 ย่อหน้าที่ 60 ถึง 65 ใช้กับการรับรู้รายการและวัดมูลค่าในกรณีที่กิจกรรมเลือกใช้วิธีมูลค่า ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หากกิจกรรมเลือกใช้วิธีราคาทุน การโอนระหว่าง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานและสินค้าคงเหลือจะไม่ทำให้มูลค่า ตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงและจะไม่ทำให้ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ ใน การวัดมูลค่าหรือการเปิดเผยข้อมูลเปลี่ยนแปลง
- 60 ในการโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บันทึกด้วยมูลค่า yutitrom ไปเป็น อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานหรือสินค้าคงเหลือ ต้องใช้มูลค่า yutitrom ณ วันที่มีการ เปลี่ยนแปลงการใช้งานเป็นราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่จะบันทึกตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า หรือมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 เรื่อง สินค้าคงเหลือ
- 61 หากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานได้เปลี่ยนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งบันทึก ด้วยมูลค่า yutitrom กิจกรรมต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กิจกรรมเป็นเจ้าของ และตามมาตรฐานการรายงาน



- ทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยผู้เช่าเป็นสินทรัพย์ลิทธิการใช้ จนถึงวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน กิจการต้องปฏิบัติกับผลต่างที่เกิดขึ้น ณ วันนั้น ระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า กับมูลค่าอยู่ติดรวมด้วยวิธีการเดียวกับการตีราคาใหม่ตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- 62 กิจการต้องคิดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน (หรือสินทรัพย์ลิทธิการใช้) และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จนถึงวันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้เปลี่ยนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กิจการต้องปฏิบัติต่อผลต่างที่เกิดขึ้น ณ วันนั้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า กับมูลค่าอยู่ติดรวมของสินทรัพย์นั้น ด้วยวิธีการเดียวกับการตีราคาใหม่ตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ กล่าวคือ
- 62.1 กรณีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ลดลงให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม หากสินทรัพย์นั้นเคยมีการตีราคาเพิ่มขึ้นและมียอดคงค้างอยู่ในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของเจ้าของ ส่วนที่ลดลงต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และต้องนำไปลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของเจ้าของ
- 62.2 กรณีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เพิ่มขึ้น ให้รับรู้ดังนี้
- 62.2.1 หากมูลค่าตามบัญชีที่เพิ่มขึ้นเป็นการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยบันทึกไว้ จำนวนที่เพิ่มขึ้นให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สำหรับงวด จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดต้องไม่เกินกว่า จำนวนที่ทำให้มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์กลับไปเท่ากับมูลค่าที่ควรจะเป็น (สูญเสียจากค่าเสื่อมราคา) หากไม่เคยมีการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์มาก่อน
- 62.2.2 ส่วนที่เพิ่มขึ้นที่คงเหลือจากข้อ 62.2.1 ให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และเพิ่มส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ในส่วนของเจ้าของ หากมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในเวลาต่อมา ให้โอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ไปยังกำไรสะสม การโอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์จะไม่ทำผ่านกำไรหรือขาดทุน
- 63 การโอนจากสินค้าคงเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่จะบันทึกด้วยมูลค่าอยู่ติดรวม กิจการต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าอยู่ติดรวมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่โอน กับมูลค่าตามบัญชีก่อนการโอนในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวด
- 64 วิธีปฏิบัติในการโอนจากสินค้าคงเหลือไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่จะบันทึกด้วยมูลค่าอยู่ติดรวมถือว่ามีความสมำเสมอ กับวิธีปฏิบัติในการขายสินค้าคงเหลือ



- 65 เมื่อกิจการเสร็จสิ้นการก่อสร้างหรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่สร้างขึ้นเอง ที่จะบันทึกด้วยมูลค่าอยู่ติดธรรม กิจการต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าอยู่ติดธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันเสร็จสิ้น กับมูลค่าตามบัญชีก่อนหน้านั้นในการให้หรือขาดทุนสำหรับงวด

## การจำหน่าย

- 66 กิจการต้องตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ออกจากงบแสดงฐานะการเงิน) เมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่า จะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก
- 67 การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาจเกิดจากการขายหรือการทำสัญญาเช่าเงินทุน ในการกำหนดวันที่ถือเป็นวันจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากการขายคือวันที่ผู้รับมี อ่านจากควบคุมในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นไปตามข้อกำหนดในการพิจารณาภาระที่ ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากการทำสัญญาที่ทำ กับลูกค้า นอกจากนี้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ใช้ได้กับการ จำหน่ายโดยการทำสัญญาเช่าเงินทุน และการขายและเช่ากลับคืน
- 68 ตามหลักการรับรู้รายการในยอดหน้าที่ 16 หากกิจการรับรู้ต้นทุนของการเปลี่ยนแทนส่วนของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ กิจการต้องตัดมูลค่าตามบัญชี ของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก ในกรณีที่กิจการบันทึกบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้ วิธีราคาทุน ส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนอาจไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคายแยกต่างหาก หากในทางปฏิบัติ กิจการไม่สามารถหามูลค่าตามบัญชีเฉพาะของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทน กิจการอาจใช้ต้นทุนของ การเปลี่ยนแทนเป็นตัวบ่งชี้ถึงต้นทุนของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทน ณ เวลาที่กิจการได้มาหรือ สร้างสินทรัพย์นั้น ตามวิธีมูลค่าอยู่ติดธรรม มูลค่าอยู่ติดธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาจสะท้อนถึงการลดมูลค่าของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนนั้นแล้ว ในกรณีอื่น ๆ อาจเป็นไปได้ยาก ที่จะประเมินว่ามูลค่าอยู่ติดธรรมที่ควรลดลงเนื่องจากส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนเป็นเท่าใด กรณีที่ยาก ในทางปฏิบัติ ทางเลือกหนึ่งสำหรับการลดลงของมูลค่าอยู่ติดธรรมอันเนื่องมาจากชั้นส่วน ที่ถูกเปลี่ยนแทน คือให้รวมต้นทุนของการเปลี่ยนแทนไว้ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ จำนวนนั้น จึงทำการประเมินมูลค่าอยู่ติดธรรมใหม่ตามที่กำหนดไว้สำหรับกรณีการต่อเติมที่ไม่เกี่ยวข้องกับ การเปลี่ยนแทน
- 69 ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการเลิกใช้หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องพิจารณาจากผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชี ของสินทรัพย์นั้นและต้องรับรู้กำไรหรือขาดทุนในงวดที่เลิกใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น (เว้นแต่มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ได้กำหนดเกี่ยวกับ การขายและเช่ากลับคืนไว้เป็นอย่างอื่น)
- 70 จำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ได้รวมอยู่ในผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะกำหนดด้วยจำนวนข้อกำหนดในการกำหนดราคารของรายการใน



ย่อหน้าที่ 47 ถึง 72 ของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นภายในเจ้าของที่ประมวลการของลิ๊งตอบแทนที่ได้รวมอยู่ในผลกำไรหรือขาดทุนต้องกำหนดขึ้นตามข้อกำหนดของการเปลี่ยนแปลงของราคาของรายการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15

- 71 กิจการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น หรือมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น ๆ ที่เหมาะสมสำหรับหนี้สินที่กิจการยังคงมีพันธะผูกพันอยู่หลังจากที่ได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปแล้ว
- 72 ค่าซดเชยที่ได้รับจากบุคคลที่สามสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ด้อยค่า สูญเสีย หรือยกเลิก ต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อกิจกรรมมีลิทธิ์ที่จะได้รับค่าซดเชยนั้น
- 73 การด้อยค่าหรือผลขาดทุนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การขอเงินคืนหรือการจ่ายเงินค่าซดเชยจากบุคคลที่สาม และการซื้อที่เกิดขึ้นภายหลังหรือการก่อสร้างสินทรัพย์เพื่อเปลี่ยนแทนเป็นเหตุการณ์เชิงเศรษฐกิจที่ไม่เกี่ยวข้องกัน และต้องบันทึกบัญชีแยกจากกันดังต่อไปนี้
- 73.1 การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รับรู้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
  - 73.2 การเลิกใช้หรือการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รับรู้ตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 66 ถึง 71 ของมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้
  - 73.3 ค่าซดเชยจากบุคคลที่สามสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ด้อยค่า สูญเสีย หรือยกเลิก ให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อกิจกรรมมีลิทธิ์ที่จะได้รับค่าซดเชยนั้น
  - 73.4 ต้นทุนของสินทรัพย์ที่ฟื้นฟู ซื้อ หรือก่อสร้างเพื่อเปลี่ยนแทน ให้ปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 20 ถึง 29 ของมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้

## การเปิดเผยข้อมูล

### วิธีมูลค่าขุติธรรมและวิธีราคาทุน

- 74 การเปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้กำหนดเพิ่มเติมจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าด้านผู้ให้เช่า ผู้เช่าซึ่ง ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์สิทธิ์การใช้ต้องเปิดเผยข้อมูลด้านผู้เช่า ตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า และเปิดเผย ข้อมูลด้านผู้ให้เช่าตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าดำเนินงาน
- 75 กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลต่อไปนี้
- 75.1 กิจการใช้วิธีมูลค่าขุติธรรมหรือวิธีราคาทุน
  - 75.2 (ย่อหน้านี้ไม่ใช้)



- 75.3 หากการจัดประเภททำได้ยาก (ดูย่อหน้าที่ 14) เกณฑ์ที่กิจการใช้ในการแยกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน และเกณฑ์ในการแยกออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อขายตามลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติ
- 75.4 (ย่อหน้านี้ไม่ใช้)
- 75.5 ระดับที่มูลค่าอยู่ต่ำธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ซึ่งได้มีการวัดมูลค่าหรือเปิดเผยข้อมูลไว้ในงบการเงิน) ได้มีการประเมินโดยผู้ประเมินอิสระซึ่งมีคุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญในวิชาชีพและมีประสบการณ์ในการทำเลที่ตั้งและประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีการประเมินนั้น หากไม่มีการประเมินดังกล่าว กิจการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงไว้ด้วย
- 75.6 จำนวนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับ
- 75.6.1 รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
  - 75.6.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมทั้งค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา) ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด
  - 75.6.3 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง (รวมทั้งค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา) ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด และ
  - 75.6.4 การเปลี่ยนแปลงสะสมในมูลค่าอยู่ต่ำธรรมที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากกลุ่มที่ใช้วิธีมูลค่าอยู่ต่ำธรรม (ดูย่อหน้าที่ 32ค)
- 75.7 ข้อจำกัดที่มีและจำนวนที่มีข้อจำกัดในการรับรู้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือการโอนรายได้และเงินที่ได้รับจากการจำหน่าย
- 75.8 ภาระผูกพันตามสัญญาในการซื้อ ก่อสร้าง หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือในการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือทำให้ดีขึ้น

#### วิธีมูลค่าอยู่ต่ำธรรม

- 76 นอกจากนี้จากการเปิดเผยตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 75 และ กิจการที่ใช้วิธีมูลค่าอยู่ต่ำธรรม ตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 33 ถึง 55 ต้องเปิดเผยข้อมูลในการระบบทบยอดระหว่างมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันต้นงวดกับวันสิ้นงวดโดยแสดงถึงรายการดังต่อไปนี้
- 76.1 ส่วนเพิ่มโดยแสดงแยกกันระหว่างส่วนเพิ่มที่เกิดจากการซื้อ และส่วนเพิ่มที่เป็นผลมาจากการรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์
  - 76.2 ส่วนเพิ่มที่เป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ



- 76.3 สินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย หรือรวมอยู่ในกลุ่มสินทรัพย์ที่จำหน่ายซึ่งจัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก และการจำหน่ายอื่น ๆ
- 76.4 ผลกำไรหรือผลขาดทุนสุทธิจากการปรับมูลค่าให้เป็นมูลค่าด้วยตัวธรรม
- 76.5 ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่เกิดจากการแปลงค่างบการเงินไปเป็นสกุลเงินที่นำเสนอด้วยรายงานที่แตกต่างออกไป และจากการแปลงค่างบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศมาเป็นสกุลเงินของหน่วยงานที่เสนอด้วยรายงาน
- 76.6 การโอนไปหรือโอนจากสินค้าคงเหลือหรือสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ไว้ใช้งาน และ
- 76.7 การเปลี่ยนแปลงอื่น ๆ
- 77 เมื่อการวัดมูลค่าที่ได้สำหรับสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีการปรับปรุงอย่างมีนัยสำคัญเพื่อให้ตรงตามวัตถุประสงค์ของงบการเงิน เช่น เพื่อหลีกเลี่ยงการนับซ้ำสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ได้รับรู้แล้วเป็นสินทรัพย์และหนี้สินต่างหากตามที่ได้กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 50 กิจการต้องเปิดเผยการกระทบยอดระหว่างการวัดมูลค่าที่ได้กับการวัดมูลค่าที่ปรับปรุงแล้วซึ่งรวมอยู่ในงบการเงิน โดยแยกแสดงยอดรวมของตามสัญญาเช่าที่รับรู้ซึ่งมีการบวกกลับและยอดปรับปรุงที่มีนัยสำคัญอื่น ๆ
- 78 ในกรณียกเว้นที่อ้างถึงในย่อหน้าที่ 53 เมื่อกิจการวัดมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้ราคาทุนตามที่ระบุในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า การกระทบยอดที่ระบุในย่อหน้าที่ 76 ต้องเปิดเผยจำนวนที่เกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นแยกต่างหากจากสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น นอกจากนี้กิจการต้องเปิดเผยทุกข้อดังต่อไปนี้
- 78.1 รายละเอียดของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
  - 78.2 คำอธิบายถึงสาเหตุที่ไม่สามารถวัดมูลค่าด้วยตัวธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ
  - 78.3 ประมาณการช่วงของมูลค่าด้วยตัวธรรมที่มีความเป็นไปได้สูง (หากสามารถหาได้ และ
  - เมื่อมีการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่ได้บันทึกด้วยมูลค่าด้วยตัวธรรม
    - 78.4.1 ข้อเท็จจริงที่ว่ากิจการได้จำหน่ายสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่ได้บันทึกด้วยมูลค่าด้วยตัวธรรม
    - 78.4.2 มูลค่าตามบัญชีของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่จำหน่าย และ
    - 78.4.3 จำนวนผลกำไรหรือขาดทุนที่ได้รับรู้



## วิธีราคาทุน

- 79 นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 75 แล้ว กิจการที่ใช้วิธีราคาทุนตามย่อหน้าที่ 56 ต้องเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้
- 79.1 วิธีการคิดค่าเสื่อมราคาที่ใช้
  - 79.2 อายุการใช้ประโยชน์หรืออัตราค่าเสื่อมราคาที่ใช้
  - 79.3 มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคасะสมและค่าเสื่อมราคاسะสม (รวมกับผลขาดทุนจากการตัดค่าของสินทรัพย์สะสม) ณ วันต้นงวดและสิ้นงวด
  - 79.4 การระบบทบยอดระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันต้นงวดกับวันสิ้นงวดโดยแสดงถึงรายการดังต่อไปนี้
    - 79.4.1 ส่วนเพิ่มโดยแสดงแยกกันระหว่างส่วนเพิ่มที่เป็นผลมาจากการซื้อกับส่วนเพิ่มที่เป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ
    - 79.4.3 สินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย หรือรวมอยู่ในกลุ่มสินทรัพย์ที่จำหน่ายซึ่งจัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขายตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก และการจำหน่ายอื่น ๆ
    - 79.4.4 ค่าเสื่อมราคา
    - 79.4.5 ผลขาดทุนจากการตัดค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้และจำนวนผลขาดทุนจากการตัดค่าของสินทรัพย์ที่กลับรายการในระหว่างงวดตามข้อกำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่อง การตัดค่าของสินทรัพย์
    - 79.4.6 ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิที่เกิดจากการแปลงค่างบการเงินไปเป็นสกุลเงินที่นำเสนорายงานที่แตกต่างออกไป และจากการแปลงค่างบการเงินของหน่วยงานต่างประเทศมาเป็นสกุลเงินของหน่วยงานที่เสนอรายงาน
    - 79.4.7 การโอนไปหรือโอนจากสินค้าคงเหลือหรือสังหาริมทรัพย์ที่มิไว้ใช้งาน และ
    - 79.4.8 การเปลี่ยนแปลงอื่น ๆ
  - 79.5 มูลค่าสุทธิธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในกรณียกเว้นตามที่กำหนดไว้ในย่อหน้าที่ 53 เมื่อกิจการไม่สามารถวัดมูลค่าสุทธิธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างน่าเชื่อถือ กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้
    - 79.5.1 รายละเอียดของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
    - 79.5.2 คำอธิบายถึงสาเหตุที่ไม่สามารถวัดมูลค่าสุทธิธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ และ



### 79.5.3 ประมาณการซ่วงของมูลค่าอยู่ติดรวมที่มีความเป็นไปได้สูง (หากสามารถพاได้)

#### การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

##### วิธีมูลค่าอยู่ติดรวม

- 80 กิจการที่ได้ใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นครั้งแรก โดยได้เลือกจัดประเภทและบันทึกบัญชีส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์บางรายการหรือทุกรายการตามสัญญาเช่าดำเนินงาน เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องรับรู้ผลประกอบการจากการเลือกนั้นเป็นการปรับปรุงในกำไรสะสมหากมาสำหรับงวดที่กิจการได้เลือกวิธีการบัญชีนี้เป็นครั้งแรก นอกจากนี้
- 80.1 หากกิจการได้เคยเปิดเผยมูลค่าอยู่ติดรวมต่อสาธารณะ (ไม่ว่าจะเปิดเผยในงบการเงินหรือที่ได้ก์ตาม) มูลค่าอยู่ติดรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดก่อนหน้านั้น (ซึ่งการวัดมูลค่าอยู่ติดรวมเป็นไปตามคำนิยามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่าอยู่ติดรวม) กิจการอาจปฏิบัติดังนี้
- 80.1.1 ปรับปรุงกำไรสะสมตามที่ได้มีการเปิดเผย มูลค่าอยู่ติดรวมนั้นต่อสาธารณะ และ
- 80.1.2 ทำการปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเบรียบเทียบสำหรับงวดดังกล่าว และ
- 80.2 หากกิจการไม่เคยเปิดเผยข้อมูลตามย่อหน้าที่ 80.1 ต่อสาธารณะ กิจการต้องไม่ปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเบรียบเทียบและต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงนี้ไว้
- 81 มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดวิธีปฏิบัติที่แตกต่างจากข้อกำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด กำหนดให้ปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเบรียบเทียบเว้นแต่จะทำไม่ได้ในทางปฏิบัติ
- 82 เมื่อกิจการเริ่มปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นครั้งแรก การปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดให้รวมถึงการจัดประเภทใหม่ของส่วนเกินทุนจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วย

##### วิธีราคาทุน

- 83 กิจการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด สำหรับผลประกอบการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี เมื่อกิจการเริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นครั้งแรกและเลือกใช้วิธีราคาทุน โดยให้ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี และให้รวมถึง การจัดประเภทใหม่ของส่วนเกินทุนจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มด้วย



- 84 ข้อกำหนดในย่อหน้าที่ 27 ถึง 29 เกี่ยวกับการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้มาโดยการแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ ให้ถือเป็นการเปลี่ยนทันทีเฉพาะรายการในอนาคต

#### การรวมธุรกิจ

- 84ก มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้มีการเพิ่มย่อหน้าที่ 14ก และเพิ่มหัวข้อก่อนย่อหน้าที่ 6 กิจการต้องถือปฏิบัติตาม การปรับปรุงดังกล่าวโดยใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป สำหรับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตั้งแต่วันนั้นวดของงวดแรกสุดที่ถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าว ดังนั้น กิจการต้องไม่ปรับปรุงการบัญชีสำหรับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดก่อน อย่างไรก็ตาม กิจการอาจเลือกถือปฏิบัติการปรับปรุงสำหรับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแต่ละรายการที่เกิดขึ้นก่อนวันนั้นงวดของงวดประจำปีแรกสุดที่เริ่มในหรือหลังวันที่มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีผลบังคับใช้ได้ก็ต่อเมื่อกิจการมีข้อมูลที่ต้องใช้ในการถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวสำหรับรายการที่เกิดขึ้นก่อนหน้าเหล่านั้น

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

- 84ข กิจการที่ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า และการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้เป็นครั้งแรก ต้องถือปฏิบัติตามการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในภาคผนวก ค ของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า กับอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้

#### การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- 84ค การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (การปรับปรุงของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) ทำให้เกิดการปรับปรุงย่อหน้าที่ 57 และ 58 กิจการต้องถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวสำหรับการเปลี่ยนแปลงการใช้งานที่เกิดขึ้นในหรือหลังจากการเริ่มต้นของรอบระยะเวลาการรายงานประจำปีที่กิจการถือปฏิบัติตามการปรับปรุงเป็นครั้งแรก (วันที่ถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก) ณ วันที่ถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก กิจการต้องประเมินการจัดประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองใหม่ ณ วันนั้น และ (หากเหมาะสม) ต้องจัดประเภทรายการใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นตามการถือปฏิบัติในย่อหน้าที่ 7 ถึง 14 เพื่อให้สะท้อนเงื่อนไขที่มีอยู่ ณ วันนั้น แม้ว่าจะมีข้อกำหนดในย่อหน้าที่ 84 ค กิจการได้รับอนุญาตให้ถือปฏิบัติตามการปรับปรุงในย่อหน้าที่ 57 ถึง 58 โดยวิธีปรับย้อนหลังตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ที่จะทำได้ ปราศจากการใช้การเข้าใจปัญหาหลังจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นแล้ว
- 84ง



- 84จ หากกิจการจัดประเภทรายการใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก ตามย่อหน้าที่ 84ค กิจการต้อง
- 84จ.1 ปฏิบัติสำหรับการจัดประเภทรายการใหม่ตามข้อกำหนดในย่อหน้าที่ 59 ถึง 64 ในการถือปฏิบัติตามย่อหน้าที่ 59 ถึง 64 กิจการต้อง
- 84จ.1.1 อ่านรายการที่อ้างอิงได้ฯ กับวันที่เปลี่ยนแปลงการใช้งาน ณ วันที่ถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก และ
- 84จ.1.2 รับรู้จำนวนเงินได้ฯ เป็นไปตามย่อหน้าที่ 59 ถึง 64 ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับรายการปรับปรุงยอดยกมาของกำไรสะสม ณ วันที่ถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก
- 84จ.2 เปิดเผยจำนวนเงินที่จัดประเภทรายการใหม่ไปหรือจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นไปตามย่อหน้าที่ 84ค กิจการต้องเปิดเผยจำนวนเงินเหล่านี้ที่จัดประเภทรายการใหม่เป็นล่วงหนึ่งของการระบุยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ รอบระยะเวลา的工作 ณ ต้นงวดและสิ้นงวดตามที่กำหนดในย่อหน้าที่ 76 และ 79

### วันถือปฏิบัติ

- 85 กิจการต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป ทั้งนี้สนับสนุนให้นำไปใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ หากกิจการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้สำหรับงวดก่อนวันที่มีผลบังคับใช้กิจการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าวด้วย
- 85ก (ย่อหน้านี้ไม่เกี่ยวข้อง)
- 85ข (ย่อหน้านี้ไม่เกี่ยวข้อง)
- 85ค (ย่อหน้านี้ไม่เกี่ยวข้อง)
- 85ง (ย่อหน้านี้ไม่เกี่ยวข้อง)
- 85จ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากการขายที่ทำกับลูกค้า ทำให้เกิดการปรับปรุงย่อหน้าที่ 3.2 9 67 และ 70 กิจการต้องถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวเมื่อกิจการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
- 85ฉ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ทำให้เกิดการปรับปรุงขอบเขตของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการให้นิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่กิจการเป็นเจ้าของและอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยผู้เช่าเป็นลิสทรัพย์สิทธิการใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ทำให้เกิดการปรับปรุงย่อหน้าที่ 5 7 8 9 16 20 30 41 50 53 53 ก 54 56 60 61 62 67 69 74 75 77 และ 78 และเพิ่มย่อหน้าที่ 19ก 29ก 40ก และ 84ข และหัวข้อที่เกี่ยวข้อง และตัดย่อหน้าที่ 3 6 25 26 และ 34 กิจการต้องถือปฏิบัติตาม



- การปรับปรุงดังกล่าวเมื่อกิจการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า
- 85ช การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (การปรับปรุงของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) ทำให้เกิดการปรับปรุงย่อหน้าที่ 57 ถึง 58 และเพิ่มย่อหน้าที่ 84ค ถึง 84จ กิจการต้องถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลารายงานที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการนำไปใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ หากกิจการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กิจการต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าวด้วย  
(ย่อหน้านี้ไม่เกี่ยวข้อง)

#### การยกเลิกมาตรฐานการบัญชีฉบับเดิม

- 86 มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน



## คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการบัญชี ประจำปี 2560-2563

รองศาสตราจารย์ ดร.สมชาย	สุวัธรกุล	ประธานคณะกรรมการ
รองศาสตราจารย์ ดร.วรศักดิ์	ทุมนานนท์	ที่ปรึกษา
รองศาสตราจารย์ ดร.กนกพร	นาคทับที	กรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สันตสกฤต	วิจิตรเลขการ	กรรมการ
ดร.เกียรตินิยม	คุณติสุข	กรรมการ
นางสาวยุวนุช	เทพทรงวัจ	กรรมการ
นางสาวรัสสา	กาญจนสาย	กรรมการ
นางสาวรุ่งนภา	เลิศสุวรรณกุล	กรรมการ
นางสาวสมบูรณ์	ศุภศิริกิญญา	กรรมการ
นางสุวิมล	กฤตยาเกียรติ	กรรมการ
นางอุณากร	พฤฒิราดา	กรรมการ
ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (นายชัชวาลย์ (นางสาวปราณี (นางสาวานา	วยัมพสุวรรณ) เอกสุกัด) ลิขิตไพบูลย์)	กรรมการ
ผู้แทนกรมพัฒนาธุรกิจการค้า (นางสาวภาณุ (นางสาวยุพาวดี	จันทร์โนแล) วรณเลิศ)	กรรมการ
ผู้แทนกรมสรรพากร (นางสาวพรศิริ (นายวชิรินทร์ (นางสาวโสภา	เหล่าพัชรกุล) วงศ์ตระกูลชัย) รุ่งสุริยะศิลป์)	กรรมการ
ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย (นางสาวปริyanุช (นายณรงค์	จังประเสริฐ) ภานุเดชาทิพย์)	กรรมการ
ผู้แทนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน (นายประวิทย์ (นางสาวสนิتا	ตันตราจินต์) เจริญศิลป์)	กรรมการ
ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (นางสาวอาริวราลย์	เอี่ยมดิลกววงศ์)	กรรมการ



**คณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการบัญชี ระยะปี 2560-2563(ต่อ)**

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ วิภาดา	ตันติประภา	กรรมการและเลขานุการ
นางณัฐรัศรี	สโตรอนันท์จีน	ผู้ช่วยเลขานุการ
นายเทวา	คำแดง	ผู้ช่วยเลขานุการ



คณะกรรมการกลั่นกรองมาตรฐานการบัญชี ประจำปี 2560-2563

ดร.ศุภนิตร (นางเกล็ตนที) ผู้แทนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน	เตชะมนต์รีกุล (มโนสันต์) ผู้แทนกรมสรรพากร	ประธานอนุกรรมการ ที่ปรึกษา
(นางสาวพรศิริ) (นายวชิรินทร์) (นางสาวโสภา)	(เหล่าพัชรรุ่ง) (วงศ์ตระกูลชัย) (รุ่งสุริยะศิลป์)	ที่ปรึกษา
ผู้แทนสถาบันมาตรฐานการบัญชีแห่งประเทศไทย (ดร.อรพินท์) (นางสายชล)	เสริมประภาศิลป์) (เพียรวิริยะ)	ที่ปรึกษา
ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (นางสาวอุบลวรรณ) (นางสาวญาดา)	(แสงตรง) (สุขเกษม)	ที่ปรึกษา
ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย (นางสาวรุ่งรัตน์)	รัตนราชชาติคุณ)	ที่ปรึกษา
ผู้แทนสมาคมประกันชีวิตไทย (นางสิริลักษณ์)	รัตนไชย)	ที่ปรึกษา
ผู้แทนสภาคหอการค้าแห่งประเทศไทย (นางพรพรรณ) (นางสาวพรทิพย์)	(วรุณิจสติต) (ดาวส่าง)	ที่ปรึกษา
ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (นางสาวนิตาพร)	อัศวธีระเกียรติ)	อนุกรรมการ
ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย (นางวิเรขา) (นางสุนันท์)	(สันตะพันธุ์) (อุปรมัย)	อนุกรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.วิศรุต ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศิลปพร	ศรีบุญนาค ศรีจันเพชร	อนุกรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์สมชาย นางสาวกมลทิพย์	ศุภราดา เกตุทัต	อนุกรรมการ
นางสาวชวนา	วิวัฒน์พนชาติ	อนุกรรมการ



**คณะกรรมการกลั่นกรองมาตรฐานการบัญชี ประจำปี 2560-2563(ต่อ)**

นายณัฐเสกช์	เทพหัสดิน	อนุกรรมการ
นายธนทิต	เจริญจันทร์	อนุกรรมการ
นายธนากร	ฟักไฝผล	อนุกรรมการ
นางสาวผ่องพรรณ	เจียรวิริยะพันธ์	อนุกรรมการ
นางส้ายฝน	อินทร์แก้ว	อนุกรรมการ
ผู้แทนกรมพัฒนาธุรกิจการค้า (นายสมบุญ	โภจนกุล)	อนุกรรมการและเลขานุการ
(นางสุภาพร	บุญแทน)	อนุกรรมการ
นายมงคล	สมผล	ผู้ช่วยเลขานุการ
ผู้แทนจากสาขาวิชาชีพบัญชี		ผู้ช่วยเลขานุการ



คณะกรรมการด้านเทคนิคมาตรฐานการบัญชี ประจำปี 2560-2563

นางสาววรรพาพร	ประภาศิริกุล	ประธานอนุกรรมการ
นางสาวกัญญาณัฐ์	ศรีรัตน์ชัชวาลย์	อนุกรรมการ
นางสาวกฤตยากร	อารีสิงห์สกุลพิเชฐ	อนุกรรมการ
นายกษิติ	เกตุสุริยงค์	อนุกรรมการ
นายไพบูลย์	บุญศิริสุขะพงษ์	อนุกรรมการ
นายภาคภูมิ	วนิชธนนานนท์	อนุกรรมการ
นางสาววิไลวรรณ	กาญจนกันติ	อนุกรรมการ
ผู้แทนกรมพัฒนาธุรกิจการค้า (นางสาวณอนอมทรัพย์)	โสภณศิริกุล)	อนุกรรมการ
(นางสาวทศวรรณ	บุษปะเกษา	อนุกรรมการ
ผู้แทนกรมสรรพากร (นางสาวโสภา	รุ่งสุริยะศิลป์)	อนุกรรมการ
(นายสิริชัย	ทองดี)	อนุกรรมการ
ผู้แทนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน (นางสาวสุนิตา	เจริญศิลป์)	อนุกรรมการ
ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย (นางสาวยุพิน	เรืองฤทธิ์)	อนุกรรมการ
(นายณรงค์	ภาณุเดชาทิพย์)	อนุกรรมการ
ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (นางสาวอารีวัลย์	เอี่ยมดิลกวังค์)	อนุกรรมการ
นายภาณุพงศ์	ศิริอัครกรกุล	อนุกรรมการและเลขานุการ
นายอุดม	ธนูรัตน์พงศ์	ผู้ช่วยเลขานุการ
นายวีระเดช	เตชะวรินทร์เลิศ	ผู้ช่วยเลขานุการ



คณะกรรมการศึกษาและติดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ประจำปี 2560-2563

นางสาววันดี	ลีวิรัตน์	ประธานอนุกรรมการ
รองศาสตราจารย์ ดร.ธารินี	พงศ์สุพัฒน์	อนุกรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กุลยา	จันทะเดช	อนุกรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อรพรรณ	ยลระบิล	อนุกรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เออมอร์	ใจเก่งกิจ	อนุกรรมการ
ดร.ปัญญา	ลัมฤทธิ์ประดิษฐ์	อนุกรรมการ
ดร.พิมลวรรณ	ชยพรกุล	อนุกรรมการ
นางสาวอัญลักษณ์	เกตุแก้ว	อนุกรรมการ
ผู้แทนกรมสรรพากร		
(นายเฉลิมพงศ์	ตั้งบริบูรณ์รัตน์)	อนุกรรมการ
(ดร. Jarvis	ชยสมบัติ)	อนุกรรมการ
ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย		
(นายณรงค์	ภานุเดชาทิพย์)	อนุกรรมการ
(นางสาวแวงวไล	มนัสไพรожน์)	อนุกรรมการ
ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์		
(นางสาวอารีวัลย์	เอี่ยมติลากวงศ์)	อนุกรรมการ
ผู้แทนสำนักงานตรวจสอบแผ่นดิน		
(นางสาวสุนิตา	เจริญศิลป์)	อนุกรรมการ
ผู้แทนกรมพัฒนาธุรกิจการค้า		
(นางสาวยุพวดี	วรรณเลิศ)	อนุกรรมการ
(นางสาวภาสิน	จันทร์โมลี)	อนุกรรมการ
นางสาวสุชาดา	ตันติโอลาร์	อนุกรรมการและเลขานุการ
ดร.ธนาดล	รักษาพล	ผู้ช่วยเลขานุการ
นางสาวสุธีรา	ทรงเมฆณี	ผู้ช่วยเลขานุการ

