

มาตรฐานการบัญชีภาครัฐ ฉบับที่ 17 เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

Property, Plant and Equipment : PPE



หลักการรับรู้รายการ

ทรัพยากรที่อยู่ในความควบคุมของหน่วยงาน ซึ่งเป็นผลจากเหตุการณ์ในอดีต และคาดว่าจะทำให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต หรือศักยภาพในการให้บริการเพิ่มขึ้นแก่หน่วยงาน

มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ ที่หน่วยงานจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต

มูลค่าของสินทรัพย์นั้นสามารถวัดได้อย่างมีเหตุผล น่าเชื่อถือ

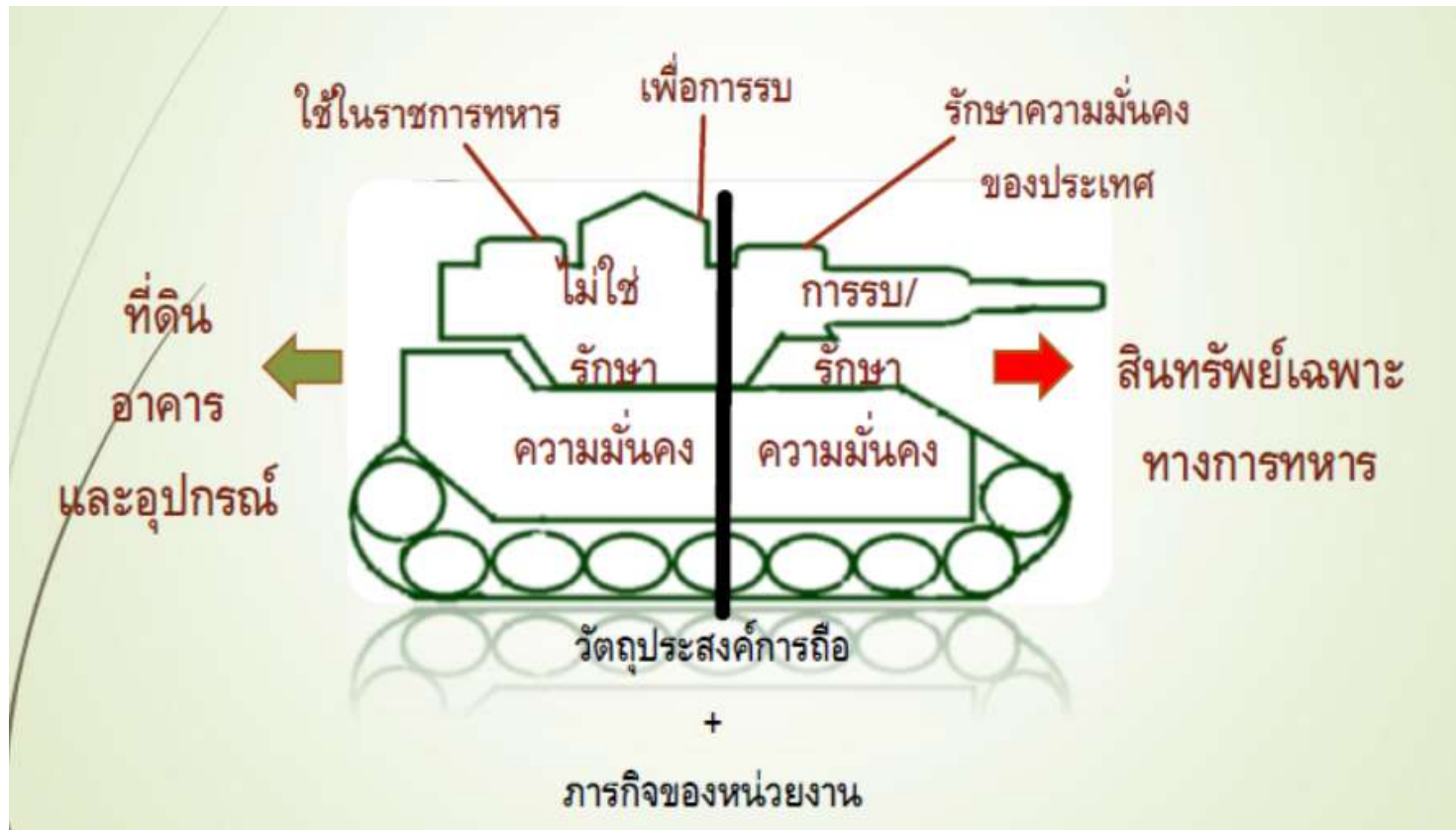
ขอบเขต



สินทรัพย์มรดกทางวัฒนธรรม



สินทรัพย์เฉพาะทางการทหาร



คำนิยาม

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หมายถึง สินทรัพย์ที่มีตัวตน
ซึ่งต้องเข้าเงื่อนไขทุกข้อต่อไปนี้

1. หน่วยงานมีไว้เพื่อ

1.1 ใช้ประโยชน์ในการผลิต
หรือใช้ในการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการ

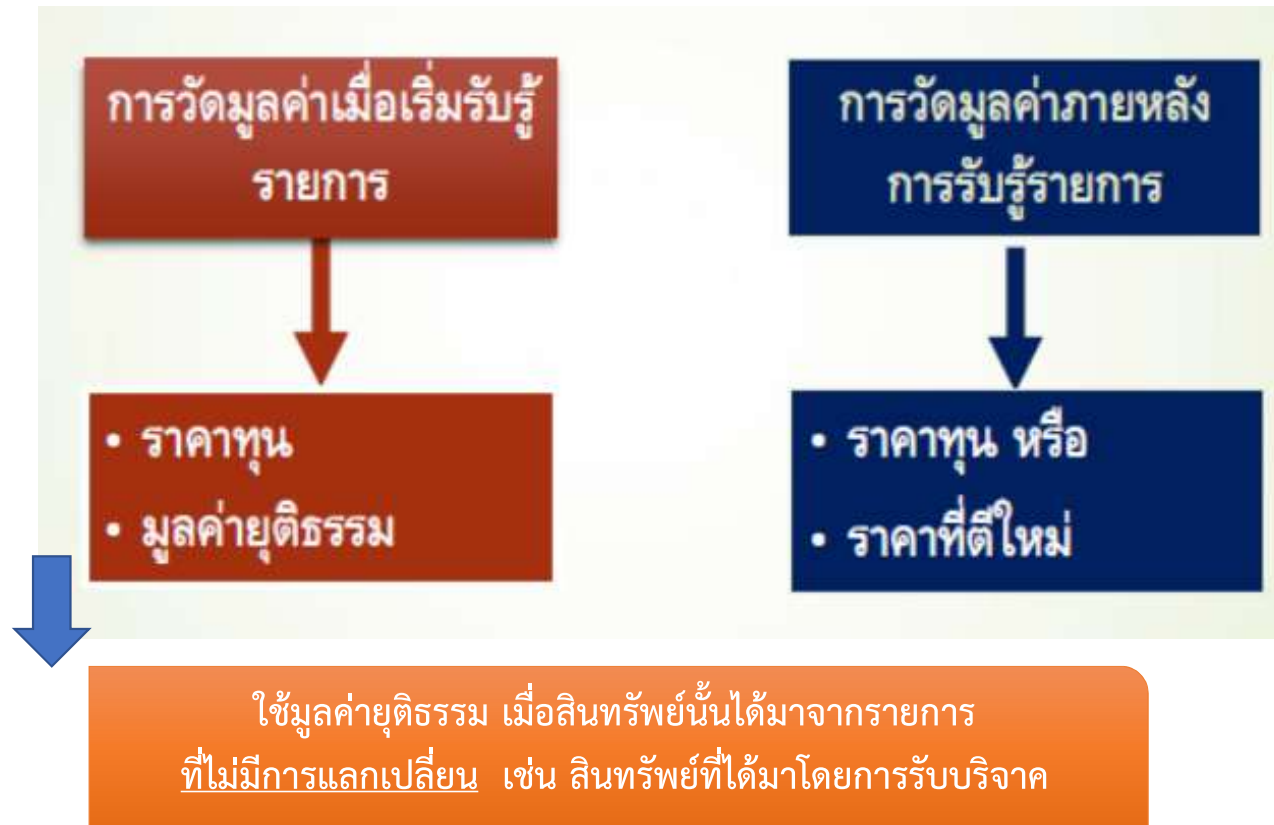
1.2 ให้ผู้อื่นเช่า หรือ

1.3 ใช้ในการบริหารงาน

2. หน่วยงานคาดว่าจะใช้ประโยชน์
มากกว่าหนึ่งระยะเวลา

จากคำนิยาม
ชิ้นส่วน อะไหล่ อุปกรณ์ที่
สำรองไว้ใช้งาน และอุปกรณ์ที่
ใช้ในการซ่อมบำรุง เมื่อเป็นไป
ตามคำนิยามของที่ดินอาคาร
และอุปกรณ์ หากไม่ใช่ จะจัด
ประเภทเป็นสินค้าหรือวัสดุ
คงเหลือ (ย่อหน้า 11)

การวัดมูลค่า



การวัดมูลค่าเมื่อเริ่มรับรู้รายการ

ส่วนประกอบของราคาทุน (ย่อหน้าที่ 23)

ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
ประกอบด้วย

ราคาซื้อ (รวมภาษีนำเข้า
ภาษีซื้อที่ขอคืนไม่ได้ หลังจาก
หักส่วนลดการค้าและจำนวน
ที่ได้รับคืน)

ต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับ
การทำให้สินทรัพย์อยู่ใน
สถานที่และในสภาพที่จำเป็น
เพื่อให้สามารถใช้งานได้ตามที่
ฝ่ายบริหารตั้งใจไว้

ประมาณการเบื้องต้น สำหรับ
ต้นทุนในการรื้อถอน การขน
ย้าย/เคลื่อนย้ายสินทรัพย์
และการบูรณะสถานที่ตั้งของ
สินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพัน
ของหน่วยงาน

การวัดมูลค่าเมื่อรับรู้รายการ

ตัวอย่าง ต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อม
จะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร (ย่อหน้าที่ 24)

ต้นทุน
การ
เตรียม
สถานที่

ต้นทุนการ
ขนส่ง
เริ่มแรกและ
การเก็บ
รักษา

ต้นทุนการ
ติดตั้งและ
การ
ประกอบ

ต้นทุนใน
การ
ทดสอบ

ค่าธรรมเนียม
วิชาชีพ

การบัญชีภาครัฐ เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ตามหนังสือที่ กค 0410.3/ว 43 ลงวันที่ 29 มกราคม 2562

การบันทึกรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

เกณฑ์มูลค่าขั้นต่ำในการรับรู้

1. การสร้างข้อมูลหลักสินทรัพย์

2. การบันทึกการได้มาของสินทรัพย์

2.1 จากการจัดซื้อจัดจ้าง

2.2 จากการรับบริจาคสินทรัพย์

3. การตัดจำหน่ายสินทรัพย์

1. มีมูลค่าขั้นต่ำตั้งแต่ 10,000 บาทขึ้นไป

2. กรณีมีมูลค่าต่อหน่วย ต่ำกว่า 10,000 บาท และมีอายุการใช้งานของสินทรัพย์นั้นเกินกว่า 1 ปี ให้รับรู้เป็น ค่าใช้จ่าย ชื่อ ค่าครุภัณฑ์มูลค่าต่ำกว่าเกณฑ์ และจัดทำทะเบียนคุมสินทรัพย์ในการควบคุมและตรวจสอบ

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

การรับรู้รายการจากการจัดซื้อจัดจ้าง

1.กรณีสัญญาการจัดซื้อจัดจ้างมีสินทรัพย์หลายประเภท

1.1 สินทรัพย์ที่ต้องใช้งานร่วมกัน เป็นส่วนประกอบของสินทรัพย์เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น ลิฟท์ที่ได้มาพร้อมกับการสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ของอาคาร ให้รับรู้เป็นสินทรัพย์ย่อยของอาคาร

1.2 กรณีมีครุภัณฑ์ติดมากับอาคาร ที่สามารถเคลื่อนย้าย และนำไปใช้งานที่อื่นได้ตามปกติ ให้รับรู้เป็นสินทรัพย์ตามประเภทสินทรัพย์นั้นๆ เช่น เครื่องปรับอากาศ พัดลมระบายอากาศ ไฟฉุกเฉิน เป็นต้น เนื่องจากครุภัณฑ์ดังกล่าว ไม่ถือเป็นสินทรัพย์ที่ต้องใช้งานประกอบกับตัวอาคาร ที่เป็นส่วนหนึ่งของอาคาร

2. กรณีจัดซื้อจัดจ้างจากประเภทเงินหลายประเภท

ให้พิจารณารับรู้ที่ดินอาคาร และอุปกรณ์ จากแหล่งเงินที่ใช้มากกว่าเป็นสินทรัพย์หลัก และแหล่งเงินรองลงมาเป็นสินทรัพย์ย่อยภายใต้สินทรัพย์หลักนั้น

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ตัวอย่าง

1. ตู้ Built in ติดกับอาคาร เคลื่อนย้ายไม่ได้ ออกแบบมาเฉพาะกับอาคารนี้ จุดนี้ ที่ติดตั้ง เป็นสินทรัพย์ย่อยของอาคาร ขึ้นทะเบียนเพิ่มมูลค่าอาคาร

2. ป้ายตัวอักษร พิจารณาว่าสามารถเคลื่อนย้ายได้หรือไม่ ถอดไปติดตรงอื่นได้อีก ถือเป็นครุภัณฑ์ แต่ถ้าออกแบบมาเพื่อจุดนี้ ไม่สามารถถอดไปใช้ที่จุดอื่นได้อย่างพอดี เป็นสินทรัพย์ย่อยของอาคาร รวมเป็นมูลค่าของอาคาร

3. เครื่องปรับอากาศ แบบฝังในอาคาร กับแบบลอยตัวที่สามารถถอดเปลี่ยนไปใส่ที่ไหนก็ได้ แบบฝังในอาคาร จะรวมเป็นมูลค่าของอาคาร แต่ถ้าถอดย้ายไปที่อื่นได้ เป็นครุภัณฑ์สำนักงาน

Note แต่ละกรณีพิจารณาราคาต่อหน่วย ร่วมด้วย ถ้ากรณีเคลื่อนย้ายได้ ถ้าราคาต่อหน่วยต่ำกว่า 10,000 บาท ถือเป็นค่าครุภัณฑ์ต่ำกว่าเกณฑ์ แต่มีการควบคุมในทะเบียนสินทรัพย์ แต่ถ้าเข้าเกณฑ์ที่ต้องรวมเป็นมูลค่าอาคาร ไม่ว่าจะมูลค่ามากหรือน้อย รวมเป็นมูลค่าอาคาร

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์



การบัญชีภาครัฐ เรื่อง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ตามหนังสือที่ กค 0410.3/ว 43 ลงวันที่ 29 มกราคม 2562

การรับรู้ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังการรับรู้รายการ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

1. ต้นทุนที่เกิดจากการซ่อมบำรุง ซ่อมเพื่อให้ทำงานได้เหมือนเดิม อายุการใช้งานเท่าเดิม เช่น โปรแกรมสแกนไวรัส ที่ซื้อปีต่อปี ถือเป็นค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา
2. ต้นทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแทน เช่น อะไหล่ ที่ซื้อมาหรือได้มาฟรี เดิมลงเป็นวัสดุคงเหลือ เปลี่ยนแทน เดบิต สินทรัพย์ย่อย เครดิต วัสดุคงเหลือ ภายใต้สินทรัพย์หลัก และตัดค่าเสื่อมตามอายุการใช้งานเดิมของสินทรัพย์หลัก คือจะตัดค่าเสื่อมหมดพร้อมกัน
3. ต้นทุนที่เกิดจากการปรับปรุง อายุการใช้งานเพิ่มขึ้น มีความคงทนกว่าเดิม ประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น เป็นสินทรัพย์ โดยสินทรัพย์ใหม่จะมีลักษณะแตกต่างจากสินทรัพย์เดิม เช่น ปรับเปลี่ยนฝ้าเพดานห้องประชุม การเปลี่ยนกระเบื้องปูพื้น กั้นแบ่งพื้นที่เป็นห้องประชุม
4. ต้นทุนที่เกิดจากการตรวจสอบสภาพครั้งใหญ่ เช่น รถถึงรอบเปลี่ยนถ่ายน้ำมันเครื่อง 5,000 บาท พร้อมกับล้อรถ 4 ล้อ 16,000 บาท บันทึกบัญชีเป็นค่าซ่อมแซม เพราะไม่ได้ทำให้อายุการใช้งานเพิ่มขึ้น หรือประสิทธิภาพดีขึ้น
5. ต้นทุนที่เกิดจากการต่อเติม พื้นที่ดีขึ้น ทำประโยชน์ได้มากขึ้น สินทรัพย์ขยายหรือเพิ่มเติมไปจากเดิม เช่น ต่อเติมพื้นที่โดยรอบอาคาร ต่อเติมอาคารจาก 2 ชั้นเป็น 3 ชั้น
6. ค่าเสื่อมราคา คือ การปันส่วนจำนวนที่คิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์นั้น

รายงานภายหลังการได้มาซึ่งสินทรัพย์

รายงานนั้นทำให้หน่วยงานได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจหรือศักยภาพในการให้บริการตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจากมาตรฐานการปฏิบัติงานที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

- อายุการใช้งานนานขึ้นและมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น
- ส่งผลให้ผลผลิตมีคุณภาพดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัด
- ลดต้นทุนการดำเนินงานที่ประเมินไว้เดิมอย่างเห็นได้ชัด

รายจ่ายภายหลังจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รับรู้รายการอย่างไร ???

1. ทาสีอาคารสำนักงาน เป็นค่าใช้จ่าย

2. กั้นห้องเพิ่มภายในอาคารสำนักงาน เป็นสินทรัพย์ย่อยภายใต้อาคารนั้นๆ เพราะใช้ประโยชน์ได้เพิ่มขึ้น

3. ปรับปรุงห้องน้ำเดิม เป็นสินทรัพย์

4. จ้างบริษัทปรับภูมิทัศน์โดยรอบสำนักงานด้วยการถมที่ดิน งบ 10 ล้านบาท

4.1 รื้อหลั้วออกเพื่อทำการขุดบ่อคอนกรีต เป็นค่าใช้จ่าย

4.2 ทำบ่อคอนกรีต 5 ล้านบาท เป็นสิ่งก่อสร้าง

4.3 ซื้อปลาการ์ฟ 2 ล้านบาท สัตว์มีชีวิต ตัดเป็นค่าใช้จ่าย

4.4 ซื้อน้ำพุ 3 ล้านบาท เป็นครุภัณฑ์งานบ้านงานครัว ถอดแยกไปใช้ได้

5. จัดทำป้ายไฟข้อมูลโดยติดตั้งบริเวณภายนอกอาคาร เป็นสินทรัพย์

การเปิดเผยข้อมูล

หน่วยงานต้องเปิดเผยรายการต่อไปนี้ทุกข้อในงบการเงิน สำหรับ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ แต่ละประเภท (ย่อหน้าที่ 80)

- เกณฑ์การวัดมูลค่าที่ใช้กำหนดมูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์
- วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา
- อายุการใช้งาน หรือ อัตราค่าเสื่อมราคา
- มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (เมื่อมาตรฐานที่เกี่ยวข้องประกาศใช้) ของสินทรัพย์ ณ วันต้นงวด และสิ้นงวด

การเปิดเผยข้อมูล

รายการกระทบยอดของมูลค่าตามบัญชีระหว่างวันต้นงวดถึงวันสิ้นงวดที่แสดงถึง

- มูลค่าของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
- การจำหน่ายออก
- มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาจากการรวมหน่วยงาน
- การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของสินทรัพย์ซึ่งเป็นผลมาจากการตีราคาใหม่
- ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในรายได้สูง(ต่ำ) กว่าค่าใช้จ่าย
- การกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในรายได้สูง(ต่ำ)กว่าค่าใช้จ่าย
- ค่าเสื่อมราคา
- การเปลี่ยนแปลงอื่น



THANK YOU

THAKSIN UNIVERSITY