

การบัญชีสำหรับสัญญาเช่า

พรชนก รัตนไพจิตร *

บทคัดย่อ

สัญญาเช่าเป็นสัญญาซึ่งจัดทำขึ้นระหว่างบุคคล 2 ฝ่ายคือ ผู้เช่าและผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะได้สิทธิในการเช่าสินทรัพย์ ส่วนผู้ให้เช่าจะได้รับค่าเช่าและอื่น ๆ เป็นค่าตอบแทน สัญญาเช่าแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. สัญญาเช่าการเงิน (Finance Lease)

ผู้เช่า – สัญญาเช่าการเงินเป็นสัญญาเช่าที่มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมด หรือเกือบทั้งหมดที่พึงได้รับจากสินทรัพย์ไปให้แก่ผู้เช่า ฉะนั้นผู้เช่าจะมีการบันทึกสินทรัพย์ที่เช่าขึ้นบัญชี และบันทึกผู้ให้เช่าเป็นเจ้าหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายหรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า เมื่อมีการบันทึกสินทรัพย์ ผู้เช่าก็ต้องตัดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ด้วย ส่วนการบันทึกหนี้สินด้วยมูลค่าดังกล่าวทำให้ค่าตอบแทนที่ผู้เช่าต้องจ่ายแก่ผู้ให้เช่าทั้งหมดในอนาคตสูงกว่าหนี้สินที่บันทึกไว้ ผลต่างที่เกิดขึ้นก็คือ ดอกเบี้ยซึ่งจะต้องบันทึกเป็นดอกเบี้ยจ่ายตลอดอายุของสัญญาเช่าตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Method)

ผู้ให้เช่า – สัญญาเช่าการเงินทางด้านผู้ให้เช่ามีเงื่อนไขเช่นเดียวกับผู้เช่า ฉะนั้นผู้ให้เช่าจะโอนสินทรัพย์ออกจากบัญชี และบันทึกผู้เช่าเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนเงินขั้นต่ำที่ผู้เช่าต้องจ่ายบวกด้วยมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกันเงินจำนวนนี้เป็นค่าตอบแทนทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าจะได้รับในอนาคตจึงมีดอกเบี้ยรวมอยู่ด้วย ดอกเบี้ยจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่าเช่นเดียวกับผู้เช่า

ผู้ให้เช่าแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ ผู้ให้เช่าที่ไม่ใช่ผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่าย ผู้ให้เช่าประเภทนี้จะซื้อสินทรัพย์มาแล้วนำออกให้เช่า ฉะนั้นราคาทุนจะเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ จึงไม่มีกำไรขาดทุนเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าอีกประเภทหนึ่งคือ ผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่าย ซึ่งผลิตสินทรัพย์และให้เช่าโดยคำนวณค่าเช่าจากมูลค่ายุติธรรมจึงเกิดกำไรขาดทุนจากผลต่างของมูลค่ายุติธรรมและราคาทุนของสินทรัพย์

2. สัญญาเช่าดำเนินงาน (Operating Lease)

ผู้เช่า – สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นสัญญาเช่าที่ไม่เข้าเงื่อนไขของสัญญาเช่าการเงิน ผู้เช่าจะบันทึกค่าเช่าเป็นค่าใช้จ่ายในแต่ละงวดตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ถึงแม้ค่าเช่าที่จ่ายจริงในแต่ละงวดจะไม่เท่ากันก็ตาม ผลต่างของค่าเช่าที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายกับค่าเช่าที่จ่ายจริงอาจบันทึกเป็นค่าเช่าค้างจ่ายหรือค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าแล้วแต่กรณี

* ผู้ช่วยศาสตราจารย์ประจำภาควิชาการบัญชี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ผู้ให้เช่า – บันทึกค่าเช่าเป็นรายได้ในแต่ละงวดตามวิธีเส้นตรงถึงแม้ค่าเช่าที่ได้รับจริงจะไม่เท่ากันทุกงวดก็ตาม ผลต่างของค่าเช่าที่บันทึกเป็นรายได้และค่าเช่าที่รับจริงอาจบันทึกเป็นค่าเช่าค้างรับหรือค่าเช่ารับล่วงหน้าแล้วแต่กรณี

บทนำ

การบันทึกบัญชีสำหรับสัญญาเช่าเป็นปัญหาที่ทำนายสำหรับนักบัญชี เพราะการเช่าเพื่อใช้บริการจากสินทรัพย์เป็นที่นิยมมากขึ้นในปัจจุบัน เนื่องจากบริษัทบางแห่งได้ประโยชน์ทางภาษีจากการเช่า บริษัทบางแห่งขาดเงินทุนจึงไม่อาจได้สินทรัพย์มาโดยการซื้อ ฉะนั้นบริษัทอาจได้สินทรัพย์มาใช้โดยการเช่าสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า ดังนั้นการเช่าจึงเป็นหนทางหนึ่งที่ทำให้บริษัทได้ใช้สินทรัพย์ หรือได้ลงทุนในสินทรัพย์นับตั้งแต่เครื่องใช้สำนักงานไปจนกระทั่งอาคารโรงงาน

การเช่าได้เติบโตขึ้น และเป็นที่นิยมมากขึ้นในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้การเช่าเป็นรูปแบบหนึ่งของการลงทุนแทนการกู้ยืมเงินมาซื้อสินทรัพย์ เช่น บริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการบิน แทนที่จะซื้อเครื่องบิน เครื่องจักร หรือเครื่องคอมพิวเตอร์ ก็อาจใช้วิธีการเช่าแทน และบริษัทเดินเรือก็เช่าเรือแทนการซื้อ เป็นต้น การที่บริษัทต่างๆ นิยมใช้การเช่ามากขึ้นนี้เอง ทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องมียุทธศาสตร์บัญชีเกี่ยวกับการเช่าที่เป็นระบบ และการรายงานในงบการเงินอย่างครบถ้วน

สมาคมนักบัญชี และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย ได้ออกมาตรฐานการบัญชีเพื่อถือปฏิบัติเกี่ยวกับการเช่า ได้แก่ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 เรื่อง “การบัญชีเกี่ยวกับการเช่าซื้อ-ทางด้านผู้ให้เช่าซื้อ” และฉบับที่ 29 เรื่อง “การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว” ในปัจจุบันก็ได้มีร่างมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 เรื่อง “การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว” ซึ่งกำลังอยู่ในระหว่างการปรับปรุงเพื่อนำมาใช้แทนมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 และ 29

บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้อ่านได้เข้าใจพื้นฐานเบื้องต้นของการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าทั้งทางด้านผู้เช่า และผู้ให้เช่าก่อนที่จะได้ศึกษาลึกลงไปในมาตรฐานการบัญชี เรื่อง “สัญญาเช่า” ซึ่งจะได้นำออกมาใช้ปฏิบัติต่อไป

ความหมายของสัญญาเช่า

สัญญาเช่า¹ หมายถึง สัญญาหรือข้อตกลงที่ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้สินทรัพย์สำหรับช่วงเวลาเวลาที่ตกลงกันเพื่อแลกเปลี่ยนกับค่าตอบแทนซึ่งอาจได้รับชำระในงวดเดียว หรือหลายงวด

ความหมายของสัญญาเช่าข้างต้น น่าจะตรงกับความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 537 ซึ่งบัญญัติว่า อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่า ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

คำว่าสัญญาหรือข้อตกลงตามกฎหมายถือว่ามีความหมายเหมือนกัน ส่วนคำว่าค่าตอบแทนก็น่าจะตรงกับ ความหมายของค่าเช่าตามกฎหมาย ซึ่งหมายถึงค่าเช่าที่ชำระในงวดเดียวหรือหลายงวดรวมทั้งเงินกินเปล่า และเงินอื่น ซึ่งเกิดจากการใช้สินทรัพย์

ข้อกำหนดในสัญญาเช่า

สัญญาเช่าเป็นข้อตกลงซึ่งเกิดจากความเห็นชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่า สัญญาแต่ละฉบับจะมีข้อกำหนดแตกต่างกันไปในรายละเอียด ข้อกำหนดซึ่งมักจะปรากฏอยู่ในสัญญาเช่า ได้แก่

1. ระยะเวลาของการเช่า ในสัญญาเช่าจะต้องกำหนดระยะเวลาของสัญญาเช่าไว้ เช่น 2-3 ปี หรืออาจกำหนดไว้ตลอดอายุของสินทรัพย์ก็ได้
2. การชำระค่าเช่า ค่าเช่าอาจชำระเป็นรายเดือนหรือรายปี และอาจชำระเท่ากันทุกงวด เพิ่มขึ้นทุกงวด ลดลงทุกงวด หรือค่าเช่าอาจขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น ยอดขาย เป็นต้น โดยปกติแล้วผู้ให้เช่าจะกำหนดค่าเช่าให้เท่ากับราคาสินทรัพย์ที่ให้เช่าบวกด้วยกำไรในอัตราหนึ่ง
3. ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ (Executory cost) เช่น ค่าเบี้ยประกัน ค่าภาษี และค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องตกลงกันว่าฝ่ายใดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเหล่านี้ หรืออาจตกลงรับผิดชอบร่วมกัน เช่น รับผิดชอบคนละครึ่ง เป็นต้น
4. ข้อจำกัด ในบางครั้งผู้ให้เช่าอาจเปรียบสัญญาเช่าเหมือนกับสัญญาการออกหุ้นกู้ ซึ่งอาจมีข้อจำกัดว่าผู้เช่าจะจ่ายเงินปันผลไม่ได้ หรือก่อนหนี้สินใหม่ไม่ได้ เป็นต้น
5. สัญญาเช่าอาจบอกเลิกไม่ได้ หรืออาจบอกเลิกได้โดยบอกล่วงหน้าเล็กน้อย เช่น 30 วัน เป็นต้น
6. การผิณัดชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที ถ้าผู้เช่าผิณัดไม่ชำระค่าเช่าโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าถ้ามีข้อตกลงกันไว้เช่นนั้น หรือผู้ให้เช่าอาจบังคับให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งหมดแล้วโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ให้ผู้เช่าเป็นการแลกเปลี่ยน นอกจากนี้ผู้ให้เช่าอาจถืออภิสัทธิ์ขายสินทรัพย์ที่ให้เช่า และถ้าเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์น้อยกว่าค่าเช่าค้างค้างทั้งหมดที่ควรจะได้รับ ผู้ให้เช่าก็อาจจะเรียกร้องส่วนขาดจากผู้เช่าได้
7. ทางเลือกเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าผู้เช่าอาจไม่เช่าสินทรัพย์ต่อ ไม่ซื้อสินทรัพย์ที่เช่าหรืออาจได้รับสิทธิซื้อสินทรัพย์ที่เช่าในราคาตลาดหรือต่ำกว่า และอาจมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น

¹ ร่างมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง “การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว” ปรับปรุง พ.ศ. 2546

ในทางปฏิบัติสัญญาเช่าอาจมีข้อกำหนดทุกข้อหรือเป็นบางข้อ และรายละเอียดก็จะแตกต่างกันไป ความแตกต่างกันนี้ทำให้วิธีการบัญชีที่นำมาใช้แตกต่างกันไปด้วย

ประเภทของสัญญาเช่า

การจัดประเภทของสัญญาเช่าจะต้องกระทำ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า โดยแบ่งสัญญาเช่าออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

1. สัญญาเช่าการเงิน (Finance Lease)
2. สัญญาเช่าดำเนินงาน (Operating Lease)

การจัดประเภทของสัญญาเช่า ให้พิจารณาถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่พึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่าว่าตกเป็นของผู้ใด ถ้ามีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่พึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่าไปให้แก่ผู้เช่า สัญญาเช่านั้นจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน แต่ถ้าความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่พึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่ายังเป็นของผู้ให้เช่า สัญญาเช่านั้นจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เงื่อนไขของสัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าการเงิน เป็นสัญญาเช่าที่มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่พึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่าไปให้แก่ผู้เช่า คุณสมบัตินี้สามารถพิจารณาได้จากสถานการณ์ต่อไปนี้ ซึ่งถ้าสัญญาเช่าเป็นไปตามสถานการณ์ข้อใดข้อหนึ่งข้อใด ก็จัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน

1. สัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่า ในกรณีนี้เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าสินทรัพย์จะตกเป็นของผู้เช่าเท่ากับสินทรัพย์อยู่กับผู้เช่าตลอดอายุของสินทรัพย์ ความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดที่พึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่าจึงตกเป็นของผู้เช่า
2. ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์ด้วยราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สิทธิเลือกมีผลบังคับใช้ โดยราคาตามสิทธิเลือกนั้นมีจำนวนต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์มากเพียงพอที่จะทำให้เกิดความแน่ใจอย่างสมเหตุสมผล ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์นั้น

ในภาคผนวกของร่างมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง “การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว” ได้เสนอเกณฑ์ซึ่งอาจนำมาใช้เป็นบรรทัดฐานในการพิจารณาได้ คือ ถ้าสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์มีราคาประมาณไม่เกินร้อยละ 5 ของราคายุติธรรมโดยประมาณของสินทรัพย์ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า ให้ถือว่าเป็นราคาต่ำกว่าราคายุติธรรมมากจนแน่ใจได้ว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิซื้อสินทรัพย์ เช่น ผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่าที่จะซื้อสินทรัพย์ได้ในราคา 10,000 บาท เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ส่วนมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า เท่ากับ 200,000 บาท สิทธิเลือกซื้อจะมีราคาประมาณ 5% ($10,000 \div 200,000$ บาท) ของราคายุติธรรม จึงแน่ใจได้ว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิซื้อสินทรัพย์ เหตุที่ใช้ราคาซื้อสินทรัพย์ที่เช่าโดยใช้สิทธิเปรียบเทียบกับราคายุติธรรมของสินทรัพย์ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าแทนที่จะเปรียบเทียบกับราคายุติธรรมโดยประมาณของสินทรัพย์ ณ วันที่สิทธิมีผลบังคับใช้ คือ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า เพราะเป็นการยากที่จะประมาณราคายุติธรรมของสินทรัพย์เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าได้ใกล้เคียงความเป็นจริง

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่าถ้าแน่ใจว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิซื้อสินทรัพย์เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า สินทรัพย์ก็จะอยู่กับผู้เช่าตลอดอายุของสินทรัพย์ ความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดที่พึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่าก็จะตกเป็นของผู้เช่า

3. ระยะเวลาของสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ² ส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น

ในภาคผนวกกได้กล่าวถึงระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจว่าเป็นเวลาอย่างน้อยร้อยละ 80 ซึ่งอาจนำเกณฑ์นี้มาใช้พิจารณาว่าสัญญาเช่าเข้าสถานการณ์ในข้อนี้หรือไม่ เช่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 4 ปี ส่วนอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเท่ากับ 5 ปี ฉะนั้นระยะเวลาของสัญญาเช่าเท่ากับ 80% ($4 \div 5$ ปี) ของอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจึงตรงกับสถานการณ์ในข้อนี้ ซึ่งสินทรัพย์จะอยู่กับผู้เช่าเกือบตลอดอายุของสินทรัพย์ ความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดที่พึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่าจึงตกเป็นของผู้เช่า

ถ้ามีการยืดอายุสัญญาเช่า เช่น ต่ออายุใหม่ได้ ถ้าเช่าในช่วงของการต่ออายุมีจำนวนต่ำมาก จนแน่ใจว่าผู้เช่าจะต่ออายุใหม่ อายุของสัญญาเช่าก็จะเท่ากับอายุสัญญาเช่าเดิมรวมกับอายุที่ต่อใหม่ เช่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี ค่าเช่าจ่ายปีละ 200,000 บาท อายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเป็น 6 ปี ถ้าสัญญาเช่าสามารถต่ออายุใหม่ได้อีก 2 ปี โดยค่าเช่าในช่วงต่ออายุเท่ากับปีละ 80,000 บาท

- ถ้าแน่ใจว่าผู้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าใหม่ อายุสัญญาเช่าจะรวมเป็น 5 ปี ระยะเวลาของสัญญาเช่าจะเท่ากับ 83% ($5 \div 6$ ปี) ของอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ สัญญาเช่าจึงจัดเป็นสัญญาเช่าการเงินตามสถานการณ์ในข้อ 3 นี้
- ถ้าไม่แน่ใจว่าผู้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าใหม่ สัญญาเช่าจะมีอายุ 3 ปี ซึ่งเท่ากับ 50% ($3 \div 6$ ปี) ของอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ สัญญาเช่าในกรณีนี้ไม่ถือเป็นสัญญาเช่าการเงินตามสถานการณ์ในข้อ 3 นี้

4. ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนเท่ากับ หรือเกือบเท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า

มูลค่านี้อาจพิจารณาตามภาคผนวกก คือ มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายมีจำนวนประมาณอย่างน้อยร้อยละ 90 ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ในกรณีนี้ มูลค่าปัจจุบันที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายเกือบเท่ากับราคายุติธรรมของสินทรัพย์ ก็เปรียบเสมือนว่าผู้เช่าได้ซื้อสินทรัพย์ แสดงว่าผู้เช่าได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมด ที่พึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่า

5. สินทรัพย์ที่เช่ามีลักษณะเฉพาะจนกระทั่งมีผู้เช่าเพียงผู้เดียวที่สามารถใช้สินทรัพย์นั้นโดยไม่จำเป็นต้องนำสินทรัพย์ดังกล่าวมาทำการดัดแปลงที่สำคัญ ฉะนั้นผู้เช่าจะได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่พึงได้รับจากสินทรัพย์ที่เช่า

² ระยะเวลาที่คาดว่าสินทรัพย์จะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจกับกิจการและผู้ใช้อื่น (Economic Life)

นอกจากสถานการณ์ทั้ง 5 ข้อ ข้างต้นแล้ว กิจการยังต้องคำนึงถึงข้อบังคับซึ่งถึงสถานการณ์ใดสถานการณ์หนึ่งหรือหลายสถานการณ์รวมกันที่ทำให้สัญญาเช่าต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- 1) หากผู้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าได้ และผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบผลเสียหายที่เกิดกับผู้ให้เช่าเนื่องจากการยกเลิกนั้น
- 2) ผู้เช่าเป็นผู้รับผลกำไรหรือผลขาดทุนจากการผันผวนของมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าคงเหลือ
- 3) ผู้เช่าสามารถต่อสัญญาเช่าครั้งที่สองด้วยการจ่ายค่าเช่าที่มีจำนวนต่ำกว่าค่าเช่าในตลาดอย่างเป็นนัยสำคัญ

เงื่อนไขของสัญญาเช่าดำเนินงาน

ถ้าสัญญาเช่าไม่เข้าสถานการณ์ข้อใดเลยของสัญญาเช่าการเงินก็จัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

โดยปกติแล้วสัญญาเช่าการเงินเป็นสัญญาเช่าที่บอกเลิกไม่ได้ แต่สัญญาเช่าดำเนินงานสามารถบอกเลิกได้ โดยบอกล่วงหน้าเล็กน้อย สำหรับค่าใช้จ่ายในการให้บริการถ้าเป็นสัญญาเช่าการเงิน โดยปกติแล้วผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ ส่วนสัญญาเช่าดำเนินงานผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ

การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าทางด้านผู้เช่า

สัญญาเช่าการเงิน

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าผู้เช่าต้องเดบิตสินทรัพย์และเครดิตหนี้สินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย (Minimum Lease Payment) หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย

หมายถึง จำนวนเงินทั้งหมดที่ผู้เช่าคาดว่าจะต้องจ่ายตลอดอายุของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วย

1. ค่าเช่า (Rent Payment)
2. มูลค่าคงเหลือที่ได้รับการประกัน (Guaranteed Residual Value) หมายถึงมูลค่าคงเหลือจำนวนสูงสุดที่ผู้เช่ารับประกันว่าจะจ่ายให้กับผู้ให้เช่าถ้าสิ้นสุดสัญญาเช่าแล้วผู้ให้เช่าไม่สามารถขายสินทรัพย์ที่ให้เช่าได้ตามราคาที่รับประกันไว้ เช่น ผู้เช่ารับประกันมูลค่าคงเหลือ 10,000 บาท เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าผู้ให้เช่าขายสินทรัพย์ที่เช่าได้ในราคา 6,000 บาท ผู้เช่าจะต้องจ่ายเงินชดเชยให้แก่ผู้ให้เช่าอีก 4,000 บาท เป็นต้น
3. จำนวนเงินที่ผู้เช่าต้องจ่ายถ้าใช้สิทธิซื้อสินทรัพย์ที่เช่า (Option Price)

มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย

ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย จะต้องทราบอัตราดอกเบี้ยที่จะนำมาใช้คิดลดซึ่งได้แก่

1. อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า (Implicit Rate) หมายถึงอัตราคิดลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย และมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน เท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ให้เช่า ซึ่งก็คืออัตราดอกเบี้ยที่ผู้ให้เช่าคิดเอากับผู้เช่านั่นเอง
2. หากในทางปฏิบัติไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าได้ ก็ให้ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า (Incremental Borrowing Rate) เป็นอัตราคิดลด

การคำนวณค่าเสื่อมราคา

ในกรณีของสัญญาเช่าการเงินซึ่งมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมด หรือเกือบทั้งหมดไปให้แก่ผู้เช่า ผู้เช่าจึงมีการบันทึกสินทรัพย์ที่เข้าชั้นบัญชี ฉะนั้น ณ วันสิ้นสุดบัญชีผู้เช่าจะต้องบันทึกค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่เช่าซึ่งสามารถคำนวณได้ดังนี้

- หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่สินทรัพย์นั้นจะเป็นของผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า คือ เป็นไปตามสถานการณ์ข้อ 1 หรือข้อ 2 ของสัญญาเช่าการเงิน ผู้เช่าจะคำนวณค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่เช่าเสมือนหนึ่งเป็นสินทรัพย์ของตนเอง

$$\text{ค่าเสื่อมราคาต่อปี} = \frac{\text{ราคาทุน—มูลค่าคงเหลือ}}{\text{อายุการใช้งานของสินทรัพย์}^3}$$

- หากไม่มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะเป็นเจ้าของสินทรัพย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า คือ ไม่ตรงกับสถานการณ์ข้อ 1 และข้อ 2 ของสัญญาเช่าการเงิน

$$\text{ค่าเสื่อมราคาต่อปี} = \frac{\text{ราคาทุน—มูลค่าคงเหลือที่รับประกัน}}{\text{อายุสัญญาเช่าหรืออายุการใช้งานของสินทรัพย์แล้วแต่เวลาใดจะสั้นกว่า}}$$

ตัวอย่างที่ 1

วันที่ 1 มกราคม 2547 บริษัท รักเกียรติ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าเครื่องจักรจากบริษัท รักชาติ จำกัด โดยมีข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าดังนี้

1. สัญญาเช่ามีระยะเวลา 4 ปี บอกละไม่ได้ ส่วนเครื่องจักรมีอายุการใช้งาน 5 ปี และอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ 6 ปี เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าผู้เช่าจะส่งเครื่องจักรคืนให้แก่ผู้ให้เช่า
2. ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าทุกสิ้นปีๆละ 50,000 บาท และค่าซ่อมแซมเครื่องจักรอีก 2,000 บาท โดยจ่ายให้ผู้ซ่อมโดยตรง
3. ผู้เช่ารับประกันมูลค่าคงเหลือของเครื่องจักรเท่ากับ 10,000 บาท เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า และผู้เช่าคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ประเภทเดียวกันโดยใช้วิธีเส้นตรง
4. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร ณ วันทำสัญญาเช่าเท่ากับ 170,000 บาท
5. อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าเท่ากับ 12% ต่อปี แต่ผู้เช่าไม่ทราบอัตราส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าเท่ากับ 10% ต่อปี
6. เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าเครื่องจักรมีมูลค่าคงเหลือที่แท้จริงเท่ากับ 7,000 บาท

ประเภทของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าข้างต้นจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน เพราะเข้าสถานการณ์ข้อที่ 4 ของสัญญาเช่าการเงิน คือ มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายเท่ากับ 97% ($165,325 \div 170,000$ บาท) ของมูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักรที่เช่า ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายคำนวณได้ดังนี้

³ ระยะเวลาที่กิจการคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการใช้สินทรัพย์นั้น (Useful Life)

การคำนวณ

$$\begin{aligned}
 - \text{จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย} &= \text{ค่าเช่า} + \text{มูลค่าคงเหลือที่รับประกัน} \\
 &= (50,000 \times 4 \text{ ปี}) + 10,000 \\
 &= 210,000 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

- มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย
คำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าซึ่งเท่ากับ 10% เนื่องจากผู้เช่าไม่

ทราบอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า

$$\begin{aligned}
 &\text{มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารายปี (จ่ายทุกสิ้นปีรวม 4 ปี)} \\
 &\text{อัตราคิดลด 10\%} = 50,000 \times 3.1699 = 158,495 \\
 &\text{มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าคงเหลือที่ผู้เช่ารับประกัน} \\
 &(\text{สิ้นปีที่ 4 อัตราคิดลด 10\%} = 10,000 \times 0.6830) = 6,830 \\
 &\text{รวมมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย} = 165,325 \\
 &\text{ดอกเบี้ยจ่ายรวม} = \text{จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย} - \text{มูลค่าปัจจุบัน} \\
 &= 210,000 - 165,325 \\
 &= 44,675 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

ถ้าผู้เช่าจ่ายเงินทั้งหมดในวันเริ่มต้นสัญญาเช่าจะต้องจ่ายเท่ากับ 165,325 บาท แต่ถ้าจ่ายเป็นงวดๆ จะต้องจ่ายเป็นเงินรวม 210,000 บาท ฉะนั้นเงินที่จ่ายในอนาคตจะรวมดอกเบี้ยอยู่ด้วย 44,675 บาท ผู้เช่าจะต้องบันทึกจำนวนเงินที่จ่ายในแต่ละงวดโดยแยกส่วนหนึ่งนำไปลดยอดหนี้สินที่บันทึกไว้ และอีกส่วนหนึ่งบันทึกเป็นดอกเบี้ยจ่าย ยอดหนี้สินที่ลดลงและดอกเบี้ยจ่ายในแต่ละงวดคำนวณได้ดังนี้

ตารางคำนวณดอกเบี้ยจ่าย และยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่า

วันที่	ค่าเช่ารายปี/ มูลค่าคงเหลือ (1)	ดอกเบี้ยจ่าย (2) = (1) X 10%	หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ ลดลง (3) = (1) - (2)	หนี้สินตามสัญญาเช่า คงเหลือ (4) = (3) - (2)
มูลค่าเริ่มต้น				165,325
31 ธ.ค. 47	50,000	16,533	33,467	131,858
31 ธ.ค. 48	50,000	13,186	36,814	95,044
31 ธ.ค. 49	50,000	9,504	40,496	54,548
31 ธ.ค. 50	50,000	5,452*	44,548	10,000
31 ธ.ค. 50	10,000	0	10,000	0
รวม	210,000	44,675	165,325	

* ปัดเศษจาก 5455 เป็น 5452

การบันทึกบัญชี

1 ม.ค. 2547	เดบิต	เครื่องจักรตามสัญญาเช่าการเงิน	165,325*
	เครดิต	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	165,325

*(เนื่องจากมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายน้อยกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า)

31 ธ.ค. 2547	เดบิต	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	33,467
		ดอกเบี้ยจ่าย	16,533
		ค่าซ่อมแซม	2,000
	เครดิต	เงินสด	52,000

	เดบิต	ค่าเสื่อมราคา - เครื่องจักรที่เช่า	38,831.25*
	เครดิต	ค่าเสื่อมราคาสะสม - เครื่องจักรที่เช่า	38,831.25
$\left(\frac{\text{ราคาทุน} - \text{มูลค่าคงเหลือที่รับประกัน}}{\text{อายุของสัญญาเช่า}} = \frac{165,325 - 10,000}{4 \text{ ปี}} \right)$			

31 ธ.ค. 2548	เดบิต	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	36,814
		ดอกเบี้ยจ่าย	13,186
		ค่าซ่อมแซม	2,000
	เครดิต	เงินสด	52,000

	เดบิต	ค่าเสื่อมราคา - เครื่องจักรที่เช่า	38,831.25
	เครดิต	ค่าเสื่อมราคาสะสม - เครื่องจักรที่เช่า	38,831.25

การบันทึกบัญชีสำหรับวันที่ 31 ธันวาคม 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2550 จะเหมือนกับวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2548 เพียงแต่ตัวเลขหนี้สินตามสัญญาเช่า และดอกเบี้ยจ่ายจะเปลี่ยนแปลงไปตามตารางข้างต้น

การส่งคืนเครื่องจักรเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า

ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าผู้เช่าจะต้องส่งคืนเครื่องจักรที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า เนื่องจากผู้เช่ารับประกันมูลค่าคงเหลือไว้ 10,000 บาท แต่เครื่องจักรมีมูลค่าคงเหลือแค่ 7,000 บาท ฉะนั้นผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบชดเชยมูลค่าคงเหลือที่ลดลงจากราคารับประกัน 3,000 บาท ให้แก่ผู้ให้เช่า

การบันทึกบัญชี

31 ธ.ค. 2550	เดบิต	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	10,000
		ค่าเสื่อมราคาสะสม-เครื่องจักรที่เช่า	155,325
		ขาดทุนจากการเช่าเครื่องจักร	3,000
	เครดิต	เครื่องจักรตามสัญญาเช่าการเงิน	165,325
		เงินสด	3,000

ตัวอย่างที่ 2

วันที่ 1 มกราคม 2547 บริษัท สากล จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าเครื่องจักรจาก บริษัท อาหาร จำกัด โดยมีข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าดังนี้

1. สัญญาเช่ามีระยะเวลา 4 ปี บอกละเลิไม่ได้ ส่วนเครื่องจักรมีอายุการใช้งาน และอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ 5 ปี
2. ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าทุกต้นปี ละ 50,000 บาท โดยเริ่มจ่ายงวดแรกวันที่ 1 มกราคม 2547
3. ผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่าที่จะซื้อสินทรัพย์ที่เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าได้ในราคา 10,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำพอที่จะทำให้แน่ใจได้ว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิซื้อสินทรัพย์
4. เมื่อหมดอายุการใช้งาน สินทรัพย์ที่เช่ามีมูลค่าคงเหลือ 20,000 บาท และผู้เช่าคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ประเภทเดียวกันนี้โดยใช้วิธีเส้นตรง
5. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร ณ วันที่ทำสัญญาเช่าเท่ากับ 190,000 บาท
6. อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าเท่ากับ 10% ต่อปี

ประเภทของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าข้างต้นจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน เพราะเป็นไปตามสถานการณ์

ข้อที่ 2 ผู้เช่ามีสิทธิซื้อสินทรัพย์ที่เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในราคาที่ต่ำพอที่จะทำให้แน่ใจว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิซื้อสินทรัพย์

ข้อที่ 3 ระยะเวลาของสัญญาเช่าเท่ากับ 80% ($4 \div 5$ ปี) ของอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ

ข้อที่ 4 มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายเท่ากับ 95% ($181,175 \div 190,000$ บาท) ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

การคำนวณ

$$\begin{aligned}
 - \text{จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย} &= \text{ค่าเช่า} + \text{ราคาซื้อสินทรัพย์โดยใช้สิทธิ} \\
 &= (50,000 \times 4 \text{ ปี}) + 10,000 \\
 &= 210,000 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 - \text{มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย} \\
 \text{คำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าซึ่งเท่ากับ 10\%}
 \end{aligned}$$

มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารายปี (จ่ายทุกต้นปีรวม 4 ปี)

$$\text{อัตราคิดลด 10\%} = 50,000 \times 3.4869 = 174,345$$

มูลค่าปัจจุบันของราคาที่ใช้สิทธิซื้อสินทรัพย์

$$(\text{สิ้นปีที่ 4 อัตราคิดลด 10\%} = 10,000 \times 0.6830) = 6,830$$

$$\text{รวมมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย} = \underline{181,175}$$

$$\begin{aligned}
 \text{ดอกเบี้ยจ่ายรวม} &= \text{จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย} - \text{มูลค่าปัจจุบัน} \\
 &= 210,000 - 181,175 \\
 &= 28,825 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

ตารางคำนวณดอกเบี้ยจ่าย และยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่า

วันที่	ค่าเช่ารายปี/ราคา ซื้อสินทรัพย์ โดยใช้สิทธิ (1)	ดอกเบี้ยจ่าย (2) = (1) X 10%	หนี้สินตามสัญญาเช่า ที่ลดลง (3) = (1) - (2)	หนี้สินตามสัญญาเช่า คงเหลือ (4) = (3) - (2)
มูลค่าเริ่มต้น				181,175
1 ม.ค. 47	50,000	0	50,000	131,175
1 ม.ค. 48	50,000	13,118	36,882	94,293
1 ม.ค. 49	50,000	9,429	40,571	53,722
1 ม.ค. 50	50,000	5,372	44,628	9,094
31 ธ.ค. 50	10,000	906*	9,094	0
รวม	210,000	28,825	181,175	

* ปัดเศษจาก 909 เป็น 906

จากตารางข้างต้นค่าเช่างวดแรกจ่ายในวันเริ่มต้นสัญญาเช่าจึงยังไม่มีดอกเบี้ยจ่าย แต่ตลอดทั้งปี 2547 จะต้องมียอดดอกเบี้ยซึ่งจะไปจ่ายเอาในวันที่ 1 มกราคม 2548 ฉะนั้นตอนสิ้นปี 2547 จึงต้องมีการปรับปรุงดอกเบี้ยค้างจ่ายด้วย

การบันทึกบัญชี

1 ม.ค. 2547	เดบิต	เครื่องจักรตามสัญญาเช่าการเงิน	181,175	
	เครดิต	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		181,175
	เดบิต	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	50,000	
	เครดิต	เงินสด		50,000
31 ธ.ค. 2547	เดบิต	ดอกเบี้ยจ่าย	13,118	
	เครดิต	ดอกเบี้ยค้างจ่าย		13,118
	เดบิต	ค่าเสื่อมราคา - เครื่องจักรที่เช่า	32,235*	
	เครดิต	ค่าเสื่อมราคาสะสม - เครื่องจักรที่เช่า		32,235
	$\left(\frac{\text{ราคาทุน} - \text{มูลค่าคงเหลือ}}{\text{อายุใช้งานของสินทรัพย์}} = \frac{181,175 - 20,000}{5 \text{ ปี}} \right)$			
1 ม.ค. 2548	เดบิต	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	36,882	
		ดอกเบี้ยค้างจ่าย	13,118	
	เครดิต	เงินสด		50,000
31 ธ.ค. 2548	เดบิต	ดอกเบี้ยจ่าย	9,429	
	เครดิต	ดอกเบี้ยค้างจ่าย		9,429
	เดบิต	ค่าเสื่อมราคา - เครื่องจักรที่เช่า	32,235	
	เครดิต	ค่าเสื่อมราคาสะสม - เครื่องจักรที่เช่า		32,235

การบันทึกบัญชีของวันที่ 1 มกราคม 2549 ถึง 1 มกราคม 2550 จะเหมือนกับปี 2547 - 2548 ต่างกันเฉพาะตัวเลขที่เปลี่ยนแปลงไปตามตาราง

การใช้สิทธิซื้อสินทรัพย์เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า

เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าผู้เช่าจะจ่ายเงินซื้อสินทรัพย์ที่เช่าเท่ากับราคาที่ตกลงกันได้ คือ 10,000 บาท และบันทึกบัญชีดังนี้

31 ธ.ค. 2550	เดบิต	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	9,094	
		ดอกเบี้ยจ่าย	906	
	เครดิต	เงินสด		10,000

การแสดงรายการในงบดุล

ผู้เช่าจะแสดงสินทรัพย์ที่เช่าในงบดุลเช่นเดียวกับสินทรัพย์ของตนเอง และแสดงหนี้สินส่วนที่จะครบกำหนดในงวดหน้าเป็นหนี้สินหมุนเวียน ส่วนหนี้สินที่จะครบกำหนดในงวดต่อไปให้แสดงอยู่ในส่วนของหนี้สินไม่หมุนเวียนตามตัวอย่างที่ 2 งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ปรากฏดังนี้

บริษัท สากล จำกัด
งบดุล (บางส่วน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
เครื่องจักรตามสัญญาเช่าการเงิน	181,175	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	<u>64,470</u>	116,705
หนี้สินหมุนเวียน		
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		40,571
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		9,429
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		53,722

สัญญาเช่าดำเนินงาน

ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะเกิดค่าเช่าขึ้นกับผู้เช่าวันต่อวันที่มีการใช้สินทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าจะบันทึกค่าเช่าเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ถึงแม้ผู้เช่าจะไม่ได้จ่ายค่าเช่าเท่ากันทุกงวดก็ตาม

ตัวอย่าง : ตามตัวอย่างที่ 2 ของสัญญาเช่าการเงิน สมมติสัญญาเช่าดังกล่าวไม่เข้าสถานการณ์ของสัญญาเช่าการเงิน จึงจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน การจ่ายค่าเช่างวดแรกจำนวน 50,000 บาท ผู้เช่าจะบันทึกรายการในสมุดรายวันทั่วไป สำหรับวันที่ 1 มกราคม 2547 ดังนี้

1 ม.ค. 2547	เดบิต	ค่าเช่า	50,000	
	เครดิต	เงินสด		50,000

การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าทางด้านผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าการเงิน

ทางด้านผู้ให้เช่าจะได้รับสิ่งที่ผู้เช่าจ่าย คือ จำนวนเงินขั้นต่ำที่ผู้เช่าต้องจ่ายซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่า มูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ที่รับประกัน หรือราคาซื้อสินทรัพย์โดยใช้สิทธิ นอกจากนี้ผู้ให้เช่ายังจะได้รับเงินจากการขายสินทรัพย์เมื่อผู้เช่าได้รับคืนสินทรัพย์

ในขณะที่ผู้เช่าบันทึกบัญชีเจ้าหนี้ ผู้ให้เช่าจะบันทึกบัญชีลูกหนี้ ผู้ให้เช่าถือว่าลูกหนี้สัญญาเช่าคือ สินทรัพย์ที่จะทำให้ผู้ให้เช่าได้รับเงินต้นพร้อมกับรายได้ทางการเงิน ซึ่งในที่นี้เรียกว่าเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า

เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า = จำนวนเงินขั้นต่ำที่ผู้เช่าต้องจ่าย + มูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน

รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้ = เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า - มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุน
ขั้นต้นตามสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้จะโอนไปเป็นดอกเบี้ยรับตลอดอายุของสัญญาเช่า ซึ่งมีวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับดอกเบี้ยจ่ายทางด้านผู้เช่า ส่วนอัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า คือ อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า

ประเภทของผู้ให้เช่า

เราสามารถแบ่งผู้ให้เช่าออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. ผู้ให้เช่าที่ไม่ใช่ผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายสินทรัพย์ที่ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะซื้อสินทรัพย์มาในราคายุติธรรมแล้วนำออกให้เช่า ฉะนั้นราคาทุนของสินทรัพย์จะเท่ากับราคายุติธรรม จึงไม่มีกำไรขาดทุนเกิดขึ้น
2. ผู้ให้เช่าเป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายสินทรัพย์ที่ให้เช่า มีผลให้ผู้ให้เช่ามีราคาทุนของสินทรัพย์แตกต่างจากราคายุติธรรม ฉะนั้นจะมีกำไรขาดทุนเกิดขึ้นจากผลต่างของราคาขาย และต้นทุนขายมูลค่าขายและต้นทุนขายที่จะบันทึกบัญชีคำนวณได้ดังนี้

ต้นทุนขาย = ราคาทุนของสินทรัพย์ - มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน
ขาย = มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ผู้เช่าต้องจ่าย คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเชิงพาณิชย์ หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

ตัวอย่างที่ 3

วันที่ 1 มกราคม 2547 บริษัท สมยศ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าเครื่องจักรจากบริษัท สมเกียรติ จำกัด โดยมีข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าดังนี้

1. สัญญาเช่ามีระยะเวลา 4 ปี บอกลีกไม่ได้ ส่วนเครื่องจักรมีอายุการใช้งานและอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ 5 ปี เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าผู้เช่าต้องส่งเครื่องจักรคืนผู้ให้เช่า
2. ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าทุกสิ้นปี ละ 100,000 บาท
3. ผู้ให้เช่าไม่ได้เป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายเครื่องจักรที่เช่า ณ วันที่ทำสัญญาเช่าเครื่องจักรมีราคายุติธรรม 334,065 บาท ซึ่งเท่ากับราคาทุนของเครื่องจักร
4. เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าเครื่องจักรมีมูลค่าคงเหลือ 25,000 บาท ในจำนวนนี้ผู้เช่าได้รับประกันมูลค่าคงเหลือไว้ 15,000 บาท
5. อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าเท่ากับ 10% ต่อปี
6. เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าปรากฏว่าเครื่องจักรมีมูลค่าคงเหลือที่แท้จริง 20,000 บาท

ประเภทของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าข้างต้นจัดเป็นสัญญาเช่าการเงินเพราะเข้าสถานการณ์

ข้อที่ 3 อายุของสัญญาเช่าเท่ากับ 80% ($4 \div 5$ ปี) ของอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ

ข้อที่ 4 มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายเท่ากับ 98% $[(316,990 + 10,245) \div 334,065$ บาท] ของมูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักรที่เช่า

การคำนวณ

$$\begin{aligned}
 - \text{เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า} &= \text{จำนวนเงินขั้นต่ำที่ผู้เช่าต้องจ่าย} + \text{มูลค่าคงเหลือ} \\
 &\quad \text{ที่ไม่ได้รับการประกัน} \\
 &= [(100,000 \times 4 \text{ ปี}) + 15,000] + 10,000 \\
 &= 415,000 + 10,000 \\
 &= 425,000 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 - \text{มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า} \\
 \text{มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารายปี (จ่ายทุกสิ้นปีรวม 4 ปี)} \\
 \text{อัตราคิดลด 10\%} &= 100,000 \times 3.1699) &= 316,990 \\
 \text{มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าคงเหลือที่ผู้เช่ารับประกัน} \\
 (\text{สิ้นปีที่ 4 อัตราคิดลด 10\%} &= 15,000 \times 0.6830) &= 10,245 \\
 \text{มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน} \\
 (\text{สิ้นปีที่ 4 อัตราคิดลด 10\%} &= 10,000 \times 0.6830) &= 6,830 \\
 \text{รวมมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า} &&= \underline{\underline{334,065}}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 - \text{รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้} &= \text{เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า} - \text{มูลค่าปัจจุบันของเงิน} \\
 &\quad \text{ลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า} \\
 &= 425,000 - 334,065 \\
 &= 90,935 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

เช่นเดียวกับการณของผู้เช่า เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าซึ่งคาดว่าเป็นเงินที่จะได้รับทั้งหมด ในอนาคตก็จะรวมดอกเบี้ยรับอยู่ด้วย ฉะนั้นผู้ให้เช่าจะต้องบันทึกจำนวนเงินที่จะได้รับในแต่ละงวดโดยแยกส่วนหนึ่งนำไปลดยอดลูกหนี้ที่บันทึกไว้ และอีกส่วนหนึ่งบันทึกเป็นดอกเบี้ยรับ ยอดลูกหนี้ที่ลดลง และดอกเบี้ยรับในแต่ละงวดคำนวณได้ดังนี้

ตารางคำนวณดอกเบี้ยรับและยอดคงเหลือสุทธิของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

วันที่	ค่าเช่ารายปี/ มูลค่าคงเหลือ (1)	ดอกเบี้ยรับ (2) = (4) X 10%	หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ ลดลง (3) = (1) - (2)	หนี้สินตามสัญญาเช่า คงเหลือ (4) = (4) - (3)
มูลค่าเริ่มต้น				334,065
31 ธ.ค. 47	100,000	33,407	66,593	267,472
31 ธ.ค. 48	100,000	26,747	73,253	194,219
31 ธ.ค. 49	100,000	19,422	80,578	113,641
31 ธ.ค. 50	100,000	11,359*	88,641	25,000
31 ธ.ค. 50	25,000	0	25,000	0
รวม	425,000	90,935	334,065	

* ปัดเศษจาก 11,364 เป็น 11,359

การบันทึกบัญชี

1 ม.ค. 2547	เดบิต	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	425,000	
	เครดิต	เครื่องจักร		334,065
		รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้		90,935
31 ธ.ค. 2547	เดบิต	เงินสด	100,000	
	เครดิต	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		100,000
	เดบิต	รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	33,407	
	เครดิต	ดอกเบี้ยรับ		33,407
31 ธ.ค. 2548	เดบิต	เงินสด	100,000	
	เครดิต	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		100,000
	เดบิต	รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	26,747	
	เครดิต	ดอกเบี้ยรับ		26,747

เมื่อกิจการรับค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2549 และ 2550 กิจการจะบันทึกบัญชีเช่นเดียวกับวันที่ 31 ธันวาคม 2547 และ 2548 เพียงแต่ยอดดอกเบี้ยรับจะเปลี่ยนแปลงไปตามตารางข้างต้น

การรับคืนเครื่องจักรเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่าจะบันทึกเครื่องจักรที่รับคืนมาด้วยราคายุติธรรม ณ วันรับคืน และเนื่องจากมูลค่าคงเหลือของเครื่องจักรสูงกว่าราคาประกัน ผู้เช่าจึงไม่ต้องรับผิดชอบจ่ายคืนมูลค่าคงเหลือที่รับประกัน ส่วนมูลค่าที่ไม่ได้รับประกันน้อยกว่าที่ประมาณไว้ 5,000 บาท ผู้ให้เช่าจึงบันทึกเป็นรายการขาดทุน

31 ธ.ค. 2550	เดบิต	เครื่องจักร	20,000	
		ขาดทุนจากการให้เช่าเครื่องจักร	5,000	
	เครดิต	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		25,000

ตัวอย่างที่ 4

วันที่ 1 มกราคม 2547 บริษัท สุภาพ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าเครื่องจักรจากบริษัท สุภ จำกัด โดยมีข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าดังนี้

1. สัญญาเช่ามีระยะเวลา 4 ปี บอกละเลิไม่ได้ ส่วนเครื่องจักรมีอายุการใช้งาน และอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ 5 ปี
2. ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าทุกต้นปี ละ 100,000 บาท เริ่มวันที่ 1 มกราคม 2547
3. เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าสามารถซื้อสินทรัพย์ที่เช่าได้ในราคา 20,000 บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำพอที่จะทำให้แน่ใจได้ว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิซื้อสินทรัพย์
4. ผู้ให้เช่าเป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายเครื่องจักรที่เช่า โดยเครื่องจักรมีราคาต้นทุน 250,000 บาท และราคายุติธรรม 362,350 บาท
5. อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าเท่ากับ 10% ต่อปี ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเชิงพาณิชย์

ประเภทของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าข้างต้นจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน เพราะเข้าสถานการณ์

ข้อที่ 2 ผู้เช่ามีสิทธิซื้อสินทรัพย์ที่เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าในราคาที่ต่ำพอที่จะทำให้แน่ใจว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิ

ข้อที่ 3 ระยะเวลาของสัญญาเช่าเท่ากับ 80% ($4 \div 5$ ปี) ของอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ

ข้อที่ 4 มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายเท่ากับ 100% ($362,350 \div 362,350$ บาท) ของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

การคำนวณ

$$\begin{aligned}
 - \text{เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า} &= \text{จำนวนเงินขั้นต่ำที่ผู้เช่าต้องจ่าย} + \text{มูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกัน} \\
 &= [(100,000 \times 4 \text{ ปี}) + 20,000] + 0 \\
 &= 420,000 + 0 \\
 &= 420,000 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

- มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า
 มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่ารายปี (จ่ายทุกต้นปีรวม 4 ปี
 $\text{อัตราคิดลด } 10\% = 100,000 \times 3.4869$ = 348,690
 มูลค่าปัจจุบันของราคาที่ใช้สิทธิซื้อสินทรัพย์
 $(\text{สิ้นปีที่ 4 อัตราคิดลด } 10\% = 20,000 \times 0.6830)$ = 13,660
 รวมมูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า 362,350
- ต้นทุนของเครื่องจักรที่เช่า = ต้นทุนของเครื่องจักร - มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้
 รับการประกัน
 = 250,000 - 0
 = 250,000 บาท

ขาย = มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ผู้เช่าต้องจ่ายคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเชิงพาณิชย์
 (362,350 บาท) หรือราคายุติธรรมของสินทรัพย์ (362,350 บาท) แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า
 = 362,350 บาท

รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้ = เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า - มูลค่าปัจจุบันของเงินลงทุนขั้นต้น
 ตามสัญญาเช่า
 = 420,000 - 362,350
 = 57,650 บาท

ตารางคำนวณดอกเบี้ยรับ และยอดคงเหลือสุทธิของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

วันที่	ค่าเช่ารายปี/ราคา ซื้อสินทรัพย์ โดยใช้สิทธิ (1)	ดอกเบี้ยรับ (2) = (4) X 10%	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ที่ลดลง (3) = (1) - (2)	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า คงเหลือ (4) = (4) - (3)
มูลค่าเริ่มต้น				362,350
1 ม.ค. 47	100,000	0	100,000	262,350
1 ม.ค. 48	100,000	26,235	73,765	188,585
1 ม.ค. 49	100,000	18,859	81,141	107,444
1 ม.ค. 50	100,000	10,744	89,256	18,188
31 ธ.ค. 50	20,000	1,812*	18,188	0
รวม	420,000	57,650	362,350	

* ปัดเศษจาก 1819 เป็น 1812

การบันทึกบัญชี				
1 ม.ค. 2547	เดบิต	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	420,000	
		ต้นทุนขาย	250,000	
	เครดิต	ขาย		362,350
		เครื่องจักร		250,000
		รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้		57,650
	เดบิต	เงินสด	100,000	
	เครดิต	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		100,000
31 ธ.ค. 2547	เดบิต	รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	26,235	
	เครดิต	ดอกเบี้ยรับ		26,235
1 ม.ค. 2548	เดบิต	เงินสด	100,000	
	เครดิต	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		100,000
31 ธ.ค. 2548	เดบิต	รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	18,859	
	เครดิต	ดอกเบี้ยรับ		18,859

การบันทึกบัญชีสำหรับวันที่ 1 มกราคม 2549 ถึงวันที่ 1 มกราคม 2550 คงเหมือนกับการบันทึกบัญชีของวันที่ 1 มกราคม 2548 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2548 แต่ยอดดอกเบี้ยรับจะเปลี่ยนแปลงไปตามตัวเลขในตารางข้างต้น

การใช้สิทธิซื้อสินทรัพย์เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า

เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าผู้เช่าได้ใช้สิทธิซื้อสินทรัพย์ในราคาที่ตกลงกันคือ 20,000 บาท ผู้ให้เช่าจะบันทึกการขายสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังนี้

31 ธ.ค. 2550	เดบิต	เงินสด	20,000	
	เครดิต	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		20,000

การแสดงรายการในงบดุล

ลูกหนี้ในงบดุลต้องแสดงด้วยยอดเงินลงทุนสุทธิในสัญญาเช่า ซึ่งเท่ากับเงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าหักด้วยรายได้ทางการเงินรอการรับรู้ รายการที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าของบริษัท สุทธิ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548 ตามตัวอย่างที่ 4 ปรากฏ ดังนี้

บริษัท สุภี จำกัด
งบดุล (บางส่วน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2548

สินทรัพย์หมุนเวียน :

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน 100,000*

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน :

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน 107,444**

* ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	-	รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้คงเหลือ	
100,000	-	0	= 100,000
** 120,000	-	(10,744 + 1,812)	= 107,444

ตัวอย่างที่ 5

สมมติข้อมูลตามตัวอย่างที่ 3 แต่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่ายเครื่องจักรที่เช่า และเครื่องจักรที่เช่ามีราคาทุน 230,000 บาท ในกรณีนี้การบันทึกบัญชีจะแตกต่างจากตัวอย่างที่ 3 เฉพาะวันที่ทำสัญญาเช่าโดยจะมีบัญชีเพิ่มขึ้นอีก 2 บัญชี คือบัญชีขาย และต้นทุนขาย ซึ่งคำนวณได้ดังนี้

ขาย	=	316,990 + 10,245
	=	327,235 บาท
ต้นทุนขาย	=	230,000 - 6,830
	=	223,170 บาท

การบันทึกบัญชี

1 ม.ค. 2547	เดบิต	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	425,000
		ต้นทุนขาย	223,170
	เครดิต	ขาย	327,235
		เครื่องจักร	230,000
		รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	90,935

สัญญาเช่าดำเนินงาน

ในกรณีของสัญญาเช่าดำเนินงาน ผู้ให้เช่าต้องรับรู้รายได้ค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่าถึงแม้ว่าการรับค่าเช่าจะไม่ได้รับเท่ากันทุกงวดก็ตาม ส่วนสินทรัพย์ที่ให้เช่าก็จะตัดค่าเสื่อมราคาเช่นเดียวกับสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกันของผู้ให้เช่า

ตัวอย่าง : สมมติตามตัวอย่างที่ 4 แต่สัญญาเช่าไม่เช่าเงื่อนไขของสัญญาเช่าการเงินจึงจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อผู้ให้เช่ารับค่าเช่างวดแรกจำนวน 100,000 บาท จะบันทึกการขายการในสมุดรายวันทั่วไปดังนี้

การบันทึกบัญชี

1 ม.ค. 2547	เดบิต	เงินสด	100,000	
	เครดิต	รายได้ค่าเช่า		100,000

ตอนสิ้นงวดบัญชีผู้ให้เช่าต้องบันทึกค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่ให้เช่าโดยตัดบัญชีเป็นเวลา 5 ปีตามอายุการใช้งานของสินทรัพย์ จากราคาทุนของสินทรัพย์ 250,000 บาท รายการบัญชีเป็นดังนี้

31 ธ.ค. 2547	เดบิต	ค่าเสื่อมราคา-เครื่องจักรให้เช่า	50,000*	
	เครดิต	ค่าเสื่อมราคาสะสม-เครื่องจักรให้เช่า		50,000
*(250,000 ÷ 5 ปี)				

ต้นทุนทางตรงเมื่อเริ่มแรก (Initial Direct Costs)

ต้นทุนทางตรงเมื่อเริ่มแรกเป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสัญญาเช่า ต้นทุนดังกล่าวที่เกิดขึ้นกับผู้เช่า เช่น ค่าใช้จ่ายในการต่อรอง และค่าทนายความ เป็นต้น ส่วนทางด้านผู้ให้เช่ามีต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมต่างๆ และค่าใช้จ่ายในการประเมินฐานะการเงินของผู้เช่า เป็นต้น

การบันทึกบัญชี

ผู้เช่า - ถ้าเป็นสัญญาเช่าการเงินให้นำต้นทุนทางตรงเมื่อเริ่มแรกไปรวมเป็นราคาของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน

ผู้ให้เช่า - สัญญาเช่าการเงิน

: ผู้ให้เช่าไม่ใช่ผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่าย ให้บันทึกต้นทุนทางตรงเป็นรายการรอตตัดบัญชี และตัดบัญชีไปหักจากรายได้ดอกเบี้ยตลอดอายุของสัญญาเช่า

: ผู้ให้เช่าเป็นผู้ผลิตหรือผู้แทนจำหน่าย ต้นทุนทางตรงเมื่อเริ่มแรกต้องบันทึกเป็นค่าใช้จ่าย ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า

- สัญญาเช่าดำเนินงาน ต้นทุนทางตรงเมื่อเริ่มแรกจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้นหรือบันทึกเป็นรายการรอตตัดบัญชี และตัดบัญชีไปหักจากรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี ตามสัดส่วนของรายได้ค่าเช่า

บทสรุป

ผู้เช่าและผู้ให้เช่าแบ่งสัญญาเช่าออกเป็น 2 ประเภท คือ สัญญาเช่าการเงิน และสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยมีเกณฑ์การพิจารณาเหมือนกัน ส่วนการบันทึกบัญชีทางด้านผู้เช่าจะบันทึกบัญชีเจ้าหนี้ด้วยมูลค่าสุทธิ (Net Method) คือ ไม่บันทึกดอกเบี้ยจ่ายรวมอยู่ในยอดเจ้าหนี้ด้วย ทางด้านผู้ให้เช่าร่างมาตรฐานการบัญชีไม่ได้กำหนดให้ต้องบันทึกบัญชีลูกหนี้ด้วยมูลค่าที่รวมดอกเบี้ยรับ (Gross Method) หรือมูลค่าสุทธิ (Net Method) เพราะฉะนั้นกิจการอาจบันทึกบัญชีลูกหนี้ด้วยวิธี Gross Method (ตามตัวอย่างที่ได้แสดงไว้ในบทความนี้) หรืออาจบันทึกบัญชีลูกหนี้ด้วยวิธี Net Method เช่นเดียวกับบัญชีเจ้าหนี้ในแง่ของผู้เช่าก็ได้

บทความนี้มีจุดประสงค์ที่จะให้ผู้อ่านเข้าใจวิธีบันทึกบัญชีเกี่ยวกับสัญญาเช่าในเบื้องต้นเท่านั้น ยังมีเรื่องอื่นๆ ที่ผู้อ่านควรจะไปทำความเข้าใจเพิ่มเติม เช่น การขายและเช่ากลับคืน และการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เป็นต้น



บรรณานุกรม

สมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย. ร่างมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง พ.ศ. 2546) เรื่อง “การบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว” (ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 และฉบับที่ 29).

International Accounting Standard IAS No.17 “Leases” (revised 1997).

Donald E. Kieso, Jerry J. Weygandt, Terry D. Warfield. **Intermediate Accounting**. 10th ed. : John Wiley & sons, Inc. 2001.

Loren A. Nikolai, John D. Bazley. **Intermediate Accounting**. 9th ed. : South – Western College Publishing, 2004.

K. Fred Skousen, Earl K. Stice, James D. Stice. **Intermediate Accounting**. 15th ed. : South – Western College Publishing, 2003.