

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับ ที่ 16 สัญญาเช่า

ดร. วรศักดิ์ ทูมมานนท์

รองศาสตราจารย์ประจำภาควิชาการบัญชี

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ที่ปรึกษาคณะกรรมการกำหนดมาตรฐานการบัญชี สภาวิชาชีพบัญชีฯ

TFRS 16 สัญญาเช่า

- ถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป
- สามารถนำไปใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้
 - หากนำ TFRS 15 มาถือปฏิบัติ ณ หรือก่อนวันที่ TFRS 16 มีผลบังคับใช้

TAS 17 สัญญาเช่า

- กำหนดให้ผู้เช่าจัดประเภทสัญญาเช่าโดยพิจารณาเนื้อหาของสัญญาว่าได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับจากสินทรัพย์ไปยังผู้เช่าหรือไม่

- Finance Lease

- ระบุให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจาก FL

- Operating Lease

- ไม่ได้ระบุให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดขึ้นจาก OL

TFRS 16

■ ใช้แบบจำลองเดี่ยวของการบัญชีสำหรับผู้เช่า (single lease model) โดยกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สิน สำหรับ

ทุกสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน

ทุกสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาในการเช่าไม่เกิน 12 เดือน และผู้เช่ามีสิทธิที่จะเลือกซื้อ

ยกเว้นสินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ (low value asset)

TFRS 16 สัญญาเช่า

- สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นหรือสัญญาเช่าสำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่มีมูลค่าต่ำ
 - ผู้เช่าสามารถเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่านั้นเป็นรายสัญญา (lease-by-lease basis)
 - ต้องรับรู้ค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่านั้นเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า หรือ
 - ตามเกณฑ์อื่นที่เป็นระบบหากเกณฑ์นั้นสะท้อนถึงรูปแบบที่ผู้เช่าได้รับประโยชน์ได้ดีกว่า

ตัวอย่าง สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

- 1) ผู้เช่าทำสัญญาเช่าอุปกรณ์สำนักงานเป็นระยะเวลา 5 ปี
- 2) มูลค่าอุปกรณ์ในสภาพใหม่ ๆ = 50,000 บาท (ผู้เช่าถือว่ามีมูลค่าต่ำ)
- 3) ผู้เช่าเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าดังกล่าวเนื่องจากอุปกรณ์สำนักงานมีมูลค่าต่ำ
- 4) ค่าเช่าที่จ่ายมีจำนวนดังนี้

ปีที่ 1	0	บาท
ปีที่ 2,3	17,500	บาท
ปีที่ 4,5	15,000	บาท

ตัวอย่างที่ 1

- ค่าเช่าที่ต้องจ่าย

$$= (17,500 \times 2) + (15,000 \times 2)$$

$$= 65,000 \text{ บาท}$$

- ผู้เช่าต้องรับรู้ค่าเช่าปีละ = 13,000 บาท (65,000/5)

ตัวอย่างที่ 1

ปีที่ 1 รับรู้ค่าเช่า

Dr. ค่าเช่า	13,000	
cr. ค่าเช่าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		13,000

ปีที่ 2,3 รับรู้ค่าเช่า

Dr. ค่าเช่า	13,000	
ค่าเช่าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,500	
cr. เงินสด		17,500

ปีที่ 4,5 รับรู้ค่าเช่า

Dr. ค่าเช่า	13,000	
ค่าเช่าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,000	
cr. เงินสด		15,000

TFRS 16 สัญญาเช่า

- ก่อนผู้เช่าจะรับรู้สิทธิในการใช้สินทรัพย์ (right of use = ROU) และหนี้สินสำหรับภาระผูกพันที่เกิดขึ้นโดยสัญญาเช่า
 - ณ วันเริ่มต้นของสัญญา ผู้เช่าต้องประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่
 - สัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบ ถ้าสัญญานั้นเป็นการ ให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุไว้สำหรับช่วงเวลาเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

สัญญาที่ลูกค้าทำกับผู้จัดหาเป็นสัญญาเช่าหรือไม่

- สิทธิประโยชน์ระบุได้หรือไม่ ?

- ผู้จัดหามีสิทธิ์หรือภาระผูกพันในการทดแทนสิทธิประโยชน์หรือไม่ ?

- ลูกค้ามีสิทธิที่จะควบคุมการใช้สิทธิประโยชน์ที่ระบุได้นั้นหรือไม่ ?

ตัวอย่างที่ 1

- สัญญาระหว่างลูกค้ากับบริษัทให้บริการขนส่งสินค้า (ผู้จัดหา) จัดหาการใช้รถขนส่งสินค้าประเภทเฉพาะเจาะจง 20 คันให้ลูกค้าเป็นระยะเวลา 5 ปี
- ผู้จัดหาจัดหาเครื่องยนต์และพนักงานขับตามคำขอของลูกค้า
- สินทรัพย์ระบุได้หรือไม่ ระบุได้ เนื่องจากมีการระบุรถขนส่งเฉพาะเจาะจงไว้ในสัญญา

ตัวอย่างที่ 1

- ผู้จัดหามีสิทธิ์หรือภาระผูกพันในการทดแทนสินทรัพย์หรือไม่ ไม่มี สามารถทดแทนรถขนส่งต่อเมื่อมีการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา
- ลูกคามีสิทธิที่จะควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้นั้นหรือไม่ มี
 - ลูกคามีสิทธิได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเกือบทั้งหมดจากการใช้งานรถขนส่งสินค้านั้นตลอดระยะเวลา 5 ปี
 - ลูกคามีสิทธิที่จะเปลี่ยนการใช้รถนั้นอย่างไรและเพื่อวัตถุประสงค์อะไรก็ได้ ลูกค้าสามารถสั่งการที่จะใช้รถเมื่อไรและที่ไหนก็ได้ รวมทั้งสินค้าที่จะขนส่ง

ตัวอย่างที่ 1

■ ลูกค้ามีสิทธิที่จะควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้นั้นหรือไม่ (ต่อ)

- สิทธิของผู้จัดหาเป็นสิทธิเพื่อการคุ้มครองเท่านั้น (ข้อจำกัดในการขนส่งสินค้าที่ระบุไว้)
- การควบคุมเครื่องยนต์ที่จำเป็นต่อการขนส่งรถขนส่งสินค้าของผู้จัดหาไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้จัดหาในการควบคุมการใช้รถขนส่งนั้น

■ สัญญานี้เป็นสัญญาเช่าหรือไม่

ตัวอย่างที่ 2

- สัญญาระหว่างลูกค้าและผู้จัดหากำหนดให้ผู้จัดหาขนส่งสินค้าตามปริมาณที่ระบุไว้โดยใช้รถขนส่งสินค้าชนิดที่ระบุไว้ตามตารางที่กำหนดไว้เป็นระยะเวลา 5 ปี
- สินทรัพย์ระบุได้หรือไม่ ไม่ เนื่องจากผู้จัดหามีรถขนส่งเหมือนกันนี้ pool รวมหลายคัน และไม่มีการระบุรถคันไหนไว้โดยเฉพาะในสัญญา

ตัวอย่างที่ 2

- ผู้จัดหามีสิทธิ์หรือภาระผูกพันในการทดแทนสินทรัพย์
หรือไม่ มี สามารถทดแทนรถขนส่งด้วยคันอื่นโดยมี
ต้นทุนต่ำ ผู้จัดหาได้รับประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจโดยการ
ใช้ pool ของรถขนส่งที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
- ลูกค้ามีสิทธิที่จะควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้นั้น
หรือไม่ ไม่ ผู้จัดหาเลือกรถขนส่งที่จะใช้ขนส่งสินค้าแต่ละ
เที่ยวและได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเกือบทั้งหมด
จากการใช้งานรถขนส่งสินค้านั้น
- สัญญานี้เป็นสัญญาเช่าหรือไม่

ตัวอย่างที่ 3

- บริษัทกาแฟทำสัญญากับผู้ดำเนินการทำอากาศยาน (ผู้จัดหา) เพื่อที่จะใช้พื้นที่จำนวนหนึ่งในท่าอากาศยานนั้น (บริเวณที่แน่นอณไม่ได้มีการระบุไว้) ในการขายสินค้าเป็นระยะเวลา 3 ปี
- สินทรัพย์ระบุได้หรือไม่ ไม่ เนื่องจากมีพื้นที่อยู่หลายบริเวณที่พร้อมสำหรับลูกค้าที่จะนำแผงขายกาแฟไปลง และไม่มีพื้นที่บริเวณใดระบุไว้ในสัญญาโดยเฉพาะ

ตัวอย่างที่ 3

- ผู้จัดหามีสิทธิ์หรือภาระผูกพันในการทดแทนสินทรัพย์หรือไม่ มี สามารถทดแทนพื้นที่บริเวณอื่นโดยมีต้นทุนต่ำ ผู้จัดหาได้รับประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจโดยการใช้พื้นที่ค้าปลีกที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
- ลูกค้ามีสิทธิที่จะควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้นั้นหรือไม่ ไม่ ผู้จัดหาเลือกพื้นที่ที่จะจัดสรรให้กับลูกค้าและได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเกือบทั้งหมดจากการใช้พื้นที่สัมปทานนั้น
- สัญญานี้เป็นสัญญาเช่าหรือไม่

ตัวอย่างที่ 4

- ลูกค้าทำสัญญากับเจ้าของอาคาร (ผู้จัดหา)ที่จะใช้Unit ค่าปลีก A1 เป็นระยะเวลา 3 ปี Unit ค่าปลีก A1 เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ค้าปลีกซึ่งมีหลาย Unit ค่าปลีกรวมกันอยู่ในพื้นที่นั้น
- สินทรัพย์ระบุได้หรือไม่ ได้ เนื่องจาก Unit ค่าปลีกได้มีการระบุไว้ในสัญญา

ตัวอย่างที่ 4

- ผู้จัดหามีสิทธิ์หรือภาระผูกพันในการทดแทนสินทรัพย์หรือไม่ ไม่มี แม้ว่าผู้จัดหาจะสามารถที่จะทดแทน Unit ค่าปลีกอื่นได้ในทางปฏิบัติ แต่ก็จะถูกกำหนดให้ต้องจ่ายค่าโยกย้ายสถานที่และสถานการณ์ที่ผู้จัดหาจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ ณ วันเริ่มต้นสัญญา พิจารณาแล้วก็ไม่น่าจะเกิดขึ้น

ตัวอย่างที่ 4

■ ลูกค้ามีสิทธิที่จะควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้นั้นหรือไม่ มี

- ลูกค้ามีสิทธิได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเกือบทั้งหมดจากการใช้งาน Unit ค่าปลิกนั้นตลอดระยะเวลา 3 ปี
- ลูกค้าตัดสินใจในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับจะขายอะไร ที่ราคาเท่าไร การดูแลความสะอาด รักษาความปลอดภัย การประชาสัมพันธ์ร้านทางด้านผู้จัดหาไม่ได้ทำให้ผู้จัดหามีสิทธิที่จะตัดสินใจเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ค่าปลิกนั้นอย่างไรและเพื่อวัตถุประสงค์อะไร

■ สัญญานี้เป็นสัญญาเช่าหรือไม่

ตัวอย่างที่ 6

- ลูกค้าทำสัญญากับบริษัท IT (ผู้จัดหา) สำหรับการเช่า server ที่ได้มีการระบุไว้เป็นระยะเวลา 2 ปี
- สินทรัพย์ระบุได้หรือไม่ ได้ เนื่องจากมีการระบุ server เฉพาะเจาะจงไว้ในสัญญา
- ผู้จัดหามีสิทธิ์หรือภาระผูกพันในการทดแทนสินทรัพย์หรือไม่ ไม่มี server จะมีการทดแทนก็ต่อเมื่อไม่สามารถทำงานได้อย่างปกติ

ตัวอย่างที่ 6

- ลูกค้ามีสิทธิที่จะควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้นั้นหรือไม่ มี
 - ลูกค้าสามารถใช้ server ได้แต่ผู้เดียวและมีสิทธิได้รับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจเกือบทั้งหมดจากการใช้ server นั้นตลอดอายุสัญญา ลูกค้าตัดสินใจในเรื่องที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการใช้ server นั้นอย่างไรและเพื่อวัตถุประสงค์อะไร
- สัญญานี้เป็นสัญญาเช่าหรือไม่

TFRS 16 สัญญาเช่า

- ณ วันเริ่มต้นสัญญา ผู้เช่าจะวัดมูลค่าสิทธิในการใช้สินทรัพย์โดยใช้ราคาทุน

- จำนวนของการวัดมูลค่าเริ่มแรกของ หนี้สินจากสัญญาเช่า

- PV ของ จำนวนเงินที่จะจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่าย ณ วันนั้น

- จำนวนเงินที่จะจ่ายตามสัญญาเช่าต้องคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยในสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ทันที
- หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ทันที ให้ใช้อัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า

TFRS 16 สัญญาเช่า

■ ณ วันเริ่มต้นสัญญา ผู้เช่าจะวัดมูลค่าสิทธิในการใช้สินทรัพย์โดยใช้ราคาทุน (ต่อ)

- การจ่ายค่าเช่าใดที่ทำก่อนหรือ ณ วันเริ่มต้นสัญญาหักสิ่งจูงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดจากผู้เช่า
- ประมาณการของต้นทุนที่จะเกิดขึ้นกับผู้เช่าในการ
 - รื้อถอน
 - บำรุงสินทรัพย์อ้างอิง
 - ปรับปรุงที่ตั้งและซ่อมแซมสินทรัพย์อ้างอิง

ซึ่งเป็นผลมาจากเงื่อนไขที่กำหนดของสัญญาเช่า

TFRS 16 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า

dr. สิทธิในการใช้สินทรัพย์	XX	
ดอกเบี่ยจ่ายรอการตัดบัญชี – สัญญาเช่า	XX	
ดอกเบี่ยจ่ายรอการตัดบัญชี – ประมาณ		
การหนีสินร้อถอน	XX	
cr. หนีสินตามสัญญาเช่า		XX
ประมาณการหนีสินร้อถอน		XX

TFRS 16 สัญญาเช่า

- จำนวนเงินที่จะจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้ จ่าย ณ
วันนั้น ประกอบด้วย
 - ค่าเช่าคงที่หักสิ่งจูงใจที่ได้รับจากสัญญาเช่า
 - ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราซึ่งวัดมูลค่าเริ่มแรก
โดยใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันเริ่มต้นสัญญา
 - ดัชนีราคาผู้บริโภค
 - อัตราดอกเบี้ยเทียบเคียง
 - การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าในตลาด

TFRS 16 สัญญาเช่า

- จำนวนเงินที่จะจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้ จ่าย ณ วันนั้น ประกอบด้วย (ต่อ)
 - จำนวนที่ผู้เช่าคาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้มูลค่าคงเหลือที่รับประกัน
 - ราคาใช้สิทธิของสิทธิในการซื้อสินทรัพย์ ถ้าหากผู้เช่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในการใช้สิทธินั้น
 - ค่าปรับที่จ่ายเพื่อการยุติสัญญาเช่า ถ้าเงื่อนไขของสัญญาเช่าสะท้อนว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิยุติสัญญาเช่า

TFRS 16 สัญญาเช่า

- หลังจากวันเริ่มต้นสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าของ

หนี้สินจากสัญญาเช่า โดยการ

- การเพิ่มมูลค่าตามบัญชีให้สะท้อนดอกเบี้ยของหนี้สินจากสัญญาเช่า

Dr. ดอกเบี้ยจ่าย

XX

Cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชี

XX

- การลดมูลค่าตามบัญชีให้สะท้อนการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า

dr. หนี้สินตามสัญญาเช่า

XX

cr. เงินสด

XX

TFRS 16 สัญญาเช่า

- หลังจากวันเริ่มต้นสัญญา ผู้เช่าต้องรับรู้รายการต่อไปนี้
ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นต้นทุนถูกรวมอยู่ในมูลค่า
ตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ปฏิบัติตาม TFRS ฉบับอื่น
 - ดอกเบี้ยของหนี้สินจากสัญญาเช่า
 - ค่าเช่าผันแปรที่ไม่รวมในการวัดมูลค่าของหนี้สินจากสัญญา
เช่าในช่วงเวลาที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขที่ทำให้ค่าเช่าผันแปร
นั้นเกิดขึ้น

TFRS 16 สัญญาเช่า

- หลังจากวันเริ่มต้นสัญญา ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าสินทรัพย์ที่เป็นสิทธิ์ในการใช้สินทรัพย์โดยใช้ วิธีราคาทุน เว้นแต่ผู้เช่าจะใช้วิธีการวัดมูลค่า วิธีอื่น
 - ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม (TAS 16) และ
 - ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (TAS 36)

TFRS 16 สัญญาเช่า

- หากสัญญาเช่า มีการโอนความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ อ่างอิงเป็นของผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาหรือหากราคาทุนของสินทรัพย์ที่เป็นสิทธิ์ในการใช้สินทรัพย์ สะท้อนให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิ์ในการซื้อสินทรัพย์
 - ผู้เช่าต้องคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่เป็นสิทธิ์ในการใช้สินทรัพย์จากวันเริ่มต้นสัญญาจนถึงวันสิ้นสุดอายุใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์อ่างอิง

ตัวอย่างที่ 1: สิทธิเลือกที่จะต่ออายุสัญญาเช่า

- 1) ณ วันที่ 1 มกราคม 25X1 ผู้เช่าทำสัญญาเช่าอาคารเป็นเวลา 3 ปี
- 2) ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่า 3 งวด ๆ ละ 8,000 บาท ณ วันสิ้นปีของทุกปี เริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม 25X1 เป็นต้นไป
- 3) สัญญาเช่าให้สิทธิเลือกแก่ผู้เช่าที่จะต่ออายุสัญญาเช่านับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี โดยผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่าอีก 2 งวด ๆ ณ วันสิ้นปี 25x4 และ 25x5 ตามอัตราค่าเช่าตลาดในปีนั้น และหากผู้เช่าใช้สิทธิเลือกที่จะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าจะต้องเสียค่าปรับจำนวน 500 บาท

ตัวอย่างที่ 1

- 4) ณ วันที่ 1 มกราคม 25X1 ผู้เช่ามั่นใจตามสมควรว่าจะใช้สิทธิเลือกที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี
- 5) ผู้เช่าคาดว่าอัตราค่าเช่าตลาดปี 25x4 และ 25x5 มีจำนวน 8,500 บาท
- 6) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ส่วนเพิ่มเป็น 6% ต่อปี
- 7) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25x3 ผู้เช่าใช้สิทธิเลือกที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี อัตราค่าเช่าตลาดปี 25x4 และ 25x5 มีจำนวน 9,000 บาท
- 8) สิ้นปี 25x5 ผู้เช่าส่งคืนอาคารดังกล่าวไปยังผู้ให้เช่า

ตัวอย่างที่ 1

วตป.	ค่าเช่ารายปี	ดอกเบี้ย จ่าย	คืนเงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
1/1/25x1				34,469
31/12/25x1	8,000	2,068	5,932	28,537
31/12/25x2	8,000	1,712	6,288	22,249
31/12/25x3	8,000	1,335	6,665	15,584
31/12/25x4	8,500	935	7,565	8,019
31/12/25x5	8,500	481	8,019	
		6,531		

ตัวอย่างที่ 1

- ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า ผู้เช่าบันทึกรายการดังนี้

Dr. สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	34,469	
ดอกเบี่ยจ่ายรอดัดบัญชี	6,531	
cr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า		41,000

ตัวอย่างที่ 1

■ 31/12/25x1

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	8,000	
cr. เงินสด		8,000
บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย		
dr. ดอกเบี้ยจ่าย	2,068	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		2,068
บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า		
dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	6,894	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้อาคาร		
ภายใต้สัญญาเช่า		6,894

ตัวอย่างที่ 1

■ 31/12/25x2

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	8,000	
cr. เงินสด		8,000

บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่าย

dr. ดอกเบี้ยจ่าย	1,712	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		1,712

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	6,894	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้อาคาร		
ภายใต้สัญญาเช่า		6,894

ตัวอย่างที่ 1

■ 31/12/25x3

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	8,000	
cr. เงินสด		8,000

บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย

dr. ดอกเบี้ยจ่าย	1,335	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		1,335

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	6,894	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้อาคาร		
ภายใต้สัญญาเช่า		6,894

ตัวอย่างที่ 1 ภายหลังจากปรับค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตลาด

วคป.	ค่าเช่ารายปี	ดอกเบี้ย จ่าย	คืนเงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
31/12/25x3				16,501
31/12/25x4	9,000	990	8,010	8,491
31/12/25x5	9,000	509	8,491	-
		1,499		

ตัวอย่างที่ 1

■ 31/12/25x3

บันทึกการวัดมูลค่าสิทธิในการใช้อาคารและเจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่าใหม่

Dr. สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	917	
ดอกเบียจ่ายรอดัดบัญชี	83	
cr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า		1,000

ตัวอย่างที่ 1

■ 31/12/25x4

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	9,000	
cr. เงินสด		9,000

บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย

dr. ดอกเบี้ยจ่าย	990	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		990

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	7,352	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้อาคาร		
ภายใต้สัญญาเช่า		7,352

ตัวอย่างที่ 1

■ 31/12/25x5

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	9,000	
cr. เงินสด		9,000

บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย

dr. ดอกเบี้ยจ่าย	509	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		509

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	7,352	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้อาคาร		
ภายใต้สัญญาเช่า		7,352

ตัวอย่างที่ 1

■ 31/12/25x5

บันทึกการส่งคืนสิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้อาคาร

ภายใต้สัญญาเช่า

35,386

cr. สิทธิในการใช้สิทธิในการใช้อาคาร

ภายใต้สัญญาเช่า

35,386

TFRS 16 สัญญาเช่า

- หลังจากวันเริ่มต้นสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องวัดมูลค่าของหนี้สินจากสัญญาเช่าใหม่เพื่อให้สะท้อนถึง การเปลี่ยนแปลง ใน

- อายุของสัญญาเช่า (ใช้อัตราคิดลดที่ทบทวนใหม่)
- การประเมินการใช้สิทธิ์ในการซื้อสินทรัพย์ (ใช้อัตราคิดลดที่ทบทวนใหม่)
- จำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ (ใช้อัตราคิดลดเดิม)
- การจ่ายค่าเช่าในอนาคตอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในดัชนีหรืออัตราค่าเช่า (ใช้อัตราคิดลดเดิม)

ตัวอย่างที่ 1: ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนี

- 1) ณ วันที่ 1 มกราคม 25X1 ผู้เช่าทำสัญญาเช่าอาคารเป็นเวลา 3 ปี
- 2) ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่า 3 งวด ณ วันสิ้นปีของทุกปี เริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม 25X1 เป็นต้นไป
- 3) ผู้เช่าจ่ายค่าเช่างวดแรกเป็นจำนวน 8,000 บาท
- 4) ค่าเช่าจะปรับทุกสิ้นปีตาม CPI 1 ปีก่อนหน้า
- 5) CPI ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า ณ วันสิ้นปี 25x1 และ 25x2 เป็น 100 110 และ 125 ตามลำดับ
- 7) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ส่วนเพิ่มเป็น 6% ต่อปี

ตัวอย่างที่ 1: ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนี

8) เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าส่งคืนอาคารดังกล่าวไปยังผู้ให้เช่า

ตัวอย่างที่ 1

วคป.	ค่าเช่ารายปี	ดอกเบี่ย จ่าย	คินเงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
1/1/25x1				21,384
31/12/25x1	8,000	1,283	6,717	14,667
31/12/25x2	8,000	880	7,120	7,547
31/12/25x3	8,000	453	7,547	0
		2,616		

ตัวอย่างที่ 1

- ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า ผู้เช่าบันทึกรายการดังนี้

Dr. สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	21,384	
ดอกเบียจ่ายรอดัดบัญชี	2,616	
cr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า		24,000

ตัวอย่างที่ 1

■ 31/12/25x1

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	8,000	
cr. เงินสด		8,000

บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย

dr. ดอกเบี้ยจ่าย	1,283	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		1,283

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	7,128	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้อาคาร		
ภายใต้สัญญาเช่า		7,128

ตัวอย่างที่ 1 ภายหลังจากปรับอัตราค่าเช่าตาม CPI

วคป.	ค่าเช่ารายปี	ดอกเบี่ย จ่าย	คินเงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
31/12/25x1	8,000			16,134
31/12/25x2	8,800	968	7,832	8,302
31/12/25x3	8,800	498	8,302	0
		1,466		

ตัวอย่างที่ 1

■ 31/12/25x1

บันทึกการวัดมูลค่าสิทธิในการใช้อาคารและเจ้าหนี้ภายใต้

สัญญาเช่าใหม่

Dr. สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	1,467	
ดอกเบี่ยจ่ายรอดัดบัญชี	133	
cr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า		1,600

ตัวอย่างที่ 1

■ 31/12/25x2

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	8,800	
cr. เงินสด		8,800

บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย

dr. ดอกเบี้ยจ่าย	968	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		968

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	7,862	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้อาคาร		
ภายใต้สัญญาเช่า		7,862

ตัวอย่างที่ 1 ภายหลังจากปรับอัตราค่าเช่าตาม CPI

วคป.	ค่าเช่ารายปี	ดอกเบี่ย จ่าย	คินเงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
31/12/25x2	8,800			9,434
31/12/25x3	10,000	566	9,434	0

ตัวอย่างที่ 1

■ 31/12/25x2

บันทึกการวัดมูลค่าสิทธิในการใช้อาคารและเจ้าหนี้ภายใต้

สัญญาเช่าใหม่

Dr. สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	1,132	
ดอกเบี่ยจ่ายรอดัดบัญชี	68	
cr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า		1,200

ตัวอย่างที่ 1

■ 31/12/25x3

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	10,000	
cr. เงินสด		10,000

บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย

dr. ดอกเบี้ยจ่าย	566	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		566

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า 8,994		
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้อาคาร		
ภายใต้สัญญาเช่า		8,994

ตัวอย่างที่ 1

■ 31/12/25x3

บันทึกการส่งคืนอาคารภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้อาคาร

ภายใต้สัญญาเช่า

23,983

cr. สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า

23,983

ตัวอย่างที่ 2: สิทธิเลือกที่จะซื้อสินทรัพย์

- 1) ณ วันที่ 1 มกราคม 25X1 ผู้เช่าทำสัญญาเช่ารถยนต์เป็นเวลา 3 ปี
- 2) ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อรถยนต์ดังกล่าวในราคา 318 บาท
- 3) ณ วันที่ทำสัญญาเช่า ผู้เช่ามั่นใจตามสมควรว่าจะไม่ใช่สิทธิเลือกที่จะซื้อรถยนต์ดังกล่าว
- 4) สิ้นปี 25x1 ผู้เช่าทบทวนการใช้สิทธิเลือกที่จะซื้อรถยนต์ดังกล่าวใหม่ และมั่นใจตามสมควรว่าจะใช้สิทธิเลือกที่จะซื้อรถยนต์ดังกล่าว
- 5) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับปรุงใหม่ = 7%

ตัวอย่างที่ 2

- 6) ผู้เช่าคาดว่ารถยนต์มีอายุการใช้งาน 5 ปี มูลค่าคงเหลือของเครื่องจักรเท่ากับ 1,730 บาท
- 7) เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าใช้สิทธิเลือกที่จะซื้อรถยนต์ในราคา 318 บาท และรับโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์ดังกล่าว

ตัวอย่างที่ 2

วคป.	ค่าเช่ารายปี	ดอกเบี่ย จ่าย	คินเงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
1/1/25x1				26,463
31/12/25x1	9,900	1,588	8,312	18,151
31/12/25x2	9,900	1,089	8,811	9,340
31/12/25x3	9,900	560	9,340	0
		3,237		

ตัวอย่างที่ 2

- ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า ผู้เช่าบันทึกรายการดังนี้

Dr. สิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า	26,463	
ดอกเบียจ่ายรอดัดบัญชี	3,237	
cr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า		29,700

ตัวอย่างที่ 2

■ 31/12/25x1

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	9,900	
cr. เงินสด		9,900

บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย

dr. ดอกเบี้ยจ่าย	1,588	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		1,588

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า	8,821	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้รถยนต์		
ภายใต้สัญญาเช่า		8,821

ตัวอย่างที่ 2 ภายหลังจากทบทวนการใช้สิทธิเลือกที่จะซื้อ รถยนต์

วคป.	ค่าเช่ารายปี /ราคาใช้สิทธิ	ดอกเบี้ย จ่าย	คืนเงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
31/12/25x3				18,177
31/12/25x4	9,900	1,272	8,628	9,550
31/12/25x5	10,218	668	9,550	0
		1,940		

ตัวอย่างที่ 2

■ 31/12/25x1

บันทึกการวัดมูลค่าสิทธิในการใช้รถยนต์และเจ้าหนี้ภายใต้
สัญญาเช่าใหม่

Dr. สิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า	27	
ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี	291	
cr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า		318

ตัวอย่างที่ 2

■ 31/12/25x2

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	9,900	
cr. เงินสด		9,900

บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย

dr. ดอกเบี้ยจ่าย	1,272	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		1,272

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า	3,985	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้รถยนต์		
ภายใต้สัญญาเช่า		3,985

ตัวอย่างที่ 2

■ 31/12/25x3

บันทึกการจ่ายค่าเช่าและการใช้สิทธิที่รถยนต์

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	10,218	
cr. เงินสด		10,218

บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย

dr. ดอกเบี้ยจ่าย	668	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี		668

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า	3,985	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า		3,985

ตัวอย่างที่ 2

■ 31/12/25x3

บันทึกการรับโอนกรรมสิทธิ์ในรถยนต์

dr. รถยนต์	26,490	
cr. สิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า		26,490
dr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้รถยนต์		
ภายใต้สัญญาเช่า	16,790	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – รถยนต์		16,790

ตัวอย่างที่ 3: การรับประกันมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

- 1) ณ วันที่ 1 มกราคม 25X1 ผู้เช่าทำสัญญาเช่ารถยนต์เป็นเวลา 3 ปี
- 2) ณ วันที่ทำสัญญาเช่า ผู้เช่ารับประกันมูลค่าคงเหลือของรถยนต์ให้กับผู้ให้เช่าในราคา 6,400 บาท
- 3) ณ วันที่ทำสัญญาเช่า ผู้เช่าคาดว่ามูลค่ายุติธรรมของรถยนต์เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าเป็น 7,000 บาท
- 4) ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่า 3 งวด ๆ ละ 8,000 บาท ณ วันสิ้นปีของทุกปี เริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม 25X1 เป็นต้นไป

ตัวอย่างที่ 3

- 5) สิ้นปี 25x1 ผู้เช่าทบทวนมูลค่ายุติธรรมของรถยนต์เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าใหม่เป็น 6,000 บาท
- 6) เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าจ่ายส่วนต่างมูลค่าคงเหลือที่รับประกันกับมูลค่ายุติธรรมและส่งคืนรถยนต์ดังกล่าวไปยังผู้ให้เช่า มูลค่ายุติธรรมของรถยนต์ ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่าเป็น 6,000 บาท ตามที่คาดการณ์ไว้
- 7) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ส่วนเพิ่มของผู้เช่า = 6%

ตัวอย่างที่ 3

วคป.	ค่าเช่ารายปี	ดอกเบี่ย จ่าย	คินเงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
1/1/25x1				21,384
31/12/25x1	8,000	1,283	6,717	14,667
31/12/25x2	8,000	880	7,120	7,547
31/12/25x3	8,000	453	7,547	0
		2,616		

ตัวอย่างที่ 3

- ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า ผู้เช่าบันทึกรายการดังนี้

Dr. สิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า	21,384	
ดอกเบียจ่ายรอดัดบัญชี	2,616	
cr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า		24,000

ตัวอย่างที่ 3

■ 31/12/25x1

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	8,000	
cr. เงินสด		8,000

บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย

dr. ดอกเบี้ยจ่าย	1,283	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		1,283

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า	7,128	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้รถยนต์		
ภายใต้สัญญาเช่า		7,128

ตัวอย่างที่ 3 ภายหลังจากทบทวนมูลค่าคงเหลือที่รับประกัน

วตป.	ค่าเช่ารายปี /ส่วนต่างมูลค่า คงเหลือที่ รับประกันกับ มูลค่ายุติธรรม	ดอกเบี้ย จ่าย	คืนเงินต้น	เงินต้น คงเหลือ
31/12/25x1	8,000			15,023
31/12/25x2	8,000	901	7,099	7,924
31/12/25x3	8,400	475	7,925	0
		1,376		72

ตัวอย่างที่ 3

■ 31/12/25x1

บันทึกการวัดมูลค่าสิทธิในการใช้รถยนต์และเจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่าใหม่

Dr. สิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า	356	
ดอกเบียจ่ายรอดัดบัญชี	44	
cr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า		400

ตัวอย่างที่ 3

■ 31/12/25x2

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	8,000	
cr. เงินสด		8,000

บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย

dr. ดอกเบี้ยจ่าย	901	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		901

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า	7,306	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้รถยนต์		
ภายใต้สัญญาเช่า		7,306

ตัวอย่างที่ 3

■ 31/12/25x3

บันทึกการจ่ายค่าเช่าและส่วนต่างมูลค่าคงเหลือที่รับประกันกับมูลค่า
ยุติธรรม

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	8,400	
cr. เงินสด		8,400
บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย		
dr. ดอกเบี้ยจ่าย	475	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		475

ตัวอย่างที่ 3

■ 31/12/25x3

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า 7,306

cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้รถยนต์

ภายใต้สัญญาเช่า

7,306

บันทึกการส่งคืนรถยนต์ไปยังผู้ให้เช่า

dr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้รถยนต์

ภายใต้สัญญาเช่า

21,740

cr. สิทธิในการใช้รถยนต์ภายใต้สัญญาเช่า

21,740

ตัวอย่างที่ 4: การเพิ่มขอบเขตของสัญญาเช่าโดยเพิ่มสิทธิการใช้สินทรัพย์

- 1) ณ วันที่ 1 มกราคม 25X1 ผู้เช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน 2,000 ตรม. เป็นเวลา 3 ปี
- 2) ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่า 3 งวด ๆ ละ 8,000 บาท ณ วันสิ้นปีของทุกปี เริ่มตั้งแต่ 31 ธันวาคม 25X1 เป็นต้นไป
- 3) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ส่วนเพิ่มเป็น 6% ต่อปี
- 4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25X1 ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าพื้นที่โดยเพิ่มพื้นที่เช่าอีก 700 ตรม. สำหรับเวลา 2 ปีที่เหลือ

ตัวอย่างที่ 4

- 5) ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่า 2 งวดที่เหลืองวดละ 10,800 บาท ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนเดียวกันกับราคาแบบเอกเทศสำหรับการเช่าพื้นที่เพิ่ม
- 6) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ส่วนเพิ่มเป็น 7% ต่อปี
- 7) เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าส่งคืนพื้นที่อาคารสำนักงานดังกล่าวไปยังผู้ให้เช่า

ตัวอย่างที่ 4

วคป.	ค่าเช่ารายปี	ดอกเบี่ย จ่าย	คินเงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
1/1/25x1				21,384
31/12/25x1	8,000	1,283	6,717	14,667
31/12/25x2	8,000	880	7,120	7,547
31/12/25x3	8,000	453	7,547	0
		2,616		

ตัวอย่างที่ 4

- ณ วันเริ่มต้นสัญญาเช่า ผู้เช่าบันทึกรายการดังนี้

Dr. สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	21,384	
ดอกเบี่ยจ่ายรอดัดบัญชี	2,616	
cr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า		24,000

ตัวอย่างที่ 4

■ 31/12/25x1

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	8,000	
cr. เงินสด		8,000

บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่าย

dr. ดอกเบี้ยจ่าย	1,283	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		1,283

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	7,128	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้อาคาร		
ภายใต้สัญญาเช่า		7,128

ตัวอย่างที่ 4 ภายหลังการเพิ่มขอบเขตของสัญญาเช่า

วคป.	ค่าเช่ารายปี	ดอกเบี้ย จ่าย	คืนเงินต้น	เงินต้นคงเหลือ
31/12/25x1				5,063
31/12/25x2	2,800	354	2,446	2617
31/12/25x3	2,800	183	2617	0.00
		537		

ตัวอย่างที่ 4

- 31/12/25x1บันทึกการเพิ่มขอบเขตของสัญญาเช่า

Dr. สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	5,063	
ดอกเบี่ยจ่ายรอดัดบัญชี	537	
cr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า		5,600

ตัวอย่างที่ 4

■ 31/12/25x2

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	10,800	
cr. เงินสด		10,800

บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย

dr. ดอกเบี้ยจ่าย	1,234	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		1,234

บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	9,659	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้อาคาร		
ภายใต้สัญญาเช่า		9,659

ตัวอย่างที่ 4

■ 31/12/25x3

บันทึกการจ่ายค่าเช่า

dr. เจ้าหนี้ภายใต้สัญญาเช่า	10,800	
cr. เงินสด		10,800
บันทึกการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยยจ่าย		
dr. ดอกเบี้ยจ่าย	636	
cr. ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี		636
บันทึกค่าเสื่อมราคาสิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า		
dr. ค่าเสื่อมราคา – สิทธิในการใช้อาคารภายใต้สัญญาเช่า	9,660	
cr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้อาคาร		
ภายใต้สัญญาเช่า		9,660

ตัวอย่างที่ 4

■ 31/12/25x3

บันทึกการส่งคืนอาคารภายใต้สัญญาเช่า

dr. ค่าเสื่อมราคาสะสม – สิทธิในการใช้อาคาร

ภายใต้สัญญาเช่า

26,447

cr. สิทธิในการใช้สิทธิในการใช้อาคาร

ภายใต้สัญญาเช่า

26,447

TFRS 16 สัญญาเช่า: การเปิดเผยข้อมูล

- ผู้เช่าต้องใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจว่าข้อมูลนั้น ๆ ต้องเปิดเผยเพื่อให้ข้อมูลพื้นฐานแก่ผู้ใช้งบการเงินในการประเมินผลกระทบของสัญญาเช่าที่มีต่อ
 - สถานะทางการเงิน
 - ผลการดำเนินงานทางการเงิน และ
 - กระแสเงินสดของผู้เช่า

TFRS 16 สัญญาเช่า

- ไม่เปลี่ยนแปลงการบัญชีของผู้ให้เช่าอย่างมีสาระสำคัญ
 - ผู้ให้เช่ายังคงจัดประเภทสัญญาเช่าโดยพิจารณาเนื้อหาของสัญญาว่าได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าพึงได้รับจากสินทรัพย์ไปยังผู้เช่าหรือไม่
 - FL
 - OL

TFRS 16 สัญญาเช่า: การเปิดเผยข้อมูล

- กำหนดให้ผู้ให้เช่าเปิดเผยข้อมูลเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้ข้อมูลที่เปิดเผยเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงของผู้ให้เช่าดีขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งคือความเสี่ยงของมูลค่าคงเหลือ (residual value risk)