บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ โทร.2814185

ที่ กษ 0406/9799 **วันที่** 7 กรกฎาคม 2538

เรื่อง ตอบข้อหารือวิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจำหน่ายให้แก่สมาชิกของสหกรณ์เคหสถานเมืองใหม่พัฒนา จำกัด

เรียน นายสุมนต์ หาญศิริสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชี

ตามหนังสือที่ ฝตส 3/164 ลงวันที่ 28 เมษายน 2538 ได้หารือวิธีปฏิบัติทางบัญชีในปีก่อนของสหกรณ์เคหสถานเมืองใหม่พัฒนา จำกัด กรณีสหกรณ์จัดสรรที่ดินจำหน่ายให้แก่สมาชิกดังรายละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมตรวจบัญชีสหกรณ์พิจารณาแล้วเห็นว่า การซื้อขายที่ดินระหว่างสหกรณ์กับสมาชิกได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายเป็นหลักฐาน ซึ่งในรายละเอียดของสัญญาสมาชิกผู้ซื้อมีเจตนาที่จะซื้อ และสหกรณ์ก็มีเจตนาที่จะขายที่ดินนั้นเมื่อได้มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาครบถ้วนรวมถึงวิธีการชำระเงินค่าที่ดินของสมาชิกซึ่งจะมีการชำระเงินในวันทำสัญญาส่วนหนึ่ง ส่วนที่เหลือเป็นการผ่อนชำระให้สหกรณ์เป็นงวด ๆ พร้อมดอกเบี้ย ประกอบกับสหกรณ์ยินยอมให้สมาชิกผู้ซื้อเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นตั้งแต่วันที่ทำสัญญา แม้ว่าจะยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่สมาชิกผู้ซื้อจนกว่าจะมีการชำระเงินเสร็จสิ้นแล้วก็ตาม ลักษณะของการซื้อขายที่เกิดขึ้นดังกล่าวข้างต้นจึงเข้าลักษณะการเช่าซื้อทรัพย์สิน ดังนั้น วิธีปฏิบัติทางบัญชีจึงควรเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 เรื่อง การบัญชีเกี่ยวกับการเช่าซื้อ-ทางด้านผู้ให้เช่าซื้อ กล่าวคือ ให้ถือว่าสหกรณ์ได้ขายที่ดินให้แก่สมาชิกแล้วตั้งแต่วันที่ทำสัญญา ส่วนการรับรู้กำไรที่เกิดจากการเช่าซื้อและดอกผลเป็นรายได้สหกรณ์ควรรับรู้เป็นรายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีตามงวดเงินที่ถึงกำหนดชำระ

สำหรับวิธีปฏิบัติตามข้อหารือในข้อต่าง ๆ มีวิธีปฏิบัติดังนี้

1. กำไรสุทธิประจำปี 2536 ตามที่ปรากฏในงบการเงินซึ่งผู้สอบบัญชีปีก่อนได้แสดงความเห็นและที่ประชุมใหญ่มีมติในการจัดสรรไว้แล้วหากแต่ยังไม่ได้จ่ายเงินนั้น ให้สหกรณ์ดำเนินการต่อไปเป็นปกติ ส่วนงบการเงินในปี 2537 ให้สหกรณ์จัดทำรายการปรับปรุงเพื่อแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีในส่วนที่เป็นของปี 2536 ไว้ในบัญชีข้อผิดพลาดทางบัญชีของปีก่อน และแสดงเป็นรายการพิเศษในงบกำราขาดทุนปี 2537 สำหรับข้อผิดพลาดทางบัญชีในส่วนที่เป็นของปี 2537 ซึ่งเกิดขึ้นโดยต่อเนื่องมาเพราะวิธีปฏิบัติทางบัญชีผิดพลาดตั้งแต่ ปี 2536 นั้น ให้สหกรณ์จัดทำรายการปรับปรุงแก้ไขให้ถูกวิธีและแสดงรายการตามปกติในงบการเงินปี 2537 ทั้งนี้ การดำเนินการเพื่อปรับปรุงแก้ไขทางบัญชีให้เป็นไปดังต่อไปนี้

1.1 การที่สหกรณ์บันทึกบัญชีให้สมาชิกเป็นลูกหนี้เงินกู้ของสหกรณ์ โดยไม่มีการจัดทำหนังสือสัญญากู้เงินเป็นหลักฐานแต่จัดทำเป็นสัญญาจะซื้อจะขายแทน เป็นวิธีปฏิบัติทางบัญชีที่ไม่ถูกต้อง จึงควรปรับปรุงบัญชีให้เป็นไปตามวิธีการบัญชีเกี่ยวกับการเช่าซื้อซึ่งสอดคล้องกับเอกสารหลักฐานในรูปสัญญาจะซื้อจะขาย โดย

เดบิต ข้อผิดพลาดทางบัญชีของปีก่อน (ผลต่างของยอดเครดิตทั้ง 3 รายการ กับลูกหนี้ค่าเช่าซื้อที่ดิน)
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อที่ดิน (ตามจำนวนเงินต้นทุนที่ดินรวมกับกำไรขั้นต้นหากมี และดอกผลจากการเช่าซื้อที่จะได้รับทั้งหมดตั้งแต่งวดแรกถึงงวดสุดท้าย)

เครดิต ลูกหนี้เงินกู้-ค่าเช่าซื้อที่ดิน (ตามจำนวนเงินด้านเดบิตที่สหกรณ์บันทึกบัญชีไว้ปีก่อน พร้อมบัญชีขายที่ดิน)
กำไรขั้นต้นจากการเช่าซื้อรอตัดบัญชี (ตามจำนวนเงินผลต่างระหว่างยอดขายสุทธิไม่รวมดอกเบี้ยผ่อนชำระกับต้นทุน)
ดอกผลเช่าซื้อรอการตัดบัญชี (ตามจำนวนเงินดอกเบี้ยที่ควรได้รับตั้งแต่เริ่มชำระจนเสร็จสิ้น)

1.2 การรับรู้รายได้ของสหกรณ์ในปีก่อนซึ่งรับรู้กำไรขั้นต้นที่เกิดจากการขายทั้งจำนวน เมื่อมีการขายและรับรู้ดอกผลเช่าซื้อที่ควรได้ทั้งจำนวน สหกรณ์ต้องรับรู้กำไรขั้นต้นและดอกผลเช่าซื้อเป็นรายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีตามงวดเงินที่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งตามกรณีนี้ให้สหกรณ์ปรับปรุงบัญชีส่วนที่บันทึกไว้ผิดพลาดในปีก่อนเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ โดย

เดบิต กำไรขั้นต้นจากการเช่าซื้อรอตัดบัญชี (จำนวนเงินตามส่วนของงวดเงินที่ถึงกำหนดชำระในปีบัญชีนั้น)
ดอกผลเช่าซื้อรอการตัดบัญชี (จำนวนเงินตามส่วนของงวดเงินที่ถึงกำหนดชำระในบัญชีนั้น)

เครดิต ข้อผิดพลาดทางบัญชีของปีก่อน (ผลรวมของยอดเดบิต 2 รายการข้างต้น)

ทั้งนี้ตัวเลขจำนวนรายได้ที่ควรรับรู้ในแต่ละรอบปีบัญชีของกำไรขั้นต้นรอตัดบัญชีและดอกผลเช่าซื้อรอตัดบัญชี คำนวณได้จากรายละเอียดเกี่ยวกับกำไรขั้นต้นและดอกผลซึ่งแยกแสดงในบัญชีย่อยลูกหนี้ค่าเช่าซื้อที่ดินซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งที่สหกรณ์ควรจัดทำให้ครบถ้วนสำหรับลูกหนี้แต่ละรายนับตั้งแต่มีการขายตามข้อ 1.1

1.3 สำหรับการรับชำระหนี้จากลูกหนี้เงินกู้ในปีก่อนและต่อเนื่องมาจนถึงปีปัจจุบัน ซึ่งตามข้อเท็จจริงเป็นการชำระเงินค่าที่ดิน นั้น ภายหลังที่ปรับปรุงแก้ไขรายการตามข้อ 1.1 แล้วให้บันทึกบัญชีต่าง ๆ ดังนี้

เดบิต ที่ดินรอการจำหน่าย (ผลต่างระหว่างยอดเดบิตและเครดิตของ 5 รายการด้านล่าง)
ลูกหนี้เงินกู้-ค่าเช่าซื้อที่ดิน (ตามจำนวนเงินด้านเครดิตทั้งในปีก่อนและปัจจุบันของบัญชีลูกหนี้เงินกู้ซึ่งไม่รวมยอดเครดิตที่บันทึกไว้ตาม 1.1 เพื่อปิดบัญชีนี้)
กำไรขั้นต้นจากการเช่าซื้อรอตัดบัญชี (ผลรวมของจำนวนกำไรขั้นต้นรอตัดบัญชีคงเหลือซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีย่อยลูกหนี้ค่าเช่าซื้อที่ดินของสมาชิกแต่ละรายที่ขอคืนเงิน)
ดอกผลเช่าซื้อรอการตัดบัญชี (ผลรวมของจำนวนดอกผลเช่าซื้อรอตัดบัญชีคงเหลือซึ่งอยู่ในบัญชีย่อยลูกหนี้ค่าเช่าซื้อที่ดินของสมาชิกแต่ละรายที่ขอคืนเงิน)

เครดิต ถอนเงินค่าที่ดิน (ตามจำนวนเงินด้านเดบิตที่บันทึกอยู่ในบัญชีนี้เพื่อปิดบัญชี)
ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อที่ดิน (ผลรวมของจำนวนเงินงวดที่ยังค้างผ่อนชำระซึ่งแสดงอยู่ในบัญชีย่อยลูกหนี้ค่าเช่าซื้อที่ดินของสมาชิกแต่ละรายที่ขอคืนเงิน)

2. การเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินปีปัจจุบัน ยอดคงเหลือสุทธิในบัญชีข้อผิดพลาดทางบัญชีของปีก่อนให้แสดงเป็นรายการพิเศษในงบกำไรขาดทุน ยอดคงเหลือสุทธิในบัญชีกำไรขั้นต้นรอตัดบัญชีให้แสดงภายใต้หัวข้อหนี้สินอื่นในงบดุล ยอดคงเหลือสุทธิในบัญชีดอกผลเช่าซื้อรอตัดบัญชีให้แสดงหักออกจากรายการลูกหนี้ค่าเช่าซื้อที่ดินเพื่อแสดงยอดลูกหนี้สุทธิในหมายเหตุประกอบงบการเงิน และให้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับที่ดินซึ่งซื้อคืนเพื่อรอการขายคราวใหม่และที่ดินที่ขายไปแล้วตามวิธีการเช่าซื้อแต่กรรมสิทธิ์ยังเป็นของสหกรณ์โดยอยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ให้สมาชิกที่ผ่อนชำระครบถ้วน

3. ควรแนะนำสหกรณ์ให้พิจารณาปรับปรุงข้อความของสัญญาจะซื้อจะขายที่เกี่ยวกับการคืนเงินในส่วนที่ผ่อนชำระไปแล้ว ตามที่ปรากฏในข้อ 8 และข้อ 11 ให้เป็นข้อความที่แสดงถึงจำนวนเงินคืนซึ่งไม่รวมกำไรและดอกเบี้ยทั้งหมดในส่วนที่ผ่อนชำระไปแล้วด้วย ทั้งนี้ เพราะกำไรขั้นต้นและดอกผลเช่าซื้อตามส่วนที่ได้รับจากการผ่อนชำระแล้วนั้น สหกรณ์ได้บันทึกรับรู้เป็นรายได้ซึ่งมีผลต่อกำไรสุทธิประจำปีที่ต้องจัดสรรของแต่ละปีบัญชี

4. โดยที่การดำเนินธุรกิจและการจัดทำเอกสารหลักฐานของสหกรณ์มีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายให้แก่สมาชิก ดังนั้นจึงเข้าข่ายที่สหกรณ์จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 91/2 แห่งประมวลรัษฎากร อย่างไรก็ตาม หากจะกระทำในลักษณะของการให้สวัสดิการแก่สมาชิกแล้ว ควรต้องพิจารณาปรับปรุงเอกสารหลักฐานและการบันทึกบัญชีมิให้เกี่ยวข้องกับลักษณะการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายดังเช่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป

(ลงชื่อ) **สมพงษ์ ปองเกษม**

(นายสมพงษ์ ปองเกษม)

อธิบดีกรมตรวจบัญชีสหกรณ์

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ฝ่ายตรวจบัญชีสหกรณ์ส่วนกลาง กองตรวจบัญชี 3 โทร. 2828478

ที่ ฝตส.3/164 **วันที่** 28 เมษายน 2538

เรื่อง ข้อหารือการสอบบัญชีสหกรณ์เคหสถานเมืองใหม่พัฒนา จำกัด

เรียน อธิบดีกรมตรวจบัญชีสหกรณ์

ตามคำสั่งนายทะเบียนสหกรณ์ที่ 1/2538 ลงวันที่ 6 มกราคม 2538 แต่งตั้งให้ข้าพเจ้าเป็นผู้สอบบัญชีสหกรณ์เคหสถานเมืองใหม่พัฒนา จำกัด นั้น ด้วยการสอบบัญชีปีก่อนของสหกรณ์เคหสถานเมืองใหม่พัฒนา จำกัด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2536 ถึง 31 ธันวาคม 2536 (ปีทางบัญชี 31 ธันวาคมของทุกปี) สหกรณ์ได้มีการปฏิบัติทางบัญชีในการจัดสรรที่ดินจำหน่ายให้แก่สมาชิกเป็นการขายเงินสด โดยให้สมาชิกกู้เงินสหกรณ์เพื่อซื้อที่ดิน แต่ไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังกล่าวให้แก่สมาชิก และไม่ได้จัดทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินเพียงแต่ทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างสหกรณ์กับสมาชิก และไม่ได้จัดทำหนังสือสัญญากู้เงินไว้เป็นหลักฐานการกู้เงินของสมาชิก (ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชี) มีการบันทึกบัญชี ดังนี้

เดบิต	ลูกหนี้เงินกู้-ค่าเช่าซื้อที่ดิน	2,181,900.00	
เครดิต	ขายที่ดิน		2,181,900.00

จากการบันทึกบัญชีดังกล่าว ทำให้การรับรู้รายได้ของสหกรณ์จากการจำหน่ายที่ดินเป็นการรับรู้รายได้ทั้งจำนวน สหกรณ์ฯ ปิดบัญชีกำไรขาดทุน มีกำไรขั้นต้นจากการจำหน่ายที่ดิน จำนวน 337,695.00 บาท และมีกำไรสุทธิ จำนวน 402,011.60 บาท สหกรณ์ได้จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปี จัดสรรกำไรสุทธิจำนวนดังกล่าวแล้ว แต่ปัจจุบันยังไม่มีการจ่ายเงินตามการจัดสรรกำไร

ข้อหารือ 1. การบันทึกบัญชีลูกหนี้เงินกู้และขายที่ดินดังกล่าว ถูกต้องหรือไม่ ซึ่งในทางปฏิบัติ สหกรณ์มิได้จ่ายเงินกู้ และยังไม่มีหลักฐานการขายที่ดินและการกู้เงินของสมาชิกแต่อย่างใดเพียงเรียกเก็บเงินค่าที่ดินและดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

2. การรับรู้รายได้ของสหกรณ์ในการปิดบัญชีกำไรขาดทุนถูกต้องหรือไม่เพราะสหกรณ์เรียกเก็บเงินค่าที่ดินเป็นรายเดือนจนกว่าจะผ่อนชำระเสร็จ จึงโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้สมาชิก ซึ่งควรมีการรับรู้รายได้จากการผ่อนชำระแล้วเท่านั้น

3. ปัจจุบันมีสมาชิกลาออกจากสหกรณ์ และสหกรณ์คืนเงินกู้ค่าผ่อนชำระที่ดินดังกล่าวแก่สมาชิก โดยบันทึกบัญชี **เดบิต** ถอนเงินค่าที่ดินและบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ (ต้องปรับปรุงรายการบัญชี) **เครดิต** เงินสด และจากการรับคืนที่ดิน ทำให้มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิที่สหกรณ์ได้ปิดบัญชีกำไรขาดทุนซึ่งได้จัดสรรตามมติที่ประชุมใหญ่แล้ว

4. ถ้าการบันทึกบัญชีและการปฏิบัติในข้อ 1 ถึงข้อ 3 ไม่ถูกต้อง ควรมีวิธีปฏิบัติทางบัญชีและการปรับปรุงบัญชีอย่างไร และควรให้สหกรณ์จัดทำเอกสารหลักฐานประกอบรายการบัญชีอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้คำชี้แนะด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง พร้อมนี้ได้แนบสำเนารายงานการสอบบัญชีและงบการเงินของสหกรณ์มาด้วยแล้ว

(ลงชื่อ) **สุมนต์ หาญสิริสวัสดิ์**

(นายสุมนต์ หาญสิริสวัสดิ์)

ผู้สอบบัญชี