

คำแนะนำการปฏิบัติทางบัญชี

เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินให้สมาชิกเช่าซื้อ

เพื่อให้การปฏิบัติทางบัญชีของสหกรณ์ที่ดำเนินการเกี่ยวกับที่ดิน ให้สมาชิกเช่าซื้อเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ทั้งชอบด้วยหลักการของสหกรณ์ จึงเห็นสมควรแนะนำดังต่อไปนี้

วิธีที่ 1 สหกรณ์จัดซื้อที่ดินมาทำการปรับปรุง แล้วทำการแบ่งแยกออกเป็นแปลง ๆ เพื่อจำหน่ายให้แก่สมาชิก หรือสมาชิกให้สหกรณ์จัดซื้อที่ดินให้ตามที่ต้องการ ทั้งนี้โดยสหกรณ์จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น ๆ ไว้ก่อน เมื่อสมาชิกส่งเงินชำระหนี้เสร็จสิ้นตามสัญญาหรือตามระเบียบการของสหกรณ์แล้วจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น ๆ ให้แก่สมาชิกต่อไป โดยสหกรณ์ได้รับรายได้ค่าที่ดินส่วนเกินจากราคาทุน หรือดอกเบี้ยรับจากการให้เช่าซื้อหรือผ่อนส่ง (ทำนองเดียวกันกับดอกเบี้ยจากเงินให้สมาชิกกู้)

วิธีที่ 2 สหกรณ์จัดการเช่าซื้อที่ดินมาจากนิติบุคคล หรือบุคคลธรรมดาผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วมาทำการจำหน่ายให้แก่สมาชิกอีกต่อหนึ่ง โดยสหกรณ์เก็บค่าเช่าซื้อจากสมาชิกเป็นงวด ๆ ตามสัญญา แล้วส่งให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เช่าซื้อ และสหกรณ์ได้รับรายได้ค่าที่ดิน หรือส่วนลดรับเป็นร้อยละจากจำนวนเงินที่เก็บได้ในงวดหนึ่ง ๆ ตามที่ได้ตกลงกันได้

วิธีที่ 3 สหกรณ์ดำเนินงานเป็นแต่เพียงนายหน้าของนิติบุคคล หรือบุคคลธรรมดาผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลง ๆ ให้สมาชิกสหกรณ์เช่าซื้อหรือผ่อนส่งเป็นงวด ๆ ตามสัญญา โดยสหกรณ์เป็นผู้เก็บเงินค่าเช่าซื้อหรือค่าผ่อนส่งที่ดินจากสมาชิกผู้แทนผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ให้เช่าซื้อดังกล่าวแล้ว และสหกรณ์ได้รับเฉพาะส่วนลดซึ่งคิดเป็นร้อยละจากจำนวนเงินที่เก็บได้แต่ละงวดตามที่ได้ตกลงกันได้ ในสัญญาเป็นรายได้ของสหกรณ์

การบันทึกรายการบัญชีสหกรณ์ที่จัดการเกี่ยวกับที่ดินให้สมาชิก

1. สหกรณ์ที่ดำเนินการตามวิธีที่ 1. ให้ถือว่าสหกรณ์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น ๆ เป็นหลักประกันเงินกู้ หรือค่าเช่าซื้อหรือค่าผ่อนส่งที่ดิน เมื่อสมาชิกชำระเงินเสร็จสิ้นตามระเบียบการที่สหกรณ์วางไว้หรือเมื่อสมาชิกชำระเงินครบถ้วนตามสัญญาแล้วสหกรณ์จึงจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น ๆ หรือคืนหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือโฉนดให้แก่สมาชิกต่อไป และให้ถือปฏิบัติทางบัญชี (รายการโอนบัญชี) ดังนี้

1.1 เมื่อสหกรณ์จัดซื้อที่ดิน

เดบิต บัญชีที่ดิน (สำหรับให้สมาชิกเช่าซื้อ)

เครดิต บัญชีเงินสด (หรือธนาคาร)

1.2 เมื่อสหกรณ์จัดการให้สมาชิกเช่าซื้อที่ดิน

เดบิต บัญชีลูกหนี้-ค่าเช่าซื้อที่ดิน

เครดิต บัญชีที่ดิน (สำหรับให้สมาชิกเช่าซื้อ)

1.3 เมื่อสมาชิกส่งเงินชำระค่าเช่าซื้อที่ดินให้แก่สหกรณ์ พร้อมทั้งดอกเบี้ยหรือเงินส่วนเกินราคาทุนซึ่งเป็นรายได้จากการให้เช่าซื้อที่ดิน

เดบิต บัญชีเงินสด (หรือ-ธนาคาร)

เครดิต บัญชีลูกหนี้-ค่าเช่าซื้อที่ดิน

เครดิต บัญชีดอกเบี้ยรับ (หรือรายได้จากค่าเช่าซื้อที่ดิน)

2. สหกรณ์ที่ดำเนินการตามวิธีที่ 2 ซึ่งสหกรณ์จัดเช่าซื้อที่ดินมาทำการจำหน่ายให้แก่สมาชิกอีกต่อหนึ่งนั้นให้ถือปฏิบัติทางบัญชี (รายการโอนบัญชี) ดังนี้

2.1 เมื่อสหกรณ์เช่าซื้อที่ดินจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือเจ้าของที่ดิน

เดบิต บัญชีที่ดินเช่าซื้อ (ทรัพย์สิน)

เครดิต บัญชีเจ้าหนี้-ค่าเช่าซื้อที่ดิน

2.2 เมื่อสหกรณ์จัดการให้สมาชิกเช่าซื้อที่ดิน

เดบิต บัญชีลูกหนี้-ค่าเช่าซื้อที่ดิน

เครดิต บัญชีที่ดินเช่าซื้อ

2.3 เมื่อสมาชิกส่งเงินชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน

เดบิต บัญชีเงินสด (หรือ-ธนาคาร)

เครดิต บัญชีลูกหนี้-ค่าเช่าซื้อที่ดิน

2.4 เมื่อสหกรณ์ส่งเงินค่าเช่าซื้อที่ดินให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือเจ้าของที่ดินและได้รับรายได้ค่าที่ดินหรือส่วนลดรับ

เดบิต บัญชีเจ้าหนี้-ค่าเช่าซื้อที่ดิน

เครดิต บัญชีเงินสด (หรือ-ธนาคาร)

เครดิต บัญชีรายได้ค่าที่ดิน (หรือ-ส่วนลดรับ)

3. สหกรณ์ที่ดำเนินการตามวิธีที่ 3. ซึ่งสหกรณ์เป็นแต่เพียงนายหน้าเก็บเงินค่าเช่าซื้อหรือค่าผ่อนส่งที่ดินจากสมาชิก แล้วนำเงินส่งให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินอีกต่อหนึ่ง โดยสหกรณ์ได้รับรายได้เป็นส่วนลดตามที่ตกลงกันไว้ นั้น ให้ถือปฏิบัติทางบัญชี (รายการโอนบัญชี) ดังนี้

เดบิต บัญชีเงินสด (หรือ-ธนาคาร)

เครดิต บัญชีส่วนลด (หรือ-ค่านายหน้าที่ดิน)

กรมตรวจบัญชีสหกรณ์

18 เมษายน 2517