

ปัญหาในการทดสอบสัญญาลิสซิ่ง ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 เรื่องการบัญชีสำหรับสัญญาเช่าระยะยาว เริ่มมีผลบังคับใช้ในประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2539 โดยมีสาระสำคัญคือการจำแนกประเภทของสัญญาเช่าระยะยาวหรือในอีกนัยหนึ่งก็คือการ จำแนกสัญญาลิสซิ่ง ออกเป็นสองประเภทคือ สัญญาเช่าการเงิน (Financial Lease) และสัญญาเช่าดำเนินงาน (Operating Lease) ซึ่งจะมีวิธีการบันทึก บัญชีแตกต่างกันไปตามประเภทของสัญญาเช่าแต่ละแบบ

การประกาศใช้มาตรฐานบัญชีดังกล่าวมุ่งหวังที่จะให้เกิดผลกระทบและการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจที่สำคัญคือ

1. ในด้านของผู้ประกอบการลิสซิ่ง มีความชัดเจนในการทำธุรกิจ และมีมาตรฐานเดียวกัน
2. ในด้านผู้ใช้บริการลิสซิ่ง มีหลักเกณฑ์ในการบันทึกบัญชีที่เป็นมาตรฐานถูกต้องตามหลักสากล ลดความสับสน และการตีความให้เป็นประโยชน์กับธุรกิจของตน โดยไม่เป็นธรรม

อย่างไรก็ดี ในการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีฉบับดังกล่าว นั้น จะต้องมีการทดสอบสัญญาลิสซิ่งตามข้อทดสอบทั้ง 4 ประการที่ได้ระบุไว้ในมาตรฐานบัญชี จึงจะสามารถแยกประเภทของสัญญาลิสซิ่งได้ ซึ่งตรงจุดนี้เองเป็นที่มาของปัญหาและ ข้อสงสัยในการทดสอบ อันเกิดจากการขาดความเข้าใจและขาดประสบการณ์ ในธุรกิจลิสซิ่ง ดังจะได้กล่าวต่อไปนี้

ข้อทดสอบที่ 1 “สัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินไปให้ผู้เช่า ณ วันสิ้นสุดแห่งสัญญาเช่า”
ในข้อนี้ดูจะมีความชัดเจนในการทดสอบ เพียงแค่อ่านเนื้อหาของสาระของสัญญาก็จะทราบได้ทันทีว่าหากมีการโอนความเป็น เจ้าของไปให้ผู้เช่า เมื่อสิ้นสุดสัญญา ก็ถือว่าเป็นสัญญาเช่าทางการเงิน (Financial Lease)

อย่างไรก็ตามท่านผู้ทดสอบอย่าเพิ่งวางใจว่าจะไร้ปัญหาโดยสิ้นเชิง ทั้งนี้เพราะจากประสบการณ์ที่ผู้เขียนเคยพบก็คือ สัญญาเช่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ไปให้บุคคลที่สาม ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า ในกรณีเช่นนี้จะพิจารณาอย่างไร เพราะในมาตรฐาน ระบุว่าต้องเป็นการโอนให้ผู้เช่าแต่ในสัญญาไม่ได้โอนให้ผู้เช่า หากแต่เป็นบุคคลที่สาม ซึ่งอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ก็ได้

ในกรณีนี้เนื่องจากมาตรฐานบัญชีมิได้ระบุวิธีทดสอบโดยละเอียดไว้ ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะว่า ให้แยกทำการ ทดสอบระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า โดยผลที่ได้ ไม่จำเป็นต้องเหมือนกัน นั่นคือผู้ให้เช่าจะจัดเป็น สัญญาเช่าทางการเงินเพราะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้อื่นเมื่อสิ้นสุดสัญญา ส่วนผู้เช่าอาจเป็นได้ทั้งสัญญาเช่า ทางการเงิน และสัญญาเช่าดำเนินงาน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่าผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มีความเกี่ยวข้องกับผู้เช่าอย่างไร เช่นถ้าเป็นเจ้าของกิจการเองก็จัดเป็นสัญญาเช่าทางการเงินเพราะผู้รับโอนมีความเกี่ยวข้องกับผู้เช่าสูงเสมือนหนึ่ง เป็นหน่วยเดียวกัน แต่ถ้าผู้รับโอนไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้เช่าเลยก็จัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อเขียนมาถึง ตรงนี้อาจมีผู้ทักท้วงว่าสัญญาเช่าฉบับเดียวกันเมื่อนำมาทดสอบทางด้านผู้ให้เช่ากับผู้เช่าแล้วได้ผลต่างกันเป็นกา รถูกต้องหรือไม่ กรณีนี้มาตรฐานบัญชีได้ระบุไว้อย่างชัดเจนว่าสามารถกระทำได้ (โปรดดูมาตรฐานบัญชีข้อ 4 ในหมวดข้ออภิปราย)

ข้อทดสอบที่ 2 “สัญญาเช่าระบุให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้ในราคาที่ต่ำกว่า ราคายุติธรรม ณ วันที่สิทธิการเลือกที่จะซื้อได้นั้นมีผลใช้บังคับ โดยราคาที่ต่ำกว่านั้น มีจำนวนมากเพียงพอ ที่จะทำให้แน่ใจได้ตามสมควร ณ วันที่ทำสัญญาเช่าว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกที่จะซื้อทรัพย์สินนั้นแน่นอน”

ในข้อนี้จะมีปัญหาในการตีความและปฏิบัติจริงอยู่มากพอสมควรว่าราคาที่ต่ำกว่าจนแน่ใจว่าจะมีการใช้สิทธิ ซื้อ (Bargain Purchase Option) คือเท่าใด คณะอนุกรรมการจึงมีความเห็นว่าหากราคาที่ผู้เช่ามีสิทธิ เลือกที่จะซื้อ ทรัพย์สินนั้นเท่ากับหรือน้อยกว่าร้อยละ 5 ของราคายุติธรรม ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า ถือได้ว่าเป็นราคาที่ต่ำ กว่าราคายุติธรรมมาก แต่อย่างไรก็ตามการให้ความเห็นดังกล่าวประกอบไว้ก็ยังไม่ทำให้ปัญหาหมดไป ดังจะได้กล่าวต่อไป

ประการแรก ความเห็นข้างต้นก่อให้เกิดแนวทางปฏิบัติสองแนวทาง แนวทางแรกคือผู้ที่ยึดถือเอา ตัวเลขร้อยละ 5 เป็นเกณฑ์ในการทดสอบอย่างเคร่งครัด (กลุ่มนี้จะไม่มีปัญหาในทางปฏิบัติ) กับอีกแนวทาง หนึ่งก็คือผู้ที่แย้งว่าความเห็นข้างต้นเป็นเพียงความเห็นที่มีต่อทรัพย์สินทั่วไป ไม่สามารถใช้กับทรัพย์สิน บางประเภทได้เพราะทรัพย์สินบางอย่างมีราคาเมื่อสองก่อนข้างสูงแม้จะผ่านการใช้งานมาเป็นเวลานานแล้วก็ตาม การใช้เกณฑ์ร้อยละ 5 จึงจะดำเนินไปจึงไม่ใช่ แต่จะกลับไปยึดถือข้อความที่ระบุไว้ในข้อทดสอบแทน ซึ่งก็จะเกิดปัญหาขึ้น โดยทันทีคือ

การที่จะรู้ว่าราคาที่ผู้เช่ามีสิทธิในการซื้อทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดสัญญานั้นสูงหรือต่ำ เป็นราคาที่จูงใจ ให้ซื้อ (Bargain Purchase Option) หรือไม่นั้น จะต้องนำราคาที่ได้สิทธิมาเปรียบเทียบกับราคายุติธรรม ซึ่ง ปัญหาก็คือจะหาราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่เช่าในอนาคตได้อย่างไรเพราะเป็นเรื่องของอนาคตที่ยังไม่เกิดขึ้น

ถึงแม้จะมีบางท่านเสนอว่าให้ใช้ราคามือสองที่มีอายุการใช้งานใกล้เคียงกันของสินค้าชนิดเดียวกันในปัจจุบันเป็นตัวแทน ก็ไม่สามารถใช้ได้เพราะเมื่อเวลาผ่านไปสินค้ามีการเปลี่ยนรุ่น ความต้องการของตลาดเปลี่ยนแปลง ราคาย่อมเปลี่ยนแปลงไปด้วย ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดคือเครื่องคอมพิวเตอร์ เช่น ราคาใหม่ของเครื่องคอมพิวเตอร์ รุ่นเพนเทียมทรีในปัจจุบันจะอยู่ที่ประมาณ 35,000 บาท ส่วนราคามือสองของเครื่องคอมพิวเตอร์ แบบเพนเทียมทรี ที่ผ่านการใช้งานมาแล้ว 2-3 ปีในปัจจุบันจะอยู่ที่ประมาณ 10,000 บาท หากผู้เขียนตกลงทำลิสซิ่งคอมพิวเตอร์รุ่นเดียวกันนี้ในวันนี้ โดยกำหนดให้ราคาที่มีสิทธิซื้อในอีก 3 ปีข้างหน้าเท่ากับ 5,000 บาท (14%) ของราคาเครื่องใหม่ ซึ่งหากยึดเกณฑ์ร้อยละ 5 จะผ่านการทดสอบในข้อนี้) ท่านคิดว่าราคายุติธรรมในอีก 3 ปีข้างหน้าจะเป็นเท่าไร จะสามารถใช้ตัวเลข 10,000 บาท เป็นราคายุติธรรมในอีก 3 ปีข้างหน้าได้หรือไม่ ท่านผู้อ่านที่มีความรู้เกี่ยวกับราคาเครื่องคอมพิวเตอร์จะสามารถบอกได้ทันทีว่าไม่ได้ เพราะในอีก 3 ปีข้างหน้าเครื่องรุ่นนี้อาจจะไม่สามารถใช้กับโปรแกรมใดๆ ได้อีกเลยเนื่องจากมีการพัฒนาโปรแกรมทำให้ต้องใช้เครื่องที่มีความเร็วในการประมวลผลสูงขึ้น มีประสิทธิภาพมากขึ้น ดังนั้นเครื่องรุ่นนี้จะไม่เป็นที่ต้องการของตลาดอีก ราคาอาจจะอยู่แค่ 500 บาทก็ได้ (ซื้อไปทำเป็นเฟอร์นิเจอร์แต่งบ้าน) ซึ่งต่ำกว่าราคาที่ได้สิทธิซื้อจากบริษัทลิสซิ่งด้วยซ้ำไป ดังนั้นจึงไม่สามารถกำหนดราคายุติธรรมได้ ซึ่งทำให้ไม่สามารถนำราคาที่ได้สิทธิซื้อมาเปรียบเทียบกับได้ว่าสูงหรือต่ำกว่าราคายุติธรรมเท่าใด

ประการที่สอง สืบเนื่องจากประการแรกที่ท่านไม่ยอมใช้เกณฑ์ของคณะกรรมการมาตรฐานบัญชี และพยายามหาราคายุติธรรมมาเทียบกับราคาที่ได้สิทธิซื้อเมื่อสิ้นสุดสัญญาจนได้ ท่านก็จะพบปัญหาต่อไปว่า ในมาตรฐานระบุว่าต้องเป็นราคาที่ต่ำกว่าจนแน่ใจได้ว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิซื้อ ปัญหาจึงอยู่ที่ว่าราคาดังกล่าวต้องต่ำกว่าแค่ไหนจึงจะเรียกว่าแน่ใจได้ เช่น ราคายุติธรรมในอนาคตรถยนต์ Honda accord เท่ากับ 700,000 บาท ส่วนราคาที่ได้สิทธิซื้อเท่ากับ 699,000 บาท ท่านคิดว่าจะแน่ใจได้ไหมว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิซื้อแน่นอน หากเปลี่ยนเป็น 690,000 บาทละ หรือ 650,000 บาทละ แค่นี้จึงจะเรียกว่าแน่ใจได้ กรณีนี้จึงกลายเป็นเรื่องของดุลยพินิจของแต่ละคนไป ซึ่งไม่ถูกต้องตามหลักการบัญชี

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่าหากท่านไม่ใช้เกณฑ์ที่คณะกรรมการมาตรฐานบัญชีให้ความเห็นไว้ จะทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติเป็นอย่างมาก และถึงแม้ท่านจะหาวิธีประเมินราคายุติธรรมในอนาคตได้ก็ตาม ท่านแน่ใจหรือไม่ว่าวิธีนั้นจะสามารถใช้กับทรัพย์สินทุกประเภทได้ หรือวิธีประเมินจะต้องแตกต่างกันไปตามประเภทของทรัพย์สิน หากเป็นเช่นนั้นอาจมีผลกระทบต่อหลักความคงเส้นคงวา (Consistency) ซึ่งผู้ตรวจสอบบัญชีอาจจะไม่ยอมรับ นอกจากนี้การใช้ดุลยพินิจว่าราคาที่ได้สิทธิซื้อเป็นราคาที่ต่ำเกินไปหรือไม่ก็ไม่ใช่วิธีที่ดีในทางบัญชี ทางออกที่ดีที่สุดก็คือใช้เกณฑ์ที่คณะกรรมการฯ ได้กำหนดไว้เป็นแนวทางนั่นเอง

ข้อทดสอบที่ 3 “กำหนดระยะเวลาเช่ามีเวลานานซึ่งครอบคลุมอายุการใช้งานส่วนใหญ่ของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้โดยไม่คำนึงถึงว่าในที่สุดแล้วจะมีการโอนกรรมสิทธิ์กันหรือไม่ก็ตาม”

สำหรับข้อนี้ก็เช่นเดียวกับข้อทดสอบที่สองก็ก็ต้องตีความว่าอายุการใช้งานส่วนใหญ่คืออะไรและเท่าใด คณะอนุกรรมการฯจึงมีความเห็นว่าระยะเวลาเช่าที่เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 80 ของอายุการใช้งานโดยประมาณของทรัพย์สิน ถือว่าครอบคลุมส่วนใหญ่ เช่นเครื่องจักรมีอายุการใช้งาน 7 ปี ส่วนสัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี อายุของสัญญาเช่าเท่ากับร้อยละ 43 ของอายุการใช้งาน

ข้อทดสอบที่สามนี้เป็นข้อที่มีความชัดเจนมากที่สุด ไม่ค่อยมีปัญหาในทางปฏิบัติมากนัก แต่ก็มีข้อสังเกตที่นักบัญชีควรระวังก็คือ การวัดอายุการใช้งานของเครื่องจักรแต่ละประเภทสามารถแตกต่างกันได้ ไม่จำเป็นว่าทุกประเภทต้องมีหน่วยเป็นเดือนหรือ ปีเหมือนกันหมด เครื่องจักรบางประเภทมีอายุการใช้งานเป็นชั่วโมง การที่จะนำมาเปรียบเทียบกับอายุเช่าจึงต้องทำให้มีหน่วยเหมือนกันก่อน ในกรณีนี้ท่านจะต้องปรับหน่วยของอายุสัญญาเช่าให้เป็นหน่วยเดียวกับอายุการใช้งานทรัพย์สิน เช่นเครื่องจักรมีอายุการใช้งาน 50,000 ชั่วโมง แต่สัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี ผู้ทดสอบจะต้องทราบว่าผู้เช่าจะนำเครื่องจักรไปใช้งานโดยเฉลี่ยเดือนละหรือปีละกี่ชั่วโมง ถ้าผู้เช่าใช้เครื่องจักรวันละ 12 ชั่วโมง เดือนละ 25 วัน จะเท่ากับเดือนละ 300 ชั่วโมง หรือปีละ 3,600 ชั่วโมง รวม 3 ปี คิดเป็น 10,800 ชั่วโมงหรือร้อยละ 21.6 ของอายุการใช้งานทรัพย์สิน

ในกรณีที่ผู้ทดสอบจะต้องเปลี่ยนหน่วยการใช้งานของทรัพย์สินจากปีเป็นชั่วโมงเช่นนี้ ควรจะให้ผู้เช่าระบุอายุการใช้งานเฉลี่ยต่อเดือนไว้ในส่วนใดส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าด้วย หรืออาจจะทำเป็นบันทึกเพิ่มเติมต่อท้ายสัญญาเช่าก็ได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบบัญชี และยังเป็นประโยชน์ในการควบคุมการใช้งานของทรัพย์สินที่เช่าให้มีการใช้งานเกินข้อตกลง เพราะจะทำให้ทรัพย์สินเสื่อมสภาพมากกว่าที่ควรจะเป็น มูลค่าในตลาดมือสองจะต่ำ

ข้อทดสอบที่ 4 “ราคาปัจจุบัน ณ วันเริ่มต้นสัญญา ของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย ตามสัญญาเช่า เท่ากับหรือมากกว่าส่วนใหญ่ของราคายุติธรรมทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าที่สุทธิจากเงินอุดหนุนและเครดิตภาษีที่ผู้ให้เช่าได้รับ (ถ้ามี) ณ ขณะนั้น ทั้งนี้โดยไม่คำนึงถึงว่าในที่สุดแล้วจะมีการโอนกรรมสิทธิ์กันหรือไม่ก็ตาม” โดยคณะอนุกรรมการมีความเห็นว่าหากมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าขั้นต่ำมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 90 ของราคายุติธรรม ถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน

ข้อทดสอบข้อนี้เป็นข้อทดสอบที่มีความยุ่งยากและมีปัญหาในทางปฏิบัติมากที่สุด ซึ่งผู้เขียนจะขอกล่าวถึงขั้นตอนในการทดสอบโดยละเอียดก่อน แล้วจึงแยกแยะปัญหาต่างๆในการทดสอบตามข้อนี้เป็นลำดับต่อไป

ในขั้นตอนแรกผู้ทดสอบจะต้องตีความคำว่าค่าเช่าขั้นต่ำเสียก่อนว่าหมายถึงอะไร ซึ่งก็สามารถสรุปได้ว่าค่าเช่าขั้นต่ำตามมาตรฐานบัญชีหมายถึงจำนวนเงินที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายอย่างแน่นอน หรือจำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าคาดว่าจะได้รับอย่างแน่นอน ซึ่งมักจะมีจำนวนเท่ากันทั้งในด้านผู้เช่าและผู้ให้เช่า ตัวอย่างเช่นการเช่ารถกำหนดเป็นระยะเวลา 36 เดือนค่าเช่าเดือนละ 10,000 บาท เมื่อสิ้นสุดสัญญาผู้เช่าต้องซื้อทรัพย์สินนั้นในราคา 30,000 บาท ตามตัวอย่างนี้ ค่าเช่าขั้นต่ำจะเท่ากับค่าเช่าทั้ง 36 งวด รวมกับราคาซื้อขายเมื่อสิ้นสุดสัญญาอีก 30,000 บาท (นำราคาซื้อทรัพย์สินมารวมเป็นค่าเช่าขั้นต่ำด้วยเพราะในสัญญาระบุว่าเมื่อสิ้นสุดสัญญาต้องซื้อทรัพย์สินที่เช่านั้นด้วย) เท่ากันทั้งในด้านผู้เช่าและผู้ให้เช่า แต่ก็มีบางกรณีที่อาจจะไม่เท่ากันก็ได้เช่นกัน เช่นในกรณีที่สัญญาเช่ามิได้ผูกมัดว่าผู้เช่าต้องซื้อทรัพย์สิน แต่ผู้ให้เช่ามีบุคคลอื่นซึ่งอาจจะเป็นผู้ขายทรัพย์สินหรือบริษัทประมูลทรัพย์สินให้การรับรอง(ถ้าประกัน)ว่าจะซื้อทรัพย์สินนั้นเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าหากผู้เช่าไม่ซื้อในราคาที่ตกลงกันได้ กรณีเช่นนี้เงินค่าเช่าขั้นต่ำในด้านผู้ให้เช่าจะเท่ากับค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่ายทั้งหมดรวมกับราคาซื้อขายเมื่อสิ้นสุดสัญญาตามที่มิผู้ให้เช่ารับรองไว้แต่ในด้านของผู้เช่าจะหมายถึงเฉพาะค่าเช่าทั้งหมดเท่านั้นไม่รวมราคาซื้อขายเมื่อสิ้นสุดสัญญา เพราะยังไม่แน่ว่าผู้เช่าจะซื้อหรือไม่

ตัวอย่าง บริษัท กขค จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าเครื่องจักรเครื่องหนึ่งกับบริษัทลิสซิ่งแห่งหนึ่ง ซึ่งในสัญญาระบุว่า บริษัท กขค(ผู้เช่า) จะต้องชำระค่าเช่าทรัพย์สินเดือนละ 20,000.- บาท เป็นเวลา 36 เดือน และเมื่อสิ้นสุดสัญญาผู้เช่ามีสิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินนั้นในราคา 70,000.-บาท หากไม่ซื้อก็จะนำทรัพย์สินมาคืนในสภาพที่ดี นอกจากนี้ผู้ให้เช่ายังได้ทำข้อตกลงกับบริษัทที่เป็นผู้ขายทรัพย์สินนี้ว่าหากผู้เช่าไม่ซื้อและ นำมาคืนผู้ขายทรัพย์สินก็จะรับซื้อในราคา 80,000.-บาททันที

$$\text{ค่าเช่าขั้นต่ำในด้านผู้เช่า} = \text{ค่าเช่าต่อเดือน} \times \text{จำนวนเดือน}$$

$$\text{ค่าเช่าขั้นต่ำในด้านผู้ให้เช่า} = (\text{ค่าเช่าต่อเดือน} \times \text{จำนวนเดือน}) + 80,000.-\text{บาท}$$

จากตัวอย่างข้างต้น หากผู้ให้เช่ามีการเก็บเงินมัดจำเพื่อเป็นประกันการชำระค่าเช่าซึ่งจะคืนให้เมื่อสิ้นสุดสัญญาโดยไม่มีเงื่อนไข เงินมัดจำนี้จะไม่นับรวมเป็นค่าเช่าขั้นต่ำทั้งในด้านผู้เช่าและผู้ให้เช่าเพราะเป็นเงินที่ไม่ได้รับมาโดยเบ็ดเสร็จจะต้องคืนให้ในภายหลัง แต่หากผู้ให้เช่าเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการทำสัญญาซึ่งไม่มีการคืนให้ไม่ว่ากรณีใดๆทั้งสิ้น เงินจำนวนนี้จะถูก นับรวมเป็นค่าเช่าขั้นต่ำทั้งในด้านผู้เช่าและผู้ให้เช่า

ข้อสังเกต

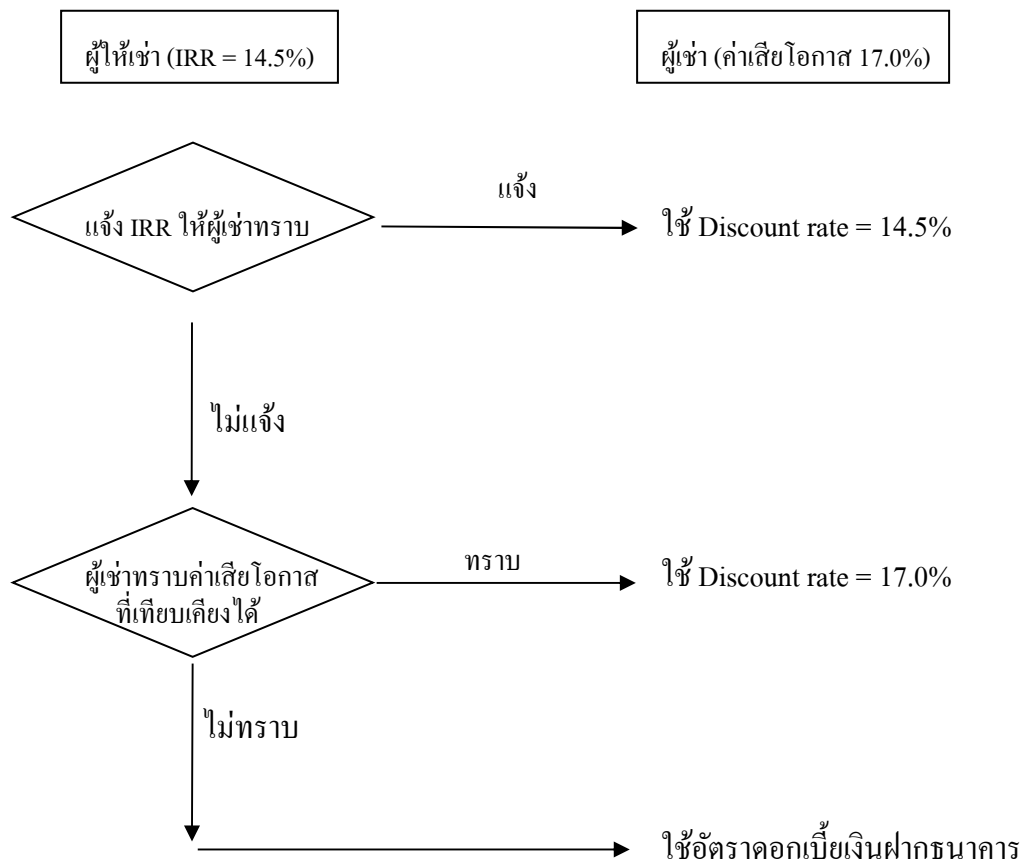
1. การค้าประกันหรือให้การรับรองการซื้อขายเมื่อสิ้นสุดสัญญาว่าถ้าผู้เช่าไม่ซื้อ ทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ตามราคาที่กำหนดไว้ผู้ค้าประกันจะรับผิดชอบซื้อหรือชดเชยค่าเสียหายให้นั้น หากผู้ค้าประกันนั้นมีความเกี่ยวข้องกับผู้เช่า เช่นเป็นกรรมการในบริษัทผู้เช่ามูลค่าการประกันนี้จะถูกนับรวมเป็นค่าเช่าขั้นต่ำในด้านผู้เช่าด้วย

2. หากผู้เช่าไม่อยู่ในระบบภาษีมูลค่าเพิ่ม จำนวนเงินภาษีมูลค่าเพิ่มที่จ่ายพร้อมกับค่าเช่ารายเดือนนั้น จะไม่สามารถเครดิตภาษีคืนได้ ตามมาตรฐานบัญชีไม่ได้ระบุว่าจะถูกนับรวมอยู่ในค่าเช่าขั้นต่ำในด้านผู้เช่าหรือไม่ (ตามความเห็นของผู้เขียน ควรจะนับรวมด้วยเพราะเป็นภาระที่ต้องจ่ายไม่สามารถปฏิเสธได้เช่นเดียวกับค่าเช่า และไม่สามารถเรียกคืนจากราชการได้ โดยผู้เช่าสามารถบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีได้)

3. หากราคาซื้อขายเมื่อสิ้นสุดสัญญาถูกกำหนดไว้ต่ำมากแต่เกินกว่าร้อยละ 5 เช่นกำหนดไว้เท่ากับ 6% ของราคา ณ วันทำสัญญาถือว่าต่ำจนแน่ใจได้ว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่าแน่ ในกรณีนี้ให้นับรวมราคาซื้อขายเมื่อสิ้นสุดสัญญาเป็นค่าเช่าขั้นต่ำ ทั้งในด้านผู้เช่าและผู้ให้เช่าด้วยเพราะสามารถคาดคะเนได้แล้วว่าจะได้รับชำระอย่างแน่นอน

เมื่อทราบความหมายของค่าเช่าขั้นต่ำแล้วจะต้องนำมาหามูลค่าปัจจุบัน ณ วันทำสัญญาเป็นรายงวด ซึ่งในการหา มูลค่าปัจจุบันนี้มีวิธีการคือให้นำค่าเช่าแต่ละงวดมาคูณด้วยสัมประสิทธิ์ส่วนลด (DISCOUNT FACTOR) ซึ่งเท่ากับ $1 / (1+i)^n$ โดยที่ i ก็คืออัตราส่วนลด(DISCOUNT RATE) ที่ใช้ในการคำนวณในด้านผู้ให้เช่าจะต้องเป็นอัตราผลตอบแทนสุทธิ (อัตราดอกเบี้ย หรือ IRR) ของผู้ให้เช่า สำหรับในด้านของผู้เช่านั้นก็ให้ใช้อัตราเดียวกัน แต่หากไม่ทราบอัตราผลตอบแทนสุทธิของผู้ให้เช่า ก็สามารถใส่ค่าเสียโอกาสทางการเงินของสินเชื่อกที่มีลักษณะใกล้เคียงกันมาใช้แทนได้

ตัวอย่าง ผู้ให้เช่าได้ทำสัญญาเช่า 3 ปี โดยมีอัตราผลตอบแทนสุทธิเท่ากับ 17.0% ซึ่งผู้เช่าไม่ทราบอัตรานี้ แต่ผู้เช่า มีสัญญากู้ยืมเงินระยะเวลา 3 ปี ผ่อนชำระรายเดือนกับธนาคารแห่งหนึ่ง ซึ่งธนาคารคิดดอกเบี้ย 14.5% ดังนั้นอัตราส่วนลดที่ ผู้ให้เช่าใช้ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าขั้นต่ำคือ 17.0% ส่วนอัตราส่วนลดที่ผู้เช่าใช้คำนวณคือ 14.5% แต่ถ้าผู้ให้เช่าได้แจ้งอัตราผลตอบแทนสุทธิให้ผู้เช่าทราบ อัตราส่วนลดที่ผู้ให้เช่าใช้คำนวณจะเป็น 17.0%



ในการแทนค่าในสูตรการคำนวณมูลค่าปัจจุบันนั้นจะต้องแทนค่าตามลักษณะความเป็นจริงที่จะเกิดขึ้น เช่น หากผู้ให้เช่าให้ชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ก็จะต้องนำค่าเช่าในแต่ละเดือนตั้งแต่เดือนที่ 1 มาหามูลค่าปัจจุบัน ณ วันทำสัญญา (เดือนที่ 0) จนครบทุกเดือนแล้วจึงนำมูลค่าปัจจุบันของแต่ละเดือนมารวมกัน มิใช่การนำมูลค่าค่าเช่าทั้งหมดมารวมกันก่อนแล้วจึงหามูลค่าปัจจุบันของผลรวมนั้น หากราคาซื้อขายเมื่อสิ้นสุดสัญญาถูกนับรวมด้วยก็ต้องหามูลค่าปัจจุบันก่อนแล้วจึงนำมารวม

ตัวอย่าง สัญญาเช่าเริ่มวันที่ 1 เมษายน 2539 โดยกำหนดให้ชำระค่าเช่าเดือนละ 10,000 บาท โดยเริ่มชำระงวดแรกในวันเริ่มสัญญาเป็นเวลา 36 เดือน เมื่อสิ้นสุดสัญญาผู้เช่าต้องซื้อทรัพย์สินนั้นในราคา 30,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) อัตราผลตอบแทน (IRR) เท่ากับ 17.0% แต่ผู้ให้เช่ามิได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบ โดยผู้เช่ามีวงเงินกู้ยืมจากธนาคารที่อัตราดอกเบี้ย 15.5% ต่อปี

งวดที่	วันที่	ค่าเช่าขั้นต่ำ	มูลค่าปัจจุบัน(17.0%)	มูลค่าปัจจุบัน(15.5%)
1	1/4/39	10,000	10,000.00	10,000.00
2	1/5/39	10,000	9,860.31	9,872.48
3	1/6/39	10,000	9,722.58	9,746.59
↓	↓	↓	↓	↓
36	1/3/42	10,000	6,111.85	6,381.45
ซื้อคืน	31/3/42	<u>30,000</u>	<u>18,079.43</u>	<u>18,900.22</u>
	รวม	<u>390,000</u>	<u>302,536.42</u>	<u>309,045.45</u>

จะเห็นว่ามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าขั้นต่ำข้างต้นที่คำนวณได้ระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าจะไม่เท่ากัน เพราะอัตราส่วนลด ที่ใช้คำนวณไม่เท่ากัน ซึ่งตามปกติแล้วจะมีปัจจัย 2 ประการที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าขั้นต่ำ ไม่เท่ากันคือ

- 1) ค่าเช่าขั้นต่ำนำที่นำมาคำนวณมาจากฐานที่ไม่เท่ากัน
- 2) อัตราส่วนลดที่ใช้ไม่เท่ากัน

ความแตกต่างนี้อาจมีผลทำให้ฝ่ายหนึ่งมีมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าขั้นต่ำสูงกว่าร้อยละ 90 และอีกฝ่ายหนึ่งมีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 90 อันจะทำให้ฝ่ายหนึ่งเป็นสัญญาเช่าทางการเงิน และอีกฝ่ายหนึ่งเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานก็เป็นได้ ในกรณีเช่นนี้ มาตรฐานทางบัญชียอมรับว่ามีโอกาสเป็นไปได้ไม่ถือเป็นการผิดพลาด ซึ่งก็ให้แต่ละฝ่ายบันทึกบัญชีตามผลที่ทดสอบได้นั้น แม้จะไม่สอดคล้องกันก็ตาม (ทั้งสองฝ่ายสามารถเป็นผู้ตัดค่าเสื่อมราคาได้ทั้งคู่)

เมื่อสามารถหามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าขั้นต่ำทั้งหมดได้แล้วก็นำมาเปรียบเทียบกับราคายุติธรรม(ราคาซื้อขาย)ของทรัพย์สินในวันเริ่มสัญญา หากต่ำกว่าร้อยละ 90 ก็ถือว่าผ่านข้อทดสอบนี้ หากเท่ากับหรือมากกว่าก็ไม่ผ่าน และถ้าสัญญานั้นสามารถผ่านได้ทั้ง 4 ข้อทดสอบก็จัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินการ

จากที่กล่าวมาข้างต้นเป็นวิธีทดสอบหามูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าขั้นต่ำ ซึ่งในข้อทดสอบที่ 4 นี้ จะมีปัญหาที่ผู้เขียนได้รวบรวมมาจากประสบการณ์ในทางปฏิบัติรวมทั้งที่ได้มีผู้อ่านบางท่านสอบถามมาดังนี้

1. ถ้าราคาซื้อขายเมื่อสิ้นสุดสัญญา(ที่ผู้ให้เช่าได้ให้สิทธิแก่ผู้เช่า) ถูกเก็บเป็นเงินมัดจำไว้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ตั้งแต่วันทำสัญญาจะถือว่าได้รับชำระในเดือนแรกหรือเดือนสุดท้ายของการเช่า ซึ่งการตีความที่ต่างกันจะให้ผลของมูลค่า ปัจจุบันต่างกัน หากตีความว่าได้รับชำระในวันแรกของสัญญาทั้งหมด จำนวน

เงินมัดจำทั้งก้อนนั้นจะไม่ถูกคิดส่วนลดเพราะตัวสัมประสิทธิ์ส่วนลด (DISCOUNT FACTOR) จะยกกำลังด้วย ศูนย์ แต่ถ้าตีความว่าได้รับในวันสิ้นสุดสัญญาหรือวันที่ใช้สิทธิจริง จำนวน เงินมัดจำนั้นก็จะถูกคิดลดไปทั้งก้อน หรือหากตีความว่าได้รับในวันเริ่มสัญญาส่วนหนึ่งและได้รับในวันใช้สิทธิจริงอีกส่วนหนึ่ง จำนวนเงินมัดจำนั้นก็จะถูกคิดลดไปบางส่วนเท่านั้น ซึ่งในมาตรฐานบัญชีมิได้ระบุไว้ว่าจะให้ตีความอย่างไร

ในกรณีนี้ผู้เขียนเห็นว่าควรจะยึดหลักของกระแสเงินสดที่ได้รับชำระจริง หากได้ชำระทั้งหมดในรูปแบบ ของเงินมัดจำตั้งแต่วันเริ่มสัญญาก็ถือว่าให้คิดส่วนลดจากวันเริ่มสัญญา แต่ถ้าชำระบางส่วนในวันเริ่มสัญญา และ อีกบางส่วนในวันใช้สิทธิจริง ก็ให้แยกคิดส่วนลดเป็นสองจำนวน

2. กรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับเครดิตจากผู้ขายสินค้าทำให้ไม่ต้องชำระค่าทรัพย์สินโดยทันที จะถือว่ามูลค่า ต้นทุนยังเท่ากับ ราคาทรัพย์สิน ณ วันทำสัญญานั้น หรือจะต้องคิดมูลค่าปัจจุบันของราคาทรัพย์สินกลับมา ณ วันทำสัญญาหรือไม่ เช่นราคาซื้อขายของทรัพย์สินที่เช่าในวันเริ่มสัญญาเท่ากับ 3.0 ล้านบาท แต่ผู้ขายได้ ให้เครดิตทอมกับผู้ซื้อเป็นเวลา 3 เดือนจึงค่อยชำระเงินทั้งหมดให้ผู้ขาย ในกรณีนี้ราคายุติธรรมจะเท่ากับ 3.0 ล้านบาทหรือต้องหามูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงิน 3.0 ล้านบาท ซึ่งโดยคิดลดเป็นเวลา 3 เดือนด้วย ซึ่งค่าที่ได้ ก็จะต้องต่ำกว่า 3.0 ล้านบาท

มาตรฐานบัญชีมิได้กล่าวถึงกรณีเช่นนี้ไว้เนื่องจากเป็นรายละเอียดในการปฏิบัติจริง ซึ่งผู้เขียนมี ความเห็นโดยส่วนตัวว่าการทดสอบในข้อ 4 นี้ มาตรฐานบัญชีให้ความสำคัญกับมูลค่าปัจจุบัน ดังนั้นจึง ควรพิจารณาตามลักษณะกระแสเงินสด เช่นเดียวกับการพิจารณาเรื่องการชำระราคาของการใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน เมื่อสิ้นสุดสัญญา นั่นคือต้องหามูลค่าปัจจุบันของราคา ทรัพย์สินก่อนจึงค่อยนำมาเปรียบเทียบ

3. ตามความเห็นของคณะกรรมการฯ ในข้อทดสอบข้อที่ 2 ให้เปรียบเทียบกับราคายุติธรรม ของทรัพย์สิน ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า แต่ในข้อทดสอบที่ 4 ให้เปรียบเทียบกับราคายุติธรรม ณ วันทำสัญญา ซึ่งในบางครั้งอาจจะเป็นคนละ วันกัน ทั้งนี้หากพิจารณาตามคำนิยาม วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหมายถึงวันที่ ตกลงทำสัญญาเช่าหรือวันที่คู่สัญญาจะต้องปฏิบัติ ตามเงื่อนไขหลักของสัญญานั้นแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน ซึ่งตามปกติแล้ววันทำสัญญาจะต้องเกิดก่อนและในกรณีที่วันเริ่มต้นของสัญญาห่างจากวันทำสัญญาเป็นเวลาหลายเดือนด้วยเหตุผลบางประการเช่น อาจจะต้องใช้เวลาในการนำเข้าและติดตั้ง เครื่องจักร ในกรณีเช่นนี้อาจมี ผลให้ราคายุติธรรมของทรัพย์สินของวันทั้งสองเปลี่ยนแปลงไปไม่เท่ากันก็ได้

ดังนั้นในทางปฏิบัติหากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้นก็ต้องยึดถือตามมาตรฐานบัญชี ก็คือถึงแม้ราคาทรัพย์สิน จะมีการเปลี่ยนแปลงไปแล้วก็ตามในการทดสอบสัญญาจะต้องยึดราคายุติธรรมในวันเริ่มต้นของสัญญา

4. ในกรณีที่ในหนึ่งสัญญาเช่า แต่ใช้บริการหลายครั้งหรือแยกเป็นหลายกลุ่มทรัพย์สิน เช่น มีรถยนต์ 2 คัน รถสิบล้อ 3 คัน รถแทรกเตอร์ 1 คัน ซึ่งแต่ละกลุ่มก็มีเงื่อนไขและระยะเวลาเช่าต่างกันไป จะทำการทดสอบอย่างไร จะสามารถแยกทดสอบเป็นรายกลุ่มของทรัพย์สิน และบันทึกบัญชีต่างกันหรือไม่ เช่น กลุ่มของรถยนต์ซึ่งมีระยะเวลาเช่า 3 ปี เมื่อทำการทดสอบแล้วผลที่ได้เป็นสัญญาเช่าทางการเงิน ส่วนกลุ่มรถสิบล้อและแทรกเตอร์ซึ่งมีระยะเวลาเช่า 4 ปี เมื่อทำการทดสอบแล้วผลที่ได้เป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จะทำอย่างไร

ในกรณีนี้ผู้อ่านบางท่านอาจจะสงสัยว่าทำไมจึงไม่แยกทำสัญญาเป็นคนละฉบับ กลับมาทำรวมกันแล้วจะระบุเงื่อนไขในสัญญาอย่างไร ในเมื่อเงื่อนไขต่างกันตามประเภทของทรัพย์สิน ฉะนั้นผู้เขียนจึงขอทำความเข้าใจเสียก่อนว่า กรณีดังกล่าวสามารถเกิดขึ้นได้ในทางปฏิบัติเพราะบริษัทอิสระซึ่งหลายๆที่จะใช้วิธีอนุมัติวงเงินสินเชื่อให้ลูกค้าจำนวนหนึ่งและทำสัญญาเช่าครอบคลุมไว้โดยยังไม่ระบุรายละเอียด แต่เมื่อลูกค้าตกลงใช้บริการจึงจะพิมพ์เอกสารตารางแนบท้ายสัญญาเป็นครั้งๆไป ซึ่งระบุรายละเอียดของแต่ละทรัพย์สินไว้ เพราะฉะนั้นถึงแม้จะมีสัญญาเช่าเพียงฉบับเดียวแต่ก็ถือเสมือนว่ามีหลายสัญญาได้ การทดสอบจึงสามารถแยกทดสอบ และแยกบันทึกบัญชีได้ ไม่จำเป็นต้องบันทึกแบบเดียวกันทั้งหมด

5. สัญญาเช่าสัญญาเดียวโดยใช้บริการอิสระซึ่งในครั้งเดียวกันแต่มีทรัพย์สินหลายชนิด และผลการทดสอบที่หน่วยก็อาจจะได้ผลแตกต่างกัน เช่น ในสัญญาอิสระซึ่งมีทรัพย์สิน 2 ชนิด ซึ่งกำหนดราคาที่ทำให้สิทธิซื้อเมื่อสิ้นสุดสัญญาไว้แตกต่างกัน ชนิดที่หนึ่งกำหนดไว้ร้อยละ 5 อีกชนิดหนึ่งกำหนดไว้ร้อยละ 20 แต่ในสัญญาจะนำมารวมเป็นจำนวนเดียวกันคือร้อยละ 25 ในกรณีนี้หากทดสอบทีละชนิด จะเห็นว่าชนิดที่หนึ่งจะไม่ผ่านข้อทดสอบที่สองที่ระบุว่าราคาที่ทำให้สิทธิซื้อเมื่อสิ้นสุดสัญญาต้องมากกว่าร้อยละ 5 แต่ถ้าหากทดสอบรวมทั้งสองชนิดจะผ่านได้ จึงมีปัญหาว่ควรจะบันทึกบัญชีเป็นแบบใด เพราะมีผู้โต้แย้งว่าถึงแม้ทั้งสัญญาจะผ่านการทดสอบแต่ก็มีทรัพย์สินจำนวนหนึ่งที่ไม่ผ่านการทดสอบจัดเป็นภาระทางการเงิน จึงไม่ควรถือว่าสัญญาฉบับนั้นผ่านการทดสอบ

ในกรณีนี้มาตรฐานทางบัญชีก็มีได้ระบุไว้เช่นกันว่าจะทำอะไร

แต่ในมาตรฐานได้พูดถึงการทดสอบสัญญาทั้งฉบับเท่านั้น มิได้แยกเป็นรายทรัพย์สิน

ดังนั้นหากท่านจะยึดตามมาตรฐานบัญชีโดยทำการทดสอบทั้งสัญญาก็ไม่ผิดแต่ประการใด

ส่วนในฝ่ายที่เห็นว่าควรแยกทดสอบเป็นรายทรัพย์สินและแยกบันทึกบัญชีเป็นรายทรัพย์สินนั้น

ก็สามารถทำได้เพราะไม่มีข้อห้ามระบุไว้ในมาตรฐานบัญชี และก็มิได้เป็นการผิดหลักการบัญชีแต่อย่างใด

แต่ก็มีข้อพึงระวังสำหรับผู้ที่ต้องการแยกทดสอบเป็นรายทรัพย์สินว่าจะต้องสามารถแยกรายละเอียดของค่าเช่า

ของแต่ละทรัพย์สินได้ถูกต้อง เพราะในสัญญามักจะระบุรวมเป็นจำนวนเดียวกันทั้งหมดทุกทรัพย์สิน

ซึ่งหากบริษัทลิสซิ่งมิได้แยกมาให้ผู้เช่าจะทราบได้อย่างไรว่าแต่ละทรัพย์สินมีค่าเช่าและราคาที่ได้สิทธิซื้อเมื่อถึง

สิ้นสุดสัญญาเท่าไร

ที่สำคัญก็ต้องยึดหลักความคงเส้นคงวาเมื่อทำการแยกทดสอบเป็นรายทรัพย์สินในสัญญาหนึ่งแล้ว

ก็ควรปฏิบัติเช่นเดียวกันกับสัญญาฉบับอื่นด้วย

ทั้งหมดนี้ก็เป็นประเด็นปัญหาในการทดสอบสัญญาลิสซิ่งที่ผู้เขียนได้รวบรวมมาจากประสบการณ์แล

ะการพิจารณารายละเอียดในมาตรฐานบัญชีฉบับที่

29

ซึ่งก็หวังว่าท่านผู้อ่านจะได้รับประโยชน์ในการนำไปปฏิบัติจริง

นอกจากนี้หากคณะกรรมการร่างมาตรฐานบัญชีจะนำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงร่างมาตรฐานบัญชีฉบับ

ใหม่ซึ่งในอนาคตอาจจะมีการออกมาใช้แทนมาตรฐานบัญชีฉบับที่ 7 และ ฉบับที่ 29

รวมกันก็จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ปฏิบัติเป็นอย่างยิ่ง