

[หน้า 53]

แนวปฏิบัติในการบันทึกบัญชีสำหรับสินทรัพย์ประเภทอาคารชุด**พิมพ์ใจ วีรศุทธาการ**

ในการบันทึกบัญชีสำหรับสินทรัพย์ประเภทอาคารชุดนั้น ให้กิจการบันทึกต้นทุนของการได้มาซึ่งอาคารชุดและสินทรัพย์ประเภทเดียวกัน ไว้เป็นรายการประเภท “อาคารชุด” เนื่องจากองค์ประกอบส่วนที่เป็นอาคารและที่ดินไม่สามารถแยกออกจากกันได้ชัดเจน กล่าวคือ ผู้ซื้ออาคารชุดได้สิทธิครอบครองเฉพาะพื้นที่ ซึ่งหมายถึงพื้นที่ที่อาคารชุดหน่วยนั้นครอบครอง รวมถึงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลางที่แบ่งแยกไม่ได้ ซึ่งถือว่ากิจการเป็นเจ้าของร่วมกับเจ้าของอาคารชุดหน่วยอื่น ดังนั้น ผู้ซื้อแต่ละรายจึงมิได้มีอำนาจควบคุมหรือมีความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินส่วนกลางที่แบ่งแยกไม่ได้ดังกล่าว ส่งผลให้สิทธิของความเป็นเจ้าของในพื้นที่ที่อาคารชุดหน่วยนั้นครอบครองและสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งรวมถึงที่ดิน จึงไม่สามารถแยกออกจากกันอย่างชัดเจน

คำสำคัญ: การบันทึกบัญชีสำหรับอาคารชุด คอนโดมิเนียม แนวปฏิบัติในการบันทึกบัญชี มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

When acquiring a condominium, an entity shall recognize the cost of a condominium and a similar asset as a condominium because land is not determined to be a separately identifiable component from the component for the construction of real estate. In other words, a condominium is legally defined as the absolute ownership of a unit based on a legal description of the airspace the unit actually occupies, plus an undivided interest in the ownership of the common elements that are owned jointly with the other condominium unit owners. Hence, the undivided interest in the ownership of the common elements does not give the buyer control and the significant risks and rewards of the land itself. Indeed, the right to the unit itself and the interest in the common elements are not separable.

Key Words: Accounting Treatment for a Condominium, Implementation Guidance, TAS 16 Property, Plant and Equipment (as revised in 2009)