

CPD	ผู้ทำบัญชี	อื่นๆ 6 ชม.
	ผู้สอบบัญชี	กฎหมาย 6 ชม.

รหัสอนุมัติ 40003520113/13/08/2552

www.dst.co.th  
www.hrdharmniti.com

..การภาษีทั้งระบบ..

# ของธุรกิจขายบ้าน อาคารชุด หมู่บ้านจัดสรร อสังหาริมทรัพย์



- \*\* เกณฑ์การรับรู้รายได้-รายจ่าย ตามหลักของกรมสรรพากร
- \*\* เทคนิคการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้เสียภาษีอย่างประหยัด
- \*\* การผลกระทบทางภาษีให้ผู้ซื้อเป็นผู้จ่ายทำได้หรือไม่ มีข้อดี-ข้อเสียอย่างไร

## วิทยากร

### อาจารย์วิชัย จึงรักเกียรติ

วิทยากรผู้เชี่ยวชาญพิเศษด้านกฎหมายภาษีอากร  
ประสบการณ์บรรยายกว่า 30 ปี

วันอังคารที่ 17 สิงหาคม 2553

เวลา 09.00-16.30 น.

ณ โรงแรมโลตัส สุขุมวิท

(ถ.สุขุมวิท ซ. 33) รถไฟฟ้า BTS สถานีพร้อมพงษ์

สมาชิก (Tax,BL)

2,800 + VAT 196 = 2,996 บาท

บุคคลทั่วไป

3,300 + VAT 231 = 3,531 บาท

(รวมเอกสาร อาหารว่าง ชา กาแฟ อาหารกลางวัน)

สำรองที่นั่งได้ที่ โทร. 02-555-0600 (สายตรงอัตโนมัติ), 02-555-0700 กด 1 โทรสาร 02-555-0622

## ภาษีเงินได้

## หัวข้อสัมมนา

1. Update หลักเกณฑ์ใหม่ล่าสุด
  - สิทธิประโยชน์ทางภาษี : นโยบายทางภาษี 2010 มีหลักเกณฑ์อย่างไร
  - ส่วนลดค่าธรรมเนียมการโอนของกรมที่ดิน มีการขยายเวลาให้หรือไม่
2. การรับรู้รายได้-รายจ่าย ของผู้ขายที่เป็นบุคคลธรรมดา กับนิติบุคคลต่างกันอย่างไร (สรรพากรมักประเมินใครมากกว่ากัน)
  - รับรู้รายได้จากราคาตามสัญญาที่ซื้อขายกันหรือราคาตลาดหรือราคาประเมิน
3. วิธีคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและสิทธิประโยชน์ทางภาษี
  - การเลือกคำนวณเสียภาษีตาม มาตรา 48
  - การคิดค่าใช้จ่ายของบุคคลธรรมดาใช้อัตราเหมาต้องมีหลักเกณฑ์อย่างไร
4. การเสียภาษีจากเกณฑ์สิทธิของนิติบุคคลมีทางเลือกอย่างไรบ้างหรือไม่
5. การคำนวณค่าใช้จ่ายและการวางแผนในการเสียภาษี
  - อย่างไรจึงถือว่าเป็นการ “มุ่งค้าหากำไร” และมีข้อยกเว้นหรือไม่
6. การวางแผนด้านการทำสัญญาเพื่อประโยชน์ทางภาษีสูงสุด
  - การขายที่ดินทั้งแปลงกับการขายที่ดินแยกเป็นแปลงย่อยแบบไหนได้ประโยชน์สูงสุด
7. ปัญหาของการเสียภาษีกึ่งกลางปีของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล (ภ.ง.ด. 94, ภ.ง.ด. 51)
8. ขายเฉพาะบ้านแต่ไม่ขายที่ดินทำได้หรือไม่
  - จะรับรู้รายได้ได้อย่างไร
  - ขายบ้านอย่างเดียวต้องมีภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่
9. ขายบ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ ต้องมีภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่
10. เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์ทางภาษีทันเวลาจะขอชำระภาษีล่วงหน้าได้หรือไม่

## ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์

1. ระยะเวลาในการถือครองกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์มีผลอย่างไรกับการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ
2. ราคาที่ใช้เป็นฐานในการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ
3. เงินได้จากการเวนคืนที่ดินต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่
4. จุดความรับผิดชอบทางภาษีธุรกิจเฉพาะ
  - เมื่อจ่ายเงินดาวน์
  - เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่กรมที่ดิน
  - เมื่อมีการชำระเงิน
5. กรณีเช่าที่ดินสร้างอาคารโดยยกอาคารให้เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่
6. กรณีทำสัญญาจะซื้อจะขายแต่ให้โอนกรรมสิทธิ์ให้อีกคนทำได้หรือไม่ และต้องเสียภาษีอย่างไร
7. ชื่ออาคาร พร้อมที่ดิน จะคิดค่าเสื่อม ค่าสึกหรอ อาคารจากราคาใด มีวิธีคำนวณอย่างไร
8. กรณีวัสดุ อุปกรณ์ ในการก่อสร้างสูญหาย จะมีผลทางภาษีอย่างไร
9. อาคารที่ยังสร้างไม่เสร็จ จะขายได้หรือไม่ และมีภาระภาษีอย่างไร
10. อายุความประเมิน วิธีการประเมิน และหลักฐานที่ต้องเตรียมเมื่อสรรพากรเข้าตรวจ
11. วิธีคำนวณเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม

## ภาษีหัก ณ ที่จ่าย

1. ผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย
2. วิธีและอัตราในการหักภาษี ณ ที่จ่าย
3. บุคคลธรรมดา กับนิติบุคคล จะถูกหักภาษีเหมือนกันหรือไม่
4. กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านตัวแทนต้องหักภาษี คำนายหน้าอย่างไร
  - ผู้จ่ายเงินเป็นบุคคลธรรมดา กับนิติบุคคลต่างกันหรือไม่
5. กรณีที่ขายอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีการโอนทางทะเบียนต้องหักภาษีหรือไม่

## เงื่อนไขของผู้รับชั่วโมงผู้ทำบัญชี

1. นำบัตรประจำตัวประชาชนมาแสดง ณ จุดลงทะเบียน
2. ผู้ที่นับชั่วโมงต้องเข้ารับการอบรมด้วยตัวเองไม่สามารถให้ผู้อื่นเข้าสัมมนาแทนได้
3. บริษัทปิดรับลงทะเบียนเวลา 09.00 น. โดยไม่อนุโลมทุกกรณี
4. บริษัทจะออกหนังสือรับรองตามจำนวนชั่วโมงที่เข้าอบรมจริง