



# การปิดบัญชี ของ

## ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

### พร้อมเคลียร์ประเด็นปัญหาภาษี

1. หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการปิดบัญชีสำหรับธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
2. วิธีการตรวจสอบสินทรัพย์ ก่อนปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
  - บัญชีธนาคารทั้งหมด - บัญชีหัก - ลูกหนี้ค้างจ่าย
  - รายได้ค้างรับ - เช็ครับล่วงหน้า - ทะเบียนทรัพย์สิน
3. การเตรียมเอกสารทางบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สินเพื่อให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ
  - ผู้เช่าย้ายออกแต่ไม่แจ้งให้ทราบ ทำให้ฝ่ายบัญชียังรับรู้รายได้ และไม่ได้ตัดรายได้ออกจากระบบการออกเอกสารทางบัญชี
  - ผู้เช่าหัก ณ ที่จ่ายล่วงหน้าแต่ค้างส่งหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย
  - รายได้ตามเอกสารมากกว่ารายได้อิงจริง
  - รายจ่ายจริงมากกว่าเอกสารที่ได้รับ
  - ยื่นยื่นยอดกับธนาคาร การกระทบยอดบัญชีธนาคารตรวจสอบ Statement เพื่อปิดบัญชี
4. หนี้สินที่มีผลกระทบต่อการปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
  - เจ้าหนี้ทั้งหมด
  - ภาษีขายค้างชำระค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สิน
5. การตั้งหนี้สูญ การตัดหนี้สูญ ในรอบระยะเวลาบัญชีจัดการอย่างไรเมื่อมีการปิดบัญชี
  - อยู่ระหว่างทวงถามให้ชำระหนี้
  - อยู่ระหว่างแจ้งให้ชำระหนี้ รัฐบาลประกันบอกเลิกสัญญา แต่หนี้ค้างมากกว่าเงินประกันตามสัญญา - อยู่ระหว่างดำเนินคดีตามกฎหมาย
6. เตรียมความพร้อมเอกสารที่อาจถูกตรวจ
  - งบการเงิน - จำนวนหุ้น - สำรองตามกฎหมาย
  - งบตรวจสอบ - กำไร/ขาดทุนสะสมยกมา
  - กำไร/ขาดทุนสุทธิปัจจุบัน - บัญชีแยกประเภท
7. งบกระทบยอดบัญชีพิเศษ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
  - ภ.ง.ด.1, 1ก - ภ.ง.ด.3 - ภ.ง.ด.53 - บัญชีพิเศษ
8. รวมประเด็นปัญหา การปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
  - 8.1 ปัญหาความแตกต่างเกณฑ์สิทธิ เกณฑ์ค้างต้องปรับปรุงรายการเพื่อบันทึกอย่างไร
    - รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าส่วนกลาง(ถ้ามี)
    - ค่าภาษีที่ผู้เช่าออกแทน เช่น ภาษีโรงเรือนที่ดินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ออกรวมปี ภาษีป้าย
    - รายการค่าใช้จ่ายสำนักงาน
    - รายได้ค้างรับที่ไม่สามารถติดตามได้ / อยู่ระหว่างติดตาม
  - 8.2 ปัญหาเงินประกันตามสัญญาเช่า สัญญาบริการบันทึกการอย่างไร
    - สัญญาสิ้นสุดแต่ยังไม่ได้นิยามแก่ผู้เช่า
    - การริบเงินประกันตามสัญญา แต่ยังมียอดหนี้ค้างชำระอยู่
    - การนำเงินประกันตามสัญญามาตีเป็นค่าเช่า ค่าบริการ

### หัวข้อสัมมนา

- 8.3 คำสาธิตการประกาศแจ้งจ่ายรอเคลียร์สิทธิ
  - ผู้เช่าจ่ายค่าไฟฟ้า ประปาให้หน่วยงานภาครัฐแล้วแต่ยังไม่ได้นำใบเสร็จมาแลกกับผู้ใช้เข้า
  - ให้ผู้เช่าจ่ายค่าไฟฟ้า ค่าประปาเอง
  - การกระทบยอด ภ.ง.ด.50 ภ.พ.30 และภ.ง.ด.53 เพื่อปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
- 8.4 รายได้ที่ต้องปิดให้ได้ก่อนปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
  - รายได้ค้างรับ - รายได้รับล่วงหน้า, เช็ครับล่วงหน้า
  - ประเด็นรายได้ที่ต้องปรับปรุงทางบัญชีให้เป็นรายได้ทางภาษี
  - การตรวจสอบกระดาษหักการก่อนปิดบัญชี
- 8.5 คำสาธิตการประกาศแจ้งจ่ายรอเคลียร์สิทธิ
  - ผู้เช่าจ่ายค่าไฟฟ้า ประปาให้หน่วยงานภาครัฐแล้วแต่ยังไม่ได้นำใบเสร็จ มาแลกกับผู้ใช้เข้า
9. การกระทบยอด ภ.ง.ด.50 ภ.พ.30 และภ.ง.ด.53เพื่อปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
10. เทคนิคการมีการตรวจสอบหลัง เอกสารที่ต้องพร้อมเมื่อปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
  - ภ.ง.ด. 50 ของปีก่อน - ภ.ง.ด. 51 - สบข. 3 ของภ.5
  - ทางแก้ปัญหาการประมาณการกำไรสุทธิ ภ.ง.ด. 51 ขาด-เกิน
11. การปิดบัญชีเพื่อเตรียมยื่นแบบ ภ.ง.ด 51, ภ.ง.ด. 50 สำหรับธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน

### พิเศษ



ผู้เข้าสัมมนาจะได้รับหนังสือ  
“การบัญชีภาษีอากรแบบมืออาชีพ  
Tax Accounting Professional”  
มูลค่า 550 บาท... ฟรีทันที!!!

### พิเศษ 2 ต่อ

ต่อที่ 1 ผู้เข้าร่วมสัมมนาทุกท่าน  
รับฟรี!! Dharmniti Planner 2019

ต่อที่ 2 เข้าอบรม พ.ย. - ธ.ค. 2561  
รับฟรี!! Coupon ส่วนลด 1,000 บาท  
(สำหรับใช้เป็นส่วนลดค่าอบรม ม.ค. - ก.พ. 2562  
และจองสัมมนาต่อ 31 ธ.ค. 2561)

### กำหนดการสัมมนา

วันศุกร์ที่ 23 พฤศจิกายน 2561  
(เวลา 09.00 - 16.00)

ณ โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ฟอร์จูน  
(ถ.รัชดา สีแยกพระราม 9) รถไฟฟ้าใต้ดิน  
สถานีพระราม 9 ทางออกอาคารฟอร์จูนทาวน์

### SCAN เพื่อจองสัมมนา

### อัตราค่าสัมมนา

สมาชิก (Tax, HR)  
4,000 + VAT 280 = 4,280 บาท  
บุคคลทั่วไป  
4,700 + VAT 329 = 5,029 บาท  
(รวมเอกสาร อาหารว่าง ชา กาแฟ อาหารกลางวัน)

### วิทยากร

อาจารย์สมเดช โรจน์วีระเสถียร  
วิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิและ  
มากด้วยประสบการณ์  
มากกว่า 30 ปี ด้านบัญชีภาษีอากร