

การภาษีทั้งระบบของ...

ธุรกิจขาย อสังหาริมทรัพย์ บ้าน ที่ดิน หมู่บ้านจัดสรร อาคารชุด

- จุดที่ต้องระวังที่สรรพากรประเมิน
- การวางแผนภาษีและวิธีการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- ปัญหารายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ประเด็นที่มักถูกตรวจสอบ
- ภาษีจากการส่งเสริมการขาย ลด แลก แจก ในการขายบ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์

วิทยากร

อาจารย์ชุมพร เสนิไสย

อดีตนิติกรเชี่ยวชาญ กองกฎหมาย กรมสรรพากร
วิทยากรผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายภาษีอากร



กำหนดการสัมมนา

วันพุธที่ 5 กรกฎาคม 2566

(เวลา 09.00 - 16.30 น.)

ณ โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร

กรุงเทพฯ

(ถ.สาทรใต้) รถไฟฟ้า BTS สถานีสุรศักดิ์ ทางออกที่ 4



SCAN เพื่อจองสัมมนา

อัตราค่าสัมมนาท่านละ

สมาชิก (Tax, HR)

4,700 + VAT 329 = 5,029 บาท

บุคคลทั่วไป

5,400 + VAT 378 = 5,778 บาท

(รวมเอกสาร อาหารว่าง ค่ากาแฟ อาหารกลางวัน)

หัวข้อสัมมนา

1. การใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้เพื่อการวางแผนภาษีการขาย บ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์ เมื่อไรจึงจะถือเป็นรายได้
 - การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน
 - รับรู้รายได้ตามเงินค่างวดงานที่ถึงกำหนดชำระ
 - กรณีต้องเปลี่ยนการรับรู้รายได้ทำได้หรือไม่
2. วางแผนการรับรู้รายได้เพื่อประหยัดภาษีจากอัตราภาษีที่ลดลง
 - บุคคลธรรมดา
 - นิติบุคคล
3. สรรพากรถือราคาใดเป็นรายได้ ระหว่างราคาตามสัญญาซื้อขาย, ราคาที่ชำระ ณ วันที่จดทะเบียนโอน, ราคาประเมิน
4. ปัญหาเกี่ยวกับ เงินจอง เงินมัดจำ เงินค่าสัญญาจะซื้อขายต้องรับรู้เป็นรายได้หรือไม่
 - จองแล้วไม่ซื้อ
 - ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญาเนื่องจากไม่เป็นไปตามข้อตกลง
 - เลิกสัญญาจะซื้อขายและรับเงินดังกล่าวเข้าลักษณะเป็นค่าปรับหรือไม่
 - เงินดาวน์ที่ได้รับเมื่อทำสัญญาแต่ไม่นำไปปรวมเป็นราคาโอนจะมีผลกระทบภาษีอย่างไร สรรพากรจะทราบได้อย่างไร
 - ราคาขายตามสัญญากับราคาที่จดทะเบียนโอนที่กรมที่ดินไม่เท่ากันจะถูกประเมินภาษีหรือไม่
 - ผู้ซื้อจะใช้ราคาใดในการใช้สิทธิทางภาษี
5. ปัญหาการขายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีักถูกตรวจสอบ
 - รายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนเริ่มโครงการ เช่น ค่าที่ปรึกษา, ค่าวิเคราะห์โครงการ, ค่าสำรวจตรวจสอบ
 - รายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน
 - ดอกเบี้ยเงินกู้ อย่างเป็นต้นทุน อย่างเป็นค่าใช้จ่าย
 - รายจ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์, ส่วนกลาง, สวนสาธารณะ
 - ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร
6. การคำนวณกำไรสุทธิเมื่อสิ้นสุดบัญชีเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 - อย่างไรสรรพากรถือเป็นรายได้ และอย่างไรไม่ถือเป็นรายได้
7. ปัญหาการคิดค่าเสื่อม ค่าสึกหรอทรัพย์สิน
 - อาคารและสาธารณูปโภคส่วนกลางคิดค่าเสื่อม ค่าสึกหรอได้หรือไม่
 - อะไหล่ที่นำมาคิดค่าเสื่อม ค่าสึกหรอได้ อย่างไรถือว่าอยู่ในสภาพพร้อมใช้
8. ปัญหาเกี่ยวกับภาษีมูลค่าเพิ่ม และการเสียภาษีซื้อ
9. ภาระภาษีจากการส่งเสริมการขาย ลด แลก แจก แถม ในการขายบ้านอาคารชุด อสังหาริมทรัพย์
 - แคมเปญรณรงค์, แอร์, เครื่องใช้ไฟฟ้า, ตกแต่งภายใน, รถยนต์ ต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่
 - ของแถมต้องเสียภาษีหรือไม่ จะวางแผนในการประหยัดภาษีอย่างไร
 - ทำ PROMOTION อย่างไม่ถูกสรรพากรประเมิน
 - กรณีขาย บ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์ พร้อมเฟอร์นิเจอร์, แอร์, เครื่องใช้ไฟฟ้า มีภาระภาษีอย่างไรและต้องทำ STOCK หรือไม่
10. ปัญหาภาษี ณ ที่จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายของธุรกิจขายบ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์
 - จ่ายค่าแรง, ค่านายหน้า, ค่าคอมมิชชั่น ต้องหักภาษีอย่างไร
 - ค่าบริการ, ขายพร้อมติดตั้ง, รับเหมาแยกค่าสินค้า หักภาษี ณ ที่จ่ายอย่างไร
 - ซื้อสินค้าพร้อมติดตั้ง, ค่าขนส่ง, ค่าจ้างตกแต่งภายใน หักภาษี ณ ที่จ่ายอย่างไร
 - ค่าโฆษณา, ประชุมสัมมนา, ค่าเช่าป้าย, ค่าโฆษณาทางโทรทัศน์-วิทยุ, ค่าเช่าพื้นที่ออกบูธ, ค่าเช่าสำนักงาน
11. ทำสัญญาขายที่ดิน 1 ฉบับ และสัญญาจ้างสร้างบ้าน 1 ฉบับ ผู้ขายหรือรับจ้างมีภาระภาษีอย่างไร
 - ลูกค้านำไปหักลดหย่อนภาษีได้หรือไม่ จากราคาใด
12. บุคคลธรรมดา กับภาระภาษีจากการขาย บ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์
 - อย่างไรจึงจะถือว่ามุ่งค้ากำไร
13. ปัญหาเกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะ
 - ทำสัญญาอย่างไรให้ประหยัดภาษี
 - รับเงินแต่ยังไม่โอนถือเป็นการขายและต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่
 - รับเงินเป็นงวด ๆ และยังไม่เสร็จจะเสียภาษีอย่างไร
14. เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม อายุความประเมิน การรับมือหากสรรพากรเข้าตรวจ