# สมัครหรือต่ออายุสมาชิก ตั้งแต่ 1 กันยายน - 30 ธันวาคม 2569

# รับส่วนลด
# ค่าอบรมเพิ่มทันที ↑
## จากราคาสมาชิก

เมื่อเข้าอบรมหลักสูตร เดือนกันยายน - ธันวาคม 2569

เมื่อสมัคร/ต่ออายุสมาชิก

**เอกสารภาษีอากร** 1-5 ปี

**ส่วนลด**

**500-2,500** บาท

**ใช้สิทธิ
ได้ทันที**

เมื่อสมัคร/ต่ออายุสมาชิก

HR SOCIETY magazine 1-5 ปี

**ส่วนลด**

**300-900** บาท

**เงื่อนไข* :**

1. ใช้สิทธิส่วนลดได้ทั้งหลักสูตร On-site ราคา 4,000 บาทขึ้นไป (ยังไม่รวม VAT) หรือ Online ราคา 3,400 บาทขึ้นไป (ยังไม่รวม VAT)
2. สมัครใหม่/ต่ออายุ วารสารเอกสารภาษีอากร รับส่วนลดค่าอบรมเพิ่มทันที 500 บาท (จากค่าอบรมราคาสมาชิก) ต่อ 1 ที่นั่ง
3. สมัครใหม่/ต่ออายุ วารสาร HR Society Magazine รับส่วนลดค่าอบรมเพิ่มทันที 300 บาท (จากค่าอบรมราคาสมาชิก) ต่อ 1 ที่นั่ง
4. สมัครใหม่หรือต่ออายุสมาชิกก่อน เพื่อรับส่วนลดค่าอบรม

SCAN สมัคร/ต่ออายุ

*เงื่อนไขเป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนด

ธรรมนิติ
DHARMNITI
www.dst.co.th
www.dst.co.th/facebook

บริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด
DHARMNITI SEMINAR AND TRAINING CO.,LTD.
178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 4 ซ.เพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถ.ประชาชื่น
แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 TAX ID 010-553-300-1556

| CPD | |
|---|---|
| | ผู้ทำบัญชี บัญชี 1.3 ชม. อื่น ๆ 4.3 ชม. |
| | ผู้สอบบัญชี บัญชี 1.3 ชม. อื่น ๆ 4.3 ชม. |

สงวนลิขสิทธิ์
รหัส 21/01804P

## ภาระภาษีทั้งระบบของธุรกิจ...

# ขายอสังหาริมทรัพย์

## บ้าน ที่ดิน หมู่บ้านจัดสรร อาคารชุด

## Update มาตรการภาษี - การเงิน

## กระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ปี 2569

- จุดที่ต้องระวังที่สรรพากรประเมิน
- การวางแผนภาษีและวิธีการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- ปัญหารายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ประเด็นที่มักถูกตรวจสอบ
- ภาระภาษีจากการส่งเสริมการขาย ลด แลก แถม ในการขายบ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์

**วิทยากร** **อาจารย์ชุมพร เสนไสย**

อดีตนิติกรเชี่ยวชาญกองกฎหมาย กรมสรรพากร
วิทยากรผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายภาษีอากร

**พิเศษ**

ผู้เข้าสัมมนาจะได้รับหนังสือ
**"Tax Planning Strategies : Real Estate** กลยุทธ์การวางแผนภาษีและการจัดทำบัญชีธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์"
มูลค่า 900 บาท *ฟรีทันที!!*

Tax Planning Strategies :
Real Estate

### กำหนดการอบรม

**วันพุธที่ 16 กันยายน 2569**
(เวลา 09.00 - 16.30 น.)
**โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พ้อยต์ เพลินจิต**
(ถ.วิทยุ) รถไฟฟ้า BTS สถานีเพลินจิต ทางออกที่ 5

SCAN เพื่อจองอบรม

### อัตราค่าอบรม

สมาชิก (Tax, HR)
4,700 + VAT 329 = 5,029 บาท
บุคคลทั่วไป
5,400 + VAT 378 = 5,778 บาท
(รวมเอกสาร อาหารว่าง ชา กาแฟ อาหารกลางวัน)

**ยิ่งอบรมมาก ยิ่งเสียภาษีน้อย ค่าอบรมสามารถลงรายจ่ายได้เพิ่มขึ้นถึง 200%**
**สำรองที่นั่งได้ที่ Tel. 02-555-0700 กด 1, 080-251-9946, 086-378-8470 Website. www.dst.co.th**

## หัวข้ออบรม

1. **การใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้เพื่อการเสียภาษีการขาย บ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์ เมื่อไรจึงจะถือเป็นรายได้**
   - การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน
   - รับรู้รายได้ตามส่วนงานที่ทำเสร็จ
   - รับรู้รายได้ตามเงินค่างวดงานที่ถึงกำหนดชำระ
   - รับรู้เมื่อมีการจดทะเบียนโอนที่กรมที่ดิน
   - กรณีต้องเปลี่ยนการรับรู้รายได้ทำได้หรือไม่
2. **สรรพากรถือราคาใดเป็นรายได้ ระหว่างราคาตามสัญญาซื้อขาย, ราคาที่ชำระ ณ วันที่จดทะเบียนโอน, ราคาประเมิน**
3. **ปัญหาเกี่ยวกับ เงินจอง เงินมัดจำ เงินค่าทำสัญญาจะซื้อจะขายต้องรับรู้เป็นรายได้หรือไม่**
   - จองแล้วไม่ซื้อ
   - เงินส่วนที่เหลือที่ชำระในวันโอน
   - ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญาเนื่องจากไม่เป็นไปตามข้อตกลง
   - เลิกสัญญาจะซื้อจะขายและริบเงินดังกล่าวเข้าลักษณะเป็นค่าปรับหรือไม่
   - เงินดาวน์ที่ได้รับเมื่อทำสัญญาแต่ไม่นำไปรวมเป็นราคาโอนจะมีผลกระทบทางภาษีอย่างไร สรรพากรจะทราบได้อย่างไร
   - ราคาขายตามสัญญากับราคาที่จดทะเบียนโอนที่กรมที่ดินไม่เท่ากันจะถูกประเมินภาษีหรือไม่
   - ผู้ซื้อจะใช้ราคาใดในการใช้สิทธิทางภาษี
4. **ปัญหารายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ที่มักถูกตรวจสอบ**
   - รายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนเริ่มโครงการ เช่น ค่าที่ปรึกษา, ค่าวิเคราะห์โครงการ, ค่าสำรวจตรวจสอบ
   - รายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน
   - รายจ่ายในการก่อสร้าง/ ค่าถมที่ดิน
   - ดอกเบี้ยเงินกู้ อย่างไรเป็นต้นทุน อย่างไรเป็นค่าใช้จ่าย
   - รายจ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์, ส่วนกลาง, สวนสาธารณะ
   - ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร
   - การใช้ใบกำกับภาษี, เอกสารรายจ่าย ประเด็นที่ต้องระวัง
5. **การคำนวณกำไรสุทธิเมื่อสิ้นงวดบัญชีเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล**
   - อย่างไรสรรพากรถือเป็นรายได้ และอย่างไรไม่ถือเป็นรายได้
   - ปัญหารายจ่ายที่เกิดขึ้นจริงแต่สรรพากรไม่ถือเป็นรายจ่าย
6. **ปัญหาการคิดค่าเสื่อม ค่าสึกหรอทรัพย์สิน**
   - อาคารและสาธารณูปโภคส่วนกลางคิดค่าเสื่อม ค่าสึกหรอได้หรือไม่
   - อะไรบ้างที่นำมาคิดค่าเสื่อม ค่าสึกหรอได้ อย่างไรถือว่าอยู่ในสภาพพร้อมใช้
7. **ปัญหาเกี่ยวกับภาษีมูลค่าเพิ่ม และการเฉลี่ยภาษีซื้อ**
8. **ภาระภาษีจากการส่งเสริมการขาย ลด แลก แจก แถม ในการขายบ้านอาคารชุด อสังหาริมทรัพย์**
   - แถมเฟอร์นิเจอร์, แอร์, เครื่องใช้ไฟฟ้า,ตกแต่งภายใน, รถยนต์ ต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่
   - ของแถมต้องเสียภาษีขายหรือไม่ จะวางแผนในการประหยัดภาษีอย่างไร
   - ทำ PROMOTION อย่างไรไม่ถูกสรรพากรประเมิน
   - กรณีขาย บ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์ พร้อมเฟอร์นิเจอร์, แอร์, เครื่องใช้ไฟฟ้า มีภาระภาษีอย่างไรและต้องทำ STOCK หรือไม่
9. **ปัญหาภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายของธุรกิจขายบ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์**
   - จ่ายค่าแรง, ค่านายหน้า, ค่าคอมมิชชั่น ต้องหักภาษีอย่างไร
   - ค่าบริการ, ขายพร้อมติดตั้ง, รับเหมาแยกค่าสินค้า หักภาษี ณ ที่จ่ายอย่างไร
   - ซื้อสินค้าพร้อมติดตั้ง, ค่าขนส่ง, ค่าจ้างตกแต่งภายใน หักภาษี ณ ที่จ่ายอย่างไร
   - ค่าโฆษณา, ประชาสัมพันธ์, ค่าเช่าป้าย, ค่าโฆษณาทางโทรทัศน์-วิทยุ, ค่าเช่าพื้นที่ออกบู๊ธ, ค่าเช่าสำนักงาน
10. **ทำสัญญาขายที่ดิน 1 ฉบับ และสัญญารับจ้างสร้างบ้าน 1 ฉบับ ผู้ขายหรือรับจ้างมีภาระภาษีอย่างไร**
    - ลูกค้านำไปหักลดหย่อนภาษีได้หรือไม่ จากราคาใด
11. **วางแผนการรับรู้รายได้เพื่อประหยัดภาษี**
    - บุคคลธรรมดา
    - นิติบุคคล
12. **บุคคลธรรมดากับภาระภาษีจากการขาย บ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์**
    - อย่างไรจึงจะถือว่ามุ่งค้าหากำไร
    - เลือกเสียภาษีได้หรือไม่
13. **ปัญหาเกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะ**
    - ทำสัญญาอย่างไรให้ประหยัดภาษี
    - รับเงินแต่ยังไม่โอนถือเป็นการขายและต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่
    - รับเงินเป็นงวด ๆ และยังสร้างไม่เสร็จจะเสียภาษีอย่างไร
14. **เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม อายุความประเมิน การรับมือหากสรรพากรเข้าตรวจ**