

ปัญหาภาษีของ... ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

การวางแผนการทำสัญญา

ตามกฎหมายและวิธีการบันทึกบัญชี

- ปัญหาการรับรู้รายได้จากค่าเช่าและผลกระทบจากการควบคุมสัญญาให้เช่าอาคาร
- รวมปัญหาภาษีของธุรกิจให้เช่า
 - หอพัก - บ้านเช่า - แฟลต - คลังสินค้า - อพาร์ทเมนต์
 - Service partment - โรงแรมที่ลูกค้าเข้าพักเป็นรายเดือน รายปี
- อย่างไรก็เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกรณีใดบ้างถือเป็นธุรกิจที่ถูกควบคุมสัญญา ของ สคบ.
- ภาษีอะไรบ้างที่ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องเสียและการวางแผนการทำสัญญาเพื่อประหยัดภาษี

วิทยากร

อาจารย์รุ่งทิพย์ รัญวงษ์

อดีตเจ้าหน้าที่ตรวจภาษีชำนาญการพิเศษกรมสรรพากร

SCAN เพื่อจองสัมมนา



กำหนดการสัมมนา

วันพุธที่ 14 ธันวาคม 2565

(เวลา 09.00 - 16.30 น.)

ณ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พ้อยต์

เทอร์มินอล 21 (ถ.สุขุมวิท)

รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สถานีสุขุมวิท ทางออกที่ 1

รถไฟฟ้า BTS สถานีโศภิตา ทางออกที่ 5 (มีทางเชื่อมเข้าโรงแรม)

อัตราค่าสัมมนาท่านละ

สมาชิก (Tax, HR)

4,900 + VAT 343 = 5,243 บาท

บุคคลทั่วไป

5,600 + VAT 392 = 5,992 บาท

(รวมเอกสาร อาหารว่าง ชา กาแฟ อาหารกลางวัน)

หัวข้อสัมมนา

- รูปแบบของการประกอบธุรกิจกับ ผลกระทบจากการควบคุมสัญญาให้เข้าอาคาร และภาวะภาษีที่แตกต่างกัน**
 - บุคคลธรรมดา - คณะบุคคล - ห้างหุ้นส่วนสามัญ
 - ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล - บริษัท
- อย่างไรถือเป็นกรเข้าสังหาริมทรัพย์ และกรณีใดบ้างถือเป็นธุรกิจที่ถูกควบคุมสัญญาของ สคบ.**
 - หอพัก - บ้านเช่า - แฟลต
 - คลังสินค้า - เช่าที่ดินสร้างอาคาร - อพาร์ตเมนต์
 - Service Apartment - โรงแรมที่ลูกค้าเข้าพักเป็นรายเดือน รายปี
- ภาษีอะไรบ้างที่ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องเสีย และการวางแผนการที่สัญญาเพื่อประหยัดภาษี**
 - ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีใดต้องถูกหักภาษี
 - ความแตกต่างทางภาษีกรณีให้บุคคลธรรมดา กับนิติบุคคลเช่า
 - ประเด็นการตรวจสอบ การหาข้อมูลการให้เช่า วิธีการตรวจสอบของเจ้าพนักงานประเมิน
 - การวางแผนภาษีโรงเรือนและที่ดิน ที่จะได้ประโยชน์สูงสุด
 - การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในประเด็นที่ต้องระวังเกี่ยวกับภาษีมูลค่าเพิ่ม
 - ออกรแสตมป์ ทั้งกรณีทำสัญญาเช่าและไม่ทำสัญญาเช่า
 - ภาษีธุรกิจเฉพาะต้องเสียหรือไม่
- เจาะประเด็นการทำสัญญากับภาวะภาษีของสรรพากร**
 - สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับเช่าเฟอร์นิเจอร์
 - เช่าอาคารรวมค่าน้ำ ค่าไฟ กับแยกค่าน้ำ ค่าไฟ
 - แยกสัญญาเช่ากับบริการส่วนกลาง
- กรณีทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องคิดอากรแสตมป์หรือไม่**
 - กรณีที่ไม่ได้กำหนดอายุการเช่าต้องคิดจากฐานใด
 - กรณีกำหนดอายุการเช่าเป็นปีต่อปีและแต่ละปีค่าเช่าไม่เท่ากัน
- เกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายตามกฎหมายภาษีและกรณีบันทึกบัญชี**
 - ผู้ให้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา กับนิติบุคคลต่างกันอย่างไร
 - กรณีบุคคลธรรมดาได้รับเงินค่าเช่าล่วงหน้า เป็นเงินสด ต้องยื่นแบบเสียภาษีอย่างไร
 - กรณียังไม่มียาได้แต่มีค่าใช้จ่าย เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ จะลرزายจ่ายได้หรือไม่
 - กรณีการให้ใช้ที่ดินของกรรมการเพื่อก่อสร้างอาคารของบริษัทโดยไม่ได้คิดค่าเช่าถือเป็นรายได้ของบริษัทหรือไม่
 - ได้รับเงินค่าสิทธิการเช่าต้องรับรู้รายได้อย่างไร
 - "เงินค่าเช่า" ต้องรับรู้รายได้หรือไม่
- หลักเกณฑ์ของกรมสรรพากร อย่างไรถือเป็นกรเข้าสังหาริมทรัพย์อย่างไรเป็นกรบริการความแตกต่างที่จะทำให้มีผลกระทบทางภาษีมูลค่าเพิ่มและหักภาษี ณ ที่จ่าย**
 - ให้เช่าที่จอดรถถือเป็นกรให้บริการ หรือเป็นการเช่า
 - สัญญาเช่ายาวเป็นเช่า แต่ข้อเท็จจริงเป็นกรบริการจะมีผลกระทบกับหัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่มอย่างไร
 - การให้ใช้พื้นที่ลาดพา การให้ใช้ที่ดิน ในการตั้งเสารังสัญญาณโทรศัพท์
 - การให้ใช้พื้นที่ในอาคารตั้งตู้ ATM ตู้เครื่องมหยอดเหรียญ
 - การเข้าบ้านท่า Office ถือเป็นกรเช่าหรือไม่ และไม่เรียกเก็บค่าตอบแทนได้หรือไม่
- เจาะประเด็นความคิดที่สรรพากรภาษีและค่าใช้จ่ายให้ผู้ใช้เป็นผู้ออกแทน จุดอันตรายที่ผู้ใช้และผู้ให้เช่าต้องระวัง**
 - ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - ภาษีหัก ณ ที่จ่าย
 - เบี้ยประกันวินาศภัย
- ภาษีและค่าใช้จ่ายที่ออกแทนต้องนำมารวมเป็นเงินได้ของผู้ให้เช่า และต้องนำมาหักภาษี ณ ที่จ่ายหรือไม่ วิธีการคิดคำนวณที่ถูกต้อง
- การให้ผู้ใช้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนผู้ให้เช่า ต้องหักภาษีหรือไม่ และถือเป็นเงินได้ของผู้เช่าหรือไม่**
 - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลرزายจ่ายได้หรือไม่
- ข้อควรระวังการเสียภาษีของ เงินกินเปล่า, เงินเบี้ยเจียะ, เงินค่าก่อสร้าง, เงินค่าตอบแทนที่ผู้ใช้ได้รับ**
- การเรียกเก็บเงินจ่ายล่วงหน้า เงินจอง เงินประกัน เงินมัดจำของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำมารวมเป็นเงินได้เพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือไม่ และจะถูกผู้จ่ายหักภาษีหรือไม่**
 - เมื่อมีการจ่ายคืนเงินจ่ายล่วงหน้า เงินจอง เงินประกัน เงินเบี้ยเจียะ เงินมัดจำจะต้องออกเอกสารอย่างไรและผู้ให้เช่าจะลงบัญชีอย่างไร
- ธุรกิจห้องเช่า เช่ารายเดือน เช่ารายปี เช่ารายวัน ภาวะภาษีต่างกันหรือไม่**
- การให้เช่าพื้นที่, ให้บริการพื้นที่ต้องเก็บภาษีอย่างไรและต่างจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างไร**
 - เช่าโกดัง ต้องจดทะเบียนเป็นสาขาหรือไม่
 - นำสินค้าไปฝากเก็บต้องจดทะเบียนเป็นสาขาหรือไม่
 - การให้เช่าพื้นที่ตามห้างสรรพสินค้า ถือเป็นกรให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการให้บริการพื้นที่เป็นหลักสังเกตอย่างไร
 - ให้เช่าที่จอดรถต้องเสีย VAT หรือไม่ และหัก ณ ที่จ่าย อัตราใด
 - นำสินค้าไปวางไว้ในพื้นที่ของลูกค้านำเมื่อเวลาพักค้าต้องการสินค้า ก็ให้แจ้งมาที่บริษัท จะถือเป็นสาขาหรือไม่
- การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่า มีกรภาวะภาษีอย่างไร**
 - โอนสิทธิการเช่าต้องมี VAT หรือไม่
 - สิทธิการเช่าต้องถูกหัก ณ ที่จ่ายหรือไม่ อัตราเท่าใด
- การได้สิทธิการเช่าโดยโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่ก่อสร้างในที่ดิน ให้เจ้าของที่ดินจะมีกรภาวะทางภาษีอย่างไร**
 - สิทธิการเช่าต้องคิดค่าเสื่อมอย่างไร
 - กรณีกรสิทธิของอาคารตกเป็นของเจ้าของที่ดินต้องรับรู้รายได้หรือไม่
- กรจ่ายค่าบริการน้ำ, ไฟ, แอร์, ลิฟท์, รถยก, ต้องเสีย VAT และหักภาษี ณ ที่จ่ายหรือไม่**
 - เงินค่าส่วนกลางต้องถูกหัก ณ ที่จ่ายหรือไม่
 - กรณีเรียกเก็บค่าน้ำ ค่าไฟโดยคิดเป็นรายเดือนจ่ายเท่ากับทุกเดือน ต้องหัก ณ ที่จ่ายหรือไม่
- กรให้เช่าคลังสินค้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือให้บริการรับฝากสินค้าและมีกรภาวะภาษีอย่างไร**
 - กรนำสินค้าไปฝากไว้ที่คลังของลูกค้านำเมื่อลูกค้าต้องการสินค้า ก็สามารถนำออกมาจากคลังได้โดยที่เอกสารแจ้งมายังเจ้าของสินค้าถือว่าลูกค้าทำธุรกิจให้เช่าหรือรับฝากสินค้า
- ปัญหาการเสียภาษีซื้อกรณีประกอบกิจการให้เช่าและบริการ**
 - กรณีก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ VAT และให้เช่า ต้องเสียภาษีซื้ออย่างไร
 - ต้องเสียตามราคาได้หรือการใช้พื้นที่
 - กรณีทำธุรกิจ VAT มาตลอด ปลายปีปล่อยอาคารให้เช่า จะเสียภาษีซื้ออย่างไร ปีที่เริ่มมีรายได้มันอย่างไร (กรณีกรระยะเวลา เริ่ม 1 ม.ค.-31 ธ.ค.)
- ประเด็นความคิดที่สรรพากรมักตรวจพบ**
 - ประเด็นด้านรายจ่าย - ตรวจสอบสัญญา
 - การตรวจสอบเอกสาร เช่น ใบกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินบิล เงินสด ฯลฯ
 - ประเด็นการหัก ณ ที่จ่ายว่าถูกต้องหรือไม่
- คุณธรรม จริยธรรมและจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี**