

## ภาวะภาษีทั้งระบบของ..

# ธุรกิจขาย อสังหาริมทรัพย์ บ้าน ที่ดิน หมู่บ้านจัดสรร อาคารชุด

- การวางแผนภาษีและวิธีการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- ปัญหาขายง่ายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ประเด็นที่มักถูกตรวจสอบ
- ภาวะภาษีจากการส่งเสริมการขาย ลด แลก แจก แถม ในการขายบ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์
- จุดที่ต้องระวังที่สรรพากรประเมิน

วิทยากร

อาจารย์ชูปพร เสนไสย

อดีตนักตรึงเชี่ยวชาญ กองกฎหมาย กรมสรรพากร  
วิทยากรผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายภาษีอากร

กำหนดการสัมมนา

วันพฤหัสบดีที่ 15 ธันวาคม 2565

(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 ชา กาแฟ อาหารกลางวัน)

# หัวข้อสัมมนา

- การใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้เพื่อการวางแผนภาษีการขาย บ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์ เมื่อไรจึงจะถือเป็นรายได้**
  - การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน
    - รับรู้รายได้ตามส่วนงานที่ทำเสร็จ
  - รับรู้รายได้ตามเงินค่างวดงานที่ถึงกำหนดชำระ
    - รับรู้เมื่อมีการจดทะเบียนโอนที่กรมที่ดิน
  - กรณีต้องเปลี่ยนการรับรู้รายได้ทำได้หรือไม่
- วางแผนการรับรู้รายได้เพื่อประหยัดภาษีจากอัตราภาษีที่ลดลง**
  - บุคคลธรรมดา
    - นิติบุคคล
- สรรพากรถือราคาใดเป็นรายได้ ระหว่างราคาตามสัญญาซื้อขาย, ราคาที่ชำระ ณ วันที่จดทะเบียนโอน, ราคาประเมิน**
- ปัญหาเกี่ยวกับ เงินจอง เงินมัดจำ เงินค่าทำสัญญาค่าซื้อจะขายต้องรับรู้เป็นรายได้หรือไม่**
  - จองแล้วไม่ซื้อ
    - เงินส่วนที่เหลือที่ชำระในวันโอน
  - ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญาเนื่องจากไม่เป็นไปตามข้อตกลง
    - เลิกสัญญาจะซื้อจะขายและรับเงินดังกล่าวเข้าลักษณะเป็นค่าปรับหรือไม่
  - เงินค่านายหน้าที่ได้รับเมื่อทำสัญญาแต่ไม่นำไปปรวมเป็นราคาโอนจะมีผลกระทบต่อทางภาษีอย่างไร สรรพากรจะหาใบได้อย่างไร
  - ราคาขายตามสัญญากับราคาที่จดทะเบียนโอนที่กรมที่ดินไม่เท่ากันจะผูกประเมินภาษีหรือไม่
  - ผู้ซื้อจะใช้ราคาใดในการใช้สิทธิทางภาษี
- ปัญหาการขายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีกฎตรวจสอบ**
  - รายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนเริ่มโครงการ เช่น ค่าที่ปรึกษา, ค่าวิเคราะห์โครงการ, ค่าสำรวจตรวจสอบ
    - รายจ่ายในการก่อสร้าง/ ค่าถมที่ดิน
  - ดอกเบี้ยเงินกู้ อย่งไรเป็นต้นทุน อย่งไรเป็นค่าใช้จ่าย
  - รายจ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์, ส่วนกลาง, สวนสาธารณะ
  - ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร
    - การใช้ใบกำกับภาษี, เอกสารขายจ่าย ประเด็นที่ต้องระวัง
- การคำนวณกำไรสุทธิเมื่อสิ้นสุดบัญชีเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล**
  - อย่งไรสรรพากรถือเป็นรายได้ และอย่งไรไม่ถือเป็นรายได้
    - ปัญหาการขายที่เกิดขึ้นจริงแต่สรรพากรไม่ถือเป็นรายจ่าย
- ปัญหาการคิดค่าเสื่อม ค่าสึกหรอทรัพย์สิน**
  - อาคารและสาธารณูปโภคส่วนกลางคิดค่าเสื่อม ค่าสึกหรอได้หรือไม่
  - อย่งไรบ้างที่นำมาคิดค่าเสื่อม ค่าสึกหรอได้ อย่งไรถือว่าอยู่ในสภาพพร้อมใช้
- ปัญหาเกี่ยวกับภาษีมูลค่าเพิ่ม และการเฉลี่ยภาษีซื้อ**
- ภาวะภาษีจากการส่งเสริมการขาย ลด แลก แจก แถม ในการขายบ้านอาคารชุด อสังหาริมทรัพย์**
  - แคมเปญเรจอร์, แอร์, เครื่องใช้ไฟฟ้า, ตกแต่งภายใน, รถยนต์ ต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่
  - ของแถมต้องเสียภาษีขายหรือไม่ จะวางแผนในการประหยัดภาษีอย่งไร
  - ทำ PROMOTION อย่งไรไม่ถูกสรรพากรประเมิน
  - กรณีขาย บ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์ พร้อมเฟอร์นิเจอร์, แอร์, เครื่องใช้ไฟฟ้า มีภาวะภาษีอย่งไรและต้องทำ STOCK หรือไม่
- ปัญหาภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายของธุรกิจขายบ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์**
  - จ่ายค่าแรง, ค่านายหน้า, ค่าคอมมิชชั่น ต้องหักภาษีอย่งไร
  - ค่าบริการ, ขายพร้อมติดตั้ง, รับเหมาแยกค่าสินค้า หักภาษี ณ ที่จ่ายอย่งไร
  - ซื้อสินค้าพร้อมติดตั้ง, ค่าขนส่ง, ค่าจ้างตกแต่งภายใน หักภาษี ณ ที่จ่ายอย่งไร
  - ค่าโฆษณา, ประชาสัมพันธ์, ค่าเช่าป้าย, ค่าโฆษณาทางโทรทัศน์-วิทยุ, ค่าเช่าพื้นที่ออกบูธ, ค่าเช่าสำนักงาน
- ทำสัญญาขายที่ดิน 1 ฉบับ และสัญญารับจ้างสร้างบ้าน 1 ฉบับ ผู้ขายหรือรับจ้างมีภาวะภาษีอย่งไร**
  - ลูกค้านำไปหักลดหย่อนภาษีได้หรือไม่ จากราคาใด
- บุคคลธรรมดากับภาวะภาษีจากการขาย บ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์**
  - อย่งไรจึงจะถือว่ามุ่งค้าหากำไร
    - เลือกเสียภาษีได้หรือไม่
- ปัญหาเกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะ**
  - ทำสัญญาอย่งไรให้ประหยัดภาษี
  - รับเงินแต่ยังไม่โอนถือเป็นการขายและต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่
  - รับเงินเป็นงวดๆและยังสร้างไม่เสร็จจะเสียภาษีอย่งไร
- เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม อายุความประเมิน การรับมือหากสรรพากรเข้าตรวจ**