

ปัญหาภาษีของ...

# ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

## การวางแผนการทำสัญญา

### ตามกฎหมายและวิธีการบันทึกบัญชี

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

วิทยากร

อาจารย์รุ่งทิพย์ รัญวงษ์

อดีตเจ้าหน้าที่ตรวจภาษีชำนาญการพิเศษกรมสรรพากร

SCAN เพื่อจองสัมมนา



กำหนดการสัมมนา

วันพฤหัสบดีที่ 14 กันยายน 2566

(เวลา 09.00 - 16.30 น.)

ณ โรงแรมสวิสโฮเทล กรุงเทพฯ รัชดา

(ถ.รัชดาฯ สีแยกห้วยขวาง) รถไฟฟ้าใต้ดิน MRT  
สถานีห้วยขวาง ทางออกอาคารเลอคอนคอร์ด

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

1. ภาวะภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
2. รูปแบบของการประกอบธุรกิจกับ ผลกระทบจากการควบคุมสัญญาให้เช่าอาคาร และภาวะภาษีที่แตกต่างกัน
  - บุคคลธรรมดา - คณะบุคคล - ห้างหุ้นส่วนสามัญ
  - ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล - บริษัท
3. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาของ ส.ค.บ.
  - หอพัก - บ้านเช่า - แฟลต
  - คลังสินค้า - เซาท์ดิสทริคท์อาคาร - อพาร์ทเมนท์
  - Service Apartment - โรงแรมที่ลูกค้าเข้าพักเป็นรายเดือน รายปี
4. ภาษีอะไรบ้างที่ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องเสีย และการวางแผนการที่สัญญาเพื่อประหยัดภาษี
  - ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีใดต้องถูกหักภาษี
  - ความแตกต่างทางภาษีกรณีบุคคลธรรมดาเทียบกับนิติบุคคลเช่า
  - ประเด็นการตรวจสอบ การหาข้อมูลการให้เช่า วิธีการตรวจสอบเจ้าพนักงานประเมิน
  - การวางแผนภาษีโรงเรียนและที่ดิน ที่จะได้ประโยชน์สูงสุด
  - การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเกี่ยวกับภาษีมูลค่าเพิ่ม
  - อากาศแบบ ทั้งกรณีทำสัญญาเช่าและไม่ทำสัญญาเช่า
  - ภาษีธุรกิจเฉพาะต้องเสียหรือไม่
5. เงื่อนไขการเช่าสัญญาให้บริการของสรรพากร
  - สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับเช่าเฟอร์นิเจอร์
  - เช่าอาคารรวมค่าน้ำ ค่าไฟ กับแยกค่าน้ำ ค่าไฟ
  - แยกสัญญาเช่ากับบริการส่วนกลาง
6. การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องติดอากรแสตมป์หรือไม่
  - กรณีที่ไม่ได้กำหนดอายุการเช่าต้องคิดจากฐานใด
  - กรณีกำหนดอายุการเช่าเป็นปีต่อปีและแต่ละปีค่าเช่าไม่เท่ากัน
7. เกณฑ์การรับรู้อย่างไรและค่าใช้จ่ายตามกฎหมายภาษีและการบันทึกบัญชี
  - ผู้ให้เช่าเป็นบุคคลธรรมดาเทียบกับนิติบุคคลต่างกันอย่างไร
  - กรณีบุคคลธรรมดาได้รับเงินค่าเช่าล่วงหน้า แบ่งชำระ ต้องยื่นแบบเสียภาษีอย่างไร
  - กรณียังไม่มีการได้แต่มีค่าใช้จ่ายเช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ จะลงรายการจ่ายได้หรือไม่
  - กรรมการให้ใช้ที่ดินของกรรมการเพื่อก่อสร้างอาคารของบริษัทโดยไม่คิดค่าเช่าถือเป็นรายได้ของบริษัทหรือไม่
  - ได้รับเงินค่าสิทธิการเช่าต้องรับรู้อย่างไร
  - "เงินค่าเช่า" ต้องรับรู้อย่างไร
8. หลักเกณฑ์ของกรมสรรพากร อย่างไรถือเป็นกรให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างไรเป็นกรให้ความแตกต่างที่จะทำให้มีผลกระทบทางภาษีมูลค่าเพิ่มและหักภาษี ณ ที่จ่าย
  - ให้เช่าที่จอดรถถือเป็นกรให้บริการ หรือเป็นการเช่า
  - สัญญาเช่าว่าเป็นเช่า แต่ข้อเท็จจริงเป็นกรจะรับผลกระทบกับภาษีหัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่มอย่างไร
  - การให้เช่าพื้นที่จอดรถ การให้เช่าที่ดิน ในการตั้งเสารับสัญญาณโทรศัพท์
  - การให้เช่าพื้นที่ในอาคารตั้งตู้ ATM ตู้เครื่องหยอดเหรียญ
  - การเช่าบ้านทำ Office ถือเป็นกรให้เช่าหรือไม่ และไม่เรียกเก็บค่าตอบแทนได้หรือไม่
9. เงื่อนไขการเช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายให้เช่าเป็นผู้เช่าเป็นผู้ออกแทน จดอันตรายที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องระวัง
  - ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - ภาษีหัก ณ ที่จ่าย
  - เบี้ยประกันวินาศภัย
- ภาษีและค่าใช้จ่ายที่ออกแทนต้องนำมารวมเป็นเงินได้ของผู้ให้เช่า และต้องนำมาหักภาษี ณ ที่จ่ายหรือไม่ วิธีการคิดคำนวณที่ถูกต้อง
10. การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้เช่า ต้องหักภาษีหรือไม่ และถือเงินได้ของผู้ให้เช่าหรือไม่
  - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงรายจ่ายได้หรือไม่
11. ข้อควรระวังการเสียภาษีของ เงินปันผล, เงินเบงชีเย้, เงินค่าปลูกสร้าง, เงินค่าตอบแทนที่ผู้เช่าได้รับ
12. การเรียกเก็บเงินจ่ายล่วงหน้า เงินจอง เงินประกัน เงินมัดจำของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำมารวมเป็นเงินได้เพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือไม่ และจะถูกผู้ให้เช่าหักหรือไม่
  - เมื่อมีการจ่ายคืนเงินจ่ายล่วงหน้า เงินจอง เงินประกัน เงินเบงชีเย้ เงินมัดจำจะต้องออกเอกสารอย่างไรและผู้ให้เช่าจะลงบัญชีอย่างไร
13. ธุรกิจห้องเช่า เช่ายกเตียง เช่ารายปี เช่ารายวัน ภาวะภาษีต่างกันหรือไม่
14. การให้เช่าพื้นที่, ให้บริการพื้นที่ต้องเก็บภาษีอย่างไรและต่างจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างไร
  - เช่าโกดัง ต้องจดทะเบียนเป็นสาขาหรือไม่
  - นำสินค้าไปฝากเก็บต้องจดทะเบียนเป็นสาขาหรือไม่
  - การให้เช่าพื้นที่ตามห้างสรรพสินค้า ถือเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือการให้บริการพื้นที่ที่มีหลักส่งอย่างไร
  - ให้เช่าที่จอดรถต้องเสีย VAT หรือไม่ และหัก ณ ที่จ่าย อัตราใด
  - นำสินค้าไปวางไว้ในพื้นที่ของลูกค้าเมื่อเวลาที่ลูกค้าต้องการสินค้าก็ให้นำเงินมาที่บริษัท จะถือเป็นสาขาหรือไม่
15. การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่า มีภาวะภาษีอย่างไร
  - โอนสิทธิการเช่าต้องมี VAT หรือไม่
  - สิทธิการเช่าต้องถูกหัก ณ ที่จ่ายหรือไม่ อัตราเท่าใด
16. การได้สิทธิการเช่าโดยโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่ก่อสร้างในที่ดินให้เจ้าของที่ดินจะมีภาวะทางภาษีอย่างไร
  - สิทธิการเช่าต้องคิดค่าเสื่อมอย่างไร
  - กรณีกรรมสิทธิ์ของอาคารตกเป็นของเจ้าของที่ดินต้องรับรู้อย่างไรหรือไม่
17. การจ่ายค่าบริการน้ำ, ไฟ, แอร์, ลิฟท์, รถ, ต้องเสีย VAT และหักภาษี ณ ที่จ่ายหรือไม่
  - เงินค่าส่วนกลางต้องถูกหัก ณ ที่จ่ายหรือไม่
  - กรณีเรียกเก็บค่าน้ำ ค่าไฟโดยคิดเป็นรายเดือนจ่ายเท่ากับทุกเดือน ต้องหัก ณ ที่จ่ายหรือไม่
18. การให้เช่าคลังสินค้าเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือให้บริการรับฝากสินค้าและมีภาวะภาษีอย่างไร
  - การนำสินค้าไปฝากไว้ที่โกดังของลูกค้าเมื่อลูกค้าต้องการสินค้าก็สามารถนำออกมาจากโกดังได้โดยทำเอกสารแจ้งมายังเจ้าของสินค้าถือว่าลูกค้าที่ธุรกิจไปเช่าหรือรับฝากสินค้า
19. ปัญหาการเสียภาษีซื้อกรณีประกอบกิจการให้เช่าและบริการ
  - กรณีก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ VAT และให้เช่าต้องเสียภาษีซื้ออย่างไร
  - ต้องเสียตามราคาได้หรือการใช้พื้นที่
  - กรณีทำธุรกิจ VAT มาตลอด ปลายปีปล่อยอาคารให้เช่า จะเสียภาษีซื้ออย่างไร ปีที่เริ่มมีรายได้ขึ้นอย่างไร (กรณีรวมระยะเวลา เริ่ม 1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
20. ประเด็นความผิดที่สรรพากรมักตรวจพบ
  - ประเด็นด้านรายจ่าย - ตรวจสอบสัญญา
  - การตรวจสอบเอกสาร เช่น ใบกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินบิล เงินสด ฯลฯ
  - ประเด็นการหัก ณ ที่จ่ายว่าหักถูกต้องหรือไม่