

ภาวะภาษีทั้งระบบของ...

ธุรกิจขาย..อสังหาริมทรัพย์ บ้าน ที่ดิน หมู่บ้านจัดสรร อาคารชุด

- ◆ การกำหนดราคาโอนอสังหาริมทรัพย์กรณีบุคคลธรรมดาเป็นผู้ขาย จะมีผลกระทบกับการเสียภาษีอย่างไร
- ◆ Update!! ร่างกฎหมายแก้ไขเพิ่มเติมฯ การใช้ราคาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 39 และมาตรา 49 ทวิ
- ◆ Update!! ร่างกฎหมายแก้ไขเพิ่มเติมฯ การหักและนำส่งภาษี ก ณ ที่จ่าย สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 52 วรรคสาม มาตรา 69 ตรี วรรคหนึ่ง และ เพิ่มมาตรา 52 วรรคสี่
- ◆ การวางแผนเพื่อบริหารจัดการภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์
- ◆ เทคนิคการรับรู้อย่างได้-รายจ่าย ตามหลักของกรมสรรพากร
- ◆ เทคนิคการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้เสียภาษีอย่างประหยัด
- ◆ การพลักการทางภาษีให้ผู้อยู่เป็นเจ้าของทำได้หรือไม่ มีข้อดี-ข้อเสียอย่างไร

SCAN เพื่อจองสัมมนา



วิทยากร

อาจารย์ชุมพร เสนไสย

อดีตนิติกรเชี่ยวชาญ กองกฎหมาย กรมสรรพากร

วิทยากรผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายภาษีอากร

กำหนดการสัมมนา

วันพุธที่ 24 เมษายน 2562

(เวลา 09.00 - 16.30)

ณ โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ฟอรัจูน

(ถ.รัชดาฯ สี่แยกพระราม 9) รถไฟฟ้าใต้ดิน
สถานีพระราม 9 ทางออกอาคารฟอรัจูนทาวน์

Promotion

เข้าอบรมเดือนเมษายน

2 วัน ad 500 บาท

3 วัน ad 1,000 บาท

(หลักสูตรเดียวกัน/ใบเสร็จรับเงินฉบับเดียวกัน/ไม่รวมไปรษณีย์)

อัตราค่าสัมมนาทันที

สมาชิก (Tax, HR)

4,200 + VAT 294 = 4,494 บาท

บุคคลทั่วไป

4,900 + VAT 343 = 5,243 บาท

(รวมเอกสาร อาหารว่าง ชา กาแฟ อาหารกลางวัน)

หัวข้อสัมนา

◆ ภาษีเงินได้

1. Update หลักเกณฑ์ใหม่ล่าสุด
 - Update ร่างกฎหมายแก้ไขเพิ่มเติมฯ การใช้ราคาอสังหาริมทรัพย์สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 39 และมาตรา 49 ทวิ
 - Update ร่างกฎหมายแก้ไขเพิ่มเติมฯ การหักและนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่าย สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 52 วรรคสาม มาตรา 69 ตรี วรรคหนึ่ง และ เพิ่มมาตรา 52 วรรคสี่
 - สิทธิประโยชน์ทางภาษี - นโยบายทางภาษี 2019 มีหลักเกณฑ์อย่างไร
 - ส่วนลดค่าธรรมเนียมการโอนของกรมที่ดิน มีการขยายเวลาให้หรือไม่
2. การรับรัยรายได้-รายจ่าย ของผู้ขายที่เป็นบุคคลธรรมดากับนิติบุคคลต่างกันอย่างไร (สรรพากรมักประเมินใครมากกว่ากัน)
 - รัยรายได้จากราคาตามสัญญาที่ซื้อขายกันหรือราคาตลาดหรือราคาประเมิน
3. วิธีคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและสิทธิประโยชน์ทางภาษี
 - การเลือกคำนวณเสียภาษีตาม มาตรา 48
 - การคิดค่าใช้จ่ายของบุคคลธรรมดาใช้อัตราเหมื่อดังมีหลักเกณฑ์อย่างไร
4. การเสียภาษีจากเกณฑ์สิทธิของนิติบุคคลมีทางเลือกอย่างไรบ้างหรือไม่
5. การคำนวณค่าใช้จ่ายและการวางแผนในการเสียภาษี
 - อย่งไรจึงถือว่าเป็นการ "มุ่งค่าหากำไร" และมีข้อยกเว้นหรือไม่
6. การวางแผนต้นทุนการทำสัญญาเพื่อประโยชน์ทางภาษีสูงสุด
 - การขายที่ดินทั้งแปลงกับการขายที่ดินแยกเป็นแปลงย่อยแบบไหนได้ประโยชน์สูงสุด
7. ปัญหาของการเสียภาษีกลางปีของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล (ภ.ง.ด. 94, ภ.ง.ด. 51)
8. ขายเฉพาะบ้านแต่ไม่ขายที่ดินทำได้หรือไม่
 - จะรับรัยรายได้้อย่างไร - ขายบ้านอย่างเดียวต้องมีภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่
9. ขายบ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ ต้องมีภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่
10. เพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์ทางภาษีทันเวลาจะขอชำระภาษีส่วหน้าได้หรือไม่

◆ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอาคารแสตมป์

1. ระยะเวลาในการถือครองกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์มีผลอย่างไรกับการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ
2. ราคาที่ใช้เป็นฐานในการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ
3. เงินได้จากกรเวนคืนที่ดินต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่
4. จุดความรับผิดชอบภาษีธุรกิจเฉพาะ
 - เมื่อจ่ายเงินดาวน์ - เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่กรมที่ดิน - เมื่อมีการชำระเงิน
5. กรณีเช่าที่ดินสร้างอาคารโดยขออาคารให้เจ้าของที่ดินต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่
6. กรณีทำสัญญาจะซื้อจะขายแต่ให้ออนกรรมสิทธิ์ให้อีกคนทำได้หรือไม่ และต้องเสียภาษีอย่างไร
7. ชื่ออาคารพร้อมที่ดินจะคิดค่าเสื่อม ค่าสึกหรออาคารจากราคาใด มีวิธีคำนวณอย่างไร
8. กรณีวัสดุ อุปกรณ์ในการก่อสร้างสูญหาย จะมีผลทางภาษีอย่างไร
9. อาคารที่ยังสร้างไม่เสร็จ จะขายได้หรือไม่ และมีภาระภาษีอย่างไร
10. อายุความประเมิน วิธีการประเมิน และหลักฐานที่ต้องเตรียมเมื่อสรรพากรเข้าตรวจ
11. วิธีคำนวณเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม

◆ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย

1. ผู้ที่มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย
2. วิธีและอัตราในการหักภาษี ณ ที่จ่าย
3. บุคคลธรรมดากับนิติบุคคล จะถูกหักภาษีเหมือนกันหรือไม่
4. กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านตัวแทนต้องหักภาษีก่อนขายหน้าอย่างไร
 - ผู้จ่ายเงินเป็นบุคคลธรรมดากับนิติบุคคลต่างกันหรือไม่
5. กรณีที่ขายอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีการโอนทางทะเบียนต้องหักภาษีหรือไม่
6. คุณธรรม จริยธรรม และจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี