

# สัญญาเช่าควบคุม

ชมรมผู้ประกอบการหอพัก Apartment

จังหวัดขอนแก่น

ชินภัทร วิสุทธิแพทย์

5 พฤษภาคม 2561

# สัญญาเช่าควบคุม

(เฉพาะเช่าเพื่ออยู่อาศัย)

ประกาศใช้ 16 กุมภาพันธ์ 2561

มีผลใช้บังคับ 1 พฤษภาคม 2561

# สัญญาเช่าควบคุม

- เฉพาะให้เช่า “อาคาร” / เพื่ออยู่อาศัย \_ ไม่รวม “หอพัก” และ “โรงแรม”
- ให้เช่า 5 หน่วยขึ้นไป
- ใช้บังคับตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคตั้งแต่ 1 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป
- ผู้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา / รวมผู้เช่าช่วงบุคคลธรรมดา (End Customer)
- ผู้ให้เช่าเป็นได้ทั้งนิติบุคคล / บุคคลธรรมดา

# สัญญาเช่าควบคุม

- ไม่รวมสัญญาเช่าหลายประเภท เช่น อาคารสำนักงาน / อาคารพาณิชย์ / โรงงาน / คลังสินค้า / อาคารจอดรถ / Community Mall / ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล (ที่มีใช้เพื่ออยู่อาศัย)
- ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ตามสัญญาเช่าควบคุม
- เนื้อหาสัญญาเช่าควบคุม
- ประเด็นต้องห้ามในสัญญาเช่าควบคุม

# หน้าที่ผู้ให้เช่า

หน้าที่ของผู้ให้เช่า	รายละเอียดของหน้าที่ผู้ให้เช่า
ใบแจ้งหนี้	ต้องส่ง “ใบแจ้งหนี้” ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันกำหนดชำระค่าเช่า / โดยให้ผู้เช่ามีสิทธิตรวจสอบข้อมูลค่าเช่า/ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ
หลักฐานการตรวจรับอาคาร	ต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกแบบทำยสัญญาเช่าอาคาร / พร้อมทั้งส่งมอบหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารให้แก่ผู้เช่าไว้เป็นหลักฐาน
การคืนเงินประกัน	ต้องคืนเงินประกันให้แก่ผู้เช่าทันทีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะตรวจสอบความเสียหาย หากไม่มีความเสียหายต้องคืนเงินประกันภายใน 7 วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง
คู่ฉบับสัญญาเช่า	ผู้ให้เช่าต้องจัดทำสัญญาเช่าเป็นสองฉบับ (ต้นฉบับ / คู่ฉบับ)

# เนื้อหาสัญญาเช่าควบคุม

ข้อสัญญาเช่าควบคุม	เนื้อหาที่ต้องกำหนดไว้ในสัญญาเช่า
ข้อความ / ตัวอักษร	ต้องมีข้อความภาษาไทยที่อ่านได้ชัดเจน (กำหนดขนาดตัวอักษรขั้นต่ำ)
รายละเอียดคู่สัญญาเช่า	ชื่อ ที่อยู่ผู้ให้เช่า
	ชื่อ ที่อยู่ผู้เช่า
รายละเอียดอาคาร/ ทรัพย์สินที่เช่า	ชื่อ สถานที่ตั้งอาคารให้เช่า
	รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพอาคารให้เช่า รวมถึงทรัพย์สินอุปกรณ์ของอาคาร

# เนื้อหาสัญญาเช่าควบคุม

ข้อสัญญาเช่าควบคุม	เนื้อหาที่ต้องกำหนดไว้ในสัญญาเช่า
อายุการเช่า	ระยะเวลาการเช่า / วันเริ่มต้นการเช่า / วันสิ้นสุดการเช่า
ค่าเช่า	อัตราค่าเช่า / วิธีการและกำหนดระยะเวลาจ่ายค่าเช่า
เงินอื่น ๆ	อัตราค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า / ค่าน้ำประปา / ค่าโทรศัพท์ พร้อมทั้งวิธีการและกำหนดระยะเวลาการจ่ายเงิน
	อัตราค่าใช้จ่ายการให้บริการ เช่น ค่าจดปริมาตรการใช้ไฟฟ้า/น้ำประปา ค่าสูบน้ำ พร้อมทั้งวิธีการและกำหนดระยะเวลาการจ่ายเงิน
	อัตราค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เท่าที่จ่ายจริงและมีเหตุผลอันสมควร พร้อมทั้งวิธีการและกำหนดระยะเวลาการจ่ายเงิน
เงินประกันการเช่า	จำนวนเงินประกัน

# ประเด็นต้องห้าม

สัญญาเช่าควบคุม	ประเด็นต้องห้าม
การยกเว้นความรับผิด	ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดของผู้ให้เช่า
การเรียกเก็บเงินล่วงหน้า	ค่าเช่าล่วงหน้าเกินกว่า 1 เดือน เงินประกันเกินกว่า 1 เดือน
การเปลี่ยนแปลงอัตรา	ผู้ให้เช่ามีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่า ค่า สาธารณูปโภค ค่าบริการ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ
การริบเงิน	ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า
การตรวจสอบอาคาร	ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าตรวจสอบอาคารโดยมีต้องแจ้ง ล่วงหน้า



# ประเด็นต้องห้าม

สัญญาเช่าควบคุม	ประเด็นต้องห้าม
ค่าไฟฟ้า/น้ำประปา	ผู้ให้เช่ากำหนดค่าไฟฟ้า/น้ำประปาเกินกว่าต้นทุนของผู้ให้เช่า
	ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับการเช่า
ค่าต่ออายุสัญญา	ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าต่ออายุสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายเดิม
การบอกเลิกสัญญา	ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารโดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญา

# ประเด็นต้องห้าม

สัญญาเช่าควบคุม	ประเด็นต้องห้าม
ความเสียหายของทรัพย์สินตามปกติ	<p>ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สิน/อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร</p> <p>ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ</p>
ความเสียหายของทรัพย์สินอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าและด้วยเหตุสุดวิสัย	ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ อันมิใช่ความผิดของผู้เช่า และเหตุสุดวิสัย

# ผลของการฝ่าฝืน “สัญญาเช่าควบคุม” (ตั้งแต่ 1 พฤษภาคม 2561)

- 1) จำคุกไม่เกิน 1 เดือน หรือ ปรับ  
ไม่เกิน 100,000 บาท หรือ ทั้งจำ  
ทั้งปรับ
- 2) ประเด็นสัญญาที่ฝ่าฝืนใช้บังคับ  
ไม่ได้ตามกฎหมาย

ปรับปรุงสัญญาเช่า  
อย่างไร ?

# แนวทางแก้ไขสัญญาเช่า

สัญญาเช่า ควบคุม	ประเด็น ต้องห้าม	แนวทางแก้ไขสัญญา
การเรียกเก็บ เงินล่วงหน้า	ค่าเช่าล่วงหน้า เกินกว่า 1 เดือน	_ นำ “ค่าเช่าล่วงหน้า” ที่เกิน 1 เดือนมา เฉลี่ยเป็นค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุ สัญญาเช่า (ข้อต่อย คือ ค่าเช่าสูงขึ้น / ฐานภาษีรายได้ผู้ให้เช่าสูงขึ้น) _ เปลี่ยนการคำนวณ “ค่าเช่ารายเดือน” เป็น “ค่าเช่ารายปี” (ข้อต่อย คือ ระวัง “นิติ กรรมอำพราง”)
	เงินประกันเกิน กว่า 1 เดือน	_ เพิ่มหลักประกันอื่นที่ไม่ใช่ “เงินประกัน การเช่า”

# แนวทางแก้ไขสัญญาเช่า

สัญญาเช่า ควบคุม	ประเด็น ต้องห้าม	แนวทางแก้ไขสัญญา
ค่าไฟฟ้า/ น้ำประปา	ผู้ให้เช่า กำหนดค่า ไฟฟ้า/ น้ำประปาเกิน กว่าต้นทุน ของผู้ให้เช่า	_ เพิ่มค่าบริการส่วนอื่นที่จำเป็นแก่ การให้เช่าโดยแท้ และ ไม่ค้ำกำไร จากค่าไฟฟ้า/ค่าน้ำประปา เช่น ค่าบริการส่วนกลาง (ความสะอาด / การรักษาความปลอดภัย / การส่ง สินค้าและเอกสาร ฯลฯ)

# แนวทางที่ไม่ขัด “สัญญาเช่าควบคุม”

- 1) ไม่ทำ “สัญญาเช่าเป็นหนังสือ”  
แต่ใช้เป็น “หลักฐานเป็น  
หนังสือ” ลงชื่อผู้เช่าฝ่ายเดียว  
หรือ
- 2) สร้าง “ระเบียบการใช้ห้องพัก”  
แทน “สัญญาเช่า”



เตรียมตัว/จัดการที่ดิน  
อย่างไรให้ทันเวลา



# สิทธิพิเศษทางภาษีในการโอนที่ดิน

มติ ครม. 9 สิงหาคม 2559 (เป็นกฎหมายแล้ว / สิ้นสุดสิทธิประโยชน์ทางภาษี 31 ธันวาคม 2560) \_ กรมสรรพากรกำลัง "ต่ออายุ" ให้สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561

"เจ้าของกิจการบุคคลธรรมดา" แปลงทรัพย์สินเป็น "หุ้น" บริษัทใหม่ (10 สิงหาคม 2559 – 31 ธันวาคม 2560)

ทรัพย์สินที่โอนเป็นทุนบริษัท ต้องเป็น "ทรัพย์สินที่ใช้ในกิจการ" มาก่อนวันที่โอนเป็นทุน

"คณะบุคคล" / "ห้างหุ้นส่วนสามัญ" (มติ ครม.13/6/17 และ พรฎ.644) ได้รับยกเว้นภาษี

ยกเว้น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา / ภาษีมูลค่าเพิ่ม / ภาษีธุรกิจเฉพาะ / อากรแสตมป์ (Property & Share Swap) \_ ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ฉบับที่ 5 วันที่ 5 มิถุนายน 2560

ลดค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินจาก 2% เหลือ 0.01%

1. แปลง "ทรัพย์สินในกิจการของบุคคลธรรมดา" เป็นทุนบริษัทใหม่ด้วย "ราคาตลาด" เว้นแต่ "ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง" ให้ใช้ "ราคาประเมินทางราชการ" หรือ "ราคาทุนที่ซื้อ" แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า / 2. เจ้าของที่ดินต้องถือหุ้นบริษัท "ไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่โอน" เข้ามา / 3. เจ้าของที่ดินต้อง "ไม่โอนหุ้นต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี" (กรณีขายหุ้น) / 4. เจ้าของที่ดินเดิม และ บริษัทใหม่ ต้องร่วมจัดทำ "หนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์เป็นทุนบริษัทต่อ กรมที่ดิน และ กรมสรรพากร

แปลงที่ดินเป็นหุ้นอย่างไร ?

ต้องใช้เงินสดหรือไม่ ?

(Property & Share Swap = Non-Cash)

มีภาษี/ค่าใช้จ่ายหรือไม่ ?

ตีราคาที่ดิน/หุ้นอย่างไร ?

(หลักฐานอะไร ???)

# แปลง “ที่ดิน” ให้เป็น “หุ้น” อย่างไร ?

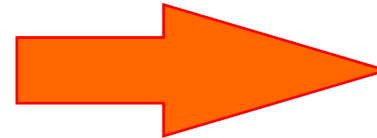
**ที่ดินเปล่า**  
(เพื่อเก็งกำไร/ เก็บ)  
**ที่ดินในกิจการ**

บุคคลเจ้าของ  
ที่ดิน

บุคคลโอนที่ดินเข้า  
บริษัทใช้ “ราคาใด” ?

Property Co

บุคคลถือหุ้นบริษัท  
ราคาหุ้นไม่เพิ่มขึ้น  
เว้นแต่มีกำไรสะสม



ขึ้น 20% ทุก 4 ปี

ปีที่ 1 - 4
ปีที่ 5 - 8
ปีที่ 9 - 12
ปีที่ 13 - 16
ปีที่ 17 - 20

ราคาประเมิน 200 ล้านบาท

ราคาประเมิน 240 ล้านบาท

ราคาประเมิน 288 ล้านบาท

ราคาประเมิน 346 ล้านบาท

ราคาประเมิน 415 ล้านบาท

ราคาหุ้นที่ใช้ swap กับที่ดิน ใช้ราคา  
ประเมินฯ หรือ ราคาซื้อขาย ?

เปลี่ยนมรดก จาก  
ที่ดินให้กลายเป็นหุ้น

“แช่แข็ง” ราคาที่ดินที่ ต้องการ  
เก็บไว้ 100 ปี ไว้ใน “ราคาหุ้น”

<p>ภาษี+ ค่าใช้จ่าย เมื่อโอนที่ดิน</p>	<p>บุคคลธรรมดา</p>	<p>บริษัท</p>
<p>ภาษีเงินได้</p>	<p>5 – 35 % ของ<u>ราคาประเมินฯ</u> แม้ว่าจะขายสูงกว่า / หักด้วย ค่าใช้จ่ายเหมาตามกฎหมาย (มติ ครม. 18 ต.ค. 2559 จะแก้ไข “ฐานภาษี” ให้ใช้ “ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคาประเมิน” แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า)</p>	<p>_1 % ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ของ<u>ราคาซื้อขาย หรือ ราคาประเมินฯ</u> แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า _20 % ของกำไรสุทธิ _10% ของเงินปันผล (รวม 28%)</p>
<p>ภาษีธุรกิจเฉพาะ</p>	<p>ถือเกิน 5 ปี ได้รับยกเว้น (3.3 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> หากถือครองไม่เกิน 5 ปี)</p>	<p>3.3 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> (ไม่คำนึงถึงอายุการถือครอง)</p>
<p>อากรแสตมป์</p>	<p>0.5 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> (ได้รับยกเว้น หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)</p>	<p>0.5 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> (ได้รับยกเว้น)</p>
<p>ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน</p>	<p>2 % จาก<u>ราคาประเมินฯ</u></p>	<p>2 % จาก<u>ราคาประเมินฯ</u></p>

# ฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จากการขายที่ดิน

มาตรา 49 ทวิ ในกรณีที่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทนไม่ว่าราคาที่สูงขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น

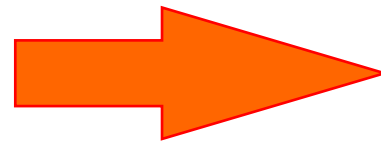
# ผลภายหลังการแปลงที่ดินเป็นหุ้น

ที่ดินเปล่า (ซื้อบริษัท)

Property Co

ข้อควรระวัง

- ที่ดินไม่มีค่าเสื่อมราคา
  - ไม่มีรายจ่าย / รับแต่รายได้ค่าเช่า
1. ควร “ควบรวมบริษัท” เป็นบริษัทเดียว หรือ
  2. ควรทำสัญญาเช่าแบบพิเศษ (BTO / BOT)



ให้เช่าที่ดิน  
“ราคาตลาด”

Operating Co

เจ้าของอาคาร

รายได้จากกิจการ

หักด้วย

ค่าเช่า / ค่าเสื่อมอาคาร

ภาษี / ค่าธรรมเนียมฯ	โอนกิจการทั้งหมด	ควบบริษัท
ภาษีเงินได้บุคคล	ยกเว้น	ยกเว้น
ภาษีเงินได้บริษัท	ยกเว้น	ยกเว้น
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ยกเว้น	ยกเว้น
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ยกเว้น	ยกเว้น
อากรแสตมป์	ยกเว้น	ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	2 %	ยกเว้น
หมายเหตุ	<p>ไม่สามารถนำ Tax Loss ของ<u>บริษัทที่โอน</u>หรือ<u>ควบ</u>กัน มาใช้ได้ / แต่ไม่ห้าม Tax Loss ของ<u>บริษัทที่รับโอน</u></p>	

## BTO / BOT ดีสำหรับใคร ?

คู่สัญญา	BTO	BOT
ผู้ให้เช่า	<p>_กรรมสิทธิ์อาคารโอนเมื่อสร้างเสร็จ</p> <p>_รายได้จากอาคารนำไปเฉลี่ยเสียภาษีตามอายุสัญญาเช่า</p> <p>_รายจ่ายจากอาคาร คือ Depreciation</p> <p><u>_ผลทางภาษี คือ ชะลอการเสียภาษีจากการเฉลี่ยรายได้ตามอายุสัญญาเช่า</u></p>	<p>_กรรมสิทธิ์อาคารโอนเมื่อครบสัญญาเช่า</p> <p><u>_รายได้นำไปเสียภาษีในปีเดียวเมื่อครบอายุการเช่า</u></p> <p>_ผลทางภาษี คือ เสียภาษีมากในปีที่สัญญาสิ้นสุด</p>
ผู้เช่า	<p>_กรรมสิทธิ์อาคารโอนเมื่อสร้างเสร็จ</p> <p>_รายจ่ายจากอาคารนำไปเฉลี่ยตามอายุสัญญาเช่า (Amortization)</p> <p><u>_VAT ค่าก่อสร้างนำไปใช้ไม่ได้</u></p> <p><u>ผลทางภาษี คือ VAT เป็นต้นทุน</u></p>	<p>_กรรมสิทธิ์อาคารโอนเมื่อครบสัญญาเช่า</p> <p><u>รายจ่ายจากอาคารที่โอนต้องใช้ Fair Market Value</u></p> <p><u>_VAT ค่าก่อสร้างนำไปใช้ได้</u></p>



(ร่างกฎหมาย)

ทรัพย์สินดิจิทัล

## (ร่าง) กฎหมายทรัพย์สินดิจิทัล

- ผู้มีทรัพย์สินดิจิทัล = ผู้เช่า / ผู้ซื้อ / ผู้รับโอนทรัพย์สินดิจิทัล
- เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ขอจดทะเบียนทรัพย์สินของตนเป็น “ทรัพย์สินดิจิทัล” ได้ \_ พร้อม “หนังสือรับรอง”
- หนังสือรับรอง = ชื่อ / ระยะเวลา / รายละเอียด
- ทรัพย์สินดิจิทัล \_ ตกทอดแก่ทายาทได้ / ให้เช่า / ขาย / โอนได้ \_ กรณีให้เช่า/ขาย/โอน ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี
- ทรัพย์สินดิจิทัล \_ จำนวนเป็นหลักประกันได้

## (ร่าง) กฎหมายทรัพย์สินดิจิทัล

- **ทรัพย์สินดิจิทัล = ธุรกรรมต้องทำเป็นหนังสือ/จดทะเบียน**
- **ผู้มีทรัพย์สินดิจิทัล \_ ดัดแปลง ต่อเติม ปลุกโรงเรือนใน**  
**อสังหาริมทรัพย์ได้ / ไม่ต้องขออนุญาตจากเจ้าของ**  
**ทรัพย์สิน เว้นแต่กำหนดไว้ในสัญญา \_ ทรัพย์สินที่**  
**ดัดแปลงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สิน เว้นแต่**  
**กำหนดไว้ในสัญญา**
- **ทรัพย์สินดิจิทัล \_ ไม่ระงับเพราะโอนอสังหาริมทรัพย์**

ร่างพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คาดว่าจะเป็นกฎหมายปี 2561

คาดว่าจะใช้บังคับปี 2562 - 2563

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ใหม่)

(มติ ครม. ณ วันที่ 21 มีนาคม 2560)

ราคาประเมิน ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด จะใช้เป็นฐานภาษี แทน ค่าเช่า

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เพดานของอัตราภาษี (กรม.)	เพดานของอัตราภาษี (สนช.)
เกษตรกรรม	0.2 %	0.15%
ที่อยู่อาศัย	0.5 %	0.3%
พาณิชย์/อุตสาหกรรม	2 %	1.2%
ที่ดินทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์	2% (เพิ่ม 0.5% ทุก 3 ปีแต่ไม่เกิน 5%)	1.2% (เพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปีแต่ไม่เกิน 3%)

# โครงสร้างสัญญาเช่า

หลังภาษีที่ดินฯ...จะเป็นอย่างไร ???

การแยกสัญญา	ภาษี ที่ดิน	VAT	WHT	อากรฯ
สัญญาเช่าพื้นที่/ อาคาร	???	-	5%	0.1%
<del>สัญญาเช่าอุปกรณ์</del>	-	<del>7%</del>	<del>5%</del>	-
<del>สัญญาบริการ</del>	-	<del>7%</del>	<del>3%</del>	<del>0.1%</del>
หมายเหตุ		หากเกิน 1.8 ล้าน บาท/ปี		หากทำ สัญญาเช่า เป็นหนังสือ

Slide FREE Download ได้จาก

[www.taxtanktv.com](http://www.taxtanktv.com)



# Thank You

SIAM CITY LAW OFFICES LIMITED

SCL TAX CONSULTANTS LIMITED

CHAVALIT & ASSOCIATES LIMITED

SCL INTERNATIONAL LIMITED

CHAVALIT & PARTNERS LIMITED  
[HUA HIN]

**SCL**  
LAW GROUP

SCLH LEGAL & TAX CONSULTANTS LIMITED  
[MYANMAR]

SCL LAW OFFICES LIMITED  
[LAO PDR]

SCL LAW OFFICES LIMITED  
[CAMBODIA]



# Presenter Profile



Chinapat Visuttiapat  
ชินภัทร วิสุทธิแพทย

**Partner**  
SCL Law Group

E: [chinapat@siamcitylaw.com](mailto:chinapat@siamcitylaw.com)

**Tel: 092-286-4770**

**LINE ID: chinapat.taxtank**

1. ประสบการณ์มากกว่า 25 ปีในงานให้คำปรึกษากฎหมาย ด้านภาษีอากร / IPO / M&A ตลอดจนสัญญาทางธุรกิจ รวมถึง Offshore Incorporation / Family Business
2. ให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าทั้งในไทยและต่างประเทศร่วมกับ Partner อีก 13 คนและที่ปรึกษากฎหมายอีกกว่า 120 คนผ่านสำนักงานของ SCL ในไทย เมียนมาร์ / สเปน / ลาว / กัมพูชา
3. วิทยากรบรรยายเรื่องสัญญาธุรกิจและภาษีในงานสัมมนาและฝึกอบรม ตลอดเวลากว่า 15 ปี เป็น “อาจารย์พิเศษด้านภาษีอากร” และ กฎหมายธุรกิจใน หลักสูตรปริญญาตรี/โท ม. รามฯ / ม. ธรรมศาสตร์ / ม. แม่ฟ้าหลวง / ม. ศรีปทุม / ม. หอการค้าไทย / วิทยาลัยดุสิตธานี / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย / ม. กรุงเทพ
4. วิทยากรประจำให้แก่ สถาบันกรรมการไทย (IOD) สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ธนาคารฯ และ สมาคมธุรกิจต่างๆ
5. “คณะกรรมการภาษี” ของสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และ “ผู้ไกล่เกลี่ยคดีภาษี” ประจำศาลภาษีอากรกลาง
6. “กรรมการตรวจสอบ” (Audit Committee) บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

**Line** ID: chinapat.taxtank



กฎหมายไม่กั๊ก

อ.บัณฑิต วิสุทธิแพทย์  
**TAX TANK TV**  
ช่องรายการ สาร: ความรู้ กฎหมายธุรกิจ



TAX TANK TV



TaxTank



<http://www.taxtanktv.com>

