

กฎหมายไม่กั๊ก

อ.ชินภัทร วิชาญทิพย์
TAX TANK TV
ช่องรายการ สาร: ความรู้ กฎหมายธุรกิจ

SCL
LAW GROUP

ASEAN+
We know **ASIA.**

Property Tax Plan

1 Day Special

OMEGA Worldclass

ชินภัทร วิชาญทิพย์

www.taxtanktv.com

5 มิถุนายน 2561

การวางแผนภาษี

1. **Pre:** Property Management: **Due Diligence**
2. Property Management – **Buy & Sale / Lease / Manage**
3. **Post:** Property Management: **Exit**
4. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง / ภาษีลาภลอย
5. ภาษีนาที่ทอง / Property & Share Swap

องค์ประกอบของกิจการ Property

People

Management

Property

Brand

Finance

การตรวจสอบ “ทรัพย์สิน”

Property Due Diligence

ก่อน “ซื้อ/เช่า” อสังหาริมทรัพย์

การตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์

- ตรวจสอบด้านกฎหมาย

- ครอบครองปรปักษ์ / ภาระจำยอม / ที่ดินตาบอด
- สิทธิการเช่า / ภาระติดพันอื่น
- คดีความ / การรอนสิทธิ
- ใบอนุญาตต่าง ๆ

- ตรวจสอบด้านกายภาพ

- ทางเข้า/ออก / หน้าดิน / ที่งอก / ที่หาย
- สาธารณูปโภค / Zoning / ผังสี / Buffer Zone

Case: ครอบครองปรปักษ์

ฎีกา 679 - 682/2559 (ปตท. ถูกครอบครองปรปักษ์)

- ที่ดินพิพาทในคดีนี้ ปตท. ได้มาโดยการซื้อมาจากเอกชน มิใช่ดำเนินการเวนคืน มาตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ
- ข้ออ้างที่ว่า ใช้สำหรับเป็นทางออกหนีไฟของคลังก๊าซ เพื่อลดความเสี่ยงและป้องกันอันตรายก็เป็นเรื่องการปฏิบัติงานภายในหน่วยงานของปตท. ซึ่งมีสถานะทางกฎหมายเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายเอกชนและ มีการดำเนินการทางธุรกิจในฐานะเดียวกับเอกชนไม่เกี่ยวกับสาธารณประโยชน์

Case: ครอบครัวปรปักษ์

ฎีกา 679 - 682/2559 (ปตท. ถูกครอบครัวปรปักษ์)

- กรณียังถือไม่ได้ว่าที่ดินพิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์อันร่วมกันเช่น ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ
- จำเลย (ชาวบ้าน) เข้าครอบครองที่ดินพิพาทต่อจาก บุคคลซึ่งรับโอนและครอบครองที่ดินพิพาทต่อจาก นายประไวตั้งแต่ปี 2533 เรื่อยมาโดยสงบเปิดเผย เป็นเวลาติดต่อกันมาเกิน 10 ปี จึงได้กรรมสิทธิ์ใน ที่ดินพิพาท ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 จำเลยทั้งสี่ สามารถยกอายุความการครอบครองขึ้นมาต่อสู้ได้

Case: ครอบครัวปรปักษ์

ฎีกา 679 - 682/2559 (ปตท. ถูกครอบครัวปรปักษ์)

- การที่จำเลยทั้งสี่เข้าครอบครองปลูกบ้านอาศัยอยู่ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ โดยไม่เคยถูกผู้ใดโต้แย้งคัดค้านก่อนหน้านี้ นั้น จึงถือเป็นการครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยมาตลอด รวมเวลาของผู้โอนกับเวลาที่จำเลยทั้งสี่ครอบครองเกินกว่า 10 ปีแล้ว
- อีกทั้งกฎหมายมิได้บัญญัติไว้อย่างแจ้งชัดว่า ผู้ที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยการครอบครองนั้น จะต้องรู้ว่าทรัพย์สินที่ตนครอบครองเป็นของผู้อื่น ข้อสำคัญมีเพียงว่า การครอบครองนั้นมีลักษณะเป็นการครอบครองเพื่อตน มิใช่ครอบครองแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์

Case: ที่ดินตาบอด

- ฎีกาที่ 2621/2559

(มีทางออกทางน้ำ_ไม่ถือเป็นทางจำเป็น _ ไม่ใช่ “ที่ดินตาบอด”)

- เมื่อที่ดินของโจทก์ทั้งสามด้านทิศตะวันออกและทิศเหนือติดลำกระโดงสาธารณะ สามารถใช้เรือสัญจรไปมาได้
ที่ดินของโจทก์ทั้งสามจึงมีทางออกสู่สาธารณะได้ กรณีไม่ต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 ที่ โจทก์ทั้งสามจะอ้างใช้ทางพิพาทเป็นทางจำเป็น

Case: ภาระจำยอม

ฎีกาที่ 673/2546

- เมื่อที่ดินซึ่งมีสิทธิภาระจำยอมเกี่ยวกับทางเดิน
บางส่วนถูกปล่อยให้เป็นที่ว่างเปล่า _ ไม่มีการหา
ผลประโยชน์ใดๆ บนที่ดิน ความจำเป็นที่จะต้อง
เดินผ่านทางภาระจำยอมพิพาทจึงไม่มีตามไปด้วย
- เมื่อทางภาระจำยอมไม่เคยใช้มาเกิน 10 ปีแล้ว _
ภาระจำยอมจึงสิ้นไปตาม ปพพ. 1399

Case: ภาระจำยอม

ฎีกาที่ 3262/2548

- คำว่า “ภาระจำยอมหมดประโยชน์” หมายความว่า “ไม่สามารถใช้การยทรัพย์เพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์ได้อีกต่อไป”
- หากการยทรัพย์ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้อยู่ _ แม้ไม่มีการใช้การยทรัพย์นั้นก็หาใช้ภาระจำยอมหมดประโยชน์ไม่
- ดังนั้น แม้ที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์จะมีทางออกทางอื่นสู่ทางสาธารณะและใช้ทางดังกล่าวนี้เป็นหลัก แต่เมื่อทางพิพาทยังมีสภาพเป็นทางเดินคงเดิม _ ทางภาระจำยอมจึงยังไม่หมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ _ ภาระจำยอมยังไม่สิ้นไป ตามมาตรา 1400 วรรคหนึ่ง

การ “**ซื้อ/ขาย**”
อสังหาริมทรัพย์

• ซื้อที่ดิน

—ที่ดินไม่มีค่าเสื่อมราคา

—ต้นทุนต่าง ๆ นำมาเป็นต้นทุนในกิจการได้ เช่น

- ค่านายหน้า
- ค่ารถถอน / ค่าถมที่ / ค่าพัฒนาที่ดิน / ค่าออกแบบ
- ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างการก่อสร้าง_ถือเป็นต้นทุน
(ต้องนำมาหักเป็น “ค่าเสื่อมราคาอาคาร”)
- ดอกเบี้ยเงินกู้หลังก่อสร้างเสร็จ_ถือเป็นรายจ่ายได้

- ก่อสร้างอาคาร (Cash Flow Management)

- หากกู้เงินธนาคาร _ เพื่อก่อสร้างอาคาร
- ควรเจรจากับธนาคาร _ เรื่องการจ่ายดอกเบี้ย 2 ช่วง
- ช่วง 1 จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ “ระหว่างก่อสร้าง” _ จำนวนน้อย (Grace Period) เพื่อลด “ต้นทุนดอกเบี้ย” (Capital Expenditure)
- ช่วง 2 จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ “หลังก่อสร้างเสร็จ” จำนวนมาก (Operating Expenditure)

ลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างไร

- อาคาร สิ่งปลูกสร้าง – ซื้ออาคารเก่า หรือ สร้างอาคารใหม่
 - ซื้ออาคารเก่ามาปรับปรุง
 - ต้นทุนอาคารบวกส่วนปรับปรุง
 - ซื้ออาคารเก่ามารื้อถอน - ค่ารื้อถอนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุน
 - ก่อสร้างอาคารใหม่
 - ต้นทุนอาคารรวมถึงค่าปรับสภาพหน้าดิน ค่าออกแบบ
 - ดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อสร้างอาคาร

การวางแผนภาษี

เพื่อเลือกใช้รูปแบบการซื้อสังหาริมทรัพย์

(บริษัท / บุคคล / ห้างหุ้นส่วนสามัญ)

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
ตั้งแต่ปี 2560

เงินได้พึงประเมิน	อัตราภาษี (ก้าวหน้า)
0 – 150,000	ยกเว้น
150,001 – 300,000	5%
300,001 – 500,000	10%
500,001 – 750,000	15%
750,001 – 1,000,000	20%
1,000,001 – 2,000,000	25%
2,000,001 – 5,000,000	30%
5,000,001 บาทขึ้นไป	35%

เปรียบเทียบภาษีบุคคล / บริษัท

ภาระภาษี	บริษัท	บุคคล	คณะบุคคล หสม.
กำไร / เงินได้สุทธิ	100	100	100
ภาษี (อัตราภาษี %)	20	5 – 35	5 – 35
เงินปันผล / ส่วนแบ่ง	80	65	65
ภาษี _ รอบสอง	8	-	5 – 35 %
เหลือ	72	-	42

ภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์

การคำนวณภาษี

ภาษี+ค่าใช้จ่าย เมื่อโอนที่ดิน	บุคคลธรรมดา	บริษัท
ภาษีเงินได้	5 – 35 % ของ<u>ราคาประเมินราชการฯ</u> แม้ว่า จะขายสูงกว่าหรือต่ำกว่า / หักด้วย ค่าใช้จ่าย เหมาตามอายุการถือครองที่ดิน (พ.ร.ฎ. 165) (มติ ครม. 18 ต.ค. 2559 จะแก้ไข “ฐาน ภาษี” ให้ใช้ “<u>ราคาซื้อขาย</u>” หรือ “<u>ราคา ประเมิน</u>” แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า)	_ 1 % ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ของ<u>ราคา ซื้อขาย หรือ ราคาประเมินฯ</u> แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า _ 20 % ของกำไรสุทธิ _ 10% ของเงินปันผล (10% ของ 80) _ อัตราภาษีที่แท้จริง = 28%
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.3 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> หากถือครองไม่เกิน 5 ปี) _ ถือครองที่ดินเกิน 5 ปี ได้รับยกเว้น <u>หากถือครองในนาม “คณะบุคคล” หรือ ประกอบกิจการ</u> ไม่ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.3 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> (ไม่คำนึงถึงอายุการถือครอง)
อากรแสตมป์	0.5 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> (ได้รับยกเว้น หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)	0.5 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> (ได้รับยกเว้น)
ค่าธรรมเนียม โอนที่ดิน	2 % จาก<u>ราคาประเมินฯ</u>	2 % จาก<u>ราคาประเมินฯ</u>

บุคคลธรรมดา คำนวณค่าใช้จ่ายเหมา	อายุการถือครองที่ดิน (ปี)	ค่าใช้จ่ายเหมา (%)
พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 165) ที่ดินที่ได้มาทาง มรดกหรือรับให้โดย เสนหาให้หัก ค่าใช้จ่ายเหมา 50%	1	92
	2	84
	3	77
	4	71
	5	65
	6	60
	7	55
	8 ปีขึ้นไป	50

หากซื้อที่ดินในชื่อบุคคลธรรมดา “ควรคิดเมื่อขายที่ดิน”

○เมื่อบุคคลธรรมดาขายที่ดินในอนาคต _ ภาษีจะ
สูงมาก

มติ ครม. 18 ตุลาคม 2559 (ยังไม่เป็นกฎหมาย)

○_ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา _ แก้อไขจาก “ฐาน
ราคาประเมิน” เป็น “ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคา
ประเมิน” แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า

ฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จากการขายที่ดิน

มาตรา 49 ทวิ ในกรณีที่เป็น การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทนไม่ว่าราคาที่สูงขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น

การวางแผนภาษีการขาย อสังหาริมทรัพย์

ควบบริษัท / โอนกิจการทั้งหมด

ควบบริษัท 4 แห่งให้เหลือ 1 แห่ง

EBT

บริษัท
ผู้ซื้อ

Land Co 1

Land Co 2

Land Co 3

Land Co 4

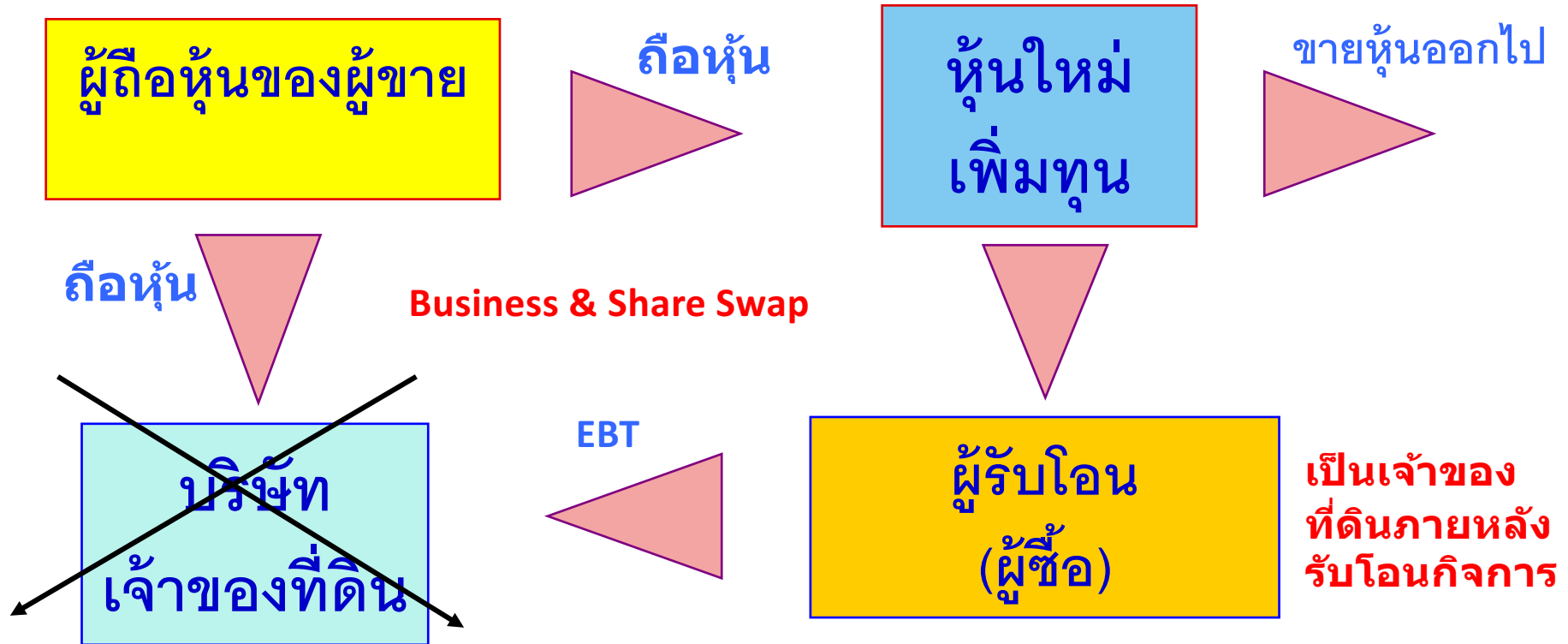
ที่ดินแปลงนี้ พ่อซื้อเมื่อ 20 ปีที่แล้ว 25 ล้านบาท / ปัจจุบัน 4,000 ล้านบาท

1. ควบบริษัท ยกเว้นภาษีทั้งหมด / ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน
2. ควบบริษัท มีผลให้ “สิทธิ” และ “หน้าที่” โอนไปโดยผลของกฎหมาย / ใบอนุญาตต่าง ๆ โอนไปด้วย

ภาษี / ค่าธรรมเนียมฯ (ราคาประเมิน 1,200 ล้านบาท)	คำนวณภาษีปกติจาก ราคาขาย 4,000 ล้านบาท	จำนวนเงินที่บริษัทที่ดินต้อง เสียภาษี
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	5 – 35% (หากขายหุ้น)	1,390,000,000
ภาษีเงินได้บริษัท	ภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1%	(40,000,000)
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ไม่มี	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.3 %	132,000,000
อากรแสตมป์	ไม่มี	-
ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	2 %	24,000,000
กำไรบริษัทจากการขายที่ดิน	4,000 – 25 – 132 – 24	3,819,000,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	20% (-40,000,000)	723,800,000
10% ของเงินปันผล	3,095,200,000	309,520,000
รวมภาษีทั้งสองระดับ		1,033,320,000 ²⁶

การ “โอนกิจการทั้งหมด”

EBT (Entire Business Transfer)



1. โอน สิทธิ / หนี้สิน ไปทั้งหมด
2. ต้องจดทะเบียนเลิกบริษัท

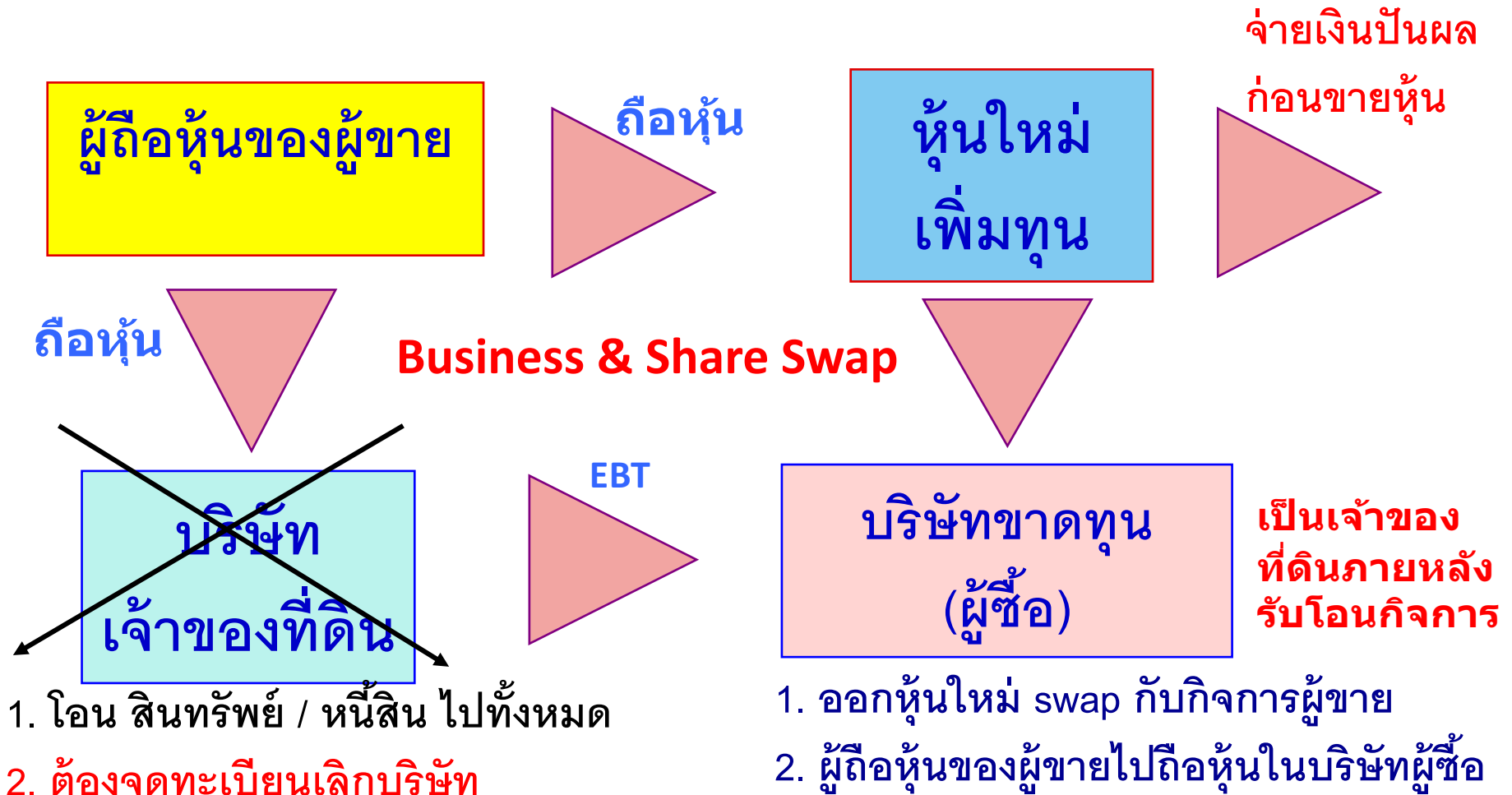
1. ออกหุ้นใหม่ swap กับกิจการผู้ขาย
2. ผู้ถือหุ้นของผู้ขายไปถือหุ้นในบริษัทผู้ซื้อ

ภาษี / ค่าธรรมเนียมฯ	โอนกิจการทั้งหมด	ควบบริษัท
ภาษีเงินได้บุคคล	ยกเว้น	ยกเว้น
ภาษีเงินได้บริษัท	ยกเว้น	ยกเว้น
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ยกเว้น	ยกเว้น
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ยกเว้น	ยกเว้น
อากรแสตมป์	ยกเว้น	ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	2 %	ยกเว้น
หมายเหตุ	ไม่สามารถนำ Tax Loss ของ <u>บริษัทที่โอน</u> หรือควบ กัน มาใช้ได้ / แต่ไม่ห้าม Tax Loss ของ <u>บริษัทที่รับ</u> <u>โอน</u>	

ข้อควรระวัง กรณี EBT

- **Dilution Effect** in Listed Co after EBT
- **Pricing of share in the SET** (not match with the selling price)
- **Silent period of new share (Private Placement)**
- Time constraints: Shareholder / Corporate Registration
- Paper works: SPA / Government Documents
- Transaction costs: Advisor / Government Fee / Others
- Government Agencies: DBD / DOL / RD

การวางแผนภาษีโดยใช้ “บริษัทขาดทุน”



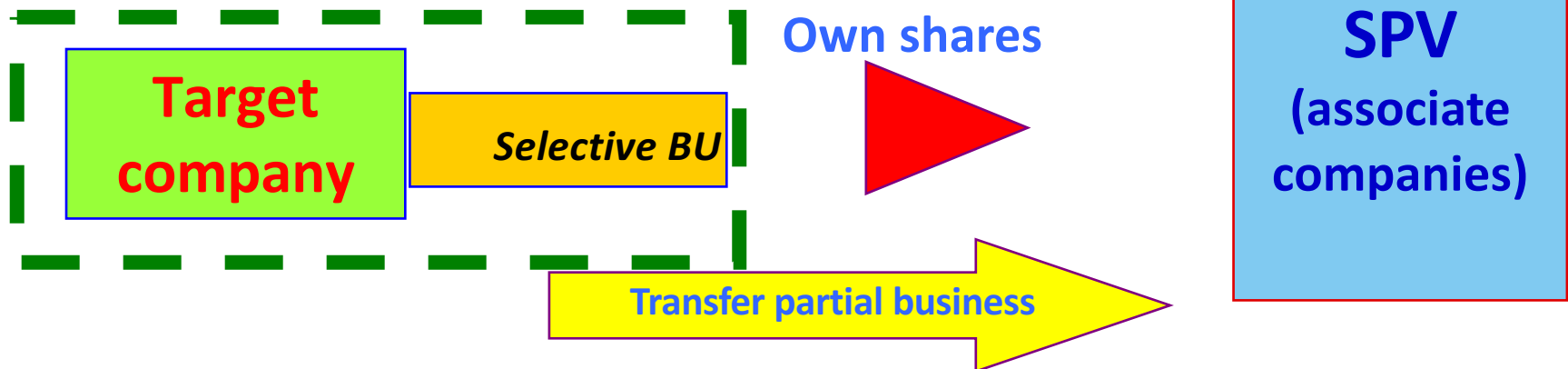
ข้อควรระวังในการใช้ “บริษัทขาดทุน”

- “ผลขาดทุนทางภาษี” ใช้ได้ไม่เกิน 5 ปีภาษี
- ใช้ “ผลขาดทุน” ในกิจการประเภทเดียวกัน
- นำ “ผลขาดทุน” ของ “บริษัทผู้ขาย” มาใช้ไม่ได้
- ต้องใช้ “ผลขาดทุน” ของ “บริษัทผู้ซื้อ”
- “ผลขาดทุนทางภาษี” ต้องดูจาก “แบบ ภงด. 50” – ดูจาก “งบการเงิน” ไม่ได้

Partial Business Transfer – PBT

1. Set up SPV Co
2. Hold share to be associate companies
3. PBT: Exemption on VAT, SBT, SD

**Buying
company**



Tax incentives for M&A:

Partial Business Transfer (PBT)

- **Selective** Business acquisition: PBT

Seller	Buyer
• Must be associate companies (25% shareholding); or • Hold shares over 50% longer than 6 months • Asset under PBT must be the asset in the business and not the sale of asset under the ordinary course of business • Notices to the Revenue Department within the time required	• Must be associate companies (25% shareholding); or • Hold shares over 50% longer than 6 months • Net asset value of buyer not less than the value of asset under PBT • Notices to the Revenue Department within the time required

“หนีภาษี” เท่ากับ “ฟอกเงิน”

กฎหมายใหม่นี้ (พรบ. ฉบับที่ 45) _ **มีผลใช้บังคับ 2 เมษายน 2560**

ผลที่ตามมา คือ ผู้กระทำความผิดมีหน้าที่เสียภาษี หรือ นำส่งภาษี และ
ความผิดนั้นเกี่ยวกับ (จำนวนเงินภาษี)

1. จำนวนเงินภาษีที่หลีกเลี่ยงหรือจ้อโกงตั้งแต่ 10 ล้านบาทต่อปีภาษีขึ้นไป _
หรือ
2. จำนวนภาษีที่ขอคืน "โดยความเท็จ" "โดยจ้อโกง" หรือ "อุบาย" หรือ
"วิธีการอื่นใดทำนองเดียวกัน" ตั้งแต่ 2 ล้านบาทต่อปีภาษีขึ้นไป และ
3. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี หรือ นำส่งภาษี ได้กระทำในลักษณะเป็น "กระบวนการ"
หรือ "เป็นเครือข่าย" โดยสร้างธุรกรรมอันเป็นเท็จ หรือ ปกปิดเงินได้พึง
ประเมินหรือรายได้ _ เพื่อหลีกเลี่ยงหรือจ้อโกงภาษี _ และ

“หนีภาษี” เท่ากับ “ฟอกเงิน”

4. มี พฤติกรรมปกปิดหรือซ่อนเร้นทรัพย์สิน ที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด _
เพื่อมิให้ติดตามทรัพย์สินนั้นได้
 5. ให้ถือว่าความผิดดังกล่าวเป็น "ความผิดมูลฐาน" ตามกฎหมายฟอกเงิน
 6. อธิบดีกรมสรรพากร ต้องส่งเรื่องไปยัง สำนักงาน ปปง. ตามความเห็นชอบ
ของ "คณะกรรมการพิจารณากลับกรองความผิดทางภาษีอากรที่เข้าข่าย
ความผิดมูลฐาน"
- กรณีนี้ Taxpayer / ผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย / Tax Advisor ต้องเพิ่มความ
ระมัดระวังอย่างมาก มิฉะนั้น อาจเข้าไปมี "ส่วนเกี่ยวข้อง" กับ Tax Fraud ได้
_ จึงต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสูงข้อสังเกต คือ กฎหมายนี้ใช้บังคับตั้งแต่ 2
เมษายน 2560 _ จึงไม่อาจนำไปใช้กับการกระทำความผิดอาญาในอดีตก่อนหน้านี้
ได้ _ แต่ในทางปฏิบัติ เจ้าหน้าที่รัฐสามารถ "ซักถาม" หรือ "ค้นหาข้อเท็จจริง"

การ “**เช่า/ให้เช่า**”

อสังหาริมทรัพย์

การเช่า “อสังหาริมทรัพย์”

- ผู้ให้เช่า ส่งมอบการครอบครอง ทรัพย์ที่เช่า
- ผู้เช่า “ใช้สอยประโยชน์” ทรัพย์ที่เช่าภายในกำหนดเวลา
- ผู้ให้เช่า _ ไม่จำเป็นต้องเป็น “เจ้าของทรัพย์” (ม. 537)
- ไม่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่เช่า
- หากโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ที่เช่า _ อาจกลายเป็น “เช่าซื้อ” หรือ “เช่าแบบ Leasing”

สัญญาเช่า

- สัญญาเช่าทรัพย์สิน (สังหาริมทรัพย์ / อสังหาริมทรัพย์)
_ **ไม่มีแบบ** (เช่าปากเปล่าได้)
- สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ _ เข้าเกิน 3 ปีต้องทำ
“สัญญาเช่าเป็นหนังสือ” และ จดทะเบียนสัญญาเช่าที่
สำนักงานที่ดิน
- **ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่า/อากรแสตมป์สัญญา**
เช่า (1.1%) / สัญญาเช่าอสังหาฯ เกิน 1 ล้านบาท _ ต้อง
เสียอากรเป็น “เงินสด”

การเช่า “อสังหาริมทรัพย์”

- ค่าเช่าพื้นฐาน _ คำนวณตาม “พื้นที่เช่า”
- ค่าเช่าส่วนเพิ่ม _ คำนวณตาม “รายรับจากพื้นที่เช่า”
- สัญญาให้เช่าพื้นที่ร้านค้า/สัญญาบริการ
- สัญญาให้เช่าพื้นที่ร้านค้า – มีการส่งมอบการครอบครองหรือไม่
 - กำหนดพื้นที่แน่นอน
 - มีการหวงกั้นพื้นที่ เช่น ล็อคกุญแจได้
- ถ้าไม่ส่งมอบการครอบครอง จะเป็นสัญญาให้บริการพื้นที่เหมือนในห้างสรรพสินค้า
- สัญญาบริการ – ไฟฟ้า น้ำประปา ความสะอาด ความปลอดภัย ส่งเอกสาร

ผลทางกฎหมาย ภาระภาษี	เช่า	เช่าซื้อ	เช่า แบบ Leasing
กรรมสิทธิ์	ไม่โอน	โอนทันทีเมื่อครบ ค่าเช่างวดสุดท้าย	Option ที่จะซื้อ หรือ คืนทรัพย์สินที่เช่า _ เมื่อครบสัญญาเช่า
สัญญาเป็นหนังสือ	หลักฐาน จดทะเบียน	ต้องทำเป็นหนังสือ มีฉันทน์ โมฆะ	หลักฐาน
ค่าเสื่อมราคาทางภาษี	ไม่มี	ที่ดินไม่มีค่าเสื่อมฯ ทรัพย์สินอื่นมีค่าเสื่อมฯ	ไม่มี
หักเป็นรายจ่ายทาง ภาษี	ได้	ไม่ได้ (หักค่าเสื่อมแทน)	ได้
VAT	ที่ดิน/อาคารไม่มี VAT ทรัพย์สินอื่นมี VAT	ที่ดินไม่มี VAT ทรัพย์สินอื่นมี VAT	ที่ดิน/อาคารไม่มี VAT ทรัพย์สินอื่นมี VAT
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	5%	ไม่มี	5%
อากรแสตมป์	0.1 % เฉพาะที่ดิน/อาคาร	0.1 % ทรัพย์สินทุกประเภท	0.1 % เฉพาะที่ดิน/อาคาร

ภาษีการให้เช่า

การวางแผนภาษีการให้เช่า
อสังหาริมทรัพย์

ภาษีสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

- หากไม่จดทะเบียนการเช่า _ บังคับได้ 3 ปี
- เมื่อจดทะเบียนเช่า _ บังคับได้สูงสุด 30 ปี (บวก “ค้ำมั่น”)
 - ค่าธรรมเนียม 1% ของค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า
 - อากรแสตมป์ 0.1% ของค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า
- เมื่อจ่ายค่าเช่า
 - ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย 5%
 - ยกเว้น VAT

สัญญาเช่าที่ดินทำกิจการ - จดทะเบียนเช่าดีหรือไม่

- ภาษีหัก ณ ที่จ่าย – ร้อยละ 5 ของค่าเช่าและประโยชน์อื่น

—ประโยชน์อื่น เช่น เงินกินเปล่า เงินค่าน้ำดิน

—กรรมสิทธิ์ในอาคารที่ยกให้แก่ผู้ให้เช่า (ไม่ต้องนำมาคำนวณหักภาษี ณ ที่จ่าย)

- อากรแสตมป์ – ร้อยละ 0.1 ของค่าเช่า หรือ เงินกินเปล่า

ภาษีการให้เช่า “อสังหาริมทรัพย์”

ภาษีจาก “เงินก้อน” เช่น “เงินกินเปล่า” / “เงินค้ำหน้าดิน”

- บริษัทผู้ให้เช่าต้องนำรายได้ที่เรียกเก็บในลักษณะเป็นเงินก้อนเพื่อ
ตอบแทนการให้เช่าทรัพย์สินทั้งจำนวน
- ไม่ว่าจะเรียกเก็บในลักษณะเงินจ่ายล่วงหน้า เงินประกัน เงินมัดจำ
เงินจอง หรือเงินอื่นที่เรียกเก็บในลักษณะทำนองเดียวกัน มารวม
คำนวณเป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มให้เช่าทรัพย์สิน หรือ
- จะนำรายได้นั้นมาเฉลี่ยตามส่วนแห่งจำนวนปีตามสัญญา และนำมา
รวมคำนวณเป็นรายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีนับแต่รอบ
ระยะเวลาบัญชีที่เริ่มให้เช่าทรัพย์สินก็ได้

(คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.73/2541)

โอนสิทธิการให้เช่า “อสังหาริมทรัพย์”

ฎีกาที่ 8702/2553

- โอนสิทธิการเช่าพื้นที่อาคาร โดยตกลงรับโอนสิทธิ และหน้าที่ตามสัญญาเช่า
- ต้องรับไปทั้งสิทธิที่จะได้รับค่าเช่า ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่า และมีหน้าที่ต้องให้เช่าพื้นที่และให้บริการ ส่วนกลางแก่ผู้เช่าพื้นที่แทนตามที่อยู่โอนสิทธิการเช่า ต้องปฏิบัติกับผู้เช่าก่อนมีการโอนสิทธิการเช่า

โอนสิทธิการให้เช่า “อสังหาริมทรัพย์”

ฎีกาที่ 8702/2553 (ต่อ)

- ดังนั้น เงินค่าตอบแทนที่ได้รับจึงมิใช่เป็น
ค่าตอบแทนจากการให้เช่าพื้นที่แต่เพียงอย่างเดียว
แต่เป็นค่าตอบแทนจากการให้บริการส่วนกลางด้วย
จึงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มเมื่อได้รับ
ชำระค่าบริการส่วนกลาง

ภาษีการให้เช่า “อสังหาริมทรัพย์”

คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.73/2541 (ข้อยกเว้นไม่หักภาษี ณ ที่จ่าย 5% กิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์) ซึ่ง

- (ก) โดย**ชนบธรรมเนียมประเพณีทางธุรกิจ**ได้มีการเรียกเก็บเงินประกันหรือเงินมัดจำ
- (ข) **ต้องมีการคืนเงิน**ประกัน หรือเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าทันทีที่สัญญาสิ้นสุดลงโดยไม่มีเงื่อนไข แต่กรณีเกิดความเสียหายผู้ให้เช่ามีสิทธิหักกลบลดหนี้ได้
- (ค) เงินประกัน หรือเงินมัดจำที่เรียกเก็บ**ต้องไม่เกิน 3-6 เท่าของค่าเช่ารายเดือน และ**
- (ง) สัญญาให้เช่าทรัพย์สินมี**อายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี**

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ
ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา



สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา



1. Build Transfer Operate (BTO)
2. Build Operate Transfer (BOT)
3. การจดทะเบียนสัญญาเช่า
4. ภาษี และ ค่าธรรมเนียม

Build-Transfer-Operate (BTO) / Build-Operate-Transfer (BOT)

- “สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา” เป็นทรัพย์สินมรดก ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว สัญญาเช่านั้นไม่ระงับเมื่อตาย (ต่างจากสัญญาเช่าธรรมดา) (ฎีกา 2760/2534) เช่น
 - สร้างตึกแล้วยกกรรมสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่า (ฎีกา 172/2488)
 - เช่าที่ดินแล้วผู้เช่าต้องหาต้นไม้มาปลูกเอง (ฎีกา 801-802/2492)
 - ให้เช่าที่ดิน แล้วเรียกค่าก่อสร้างจากผู้เช่า และให้กรรมสิทธิ์ในอาคารตกเป็นของผู้ให้เช่า (ฎีกา 488/2523)

เช่าที่ดิน เพื่อสร้างอาคาร

• เช่าที่ดิน / สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

—BTO / BOT

- ภาระภาษีของผู้ให้เช่า / ผู้เช่า
- ภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากค่าเช่า และ มูลค่าเทียบเท่า
- ภาษีมูลค่าเพิ่มจากการก่อสร้าง / หากเป็น BTO ใช้ VAT ไม่ได้ / ทำอย่างไรดี (เจรจาสัญญาเช่า ขอเป็น B(+3)TO)
- การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร / ต้องทำหรือไม่ ???
- ภาษีธุรกิจเฉพาะ / ค่าธรรมเนียม เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

ฎีกา 87/2555

- การที่เจ้าของที่ดินยอมให้ เช่าที่ดินโดยให้ปลูกตึกแถวพิพาท ด้วยเงินของผู้เช่าแล้วให้ผู้เช่ามีสิทธิใช้ประโยชน์ในตึกแถว พินาทเป็นเวลา 20 ปี เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าให้ตึกแถว พินาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่านั้น
- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินแล้วตึกแถวพิพาทย่อมตกเป็น
ของเจ้าของที่ดินตามสัญญาในฐานะเป็นส่วนควบของที่ดิน
ทันทีโดยไม่ต้องไปทำการจดทะเบียนโอนกันอีกตาม ป.พ.พ.

มาตรา 144

BTO / BOT ดีสำหรับใคร ?

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

ขยายความ BTO

คู่สัญญา	BTO	ขยายความ
ผู้ให้เช่า	_กรรมสิทธิ์อาคารโอนเมื่อสร้างเสร็จ _รายได้จากอาคารนำไปเฉลี่ยเสียภาษีตามอายุสัญญาเช่า _รายจ่ายจากอาคาร คือ Depreciation <u>_ผลทางภาษี คือ ชะลอการเสียภาษีจากการเฉลี่ยรายได้ตามอายุสัญญาเช่า</u>	_กรรมสิทธิ์อาคารโอนทันทีเมื่ออาคารสร้างเสร็จ (ไม่ต้องจดทะเบียนโอนอาคาร) _รายได้จากมูลค่าอาคารนำไป "เฉลี่ยรับรู้รายได้" ตามปีอายุการเช่า (<u>กระจายฐานรายได้</u>) _รายจ่ายจากมูลค่าอาคาร คือ "ค่าเสื่อมราคา" ไม่เกินปีละ 5% _ คำนวณรายได้/รายจ่ายให้ Match กันตลอดอายุสัญญาเช่า

ขยายความ BOT

คู่สัญญา	BOT	ขยายความ
ผู้เช่า	_กรรมสิทธิ์อาคารโอนเมื่อครบสัญญาเช่า _มูลค่าอาคารที่โอนต้องใช้ Fair Market Value (ใช้ Book Value ที่เหลือ 1 บาทไม่ได้) _VAT ค่าก่อสร้างนำไปใช้ได้ (ไม่เป็น “ภาษีซื้อต้องห้าม” ตามประกาศอธิบดีฯ VAT ฉบับที่ 42 ข้อ 2 (4) _ เพราะโอนอาคารหลังจาก 3 ปี)	_ผู้เช่าได้ใช้ “ค่าเสื่อมราคา” ของอาคารที่ก่อสร้างลงบนที่ดินที่เช่ามา Match กับอายุการเช่าที่ดิน (ค่าเสื่อมฯ ใช้ได้เป็นเสมือนรายจ่ายทางภาษี) _การโอนอาคารให้แก่ “ผู้ให้เช่าที่ดิน” เมื่อครบสัญญาเช่า _ มีผลเท่ากับ Sale & Lease Back หากมีการ “ต่ออายุสัญญาเช่า” (มีผลเท่ากับ Restart “รายจ่ายทางภาษี” ของผู้เช่า _ หลังจากได้ “ขายอาคาร” และมี “รายได้ทางภาษี” เข้ามาในกิจการของผู้เช่า)

Sale and Lease-back: Advantage

- Become to "Asset light (slim) company"
- Restart depreciation of sunk cost
 - Net book value come to end at THB 1
 - Not reflect fair market value (FMV)
 - Rental = Deductible expense
- Utilize tax loss carry forward
 - Sold out of balance sheet at FMV over NBV with Gain
 - 5 years tax loss carry forward

Sale and Lease-back: Advantage

- Utilize creditable input VAT
 - Output VAT of sale price creditable against input VAT carry forward
 - No limit period of Input VAT carry forward
 - No need VAT refundable in cash
- Resume cash to replace sunk asset
 - Cash replace asset after write-off it from balance sheet
- Improve Debt : Equity Ratio

ข้อควรระวัง BTO / BOT

ภาษีซื้อต้องห้ามจากค่าก่อสร้าง

ฎีกา 8915/2546 (บริษัทปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน))

- แม้อาคารที่โจทก์ขายจะยังก่อสร้างไม่เสร็จสมบูรณ์และขายให้แก่บริษัทปูนซีเมนต์ไทย(ลำปาง) จำกัด ซึ่งประกอบกิจการที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ภาษีซื้อที่เกิดจากการก่อสร้างอาคารและต่อมาได้ขายไปภายใน 3 ปีนับแต่เดือนภาษีที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์เป็นภาษีซื้อที่ไม่ให้นำมาหักในการคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่ม

ข้อควรระวัง BTO / BOT

ภาษีที่ต้องห้ามจากค่าก่อสร้าง

ฎีกา 3983/2553 (บริษัทไฮปเวลล์ (ประเทศไทย) จำกัด))

- สัญญาสัมปทานข้อ 24.1 กำหนดให้บรรดาอาคาร สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่จำเลยก่อสร้างขึ้นในพื้นที่สัมปทาน รวมถึงทางรถไฟ ถนนยกระดับและทางเชื่อมกับถนนที่มีอยู่เดิมตามสัญญานี้ให้ตกเป็นทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยทันทีที่ก่อสร้าง (BTO)
- การโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวถือเป็นการขาย และเป็นการขายที่กระทำภายใน 3 ปี นับแต่เดือนภาษีที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์

ข้อควรระวัง BTO / BOT ภาษีซื้อต้องห้ามจากค่าก่อสร้าง

ฎีกา 3983/2553 (บริษัทไฮปเวลล์ (ประเทศไทย) จำกัด))

- ภาษีซื้อที่เกิดจากการก่อสร้างดังกล่าวของจำเลยจึงเป็นภาษีซื้อต้องห้าม
- ตาม ป.รัชฎากร มาตรา 82/5 (6) ประกอบประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ 42)

(ร่างกฎหมาย)

พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คาดว่าจะเป็นกฎหมายปี 2561

คาดว่าจะใช้บังคับปี 2562 – 2563

คณะกรรมการวิสามัญฯ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ขยายการพิจารณาร่างกฎหมายเป็นครั้งที่ 7

ไปถึง 24 สิงหาคม 2561

• ร่างพรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เสียภาษี (เจ้าของ / ผู้ครอบครอง)
- ที่ดิน (รวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา **หรือ ที่มีน้ำด้วย**)
- สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรียน อาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น)
- ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี
- ยกเลิกภาษีโรงเรียนฯ และ ภาษีบำรุงท้องที่

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%)

ภาระภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนเงินภาษีสูงสุดที่ต้อง ชำระต่อปี
0 - 50	0	0
50 - 75	0.01	2,500
75 - 100	0.03	7,500
100 - 500	0.05	200,000
500 - 1,000	0.07	350,000
1,000 +++	0.10	

ภาระภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็นเจ้าของ)

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนเงินภาษีสูงสุดที่ต้อง ชำระต่อปี
0 - 75	0.01	7,500
75 – 100	0.03	7,500
100 – 500	0.05	200,000
500 – 1,000	0.07	350,000
1,000 +++	0.10	

การลดภาระการเสียภาษี

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท บ้านพักอาศัยหลัก

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนเงินภาษีสูงสุดที่ ต้องชำระต่อปี
0 - 20	0	0
20 - 50	0.02	6,000
50 - 75	0.03	7,500
75 - 100	0.05	12,500
100 ++	0.10	

ภาระภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท บ้านพักอาศัยหลังอื่น

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนเงินภาษีสูงสุดที่ ต้องชำระต่อปี
0 - 50	0.02	10,000
50 - 75	0.03	7,500
75 - 100	0.05	12,500
100 ++	0.10	

ภาระภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท รกร้างว่างเปล่า / ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนเงินภาษีสูงสุดที่ ต้องชำระต่อปี
0 - 50	0.3	150,000
50 - 200	0.4	600,000
200 – 1,000	0.5	4,000,000
1,000 – 5,000	0.6	24,000,000
5,000 +++	0.7	

ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี

- ทรัพย์สินที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ของรัฐ / กรณีเฉพาะ
- ทรัพย์สินของ UN / องค์การระหว่างประเทศ / สถานทูต
- ศาสนสมบัติที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- สุสานสาธารณะ ได้มิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- ทรัพย์สินมูลนิธิ / องค์การกิจการสาธารณะ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินเอกชนที่ยอมให้ราชการใช้ หรือ ใช้เองเพื่อสาธารณะประโยชน์ และมีได้ใช้/หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด / ที่ดินตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน เฉพาะที่มีได้ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์

ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี

- ที่ดินสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรม
- พิพิธภัณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด
- ที่ดินที่กฎหมายห้ามไม่ให้ทำประโยชน์ เช่น Buffer Zone
- สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ต่อเนื่องกับอาคาร เช่น ถนน/ลานคอนกรีต / รั้ว / บ่อบำบัดน้ำเสีย
- สิ่งปลูกสร้างของรัฐวิสาหกิจด้านคมนาคม เช่น ทางด่วน / รถไฟฟ้า / รถใต้ดิน / สนามบิน

ทรัพย์สินที่ได้รับการบรรเทาภาระภาษี

- บ้านอยู่อาศัยหลักที่เจ้าของได้รับมรดกก่อนกฎหมายใช้บังคับ
- ทรัพย์สินของสถานศึกษาเอกชน
- ที่ดินที่กฎหมายห้ามทำประโยชน์บางอย่าง เช่น ห้ามสร้างอาคารขนาดใหญ่ แต่ให้ปลูกบ้านอาศัยหรือทำเกษตร
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้สนามกีฬา / สันทนาการ
- ที่ดิน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้จอดรถสาธารณะ (Park & Ride)

จะบริหารทรัพย์สินอย่างไร ?

- ที่ดิน “ว่างเปล่า” / แปลงให้เป็นที่ดินประเภทอื่น
- ทำอะไรได้บ้าง (เพื่อประโยชน์สาธารณะ / มิได้ใช้/หาผลประโยชน์) / ห้ามเก็บค่าตอบแทน
 - สวนสาธารณะ / สนามกีฬา / สนามเด็กเล่น (ชั้นป่า / ไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน / ทำบันทึกฯ ให้ใช้ที่ดิน / กำหนดเวลาใช้งาน)
- ที่ดินเพื่อการเกษตร / ให้เช่า / กลายเป็นที่ดินเชิงพาณิชย์หรือไม่ ???

จะบริหารทรัพย์สินอย่างไร ?

- ที่ดิน “รกร้างว่างเปล่า” / แปลงให้เป็นที่ดิน “เกษตร”
- ที่ดินเกษตร / ทำอะไรได้บ้าง
 - ทำจริง / มีการ “เพาะปลูก” / ดูแล / ตัดแต่ง / เก็บเกี่ยว
 - พืชอายุสั้น (โหระพา/กระเพรา/สมุนไพร) / อายุกลาง (กล้วยหอม/แตงโม/มะละกอ) / อายุยาว (มะพร้าว/มะนาว/มะม่วง/อินทผลัม) เพื่อให้ “เลี้ยงตัวเอง” ได้
 - อย่าลืมเมื่อรื้อถอน (เปลี่ยนการใช้ที่ดิน)
- ห้ามให้เช่านา !!! / ต้อง “ทำนาเอง” (จ้างคนอื่นได้)

การจัดกลุ่มที่ดิน

- ❖ กลุ่ม 1: เกษตรกรรม (ต้องมีการเพาะปลูก / เก็บเกี่ยว / จำหน่าย)
- ❖ กลุ่ม 2: บ้านพักอาศัย
- ❖ กลุ่ม 3: พาณิชยกรรม / อุตสาหกรรม
- ❖ กลุ่ม 4: ที่ดินว่างเปล่า หรือ ไม่ได้ทำประโยชน์

Control Sheet & List of Asset

โครงสร้างสัญญาเช่าทรัพย์สิน

หลังภาษีที่ดินฯ...จะเป็นอย่างไร ???

การแยกสัญญาเช่า	ภาษี โรงเรือนฯ	ภาษีที่ดิน	VAT	WHT	อากรฯ
สัญญาเช่าพื้นที่/ อาคาร	12.5 ?	-	-	5%	0.1%
สัญญาเช่าอุปกรณ์	-	-	7%	5%	-
สัญญาบริการ	-	-	7%	3%	0.1%
หมายเหตุ			หากเกิน 1.8 ล้าน บาท/ปี		หากทำ สัญญาเช่า เป็นหนังสือ

ร่างกฎหมาย

“ภาษีลาภลอย”

ความจำเป็น

กระทรวงการคลังเห็นว่า มีความจำเป็นที่ต้องออกกฎหมายว่าด้วย “ภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ” เพื่อลดภาระด้านงบประมาณในการพัฒนาโครงการฯ ที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

ผู้เสียภาษี

- ผู้ขายที่ดินหรือห้องชุด เจ้าของที่ดินหรือห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ในที่ดินเชิงพาณิชย์ที่มีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของห้องชุดรอการจำหน่าย ซึ่งอยู่รอบพื้นที่ที่มีโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ (โครงการฯ)

ภาษีลาภลอย

ประเภทของโครงการฯ	พื้นที่จัดเก็บภาษี (รัศมีรอบโครงการฯ โดยประมาณ)
1. รถไฟความเร็วสูง รถไฟรางคู่ รถไฟฟ้ามหานคร	พื้นที่ในรัศมี 2.5 กิโลเมตร รอบสถานี
2. สนามบิน	พื้นที่ในรัศมี 5 กิโลเมตร จากแนวเขต ห้ามก่อสร้างของสนามบิน
3. ท่าเรือ	พื้นที่ในรัศมี 5 กิโลเมตร จากแนวเขต ที่ดินของท่าเรือ
4. โครงการทางด่วนพิเศษ	พื้นที่ในรัศมี 2.5 กิโลเมตร รอบทาง ขึ้นและทางลง

อัตราภาษีที่จัดเก็บ

- อัตราเพดานภาษีสูงสุดที่กรมที่ดินและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บได้ **ไม่เกิน ร้อยละ 5 ของฐานภาษี**
- ส่วนอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ภาษีลาภลอย

ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษี แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- โครงการฯ ที่ทำสัญญาก่อนร่างพระราชบัญญัติฯ มีผลบังคับใช้ และยังพัฒนาโครงการฯ ไม่แล้วเสร็จ ให้คำนวณฐานภาษีจาก ส่วนต่างของมูลค่าที่ดินหรือห้องชุดที่เพิ่มขึ้นระหว่างมูลค่าในวันที่ร่างพระราชบัญญัติฯ มีผลบังคับใช้ และมูลค่าในวันที่โครงการฯ แล้วเสร็จ เว้นแต่ ในกรณีห้องชุดที่ปลูกสร้างใหม่ ให้คำนวณ ส่วนต่างของมูลค่าห้องชุดโดยใช้มูลค่าห้องชุดที่คำนวณได้ คูณด้วย 20% เนื่องจากไม่สามารถคำนวณมูลค่าห้องชุดที่เพิ่มขึ้นมาได้

ภาษีลาภลอย

ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษี แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- โครงการฯ ที่ทำสัญญาหลังจากที่ร่างพระราชบัญญัติฯ มีผลบังคับใช้ ให้คำนวณฐานภาษีจาก ส่วนต่างของมูลค่าที่ดินหรือห้องชุดที่เพิ่มขึ้นระหว่างมูลค่าวันที่รัฐเริ่มดำเนินโครงการฯ และมูลค่าในวันที่โครงการฯ แล้วเสร็จ เว้นแต่ในกรณีห้องชุดที่ปลูกสร้างใหม่ ให้คำนวณส่วนต่างของมูลค่าห้องชุดโดยใช้มูลค่าห้องชุดที่คำนวณได้คูณด้วย 20% เนื่องจากไม่สามารถคำนวณมูลค่า ห้องชุดที่เพิ่มขึ้นมาได้

การจัดทำทรัพย์สิน

ภาษีที่ดิน

(ต่ออายุไปจนถึง 31 ธันวาคม 2561)

ภาษีหน้าที่ทอง

การแปลงทรัพย์สินกิจการเป็นหุ้นบริษัทใหม่

มติ ครม. 9 สิงหาคม 2559 (เป็นกฎหมายแล้ว / สิ้นสุดสิทธิประโยชน์ทางภาษี 31 ธันวาคม 2560) มติ ครม. 1 พฤษภาคม 2561 "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% (การต่ออายุยังไม่ยืนยัน)

1. แปลง “ทรัพย์สินในกิจการของบุคคลธรรมดา” เป็นทุนบริษัทใหม่ด้วย “ราคาตลาด” เว้นแต่ “ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง” ให้ใช้ “ราคาประเมินทางราชการ” หรือ “ราคาทุนที่ซื้อเข้ามา” 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/ค่าใช้จ่าจ่ายหรือไม่ ?

ตีราคาที่ดิน/หุ้นอย่างไร ?

ภาษีหน้าที่ทองยกเว้นภาษี

แปลง “ที่ดิน” ให้เป็น “หุ้น” อย่างไร ?

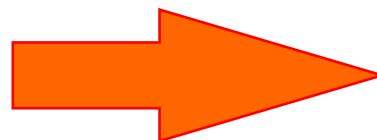
ที่ดินเปล่า
(เพื่อเก็งกำไร/ เก็บ)
ที่ดินในกิจการ

บุคคลเจ้าของ
ที่ดิน

บุคคลโอนที่ดินเข้า
บริษัทใช้ “ราคาใด” ?

Property Co

บุคคลถือหุ้นบริษัท
ราคาหุ้นไม่เพิ่มขึ้น
เว้นแต่มีกำไรสะสม



ปีที่ 1 - 4

ราคาประเมิน 200 ล้านบาท

ปีที่ 5 - 8

ราคาประเมิน 240 ล้านบาท

ปีที่ 9 - 12

ราคาประเมิน 288 ล้านบาท

ปีที่ 13 - 16

ราคาประเมิน 346 ล้านบาท

ปีที่ 17 - 20

ราคาประเมิน 415 ล้านบาท

ราคาหุ้นที่ใช้ swap กับที่ดิน ใช้ราคา
ประเมินฯ หรือ ราคาซื้อขาย ?

**เปลี่ยนมรดก จาก
ที่ดินให้กลายเป็นหุ้น**

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

ภาษีหน้าที่ทอง

- ❖ ที่ดินต้องใช้ใน “กิจการ” ของบุคคลธรรมดา
ก่อน “แปลงเป็นทุนบริษัท”
- ❖ ไม่มีคำนิยามของ “กิจการ”
- ❖ ไม่มีกรอบเวลาของ “กิจการ”
- ❖ ที่ดินบ้านพักอาศัย / ที่ดินเปล่า _ ใช้ในกิจการ
แต่ไม่ได้ให้เช่า _ ไม่ถือเป็นกิจการ

ภาษีหน้าที่ทอง

❖ "กิจการของบุคคลธรรมดาควรมีหลักฐาน "กิจการ" เช่น

- (1) เอกสารทางราชการ
- (2) สัญญาทางธุรกิจกับบุคคลภายนอก
- (3) หลักฐานการรับค่าตอบแทนกิจการจากบุคคลภายนอก
- (4) หลักฐานทางการเงินในกิจการของบุคคลธรรมดา
- (5) หลักฐานการเสียภาษีจากกิจการ (ภาษีโรงเรือนฯ / ภาษีรายได้ / VAT)

❖ **กรมพัฒนาธุรกิจการค้า**

- จดทะเบียนตั้งบริษัท _ จอ่งซื้อบริษัท
- ชำระค่าหุ้นด้วย “ทรัพย์สินอื่น” แทนเงินสด

❖ **กรมที่ดิน / กรมโรงงานอุตสาหกรรม / กรมการขนส่งทางบก**

- จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้แก่บริษัท _ ชำระค่าหุ้นด้วย “ทรัพย์สินอื่น” แทนเงินสด

❖ **กรมสรรพากร**

- ตรวจสอบเงื่อนไข/คุณสมบัติการยกเว้นภาษี _ ราคาโอนทรัพย์สิน
- ตรวจสอบภาษีของ “บุคคลธรรมดา” ก่อน “แปลงทรัพย์สินเป็นทุน”

หากไม่เข้าใจอะไร “ยกเว้นภาษี”

แปลงที่ดินเป็นหุ้น

ตีราคาที่ดินเป็นหุ้นราคาอะไร ? (ราคาตลาด)

มีภาษี/ค่าใช้จ่ายหรือไม่ ? (มีภาษี/ค่าธรรมเนียมฯ ตามปกติ)

หลักฐานอะไร ? (รายงานการประเมินทรัพย์สิน)

ผลภายหลังการแปลงที่ดินเป็นหุ้น



ข้อควรระวัง

- ที่ดินไม่มีค่าเสื่อมราคา
- ไม่มีรายจ่าย / รับแต่รายได้ค่าเช่า

รายได้จากกิจการ

หักด้วย

ค่าเช่า / ค่าเสื่อมอาคาร

1. ควร “ควบรวมบริษัท” เป็นบริษัทเดี่ยว หรือ
2. ควรทำสัญญาเช่าแบบพิเศษ (BTO / BOT)

หากยังคงเก็บที่ดินในชื่อบุคคล
แทนที่เก็บหุ้นบริษัท ?
อนาคตจะเสี่ยงกับเรื่องอะไรบ้าง

ปี 2559 ภาษีมรดก

ปี 2561 ฐานภาษีบุคคลเปลี่ยนฐาน

ปี 2563 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สไลด์ FREE Download
ที่ www.taxtanktv.com



Thank You



Presenter Profile



Chinapat Visuttiapat
ชินภัทร วิสุทธิแพทย

Partner
SCL Law Group

E: 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 วิสุทธีแพทย
TAX TANK TV
ช่องรายการ สาร: ความรู้ กฎหมายธุรกิจ



TAX TANK TV



TaxTank



<http://www.taxtanktv.com>

