

Business Law for Executives

กฎหมายธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร (รอบ 2/2561)

ธรรมเนียม

ชินภัทร วิชาญทิพเพชญ์

www.taxtanktv.com

6 มิถุนายน 2561

เค้าโครงการบรรยาย

- Update กฎหมายธุรกิจใหม่สำหรับผู้บริหารควรรทราบ
- กฎหมายกับการทำธุรกิจยุค Digital Economy / Startup / ICO (Crypto Currency)
- กฎหมายการปรับโครงสร้างองค์กร/ธุรกิจ
- กฎหมายธุรกิจที่สำคัญสำหรับการบริหารองค์กร (Class Action / กฎหมายค่าประกัน / กฎหมายหลักประกันทางธุรกิจ (Floating Charge) / กฎหมายความรับผิดชอบอาญาของกรรมการและผู้บริหาร)

กฎหมาย (ใหม่)

- Digital Asset (Crypto Currency)
- กฎหมาย "พาณิชย์ที่ทอง" แปลงที่ดินเป็น
ทุนบริษัท
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ภาษีสลากลอย

Update

กฎหมายธุรกิจ (ใหม่)

กฎหมายกับการทำธุรกิจ ยุค Digital Economy

Start-up / ICO
(Crypto Currency)



Startup (Target Group)
Technology based



1. Food & Agriculture
2. Energy saving / Alternative Energy / Clean Energy
3. Bio-Technology
4. Medical & Health
5. Tourism / Service / Creative Economy



Startup (Target Group)
Technology based

6. Modern Materials
7. Textile / Dress / Accessories
8. Automotive / Parts
9. Electronics / Computer / Software / IT
Service
10. R&D / Innovation / New Industry

Crypto Currency Law

- พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจ
สินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561
- ประกาศเมื่อ 13 พฤษภาคม 2561
- ใช้บังคับเมื่อ 14 พฤษภาคม 2561

Crypto Currency

- หน่วยข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งถูกสร้างขึ้นบน ระบบหรือเครือข่ายอิเล็กทรอนิกส์ โดยมีความประสงค์ที่จะใช้เป็น สื่อกลางในการแลกเปลี่ยน เพื่อให้ได้มาซึ่ง สินค้า บริการ หรือสิทธิอื่นใด หรือแลกเปลี่ยนระหว่าง สินทรัพย์ดิจิทัล และให้หมายความรวมถึงหน่วยข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์อื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

Crypto Currency

- “โทเคนดิจิทัล” หมายความว่า หน่วยข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ซึ่งถูกสร้างขึ้นบนระบบหรือเครือข่าย อิเล็กทรอนิกส์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ
- (๑) กำหนดสิทธิของบุคคลในการเข้าร่วมลงทุนในโครงการหรือกิจการใด ๆ
- (๒) กำหนดสิทธิในการได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการหรือสิทธิอื่นใดที่เฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อตกลงระหว่างผู้ออกและผู้ถือและให้หมายความรวมถึงหน่วยแสดงสิทธิอื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

Crypto Currency

- “**ธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล**” หมายความว่า การประกอบธุรกิจตามประเภทดังต่อไปนี้
- (๑) **ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล**
 - (๒) **นายหน้าซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล**
 - (๓) **ผู้ค้าสินทรัพย์ดิจิทัล**
 - (๔) **กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ดิจิทัลตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการ ก.ล.ต.**

Crypto Currency

- “ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล” หมายความว่า ศูนย์กลางหรือเครือข่ายใด ๆ ที่จัดให้มีขึ้นเพื่อการซื้อขายหรือแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ดิจิทัล โดยการจับคู่หรือหาคู่สัญญาให้ หรือการจัดระบบหรือ อำนวยความสะดวกให้ผู้ซึ่งประสงค์จะซื้อขายหรือแลกเปลี่ยนสินทรัพย์ดิจิทัลสามารถทำความตกลงหรือจับคู่กันได้ โดยกระทำเป็นทางค้าปกติ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงศูนย์กลางหรือเครือข่ายในลักษณะ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

Crypto Currency

- มาตรา ๑๗ ในการเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ออกใหม่ต่อประชาชน ผู้ออกโทเคนดิจิทัล ที่ประสงค์จะเสนอขายโทเคนดิจิทัลดังกล่าว ต้องได้รับอนุญาต จากสำนักงาน ก.ล.ต. และให้กระทำได้เฉพาะนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด และต้องยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล
- ให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับโทเคนดิจิทัลที่ผู้เสนอขายได้ออกไว้แล้วและมีวัตถุประสงค์ ที่จะเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อประชาชนด้วย

Crypto Currency

○ มาตรา ๑๐๐ ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้ประกอบ
ธุรกิจอยู่ในวันก่อนวันที่ พระราชกำหนดนี้ใช้บังคับและเป็น
ธุรกิจที่ต้องขออนุญาตตามพระราชกำหนดนี้ หากจะดำเนิน
กิจการต่อไป ให้ยื่นคำขออนุญาตตามที่บัญญัติไว้ในพระราช
กำหนดนี้ ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่พระราชกำหนดนี้ มีผล
ใช้บังคับ และเมื่อได้ยื่นคำขออนุญาตแล้ว ให้ดำเนินกิจการ
ต่อไปได้จนกว่าจะมีคำสั่งไม่อนุญาต

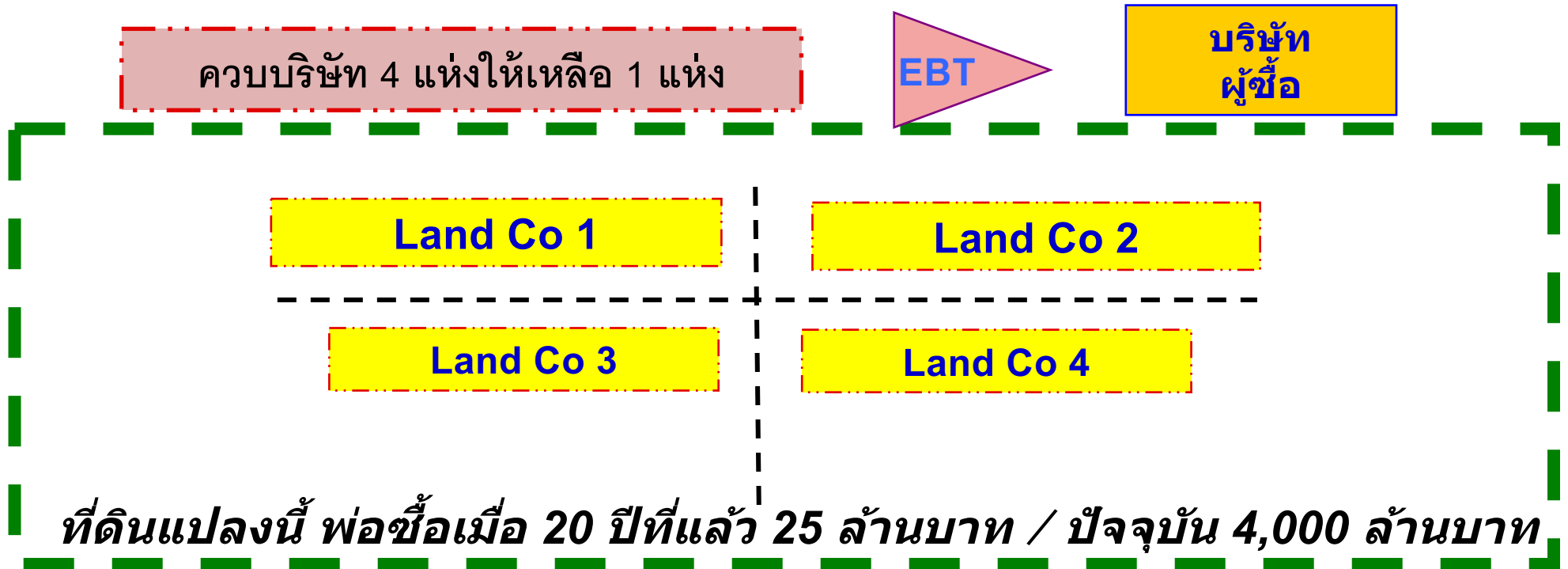
Crypto Currency: Tax

- (ซ) **เงินส่วนแบ่งของกำไร หรือผลประโยชน์อื่นใดในลักษณะเดียวกันที่ได้จากการถือหรือครอบครอง โทเคนดิจิทัล (Profit Sharing / Any Profits)**
- (ฅ) **ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนคริปโทเคอร์เรนซีหรือโทเคนดิจิทัล ทั้งนี้ เฉพาะซึ่งตีราคา เป็นเงินได้ **เกินกว่าที่ลงทุน****” (Capital Gain)
- “(จ) ในกรณีเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๔) (ซ) และ (ฅ) ให้ **คำนวณหักในอัตรา ร้อยละ ๑๕.๐** ของเงินได้”

การปรับโครงสร้างองค์กร/

ธุรกิจ

ควบบริษัท / โอนกิจการทั้งหมด

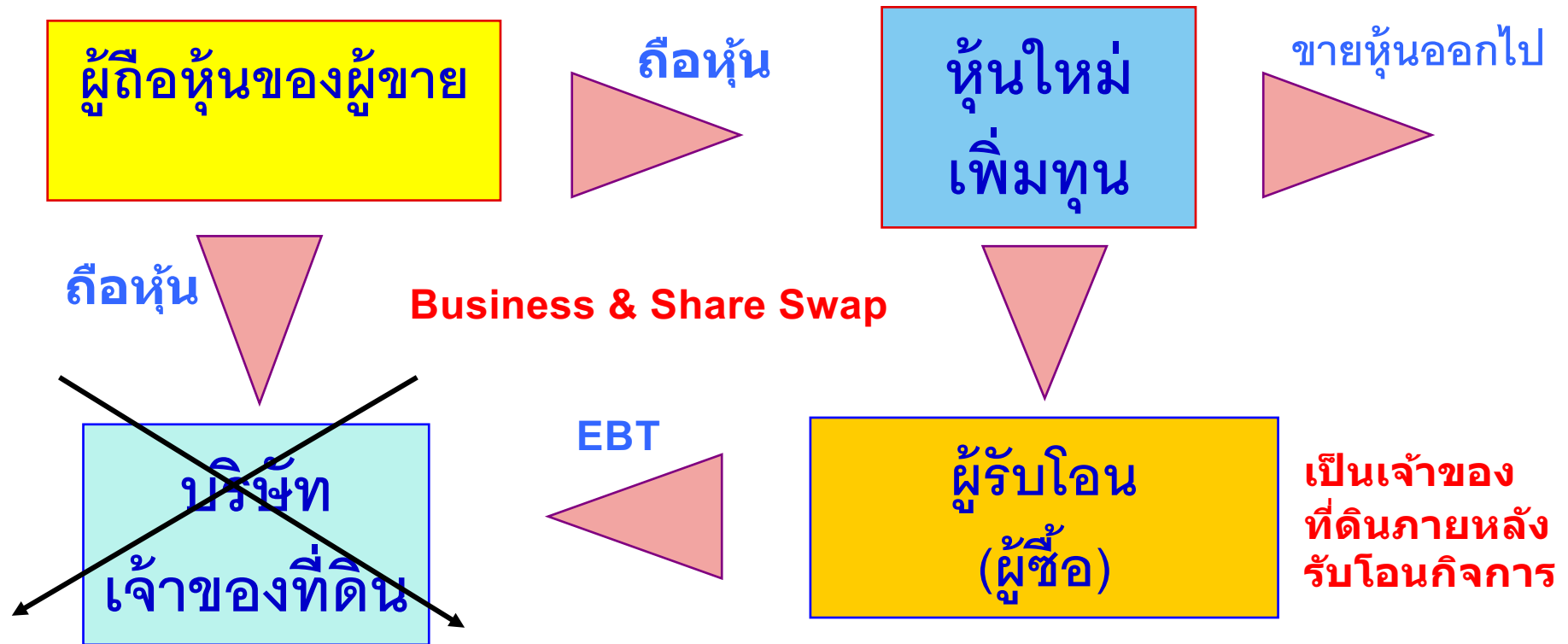


1. ควบบริษัท ยกเว้นภาษีทั้งหมด / ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน
2. ควบบริษัท มีผลให้ "สิทธิ" และ "หน้าที่" โอนไปโดยผลของกฎหมาย / ใบอนุญาตต่าง ๆ โอนไปด้วย

ภาษี / ค่าธรรมเนียมฯ (ราคาประเมิน 1,200 ล้านบาท)	คำนวณภาษีปกติจาก ราคาขาย 4,000 ล้านบาท	จำนวนเงินที่บริษัทที่ดินต้องเสีย ภาษี
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

การ “โอนกิจการทั้งหมด”

EBT (Entire Business Transfer)



1. โอน สิทธิทรัพย์ / หนี้สิน ไปทั้งหมด
2. ต้องจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงบริษัท

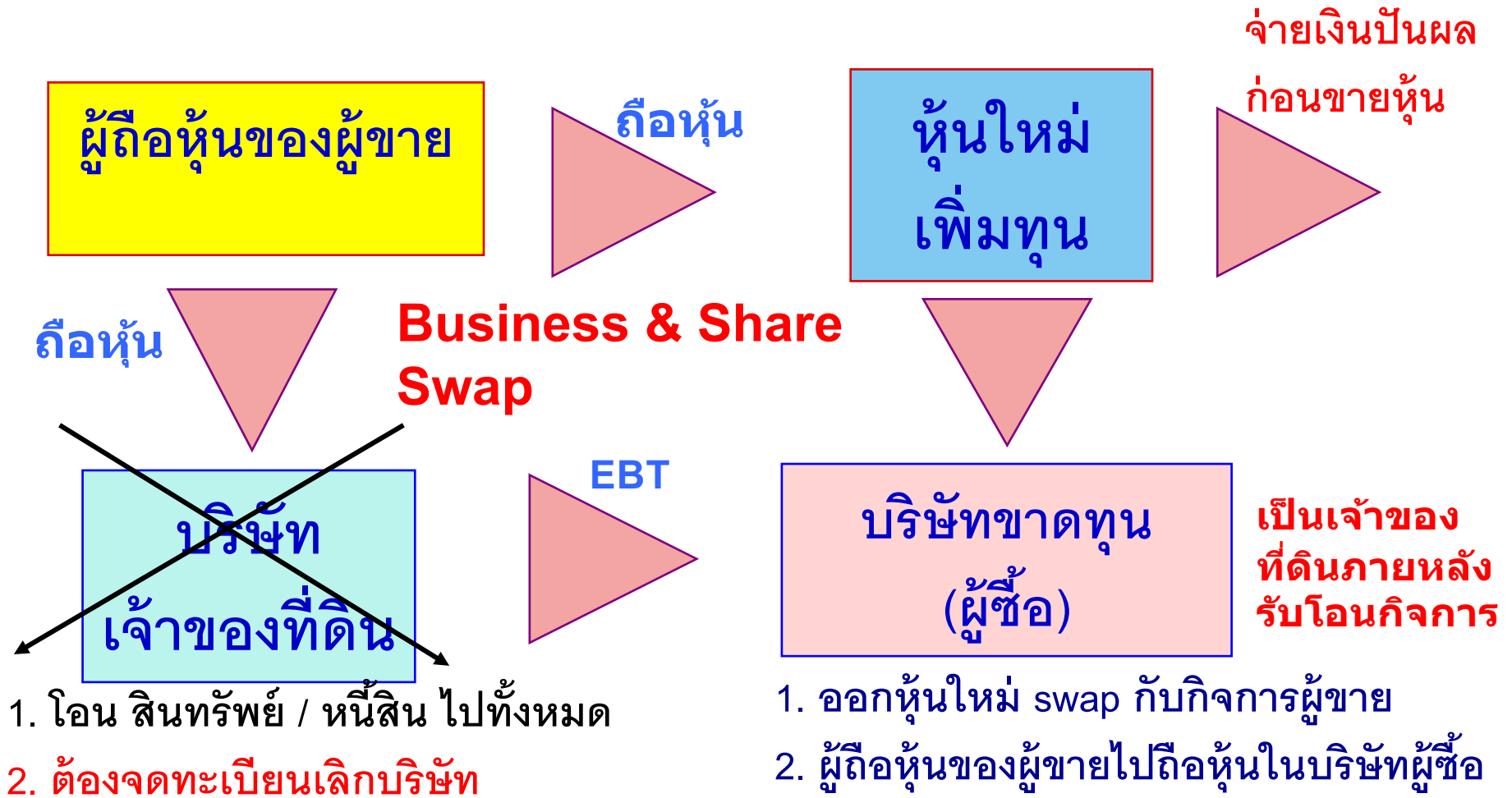
1. ออกหุ้นใหม่ swap กับกิจการผู้ขาย
2. ผู้ถือหุ้นของผู้ขายไปถือหุ้นในบริษัทผู้ซื้อ

ภาษี / ค่าธรรมเนียมอื่นๆ	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>บริษัทที่โอนหรือควบกัน</u> มาใช้ได้ / แต่ไม่ห้าม Tax Loss ของ <u>บริษัทที่รับโอน</u></p>	

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”



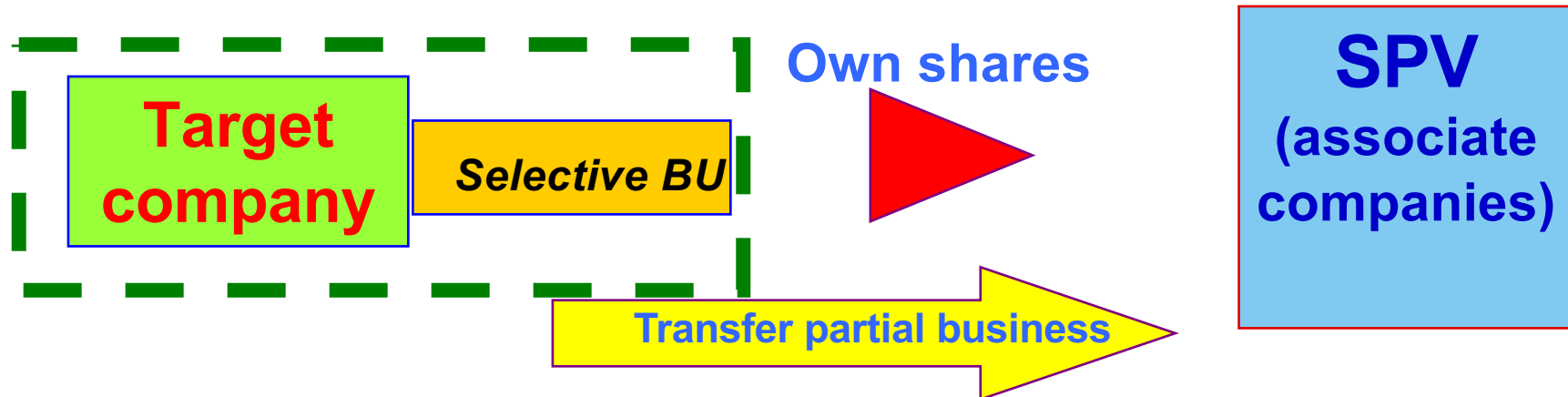
ข้อควรระวังในการใช้ “บริษัทขาดทุน”

- “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
<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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 _ จึงไม่อาจนำไปใช้กับการกระทำผิดอาญาในอดีตก่อนหน้านี้
ได้ _ แต่ในทางปฏิบัติ เจ้าหน้าที่รัฐสามารถ "ซักถาม" หรือ "ค้นหาข้อเท็จจริง"
ได้

ร่างพรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คาดว่าจะเป็นกฎหมายปี 2561

คาดว่าจะใช้บังคับปี 2562 - 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ใหม่)

(มติ ครม. ณ วันที่ 21 มีนาคม 2560)

ราคาประเมินฯ 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%)

ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี

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

ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี

- ที่ดินสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรม
- พิพธิภัณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด
- 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)

การจัดทำทรัพย์สิน

ภาษีที่ทอง

(ต่ออายุไปจนถึง 31 ธันวาคม 2561)

ภาชีนาที่ทอง

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/ค่าใช้จ่ายหรือไม่ ?

ตีราคาที่ดิน/หุ้นอย่างไร ?

ภาษีหน้าที่ทองยกเว้นภาษี

แปลง “ที่ดิน” ให้เป็น “หุ้น” อย่างไร ?



ภานัสนาที่ทอง

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

ภาษีที่ทอง

❖ "กิจการของบุคคลธรรมดาควรมีหลักฐาน "กิจการ" เช่น

(1) เอกสารทางราชการ

(2) สัญญาทางธุรกิจกับบุคคลภายนอก

(3) หลักฐานการรับค่าตอบแทนกิจการจากบุคคลภายนอก

(4) หลักฐานทางการเงินในกิจการของบุคคลธรรมดา

(5) หลักฐานการเสียภาษีจากกิจการ (ภาษีโรงเรือนฯ / ภาษีรายได้ / VAT)

❖ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

- จัดทะเบียนตั้งบริษัท _ จดจองชื่อบริษัท
- ชำระค่าหุ้นด้วย “ทรัพย์สินอื่น” แทนเงินสด

❖ กรมที่ดิน / กรมโรงงานอุตสาหกรรม / กรมการขนส่งทางบก

- จัดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้แก่บริษัท _ ชำระค่าหุ้นด้วย “ทรัพย์สินอื่น” แทนเงินสด

❖ กรมสรรพากร

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

หากไม่เข้าเงื่อนไข “ยกเว้นภาษี”

แปลงที่ดินเป็นหุ้น

ตีราคาที่ดินเป็นหุ้นราคาอะไร ? (ราคาตลาด)

มีภาษี/ค่าใช้จ่ายหรือไม่ ? (มีภาษี/ค่าธรรมเนียมฯ ตามปกติ)

หลักฐานอะไร ? (รายงานการประเมินทรัพย์สิน)

ผลภายหลังการแปลงที่ดินเป็นหุ้น

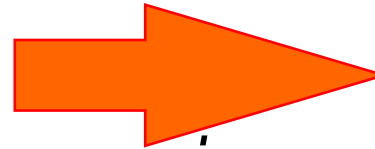
ที่ดินเปล่า (ซื้อบริษัท)

Property Co

ข้อควรระวัง

- ที่ดินไม่มีค่าเสื่อมราคา
- ไม่มีรายจ่าย / รับแต่รายได้ค่าเช่า

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



ให้เช่าที่ดิน

“ราคาตลาด”

Operating Co

เจ้าของอาคาร

รายได้จากกิจการ

หักด้วย

ค่าเช่า / ค่าเสื่อมอาคาร

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 เช่าที่ดินโดยให้ปลุกตักแถวพืพาท ด้วยเงินของผู้เช่าแล้วให้ผู้เช่ามีสิทธิใช้ประโยชน์ในตักแถว พืพาทเป็นเวลา 20 ปี เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าให้ตักแถว พืพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่านั้น
- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินแล้วตักแถวพืพาทยอมตกเป็น ของเจ้าของที่ดินตามสัญญาในฐานะเป็นส่วนควบของที่ดิน ทันทีโดยไม่ต้องไปทำการจดทะเบียนโอนกันอีก ตาม ป.พ.พ.

มาตรา 144

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>ผลทางภาษี คือ VAT เป็นต้นทุน</p>	<p>_กรรมสิทธิ์อาคารโอนเมื่อครบสัญญาเช่า</p> <p><u>รายจ่ายจากอาคารที่โอนต้องใช้ Fair Market Value</u></p> <p><u>_VAT ค่าก่อสร้างนำไปใช้ได้</u></p>

ขยายความ BTO

คู่สัญญา	BTO	ขยายความ
ผู้ให้เช่า	<p>_กรรมสิทธิ์อาคารโอนเมื่อสร้างเสร็จ</p> <p>_รายได้จากอาคารนำไปเฉลี่ยเสียภาษีตามอายุสัญญาเช่า</p> <p>_รายจ่ายจากอาคาร คือ Depreciation</p> <p><u>_ผลทางภาษี คือ ชะลอการเสียภาษีจากการเฉลี่ยรายได้ตามอายุสัญญาเช่า</u></p>	<p>_กรรมสิทธิ์อาคารโอนทันทีเมื่ออาคารสร้างเสร็จ (ไม่ต้องจดทะเบียนโอนอาคาร)</p> <p>_รายได้จากมูลค่าอาคารนำไป "เฉลี่ยรับรู้รายได้" ตามปีอายุการเช่า (<u>กระจายฐานรายได้</u>)</p> <p>_รายจ่ายจากมูลค่าอาคาร คือ "ค่าเสื่อมราคา" ไม่เกินปีละ 5%</p> <p>_ คำนวณรายได้/รายจ่ายให้ Match กันตลอดอายุสัญญาเช่า⁴⁸</p>

ขยายความ BOT

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

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 (บริษัทโฮปเวลล์ (ประเทศไทย) จำกัด))

- สัญญาสัมปทานข้อ 24.1 กำหนดให้บรรดาอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ทั้งหมดที่จำเลยก่อสร้างขึ้นในพื้นที่สัมปทาน รวมถึงทางรถไฟ ถนนยกระดับและทางเชื่อมกับถนนที่มีอยู่เดิมตามสัญญานี้ให้ตก เป็นทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยทันทีที่ก่อสร้าง (BTO)
- การโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวถือเป็นการขาย และ เป็นการขายที่กระทำภายใน 3 ปี นับแต่เดือนภาษีที่ก่อสร้าง เสร็จสมบูรณ์

ข้อควรระวัง BTO / BOT
ภาษีซื้อต้องห้ามจากค่าก่อสร้าง

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

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

หากยังคงเก็บที่ดินในชื่อบุคคล
แทนที่เก็บหุ้นบริษัท ?
อนาคตจะเสี่ยงกับเรื่องอะไรบ้าง

ปี 2559 ภาษีมรดก

ปี 2561 ฐานภาษีบุคคลเปลี่ยนฐาน

ปี 2563 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



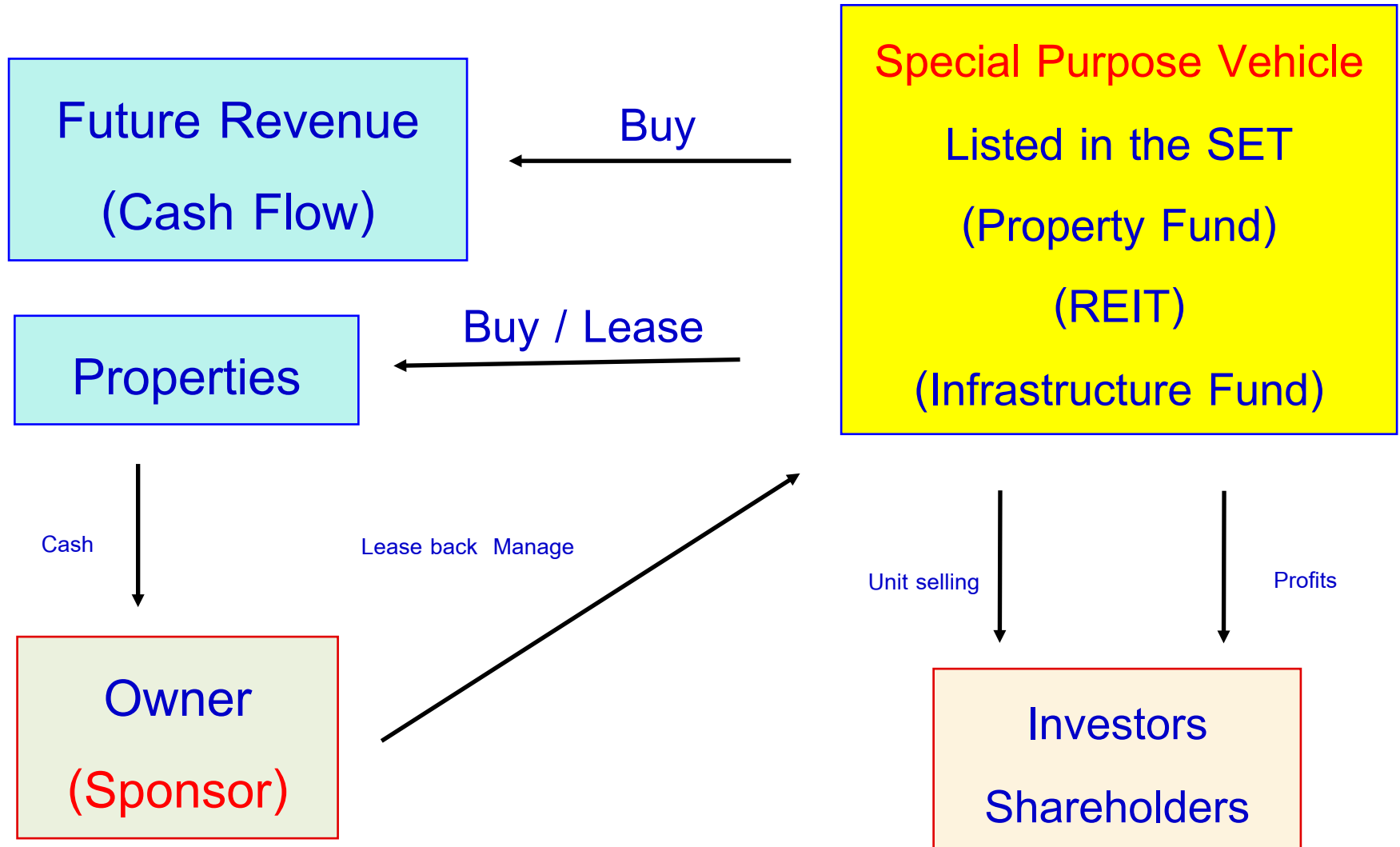
ทางเลือกในการบริหารทรัพย์สิน

Property Fund

Real Estate Investment Trust (REIT)

REIT

Pass-through Mechanism



Property Co vs. REIT

Tax Implications	Property Co	REIT
Net Profit	100	100
Corporate Tax (20%)	20	0
Dividend / Profit Sharing	80	100
Dividend Tax (10%)	8	10
Balance	72	90



ร่างกฎหมาย

“ภาษีลาภลอย”

ภาษีลาภลอย

ความจำเป็น

กระทรวงการคลังเห็นว่า มีความจำเป็นที่ต้องออกกฎหมายว่าด้วย “ภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ” เพื่อลดภาระด้านงบประมาณในการพัฒนาโครงการฯ ที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

ภาษีลาภลอย

ผู้เสียภาษี

- ผู้ขายที่ดินหรือห้องชุด เจ้าของที่ดินหรือห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ในที่ดินเชิงพาณิชย์ที่มีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของห้องชุด รายการจำหน่าย ซึ่งอยู่รอบพื้นที่ที่มีโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ (โครงการฯ)

ภาวษึลลลลลล

ประเภทของโครงการฯ	พื้นที่จัดเก็บภาวษึ (รัศมีรอบโครงการฯ โดยประมาณ)
1. รถไฟความเร็วสูง รถไฟรางคู่ รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	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

ภาษีสลากลอย

อัตราภาษีที่จัดเก็บ

- อัตราเพดานภาษีสูงสุดที่กรมที่ดินและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บได้ **ไม่เกินร้อยละ 5 ของฐานภาษี**

- ส่วนอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ภาษีลาภลอย

ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษี แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

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

ภาษีลาภลอย

ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษี แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- โครงการฯ ที่ทำสัญญาหลังจากที่ร่างพระราชบัญญัติฯ มีผลบังคับใช้ ให้คำนวณฐานภาษีจาก ส่วนต่างของมูลค่าที่ดิน หรือห้องชุดที่เพิ่มขึ้นระหว่างมูลค่าวันที่รัฐเริ่มดำเนินโครงการฯ และมูลค่าในวันที่โครงการฯ แล้วเสร็จ เว้นแต่ในกรณีห้องชุดที่ปลูกสร้างใหม่ ให้คำนวณส่วนต่างของมูลค่าห้องชุดโดยใช้มูลค่าห้องชุดที่คำนวณได้คูณด้วย 20% เนื่องจากไม่สามารถคำนวณมูลค่าห้องชุดที่เพิ่มขึ้นมาได้

กฎหมายธุรกิจที่สำคัญ สำหรับการบริหารองค์กร

วิธีการดำเนินคดีแบบกลุ่ม

Class Action

Class Action

○ การดำเนินคดี (แพ่ง) แบบกลุ่ม / “กลุ่มบุคคล”

○ บุคคลหลายคนที่มีสิทธิอย่างเดียวกัน

○ อันเนื่องมาจากข้อเท็จจริงและหลักกฎหมายเดียวกัน

○ มีลักษณะเฉพาะของกลุ่มเหมือนกัน

○ แม้ว่าจะมีลักษณะของความเสียหายที่ต่างกัน

○ คำพิพากษาผูกพันคู่ความ และ สมาชิกกลุ่ม

พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 26) พ.ศ. 2558

Class Action

- คดีที่อาจใช้วิธีดำเนินคดีแบบกลุ่ม / คดีที่มีสมาชิกกลุ่มจำนวนมาก
- คดีละเมิด
- คดีผิดสัญญา
- คดีเรียกร้องสิทธิตามกฎหมาย เช่น กฎหมายเกี่ยวกับแรงงาน / สิ่งแวดล้อม /คุ้มครองผู้บริโภค / หลักทรัพย์ / การแข่งขันทางการค้า

Class Action

○Case Study คดีที่ขึ้นสู่ศาล

○โรงพยาบาล _ ยกเลิกบัตร Privilege Card (Life Time Membership)

○รถยนต์ยี่ห้อดัง

กฎหมายความรับผิดอาญา กรรมการบริษัท

“ความรับผิดอาญาผู้แทนนิติบุคคล”

พรบ. แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ที่เกี่ยวกับความรับผิด
ในทางอาญาของผู้แทนนิติบุคคล พ.ศ. ๒๕๖๐

ประกาศฯ 11 กุมภาพันธ์ 2560 _ ใช้บังคับ 12 กุมภาพันธ์ 2560 กฎหมาย 76 ฉบับ

“ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของ กรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าว มีหน้าที่ต้องสั่งการหรือ กระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้^๑นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย”



กฎหมายค้าประกัน / จำนอง

พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ (ฉบับที่ 20) พ.ศ. 2557 และ (ฉบับที่ 21) พ.ศ.
2558

กฎหมายค้ำประกัน / จำนอง

ประเด็น	การแก้ไข
ลูกหนี้ร่วม	ผู้ค้ำประกันที่เป็นบุคคลธรรมดาไม่สามารถรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะลูกหนี้ร่วมได้ แต่ผู้ค้ำประกันที่เป็นนิติบุคคลสามารถทำได้
ความยินยอมในการผ่อนเวลาล่วงหน้า	การตกลงให้ผู้ค้ำประกันให้ความยินยอมล่วงหน้าสำหรับการผ่อนเวลาชำระหนี้ให้กับลูกหนี้เป็น โมฆะ เว้นแต่ผู้ค้ำประกันที่เป็น สถาบันการเงิน หรือผู้ค้ำประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระสามารถให้ความยินยอมในการผ่อนเวลาล่วงหน้าได้
การแจ้งผู้ค้ำประกันเมื่อลูกหนี้ผิดนัด	เจ้าหนี้จะต้องแจ้งผู้ค้ำประกันภายใน 60 วันนับแต่วันที่ลูกหนี้ผิดนัด หากไม่แจ้งผู้ค้ำประกันไม่ต้องรับผิดชอบในดอกเบี้ย หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นภายหลัง 60 วันดังกล่าว

กฎหมายค้ำประกัน / จำนอง

ประเด็น	การแก้ไข
ระบุรายละเอียดของหนี้ที่ค้ำประกัน	<p>การค้ำประกันหนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขจะต้องระบุรายละเอียดของหนี้ให้ครบถ้วน ดังนี้</p> <p>(1) วัตถุประสงค์ในการก่อหนี้ที่ค้ำประกัน (2) ลักษณะของมูลหนี้หนี้ หรือสัญญาที่ค้ำประกัน (3) จำนวนเงินสูงสุดที่ค้ำประกัน และ (4) ระยะเวลาในการก่อหนี้ที่จะค้ำประกัน</p>
การลดจำนวนหนี้	<p>เจ้าหนี้จะต้องแจ้งการลดหนี้ให้ผู้ค้ำประกันทราบภายใน 60 วัน โดยผู้ค้ำประกันได้ประโยชน์จากการลดจำนวนหนี้ด้วย โดยมีสิทธิชำระภายใน 60 วันนับแต่วันที่ครบกำหนดชำระ หรือภายใน 60 วันนับแต่วันที่เจ้าหนี้แจ้ง (หากเจ้าหนี้แจ้งภายหลังจากวันครบกำหนดชำระ)</p>

กฎหมายค่าประกัน / จำนอง

ประเด็น	การแก้ไข
ความรับผิดของ ผู้จำนองบุคคล ที่สาม	ผู้จำนองซึ่งเป็นบุคคลที่สามไม่ต้องรับผิดในส่วนที่ยังขาดอยู่ ภายหลังการบังคับจำนองทรัพย์สินจำนอง ข้อตกลงที่แตกต่างไป จากนี้เป็น <u>โมฆะ</u>
สิทธิให้การขอ บังคับจำนอง ของผู้จำนอง	ผู้จำนองมีสิทธิขอให้ผู้รับจำนองดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สิน จำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลได้ เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ แล้ว ซึ่งจะทำให้เฉพาะกรณีที่ไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิ อื่นเหนือทรัพย์สินจำนอง

กฎหมายค่าประกัน / จำนอง

ประเด็น	การแก้ไข
<p>การเป็นผู้จำนอง และ ผู้ค้ำประกันในเวลาเดียวกัน</p>	<ul style="list-style-type: none">• ข้อตกลงที่กำหนดให้ผู้จำนองซึ่งเป็นบุคคลที่สามารถรับประกันกว่า ราคาทรัพย์สินจำนอง หรือรับประกันอย่างผู้ค้ำประกัน ไม่ว่าจะข้อตกลงนั้น จะอยู่ในสัญญาจำนองหรือข้อตกลงอื่น ข้อตกลงดังกล่าวเป็น <u>โมฆะ</u>• เว้นแต่ ในกรณีที่บุคคลที่มีอำนาจในการจัดการตามกฎหมาย หรือมีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลที่เป็นลูกหนี้ สามารถเป็นได้ทั้งผู้จำนองและผู้ค้ำประกัน โดยทำเป็นสัญญาค้ำประกันแยกต่างหาก

กฎหมายหลักประกันทางธุรกิจ

Floating Charge

กฎหมายหลักประกันทางธุรกิจ

- อสังหาริมทรัพย์ / สงหาริมทรัพย์
- กิจการ
- สิทธิเรียกร้อง
- ทรัพย์สินทางปัญญา
- ผู้ให้หลักประกันสามารถนำทรัพย์สินหลักประกันไปใช้ในกิจการได้ (Floating Charge)
- ผู้รับหลักประกันต้องเป็นธนาคาร / สถาบันการเงิน

กฎหมายหลักประกันทางธุรกิจ

	หลักประกันทางธุรกิจ	จำนอง	จำนำ
ประเภททรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> กิจการ สังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีให้ผู้ให้หลักประกันประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์) ทรัพย์สินทางปัญญา สิทธิเรียกร้อง 	<ul style="list-style-type: none"> อสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์บางประเภท 	สังหาริมทรัพย์
การจดทะเบียน	ต้องจดทะเบียนสัญญาหลักประกัน	ต้องจดทะเบียนทรัพย์สินที่จำนอง	ไม่ต้องจดทะเบียน
การส่งมอบทรัพย์สิน	ไม่ต้องส่งมอบ	ไม่ต้องส่งมอบ	ต้องส่งมอบ

กฎหมายหลักประกันทางธุรกิจ

	หลักประกันทางธุรกิจ	จำนอง	จำนำ
การบังคับหลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> แบ่งวิธีการบังคับหลักประกันระหว่างทรัพย์สินและกิจการ โดยในกรณีจะต้องมีผู้บังคับหลักประกัน สามารถเอาทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันหลุดเป็นสิทธิของผู้รับหลักประกันได้ในบางกรณี กำหนดกระบวนการบังคับหลักประกันไว้อย่างชัดเจนและมีความรวดเร็ว 	<ul style="list-style-type: none"> การบังคับจำนองเพื่อขายทอดตลาดจะต้องฟ้องศาล สามารถเอาทรัพย์สินจำนองหลุดเป็นสิทธิของผู้รับจำนองได้ในบางกรณี 	<ul style="list-style-type: none"> ไม่สามารถเอาทรัพย์สินที่จำนำหลุดเป็นสิทธิของผู้รับจำนำได้ ต้องขายทอดตลาด
ความเป็นเจ้าหนี้ บุริมสิทธิ	ผู้รับหลักประกันมีบุริมสิทธิในอย่างเดียวกับผู้รับจำนำ หรือผู้รับจำนองแล้วแต่กรณี		

สไลด์ FREE Download

ที่ www.taxtanktv.com



Thank You

SIAM CITY LAW OFFICES LIMITED

CHAVALIT & ASSOCIATES LIMITED

SCL TAX CONSULTANTS LIMITED

SCL
LAW GROUP

SCL INTERNATIONAL LIMITED

CHAVALIT & PARTNERS LIMITED
[HUA HIN]

SCL LAW OFFICES LIMITED
[LAO PDR]

SCLH LEGAL & TAX CONSULTANTS LIMITED
[MYANMAR]

SCL LAW OFFICES LIMITED
[CAMBODIA]

Presenter Profile



Chinapat Visuttipat
ชินภัทร วิสุทธิแพทย์

Partner
SCL Law Group

E: chinapat@siamcitylaw.com

Tel: 092-286-4770

LINE ID: [chinapat.taxtank](https://www.line.me/tv/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 “ผู้ไกล่เกลี่ยคดี ภาษี” ประจำศาลภาษีอากรกลาง
6. “กรรมการตรวจสอบ” (Audit Committee) บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

Line ID: chinapat.taxtank



กฎหมายไม่กั๊ก

อ.ธนภัทร วิสุทธิแพทย์

TAX TANK TV

ช่องรายการ สาร: ความรู้ กฎหมายธุรกิจ



TAX TANK TV



TaxTank



<http://www.taxtanktv.com>

