

## สัญญาเช่าควบคุม

การบริหารจัดการสัญญาเช่าอย่างถูกต้อง

การวางแผนกฎหมาย / การวางแผนภาษี

รอบ 2/2561

ธรรมเนียม

ชินภัทร วิสุทธิแพทย์

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

20 มิถุนายน 2561

# เค้าโครงการบรรยาย

- กฎหมายสัญญาเช่าทั่วไป
- สัญญาเช่าควบคุม
- การวางแผนกฎหมายสัญญาเช่า
- การวางแผนภาษีสัญญาเช่า
- ภาษีหน้าที่ทอง \_ การแปลงทรัพย์สินเป็นทุน  
(เพื่อยกเว้นภาษี)

กฎหมายสัญญาเช่าทั่วไป

## การเช่า “อสังหาริมทรัพย์”

- ผู้ให้เช่า ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า
- ผู้เช่า “ใช้สอยประโยชน์” ทรัพย์สินที่เช่าภายในกำหนดเวลา
- ผู้ให้เช่า \_ ไม่จำเป็นต้องเป็น “เจ้าของทรัพย์สิน” (ม. 537)
- ไม่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า
- หากโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่า \_ อาจกลายเป็น “เช่าซื้อ” หรือ “เช่าแบบ Leasing”

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

# การเช่า “อสังหาริมทรัพย์”

- ค่าเช่าพื้นฐาน \_ คำนวณตาม “พื้นที่เช่า”
- ค่าเช่าส่วนเพิ่ม \_ คำนวณตาม “รายรับจากพื้นที่เช่า”
- สัญญาให้เช่าพื้นที่ร้านค้า/สัญญาบริการ
- สัญญาให้เช่าพื้นที่ร้านค้า – มีการส่งมอบการครอบครองหรือไม่
  - กำหนดพื้นที่แน่นอน
  - มีการหวงกันพื้นที่ เช่น ล็อคกุญแจได้
- ถ้าไม่ส่งมอบการครอบครอง จะเป็น สัญญาให้บริการพื้นที่เหมือนในห้างสรรพสินค้า
- สัญญาบริการ – ไฟฟ้า น้ำประปา ความสะอาด ความปลอดภัย ส่งเอกสาร

# สัญญาเช่า

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

# สัญญาเช่า

- “สัญญาเช่าเป็นหนังสือ” \_ ต่างจาก \_ หลักฐานการเช่าเป็นหนังสือลงชื่อผู้เช่า \_ ฟ้องร้องได้
- ไม่ต่างจาก \_ หลักฐานการกู้ยืมเงิน (ไม่ใช่สัญญาเงินกู้)
- ไม่ต่างจาก \_ หลักฐานการค้าประกัน (ไม่ใช่สัญญาค้าประกัน)
- หลักฐานการเช่า \_ ไม่ต้องจดทะเบียน / ไม่ต้องเสียอากรแสตมป์



สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินกินเปล่า

ค้ำประกันจะให้เช่า

# เงินกินเปล่า

ฎีกา 6229/2541

○สัญญาเช่าที่ดินและสัญญาต่างตอบแทนฉบับแรก ตามสัญญา  
ข้อ 2 ก. ระบุว่า

"ผู้เช่าต้องวางมัดจำการเช่า ณ วันทำสัญญานี้เป็นเงิน 180,000  
บาท เงินมัดจำนี้ ถ้าผู้เช่าไม่เช่าให้ถือเป็นเงินกินเปล่า ถ้าเช่าต่อไป  
ให้ถือเป็นค่าเช่าล่วงหน้าสามเดือน"

○ดังนั้น เงินจำนวน 180,000 บาท จึงเป็นเงินค่าเช่าล่วงหน้า มิใช่  
เป็นเงินค่าตอบแทนที่โจทก์ทำสัญญาเช่า (ไม่ใช่เงินกินเปล่า)

# เงินกินเปล่า

ฎีกา 7410/2540

○สัญญาเช่าที่ดินตามที่คู่สัญญาตกลงกันว่า

“เมื่อผู้ให้เช่ายอมจดทะเบียนการเช่าที่ดินให้แก่ผู้เช่าแล้ว \_ ผู้เช่าจะให้เงินกินเปล่าตามสัญญาแก่ผู้ให้เช่าเป็นเงิน 4,900,000 บาท เป็นจำนวนเงินที่ผู้เช่าเสนอให้แก่ผู้ให้เช่า \_ มิใช่ขอให้บังคับจากผู้ให้เช่า”

○ดังนั้น จึงไม่ต้องนำเงินกินเปล่ามาคำนวณเป็นทุนทรัพย์เสียค่า  
ชั้นศาล

# คำมั่นว่าจะให้เช่า

ฎีกา 7386/2548 (“คำมั่น” ไม่ได้ทำเป็นหนังสือ)

- คำมั่นที่โจทก์ (ผู้ให้เช่า) จะให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาท ภายหลังสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาแล้วเป็นเพียงคำมั่นด้วยวาจาและอยู่นอกเหนือจากข้อตกลงตามสัญญาเช่าเดิม
- แม้จำเลยจะสนองรับคำมั่นนั้นก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า เดิมและเกิดเป็นสัญญาเช่าใหม่ก็ตาม แต่โจทก์ยังมิได้ทำหลักฐานการเช่าตึกแถวพิพาทใหม่เป็นหนังสือลงลายมือชื่อ โจทก์ผู้ต้องรับผิดเป็นสำคัญ / คำมั่นจึงไม่ผูกพัน

# คำมั่นว่าจะให้เช่า

ฎีกา 703-704/2558 (กรณีไม่ใช่คำมั่น)

**โจทก์ บริษัทไนน์ตี้-ไนน์ อิน วัน จำกัด**

**จำเลย บริษัทโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)**

○สัญญาเช่ากำหนดระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปี และมีข้อตกลง  
เรื่องการต่อสัญญาไว้ในข้อ 10 ว่า ผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุสัญญา  
เช่าได้อีก 1 ช่วง คือต่ออีก 3 ปี แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตาม  
เงื่อนไขและอัตราค่าเช่าซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำความตกลง  
ร่วมกัน และโดยที่ผู้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งความ  
ประสงค์เช่นนั้นให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน  
ก่อนวันครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญานี้

# คำมั่นว่าจะให้เช่า

ฎีกา 703-704/2558 (ต่อ) (กรณีไม่ใช่คำมั่น)

โจทก์ บริษัทไนน์ตี้-ไนน์ อีท วัน จำกัด

จำเลย บริษัทโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)

○ สัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลย และที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่ได้มีข้อสัญญาที่เป็นคำมั่นจะให้เช่า

○ ดังนั้น แม้โจทก์เสนอที่จะเช่าต่อแต่จำเลยไม่สนองรับคำเสนอของโจทก์ สัญญาเช่าก็ไม่เกิดขึ้น

# คำมั่นว่าจะให้เช่า

ฎีกา 3078 - 3079/2552 (ตกลงกันยกเลิกคำมั่นได้)

- แม้คำมั่นจะให้เช่าจะผูกพันผู้ให้เช่าในอันที่ต้องยอมให้ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินต่อไปอีก และผู้ให้เช่าไม่อาจถอนคำมั่นนั้นได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ก็ตาม
- แต่ก็มีได้ห้ามคู่สัญญาในอันที่จะตกลงกันยกเลิกคำมั่นนั้นเสียได้ ดังนั้นเมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า โจทก์กับจำเลยตกลงยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าต่างตอบแทนเกี่ยวกับคำมั่นนั้นเสียแล้ว คำมั่นดังกล่าวย่อมสิ้นผลไป

# คำมั่นว่าจะให้เช่า

ฎีกา 3801/2555 (ไม่ใช่ “คำมั่น”)

- สัญญาเช่ามีคำมั่นว่าก่อนครบสัญญาเช่า \_ โจทก์และจำเลยจะปรับเปลี่ยนค่าเช่าหรือระยะเวลาเช่าในอัตราที่เป็นธรรมดังที่ปฏิบัติมาเป็นปกติประเพณี
- ข้อความดังกล่าว ไม่มีรายละเอียดชัดเจนเกี่ยวกับค่าเช่าหรือระยะเวลาเช่าที่แน่นอนอันเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า \_ จึงยังไม่เข้าลักษณะเป็น “คำมั่นจะให้เช่า”



สัญญาเช่าควบคุม

(เฉพาะเช่าเพื่ออยู่อาศัย)

กฎหมายประกาศ 16 กุมภาพันธ์ 2561

ใช้บังคับ 1 พฤษภาคม 2561

# สัญญาเช่าควบคุม

- เฉพาะให้เช่า “อาคาร” / เพื่ออยู่อาศัย \_ ไม่รวม “หอพัก” และ “โรงแรม”
- ให้เช่าตั้งแต่ 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 รวมถึง ทรัพย์สินอุปกรณ์ของอาคาร

# 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 ปรับไม่เกิน 100,000 บาท หรือ ทั้งจำทั้งปรับ
- 2) ประเด็นสัญญาที่ฝ่าฝืนกฎหมายใช้  
บังคับไม่ได้ตามกฎหมาย

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	_ เพิ่ม <u>ค่าบริการส่วนอื่นที่จำเป็น</u> แก่ การให้เช่าโดยแท้ และ ไม่ค้ำกำไร จากค่าไฟฟ้า/ค่าน้ำประปา เช่น ค่าบริการส่วนกลาง (ความสะอาด / การรักษาความปลอดภัย / การส่ง สินค้าและเอกสาร ฯลฯ)

## แนวทางที่ไม่ขัดกฎหมาย “สัญญาเช่าควบคุม”

- 1) ไม่ทำ “สัญญาเช่าเป็นหนังสือ” แต่ใช้เป็น “หลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ” ลงชื่อผู้เช่าฝ่ายเดียว **หรือ**
- 2) สร้าง “ระเบียบการใช้ห้องพัก” แทน “สัญญาเช่า” (**เช่าปากเปล่า**)

# หลักฐานการให้เช่า (ขึ้นค่าเช่า)

ฎีกา 5387/2549

- การเช่าอสังหาริมทรัพย์ ป.พ.พ. มาตรา 538 บังคับให้มีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ มิฉะนั้นจะฟ้องร้องบังคับคดีไม่ได้
- ดังนั้นเมื่อผู้ให้เช่าจะ ขอบังคับให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าที่กำหนดไว้ในหนังสือสัญญาเช่า อาคาร ผู้ให้เช่าต้องมีหลักฐานเป็นหนังสืออย่างหนึ่งอย่างใดลงลายมือชื่อผู้เช่ามาแสดงว่าได้มีการตกลงขึ้นค่าเช่า ดังที่ผู้ให้เช่าอ้าง

## หลักฐานการให้เช่า (ชั้นค่าเช่า)

ฎีกา 5387/2549 (ต่อ)

- การที่ผู้ให้เช่า **นำสืบพยานบุคคลว่า ได้มีการตกลงชั้นค่าเช่าในอัตราเดือนละ 20,000 บาท จึงเป็นการต้องห้าม** ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 94
- ผู้เช่าคง **ต้องรับผิดชำระค่าเช่าที่ค้างชำระเดือนละ 17,000 บาท ตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าเดิม**



## การฟ้องขับไล่

(ไม่ต้องมีหลักฐานการเช่าก็ฟ้องได้)

ฎีกา 3233/2540

- โจทก์ (กรุงเทพมหานคร) ผู้เช่าที่ดินพิพาทและโจทก์ร่วม  
เจ้าของที่ดิน (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) พินาท  
ฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองและเรียกค่าเสียหายในฐานะที่โจทก์ร่วม
- เจ้าของกรรมสิทธิ์ใช้สิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนมิใช่  
เป็นการฟ้องให้บังคับตามสัญญาเช่า
- โจทก์และโจทก์ร่วมจึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้ แม้ว่าการเช่า  
อาคารพิพาทระหว่างการเคหะแห่งชาติกับจำเลยที่ 1 จะไม่มี  
สัญญาเช่า และไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ

## การฟ้องขับไล่

(ไม่ต้องมีหลักฐานการเช่าก็ฟ้องได้)

ฎีกา 6535/2544 / ฎีกา 1714/2546

- เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์จะให้จำเลยอยู่ต่อไปและบอกกล่าวให้จำเลยออกจากตึกแถวดังกล่าวแล้วแต่จำเลยเพิกเฉย จึงมิใช่การฟ้องขับไล่โดยอาศัยสิทธิแห่งสัญญาเช่า
- แต่เป็นการฟ้องเพื่อใช้สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1336 จึงไม่ได้ตกอยู่ในบังคับของมาตรา 538
- แม้โจทก์จะไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อจำเลยโจทก์ก็มีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายได้

## การฟ้องขับไล่

(ไม่ต้องมีหลักฐานการเช่าก็ฟ้องได้)

ฎีกา 7688/2544

- แม้โจทก์จะตั้ง จ. เป็นตัวแทนทำสัญญาเช่าอาคารพิพาทกับจำเลยโดยมิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือตาม ป.พ.พ. มาตรา 789 ก็ตาม แต่จำเลยยอมรับว่าจำเลยเช่าอาคารพิพาทตามที่โจทก์ฟ้องและโจทก์ได้บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยแล้ว
- อีกทั้งคดีนี้โจทก์ ฟ้องขับไล่จำเลยและเรียกค่าเสียหาย อันเป็น เรื่องที่จำเลยและบริวารอยู่ในอาคารที่เช่าโดยละเมิด
- โจทก์จึงมีอำนาจขับไล่จำเลยและบริวารออกจากอาคารพิพาทและเรียกค่าเสียหาย โดยมิต้องอาศัยสัญญาเช่า แต่ประการใด

# ภาษีการให้เช่า

การวางแผนภาษีการให้เช่า

อสังหาริมทรัพย์

# ภาษีการให้เช่า “อสังหาริมทรัพย์”

## ภาษีจาก “เงินก้อน” เช่น “เงินกินเปล่า” / “เงินค่าหน้าดิน”

- บริษัทผู้ให้เช่าต้องนำรายได้ที่เรียกเก็บในลักษณะเป็นเงินก้อนเพื่อตอบแทนการให้เช่าทรัพย์สินทั้งจำนวน
- ไม่ว่าจะเรียกเก็บในลักษณะเงินจ่ายล่วงหน้า เงินประกัน เงินมัดจำ เงินจอง หรือเงินอื่นที่เรียกเก็บในลักษณะทำนองเดียวกัน มารวมคำนวณเป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มให้เช่าทรัพย์สิน หรือ
- จะนำรายได้นั้นมาเฉลี่ยตามส่วนแห่งจำนวนปีตามสัญญา และนำมารวมคำนวณเป็นรายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีนับแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มให้เช่าทรัพย์สินก็ได้

(คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.73/2541)

## ภาษีการให้เช่า “อสังหาริมทรัพย์”

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

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

# เปรียบเทียบประสิทธิภาพ

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

# 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**

การจัดการทรัพย์สินที่ให้เช่า

ภาชนะที่ทอง

(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 “ราคาทุนที่ซื้อมา” 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 ?

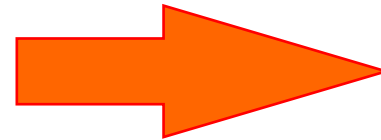
**ที่ดินเปล่า**  
(เพื่อเก็งกำไร/ เก็บ)  
**ที่ดินในกิจการ**

**บุคคลเจ้าของ  
ที่ดิน**

บุคคลโอนที่ดินเข้า  
บริษัทใช้ “ราคาใด” ?

**Property Co**

**บุคคลถือหุ้นบริษัท  
ราคาหุ้นไม่เพิ่มขึ้น  
เว้นแต่มีกำไรสะสม**



ราคาหุ้นที่ใช้ swap กับที่ดิน ใช้ราคา  
ประเมินฯ หรือ **ราคาซื้อขาย** ?



**เปลี่ยนมรดก จาก  
ที่ดินให้กลายเป็นหุ้น**

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



ขึ้น  
20%  
ทุก 4 ปี

**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

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

# ภานิชนาทาทอง

- ❖ ที่ดินต้องใช้ใน “กิจการ” ของบุคคลธรรมดา  
ก่อน “แปลงเป็นทุนบริษัท”
- ❖ ไม่มีค่านิชยามของ “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 \_ จดงชื่อบริษัท
- ชำระค่าหุ้นด้วย “ทรัพย์สินอื่น” แทนเงินสด

## ❖ กรมที่ดิน / กรมโรงงานอุตสาหกรรม / กรมการขนส่งทางบก

- จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้แก่บริษัท \_ ชำระค่าหุ้นด้วย “ทรัพย์สินอื่น” แทนเงินสด

## ❖ กรมสรรพากร

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

หากไม่เข้าเงื่อนไข “ยกเว้นภาษี”

แปลงที่ดินเป็นหุ้น

ตีราคาที่ดินเป็นหุ้นราคาอะไร ? (ราคาตลาด)

มีภาษี/ค่าใช้จ่ายหรือไม่ ? (มีภาษี/ค่าธรรมเนียมฯ ตามปกติ)

หลักฐานอะไร ? (รายงานการประเมินทรัพย์สิน)

# ฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จากการขายที่ดิน

มาตรา 49 ทวิ ในกรณีที่เป็นกรอโนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทนไม่ว่าราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น

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

# ผลภายหลังการแปลงที่ดินเป็นหุ้น

ที่ดินเปล่า (ซื้อบริษัท)

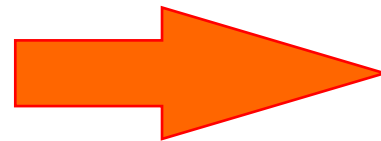
Property Co

ข้อควรระวัง

- ที่ดินไม่มีค่าเสื่อมราคา
- ไม่มีรายจ่าย / รับแต่รายได้ค่าเช่า

**1.** ควร “ควบรวมบริษัท” เป็นบริษัทเดี่ยว 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 ของบริษัทที่โอนหรือควบ กัน มาใช้ได้ / แต่ไม่ห้าม Tax Loss ของบริษัทที่รับ โอน</p>	

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)

# หลักฐานการให้เช่า

ฎีกา 491/2540

- การซ่อมแซมต่อเติมปรับปรุงตึกแถวพิพาทซึ่งมีสภาพทรุดโทรมมากโดยเสียค่าใช้จ่ายมาก
- แสดงว่าเพื่อประโยชน์ในการใช้สอยทรัพย์สินของผู้เช่าทำให้ตึกแถวพิพาทมีมูลค่าเพิ่มขึ้นด้วย
- สัญญาเช่าดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นสัญญาต่างตอบแทน  
ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาซึ่งไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ

# เช่าที่ดิน เพื่อสร้างอาคาร

- เช่าที่ดิน / สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

—BTO / BOT

- ภาระภาษีของผู้ให้เช่า / ผู้เช่า
- ภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากค่าเช่า และ มูลค่าเทียบเช่า
- 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	<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>

# ขยายความ BTO

คู่สัญญา	BTO	ขยายความ
ผู้ให้เช่า	<p>_กรรมสิทธิ์อาคารโอนเมื่อสร้างเสร็จ</p> <p>_รายได้จากอาคารนำไปเฉลี่ยเสียหายตามอายุสัญญาเช่า</p> <p>_รายจ่ายจากอาคาร คือ Depreciation</p> <p><u>_ผลทางภาษี คือ ชะลอการเสียหายจากการเฉลี่ยรายได้ตามอายุสัญญาเช่า</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 กันตลอดอายุสัญญาเช่า</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 &amp; Lease Back หากมีการ “ต่ออายุสัญญาเช่า” (มีผลเท่ากับ Restart “รายจ่ายทางภาษี” ของผู้เช่า _ หลังจากได้ “ขายอาคาร” และมี “รายได้ทางภาษี” เข้ามาในกิจการของผู้เช่า)</p>

## Sale and Lease-back: **ข้อดี**

- กลายเป็น “บริษัทที่ไม่มีสินทรัพย์ซ่อนมูลค่า”
- ได้ใช้ “รายจ่าย” จากทรัพย์สินซ่อนมูลค่า (Sunk Asset) อีกรอบ (จาก “ค่าเสื่อมราคา” เป็น “ค่าเช่า”)
  - ทรัพย์สินซ่อนมูลค่า\_เพราะ Net book value เหลือ 1 บาท
  - ทรัพย์สินซ่อนมูลค่า\_ไม่สะท้อน “ราคาตลาด” จนกว่าจะขายออก (Write-off & Realize Gain/Loss)
- ได้ใช้ “ผลขาดทุนทางภาษี” (Tax Loss) ไม่เกิน 5 ปี
  - เมื่อขายทรัพย์สินหมดค่าเสื่อมราคาออกไปที่ราคาตลาดจะเกิดกำไร



# Sale and Lease-back:

## Advantage

- ขายสังหาริมทรัพย์ \_ มี “ภาษีขาย” \_ นำมาใช้กับ “ภาษีซื้อ” ยกยอดมาได้
  - ภาษีซื้อยกยอดมา \_ ไม่มีกำหนดเวลา
  - ไม่ต้องขอคืนภาษีซื้อเป็นเงินสด
- ได้เงินสดมาเพิ่มในงบดุลแทนสินทรัพย์ที่ขายออกไป
- ส่งผลให้ “อัตราส่วนระหว่างหนี้ต่อทุน” (D:E Ratio) ดีขึ้น \_ เพราะนำเงินสดมาใช้หนี้สินต่าง ๆ ของบริษัท

ให้เช่า 30 ปี

แล้วจดทะเบียน “สิทธิเก็บกิน”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 575/2560

- พ. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดเป็นผู้ทำสัญญาให้บริษัท บ. เช่า เป็นเวลา 30 ปี บริษัท บ. ตกลงชำระค่าหน้าดิน 87,500,000 บาท
- ในวันเดียวกัน พ. ทำหนังสือสัญญาให้สิทธิเก็บกินบนที่ดินดังกล่าวแก่หลาน และบริษัท บ. ตกลงจ่ายค่าหน้าดินและค่าเช่าให้แก่หลานในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

ให้เช่า 30 ปี

แล้วจดทะเบียน “สิทธิเก็บกิน”

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 575/2560 (ต่อ)

- แต่เพิ่งไปจดทะเบียนสิทธิเก็บกินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายหลังจากที่มีการทำสัญญาเช่าแล้ว ดังนั้น ผู้มีเงินได้ตามสัญญาเช่า คือ พ. ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่า หลานเป็นเพียงผู้รับเงินค่าเช่าแทน พ. เท่านั้น
- การที่บริษัท บ. ออกหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายให้แก่หลาน จึงเป็นการออกหนังสือรับรองผิด “หน่วยภาษี” หลานจึงไม่มีสิทธิขอคืนภาษี

# ผู้เช่าตาย \_ ทายาทมีหน้าที่ขน ย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11225/2558

- **ว. ผู้ตายทำสัญญาเช่าอาคาร** เมื่อสัญญาเช่าระงับไป เพราะเหตุสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 564
- **ว. ย่อมมีหน้าที่ที่ต้องขนย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกไป และส่งมอบอาคารที่เช่าคืน** ซึ่งหน้าที่ดังกล่าวโดยสภาพ แล้วย่อมมิใช่เป็นการเฉพาะตัวของ **ว. ผู้ตาย** โดยแท้

# ผู้เช่าตาย \_ ทายาทมีหน้าที่ขน ย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11225/2558 (ต่อ)

- หากแต่ถือว่าเป็นสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นกองมรดกของ ว. ซึ่งตกทอดแก่ทายาทได้ตามมาตรา 1600
- ทายาทโดยธรรมของ ว. จึงต้องรับไปซึ่งหน้าที่ในอันที่จะต้องขนย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกจากอาคารและส่งมอบอาคารที่เช่าให้คืน กับต้องชดใช้ค่าเสียหายจนกว่าจะขนย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกไปจากอาคารที่เช่า

# สิทธิฟ้องร้อง\_กรณีผู้เช่าตกลง รับภาระภาษีโรงเรือนฯ แทนผู้ให้เช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2807/2555

- สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าภาษีโรงเรือนให้แก่ทางราชการแทนผู้ให้เช่า
- เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าภาษีดังกล่าวตามกำหนดย่อมถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิตามสัญญาของผู้ให้เช่า
- โดยไม่ต้องคำนึงว่าผู้ให้เช่าได้ชำระค่าภาษีในส่วนดังกล่าวให้แก่ทางราชการก่อนนำคดีมาฟ้องหรือไม่
- ผู้ให้เช่ามีอำนาจฟ้องให้ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนได้

# ทำสัญญาเช่า \_ แจ้ง “ค่าเช่าต่ำ” สัญญาเช่าใช้บังคับไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4899/2551

- ข้อตกลงที่จะยินยอมให้ระบุจำนวนค่าเช่าให้ต่ำกว่าความเป็นจริงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีเงินได้ซึ่งเป็นหน้าที่ของพลเมืองไทยตามกฎหมายนั้น ย่อมเป็นข้อตกลงที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน
- คู่สัญญาจึงไม่อาจยกข้อตกลงดังกล่าวขึ้นอ้างเพื่อเป็นข้อต่อสู้ในคดีได้

ค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน  
เช่า\_หักเป็นรายจ่ายได้\_ไม่ต้องห้าม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 434/2551

- รายจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดิน เป็นรายจ่ายเพื่อหารายได้จากการให้เช่าที่ดินไม่ใช่รายจ่ายที่จ่ายไปแล้วบังเกิดเป็นทุนรวมของบริษัทขึ้นมา ดังนั้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดิน จึงไม่ใช่รายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุนตาม ป.รัชฎากร มาตรา 65 ตี (5)



ค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน  
เช่า\_หักเป็นรายจ่ายได้\_ไม่ต้องห้าม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 434/2551 (ต่อ)

- ค่านายหน้าเป็นรายจ่ายตอบแทนในการก่อให้เกิดสัญญาเช่า เป็นรายจ่ายเพื่อหารายได้จากการให้เช่าที่ดิน ไม่ใช่รายจ่ายที่จ่ายไปแล้ว บังเกิดเป็นทุนรวมของบริษัทขึ้นมาเช่นกัน จึงไม่ใช่รายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุนตามป.รัชฎากร มาตรา 65 ตรี (5)

ค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน  
เช่า\_หักเป็นรายจ่ายได้\_ไม่ต้องห้าม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 434/2551 (ต่อ)

- รายจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินและ  
รายจ่ายค่านายหน้าดังกล่าว เป็นรายจ่ายในรอบ  
ระยะเวลาบัญชีใดย่อมถือเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลา  
บัญชีนั้น จึงต้องนำมาหักเป็นรายจ่ายในรอบระยะเวลา  
บัญชีนั้นทั้งหมด มิใช่นำมาเฉลี่ยรายจ่ายตามสัดส่วนของ  
รายได้ที่เกิดขึ้นในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี

# ที่ดินให้เช่าแล้วขาย\_แม่เกิน 5 ปี ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5607/2550

- ที่ดินและตึกแถวที่โจทก์ขายให้แก่บริษัท พ. เป็นที่ดินและตึกแถวที่โจทก์ให้บริษัท น. เช่า
- การขายที่ดินและตึกแถวดังกล่าวจึงเป็นการขาย  
อสังหาริมทรัพย์ที่โจทก์มีไว้ในประกอบการเป็นการขาย  
อสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร โจทก์จึงต้องเสีย  
ภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายที่ดินและตึกแถว

# (ร่างกฎหมาย)

พรบ.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.) ปี 2561
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%)

# 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

หากยังคงเก็บที่ดินในชื่อบุคคล

แทนที่เก็บหุ้นบริษัท ?

อนาคตจะเสี่ยงกับเรื่องอะไรบ้าง

ปี 2559 ภาษีมรดก

ปี 2561 ฐานภาษีบุคคลเปลี่ยนฐาน

ปี 2563 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

Slide FREE Download ได้ที่

[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 วิสุทธิแพทย์

**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>

