กฎหมายไม่กั๊ก

อ.ชินภัทร วิสุทธิแพทย์
TAX TANK TV
ช่องรายการ สาระ ความรู้ กฎหมายธุรกิจ

SCL
LAW GROUP

ASEAN+
We know ASIA.

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภาษีลาภลอย / ภาษีนาทีทอง
ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย *CIMB Thai*

รอบ 5/2561

ชินภัทร วิสุทธิแพทย์

www.taxtanktv.com

11 กรกฎาคม 2561 (เช้า)

เค้าโครงการบรรยาย

1. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
2. ภาษีลาภลอย
3. ภาษีนาที่ทอง

(ร่างกฎหมาย)

พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คาดว่าจะเป็นกฎหมายปี 2561

คาดว่าจะใช้บังคับปี 2562

สาระสำคัญของร่างกฎหมาย

- ร่างพรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
  - ผู้เสียภาษี (เจ้าของ / ผู้ครอบครอง)
  - ที่ดิน (รวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา หรือ ที่มีน้ำด้วย)
  - สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น)
  - ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี
  - ยกเลิกภาษีโรงเรือนฯ และ ภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ใหม่)

(มติ ครม. ณ วันที่ 21 มีนาคม 2560)

ราคาประเมินฯ ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด จะใช้เป็นฐานภาษี แทน ค่าเช่า

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เพดานของอัตราภาษี (ครม.)	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%)

ภาระภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนเงินภาษีสูงสุดที่ต้องชำระต่อปี
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 (%)	จำนวนเงินภาษีสูงสุดที่ต้องชำระต่อปี
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 บ้านพักอาศัย**หลังหลัก**

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนเงินภาษีสูงสุดที่ต้องชำระต่อปี
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 บ้านพักอาศัย**หลังอื่น**

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนเงินภาษีสูงสุดที่ต้องชำระต่อปี
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 (%)	จำนวนเงินภาษีสูงสุดที่ต้องชำระต่อปี
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

- ทรัพย์สินที่มิได้ใช้หาผลประโยชน์ของรัฐ / กรณีเฉพาะ
- ทรัพย์สินของ UN / องค์การระหว่างประเทศ / สถานทูต
- ศาสนสมบัติที่มิได้ใช้หาผลประโยชน์
- สุสานสาธารณะ ได้มิได้รับประโยชน์ตอบแทน
- ทรัพย์สินมูลนิธิ / องค์การกิจการสาธารณะ เฉพาะที่มิได้ใช้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินเอกชนที่ยอมให้ราชการใช้ หรือ ใช้เองเพื่อสาธารณะประโยชน์ และมิได้ใช้/หาผลประโยชน์
- ทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุด / ที่ดินตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน เฉพาะที่มิได้ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์

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 (ขึ้นป้าย / ไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน / ทำบันทึกฯ ให้ใช้ที่ดิน / กำหนดเวลาใช้งาน)
- ที่ดินเพื่อการเกษตร / ให้เช่า / กลายเป็นที่ดินเชิงพาณิชย์ หรือไม่ ???

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: พาณิชย์ / อุตสาหกรรม
- กลุ่ม 4: ที่ดินว่างเปล่า หรือ ไม่ได้ทำประโยชน์

Control Sheet & List of Asset

โครงสร้างสัญญาเช่าทรัพย์สิน

หลังภาษีที่ดินฯ...จะเป็นอย่างไร ???

การแยกสัญญาเช่า	ภาษีโรงเรือนฯ	ภาษีที่ดิน	VAT	WHT	อากรฯ
สัญญาเช่าพื้นที่/อาคาร	12.5 ?	-	-	5%	0.1%
~~สัญญาเช่าอุปกรณ์~~	-	-	~~7%~~	~~5%~~	-
~~สัญญาบริการ~~	-	-	~~7%~~	~~3%~~	~~0.1%~~
หมายเหตุ			หากเกิน 1.8 ล้านบาท/ปี		หากทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ

ร่างกฎหมาย

“ภาษีลาภลอย”

ภาษีลาภลอย

ความจำเป็น

กระทรวงการคลังเห็นว่า มีความจำเป็นที่ต้องออกกฎหมายว่าด้วย “ภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ” เพื่อลดภาระด้านงบประมาณในการพัฒนาโครงการฯ ที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

ภาษีลาภลอย

ผู้เสียภาษี

- ผู้ขายที่ดินหรือห้องชุด เจ้าของที่ดินหรือห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ในที่ดินเชิงพาณิชย์ที่มีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของห้องชุดรอการจำหน่าย ซึ่งอยู่รอบพื้นที่ที่มีโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ (โครงการฯ)

ภาษีลาภลอย

ประเภทของโครงการฯ	พื้นที่จัดเก็บภาษี (รัศมีรอบโครงการฯ โดยประมาณ)
1. รถไฟความเร็วสูง รถไฟรางคู่ รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน	พื้นที่ในรัศมี 2.5 กิโลเมตร รอบสถานี
2. สนามบิน	พื้นที่ในรัศมี 5 กิโลเมตร จากแนวเขตห้ามก่อสร้างของสนามบิน
3. ท่าเรือ	พื้นที่ในรัศมี 5 กิโลเมตร จากแนวเขตที่ดินของท่าเรือ
4. โครงการทางด่วนพิเศษ	พื้นที่ในรัศมี 2.5 กิโลเมตร รอบทางขึ้นและทางลง

ภาษีลาภลอย

อัตราภาษีที่จัดเก็บ

- อัตราเพดานภาษีสูงสุดที่กรมที่ดินและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บได้ ไม่เกินร้อยละ 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% เนื่องจากไม่สามารถคานวณมูลค่า ห้องชุดที่เพิ่มขึ้นมาได้

การจัดการทรัพย์สิน

ภาษีนาทีทอง

(ต่ออายุไปจนถึง 31 ธันวาคม 2561)

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

ภาษีนาทีทอง
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" แล้วแต่อย่าง ใดจะสูงกว่า / 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 ?

“ภาษีนาทีทอง” ยกเว้นภาษี

แปลง “ที่ดิน” ให้เป็น “หุ้น” อย่างไร ?

ที่ดินเปล่า
(เพื่อ~~เก็งกำไร~~ / เก็บ)
ที่ดินในกิจการ

บุคคลเจ้าของที่ดิน

Property Co

บุคคลโอนที่ดินเข้าบริษัทใช้ “ราคาใด” ?

บุคคลถือหุ้นบริษัท
ราคาหุ้นไม่เพิ่มขึ้น
เว้นแต่มีกำไรสะสม

ราคาหุ้นที่ใช้ swap กับที่ดิน ใช้ราคาประเมินฯ หรือ ราคาซื้อขาย ?

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*

เปลี่ยนมรดก จาก ที่ดินให้กลายเป็นหุ้น

“แช่แข็ง” ราคาที่ดินที่<u>ต้องการเก็บไว้ 100 ปี</u> ไว้ใน “ราคาหุ้น”

ภาษี+ค่าใช้จ่าย เมื่อโอนที่ดิน	บุคคลธรรมดา	บริษัท
ภาษีเงินได้	5 – 35 % ของราคาประเมินราชการฯ แม้ว่าจะขายสูงกว่าหรือต่ำกว่า / หักด้วย ค่าใช้จ่ายเหมาตามอายุการถือครองที่ดิน (พรฎ. 165) (มติ ครม. 18 ต.ค. 2559 จะแก้ไข “ฐานภาษี” ให้ใช้ “ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคาประเมิน” แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า)	_1 % ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ของราคาซื้อขาย หรือ ราคาประเมินฯ แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า _20 % ของกำไรสุทธิ _10% ของเงินปันผล (10% ของ 80) _อัตราภาษีที่แท้จริง = 28%
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.3 % ของราคาซื้อขาย หากถือครองไม่เกิน 5 ปี) _ ถือครองที่ดินเกิน 5 ปี ได้รับยกเว้น หากถือครองในนาม “คณะบุคคล” หรือประกอบกิจการ ไม่ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.3 % ของราคาซื้อขาย (ไม่คำนึงถึงอายุการถือครอง)
อากรแสตมป์	0.5 % ของราคาซื้อขาย (ได้รับยกเว้น หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)	0.5 % ของราคาซื้อขาย (ได้รับยกเว้น)
ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	2 % จากราคาประเมินฯ	2 % จากราคาประเมินฯ

ภาษีนาทีทอง

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

กฎหมายไม่กั๊ก
อ.ชินภัทร วิสุทธิแพทย์
TAX TANK TV
ช่องรายการ สาระ ความรู้ กฎหมายธุรกิจ

ภาษีนาทีทอง

❖”กิจการของบุคคลธรรมดาควรมีหลักฐาน “กิจการ” เช่น

(1) เอกสารทางราชการ

(2) สัญญาทางธุรกิจกับบุคคลภายนอก

(3) หลักฐานการรับค่าตอบแทนกิจการจากบุคคลภายนอก

(4) หลักฐานทางการเงินในกิจการของบุคคลธรรมดา

(5) หลักฐานการเสียภาษีจากกิจการ (ภาษีโรงเรือนฯ / ภาษีรายได้ / VAT)

กฎหมายไม่กั๊ก
อ.ชินภัทร วิสุทธิแพทย์
TAX TANK TV
ช่องรายการ สาระ ความรู้ กฎหมายธุรกิจ

“ภาษีนาทีทอง” กับ “หน่วยงานราชการ” ที่เกี่ยวข้อง

❖ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

- จดทะเบียนตั้งบริษัท _ จองชื่อบริษัท
- ชำระค่าหุ้นด้วย “ทรัพย์สินอื่น” แทนเงินสด

❖ กรมที่ดิน / กรมโรงงานอุตสาหกรรม / กรมการขนส่งทางบก

- จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้แก่บริษัท _ ชำระค่าหุ้นด้วย “ทรัพย์สินอื่น” แทนเงินสด

❖ กรมสรรพากร

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

หากไม่เข้าเงื่อนไข “ภาษีนาทีทอง” ทำอย่างไร ?

แปลงที่ดินเป็นหุ้น

ตีราคาที่ดินเป็นหุ้นด้วย “ราคาตลาด”

มีภาษี/ค่าใช้จ่ายหรือไม่ ? (มีภาษี/ค่าธรรมเนียมฯ ตามปกติ)

หลักฐานอะไร ? (รายงานการประเมินทรัพย์สิน)

ฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จากการขายที่ดิน

มาตรา 49 ทวิ ในกรณีที่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทนไม่ว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น

กฎหมายไม่กั๊ก
อ.ชินภัทร วิสุทธิแพทย์
TAX TANK TV
ช่องรายการ สาระ ความรู้ กฎหมายธุรกิจ

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

ผลภายหลังการแปลงที่ดินเป็นหุ้น

ที่ดินเปล่า (ชื่อบริษัท)

Property Co

ให้เช่าที่ดิน

“ราคาตลาด”

Operating Co

เจ้าของอาคาร

ข้อควรระวัง

- *ที่ดินไม่มีค่าเสื่อมราคา*
- *ไม่มีรายจ่าย / รับแต่รายได้ค่าเช่า*

รายได้จากกิจการ

หักด้วย

ค่าเช่า / ค่าเสื่อมอาคาร

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

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 ของบริษัทที่โอนหรือควบกัน มาใช้ได้ / แต่ไม่ห้าม Tax Loss ของบริษัทที่รับโอน	

BTO / BOT ดีสำหรับใคร ?

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

ขยายความ BTO

คู่สัญญา	BTO	ขยายความ
ผู้ให้เช่า	_กรรมสิทธิ์อาคารโอนเมื่อสร้างเสร็จ _รายได้จากอาคารนำไปเฉลี่ยเสียภาษีตามอายุสัญญาเช่า _รายจ่ายจากอาคาร คือ Depreciation _ผลทางภาษี คือ ชะลอการเสียภาษีจากการเฉลี่ยรายได้ตามอายุสัญญาเช่า	_กรรมสิทธิ์อาคารโอนทันทีเมื่ออาคารสร้างเสร็จ (ไม่ต้องจดทะเบียนโอนอาคาร) _รายได้จากมูลค่าอาคารนำไป ” เฉลี่ยรับรู้รายได้” ตามปีอายุการเช่า (กระจายฐานรายได้) _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)

“หนีภาษี” เท่ากับ “ฟอกเงิน”

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

ผลที่ตามมา คือ ผู้กระทำความผิดมีหน้าที่เสียภาษี หรือ นำส่งภาษี และความผิดนั้นเกี่ยวกับ (จำนวนเงินภาษี)

1. จำนวนเงินภาษีที่หลีกเลี่ยงหรือฉ้อโกงตั้งแต่ 10 ล้านบาทต่อปีภาษีขึ้นไป _ หรือ

2. จำนวนภาษีที่ขอคืน "โดยความเท็จ" "โดยฉ้อโกง" หรือ "อุบาย" หรือ "วิธีการอื่นใดทำนองเดียวกัน" ตั้งแต่ 2 ล้านบาทต่อปีภาษีขึ้นไป และ

3. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี หรือ นำส่งภาษี ได้กระทำในลักษณะเป็น "กระบวนการ" หรือ "เป็นเครือข่าย" โดยสร้างธุรกรรมอันเป็นเท็จ หรือ ปกปิดเงินได้พึงประเมินหรือรายได้ _ เพื่อหลีกเลี่ยงหรือฉ้อโกงภาษี _ และ

“หนีภาษี” เท่ากับ “ฟอกเงิน”

4. มีพฤติกรรมปกปิดหรือซ่อนเร้นทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด _ เพื่อมิให้ติดตามทรัพย์สินนั้นได้

5. ให้ถือว่าความผิดดังกล่าวเป็น "ความผิดมูลฐาน" ตามกฎหมายฟอกเงิน

6. อธิบดีกรมสรรพากร ต้องส่งเรื่องไปยัง สำนักงาน ปปง. ตามความเห็นชอบของ "คณะกรรมการพิจารณากลั่นกรองความผิดทางภาษีอากรที่เข้าข่ายความผิดมูลฐาน"

กรณีนี้ Taxpayer / ผู้มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย / Tax Advisor ต้องเพิ่มความระมัดระวังอย่างมาก มิฉะนั้น อาจเข้าไปมี "ส่วนเกี่ยวข้อง" กับ Tax Fraud ได้ _จึงต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสูงข้อสังเกตุ คือ กฎหมายนี้ใช้บังคับตั้งแต่ 2 เมษายน 2560 _ จึงไม่อาจนำไปใช้กับการกระทำผิดอาญาในอดีตก่อนหน้านี้ได้ _ แต่ในทางปฏิบัติ เจ้าหน้าที่รัฐสามารถ "ซักถาม" หรือ "ค้นหาข้อเท็จจริง" ได้

หากซื้อที่ดินในชื่อบุคคลธรรมดา “ควรคิดเมื่อขายที่ดิน”

เมื่อบุคคลธรรมดาขายที่ดินในอนาคต

_ ภาษีจะสูงมาก

มติ ครม. 18 ตุลาคม 2559 (ยังไม่เป็นกฎหมาย)

○ _ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา _ แก้ไขจาก “ฐานราคาประเมิน” เป็น “ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคาประเมิน” แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า

หากยังคงเก็บที่ดินในชื่อบุคคล แทนที่เก็บหุ้นบริษัท ?

อนาคตจะเสี่ยงกับเรื่องอะไรบ้าง

ปี 2559 ภาษีมรดก / ภาษีการให้

ปี 2561 ฐานภาษีบุคคลเปลี่ยนฐาน

ปี 2563 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

Slide FREE Download ได้ที่

www.taxtanktv.com

Thank You

SIAM CITY LAW OFFICES LIMITED
CHAVALIT & ASSOCIATES LIMITED
SCL TAX CONSULTANTS LIMITED
CHAVALIT & PARTNERS LIMITED
[HUA HIN]
SCL
LAW GROUP
SCL INTERNATIONAL LIMITED
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

1. ประสบการณ์มากกว่า 25 ปีในงานให้คำปรึกษากฎหมาย ด้านภาษีอากร / IPO / M&A ตลอดจนสัญญาทางธุรกิจ รวมถึง Offshore Incorporation / Family Business

2. ให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าทั้งในไทยและต่างประเทศร่วมกับ Partner อีก 13 คนและที่ปรึกษากฎหมายอีกกว่า 120 คนผ่านสำนักงานของ SCL ในไทย เมียนม่าร์ / สปป. ลาว / กัมพูชา

3. วิทยากรบรรยายเรื่องสัญญาธุรกิจและภาษีในงานสัมมนาและฝึกอบรมตลอดเวลากว่า 15 ปี เป็น “อาจารย์พิเศษด้านภาษีอากร” และ กฎหมายธุรกิจในหลักสูตรปริญญาตรี/โท ม. รามฯ / ม. ธรรมศาสตร์ / ม. แม่ฟ้าหลวง / ม. ศรีปทุม / ม. หอการค้าไทย / วิทยาลัยดุสิตธานี / จุฬาลงกรณมหาวิทยาลัย / ม. กรุงเทพ

4. วิทยากรประจำให้แก่ สถาบันกรรมการไทย (IOD) สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ธนาคารฯ และ สมาคมธุรกิจต่าง ๆ

5. “คณะกรรมการภาษี” ของสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และ “ผู้ไกล่เกลี่ยคดีภาษี” ประจำศาลภาษีอากรกลาง

6. “กรรมการตรวจสอบ” (Audit Committee) บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

Line ID: chinapat.taxtank

กฎหมายไม่กั๊ก

อ.ชินภัทร วิสุทธิแพทย์

TAX TANK TV

ช่องรายการ สาระ ความรู้ กฎหมายธุรกิจ