

**Hotel Tax Planning (การวางแผนภาษีกิจการโรงแรม)**  
**Executive Program in Hotel Management (EPHM #17)**

**การจัดการโรงแรมสำหรับผู้บริหาร รุ่นที่ 17**

**วิทยาลัยดุสิตธานี**

**ชินภัทร วิสุทธิแพทย์**

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

22 กรกฎาคม 2561

## การวางแผนภาษี “ก่อนเข้าสู่กิจการ”

1. ลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างไร
2. วางแผนภาษี - ซื้อ หรือ เช่า (ระยะสั้น/ระยะยาว)
3. ควรใช้เงินลงทุนของตนเองทั้งหมด หรือ กู้เงินบางส่วน
4. การเลือกใช้ “ดอกเบี้ยเงินกู้” ระหว่างก่อสร้าง / หลัง  
ก่อสร้าง
5. การวางแผนใช้ VAT จากการศึกษา

# เค้าโครงการบรรยาย

## การวางแผนภาษี “เมื่อดำเนินกิจการ”

1. การวางแผนภาษี \_ เพื่อการจัดการ Cash Flow
2. การวางแผนภาษี \_ อากรเสตมปี
3. การแปลงทรัพย์สินบุคคลเป็นหุ้นบริษัท \_ เพื่อการยกเว้นภาษี (ใหม่)
4. การวางแผนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ใหม่)
5. การวางแผนภาษีการให้ / ภาษีมรดก

# เค้าโครงการบรรยาย

## การวางแผนภาษี “เมื่อออกจากกิจการ”

1. การวางแผนภาษี \_ เพื่อ “ขายกิจการ”
2. การวางแผนภาษี \_ เพื่อ “ขายหุ้น”
3. การวางแผนภาษี \_ เพื่อ “ขายทรัพย์สิน”

# การวางแผนภาษีกิจการโรงแรม

## ก่อนเข้ากิจการ

# Factors: SMEs Tax Planning

**Income**

**Expense**

**Tax  
Planning**

**Legal**

**Documents**

# ลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างไร

## ○ ข้อที่ดิน

○ ที่ดินไม่มีค่าเสื่อมราคา

○ ต้นทุนต่าง ๆ นำมาเป็นต้นทุนในกิจการได้ เช่น

○ ค่านายหน้า

○ ค่ารถถอน

○ ค่าถมที่

○ ค่าพัฒนาที่ดิน

○ ค่าออกแบบ

## ลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างไร

- อาคาร สิ่งปลูกสร้าง – ซื้ออาคารเก่า หรือ สร้างอาคารใหม่
  - ซื้ออาคารเก่ามาปรับปรุง
    - ต้นทุนอาคารบวกส่วนปรับปรุง
  - ซื้ออาคารเก่ามาซื้อถาวร - ค่าซื้อถาวรเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุน
  - ก่อสร้างอาคารใหม่
    - ต้นทุนอาคารรวมถึงค่าปรับสภาพหน้าดิน ค่าออกแบบ ดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อสร้างอาคาร



# Choice of Business Structure

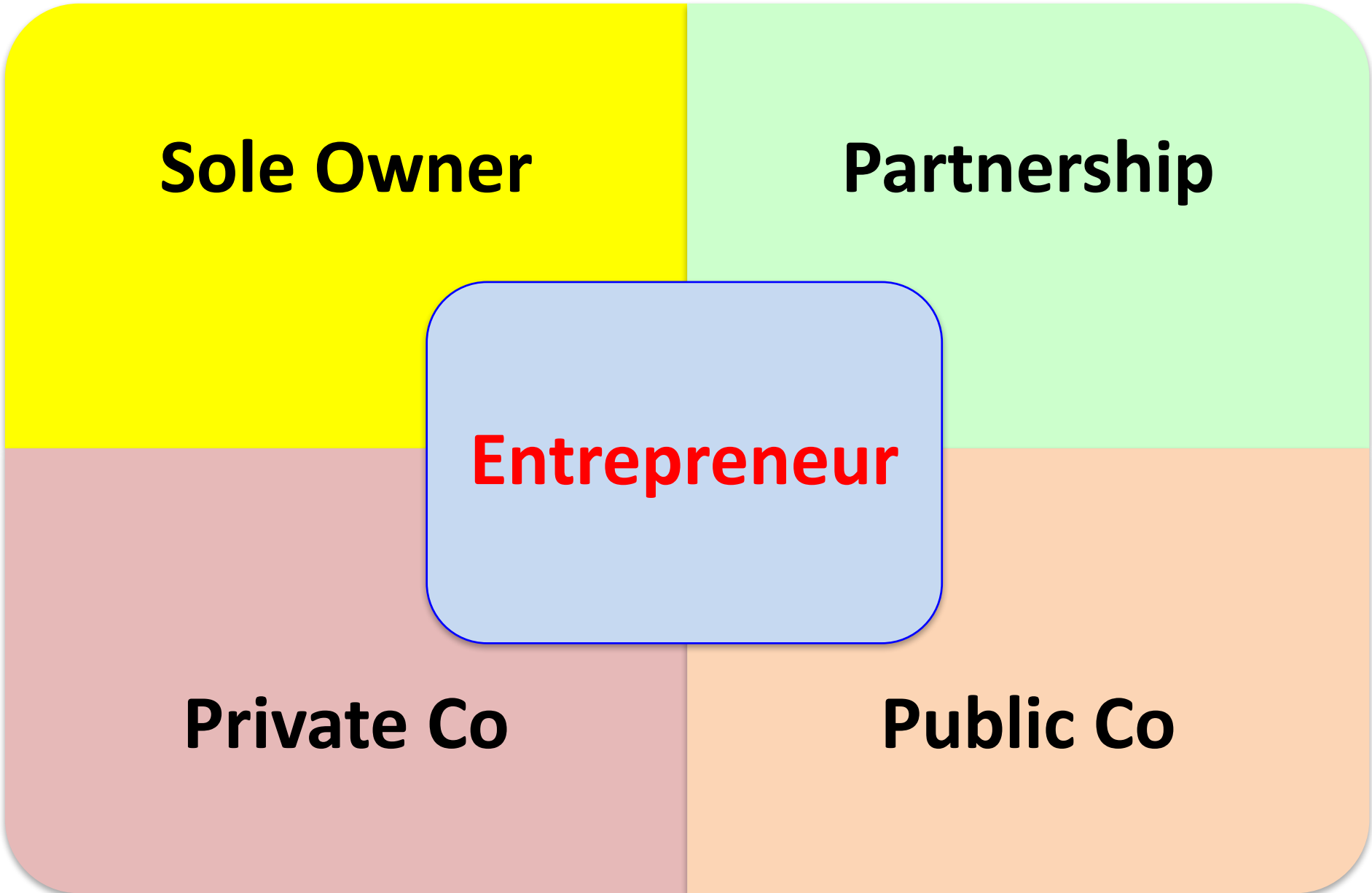
**Sole Owner**

**Partnership**

**Entrepreneur**

**Private Co**

**Public Co**



- ใช้บริษัท หรือ บุคคลธรรมดาในการทำธุรกิจ – **อย่าคิดแค่เรื่องภาษี !!!**
  - บริษัททั่วไปเสียภาษีในอัตราร้อยละ 20 แต่ SMEs เสียใน อัตราพิเศษ
  - บริษัทหักค่าใช้จ่ายได้ทั้งหมดเท่าที่ไม่เป็น “รายจ่ายต้องห้าม”
  - บุคคลธรรมดาเสียภาษีในอัตราก้าวหน้า สูงสุดคืออัตราร้อยละ 35
  - บุคคลธรรมดาหักค่าใช้จ่ายได้เช่นเดียวกับบริษัท

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

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

# การวางแผนภาษีกิจการโรงแรม

เมื่อดำเนินกิจการ

# Elements SMEs: People

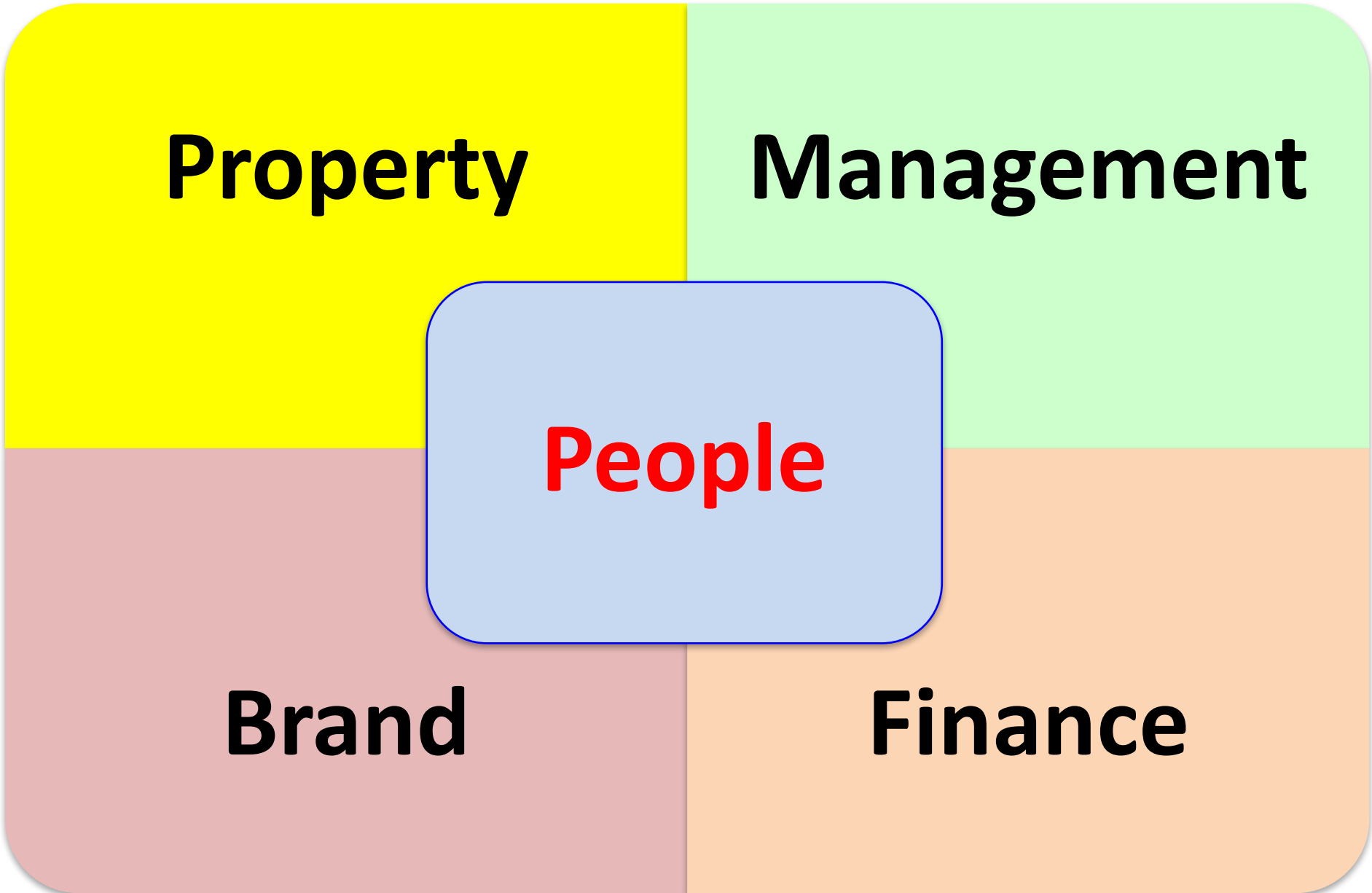
**Property**

**Management**

**People**

**Brand**

**Finance**





# รูปแบบการจ้างงานในกิจการ



- ลูกจ้างประจำ
- ลูกจ้างชั่วคราว
- ลูกจ้างรายวัน
- ลูกจ้างตามสัญญาที่มีกำหนดเวลา
- ที่ปรึกษา

# Elements SMEs: Finance

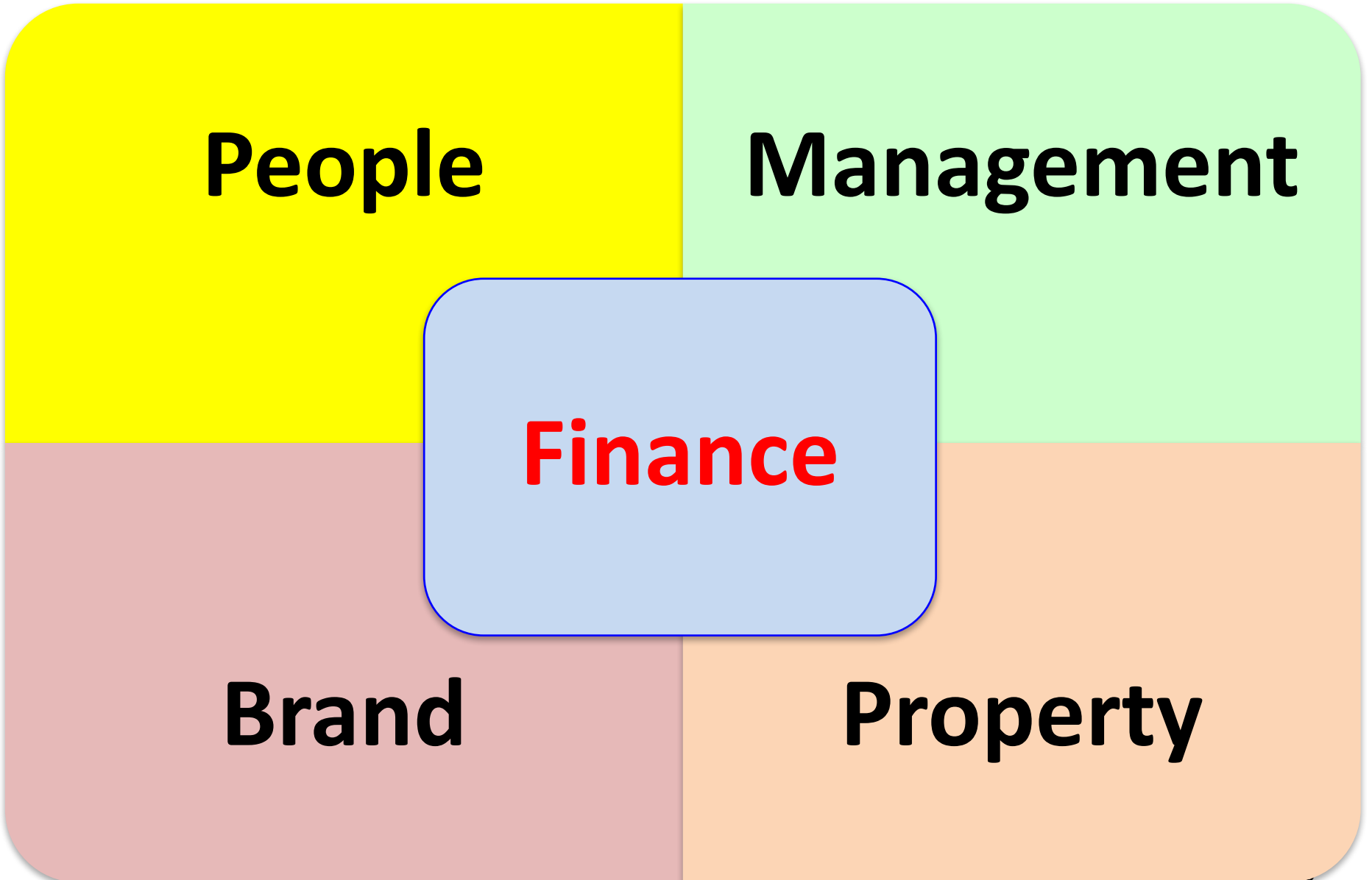
**People**

**Management**

**Finance**

**Brand**

**Property**





- ใช้เงินทุนของตนเอง

- ไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย แต่ขยายกิจการได้ล่าช้า
- เสียโอกาสทางธุรกิจในการรักษากระแสเงินสดของกิจการ

- เงินกู้จากภายนอก

- ดอกเบี้ยใช้เป็นรายจ่ายทางภาษีได้ (บางกรณี)
- หากสัดส่วน Debt : Equity Ratio จัดวางให้เหมาะสม จะทำให้กิจการไม่เสียโอกาสทางธุรกิจ

## เงินทุนตัวเอง

- โอกาสขยายกิจการช้า
- เงินไม่พอ \_ ต้องเพิ่มทุน

## เงินกู้

- ภาระดอกเบี้ยจ่าย
- ปลดปล่อยกิจการ “จ่ายดอกเบี้ยแทน”

## หาผู้ร่วมทุน

- ขาดอิสระ / หุ้นส่วนไม่ชัดเจน

# ความเข้าใจผิดด้านภาษี ในกิจการโรงแรม

## เรื่องสืบสวนทางภาษีในกิจการ

- รายจ่ายต้องห้ามในกิจการ - เรื่องน่าปวดหัวที่ไม่จบสิ้น
- หนี้สูญ - จัดการอย่างไรให้เป็นค่าใช้จ่ายได้
- ทำอย่างไรเมื่อกรมสรรพากรตรวจสอบภาษี

## สืบสวน - ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน

- ต้นทุนการได้มาซึ่งทรัพย์สินต้องนำมาคิดค่าเสื่อมราคาด้วย เช่น ค่ารถถอน ค่าถมดิน ค่าขนส่ง ค่านายหน้า ค่าออกแบบ ค่าโฆษณาภาษีและค่าธรรมเนียมราชการ
- เริ่มคิดค่าเสื่อมราคาเมื่อใด - พร้อมใช้งานวันไหน
- ซ่อมแซม กับ ปรับปรุง - คิดค่าเสื่อมราคาเหมือนกันหรือไม่
- ทรัพย์สินอะไรบ้างต้องหักค่าเสื่อมราคา - ทรัพย์สินถาวร???
- กำหนดมูลค่าทรัพย์สินเพื่อหักค่าเสื่อมได้หรือไม่ เช่น สูงกว่า 5,000

# ภาวะภาษีของสัญญาที่สำคัญ

ภาวะภาษี	ซื้อขายพร้อมติดตั้ง	บริการ	License	เช่า	โฆษณา	ขนส่ง
WHT	ไม่มี	3%	3% (ในประเทศ)	5%	2%	1% (ในประเทศ)
VAT	7%	7%	7%	7% (กรณี อสังหาฯ ยกเว้น)	7%	ไม่มี (ยกเว้น เฉพาะใน ประเทศ)
อากร	ไม่มี (0.1% เฉพาะแยก บริการ)	0.1%	ไม่มี	0.1% (เฉพาะ อสังหาฯ)	0.1%	ไม่มี

# ข้อผิดพลาดในสัญญา

## และภาษีของกิจการ

### สัญญาเช่าที่ดินทำกิจการ - จดทะเบียนเช่าดีหรือไม่

- ภาษีหัก ณ ที่จ่าย – ร้อยละ 5 ของค่าเช่าและประโยชน์อื่น
  - ประโยชน์อื่น เช่น เงินกินเปล่า เงินค่าน้ำดิน
  - กรรมสิทธิ์ในอาคารที่ยกให้แก่ผู้ให้เช่า (ไม่ต้องนำมาคำนวณหักภาษี ณ ที่จ่าย)
- อากรแสตมป์ – ร้อยละ 0.1 ของค่าเช่า หรือ เงินกินเปล่า
- เมื่อต้นทุนการทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือมีจำนวนสูง ควรทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนการเช่าหรือไม่ ???
- ความเสี่ยงทางกฎหมาย ???

# ข้อผิดพลาดในสัญญา

## และภาษีของกิจการ

สัญญาให้เช่าพื้นที่ร้านค้า/สัญญาบริการ – หักภาษีไม่เหมือนกัน  
(ต่อ)

- สัญญาให้เช่าพื้นที่ร้านค้า – หักภาษีร้อยละ 5 ไม่มี VAT มีอากร
- สัญญาให้บริการพื้นที่ – หักภาษีร้อยละ 3 มี VAT มีอากร
- สัญญาบริการ – หักภาษีร้อยละ 3 มี VAT มีอากร
- อย่าลืมร่างสัญญาให้ได้เปรียบในแง่กฎหมายด้วย เช่น เงินประกันการเช่า การออกภาษีแทน (ภาษีโรงเรือน ภาษีหัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์) เบี้ยปรับเลิกสัญญาก่อนกำหนด



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผลกระทบต่อ

“กิจการโรงแรม”

(ร่างกฎหมาย)

พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คาดว่าจะเป็นกฎหมายปี 2561

คาดว่าจะใช้บังคับปี 2562

# 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%)

# ภานิชนาทาทอง

(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

# 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 / อากรแสดมภ์ (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 ?

“ภาษีนาที่ทอง” ยกเว้นภาษี



# แปลง “ที่ดิน” ให้เป็น “หุ้น” อย่างไร ?

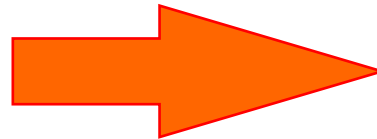
**ที่ดินเปล่า**  
(เพื่อเก็งกำไร/ เก็บ)  
**ที่ดินในกิจการ**

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

ราคาประเมิน 200 ล้านบาท
ราคาประเมิน 240 ล้านบาท
ราคาประเมิน 288 ล้านบาท
ราคาประเมิน 346 ล้านบาท
ราคาประเมิน 415 ล้านบาท

ภาษี+ค่าใช้จ่าย เมื่อโอนที่ดิน	บุคคลธรรมดา	บริษัท
ภาษีเงินได้	<p>5 – 35 % ของ<u>ราคาประเมินราชการฯ</u> แม้ว่า จะขายสูงกว่าหรือต่ำกว่า / หักด้วย ค่าใช้จ่าย เหมาตามอายุการถือครองที่ดิน (พรฎ. 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>

หากไม่เข้าเงื่อนไข “พาณิชย์ที่ทอง”  
ทำอย่างไร ?

แปลงที่ดินเป็นหุ้น  
ตีราคาที่ดินเป็นหุ้นด้วย “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

# การหลีกเลี่ยงภาษี

“ความผิดมูลฐานตามกฎหมายฟอกเงิน”

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

# การหลีกเลี่ยงภาษี

## “ความผิดมูลฐานตามกฎหมายฟอกเงิน”

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 \_ จึงไม่อาจนำไปใช้กับการกระทำผิดอาญาในอดีตก่อนหน้า  
นี้ได้ \_ แต่ในทางปฏิบัติ เจ้าหน้าที่รัฐสามารถ "ซักถาม" หรือ "ค้นหาข้อเท็จจริง"  
ได้

หากซื้อที่ดินในชื่อบุคคลธรรมดา  
“ควรคิดเมื่อขายที่ดิน”

เมื่อบุคคลธรรมดาขายที่ดินในอนาคต  
\_ ภาษีจะสูงมาก

มติ ครม. 18 ตุลาคม 2559 (ยังไม่เป็นกฎหมาย)

○ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา \_ แก้อไขจาก “ฐานราคา  
ประเมิน” เป็น “ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคาประเมิน”  
แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า



หากยังคงเก็บที่ดินในชื่อบุคคล

แทนที่เก็บหุ้นบริษัท ?

อนาคตจะเสี่ยงกับเรื่องอะไรบ้าง

ปี 2559 ภาษีมรดก / ภาษีการให้

ปี 2561 ฐานภาษีบุคคลเปลี่ยนฐาน

ปี 2562 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

# โครงสร้างสัญญาเช่าทรัพย์สิน

หลังภาษีที่ดินฯ...จะเป็นอย่างไร ???

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

## การเช่า “อสังหาริมทรัพย์”

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

ผลทางกฎหมาย ภาษี	เช่า	เช่าซื้อ	เช่า แบบ Leasing
กรรมสิทธิ์	ไม่โอน	โอนทันทีเมื่อครบ ค่าเช่างวดสุดท้าย	Option ที่จะซื้อ หรือ คืนทรัพย์สินที่เช่า _ เมื่อครบสัญญาเช่า
สัญญาเป็นหนังสือ	หลักฐาน จดทะเบียน	ต้องทำเป็นหนังสือ มีฉะนั้น โฆษะ	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

สัญญาเช่าควบคุม

(เฉพาะเช่าเพื่ออยู่อาศัย)

ไม่กระทบกิจการโรงแรม

แต่กระทบกิจการ Apartment

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**)

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 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
- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินแล้วตึกแถวพิพาทยอมตกเป็น  
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><u>_รายได้จากมูลค่าอาคารนำไป "เฉลี่ยรับรู้รายได้" ตามปีอายุการเช่า (กระจายฐานรายได้)</u></p> <p>_รายจ่ายจากมูลค่าอาคาร คือ "ค่าเสื่อมราคา" ไม่เกินปีละ 5%</p> <p><u>_ คำนวณรายได้/รายจ่ายให้ Match กันตลอดอายุสัญญาเช่า</u></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>

# Best Option for Tax Planning BTO / BOT

○B (+3) T + O ดีสำหรับผู้ให้เช่า

○Build + (3 years) + Operate

○ผู้เช่าใช้ “ภาษีซื้อ” จากการก่อสร้างได้

○B + O + (option) + T ดีสำหรับผู้เช่า

○Build + Operate + (Operate) + Transfer

○ผู้ให้เช่าวางแผนภาษีเงินได้ (Income Tax) ได้

## 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

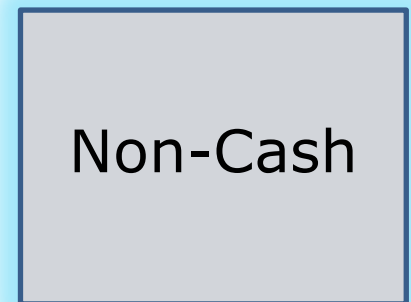
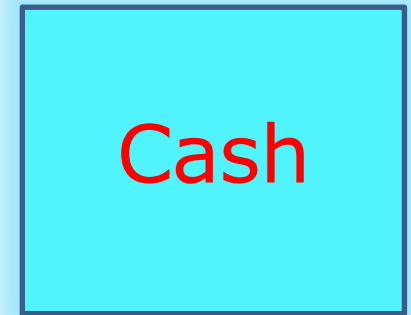
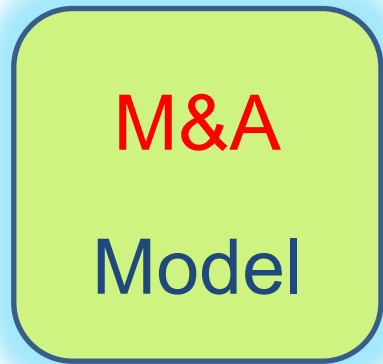
- ขายสังหาริมทรัพย์ \_ มี “ภาษีขาย” \_ นำมาใช้กับ “ภาษีซื้อ” ยกยอดมาได้
  - ภาษีซื้อยกยอดมา \_ ไม่มีกำหนดเวลา
  - ไม่ต้องขอคืนภาษีซื้อเป็นเงินสด
- ได้เงินสดมาเพิ่มในงบดุลแทนสินทรัพย์ที่ขายออกไป
- ส่งผลให้ “อัตราส่วนระหว่างหนี้ต่อทุน” (D:E Ratio) ดีขึ้น \_ เพราะนำเงินสดมาใช้หนี้สินต่าง ๆ ของบริษัท



การวางแผนภาษี

เมื่อ “ออกจากกิจการโรงแรม”

# รูปแบบการขายกิจการ



ภาษี / ค่าธรรมเนียมฯ	โอนกิจการทั้งหมด	โอนกิจการบางส่วน	ควบบริษัท
ภาษีเงินได้บุคคล	ยกเว้น	-	ยกเว้น
ภาษีเงินได้บริษัท	ยกเว้น	-	ยกเว้น
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ยกเว้น	ยกเว้น	ยกเว้น
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ยกเว้น	ยกเว้น	ยกเว้น
อากรแสตมป์	ยกเว้น	ยกเว้น	ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	2 %	2 %	ยกเว้น
หมายเหตุ	<p>ไม่สามารถนำ Tax Loss ของบริษัทที่โอนหรือควบ กัน มาใช้ได้ / แต่ไม่ห้าม Tax Loss ของบริษัทที่รับ โอน</p>		

# ควบบริษัท / โอนกิจการทั้งหมด

ควบบริษัท 4 แห่งให้เหลือ 1 แห่ง

EBT

บริษัท  
ผู้ซื้อ

Land Co 1

Land Co 2

Land Co 3

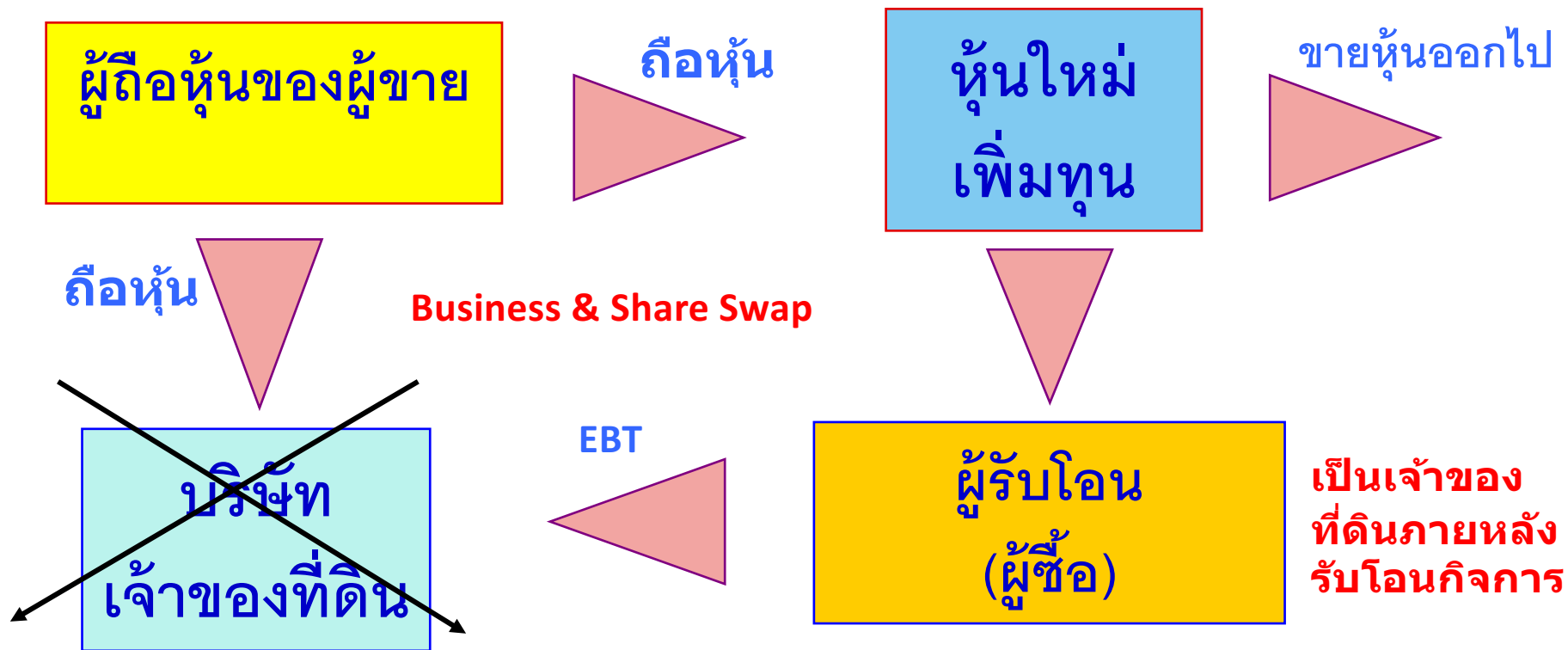
Land Co 4

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

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

# การ “โอนกิจการทั้งหมด”

## EBT (Entire Business Transfer)



1. โอน สิทธิ / หนี้สิน ไปทั้งหมด
2. ต้องจดทะเบียนเลิกบริษัท

1. ออกหุ้นใหม่ swap กับกิจการผู้ขาย
2. ผู้ถือหุ้นของผู้ขายไปถือหุ้นในบริษัทผู้ซื้อ

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
<b>รวมภาษีทั้งสองระดับ</b>		<b>1,033,320,000</b>

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 วิสุทธิแพทย

**Partner**  
SCL Law Group

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

**Tel: 092-286-4770**  
**LINE ID: chinapat.taxtank**

1. ประสบการณ์มากกว่า 25 ปีในงานให้คำปรึกษากฎหมาย ด้านภาษีอากร / IPO / M&A ตลอดจนสัญญาทางธุรกิจ รวมถึง Offshore Incorporation / Family Business
2. ให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าทั้งในไทยและต่างประเทศร่วมกับ Partner อีก 13 คนและที่ปรึกษากฎหมายอีกกว่า 120 คนผ่านสำนักงานของ SCL ในไทย เมียนมาร์ / สเปน / ลาว / กัมพูชา
3. วิทยากรบรรยายเรื่องสัญญาธุรกิจและภาษีในงานสัมมนาและฝึกอบรม ตลอดเวลากว่า 15 ปี เป็น “อาจารย์พิเศษด้านภาษีอากร” และ กฎหมายธุรกิจในหลักสูตรปริญญาตรี/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>

