

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การวางแผนภาษีเพื่อการจัดการที่ดินแบบยั่งยืน

Sustainable Property Tax Plan & Management

รอบ 4/2561

OMEGA Worldclass

ชินภัทร วิสุมติแพทย

www.taxtanktv.com

11 - 12 กันยายน 2561

เค้าโครงการบรรยาย

1. ภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน / Case Study
2. สาระสำคัญของ “กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” ตาม “ร่างกฎหมาย”
3. ภาษีลาภลอย / ภาษีนานาที่ทอง
4. การแก้ไข “ฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา” กรณีขายที่ดิน
5. ผลกระทบและการวางแผนภาษีเพื่อการจัดการที่ดินแบบยั่งยืน

Property Tax ปัจจุบัน

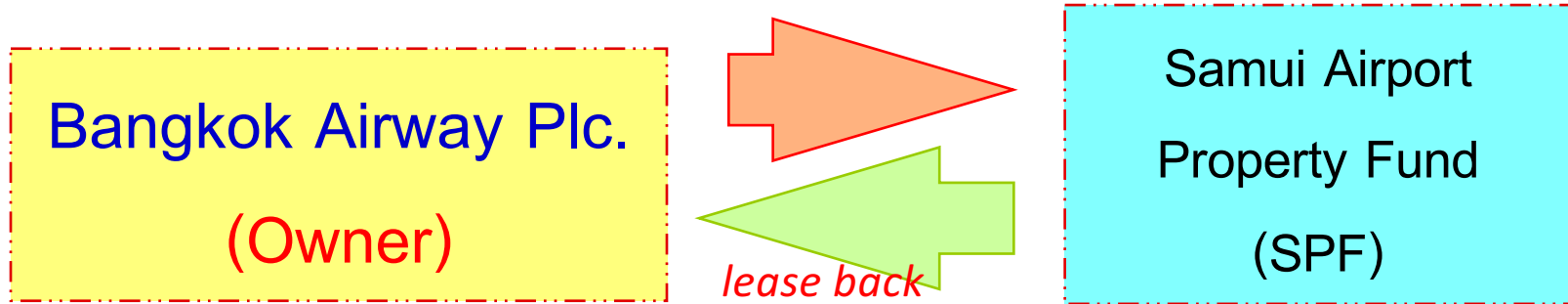
- ฎีกาที่ 3836/2559 (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน)
เจ้าของสนามบิน (Bangkok Air) ทำสัญญาให้เช่า
สนามบิน สมุขระยะยาวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
พร้อมกับสัญญาอื่น ๆ อีก 4 ฉบับ คือ
 - (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 - (2) สัญญาให้บริการระบบ
 - (3) สัญญาตกลงกระทำการ
 - (4) หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างในวันเดียวกัน
เพื่อระดมเงินผ่านกองทุนรวมฯ

Property Tax ปัจจุบัน

- ฎีกาที่ 3836/2559 (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน)
- ไม่อาจแปลความสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าว เป็นการกู้เงิน หรือเป็นสัญญาเช่าที่มีใช้สัญญาเช่าปกติทั่วไปได้
- เทศบาลสมุญนำค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว มาคำนวณเป็นค่ารายปีและคิดเป็นภาษีโรงเรือนและที่ดิน จึงชอบแล้ว

ผลกระทบ _ ภาษีโรงเรือนฯ

Lease out with rental of THB 10,200 M



- Lease-out and lease back not sale and lease back
- Registration fee on lease of THB 10,200 M and lease back
- Land & House Tax concerns on value of rental (lease-out & lease back)

Property Tax ปัจจุบัน

- ฎีกาที่ 8433/2557 (ท่อส่งน้ำ_ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน)
- ท่อส่งน้ำ ทั้งสองสายของโจทก์ (East Water) เป็นท่อขนาดใหญ่ ยาวต่อเนื่อง และเป็นท่อเหล็กหุ้มด้วยฉนวนป้องกันมิให้เกิดสนิม ฝังอยู่ใต้ดินลึกประมาณ 2 เมตร ในเขตทางหลวงขนานไปกับถนนและอยู่ห่างจากขอบทางหลวงประมาณ 6 เมตร โดยบางช่วงมีการสร้างบ่อคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นระยะ ๆ

Property Tax ปัจจุบัน

- ฎีกาที่ 8433/2557 (ท่อส่งน้ำ_ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน)
- ท่อส่งน้ำดังกล่าวมีลักษณะเป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ที่โจทก์ใช้ต่อเนื่องกับโรงสูบน้ำที่ประกอบกิจการ ก่อให้เกิดประโยชน์และรายได้แก่โจทก์ และถือเป็นสิ่ง ปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ตาม พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 มาตรา 5 ที่ใช้ในการประกอบอุตสาหกรรมผลิตน้ำและจำหน่ายน้ำของโจทก์ มิใช่ ทรัพย์สินที่เว้นจากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและ ที่ดิน ตามมาตรา 10 จึงต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

Property Tax ปัจจุบัน

- ตัวอย่างคดีความ _ ภาษีโรงเรือนฯ
- ผู้โทรศัพท์สาธารณะ
- สนามกอล์ฟ
- ป้ายโฆษณา _ ภาษีป้าย

ภาษีโรงเรือน หลังจากภาษีที่ดินใช้บังคับ

- อายุความ 10 ปี _ หนี้ภาษีอากร
- ภาษีที่ดินฯ ยกเลิกภาษีโรงเรือนฯ _ แต่ “ไม่ยกเลิก” ภาษี
ค้างในอดีต หรือ กรณีไม่เคยเสียภาษีมาก่อน



การตรวจสอบภาษีย้อนหลัง ภาษีโรงเรือน / ภาษีเงินได้

○ให้เข้าบ้านเดี่ยว (ไม่เคยเสียภาษีมาก่อน)

- ตรวจสอบแบบ ภงด. 90 (ภาษีเงินได้/กรมสรรพากร)
- ตรวจสอบประวัติการเสียภาษีโรงเรือนฯ ในอดีต
- ตรวจสอบบัญชีธนาคารส่วนตัว (Bank Account)
- ตรวจสอบทรัพย์สิน / ความหรูหรา / Life Style
- ตรวจสอบเงินลงทุน / ประกันชีวิต / บัญชีหลักทรัพย์
- ส่งลูกเรียน International School / เรียนต่างประเทศ

การตรวจสอบภาษีย้อนหลัง ภาษีโรงเรือน / ภาษีเงินได้

○ให้เช่า Condominium (ไม่เคยเสียภาษีมาก่อน)

○ตรวจสอบแบบ ภงด. 90 (ภาษีเงินได้/กรมสรรพากร)

○ตรวจสอบประวัติการเสียภาษีโรงเรือนฯ ในอดีต

○ตรวจสอบบัญชีธนาคารส่วนตัว (Bank Account)

○ตรวจสอบข้อมูลจาก “นิติบุคคลอาคารชุด”

○รายชื่อเจ้าของห้องชุด / ผู้เช่าห้องชุด / บัตรเข้า
อาคารชุด / Sticker Car Park

(ร่างกฎหมาย)


พรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คาดว่าจะ เป็นกฎหมายปี 2561


คาดว่าจะ ใช้บังคับปี 2562 – 2563

ราชการที่เกี่ยวข้อง

- คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
- ผู้ว่าราชการจังหวัด / **สรรพากรพื้นที่** / ธนา
รักษพื้นที่ / เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด / โยธาธ
การและผังเมืองจังหวัด / **นายก อบจ.** / **ผู้แทน**
นายกเทศมนตรี / **ผู้แทน นายก อบต.** /
ผู้บริหาร อปท. / ปลัดจังหวัด



ราชการที่เกี่ยวข้อง



- องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น
- พนักงานสำรวจ
- พนักงานประเมิน
- พนักงานจัดเก็บภาษี
- คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

หลักการจำแนกประเภททรัพย์สิน

- เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย ให้ดูพื้นที่เกษตรกรรมไม่น้อยกว่า $\frac{3}{4}$ (75%) ของพื้นที่ทั้งหมด
- ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่น กระทรวงการคลัง และกระทรวงมหาดไทย ร่วมกันกำหนด

- กรณีแบ่งที่ดินเป็นหลายแปลงเพื่อลดภาษี การคำนวณมูลค่าที่ดินให้คำนวณจากพื้นที่รวมของที่ดินทุกแปลงเป็นฐานภาษี
- การพิจารณาว่ามีการ “**ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน**” ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง (**กรณีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์**)

- อปท. ส่งแบบประเมินภาษีภายในเดือน
กุมภาพันธ์ของทุกปี
- ผู้เสียภาษีต้องชำระภาษีภายในเดือนเมษายน
ของทุกปี
- ผู้ชำระภาษีแทน เช่น ผู้จัดการมรดก / ผู้แทนนิติ
บุคคล / เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง

การประเมินภาษี / ชำระภาษี

- ทรัพย์สินที่ติดดิน และ สิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของคนละคน / ต่างคนต่างเสียภาษี (กรณีที่อยู่อาศัยยึดถือตามทะเบียนบ้าน)
- การผ่อนชำระภาษีตามกฎหมายกระทรวง
- เงินเพิ่ม 1% ต่อเดือน
- หากค้างชำระภาษี / ห้ามจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอน (แนวคิดกฎหมายอาคารชุด)

ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าทั้งหมดของที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง

• ที่ดินเปล่า (ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง)

— ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน (ราคาประเมินฯ) \times
อัตราภาษี

• ห้องชุด

— ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด (ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด) \times อัตราภาษี

ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าทั้งหมดของที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง

• ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

— ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง)

X อัตราภาษี

— หมายเหตุ_มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมิน
ทุนทรัพย์โรงเรือนฯ **หักด้วยค่าเสื่อมราคา**

ค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง

ช่วงปี (อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก)	ค่าเสื่อม/ปี
1 - 10	1 %
11 - 42	2 %
ปีที่ 43 เป็นต้นไป (หักตลอดอายุการใช้งาน)	76 %
ตึกครึ่งไม้ ปีที่ 1 - 5	2 %
6 - 15	4 %
16 - 21	5 %
ปีที่ 22 เป็นต้นไป (หักตลอดอายุการใช้งาน)	85 %

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ใหม่)

ราคาประเมิน ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด จะใช้เป็นฐานภาษี แทน ค่าเช่า

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เพดานของอัตราภาษี (กรม.)	เพดานของอัตราภาษี (สนช.)
เกษตรกรรม	0.2 %	0.15%
ที่อยู่อาศัย	0.5 %	0.3%
พาณิชย์/อุตสาหกรรม	2 %	1.2%
ที่ดินทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์	2% (เพิ่ม 0.5% ทุก 3 ปีแต่ไม่เกิน 5%)	1.2% (เพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปีแต่ไม่เกิน 3%)

ภาวะภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)

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

ภาวะภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็นเจ้าของ)

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

การลดภาระการเสียภาษี

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท บ้านพักอาศัยหลังหลัก

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

การจัดการ “บ้านพักอาศัย”

- บ้านหลังหลัก _ ต้องมี “ชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน”
- แต่ละคนมี “ชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน” ได้คราวละ 1 หลัง (พร้อมกันหลายหลังไม่ได้)
- ไม่จำเป็นต้องเป็น “เจ้าบ้าน”
- บ้านหลายหลัง _ ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในโฉนด + ย้ายทะเบียนบ้าน

โอนกรรมสิทธิ์_ระวาง “ภาษีการให้”

ไม่โอน_ระวาง “ภาษีที่ดิน” และ “ภาษีมรดก”

ภาระภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท บ้านพักอาศัยหลังอื่น

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

ภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (แนวโน้มด้านที่อยู่อาศัย)

○ เจ้าของบ้านหลายหลัง “ลดลง”

- “บ้านหลังเล็ก” หลายหลัง สู่ “บ้านหลังใหญ่”
น้อยหลัง

- ตลาด “บ้านมือสอง” ใหญ่ขึ้น

○ Developer สร้าง “บ้านหลังใหญ่” ขายมากขึ้น

- สอดคล้องกับการยกเว้นภาษี “บ้านหลังหลัก”

ภาวะภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท รกร้างว่างเปล่า / ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร

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

ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี

- ทรัพย์สินที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ของรัฐ / กรณีเฉพาะ
- ทรัพย์สินของ UN / องค์การระหว่างประเทศ / สถานทูต
- ศาสนสมบัติที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- สุสานสาธารณะ ได้มีได้รับประโยชน์ตอบแทน
- ทรัพย์สินมูลนิธิ / องค์การกิจการสาธารณะ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี

- ทรัพย์สินเอกชนที่ ยอมให้ราชการใช้ 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

การบรรเทาภาระภาษี

รัฐบาล (พระราชกฤษฎีกา) / ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการได้

• รัฐบาล

—ลดภาษีให้ไม่เกิน 90% สำหรับทรัพย์สินบางประเภท เช่น ทรัพย์สินมรดก / โรงพยาบาล / โรงเรียน

การบรรเทาภาระภาษี

รัฐบาล (พระราชกฤษฎีกา) / ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการได้

- รัฐบาล

- ลดอัตราภาษีสำหรับทรัพย์สินบางประเภท เช่น ซื้อที่ดินเพื่อรอกปลูกบ้าน 1 ปี หรือ Land bank 3 ปี สำหรับ Property Developer

- องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) / คณะกรรมการภาษีที่ดินฯ จังหวัด ลด/ยกเว้นภาษีสำหรับที่ดินเสียหายจากภัยพิบัติ ไฟไหม้

ทรัพย์สินที่ได้รับการบรรเทาภาระภาษี

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

จะบริหารทรัพย์สินอย่างไร ?

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

จะบริหารทรัพย์สินอย่างไร ?

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

ข้อคิด_ก่อนให้เช่านา

- ฎีกา 1144/2541

- ผู้ให้เช่านาจะขายนาต้องแจ้งให้ผู้เช่านาทราบเป็นหนังสือว่าจะขายนา พร้อมทั้งแจ้งราคาที่จะขายและวิธีการชำระเงินยื่นต่อประธาน คชก. ประจำตำบล เพื่อแจ้งให้ผู้เช่านาทราบภายใน 15 วันและถ้าผู้เช่านาต้องการซื้อนา ต้องแจ้งเป็นหนังสือยื่นต่อประธาน คชก. ประจำตำบลภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งผู้ให้เช่านา

ข้อคิด_ก่อนให้เช่านา

- ฎีกา 1144/2541

- ถ้าผู้ให้เช่านาขายนาไปโดยมิได้ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดไม่ว่านานั้นจะถูกโอนต่อไปยังผู้ใด ผู้เช่านามีสิทธิซื้อนาจากผู้รับโอนนั้นตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนซื้อไว้หรือตามราคาตลาดในขณะนั้น แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน ซึ่งกฎหมายนี้มีวัตถุประสงค์จะคุ้มครองผู้เช่านา โดยเฉพาะ โดยให้ สิทธิแก่ผู้เช่านาซื้อนาที่จะขายได้ก่อนบุคคลอื่น

เช่านา_ไม่รวมถึงพืชอะไรบ้าง

- ฎีกา 886/2553 (หญ้าเลี้ยงสัตว์_ไม่ใช่พืชไร่)
- หญ้าไม่ใช่พืชไร่ตามความหมายของคำนิยามศัพท์ของ มาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ
- การเช่าที่ดินเพื่อปลูกหญ้าเลี้ยงสัตว์จึงมิใช่การเช่านา
- เมื่อการเช่าที่ดินเพื่อปลูกหญ้าเป็นการเช่าที่ดินเพื่อ ประกอบเกษตรกรรมประเภทอื่นนอกจากการเช่านา แต่ ยังไม่มีการตรา พ.ร.ฎ. ควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อประกอบ เกษตรกรรมประเภทอื่น

เช่านา_ไม่รวมถึงพืชอะไรบ้าง

- ฎีกา 2494/2553 (ต้นมะพร้าวไม่ใช่พืชไร่)
- การบอกเลิกการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมซึ่งต้องแจ้งการบอกเลิกต่อประธานคณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีคำวินิจฉัยก่อนนั้น _ ใช้บังคับเฉพาะแต่การเช่านาซึ่งหมายถึงเพราะปลูกข้าวหรือพืชไร่ และพืชไร่หมายความว่าพืชซึ่งต้องการน้ำน้อยและอายุสั้นหรือสามารถเก็บเกี่ยวครั้งแรกได้ภายในสิบสองเดือนตามที่ พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ ให้คำนิยามไว้
- ต้นมะพร้าวจึงไม่ใช่พืชไร่แต่เป็นพืชเกษตรกรรมอื่น ไม่อยู่ในบังคับให้ต้องแจ้งการบอกเลิกการเช่าต่อประธานคณะกรรมการฯ

เช่านา_ไม่รวมถึงพืชอะไรบ้าง

- ฎีกา 2546/2547 (กล้วยและพืชล้มลุกไม่ใช่พืชไร่)
- พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มุ่งคุ้มครองการเช่าที่ดินเพื่อการทำนาเป็นจุดหมายหลัก
- "นา" หมายความว่า ที่ดินเช่าเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่
- "ทำนา" หมายความว่า การเพาะปลูกข้าวหรือพืชไร่

เข้านา_ไม่รวมถึงพืชอะไรบ้าง

- ฎีกา 2546/2547 (กล้วยและพืชล้มลุกไม่ใช่พืชไร่)
- "พืชไร่" หมายความว่า พืชซึ่งต้องการน้ำน้อยและอายุสั้น หรือสามารถเก็บเกี่ยวครั้งแรกได้ภายใน 12 เดือน จึงเป็นกรณีที่กฎหมายบัญญัติคำนิยามไว้ โดยเฉพาะ จะนำเอาความหมายตามที่พจนานุกรมบัญญัติไว้มาใช้บังคับไม่ได้
- กล้วยและพืชล้มลุกจึงไม่ใช่พืชไร่ตามนิยามข้างต้น

การจัดกลุ่มที่ดิน

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

Control Sheet & List of Asset

ประโยชน์ของ Control Sheet

• ป้องกันที่ดิน _ ด้านกฎหมาย

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

• ป้องกันที่ดิน _ ด้านกายภาพ

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

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ผลกระทบ)

○ เปลี่ยนลักษณะการถือครองที่ดิน

- จากบุคคลธรรมดา ไปยัง บริษัท

○ เปลี่ยนลักษณะการใช้สอยที่ดิน

- จากที่ดินรกร้างว่างเปล่าสู่ที่ดินการเกษตร
- จาก “ที่ดินรายได้ต่ำ” สู่ “ที่ดินรายได้สูง”

ทางเลือกในการจัดการที่ดิน

- ขาย _ ทั้งหมด / ขายทีละแปลง (ได้เงินมา / บริหารอย่างไร ?)
 - ขายโดยบุคคล (ภาษีแพง)
 - ขายโดยบริษัท (ภาษีถูกกว่า)
- ให้เช่า _ ทั้งหมด / ให้เช่าทีละแปลง (BTO / BOT)
 - เช่าสั้น (ไม่ต้องจดทะเบียนเช่า / อากร 0.1%)
 - เช่ายาว (ต้องจดทะเบียนเช่า / Cost 1.1%)

ทางเลือกในการจัดการที่ดิน

○ หุ้นส่วน (Joint Venture) ด้วยที่ดิน / Valuation

- ใช้ "ที่ดินแปลงเป็นทุน" (Freehold Property & Share Swap)
- ใช้ "สิทธิการเช่าแปลงเป็นทุน" (Leasehold Property & Share Swap)

○ บริหารเอง / Outsource

- เกษตร / Contract Farming / ท่องเที่ยว / Sport / Education
- Residence / Hotel / Retail / Office / Car Park / Warehouse
- F&B / Herb Plantation / Training Center / Co-Working Space

โครงสร้างสัญญาเช่าทรัพย์สิน

หลังภาษีที่ดินฯ...จะเป็นอย่างไร ???

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

ร่างกฎหมาย

“ภาษีลาภลอย”

ภาษีลาภลอย

ความจำเป็น

กระทรวงการคลังเห็นว่า มีความจำเป็นที่ต้องออกกฎหมายว่าด้วย “ภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ” เพื่อลดภาระด้านงบประมาณในการพัฒนาโครงการฯ ที่ต้องใช้งบลงทุนจำนวนมาก

ภาษีลาภลอย

ผู้เสียภาษี

- ผู้ขายที่ดินหรือห้องชุด เจ้าของที่ดินหรือห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ในที่ดินเชิงพาณิชย์ที่มีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของห้องชุด โครงการจำหน่าย 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 **ไม่เกิน ร้อยละ 5 ของฐานภาษี**
- ส่วนอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ภาษีลาภลอย

ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษี แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- โครงการฯ ที่ทำสัญญาก่อนร่างพระราชบัญญัติฯ มีผลบังคับใช้
และยังพัฒนาโครงการฯ ไม่แล้วเสร็จ ให้คำนวณฐานภาษีจาก
ส่วนต่างของมูลค่าที่ดินหรือห้องชุดที่เพิ่มขึ้นระหว่างมูลค่าใน
วันที่ร่างพระราชบัญญัติฯ มีผลบังคับใช้ และมูลค่าในวันที่
โครงการฯ แล้วเสร็จ เว้นแต่ ในกรณีห้องชุดที่ปลูกสร้างใหม่
ให้คำนวณส่วนต่างของมูลค่าห้องชุดโดยใช้มูลค่าห้องชุดที่
คำนวณได้ คูณด้วย 20% เนื่องจากไม่สามารถคำนวณมูลค่า
ห้องชุดที่เพิ่มขึ้นมาได้

ภาษีลาภลอย

ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษี แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

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

ภาษีลาภลอย (ผลกระทบ)

○ ราคาทรัพย์สินสูงขึ้น (ผลั้กภาวะภาษี)

- ที่ดินจัดสรร

- หมู่บ้านจัดสรร

- Condominium

○ Zoning ชัดเจนขึ้น

- ที่ดินในรัศมี

- ที่ดินนอกรัศมี

การจัดทำทรัพย์สิน

ภาษณาที่ทอง

(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% (ปี 2561 ไม่ต่ออายุ)

1. แปลง "ทรัพย์สินในกิจการของบุคคลธรรมดา" เป็นทุนบริษัทใหม่ด้วย "ราคาตลาด" เว้นแต่ "ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง" ให้ใช้ "ราคาประเมินทางราชการ" หรือ "ราคาทุนที่ซื้อ" 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 ?

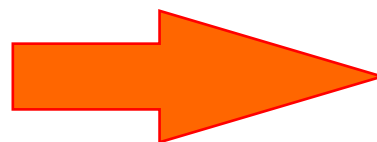
ที่ดินเปล่า
(เพื่อเก็งกำไร/ เก็บ)
ที่ดินในกิจการ

บุคคลเจ้าของ
ที่ดิน

บุคคลโอนที่ดินเข้า
บริษัทใช้ “ราคาใด” ?

Property Co

บุคคลถือหุ้นบริษัท
ราคาหุ้นไม่เพิ่มขึ้น
เว้นแต่มีกำไรสะสม



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



**เปลี่ยนมรดก จาก
ที่ดินให้กลายเป็นหุ้น**

“แซ่แซ็ง” ราคาที่ดินที่ ต้องการ⁶¹
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

ภานีณาที่ทอง

- ที่ดินต้องใช้ใน “กิจการ” ของบุคคลธรรมดา ก่อน “แปลงเป็นทุนบริษัท”
- ไม่มีค่านิยามของ “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 _ จดซื้อบริษัท
- ชำระค่าหุ้นด้วย “ทรัพย์สินอื่น” แทนเงินสด

○ กรมที่ดิน / กรมโรงงานอุตสาหกรรม / กรมการขนส่งทางบก

- จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้แก่บริษัท _ ชำระค่าหุ้นด้วย “ทรัพย์สินอื่น” แทนเงินสด

○ กรมสรรพากร

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

หากไม่เข้าเงื่อนไข “ยกเว้นภานานาที่ทอง”

ควรแปลงที่ดินเป็นหุ้น

ตราคาที่ดินเป็นหุ้นด้วย “ราคาตลาด”

มีภานี/ค่าใช้จ่ายหรือไม่ ?

(มีภานี/ค่าธรรมเนียมเนียมฯ ตามปกติ)

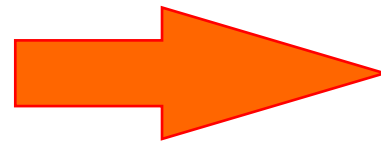
หลักฐานอะไร ?

(รายงานการประเมินทรัพย์สิน)

ผลภายหลังการแปลงที่ดินเป็นหุ้น

ที่ดินเปล่า (ซื้อบริษัท)

Property Co



ให้เช่าที่ดิน
“ราคาตลาด”

Operating Co

เจ้าของอาคาร

ข้อควรระวัง

- ที่ดินไม่มีค่าเสื่อมราคา
- ไม่มีรายจ่าย / รับแต่รายได้ค่าเช่า

รายได้จากกิจการ

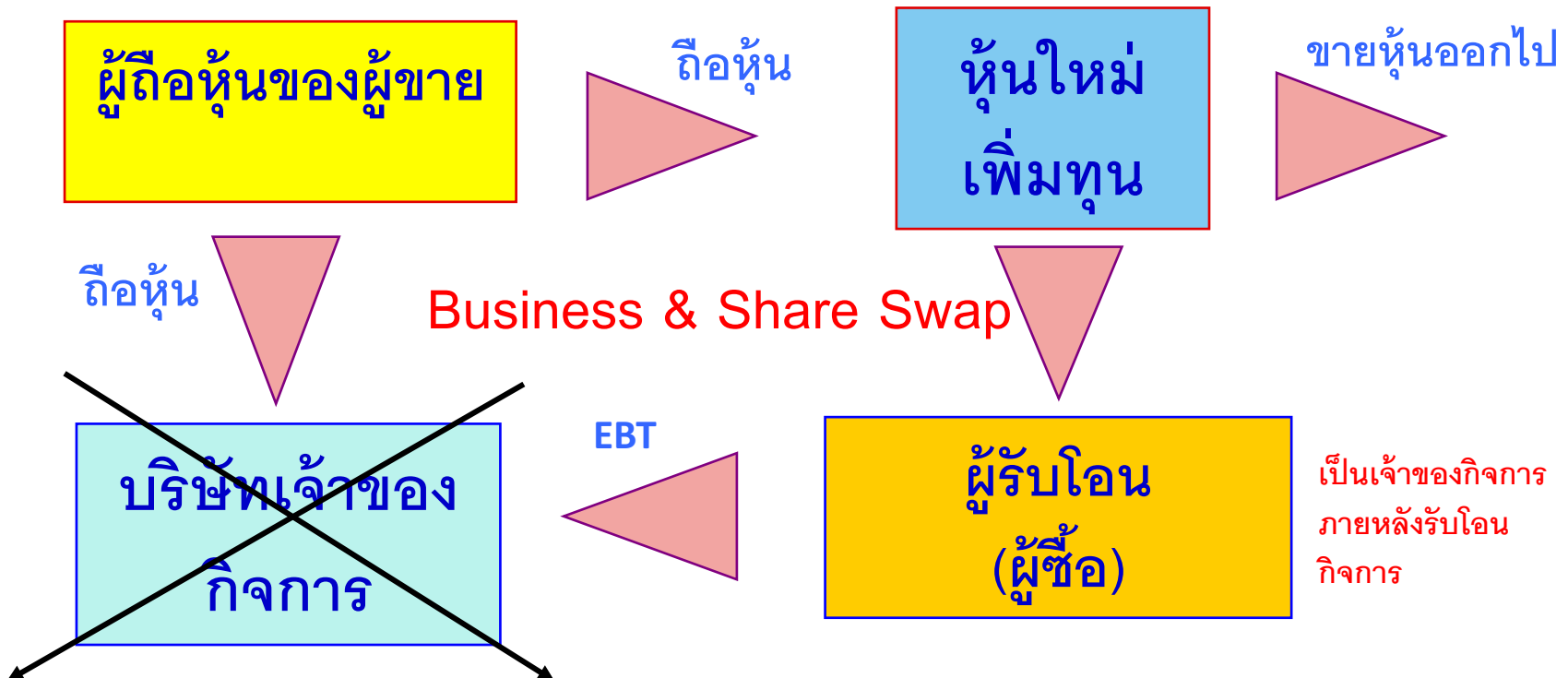
หักด้วย

ค่าเช่า / ค่าเสื่อมอาคาร

1. ควร “ควบรวมบริษัท” เป็นบริษัทเดียว หรือ

2. ควรทำสัญญาเช่าแบบพิเศษ (BTO / BOT)

การ “โอนกิจการทั้งหมด” EBT (Entire Business Transfer)



เป็นเจ้าของกิจการ
ภายหลังรับโอน
กิจการ

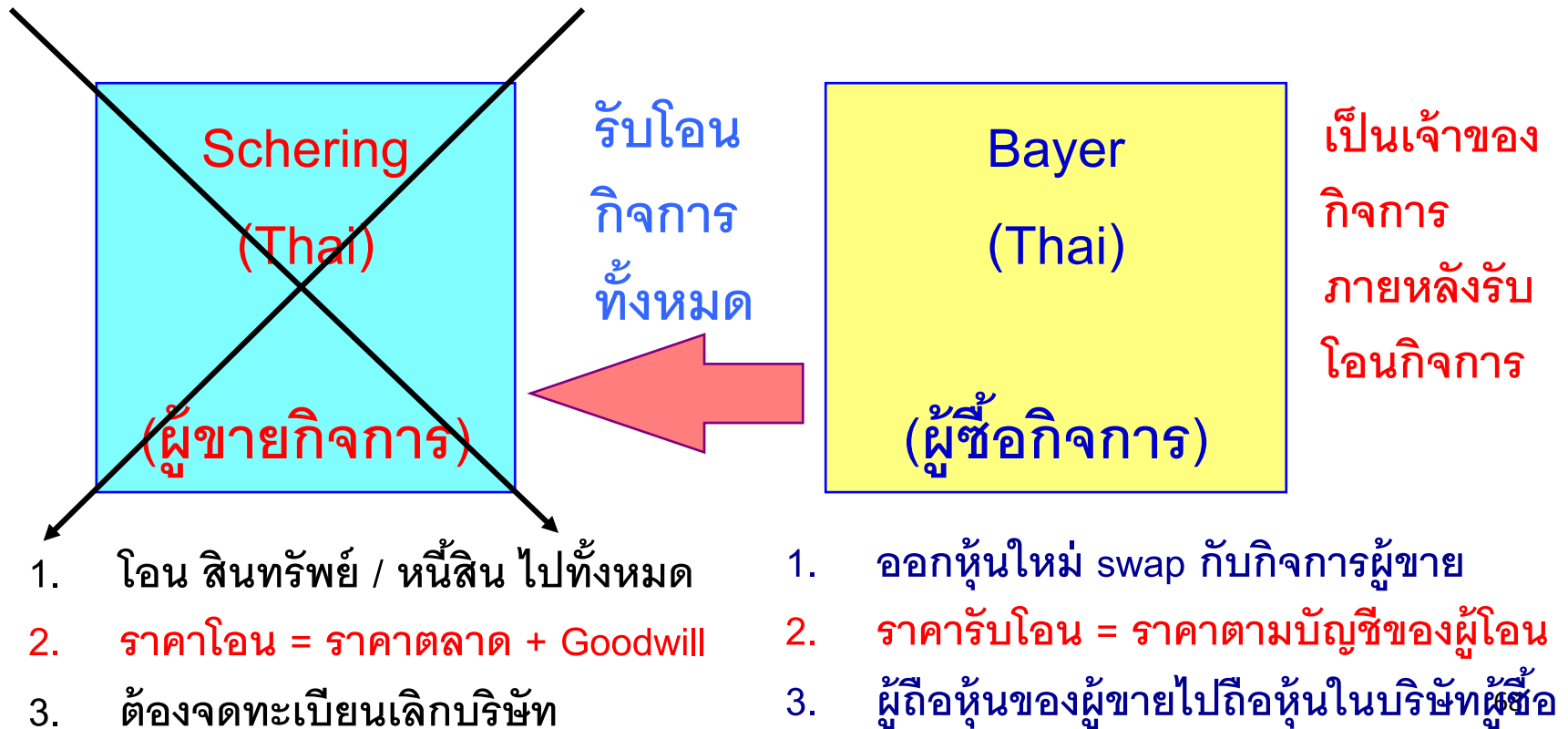
1. โอน สิทธิทรัพย์ / หนี้สิน ไปทั้งหมด
2. ราคาโอน = ราคาตลาด
3. ต้องจดทะเบียนเลิกบริษัท

1. ออกหุ้นใหม่ swap กับกิจการผู้ขาย
2. ราคารับโอน = ราคาตามบัญชีของผู้โอน
3. ผู้ถือหุ้นของผู้ขายไปถือหุ้นในบริษัทผู้ซื้อ

การ “โอนกิจการทั้งหมด”

Schering (Thai) EBT to Bayer (Thai): Case

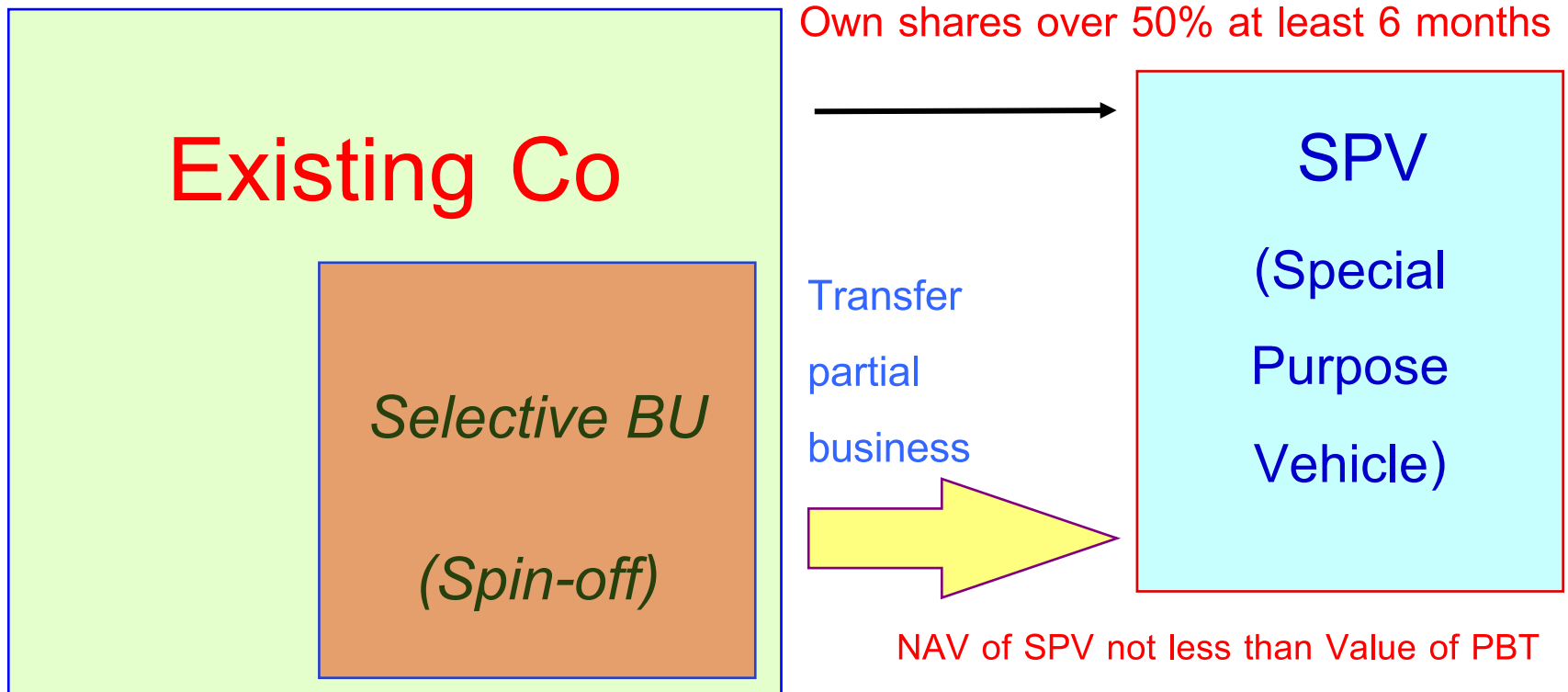
Entire Business & New Share Swap



การโอนกิจการบางส่วน

Partial Business Transfer – PBT

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



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

ภาษี / ค่าธรรมเนียมฯ	โอนกิจการทั้งหมด (EBT)	โอนกิจการบางส่วน (PBT)	ควบบริษัท (AMG)
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 ของ<u>บริษัทที่โอนหรือควบ</u>กัน มาใช้ได้ / แต่ไม่ห้าม Tax Loss ของ<u>บริษัทที่รับโอน</u></p>		

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)

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

ฎีกา 87/2555

- การที่เจ้าของที่ดินยอมให้ เช่าที่ดินโดยให้ปลูกตึกแถวพิพาท ด้วยเงินของผู้เช่าแล้วให้ผู้เช่ามีสิทธิใช้ประโยชน์ในตึกแถวพิพาทเป็นเวลา 20 ปี เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าให้ตึกแถวพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่านั้น
- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินแล้วตึกแถวพิพาทย่อมตกเป็นของเจ้าของที่ดินตามสัญญาในฐานะเป็นส่วนควบของที่ดินทันทีโดยไม่ต้องไปทำการจดทะเบียนโอนกันอีก 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><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 ชะลอการเสียภาษีจากการเฉลี่ยรายได้ตามอายุสัญญาเช่า</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
<p>ผู้เช่า</p>	<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 _ แล้ว “เช่าต่อ” มีผลเท่ากับ Sale & Lease Back</p> <p>_มีผลเท่ากับ Restart “รายจ่ายทางภาษี” ของผู้เช่า _ หลังจากได้ “ขายอาคาร” และมี “รายได้ทางภาษี” เข้ามาในกิจการของผู้เช่า)</p>

Best Option for Tax Planning

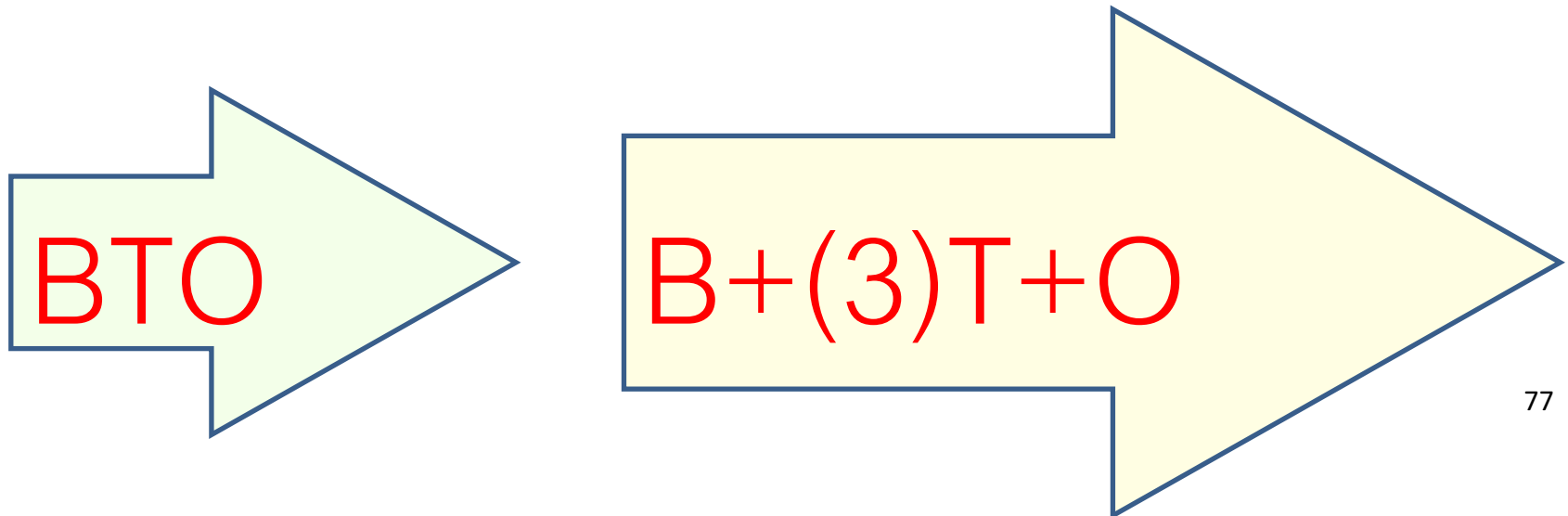
BTO

○ B + (3) T + O ดีสำหรับผู้ให้เช่า และ ผู้เช่า (Win-Win)

○ Build + (3 years) + Transfer + Operate

○ ผู้ให้เช่า _ ใช้ Tax Delay Payment เฉลี่ยรายได้ค่าเช่า

○ ผู้เช่าใช้ “ภาษีซื้อ” จากการก่อสร้างได้



B + (3) T + O

สัญญาเช่า 3 ช่วง

เช่า _ ช่วง 1

Build

เช่า _ ช่วง 2

3 years

เช่า _ ช่วง 3

Transfer

โอนอาคารที่สร้างเสร็จแล้ว
ชำระเป็น “ค่าเช่าล่วงหน้า”

ช่วงก่อสร้าง 1-3 ปี

อาคารสร้างเสร็จ 3 ปี

สัญญาเช่าไม่เกิน 3 ปี

สัญญาเช่าไม่เกิน 3 ปี

สัญญาเช่า 30 ปี

ไม่จดทะเบียนการเช่า

ไม่จดทะเบียนการเช่า

จดทะเบียนการเช่า

Grace Period

สัญญาเช่าทุกช่วง _ ต้องมี “คำมั่นว่าให้เช่าต่อ” _ อายุการเช่า / ค่าเช่า _ ชัดเจน

Construction Period

○ ก่อสร้างอาคาร (Cash Flow Management)

○ หากกู้เงินธนาคาร _ เพื่อก่อสร้างอาคาร

○ ควรเจรจากับธนาคาร _ เรื่องการจ่ายดอกเบี้ย 2 ช่วง

○ ช่วง 1 จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ "ระหว่างก่อสร้าง" _ จำนวนน้อย (Grace Period) เพื่อลด "ต้นทุนดอกเบี้ย"
(Capital Expenditure) = CAPEX

○ ช่วง 2 จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ "หลังก่อสร้างเสร็จ" จำนวนมาก (Operating Expenditure) = OPEX

Best Option for Tax Planning

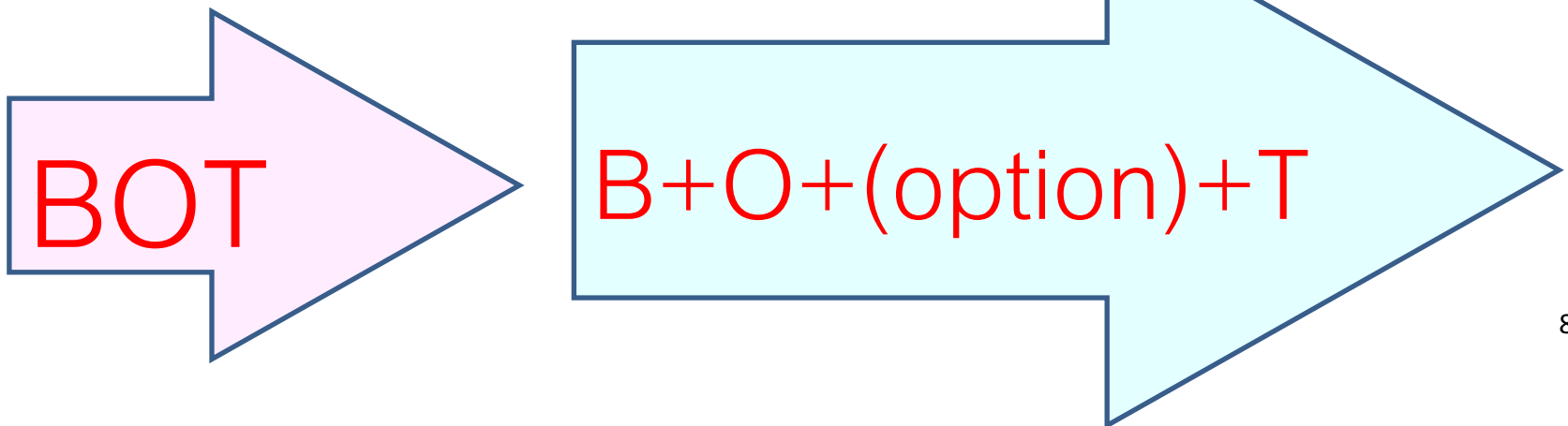
BOT

○ B + O + (option) + T ดีสำหรับผู้เช่า/ผู้ให้เช่า (Win-Win)

○ Build + Operate + (Option) + Transfer

○ ผู้ให้เช่าวางแผน "ภาษีเงินได้" เมื่อครบสัญญาเช่า

○ ผู้เช่า _ ใช้ Sale & Lease Back ได้เมื่อครบสัญญาเช่า



B + O + (option) + T

สัญญาเช่า 30 ปี _ ต่ออายุอีก 30 ปี

เช่า 30 ปี

Build + Operate

Renew อีก 30 ปี

Option to Transfer

สัญญาเช่า 30 ปี / จดทะเบียนเช่า
ครบสัญญาเช่า _ ยังไม่โอนอาคาร

หากต่อสัญญาเช่า / ให้โอนอาคารชำระ
ค่าต่อสัญญา / ติราคาอาคารตาม Fair
Market Value

สัญญาเช่า _ ต้องมี “คำมั่นว่าให้เช่าต่อ” _ อายุการเช่าช่วง 2 / ค่าเช่า _ ต้องชัดเจน

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 และเป็นการขายที่กระทำภายใน 3 ปี นับแต่เดือนภาษีที่ก่อสร้าง เสร็จสมบูรณ์

ข้อควรระวัง BTO / BOT

ภาษีซื้อต้องห้ามจากค่าก่อสร้าง

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

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

หากยังคงเก็บที่ดินในชื่อบุคคล

แทนที่เก็บหุ้นบริษัท ?

อนาคตจะเสี่ยงกับเรื่องอะไรบ้าง

ปี 2559 ภาษีมรดก / ภาษีการให้

ปี 2561 ฐานภาษีบุคคลเปลี่ยนแปลงเมื่อขายที่ดิน

ปี 2563 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีการรับมรดก (ม. 15)
 - ให้ถือตามราคาหรือมูลค่าอันพึงมีในวันที่ได้รับทรัพย์สินนั้นเป็นมรดก (Cash Basis)
 - อสังหาริมทรัพย์ให้ถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ หักภาระที่ถูกรอนสิทธิ (เช่นเดียวกับฐานภาษีสำหรับการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา)

สรุป ภาษีการให้ / ภาษีการรับมรดก

ภาษีการให้ (ก่อนตาย)

(แยกระหว่างอสังหาริมทรัพย์และ
สังหาริมทรัพย์)

เกิน 20 ล้านบาท เสีย 5% **ต่อคน/ปี**
สำหรับบุพการี/**คู่สมรส/**
ผู้สืบสันดาน

เกิน 10 ล้านบาท เสีย 5% **ต่อคน/ปี**
สำหรับคนอื่น

ต่ำกว่านั้น ยกเว้นภาษี

ภาษีการรับมรดก (หลังตาย)

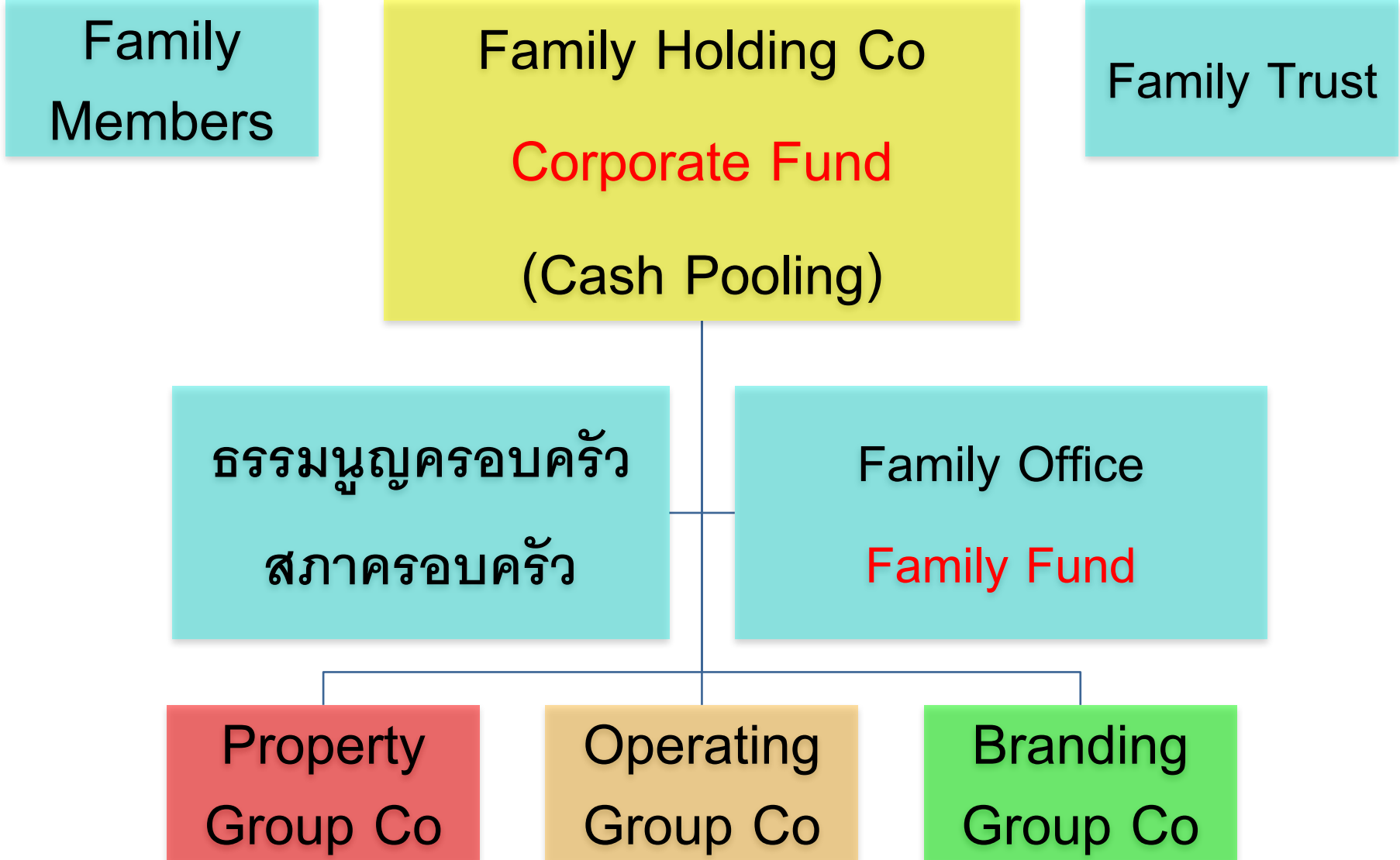
(ไม่ว่ารับมรดกคราวเดียวหรือหลายคราว)

เกิน 100 ล้านบาท เสีย 5%
สำหรับบุพการี/**ผู้สืบสันดาน**

เกิน 100 ล้านบาท เสีย 10%
สำหรับคนอื่น

ต่ำกว่านั้น ยกเว้นภาษี

**ยกเว้นภาษีทั้งหมดสำหรับ (1) คู่สมรสของเจ้า
มรดก หรือ (2) มรดกที่เจ้ามรดกตายก่อน 1
กุมภาพันธ์ 2559**



Family
Members

Family Holding Co
Corporate Fund
(Cash Pooling)

Family Trust

ธรรมนูญครอบครัว
สภาครอบครัว

Family Office
Family Fund

Property
Group Co

Operating
Group Co

Branding
Group Co

การวางแผนภาษี อสังหาริมทรัพย์

เพื่อเลือกใช้รูปแบบ

(บริษัท / บุคคล / ห้างหุ้นส่วนสามัญ)

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
ตั้งแต่ปี 2560

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

เปรียบเทียบภาษีบุคคล / บริษัท

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

ภาวษัการขายอสงหาริมทรรพ์

การคํานวณภาวษั

ภาษี+ค่าใช้จ่ายเมื่อโอนที่ดิน	บุคคลธรรมดา	บริษัท
ภาษีเงินได้	<p>5 – 35 % ของ<u>ราคาประเมินราชการฯ</u> แม้ว่า จะขายสูงกว่าหรือต่ำกว่า / หักด้วย ค่าใช้จ่าย เหมตามอายุการถือครองที่ดิน (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</p> <p>_ 20 % ของกำไรสุทธิ</p> <p>_ 10% ของเงินปันผล (10% ของ 80)</p> <p>_ อัตราภาษีที่แท้จริง = 28%</p>
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	<p>3.3 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> หากถือครองไม่เกิน 5 ปี) _ ถือครองที่ดินเกิน 5 ปี ได้รับยกเว้น หากถือครองในนาม “<u>คณะบุคคล</u>” หรือ <u>ประกอบกิจการ</u> ไม่ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ</p>	<p>3.3 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u></p> <p>(ไม่คำนึงถึงอายุการถือครอง)</p>
อากรแสตมป์	<p>0.5 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> (ได้รับยกเว้น หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)</p>	<p>0.5 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> (ได้รับยกเว้น)</p>
ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	<p>2 % จาก<u>ราคาประเมินฯ</u></p>	<p>2 % จาก<u>ราคาประเมินฯ</u></p>

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

หากซื้อที่ดินในชื่อบุคคลธรรมดา “ควรคิดเมื่อขายที่ดิน”

○ เมื่อบุคคลธรรมดาขายที่ดินในอนาคต _ ภาษีจะสูง
มาก

มติ ครม. 18 ตุลาคม 2559 (ยังไม่เป็นกฎหมาย)

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

ฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จากการขายที่ดิน

มาตรา 49 ทวิ ในกรณีที่เป็นกรอโนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทนไม่ว่าราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น

“หนีภาษี” เท่ากับ “ฟอกเงิน”

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

ผลที่ตามมา คือ ผู้กระทำความผิดมีหน้าที่เสียภาษี หรือ นำส่งภาษี และความผิดนั้นเกี่ยวกับ (จำนวนเงินภาษี)

1. จำนวนเงินภาษีที่หลีกเลี่ยงหรือฉ้อโกงตั้งแต่ 10 ล้านบาท
ต่อปีภาษีขึ้นไป _ หรือ
2. จำนวนภาษีที่ขอคืน "โดยความเท็จ" "โดยฉ้อโกง" หรือ "อุบาย" หรือ "วิธีการอื่นใดทำนองเดียวกัน" ตั้งแต่ 2 ล้านบาท
ต่อปีภาษีขึ้นไป และ

“หนีภาษี” เท่ากับ “ฟอกเงิน”

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

3. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี หรือ นำส่งภาษี ได้กระทำใน
ลักษณะเป็น "กระบวนการ" หรือ "เป็นเครือข่าย" โดย
สร้างธุรกรรมอันเป็นเท็จ หรือ ปกปิดเงินได้พึง
ประเมินหรือรายได้ _ เพื่อหลีกเลี่ยงหรือฉ้อโกงภาษี
_ และ

”หนีภาษี” เท่ากับ “ฟอกเงิน”

4. มีพฤติกรรมปกปิดหรือซ่อนเร้นทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการกระทำความผิด _ เพื่อมิให้ติดตามทรัพย์สินนั้นได้
5. ให้ถือว่าความผิดดังกล่าวเป็น "ความผิดมูลฐาน" ตามกฎหมายฟอกเงิน
6. อธิบดีกรมสรรพากร ต้องส่งเรื่องไปยัง สำนักงาน ปปง. ตามความเห็นชอบของ "คณะกรรมการพิจารณา
กลั่นกรองความผิดทางภาษีอากรที่เข้าข่ายความผิดมูลฐาน"

”หนีภาษี” เท่ากับ “ฟอกเงิน”

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

“บริษัท” ถือครองที่ดิน

หักรายจ่ายได้

ภาษีที่ดินประจำปี

ค่านายหน้า / ค่าสำรวจที่ดิน / ค่าพัฒนาที่ดิน

ค่ารถถอน / ค่าขนย้าย / ค่าถมดิน

ค่าออกแบบ / ค่าก่อสร้าง / ดอกเบี้ยเงินกู้

“เจ้าสัวรายใหญ่ของไทย”

ไม่เก็บที่ดินไว้ในชื่อบุคคล

แต่ตั้งบริษัทถือครองที่ดิน

Bonus Session

เช่าอสังหาริมทรัพย์

Property Lease

○ กฎหมายสัญญาเช่าทั่วไป

○ **สัญญาเช่าควบคุม**

○ การวางแผนกฎหมายสัญญาเช่า

○ การวางแผนภาษีสัญญาเช่า

กฎหมายสัญญาเช่าทั่วไป

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 _ เช่าเกิน 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 (ไม่ใช่สัญญาค้ำประกัน)
- 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
- แม้จำเลยจะสนองรับคำมั่นนั้นก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าเดิมและเกิดเป็นสัญญาเช่าใหม่ก็ตาม 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 บริษัทไนน์ตี-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”)

- สัญญาเช่ามีคำมั่นว่าจะก่อนครบสัญญาเช่า _ โจทก์และจำเลยจะปรับเปลี่ยนค่าเช่าหรือระยะเวลาเช่าในอัตราที่เป็นธรรมดังที่ปฏิบัติมาเป็นปกติประเพณี
- ข้อความดังกล่าว ไม่มีรายละเอียดชัดเจนเกี่ยวกับค่าเช่าหรือระยะเวลาเช่าที่แน่นอนอันเป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า _ จึงยัง ไม่เข้าลักษณะเป็น “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	<ul style="list-style-type: none">_ นำ “ค่าเช่าล่วงหน้า” ที่เกิน 1 เดือนมาเฉลี่ยเป็นค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญาเช่า (ข้อต้อง คือ ค่าเช่าสูงขึ้น / ฐานภาษีรายได้ผู้ให้เช่าสูงขึ้น)_ เปลี่ยนการคำนวณ “ค่าเช่ารายเดือน” เป็น “ค่าเช่ารายปี” (ข้อต้อง คือ ระวัง “นิติกรรมอำพราง”)
	เงินประกันเกิน กว่า 1 เดือน	<ul style="list-style-type: none">_ เพิ่มหลักประกันอื่นที่ไม่ใช่ “เงินประกันการเช่า”

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
- ดังนั้นเมื่อผู้ให้เช่าจะขอบังคับให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าที่กำหนดไว้ในหนังสือสัญญาเช่า ออกราคา 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” / “เงินค้ำหน้าดิน”

- บริษัทผู้ให้เช่าต้องนำรายได้ที่เรียกเก็บในลักษณะเป็นเงินก้อนเพื่อตอบแทนการให้เช่าทรัพย์สินทั้งจำนวน
- ไม่ว่าจะเรียกเก็บในลักษณะเงินจ่ายล่วงหน้า เงินประกัน เงินมัดจำ เงินจอง หรือเงินอื่นที่เรียกเก็บในลักษณะทำนองเดียวกัน มารวม คำนวณเป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มให้เช่าทรัพย์สิน หรือ
- จะนำรายได้นั้นมาเฉลี่ยตามส่วนแห่งจำนวนปีตามสัญญา และนำมา รวมคำนวณเป็นรายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี นับแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มให้เช่าทรัพย์สินก็ได้

(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 แต่กรณีเกิดความเสียหายผู้ให้เช่ามีสิทธิหักกลบลดหนี้ได้
- (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
- ต้องรับไปทั้ง **สิทธิที่จะได้รับค่าเช่า ค่าบริการที่ได้รับ** จากผู้เช่า และมี **หน้าที่ต้องให้เช่าพื้นที่และให้บริการ** **ส่วนกลางแก่ผู้เช่าพื้นที่** แทนตามที่อยู่โอนสิทธิการเช่า ต้องปฏิบัติกับผู้เช่าก่อนมีการโอนสิทธิการเช่า

โอนสิทธิการให้เช่า “อสังหาริมทรัพย์”

ฎีกาที่ 8702/2553 (ต่อ)

- ดังนั้น **เงินค่าตอบแทนที่ได้รับจึงมิใช่เป็น**
ค่าตอบแทนจากการให้เช่าพื้นที่แต่เพียงอย่างเดียว
แต่เป็นค่าตอบแทนจากการให้บริการส่วนกลางด้วย
จึงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มเมื่อได้รับ
ชำระค่าบริการส่วนกลาง

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ
ยิ่งกว่าการเช่าธรรมดา



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

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

สไลด์ FREE Download

ที่ 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]

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

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>

