

Tax Planning for SME Hotel & Apartment

การวางแผนภาษีกิจการโรงแรม/อพาร์ทเมนต์

วิทยาลัยดุสิตธานี

ชินภัทร วิสุทธิแพทย

www.taxtanktv.com

15 - 16 กันยายน 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 จากการก่อสร้าง

การวางแผนภาษี “เมื่อดำเนินกิจการ”

- 1.การวางแผนภาษี _ เพื่อการจัดการ Cash Flow
- 2.การวางแผนภาษี _ อากรเสตมปี
- 3.การแปลงทรัพย์สินบุคคลเป็นหุ้นบริษัท _ เพื่อการยกเว้นภาษี (ใหม่)
- 4.การวางแผนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง / ภาษีลาภลอย (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

○อาคาร สิ่งปลูกสร้าง – ซื้ออาคารเก่า หรือ สร้างอาคารใหม่

○ซื้ออาคารเก่ามาปรับปรุง

○ต้นทุนอาคารบวกส่วนปรับปรุง

○ซื้ออาคารเก่ามารื้อถอน - ค่ารื้อถอนเป็นส่วนหนึ่งของ
ต้นทุน

○ก่อสร้างอาคารใหม่

○ต้นทุนอาคารรวมถึงค่าปรับสภาพหน้าดิน ค่าออกแบบ
ดอกเบี้ยยเงินกู้เพื่อสร้างอาคาร

Choice of Business Structure

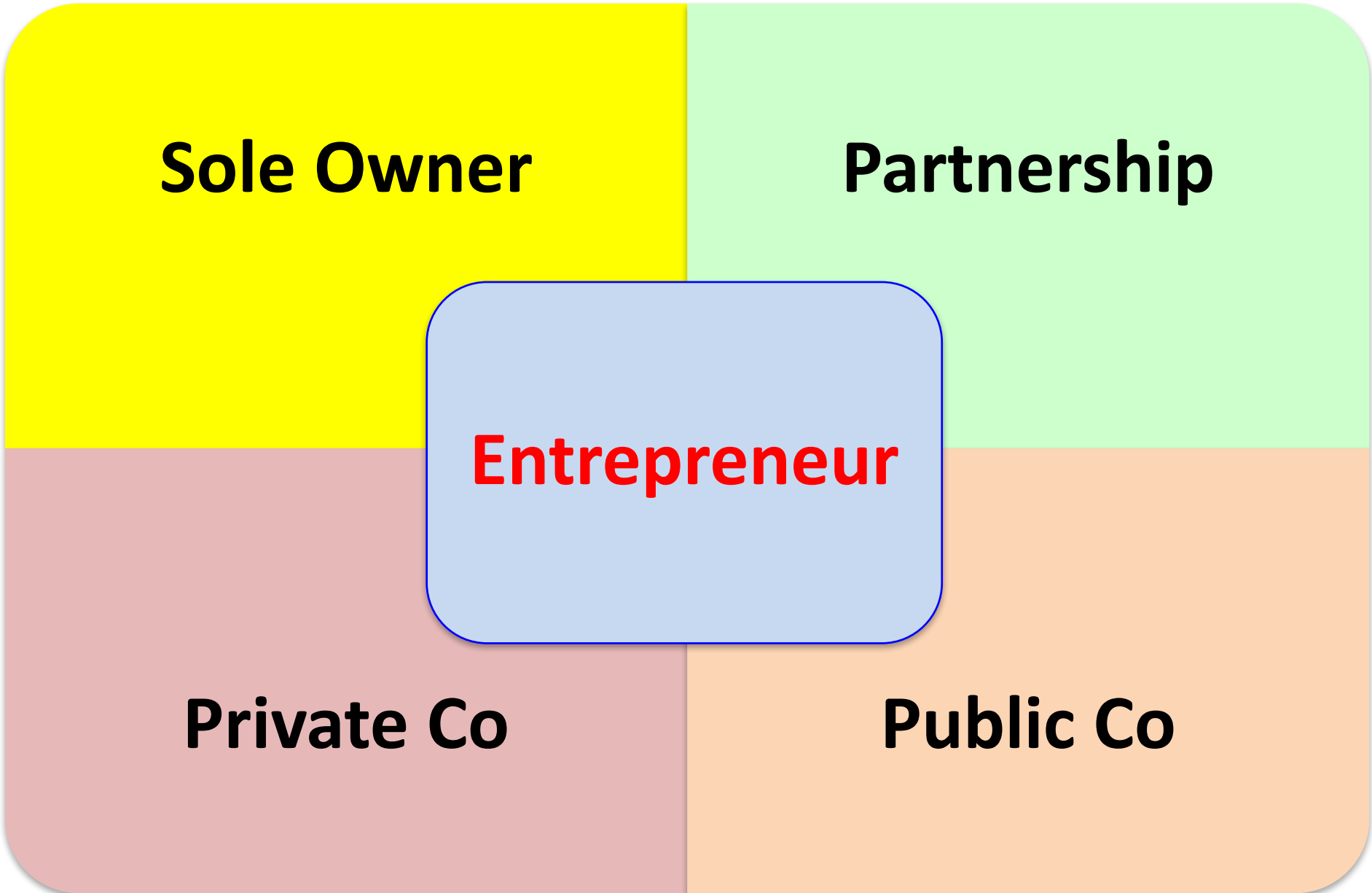
Sole Owner

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

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

การวางแผนภาษีกิจการโรงแรม

เมื่อดำเนินกิจการ

Elements SMEs: People

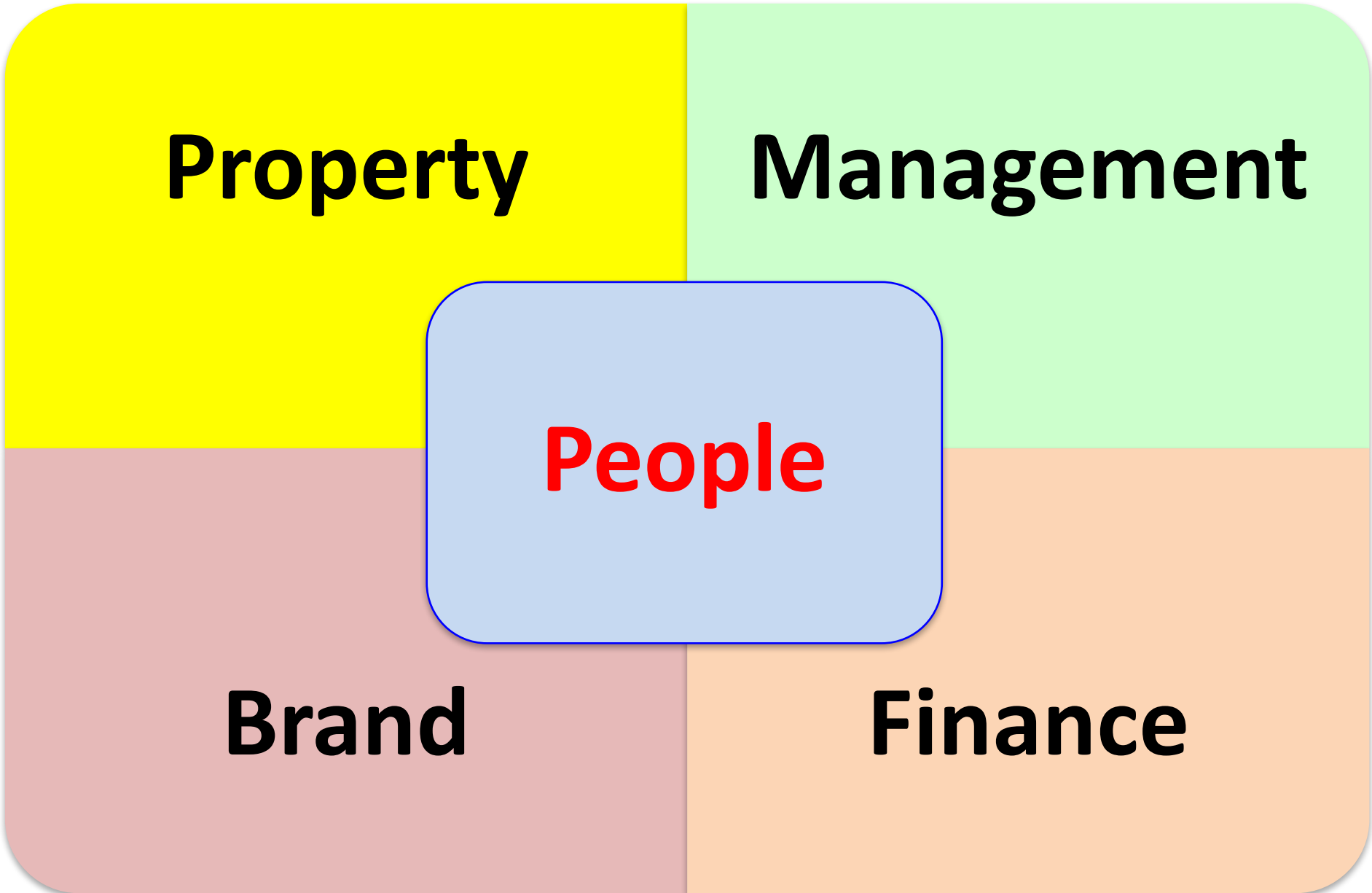
Property

Management

People

Brand

Finance





รูปแบบการจ้างงานในกิจการ



- ลูกจ้างประจำ
- ลูกจ้างชั่วคราว
- ลูกจ้างรายวัน
- ลูกจ้างตามสัญญาที่มีกำหนดเวลา
- ที่ปรึกษา

Elements SMEs: Finance

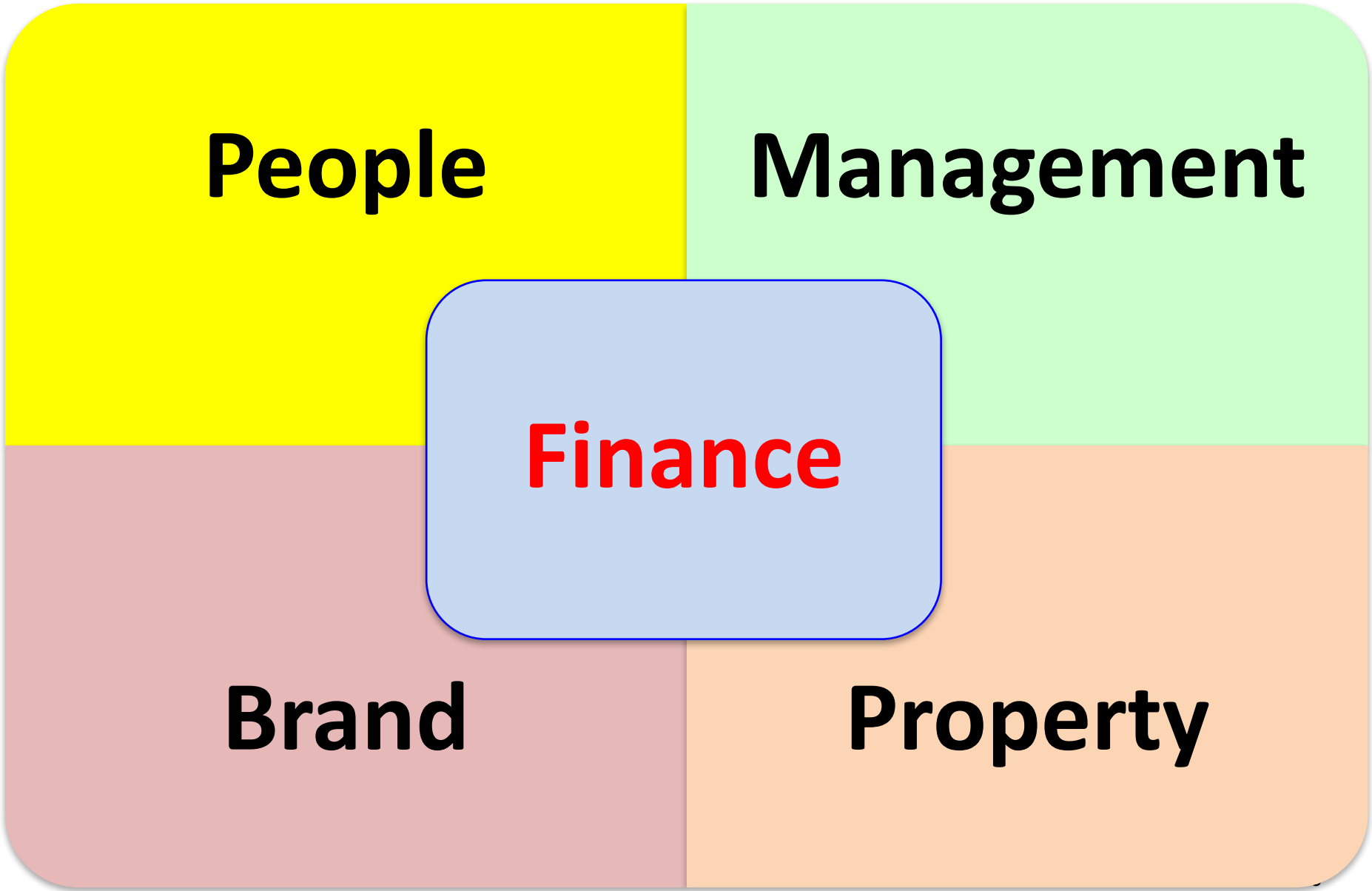
People

Management

Finance

Brand

Property



- ใช้เงินทุนของตนเอง

- ไม่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย แต่ขยายกิจการได้ล่าช้า
- เสียโอกาสทางธุรกิจในการรักษากระแสเงินสดของกิจการ

- เงินกู้จากภายนอก

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

การวางแผนภาษี _ ด้านการเงิน

เงินทุนตัวเอง

- โอกาสขยายกิจการช้า
- เงินไม่พอ _ ต้องเพิ่มทุน

เงินกู้

- ภาระดอกเบี้ยจ่าย
- ปลดปล่อยกิจการ “จ่ายดอกเบี้ยแทน”

หาผู้ร่วมทุน

- ขาดอิสระ / หุ้นส่วนไม่ชัดเจน

ความเข้าใจผิดด้านภาษี ในกิจการโรงแรม

- 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

ภาระภาษีของสัญญาที่สำคัญ

ภาระภาษี	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

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	ต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกแนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร / 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 ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ
การริบเงิน	ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า
การตรวจสอบอาคาร	ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งล่วงหน้า

ประเด็นต้องห้าม

สัญญาเช่าควบคุม	ประเด็นต้องห้าม
ค่าไฟฟ้า/น้ำประปา	ผู้ให้เช่ากำหนดค่าไฟฟ้า/น้ำประปาเกินกว่าต้นทุนของผู้ให้เช่า
	ผู้ให้เช่ามีสิทธิปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่าอื่นเกี่ยวกับการเช่า
ค่าต่ออายุสัญญา	ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าต่ออายุสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายเดิม
การบอกเลิกสัญญา	ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารโดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญา

ประเด็นต้องห้าม

สัญญาเช่าควบคุม	ประเด็นต้องห้าม
ความเสียหายของ ทรัพย์สินตามปกติ	ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สิน/อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร
	ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ
ความเสียหายของ ทรัพย์สินอันมิใช่ ความผิดของผู้เช่าและ ด้วยเหตุสุดวิสัย	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 เดือนมาเฉลี่ยเป็นค่าเช่ารายเดือนตลอดอายุสัญญาเช่า (ข้อต้อง คือ ค่าเช่าสูงขึ้น / สถานภาษีรายได้ผู้ให้เช่าสูงขึ้น) _ เปลี่ยนการคำนวณ “ค่าเช่ารายเดือน” เป็น “ค่าเช่ารายปี” (ข้อต้อง คือ ระวัง “นิติกรรมอำพราง”)
	เงินประกันเกิน กว่า 1 เดือน	_ 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)

ผลทางกฎหมาย ภาระภาษี	เช่า	เช่าซื้อ	เช่า แบบ Leasing
กรรมสิทธิ์	ไม่โอน	โอนทันทีเมื่อครบ ค่าเช่างวดสุดท้าย	Option ที่จะซื้อ หรือ คืนทรัพย์สินที่เช่า _ เมื่อครบสัญญาเช่า
สัญญาเป็นหนังสือ	หลักฐาน จดทะเบียน	ต้องทำเป็นหนังสือ มีฉันทน์ โมฆะ	หลักฐาน
ค่าเสื่อมราคาทางภาษี	ไม่มี	ที่ดินไม่มีค่าเสื่อมฯ ทรัพย์สินอื่นมีค่าเสื่อมฯ	ไม่มี
หักเป็นรายจ่ายทาง ภาษี	ได้	ไม่ได้ (หักค่าเสื่อมแทน)	ได้
VAT	ที่ดิน/อาคารไม่มี VAT ทรัพย์สินอื่นมี VAT	ที่ดินไม่มี VAT ทรัพย์สินอื่นมี VAT	ที่ดิน/อาคารไม่มี VAT ทรัพย์สินอื่นมี VAT
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	5%	ไม่มี	5%
อากรแสตมป์	0.1 % เฉพาะที่ดิน/อาคาร	0.1 % ทรัพย์สินทุกประเภท	0.1 % เฉพาะที่ดิน/อาคาร

การเช่า “อสังหาริมทรัพย์”

- ค่าเช่าพื้นฐาน _ คำนวณตาม “พื้นที่เช่า”
- ค่าเช่าส่วนเพิ่ม _ คำนวณตาม “รายรับจากพื้นที่เช่า”
- สัญญาให้เช่าพื้นที่ร้านค้า/สัญญาบริการ
- สัญญาให้เช่าพื้นที่ร้านค้า – มีการส่งมอบการครอบครองหรือไม่
 - กำหนดพื้นที่แน่นอน
 - มีการหวงกันพื้นที่ เช่น ล็อคกุญแจได้
- ถ้าไม่ส่งมอบการครอบครอง จะเป็นสัญญาให้บริการพื้นที่เหมือนในห้างสรรพสินค้า
- 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%) / สัญญาเช่าอสังหาฯ เกิน 1 ล้านบาท _ ต้อง
เสียอากรเป็น “เงินสด”

สัญญาเช่า

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

Sale and Lease-back: ข้อดี

- กลายเป็น “บริษัทที่ไม่มีสินทรัพย์ซ่อนมูลค่า”
- ได้ใช้ “รายจ่าย” จากทรัพย์สินซ่อนมูลค่า (Sunk Asset) อีก รอบ (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

ภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผลกระทบต่อ

“กิจการโรงแรม/อพาร์ทเมนต์”

Property Tax ปัจจุบัน

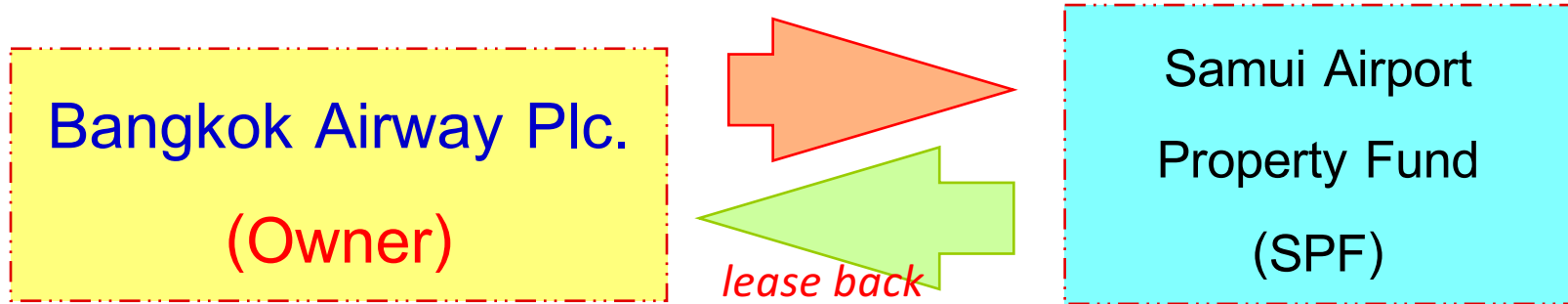
- ฎีกาที่ 3836/2559 (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน)
เจ้าของสนามบิน (Bangkok Air) ทำสัญญาให้เช่า
สนามบิน สมุทรระยะยาวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
พร้อมกับสัญญาอื่น ๆ อีก 4 ฉบับ คือ
 - (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 - (2) สัญญาให้บริการระบบ
 - (3) สัญญาตกลงกระทำการ
 - (4) หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองในวันเดียวกัน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

Property Tax ปัจจุบัน

- ฎีกาที่ 3836/2559 (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน)
- ไม่อาจแปลความสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าว
เป็นการกู้เงิน หรือเป็นสัญญาเช่าที่มิใช้สัญญา
เช่าปกติทั่วไปได้
- เทศบาลสมุขนำค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว
มาคำนวณเป็นค่ารายปีและคิดเป็นภาษี
โรงเรือนและที่ดิน 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 ในเขตทางหลวงชนานไปกับถนนและอยู่ห่างจากขอบทางหลวงประมาณ 6 เมตร โดยบางช่วงมีการสร้างบ่อคอนกรีตเสริมเหล็กเป็นระยะ ๆ

Property Tax ปัจจุบัน

- ฎีกาที่ 8433/2557 (ท่อส่งน้ำ_ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน)
- ท่อส่งน้ำดังกล่าวมีลักษณะเป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ที่โจทก์ใช้ต่อเนื่องกับโรงสูบน้ำที่ประกอบกิจการก่อให้เกิดประโยชน์และรายได้แก่โจทก์ และถือเป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ตาม พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 มาตรา 5 ที่ใช้ในการประกอบอุตสาหกรรมผลิตน้ำและจำหน่ายน้ำของโจทก์ มิใช่ทรัพย์สินที่ให้เช่าเว้นจากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินตามมาตรา 10 จึงต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

Property Tax ปัจจุบัน

- ตัวอย่างคดีความ _ ภาษีโรงเรือนฯ
- ตู้โทรศัพท์สาธารณะ
- 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

คาดว่าจะเป็นกฎหมายปี 2561

คาดว่าจะใช้บังคับปี 2562 – 2563

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

- ทรัพย์สินที่ติดดิน และ สิ่งปลูกสร้างเป็น
ของเจ้าของคนละคน / ต่างคนต่างเสียภาษี
(กรณีที่อยู่อาศัยยึดถือตามทะเบียนบ้าน)
- การผ่อนชำระภาษีตามกฎหมายกระทรวง
- เงินเพิ่ม 1% ต่อเดือน
- หากค้างชำระภาษี / ห้ามจดทะเบียนสิทธิและนิติ
กรรมโอน (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%)

การจัดการ “บ้านพักอาศัย”

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

โอนกรรมสิทธิ์_ระวาง “ภาษีการให้”
ไม่โอน_ระวาง “ภาษีที่ดิน” และ “ภาษีมรดก”

ภาษาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (แนวโน้มด้านที่อยู่อาศัย)

○ เจ้าของบ้านหลายหลัง “ลดลง”

- “บ้านหลังเล็ก” หลายหลัง สู่ “บ้านหลังใหญ่”
น้อยลง

- ตลาด “บ้านมือสอง” ใหญ่ขึ้น

○ Developer สร้าง “บ้านหลังใหญ่” ขายมากขึ้น

- สอดคล้องกับการยกเว้นภาษี “บ้านหลังหลัก”

จะบริหารทรัพยากรอย่างไร ?

- 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
 - ออกลืมเมื่อรื้อถอน (เปลี่ยนการใช้ที่ดิน)
- ห้ามให้เช่านา !!! / ต้อง “ทำนาเอง” (จ้างคนอื่นได้)

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ผลกระทบ)

○ เปลี่ยนแปลงลักษณะการถือครองที่ดิน

- จากบุคคลธรรมดา ไปยัง บริษัท

○ เปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้สอยที่ดิน

- จากที่ดินรกร้างว่างเปล่าสู่ที่ดินการเกษตร
- จาก “ที่ดินรายได้ต่ำ” สู่ “ที่ดินรายได้สูง”

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”

ไม่กระทบกิจการโรงแรม/อพาร์ทเมนต์

ความจำเป็น

กระทรวงการคลังเห็นว่า มีความจำเป็นที่ต้องออกกฎหมายว่าด้วย “ภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ” เพื่อลดภาระด้านงบประมาณในการพัฒนาโครงการฯ ที่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก

ผู้เสียภาษี

- ผู้ขายที่ดินหรือห้องชุด เจ้าของที่ดินหรือห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ในที่ดินเชิงพาณิชย์ที่มีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของห้องชุดรอการจำหน่าย ซึ่งอยู่รอบพื้นที่ที่มีโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ (โครงการฯ)

ภาษีลาภลอย

ประเภทของโครงการฯ	พื้นที่จัดเก็บภาษี (รัศมีรอบโครงการฯ โดยประมาณ)
1. รถไฟความเร็วสูง รถไฟรางคู่ รถไฟฟ้ามหานคร	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

อัตราภาษีที่จัดเก็บ

- อัตราเพดานภาษีสูงสุดที่กรมที่ดินและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บได้ **ไม่เกิน ร้อยละ 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% เนื่องจากไม่สามารถคำนวณมูลค่า ห้องชุดที่เพิ่มขึ้นมาได้

ภาษีลาภลอย (ผลกระทบ)

○ ราคาทรัพย์สินสูงขึ้น (ผลกระทบภาษี)

- ที่ดินจัดสรร
- หมู่บ้านจัดสรร
- Condominium

○ Zoning ชัดเจนขึ้น

- ที่ดินในรัศมี
- ที่ดินนอกรัศมี

การจัดทำทรัพย์สิน

ภาษีที่ดิน

(ต่ออายุไปจนถึง 31 ธันวาคม 2561)

ภาษีหน้าที่ทอง

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 “ราคาทุนที่ซื้อมา” แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า / 2.

เจ้าของที่ดินต้องถือหุ้นบริษัท “ไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่โอน” เข้ามา / 3. เจ้าของที่ดินต้อง “ไม่โอนหุ้นต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี” (กรณีขายหุ้น) / 4. เจ้าของที่ดินเดิม และ บริษัทใหม่ ต้องร่วมจัดทำ

“หนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์เป็นทุนบริษัทต่อ กรมที่ดิน และ กรมสรรพากร

แปลงที่ดินเป็นหุ้นอย่างไร ?

ต้องใช้เงินสดหรือไม่ ?

(Property & Share Swap = Non-Cash)

มีภาษี/ค่าใช้จ่ายหรือไม่ ?

ตีราคาที่ดิน/หุ้นอย่างไร ?

ภาษีหน้าที่ทองยกเว้นภาษี

แปลง “ที่ดิน” ให้เป็น “หุ้น” อย่างไร ?

ที่ดินเปล่า

(เพื่อ**เก็งกำไร**/ 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**⁷⁸
เก็บไว้ 100 ปี ไว้ใน “ราคาหุ้น”

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

ขึ้น
20%
ทุก 4 ปี

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

บุคคลธรรมดา คำนวณค่าใช้จ่ายเหมา	อายุการถือครองที่ดิน (ปี)	ค่าใช้จ่ายเหมา (%)
พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 165) ที่ดินที่ได้มาทาง มรดกหรือรับให้โดย เสนหาให้หัก 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 _ แก้อไขจาก “ฐานราคา
ประเมิน” เป็น “ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคาประเมิน”
แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า

ฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จากการขายที่ดิน

มาตรา 49 ทวิ ในกรณีที่เป็น การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน **อสังหาริมทรัพย์** โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน **ไม่ว่า** **ราคา** ที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น

ภาษีหน้าที่ทอง

- ที่ดินต้องใช้ใน “กิจการ” ของบุคคลธรรมดาก่อน
“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 / ภาษี
รายได้ / VAT)

หากไม่เข้าใจอะไร “ยกเว้นภาษีนาที่ทอง”

ควรแปลงที่ดินเป็นหุ้น

ตีราคาที่ดินเป็นหุ้นด้วย “ราคาตลาด”

มีภาษี/ค่าใช้จ่ายหรือไม่ ?

(มีภาษี/ค่าธรรมเนียมฯ ตามปกติ)

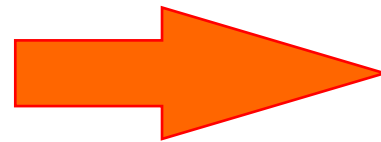
หลักฐานอะไร ?

(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)

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 ด้วยเงินของผู้เช่าแล้วให้ผู้เช่ามีสิทธิใช้ประโยชน์ในตึกแถว พินาทเป็นเวลา 20 ปี เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าให้ตึกแถว พินาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่านั้น
- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าที่ดินแล้วตึกแถวพิพาทย่อมตกเป็น
ของเจ้าของที่ดินตามสัญญาในฐานะเป็นส่วนควบของที่ดินทันที
โดยไม่จำเป็นต้องไปทำการจดทะเบียนโอนกันอีกตาม ป.พ.พ.

มาตรา 144

BTO / BOT ดีสำหรับใคร ?

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

ขยายความ BTO

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

ขยายความ BOT

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

Best Option for Tax Planning

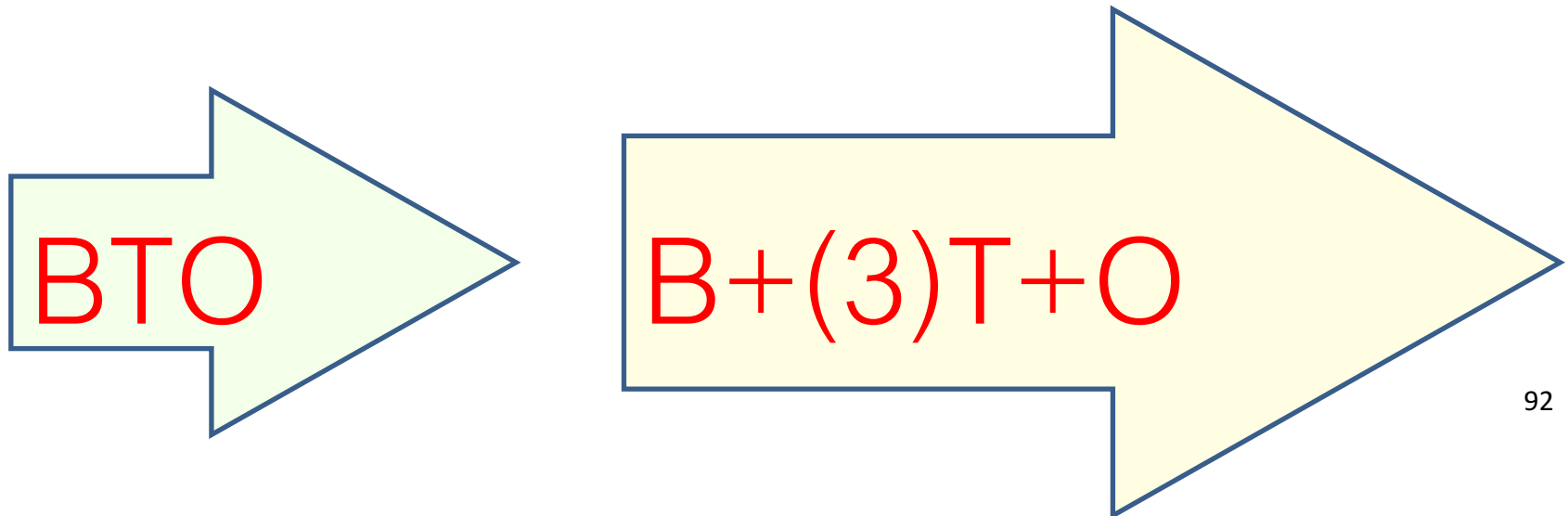
BTO

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

○ Build + (3 years) + Transfer + Operate

○ ผู้ให้เช่า _ ใช้ Tax Delay Payment เจลี่ยรายได้ค่าเช่า

○ 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

ไม่จดทะเบียนการเช่า

Grace Period

สัญญาเช่าไม่เกิน 3 ปี

ไม่จดทะเบียนการเช่า

สัญญาเช่า 30 ปี

จดทะเบียนการเช่า

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

Construction Period

○ ก่อสร้างอาคาร (Cash Flow Management)

○ หากกู้เงินธนาคาร _ เพื่อก่อสร้างอาคาร

○ ควรเจรจากับธนาคาร _ เรื่องการจ่ายดอกเบี้ย 2 ช่วง

○ ช่วง 1 จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ “ระหว่างก่อสร้าง” _ จำนวน
น้อย (Grace Period) เพื่อลด “ต้นทุนดอกเบี้ย”
(Capital Expenditure) = CAPEX

○ ช่วง 2 จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ “หลังก่อสร้างเสร็จ” จำนวน
มาก (Operating Expenditure) = OPEX

Best Option for Tax Planning

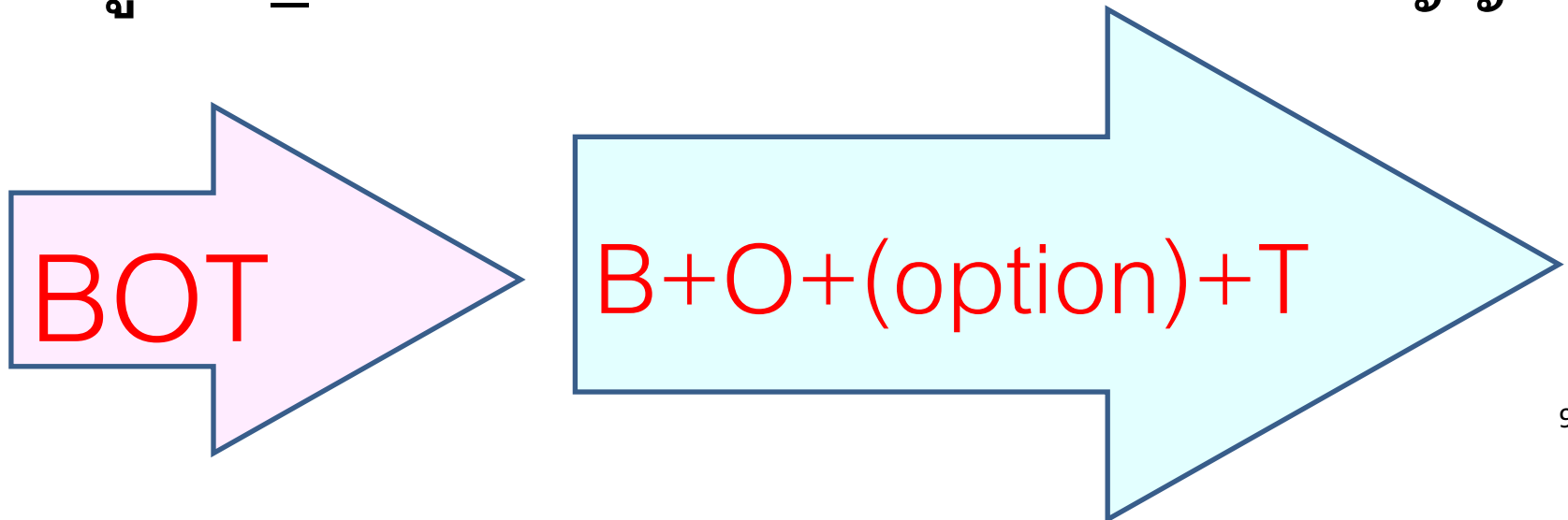
BOT

○ 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 (บริษัทไฮปเวลล์ (ประเทศไทย) จำกัด))

- สัญญาสัมปทานข้อ 24.1 กำหนดให้บรรดาอาคาร สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่จำเลยก่อสร้างขึ้นในพื้นที่สัมปทาน รวมถึงทางรถไฟ ถนนยกระดับและทางเชื่อมกับถนนที่มีอยู่เดิมตามสัญญานี้ให้ตกเป็นทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยทันทีที่ก่อสร้าง (BTO)
- การโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวถือเป็นการขาย และเป็นการขายที่กระทำภายใน 3 ปี นับแต่เดือนภาษีที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์

ข้อควรระวัง BTO / BOT

ภาษีซื้อต้องห้ามจากค่าก่อสร้าง

ฎีกา 3983/2553 (บริษัทไฮปเวลล์ (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)

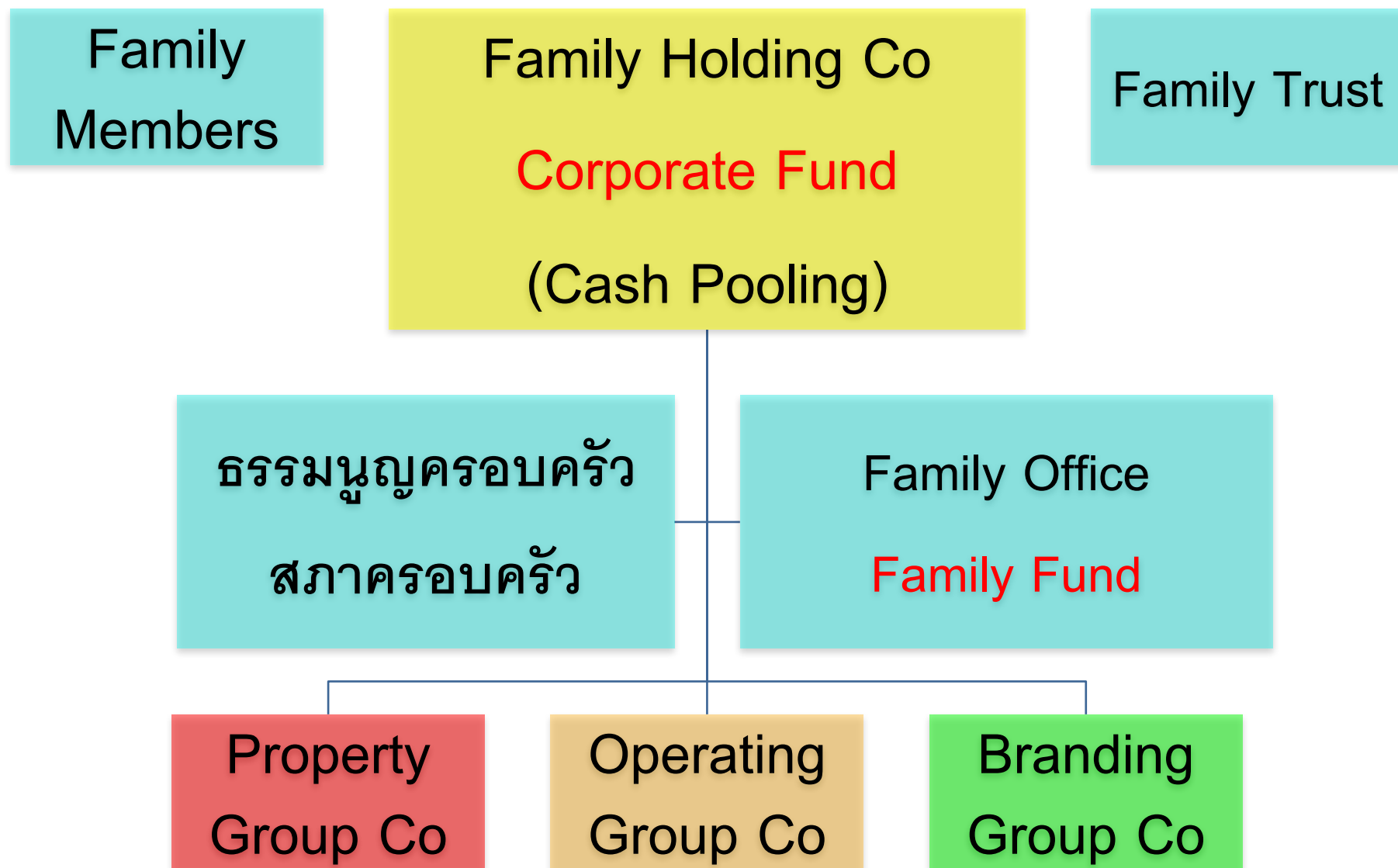
(ไม่ว่ารับมรดกคราวเดียวหรือหลายคราว)

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



“บริษัท” ถือครองที่ดิน

หักรายจ่ายได้

ภาษีที่ดินประจำปี

ค่านายหน้า / ค่าสำรวจที่ดิน / ค่าพัฒนาที่ดิน

ค่ารถถอน / ค่าขนย้าย / ค่าถมดิน

ค่าออกแบบ / ค่าก่อสร้าง / ดอกเบี้ยเงินกู้

“เจ้าสัวรายใหญ่ของไทย”

ไม่เก็บที่ดินไว้ในชื่อบุคคล

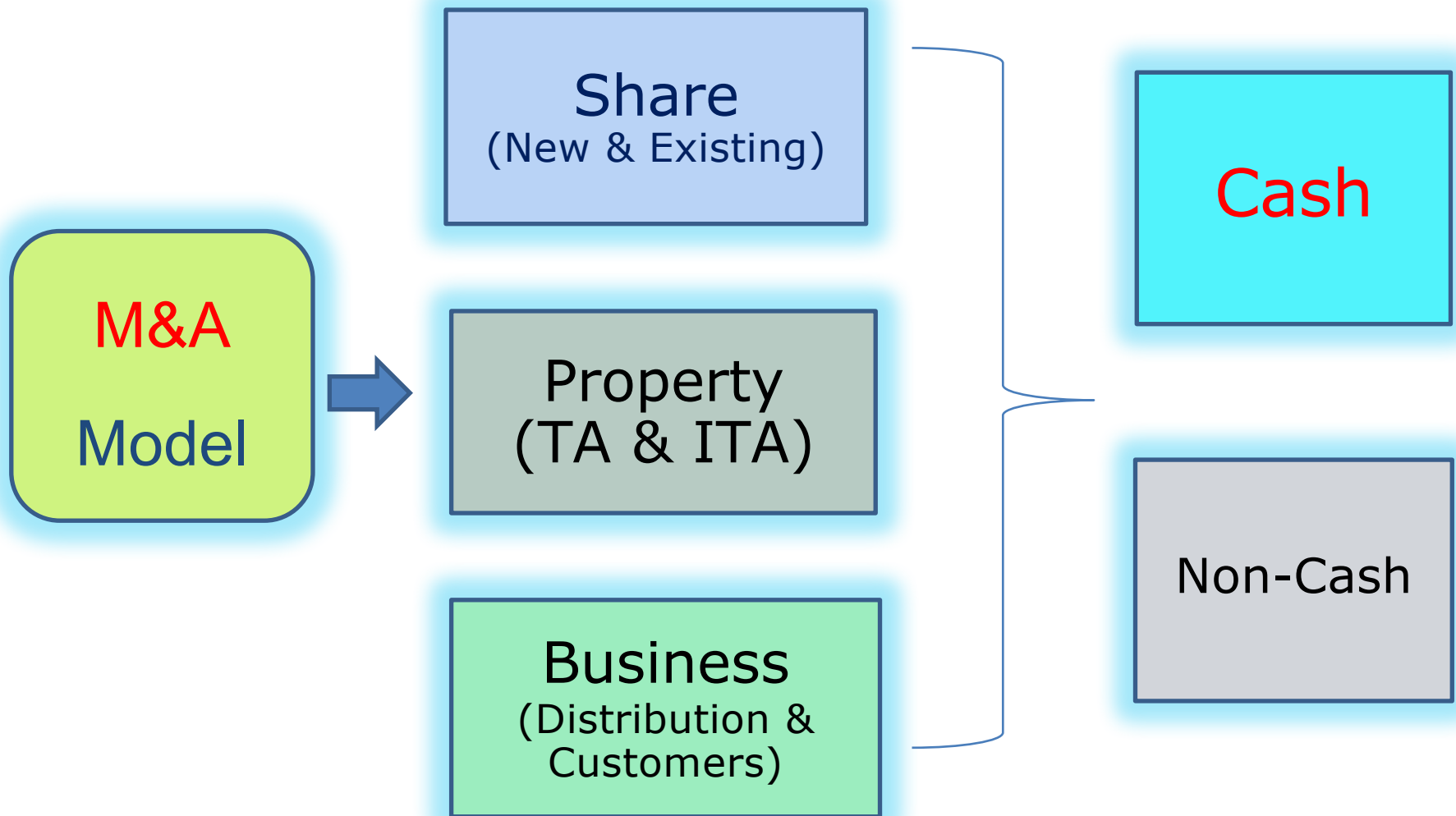
แต่ตั้งบริษัทถือครองที่ดิน

การวางแผนภาษี

เมื่อ “ออกจากราชการ”

หากต้องการขายโรงแรม/อพาร์ทเมนต์

รูปแบบการขายกิจการ



ภาษี / ค่าธรรมเนียมฯ	โอนกิจการทั้งหมด	โอนกิจการ บางส่วน	ควบบริษัท
ภาษีเงินได้บุคคล	ยกเว้น	-	ยกเว้น
ภาษีเงินได้บริษัท	ยกเว้น	-	ยกเว้น
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ยกเว้น	ยกเว้น	ยกเว้น
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ยกเว้น	ยกเว้น	ยกเว้น
อากรแสตมป์	ยกเว้น	ยกเว้น	ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	2 %	2 %	ยกเว้น
หมายเหตุ	ไม่สามารถนำ Tax Loss ของ<u>บริษัทที่โอน</u>หรือ<u>ควบ</u> <u>กัน มาใช้ได้</u> / แต่ไม่ห้าม Tax Loss ของ<u>บริษัทที่รับ</u> <u>โอน</u>		

ควบบริษัท โอนกิจการทั้งหมด

ควบบริษัท 4 แห่งให้เหลือ 1 แห่ง

EBT

บริษัท
ผู้ซื้อ

Land Co 1

Land Co 2

Land Co 3

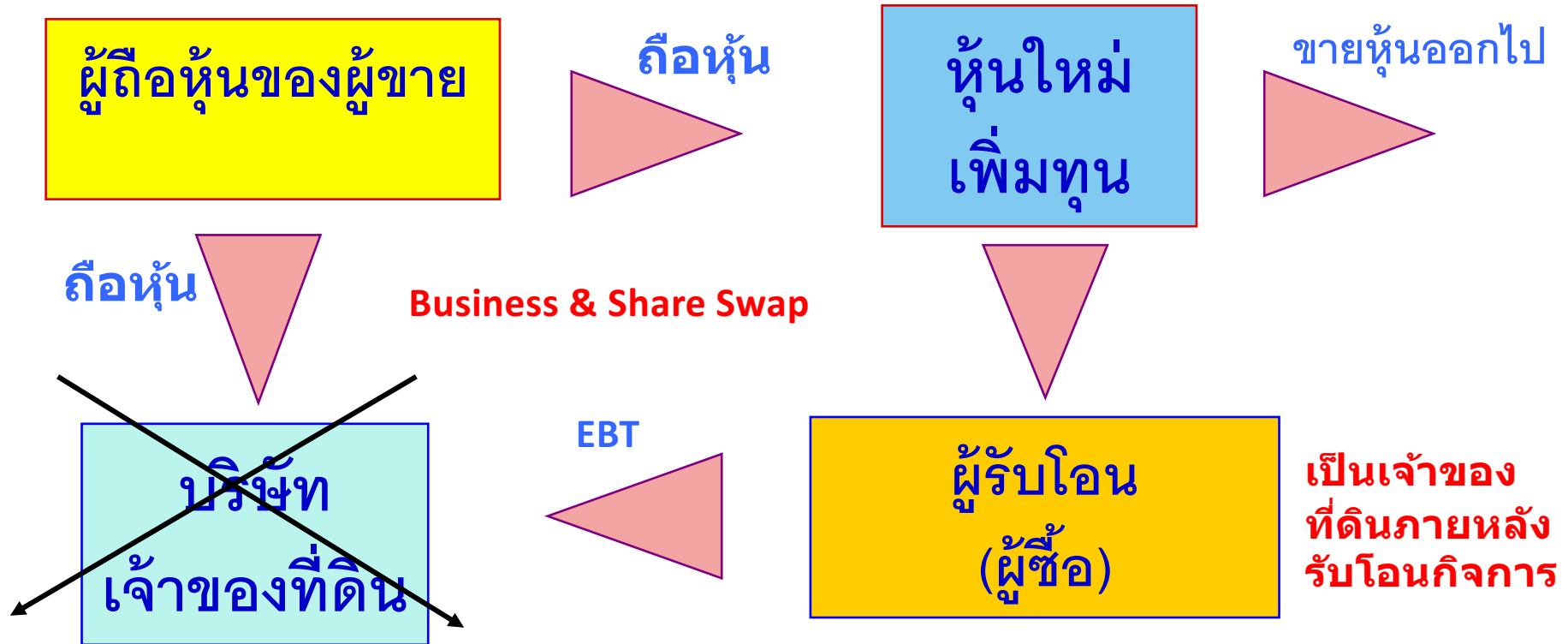
Land Co 4

ที่ดินแปลงนี้ พ่อซื้อเมื่อ 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
รวมภาษีทั้งสองระดับ		1,033,320,000

Slide FREE Download ได้ที่

www.taxtanktv.com



Thank You



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 วิสุทธีแพทย
TAX TANK TV
ช่องรายการ สาร: ความรู้ กฎหมายธุรกิจ



TAX TANK TV



TaxTank



<http://www.taxtanktv.com>

