

Property Tax Planning

ซื้อขาย / เช่า

Property & Share Swap and REIT

รอบ 3/2561

OMEGA Worldclass

ชินภัทร วิชาญทิพย์

www.taxtanktv.com

15 พฤศจิกายน 2561

เค้าโครงการบรรยาย

1. Property Due Diligence การตรวจสอบทรัพย์สินก่อน “ซื้อ/เช่า” อสังหาริมทรัพย์
2. Property Buy & Sale การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
3. Property Lease: Law & Contract (BTO / BOT) กฎหมาย/สัญญาเช่า
4. Property Tax: ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
5. Property Lease: **REIT** (Real Estate Investment Trust)

การตรวจสอบ “ทรัพย์สิน”

Property Due Diligence

ก่อน “ซื้อ/เช่า” อสังหาริมทรัพย์

การตรวจสอบบ่อสังหาริมทรัพย์

○ ตรวจสอบด้านกฎหมาย

○ ครอบครองทรัพย์สิน / ภาระจำยอม / ที่ดินตาบอด

○ สิทธิการเช่า / ภาระติดพันอื่น / สัญญาเช่าเดิม

○ คดีความ / การรอนสิทธิ

○ ใบอนุญาตต่าง ๆ

○ ตรวจสอบด้านกายภาพ

○ ทางเข้า/ออก / หน้าดิน / ที่งอก / ที่หาย

○ สาธารณูปโภค / Zoning / ผังสี / Buffer Zone

○ฎีกา 6436/2550

หลักผู้ซื้อต้องระวัง / หลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้
โอน

○จำเลยที่ 1 (เจ้าของเดิม) ขายที่ดินพิพาทแก่
โจทก์และส่งมอบการครอบครองให้แล้ว โดยไม่
มีเจตนาที่จะทำสัญญาเป็นหนังสือจึงตกเป็น
โมฆะ

การตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์

○ ฎีกา 6436/2550

หลักผู้ซื้อต้องระวัง / หลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

○ แต่ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า การที่จำเลยที่ 1 ส่งมอบการครอบครองเป็นการโอนการครอบครองที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1378 ที่ดินพิพาทจึงเป็นของโจทก์

○ จำเลยที่ 1 (เจ้าของเดิม) ไม่มีสิทธินำไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่จำเลยที่ 2 เพราะ ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

การตรวจสอบ “ทรัพย์สิน”

Property Due Diligence

ครอบคลุมทรัพย์สิน

Case: ครอบครองทรัพย์สิน

ฎีกา 679 - 682/2559 (ปตท. ถูกครอบครองทรัพย์สิน)

- ที่ดินพิพาทปตท. ได้มาโดยการซื้อมาจากเอกชน
มิใช่ดำเนินการเวนคืน
- ข้ออ้างที่ว่า ใช้สำหรับเป็นทางออกหนีไฟของคลัง
ก๊าซ เพื่อลดความเสี่ยงและป้องกันอันตรายก็เป็น
เรื่องการปฏิบัติงานภายในหน่วยงานของปตท. ใน
ฐานะเดียวกับเอกชนไม่เกี่ยวกับสาธารณประโยชน์

Case: ครอบครองปรบักษ์

ฎีกา 679 - 682/2559 (ปตท. ถูกครอบครองปรบักษ์)

- กรณียังถือไม่ได้ว่าที่ดินพิพาทเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์อันร่วมกัน
- จำเลย (ชาวบ้าน) เข้าครอบครองที่ดินพิพาทต่อจากบุคคลซึ่งรับโอนและครอบครองที่ดินพิพาทเรื่อยมาโดยสงบเปิดเผย เป็นเวลาติดต่อกันมาเกิน 10 ปี จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาท

Case: ครอบครองปรปักษ์

ฎีกา 679 - 682/2559 (ปตท. ถูกครอบครองปรปักษ์)

- การที่จำเลยทั้งสี่เข้าครอบครองปลูกบ้านอาศัยอยู่ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ โดยไม่เคยถูกผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน จึงถือเป็นการครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยมาตลอด รวมเวลาของผู้โอนกับเวลาที่จำเลยทั้งสี่ครอบครองเกินกว่า 10 ปีแล้ว
- กฎหมายมิได้บัญญัติไว้อย่างแจ้งชัดว่า ผู้ที่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยการครอบครองนั้น จะต้องรู้ว่าทรัพย์สินที่ตนครอบครองเป็นของผู้อื่น
- ข้อสำคัญมีเพียงว่า การครอบครองนั้นมีลักษณะเป็นการครอบครองเพื่อตน มิใช่ครอบครองแทนเจ้าของกรรมสิทธิ์

การตรวจสอบ “ทรัพย์สิน”

Property Due Diligence

ที่ดินตาบอด

Case: ที่ดินตาบอด

- ฎีกาที่ 2621/2559

(มีทางออกทางน้ำ_ไม่ถือเป็นทางจำเป็น _ ไม่ใช่ “ที่ดินตาบอด”)

- เมื่อที่ดินของโจทก์ทั้งสามด้านทิศตะวันออกและทิศเหนือติดลำกระโดงสาธารณะ สามารถใช้เรือสัญจรไปมาได้ ที่ดินของโจทก์ทั้งสามจึงมีทางออกสู่สาธารณะได้ กรณีไม่ต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 ที่ โจทก์ทั้งสามจะอ้างใช้ทางพิพาทเป็นทางจำเป็น

การตรวจสอบ “ทรัพย์สิน”

Property Due Diligence

ภาระจำยอม

จดทะเบียน / อายุความ

Case: ภาระจำยอม

ฎีกาที่ 673/2546

- เมื่อที่ดินซึ่งมีสิทธิภาระจำยอมเกี่ยวกับทางเดิน
บางส่วนถูกปล่อยให้เป็นที่ว่างเปล่า _ ไม่มีการหา
ผลประโยชน์ใดๆ บนที่ดิน ความจำเป็นที่จะต้อง
เดินผ่านทางภาระจำยอมพิพาทจึงไม่มีตามไปด้วย
- เมื่อทางภาระจำยอมไม่เคยใช้มาเกิน 10 ปีแล้ว _
ภาระจำยอมจึงสิ้นไปตาม ปพพ. 1399

Case: ภาวะจำยอม

ฎีกาที่ 3262/2548

- คำว่า “ภาวะจำยอมหมดประโยชน์” หมายความว่า “ไม่สามารถใช้การยุทธ์เพื่อประโยชน์แก่สามยุทธ์ได้อีกต่อไป”
- หากการยุทธ์ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้อยู่ _ แม้
ไม่มีการใช้การยุทธ์นั้นก็หาใช้ภาวะจำยอมหมด
ประโยชน์ไม่

Case: ภาระจำยอม

ฎีกาที่ 3262/2548 (ต่อ)

- ดังนั้น แม้ที่ดินอันเป็นสามยทรัพย์จะมีทางออก
ทางอื่นสู่ทางสาธารณะและใช้ทางดังกล่าวนี้เป็น
หลัก แต่เมื่อทางพิพาทยังมีสภาพเป็นทางเดินคง
เดิม ทางภาระจำยอมจึงยังไม่หมดประโยชน์แก่
สามยทรัพย์ ภาระจำยอมยังไม่สิ้นไป ตามมาตรา
1400 วรรคหนึ่ง

Case: ภาระจำยอม

ฎีกาที่ 8966/2551

- เมื่อได้ใช้ทางพิพาทดังกล่าวเป็นทางเดินโดยสงบและเปิดเผย
ด้วยเจตนาจะให้ได้สิทธิทางภาระจำยอมติดต่อกันเป็นเวลา
กล่าวสิบปี _ ทางพิพาทย่อมตกเป็นทางภาระจำยอมตาม ป.
พ.พ.มาตรา 1401 ประกอบด้วยมาตรา 1382
- แม้ต่อมาภายหลัง ป. จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ ว. บิดา
จำเลยทั้งสองและ ว. จะยกให้จำเลยทั้งสองก็ตาม ก็หาทำให้
สิทธิภาระจำยอมในทางพิพาทของโจทก์สิ้นไปไม่

Case: ภาระจำยอม

ฎีกาที่ 6459/2551

- แม้โจทก์จะซื้อที่ดินโดยสุจริตจากการขายทอดตลาด แต่ก่อนเวลาที่โจทก์จะได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวจำเลยได้ใช้ที่ดินตลอดมาโดยสงบ โดยเปิดเผยและด้วยเจตนาให้ได้สิทธิภาระจำยอมติดต่อกันเกิน 10 ปี
- จำเลยในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ย่อมได้ภาระจำยอมเหนือที่ดินของโจทก์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1401

Case: ภาระจำยอม

ฎีกาที่ 6459/2551 (ต่อ)

- แม้จำเลยจะยังไม่จดทะเบียนสิทธิภาระจำยอมก็หาทำให้
สิทธิดังกล่าวสิ้นไป เพราะทรัพย์สินแห่งสิทธิเป็น
ประธานภาระจำยอมมีลักษณะเป็นสิทธิประเภทอน
สิทธิมิใช่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ จึงไม่อยู่ในบังคับหลัก
กฎหมายที่ว่าสิทธิอันยังมีได้จดทะเบียน มิให้ยกขึ้นเป็น
ข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทน
และโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วตาม
ปพพ. มาตรา 1299 วรรคสอง

การตรวจสอบ “ทรัพย์สิน”

Property Due Diligence

สิทธิเก็บกิน

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

Property Buy & Sale

“ซื้อ/ขาย” อสังหาริมทรัพย์

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

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

ควบบริษัท / โอนกิจการทั้งหมด

ควบบริษัท 4 แห่งให้เหลือ 1 แห่ง

EBT

บริษัทผู้ซื้อ

Land Co 1

Land Co 2

Land Co 3

Land Co 4

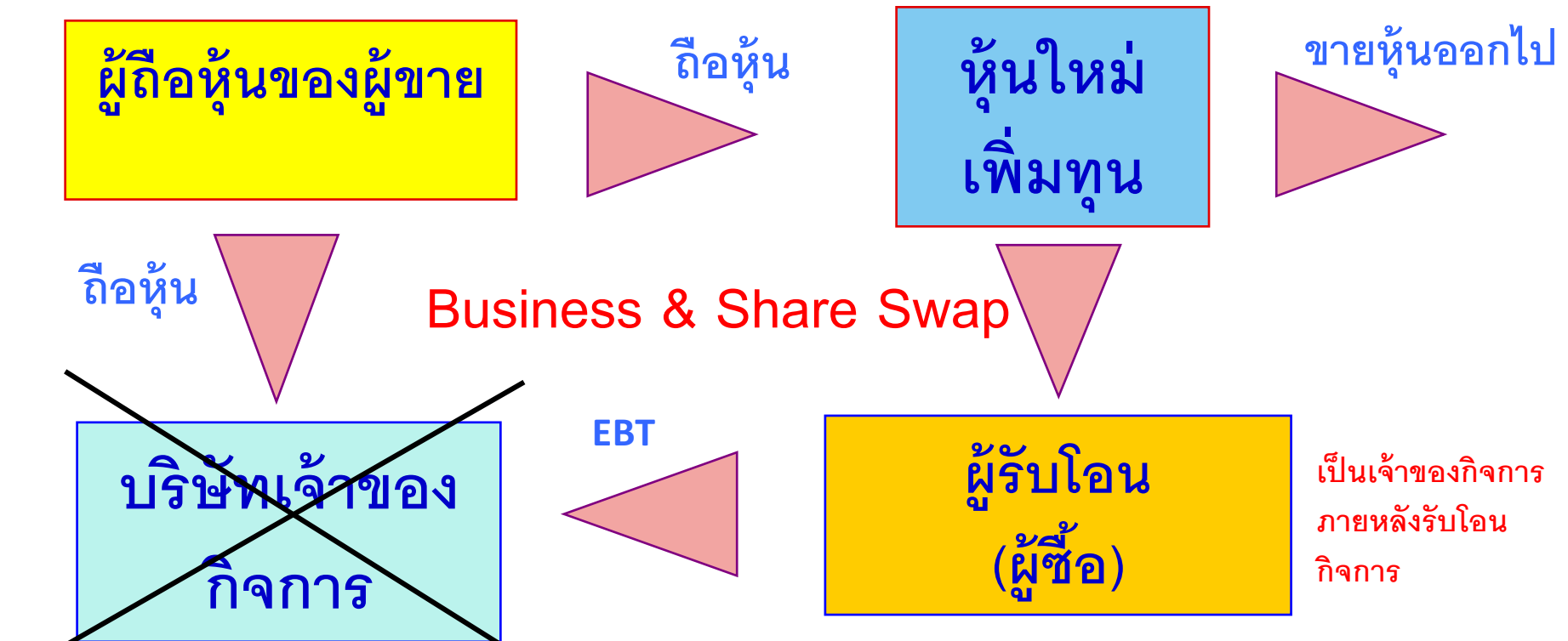
ที่ดินแปลงนี้ พ่อซื้อเมื่อ 20 ปีที่แล้ว 25 ล้านบาท / ปัจจุบัน 4,000 ล้านบาท

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

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

การ “โอนกิจการทั้งหมด”

EBT (Entire Business Transfer)



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

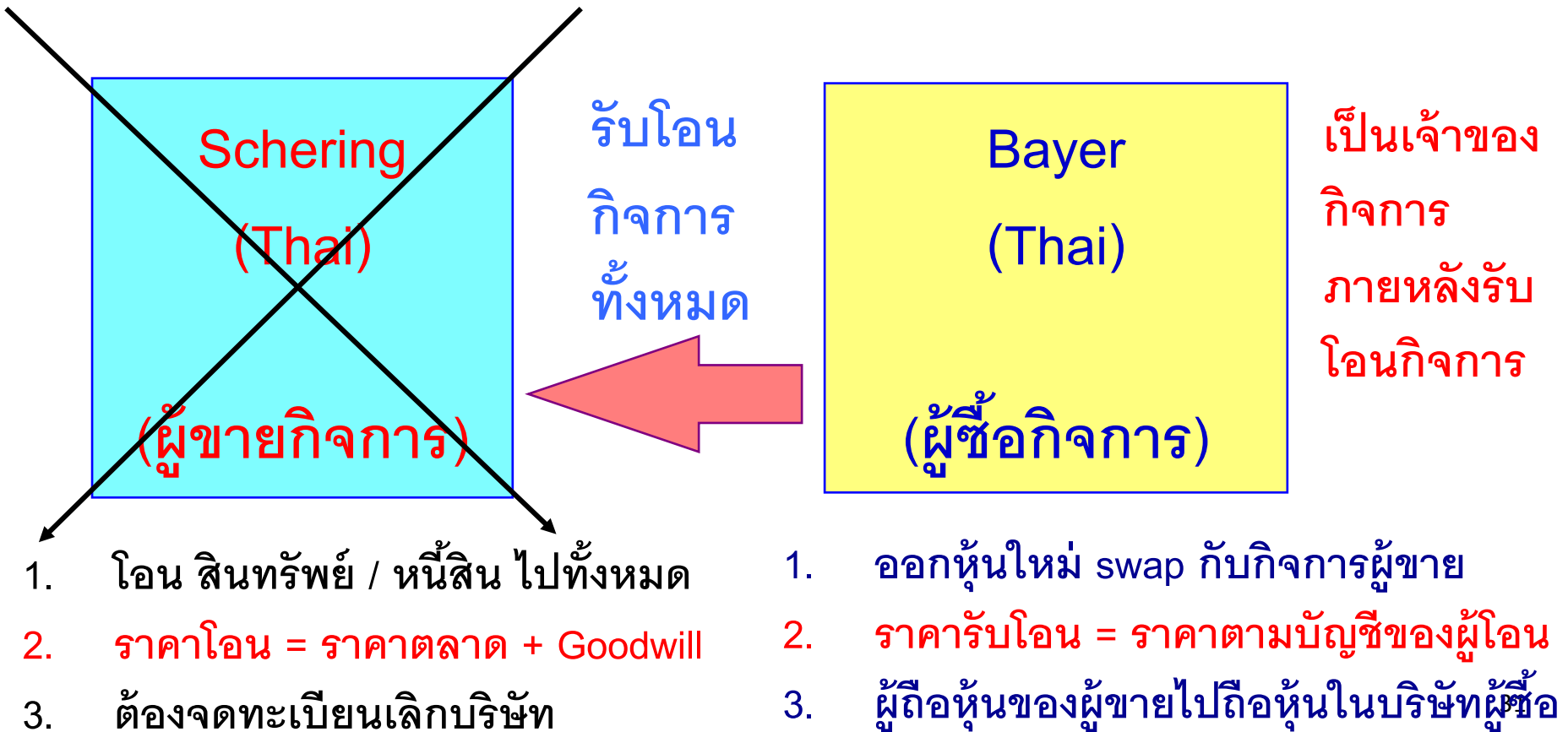
1. ออกหุ้นใหม่ swap กับกิจการผู้ขาย
2. ราคารับโอน = ราคาตามบัญชีของผู้โอน
3. ผู้ถือหุ้นของผู้ขายไปถือหุ้นในบริษัทผู้ซื้อ

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>		

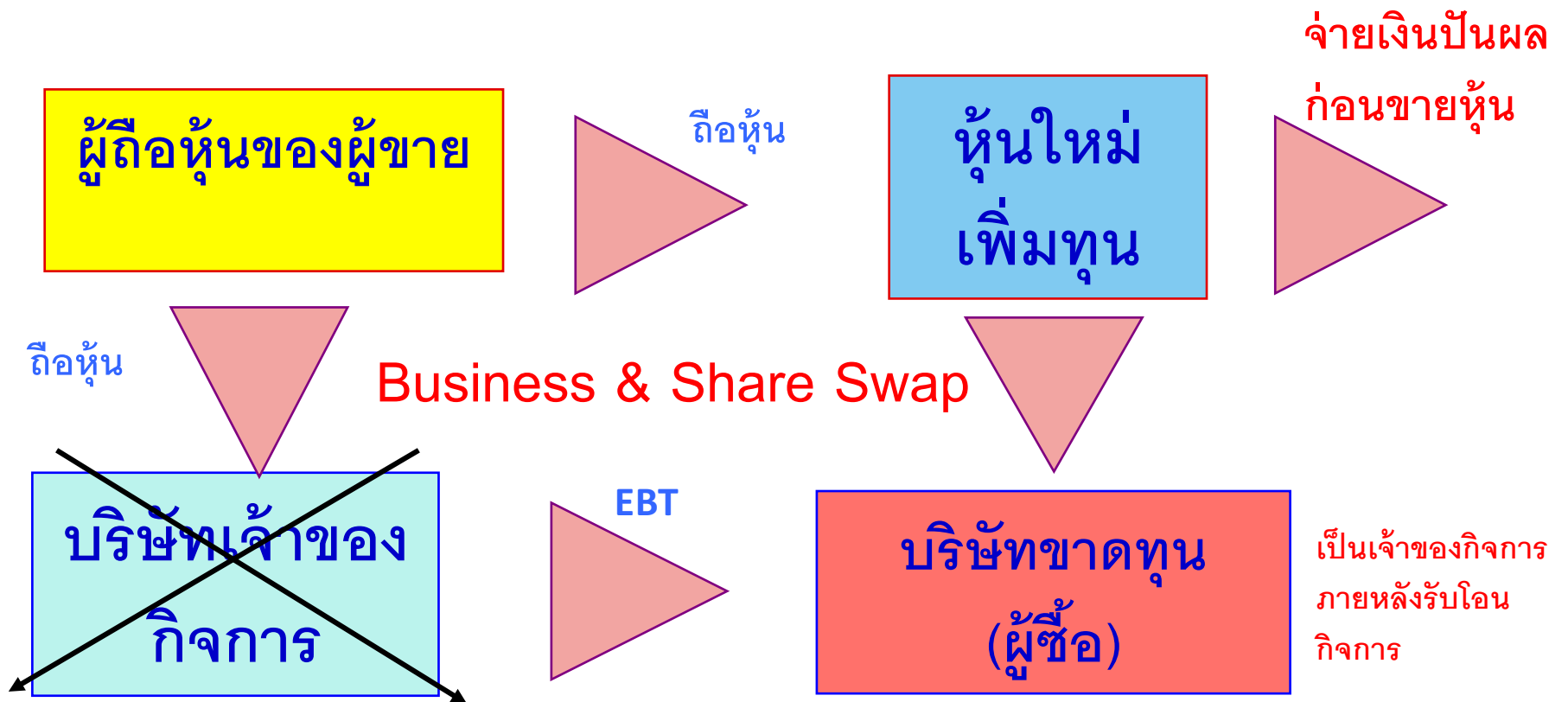
การ “โอนกิจการทั้งหมด”

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

Entire Business & New Share Swap (ฎีกา 8943/2560)



การวางแผนภาษี โดยใช้ “บริษัทขาดทุน”



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

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

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

Existing Co

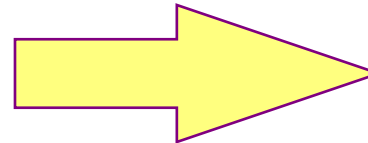
Selective BU

(Spin-off)

Own shares over 50% at least 6 months



Transfer
partial
business



SPV

(Special
Purpose
Vehicle)

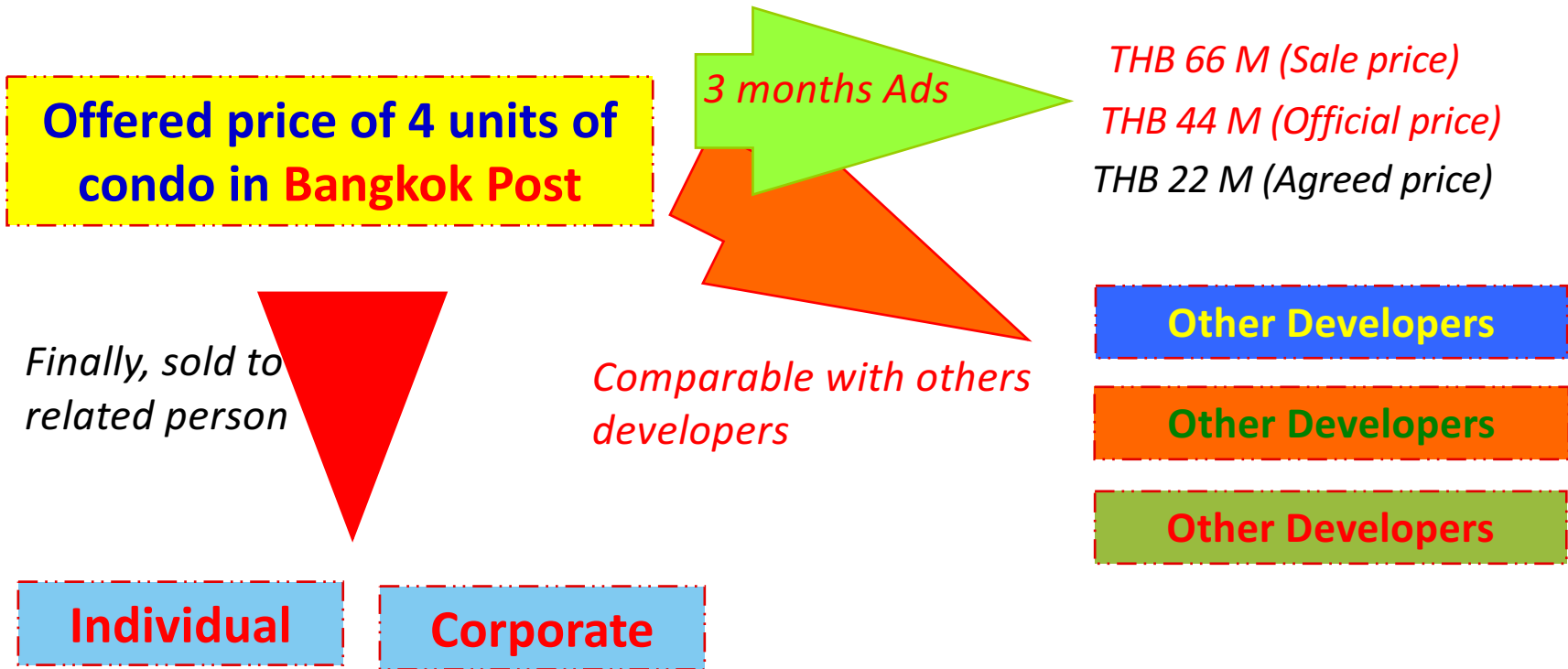
NAV of SPV not less than Value of PBT

ที่ดินให้เช่าแล้วขาย_แม่เกิน 5 ปี
ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5607/2550

- ที่ดินและตึกแถวที่โจทก์ขายให้แก่บริษัท พ. เป็นที่ดิน
และตึกแถวที่โจทก์ให้บริษัท น. เช่า
- การขายที่ดินและตึกแถวดังกล่าวจึงเป็นการขาย
อสังหาริมทรัพย์ที่โจทก์มีไว้ในทางประกอบกิจการเป็น
การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร
โจทก์จึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายที่ดินและ
ตึกแถว

Property Developer: Market Price



คำพิพากษาศาลฎีกา 21881/2555

บริษัทพัฒนาคอนโดมิเนียมขายห้องชุด (เหลือขาย 4 ห้องสุดท้าย) ให้แก่กรรมการ/
บริษัทในเครือ ไปต่ำกว่า “ราคาประเมินราชการ”

“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. มี พฤติกรรมปกปิดหรือซ่อนเร้นทรัพย์สิน ที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด _ 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

Property Lease

Law

กฎหมายการเช่า

อสังหาริมทรัพย์

การเช่า “อสังหาริมทรัพย์”

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

การเช่า “อสังหาริมทรัพย์”

- ค่าเช่าพื้นฐาน _ คำนวณตาม “พื้นที่เช่า”
(Fixed Base + Cover BOQ)
- ค่าเช่าส่วนเพิ่ม _ คำนวณตาม “รายรับจากพื้นที่เช่า” (Floating Base + Incentive)
- สัญญาให้เช่าพื้นที่ร้านค้า/สัญญาบริการ

การเช่า “อสังหาริมทรัพย์”

- สัญญาให้เช่าพื้นที่ร้านค้า – มีการส่งมอบการครอบครองหรือไม่
- กำหนดพื้นที่แน่นอน / มีการหวงกั้นพื้นที่ เช่น ล็อคกุญแจได้
- ถ้าไม่ส่งมอบการครอบครอง จะเป็นสัญญาให้บริการพื้นที่เหมือนในห้างสรรพสินค้า

Property Lease

Contract

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

เงินกินเปล่า

คำมั่นจะให้เช่า

การขึ้นค่าเช่า

ฟ้องขับไล่

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)

ที่ดินเช่าถูกเวนคืน

ฎีกา 1260/2546

- ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืน _ ย่อมทำให้ผู้เช่าขาดประโยชน์แห่งสิทธิ การเช่าหรือเสียสิทธิที่จะได้ใช้ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นหา ผลประโยชน์อันพึงมีพึงได้โดยชอบนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่เข้า ครอบครองที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืนนั้นจนถึงวันครบกำหนดตาม สัญญาเช่า
- ความเสียหายดังกล่าวเป็นความเสียหายจริงโดยเหตุที่ต้องออก จากที่ดินที่ถูกเวนคืน ผู้เช่าจึงมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ มาตรา 18 (3)

ที่ดินเช่าถูกเวนคืน

ฎีกา 1260/2546 (ต่อ)

- เงินค่าทดแทนในการเช่านี้พึงกำหนดให้เฉพาะที่ผู้เช่าได้เสียหายจริง โดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อน สัญญาเช่าระงับนั้น หมายเฉพาะในเรื่องสิทธิที่จะได้รับจากการเช่า เช่น ค่าขนย้าย ค่าตกแต่ง ปรับปรุงโรงเรือนหรืออาคารที่เช่า และหากผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าไว้ล่วงหน้าก็มีสิทธิได้รับคืนตามส่วน
- เงินค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวมิใช่ความเสียหายโดยตรง เนื่องจากการที่ต้องออกจากที่ดินและอาคารที่ถูกเวนคืน
- ผู้เช่าจึงไม่มีสิทธิได้รับค่าทดแทนความเสียหายส่วนนี้ (ฎีกา 463/2541)

เงินกินเปล่า
ค้ำประกันจะให้เช่า
การขึ้นค่าเช่า
ฟ้องขับไล่

คำมั่นว่าจะให้เช่า

ฎีกา 7386/2548 (“คำมั่น” ไม่ได้ทำเป็นหนังสือ)

- คำมั่นที่โจทก์ (ผู้ให้เช่า) จะให้จำเลยเช่าตึกแถวพิพาท ภายหลังสัญญาเช่าครบกำหนดเวลาแล้วเป็นเพียงคำมั่นด้วยวาจาและอยู่นอกเหนือจากข้อตกลงตามสัญญาเช่าเดิม
- แม้จำเลยจะสนองรับคำมั่นนั้นก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าเดิมและเกิดเป็นสัญญาเช่าใหม่ก็ตาม แต่โจทก์ยังมีได้ทำหลักฐานการเช่าตึกแถวพิพาทใหม่เป็นหนังสือลงลายมือชื่อโจทก์ผู้ต้องรับผิดชอบเป็นสำคัญ / คำมั่นจึงไม่ผูกพัน

คำมั่นว่าจะให้เช่า

ฎีกา 703-704/2558 (กรณีไม่ใช่คำมั่น)

โจทก์ บริษัทไนน์ตี้-ไนน์ อิน วัน จำกัด

จำเลย บริษัทโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด

(มหาชน)

○สัญญาเช่ากำหนดระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปี และ

มีข้อตกลงเรื่องการต่อสัญญาไว้ในข้อ 10 ว่า ผู้เช่ามี

สิทธิขอต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 1 ช่วง คือต่ออีก 3 ปี

คำมั่นว่าจะให้เช่า

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

โจทก์ บริษัทไนน์ตี้-ไนน์ อิน วัน จำกัด

จำเลย บริษัทโรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)

- แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและอัตราค่าเช่าซึ่งผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ทำความตกลงร่วมกัน และโดยที่ผู้เช่าจะต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งความประสงค์เช่นนั้นให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญา

คำมั่นว่าจะให้เช่า

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

โจทก์ บริษัทไนน์ตี้-ไนน์ อีช 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 _ จึงยังไม่เข้าลักษณะเป็น “คำมั่นจะให้เช่า”

เงินกินเปล่า
คำมั่นจะให้เช่า
การขึ้นค่าเช่า
ฟ้องขับไล่

หลักฐานการให้เช่า (ขั้นต่ำเช่า)

ฎีกา 5387/2549

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

หลักฐานการให้เช่า (ชั้นค่าเช่า)

ฎีกา 5387/2549 (ต่อ)

- การที่ผู้ให้เช่านำสืบพยานบุคคลว่าได้มีการตกลงชั้นค่าเช่าในอัตราเดือนละ 20,000 บาท จึงเป็นการต้องห้ามตาม ป.วิ.พ. มาตรา 94
- ผู้เช่าคงต้องรับผิดชำระค่าเช่าที่ค้างชำระเดือนละ 17,000 บาท ตามอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าเดิม

เงินกินเปล่า
ค้ำประกันจะให้เช่า
การขึ้นค่าเช่า
ฟ้องขับไล่

การฟ้องขับไล่

(ไม่ต้องมีหลักฐานการเช่าก็ฟ้องได้)

ฎีกา 3233/2540

- โจทก์ (กรุงเทพมหานคร) ผู้เช่าที่ดินพิพาทและโจทก์ร่วมเจ้าของที่ดิน (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) พินาทฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองและเรียกค่าเสียหายในฐานะที่โจทก์ร่วม
- เจ้าของกรรมสิทธิ์ใช้สิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนมิใช่เป็นการฟ้องให้บังคับตามสัญญาเช่า

การฟ้องขับไล่

(ไม่ต้องมีหลักฐานการเช่าก็ฟ้องได้)

ฎีกา 3233/2540 (ต่อ)

○ โจทก์และโจทก์ร่วมจึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้
แม้ว่า การเช่าอาคารพิพาทระหว่างการเคหะ
แห่งชาติกับจำเลยที่ 1 จะไม่มีสัญญาเช่า และไม่มี
หลักฐานเป็นหนังสือ

การฟ้องขับไล่

(ไม่ต้องมีหลักฐานการเช่าก็ฟ้องได้)

ฎีกา 6535/2544 / ฎีกา 1714/2546

- เมื่อโจทก์ ไม่ประสงค์จะให้จำเลยอยู่ต่อไปและบอกกล่าวให้จำเลยออกจากตึกแถวดังกล่าว แล้วแต่จำเลยเพิกเฉย จึงมิใช่การฟ้องขับไล่โดยอาศัยสิทธิแห่งสัญญาเช่า

การฟ้องขับไล่

(ไม่ต้องมีหลักฐานการเช่าก็ฟ้องได้)

ฎีกา 6535/2544 / ฎีกา 1714/2546 (ต่อ)

○ แต่เป็นการฟ้องเพื่อใช้สิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1336 จึงไม่ได้ตกอยู่ในบังคับของมาตรา 538

○ แม้โจทก์จะไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อจำเลยโจทก์ก็มีอำนาจฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหายได้

การฟ้องขับไล่

(ไม่ต้องมีหลักฐานการเช่าก็ฟ้องได้)

ฎีกา 7688/2544

○ แม้โจทก์จะตั้ง จ. เป็นตัวแทนทำสัญญาเช่าอาคาร
พิพาทกับจำเลยโดยมิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือตาม
ป.พ.พ. มาตรา 789 ก็ตาม แต่จำเลยยอมรับว่า
จำเลยเช่าอาคารพิพาทตามที่โจทก์ฟ้อง และโจทก์ได้
บอกเลิกสัญญาเช่าแก่จำเลยแล้ว

การฟ้องขับไล่

(ไม่ต้องมีหลักฐานการเช่าก็ฟ้องได้)

ฎีกา 7688/2544 (ต่อ)

- อีกทั้งคดีนี้โจทก์ ฟ้องขับไล่จำเลยและเรียกค่าเสียหาย อันเป็นเรื่องที่จำเลยและบริวารอยู่ในอาคารที่เช่าโดยละเมิด
- โจทก์จึงมีอำนาจขับไล่จำเลยและบริวารออกจากอาคารพิพาทและเรียกค่าเสียหาย โดยมิต้องอาศัยสัญญาเช่า แต่ประการใด

ผู้เช่าตาย _ ทายาทมีหน้าที่ขน ย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11225/2558

- ว. ผู้ตายทำสัญญาเช่าอาคาร เมื่อสัญญาเช่าระงับไป เพราะเหตุสิ้นกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 564
- ว. ย่อมมีหน้าที่ที่ต้องขนย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกไป และส่งมอบอาคารที่เช่าคืน ซึ่งหน้าที่ดังกล่าวโดยสภาพ แล้วย่อมมิใช่เป็นการเฉพาะตัวของ ว. ผู้ตายโดยแท้

ผู้เช่าตาย _ ทายาทมีหน้าที่ขน ย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 11225/2558 (ต่อ)

- หากแต่ถือว่่าเป็นสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นกองมรดกของ ว. ซึ่งตกทอดแก่ทายาทได้ตามมาตรา 1600
- ทายาทโดยธรรมของ ว. จึงต้องรับไปซึ่งหน้าที่ในอันที่ จะต้องขนย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกจากอาคารและส่งมอบอาคารที่เช่าให้คืน กับต้องชดใช้ค่าเสียหายจนกว่า จะขนย้ายทรัพย์สินและบิรवारออกไปจากอาคารที่เช่า

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ
ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

Build-Transfer-Operate (BTO)

Build-Operate-Transfer (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 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>ผลทางภาษี คือ VAT เป็นต้นทุน</p>	<p>_กรรมสิทธิ์อาคารโอนเมื่อครบสัญญาเช่า</p> <p><u>_รายจ่ายจากอาคารที่โอนต้องใช้ Fair Market Value</u></p> <p><u>_VAT ค่าก่อสร้างนำไปใช้ได้</u></p>

ขยายความ BTO

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

ขยายความ BOT

คู่สัญญา	BOT	ขยายความ
<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

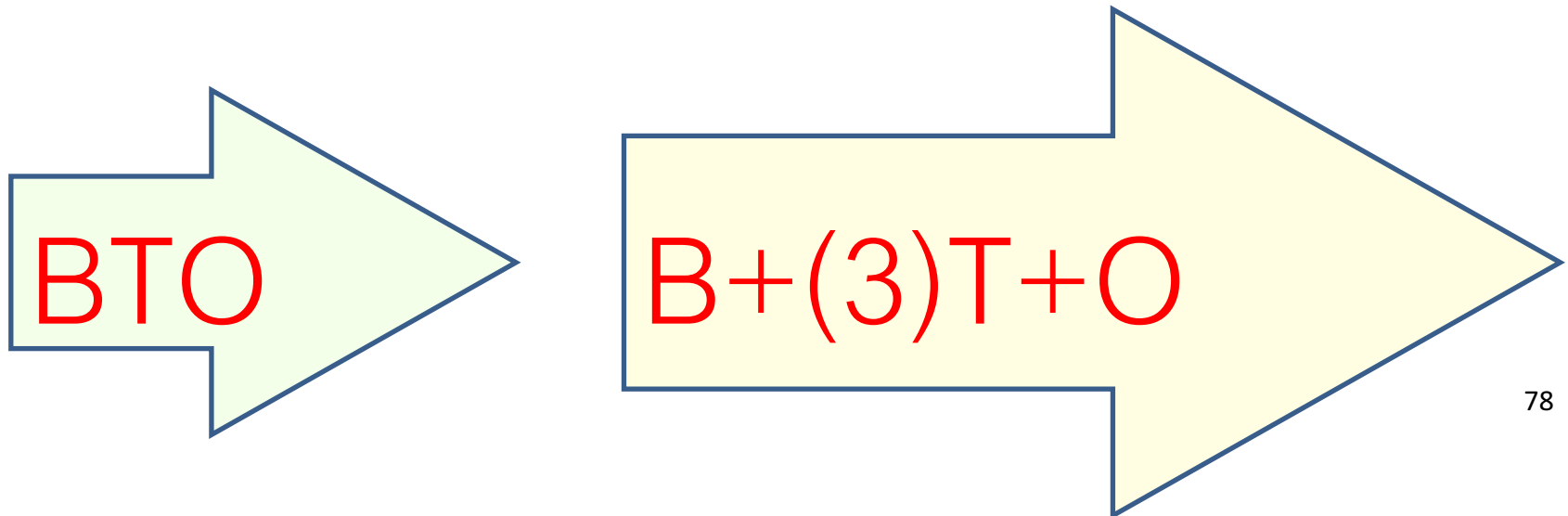
BTO

○ 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

Best Option for Tax Planning

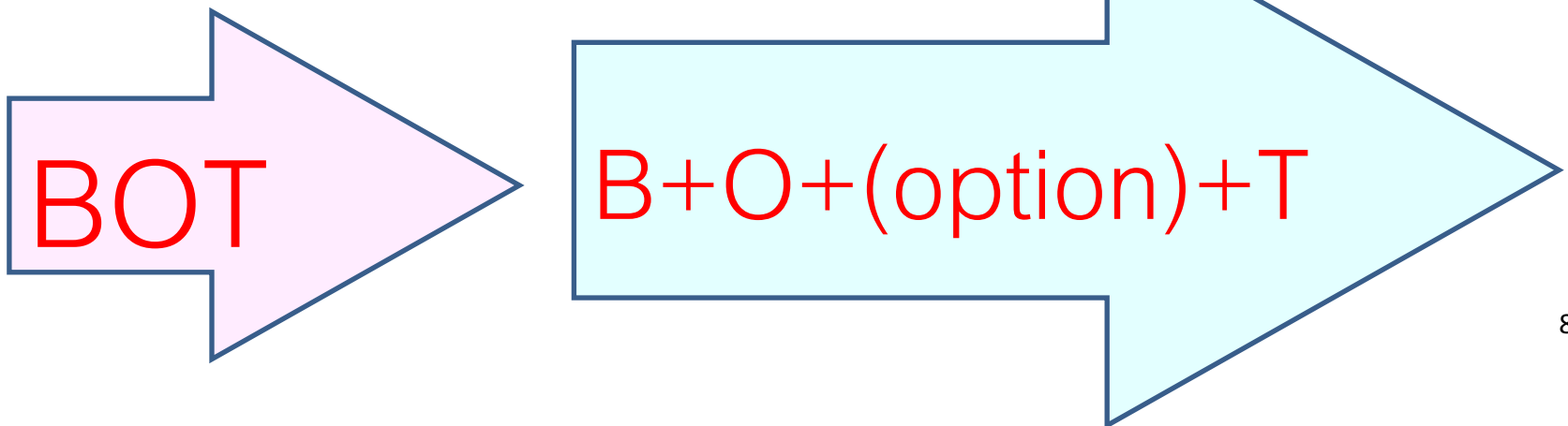
BOT

○ 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

ภาษีที่ต้องห้ามจากค่าก่อสร้าง

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)

Property Lease

Finance

การวางแผนจัดการทางการเงิน

เช่าอสังหาริมทรัพย์

Lease Cost Control

- ที่ดินไม่มีค่าเสื่อมราคา
- ต้นทุนต่าง ๆ นำมาเป็นต้นทุนในกิจการได้ เช่น
 - ค่านายหน้า / ค่ารถถอน / ค่าถมที่ / ค่าพัฒนาที่ดิน / ค่าออกแบบ
- ดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างการก่อสร้าง_ถือเป็นต้นทุน (ต้องนำมาหักเป็น “ค่าเสื่อมราคาอาคาร”)
- ดอกเบี้ยเงินกู้หลังก่อสร้างเสร็จ_ถือเป็นรายจ่ายได้
- ปลอดค่าเช่า (Grace Period) ระหว่างก่อสร้าง

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

Property Lease

Tax

ภาษีการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การวางแผนภาษีการเช่า

บริษัท

บุคคล

ห้างหุ้นส่วนสามัญ

ผลทางกฎหมาย ภาษี	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

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**

Buy or Lease ?

Difference	Buy	Fin Lease	Op Lease
Investment	Huge	-	-
CAPEX	Depreciation	-	-
OPEX	-	/	/
Accounting	Asset	Asset	Expense
Tax	Asset	Expense	Expense
Sunk Cost	/	-	-
Replaceable	Sale & New Purchase	New Lease	New Lease
Obsolete	/	-	-

การปรับโครงสร้าง
การถือครองทรัพย์สิน

Sale & Lease Back

Sunk Asset

(No Depreciation)

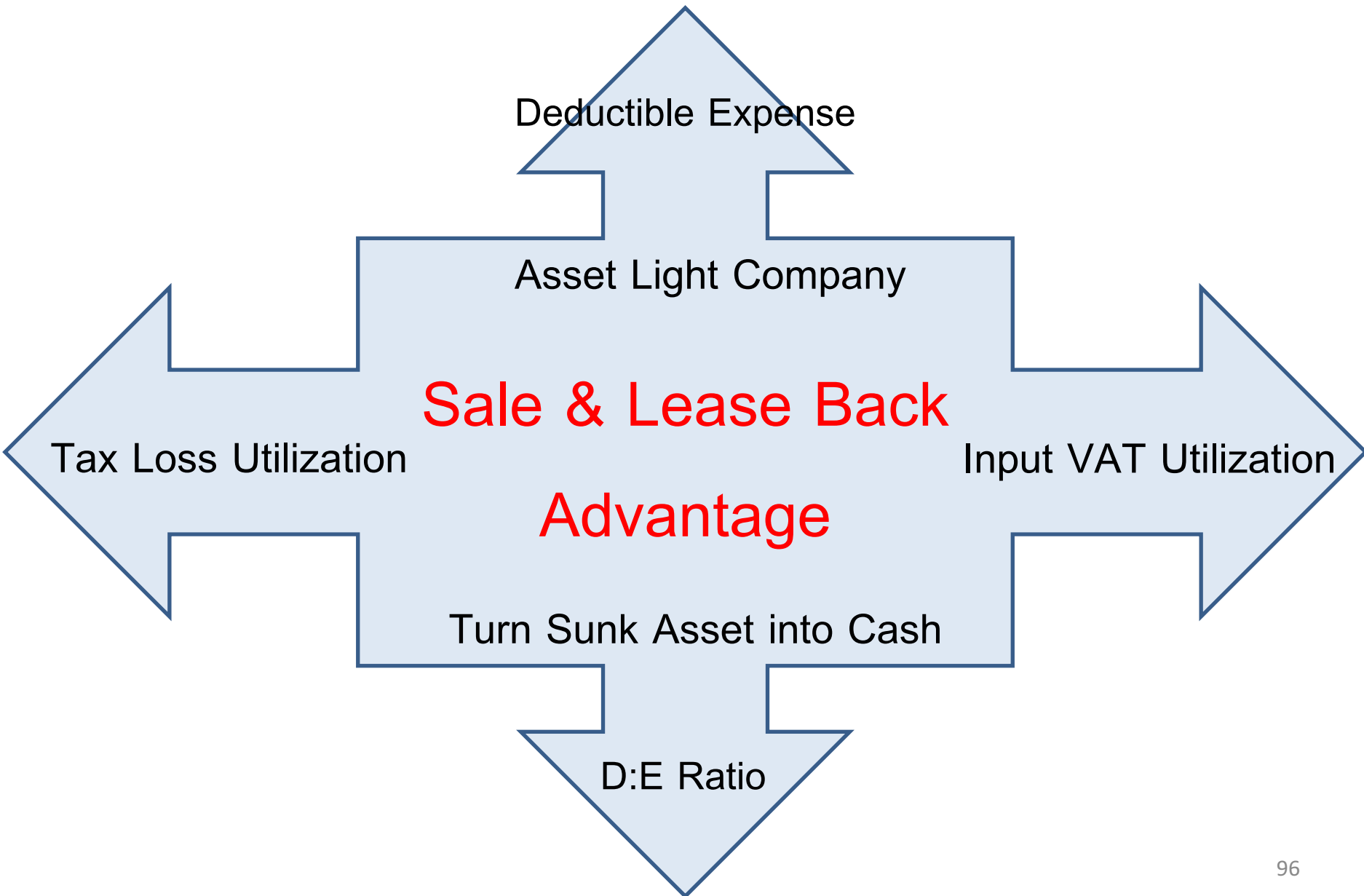
Sale and Lease-back: ข้อดี

- 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: ข้อดี

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

Sale and Lease-back: ข้อดี



โอนสิทธิการเช่า

เสีย VAT ?

ยกเว้น VAT ?

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

ทำสัญญาเช่า _ แจ้ง “ค่าเช่าต่ำ” สัญญาเช่าใช้บังคับไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4899/2551

- ข้อตกลงที่จะยินยอมให้ระบุจำนวนค่าเช่าให้ต่ำกว่าความเป็นจริงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีเงินได้ซึ่งเป็นหน้าที่ของพลเมืองไทยตามกฎหมายนั้น ย่อมเป็นข้อตกลงที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน
- คู่สัญญาจึงไม่อาจยกข้อตกลงดังกล่าวขึ้นอ้างเพื่อเป็นข้อต่อสู้ในคดีได้

ค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน
เช่า_หักเป็นรายจ่ายได้_ไม่ต้องห้าม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 434/2551

- รายจ่ายค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าที่ดิน
เป็นรายจ่ายเพื่อหารายได้จากการให้เช่าที่ดินไม่ใช่
รายจ่ายที่จ่ายไปแล้วบังเกิดเป็นทุนรวมของบริษัท
ขึ้นมา ดังนั้น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่า
ที่ดิน จึงไม่ใช่รายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุน
ตาม ป.รัชฎากร มาตรา 65 ตีร (5)

ค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน
เช่า_หักเป็นรายจ่ายได้_ไม่ต้องห้าม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 434/2551 (ต่อ)

- ค่านายหน้าเป็นรายจ่ายตอบแทนในการก่อให้เกิดสัญญาเช่า เป็นรายจ่ายเพื่อหารายได้จากการให้เช่าที่ดิน ไม่ใช่รายจ่ายที่จ่ายไปแล้ว บังเกิดเป็นทุนรวมของบริษัทขึ้นมาเช่นกัน จึงไม่ใช่รายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุนตาม ป.รัชฎากร มาตรา 65 ตี (5)

ค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน
เช่า_หักเป็นรายจ่ายได้_ไม่ต้องห้าม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 434/2551 (ต่อ)

- รายจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินและ
รายจ่ายค่านายหน้าดังกล่าว เป็นรายจ่ายในรอบ
ระยะเวลาบัญชีใดย่อมถือเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลา
บัญชีนั้น จึงต้องนำมาหักเป็นรายจ่ายในรอบระยะเวลา
บัญชีนั้นทั้งหมด มิใช่นำมาเฉลี่ยรายจ่ายตามสัดส่วนของ
รายได้ที่เกิดขึ้นในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี

การจัดทำทรัพย์สิน

ภาษณาที่ทอง

(ต่ออายุไปจนถึง 31 ธันวาคม 2561)

ภาษีนาที่ทอง

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 ?

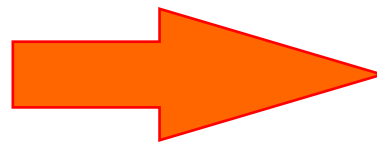
ภาษีหน้าที่ทองยกเว้นภาษี

แปลง “ที่ดิน” ให้เป็น “หุ้น” อย่างไร ?

ที่ดินเปล่า
(เพื่อเก็งกำไร/ เก็บ)
ที่ดินในกิจการ

บุคคลเจ้าของ
ที่ดิน

บุคคลโอนที่ดินเข้า
บริษัทใช้ “ราคาใด” ?



Property Co

บุคคลถือหุ้นบริษัท
ราคาหุ้นไม่เพิ่มขึ้น
เว้นแต่มีกำไรสะสม

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



**เปลี่ยนมรดก จาก
ที่ดินให้กลายเป็นหุ้น**

“แซ่แข็ง” ราคาที่ดินที่ ต้องการ¹⁰⁷
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

หากไม่เข้าใจเนื้อหา “ยกเว้นภาษีนาที่ทอง”

ควรแปลงที่ดินเป็นหุ้น

ตีราคาที่ดินเป็นหุ้นด้วย “ราคาตลาด”

มีภาษี/ค่าใช้จ่ายหรือไม่ ?

(มีภาษี/ค่าธรรมเนียมฯ ตามปกติ)

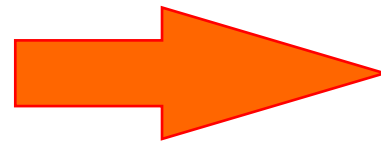
หลักฐานอะไร ?

(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)

หากยังคงเก็บที่ดินในชื่อบุคคล

แทนที่เก็บหุ้นบริษัท ?

อนาคตจะเสี่ยงกับเรื่องอะไรบ้าง

ปี 2559 ภาษีมรดก / ภาษีการให้

ปี 2562 ฐานภาษีบุคคลเปลี่ยนแปลงเมื่อขายที่ดิน

ปี 2563 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(ร่างกฎหมาย)

พรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คาดว่าจะเป็นกฎหมายปี 2562

คาดว่าจะใช้บังคับปี 2563

ภาษีโรงเรือน หลังจากภาษีที่ดินใช้บังคับ

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



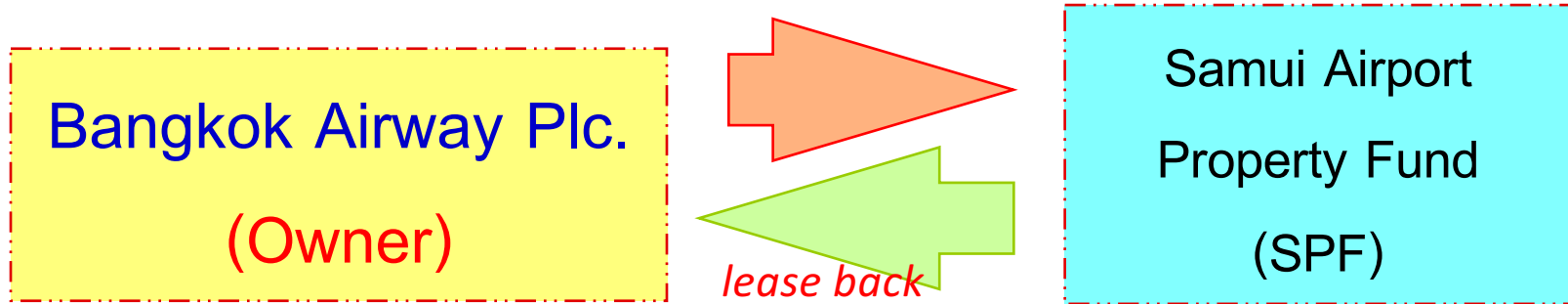
สิทธิฟ้องร้อง_กรณีผู้เช่าตกลง
รับภาระภาษีโรงเรือนฯ แทนผู้ให้เช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2807/2555

- สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าภาษีโรงเรือนให้แก่ทางราชการแทนผู้ให้เช่า
- เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าภาษีดังกล่าวตามกำหนดย่อมถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิตามสัญญาของผู้ให้เช่า
- โดยไม่ต้องคำนึงว่าผู้ให้เช่าได้ชำระค่าภาษีในส่วนดังกล่าวให้แก่ทางราชการก่อนนำคดีมาฟ้องหรือไม่
- ผู้ให้เช่ามีอำนาจฟ้องให้ผู้เช่ารับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนได้

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)

Case ภาษีโรงเรือน

- ฎีกาที่ 3836/2559 (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน)
- เจ้าของสนามบิน (Bangkok Air) ทำสัญญาให้เช่าสนามบิน
สมุขระยะยาวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พร้อมกับสัญญา
อื่น ๆ อีก 4 ฉบับ คือ
- (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- (2) สัญญาให้บริการระบบ
- (3) สัญญาตกลงกระทำการ
- (4) หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองในวันเดียวกัน **เพื่อ**
ระดมเงินผ่านกองทุนรวมฯ

Case ภาษีโรงเรือน

- ฎีกาที่ 3836/2559 (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน) (ต่อ)
- ไม่อาจแปลความสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าวเป็นการกู้เงิน หรือเป็นสัญญาเช่าที่มิใช่สัญญาเช่าปกติทั่วไปได้
- เทศบาลสมุญนำค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวมาคำนวณเป็นค่ารายปีและคิดเป็นภาษีโรงเรือนและที่ดิน จึงชอบแล้ว

Case ภาษีโรงเรือน

- ฎีกาที่ 13255/2558 (เตาเผา _ ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน)
- พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 มาตรา 13 บัญญัติว่า "ถ้าเจ้าของโรงเรือนใดติดตั้งส่วนควบที่สำคัญมีลักษณะเป็นเครื่องจักรกลไก เครื่องกระทำหรือเครื่องกำเนิดสินค้าเพื่อใช้ดำเนินอุตสาหกรรมบางอย่าง เช่น โรงสี โรงเลื่อย ฯลฯ ขึ้นในโรงเรือนนั้น ๆ ในการประเมินท่านให้ลดค่ารายปีลงเหลือหนึ่งในสามของค่ารายปีของทรัพย์สินนั้น รวมทั้งส่วนควบดังกล่าวแล้วด้วย"
- เมื่อเตาเผาทั้ง ๖ เตาพร้อมอุปกรณ์ของใจทก็มีลักษณะเป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างหนึ่งที่มีฐานติดตั้งกับพื้นดิน และมีเครื่องจักรเป็นเครื่องกำเนิดสินค้าเพื่อใช้ในอุตสาหกรรมติดตั้งอยู่ภายใน มิได้มีสภาพเป็นที่สำหรับเข้าอยู่อาศัยหรือเป็นที่ไว้สินค้าคล้ายกับโรงเรือนแต่อย่างใด

Case ภาษีโรงเรือน

- ฎีกาที่ 13255/2558 (เตาเผา _ ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน) (ต่อ)
- ส่วนสิ่งปลูกสร้างด้านบนแม้จะมีลักษณะคล้ายโรงเรือนโดยด้านในมี
คอนกรีตไฟฟ้าอยู่และใช้โครงสร้างของตัวเตาเผาต่อเติมขึ้นไป แต่ก็ไม่ได้
มีลักษณะอย่างโรงเรือนทั่วไปที่ต้องมีโครงสร้างรองรับน้ำหนักสัมผัส
พื้นดิน
- เตาเผาทั้ง ๒ เตา ของโจทก์ไม่อาจถือเป็นโรงเรือนซึ่งติดตั้งส่วนควบที่
สำคัญอันมีลักษณะเป็นเครื่องจักรกลไกเพื่อใช้ดำเนินอุตสาหกรรม คง
เป็นเพียงสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น และมาตรา 13 ใช้บัญญัติให้ลดค่าราย
ปีเฉพาะโรงเรือนที่ติดตั้งเครื่องจักรกลไกเท่านั้นมิได้หมายความว่า
รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นด้วย การที่จำเลยมีคำชี้ขาดไม่ลดค่ารายปี
ให้แก่โจทก์จึงชอบแล้ว

Case ภาษีโรงเรือน

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

Case ภาษีโรงเรือน

- ฎีกาที่ 8433/2557 (ท่อบ่งน้ำ_ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน) (ต่อ)
- ท่อบ่งน้ำดังกล่าวมีลักษณะเป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ที่โจทก์ใช้ต่อเนื่องกับโรงสูบน้ำที่ประกอบกิจการก่อให้เกิดประโยชน์และรายได้แก่โจทก์ และถือเป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ตาม พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 มาตรา 5 ที่ใช้ในการประกอบอุตสาหกรรมผลิตน้ำและจำหน่ายน้ำของโจทก์ มิใช่ทรัพย์สินที่ให้เช่าเว้นจากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามมาตรา 10 จึงต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

Property Tax ปัจจุบัน

- ตัวอย่างคดีความ _ ภาษีโรงเรือนฯ
- ผู้โทรศัพท์สาธารณะ
- สนามกอล์ฟ
- ภาษีโฆษณา _ ภาษีป้าย

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%)

ภาษาที่ติดและสิ่งปลูกสร้าง (แนวโน้มด้านที่อยู่อาศัย)

○ เจ้าของบ้านหลายหลัง “ลดลง”

- “บ้านหลังเล็ก” หลายหลัง สู่ “บ้านหลังใหญ่”
น้อยหลัง

- ตลาด “บ้านมือสอง” ใหญ่ขึ้น

○ Developer สร้าง “บ้านหลังใหญ่” ขายมากขึ้น

- สอดคล้องกับการยกเว้นภาษี “บ้านหลังหลัก”

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ผลกระทบ)

○ เปลี่ยนแปลงลักษณะการถือครองที่ดิน

- จากบุคคลธรรมดา ไปยัง บริษัท

○ เปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้สอยที่ดิน

- 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

ทางเลือกในการบริหารจัดการ

ทรัพย์สินที่มี “ค่าเช่า”

Asset IPO

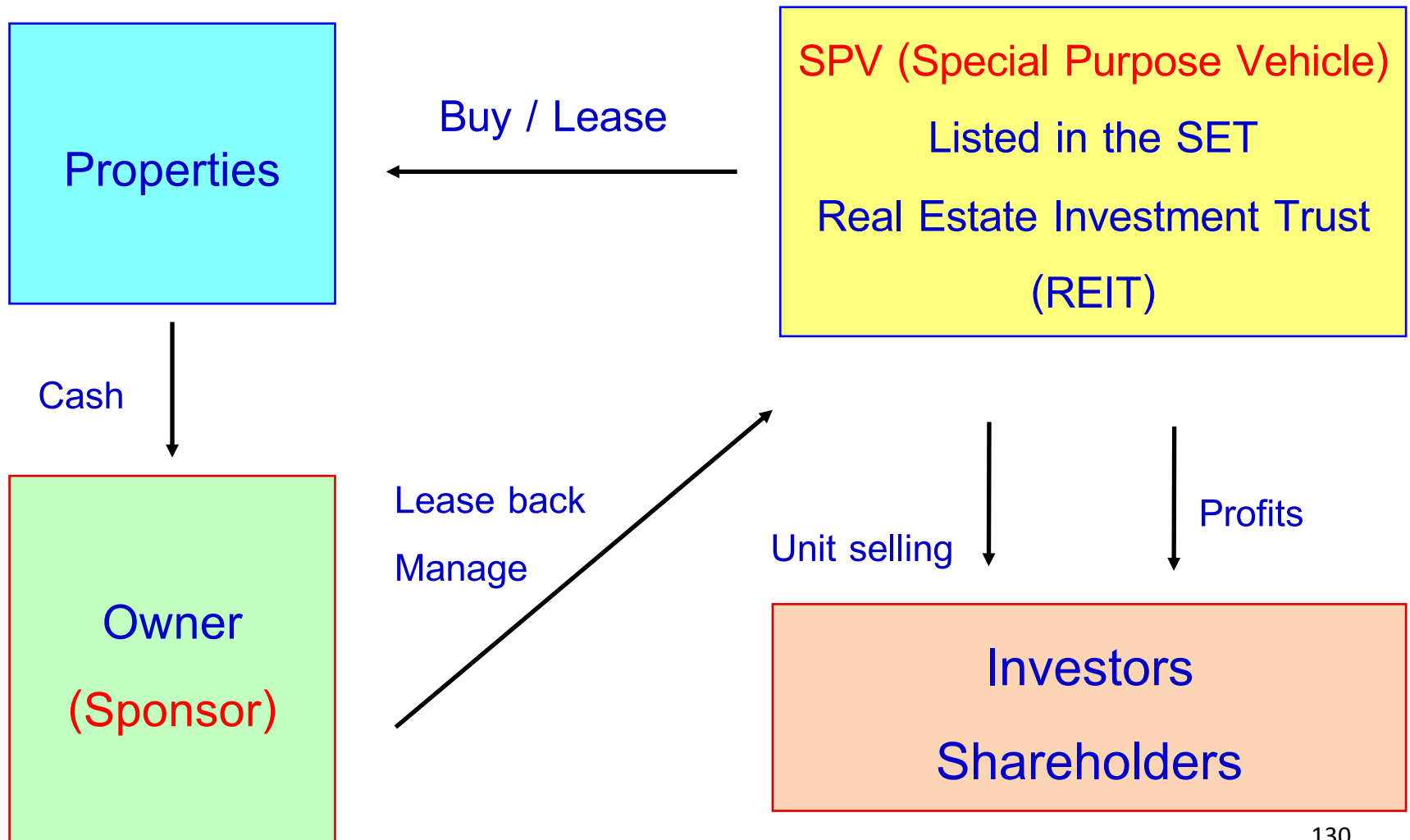
Real Estate Investment Trust (REIT)

REIT

Real Estate Investment Trust

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

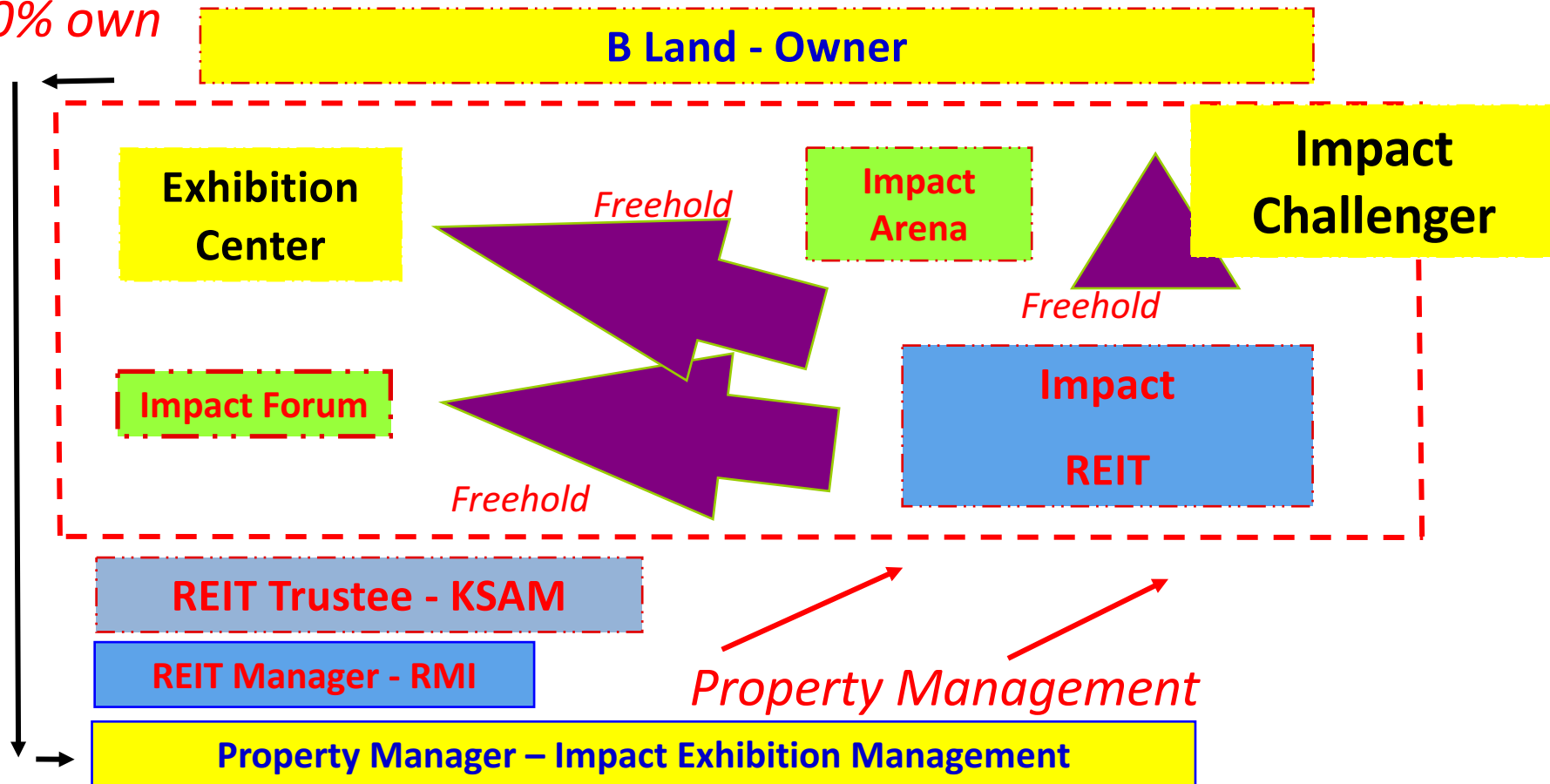
Property Securitization



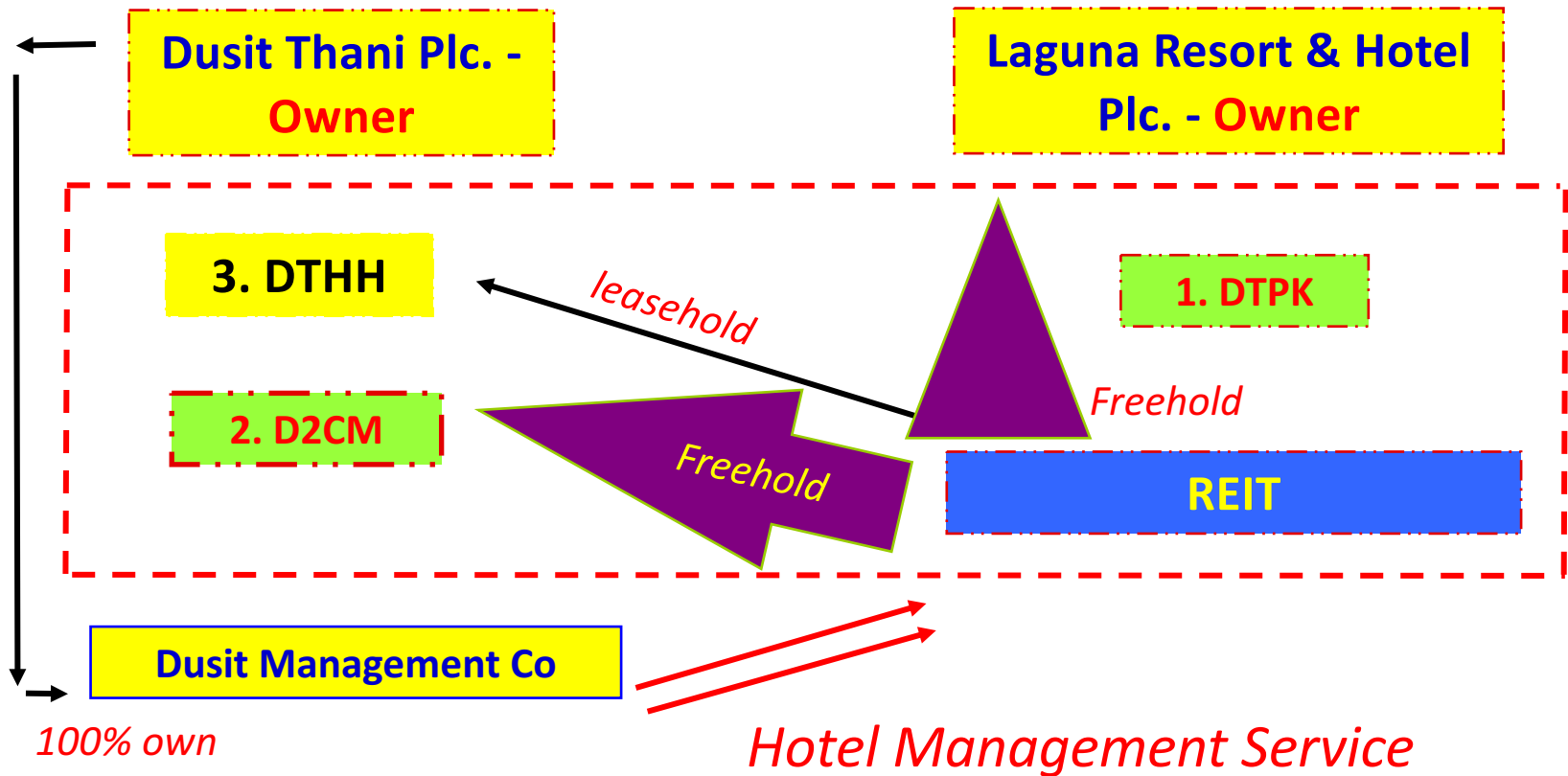
เปรียบเทียบ	REITs	PF	IFF
แหล่งรายได้หลัก	ค่าเช่า	ค่าเช่า	รายได้อนาคต
ทรัพย์สิน	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	โครงสร้างพื้นฐาน
ลงทุนทรัพย์สินตปท.	ได้	ไม่ได้	ไม่ได้ (ยกเว้นภาษี)
สถานะทางกฎหมาย	สัญญาก่อตั้งทรัสต์	นิติบุคคล	นิติบุคคล
เงินลงทุนขั้นต่ำ	500 ล้านบาท	500 ล้านบาท	2,000 ล้านบาท
การก่อกั้น	ไม่เกิน 35% ของ NAV / 60% หากได้ credit rating	ไม่เกิน 10% ของ NAV	ไม่เกิน 3 เท่าของทุน
ข้อจำกัดการถือหน่วย	ไม่เกิน 50%	ไม่เกิน 1 ใน 3	ไม่เกิน 1 ใน 3
การจ่ายผลกำไร	ขั้นต่ำ 90 %	ขั้นต่ำ 90 %	ขั้นต่ำ 90 %
ภาษีเก็บจากผลกำไร	10 %	10%	ยกเว้น 10 ปี

Impact Growth REIT

100% own



Dusit Thani REIT



Property Co vs. REIT

Tax Implications	Property Co	REIT
Net Profit	100	100
Corporate Tax (20%)	20	0
Dividend / Profit Sharing	80	100
Dividend Tax (10%)	8	10
Balance	72	90

กอง REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กอง REIT	ทรัพย์สินที่ลงทุน
1. กองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า, ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ, ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (20,000 ล้านบาท)
2. กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า สิทธิเช่าช่วงที่ดิน กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน (4,285 ล้านบาท) หน่วยทรัสต์ 3,425 ล้านบาท / กู้ยืมเงิน 860 ล้านบาท
3. กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียมโกรท	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง / บางนา-ตราด กม. 18/23 (4,481 ล้านบาท) หน่วยทรัสต์ 3,208.4 ล้านบาท / กู้ยืมเงิน 1,370 ล้านบาท / เงินประกันการเช่าและบริการ 125 ล้านบาท

กอง REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กอง REIT	ทรัพย์สินที่ลงทุน
<p>4. กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปปิง เซ็นเตอร์ TERMINAL 21</p>	<p>ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จาก บจก. แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ เป็นระยะเวลา 26 ปี สิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 มีพื้นที่รวม 97,905 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่า 34,058 ตร.ม. (6,227 ล้านบาท) หน่วยทรัสต์ 5,027 ล้านบาท / กู้ยืมเงิน 1,200 ล้านบาท</p>
<p>5. กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าออมตะซัมมิทโกรท AMATA SUMMIT</p>	<p>ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารโรงงานในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ชลบุรี / อมตะซิตี ระยอง (3,700 ล้านบาท) หน่วยทรัสต์ 3,578 ล้านบาท / กู้ยืมเงิน 1,200 ล้านบาท / เงินประกันการเช่ารับโอน 90 ล้านบาท</p>

กอง REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กอง REIT	ทรัพย์สินที่ลงทุน
<p>6. LHHOTEL : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล</p>	<p>LHHOTEL ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จาก บจก. แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ เป็นระยะเวลา 25 ปี สิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 มีพื้นที่รวม 47,298 ตร.ม. เป็นพื้นที่ให้เช่า 21,090 ตร.ม. โดย LHHOTEL นำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าและให้เช่าช่วงแก่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (LHH) เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยกำหนดเงื่อนไขการต่ออายุอีก 2 คราวๆ ละไม่เกิน 3 ปี โดย LHH ได้แต่งตั้งบริษัท แปซิฟิค เรียวลเอสเตท จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม (3,136,649,000.00 บาท)</p>

กอง REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กอง REIT	ทรัพย์สินที่ลงทุน
<p>7. MIT : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล</p>	<p>ลงทุนใน<u>หุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด (APUK) 100 % ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด</u> ซึ่ง APUK เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารประเภทคลังสินค้าที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) รวมถึงส่วนควบและงานระบบต่างๆ โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวม 1,342 ตร.ม. และทรัพย์สินตั้งอยู่ที่เขตชาร์ลตัน กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ (975 ล้านบาท)</p>
<p>8. GVREIT : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์</p>	<p>ลงทุนใน(1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคาร ปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ของโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ) ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนเพลินจิต-วิทยุ และ (2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร สาทรร สแควร์ ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์-สาทรร (8,148 ล้านบาท)</p>

กอง REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กอง REIT	ทรัพย์สินที่ลงทุน
<p>9. HREIT : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เหมราช</p>	<p>ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานและคลังสินค้าของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน), บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด, บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล (ระยอง) จำกัด และ บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด (Filing)</p>
<p>10. TPRIME : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้</p>	<p>ลงทุนใน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ 2. หุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ สัดส่วนไม่น้อยกว่า 99.99%

กอง REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กอง REIT	ทรัพย์สินที่ลงทุน
<p>11. SHRREIT : ทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้</p>	<p>ลงทุนในหุ้นของบริษัทโฮลดิ้ง ซึ่งบริษัทลงทุนในสินทรัพย์ ต่างประเทศที่เป็นกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าของทรัสต์สิน โดยเข้าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วยโรงแรมทั้งหมด 9 แห่ง ได้แก่ (1) โรงแรม Pullman Jakarta Central Park (2) โรงแรม Sofitel Bali Nusa Dua Beach Resort (3) โรงแรม Raffles Le Royal Phnom Penh (4) โรงแรม Raffles Grand Siem Reap (5) โรงแรม Victoria Hoi An Beach Resort & Spa (6) โรงแรม Victoria Sapa Resort & Spa (7) โรงแรม Victoria Can Tho Resort & Spa (8) โรงแรม Capri by Fraser, Ho Chi Minh City และ (9) โรงแรม IBIS Saigon South (Filing)</p>

Slide FREE Download

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 วิสุทธิแพทย์

Partner
SCL Law Group

E: chinapat@siamcitylaw.com

Tel: 092-286-4770

LINE ID: chinapat.taxtank

1. ประสบการณ์มากกว่า 25 ปีในงานให้คำปรึกษากฎหมาย ด้านภาษีอากร / IPO / M&A ตลอดจนสัญญาทางธุรกิจ รวมถึง Offshore Incorporation / Family Business
2. ให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าทั้งในไทยและต่างประเทศร่วมกับ Partner อีก 13 คนและที่ปรึกษากฎหมายอีกกว่า 120 คนผ่านสำนักงานของ SCL ในไทย เมียนมาร์ / สเปน / ลาว / กัมพูชา และ ASEAN
3. วิทยากรบรรยายเรื่องสัญญาธุรกิจและภาษีในงานสัมมนาและฝึกอบรม ตลอดเวลากว่า 15 ปี เป็น “อาจารย์พิเศษด้านภาษีอากร” และ กฎหมายธุรกิจในหลักสูตรปริญญาตรี/โท International Program คณะนิติศาสตร์ / คณะบัญชี
4. วิทยากรประจำให้แก่ สถาบันกรรมการไทย (IOD) สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาวิชาชีพบัญชี กระทรวงพาณิชย์ 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>

