

เอกสิทธิ์พิเศษเฉพาะสมาชิกบัวหลวงเอ็กซ์คลูซีฟ

ธนาคารกรุงเทพ

มีความยินดีขอเรียนเชิญท่านร่วมสัมมนาพิเศษ

“กลยุทธ์รับมือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”

วันศุกร์ที่ 31 มกราคม 2563 เวลา 13.30 - 16.00 น.

ณ ห้องคามิลเลีย บอลรูม ชั้น 1

โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ถนนราชดำริ



พบกับอาจารย์ชินภัทร วิสุทธิแพทย์
ผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน ภาษี ค่าใช้จ่าย และกฎหมาย
ที่จะช่วยให้คุณรู้เกี่ยวกับแนวทางการบริหารจัดการทรัพย์สิน





เอกสิทธิ์พิเศษเฉพาะสมาชิกบัวทองเอ็กซ์คลูซีฟ

ธนาคารกรุงเทพ

มีความยินดีขอเรียนเชิญท่านร่วมสัมมนาพิเศษ

“กลยุทธ์รับมือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”

วันศุกร์ที่ 31 มกราคม 2563 เวลา 13.30 - 16.00 น.
ณ ห้องคามิสัย บอลรูม ชั้น 1
โรงแรมวอลล์ดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ถนนราชดำริ



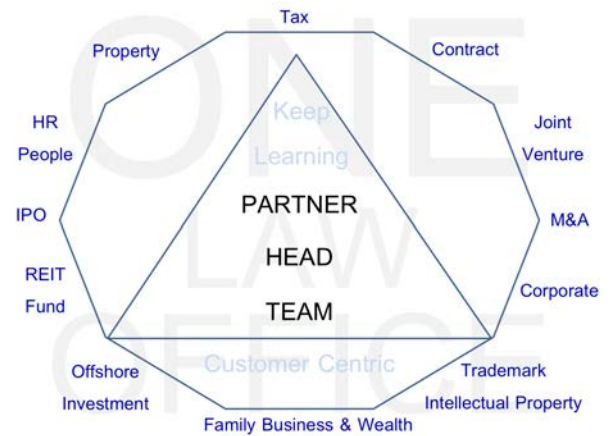
พบกับอาจารย์ชินภัทร วิสุทธิแพทย์
ผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน ภาษี ค่าใช้จ่าย และกฎหมาย
ที่จะมาให้ความรู้เกี่ยวกับแนวทางการบริหารสินทรัพย์
เพื่อประสิทธิภาพทางภาษี ภายใต้งบข้อ

- Property X-Ray
- Property Grouping
- Property Swap
- Property Management
- Property Tax Planning

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม และสำรองที่นั่งได้ที่ www.bangkokbank.com/BualuangExclusive
หรือบัวทองโฟนเอ็กซ์คลูซีฟ โทร. 0 2645 5999

หมายเหตุ: ที่นั่งมีจำนวนจำกัด (สงวนสิทธิ์สำหรับลูกค้าที่ได้รับบริการวีไอพี และลงทะเบียนรับสิทธิ์ตามเงื่อนไขของธนาคารเท่านั้น)

ONE LAW OFFICE



กลยุทธ์การรับมือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

Property X-Ray / Property Grouping

Property Swap / Property Management

Property Tax Planning

Bualuang Exclusive

ธนาคารกรุงเทพ

ชินภัทร วิสุทธิแพทย์

31 มกราคม 2563

ONE
LAW
OFFICE

ONE
LAW
OFFICE

เค้าโครงการบรรยาย

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

○กฎหมายแม่...ตีความอย่างไร ?

○กฎหมายลูก...ออกมายังไม่ครบ...เตรียมตัวอย่างไร ?

การจัดการที่ดิน/บริหารจัดการทรัพย์สิน

○Property X-Ray / Property Grouping

○Property Swap / Property Tax Planning

พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

12 มีนาคม 2562

กฎหมายลำดับรองออกมายังไม่ครบ

เลื่อนการใช้บังคับไปอีก 6 เดือน

ใช้บังคับปี 2563

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ราคาประเมินฯ ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด จะใช้เป็นฐานภาษี แทน ค่าเช่า

ประเภทที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	เพดานของอัตราภาษี
เกษตรกรรม	0.15%
ที่อยู่อาศัย	0.3%
พาณิชย์/อุตสาหกรรม	1.2%
ที่ดินทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือ ไม่ได้ทำประโยชน์	1.2% (เพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปีแต่ไม่เกิน 3%)

เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย ให้ดูพื้นที่
เกษตรกรรมไม่น้อยกว่า $\frac{3}{4}$ (75%) ของ
พื้นที่ทั้งหมด

○ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ
และกิจการอื่น กระทรวงการคลัง และ
กระทรวงมหาดไทย ร่วมกันกำหนด (กฎหมาย
ยังไม่ออกมา...จนถึง 24 มกราคม 2563)

การประเมินภาษี / ชำระภาษี

○อปท. ส่งแบบประเมินภาษีภายในเดือน

กุมภาพันธ์ของทุกปี

○ผู้เสียภาษีต้อง**ชำระภาษี**ภายในเดือน**เมษายน**
ของทุกปี

○ผู้ชำระภาษีแทน เช่น ผู้จัดการมรดก / ผู้แทน
นิติบุคคล / เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง

การประเมินภาษี / ชำระภาษี

○ ทรัพย์สินที่ติดที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้างเป็น
ของเจ้าของคนละคน / ต่างคนต่างเสียภาษี

(กรณีที่อยู่อาศัยยึดถือตามทะเบียนบ้าน)

○ เสียภาษีล่าช้า...เงินเพิ่ม 1% ต่อเดือน

○ หากค้างชำระภาษี / ห้ามจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมโอน (แนวคิดกฎหมายอาคารชุด)

หลักเกณฑ์การคำนวณ “ฐานภาษี”

ที่ดินเปล่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

อาคารชุด

ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าทั้งหมดของที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินเปล่า (ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง)

○ ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน (ราคาประเมินฯ) x
อัตราภาษี

ห้องชุด

○ ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด (ราคาประเมินทุน
ทรัพย์ห้องชุด) x อัตราภาษี

ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าทั้งหมดของที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

○ ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง)
x อัตราภาษี

หมายเหตุ_มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคา
ประเมินทุนทรัพย์เรือนฯ **หักด้วยค่า
เสื่อมราคา**

ตัวอย่าง

การคำนวณ “ค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง”

อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก

ตึกครึ่งไม้

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 %

บริษัทเป็นเจ้าของที่ดิน

เพื่อ **เกษตรกรรม**

ได้หรือไม่ ?

ภาระภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรภาษี (%)	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	

ภาระภาษี (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	

การจัดการ “บ้านพักอาศัย”

เจ้าของบ้าน _ ต้องเป็น “บุคคลธรรมดา”

○ ใช้เป็นที่อยู่อาศัย _ ต้องมี “ชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน”

บริษัทเป็นเจ้าของบ้าน =

ทรัพย์สินเชิงพาณิชย์

การลดภาระการเสียภาษี

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท **บ้านพักอาศัยหลัก** (หลังหลัก) (ทะเบียนบ้าน)

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

ภาระภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท บ้านพักอาศัยหลังอื่น (ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน)

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

ภาษาที่ติดและสิ่งปลูกสร้าง (แนวโน้มด้านที่อยู่อาศัย)

○ เจ้าของบ้านหลายหลัง “ลดลง”

- “บ้านหลังเล็ก” หลายหลัง สู่ “บ้านหลังใหญ่”
น้อยลง

- ตลาด “บ้านมือสอง” ใหญ่ขึ้น

○ Developer สร้าง “บ้านหลังใหญ่” ขายมากขึ้น

- สอดคล้องกับการยกเว้นภาษี “บ้านหลังหลัก”

ภาระภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท พาณิชย์ / ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตรภาษี (%)	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

○ที่ดินสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรม

○พิพิธภัณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด

○ที่ดินที่กฎหมายห้ามไม่ให้ทำประโยชน์ เช่น Buffer Zone

○สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ต่อเนื่องกับอาคาร เช่น ถนน/ลานคอนกรีต / รั้ว / บ่อบำบัดน้ำเสีย

○สิ่งปลูกสร้างของรัฐวิสาหกิจด้านคมนาคม เช่น ทางด่วน / รถไฟฟ้า / รถใต้ดิน / สนามบิน

ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี

○ ทรัพย์สินเอกชนที่ยอมให้ราชการใช้

○ ต้องเป็น “ทรัพย์สินที่ประชาชนในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

○ หรือ ใช้เองเพื่อสาธารณะประโยชน์ และมีได้ใช้/หาผลประโยชน์

○ ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด / ที่ดินตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน เฉพาะที่มีได้ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ผลกระทบ)

○ เปลี่ยนลักษณะการถือครองที่ดิน

- จากบุคคลธรรมดา ไปยัง บริษัท (Property Holding Co) + Property Management

○ เปลี่ยนลักษณะการใช้สอยที่ดิน

- 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

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

วิเคราะห์กฎหมาย 98 มาตรา

มาตราสำคัญ...

ยากตีความ ?



มาตราสำคัญ...ยากตีความ

มาตรา 5 นิยาม

“ผู้เสียภาษี” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ครอบครอง หรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี ตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

○ หมายถึงอะไร ? ยกตัวอย่าง ?

มาตรา 5 นิยาม

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นดิน และให้

หมายความรวมถึง พื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่

มีน้ำด้วย

○ หมายถึงอะไร ? ยกตัวอย่าง ?

มาตราสำคัญ...ยากตีความ

มาตรา 5 นิยาม

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่ง
ปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอย
ได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการ
อุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรมและให้หมายความ
รวมถึงห้องชุดหรือแพะที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มี
ไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

○ หมายถึงอะไร ? ยกตัวอย่าง ?

ตัวอย่าง...ศาลตีความอย่างไร...สิ่งปลูกสร้าง ?

○ ท่อส่งน้ำฝังอยู่ใต้ดินลึก 2 เมตร _ ต้องเสีย

ภาษีโรงเรือน (ฎีกา 8433/2557)

○ ตู้โทรศัพท์สาธารณะ ต้องเสียภาษีโรงเรือน

(ฎีกา 9038/2559)

○ สนามกอล์ฟ “ทั้งสนาม” ต้องเสียภาษีโรงเรือน

_ ไม่ใช่แค่ Club House



มาตราสำคัญ...ยากตีความ

มาตรา 21 คณะกรรมการภาษีที่ดินประจำจังหวัด

ในแต่ละจังหวัดยกเว้นกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด” ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ ปลัดจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ธนารักษ์พื้นที่ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ ที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งจำนวนหนึ่งคน นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด นายกเทศมนตรี จำนวนห้าคน นายกองค์การบริหารส่วนตำบล จำนวนห้าคน เป็นกรรมการ และให้ท้องถิ่นจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ

มาตราสำคัญ...ยากตีความ

มาตรา 33 การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากที่ดิน

- ในกรณีที่ การใช้ประโยชน์เปลี่ยนแปลงไป
- มีผลทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือลดลง
- ให้ ผู้เสียภาษีแจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ภายใน 60 วัน ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บทเฉพาะกาล

การบรรเทาการชำระภาษี 3 ปีแรก

ดีอย่างไร ?



มาตราสำคัญ...ยากตีความ...มาตรา 97

3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษี 2563 – 2565

หากผู้เสียภาษี...ถูกประเมินภาษีที่ดิน...สูงกว่า “ภาษี
โรงเรือน” หรือ “ภาษีบำรุงท้องที่” ที่ต้องเสียในปีก่อน

(2562)...ให้ “ผู้เสียภาษี”...เสียภาษีตามจำนวนที่ต้อง
เสียในปีก่อน...เหลือจำนวนเท่าใด...ให้เสียภาษี...ดังนี้

- 1) ปีที่ 1 เสีย 25% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- 2) ปีที่ 2 เสีย 50% ของจำนวนภาษีที่เหลือ
- 3) ปีที่ 3 เสีย 75% ของจำนวนภาษีที่เหลือ



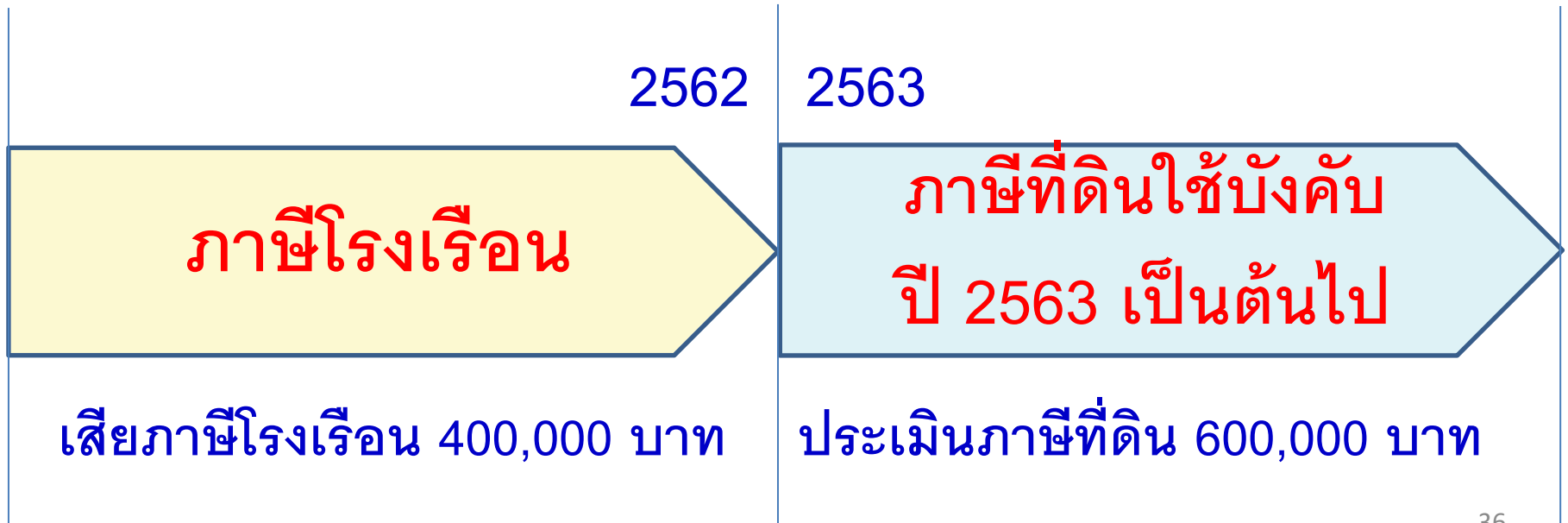
ภาษีโรงเรือน...เทียบกับ...ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีโรงเรือน 400,000 กับ ภาษีที่ดิน 600,000 = ส่วนต่าง 200,000

○ปี 2563 เสีย 25% ของ 200,000 = 50,000 + 400,000

○ปี 2564 เสีย 50% ของ 200,000 = 100,000 + 400,000

○ปี 2565 เสีย 75% ของ 200,000 = 150,000 + 400,000



ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง

ทิ้งไว้ว่างเปล่า

ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร

หลักกการพิจารณา... ?

มาตราสำคัญ...ยากตีความ – กฎกระทรวง 25/12/62

หลักการพิจารณา...ลักษณะที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่
“ทิ้งไว้ว่างเปล่า” หรือ “ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่
สภาพ”

- สภาพแวดล้อม / สภาพภูมิประเทศ
- สภาพดิน / ความลาดชันของพื้นดิน
- การทำประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบริเวณ
ใกล้เคียง

○ หมายถึงอะไร ? ยกตัวอย่าง ?



ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง...

ทิ้งไว้ว่างเปล่า

- 1) โดยสภาพสามารถทำประโยชน์ได้ แต่ไม่มีการทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ตลอดปีที่ผ่านมา เว้นแต่...เหตุธรรมชาติหรือเหตุพ้นวิสัย
- 2) สิ่งปลูกสร้างที่ โดยสภาพสามารถทำประโยชน์ได้ แต่ถูกทิ้งร้างและไม่มีการทำประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างนั้น ตลอดปีที่ผ่านมา

ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร

- 1) ที่ดินที่ โดยสภาพสามารถทำประโยชน์เกษตรกรรม แต่ทำประโยชน์ไม่เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ ที่กระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยกำหนด
- 2) สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างหรือปรับปรุง เสร็จแล้ว และโดยสภาพสามารถทำประโยชน์เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยหรือทำประโยชน์อื่น แต่ ไม่มีการใช้ประโยชน์ตลอดปีที่ผ่านมา

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง

ทิ้งไว้ว่างเปล่า

ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร



ข้อยกเว้น... ?



มาตราสำคัญ...ยากตีความ – กฎกระทรวง 25/12/62

ข้อยกเว้น...ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า

- 1) ที่ดินระหว่างเตรียมการเพื่อทำประโยชน์ หรือสิ่งปลูกสร้างระหว่างก่อสร้าง
- 2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรอนสิทธิในการทำประโยชน์ โดยกฎหมาย หรือโดยคำสั่งหรือคำพิพากษาศาล
- 3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างคดีของศาล เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

○ หมายถึงอะไร ? ยกตัวอย่าง ?



ที่ดินแปลงใหญ่

ซอยแปลงย่อย

เพื่อลด “ฐานภาษี”

ได้หรือไม่ ?

ONE
LAW
OFFICE

ONE
LAW
OFFICE

มาตราสำคัญ...ยากตีความ

มาตรา 42 ที่ดินหลายแปลงติดต่อกันเจ้าของเดียวกัน

กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขต

ติดต่อกันและเป็นของเจ้าของเดียวกัน

ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกัน

เป็นฐานภาษี

○ หมายถึงอะไร ? ยกตัวอย่าง ?



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ราคาประเมินทุนทรัพย์

อัตราภาษี

กฎกระทรวง...มหาดไทย

ONE
LAW
OFFICE

25 ธันวาคม 2562

ONE
LAW
OFFICE

มาตราสำคัญ...ยากตีความ – กฎกระทรวง 25/12/62

ราคาประเมินทุนทรัพย์...อัตราภาษี...ประจำจังหวัด

- 1) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จัดทำประกาศ “ราคาประเมินทุนทรัพย์” ของผู้มีหน้าที่เสียภาษีแต่ละราย ตามแบบ ภ.ด.ส. 1 และ ภ.ด.ส. 2
- 2) การนับอายุสิ่งปลูกสร้าง...สำหรับการคำนวณค่าเสื่อมราคาอาคาร...เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี
- 3) ประกาศ...ก่อน 1 กุมภาพันธ์...ของทุกปี ณ สำนักงาน อปท. หรือ Website



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การผ่อนชำระภาษี

กฎกระทรวง...มหาดไทย

25 ธันวาคม 2562

ONE
LAW
OFFICE

ONE
LAW
OFFICE

การผ่อนชำระภาษี

- 1) ภาษีขั้นต่ำที่ผ่อนชำระได้...ตั้งแต่ 3,000 บาทขึ้นไป
- 2) ผู้เสียภาษี...ยื่นขอผ่อนชำระภาษีต่อ “อปท” ภายใน
...เมษายน...ของปี
- 3) ผ่อนชำระได้ไม่เกิน 3 งวด...งวดละเท่ากัน
- 4) ภายในกำหนดเวลา...เมษายน / พฤษภาคม /
มิถุนายน...ของปี



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณมูลค่าที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
ที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์

กฎกระทรวง...การคลัง

7 มกราคม 2563

ONE
LAW
OFFICE

ONE
LAW
OFFICE

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง...ไม่มีราคาประเมิน ?

ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง
<p>1) ที่ดิน...โฉนดที่ดิน...น.ส. 3 ก. พนักงานประเมิน “เทียบเคียง” ที่ดินใกล้เคียงที่มี “สภาพคล้ายคลึงกัน” และ มี “ระยะเวลา ความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน”</p> <p>2) ที่ดิน...เอกสารสิทธิอื่น...หรือ... ไม่มีเอกสารสิทธิ พนักงาน ประเมิน...ใช้ราคาที่ดินตามราคา ประเมิน... ”รายเขตปกครอง”... เป็นฐานในการคำนวณภาษี</p>	<p>1) พนักงานประเมิน “เทียบเคียง” สิ่ง ปลูกสร้างใกล้เคียง</p> <p>2) สิ่งปลูกสร้างที่มี “ลักษณะพิเศษ”</p> <p>3) “สิ่งปลูกสร้างอื่น” (ลักษณะพิเศษ) ที่ไม่สามารถ “เทียบเคียง” ราคา ประเมินสิ่งปลูกสร้าง...พนักงาน ประเมินต้องแจ้งให้ผู้เสียภาษี... นำส่งเอกสาร/หลักฐานแสดง มูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อ ประกอบการพิจารณา “ราคาสิ่ง ปลูกสร้าง” ของ อปท.</p>

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง...ไม่มีราคาประเมิน ?

ที่ดิน

- 3) ที่ดิน...สภาพ "บ่อลึก" จากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร (เหมืองแร่ / น้ำบาดาล)...คำนวณมูลค่า 25% ของราคาประเมิน (ไม่รวม...ทะเลสาบใน "หมู่บ้านจัดสรร" ที่ได้กำหนดราคาประเมินตามสภาพไว้แล้ว)
- 4) ที่ดิน...ตามแนวเขตสายไฟฟ้าแรงสูง... คำนวณมูลค่า 30% ของราคาประเมิน (จำแนกตาม KV ขนาดสายส่งไฟฟ้า และ ระยะห่างจากกึ่งกลางเสา)



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างเกษตรกรรม

บุคคลธรรมดา

กฎกระทรวง...คลัง/มหาดไทย

ONE
LAW
OFFICE

10 มกราคม 2563

ONE
LAW
OFFICE

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา

- 1) ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา...ภายในเขต อปท. **ไม่**เกิน **1 แปลง**...ให้คำนวณมูลค่าที่ดิน...หักด้วย 50 ล้านบาท

○ หมายถึงอะไร ? ยกตัวอย่าง ?

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา

- 2) ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างเกษตรกรรมของบุคคล
ธรรมดา...ภายในเขต อปท. **มากกว่า 1 แปลง...**
ให้คำนวณมูลค่าที่ดิน...หักด้วย 50 ล้านบาท...
จากที่ดิน “**แปลงที่มีมูลค่าสูงสุดก่อน**”...จากนั้น
ให้หักออกจากที่ดิน “**แปลงที่มีมูลค่าสูงในลำดับ
รองลงมา**” ตามลำดับ

○ หมายถึงอะไร ? ยกตัวอย่าง ?

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การจัดเก็บภาษีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง

ใช้ประโยชน์หลายประเภท

กฎกระทรวง...คลัง/มหาดไทย

ONE
LAW
OFFICE

10 มกราคม 2563

ONE
LAW
OFFICE

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง...ใช้ประโยชน์หลายประเภท

- 1) ใช้ประโยชน์ประเภทเดียวกันทั้งหมด... บนที่ดินในส่วนที่เป็น “ที่ตั้ง” ...ให้วัดขนาดพื้นที่ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์
- 2) ให้วัดขนาดพื้นที่ที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้าง... แยกตามการใช้ประโยชน์

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง...ใช้ประโยชน์หลายประเภท

- 3) เพื่อนำมาคำนวณหา “สัดส่วนของพื้นที่ใช้ประโยชน์” แต่ละประเภท...ต่อ “พื้นที่ใช้สอยรวม”
- 4) หากใช้ประโยชน์หลายประเภท...ดังนี้...ให้ใช้มูลค่าที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง...เฉพาะพื้นที่ที่กำหนดไว้ในสัญญา” มาคำนวณเพื่อหา “ฐานภาษี”

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง...ใช้ประโยชน์หลายประเภท
ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

- การแบ่งเช่าและจดทะเบียนการเช่า
- การเช่าจาก Crown Property
- การเช่า การครอบครอง หรือ การทำประโยชน์
ในที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างของหน่วยงานรัฐ
- ทั้งนี้ ไม่รวม...การแบ่งให้เช่าช่วง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างอะไรบ้าง ?

Discount ลดภาษี...มากน้อยอย่างไร ?

พระราชกฤษฎีกา...คลัง/มหาดไทย

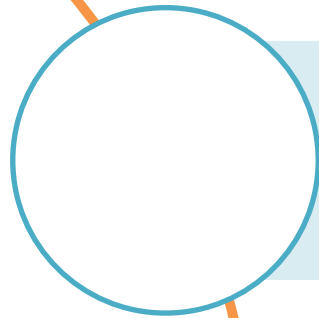
ONE
LAW
OFFICE

20 มกราคม 2563

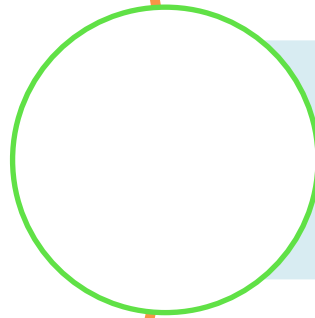
ONE
LAW
OFFICE

Discount

50%



บ้านรับมรดก



โรงไฟฟ้า



เขื่อนผลิตไฟฟ้า

พระราชกฤษฎีกา 20/1/2563: ลดภาษี...สูงสุด 90%

พระราชกฤษฎีกา 20/1/2563: ลดภาษี...สูงสุด 90%

ลดภาษี

ประเภทที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง

50 %

บุคคลธรรมดาใช้เป็น “ที่อยู่อาศัย” และ มีชื่อในทะเบียนบ้าน

เฉพาะที่ได้รับมรดก และ จดทะเบียนรับมรดกแล้ว ก่อน 13 มีนาคม 2562 (ทรัพย์สินที่แบ่งมรดกแล้ว)

ที่ดิน: ที่ตั้งโรงผลิตไฟฟ้า / โรงผลิตไฟฟ้า รวมถึงที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เกี่ยวเนื่องกับการผลิตไฟฟ้า

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง: เขื่อน/พื้นที่เกี่ยวเนื่องที่ใช้เพื่อการผลิตไฟฟ้า



Discount
90%

ทรัพย์สินสถาบันการเงิน
รอขายไม่เกิน 5 ปี

ทรัพย์สินระหว่างพัฒนาอยู่
อาศัย/อุตสาหกรรมไม่เกิน 3 ปี

ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา
Condominium ไม่เกิน 3 ปี

พระราชกฤษฎีกา 20/1/2563: ลดภาษี...สูงสุด 90%

พระราชกฤษฎีกา 20/1/2563: ลดภาษี...สูงสุด 90%

ลดภาษี

ประเภทที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง

90 %

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง (อสังหา) รอกการขายที่ได้มา ไม่เกิน 5 ปี: สถาบันการเงิน / บริษัทบริหารสินทรัพย์

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็น “โครงการจัดสรร” เพื่อ “ที่อยู่อาศัย” หรือ “อุตสาหกรรม” ตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน / ไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็น Condominium ตามกฎหมายอาคารชุด / ไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันได้รับอนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารชุด



Discount
90%

ทรัพย์สินระหว่างพัฒนา
Industrial Estate ไม่เกิน 3 ปี

Condominium / นิคมอุตสาหกรรม
สร้างเสร็จ “ยังไม่ได้ขาย” ไม่เกิน 2 ปี

ทรัพย์สินที่ตั้ง
สถาบันอุดมศึกษา

พระราชกฤษฎีกา 20/1/2563: ลดภาษี...สูงสุด 90%

พระราชกฤษฎีกา 20/1/2563: ลดภาษี...สูงสุด 90%

ลดภาษี

ประเภทที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง

90 %

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็น Industrial Estate / ไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันได้รับอนุญาตจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่ได้ดำเนินการ (**สร้างเสร็จ**) เป็น Condominium หรือ Industrial Estate แล้ว / แต่ “**ยังไม่ได้ขาย**” ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง: กิจการของสถาบันอุดมศึกษา เฉพาะที่ใช้เป็นที่ตั้งตาม “แผนผัง” แสดงบริเวณและอาคารที่ระบุในรายการจัดตั้งสถาบันอุดมศึกษา



Discount
90%

ทรัพย์สินที่ตั้งโรงเรียนเอกชนใน
ระบบและนอกระบบ (บาง
ประเภท)

สนามกีฬา / สวนสัตว์ / สวนสนุก /
ที่จอดรถ MRT / ลานจอดรถโดยสาร

ทางวิ่ง ทางขับสนามบิน / ลานจอด
เครื่องบิน / ถนน / ทางยกระดับ / ทาง
หลวงสัมปทาน

พระราชกฤษฎีกา 20/1/2563: **ลดภาษี...สูงสุด 90%**

พระราชกฤษฎีกา 20/1/2563: ลดภาษี...สูงสุด 90%

ลดภาษี

ประเภทที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง

90 %

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง: กิจการของโรงเรียนเอกชน เฉพาะที่ใช้เป็นที่ตั้งตาม “แผนผัง” แสดงบริเวณและอาคารที่ระบุในรายการจัดตั้งโรงเรียน คือ โรงเรียนในระบบ / วิทยาลัยนอกระบบ (สอนศาสนา/ตาดีกา/ปอเนาะ)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็น “สถานที่ให้บริการแก่ประชาชนเป็นการทั่วไป” คือ การเล่นกีฬา (กกท. กำหนด) / สวนสัตว์ (ตามกฎหมายสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า) / สวนสนุกที่มีเครื่องเล่น (ตามกฎหมายควบคุมอาคาร) / ที่จอดรถ MRT สำหรับผู้โดยสาร / ที่ดินลานจอดรถโดยสารสาธารณะในสถานีขนส่งผู้โดยสาร

พระราชกฤษฎีกา 20/1/2563: ลดภาษี...สูงสุด 90%

ลดภาษี

ประเภทที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง

90 %

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง: สนามบินที่เป็นทางวิ่ง ทาง
ขับ และ ลานจอดอากาศยาน (ตามที่สำนักงาน
การบินพลเรือนกำหนด)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็น "ที่ตั้งของถนน"
หรือ "ทางยกระดับ" ที่เป็นทางพิเศษ (กฎหมาย
การทางพิเศษ) หรือ ทางหลวงสัมปทาน

ONE
LAW
OFFICE

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

จัดการที่ดินอย่างไร ?

ขาย

ให้เช่า

ทำเอง

ONE
LAW
OFFICE

ONE
LAW
OFFICE

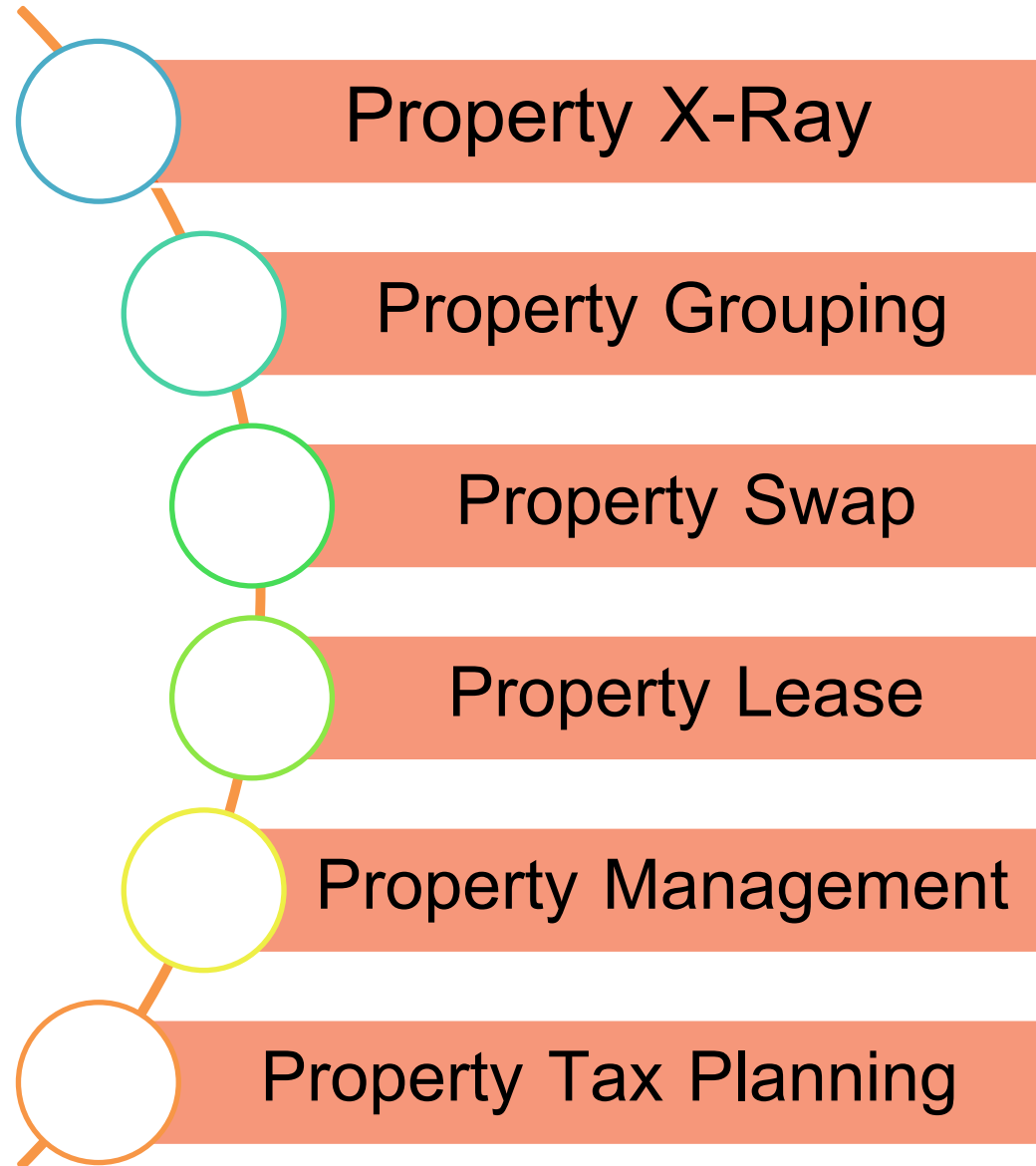
การจัดการที่ดิน

เครื่องมือ

อะไรบ้าง ?

เครื่องมือ 6 ประการ...ช่วยบริหารจัดการ “ที่ดิน”

Property Management Device



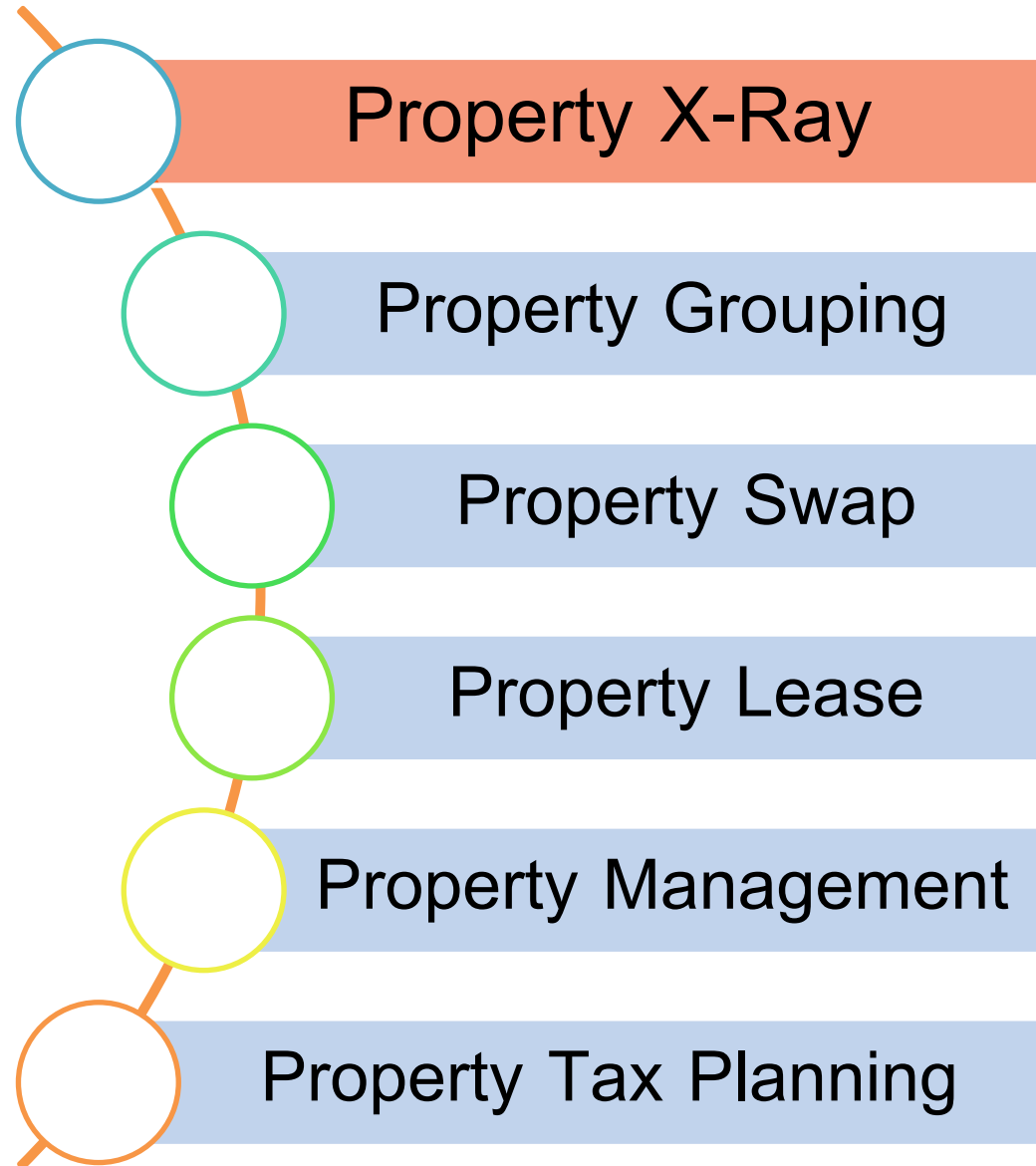
การจัดการที่ดิน

เครื่องมือ 1

ตรวจสอบที่ดิน

เครื่องมือ...ช่วยบริหารจัดการ “ที่ดิน”

Property Management Device



การตรวจสอบที่ดิน

Property X-Ray

การตรวจสอบที่ดิน

○ ตรวจสอบด้านกฎหมาย

○ ครอบครองปรบักษ์ _ มีใคร “อาศัย” อยู่บนที่ดิน ?

○ ภาระจำยอม _ มีใคร “เดินผ่านที่ดิน” ?

○ ที่ดินตาบอด _ มีใคร “แบ่งแยกที่ดิน” ?

○ คดีความ / การรอนสิทธิ _ มีใคร “ฟ้องร้อง” ?

○ ใบอนุญาต _ ทรัพย์สินมี “ใบอนุญาต” / “ต่ออายุ” ?

การตรวจสอบที่ดิน

○ ตรวจสอบด้านกายภาพ

○ ทางเข้า/ออก _ เปลี่ยนไปหรือไม่ ?

○ หน้าดิน _ มีใคร “ขุดหน้าดิน” / สร้าง “ทะเลสาบ” ?

○ ที่งอก / ที่หาย _ ที่งอก “ไม่มีโฉนดที่ดิน” ?

○ สาธารณูปโภค _ ที่ดินแนว “เวนคืน” หรือไม่ ?

○ Zoning / ผังสี _ ผังเมือง “เปลี่ยนแปลง” หรือไม่ ?

○ Buffer Zone _ ห้ามก่อสร้าง/ห้ามประกอบกิจการ ?

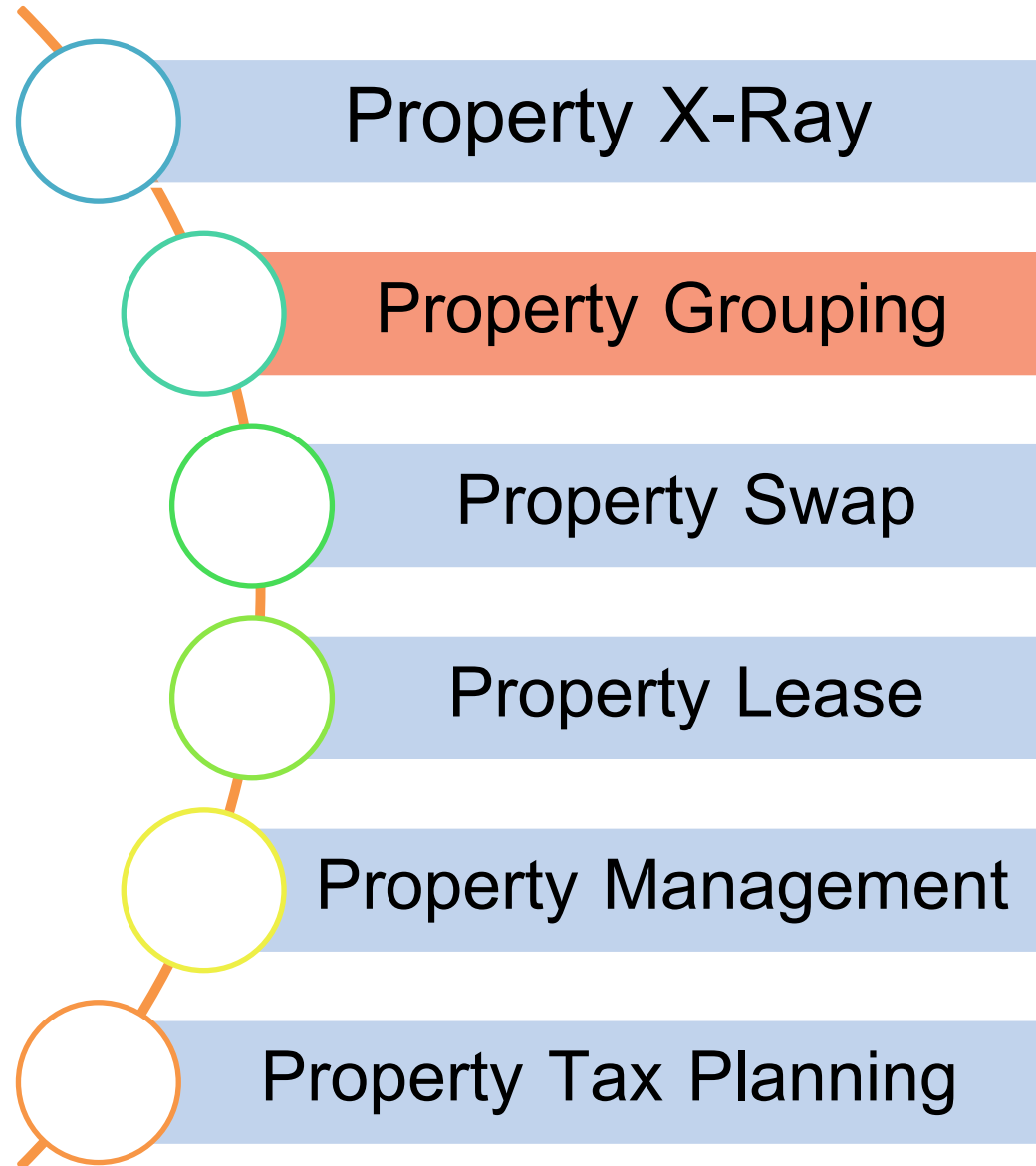
การจัดการที่ดิน

เครื่องมือ 2

จัดกลุ่มที่ดิน

เครื่องมือ...ช่วยบริหารจัดการ “ที่ดิน”

Property Management Device



การจัดกลุ่มที่ดิน

ที่ดินกิจการเพื่อ
เก็บไว้ (ไม่ขาย)

ที่ดินเพื่อขาย
ทำกำไร

ที่ดินในนามบุคคลธรรมดา

ที่ดินศักยภาพ
เพื่อรอพัฒนา

ที่ดินอยู่อาศัย
เพื่อแบ่ง

การจัดกลุ่มที่ดิน

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

Control Sheet & List of Asset

Control Sheet & List of Asset

การจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทอสังหาริมทรัพย์ (PROPERTY COMPANY)

ลำดับ	รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน							
	ประเภทของเอกสารสิทธิ์ที่ดิน	เลขที่	ที่ตั้งที่ดิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ / ผู้ครอบครอง	เนื้อที่			ภาระผูกพัน
(อธิบาย)	(โฉนด/นส.3ก)	(ตัวเลข)	(ตำบล,อำเภอ, จังหวัด)	(ชื่อและนามสกุล)	(ไร่)	(งาน)	(ตร.วา)	(จำนอง / ภาระจำยอม)
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								

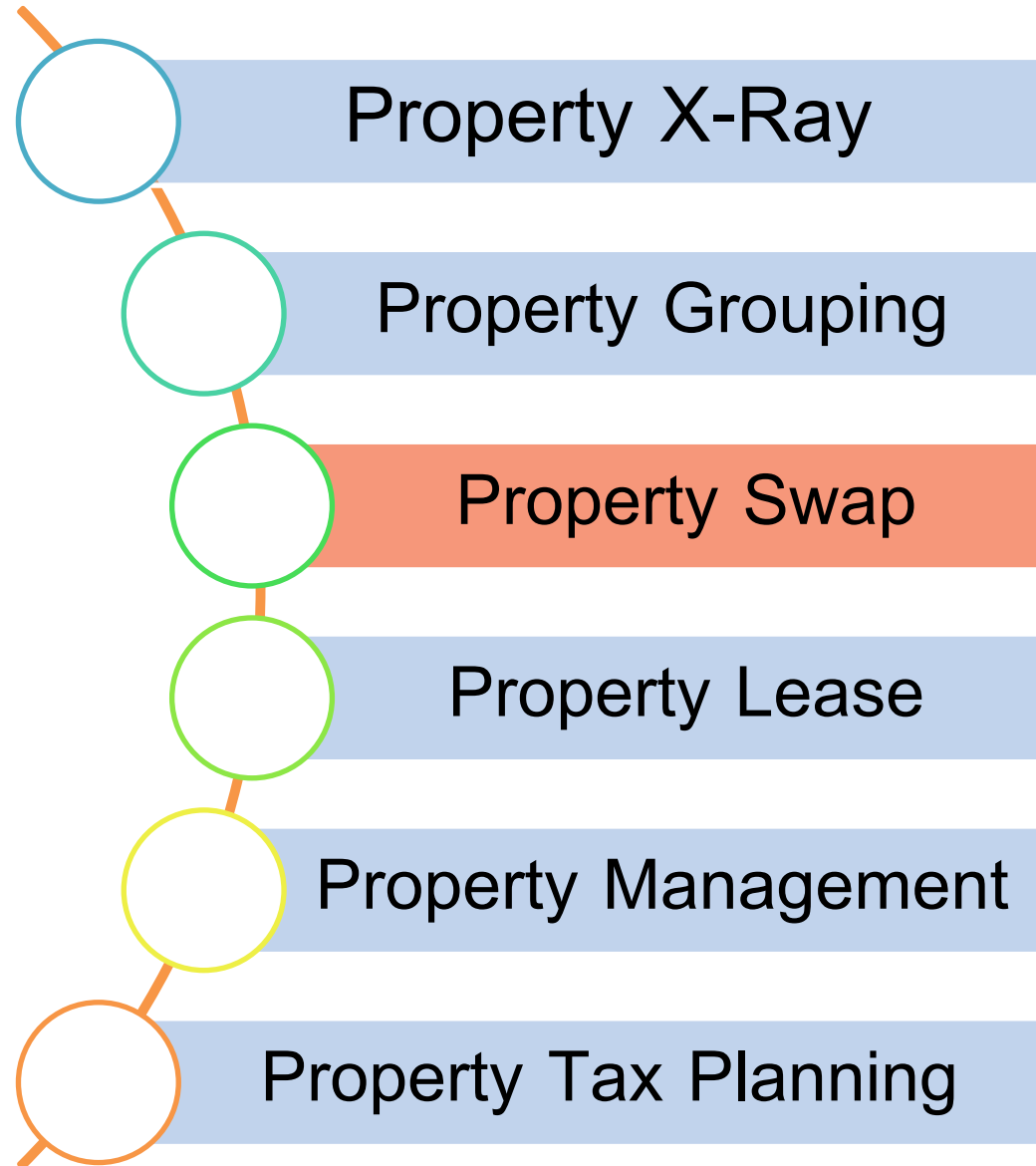
การจัดการที่ดิน

เครื่องมือ 3

แปลงที่ดินเป็นหุ้น

เครื่องมือ...ช่วยบริหารจัดการ “ที่ดิน”

Property Management Device



การจัดการทรัพย์สิน

แปลงที่ดินบุคคลเป็นของบริษัท

Property Co

ไม่ค้างค่าที่ดินกรรมการ

ไม่มีเงินกู้ยืมจากกรรมการ

แปลงที่ดินเป็นหุ้นอย่างไร ?

ต้องใช้เงินสดหรือไม่ ?

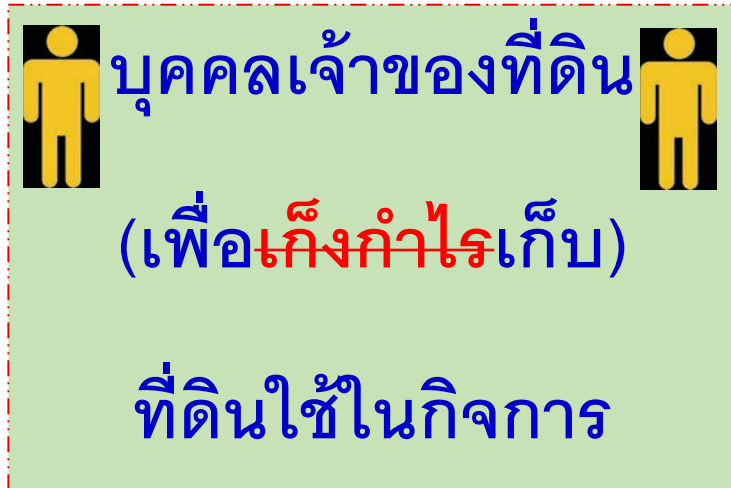
Non-Cash: Property & Share Swap

มีภาษี/ค่าใช้จ่ายหรือไม่ ?

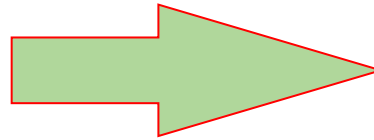
ตีราคาที่ดิน/หุ้นอย่างไร ?

ราคาประเมินราชการ หรือ ราคาอ้างอิงตลาด ?

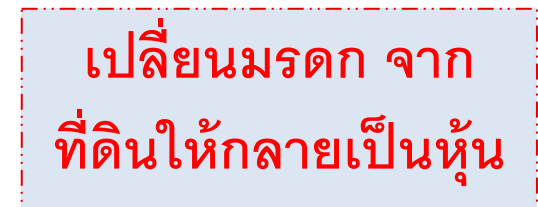
“ที่ดิน” แปลงให้เป็น “หุ้น”



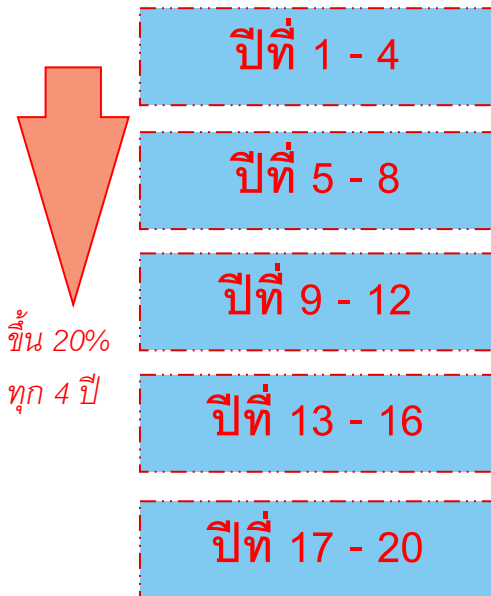
บุคคลโอนที่ดินเข้าบริษัทใช้
“ราคาใด” ?



ราคาหุ้นที่ใช้ swap กับที่ดิน ใช้ราคาประเมิน
ราชการ หรือ ราคาซื้อขาย ?



“แซ่แข็ง” ราคาที่ดินที่ต้องการเก็บไว้ 100 ปี
ไว้ใน “ราคาหุ้น”



ราคาประเมิน 200 ล้านบาท

ราคาประเมิน 240 ล้านบาท

ราคาประเมิน 288 ล้านบาท

ราคาประเมิน 346 ล้านบาท

ราคาประเมิน 415 ล้านบาท

ภาษี+ค่าใช้จ่ายเมื่อโอนที่ดิน	บุคคลธรรมดา	บริษัท
<p>ภาษีเงินได้</p>	<p>5 – 35 % ของ<u>ราคาประเมินราชการฯ</u> แม้ว่า จะขายสูงกว่าหรือต่ำกว่า / หักด้วย ค่าใช้จ่าย เหมาตามอายุการถือครองที่ดิน (พรฎ. 165) <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>
<p>ภาษีธุรกิจเฉพาะ</p>	<p>3.3 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> หากถือครองไม่เกิน 5 ปี) _ (ถือครองที่ดินเกิน 5 ปี ได้รับยกเว้น) <u>หากถือครองในนาม “คณะบุคคล” หรือ ห้าง หุ้นส่วนสามัญ</u> ไม่ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ</p>	<p>3.3 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> (ไม่คำนึงถึงอายุการถือครอง)</p>
<p>อากรแสตมป์</p>	<p>0.5 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> (ได้รับยกเว้น หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)</p>	<p>0.5 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> (ได้รับยกเว้น)</p>
<p>ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน</p>	<p>2 % จาก<u>ราคาประเมินฯ</u></p>	<p>2 % จาก<u>ราคาประเมินฯ</u></p>

คอลัมน์

ภาษีเงินได้ซื้อขายที่ดิน สรรพากรจ่อใช้เกณฑ์ใหม่จัดเก็บ

วันที่ 14 September 2019 - 12:51 น.



คอลัมน์ เปิดมุมมอง

โดย พิเชษฐ ฌ นคร

แม้ถูกเบรคไว้ชั่วคราว อาจจะด้วยเหตุผลการเมืองผลัดใบ ต้องรอการยืนยันจากหน่วยงานเจ้าของเรื่องว่าจะเดินหน้าต่อ หรือนำกลับไปทบทวนใหม่ แต่ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขประมวลรัษฎากร (ฉบับที่...) พ.ศ. ...

(การกำหนดฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร) น่าจะเกี่ยวข้องกับ คนทั้งระดับบน กลาง ล่าง

ไม่ว่าจะเป็นเศรษฐี แลนด์ลอร์ด เจ้าของที่ดินรายย่อย คนซื้อบ้าน สำคัญสำคัญของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้จึงควรค่าแก่การสนใจ ไม่ควรปล่อยให้ผ่านเลยไป โดยไม่ศึกษา เพราะสักวันหนึ่งน่าจะมาถึง ขอนำรายละเอียดของร่างกฎหมาย มาทบทวนความจำคร่าว ๆ

หน่วยงานเจ้าของเรื่อง คือ กรมสรรพากร ซึ่งแจ้งรายละเอียดของสภาพปัญหาและสาเหตุของปัญหา ที่ทำให้ต้องยกเว้นพระราชบัญญัติแก้ไขประมวลรัษฎากร (ฉบับที่...) พ.ศ. ...

(การกำหนดฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร) เพื่อผลักดัน ประกาศบังคับใช้ว่า

โดยที่มาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร กำหนดให้บุคคลธรรมดาเสียภาษีเงินได้สำหรับการ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นฐานในการคำนวณภาษี ซึ่งไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง เพราะราคาที่ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันตามความเป็นจริงส่วนใหญ่โดยทั่ว ๆ ไปแล้ว จะสูงกว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานที่ดิน

หากยังคงเก็บที่ดินในชื่อบุคคล

แทนที่เก็บหุ้นบริษัท ?

อนาคตจะเสี่ยงกับเรื่องอะไรบ้าง

ปี 2559 ภาษีมรดก / ภาษีการให้

ปี 2563 ฐานภาษีบุคคลเปลี่ยนแปลงเมื่อขายที่ดิน

ปี 2563 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

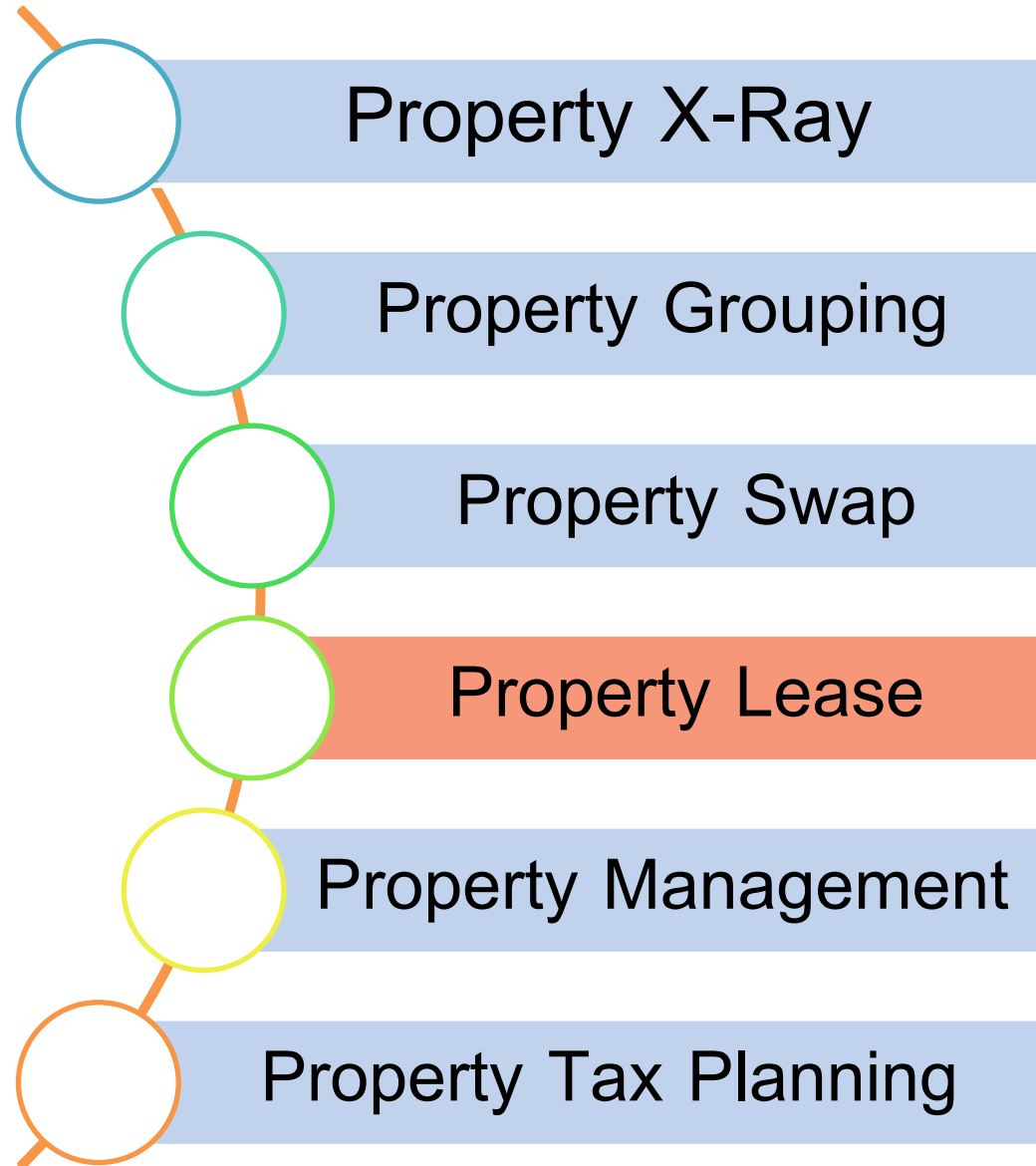
การจัดการที่ดิน

เครื่องมือ 4

ให้เช่าที่ดิน

เครื่องมือ...ช่วยบริหารจัดการ “ที่ดิน”

Property Management Device



ให้เช่าทำนา / ให้เช่าปลูกพืชไร่

อย่าลืม _ กฎหมายเช่านา

เช่าทำอย่างอื่น ?

ปลูกกล้วย

ปลูกมะพร้าว

ปลูกหญ้าเลี้ยงสัตว์

บ่อปลา

เช่าอสังหาริมทรัพย์

Property Lease

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ

ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

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)

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ ยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

Build-Transfer-Operate (BTO)

Build-Operate-Transfer (BOT)

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

1. Build Transfer Operate (BTO)

2. Build Operate Transfer (BOT)

3. การจดทะเบียนสัญญาเช่า

4. ภาษี และ ค่าธรรมเนียม

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>

ทรัพย์สิน

30 เมษายน 2562

กรมที่ดินต้องกำหนด

หลักเกณฑ์/วิธีปฏิบัติ

ภายใน 180 วัน

ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่อิงจากสิทธิการใช้

ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินมีโฉนด / ห้องชุด

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ทรัพย์สินลิขสิทธิ์

สัญญาเช่าจำนวนองไม่ได้

เช่าตึกทอดทางมรดกไม่ได้

เช่าพาณิชย์/อุตสาหกรรม

มีขอบเขตการใช้จำกัด

ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

จำนองได้

ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิเสมือ่นเจ้าของ

ตกทอดทางมรดกได้

เจ้าของกรรมสิทธิ์เสียสิทธิบางประการ

ผู้ทรงทรัพย์สินลิขสิทธิ์

มีสิทธิใช้ประโยชน์ ไม่เกิน 30 ปี

**หากหมดอายุ_ก่อตั้งทรัพย์สินใหม่
ไม่เกิน 30 ปี**

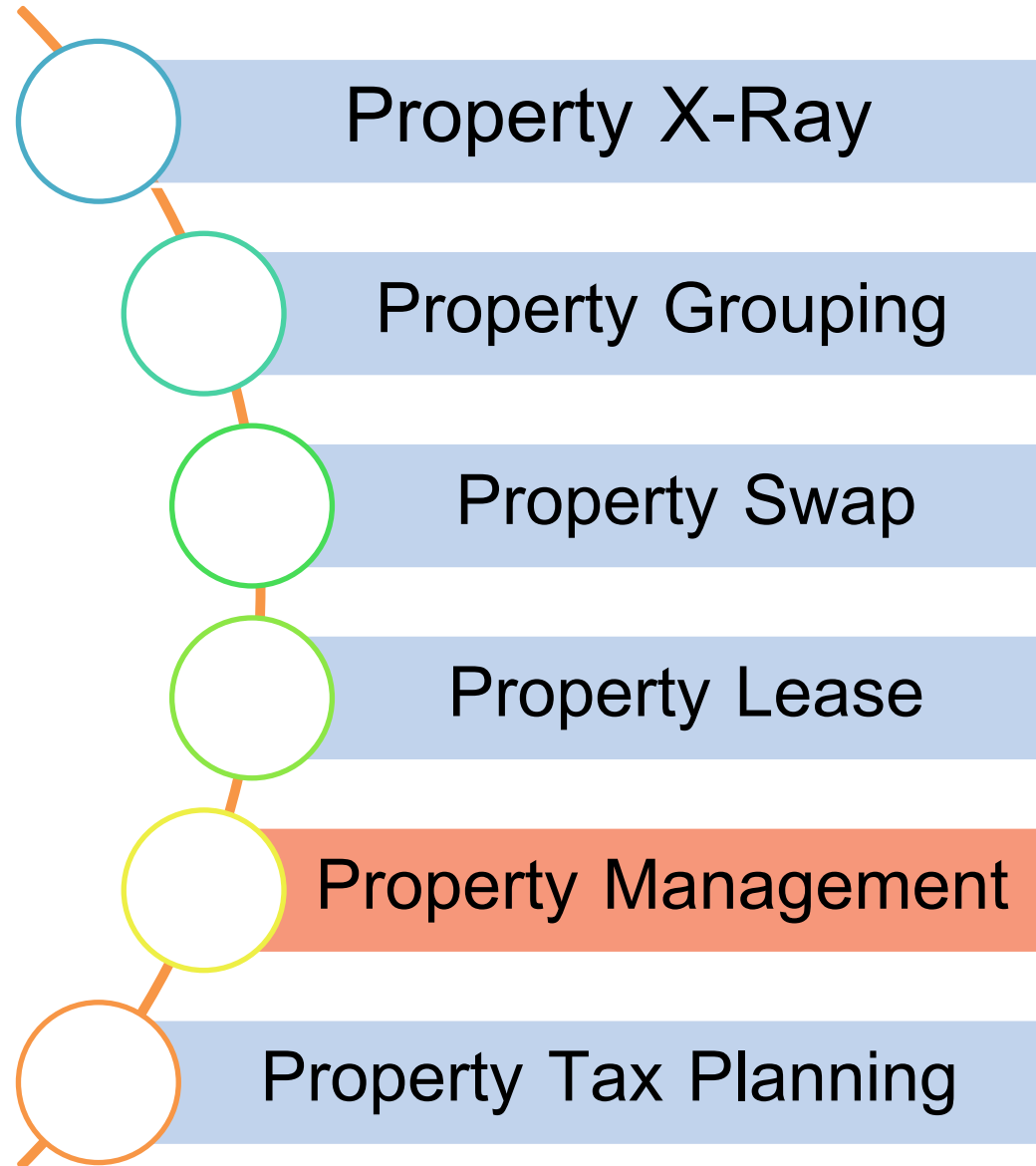
การจัดการที่ดิน

เครื่องมือ 5

บริหารที่ดิน

เครื่องมือ...ช่วยบริหารจัดการ “ที่ดิน”

Property Management Device



เมื่อที่ดินกลายเป็น “ภาวะ”
ไม่ใช่เพียงแต่ “สินทรัพย์”

วางแผน / พัฒนา / บริหาร

อย่างไร ?

ภาวะ หรือ สิทธิทรัพย์ ?



บริหาร

จะบริหารทรัพย์สินอย่างไร ?

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

จะบริหารทรัพย์สินอย่างไร ?

○ที่ดิน “รกร้างว่างเปล่า” / แปลงให้เป็นที่ดิน

“เกษตร”

○ที่ดินเกษตร / ทำอะไรได้บ้าง

○ทำจริง / มีการ “เพาะปลูก” / ดูแล / ตัดแต่ง / เก็บเกี่ยว

○พืชอายุสั้น (โหระพา/กระเพรา/สมุนไพร) / **อายุกลาง** (กล้วยหอม/แตงโม/มะละกอ) / **อายุยาว** (มะพร้าว/มะนาว/มะม่วง/อินทผลัม) เพื่อให้ “เลี้ยงตัวเอง” ได้

○อย่าลืมเมื่อรื้อถอน (เปลี่ยนการใช้ที่ดิน)

เมื่อถูก “ชักชวน” ให้นำที่ดิน

ร่วมลงทุน

ควรทำอย่างไร ?

ขายเข้า “บริษัทร่วมทุน”

ให้เช่า _ “บริษัทร่วมทุน”

แบบไหน _ ดีกว่ากัน ?

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

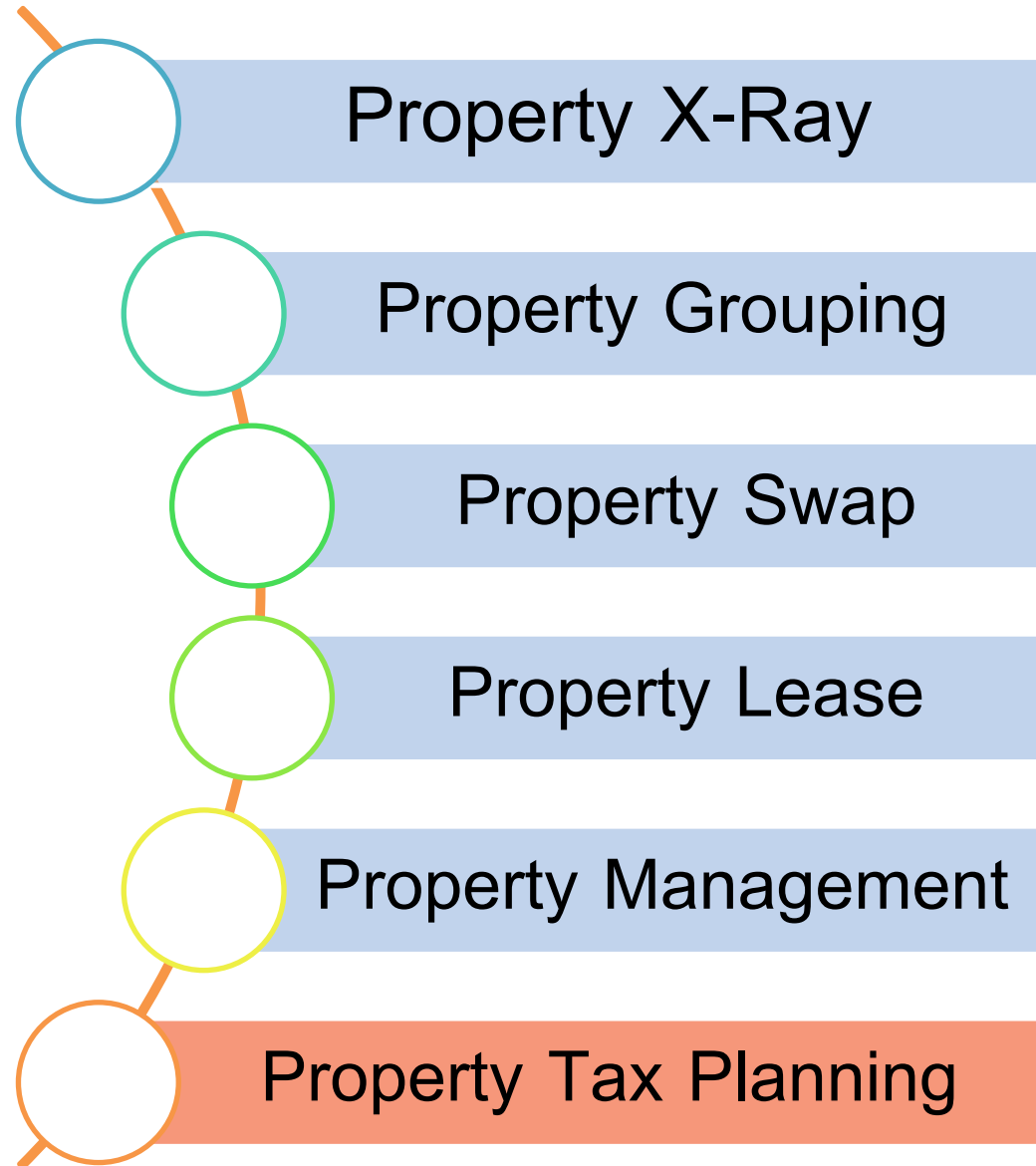
การจัดการที่ดิน

เครื่องมือ 6

วางแผนภาษีที่ดิน

เครื่องมือ...ช่วยบริหารจัดการ “ที่ดิน”

Property Management Device



ภาษาการขาย
อสังหาริมทรัพย์
การคำนวณภาษี

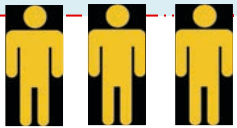
ภาษี+ค่าใช้จ่าย เมื่อโอนที่ดิน	บุคคลธรรมดา	บริษัท
ภาษีเงินได้	<p>5 – 35 % ของ<u>ราคาประเมินราชการฯ</u> แม้ว่า จะขายสูงกว่าหรือต่ำกว่า / หักด้วย ค่าใช้จ่าย เหมาตามอายุการถือครองที่ดิน (พรฎ. 165)</p> <p><u>(มติ ครม. 18 ต.ค. 2559 จะแก้ไข “ฐาน ภาษี” ให้ใช้ “ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคา ประเมิน” แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า)</u></p>	<p>_1 % ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ของ<u>ราคา ซื้อขาย หรือ ราคาประเมินฯ</u> แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า _20 % ของกำไรสุทธิ _10% ของเงินปันผล (10% ของ 80) _อัตราภาษีที่แท้จริง = 28%</p>
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	<p>3.3 % ของ<u>ราคาซื้อขาย</u> หากถือครองไม่เกิน 5 ปี) _ (ถือครองที่ดินเกิน 5 ปี ได้รับยกเว้น) <u>หากถือครองในนาม “คณะบุคคล” หรือ ห้าง หุ้นส่วนสามัญ</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>

Property Developer: Market Price

Offered price of 4 units of condo in Bangkok Post

Finally, sold to related person

Individual



Corporate

3 months Ads

THB 66 M (Sale price)

THB 44 M (Official price)

THB 22 M (Agreed price)

Other Developers

Other Developers

Other Developers

Comparable with others developers

คำพิพากษาศาลฎีกา 21881/2555

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

แจ้งราคาขายที่ดินต่ำ

ฎีกา 3736/2558 (ไม่แจ้ง “ขายอาคาร”)

○ ซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

○ จัดทะเบียนโอนขายทรัพย์สิน _ **แจ้งขาย**
เฉพาะ “ที่ดินเปล่า” เพื่อ “หลีกเลี่ยงภาษี”

○ สัญญาซื้อขาย **“เป็นโมฆะ”**

แจ้งราคาขายที่ดินต่ำ

ฎีกา 5347/2540 (แจ้ง “ราคาต่ำกว่าจริง”)

○ ซื้อขายที่ดินแจ้งราคาต่ำกว่า “ราคาซื้อขายจริง” เพื่อ “หลีกเลี่ยงภาษี”

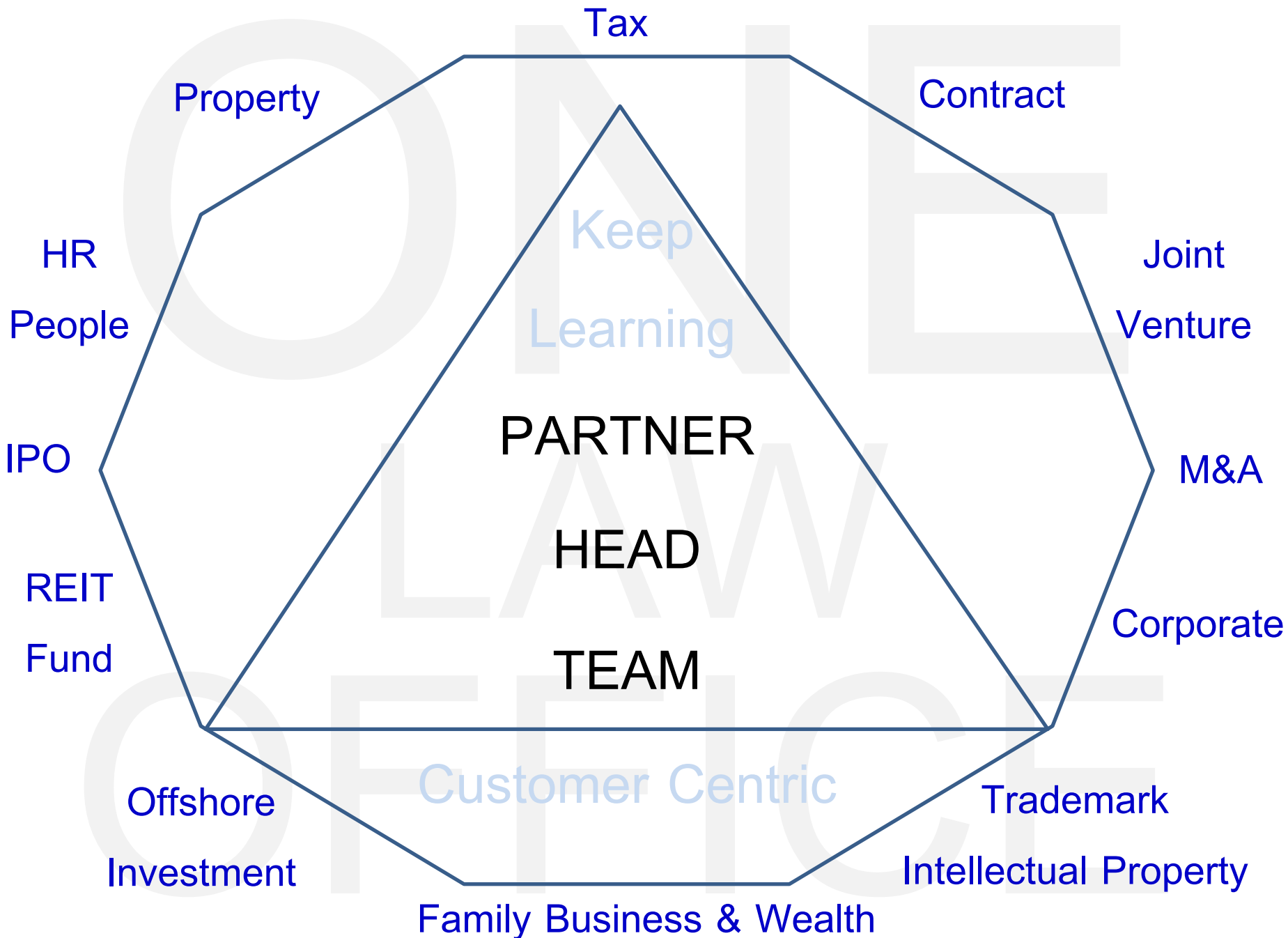
○ สัญญาซื้อขาย “เป็นโมฆะเฉพาะ

ส่วนซื้อขาย” — แต่สัญญาเรื่อง “เบี้ย

ปรับ” ใช้บังคับได้

www.taxtanktv.com







1. ประสบการณ์มากกว่า 30 ปีในงานให้คำปรึกษากฎหมาย ด้านภาษีอากร / IPO / M&A ตลอดจนสัญญาทางธุรกิจ รวมถึง Offshore Incorporation / Family Business
2. ให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าทั้งในไทย ในตลาดหลักทรัพย์ และต่างประเทศ
3. วิทยากรบรรยายเรื่องสัญญาธุรกิจและภาษีในงานสัมมนาและฝึกอบรมตลอดเวลากว่า 18 ปี เป็น “อาจารย์พิเศษด้านภาษีอากร” และกฎหมายธุรกิจในหลักสูตรปริญญาตรี/โท International Program คณะนิติศาสตร์ / คณะบัญชี
4. วิทยากรประจำให้แก่ สถาบันกรรมการไทย (IOD) สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาวิชาชีพบัญชี กระทรวงพาณิชย์ ธนาคารฯ บริษัทประกันชีวิต และ สมาคมธุรกิจต่างๆ
5. “คณะกรรมการภาษี” ของสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และ “ผู้ไกล่เกลี่ยคดีภาษี” ประจำศาลภาษีอากรกลาง / คณะทำงาน ธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
6. “กรรมการตรวจสอบ” (Audit Committee) บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ONE
LAW
OFFICE

chinapat@onelaw.co.th

Tel: 092-286-4770

LINE: chinapat.lawclub

IG: chinapat_taxtank

www.facebook.com/TaxTank chinapat.lawclub@icloud.com

Chinapat has more than 30 years of experience in being a professional legal and tax advisor on corporate & tax laws, finance & securities regulations as well as M&A, IPO, property fund, REITs, family business, private equity fund, venture capital, hotel & property, offshore incorporation and major business law practices including business contracts.

Chinapat also has more than 18 years of experience as a public speaker and in-house training on commercial contract, tax planning and tax risk management, family business, hotel/apartment, franchise, and family business as well as a visiting lecturer on tax and intellectual property programs for both Bachelor's and Master's Degrees in the state/private universities and business associations.

Moreover, Chinapat provides the exclusive and intensive lecture to the Association of Investment Management Companies (AIMC), Thai Financial Planners Association (TFPA), the Stock Exchange of Thailand (SET), The Federation of Accounting Professions (FAP), Commercial Banks, Life Insurance Companies, and Business Associations.

Chinapat also assists the business sector as the "Sub-Tax Committee" (Revenue Tax) under the Thai Chamber of Commerce / Board of Trade of Thailand, Working Team (Legal Advisor) of the Land Bank Administration Institute (Public Organization) and he is appointed to act as the Tax Conciliator of the Central Tax Court as well as the "Audit Committee" in the listed companies of the Stock Market.

www.facebook.com/TaxTank

chinapat.lawclub@icloud.com

©2019 Chinapat Visuttiapat. All rights reserved.



chinapat@onelaw.co.th

Tel: 092-286-4770

LINE: chinapat.lawclub

IG: chinapat_taxtank