

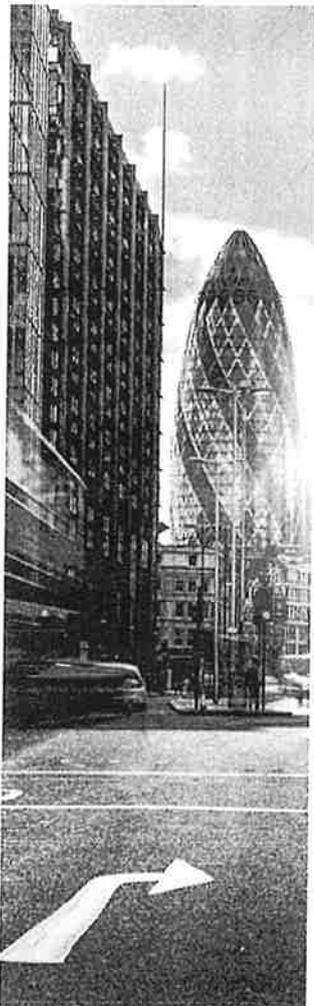


“กลยุทธ์รับมือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”

ศาสตราจารย์พิเศษ กิติพงษ์ อรุณพัฒน์พงศ์

ประธานกรรมการ บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด

14 กรกฎาคม 2560



หัวข้อการบรรยาย

1	ภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินในปัจจุบัน	3
2	หลักการและการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	8
3	สรุปประเด็นที่มีการขอแปรญัตติต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ	22
4	การโอนทรัพย์สินเข้าบริษัทกับสิทธิประโยชน์ทางภาษี	27
5	หลักการและการจัดเก็บภาษีการรับมรดกและภาษีการรับให้	36
6	1 ปีกับ “ภาษีมรดก”	46
7	10 คำถามกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	49

* เอกสารฉบับนี้เป็นเพียงความเห็นส่วนบุคคลเท่านั้น ไม่สามารถนำมาใช้หรืออ้างอิงในฐานะความเห็นทางกฎหมายของสำนักงานกฎหมาย บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี จำกัด ได้ หากต้องการนำไปปรับใช้จึงควรหารือกับที่ปรึกษากฎหมายเป็นการเฉพาะ



1

ภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่)

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

ภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินในปัจจุบัน

ภาษี

โรงเรือนและที่ดิน

พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475



12.5 % ของค่ารายปี

(ค่ารายปี = จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เข้าได้ในปีหนึ่งๆ)

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

1. อาคารพาณิชย์
2. โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ใช้เพื่อการพาณิชย์
3. ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับอาคารพาณิชย์ โรงเรือน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

ทรัพย์สินที่ยกเว้น

- พระราชวัง
- ทรัพย์สินของรัฐบาล
- ทรัพย์สินของการรถไฟที่ใช้ในกิจการการรถไฟ
- ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะ / โรงเรียนสาธารณะ
- ศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจ / เป็นที่อยู่ของสงฆ์
- โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งปิดไว้ตลอดปี + เจ้าของมิได้อยู่เอง
- โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออาศัยอยู่เอง

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

ภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินในปัจจุบัน

ภาษี บำรุงท้องที่

พระราชบัญญัติ
ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508



© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

อัตราภาษี

1. คิดจากราคापานกลางของที่ดินต่อไร่
2. อัตราภาษีตามที่กำหนดท้ายพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ โดยมีอัตราตั้งแต่ 50 สตางค์ต่อไร่ ไปจนถึง 80 บาทต่อไร่
3. ราคาปานกลาง
4. พิจารณาราคापานกลางทุกๆ สี่ปี โดยคณะกรรมการที่แต่งตั้งโดยผู้ว่าราชการจังหวัด

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี

1. ที่ดินเปล่า
2. ที่ดินที่มีการทำประโยชน์แต่ไม่มีอาคาร/โรงเรือนบนที่ดิน

ทรัพย์สินที่ยกเว้น

- ที่ดินเป็นที่ตั้งพระราชวัง, ที่สาธารณะสมบัติของแผ่นดิน, ที่ดินของราชการส่วนท้องถิ่น
- ที่ดินที่ใช้เฉพาะการพยาบาลสาธารณะ การศึกษาหรือการกุศลสาธารณะที่ดินที่ใช้เฉพาะศาสนกิจ หรือที่ดินของวัด หรือที่ศาลเจ้า, ที่ดินสุสานและฌาปนสถานสาธารณะ
- ที่ดินที่ใช้ในการรถไฟ การประปา การไฟฟ้า การท่าเรือ หรือสนามบินของรัฐ

5

เปรียบเทียบ

ภาระภาษีทรัพย์สินตามกฎหมายปัจจุบันและกฎหมายใหม่

ทรัพย์สิน	กฎหมายปัจจุบัน	กฎหมายใหม่
ทรัพย์สินที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษี	<ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 	<ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ฐานภาษี	<ul style="list-style-type: none"> • ภาษีโรงเรือนและที่ดิน: ค่ารายปี • ภาษีบำรุงท้องที่: ราคาปานกลาง 	<ul style="list-style-type: none"> • ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
อัตราภาษี	<ul style="list-style-type: none"> • ภาษีโรงเรือนและที่ดิน: ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี • ภาษีบำรุงท้องที่: ขึ้นอยู่กับราคาปานกลางของที่ดิน 	<ul style="list-style-type: none"> • ไม่เกินร้อยละ 0.2, 0.5, 2 หรือ 5 ขึ้นอยู่กับลักษณะและการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน
การยื่นแบบและชำระภาษี	<ul style="list-style-type: none"> • ภาษีโรงเรือนและที่ดิน: ยื่นแบบภายในเดือนกุมภาพันธ์ ชำระภาษีภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งการประเมิน • ภาษีบำรุงท้องที่: ยื่นแบบภายในเดือนมกราคม ชำระภาษีภายในเดือนเมษายน หรือภายใน 30 วันนับแต่วันได้รับแจ้งการประเมิน 	<ul style="list-style-type: none"> • ยื่นแบบและชำระภาษีภายในเดือนเมษายน

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

6

เหตุผลของการจัดทำร่างพรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

แก้ไขปัญหามาจาก
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน



ฐานภาษี (ค่ารายปี) ช้ำซ้อนกับภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน

การประเมินภาษีขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของเจ้าพนักงานประเมิน

อัตราภาษีกำหนดไว้สูง (12.5 % ของค่าเช่ารายปี)

ยกเว้นภาษีแก่โรงเรือนที่อยู่อาศัยและโรงเรือนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์

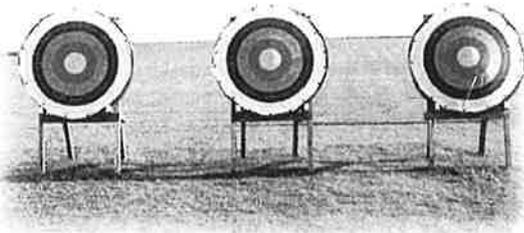
แก้ไขปัญหามาจาก
ภาษีบำรุงท้องที่



ราคาปานกลางไม่สะท้อนสภาวะปัจจุบัน

อัตราภาษีแบบถดถอย

มีการยกเว้นและลดหย่อนจำนวนมาก



© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

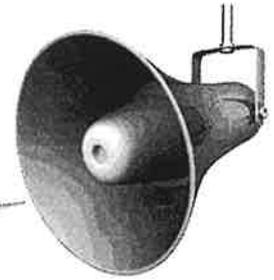
7



2

หลักการและการจัดเก็บ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีผลบังคับใช้เมื่อไร ?



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้คาดว่าจะเริ่มบังคับใช้
วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562*

* ปัจจุบันร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติเพื่อพิจารณา

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

9

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง
ที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีแทนผู้เสียภาษีตามกฎหมาย

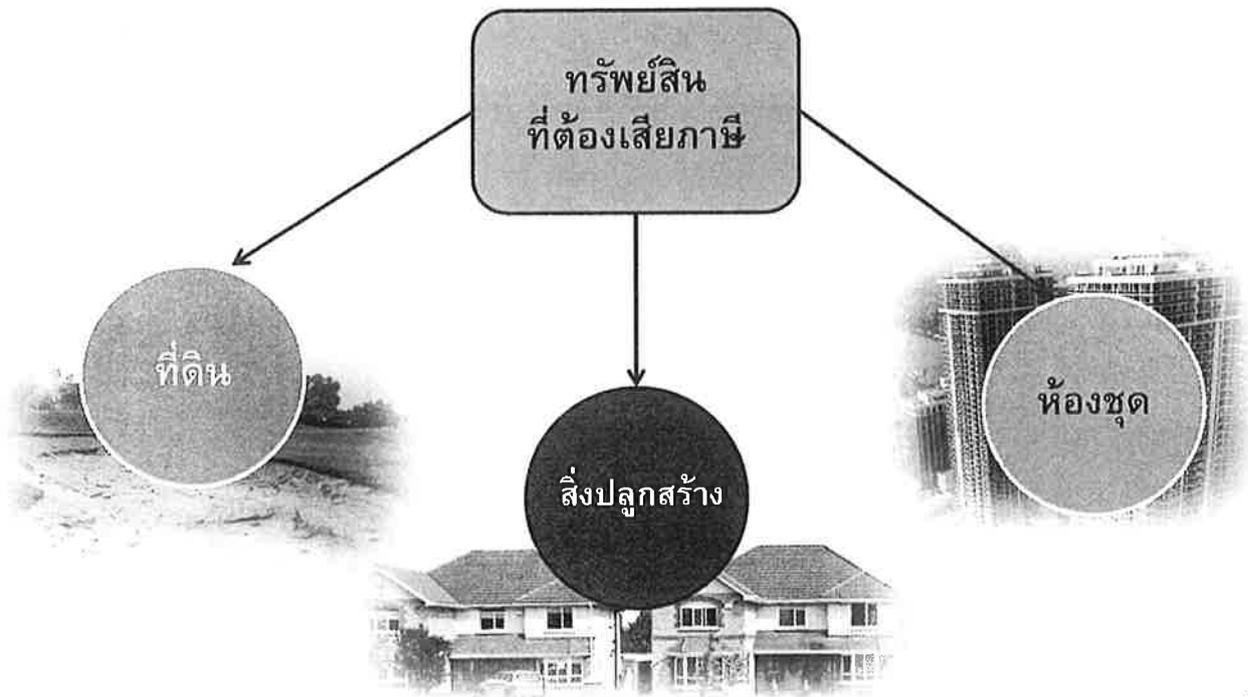


กรณีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นของต่างเจ้าของกัน
ให้ถือว่าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้มีหน้าที่ชำระภาษี
สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

10

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี



ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี

ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

ที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ/
องค์การระหว่างประเทศ

ที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ

ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย

ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติ
ที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์



ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ต่อ)



ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยไม่ได้รับค่าตอบแทน

ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิ/สถานสาธารณกุศล ที่มีได้ใช้หาประโยชน์

ทรัพย์สินของเอกชนที่ให้ราชการใช้ เพื่อสาธารณประโยชน์

ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

ที่ดินสาธารณูปโภค

ทรัพย์สินตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ฐานภาษี

ที่ดิน

- ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

สิ่งปลูกสร้าง

- ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

ห้องชุด

- ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด



ข้อสังเกต: ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินของกรมธนารักษ์

คำนิยามประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	พาณิชยกรรม	ที่รกร้างว่างเปล่า
<p>หมายถึง การใช้ที่ดินในการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด*</p> <p>หมายเหตุ</p> <ul style="list-style-type: none"> • อาจต้องดำเนินการขึ้นทะเบียนเป็นเกษตรกรรม • (แนวโน้มการใช้หลักสัดส่วน) <ol style="list-style-type: none"> 1.ทำเกษตรกรรม 100% 2.ทำเกษตรกรรม $\geq 3/4$ + ที่อยู่อาศัย $\leq 1/4$ 3.ไม่ตรงตาม 1. และ 2. เสียภาษีในอัตราเกษตรกรรมตามสัดส่วนที่ใช้ประโยชน์จริง 	<p>บ้านพักอาศัยหลัก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าของมีชื่อในโฉนด 2. เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัย 3. เจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น <p>บ้านพักอาศัยหลังอื่น ๆ</p> <p>หมายถึง กรณีที่เจ้าของมีชื่อในโฉนด</p>	<p>หมายถึง การใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีได้ใช้เพื่อการเกษตรกรรมหรือการอยู่อาศัย</p> <p>เช่น การใช้เพื่อพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม</p>	<p>ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ หรือ 2.ทิ้งไว้ว่างเปล่า



© 2017 Baker & McKenzie Ltd. 15

* ต้องเป็นกรณีที่มีภูมิลำเนาที่การเกษตรกรรม การเลี้ยงสัตว์และริมน้ำหรือการเกษตรกรรมหาคนไทยร่วมกับประกาศกำหนด

อัตรากาษี

เกษตรกรรม		บ้านพักอาศัย		พาณิชยกรรม (อื่น ๆ)		ที่รกร้างว่างเปล่า	
อัตราเพดาน: 0.2%		อัตราเพดาน: 0.5%		อัตราเพดาน: 2.0%		อัตราเพดาน: 5.0%	
		บ้านหลัก					
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรากาษี	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรากาษี	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรากาษี	จำนวนปี	อัตรากาษี
≤ 50 ล้านบาท	ยกเว้น	≤ 50 ล้านบาท	ยกเว้น	≤ 20 ล้านบาท	0.3%	ปีที่ 1-3	2%
> 50-100 ล้านบาท	0.05%	> 50-100 ล้านบาท	0.05%	> 20-50 ล้านบาท	0.5%	ปีที่ 4-6	2.5%
> 100 ล้านบาท	0.10%	> 100 ล้านบาท	0.10%	> 50-100 ล้านบาท	0.7%	ปีที่ 7-9	3%
		บ้านหลังที่สอง		≤ 100-1,000 ล้านบาท	0.9%	ปีที่ 10-12	3.5%
		≤ 5 ล้านบาท	0.03%	> 1,000-3,000 ล้านบาท	1.2%	ปีที่ 13-15	4%
		> 5-10 ล้านบาท	0.05%	> 3,000 ล้านบาท	1.5%	ปีที่ 16-18	4.5%
		> 10-20 ล้านบาท	0.10%			ปีที่ 19 ขึ้นไป	5%
		> 20-30 ล้านบาท	0.15%				
		> 30-50 ล้านบาท	0.20%				
		> 50-100 ล้านบาท	0.25%				
		> 100 ล้านบาท	0.30%				

ตัวอย่างแสดงการเปรียบเทียบภาระภาษี หากถือครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่ 1

ที่ดินรกร้างว่างเปล่า	ที่ดินที่ใช้ในการทำเกษตรกรรม	ปลูกบ้านพักอาศัยหลัก	ปลูกบ้านพักอาศัยหลังที่สอง	ใช้ประกอบธุรกิจ เช่น การให้เช่าที่ดิน
อัตราเพดาน 2% - 5% เพิ่มขึ้นทุก 3 ปี	อัตราเพดาน 0% - 0.2%	อัตราเพดาน 0.05% - 0.1%	อัตราเพดาน 0.03% - 0.5%	อัตราเพดาน 0.3% - 2%

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ภาระภาษี (บาท) ต่อปี				
	ที่ดินรกร้างว่างเปล่า (อัตราภาษี 2%)	ที่ดินที่ใช้ในการทำเกษตรกรรม	ปลูกบ้านพักอาศัยหลัก	ปลูกบ้านพักอาศัยหลังที่สอง	กรณีใช้ประกอบธุรกิจ
5	100,000	ยกเว้น	ยกเว้น	1,500	15,000
10	200,000	ยกเว้น	ยกเว้น	4,000	30,000
50	1,000,000	ยกเว้น	ยกเว้น	69,000	210,000
100	2,000,000	25,000	25,000	194,000	560,000
150	3,000,000	75,000	75,000	344,000	1,010,000

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

17

ตัวอย่างแสดงการเปรียบเทียบภาระภาษี หากถือครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่ 9

ที่ดินรกร้างว่างเปล่า	ที่ดินที่ใช้ในการทำเกษตรกรรม	ปลูกบ้านพักอาศัยหลัก	ปลูกบ้านพักอาศัยหลังที่สอง	ใช้ประกอบธุรกิจ เช่น การให้เช่าที่ดิน
อัตราเพดาน 2% - 5% เพิ่มขึ้นทุก 3 ปี	อัตราเพดาน 0% - 0.2%	อัตราเพดาน 0.05% - 0.1%	อัตราเพดาน 0.03% - 0.5%	อัตราเพดาน 0.3% - 2%

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ภาระภาษี (บาท) ต่อปี				
	ที่ดินรกร้างว่างเปล่า (อัตราภาษี 3%)	ที่ดินที่ใช้ในการทำเกษตรกรรม	ปลูกบ้านพักอาศัยหลัก	ปลูกบ้านพักอาศัยหลังที่สอง	กรณีใช้ประกอบธุรกิจ
5	150,000	ยกเว้น	ยกเว้น	1,500	15,000
10	300,000	ยกเว้น	ยกเว้น	4,000	30,000
50	1,500,000	ยกเว้น	ยกเว้น	69,000	210,000
100	3,000,000	25,000	25,000	194,000	560,000
150	4,500,000	75,000	75,000	344,000	1,010,000

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

18

การบรรเทาภาระภาษี (โดยพระราชกฤษฎีกา)*

ลดภาระภาษีให้ไม่เกิน 90%

กรณี	ภาระภาษี
บ้านพักอาศัยหลักซึ่งได้รับ กรรมสิทธิ์จากการรับมรดก ก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้	ลดลง 50%
กิจการสาธารณะ เช่น โรงพยาบาล และโรงเรียน เป็นต้น	ลดลง ไม่เกิน 75%

ลดอัตราภาษี

กรณี	อัตราภาษี
ที่ดินที่อยู่ระหว่างการปลูกสร้าง บ้านที่เจ้าของใช้เป็นบ้านของ ตนเอง	ยกเว้น (1 ปี)
ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อ ทำโครงการที่พักอาศัย	0.05% (3 ปี)
อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ ได้มาจากการชำระหนี้ (NPA) ของสถาบันการเงิน	0.05% (5 ปี)

* แหล่งที่มา : เอกสารเผยแพร่ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

19

การบรรเทาภาระภาษี (อำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหาย
เช่น เกิดภัยพิบัติ หรืออาคารบ้านเรือนเกิดเสียหายหรือถูกทำลาย โดยไม่สามารถป้องกันได้

ผู้บริหารท้องถิ่น
หรือ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร*

มีอำนาจลดหรือยกเว้นภาษีในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่งได้



*ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

การยื่นแบบและชำระภาษี

พนักงานเจ้าหน้าที่จะแจ้งการประเมินไปยังผู้มีหน้าที่เสียภาษี
ภายในเดือนกุมภาพันธ์ เพื่อเรียกให้ชำระภาษี



ให้ผู้เสียภาษียื่นแบบแสดงรายการ ภาษีพร้อมชำระภาษี
ภายในเดือนเมษายน ของทุกปี



3

สรุปประเด็นที่มีการขอแปรญัตติ
ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สรุปประเด็นที่มีการขอแปรญัตติ ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

นิยามของคำว่า "สิ่งปลูกสร้าง" ให้ชัดเจน
เพื่อลดปัญหาการตีความและการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในวิสาหกิจเพื่อสังคม
(กรณีไม่มีการจ่ายเงินปันผล) และส่วนกลางของนิคมอุตสาหกรรม
ควรพิจารณาให้ได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่โดยสภาพเป็นที่อยู่อาศัย
ควรมีอัตราภาษีเท่ากัน
ไม่ว่าจะนำไปใช้เพื่ออยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์ทางพาณิชย์



23

สรุปประเด็นที่มีการขอแปรญัตติ ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (ต่อ)

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ชัดเจนเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินในการ
ประกอบเกษตรกรรม

ปรับลดมูลค่าการยกเว้นภาษี
สำหรับที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและที่ดินเพื่อการเกษตร
ลงเป็น 10 ล้านบาท หรือเก็บตั้งแต่บาทแรก

นิยามของคำว่า "ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ" ให้อย่างชัดเจน
เพื่อป้องกันปัญหาในทางปฏิบัติและดุลพินิจในการตีความ



24

สรุปประเด็นที่มีการขอแปรญัตติ ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (ต่อ)

มาตรการลดอัตราภาษีสำหรับที่ดินรอป्लุกสร้าง
ควรกำหนดระยะเวลาให้เหมาะสมกับสภาพความเป็นจริง

มาตรการบรรเทาภาระภาษีสำหรับที่พักอาศัยที่ได้มาทางมรดก

กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ต้องแจ้งภาษีค้างชำระ
แก่สำนักงานที่ดินทุกเดือน

อนุญาตให้บุคคลธรรมดา นำค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาหักเป็น
ค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา



25

สรุปประเด็นที่มีการขอแปรญัตติ ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (ต่อ)

ควรขยายระยะเวลาการขอคืนภาษีเป็น 3 ปี

หลักเกณฑ์ที่ชัดเจนสำหรับการลดหรือยกเว้นภาษี
กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับความเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการ
ซ่อมแซมในส่วนสำคัญ

หลักเกณฑ์เรื่องการหักค่าเสื่อมราคาส่งปลูกสร้างไว้ให้ชัดเจนด้วย
และกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการหักค่าเสื่อมสำหรับทรัพย์สินทุก
ประเภท



26



4

การโอนทรัพย์สินเข้าบริษัท กับสิทธิประโยชน์ทางภาษี

Baker McKenzie

มาตรการส่งเสริมให้บุคคลธรรมดาประกอบธุรกิจในรูปแบบบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล

- ค่าธรรมเนียมโอน (0.01% ของราคาประเมิน**)
- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (3.3% ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินที่สูงกว่า)
- อากรแสตมป์ (0.5% ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินที่สูงกว่า)

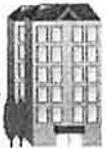
➔ได้รับยกเว้นภาษี
ตามพระราชกฤษฎีกา
ฉบับที่ 630

การจดทะเบียนจัดตั้ง
นิติบุคคลผู้รับโอน
ทรัพย์สิน
และการโอนทรัพย์สิน
จะต้องกระทำใน
ช่วงเวลาระหว่างวันที่
10 สิงหาคม 2559
ถึงวันที่
31 ธันวาคม 2560



โอนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการของคุณ เพื่อชำระค่าหุ้นออกใหม่

1. อสังหาริมทรัพย์ตามราคาประเมินหรือราคาต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดินแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า หรือ
2. โอนทรัพย์สินอื่น*ตามราคาตลาด



ได้รับหุ้นมูลค่าเท่ากับราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สิน
(ห้ามขายหุ้นที่ได้รับมาในราคาต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี)

* ทรัพย์สินอื่น หมายถึง ทรัพย์สินทั้งที่มีรูปร่างและไม่มีรูปร่าง ซึ่งรวมถึงที่ดิน สินค้า หุ้น ทรัพย์สินทางปัญญาไม่ว่าจะเป็น ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร เครื่องหมายการค้า

**ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ของผู้ถือหุ้น เพื่อชำระค่าหุ้นให้แก่บริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ตามมาตรการเพื่อส่งเสริมให้บุคคลธรรมดา ประกอบธุรกิจในรูปแบบนิติบุคคล ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (ประกาศ ณ วันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2559)

มาตรการส่งเสริมให้บุคคลธรรมดาประกอบธุรกิจในรูปแบบบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล

เงื่อนไขการได้รับสิทธิประโยชน์¹

1. เป็นการโอนเพื่อชำระค่าหุ้นด้วยทรัพย์สินอื่นนอกจากเงินสด เช่น ที่ดิน หุ่น หรือ สินค้า ซึ่งบุคคลดังกล่าวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ต้องเป็นทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการของบุคคล
2. เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจากบุคคลให้แก่นิติบุคคลที่จัดตั้งใหม่ตั้งแต่วันที่ 10 สิงหาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เพื่อใช้เป็นทุนจดทะเบียนของนิติบุคคลดังกล่าว ทั้งนี้จะต้องเป็นการโอนทรัพย์สินตามราคาตลาด เว้นแต่ต้องห้ามทรัพย์สินให้ใช้ราคาประเมินหรือราคาต้นทุนซื้อที่ดินแล้วแต่อย่างไรจะสูงกว่า
3. บุคคลผู้โอนทรัพย์สินต้องได้รับหุ้นเป็นจำนวนเท่ากับราคาของทรัพย์สินที่โอน
4. บุคคลผู้โอนต้องไม่โอนหุ้นอันเกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในราคาต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี
5. จัดทำหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์² และแจ้งเรื่องต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องถิ่น และแจ้งต่ออธิบดีกรมสรรพากร³

ระยะเวลาของสิทธิประโยชน์ทางภาษี คือ 10 สิงหาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

¹ ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ฉบับที่ 4) เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 630) พ.ศ.2560 และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ฉบับที่ 5) เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 630) พ.ศ.2560

² หนังสือรับรองต้องมีข้อความอย่างน้อยตามเอกสารแนบท้ายของประกาศอธิบดี (ฉบับที่ 4)

³ ผ่านกรมสรรพากรพื้นที่ (ในท้องถิ่นที่เป็นภูมิลำเนา หรือที่ตั้งสถานประกอบการของผู้โอน หรือในเขตที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่)

มาตรการส่งเสริมให้บุคคลธรรมดาประกอบธุรกิจในรูปแบบบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล

ข้อสังเกต:

สิทธิประโยชน์ดังกล่าวนี้ไม่สามารถใช้ได้กรณีที่ผู้โอนเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่ไม่ใช่นิติบุคคล

- อาจพิจารณากำหนดสัดส่วนความเป็นเจ้าของและแบ่งแยกทรัพย์สิน เช่น การแบ่งแยกโฉนดที่ดิน หรือ
- พิจารณาตามมติคณะรัฐมนตรี ลงวันที่ 13 มิถุนายน 2560 ซึ่งอนุมัติหลักการร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เพื่อส่งเสริมให้ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคลประกอบธุรกิจในรูปแบบของนิติบุคคล
 - “กำหนดให้มีการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินใด ๆ ให้แก่บริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ทั้งนี้ เฉพาะการโอนทรัพย์สินและการจดทะเบียนนิติบุคคลที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ 10 สิงหาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560”

การโอนทรัพย์สินเข้าบริษัทกับประโยชน์ทางภาษี

สิทธิหักรายจ่ายทางภาษี 2 เท่า

สำหรับนิติบุคคลผู้รับโอนทรัพย์สิน ซึ่งจัดตั้งขึ้นใหม่ ระหว่างวันที่ 10 สิงหาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. นิติบุคคลผู้รับโอนทรัพย์สิน มีทุนจดทะเบียนไม่เกิน 5,000,000 บาทและมีรายได้ไม่เกิน 30,000,000 บาทในหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี
2. มีสิทธิหักรายจ่ายเพิ่มขึ้นอีก 1 เท่าเป็นเวลาห้ารอบระยะเวลาบัญชีติดต่อกันนับแต่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล ในกรณีดังต่อไปนี้
 - รายจ่ายจากการจัดตั้งนิติบุคคลซึ่งมีหลักฐานพิสูจน์ได้และได้มีการรับรองโดยหุ้นส่วนผู้จัดการหรือมีการให้สัตยาบันโดยที่ประชุมจัดตั้งบริษัท
 - รายจ่ายค่าทำบัญชีและค่าสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี



การโอนทรัพย์สินเข้าบริษัทกับประโยชน์ทางภาษี

สำหรับผู้ที่ในปัจจุบันยังไม่ได้ประกอบธุรกิจ แต่ถือครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีไว้ให้เช่าหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยนั้นมีข้อพิจารณาว่าสมควรจะโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อชำระเป็นค่าหุ้นในบริษัทหรือไม่ ดังนี้

1. หากทำธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

นิติบุคคลมีอัตราภาษีเงินได้ต่ำกว่าบุคคลธรรมดา และ หัก
รายจ่ายได้มากกว่าบุคคลธรรมดา

2. หากไม่ได้ประกอบธุรกิจ แต่มีที่อยู่อาศัย เป็นบ้านหรืออาคารชุด

อาจไม่จำเป็นต้องโอนเข้าบริษัท เนื่องจากมีต้นทุนค่าใช้จ่ายใน
รูปบริษัท เช่น การทำบัญชีงบดุล และค่าภาษีทรัพย์สินแบบ
พาณิชย์กรรม เว้นแต่ไม่ประสงค์ให้ทายาทขายต่อไป

3. การโอนทรัพย์สินเพื่อแลกหุ้นของบริษัท

จะต้องมีการจัดทำรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระหรือผู้
ประเมินราคาที่ กลต. รับรอง เพื่อบันทึกไว้ในรายงานการ
ประชุมตั้งบริษัทด้วยเอกสารต่างๆ



การโอนทรัพย์สินเข้าบริษัทกับประโยชน์ทางภาษี

สำหรับผู้ที่ในปัจจุบันยังไม่ได้ประกอบธุรกิจ แต่ถือครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีไว้ให้เช่าหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยนั้น มีข้อพิจารณาว่าสมควรจะโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อชำระเป็นค่าหุ้นในบริษัทหรือไม่ ดังนี้

4. หากมีบริษัทที่ถือครองที่ดินอีกหลายบริษัท

ในอนาคตก็สามารถควบบริษัทต่างๆ เข้าด้วยกันได้โดยไม่มีภาระภาษี ถือเป็นทางเลือกที่ดีของการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

5. เจ้าของบริษัทอาจขายหุ้นในบริษัทแทนการขายที่ดินได้

เสียเพียงอากรแสตมป์ในอัตรา 0.1% (การขายที่ดินโดยตรงมีต้นทุนของค่าธรรมเนียม 2%, ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3%, ภาษีเงินได้ 5-35%)

6. การวางแผนภาษีมรดก

การโอนทรัพย์สินจากบุคคลธรรมดาให้แก่บริษัทที่ถือครองทรัพย์สินที่เรียกว่าบริษัทโฮลดิ้งหรือบริษัทประกอบการก็ได้ โดยไม่มีต้นทุนทางภาษี

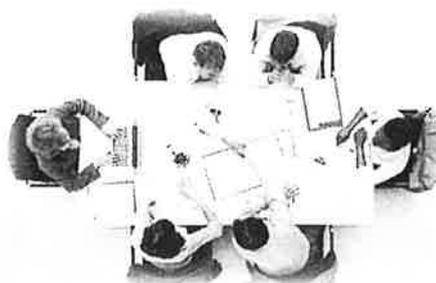
© 2017 Baker & McKenzie Ltd.



การโอนทรัพย์สินเข้าบริษัทกับประโยชน์ทางภาษี

เวลาการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เหลืออยู่ : วันนี้อันถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

เป็นเวลาที่ควรรีบตัดสินใจเลือกรูปแบบที่เหมาะสม และหาที่ปรึกษาเพื่อจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ประเมินราคาและโอนทรัพย์สินให้ทันตามเวลาที่กำหนดเพื่อประโยชน์ในอนาคต.



© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

ทางเลือกการจัดการทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์

1. กรณีประสงค์จะขายในอนาคต



พิจารณาโอนเข้าบริษัทในราคาประเมินหรือ
ราคาต้นทุนแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า*

2. กรณีประสงค์จะดำรงไว้สำหรับ
ครอบครัว



พิจารณาโอนเข้าบริษัทโฮลดิ้งครอบครัว

3. กรณีประสงค์จะทำการพัฒนา



พิจารณาโอนเข้าบริษัทที่ตั้งขึ้นเพื่อถือครอง
อสังหาริมทรัพย์

4. กรณีประสงค์จะโอนให้แก่บุตร



พิจารณาโอนที่ดินราคาไม่เกิน 20 ล้านบาท**

*ในปัจจุบันมีการร่างกฎหมายเพื่อการแก้ไขฐานในการคำนวณภาษี (มาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร) จากเดิมที่ใช้ “ราคาประเมินทุนทรัพย์” เป็นฐานในการคำนวณภาษี ได้มีการแก้ไขเป็นให้ใช้ “ราคาที่ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันตามความเป็นจริง หรือตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า” เป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ โดยคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบร่างกฎหมายดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 18 ต.ค. 2559 ปัจจุบันอยู่ระหว่างบรรจุเข้าสู่อ่างพิจารณาของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ดังนั้น เพื่อการบริหารภาษีจากการขายที่ดิน จึงอาจพิจารณาโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทที่ราคาตลาดก่อนที่ร่างกฎหมายใหม่จะมีผลบังคับใช้ ซึ่งในกรณีนี้บุคคลธรรมดาผู้โอนจะเสียภาษีจากฐานราคาประเมิน (หากเป็นการโอนที่ดินให้แก่บริษัทที่จัดตั้งก่อนวันที่ 10 ส.ค. 2559) / หรือได้รับยกเว้นภาษี (หากเป็นการโอนที่ดินให้แก่บริษัทที่จัดตั้งใหม่ ตามพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ 630) แล้วแต่กรณี นอกจากนี้ การโอนที่ดินให้แก่บริษัทในราคาประเมินหรือราคาต้นทุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากบริษัทขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในอนาคต อาจจะทำให้รายได้ในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลต่ำลง

**หากมีความประสงค์จะโอนที่ดินบางส่วน (ที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท) ให้แก่บุตรโดยเสนหา และเพื่ออุปการะตามหน้าที่ธรรมจรรยา ผู้โอนจะถือเป็นผู้ได้รับเงินได้เท่ากับราคาประเมินกรมที่ดินของที่ดินที่โอนโดยไม่คิดตอบแทน ต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในอัตรา 5% ของเงินได้ส่วนที่เกิน 20 ล้านบาท



กฎหมายภาษีมรดกและภาษีการรับมรดกให้ มีผลบังคับใช้เมื่อไร?



กรณีที่ไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายภาษีมรดก?

1. มรดกที่เจ้ามรดกตายก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559
2. มรดกที่คู่สมรสของเจ้ามรดกได้รับจากเจ้ามรดก (ทั้งในฐานะทายาทโดยธรรม และผู้รับพินัยกรรม)



37

หลักการการจัดเก็บภาษีการรับมรดก

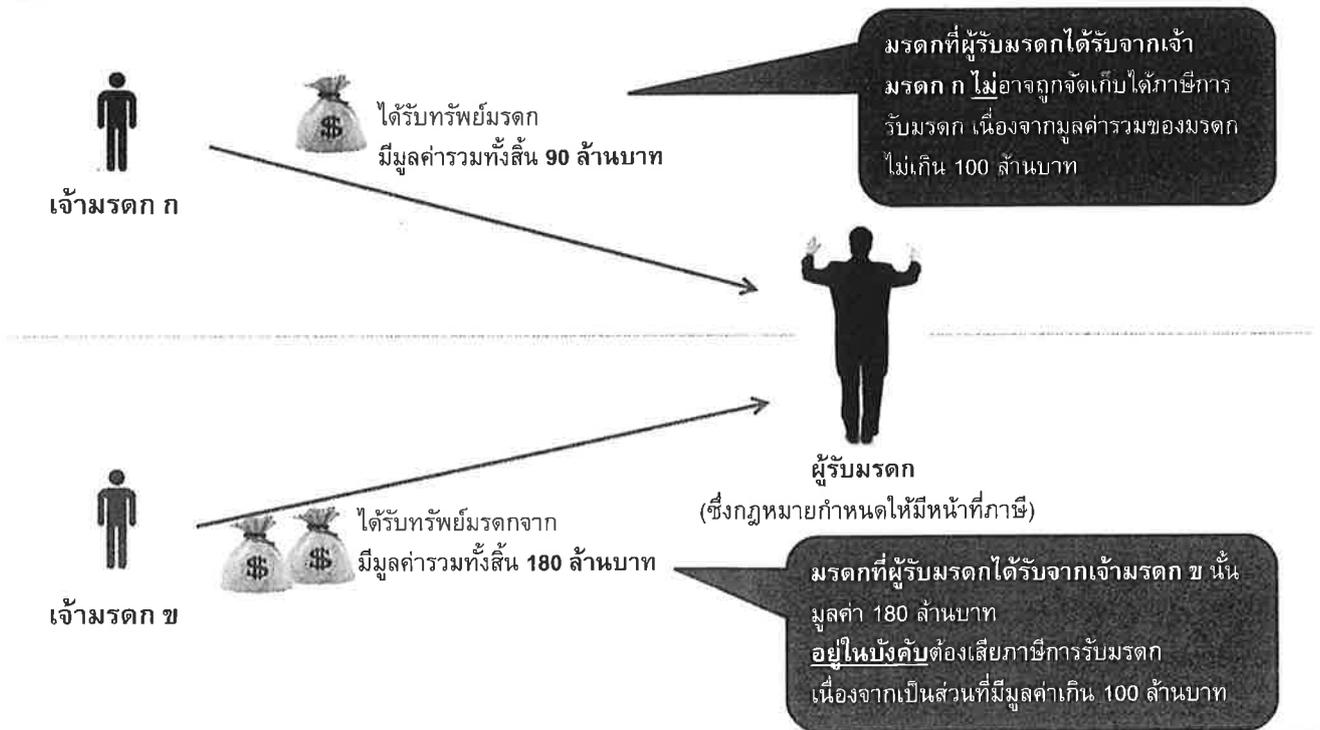
- บุคคลผู้ได้รับทรัพย์สินมรดกที่ต้องเสียภาษีจากเจ้ามรดกแต่ละราย ไม่ว่าจะได้รับมาในคราวเดียวหรือหลายคราว รวมกันมีมูลค่าเกิน 100 ล้านบาท
- ต้องเสียภาษีการรับมรดกเฉพาะส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท ในอัตรา
 - 10% หรือ
 - 5% หากผู้ได้รับทรัพย์สินมรดกเป็น บุพการี หรือ ผู้สืบสันดาน ของเจ้ามรดก



เสียภาษีการรับมรดก 5%,
10 % แล้วแต่กรณี

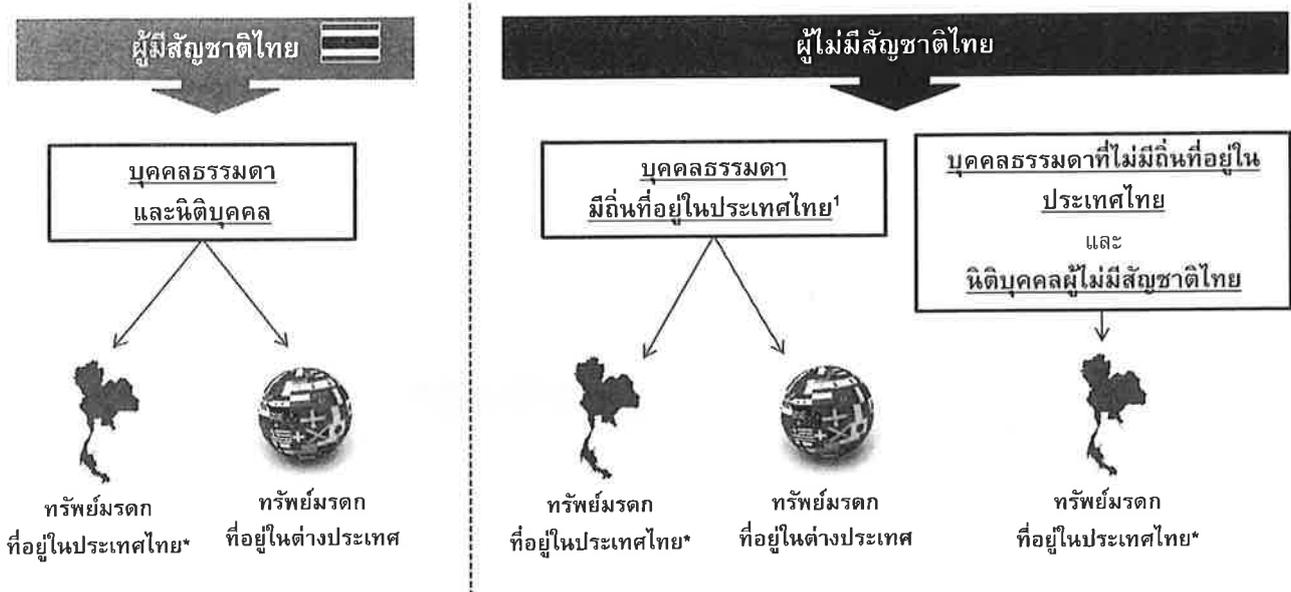
ไม่เสียภาษีการรับมรดก

หลักการการจัดเก็บภาษีการรับมรดก



© 2017 Baker & McKenzie Ltd. กฎหมายภาษีมรดก - มาตรา 12 และมาตรา 16

บุคคลที่กฎหมายกำหนดให้มีหน้าที่เสียภาษีการรับมรดก



¹ บุคคลได้รับอนุมัติ จากคณะกรรมการตรวจคนเข้าเมือง ผู้ที่ได้รับการรับรองถึงถิ่นที่อยู่จะถูกพิจารณาถึงการมีถิ่นที่อยู่ในไทยตามกฎหมายภาษีมรดก (มาตรา 41 ของพระราชบัญญัติว่าด้วยคนเข้าเมือง พ.ศ. 2522)

*ทรัพย์สินมรดกอยู่ในประเทศไทยหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดใน กฎกระทรวง กำหนดทรัพย์สินที่อยู่ในประเทศไทยซึ่งต้องเสียภาษีการรับมรดก พ.ศ. 2559

มรดกที่ต้องเสียภาษี มีอะไรบ้าง?

- | | |
|--|--|
| มรดกที่ต้องเสีย
ภาษีการรับ
มรดก* | (1) อสังหาริมทรัพย์ |
| | (2) หลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| | (3) เงินฝากหรือเงินอื่นใดมีลักษณะอย่างเดียวกัน |
| | (4) ยานพาหนะที่มีหลักฐานทางทะเบียน |
| | (5) ทรัพย์สินทางการเงินที่กำหนดเพิ่มขึ้นโดยพระราชกฤษฎีกา** |

* ทรัพย์สินอื่นนอกจากที่ระบุข้างต้นไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีการรับมรดก

** ปัจจุบันยังไม่มีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดทรัพย์สินทางการเงินที่อยู่ในบังคับเสีย
ภาษีการรับมรดก เช่น ทองคำ เพชร พลอย อัญมณี หรือทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะ
เดียวกัน



กฎหมายภาษีมรดก - มาตรา 14

41

การตีมูลค่าทรัพย์สินมรดก

อสังหาริมทรัพย์	ราคาประเมินกรมที่ดินหักด้วยภาระที่ถูกรอนสิทธิ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ²
หลักทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ราคาหลักทรัพย์ในเวลาสิ้นสุดเวลาทำการของตลาดหลักทรัพย์
เงินฝากหรือเงินอื่นใดมีลักษณะอย่างเดียวกัน	มูลค่าของเงินฝาก และดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์อื่นใดที่จะได้รับในวันรับมรดก
ยานพาหนะที่มีหลักฐานทางทะเบียน	ราคาประเมิน สำหรับปิดอาคารแสดตมภ์ตามประมวลรัษฎากรในการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายรถ
ทรัพย์สินทางการเงินอื่น เช่น ตั๋วเงินคลัง พันธบัตร ตั๋วเงิน หุ้ญกู้	ราคาที่กำหนดครั้งแรก หรือราคาไถ่ถอนแล้วแต่กรณี

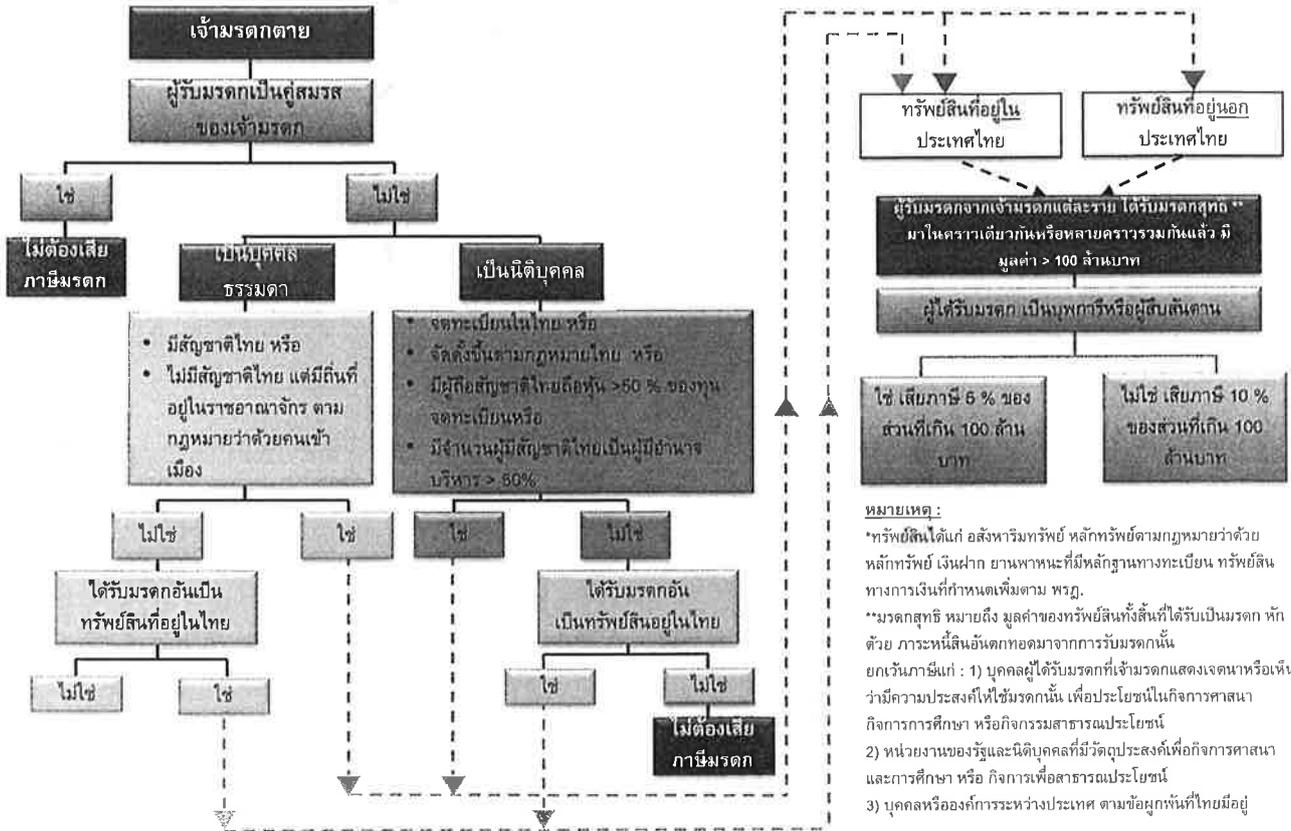
กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีการรับมรดก พ.ศ. 2559

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์การหักภาระที่ถูกรอนสิทธิในการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมรดก พ.ศ. 2559

กฎหมายภาษีมรดก - มาตรา 15

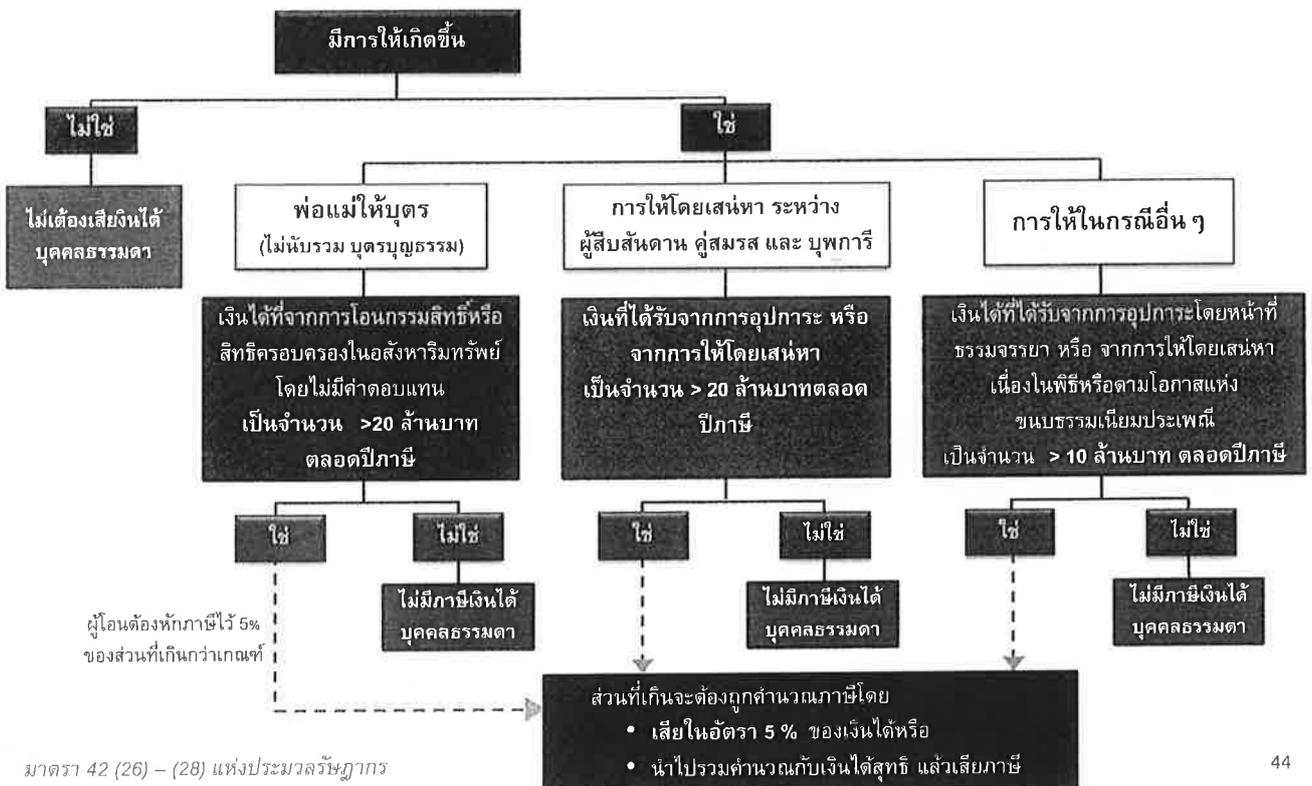
42

ภาพรวมการจัดเก็บภาษีการรับมรดก



แหล่งที่มา :สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ภาพรวมการจัดเก็บภาษีการให้ของไทย (Gift Tax): เงินได้ที่ต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา



10 มาตรการรับมือภาวะการรับมรดก

1. ทำบัญชีรายการทรัพย์สิน
2. ทำพินัยกรรม
3. ทายอภัยให้สังฆารมทรัพย์ แก่บุตรและคู่สมรสในแต่ละปี
4. จัดโครงสร้างการถือหุ้นบริษัทครอบครัว และวางแผนการสืบทอดธุรกิจครอบครัว แทนที่จะลงทุนโดยตรงเพียงคนเดียว
5. ลดมูลค่าสุทธิของทรัพย์สิน โดยพิจารณาจากภาระหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

6. จัดตั้งทรัสต์ในต่างประเทศ
7. ทำประกันชีวิต โดยให้บุตรหลานเป็นผู้รับผลประโยชน์
8. บริจาคทรัพย์สินบางส่วนให้สาธารณกุศล
9. ใช้ทรัพย์สิน – คืนความสุขให้ตนเอง (คสต.)
10. ปรึกษาที่กฎหมายภาษีอากรหรือนักวางแผนทางการเงิน



6

1 ปีกับ “ภาษีมรดก”

1 ปีกับ “ภาษีมรดก”

การบังคับใช้ “ภาษีมรดก”

- พระราชบัญญัติภาษีการรับมรดก พ.ศ. 2558 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559
- ตารางแสดงผลการจัดเก็บรายได้รัฐบาลเบื้องต้น แสดงให้เห็นว่า กรมสรรพากรยังไม่สามารถจัดเก็บภาษีมรดกได้
- ปัญหาอาจเกิดจากการกำหนดวงเงินมรดกที่ต้องเสียภาษีไว้สูง รวมถึงมีช่องทางการจัดการมรดกเพื่อไม่ให้เสียภาษีได้โดยถูกกฎหมาย

1 ปีกับ “ภาษีมรดก”

* อ้างอิงจาก http://www.mof.go.th/home/Press_release/News2017/016.pdf

ตารางที่ 1

ผลการจัดเก็บรายได้รัฐบาลเบื้องต้น เดือนมกราคม 2560¹

(ตุลาคม 2559 - มกราคม 2560)

หน่วย : ล้านบาท

ที่มาของรายได้	จัน	ปีที่แล้ว	เปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา		ปริมาณเอกสาร งบแห่งปีเท่ากับ 2343,000 ทั่วประเทศ	เปรียบเทียบกับปีก่อน	
			จำนวน	ร้อยละ		จำนวน	ร้อยละ
1. กรมสรรพากร	428,580	486,456	12,124	2.5	502,375	(3,295)	(0.8)
1.1 ภาษีมูลค่าเพิ่ม	245,244	241,556	3,688	1.5	252,352	(7,108)	(2.8)
1.2 ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	125,663	116,850	8,813	7.5	121,880	3,783	3.1
1.3 ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	102,813	101,518	1,295	1.3	101,923	890	0.9
1.4 ภาษีเงินได้ปิโตรเลียม	834	904	(70)	(7.7)	600	234	39.0
1.5 ภาษีธุรกิจเฉพาะ	19,294	19,913	(619)	(3.1)	20,528	(1,234)	(6.0)
1.6 ภาษีการรับมรดก	-	-	-	-	-	-	-
1.7 อัตรานิติบุคคล	4,583	5,592	(1,009)	(18.0)	5,173	(590)	(11.4)
1.8 รายได้อื่น	149	123	26	21.1	119	30	25.2



10 คำถามกับ
ภาวษีที่ดิหและสิงปลุกสร้าง

7

คำถามที่ 1:

หากนาย มั่งคั่ง เป็นเจ้าของที่พักอาศัยหลายหลัง
นายมั่งคั่ง ควรบริหารจัดการอย่างไร เพื่อลด
ภาวะภาวษีที่ดิหและสิงปลุกสร้าง

กรณีมีที่พักอาศัยหลายหลัง



© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

บ้านพักอาศัย	
อัตราเพดาน: 0.5%	
บ้านหลัก	
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี
≤ 50 ล้านบาท	ยกเว้น
> 50-100 ล้านบาท	0.05%
> 100 ล้านบาท	0.10%
บ้านหลังที่สอง	
≤ 5 ล้านบาท	0.03%
> 5-10 ล้านบาท	0.05%
> 10-20 ล้านบาท	0.10%
> 20-30 ล้านบาท	0.15%
> 30-50 ล้านบาท	0.20%
> 50-100 ล้านบาท	0.25%
> 100 ล้านบาท	0.30%

กรณีมีที่พักอาศัยหลายหลัง

สรุปภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของนายมั่งคั่งในปัจจุบัน



มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ภาระภาษี (บาท)
30	0

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ภาระภาษี (บาท)
50	69,000
100	194,000
150	344,000

รวมภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของนายมั่งคั่งในปัจจุบัน = 607,000 บาท

กรณีที่มีที่พักอาศัยหลายหลัง

ภาระภาษีของนายมั่งคั่งภายหลังวางแผนภาษี



เลือกที่พักอาศัยที่มีราคาประเมินสูงสุด
เป็นที่พักอาศัยหลัก



มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ภาระภาษี (บาท)
150	75,000

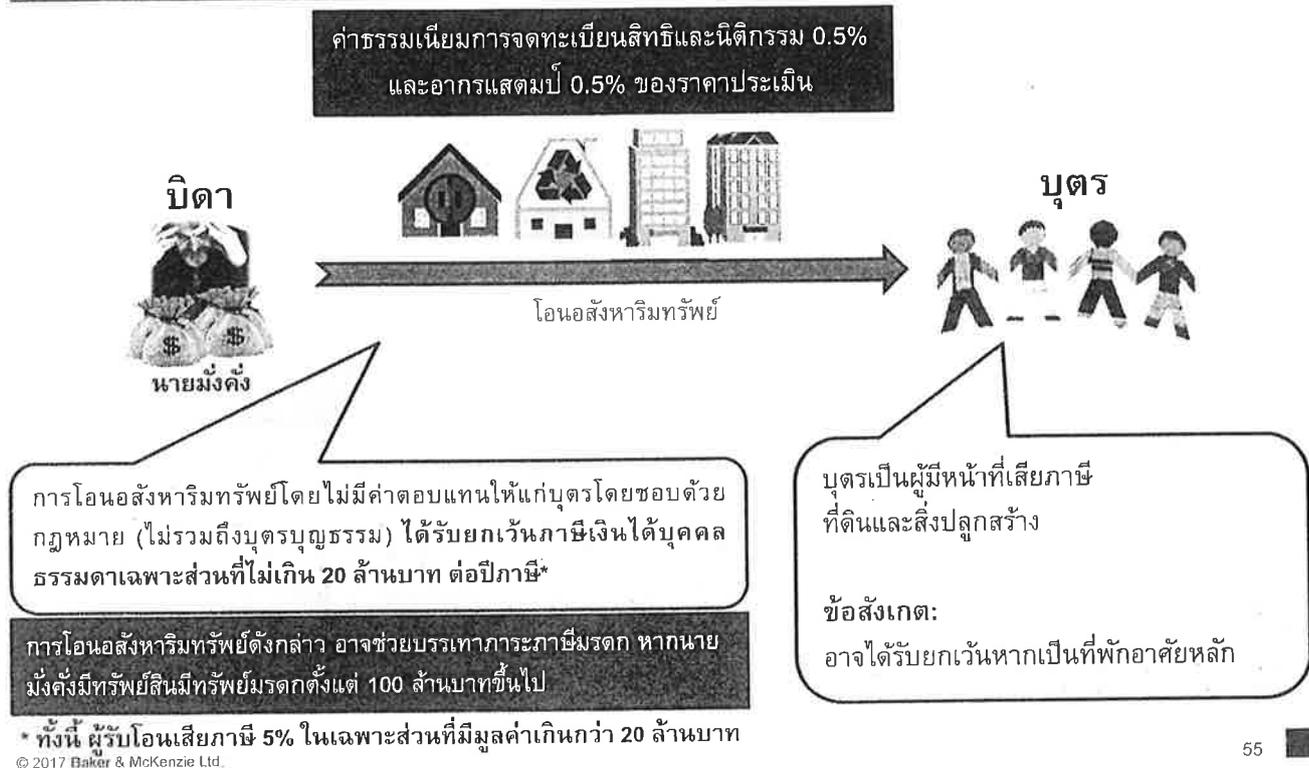
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ภาระภาษี (บาท)
30	29,000
50	69,000
100	194,000

นายมั่งคั่งสามารถลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
= 607,000 - 367,000 = 240,000 บาท

คำถามที่ 2:

หากนายมั่งคั่ง มีที่อยู่อาศัยหลายแห่งและมีบุตรหลายคน นายมั่งคั่งควรบริหารจัดการอย่างไร เพื่อลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตร



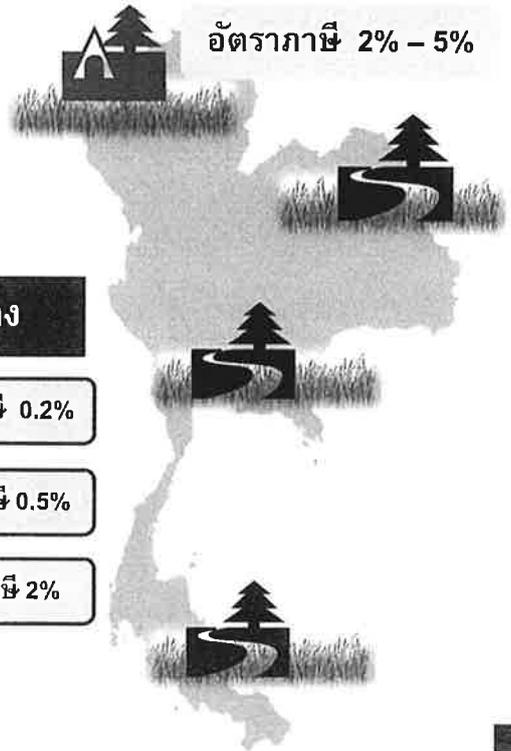
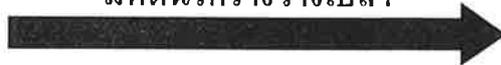
คำถามที่ 3:

หากนายมั่งคั่ง มีที่ดินรกร้างว่างเปล่า นายมั่งคั่งควรบริหารจัดการอย่างไร เพื่อลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กรณีมีที่ดินรกร้างเปล่า



มีที่ดินรกร้างเปล่า



แนวทางการวางแผนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

นำที่ดินเปล่าไปใช้ในทางเกษตรกรรม

อัตราเพดานภาษี 0.2%

นำมาใช้เป็นที่พักอาศัยหลักหรือหลังอื่น

อัตราเพดานภาษี 0.5%

นำไปใช้ประกอบธุรกิจ เช่น การให้เช่าที่ดิน

อัตราเพดานภาษี 2%

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

เปรียบเทียบภาระภาษี

ที่ดินรกร้างเปล่า	ที่ดินที่ใช้ในการทำเกษตรกรรม	ปลูกบ้านพักอาศัยหลัก	ปลูกบ้านพักอาศัยหลังที่สอง	ใช้ประกอบธุรกิจ เช่น การให้เช่าที่ดิน
2% - 5%	0% - 0.2%	0.05% - 0.1%	0.03% - 0.5%	0.3% - 2%

เปรียบเทียบจำนวนภาษี กรณีถือครองที่ดินไว้ในปีที่ 9

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ภาระภาษี (บาท) ต่อปี				
	ที่ดินรกร้างเปล่า (อัตราภาษี 3%)	ที่ดินที่ใช้ในการทำเกษตรกรรม	ปลูกบ้านพักอาศัยหลัก	ปลูกบ้านพักอาศัยหลังที่สอง	กรณีใช้ประกอบธุรกิจ
5	150,000	ยกเว้น	ยกเว้น	1,500	15,000
10	300,000	ยกเว้น	ยกเว้น	4,000	30,000
50	1,500,000	ยกเว้น	ยกเว้น	69,000	210,000
100	3,000,000	25,000	25,000	194,000	560,000
150	4,500,000	75,000	75,000	344,000	1,010,000

คำถามที่ 4:

การนำที่พักอาศัยมาใช้เป็นพื้นที่ประกอบธุรกิจ (Home Office) จะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างไร

กรณีการนำที่อยู่อาศัยมาประกอบธุรกิจ (Home Office)

หากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท

ให้จัดเก็บภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

สมมติ นายมั่งคั่ง มีบ้านพักอาศัยที่ไม่ใช่ที่พักอาศัยหลักและมีราคาประเมิน 5 ล้านบาท
นำมาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและพื้นที่สำนักงานในสัดส่วน 50 : 50

- ✓ การนำทรัพย์สินบางส่วนมาประกอบพาณิชย์กรรมอาจต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงกว่าอยู่อาศัย

รายการ	บ้านที่ไม่ได้ใช้ประกอบธุรกิจใดๆ	บ้านที่นำไปใช้พักอาศัยและประกอบธุรกิจ (สัดส่วน 50 : 50)	บ้านที่นำไปใช้ประกอบธุรกิจ
อัตรากาซี	0.03% ของราคาประเมิน	<ul style="list-style-type: none">พื้นที่อยู่อาศัย 0.03% ของราคาประเมินพื้นที่ประกอบธุรกิจ 0.3% ของราคาประเมิน	0.3% ของราคาประเมิน

ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1,500 บาท

8,250 บาท

15,000 บาท

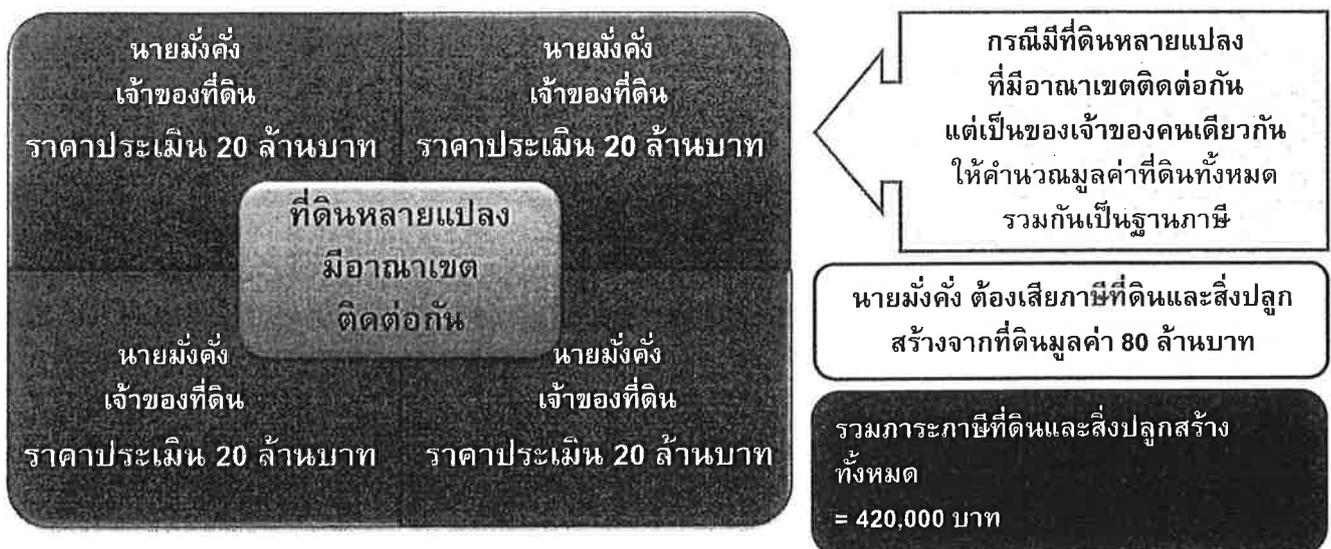
* ทั้งนี้ หากเป็นการประกอบธุรกิจในรูปบริษัท และให้กรรมการอยู่อาศัยด้วย กรรมการอาจต้องเสียภาษีเงินได้เนื่องจากได้รับประโยชน์จากการได้อยู่อาศัยโดยไม่มีค่าตอบแทน จึงควรให้กรรมการจ่ายค่าเช่าให้แก่บริษัท

คำถามที่ 5:

การแบ่งแยกโฉนดเพื่อลดมูลค่าทรัพย์สิน
จะช่วยลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
หรือไม่

กรณีการแบ่งแยกโฉนดเพื่อลดมูลค่าทรัพย์สิน

สมมติให้นายมั่งคั่งมีที่ดินไว้เพื่อการประกอบธุรกิจ



กรณีการแบ่งแยกโฉนดเพื่อลดมูลค่าทรัพย์สิน

สมมติให้นายมั่งคั่งมีที่ดินไว้เพื่อการประกอบธุรกิจ



กรณีมีที่ดินหลายแปลง
ที่มีอาณาเขตติดต่อกัน
แต่เป็นของเจ้าของคนเดียวกัน
ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกัน
เป็นฐานภาษี

นายมั่งคั่ง
บริษัท ก
บริษัท ข
บริษัท ค

ต้องเสียภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างจากที่ดิน
มูลค่า 20 ล้านบาท

รวมภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด
= 60,000 x 4
= 240,000 บาท

สามารถประหยัดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ทั้งหมด = 420,000 - 240,000 = 180,000 บาท

หมายเหตุ การโอนทรัพย์สินเข้าบริษัทมีจัดตั้งขึ้นใหม่ เพื่อชำระค่าหุ้น ได้รับยกเว้นภาษีตามพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ 630

คำถามที่ 6:
 นายมั่งคั่งจะมีแนวทางการบริหารจัดการที่ดิน
 รกร้างว่างเปล่ามูลค่า 50 ล้านบาทอย่างไรบ้าง

กรณีการจัดการอสังหาริมทรัพย์มูลค่า 50 ล้านบาท



พิจารณาทางเลือกการจัดการอสังหาริมทรัพย์

1. ถือครองที่ดินต่อไปโดยไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน
2. ขายที่ดินต่อบุคคลภายนอกและเก็บทรัพย์สินในรูปแบบเงินสดแทน
3. นำที่ดินออกให้เช่าแก่บุคคลภายนอก
4. จัดโครงสร้างการถือครองทรัพย์สินผ่านบริษัท
5. จัดโครงสร้างการถือครองทรัพย์สินผ่านบริษัทและนำออกให้เช่า

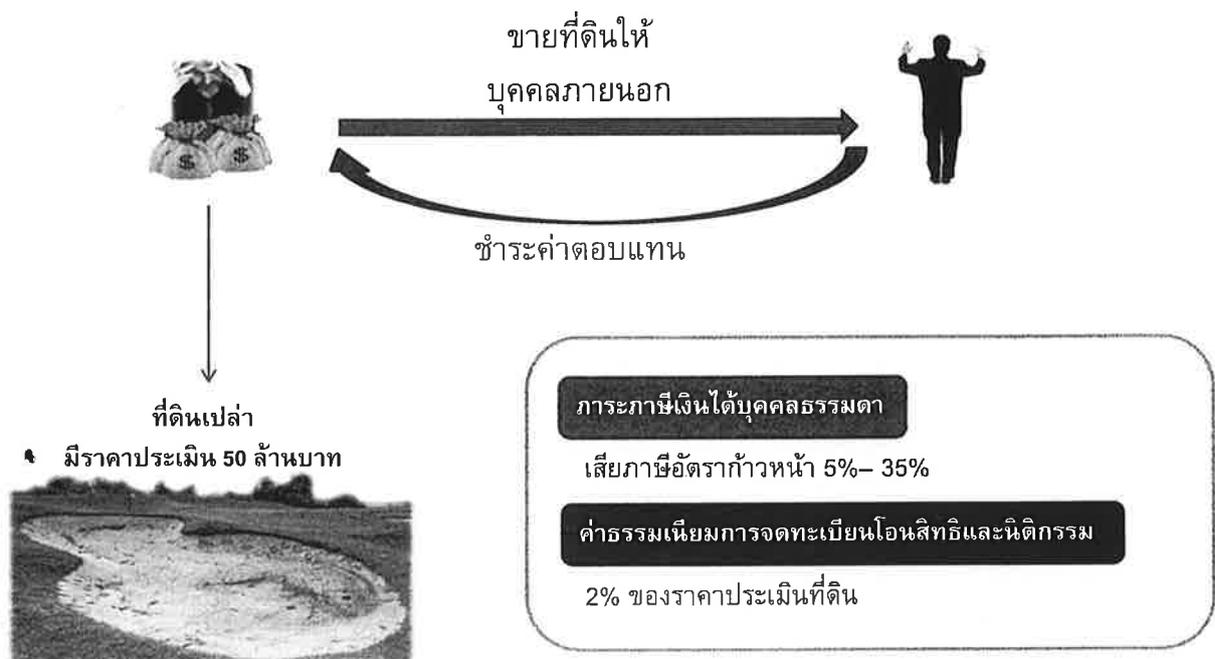
1. ถือครองที่ดินต่อไปโดยไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน

ภาวะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

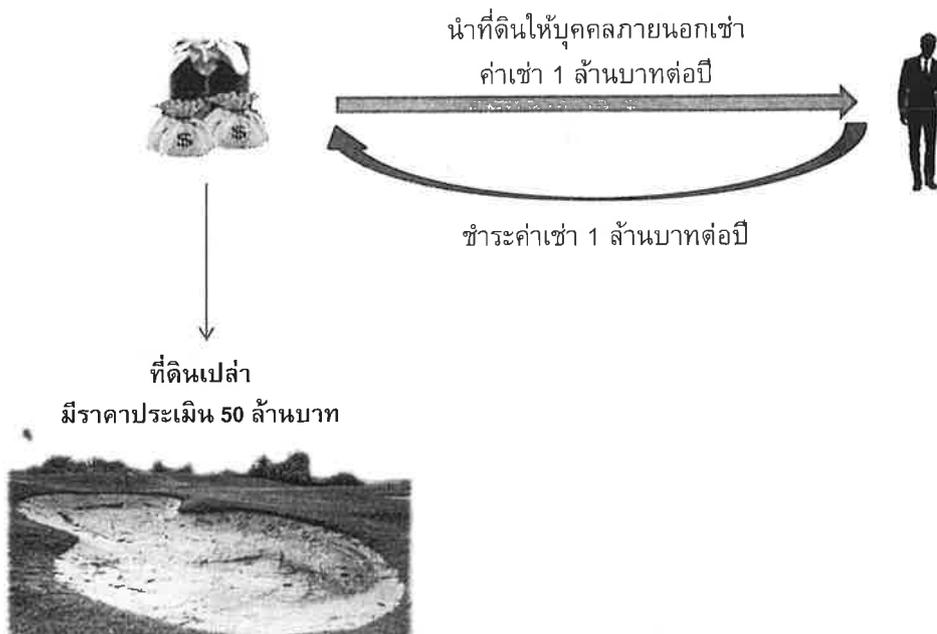
จำนวนปีที่ถือครองและไม่ได้ทำประโยชน์ในที่ดิน	อัตรากาษี	ภาวะภาษี (บาท) ต่อปีของที่ดินมูลค่า 50 ล้านบาท
ปีที่ 1-3	2 %	1,000,000
ปีที่ 4-6	2.5 %	1,250,000
ปีที่ 7-9	3 %	1,500,000
ปีที่ 10-12	3.5 %	1,750,000
ปีที่ 13-15	4 %	2,000,000
ปีที่ 16-18	4.5 %	2,250,000
ปีที่ 19 ขึ้นไป	5 %	2,500,000



2. ขายที่ดินต่อบุคคลภายนอกและเก็บทรัพย์สินในรูปเงินสดแทน

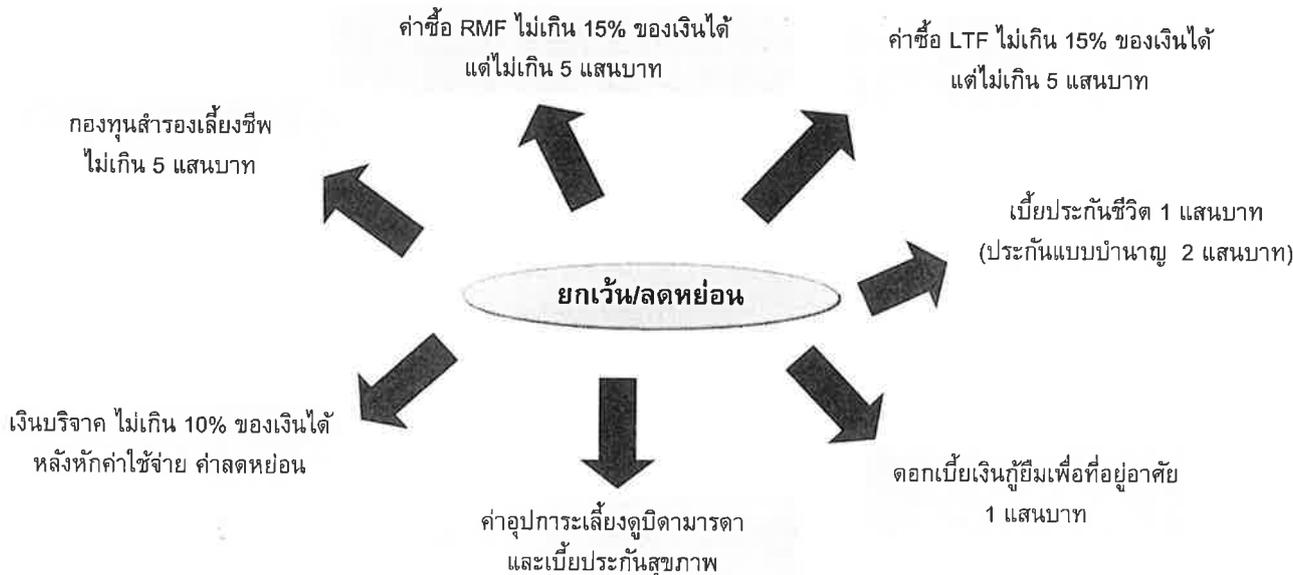


3. นำที่ดินออกให้เช่าแก่บุคคลภายนอก



3. นำที่ดินออกให้เช่าแก่บุคคลภายนอก

การดำเนินธุรกิจโดยบุคคลธรรมดา



3. นำที่ดินออกให้เช่าแก่บุคคลภายนอก



ภาวะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

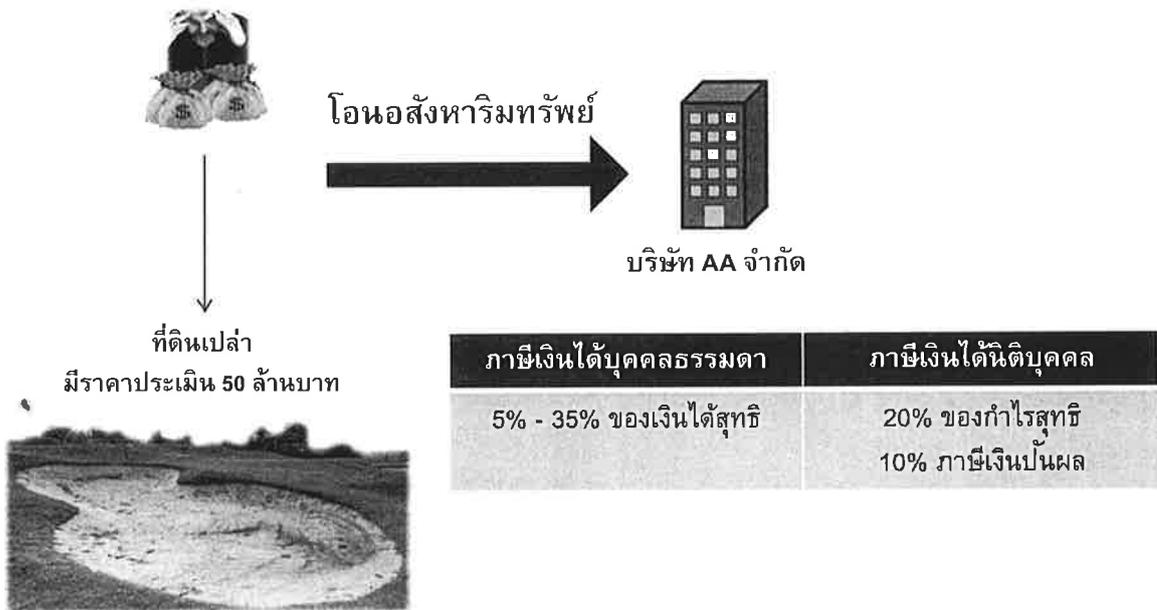
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ภาวะภาษี (บาท) กรณีใช้ประกอบธุรกิจ
5	15,000
10	30,000
50	210,000

ภาวะภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

การคำนวณ	
เงินได้ค่าเช่า	1,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายเหมา (15%)	(150,000)
หัก ค่าลดหย่อน*	(640,000)
คงเหลือเงินได้สุทธิ	210,000
ภาษีเงินได้ (อัตราก้าวหน้า 5 – 35%)	3,000

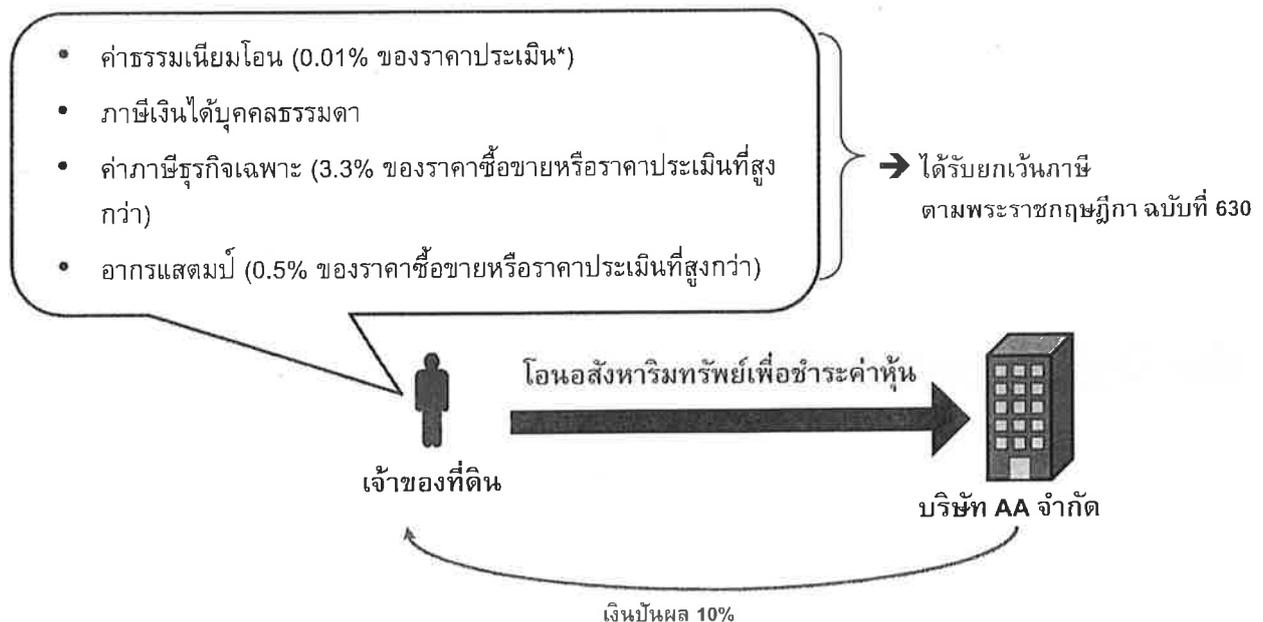
*สมมติ การหักลดหย่อน คือ ลดหย่อนส่วนตัว = 6 หมื่น, RMF และ LTF = 3 แสน, เบี้ยประกันชีวิต = 1 แสน, ดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัย = 1 แสน, ค่าอุปการะพ่อแม่ = 6 หมื่น, เบี้ยประกันฯ พ่อแม่ = 1.5 หมื่น, เงินบริจาค = 5 พัน

4. จัดโครงสร้างการถือครองทรัพย์สินผ่านบริษัท



4. จัดโครงสร้างการถือครองทรัพย์สินผ่านบริษัท

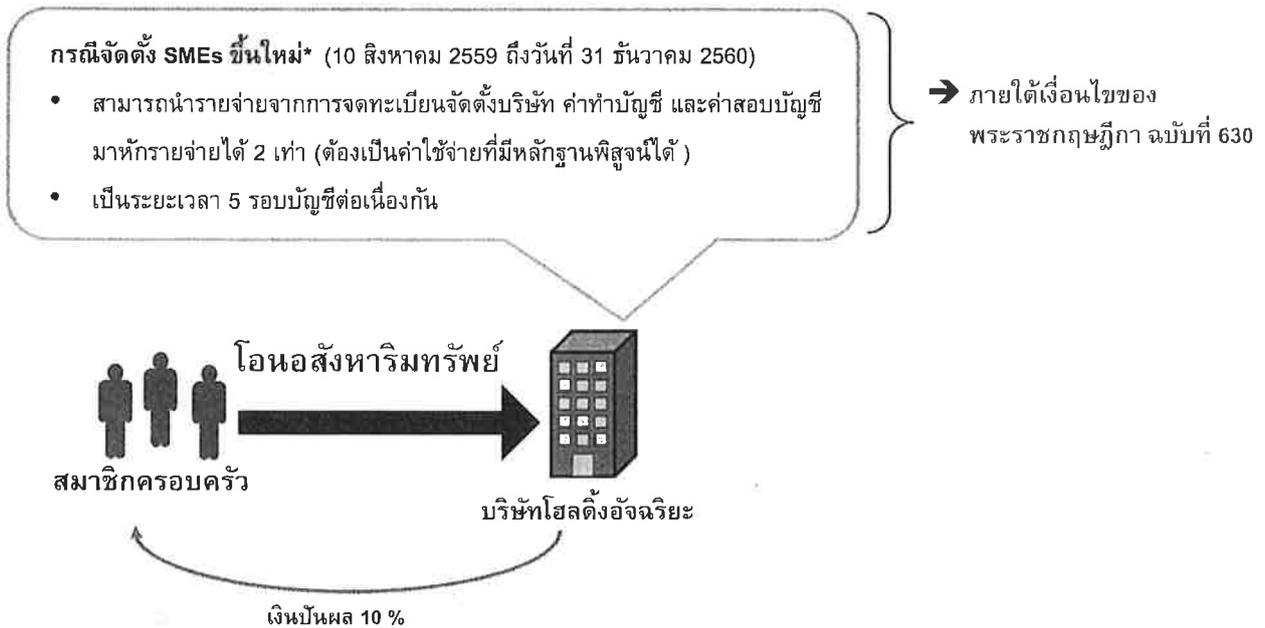
ข้อสังเกตการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทที่ตั้งขึ้นใหม่



* ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ของผู้ถือหุ้น เพื่อชำระค่าหุ้นให้แก่บริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ตามมาตรการเพื่อส่งเสริมให้บุคคลธรรมดา ประกอบธุรกิจในรูปแบบของนิติบุคคล ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด (ประกาศ ณ วันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2559)

4. จัดโครงสร้างการถือครองทรัพย์สินผ่านบริษัท

ข้อสังเกตการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทที่ตั้งขึ้นใหม่



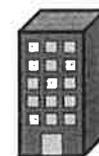
* บริษัทซึ่งมีทุนชำระแล้วในวันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีไม่เกิน 5 ล้านบาทและมีรายได้ไม่เกิน 30 ล้านบาท

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

4. จัดโครงสร้างการถือครองทรัพย์สินผ่านบริษัท

ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

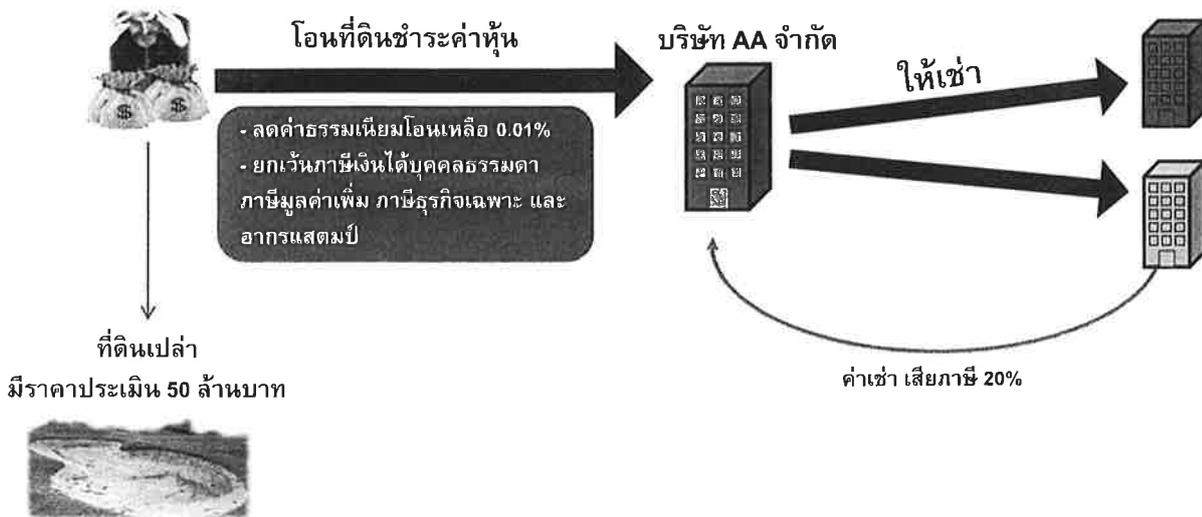
จำนวนปีที่ถือครองและไม่ได้ทำประโยชน์ในที่ดิน	อัตรากาษี	ภาระภาษี (บาท) ของที่ดินมูลค่า 50 ล้านบาท
ปีที่ 1-3	2 %	1,000,000
ปีที่ 4-6	2.5 %	1,250,000
ปีที่ 7-9	3 %	1,500,000
ปีที่ 10-12	3.5 %	1,750,000
ปีที่ 13-15	4 %	2,000,000
ปีที่ 16-18	4.5 %	2,250,000
ปีที่ 19 ขึ้นไป	5 %	2,500,000



บริษัท AA จำกัด

สามารถนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาหักเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิได้

5.จัดโครงสร้างการถือครองทรัพย์สินผ่านบริษัทและ นำออกให้เช่า



5.จัดโครงสร้างการถือครองทรัพย์สินผ่านบริษัทและ นำออกให้เช่า

ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ภาระภาษี (บาท) กรณีใช้ประกอบธุรกิจ
5	15,000
10	30,000
50	210,000

ภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล

ตัวอย่างการคำนวณ	
รายได้ค่าเช่า	1,000,000
หัก ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(210,000)
ดอกเบี้ยเงินค้างจ่ายนายมั่งคั่ง	(200,000)
ค่าเสื่อมราคารถยนต์ 11 คัน (20%)*	(200,000)
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	(300,000)
คงเหลือกำไรสุทธิ	90,000
ภาษีเงินได้ (20%)	18,000

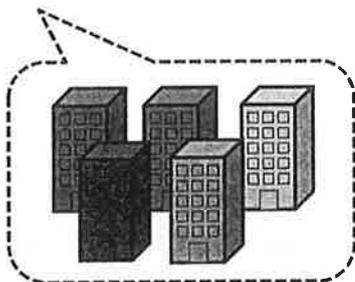
ภาระภาษีเงินปันผล

ตัวอย่างการคำนวณ	
กำไรหลังภาษีจ่ายเป็นเงินปันผล	72,000
ภาษีเงินปันผล 10%	7,200

* สมมติให้ บริษัทซื้อรถยนต์ 11 คัน ราคา 1,000,000 บาท

คำถามที่ 7: นายมั่งคั่ง ควรถือครองอสังหาริมทรัพย์อย่างไร หากต้องมีการขายอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

กรณีถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต



สมมติฐาน

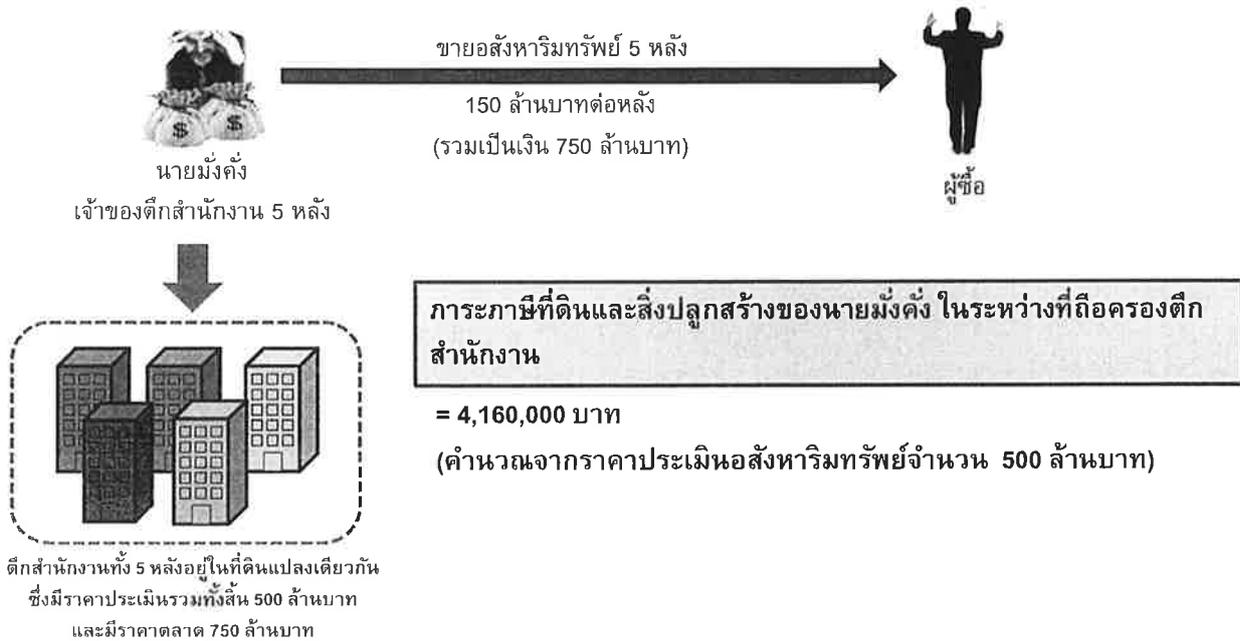
- นายมั่งคั่ง ได้ถือครองตึกสำนักงานเป็นระยะเวลา 8 ปี
- นายมั่งคั่งไม่ได้รับตึกสำนักงานมาจากการให้โดยเสน่หาหรือทางมรดก
- ตึกสำนักงานทั้ง 5 หลังอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกัน ซึ่งมีราคาประเมิน 100 ล้านบาทต่อหลัง (รวม 500 ล้านบาท) และมีราคาตลาดเท่ากับ 150 ล้านบาทต่อหลัง (รวม 750 ล้านบาท)
- ในปัจจุบัน นายมั่งคั่งได้ให้บุคคลภายนอกเช่าตึกสำนักงาน
- นายมั่งคั่งต้องการขายตึกสำนักงานในราคา 150 ล้านบาทต่อหลัง (รวม 750 ล้านบาท)

ทางเลือกการถือครองอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการขายอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

1. การขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือครองโดยบุคคลธรรมดา
2. การขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือครองโดยบริษัท

กรณีถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

1. การขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือครองโดยบุคคลธรรมดา



© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

กรณีถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

1. การขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือครองโดยบุคคลธรรมดา

ภาวะภาษีจากการขายตึกสำนักงานทั้ง 5 หลัง

รายการ	อัตราภาษี	ภาวะภาษี
1. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	อัตราก้าวหน้า 5 – 35% ของราคาประเมิน <u>หมายเหตุ</u> หากได้มีการเสียอากรแสตมป์ไว้แล้ว สามารถเลือกเสียภาษีโดยไม่ต้องนำไปรวมกับเงิน ได้อื่น	83,680,000 บาท
2. ภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.3% ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขายแล้วแต่ อย่างใดจะสูงกว่า	ไม่อยู่ในบังคับที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากถือครองอสังหาริมทรัพย์เกินกว่า 5 ปี
3. อากรแสตมป์	0.5% ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขายแล้วแต่ อย่างใดจะสูงกว่า <u>หมายเหตุ</u> หากได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วจะ ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์	3,750,000 บาท
4. ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน	2% ของราคาประเมินของทางราชการ	10,000,000 บาท
รวมภาวะภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น		97,430,000 บาท

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

กรณีถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

1. การขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือครองโดยบุคคลธรรมดา

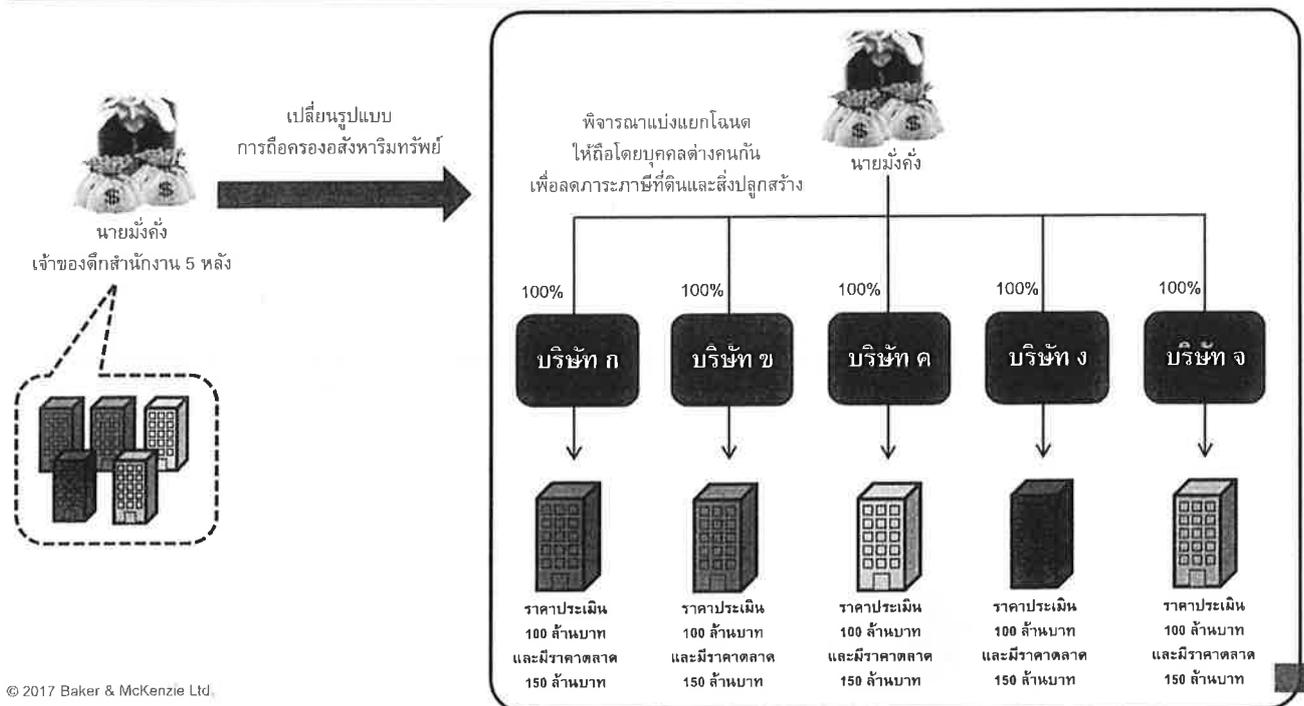
สรุปภาระภาษีของนายมั่งคั่ง

รายการ	ภาระภาษี (บาท)
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ในระหว่างที่ถือครองตึกสำนักงาน	4,160,000
ภาระภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 5 หลัง	97,430,000
รวมภาระภาษีทั้งสิ้น	101,590,000



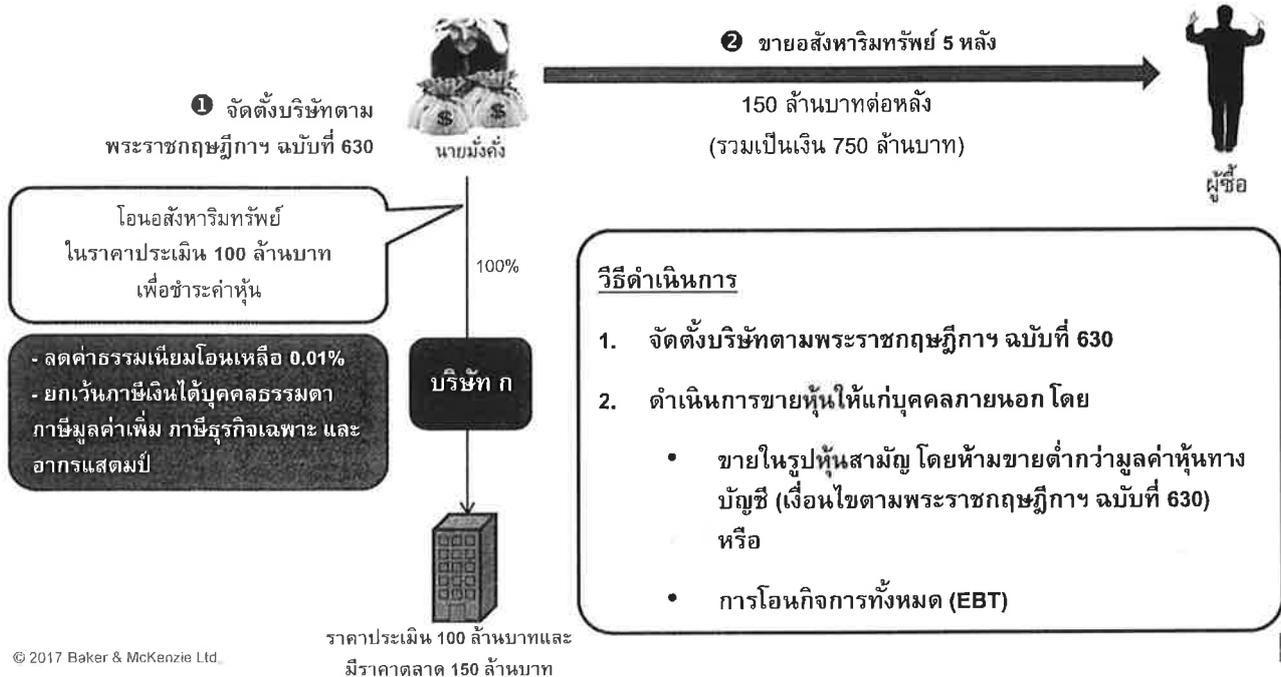
กรณีถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

2. การขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือครองโดยบริษัท



กรณีถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

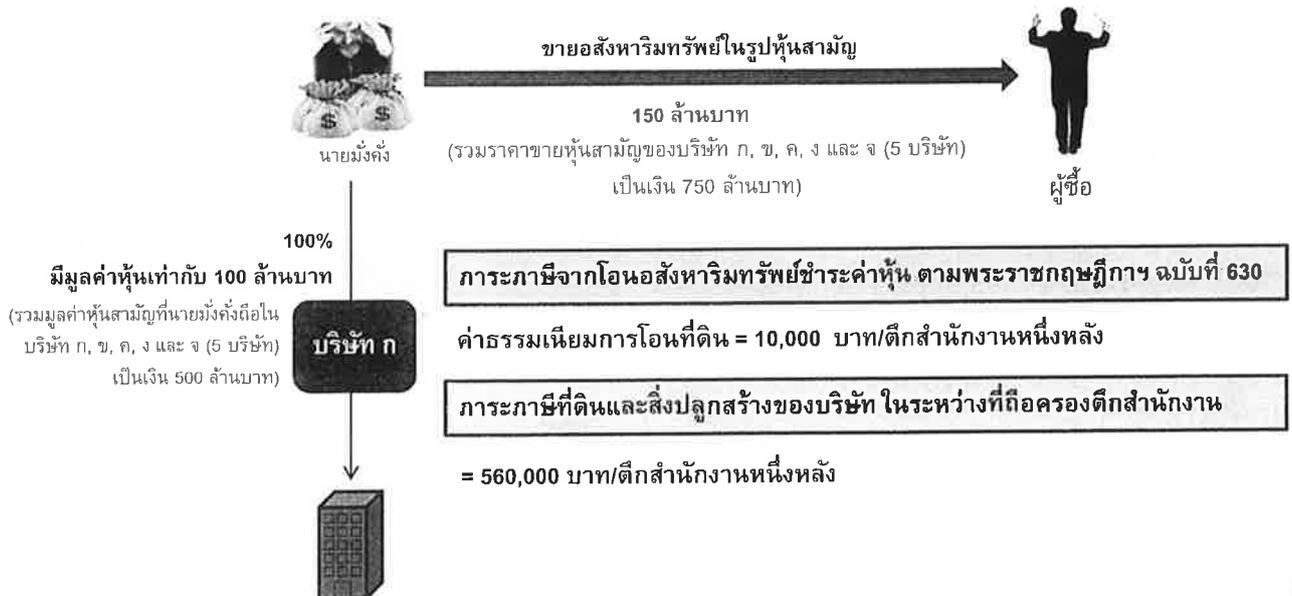
2. การขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือครองโดยบริษัท



กรณีถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

2. การขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือครองโดยบริษัท

2.1 การขายอสังหาริมทรัพย์โดยการขายหุ้นที่อยู่ในบริษัท



กรณีถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

2. การขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือครองโดยบริษัท

2.1 การขายอสังหาริมทรัพย์โดยการขายหุ้นที่ถือในบริษัท

ภาวะภาษีจากการขายตึกสำนักงานทั้ง 5 หลัง

รายการ	อัตราภาษี	ภาระภาษี (บาท)
1. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	อัตราก้าวหน้า 5% - 35% ของกำไรที่เกิดจากการโอนขายหุ้น	87,015,000
3. อากรแสตมป์	0.1% ของราคาหุ้นที่ชำระแล้วหรือตามราคาในตราสารแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า	750,000
รวมภาระภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์		87,765,000

สรุปภาระภาษีของนายมั่งคั่ง

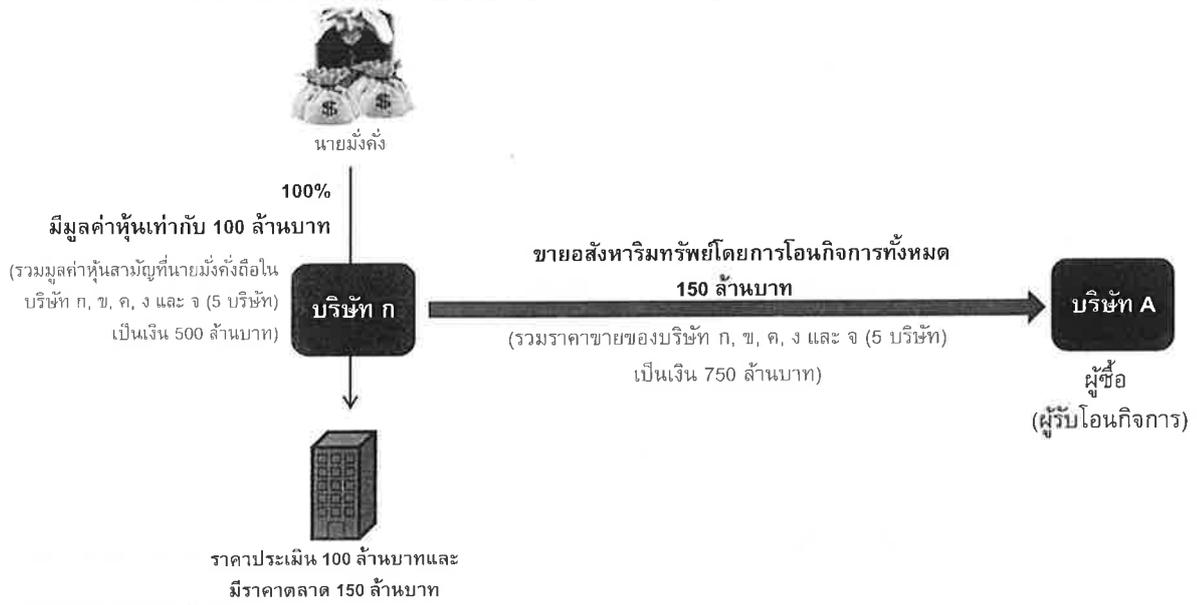
รายการ	ภาระภาษี (บาท)
ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินเข้าบริษัท ตามพระราชกฤษฎีกาฯ ฉบับที่ 630 (ตึกสำนักงาน 5 หลัง)	10,000 x 5 = 50,000
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ในระหว่างที่ถือครองตึกสำนักงานทั้ง 5 หลัง	560,000 x 5 = 2,800,000
ภาระภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ตึกสำนักงาน 5 หลัง)	87,765,000
รวมภาระภาษีทั้งสิ้น	90,615,000

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

กรณีถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

2. การขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือครองโดยบริษัท

2.2 การขายอสังหาริมทรัพย์โดยการโอนกิจการทั้งหมด



© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

กรณีถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

2. การขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือครองโดยบริษัท

2.2 การขายอสังหาริมทรัพย์โดยการโอนกิจการทั้งหมด

ภาวะภาษีจากโอนอสังหาริมทรัพย์ชำระค่าหุ้น ตามพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ 630

ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน = 10,000 บาท/ตึกสำนักงานหนึ่งหลัง

ภาวะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ในระหว่างที่ถือครองตึกสำนักงาน

= 560,000 บาท/ตึกสำนักงานหนึ่งหลัง

ภาวะภาษีจากการขายตึกสำนักงานหนึ่งหลัง โดยการโอนกิจการทั้งหมด

ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน (2% ของราคาประเมิน) = 2,000,000 บาท /ตึกสำนักงานหนึ่งหลัง

สรุปภาวะภาษีของนายมั่งคั่ง

รายการ	ภาวะภาษี (บาท)
ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินเข้าบริษัท ตามพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ 630 (ตึกสำนักงาน 5 หลัง)	10,000 x 5 = 50,000
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ในระหว่างที่ถือครองตึกสำนักงาน (ตึกสำนักงาน 5 หลัง)	560,000 x 5 = 2,800,000
ภาวะภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ตึกสำนักงาน 5 หลัง)	2,000,000 x 5 = 10,000,000
ภาษีเงินปันผลของนายสมชาย	3,715,000
รวมภาวะภาษีทั้งสิ้น	16,565,000

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

กรณีถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

เปรียบเทียบภาวะภาษีจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบต่าง ๆ

รายการ	การขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือครองโดยบุคคลธรรมดา (รูปแบบที่ 1)	การขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือครองโดยบริษัท	
		การขายอสังหาริมทรัพย์โดยการขายหุ้นที่ถือในบริษัท (รูปแบบที่ 2.1)	การขายอสังหาริมทรัพย์โดยการโอนกิจการทั้งหมด (รูปแบบที่ 2.2)
ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินเข้าบริษัท ตามพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ 630	-	50,000	50,000
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ในระหว่างที่ถือครองตึกสำนักงาน	4,160,000	2,800,000	2,800,000
ภาวะภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์	97,430,000	87,765,000	10,000,000 (กรณีจ่ายเงินปันผล : 13,715,000)
รวมภาวะภาษีทั้งสิ้น	101,590,000	90,615,000	12,850,000 (กรณีจ่ายเงินปันผล : 16,565,000)

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

คำถามที่ 8:

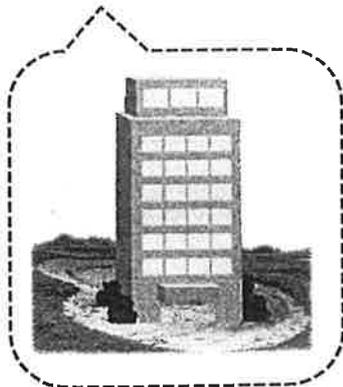
ควรถือครองอสังหาริมทรัพย์อย่างไร ถ้าต้อง
ดำเนินการประกอบธุรกิจให้เช่าคอนโดมิเนียม

การถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจให้เช่าคอนโดมิเนียม



นายมั่งคั่ง

เจ้าของคอนโดมิเนียม



สมมติฐาน

- นายมั่งคั่ง เป็นเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งมีราคาประเมิน 100 ล้านบาท และมีเงินสด 100 ล้านบาท
- นายมั่งคั่งประสงค์จะประกอบธุรกิจให้เช่าคอนโดมิเนียม
 - ค่าก่อสร้างพร้อมค่าตกแต่ง 50 ล้านบาท
 - มีห้องทั้งหมด จำนวน 100 ห้อง
 - ในอัตราค่าเช่าเดือนละ 20,000 บาท / เดือน / ห้อง

รายได้ 24,000,000 บาท

ต้นทุนปกติ 7,334,000 บาท

✓ ค่าเสื่อม 5% ของมูลค่าอาคาร = 2,500,000 บาท

✓ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = 1,010,000 บาท

✓ ค่าอากรแสตมป์ 0.1% ของค่าเช่า = 24,000 บาท

✓ ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร = 1,800,000 บาท

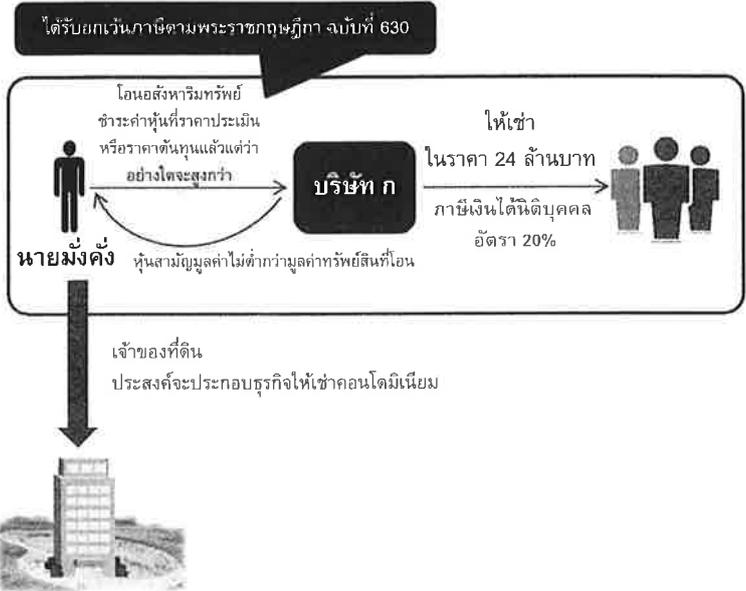
✓ รัถยนต์ 11 ที่หนึ่ง เพื่อใช้ในกิจการ = 2,000,000 ล้านบาท

การถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจให้เช่าคอนโดมิเนียม

1. การดำเนินธุรกิจโดยบุคคลธรรมดา



2. การดำเนินธุรกิจโดยบริษัท



© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

การถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจให้เช่าคอนโดมิเนียม

1. การดำเนินธุรกิจโดยบุคคลธรรมดา

1.1 การดำเนินธุรกิจโดยบุคคลธรรมดาและเลือกหักค่าใช้จ่ายเหมา



ตัวอย่างการคำนวณ	
เงินได้	24,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายเหมา (30 %)	(7,200,000)
หัก ค่าลดหย่อน*	(1,635,000)
คงเหลือเงินได้สุทธิ	15,165,000
ภาษีเงินได้ (อัตราก้าวหน้า)	4,822,750

*การหักลดหย่อน คือ ลดหย่อนส่วนตัว = 6 หมื่น, RMF และ LTF = 1 ล้าน, เบี้ยประกันชีวิต = 1 แสน, ดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัย = 1 แสน, ค่าอุปการะพ่อแม่ = 6 หมื่น, เบี้ยประกันฯ พ่อแม่ = 1.5 หมื่น, เงินบริจาค = 3 แสน

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

การถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจให้เช่าคอนโดมิเนียม

1. การดำเนินธุรกิจโดยบุคคลธรรมดา

1.2 การดำเนินธุรกิจโดยบุคคลธรรมดาและเลือกหักค่าใช้จ่ายตามจริง



ตัวอย่างการคำนวณ	
เงินได้	24,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายตามจริง	(5,334,000)
หัก ค่าลดหย่อน*	(1,635,000)
คงเหลือเงินได้สุทธิ	17,031,000
ภาษีเงินได้ (อัตราก้าวหน้า)	5,475,850

หมายเหตุ

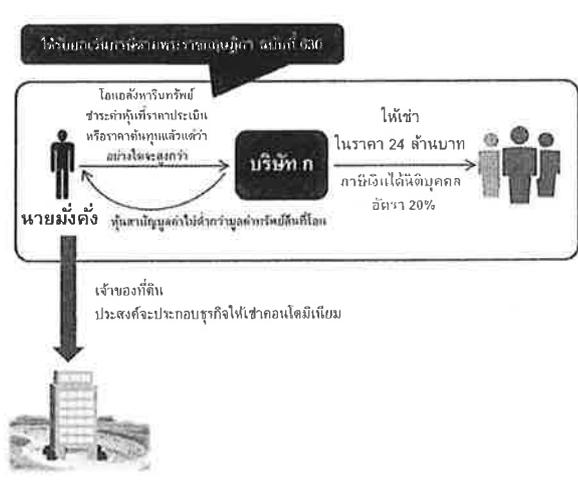
- การหักค่าใช้จ่ายตามจริงต้องมีหลักฐานค่าใช้จ่าย และรายจ่ายที่หักได้ต้องเกี่ยวข้องกับกิจการ
- ค่าเสื่อมราคา ค่าอาคารเสื่อมบปี ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร หักเป็นค่าใช้จ่ายตามจริงได้ แต่ค่าเสื่อมราคารถยนต์/ค่าผ่อนรถยนต์หักเป็นค่าใช้จ่ายไม่ได้

*การหักลดหย่อน คือ ลดหย่อนส่วนตัว = 6 หมื่น, RMF และ LTF = 1 ล้าน, เบี้ยประกันชีวิต = 1 แสน, ดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัย

© 2017 Baker & McKenzie Ltd., = 1 แสน, ค่าอุปการะพ่อแม่ = 6 หมื่น, เบี้ยประกันฯ พ่อแม่ = 1.5 หมื่น, เงินบริจาค = 3 แสน

การถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจให้เช่าคอนโดมิเนียม

2. การดำเนินธุรกิจโดยบริษัท และให้บริษัทเป็นผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์



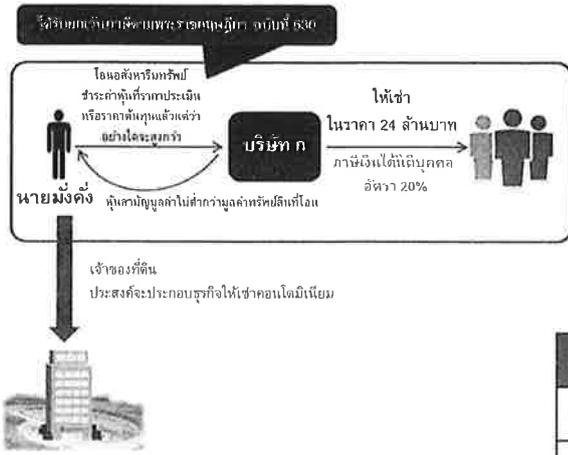
ตัวอย่างการคำนวณ	
รายได้จากการประกอบธุรกิจให้เช่าคอนโดมิเนียม	24,000,000
หัก ค่าเสื่อมราคาอาคาร	(2,500,000)
ค่าเสื่อมราคารถยนต์ 11 คัน (20%)	(400,000)
ค่าอาคารเสื่อมบปี	(24,000)
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(1,010,000)
ค่าใช้จ่ายขายและบริหาร	(1,800,000)
ค่าใช้จ่ายการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	(200,000)
ค่าสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยบัญชี	(100,000)
ดอกเบี้ยค้างจ่ายนายมั่งคั่ง	(4,000,000)
คงเหลือกำไรสุทธิ	13,966,000
ภาษีเงินได้ (20%)	2,793,200

ภาระภาษีจากอสังหาริมทรัพย์ชำระค่าหุ้น ตามพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ 630

ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน (0.01%) = 10,000 บาท

การถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจให้เช่าคอนโดมิเนียม

2. การดำเนินธุรกิจโดยบริษัท และให้บริษัทเป็นผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์



หมายเหตุ

ในทางปฏิบัติบริษัทควรมีการทยอยจ่ายดอกเบี้ยให้แก่ นายมั่งคั่งทุกปี ตามสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อลดปัญหาในทางปฏิบัติกับเจ้าหน้าที่สรรพากร

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

ตัวอย่างการคำนวณภาระภาษีเงินปันผลของนายมั่งคั่ง	
กำไรหลังภาษีจ่ายเป็นเงินปันผล	11,172,800
ภาษีเงินปันผล 10%	1,117,280
ตัวอย่างการคำนวณภาระภาษีเงินได้ดอกเบี้ยของนายมั่งคั่ง	
รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ	4,000,000
ภาษีเงินได้ดอกเบี้ย 15%	0

รวมภาระภาษีเงินได้	
ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินเข้าบริษัท	10,000
ภาษีเงินได้ของบริษัท	2,793,200
ภาษีเงินปันผลของนายมั่งคั่ง	1,117,280
ภาษีเงินได้ดอกเบี้ยของนายมั่งคั่ง	0
รวมภาระภาษี	3,920,480

การถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจให้เช่าคอนโดมิเนียม

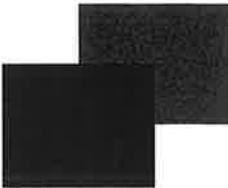
เปรียบเทียบภาระภาษีจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบธุรกิจให้เช่าในรูปแบบต่าง ๆ

รายการ	การดำเนินธุรกิจ โดยบุคคลธรรมดาและเลือก หักค่าใช้จ่ายเหมา (รูปแบบที่ 1.1)	การดำเนินธุรกิจ โดยบุคคลธรรมดาและเลือก หักค่าใช้จ่ายตามจริง (รูปแบบที่ 1.2)	การดำเนินธุรกิจโดยบริษัท และให้บริษัทเป็นผู้ถือครอง คอนโดมิเนียม (รูปแบบที่ 2)
ภาษีเงินได้	4,822,750	5,475,850	3,920,480
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1,010,000	1,010,000	1,010,000
รวมภาระภาษีทั้งสิ้น	5,832,750	6,485,850	4,930,480

ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาจลดลงโดยการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน และถือครองในนามบริษัทมากกว่าหนึ่งบริษัทตามตัวอย่างคำถามที่ 5

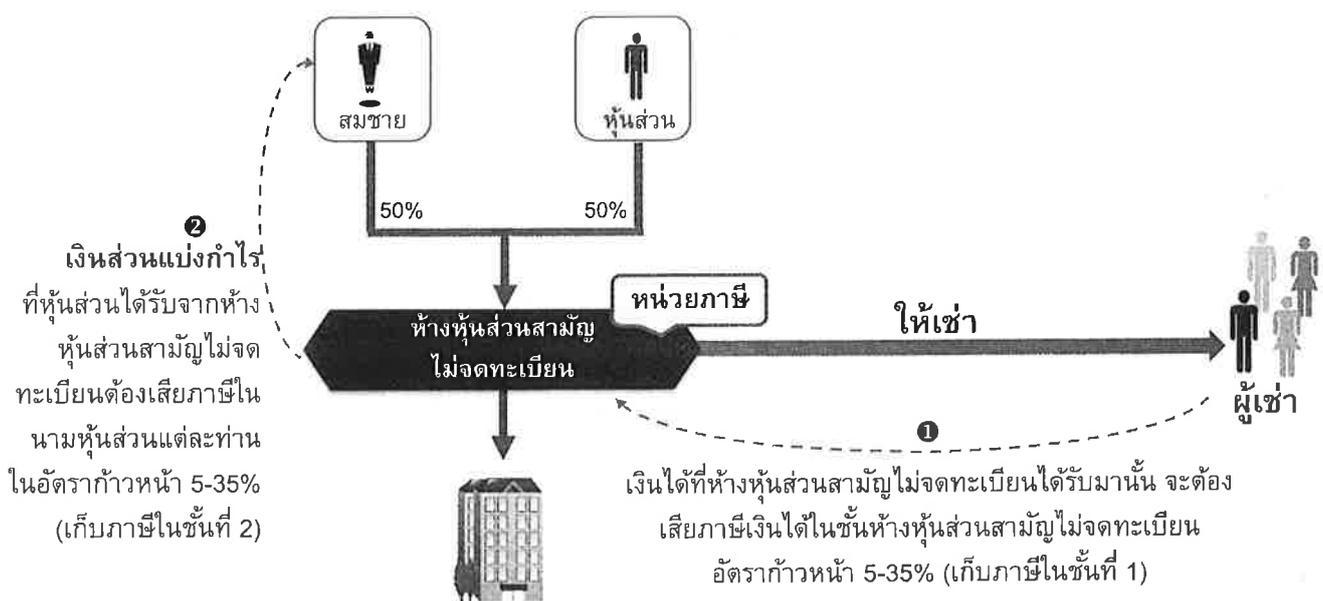


© 2017 Baker & McKenzie Ltd.



ทางเลือกการให้เช่าคอนโดมิเนียมรูปแบบอื่น สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รูปแบบการวางแผนภาษีแบบบุคคลหรือห้างหุ้นส่วนสามัญ (ไม่แนะนำเพราะเสียภาษีซ้ำซ้อน)



* ตามกฎหมายใหม่ เงินได้ที่ห้างหุ้นส่วนสามัญไม่จดทะเบียนได้รับมานั้นนอกจากต้องเสียภาษีเงินได้ในชั้นห้างหุ้นส่วนสามัญไม่จดทะเบียนแล้ว ยังต้องนำมารวมคำนวณภาษีเงินได้ของหุ้นส่วนแต่ละคนของห้างหุ้นส่วนสามัญไม่จดทะเบียนอีกด้วย โดยไม่ได้รับยกเว้นภาษี

การให้เช่าคอนโดมิเนียมรูปแบบอื่น สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



ราคาประเมิน 10 ล้านบาทต่อ 1 แห่ง
มีราคาตลาด 20 ล้านบาทต่อ 1 แห่ง

เจ้าของคอนโดมิเนียม 4 ห้อง
 เจ้าของกรรมสิทธิ์ในคอนโด คนใหม่
 ต้นทุนที่ดิน 20 ล้านบาทต่อแห่ง

เงื่อนไขที่ต้องคำนึงถึงหากต้องการให้เช่าคอนโด แบบรายวัน

- จำนวนห้องพักไม่เกิน 4 ห้อง (ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารของสถานที่พัก) และ
- จำนวนผู้เข้าพักไม่เกิน 20 คน

* หากการให้เช่าคอนโด แบบรายวันไม่เข้าเงื่อนไขข้างต้นจะต้องขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ตามพรบ. โรงแรม พ.ศ. 2547
 * ควรปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางการสาธารณสุข ตามพรบ. การสาธารณสุข พ.ศ. 2535

การให้เช่าคอนโดมิเนียมรูปแบบอื่น สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ตัวอย่างการคำนวณภาษีของนายสมชาย	
เงินได้ค่าเช่าของนายสมชาย	6,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายเหมา (30 %)	(1,800,000)
หัก ค่าลดหย่อน*	(1,260,000)
คงเหลือเงินได้สุทธิ	2,940,000
ภาษีเงินได้ (อัตราก้าวหน้า)	647,000

*การหักลดหย่อน คือ ลดหย่อนส่วนตัว = 6 หมื่น, RMF และ LTF = 1 ล้าน, เบี้ยประกันชีวิต = 1 แสน, เงินบริจาค = 1 แสน

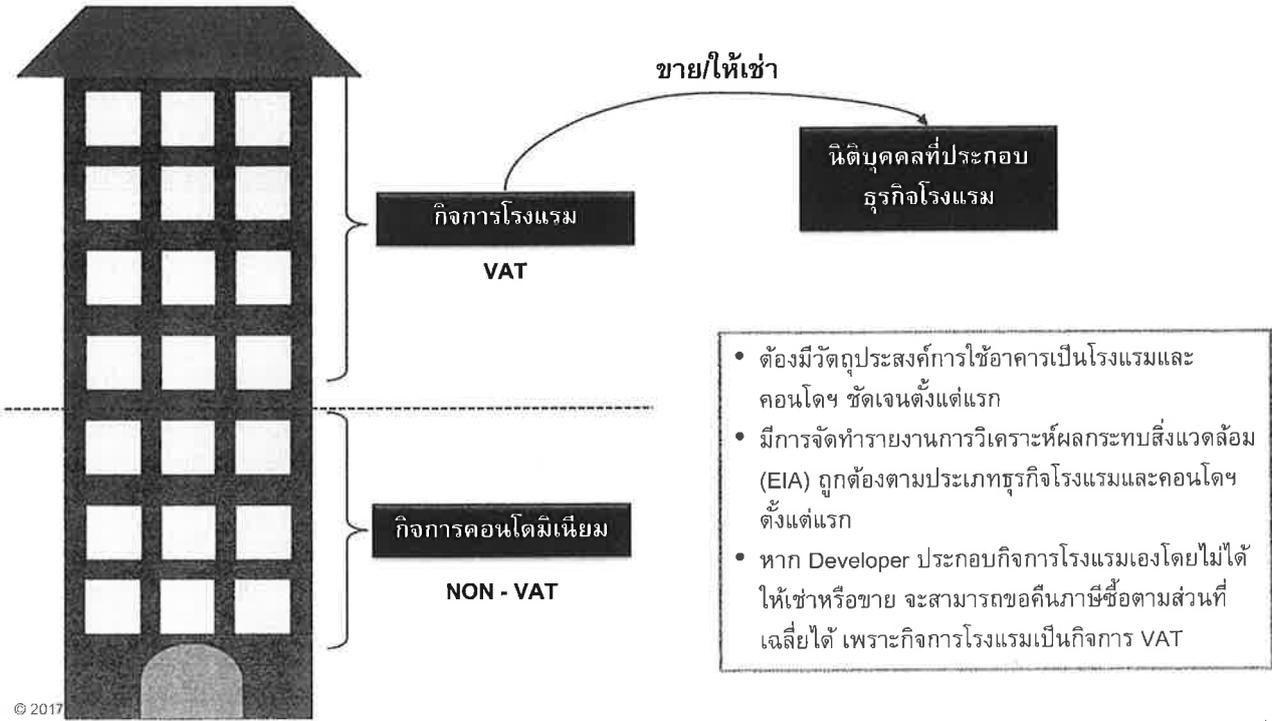
หมายเหตุ รายได้ค่าบริหารจัดการที่บริษัท A ได้รับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลอัตรา 20%



ข้อสังเกต

กรณีที่ Developer ต้องการประกอบกิจการโรงแรมและคอนโด

Developer (เจ้าของอาคาร)



ข้อสังเกต (ต่อ)

กรณีที่ Developer ต้องการประกอบกิจการโรงแรมและคอนโด

- ✗ ภาษีซื้อจากการก่อสร้างอาคารไม่สามารถนำมาหักออกจากภาษีขายในการคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มได้ เนื่องจากค่าก่อสร้างอาคารเป็นต้นทุนทางตรงของธุรกิจให้เช่าซึ่งเป็นกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ✓ ในกรณีที่อาคารดังกล่าวมีทั้งกิจการประเภทที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มและไม่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม สามารถนำภาษีซื้อในการก่อสร้างมาทำการเฉลี่ยภาษีซื้อ ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเกี่ยวกับภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ 29)
- ✓ กรณีผู้ประกอบการซึ่งประกอบกิจการขายห้องชุด ซึ่งอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร ได้นำห้องชุดที่ยังไม่ได้ขายไปให้บริการในลักษณะทำนองเดียวกันกับโรงแรมหรือคอนโดเทล (Condotel) ผู้ประกอบการดังกล่าวมีหน้าที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มตามมาตรา 77/2 แห่งประมวลรัษฎากร
- ✓ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการ Condotel ไม่มีสิทธินำภาษีซื้อทั้งหมดที่เกิดจากการก่อสร้างอาคารชุดไปหักออกจากภาษีขายในการคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่ม แต่มีสิทธินำภาษีซื้อเฉพาะที่เกิดจากการให้บริการในลักษณะทำนองเดียวกันกับโรงแรม ไปหักออกจากภาษีขายในการคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. 90/2542

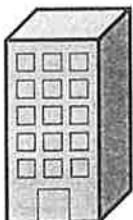


คำถามที่ 9:

ทรัพย์สินที่รอการพัฒนาและทรัพย์สินที่รอการขายของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับผลกระทบหรือไม่

กรณีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินรอการพัฒนา



มาตรการบรรเทาภาระภาษี
โดยออกเป็นพระราชกฤษฎีกา

กรณี	อัตราภาษี
ที่ดินที่อยู่ระหว่างการปลูกสร้าง บ้านที่เจ้าของใช้เป็นบ้านของ ตนเอง	ยกเว้น (1 ปี)
ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อ ทำโครงการที่พักอาศัย	0.05% (3 ปี)

ทรัพย์สินที่รอการขาย

ถือเป็นการทำพาณิชย์กรรม



บ้าน

อัตราภาษี 0.3% - 2%
ของราคาประเมินตามขนาดพื้นที่

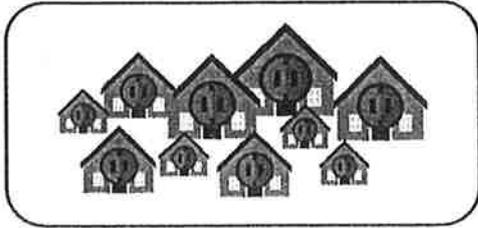


คอนโด

อัตราภาษี 0.3% - 2%
ของราคาประเมิน

กรณีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อัตราภาษีของทรัพย์สินรอการพัฒนา ต่ำกว่า อัตราภาษีของทรัพย์สินที่รอการขาย



แบ่งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ออกเป็นโครงการย่อยหลายโครงการ
เพื่อให้สามารถขายทรัพย์สินได้ทัน
ภายในช่วงเวลา 3 ปีที่ได้รับการบรรเทาภาษี

กรณี	อัตราภาษี
ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อ ทำโครงการที่พักอาศัย	0.05% (3 ปี)



เริ่มโครงการพัฒนา ปี 2561 - 2563



เริ่มโครงการพัฒนา ปี 2564 - 2566



เริ่มโครงการพัฒนา ปี 2567 - 2569

คำถามที่ 10:

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีแทน ตามสัญญาเช่าระยะยาว
ที่มีอยู่เดิมจะเปลี่ยนแปลงไปหรือไม่

กรณีผู้มีหน้าที่เสียภาษีแทนตามสัญญาเช่าระยะยาวที่มีอยู่เดิม

ควรตรวจสอบสัญญาเช่าระยะยาวที่มีอยู่เดิม

- ✓ ควรตรวจสอบว่าสัญญาเช่าระยะยาวกำหนดให้ใครเป็นผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน และเมื่อเปลี่ยนมาเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้วจะเสียภาษีเพิ่มขึ้นมากน้อยเพียงใด
- ✓ จะถือได้หรือไม่ว่าสัญญาเดิมที่กำหนดไว้จะรวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งถือเป็นภาษีทรัพย์สินรูปแบบใหม่ด้วย
 - มาตรา 4 แห่งร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดไว้สรุปความได้ว่า
 - กฎระเบียบใด ๆ ตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ไม่ให้รวมถึงกฎหมายทรัพย์สินและสิ่งปลูกสร้าง
 - อาจมีผู้ตีความได้ว่าหากบทบัญญัติแห่งกฎหมายกำหนดไว้ไม่ชัดเจนก็ไม่ถือว่าเป็นภาษีประเภทเดียวกัน จึงอาจต้องมีการเจรจาและทำสัญญาขึ้นมาให้ชัดเจนว่าใครจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีในส่วนนี้เพื่อป้องกันข้อพิพาทในอนาคต

© 2017 Baker & McKenzie Ltd.

Baker McKenzie.





ถาม - ตอบ

ขอบคุณ

ศาสตราจารย์พิเศษ กิติพงษ์ อรุณพัฒน์พงศ์

ประธานกรรมการ

บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี่ จำกัด

โทรศัพท์ 0-2636-2000 ต่อ 3776

โทรสาร 0-2636-2111 ต่อ 3776

อีเมล bmku@bakermckenzie.com

