VIRTUAL TRAINING

บริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด

จัดอบรมหลักสูตรออนไลน์ ผ่าน zoom

สงวนลิขสิทธิ์ รหัส 21/01671Z

หลักสูตรนี้จะมีการบันทึกเสียงและภาพของผู้เข้าอบรมทุกคนตลอดระยะเวลาการอบรมเพื่อใช้เป็นหลักฐานนำส่งสภาวิชาชีพบัญชี CPA/CPD อื่นๆ 6 ชม.(รอ)

ห้ามบันทึกเทป รวมถึงอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ทุกชนิด

ปัญหาภาษีของ...

ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

การวางแผนการทำสัญญา

ตามกฎหมายและวิธีการบันทึกบัญชี

- **ปัญหาการรับรู้รายได้จากค่าเช่าและผลกระทบจากการควบคุมสัญญาให้เช่าอาคาร**
- **รวมปัญหาภาษีของธุรกิจให้เช่า**
  - หอพัก - บ้านเช่า - แฟลต - คลังสินค้า - อพาร์ทเมนท์
  - Service partment - โรงแรมที่ลูกค้าเข้าพักเป็นรายเดือน รายปี
- **อย่างไรถือเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกรณีใดบ้างถือเป็นธุรกิจที่ถูกควบคุมสัญญา ของ สคบ.**
- **ภาษีอะไรบ้างที่ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องเสียและการวางแผนการทำสัญญาเพื่อประหยัดภาษี**

SCAN เพื่อจองสัมมนา

วิทยากร

อาจารย์ชุมพร เสนไสย

อดีตนิติกรเชี่ยวชาญกองกฎหมาย กรมสรรพากร

วิทยากรผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายภาษีอากร

กำหนดการสัมมนา

วันพฤหัสบดีที่ **12** กันยายน 2567

09.00-16.30 น.

อัตราค่าสัมมนาท่านละ

สมาชิก (Tax, HR)

4,200 + VAT 294 = 4,494 บาท

บุคคลทั่วไป

4,700 + VAT 329 = 5,029 บาท

* รับชำระเงินผ่านระบบ QR CODE หรือโอนเงินผ่านธนาคารเท่านั้น

ท่านสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ www.dst.co.th สำรองที่นั่งได้ที่ Tel 02-555-0700 กด 1, 02-587-6860-64

หัวข้อสัมมนา

1. **ภาระภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์**
2. **รูปแบบของการประกอบธุรกิจกับ ผลกระทบจากการควบคุมสัญญาให้เช่าอาคาร และภาระภาษีที่แตกต่างกัน**
   - บุคคลธรรมดา - คณะบุคคล - ห้างหุ้นส่วนสามัญ
   - ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล - บริษัท
3. **อย่างไรถือเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกรณีใดบ้างถือเป็นธุรกิจที่ถูกควบคุมสัญญาของ สคบ.**
   - หอพัก - บ้านเช่า - แฟลต
   - คลังสินค้า - เช่าที่ดินสร้างอาคาร - อพาร์เม้นต์
   - Service Apartment - โรงแรมที่ลูกค้าเข้าพักเป็นรายเดือน รายปี
4. **ภาษีอะไรบ้างที่ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องเสีย และการวางแผนการทำสัญญาเพื่อประหยัดภาษี**
   - ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีใดต้องถูกหักภาษี
   - ความแตกต่างทางภาษีกรณีให้บุคคลธรรมดากับนิติบุคคลเช่า
   - ประเด็นการตรวจสอบ การหาข้อมูลการให้เช่า วิธีการตรวจของเจ้าพนักงานประเมิน
   - การวางแผนภาษีโรงเรือนและที่ดิน ที่จะได้ประโยชน์สูงสุด
   - การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในประเด็นที่ต้องระวังเกี่ยวกับภาษีมูลค่าเพิ่ม
   - อากรแสตมป์ ทั้งกรณีทำสัญญาเช่าและไม่ทำสัญญาเช่า
   - ภาษีธุรกิจเฉพาะต้องเสียหรือไม่
5. **เจาะประเด็นการทำสัญญากับภาระภาษีของสรรพากร**
   - สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับเช่าเฟอร์นิเจอร์
   - เช่าอาคารรวมค่าน้ำ ค่าไฟ กับแยกค่าน้ำ ค่าไฟ
   - แยกสัญญาเช่ากับบริการส่วนกลาง
6. **การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องติดอากรแสตมป์หรือไม่**
   - กรณีที่ไม่ได้กำหนดอายุการเช่าต้องคิดจากฐานใด
   - กรณีกำหนดอายุการเช่าเป็นปีต่อปีและแต่ละปีค่าเช่าไม่เท่ากัน
7. **เกณฑ์การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายตามกฎหมายภาษีและการบันทึกบัญชี**
   - ผู้ให้เช่าเป็นบุคคลธรรมดากับนิติบุคคลต่างกันอย่างไร
   - กรณีบุคคลธรรมดาได้รับเงินค่าเช่าล่วงหน้า แป๊ะเจี๊ยะ ต้องยื่นแบบเสียภาษีอย่างไร
   - กรณียังไม่มีรายได้แต่มีค่าใช้จ่ายเช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ จะลงรายจ่ายได้หรือไม่
   - กรรมการให้ใช้ที่ดินของกรรมการเพื่อก่อสร้างอาคารของบริษัทโดยไม่คิดค่าเช่าถือเป็นรายได้ของบริษัทหรือไม่
   - ได้รับเงินค่าสิทธิการเช่าต้องรับรู้รายได้อย่างไร
   - “เงินค่าเซ้ง” ต้องรับรู้รายได้อย่างไร
8. **หลักเกณฑ์ของกรมสรรพากร อย่างไรถือเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรเป็นบริการความแตกต่างที่จะทำให้มีผลกระทบทางภาษีมูลค่าเพิ่มและหักภาษี ณ ที่จ่าย**
   - ให้เช่าที่จอดรถถือเป็นการให้บริการ หรือเป็นการเช่า
   - สัญญาระบุว่าเป็นเช่า แต่ข้อเท็จจริงเป็นบริการจะมีผลกระทบกับภาษีหัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่มอย่างไร
   - การให้ใช้พื้นที่ดาดฟ้า การให้ใช้ที่ดิน ในการตั้งเสารับสัญญาณโทรศัพท์
   - การให้ใช้พื้นที่ในอาคารตั้งตู้ ATM ตู้เครื่องดื่มหยอดเหรียญ
   - การใช้บ้านทำ Office ถือเป็นการเช่าหรือไม่ และไม่เรียกเก็บค่าตอบแทนได้หรือไม่
9. **เจาะประเด็นภาษี กรณีผลักภาระภาษีและค่าใช้จ่ายให้ผู้เช่าเป็นผู้ออกแทน จุดอันตรายที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องระวัง**
   - ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - ภาษีหัก ณ ที่จ่าย
   - เบี้ยประกันวินาศภัย
   - ภาษีและค่าใช้จ่ายที่ออกแทนต้องนำมารวมเป็นเงินได้ของผู้ให้เช่าและต้องนำมาหักภาษี ณ ที่จ่ายหรือไม่ วิธีการคิดคำนวณที่ถูกต้อง
10. **การให้ผู้เช่าออกภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนผู้ให้เช่าต้องหักภาษีหรือไม่ และถือเป็นเงินได้ของผู้เช่าหรือไม่**
    - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงรายจ่ายได้หรือไม่
11. **ข้อควรระวังการเสียภาษีของ เงินกินเปล่า, เงินแป๊ะเจี๊ยะ, เงินค่าปลูกสร้าง, เงินค่าตอบแทนที่ผู้เช่าได้รับ**
12. **การเรียกเก็บเงินจ่ายล่วงหน้า เงินจอง เงินประกัน เงินมัดจำของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำมารวมเป็นเงินได้เพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือไม่ และจะถูกผู้จ่ายหักภาษีหรือไม่**
    - เมื่อมีการจ่ายคืนเงินจ่ายล่วงหน้า เงินจอง เงินประกัน เงินแป๊ะเจี๊ยะ เงินมัดจำจะต้องออกเอกสารอย่างไรและผู้ให้เช่าจะลงบัญชีอย่างไร
13. **ธุรกิจห้องเช่า เช่ารายเดือน เช่ารายปี เช่ารายวัน ภาระภาษีต่างกันหรือไม่**
14. **การให้เช่าพื้นที่, ให้บริการพื้นที่ต้องเก็บภาษีอย่างไรและต่างจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างไร**
    - เช่าโกดัง ต้องจดทะเบียนเป็นสาขาหรือไม่
    - นำสินค้าไปฝากเก็บต้องจดทะเบียนเป็นสาขาหรือไม่
    - การให้เช่าพื้นที่ตามห้างสรรพสินค้า ถือเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือการให้บริการพื้นที่มีหลักสังเกตอย่างไร
    - ให้เช่าที่จอดรถต้องเสียVATหรือไม่ และหัก ณ ที่จ่าย อัตราใด
    - นำสินค้าไปวางไว้ในพื้นที่ของลูกค้าเมื่อเวลาที่ลูกค้าต้องการสินค้าก็ให้แจ้งมาที่บริษัท จะถือเป็นสาขาหรือไม่
15. **การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่า มีภาระภาษีอย่างไร**
    - โอนสิทธิการเช่าต้องมี VAT หรือไม่
    - สิทธิการเช่าต้องถูกหัก ณ ที่จ่ายหรือไม่ อัตราเท่าใด
16. **การได้สิทธิการเช่าโดยโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่ก่อสร้างในที่ดินให้เจ้าของที่ดินจะมีภาระทางภาษีอย่างไร**
    - สิทธิการเช่าต้องคิดค่าเสื่อมอย่างไร
    - กรณีกรรมสิทธิของอาคารตกเป็นของเจ้าของที่ดินต้องรับรู้รายได้หรือไม่
17. **การจ่ายค่าบริการน้ำ, ไฟ, แอร์, ลิฟท์, รปภ. ต้องเสีย VAT และหักภาษี ณ ที่จ่ายหรือไม่**
    - เงินค่าส่วนกลางต้องถูกหัก ณ ที่จ่ายหรือไม่
    - กรณีเรียกเก็บค่าน้ำ ค่าไฟโดยคิดเป็นรายเดือนจ่ายเท่ากันทุกเดือนต้องหัก ณ ที่จ่ายหรือไม่
18. **การให้เช่าคลังสินค้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือให้บริการรับฝากสินค้าและมีภาระภาษีอย่างไร**
    - การนำสินค้าไปฝากไว้ที่โกดังของลูกค้าเมื่อลูกค้าต้องการสินค้าก็สามารถนำออกมาจากโกดังได้โดยทำเอกสารแจ้งมายังเจ้าของสินค้าถือว่าลูกค้าทำธุรกิจให้เช่าหรือรับฝากสินค้า
19. **ปัญหาการเฉลี่ยภาษีซื้อกรณีประกอบกิจการให้เช่าและบริการ**
    - กรณีก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ VAT และให้เช่าต้องเฉลี่ยภาษีซื้ออย่างไร
    - ต้องเฉลี่ยตามรายได้หรือการใช้พื้นที่
    - กรณีทำธุรกิจ VAT มาตลอด ปลายปีปล่อยอาคารให้เช่า จะเฉลี่ยภาษีซื้ออย่างไร ปีที่เริ่มมีรายได้นับอย่างไร (กรณีรอบระยะเวลา เริ่ม 1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
20. **ประเด็นความผิดที่สรรพากรมักตรวจพบ**
    - ประเด็นด้านรายจ่าย - ตรวจสอบสัญญา
    - การตรวจสอบเอกสาร เช่น ใบกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินบิล เงินสด ฯลฯ
    - ประเด็นการหัก ณ ที่จ่ายว่าหักถูกต้องหรือไม่

VIRTUAL TRAINING

บริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด

การอบรม Online ผ่านโปรแกรม zoom

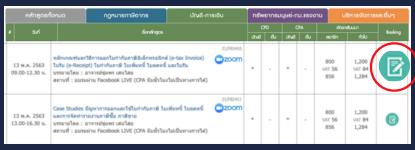
ผู้ทำบัญชีและผู้สอบบัญชี สามารถนับชั่วโมงได้

ขั้นตอนการสมัครและเข้าใช้งาน

1. สำรองที่นั่งการอบรมผ่าน www.dst.co.th

ขั้นตอนการสำรองที่นั่ง

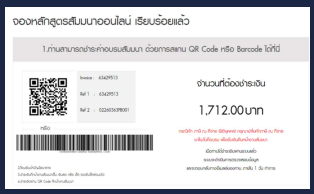
คลิกเพื่อลงทะเบียน



เมื่อทำแลงทะเบียนเรียบร้อย ทำนจะได้รับการยืนยันจาก e-mail : seminar@dst.co.th

2. ชำระเงิน (ผ่านระบบ QR CODE หรือโอนเงินผ่านธนาคาร) ก่อนวันอบรม

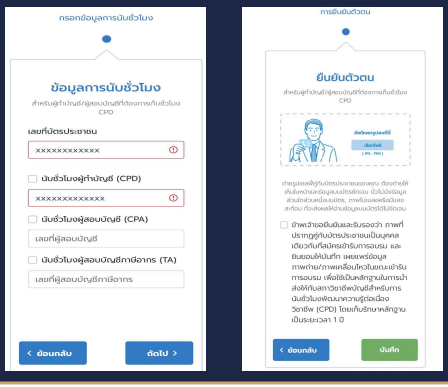
ขั้นตอนการชำระเงิน



เมื่อท่านชำระเงินเรียบร้อยแล้ว **เฉพาะกรณีโอนเงินผ่านธนาคาร กรุณาส่งหลักฐานการชำระเงิน มาที่ e-mail : e-payment@dharmniti.co.th

3. ยืนยันตัวตน (KYC) ทาง e-mail
   - ตรวจสอบข้อมูล และทำการแนบภาพถ่ายคู่บัตรประชาชน เพื่อยืนยันตัวตนในการนับชั่วโมง

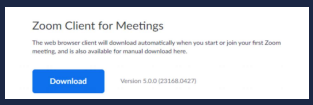
แบบฟอร์มตัวอย่าง



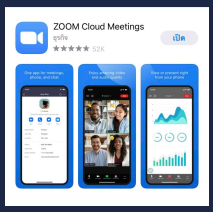
4. เมื่อทำการยืนยันตัวตน (KYC) เรียบร้อย ระบบจะส่ง Link อบรม และเอกสารประกอบการสัมมนาทาง e-mail

เงื่อนไขการเข้าอบรม Online และการนับชั่วโมงผ่านโปรแกรม ZOOM

- ผู้เข้าอบรมติดตั้งโปรแกรม Zoom Version ล่าสุด แล้วลงทะเบียนโปรแกรมให้พร้อมใช้งาน
  - ติดตั้งโปรแกรมบน Computer PC และ Notebook
    (คลิกที่ลิงค์ URL https://zoom.us/download เลือก Download Zoom Client for Meetings)



  - ติดตั้ง Application บน Smart Phone ผ่านระบบ ios และ Android



- การอบรมผ่านโปรแกรม ZOOM ควรติดตั้งโปรแกรมลงบนคอมพิวเตอร์ หรือ โน๊ตบุ๊คที่มีกล้อง โดยเชื่อมต่อระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ตความเร็วไม่ต่ำกว่า 10 Mbps เพื่อการอบรมที่มีประสิทธิภาพ
- กำหนดจำนวนผู้เข้าอบรม 1 ท่าน / 1 User
- ผู้เข้าอบรมต้องทำการยืนยันตัวตน (KYC)
- ผู้เข้าอบรมต้องเข้าห้องอบรมผ่านโปรแกรม Zoom ก่อนเวลาที่ระบุไว้อย่างน้อย 20 นาที
- ผู้เข้าอบรมต้องตั้งชื่อบัญชี ZOOM เป็นชื่อ-นามสกุลจริง ด้วยภาษาไทย ให้ตรงตามบัตรประชาชน
- ผู้เข้าอบรมต้องเปิดกล้องตลอดระยะเวลาการอบรม และไม่ควรกดออกจากโปรแกรม เนื่องจากสถาบันฯ จะทำการบันทึกเสียงและภาพเพื่อนำส่งสภาวิชาชีพบัญชี
- เจ้าหน้าที่จะ Capture หน้าจอผู้เข้าอบรมทุกคน
  * หลักสูตร 3 ชั่วโมง Capture หน้าจอ 2 ช่วง ช่วงก่อนอบรม (09.00 น.) และสิ้นสุดการอบรม (12.15 น.)
  * หลักสูตร 6 ชั่วโมง Capture หน้าจอ 2 ช่วง ช่วงก่อนอบรม (09.00 น.) และสิ้นสุดการอบรม (16.30 น.)
- ผู้เข้าอบรมสามารถกดปุ่มยกมือ (Raise Hand) หรือพิมพ์ข้อคำถามผ่านทางช่องแชทได้ในระหว่างอบรม
- หลักเกณฑ์การนับชั่วโมง CPD สำหรับผู้สอบบัญชีและผู้ทำบัญชีให้นับดังนี้
  * น้อยกว่า 30 นาที ไม่นับเป็นจำนวนชั่วโมง
  * 30 ถึง 59 นาที ให้นับเป็นครึ่งชั่วโมง
  * 60 นาที ให้นับเป็น 1 ชั่วโมง
- หนังสือรับรองจะจัดส่งให้ทาง e-mail ภายใน 3 วันทำการหลังเสร็จสิ้นการอบรม
- การพัฒนาความรู้ต่อเนื่องเป็นสิทธิส่วนบุคคล ต้องเข้าอบรมด้วยตนเองเท่านั้น กรณีไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้างต้นจะไม่สามารถนับชั่วโมงได้

- ห้ามบันทึกภาพ วีดีโอ แชร์ หรือนำไปเผยแพร่ (สงวนลิขสิทธิ์) -

สำรองที่นั่งออนไลน์ที่ www.dst.co.th Call center 02-555-0700 กด 1