

รับส่วนลดค่าอบรม
เพิ่มทันที จากราคาสมาชิก

เมื่อสมัครหรือต่ออายุ 1-5 ปี

ภายในวันที่ 1 - 30 กันยายน 2568

วารสารเอกสารภาชีอาก

รับส่วนลดเพิ่ม

500-2,500 บาท

วารสาร HR Society Magazine

รับส่วนลดเพิ่ม

300-900 บาท

- เงื่อนไข :
1. ใช้สิทธิส่วนลดได้ทั้งหลักสูตร Onsite หรือ Online ราคา 3,300 บาทขึ้นไป (ยังไม่รวม VAT) ที่จัดในเดือนกันยายน-ธันวาคม 2568
 2. สมัครใหม่/ต่ออายุ วารสารเอกสารภาชีอาก รับส่วนลดค่าอบรมเพิ่มทันที 500 บาท (จากค่าอบรมราคาสมาชิก) ต่อ 1 ที่นั่ง
 3. สมัครใหม่/ต่ออายุ วารสาร HR Society Magazine รับส่วนลดค่าอบรมเพิ่มทันที 300 บาท (จากค่าอบรมราคาสมาชิก) ต่อ 1 ที่นั่ง
 4. สมัครใหม่หรือต่ออายุสมาชิกก่อน เพื่อรับส่วนลดค่าอบรม

สแกน QR Code สมัคร/ต่ออายุสมาชิก



DHARMNITI
BOOK STORE

ซื้อหนังสือครบ

1,000.-

รับส่วนลดค่าหนังสือ

100.-

ซื้อหนังสือครบ

2,000.-

รับส่วนลดค่าหนังสือ
และกระเป๋า

100.- +



Canvas Bag 1 ใบ มูลค่า 350.-

ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงของแคมเปญโดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า

สแกน QR Code เพื่อดูรายการหนังสือเพิ่มเติม

www.dharmnitibook.com





ปัญหาภาษีของธุรกิจ... ให้เข้าอสังหาริมทรัพย์ การวางแผนการทำสัญญาตามกฎหมาย

- ปัญหาทางภาษีที่พบบ่อยของธุรกิจให้เช่า ภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
- แนวทางวางแผนการทำสัญญาเช่าให้ตามกฎหมาย เพื่อหลีกเลี่ยงประเด็นปัญหาทางภาษีและข้อพิพาท
- ให้ความรู้ด้าน การบันทึกรายได้ ค่าใช้จ่าย เงินประกัน บัดจำ ค่าเสื่อมราคา ให้สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชี และถูกต้องตามกฎหมายสรรพากร



วิทยากร

อาจารย์รุ่งทิพย์ รัญวงษ์

อดีตเจ้าหน้าที่ตรวจภาษีชำนาญการพิเศษ กรมสรรพากร

กำหนดการอบรม

อัตราค่าอบรม

วันพุธที่
24 กันยายน
2568
09.00-16.30 น.

สมาชิก (Tax, HR)
4,200 + VAT 294 = 4,494 บาท
บุคคลทั่วไป
4,700 + VAT 329 = 5,029 บาท

* รับชำระเงินผ่านระบบ QR CODE หรือโอนเงินผ่านธนาคารเท่านั้น

ตัวบ่งชี้

1. ภาวะภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์1. ภาวะภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
2. รูปแบบของการประกอบธุรกิจกับ ผลกระทบและภาวะภาษีที่แตกต่างกัน
 - บุคคลธรรมดา - คนนิติบุคคล - ห้างหุ้นส่วนสามัญ - ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล - บริษัท
3. อย่างไรก็เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรณีใดบ้างถือเป็นธุรกิจที่ถูกควบคุมสัญญาของ สคบ.
 - หอพัก - บ้านเช่า - แพลต - คลังสินค้า - อพาร์เมนต์
 - เช่าที่ดินสร้างอาคาร - Service Apartment - โรงแรมที่ลูกค้าเข้าพักเป็นรายเดือน รายปี
4. ภาษีอะไรบ้างที่ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องเสีย และกรวางแผนการทำสัญญาเพื่อประหยัดภาษี
 - ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีไม่ต้องถูกหักภาษี - ความแตกต่างทางภาษีกรณีให้บุคคลธรรมดากับนิติบุคคลเช่า
 - ประเด็นการตรวจสอบ การหาข้อมูลการให้เช่า วิธีการตรวจของเจ้าพนักงานประเมิน
 - การวางแผนภาษีโรงเรือนและที่ดิน ที่ได้ประโยชน์สูงสุด - การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในประเด็นที่ต่อจะระวังเกี่ยวกับภาษีมูลค่าเพิ่ม
 - อาคารสแตมป์ ทั้งกรณีทำสัญญาเช่าและไม่ทำสัญญาเช่า - ภาษีธุรกิจเฉพาะต้องเสียหรือไม่
5. เจาะประเด็นการทำสัญญากับภาวะภาษีของสรรพากร
 - สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับเช่าเฟอร์นิเจอร์ - เช่าอาคารรวมค่าน้ำ ค่าไฟ กับแยกค่าน้ำ ค่าไฟ
 - แยกสัญญาเช่ากับบริการส่วนกลาง
6. การทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องติดอากรแสตมป์หรือไม่
 - กรณีที่ไม่ได้กำหนดอากรเช่าต้องติดอากรฐานใด - กรณีกำหนดอากรเช่าเป็นปีต่อปีและแต่ละปีค่าเช่าไม่เท่ากัน
7. เสนอการรับรู้อย่างได้และค่าใช้จ่ายตามกฎหมายภาษี
 - ผู้ให้เช่าเป็นบุคคลธรรมดา กับนิติบุคคลต่างกันอย่างไร
 - กรณีบุคคลธรรมดาได้รับเงินค่าเช่าส่วนนี้ แปะเงี้ยว ต้องยื่น แบบเสียภาษีอย่างไร
 - กรณียังไม่มีการได้แต่มีค่าใช้จ่ายเช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ จะลงรายจ่ายได้หรือไม่
 - กรรมการให้เช่าที่ดินของกรมการเพื่อก่อสร้างอาคารของบริษัทโดยมีค่างานเช่าถือเป็นรายได้ของบริษัทหรือไม่
 - ได้รับเงินค่าสิทธิการเช่าต้องรับรู้อย่างไร - “เงินค่าเช่า” ต้องรับรู้อย่างไร
8. หลักเกณฑ์ของกรมสรรพากร อย่างไรก็เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างไรเป็นบริการความแตกต่างที่จะทำให้มีผลกระทบทางภาษีมูลค่าเพิ่มและหักภาษี ณ ที่จ่าย
 - ให้เช่าที่จอดรถเป็นการให้บริการ หรือเป็นการเช่า - การให้ใช้พื้นที่ตาดฟ้า การให้ใช้ที่ดิน ในการตั้งเสารับสัญญาณโทรศัพท์
 - การให้ใช้พื้นที่ในอาคารตั้งตู้ ATM ตู้เครื่องดื่มหยอดเหรียญ - การใช้บ้านพัก Office ถือเป็นเช่าหรือไม่และไม่เรียกเก็บค่าตอบแทนได้หรือไม่
 - สัญญาเช่าบ้านเป็นเช่า แต่ข้อเท็จจริงเป็นบริการจะมีผลกระทบกับหัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่มอย่างไร
9. เจาะประเด็นภาษี กรณีผลกการภาษีและค่าใช้จ่ายให้ผู้เช่าเป็นผู้ตอบแทน จุดอันตรายที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าต้องระวัง
 - ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง - ภาษีหัก ณ ที่จ่าย - เบี้ยประกันวินาศภัย
 - ภาษีและค่าใช้จ่ายที่ออกนอกเหนือต้องนำมารวมเป็นเงินได้ของผู้ให้เช่าและต้องนำมาหักภาษี ณ ที่จ่ายหรือไม่ วิธีการคิดคำนวณที่ถูกต้อง
10. การให้ผู้เช่าออกภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนผู้ให้เช่าต้องหักภาษีหรือไม่และถือเป็นเงินได้ของผู้เช่าหรือไม่
 - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงรายจ่ายได้หรือไม่
11. ข้อควรระวังการเสียภาษีของ เงินกินเปล่า, เงินแปะเงี้ยว, เงินค่าปลูกสร้าง, เงินค่าตอบแทนผู้เช่าที่ได้รับ
12. การเรียกเก็บเงินจ่ายล่วงหน้า เงินจอง เงินประกัน เงินมัดจำของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำมารวมเป็นเงินได้เพื่อเสียภาษีหรือไม่
 - เมื่อมีการจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้า เงินจอง เงินประกัน เงินแปะเงี้ยวเงินมัดจำจะต้องออกเอกสารอย่างไรและผู้ให้เช่าจะลงบัญชีอย่างไร
13. ธุรกิจห้องเช่า เช่ารายเดือน เช่ารายปี เช่ารายวัน ภาวะภาษีต่างกันหรือไม่
14. การให้เช่าพื้นที่, ให้บริการพื้นที่ต้องเก็บภาษีอย่างไรและต่างจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างไร
 - เช่าโกดัง ต้องจดทะเบียนเป็นสาขาหรือไม่ - นำสินค้าไปฝากเก็บต้องจดทะเบียนเป็นสาขาหรือไม่
 - การให้เช่าพื้นที่ตามห้างสรรพสินค้า ถือเป็นเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือการให้บริการพื้นที่ที่มีหลักส่งต่ออย่างไร
 - ให้เช่าที่จอดรถต้องเสีย VAT หรือไม่หัก ณ ที่จ่าย อัตราใด
 - นำสินค้าไปวางไว้ในพื้นที่ของลูกค้ำเมื่อเวลาที่ลูกค้าต้องการสินค้าก็ให้แจ้งมาที่บริษัท จะถือเป็นสาขาหรือไม่
15. การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่า มีภาวะภาษีอย่างไร
 - โอนสิทธิการเช่าต้องมี VAT หรือไม่ - สิทธิการเช่าต้องถูกหัก ณ ที่จ่ายหรือไม่อัตราเท่าใด
16. การได้สิทธิการเช่าโดยโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่ก่อสร้างในที่ดินได้เจ้าของที่ดินจะมีการทางภาษีอย่างไร
 - สิทธิการเช่าต้องคิดค่าเสื่อมอย่างไร - กรณีกรรมสิทธิ์ของอาคารเป็นของเจ้าของที่ดินต้องรับรู้อย่างไรหรือไม่
17. การจ่ายค่าบริการน้ำ, ไฟ, แยก, ลิฟท์, รถ. ต้องเสีย VAT และหักภาษี ณ ที่จ่ายหรือไม่
 - เงินค่าส่วนกลางต้องถูกหัก ณ ที่จ่ายหรือไม่
 - กรณีเรียกเก็บค่าน้ำ ค่าไฟโดยคิดเป็นรายเดือนจ่ายเท่ากันทุกเดือนต้องหัก ณ ที่จ่ายหรือไม่
18. การให้เช่าคลังสินค้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือให้บริการพนักสินค้าและมีภาวะภาษีอย่างไร
19. ปัญหาการเลือกภาษีชื่อกรณีประกอบกิจการให้เช่าและบริการ
 - กรณีก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ในการประกอบกิจการ VAT และให้เช่าต้องเสียภาษีชื่ออย่างไร
 - ต้องเฉลี่ยตามรายได้หรือการใช้พื้นที่
 - กรณีทำธุรกิจ VAT มาลดลด ปลายปีปล่อยอาคารให้เช่า จะเสียภาษีชื่ออย่างไร ปีที่เริ่มมีรายได้นับอย่างไร (กรณีรอบระยะเวลา (เริ่ม 1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)
20. ประเด็นความผิดที่สรรพากรมักตรวจพบ
 - ประเด็นด้านรายจ่าย - ตรวจสอบสัญญา - การตรวจสอบเอกสาร เช่น ใบกำกับภาษี ใบเสร็จรับเงินใบเสร็จ ฯลฯ
 - ประเด็นการหัก ณ ที่จ่ายว่าถูกต้องหรือไม่

