

รวมประเด็น **ภาษี**

ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

เพื่อการ **ปิดบัญชี** อย่างถูกต้อง



- รวมประเด็นปัญหาภาษีในการปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
- เตรียมความพร้อมเอกสารที่อาจถูกสรรพากรตรวจสอบ
- วิธีการตรวจสอบสินทรัพย์ ก่อนปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
- เทคนิครับมือการตรวจย้อนหลัง เอกสารที่ต้องพร้อมเมื่อปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน

วิทยากร

วิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิ ทางด้านบัญชี และการตรวจสอบภาษีอากร

กำหนดการสัมมนา

วันพฤหัสบดี ที่ 24 พฤศจิกายน 2565

(เวลา 09.00 - 16.00)

ณ โรงแรมแกรนด์ ฟอรัจน์ กรุงเทพฯ

(ถ.รัชดาฯ สี่แยกพระราม 9) รถไฟฟ้าใต้ดิน
สถานีพระราม 9 ทางออกอาคารฟอรัจน์ทาวน์

อัตราค่าสัมมนาก่อนละ

สมาชิก (Tax, HR)

4,500 + VAT 315 = 4,815 บาท

บุคคลทั่วไป

5,200 + VAT 364 = 5,564 บาท

(รวมเอกสาร อาหารว่าง ชา กาแฟ อาหารกลางวัน)

1. หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการปิดบัญชีสำหรับธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
2. วิธีการตรวจสอบสินทรัพย์ก่อนปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
 - บัญชีธนาคารทั้งหมด
 - รายได้ค้างรับ
 - บัญชีพัก
 - เช็ครับล่วงหน้า
 - ลูกหนี้ค้างจ่าย
 - ทะเบียนทรัพย์สิน
3. ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับรายได้ในการปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าสิ่งหามหรือทรัพย์สิน
 - 3.1 ปัญหาความแตกต่างเกณฑ์สิทธิเกณฑ์คงค้างต้องปรับปรุงรายการเพื่อบันทึกอย่างไร
 - รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าส่วนกลาง(ถ้ามี)
 - ค่าภาษีที่ผู้เช่าออกแทน เช่นภาษีโรงเรือนที่ดินภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย อาคารแสดมปีภาษีป้าย
 - รายการค่าใช้จ่ายสำนักงาน
 - รายได้ค้างรับที่ไม่สามารถติดตามได้ /อยู่ระหว่างติดตาม
 - 3.2 รายได้ที่ต้องปิดให้ได้ก่อนปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
 - รายได้ค้างรับ
 - ประเด็นรายได้ที่ต้องปรับปรุงทางบัญชีให้เป็นรายได้ทางภาษี
 - การตรวจสอบกระดาษทำการก่อนปิดบัญชี
 - 3.3 ปัญหาเงินประกันตามสัญญาเช่าสัญญาบริการบันทึกรายการอย่างไร
 - สัญญาสิ้นสุดแต่ยังไม่ได้คืนให้แก่ผู้เช่า
 - การริบเงินประกันตามสัญญาแต่ยังมียอดหนี้ค้างชำระอยู่
 - การนำเงินประกันตามสัญญามาตัดเป็นค่าเช่า ค่าบริการ
 - 3.4 ค่าสาธารณูปโภคค้างจ่ายรอเคลียร์บิล
 - ผู้เช่าจ่ายค่าไฟฟ้าประปาให้หน่วยงานภาครัฐแล้วแต่ยังไม่ได้นำใบเสร็จมาแลกกับผู้ใช้เช่า
 - ให้ผู้เช่าจ่ายค่าไฟฟ้า ค่าประปาเอง
 - การกรทบทยอด บ.จ.ด.50 ภ.พ.30 และภ.ง.ด.53เพื่อปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
 - 3.5 ค่าสาธารณูปโภคค้างจ่ายรอเคลียร์บิล
 - ผู้เช่าจ่ายค่าไฟฟ้า ประปาให้หน่วยงานภาครัฐแล้วแต่ยังไม่ได้นำใบเสร็จมาแลกกับผู้ใช้เช่า
4. ค่าใช้จ่ายของธุรกิจให้เช่าสิ่งหามหรือทรัพย์สินและการปรับปรุงเพื่อปิดบัญชี
 - การปรับปรุงซ่อมแซม
 - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง, ภาษีป้าย
 - ค่าบริการต่างๆ เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ รถบก.
 - ก่อสร้าง/ รีโนเวท
 - เบี้ยประกันวินาศภัย
5. การเตรียมเอกสารทางบัญชีภาษีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สินเพื่อให้ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ
 - ผู้เช่าย้ายออกแต่ไม่แจ้งให้ทราบทำให้ฝ่ายบัญชียังรับรู้รายได้และไม่ได้ตัดรายได้ออกจากระบบการออกเอกสารทางบัญชี
 - ผู้เช่าหัก ณ ที่จ่ายล่วงหน้าแต่ค้างส่งหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย
 - รายได้ตามเอกสารมากกว่ารายได้จริง
 - ยื่นยื่นยอดกับธนาคารการกรทบทยอดบัญชีธนาคารตรวจสอบ Statement เพื่อปิดบัญชี
 - รายจ่ายจริงมากกว่าเอกสารที่ได้รับ
6. หนี้สินที่มีผลกระทบต่อการปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
 - เจ้าหนี้ทั้งหมด
 - ภาษีขายตั้งพักสำหรับค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สิน
7. การตั้งหนี้สูญ การตัดหนี้สูญในระยะเวลาบัญชีจัดการอย่างไรเมื่อมีการปิดบัญชี
 - อยู่ระหว่างทวงถามให้ชำระหนี้
 - อยู่ระหว่างแจ้งให้ชำระหนี้เงินประกันบอกเลิกสัญญาแต่หนี้ค้างมากกว่าเงินประกันตามสัญญา
 - อยู่ระหว่างดำเนินคดีตามกฎหมาย
8. เตรียมความพร้อมเอกสารที่อาจถูกสรรพากรตรวจสอบ
 - งบการเงิน
 - งบทดลอง
 - บัญชีแยกประเภท
 - จำนวนหุ้น
 - กำไร/ขาดทุนสะสมยกมา
 - สำรองตามกฎหมาย
 - กำไร/ขาดทุนสุทธิปัจจุบัน
9. งบกระทบทยอดบัญชีพิเศษ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
 - ภ.ง.ด.1, 1ก
 - ภ.ง.ด.53
 - ภ.ง.ด.3
 - บัญชีพิเศษ
10. การกรทบทยอด บ.จ.ด.50 ภ.พ.30 และภ.ง.ด.53 เพื่อปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
11. เทคนิครับมือการตรวจย้อนหลังเอกสารที่ต้องพร้อมเมื่อปิดบัญชีของธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
 - ภ.ง.ด. 50 ของปีก่อน
 - ภ.ง.ด. 51
 - สบข. 3 ฉบับ.5
12. การปิดบัญชีเพื่อเตรียมยื่นแบบ ภ.ง.ด 51, ภ.ง.ด. 50 สำหรับธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน
13. คุณธรรม จริยธรรม และจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี