

ภาวะภาษีทั้งระบบของธุรกิจ...

ขายอสังหาริมทรัพย์

บ้าน ที่ดิน หมู่บ้านจัดสรร อาคารชุด

Update 7 มาตรการภาษี - การเงิน

กระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567

- จุดที่ต้องระวังที่สรรพากรประเมิน
- การวางแผนภาษีและวิธีการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- ปัญหารายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ประเด็นที่มีกฏกวดตรวจสอบ
- ภาวะภาษีจากการส่งเสริมการขาย ลด แลก แจก ในการขายบ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์

วิทยากร

อาจารย์ชุมพร เสนอไชย

อดีตนิติกรเชี่ยวชาญกองกฎหมาย กรมสรรพากร
วิทยากรผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายภาษีอากร

กำหนดการสัมมนา

วันศุกร์ที่ 26 กรกฎาคม 2567

(เวลา 09.00 - 16.30 น.)

ณ โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพฯ

(ฟังก์ตีกอล์ฟอินน์)

(ถ.เพลินจิต) รถไฟฟ้า BTS สถานีชิดลม ทางออกที่ 6

SCAN เพื่อจองสัมมนา



อัตราค่าสัมมนา

สมาชิก (Tax, HR)

4,700 + VAT 329 = 5,029 บาท

บุคคลทั่วไป

5,400 + VAT 378 = 5,778 บาท

(รวมเอกสาร อาหารว่าง ชา กาแฟ อาหารกลางวัน)
(อาหารกลางวัน ณ ห้องอาหาร Ginger SS.ออลดีย์ อินน์)

หัวข้อสัมมนา

- การใช้เกณฑ์การรับรู้รายได้เพื่อการวางแผนภาษีการขาย บ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์ เมื่อไรจึงจะถือเป็นรายได้**
 - การรับรู้รายได้ทั้งจำนวน
 - รับรู้รายได้ตามเงินค่างวดงานที่ถึงกำหนดชำระ
 - รับรู้เมื่อมีการจดทะเบียนโอนที่กรมที่ดิน
 - รับรู้รายได้ตามเงินค่างวดงานที่ถึงกำหนดชำระ
 - กรณีต้องเปลี่ยนการรับรู้รายได้ทำได้หรือไม่
- วางแผนการรับรู้รายได้เพื่อประหยัดภาษีจากอัตราภาษีที่ลดลง**
 - บุคคลธรรมดา
 - นิติบุคคล
- สรรพากรถือราคาใดเป็นรายได้ ระหว่างราคาตามสัญญาซื้อขาย, ราคาที่ชำระ ณ วันที่จดทะเบียนโอน, ราคาประเมิน**
- ปัญหาเกี่ยวกับ เงินจอง เงินมัดจำ เงินค่าทำสัญญาจะซื้อจะขายต้องรับรู้เป็นรายได้หรือไม่**
 - จองแล้วไม่ซื้อ
 - เงินส่วนที่เหลือที่ชำระในวันโอน
 - ผู้ซื้อออกเลิกสัญญาเนื่องจากไม่ไปตามข้อตกลง
 - เลิกสัญญาจะซื้อจะขายและรับเงินดังกล่าวเข้าลักษณะเป็นค่าปรับหรือไม่
 - เงินค่าน้ำที่ได้รับเมื่อทำสัญญาแต่ไม่นำไปปรวมเป็นราคาโอนจะมีผลกระทบทางภาษีอย่างไร สรรพากรจะทราบได้อย่างไร
 - ราคาขายตามสัญญากับราคาที่จดทะเบียนโอนที่กรมที่ดินไม่เท่ากันจะถูกประเมินภาษีหรือไม่
 - ผู้ซื้อจะใช้ราคาใดในการใช้สิทธิทางภาษี
- ปัญหาการขายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีกฎตรวจสอบ**
 - รายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนเริ่มโครงการ เช่น ค่าที่ปรึกษา, ค่าวิเคราะห์โครงการ, ค่าสำรวจตรวจสอบ
 - รายจ่ายเพื่อที่ได้มาซึ่งที่ดิน
 - รายการจ่ายในการก่อสร้าง/ ค่าถมที่ดิน
 - ดอกเบี้ยเงินกู้ อย่งไรเป็นต้นทุน อย่งไรเป็นค่าใช้จ่าย
 - รายจ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์, ส่วนกลาง, สวนสาธารณะ
 - ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร
 - การใช้ใบกำกับภาษี, เอกสารรายจ่าย ประเด็นที่ต้องระวัง
- การคำนวณกำไรสุทธิเมื่อสิ้นสุดบัญชีเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล**
 - อย่งไรสรรพากรถือเป็นรายได้ และอย่งไรไม่ถือเป็นรายได้
 - ปัญหาการขายที่เกิดขึ้นจริงแต่สรรพากรไม่ถือเป็นรายจ่าย
- ปัญหาการคิดค่าเสื่อม ค่าสิทธิทรัพย์สิน**
 - อาคารและสาธารณูปโภคส่วนกลางคิดค่าเสื่อม ค่าสิทธิหรือไม่
 - อย่งไรบ้างที่นำมาคิดค่าเสื่อม ค่าสิทธิหรือไม่ อย่งไรถือว่าอยู่ในสภาพพร้อมใช้
- ปัญหาเกี่ยวกับภาษีมูลค่าเพิ่ม และการเฉลี่ยภาษีซื้อ**
- ภาวะภาษีจากการส่งเสริมการขาย ลด แลก แจก แถม ในการขายบ้านอาคารชุด อสังหาริมทรัพย์**
 - แคมเปญเจอร์, แอร์, เครื่องใช้ไฟฟ้า, ตกแต่งภายใน, รถยนต์ ต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่
 - ของแถมต้องเสียภาษีขายหรือไม่ จะวางแผนในการประหยัดภาษีอย่งไร
 - ทำ PROMOTION อย่งไรไม่ถูกสรรพากรประเมิน
 - กรณีขาย บ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์ พร้อมเฟอร์นิเจอร์, แอร์, เครื่องใช้ไฟฟ้า มีภาวะภาษีอย่งไรและต้องทำ STOCK หรือไม่
- ปัญหาภาษีที่ ณ ที่จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายของธุรกิจขายบ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์**
 - จ่ายค่าแรง, ค่านายหน้า, ค่าคอมมิชชั่น ต้องหักภาษีอย่งไร
 - ค่าบริการ, ขายพร้อมติดตั้ง, รับเหมาแยกค่าสินค้า หักภาษี ณ ที่จ่ายอย่งไร
 - ซื้อสินค้าพร้อมติดตั้ง, ค่าขนส่ง, ค่าจ้างตกแต่งภายใน หักภาษี ณ ที่จ่ายอย่งไร
 - ค่าโฆษณา, ประชุมสัมพัันธ์, ค่าเช่าป้าย, ค่าโฆษณาทางโทรทัศน์-วิทยุ, ค่าเช่าพื้นที่ออกบูธ, ค่าเช่าสำนักงาน
- ทำสัญญาขายที่ดิน 1 ฉบับ และสัญญารับจ้างสร้างบ้าน 1 ฉบับ ผู้ขายหรือรับจ้างมีการภาษีอย่งไร**
 - ลูกค้านำไปหักลดหย่อนภาษีได้หรือไม่ จากราคาใด
- บุคคลธรรมดากับภาวะภาษีจากการขาย บ้าน อาคารชุด อสังหาริมทรัพย์**
 - อย่งไรจึงจะถือว่ามุ่งค้าหากำไร
 - เลือกเสียภาษีได้หรือไม่
- ปัญหาเกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะ**
 - ทำสัญญาอย่งไรให้ประหยัดภาษี
 - รับเงินแต่ยังไม่โอนถือเป็นการขายและต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่
 - รับเงินเป็นงวด ๆ และยังไม่สร้างไม่เสร็จจะเสียภาษีอย่งไร
- เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม อายุความประเมิน การรับมือนหากสรรพากรเข้าตรวจ**