

คู่มือวางแผน บัญชีและภาษี

อพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า

ภายในเล่ม **"เอกสารบัญชีและภาษี"**

แจกไฟล์ **"สัญญาธุรกิจ"**



ผู้เขียน : ณิชพัชร พหลโยธิน

ที่ปรึกษาด้านการวางระบบบัญชีและภาษีกว่า 15 ปี
เจ้าของเพจ บัญชีภาษีเชิงรุก



HIGHLIGHT เนื้อหา

- **รายได้ของอพาร์กเมนต์ หอพัก บ้านเช่า แบ่งเป็นที่ประเภท และแต่ละประเภทมีภาษีอะไร เกี่ยวข้องบ้าง (Tax Mapping)**
 - ประเภทที่ 1 : การจ้างแรงงาน มาตรา 40(1)
 - ค่าเช่าตอบแทน ค่านายหน้า ค่าคอมมิชชั่น
 - ประเภทที่ 5 : เงินได้เนื่องจากการให้เช่า มาตรา 40(5)
 - ประเภทที่ 8 : เงินได้เนื่องจากการบริการ มาตรา 40(8)
 - ถ้ามีรายได้หลายประเภท คำนวณภาษีอย่างไร?
- **กรณีศึกษาด้านรายได้ของอพาร์กเมนต์ หอพัก บ้านเช่า**
 - รายได้และรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ หอพัก บ้านเช่า
 - เทคนิคการจัดทำบัญชีอพาร์กเมนต์ หอพัก บ้านเช่า
 - ตัวอย่างผังบัญชี อพาร์กเมนต์ หอพัก บ้านเช่า
 - ตัวอย่าง การบันทึกบัญชี อพาร์กเมนต์ หอพัก บ้านเช่า
 - การบันทึกบัญชีขายอสังหาริมทรัพย์
 - วิธีจัดการเอกสารบัญชี และภาษี
- **ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา**
 - การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
 - ค่าลดหย่อนบุคคลธรรมดา
 - การหักค่าใช้จ่ายตามจริง แทนการหักค่าใช้จ่ายแบบเหมา
 - เรื่องที่ควรรู้เกี่ยวกับการหักค่าใช้จ่ายตามจริง
 - อยากหักค่าใช้จ่ายตามจริงจะต้องทำอย่างไรบ้าง
 - ค่าใช้จ่ายอะไรบ้างที่กรมสรรพากรยอมให้นำมาเป็นค่าใช้จ่าย
 - การจัดทำบัญชีของบุคคลธรรมดา (บัญชีเงินสดรับ-จ่าย)
- **ประเด็นภาษีที่น่าสนใจเกี่ยวกับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา**
 - ค่าใช้จ่ายที่จ่ายจริงแต่ไม่มีใบเสร็จทำอย่างไร
 - ประกอบธุรกิจในรูปแบบบุคคลซื้อรถยนต์ได้หรือไม่
 - ประกอบธุรกิจในรูปแบบบุคคลจ่ายค่าเดินทางได้หรือไม่
- **ประเด็นภาษีที่น่าสนใจเกี่ยวกับภาษีเงินได้นิติบุคคล**
 - ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนการจัดตั้งบริษัท
 - ตั้งเงินเดือนกรรมการที่ปกติ
 - การจ้างพนักงานจะต้องทำอย่างไรบ้าง
 - ซื้อรถยนต์แบบไหนดีเช่าซื้อ VS สีสซิ่ง
 - ใช้บ้านเป็น Office และอยู่อาศัยเองด้วย ค่าน้ำและค่าไฟฟ้าเอามาเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัทได้หรือไม่



คู่มือวางแผน บัญชีและภาษี

**อพาร์ทเมนต์ หอพัก
บ้านเช่า**

"ป้องกันภาษีย้อนหลัง"

เทคนิคประหยัดภาษีที่ผู้ประกอบการต้องรู้

ผู้เขียน : ณิชพัชร พลโยธิน
ผู้ออกแบบ : ณิชนนท์ หนูไทร



คู่มือวางแผนบัญชีและภาษี อพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า

หน้าลิขสิทธิ์

จัดทำโดย
นายณัฐพัชร์ พหลโยธิน

ISBN (e-Book) : 978-616-598-869-8

พิมพ์ครั้งที่ 1 : พ.ศ. 2566

ผู้แต่ง : ณัฐพัชร์ พหลโยธิน

ออกแบบปกและศิลปกรรม : ณัฐนนท์ หนูไทร

เว็บไซต์ : <https://www.taxtube.org/>

Facebook Fanpage : บัญชีภาษีเชิงรุก

สามารถสั่งซื้อ e-Book โดยสแกน QR Code ด้านล่าง



© ได้รับอนุญาตจัดพิมพ์จากเจ้าของลิขสิทธิ์ตามกฎหมาย
สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ (ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ. 2558
ห้ามลอกเลียนส่วนใดส่วนหนึ่งของหนังสือเล่มนี้
มิเช่นนั้นจะถือว่าละเมิดสิทธิ์และมีความผิดทางอาญา

ประหยัฒภาษี
"หลักล้าน"

ด้วยเงิน
"หลักร้อย"

คำนำผู้เขียน

หนังสือเล่มนี้ เกิดขึ้นจากความตั้งใจแบ่งปันความรู้ด้านบัญชีและภาษีอาพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า โดยการรวบรวมความรู้ กรณีศึกษา ตัวอย่างเอกสาร แบบฟอร์ม ผังบัญชี คู่มือ รวมทั้งคลิปวิดีโอ เพื่อส่งต่อความรู้ให้ง่าย และมีตัวอย่างประกอบในแต่ละบท

อพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า เป็นกลุ่มที่มีความเข้าใจผิดเกี่ยวกับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดยเฉพาะเงินได้มาตรา 40(5) และ 40(8) จำเป็นต้องทำความเข้าใจในเรื่องของบัญชีและภาษี เนื่องจากปัจจุบัน ผู้ประกอบวิชาชีพดังกล่าวมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจจากบุคคลธรรมดาเป็นนิติบุคคล บริษัทจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนจำกัด ส่งผลให้เกิดปัญหาตามมาจำนวนมาก เช่น เงินเดือน (เงินได้ประเภทที่ 1) ค่าจ้างทั่วไป (เงินได้ประเภทที่ 2) ค่าเช่า (เงินได้ประเภทที่ 5) และรายได้จากการประกอบธุรกิจ (เงินได้ประเภทที่ 8)

รายได้อพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า มีผู้ประกอบการบางราย ได้จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม VAT เนื่องจากความเข้าใจผิดจากการขายสินค้าและบริการ นอกเหนือจากการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ทำให้เกิดคำถามว่า กรณีที่ไม่ได้จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ซื้อสินค้าหรือรับบริการแล้วได้รับใบกำกับภาษีจะต้องบันทึกบัญชีอย่างไร อยากหักค่าใช้จ่ายตามจริงจะต้องทำอย่างไรบ้าง ค่าใช้จ่ายที่จ่ายจริงแต่ไม่มีใบใบเสร็จทำอย่างไร และจะต้องทำอย่างไรบ้าง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนการจัดตั้งบริษัท ตั้งเงินเดือนกรรมการก็บาทเดียว การจ้างพนักงานจะต้องทำอย่างไรบ้าง ใช้บ้านทำ Office และอยู่อาศัยเองนั้น ค่าน้ำและค่าไฟฟ้านำมาเป็นค่าใช้จ่ายบริษัทได้หรือไม่ และยังมีภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีป้าย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จำเป็นต้องทำความเข้าใจสิ่งที่ถูกต้องและครบถ้วน ตั้งแต่ขั้นตอนการเริ่มต้นในการทำธุรกิจ

ทางผู้เขียนจึงได้จัดทำ "คู่มือวางแผนบัญชีและภาษีอาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า" ป้องกันภาษีย้อนหลัง" เพื่อสร้างความเข้าใจด้านบัญชีและภาษีให้กับผู้ประกอบการร้านค้า สามารถนำปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง ผ่านตัวอย่างเอกสารและกรณีศึกษาต่างๆ พร้อมแนะนำการใช้เครื่องมือทางบัญชีและทางภาษีอากรตามแต่กิจกรรมของธุรกิจนั้น โดยเนื้อหาได้ถูกแบ่งออก ดังนี้

1. ภาพรวมภาษีที่เกี่ยวข้องกับอาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า
2. การเลือกรูปแบบในการประกอบธุรกิจระหว่างบุคคลธรรมดา กับ นิติบุคคล
3. รายได้ของอาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า มีกี่ประเภท และต้องเสียภาษีอะไรบ้าง
4. กรณีศึกษาด้านรายได้ของอาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า
5. ภาษีมูลค่าเพิ่ม
6. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
7. ประเด็นภาษีที่น่าสนใจเกี่ยวกับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
8. ภาษีเงินได้นิติบุคคล
9. ประเด็นภาษีที่น่าสนใจเกี่ยวกับภาษีเงินได้นิติบุคคล
10. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ทางผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ และอุทิศคุณความดีในหนังสือเล่มนี้แด่ คุณพ่อไพบูลย์ และคุณแม่เขตรวิณี พหลโยธิน พร้อมครอบครัวญาติสนิท มิตรสหาย และครูบาอาจารย์ผู้มีพระคุณทุกท่านที่สนับสนุนผู้เขียนตลอดมา หวังเป็นอย่างยิ่งว่า เนื้อหาทั้งหมดจะเป็นประโยชน์ต่ออาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า และผู้สนใจที่จะศึกษาต่อไป

ด้วยรักและขอบคุณ
ณัฐพัชร พหลโยธิน

สารบัญ

บทที่ 1 : ภาพรวมภาษีที่เกี่ยวข้องกับอพาร์ทเมนต์ บ้านเช่า

- ประเด็นภาษี อพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า 13
- ตารางสรุปภาระภาษีของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า 17
- ผู้ประกอบการใหม่ ต้องเสียภาษีอะไรบ้าง 18
- ประเด็นภาษีอากรแสดมภ์กับสัญญาธุรกิจ 22
- กฎหมาย e-Payment ผู้ประกอบการใหม่
 เข้าเกณฑ์ต้องส่งข้อมูลให้สรรพากรหรือไม่ 30

บทที่ 2 : การเลือกรูปแบบในการประกอบธุรกิจ

ระหว่างบุคคลธรรมดา กับ นิติบุคคล

- ความแตกต่างระหว่างธุรกิจรูปแบบ
 บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล 33
- บุคคลธรรมดา กับ นิติบุคคล ใครเสียภาษีมากกว่ากัน? 34
- หลักการเลือกรูปแบบในการประกอบธุรกิจ 35
- การเปลี่ยนรูปแบบของการประกอบธุรกิจ
 จาก "บุคคลธรรมดา" เป็น "นิติบุคคล" 36
- ผู้ประกอบการใหม่ มีรายได้เท่าไร ถึงควรเปิดบริษัท? 37
- 10 เทคนิค "เตรียมข้อมูลเปิดบริษัทใหม่" 38
- ข้อมูลที่ต้องเตรียม เมื่อต้องการเปิดบริษัท 40
- เรื่องที่ควรรู้ เมื่อต้องการใช้บ้าน "เปิดบริษัท" 44



บทที่ 3 : รายได้ของธุรกิจอพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า มีกี่ประเภท และต้องเสียภาษีอะไรบ้าง

- ประเภที่ 1 : การจ้างแรงงาน มาตรา 40(1) 49
- จ่ายค่าตอบแทน ค่านายหน้า ค่าคอมมิชชั่น 52
- ประเภที่ 5 : เงินได้เนื่องจากการให้เช่า มาตรา 40(5) 53
- ประเภที่ 8 : เงินได้เนื่องจากการค่าบริการ มาตรา 40(8) 54
- ถ้ามีรายได้หลายประเภท คำนวณภาษีอย่างไร? 56
- สิ่งที่ต้องรู้ ก่อนขายอสังหาริมทรัพย์ 57
- ภาษีที่เกี่ยวข้องกับขายอสังหาริมทรัพย์ 60
- การลดหย่อนภาษี ในปี 2565 - 2566 63

บทที่ 4 : กรณีศึกษาด้านรายได้ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ บ้านเช่า

- รายได้และรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ หอพัก บ้านเช่า 70
- เทคนิคการจัดทำบัญชีอพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า 72
- ตัวอย่างผังบัญชี อพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า 75
- ตัวอย่าง การบันทึกบัญชี อพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า 79
- การบันทึกบัญชีขายอสังหาริมทรัพย์ 82
- วิธีบันทึกบัญชี เงินสดย่อย 83
- วิธีบันทึกบัญชี เงินเดือนและค่าแรง 84
- วิธีบันทึกบัญชี ซื้อสิ่งของและเจ้าหนี้ 85
- วิธีบันทึกบัญชี ค่าตอบแทนทางการตลาด 86
- วิธีจัดการเอกสารบัญชี และภาษี 87

บทที่ 5 : ภาษีมูลค่าเพิ่ม

- ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 92
- Tax Point จุดที่ต้องออกใบกำกับภาษี 95
- ภาษีซื้อต้องห้าม 103
- วิธีตรวจสอบ "ภาษีซื้อ" 108
- การยื่นภาษี ภ.พ.36 ค่าโฆษณา Facebook Google 114
- กรณี ลูกค้าไม่ต้องการ VAT ออกใบกำกับภาษีอย่างไร 120
- บิลซื้อ ไม่มี "VAT" ไม่มี "ใบกำกับภาษี" 121
- กรณี ซื้อสินค้า ไม่มีใบกำกับภาษีต้องทำอะไร? 124
- การนำเข้าสินค้าจากต่างประเทศให้ปลอดภัย 127

บทที่ 6 : ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

- สิ่งที่ต้องรู้ เมื่อทำธุรกิจในรูปแบบบุคคลธรรมดา 129
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 131
- วางแผนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ต้องรู้อะไรบ้าง 132
- แนวทางการวางแผนภาษี ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ 134
- แนวทางสำหรับการทำบัญชีรายรับรายจ่าย 137
- วิธีการนำยอดรายรับ - รายจ่าย
ยื่นแบบเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 142
- เอกสารประกอบค่าใช้จ่ายตามจริง มีอะไรบ้าง 143
- วิธีจัดการเอกสารบัญชีและภาษี 148
- ไม่เคยยื่นภาษีมาก่อน ต้องทำอะไร? 149



บทที่ 7 : ประเด็นภาษีที่น่าสนใจเกี่ยวกับ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

- เทคนิคการจัดการค่าใช้จ่าย กรณีไม่มีใบเสร็จรับเงิน 151
- เอกสารที่ใช้ประกอบค่าใช้จ่ายของกิจการ
ในกรณีที่ "หลักฐานไม่เพียงพอ" 157
- ประกอบธุรกิจในรูปแบบบุคคลธรรมดา
สามารถซื้อรถยนต์ได้หรือไม่? 163
- ประกอบธุรกิจในรูปแบบบุคคลธรรมดา
สามารถเบิกค่าใช้จ่ายในการเดินทางได้หรือไม่? 165
- กรณี นำรถยนต์ส่วนตัวมาใช้ปฏิบัติงาน 172
- จดหมายเตือนจากกรมสรรพากรให้ "เสียภาษี" 176

บทที่ 8 : ภาษีเงินได้นิติบุคคล

- ภาษีเงินได้นิติบุคคล คืออะไร? 181
- ความแตกต่างด้านบัญชีของธุรกิจรูปแบบ
บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล เรื่องของ "ค่าเสื่อมราคา" 182
- ตัวอย่าง การคำนวณกำไรสุทธิขาดเกิน 25% 185
- เริ่มมีรายได้จากธุรกิจ ต้องทำอะไร 187
- การเก็บรักษาเอกสารภาษี และการลงบัญชี 189
- เทคนิค "ประหยัด" ค่าทำเอกสารบัญชีและภาษี 191
- 5 เอกสารค่าใช้จ่ายในกรณี "ผู้ขาย" หรือ "ผู้ให้บริการ" 193
- หลักฐานและเอกสาร ประกอบ "ค่าใช้จ่ายธุรกิจ" 194

บทที่ 9 : ประเด็นภาษีที่น่าสนใจเกี่ยวกับ ภาษีเงินได้นิติบุคคล

- ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี 196
- ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า 200
- ค่าใช้จ่ายในการทำธุรกิจ และประเภทรายจ่าย 203
- รู้จัก "ค่าใช้จ่ายต้องห้าม" และ "ค่าใช้จ่ายตามจริง"
 ใช้อย่างถูกต้อง และป้องกันภาษีย้อนหลัง 205
- เทคนิคแก้ไข "ค่าใช้จ่ายที่พิสูจน์ไม่ได้" 214
- เทคนิคแก้ไข "บิลเงินสด" 215
- 3 สิ่งที่ต้องรู้ค่าใช้จ่ายต้องห้าม 216
- ตัวอย่าง ค่าใช้จ่ายทางธุรกิจในรูปแบบต่างๆ 217
- ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนการจัดตั้งบริษัท 221
- เทคนิคตั้งเงินเดือนกรรมการ 223
- กรรมการกู้ยืมเงินแทนบริษัท 224
- การจ้างพนักงาน ต้องทำอะไรบ้าง 226
- ซื้อรถยนต์แบบไหนดี เช่าซื้อ VS ลีสซิ่ง 228
- ใช้บ้านเป็น Office และอยู่อาศัยเอง ค่าน้ำและค่า
 ไฟฟ้า เอามาเป็นค่าใช้จ่ายบริษัทได้หรือไม่ 230
- รายได้จากการให้เช่าสถานที่ 232
- ระบบสำรองจ่าย โดยกรรมการออกเงินแทนบริษัท 236
- เทคนิคการจ่ายเงินปันผล กรรมการ และผู้ถือหุ้น 239
- เทคนิคบริหาร “สต็อกสินค้า” ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด 243
- ซื้อของจาก “ร้านค้าจีน” หรือ “ไม่มีใบเสร็จ” 245



บทที่ 10 : ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย 247
- ผู้จ่ายเงินได้ต้องยื่นแบบแสดงรายการ
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายอย่างไร? 250
- ค่าปรับการหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย 254
- เทคนิคเตรียมเอกสารภาษีหัก ณ ที่จ่าย และ 255
หนังสือรับรองหัก ณ ที่จ่าย (50 ทวิ)
- มีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับการยื่นภาษี และ 259
เสียภาษีสำหรับผู้ประกอบการ ต้องติดต่อใคร?

ประวัติผู้เขียน 261

บทที่ 1

ภาพรวมภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ
อพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า
(Overview of Taxes Related to Business)

ประเด็นภาษี อพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า

ประเด็นภาษี อพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า

อพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า มักพบในธุรกิจขนาดเล็กหรือห้างหุ้นส่วนทั่วไป (ไม่จดทะเบียน) ซึ่งมีบุคคลอย่างน้อย 2 คนตกลงที่จะดำเนินธุรกิจ และแบ่งปันผลกำไร และขาดทุน อย่างไรก็ตามยังคงสถานะเป็นบุคคลธรรมดา

แม้ว่าประกอบธุรกิจรูปแบบบุคคลธรรมดาไม่จำเป็นต้องเก็บรักษากำไรสุทธิตามมาตรฐานการบัญชี แต่ก็ต้องจัดทำรายงานการรับเงินสด และจ่าย รายงานเหล่านี้ช่วยให้ผู้ประกอบการธุรกิจเข้าใจรายได้ ค่าใช้จ่าย กำไร หรือขาดทุนจากการดำเนินงาน และเป็นหลักฐานในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินหรือในการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

การประกอบธุรกิจรูปแบบ "นิติบุคคล" ได้แก่ ห้างหุ้นส่วนสามัญ ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด ซึ่งทั้งหมดจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ธุรกิจในรูปแบบนี้ต้องเก็บรักษากำไรสุทธิตามมาตรฐานปฏิบัติ และมีผู้สอบบัญชีเพื่อตรวจสอบ และรับรองงบการเงิน ไม่ต้องสงสัยเลยว่ารูปแบบนี้มีความน่าเชื่อถือมากกว่า ซึ่งส่งผลในเชิงบวกต่อการขยายธุรกิจ การโต้ตอบกับลูกค้า หรือแม้แต่การเข้าถึงเงินทุนได้ง่ายขึ้น

ภาษีรายได้ส่วนบุคคล

- หากเจ้าของทรัพย์สินมีรายได้จากค่าเช่าต้องรวมเป็นเงินได้ประเภท 40(5) โดยต้องยื่นภาษีประจำปีก่อนสิ้นเดือนมีนาคมของปีถัดไป การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจำเป็นต้องมีการวางแผน เนื่องจากมีหลายรายการที่สามารถลดจำนวนภาษีที่ต้องชำระได้
- สำหรับหอพักที่เรียกเก็บค่าบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลางหรือค่าสาธารณูปโภค (น้ำ/ไฟฟ้า) และดำเนินการแบบบุคคลธรรมดา รายได้นี้จะถือเป็นรายได้ประเภท 40(8) ด้วย หากไม่วางแผนให้ดี รายได้แบบ 40(8) อาจต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) กรณี รายได้ต่อปีเกิน 1.8 ล้านบาท จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องวางแผนประเภทของรายได้ให้เหมาะสม

ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)

อพาร์ทเมนต์และหอพักถือเป็นธุรกิจที่ให้บริการให้เช่าและที่พักจึงต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม อัตราภาษีใช้กับสิ่งต่อไปนี้

- รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- รายได้ค่าเช่าจากเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวก
- รายได้ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าอินเทอร์เน็ต

หากรายได้รวมจากสิ่งอำนวยความสะดวกและค่าสาธารณูปโภคเกินกว่า 1.8 ล้านบาทต่อปี จะต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย เช่น หอพัก อพาร์ทเมนต์ จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัยตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีของอพาร์ทเมนต์ที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยให้เช่า ภาษีจะถูกเรียกเก็บตามอัตราที่อยู่อาศัย ไม่ใช่อัตราเชิงพาณิชย์ เนื่องจากจุดประสงค์หลักคือการอยู่อาศัย อัตราภาษีมีดังนี้

- สูงสุด 50 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.2%
- 50-75 ล้านบาท อัตราภาษี 0.3%
- 75-100 ล้านบาท : อัตราภาษี 0.5%
- มากกว่า 100 ล้านบาท: อัตราภาษี 0.1%

อัตราเหล่านี้สามารถแบ่งออกได้อีก 3 ประเภท

- ที่อยู่อาศัยหลัก (เจ้าของที่ดิน เจ้าของอาคาร และลงทะเบียนในทะเบียนบ้าน)
- ที่อยู่อาศัยหลัก (ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน แต่เป็นเจ้าของอาคาร เช่น การเช่าที่ดินและสร้างอาคาร)
- ที่อยู่อาศัยอื่นๆ เช่น บ้านหลังที่สองหรือที่อยู่อาศัยที่ไม่มีชื่อเจ้าของบ้านในทะเบียนบ้าน

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		
ตามร่างพระราชบัญญัติกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.		
(อัตราภาษีคงเดิม)		
เกษตรกรรม	บ้านพักอาศัย	อื่นๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า
อัตราที่ดิน 0.15%*	อัตราที่ดิน 0.3%*	อัตราที่ดิน 1.2%*
อัตราที่จัดเก็บ	อัตราที่จัดเก็บ	อัตราที่จัดเก็บ
ช่วงมูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	ช่วงมูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	ช่วงมูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)
0 - 75 0.01	บ้าน	0 - 50 0.3
75 - 100 0.03	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	50 - 200 0.4
100 - 500 0.05	บ้านหลังอื่น	200 - 1,000 0.5
500 - 1,000 0.07	ชวุมูลค่า (ลบ.)	1,000 - 5,000 0.6
1,000 ขึ้นไป 0.1	0 - 10 ยกเว้นภาษี	5,000 ขึ้นไป 0.7
	10 - 50 0.02	การภาษี
	50 - 75 0.03	ช่วงมูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (น.)
	75 - 100 0.05	50 150,000
	100 ขึ้นไป 0.1	100 350,000
บุคคลธรรมดา		200 750,000
ได้รับยกเว้น อพ. ละ	การภาษี	1,000 4,750,000
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	ช่วงมูลค่า (ลบ.) บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)	
การภาษี	บ้านหลังอื่นๆ	ที่รกร้างว่างเปล่า
(บุคคลธรรมดา)	50 0 10,000	เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
ช่วงมูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (น.)	100 20,000 30,000	แต่อัตราโดยรวมไม่เกิน 3%*
50 0	200 120,000 130,000	
100 5,000		
200 40,000		

ดังนั้นสิ่งที่ต้องพิจารณาคือ

- หอพักของคุณจัดอยู่ในกลุ่มใดในสามประเภทข้างต้น
- ตรวจสอบอัตราภาษีในตารางสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย
- ตรวจสอบรายได้ที่แท้จริง (รายได้ที่เจ้าของได้รับการให้เช่าทรัพย์สิน ว่าตรงกับเอกสารประเมินรายได้ที่สำนักงานเขต/เทศบาลจัดส่งให้ทุกปีหรือไม่)

หากรายได้ประเมินของเทศบาลหรือสำนักงานเขตสูงกว่ารายได้จริง (ส่งผลให้เสียภาษีเกิน) ต้องยื่น ภ.ด.ส. ๑๐ คำร้องคัดค้านการประเมินภาษีต่อสำนักงานเทศบาล เพื่ออุทธรณ์การประเมินเมื่อคุณพอใจกับการประเมินที่ปรับปรุงแล้ว ให้ดำเนินการชำระภาษี

ตารางสรุปภาระภาษีของธุรกิจ อพาร์ทเมนต์ หอพัก บ้านเช่า

ประเภทภาษี	อัตราภาษี	ผู้รับภาระ
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (แบบ ภ.ง.ด.90,94)	5%-35% ของเงินได้สุทธิ กรณีมีรายได้ขายสินค้า และบริการ เกิน 1,000,000 บาท จะต้องคำนวณ ภาษีตามวิธีเงินได้พึงประเมินเพื่อ เปรียบเทียบ (เงินได้พึงประเมิน $\times 0.05$)	ผู้ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (แบบ ภ.ง.ด.50,51)	NON SMEs : 20% ของกำไรสุทธิ SMEs : กำไรสุทธิ ไม่เกิน 3 แสนบาทแรก ยกเว้นภาษี กำไร 300,001-3,000,000 บาท เสีย 15% กำไรส่วนที่เกิน 3 ล้านบาท เสีย 20%	ผู้ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์
อากรแสตมป์	0.10% ของเงินค่ารับจ้างทำของ (มูลค่าสัญญา 1,000 บาท ติดอากร แสตมป์ 1 บาท คำนวณเหลือเศษ ให้ปัดขึ้น)	ผู้ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ (สามารถให้ลูกค้า ติดได้ ตามที่ ตกลง)
ภาษีเงินหัก ณ ที่จ่าย	3% ของค่าจ่ายเหมาที่จ่าย	ผู้ว่าจ้างมีหน้าที่ หักและนำส่ง
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	7% ของเงินค่าบริการที่ชำระ	มีหน้าที่เรียกเก็บ และออกใบกำกับ ภาษี

ผู้ประกอบการใหม่ ต้องเสียภาษีอะไรบ้าง?

ประเภทที่ 1 : ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

"เงินได้จากธุรกิจ ถือเป็นเงินได้พึงประเมิน ตามมาตรา 40(5) - (8)"

สามารถหักค่าใช้จ่ายได้ 2 วิธี

1. เงินได้ประเภท 40(5) - (8) หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมา และหักค่าใช้จ่ายตามจริงได้ ขึ้นอยู่กับประเภทเงินได้
2. หักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ตามความจำเป็นและสมควร (ต้องมีเอกสารหลักฐาน)

แบบที่ต้องใช้ยื่นกรมสรรพากร

- แบบแสดงรายการภาษีเงินได้ (ภ.ง.ด.94) บุคคลธรรมดาครึ่งปี ภาษี 25xx สำหรับผู้มีเงินได้ตามมาตรา 40(5) - (8) แห่งประมวลรัษฎากร และสำหรับเงินได้ประเภทที่ 5 - 8 ที่ได้รับตั้งแต่เดือน มกราคม-มิถุนายน โดยยื่นภายในเดือนกันยายน ของปีนั้น
- แบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (ภ.ง.ด.90) สำหรับผู้มีเงินได้กรณีทั่วไป สำหรับเงินได้ประเภทที่ 1 - 8 ที่ได้รับตั้งแต่เดือน มกราคม-ธันวาคม โดยยื่นภายในเดือนมีนาคมของปีถัดไป

