

ONE Law Academy

25 January 2021

ONE
LAW
ACADEMY

ONE
LAW
OFFICE

Public Webinar

Client & Friend

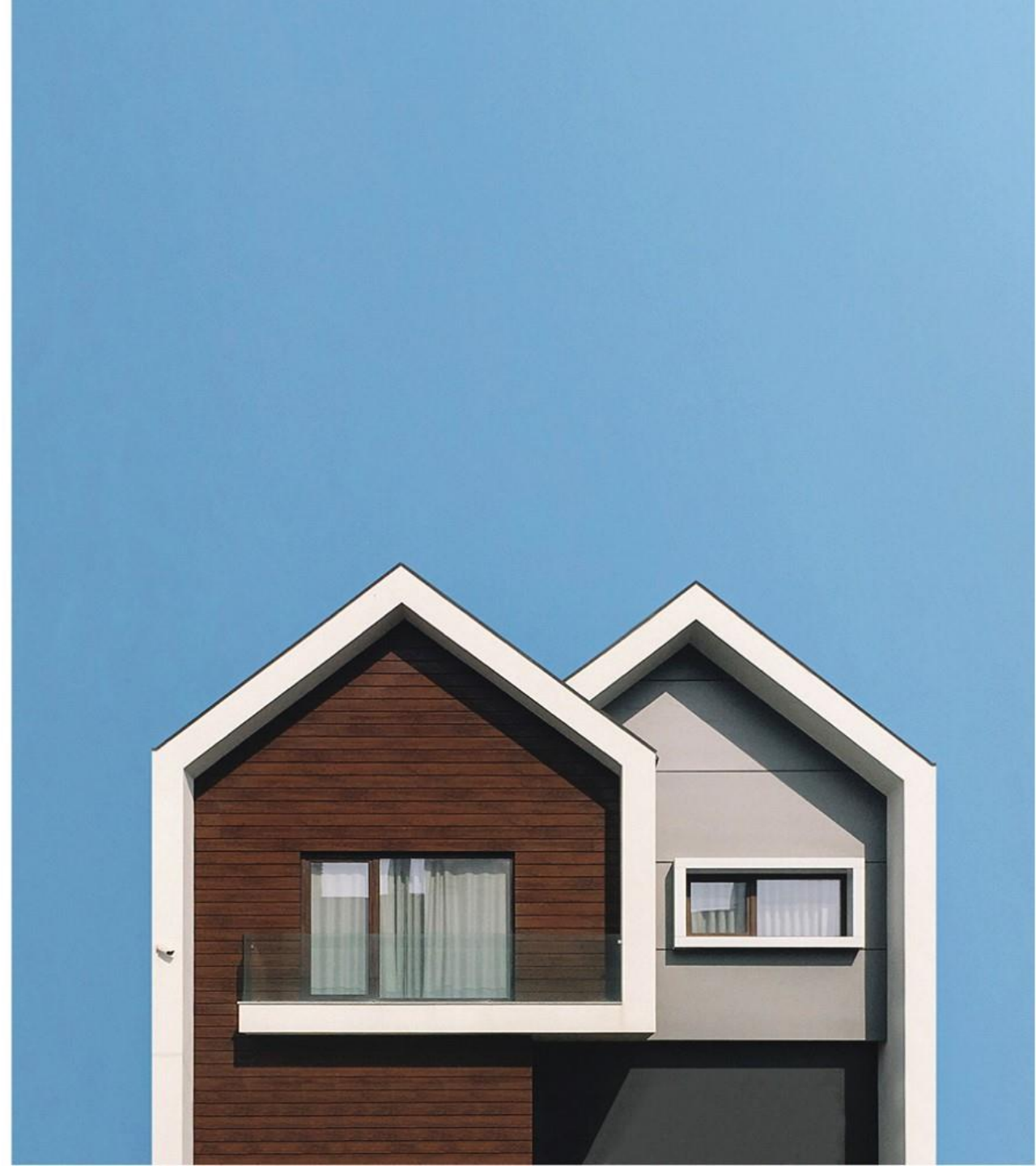
Property Lease

PROPERTY LEASE

FREE WEBINAR

25 JANUARY 2021

02.00 - 04.30 PM



เค้าโครงการบรรยาย

หัวข้อการบรรยาย

หน้า

1. การตรวจสอบทรัพย์สิน (Property Due Diligence)

3 - 4

2. ประเด็นสำคัญสำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

5 - 15

3. ภาษีเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์


16 - 27

4. การวางแผนภาษีสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษๆ

28 - 32

5. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

33 - 38



1. การตรวจสอบทรัพย์สิน (Property Due Diligence)



กรอบครองทรัพย์สิน



เขตห้ามก่อสร้าง



การจำยอม



แนวสาธาณูปโภค



ที่ดินตาบอด



การใช้ประโยชน์ที่ดิน



2. ประเด็นสำคัญสำหรับ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

ต้องมีการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า

- เช่าเวลาจัดรายการและโฆษณาสินค้าทางสถานีวิทยุโทรทัศน์ (ฎ.1447/2541)
- เช่าพื้นที่ขายของในห้างสรรพสินค้า
- กิจการ **VAT** และ **Non-VAT**

สัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว (เฉพาะด้านผู้เช่า)

- ผู้เช่าตาย หรือ สิ้นสภาพนิติบุคคล สัญญาเช่าระงับ
- แต่ผู้เช่าอาจมีสิทธิ ให้เช่าช่วง หรือ โอนสิทธิการเช่า ได้ หากผู้ให้เช่ายินยอม
- ความเสี่ยงที่ศาลอาจมองว่าการเช่าไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัวอีกต่อไป = ตกทอดได้ทางมรดก (ฎ. 11058/2559 ประชุมใหญ่)

กรณีเช่าไม่เกิน 3 ปี

- ต้องมี “หลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ”
ลงลายมือชื่อฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ
- ใบเสร็จรับเงิน จดหมายที่ระบุเงื่อนไข
การเช่า อีเมล
- กรณีทำสัญญาเป็นหนังสือ
- ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ = ฟ้องร้อง
บังคับคดี “ตามสัญญาเช่า” ไม่ได้

กรณีเช่าเกิน 3 ปี

- ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน
- ค่าใช้จ่ายในวันจดทะเบียน
- การแก้ไขสัญญาเช่าที่จดทะเบียน
 - กระทบต่อค่าเช่าหรือไม่ ?
- กรณีที่ถือเป็นการหลีกเลี่ยงการจดทะเบียนเช่า

เป็นการแสดงเจตนาของผู้ให้เช่าฝ่ายเดียว และถือเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า

- สัญญากำหนดให้ผู้เช่า “มีสิทธิขอต่ออายุสัญญา” ไม่ถือเป็นคำมั่น (ฎ. 703-704/2558 - รพ.บำรุงราษฎร์)

ต้องมีความแน่นอนในสาระสำคัญของสัญญาเช่า

- ระยะเวลา และ ค่าเช่า
- ค่าเช่า กำหนดไว้ล่วงหน้าอย่างไร ?

กำหนดเวลาสนองรับคำมั่น

- มีกำหนดเวลา หรือ ไม่มีกำหนดเวลา
- ผลของการสนองรับ = เกิดเป็นสัญญาเช่าขึ้นใหม่ที่ตามเงื่อนไขเดิมโดยไม่ต้องตกลงกันใหม่

กรณีโอนทรัพย์สินที่เช่าไปก่อนสนองรับคำมั่น

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

สัญญาที่มีข้อตกลงเพิ่มภาระแก่ผู้เช่าให้ต้องปฏิบัติยิ่งกว่าหน้าที่ของผู้เช่าโดยปกติ เพื่อเป็นการตอบแทนที่ผู้เช่าจะได้เช่าทรัพย์สินเป็นระยะเวลาเวลายาวนาน

ลักษณะของสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

- ผู้เช่าเสียเงินช่วยค่าก่อสร้าง (ไม่รวมกรณีมีอาคารอยู่แล้ว ไม่รวมเงินกินเปล่า เงินค่าน้ำดิน เงินค่าแป๊ะเจี๊ยะ)
- ผู้เช่าปลูกสร้างอาคารในที่เช่าแล้วยกกรรมสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่า
- ผู้เช่าสร้างลานจอดรถแล้วยกกรรมสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่า
- ผู้ให้เช่าซ่อมแซมอาคารที่มีสภาพทรุดโทรมมากโดยต้องใช้เวลาและเงินจำนวนมาก
- ให้เช่าที่สวนโดยผู้เช่าต้องหาต้นไม้มาปลูกในที่เช่า

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา (ต่อ)

สัญญาเช่าธรรมดา

- เป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า
- ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน
- สัญญาเช่าโอนไปพร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์
- สัญญาเช่ามีกำหนดเกินกว่า 3 ปีต้องมีข้อตกลงเรื่องจดทะเบียนการเช่าและฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนภายใน 3 ปี

สัญญาต่างตอบแทนพิเศษ

- ไม่เป็นสิทธิเฉพาะตัว ตกทอดแก่ทายาทได้
- ไม่มีแบบ
- ข้อตกลงตามสัญญาต่างตอบแทนพิเศษไม่ผูกพันผู้รับโอน เว้นแต่ตกลงด้วย
- ฟ้องบังคับให้ไปจดทะเบียนได้แม้ไม่มีข้อตกลง

การบอกเลิกสัญญาเช่าตามกฎหมาย

การบอกเลิกสัญญาเช่าตามสัญญา

คำบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่า

พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและ
อุตสาหกรรม พ.ศ. 2542

บังคับใช้เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2542

เพื่อสนับสนุนการลงทุนในการประกอบการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

เงื่อนไขกรณีการเช่าที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

1. กำหนดระยะเวลาการเช่าไว้เกินกว่า 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี และอาจตกลงกันต่อได้ไม่เกิน 50 ปี
2. การเช่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
3. ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
4. สิทธิการเช่าสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้
5. สิทธิและหน้าที่ตามการเช่าให้ตกทอดแก่ทายาทได้
6. อสังหาริมทรัพย์จะต้องอยู่ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือเขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
7. ประเภทของกิจการที่จดทะเบียนเช่าต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้
 - พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท
 - อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
 - พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี
8. กิจการที่ให้คนต่างด้าวจดทะเบียนการเช่าได้ต้องเป็นตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

พระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562

พระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562

บังคับใช้เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562

เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผลักดันการ
ขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวม

ข้อพิจารณาเกี่ยวกับทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

เงื่อนไข
การเป็นทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์

ข้อดี

ข้อจำกัด

- เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะต้องยื่นคำขอฝ่ายเดียวต่อเจ้าหน้าที่เพื่อก่อตั้งทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์
- ทรัพย์สินที่สามารถจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ได้ ได้แก่ ที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่มี โฉนดที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถโอนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กัน
- ผู้ทรงทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันการชำระหนี้ โดยการจำนองได้
- ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถตกทอดทางมรดกได้
- ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์สามารถกำหนดระยะเวลาสูงสุดได้ 30 ปี
- การจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เฉพาะบางส่วนไม่สามารถกระทำได้
- ระหว่างที่มีการจดทะเบียนทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์เจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถแบ่งหรือรวมแปลงทรัพย์สินได้



3. ภาษีเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ภาษีจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ONE
LAW
ACADEMY

ONE
LAW
OFFICE

รายได้	CIT (20%)	PIT (5-35%)	WHT	VAT (7%)
• เงินรับล่วงหน้า	เฉลี่ยตามอายุสัญญาเช่า*	เฉลี่ยตามอายุสัญญาเช่า*	5%**	X
• ค่าเช่ารายปี/รายเดือน	ตามปีที่ได้รับ 40(5)	ตามปีที่ได้รับ 40(5)	5%**	X
• เงินประกัน/เงินมัดจำ***	ตามปีที่ได้รับ 40(5)	ตามปีที่ได้รับ 40(5)	5%**	X
• ค่าบริการอื่นๆ	ตามปีที่ได้รับ 40(8)	ตามปีที่ได้รับ 40(8)	3%**	✓
• ภาษีที่ดินฯ (ผู้เช่าออกให้)	ตามปีที่ได้รับ	ตามปีที่ได้รับ	5%**	X
• มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (กรณีมีการรับมอบ)	ขึ้นอยู่กับระยะเวลา การรับมอบ	ขึ้นอยู่กับระยะเวลา การรับมอบ	X	X



image: Freepik.com

บุคคลธรรมดา : ภาษี

- ภาษีเหมา ร้อยละ 30
- ภาษีตามจริงและสมควร
 - ค่าซ่อมแซม
 - ค่า renovate
 - ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



image: Freepik.com

นิติบุคคล : รายจ่าย

- รายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับกิจการ
- รายจ่ายที่ก่อให้เกิดกำไร
- รายจ่ายที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชี
- ไม่ใช่รายจ่ายฝ่ายทุน
- รายจ่ายที่มีความแน่นอน

รายจ่ายประเภทใด ?
หักเป็น “รายจ่ายทางภาษี”
ได้หรือไม่ ?

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 434/2551



image: Freepik.com

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 434/2551

รายงานค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าที่ดินและรายงานค่านายหน้า
ดังกล่าว เป็นรายงานในรอบระยะเวลาบัญชีโดยอ้อมถือเป็นรายงานของรอบ
ระยะเวลาบัญชีนั้น จึงต้องนำมาหักเป็นรายงานในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นทั้งหมด
มิใช่นำมาเฉลี่ยรายงานตามสัดส่วนของรายได้ที่เกิดขึ้นในแต่ละรอบระยะเวลา
บัญชี

โอนสิทธิการเช่า

เสีย VAT ?

ยกเว้น VAT ?

คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. 90/2542

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8702/2553

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8702/2553

- โอนสิทธิการเช่าพื้นที่อาคาร โดยตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า
- ต้องรับไปทั้ง สิทธิที่จะได้รับค่าเช่า ค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่า และมีหน้าที่ต้องให้เช่าพื้นที่และให้บริการส่วนกลางแก่ผู้เช่าพื้นที่ แทนตามที่ผู้โอนสิทธิการเช่าต้องปฏิบัติกับผู้เช่าก่อนมีการโอนสิทธิการเช่า
- ดังนั้น เงินค่าตอบแทนที่ได้รับจึงมิใช่เป็นค่าตอบแทนจากการให้เช่าพื้นที่แต่เพียงอย่างเดียว แต่เป็นค่าตอบแทนจากการให้บริการส่วนกลางด้วย จึงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มเมื่อได้รับชำระค่าบริการส่วนกลาง

กรณีกิจการที่ต้องเสีย VAT

- ถือเป็นการขายสินค้าที่ไม่มีรูปร่างตามมาตรา 77/1(8) และ (9) แห่งประมวลรัษฎากร
- ต้องเสีย VAT

กรณีกิจการที่ไม่ต้องเสีย VAT

- ถือเป็น การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการที่ได้รับยกเว้น VAT
- ไม่ต้องเสีย VAT



image: Freepik.com

เงินสดช่วยการยกเลิกสัญญาเช่า

เป็นเงินได้ประเภทใด?

ต้องเสีย VAT หรือไม่ ?

ข้อหารือภาษีอากรที่ กค 0706/6013

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3612/2561

ข้อหาหรือภาษีอากรที่ กค 0706/6013 (19 มิถุนายน 2550)

- กรณีบริษัทฯ จ่ายเงินชดเชยจากการยกเลิกสัญญาให้แก่ผู้เช่า เงินได้ดังกล่าวเข้าลักษณะ เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40(8) แห่งประมวลรัษฎากร แต่เป็นเงินได้ที่ไม่อยู่ในบังคับต้องหักภาษีจากเงินได้พึงประเมินที่จ่าย ตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป.4/2528 ผู้จ่ายเงินได้ จึงไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษี จากเงินได้พึงประเมินที่จ่ายแต่อย่างใด
- กรณีผู้เช่าได้รับเงินชดเชยจากการยกเลิกสัญญาเช่าจากบริษัทฯ ไม่เข้าลักษณะเป็นรายได้จากการขายสินค้าหรือให้บริการจึง ไม่อยู่ในบังคับ ต้องเสีย VAT

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3612/2561

- JPP ได้รับเงินจาก Home Pro เพื่อ ตอบแทนในการจัดการให้ผู้เช่าและผู้อยู่อาศัยในที่ดินออกไปจากที่ดินและรถยนต์อาคารและสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ รวมถึงตอบแทนในการเลิกสัญญาเช่าระหว่าง JPP และเจ้าของที่ดิน เพื่อให้ได้ทำสัญญากับ Home Pro ผู้เช่าใหม่
- ถือเป็น “ค่าบริการ” อย่างหนึ่งที่ต้องเสีย VAT



4. การวางแผนภาษีสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษๆ

สัญญาเช่าที่ดินแบบ BOT

รูปแบบการเช่า

ส่งมอบการครอบครองที่ดินตาม
ระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า



- ชำระค่าเช่า
- ส่งมอบสิ่งปลูกสร้างเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญา

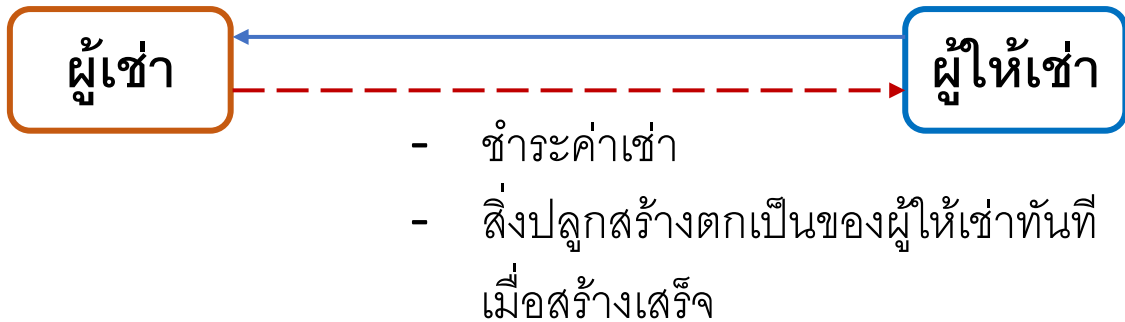
เงื่อนไขการทำสัญญาเช่า

- ผู้ให้เช่าส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้เช่าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าและ ตกลงโอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดินเพื่อตอบแทนการให้ใช้ที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินแบบ BTO

รูปแบบการเช่า

ส่งมอบการครอบครองที่ดินตาม
ระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า



เงื่อนไขการทำสัญญาเช่า

- ผู้ให้เช่าส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้เช่าตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า และ **ตกลงโอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่า ทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้างหรือเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ** แล้วแต่กำหนดในสัญญาเช่า เพื่อตอบแทนการให้ใช้ที่ดิน
- โดยผู้ให้เช่าอาจกำหนดให้การขออนุญาตก่อสร้างต้องดำเนินการในนามของผู้ให้เช่า

ความแตกต่างของสัญญาแต่ละรูปแบบ: ภาษีที่เกี่ยวข้อง

ความแตกต่าง	BOT	BTO
รายได้ฯ ในการคำนวณ CIT		
• เงินรับล่วงหน้า	• เฉลี่ยตามอายุสัญญา	• เฉลี่ยตามอายุสัญญา
• ค่าเช่ารายปี	• ตามปีที่ได้รับ	• ตามปีที่ได้รับ
• ภาษีที่ดินฯ (ผู้เช่าออกให้)	• ตามปีที่ได้รับ	• ตามปีที่ได้รับ*
• มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	• ปีสุดท้ายของสัญญา	• เฉลี่ยตามอายุสัญญา
รายจ่ายฯ ในการคำนวณ CIT		
• ค่าขายหน้า	• ปีที่ 1	• ปีที่ 1
• ค่าเสื่อมราคา	• เฉลี่ยตามอายุสัญญา(ผู้เช่า)	• เฉลี่ยตามอายุสัญญา (ผู้ให้เช่า)
• ค่าตัดจำหน่าย		• เฉลี่ยตามอายุสัญญา(ผู้เช่า)

ความแตกต่างของสัญญาแต่ละรูปแบบ: ภาษีที่เกี่ยวข้อง

ความแตกต่าง	BOT	BTO
2) VAT <ul style="list-style-type: none">บริษัทฯ (ภาษีขาย)ผู้เช่า (ภาษีซื้อ)	- นำภาษีซื้อจากการก่อสร้าง ไปหักกับภาษีขายได้	- ไม่สามารถนำภาษีซื้อ จากการก่อสร้างไปหัก กับภาษีขายได้
5) SD (หากสัญญาไม่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น)	0.1%*	0.1%*
6) ใช้จ่ายอื่น: ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า <ul style="list-style-type: none">ค่าคำขอ (แปลงละ 5 บาท)ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสัญญาเช่า(1% จากจำนวนเงิน ค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า)	✓ ✓	✓ ✓



5. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โครงสร้าง	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ผู้เสียภาษี	<ul style="list-style-type: none">• เจ้าของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ห้างชุด• ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ• ผู้เสียภาษีแทนตามกฎหมาย
ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี	<ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน• สิ่งปลูกสร้าง• ห้างชุด
ฐานภาษี	<ul style="list-style-type: none">• ราคาประเมินราชการ
อัตราภาษี	<ul style="list-style-type: none">• อัตราก้าวหน้าตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราภาษีที่ดินฯ ตามบทเฉพาะกาลซึ่งบังคับใช้ในปี 2563-2564

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)		
	การเกษตร	ที่อยู่อาศัย	อื่น ๆ/รกร้างว่างเปล่า
0 – 50	0.01	0.02	0.3
> 50 – 75		0.03	
> 75 – 100	0.03	0.05	0.4
> 100 – 200	0.05		
> 200 - 500			
> 500 – 1,000	0.07	0.10	0.6
> 1,000 – 5,000	0.10		0.7
> 5,000 ++			



ธนารักษ์ ประกาศใช้ราคาประเมินที่ดินเดิมต่อ 1 ปี หลังโควิดกระทบหนักเศรษฐกิจหนัก หวังช่วยชาวบ้าน ภาคธุรกิจ ลดรายจ่ายเสียภาษีที่ดินถูกลง

ที่มา: https://www.thansettakij.com/content/money_market/451598

นายยุทธนา หิยมการุณ อธิบดีกรมธนารักษ์เปิดเผยว่า "เดิมกรมฯ ได้จัดทำราคาประเมินที่ดินฯ ใหม่เสร็จไปแล้วก่อนช่วงเกิดโควิด ซึ่งทำให้ราคาที่ดินทั้ง 33 ล้านแปลงทั่วประเทศ ปรับขึ้นเฉลี่ย 8% แต่เนื่องจากในขณะนี้ได้เกิดสถานการณ์ไวรัสโควิดแพร่ระบาด ทำให้ประชาชนและธุรกิจทุกภาคส่วนได้รับความเดือดร้อนอย่างมาก ดังนั้นที่ประชุมคณะกรรมการประเมินฯ จึงเห็นชอบให้มีการนำบัญชีราคาประเมินที่ดินปีปัจจุบัน ซึ่งประกาศใช้ตั้งแต่รอบปีบัญชี 59-63 มาใช้ต่อไปอย่างน้อยอีก 1 ปี เพื่อช่วยบรรเทาผลกระทบแก่ประชาชน และภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้อง"

คลัง เตรียมลดภาษีที่ดิน 90% ลดค่าโอน เหลือ 0.01%

วันที่ 12 มกราคม 2564 - 14:26 น.

f Facebook

Twitter

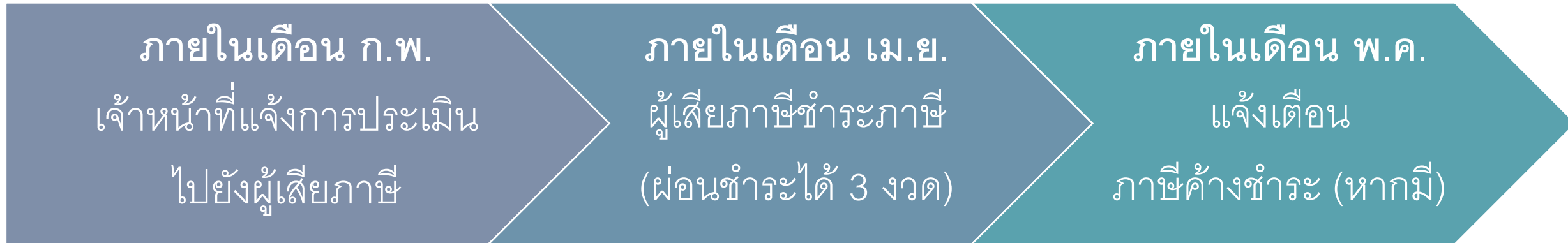
LINE



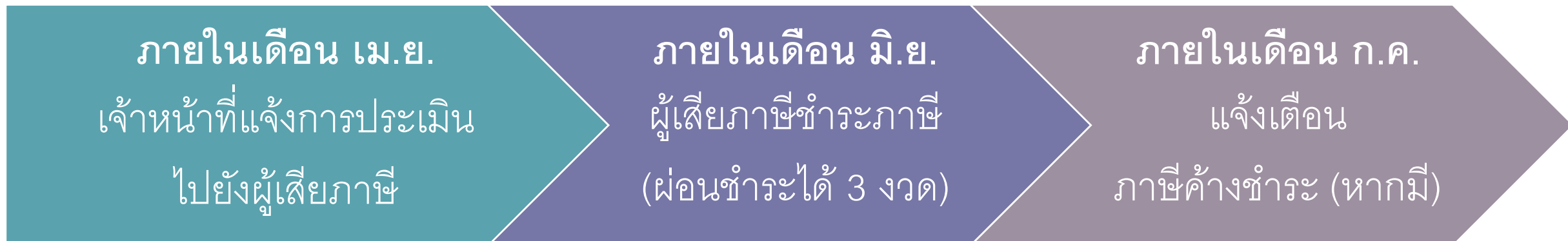
วันที่ 12 มกราคม 2564 ที่ทำเนียบรัฐบาล นายอาคม เติมพิทยาไพสิฐ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง กล่าว ว่า “สำหรับการลดภาระ การลดภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง และยกเว้นการโอน ค่าธรรมเนียมอสังหาริมทรัพย์ ได้หารือ กับกระทรวงมหาดไทยแล้วได้ข้อสรุปว่า เราจะลดให้ 90% หรือ ชำระ 10 เปอร์เซ็นต์ และลดค่าธรรมเนียมการ โอนอสังหาริมทรัพย์เหลือ 0.01 เปอร์เซ็นต์ จะเสนอ ครม. ภายใน 2 สัปดาห์”

Timeline การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับปีอื่น



สำหรับปี 2564



ONE Law Office

WWW.ONELAW.CO.TH

TAX

IPO

M & A

REIT
PROPERTY

JOINT
VENTURE

ONE
LAW
OFFICE

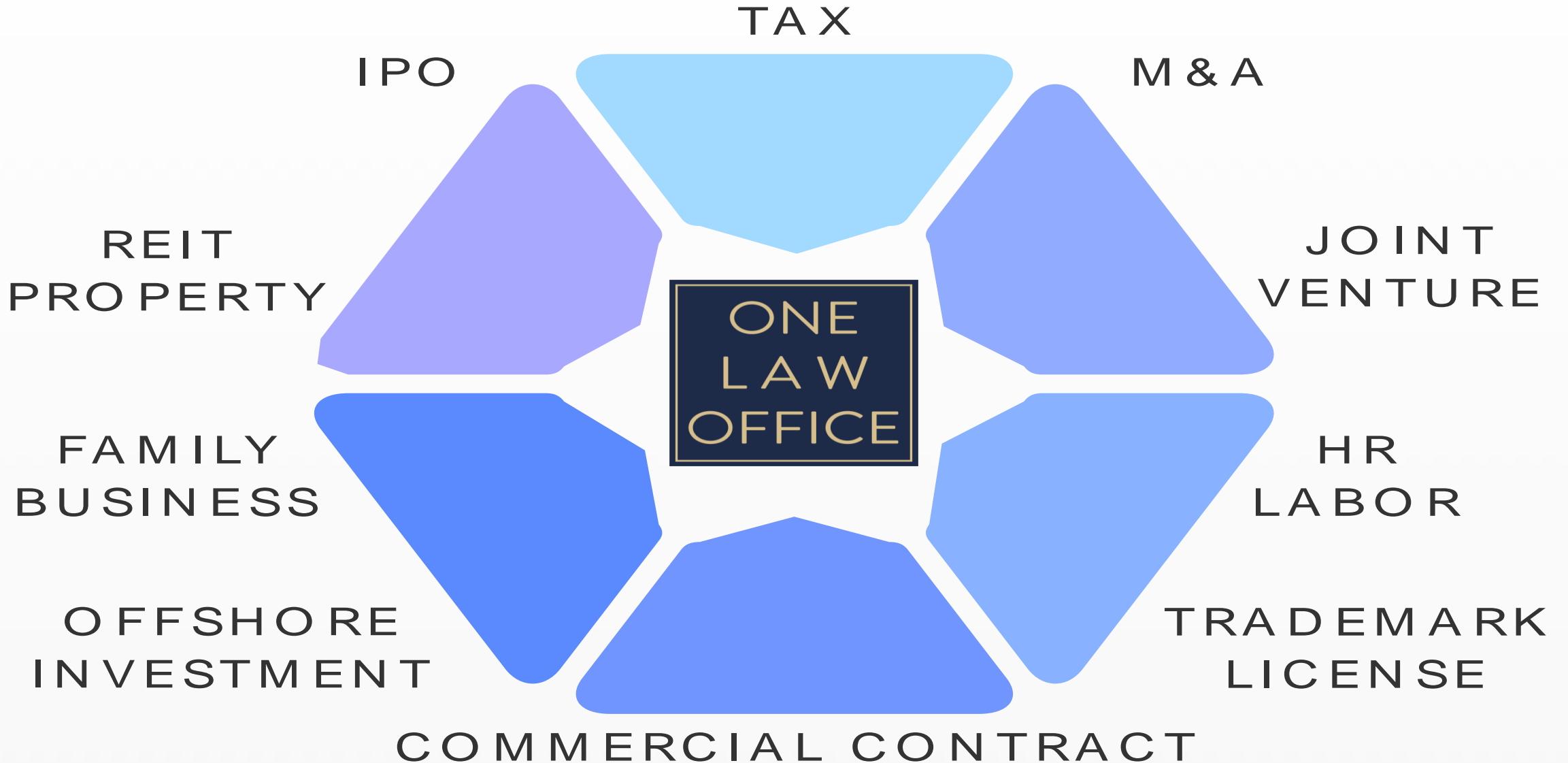
FAMILY
BUSINESS

HR
LABOR

OFFSHORE
INVESTMENT

TRADEMARK
LICENSE

COMMERCIAL CONTRACT



สุวิดา เห็นวงศ์ประเสริฐ

ที่ปรึกษากฎหมาย (Team Consultant)

suwida@onelaw.co.th

www.onelaw.co.th



สุวิดามีประสบการณ์ในการให้บริการด้านกฎหมาย โดยเป็นที่ปรึกษาภายในสำนักงานกฎหมาย และมีความเชี่ยวชาญในด้านภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีอากรระหว่างประเทศ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ออกรแสตมป์ ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

นอกจากนี้ ยังรวมถึงธุรกรรมระหว่างประเทศ การตรวจสอบภาษีของหน่วยงานจัดเก็บภาษีต่าง ๆ และงานกฎหมายด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง การจัดโครงสร้างธุรกิจ การลงทุนในประเทศไทย และต่างประเทศ

อภิชน สุทธิพงศ์เกียรติ

ที่ปรึกษากฎหมาย (Head Consultant)

apichon@onelaw.co.th

www.onelaw.co.th



อภิชนมีประสบการณ์ในการให้บริการด้านกฎหมายกว่าสิบปี โดยเป็นทั้ง ทนายความในสำนักงานกฎหมายและเป็นที่ปรึกษาฝ่ายกฎหมายใน บริษัทเอกชนชั้นนำ อภิชนมีความเชี่ยวชาญด้านกฎหมายธุรกิจ งานด้านสัญญา การควบรวมกิจการ กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล กฎหมายหุ้นส่วนบริษัท กฎหมายแรงงาน กฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สิน และกฎหมายครอบครัว รวมทั้ง การตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมาย (legal compliance) และการเตรียมการ IPO

นอกจากนี้ อภิชนยังมีประสบการณ์ในการฝึกอบรมด้านกฎหมายแก่พนักงาน ภายในองค์กรและเป็นวิทยากรด้านกฎหมายธุรกิจและการร่างสัญญา อสังหาริมทรัพย์ การร่วมลงทุน (joint venture) และกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เป็นต้น



chinapat@onelaw.co.th

Tel: 092-286-4770

1. ประสบการณ์มากกว่า 30 ปีในงานให้คำปรึกษากฎหมาย ด้านภาษีอากร / IPO / M&A ตลอดจนสัญญาทางธุรกิจ รวมถึง Offshore Incorporation / Family Business
2. ให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าทั้งในไทย ในตลาดหลักทรัพย์ และต่างประเทศ
3. วิทยากรบรรยายเรื่องสัญญาธุรกิจและภาษีในงานสัมมนาและฝึกอบรมตลอดเวลากว่า 18 ปี เป็น “อาจารย์พิเศษด้านภาษีอากร” และกฎหมายธุรกิจในหลักสูตรปริญญาตรี/โท International Program คณะนิติศาสตร์ / คณะบัญชี
4. วิทยากรประจำให้แก่ สถาบันกรรมการไทย (IOD) สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาวิชาชีพบัญชี กระทรวงพาณิชย์ ธนาคารฯ บริษัทประกันชีวิต และ สมาคมธุรกิจต่างๆ
5. “คณะกรรมการภาษี” ของสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และ “ผู้ไกล่เกลี่ยคดีภาษี” ประจำศาลภาษีอากรกลาง / คณะทำงาน ธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
6. “กรรมการตรวจสอบ” (Audit Committee) บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

www.facebook.com/TaxTank

chinapat.lawclub@icloud.com

WWW.ONELAW.CO.TH



Chinapat has more than 30 years of experience in being a professional legal and tax advisor on corporate & tax laws, finance & securities regulations as well as M&A, IPO, property fund, REITs, family business, private equity fund, venture capital, hotel & property, offshore incorporation and major business law practices including business contracts.

Chinapat also has more than 18 years of experience as a public speaker and in-house training on commercial contract, tax planning and tax risk management, family business, hotel/apartment, franchise, and family business as well as a visiting lecturer on tax and intellectual property programs for both Bachelor's and Master's Degrees in the state/private universities and business associations.

Moreover, Chinapat provides the exclusive and intensive lecture to the Association of Investment Management Companies (AIMC), Thai Financial Planners Association (TFPA), the Stock Exchange of Thailand (SET), The Federation of Accounting Professions (FAP), Commercial Banks, Life Insurance Companies, and Business Associations.

Chinapat also assists the business sector as the "Sub-Tax Committee" (Revenue Tax) under the Thai Chamber of Commerce / Board of Trade of Thailand, Working Team (Legal Advisor) of the Land Bank Administration Institute (Public Organization) and he is appointed to act as the Tax Conciliator of the Central Tax Court as well as the "Audit Committee" in the listed companies of the Stock Market.

chinapat@onelaw.co.th

Tel: 092-286-4770

WWW.ONELAW.CO.TH

