



เรื่องราวฉบับ



การบัญชี กับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
(กิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์)



ภาษี กับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
กิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทใดจึงได้รับ
ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม



ภาวะเศรษฐกิจโลก "พักฟื้น"



มุมประกันสังคม

ประกันสังคมปรับ 5% ดังเดิมตั้งแต่วันที่ 1

มกราคม 2553

ผ่าตัดใส่เลนส์แก้วตาเทียมที่ ร.พ. ตามบัตรรับรองสิทธิ รับสิทธิทันที โดยไม่ต้องสำรองจ่ายเงินค่ารักษาและค่าอวัยวะเทียม

ผู้ประกันตน ที่มีความจำเป็นต้องรับการเปลี่ยนใส่อวัยวะเทียมและอุปกรณ์ในการบำบัดรักษาโรคตา ได้แก่ ใส่ลูกตาเทียมทำด้วยพลาสติก, วัสดุใส่นูนรับลูกตาเทียมชนิดไม่มีรูพูน, กระจกตาตาเทียม, เลนส์แก้วตาเทียมชนิดพับได้, เลนส์แก้วตาเทียมชนิดพับไม่ได้ สามารถรับบริการทางการแพทย์ ณ สถานพยาบาลตามบัตรรับรองสิทธิฯ ได้ทันที โดยไม่ต้องสำรองจ่ายเงิน โดยสถานพยาบาลตามบัตรรับรองสิทธิฯ ต้องรับผิดชอบค่ารักษาพยาบาล และสามารถยื่นเรื่องส่งเบิก ค่าอวัยวะเทียมหรืออุปกรณ์ในการบำบัดรักษาโรคตาได้ที่สำนักงานประกันสังคมโดยตรง



สวัสดิปีใหม่ 2553

เรา ♥ พระเจ้าอยู่หัว

สวัสดิปีใหม่ค่ะ

ขอให้ลูกค้าที่รักทุกท่านมีแต่ความเจริญรุ่งเรืองก้าวหน้า เมื่อมีเงินมีทองแล้ว สิ่งที่ต้องตามมาคือ ขอให้มีความสุขภาพดีแข็งแรงจะได้ใช้เงินได้อย่างมีความสุขนะคะ

การแข่งขันทั้งในโลกธุรกิจและโลกส่วนตัว ผู้ที่ก้าวล้ำกว่าคนอื่นแม้เพียงหนึ่งก้าวเล็กๆ ก็สามารถสร้างความแตกต่างของตนกับคนอื่นได้แล้ว การจะก้าวล้ำหน้าผู้อื่นได้นั้นมิใช่การได้มาด้วยการคดโกงไม่ซื่อสัตย์ เพราะการได้มาด้วยลักษณะวิธีนั้นไม่ใช่สิ่งที่ยั่งยืน แต่หากเราจะต้องได้มาด้วยความรอบรู้ รู้ให้มาก รู้ให้จริง รู้ให้ลึกในเรื่องที่เราสนใจ เมื่อรอบรู้มากแล้วเราจะสามารถนำความรู้มาปรับใช้กับทุกๆ โอกาสที่เข้ามาไม่ว่าโอกาสนั้นจะเปิดรับเราหรือปิดกั้นอย่างแน่นหนาก็ตาม การเลือกนำความรู้มาใช้ อาจจะสามารถนำไปสู่หนทางต่างๆ ได้มากมาย แม้ว่าหนทางแรกที่เราเลือกนั้นอาจไม่ใช่หนทางที่ถูกต้องเสมอไป แต่เมื่อใดที่รู้ตัวว่าเดินทางผิดให้รีบหันหลังกลับไปทางใหม่ซึ่งด้วยประสบการณ์ที่สั่งสมมาจะทำให้เราพบทางลัดที่สั้นกว่าระหว่างทางเพื่อไปสู่จุดมุ่งหมายอยู่เสมอ จงอย่าท้อแท้ และอย่าล้มแบ่งปันความรู้ออกไปให้กว้างทุกครั้งที่มีโอกาส เพราะความรู้ที่แบ่งปันออกไปนั้นจะได้รับกลับคืนมาอย่างมหาศาลทีเดียว

ในฉบับหน้าจะคุยกันเกี่ยวกับเรื่อง ภาษีกับธุรกิจโรงแรม รวมไปถึงรีสอร์ทสุดสวย สุดชิป ทั้งหลาย ว่ามีอะไรเกี่ยวข้องบ้างค่ะ

สุดท้ายนี้หากมีข้อเสนอแนะติชม โปรดส่งมาที่ mtn4889@hotmail.com ทุกความเห็นของท่านมีความสำคัญต่อเราเสมอ เพื่อนแท้ไม่เคยปรากฏตัวยามเมื่อเรามีความสุข แต่จะพบเจอได้เมื่อเรามีความทุกข์เท่านั้น วันนี้ค้นหาเพื่อนแท้เจอหรือยัง ขอขอบพระคุณ

คณะผู้จัดทำ



การบัญชีเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property : IAS 40 เริ่มใช้ 1 มกราคม 2554 ซึ่งทางสำนักงานเริ่มใช้ตั้งแต่งบการเงินปี 2552) หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง (โดยเจ้าของหรือผู้เช่าอยู่ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน) เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อ

- ใช้ในการผลิต หรือจัดจำหน่ายสินค้า หรือให้บริการ หรือใช้ในการบริหารงานของกิจการ และมีประโยชน์เกิน 1 รอบระยะเวลาบัญชี (จัดเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์)
- ขายตามปกติธุรกิจ (จัดเป็นสินค้าคงเหลือ)



ตัวอย่างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังนี้

- ที่ดินที่กิจการถือครองไว้เพื่อหวังกำไรจากการเพิ่มมูลค่าของที่ดินนั้นในระยะยาว
- ที่ดินที่กิจการถือครองไว้โดยที่ปัจจุบันยังมีได้ระบุวัตถุประสงค์ของการใช้ในอนาคต
- อาคารที่กิจการเป็นเจ้าของ หรืออาคารที่กิจการครอบครองภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน และให้เช่าต่อด้วยสัญญาเช่าดำเนินงานไม่ว่า 1 หรือ หลายสัญญา
- อาคารที่ยังไม่มีผู้เช่า ซึ่งกิจการถือครองเพื่อให้เช่าต่อด้วยสัญญาเช่าดำเนินงาน ไม่ว่า 1 หรือ หลายสัญญา

ตัวอย่าง ไม่ใช่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังนี้

- อสังหาริมทรัพย์ที่กิจการมีไว้เพื่อขายในการดำเนินงานปกติ หรืออยู่ในขั้นตอนการก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อขาย
- อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง หรือพัฒนาให้บุคคลอื่น
- อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งาน
- อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต
- อสังหาริมทรัพย์ที่ให้กิจการอื่นเช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

การจัดประเภทดังนี้

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องแยกแสดออกจาก บัญชีที่ดินอาคารและอุปกรณ์ อย่างชัดเจนในงบดุล
- ในบางครั้งส่วนที่ใช้ในการบริหารมีสัดส่วนน้อยจนอาจจะไม่มีนัยสำคัญ ให้บันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนได้
- บริการเสริมที่ให้เพิ่มเติมกับลูกค้าไม่มีนัยสำคัญกับการจัดการโดยรวม เช่น ยามรักษาความปลอดภัย ยังจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้

วิธีการวัดมูลค่าเริ่มแรกดังนี้

- วิธีราคาทุน (Cost Model)
- รับรู้ต้นทุนสินทรัพย์ ณ วันที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ (ในระหว่างก่อสร้างปฏิบัติตาม IAS 16 ก่อน)
- การได้มาโดยการผ่อนชำระ ต้องรับรู้ในราคาเงินสด และรับรู้ส่วนต่างเป็นดอกเบี้ยตลอดอายุสินเชื่อ



วิธีการวัดมูลค่า ณ วันสิ้นงวดดังนี้

<ul style="list-style-type: none"> ○ วิธีราคาทุน (Cost Model) <ul style="list-style-type: none"> ○ IAS 16 ทุกประการ ○ ใช้ Component Accounting 	<ul style="list-style-type: none"> ○ วิธีมูลค่ายุติธรรม (Fair value Model)
--	---

การโอน / การจำหน่าย / การตัดรายการดังนี้

- สามารถโอนออกจาก หรือโอนเข้า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้ในทันทีที่เปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการใช้งาน
- ตัดรายการออกจากงบดุลเมื่อจำหน่าย หรือเลิกใช้



ภาษี กับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ภาษีมูลค่าเพิ่มกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ ชื่อใหม่ของทางบัญชีคือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (มาตรา 81(1)(ต)) การให้เช่าทรัพย์สิน หมายถึง การที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าชั่วคราวระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้ให้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเป็นการตอบแทน (มาตรา 537 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

อสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย (มาตรา 139 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์**ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม** เช่น การให้เช่าที่ดิน บ้าน อาคาร ห้องพัก, การให้เช่าสถานที่ เช่น ร้านค้า ห้องสุขา ซึ่งสาระสำคัญของการให้เช่าจะต้องส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า **ถ้าไม่มีการส่งมอบจะถือว่าเป็นการให้บริการซึ่งไม่ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม** เช่น การให้บริการพื้นที่จอดรถ การให้บริการห้องจัดเลี้ยง การเช่าห้องพักของโรงแรม การฝากสินค้าในคลังสินค้า (หากเป็นการเช่าทรัพย์สินจะถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ร้อยละ 5 สำหรับการให้บริการจะถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ร้อยละ 3)

แนวทางเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.90/2542 ลว 29 ตุลาคม พ.ศ. 2542 ดังนี้

1. ปลุกสร้างอาคารลงบนที่ดินคนอื่น แล้วยกอาคารให้เจ้าของที่ดินทันที

กรณีเช่นนี้ถือว่าผู้ปลุกสร้างเช่าอาคารจากเจ้าของที่ดินและอาคาร โดยชำระค่าเช่าเป็นทรัพย์สิน (อาคาร) ไม่ใช่เงินตรา ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยผู้ปลุกสร้างอาคาร**ไม่มีสิทธิขอเครดิตภาษี**ซื้อจากการก่อสร้างอาคาร ส่วนผู้ปลุกสร้างอาคารจะนำอาคารที่ได้รับสิทธิเช่าไปใช้ในกิจการเอง หรือไปให้เช่าช่วงมีสิทธิกระทำได้

2. ผู้ประกอบการรับจ้างก่อสร้างรับสร้างอาคารบนที่ดินของผู้อื่น และได้รับค่าตอบแทนจากผู้เช่าอาคาร

หากกรรมสิทธิ์ในอาคารตกเป็นของเจ้าของที่ดินทันทีที่ลงมือก่อสร้างหรือเมื่อก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ โดยผู้ประกอบการรับจ้างก่อสร้างรับสร้างอาคารมีสิทธิได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากการใช้อาคารนั้น เช่น มีสิทธิหาบุคคลอื่นมาเช่าอาคารกับเจ้าของที่ดินโดยผู้ประกอบการที่ก่อสร้างได้รับเงินค่าช่วยก่อสร้างหรือเงินอื่นใดจากผู้เช่าเท่านั้น **ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นไปในลักษณะที่ว่า** ผู้ประกอบการที่ก่อสร้างได้รับสิทธิการเช่าอาคารจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งหากเป็นดังกล่าวจะ**ไม่ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม** เนื่องจากมองว่าผู้ประกอบการรับจ้างก่อสร้างได้ให้บริการก่อสร้างแก่เจ้าของที่ดินซึ่งต้องเสียมูลค่าเพิ่ม แต่ในกรณีนี้ผู้ประกอบการรับจ้างก่อสร้างมีสิทธิขอเครดิตภาษีซื้อได้

3. การโอนสิทธิการเช่า

ไม่ใช่การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่เป็นการขายสินค้าที่ไม่มีรูปร่างต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม เว้นแต่เป็นสิทธิการเช่าที่ใช้ในกิจการประเภทที่ไม่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

4. กรณีการให้เช่าที่จอดรถ

กรณีที่ 1 หากเป็นการให้เช่าอาคารโดยมีที่จอดรถให้ผู้เช่าอาคารด้วย และเก็บค่าเช่ารวมค่าเช่าอาคารและที่จอดรถ ไม่มีการแยกเก็บค่าที่จอดรถต่างหากถือเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม

กรณีที่ 2 หากเป็นการให้เช่าอาคารโดยมีที่จอดรถให้ผู้เช่าอาคารด้วย และให้บุคคลภายนอกอื่นมาจอดโดยบุคคลนั้นไม่ใช่ผู้เช่าอาคาร และมีการเก็บค่าพื้นที่จอดรถต่างหากในลักษณะรายเดือนหรือรายวันก็ตาม ถือว่าเป็นการให้บริการที่จอดรถต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

กรณีที่ 3 กรณีประกอบธุรกิจให้เช่าที่จอดรถแยกต่างหากออกจากธุรกิจให้เช่าอาคาร และพื้นที่จอดรถนั้นให้บริการทั้งผู้เช่าอาคารและบุคคลภายนอกอื่น ถือว่าเป็นการให้บริการที่จอดรถต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม และแม้ในความเป็นจริงปรากฏว่าไม่มีการเรียกเก็บโดยให้นำรถเข้ามาจอดได้โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ผู้ให้เช่าอาคารและที่จอดรถนั้นยังคงต้องนำส่งรายได้ตามราคาตลาดและเสียภาษีมูลค่าเพิ่มตามปกติเช่นกัน (มาตรา 79/3(1))

สำหรับภาษีมูลค่าเพิ่ม จากการก่อสร้างอาคารหากแยกอาคารจอดรถต่างหาก สามารถขอเครดิตภาษีซื้อได้ทั้งหมด แต่หากอยู่ในอาคารเดียวกันต้องเฉลี่ยภาษีซื้อ (ข้อ 6 ของคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.90/2543)



ภาษี กับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ต่อ)

5. การให้บริการใช้พื้นที่ส่วนกลางของอาคาร

กรณีการให้เช่าอาคารและการให้บริการส่วนกลาง เช่น ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ระบบสุขาภิบาล ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบอินเทอร์เน็ตไร้สาย ระบบปรับอากาศ การรักษาความสะอาด ยามรักษาความปลอดภัย สวนสาธารณะส่วนกลาง เป็นต้น โดยการให้บริการส่วนกลางนั้นเรียกเก็บเป็นยอดรวม การให้บริการส่วนกลางดังกล่าวถือเป็นการให้บริการที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

6. การให้เช่าอาคารเป็นที่อยู่อาศัย

การให้เช่าเป็นที่อยู่อาศัยไม่ว่าในรูปแบบเป็นบ้านพัก หอพัก อพาร์ทเมนต์ แฟลต แมนชั่น คอร์ท หรือในลักษณะทำนองเดียวกัน กรณีดังกล่าวเป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ไม่มีสิทธินำภาษีซื้อจากการก่อสร้างมาเครดิตได้

กรณีมีบริการอื่นๆ ให้เช่าเพิ่มเติม เช่น การให้เช่าเฟอร์นิเจอร์ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ และให้บริการสาธารณูปโภค ไม่ว่าจะเรียกเก็บรวมหรือแยกออกจากค่าเช่า การให้บริการอื่นเพิ่มเติมถือเป็นการให้บริการที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

7. การให้เช่าบูธ

การให้เช่าเพื่อจัดแสดงสินค้าโดยมีบริการระบบอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาเช่า เช่น ระบบปรับอากาศ ระบบน้ำ ระบบไฟ ซึ่งกิจการให้เช่าบูธอาจจะไม่ใช่เจ้าของอาคารเอง โดยอาจจะเช่ามาจากบุคคลอื่นแล้วนำมาแบ่งพื้นที่เช่าต่อก็ได้ การให้เช่าบูธดังกล่าว ไม่ถือเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่เป็นการบริการจึงต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

8. กิจการต่อไปนี้ ไม่ถือว่า เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- การให้บริการเก็บรักษาสินค้าในคลังสินค้า
- การให้บริการโฆษณาบนโครงเหล็กหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น หรือบริเวณที่พักโดยสาธารณประจำทาง หรือที่ปรากฏบนรถประจำทาง ถือเป็นโฆษณาที่ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 2



นิเวศธุรกิจโลกอยู่ในภาวะ "พักฟื้น"

ภาวะเศรษฐกิจพักฟื้นคืออะไร? เมื่อถูกถามว่า “ เศรษฐกิจโลกปีหน้าจะเป็นอย่างไร ” ทั่วโลกได้ผ่านขั้นโคม่ามาแล้วแม้ว่าจะเยียวยากลับมาเดินได้แต่ยังไม่สามารถวิ่งได้ กล่าวได้ว่าเศรษฐกิจปีหน้าเป็น “ เศรษฐกิจโลกแบบพักฟื้น ” ได้รับผลข้างเคียงจากการให้ยาเกินขนาด มีการอัดฉีดยาทั้งนโยบายการคลังและนโยบายการเงินเพื่อให้เกิดสภาพคล่อง ความเสี่ยงที่เศรษฐกิจโลกจะต้องเผชิญคือการหยุดยาเร็วกว่าที่ควร อันส่งผลให้การฟื้นตัวอาจทรุดลงอีกรอบ การฟื้นตัวไม่ยั่งยืนเพราะคนไม่เปลี่ยนนิสัยที่เป็นต้นเหตุ การป่วย ซึ่งเศรษฐกิจโลกจะต้องเผชิญกับกำลังการผลิตส่วนเกินสูงไปอีกระยะหนึ่ง ระยะพักฟื้นเหมือนคนไข้ที่มีภูมิคุ้มกันต่ำและเปราะบาง ถ้ามีเหตุการณ์ไม่คาดคิดเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อให้ทรุดใหม่ได้

เศรษฐกิจไทยในปัจจุบันยังต้องพึ่งเศรษฐกิจโลกอยู่มาก แต่ที่น่าเป็นห่วงคือการเมืองไทยยังคงอยู่ในอาการโคม่า ถ้าจะให้เศรษฐกิจไทยปีหน้าฟื้นได้ตามเศรษฐกิจโลก เชื้อโรคในแวดวงการเมืองไทยจะหยุดพัก (ไม่ฟื้น) อย่างจริงจังเสียที

ยังคงต้องเหนื่อยอีก...หากยังไม่มีเปลี่ยนแปลงในทางบวกภายในชาติของเรา...

เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลที่เห็นว่าน่าเชื่อถือประกอบกับทัศนคติส่วนตัวของผู้จัดทำ ซึ่งมีได้หมายถึงความถูกต้องหรือสมบูรณ์ของข้อมูลแต่อย่างไร สำนักงานนรชค การบัญชีตลอดจนผู้บริหารและพนักงานของสำนักงานไม่จำเป็นต้องเห็นพ้องกับข้อมูลที่แสดงอยู่ในเอกสารฉบับนี้ การใช้ประโยชน์จากเอกสารฉบับนี้เน้นให้ความรู้และให้ความบันเทิงไม่สามารถใช้อ้างอิงในทางกฎหมายหรือกรณีอื่นใด ควรศึกษาเพิ่มเติมข้อมูลอื่นก่อนการตัดสินใจใช้ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ทุกครั้ง