

ภาษี กับ การบริหารอาคาร
TAX & BUILDING MANAGEMENT

สุพัฒนา มนูญผล
SUPATTANA MANOONPOL

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารทรัพยากรอาคาร
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม

พ.ศ. 2551

TAX & BUILDING MANAGEMENT

SUPATTANA MANOONPOL

**AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL
FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS FOR MASTER OF
SCIENCE PROGRAM IN FACILITY MANAGEMENT
GRADUATE SCHOOL SRIPATUM UNIVERSITY**

2008

หัวข้อเรื่อง	ภาษี กับ การบริหารอาคาร TAX & BUILDING MANAGEMENT
นักศึกษา	นางสุพัฒนา มนูญผล รหัสประจำตัว 49800900
หลักสูตร	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารทรัพยากรอาคาร
คณะ	บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์นิพัทธ์ จิตรประสงค์

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม อนุมัติให้นับการศึกษาอิสระฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

คณะกรรมการสอบ

รองศาสตราจารย์นิพัทธ์ จิตรประสงค์	กรรมการ
ดร.นิจสตรี แวชาญ	กรรมการ
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ดร.สมบูรณ์ เวสสุนทรเทพ	กรรมการ

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ดร. นิตินัย ตันพานิช)
วันที่..... เดือน..... พ.ศ. 2551

หัวข้อเรื่อง	ภาษี กับ การบริหารอาคาร
นักศึกษา	นางสุพัฒนา มนูญผล
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์นิพัทธ์ จิตรประสงค์
หลักสูตร	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารทรัพยากรอาคาร
คณะ	บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2551

บทคัดย่อ

การศึกษาเรื่อง “ภาษี กับ การบริหารอาคาร” ครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ คือ 1) เพื่อศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารสำนักงานให้เช่า ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการภาษี 2) เพื่อศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎี และภาษีที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่า 3) เพื่อศึกษาแนวทางการบริหารจัดการภาษีที่เกี่ยวข้องกับอาคาร “มนูญผล-สำนักงานใหญ่” ให้มีประสิทธิภาพโดยมีวิธีการศึกษาดังนี้ ขั้นตอนที่ 1 ศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารสำนักงานให้เช่า ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเสียภาษี ขั้นตอนที่ 2 ศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎี และแนวทางการบริหารจัดการภาษีที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารสำนักงานให้เช่า ขั้นตอนที่ 3 ศึกษาและวิเคราะห์แนวทางการบริหารจัดการภาษีที่เกี่ยวข้องกับอาคาร “มนูญผล-สำนักงานใหญ่” ที่มีประสิทธิภาพ ขั้นตอนที่ 4 การวิเคราะห์แนวทางการเสียภาษีที่ได้ศึกษามาจากขั้นตอนที่ 3 มาคำนวณตามสภาพจริง ขั้นตอนที่ 5 สรุปและเสนอแนะแนวทางการบริหารจัดการภาษีที่มีประสิทธิภาพในการบริหารอาคารสำนักงานให้เช่า กรณีศึกษา”อาคารมนูญผล-สำนักงานใหญ่”

การศึกษาครั้งนี้ พบว่า อาคารสำนักงานให้เช่าสามารถบริหารจัดการภาษีได้ ดังนี้คือ 1) ตกลงให้ผู้เช่าเป็นฝ่ายเสียอากรแสตมป์ 2) จำนวนเงินที่ตกลงว่าผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่านั้นให้แยกออกเป็น 2 สัญญา คือ ก) สัญญาเช่า ซึ่ง “ค่าเช่า” นี้เป็นฐานภาษีที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินในอัตราร้อยละ 12.5 ข) สัญญาให้บริการ ซึ่ง “ค่าบริการ” นี้จะเป็นฐานภาษีที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 นั่นคือประหยัดภาษีได้ร้อยละ 5.5 ของค่าบริการ และการแยกสัญญาดังกล่าวที่มีประสิทธิภาพ คือ การกำหนดให้ “ค่าเช่า” นั้นต่ำที่สุดที่เจ้าพนักงานประเมินราคาเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินยอมรับได้ และส่วนที่เหลือจึงเป็น “ค่าบริการ” ในสัญญาบริการ

กิตติกรรมประกาศ

“ภามิ” ถือเป็นต้นทูน (สุวรรณ วลัยเสถียร, 2549, หน้า 31) ในการให้เช่าอาคาร เพียงแต่ผู้ให้เช่าและ/หรือผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับต้นทุนส่วนนี้ไป จึงจะทำให้การบริหารอาคารของผู้ให้เช่าเกิดประสิทธิภาพสูงสุด ผู้ศึกษาขอกราบขอขอบคุณอาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์นิพัทธ์ จิตรประสงค์ และ อาจารย์ เรกซ์ ชนศักดิ์ เรื่องเพรชต์ ที่สละเวลาอันมีค่าเพื่อช่วยชี้แนะ ให้ข้อมูล แนวทาง และคำปรึกษาที่มีคุณค่าต่อการศึกษาครั้งนี้ และขอขอบคุณคณาจารย์ เจ้าหน้าที่โครงการ และเพื่อนๆนักศึกษา ที่ให้ความช่วยเหลือจน “การศึกษาอิสระ” เล่มนี้ สำเร็จลุล่วงมาด้วยดี หากการศึกษาอิสระเล่มนี้มีข้อผิดพลาดประการใด ผู้ศึกษาขออภัยไว้ ณ ที่นี้ อีกทั้งยินดีน้อมรับคำแนะนำต่างๆ เพื่อนำมาปรับปรุงให้ถูกต้อง สมบูรณ์ ที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

นางสุพัฒนา มนูญผล

ผู้จัดทำ