

# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

รัฐบาลในปัจจุบันมีหน้าที่หลายประการในการทำให้ประชาชนอยู่ดีมีสุข การดำเนินกิจการของรัฐบาลดังกล่าว เห็นได้ชัดเจนว่าต้องมีค่าใช้จ่าย รัฐบาลจึงจำเป็นต้องหารายได้เพื่อให้พอกับค่าใช้จ่ายนั้น รายได้ของรัฐบาลได้มาจากหลายทาง เช่น จากการเก็บภาษีอากร การขายสินค้า การให้บริการ การรับบริจาคหรือความช่วยเหลือ ฯลฯ แต่ในบรรดารายได้เหล่านี้ ภาษีอากรเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญที่สุดของรัฐบาล (กลุ่มนักวิชาการภาษีอากร, 2550, หน้า 1) บุคคลทุกคนมีหน้าที่เสียภาษีตามที่กฎหมายบัญญัติ ฉะนั้น บุคคลทุกคนจึงควรมีความรู้เรื่องเกี่ยวกับภาษีอากรคือ รู้ว่าต้องเสียภาษีหรือไม่ ถ้าต้องเสียภาษีจะต้องเสียจากฐานอะไร อัตราเท่าใด วิธีเสียเป็นอย่างไร หากมีปัญหาข้อพิพาทเกิดขึ้นระหว่างผู้จัดเก็บภาษีกับผู้เสียภาษีจะมีวิธีการหาข้อยุติที่ถูกต้องตามกฎหมายอย่างไร และถ้าผู้เสียภาษีไม่เสียภาษีหรือเสียภาษีไม่ถูกต้องครบถ้วนจะได้รับโทษอย่างไร (ชัยสิทธิ์ ตรีชูธรรม, 2548, หน้า 1)

การบริหารจัดการภาษีอากรถือเป็นส่วนหนึ่งในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้การบริหารจัดการภาษีอากรต้องกระทำก่อนเริ่มต้นประกอบธุรกิจ ในระหว่างการประกอบธุรกิจ และถ้าเลิกประกอบธุรกิจก็ต้องมีการบริหารจัดการภาษีอากรด้วย นอกจากนี้ในการทำนิติกรรมสัญญาหรือธุรกรรมหรือการงานใดก็ควรจะมีการบริหารจัดการภาษีอากรเช่นเดียวกัน การบริหารจัดการภาษีอากรจึงไม่จำกัดเฉพาะการประกอบธุรกิจเท่านั้น แม้จะมีใช้การประกอบธุรกิจก็อาจจะต้องมีการบริหารจัดการภาษีอากรด้วย (ชัยสิทธิ์ ตรีชูธรรม, 2548, หน้า 2) การบริหารอากรให้เข้าก็เช่นเดียวกับการทำธุรกิจอื่น ๆ คือ ต้องบริหารจัดการภาษีให้ดี มิฉะนั้นกิจการอาจกำไรน้อยหรือขาดทุนได้ และบางรายถึงขั้นล้มละลายก็มีให้เห็นและยินกันบ่อย ๆ (ชัยสิทธิ์ ตรีชูธรรม, 2548, หน้า 357) ภาษีถือเป็นต้นทุน (สุวรรณ วลัยเสถียร, 2549, หน้า 31) อย่างหนึ่ง การบริหารอากรที่ประสบความสำเร็จขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารอากรที่มีประสิทธิภาพ ผู้บริหารอากร

จำเป็นต้องศึกษาหาความรู้ให้เข้าใจโดยถ่องแท้ เพื่อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ ให้ประสบความสำเร็จตามเป้าหมาย

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ เพื่อให้ได้แนวทางการบริหารจัดการอาคารและแนวทางการบริหารจัดการภายในที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่า ให้มีประสิทธิภาพ และสามารถที่จะนำไปประยุกต์ใช้กับอาคาร ให้เช่าประเภทอื่นๆ โดยใช้กรณีศึกษา “อาคารมณูผล-สำนักงานใหญ่” สาเหตุเพราะเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าของผู้ศึกษาเอง ซึ่งจะนำความรู้ที่ได้ไปปฏิบัติจริง กับความรู้ที่ได้ศึกษาค้นคว้าในครั้งนี้อาจผสมผสานกัน เพื่อเป็นแนวทาง และเป็นประโยชน์แก่ผู้อื่นต่อไป

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ คือ

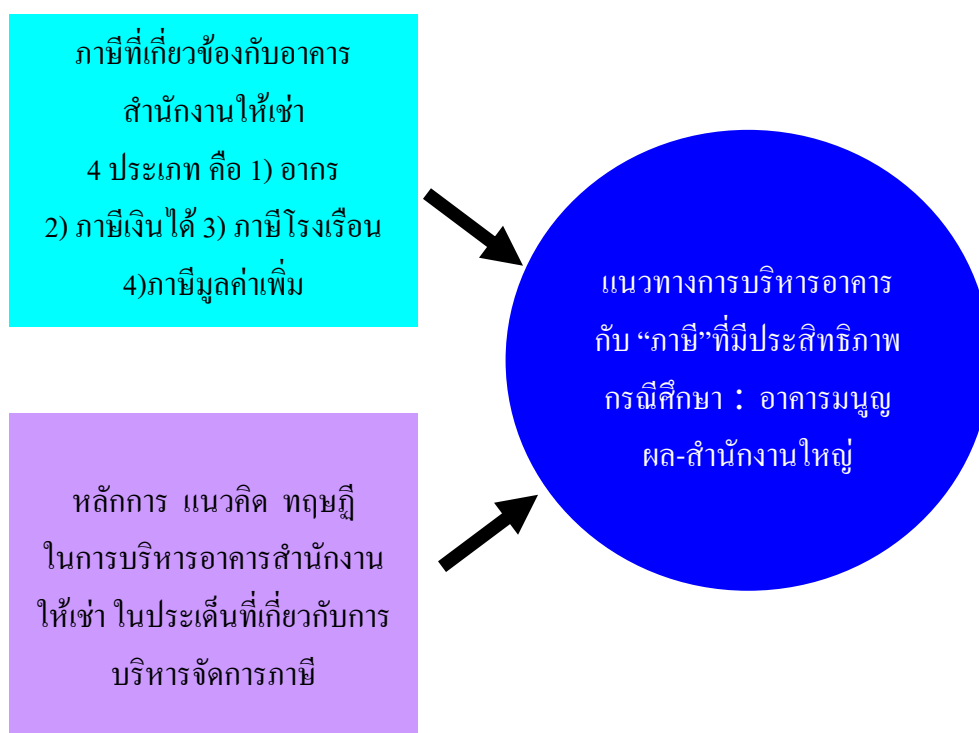
1. เพื่อศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารสำนักงานให้เช่า โดยเฉพาะในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการภายใน
2. เพื่อศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎี และภายในที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่า
3. เพื่อให้ได้แนวทางการบริหารจัดการอาคารและแนวทางการบริหารจัดการภายในที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่า ให้มีประสิทธิภาพ และสามารถที่จะนำไปประยุกต์ใช้กับอาคารให้เช่าประเภทอื่นๆ โดยใช้กรณีศึกษา “ อาคารมณูผล - สำนักงานใหญ่ ” ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าของตัวผู้ศึกษาเอง โดยการนำวิธีที่ได้ปฏิบัติจริง กับความรู้ที่ได้ศึกษาค้นคว้าในครั้งนี้อาจผสมผสานกัน เพื่อเป็นแนวทางและเป็นประโยชน์แก่ผู้อื่นต่อไป

### ความสำคัญของการศึกษา

สิ่งที่บุคคลทั้งหลาย ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ คือ “ ความตาย และ ภาษี ” (ชัยสิทธิ์ ตรีชาธรรม, 2548, หน้า คำนำ) การบริหารอาคารก็เช่นเดียวกัน ภาษีถือเป็นต้นทุน(สุวรรณ วลัยเสถียร, 2549, หน้า 31) อย่างหนึ่งของผู้ให้เช่าและ/หรือผู้เช่า ตามแต่ข้อตกลงระหว่างกันซึ่งไม่ขัดกับที่กฎหมายบัญญัติไว้ หากผู้ให้เช่าเป็นผู้เสียภาษี ย่อมทำให้รายได้จากการให้เช่าอาคารลดลง อันเป็นการบริหารอาคารที่ไม่มีประสิทธิภาพ แต่หากผู้เช่าเป็นผู้เสียภาษี ที่เรียกว่า “ Net Net Net Lease ” (Triple Lease) (DeCarlo, 1997, pp. 94, Floyd, Kyle & Wirsek, 1984, p.137-139) ก็ถือว่าภาษีเป็นต้นทุนของผู้เช่า

ผู้บริหารอาคารจึงควรทำความเข้าใจกับเงื่อนไขการเช่าทั้งหมด รวมทั้ง “ภาษี” ที่เกี่ยวข้อง ให้เข้าใจด้วยกันทั้งสองฝ่าย และระบุลงในสัญญาเช่า เพื่อป้องกันการถกเถียงที่จะเกิดขึ้นระหว่างกันในภายหลังก เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดีที่สุดไว้ เพราะการบริหารอาคารที่ประสบความสำเร็จ ขึ้นอยู่กับความสามารถในการรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่า และการต่อสัญญาเช่า (Floyd, Kyle & Wirsek, 1984, pp. 137, 139)

### กรอบแนวคิดในการศึกษา



## ขอบเขตของการศึกษา

ขอบเขตของการศึกษา เป็นดังนี้

### 1. ขอบเขตด้านเนื้อหา มุ่งศึกษาเฉพาะ

1.1 ภาษีที่เก็บจากจำนวนเงินที่ผู้เช่าตกลงต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อการเช่านั้น อันได้แก่ 1) อากรแสตมป์ 2) ภาษีเงินได้นิติบุคคล 3) ภาษีมูลค่าเพิ่ม 4) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน เท่านั้น

1.2 โครงสร้างภาษีที่ศึกษาครั้งนี้ อันได้แก่ 1) ผู้มีหน้าที่เสียภาษี 2) ฐานภาษี 3) อัตราภาษี 4) การประเมินภาษี เท่านั้น

### 2. ขอบเขตด้านปริมาณ

มุ่งศึกษาเฉพาะภาษีที่เก็บจากจำนวนเงินที่ผู้เช่าตกลงต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อการเช่า กรณีศึกษา “อาคารมณูญผล-สำนักงานใหญ่” เฉพาะส่วนของอาคารสำนักงานให้เช่า เท่านั้น

## ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบหลักการ แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารสำนักงานให้เช่า ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการภาษี

2. ทำให้ทราบหลักการ แนวคิด ทฤษฎี และมีภาษีอะไรบ้างที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่า และหลักการเสียภาษี

3. ทำให้ได้แนวทางการบริหารจัดการอาคารและแนวทางการจัดการภาษีที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่า ให้มีประสิทธิภาพ และสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับอาคารให้เช่าประเภทอื่นๆ โดยใช้กรณีศึกษา “อาคารมณูญผล-สำนักงานใหญ่” ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า

## นิยามศัพท์

ภาษี หมายถึง ภาษี อากร และค่าธรรมเนียม ที่จัดเก็บอยู่ในประเทศไทยในปัจจุบัน

การบริหารจัดการภาษี หมายถึง การวางแผนและการนำแผนที่วางไว้ไปปฏิบัติ ทั้ง ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ฐานภาษี อัตราภาษี การประเมินจัดเก็บภาษี การอุทธรณ์ภาษี ให้บรรลุเป้าหมายตามแผนที่วางไว้

แนวทางการบริหารจัดการภายใน หมายถึง การปฏิบัติที่วางไว้เป็นแนวทาง ซึ่งผู้บริหาร  
อาคารสามารถนำไปปรับ เปลี่ยน หรือ ประยุกต์ ให้เหมาะกับสถานการณ์ การบริหารอาคารเฉพาะ  
กรณีของตนเองได้

ประสิทธิภาพ หมายถึง ความสามารถที่ทำให้เกิดผลในการทำงานที่ทำโดยใช้สิ่งป้อน (input)  
น้อยที่สุด

บริษัทฯ หมายถึง บริษัท สหมณูญผล จำกัด