

## บทที่ 4

### การวิเคราะห์ข้อมูล

จากการศึกษานี้ พบว่า แนวทางในการบริหารจัดการภาษีของ“ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า” ประกอบด้วย ภาษี 4 ประเภท ได้แก่ (ชัยสิทธิ์ ตรีชูธรรม, 2548, หน้า 357-362)

#### ภาษีที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อาคารสำนักงานให้เช่า

1. ค่าอากรแสตมป์ ประมวลรัษฎากรกำหนด “ตราสาร” ที่ต้องเสียอากรไว้ใน “บัญชีอัตราอากรแสตมป์” และในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาครั้งนี้ ได้แก่ ค่าเช่าที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง อื่นๆ ทุกจำนวน 1,000 บาท ต้องจ่ายค่าอากรแสตมป์ 1 บาท

2. ภาษีเงินได้นิติบุคคล ประมวลรัษฎากรกำหนดให้นิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด โดยทั่วไป เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิ

3. ภาษีมูลค่าเพิ่ม ประมวลรัษฎากรกำหนดให้ “ผู้ประกอบการ (ผู้ให้บริการ)” ปกติเสียภาษีอัตราเดียว คือ ร้อยละ 7

4. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พรบ. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2547 กำหนดให้เก็บจาก “เจ้าของโรงเรือนและที่ดิน” ในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 4.1 ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่า

ประเภทภาษี	อัตราภาษี	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	หมายเหตุ
1. อาคารเสตมปี	ติดอากร 1 บาททุก ค่าเช่า 1,000 บาท	ผู้ให้เช่า	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คู่สัญญาตกลงกันได้
2. ภาษีเงินได้ นิติบุคคล	ร้อยละ 30 ของ กำไรสุทธิ	นิติบุคคลที่มีเงินได้ นั้น	
3. ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ร้อยละ 7	ผู้ประกอบ การที่ ให้บริการ	
4. ภาษีโรงเรือน และที่ดิน	ร้อยละ 12.5 ของ ค่ารายปี	เจ้าของโรงเรือนและ ที่ดิน	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คู่สัญญาตกลงกันได้

เมื่อนำข้อมูลดังกล่าวมาวิเคราะห์ประกอบกับ หลักการบริหารจัดการภาษี ตามแนวคิดของ ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม (2548, หน้า 27-28, 136-142) ที่ว่า ในการบริหารจัดการภาษีนั้น ผู้บริหารอาคาร ควรมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ 1) ภาษีแต่ละประเภท 2) ประเภทของกิจการ ธุรกิจ และนิติ กรรม ว่าสัญญาที่จะทำนั้นมีภาระภาษีอะไรบ้าง ชำระโดยวิธีใด ภาระภาษีนั่นตกเป็นของคู่สัญญา ฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่าย 3) กลยุทธ์ในการวางแผนภาษี มีวิธีใดที่จะช่วยให้คู่สัญญาประหยัดภาษีได้ เช่น เลือกทำสัญญาที่เงินได้หรือรายรับหรือธุรกรรมได้รับยกเว้นภาษี เลือกทำสัญญาที่เสียภาษีใน อัตราต่ำ เลือกแยกสัญญาเพื่อผลักภาระภาษี

## แนวทางการบริหารจัดการภาษี

### แนวทางที่ 1 สัญญาเช่าฉบับเดียว ซึ่งมีภาษีที่ต้องเสีย ดังนี้

ตารางที่ 4.2 ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่า (กรณี สัญญาเช่าฉบับเดียว)

ประเภทภาษี	อัตราภาษี	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	หมายเหตุ
1. อาคารแสดมปี	ติดอากร 1 บาททุก ค่าเช่า 1,000 บาท	ผู้ให้เช่า	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คู่สัญญาตกลงกันได้
2. ภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 30 ของ กำไรสุทธิ	นิติบุคคลที่มีเงินได้นั้น	
3. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ร้อยละ 12.5 ของ ค่ารายปี	เจ้าของโรงเรือนและที่ดิน	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คู่สัญญาตกลงกันได้

แนวทางที่ 2 แบ่งสัญญาออกเป็น 2 ฉบับ คือ สัญญาเช่า กับ สัญญาบริการ ซึ่งมีภาษีที่ต้องเสีย ดังนี้

ตารางที่ 4.3 ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่า(กรณี สัญญาเช่า 2 ฉบับ).

ประเภทภาษี	อัตราภาษี	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	หมายเหตุ
1. อาคารแสดมปี	ติดอากร 1 บาททุก ค่าเช่า 1,000 บาท	ผู้ให้เช่า	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คู่สัญญาตกลงกันได้
2. ภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 30 ของ กำไรสุทธิ	นิติบุคคลที่มีเงินได้นั้น	
3. ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ร้อยละ 7	ผู้ประกอบการที่ให้บริการ	
4. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ร้อยละ 12.5 ของ ค่ารายปี	เจ้าของโรงเรือนและที่ดิน	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คู่สัญญาตกลงกันได้

สาระสำคัญของแนวทางที่ 2 ที่แตกต่างจากแนวทางที่ 1 ก็คือ การบริหารจัดการภาษีในแนวทางที่ 2 นี้เป็นการ “เลือกทำสัญญาที่เสียภาษีในอัตราต่ำ” ตามแนวคิดของชัยสิทธิ์ ตรีชูธรรม (2548, หน้า 27-28, 136-142) ส่งผลให้สามารถประหยัดภาษีโดยรวมได้ ร้อยละ 5.5

จากการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี มาเสียในอัตราต่ำ คือ เสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ร้อยละ 7 แทน สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 4.4 ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับ กรณีแยกสัญญา และอัตรากำหนด

ค่าเช่า	เสียภาษีร้อยละ 12.5	(ภาษีโรงเรือนและที่ดิน)
ค่าบริการ	เสียภาษีร้อยละ 7.0	(ภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ปัญหาที่ต้องพิจารณาต่อมา ก็คือ การแบ่งสัญญาออกเป็น 2 ฉบับ คือ สัญญาเช่า กับ สัญญาบริการ นั้น สามารถแบ่ง “จำนวนเงินที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อการเช่าอื่นๆ” ได้ในสัดส่วนเท่าไร

กรณีปัญหานี้ มีหลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์ ดังนี้ (พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 มาตรา 24, 25, 26, 31)

1. “ค่าเช่า” ซึ่งต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินในอัตราร้อยละ 12.5 นั้น เจ้าของโรงเรือนและที่ดินที่ต้องเสียภาษี จะต้องยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษี ตามแบบ ภ.ร.ด. 2 ภายในเดือนกุมภาพันธ์ทุกปี

2. พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วจะแจ้งไปยังพนักงานเก็บภาษี เพื่อแจ้งรายการประเมินทรัพย์สินไปให้ผู้รับประเมินในท้องที่ของตน ทราบโดยมิชักช้า

3. หากผู้รับประเมินไม่พอใจการประเมินก็มีสิทธิยื่นคำร้องขอ ขอให้พิจารณาการประเมินใหม่หรืออุทธรณ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาและชี้ขาดอุทธรณ์ เช่น ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร หากเป็นการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ภายใน 15 วันนับแต่วันได้รับแบบแจ้งรายการประเมิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาและวินิจฉัยอุทธรณ์แล้ว

4. หากผู้อุทธรณ์ไม่พอใจคำชี้ขาดก็มีสิทธิฟ้องต่อศาลภายใน 30 วันนับแต่วันรับแจ้งความให้ทราบคำชี้ขาด

นั่นก็คือ การยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษี “ค่ารายปี” เพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้น ผู้ยื่นจะยื่นต่ำเท่าไรก็ได้ แต่หากพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้ว เห็นว่า “ค่ารายปี” นั้นต่ำเกินไป พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มีสิทธิประเมินค่ารายปีนั้นใหม่ได้ หากผู้รับประเมินไม่พอใจการ

ประเมินก็มีสิทธิยื่นคำร้องขอ ขอให้พิจารณาการประเมินใหม่หรืออุทธรณ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจพิจารณาและชี้ขาดอุทธรณ์ จนได้ “คำรายปี” ที่ต้องเสียภาษีเป็นที่พอใจทั้งฝ่ายผู้ยื่นและพนักงานเจ้าหน้าที่

กรณีศึกษา “อาคารมณูผล - สำนักงานใหญ่” นี้ โดยเฉลี่ย คือ “จำนวนเงินที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อการเช่าอื่นๆ” โดยการแบ่งเป็นสัญญาเช่าเป็น 2 ฉบับ สัญญาเช่า(ค่าเช่า) ประมาณร้อยละ 40 และ สัญญาบริการ(ค่าบริการ) ร้อยละ 60 จึงอาจสรุปได้ว่า การบริหารจัดการภาษีของ “อาคารมณูผล-สำนักงานใหญ่” เป็น ดังนี้

ตารางที่ 4.5 ภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง กับ “อาคารมณูผล-สำนักงานใหญ่”

ประเภทภาษี	อัตราภาษี	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	หมายเหตุ
1. อากรแสตมป์	ติดอากร 1 บาททุก ค่าเช่า 1,000 บาท	บ.สหมณูผล จำกัด หรือ ผู้เช่า	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คู่สัญญาตกลงกันได้
2. ภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 30 ของ กำไรสุทธิ	บ.สหมณูผล จำกัด	บริษัท สหมณูผล จก.ไม่สามารถผลัก ภาระภาษี
3. ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ร้อยละ 7	บ. สหมณูผล จำกัด	การแบ่งเป็นสัญญา บริการทำให้ต้อง เสีย ภาษีมูลค่าเพิ่ม
4. ภาษีโรงเรือน และที่ดิน	ร้อยละ 12.5 ของ คำรายปี (ค่าเช่า)	บ.สหมณูผล จำกัด หรือ ผู้เช่า	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คู่สัญญาตกลงกันได้

อนึ่ง การแบ่งสัดส่วนของสัญญาของผู้เช่า เป็นสัญญาเช่าร้อยละ 40 และเป็นสัญญาบริการร้อยละ 60 ทั้งนี้สืบเนื่องมาจาก เจ้าของอาคารเดิมมีการตกลงไว้กับผู้เช่าแบบนี้ เมื่อ บริษัท สหมณูผล จำกัด เข้าไปซื้ออาคาร และมีผู้เช่าติดมาด้วย ทำให้ข้อตกลงต่างๆ ย่อมเป็นไปตามสัญญาของเจ้าของเดิม ซึ่งการที่จะแก้ไขสัญญา ต้องขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรอง เนื่องจากผู้เช่ารายใหญ่คือหน่วยราชการ โดยเฉพาะเป็นสรรพากรภาค และสรรพากรพื้นที่ ซึ่งรัฐกฎหมายนี้ดี และบริษัทเอกชน รายใหญ่ รายเล็ก ทั้งผู้เช่าเก่าและรายใหม่

## กรณีศึกษา “อาคารมณูผล-สำนักงานใหญ่”

ขอยกตัวอย่าง สัญญาเช่า (รายละเอียดประกอบในภาคผนวก ค) ของผู้เช่า อาคารมณูผล โดยแบ่งสัญญาเป็น 2 ฉบับ จำนวนเงินผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่า กรณีเช่าพื้นที่เป็นสำนักงาน

หมายเหตุ ผู้ให้เช่า คือ บริษัท สหมณูผล จำกัด

ผู้เช่า คือ บริษัท วายเคเค จำกัด

บริษัท วายเคเค จำกัด

เช่าพื้นที่	849.50 ตารางเมตร
ตารางเมตรละ	240 ตารางเมตร
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี

แนวทางการบริหารจัดการภาษี เป็นดังนี้

**แนวทางที่ 1** สัญญาเช่าฉบับเดียว ค่าเช่า 240 บาทต่อตารางเมตร คิดค่าเช่าเป็นร้อยเปอร์เซ็นต์

รายได้ค่าเช่าต่อปีคิดเป็นเงิน ( $849.50 \times 240 \times 12$ )	2,446,560.00
หัก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 ของค่าเช่า	122,328.00
คงเหลือเงินรายได้หลังหักภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย	2,324,232.00
บวก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายที่ สามารถเรียกคืนจากสรรพกร	122,328.00
รวมบริษัทฯ ได้รับเงินทั้งสิ้น	2,446,560.00
รายการถูกหักภาษีโรงเรือน ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี(ค่าเช่า)	
หัก ภาษีโรงเรือน ( $2,446,560.00 \times 12.5$ )	305,820.00
บริษัทฯ ได้รับเงินรายได้หลังถูกหักภาษีโรงเรือน	2,147,740.00

## แนวทางที่ 2 แบ่งสัญญาออกเป็น 2 ฉบับ คือ สัญญาเช่า กับ สัญญาบริการ

ตัวอย่าง การแบ่งสัดส่วนของค่าเช่า ของ บริษัท วายเคเค จำกัด เป็นแบบต่างๆ ดังนี้ เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์

ตัวอย่างที่ 1	กรณีแบ่งสัญญาเป็น 2 ส่วน คือ	บาทต่อตารางเมตร	
	ค่าเช่า ร้อยละ 50	120.00	
	ค่าบริการร้อยละ 50	120.00	
	รวม	240.00	
รายได้ค่าเช่า	ทั้งปีตามจริง (849.5*120*12 เดือน)		1,223,280.00
หัก ภาษีฉุ่กหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 จากค่าเช่า			<u>61,164.00</u>
คงเหลือเงินได้หลังหักภาษีฉุ่กหัก ณ ที่จ่าย			<b><u>1,162,116.00</u></b>
รายได้ค่าบริการ	ทั้งปีตามจริง (849.50*120*12เดือน)		1,223,280.00
คูณ VAT ร้อยละ 7 (ต้องนำส่งสรรพากร)			<u>85,629.60</u>
รายได้รวม VAT			1,308,909.60
หัก ภาษีฉุ่กหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 3 จากค่าบริการ			<u>36,698.40</u>
รายได้สุทธิ			<b><u>1,272,211.20</u></b>
สรุป บริษัท สหมณูญผล จำกัดจะได้รับเงินสุทธิ			
ค่าเช่า			1,162,116.00
ค่าบริการ (1,272,211.20 – 85,629.60)			<u>1,186,581.60</u>
รวมบริษัทได้รับเงินจากลูกค้า ณ วันรับชำระหนี้			<b><u>2,348,697.60</u></b>
บวก ภาษีฉุ่กหัก ณ ที่จ่ายที่ สามารถเรียกคืนจากสรรพากร			
ภาษีฉุ่กหัก ณ ที่จ่ายของค่าเช่า	61,164.00		
ภาษีฉุ่กหัก ณ ที่จ่ายจากค่าบริการ	<u>36,698.40</u>		97,862.40
รวมบริษัทฯ ได้รับเงินทั้งหมด			<b><u>2,446,560.00</u></b>
รายการฉุ่กหักภาษีโรงเรือน ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี(ค่าเช่า)			
หัก ภาษีโรงเรือน (1,223,280.00*12.5)			152,910.00
บริษัทฯ ได้รับเงินรายได้หลังฉุ่กหักภาษี			<b><u>2,293,650.00</u></b>

ตัวอย่าง การแบ่งสัดส่วนของค่าเช่า ของ บริษัท วายเคเค จำกัด เป็นแบบต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์

ตัวอย่างที่ 2 กรณีแบ่งสัญญาเป็น 2 ส่วน คือ	บาทต่อตารางเมตร	
ค่าเช่า ร้อยละ 30	72.00	
ค่าบริการร้อยละ 70	168.00	
รวม	240.00	
รายได้ค่าเช่า ทั้งปีตามจริง (849.5*72*12 เดือน)		733,968.00
หัก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 จากค่าเช่า		<u>36,698.40</u>
คงเหลือเงินได้หลังหักภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย		<b><u>697,269.60</u></b>
รายได้ค่าบริการ ทั้งปีตามจริง (849.50*168*12เดือน)		1,712,592.00
คูณ VAT ร้อยละ 7 (ต้องนำส่งสรรพากร)		<u>119,881.44</u>
รายได้รวม VAT		1,832,473.44
หัก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 3 จากค่าบริการ		<u>51,377.76</u>
รายได้สุทธิ		<b><u>1,781,095.68</u></b>
สรุป บริษัท สหมัญญผล จำกัดจะได้รับเงินสุทธิ		
ค่าเช่า		697,269.60
ค่าบริการ (1,781,095.68– 119,881.44)		<u>1,661,214.24</u>
รวมบริษัทได้รับเงินจากลูกค้า ณ วันรับชำระหนี้		<b><u>2,358,483.84</u></b>
บวก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายที่ สามารถเรียกคืนจากสรรพากร		
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายของค่าเช่า	36,698.40	
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายจากค่าบริการ	<u>51,377.76</u>	88,076.16
รวมบริษัทฯ ได้รับเงินทั้งหมด		<b><u>2,446,560.00</u></b>
รายการถูกหักภาษีโรงเรือน ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี(ค่าเช่า)		
หัก ภาษีโรงเรือน (733,968*12.)		91,746.00
บริษัทฯ ได้รับเงินรายได้หลังถูกหักภาษี		<b><u>2,354,814.00</u></b>



ตัวอย่าง การแบ่งสัดส่วนของค่าเช่า ของ บริษัท วายเคเค จำกัด เป็นแบบต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์

ตัวอย่างที่ 3	กรณีแบ่งสัญญาเป็น 2 ส่วน คือ	บาทต่อตารางเมตร	
	ค่าเช่า ร้อยละ 40	96.00	
	ค่าบริการร้อยละ 60	144.00	
	รวม	240.00	
	รายได้ค่าเช่า ทั้งปีตามจริง (849.5*96*12 เดือน)		978,624.00
	หัก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 จากค่าเช่า		<u>48,931.20</u>
	คงเหลือเงินได้หลังหักภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย		<b><u>929,692.80</u></b>
	รายได้ค่าบริการ ทั้งปีตามจริง (849.50*144*12เดือน)		1,467,936.00
	คูณ VAT ร้อยละ 7 (ต้องนำส่งสรรพากร)		<u>102,755.52</u>
	รายได้รวม VAT		1,570,691.52
	หัก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 3 จากค่าบริการ		<u>44,038.08</u>
	รายได้สุทธิ		<b><u>1,526,653.44</u></b>
สรุป	บริษัท สหมณฑลผล จำกัดจะได้รับเงินสุทธิ		
	ค่าเช่า		929,692.80
	ค่าบริการ (1,526,653.44 – 102,755.52)		<u>1,423,897.92</u>
	รวมบริษัทได้รับเงินจากลูกค้า ณ วันรับชำระหนี้		<b><u>2,353,590.72</u></b>
	บวก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายที่ สามารถเรียกคืนจากสรรพากร		
	ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายของค่าเช่า	48,931.20	
	ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายจากค่าบริการ	<u>44,038.08</u>	92,969.28
	รวมบริษัทฯ ได้รับเงินทั้งหมด		<b><u>2,446,560.00</u></b>
	รายการถูกหักภาษีโรงเรือน ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี(ค่าเช่า)		
	หัก ภาษีโรงเรือน (978,624*12.5)		122,328.00
	บริษัทฯ ได้รับเงินรายได้หลังถูกหักภาษี		<b><u>2,324,232.00</u></b>

ตัวอย่าง การแบ่งสัดส่วนของค่าเช่า ของ บริษัท วายเคเค จำกัด เป็นแบบต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์

ตัวอย่างที่ 4	กรณีแบ่งสัญญาเป็น 2 ส่วน คือ	บาทต่อตารางเมตร	
	ค่าเช่า ร้อยละ 20	48.00	
	ค่าบริการร้อยละ 80	192.00	
	รวม	240.00	
	รายได้ค่าเช่า ทั้งปีตามจริง (849.5*48*12 เดือน)		489,312.00
	หัก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 จากค่าเช่า		<u>24,465.60</u>
	คงเหลือเงินได้หลังหักภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย		<u><b>464,846.40</b></u>
	รายได้ค่าบริการ ทั้งปีตามจริง (849.50*192*12เดือน)		1,957,248.00
	คูณ VAT ร้อยละ 7 (ต้องนำส่งสรรพากร)		<u>137,007.36</u>
	รายได้รวม VAT		2,094,255.36
	หัก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 3 จากค่าบริการ		<u><b>58,717.44</b></u>
	รายได้สุทธิ		<u><b>2,035,537.92</b></u>
	สรุป บริษัท สหมัญผล จำกัดจะได้รับเงินสุทธิ		
	ค่าเช่า		464,846.40
	ค่าบริการ (2,035,537.92 -137,007.36)		<u>1,898,530.56</u>
	รวมบริษัทได้รับเงินจากลูกค้า ณ วันรับชำระหนี้		<u><b>2,363,376.96</b></u>
	บวก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายที่ สามารถเรียกคืนจากสรรพากร		
	ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายของค่าเช่า	24,465.60	
	ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายจากค่าบริการ	<u>58,717.44</u>	83,183.04
	รวมบริษัทฯ ได้รับเงินทั้งหมด		<u><b>2,446,560.00</b></u>
	รายการถูกหักภาษีโรงเรือน ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี(ค่าเช่า)		
	หัก ภาษีโรงเรือน (489,312*12.5)		61,164.00
	บริษัทฯ ได้รับเงินรายได้หลังถูกหักภาษี		<u><b>2,385,396.00</b></u>

ตัวอย่าง การแบ่งสัดส่วนของค่าเช่า ของ บริษัท วายเคเค จำกัด เป็นแบบต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์

ตัวอย่างที่ 5	กรณีแบ่งสัญญาเป็น 2 ส่วน คือ	บาทต่อตารางเมตร	
	ค่าเช่า ร้อยละ 70	168.00	
	ค่าบริการร้อยละ 30	72.00	
	รวม	240.00	
	รายได้ค่าเช่า ทั้งปีตามจริง (849.5*168*12 เดือน)		1,712,592.00
	หัก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 จากค่าเช่า		<u>85,629.60</u>
	คงเหลือเงินได้หลังหักภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย		<b><u>1,626,962.40</u></b>
	รายได้ค่าบริการ ทั้งปีตามจริง (849.50*72*12เดือน)		733,968.00
	คูณ VAT ร้อยละ 7 (ต้องนำส่งสรรพากร)		<u>51,377.76</u>
	รายได้รวม VAT		785,345.76
	หัก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 3 จากค่าบริการ		<u>22,019.04</u>
	รายได้สุทธิ		<b><u>763,326.72</u></b>
	สรุป บริษัท สหมณูผล จำกัดจะได้รับเงินสุทธิ		
	ค่าเช่า		1,626,962.40
	ค่าบริการ (763,326.72 – 51,377.76)		711,948.96
	รวมบริษัทได้รับเงินจากลูกค้า ณ วันรับชำระหนี้		<b><u>2,338,911.36</u></b>
	บวก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายที่ สามารถเรียกคืนจากสรรพากร		
	ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายของค่าเช่า	85,629.60	
	ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายจากค่าบริการ	<u>22,019.04</u>	107,648.64
	รวมบริษัทฯ ได้รับเงินทั้งหมด		<b><u>2,446,560.00</u></b>
	รายการถูกหักภาษีโรงเรือน ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี(ค่าเช่า)		
	หัก ภาษีโรงเรือน (1712,592*12.5)		214,074.00
	บริษัทฯ ได้รับเงินรายได้หลังถูกหักภาษี		<b><u>2,232,486.00</u></b>

ตัวอย่าง การแบ่งสัดส่วนของค่าเช่า ของ บริษัท วายเคเค จำกัด เป็นแบบต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์

ตัวอย่างที่ 6	กรณีแบ่งสัญญาเป็น 2 ส่วน คือ	บาทต่อตารางเมตร	
	ค่าเช่า ร้อยละ 60	144.00	
	ค่าบริการร้อยละ 40	96.00	
	รวม	240.00	
	รายได้ค่าเช่า ทั้งปีตามจริง (849.5*144*12 เดือน)		1,467,936.00
	หัก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 จากค่าเช่า		<u>73,396.80</u>
	คงเหลือเงินได้หลังหักภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย		<b><u>1,394,539.20</u></b>
	รายได้ค่าบริการ ทั้งปีตามจริง (849.50*96*12เดือน)		978,624.00
	คูณ VAT ร้อยละ 7 (ต้องนำส่งสรรพากร)		<u>68,503.68</u>
	รายได้รวม VAT		1,047,127.68
	หัก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 3 จากค่าบริการ		<u>29,358.72</u>
	รายได้สุทธิ		<b><u>1,017,768.96</u></b>
	สรุป บริษัท สหมัญผล จำกัดจะได้รับเงินสุทธิ		
	ค่าเช่า		1,394,539.20
	ค่าบริการ (1,017,768.96 – 68,503.68)		949,265.28
	รวมบริษัทได้รับเงินจากลูกค้า ณ วันรับชำระหนี้		<b><u>2,343,804.48</u></b>
	บวก ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายที่ สามารถเรียกคืนจากสรรพากร		
	ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายของค่าเช่า	73,396.80	
	ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายจากค่าบริการ	<u>29,358.72</u>	<u>102,755.52</u>
	รวมบริษัทฯ ได้รับเงินทั้งหมด		<b><u>2,446,560.00</u></b>
	รายการถูกหักภาษีโรงเรือน ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี(ค่าเช่า)		
	หัก ภาษีโรงเรือน (1,467,936*12.5)		183,492.00
	บริษัทฯ ได้รับเงินรายได้หลังถูกหักภาษี		<b><u>2,263,068.00</u></b>

## วิเคราะห์ แนวทางปฏิบัติ

1. สัญญาเช่าฉบับเดียว เงินที่บริษัท สหมัญญผล จำกัด ได้รับจากผู้เช่าจะน้อยลงเนื่องจากต้องถูกหักค่าภาษีโรงเรือนจากค่ารายปี(ค่าเช่า)ทั้งจำนวน ถ้าสามารถโอนภาระการจ่ายภาษีไปให้กับผู้เช่าได้ บริษัทก็จะได้รับเงินมากขึ้น

ตารางที่ 4.6 สัญญาเช่าฉบับเดียว

สัญญาเช่าฉบับเดียว	รายรับเบื้องต้น	ค่าภาษีโรงเรือน 12.5	รายรับสุทธิ
ค่าเช่า 100 เปอร์เซ็นต์	2,446,560.00	305,820.00	2,140,740.00

2. แบ่งสัญญาออกเป็น 2 ฉบับ คือสัญญาเช่า กับ สัญญาบริการ โดยมีการแบ่งสัดส่วนหลายๆ แบบสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 4.7 สัดส่วนของสัญญาเช่า : สัญญาบริการ ตัวอย่าง บริษัท วายเคเค จำกัด

สัดส่วนของ ค่าเช่า : ค่าบริการ	รายรับเบื้องต้น	ค่าภาษีโรงเรือน ร้อยละ 12.5	รายรับสุทธิ	ค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ร้อยละ 7
20 : 80	2,446,560.00	61,164.00	2,385,396.00	137,007.36
30 : 70	2,446,560.00	91,746.00	2,354,814.00	119,881.44
40 : 60	2,446,560.00	122,328.00	2,324,232.00	102,755.52
50 : 50	2,446,560.00	152,910.00	2,293,650.00	85,629.60
60 : 40	2,446,560.00	183,492.00	2,263,068.00	68,503.68
70 : 30	2,446,560.00	214,074.00	2,232,486.00	51,337.76

จากตาราง สรุปได้ว่าไม่ว่าจะแบ่งสัญญาเช่า และบริการเป็นสัดส่วนเท่าไร รายรับสุทธิที่คำนวณออกมาจะมีค่าเท่ากันหมด ภาษีโรงเรือนจึงถือเป็นตัวแปรสำคัญที่จะทำให้รายรับต่างกันจะเห็นได้ว่าถ้าแบ่งสัญญาเช่าในอัตราส่วนที่น้อย กว่าสัญญาบริการ เงินที่บริษัทจะได้รับก็จะมากขึ้น

ทั้งนี้เนื่องจาก ภาษีโรงเรือนถูกคำนวณจากค่ารายปี(ค่าเช่า) ในอัตราร้อยละ 12.5 ส่วนค่าบริการจะถูกหักภาษีที่อัตราร้อยละ 7 ส่วนต่างคือร้อยละ 5.5 (เพราะแทนที่จะจ่ายเป็นค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในอัตราร้อยละ 12.5 มาจ่ายเป็นภาษีมูลค่าเพิ่ม ในอัตราร้อยละ 7) ซึ่งต่ำกว่า

กรณีผู้เช่าคือบริษัทวายุเคเค จำกัด สัดส่วนสัญญาเช่า คือ 30 : 70 และมีระบุในสัญญาเช่าว่า ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนเฉพาะส่วนทรัพย์สินที่เช่าตามที่ทางราชการประเมิน เจ้าของอาคารจึงไม่ต้องจ่ายในส่วนในพื้นที่เช่านี้ถือเป็นการผลักภาระภาษีไปให้แก่ผู้เช่าได้เพราะมีการเจรจากัน ตั้งแต่เบื้องต้นในการทำสัญญา

การคำนวณค่ารายปีที่บริษัทฯ ขึ้นต่อเจ้าพนักงานเขต อาจไม่ใช่มาจากค่าเช่าที่เราขึ้นไปก็ได้ ทั้งนี้อยู่ในดุลยพินิจของเจ้าพนักงานว่าเขาจะตีค่ารายปี(ค่าเช่าอยู่ที่ ตารางเมตรละเท่าไร ส่วนใหญ่แล้วจะไม่น้อยกว่าที่บริษัทยื่น และอาจจะมากกว่าเสียอีก ตามกฎหมายผู้มีหน้าที่เสียค่าภาษีโรงเรือนคือผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าจ่ายให้สำนักงานเขต และสามารถมาเรียกเก็บกับผู้เช่าในภายหลังได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับมีการเจรจาทกลงกันตั้งแต่เริ่มทำสัญญา รายรับของบริษัทก็จะมีมากขึ้นเนื่องจากสามารถไปเรียกเก็บจากผู้เช่า

### อาคารแสดมปี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีอาคารแสดมปี ได้แก่บุคคลที่ระบุในบัญชีอัตราอาคารแสดมปี (ภาคผนวก ง)ช่องที่ 3 เช่น ผู้ให้เช่า ผู้โอน ผู้ให้กู้ ผู้รับประกันภัยฯลฯจำนวนเงิน 1,000 บาท หรือเศษของ 1,000บาท แห่งค่าเช่าหรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า และถ้าสัญญาเช่ามิได้กำหนดอายุการเช่า ให้ถือว่ากำหนด 3 ปี

การคำนวณค่าอาคารแสดมปี กรณี บริษัท วายุเคเค จำกัด เช่าพื้นที่ บริษัท สหมนูญผล จำกัด	
พื้นที่เช่า	849.50 ตารางเมตร
ค่าเช่า	240 บาทต่อตารางเมตร
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี
ค่าเช่าต่อปีเท่ากับ (849.5*240*12)	2,446,560.00 บาท
ค่าอาคารแสดมปีที่ต้องเสีย(2,446,560*3/1000)	7,339.68 บาท

ค่าอาคารแสดมปี ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่เสีย แต่สามารถตกลงกับผู้เช่า เช่นเดียวกับค่าภาษีโรงเรือนคือตกลงกันตั้งแต่เริ่มทำสัญญา จะได้ไม่เกิดกรณีข้อขัดแย้งกันในภายหลังได้