

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษา การอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

หลักการ แนวคิด ทฤษฎี ที่เกี่ยวข้องกับ “การบริหารอาคาร”

การบริหารอาคารหรือการบริหารทรัพย์สินกายภาพ จะบูรณาการความรู้ 3 แขนงเข้าด้วยกัน คือ 1) ความรู้ด้านอาคาร 2) ความรู้ด้านบริหารจัดการ 3) ความรู้ด้านการเงิน (บัณฑิต จุลาสัย และเสรีชัย โชติพาณิชย์, 2547, หน้า 10) การบริหารอาคาร ยังหมายถึง To preserve or increase the value of an investment property (Floyd, Kyle & Wirsek, 1984, pp.138) อีกด้วย

อาคารจึงเป็นเครื่องมือหรืออาวุธในทางธุรกิจแนวใหม่ ที่จะสามารถเพิ่มศักยภาพในทางธุรกิจ ความสามารถในการแข่งขันและผลผลิตให้กับองค์กร ดังนั้น ความสัมพันธ์ระหว่างอาคาร องค์กร และมนุษย์ ตลอดจนประสิทธิภาพของอาคาร (Building Performance) จึงกลายเป็นสิ่งสำคัญ ที่จะต้องคำนึงถึงในการดำเนินธุรกิจขององค์กร (บัณฑิต จุลาสัย และ เสรีชัย โชติพาณิชย์, 2547, หน้า 10)

หลักการสำคัญของการบริหารอาคาร คือ การกำกับ ดูแล อาคารสถานที่ ให้สอดคล้อง และสอดคล้องตามพันธกิจขององค์กรนั้นๆ โดยมีวัตถุประสงค์ระยะสั้น เพื่อลดค่าใช้จ่ายและเพื่อเพิ่มในการใช้อาคารสถานที่ และมีวัตถุประสงค์ระยะยาว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ สมรรถภาพ และคุณภาพของอาคารสถานที่ และการประเมินผลการบริหารอาคารจึงพิจารณาจาก 1) ประสิทธิภาพ (Efficiency) และประสิทธิผล (Effectiveness) ของการใช้พื้นที่และงานบริการในอาคารสถานที่ 2) ผลผลิต (Productivity) จากการดำเนินงานขององค์กร 3) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน (Health & Safety) ในอาคารสถานที่ 4) ค่าใช้จ่ายและรายได้ (Cost & Profit) (บัณฑิต จุลาสัย และ เสรีชัย โชติพาณิชย์, 2547, หน้า 12)

การบริหารอาคารให้เช่าแบ่งเป็นหลายประเภท เช่น 1) Gross Lease ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าเป็นจำนวนแน่นอนตายตัว และผู้ให้เช่าจะจ่ายค่าใช้จ่ายอื่นๆทั้งหมด เว้นค่าสาธารณูปโภค (Utilities Charges) 2) Net Lease แบ่งออกเป็น a) Net Lease ผู้เช่าจ่ายเฉพาะค่าเช่าเท่านั้น b) Net Net Lease

(Double Lease) ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าและค่าเบี่ยประกันภัย c) Net Net Net Lease (Triple Lease) ผู้เช่าจ่ายค่าเช่า ค่าเบี่ยประกันภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าภาษี ค่าประเมินพิเศษต่างๆ 3) Percentage Lease เป็น. การคิดค่าเช่าคงที่จำนวนหนึ่ง (Fixed Rental Fee) แล้ว ยังต้องจ่ายเพิ่มเป็นจำนวนเปอร์เซ็นต์ของรายได้จากการขาย 4) Acceleration Lease (DeCarlo, 1997, pp. 94, Floyd, Kyle & Wirsek, 1984, p.137-139)

ภาษีที่เกี่ยวกับการบริหารอาคารให้เช่า

ภาษีที่เกี่ยวกับการบริหารอาคารให้เช่ามี 4 ประเภท คือ ค่าอากรแสตมป์ ภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม, 2548, หน้า 357-360) ซึ่งสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 5.1 สรุปภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับอาคารสำนักงานให้เช่า

ประเภทภาษี	อัตราภาษี	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	หมายเหตุ
1. อากรแสตมป์	ติดอากร 1 บาท ทุกค่าเช่า 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

การบริหารจัดการภาษี

ในการบริหารจัดการภาษีนั้น ผู้บริหารอาคารควรมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับ 1) ภาษีแต่ละประเภท 2) ประเภทของกิจการ ธุรกิจ และนิติกรรม ว่าสัญญาที่จะทำนั้นมีภาระภาษีอะไรบ้างชำระโดยวิธีใด ภาระภาษีนั้นตกเป็นของคู่สัญญาฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่าย 3) กลยุทธ์ในการวางแผนภาษี (Tax Planning Strategy) มีวิธีใดที่จะช่วยให้คู่สัญญาประหยัดภาษีได้ เช่น เลือกทำสัญญาที่เงินได้หรือรายรับหรือธุรกรรมได้รับยกเว้นภาษี เลือกทำสัญญาที่เสียภาษีในอัตราร้อยละต่ำ เลือกแยกสัญญา (ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม, 2548, หน้า 27-28, 136-142)

การอภิปรายผล

จากการศึกษาครั้งนี้ พบว่า การบริหารอาคารสำนักงานให้เช่า ผู้ให้เช่าสามารถตกลงเงื่อนไขการเช่ากับผู้เช่าได้ 2 แบบ ตามแนวคิดของชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม (2548, หน้า 140, 360) และ สุวรรณ วลัยเสถียร (2549, หน้า 60) คือ 1) แบบสัญญาเช่าฉบับเดียว 2) แบบสัญญาเช่าและ สัญญาบริการ ซึ่งผลลัพธ์ทางการบริหารจัดการภาษีเป็นดังนี้ คือ

1. แบบสัญญาเช่าฉบับเดียวนั้น จำนวนเงินที่ผู้เช่าตกลงต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อการเช่านี้ นั้น เป็นจำนวนเงิน “ค่าเช่า” ทั้งสิ้น ซึ่ง “ค่าเช่า” ย่อมต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี (ค่าเช่า)

2. แบบสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น จำนวนเงินที่ผู้เช่าตกลงต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อการเช่านี้ นั้น แบ่งเป็น 2 จำนวน คือ “ค่าเช่า” กับ “ค่าบริการ” โดย

“ค่าเช่า” ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่ารายปี

“ค่าบริการ” จะเสียภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7.0 ของค่าบริการ และสามารถได้รับผลประโยชน์จากภาษีมูลค่าเพิ่มได้โดยนำไปหักกับภาษีซื้อ ทำให้เสียภาษีมูลค่าเพิ่มน้อยลงหรือไม่ต้องเสีย

ตารางที่ 5.2 สรุปภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง กรณีแยกสัญญา และอัตรากำหนด

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

นั่นก็คือ ถ้าสามารถแบ่ง “จำนวนเงินที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อการเช่า” มาเป็น “ค่าบริการ” ยิ่งมากเท่าไร ก็ยิ่งประหยัดภาษีได้มากเท่านั้น เพราะภาษีของ “ค่าเช่า” ตามสัญญาเช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินร้อยละ 12.5 แต่ภาษีของ “ค่าบริการ” ตามสัญญาบริการ ร้อยละ 7.0 นั่นก็คือ ถ้าแยกเงินได้จากผู้เช่าที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นค่าเช่ามากขึ้นเท่าไรก็สามารถประหยัดภาษีได้ ร้อยละ 5.5 จากค่าเช่ามากขึ้นเท่านั้น (เพราะแทนที่จะจ่ายเป็นภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในอัตราร้อยละ 12.5 มาจ่ายเป็นภาษีมูลค่าเพิ่ม ในอัตราร้อยละ 7)

แต่อย่างไรก็ตาม “ค่าเช่า” ที่ต่ำที่สุดที่ก็ต้องเป็น “ค่ารายปี” ที่เจ้าพนักงานประเมินยอมรับได้ด้วย ซึ่งกรณีศึกษาครั้งนี้ คือ “อาคารมณูผล-สำนักงานใหญ่” เจ้าพนักงานประเมินยอมรับได้ที่ประมาณ ร้อยละ 40 ของจำนวนเงินที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อการเช่าทั้งหมด ซึ่งเป็นหน้าที่

อันสำคัญของผู้บริหารอาคารที่ต้องสำรวจ “ค่ารายปี” ในตลาดนั้นๆว่าควรเป็นเท่าไร และ เมื่อพิจารณาประกอบกับ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีจึงสรุปแนวทางการบริหารภาษีที่เหมาะสมกับอาคารสำนักงาน ให้เช่า โดยเฉพาะกรณีศึกษาอาคารมณูผล-สำนักงานใหญ่ ดังนี้

ตารางที่ 5.3 สรุปภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับ”อาคารมณูผล-สำนักงานใหญ่”

ประเภทภาษี	อัตราภาษี	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	หมายเหตุ
1. อาคารแสดมปี	ติดอากร 1 บาท ทุกค่าเช่า 1,000 บาท	บ.สหมณูผล จำกัด หรือผู้เช่า	ผู้บริหารอาคารควร ตกลงให้ผู้สัญญา เป็นผู้จ่าย
2. ภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 30 ของ กำไรสุทธิ	บ.สหมณูผล จำกัด	บ.สหมณูผล จำกัด ไม่สามารถ ผลักภาระภาษีได้
3. ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ร้อยละ 7	บ.สหมณูผล จำกัด	จากการแบ่งเป็น สัญญาบริการ ทำให้ ต้องเสียภาษีนี้
4. ภาษีโรงเรือน และที่ดิน	ร้อยละ 12.5 ของ ค่ารายปี	บ.สหมณูผล จำกัด หรือผู้เช่า	ผู้บริหารอาคารควร ตกลงให้ผู้สัญญา เป็นผู้จ่าย

1. อาคารแสดมปี เป็นภาษีที่หากไม่มีข้อตกลงเป็นอย่างอื่น ประมวลรัษฎากรกำหนดให้ “ผู้ให้เช่า” มีหน้าที่เสียภาษี เพราะฉะนั้น ผู้บริหารอาคารควรตกลงกับผู้เช่า โดยให้ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

2. ภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นภาษีทางตรงที่ตกลงให้ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีไม่ได้

3. ภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นภาษีทางตรงที่ตกลงให้ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีไม่ได้

4. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นภาษีที่หากไม่มีข้อตกลงเป็นอย่างอื่น พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน กำหนดให้ “ผู้เป็นเจ้าของ โรงเรือนและที่ดิน” มีหน้าที่เสียภาษี เพราะฉะนั้น ผู้บริหารอาคารควรตกลงกับผู้เช่า เพื่อประหยัดภาษีส่วนนี้ โดยแบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

4.1 แบ่ง “จำนวนเงินที่ผู้เช่าตกลงต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อการเช่านั้น” ออกเป็น 2 จำนวน คือ “ค่าเช่า” กับ “ค่าบริการ” โดย “ค่าเช่า” หรือ “ค่ารายปี” นั้นต่ำที่สุดที่เจ้าหน้าที่ประเมินยอมรับได้ แล้วส่วนที่เหลือกำหนดให้เป็น “ค่าบริการ”

4.2 ผู้บริหารอาคารควรตกลงกับผู้เช่า โดยให้ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่เสียหายโรงเรียน และที่ดินที่เกิดจาก “ค่าเช่า” ตามสัญญาเช่า

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะจากการศึกษาครั้งนี้

1. ผู้บริหารอาคาร ควรมีความรู้เกี่ยวกับการบริหารจัดการภายใน มิฉะนั้น ธุรกิจอาจกำไรน้อยลงหรือขาดทุนได้ และบางรายถึงขั้นล้มละลาย การบริหารจัดการภายในจะทำให้ประหยัดภายใน ซึ่งเป็นต้นทุนในการบริหารอาคารลงได้ส่วนหนึ่ง เช่น ภายในโรงเรือนและที่ดิน และอาจตกลงให้ผู้เช่ารับภาระภายในไปได้อีกส่วนหนึ่ง เช่น อาคารเสตมปี ภายในโรงเรือนและที่ดิน การวางแผนภายในอาคารถือเป็นส่วนหนึ่งในการประกอบธุรกิจ (ชัยสิทธิ์ ตรีชาธรรม, 2548, หน้า 2, 357)

2. ผู้บริหารอาคารสำนักงานให้เช่าทั้งหลาย สามารถประหยัดภายในได้โดยการบริหารจัดการภายในด้วยการแบ่งเงินที่ผู้ให้เช่าต้องได้จากผู้เช่า ออกเป็น 2 สัญญา คือ สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ ซึ่งสามารถประหยัดภายในได้อย่างน้อยร้อยละ 5.5 และ เมื่อผู้บริหารอาคารมีแนวทางในการบริหารอาคารเช่นนี้ชัดเจนแล้ว ก็สามารถทำความเข้าใจกับผู้เช่าตั้งแต่เริ่มต้นการเช่า การบริหารจัดการอาคารก็จะสามารถรักษาสัมพันธภาพที่ดีกับผู้เช่าได้ตลอดระยะเวลาการเช่า

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป ได้แก่

1. ศึกษา “ภายใน” ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารสำนักงานให้เช่าอื่นๆ เช่น ภายในมูลค่าเพิ่มจากการบริหารจัดการงานโครงสร้าง ภายในมูลค่าเพิ่มจากการบริหารจัดการงานระบบ และงานบำรุงรักษา เป็นต้น

2. ศึกษา “ภายใน” ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารประเภทอื่นๆ เช่น อาคารศูนย์การค้า อาคารอพาร์ตเมนต์ เป็นต้น

3. ศึกษา การบริหารพื้นที่ให้เช่า ประเภทอื่นๆ เพื่อก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นนอกเหนือจากการโอนภาระภายในให้ผู้เช่า ซึ่งถือว่าเป็นรายได้ที่รับที่ยังน้อยอยู่ เมื่อเทียบกับการหารายได้จาก การให้เช่าพื้นที่ประกอบธุรกิจ เช่น ร้านทำผม ร้านขายอาหาร ฯลฯ รวมถึงภายในที่จะต้องเกี่ยวข้อง