

## บทที่ 1

### บทนำ

#### หลักการและเหตุผล

ในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจไม่แน่นอน มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ประชาชนหรือผู้ประกอบการธุรกิจจะต้องมีความระมัดระวัง และรู้จักวางแผนการใช้จ่ายเงินให้รัดกุมประหยัดให้มากที่สุด เชื่อกันว่าในปี 2550 ภาพเศรษฐกิจยังคงปั่นป่วนยังไม่นิ่งพอ หากจะลงทุนทำโครงการใดที่จะต้องใช้เงินเป็นจำนวนมาก ผู้ลงทุนก็จำเป็นต้องมีการพิจารณาอย่างมาก การลงทุนในการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นหมู่บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม ก็จะต้องมีการวางแผนการเงินในระยะยาวในเรื่องของผลตอบแทนในการลงทุน ระยะเวลาการคืนทุนให้คุ้มค่า ซึ่งธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นธุรกิจหนึ่ง ที่กำลังเป็นที่น่าสนใจในการลงทุน โดยมีระยะเวลาการคืนทุนประมาณ 8-10 ปี หลังจากนั้นก็สามารถเก็บกินได้ตลอดชีวิต การลงทุนของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์รูปแบบที่นิยมทำกันมากก็คือ การก่อสร้างอาคารบนที่ดินเช่า แล้วนำอาคารออกให้เช่าอีกต่อหนึ่ง ซึ่งการลงทุนในประเทศไทยเรายังสามารถลงทุนได้อีกหลายรูปแบบด้วยกัน ทำให้ธุรกิจมักมีปัญหาในการเสียดายก่อนข้างมาก (ผู้จัดการรายสัปดาห์, 2549)

การลงทุนของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ จะต้องลงทุนในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสภาวิชาชีพบัญชีได้เสนอร่างมาตรฐานการบัญชี เรื่องการบัญชีสำหรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็น“อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน”) เพื่อให้ธุรกิจที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์ และหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า บันทึกบัญชีเกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แยกออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ภายในกิจการ ทำให้กิจการต้องจัดประเภทของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละส่วน ออกจากกัน ซึ่งการจัดประเภทของอสังหาริมทรัพย์จะต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ดังนั้นจึงต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อช่วยให้การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารนั้น มีความเหมาะสมและสม่ำเสมอ โดยจะต้องสอดคล้องกับคำจำกัดความตามที่ร่างมาตรฐานการบัญชีได้กำหนดไว้

ในการประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ให้บริการ นอกเหนือจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว ธุรกิจยังมีบริการด้านอื่นๆ ที่จัดขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่า รายได้หลักของธุรกิจ คือ รายได้จากให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายได้ที่กิจการได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ส่วนรายได้ค่าเช่าทรัพย์สินอื่น และรายได้ค่าบริการอื่นที่เกี่ยวข้องนั้น ถือเป็นรายได้รองจากการประกอบกิจการ รายได้ส่วนนี้กิจการไม่ได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม และการประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นยังมีรายได้ที่เรียกเก็บในลักษณะเงินก้อนเพื่อตอบแทนการให้เช่าทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเรียกเก็บในลักษณะเงินจ่ายล่วงหน้า เงินประกัน

ส่วนทางด้านรายจ่ายที่เกิดขึ้น กิจการจำเป็นต้องแยกรายจ่ายของกิจการที่ได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม กับกิจการที่ไม่ได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มออกจากกัน ซึ่งทำให้มีความซับซ้อนเกี่ยวกับการจัดเก็บและรวบรวมเอกสาร การบันทึกบัญชี ผู้ทำบัญชีจึงจำเป็นต้องมีความเข้าใจในวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และรายการค้าที่เกิดขึ้นกับธุรกิจให้เข้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะได้มีการเก็บรวบรวมเอกสารอย่างเป็นระบบ มีวิธีปฏิบัติทางบัญชีและภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจได้อย่างถูกต้อง เพื่อนำไปประเมินประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการบริหารงานภายในธุรกิจ และเพื่อที่จะได้เสียภาษีอากรได้ถูกต้องตามประมวลรัษฎากรที่ได้กำหนดไว้

ดังนั้นผู้ศึกษาจึงสนใจที่จะทำการศึกษา แนวปฏิบัติทางการบัญชีและการเสียภาษีสำหรับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ในจังหวัดเชียงใหม่ เกี่ยวกับการรับรู้รายการ การจำแนกรายการ การบันทึกบัญชี การจัดทำรายงานการเงิน และการจัดทำรายงานภาษีอากรประเภทต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นแนวทางในการจัดทำบัญชี และเสียภาษีอากรได้ถูกต้องครบถ้วน สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยจะทำการศึกษารูขี้อย่างละเอียดในจังหวัดเชียงใหม่

### วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาแนวปฏิบัติทางการบัญชี และการเสียภาษีสำหรับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการศึกษา

1. ทำให้ทราบแนวปฏิบัติในการจัดทำบัญชีสำหรับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
2. ทำให้ทราบแนวปฏิบัติในการเสียภาษีสำหรับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

### นิยามศัพท์

**แนวทางปฏิบัติทางการบัญชี** หมายถึง วิธีปฏิบัติทางการบัญชีในการจดบันทึก การจำแนก การสรุปผล และการจัดทำรายงานทางการเงิน รวมถึงการแปลความหมายของรายงานเกี่ยวกับการเงินของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ระบบบัญชีของธุรกิจเป็นไปอย่างถูกต้อง มีระเบียบแบบแผนตามขั้นตอน ทำให้ควบคุมดูแลได้ง่าย สามารถปรับปรุงและแก้ไขข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อที่จะนำไปใช้ในการตัดสินใจได้อย่างถูกต้อง

**การเสียภาษี** หมายถึง การจดทะเบียน การคำนวณภาษี การยื่นแบบแสดงรายการ และการชำระภาษีสำหรับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ธุรกิจที่มีอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในลักษณะเป็นบ้าน  
เช่า สิ่งปลูกสร้าง และอาคารชุดไว้เพื่อให้เช่า ซึ่งกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์นั้นยังคงเป็นของ  
ธุรกิจ



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved