บทที่ 1
บทนำ

หลักการและเหตุผล

ธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ มีลักษณะของการค้าอสังหาริมทรัพย์แยกออกได้เป็น การขายเฉพาะที่ดินโดยไม่มีอาคาร การแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยในลักษณะจัดสรรขายโดยมีการพัฒนาปรับปรุงที่ดิน เช่น ถมดิน ทำถนน ทำท่อระบายน้ำ ระบบประปาไฟฟ้า หรือสาธารณูปโภคอื่นๆ หรืออาจขายโดยปลูกต้นไม้ให้ด้วยที่เรียกว่า “สวนเกษตร” การขายที่ดินพร้อมอาคาร ได้แก่ การขายที่ดินพร้อมบ้าน อาจเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) การขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว) การขายที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน หรืออาคารเพื่อใช้ทำโรงงานอุตสาหกรรม (Factory house) การขายที่ดินพร้อมอาคารและในโครงการมีการทำธุรกิจอื่น เช่น สนามกอล์ฟ เป็นต้น การขายอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ซึ่งผู้ซื้อจะได้กรรมสิทธิ์ในห้องชุดและในทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยการโอนกรรมสิทธิ์ต้องทำนิติกรรมและจดทะเบียนสิทธิ และผู้มีเงินได้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหน่วยงานที่รับผิดชอบในการจัดเก็บภาษีอากรเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์ก็คือ กรมสรรพากร รับผิดชอบในการจัดเก็บภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากรได้แก่ ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ และภาษีมูลค่าเพิ่ม ทั้งนี้กรมที่ดิน มีหน้าที่รับผิดชอบจัดเก็บค่าธรรมเนียมจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (กรมสรรพากร, 2549: ออนไลน์)

ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันกันมาก หากเศรษฐกิจชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อและความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคที่มีรายได้ระดับปานกลางถึงระดับล่างค่อนข้างมาก (สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร, 2550: ออนไลน์) แต่แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่นั้นมีการขยายตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า จังหวัดเชียงใหม่มีการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายจัดสรร มีการขยายตัวสูงสุดในปี 2545 และขยายตัวต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน (ฐานเศรษฐกิจ, 2550: ออนไลน์) ทั้งนี้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ รวมถึงผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ ควรมีการศึกษาภาระภาษีตามประมวลกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์นั้นอย่างลึกซึ้ง เพื่อการเสียภาษีที่ถูกต้องและครบถ้วน เนื่องจากธุรกิจ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

อสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจประเภทหนึ่งที่มีรายละเอียดปลีกย่อยจำนวนมากและมีความสลับซับซ้อนเข้าใจยาก ทำให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติทางด้านภาษีให้ถูกต้องที่ผู้เกี่ยวข้องต้องหาทางปรับปรุงแก้ไข ดังนั้นจึงต้องมีการบริหารจัดการด้านต่างๆ โดยเฉพาะงานด้านบัญชี เพื่อให้การดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพและถูกต้องตามข้อกำหนดด้านกฎหมายภาษีอากร นอกจากนี้ผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีความรู้เรื่องการวางแผนภาษี สภาพปัญหาในการจัดทำบัญชีของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ ประเด็นและปัญหาที่ผิดพลาดในการทำบัญชีธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์จึงจะทำให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปด้วยความรวดเร็วและถูกต้อง (สรรพากรสาส์น, 2549: ออนไลน์)

ดังนั้นผู้ศึกษาจึงต้องการศึกษาถึงปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นให้กับผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่นำไปเป็นแนวทางในการปรับใช้ในการเสียภาษีหรือสำหรับผู้สนใจทั่วไปนำไปใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

วัตถุประสงค์

เพื่อศึกษาปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

นิยามศัพท์

ปัญหา หมายถึง ปัญหาในการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ประกอบการผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่สำนักงานที่ดินมีหน้าที่ต้องเสียภาษีผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

แนวทาง หมายถึง แนวทางในการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ และภาษีมูลค่าเพิ่มของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงแนวทางในการจดทะเบียนการทำนิติกรรมการค้าอสังหาริมทรัพย์และแนวทางในปฏิบัติอื่นๆ เพื่อให้เป็นไปตามที่ประมวลกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้

การเสียภาษี หมายถึง ภาษีที่ผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ต้องจ่ายจากเงินได้จากการขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ หรือโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ผู้ประกอบธุรกิจ หมายถึง บุคคลซึ่งขายสินค้าหรือให้บริการในทางธุรกิจหรือวิชาชีพ ไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะได้รับประโยชน์หรือค่าตอบแทนหรือไม่และไม่ว่าจะได้รับการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มแล้วหรือไม่

การค้าอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง การขายเฉพาะที่ดินโดยไม่มีอาคาร การแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยในลักษณะจัดสรรขาย โดยมีการพัฒนาปรับปรุงที่ดิน การขายที่ดินพร้อมอาคาร และการขายเฉพาะอาคารโดยที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ทำให้ทราบถึงปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved