

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา

การศึกษาแนวปฏิบัติทางการบัญชี และการเสียภาษีสำหรับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวปฏิบัติทางการบัญชีและการเสียภาษีสำหรับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาได้ศึกษาโดยการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก พร้อมสังเกตการณ์ปฏิบัติงาน โดยละเอียด ซึ่งการเลือกตัวอย่างจะกำหนดกลุ่มตัวอย่างแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ นิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการจัดทำบัญชีเอง จำนวน 5 ราย และบุคคลธรรมดาที่มีเงินได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5 ราย รวมถึงการศึกษาเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารวิชาการซึ่งได้มาจากหน่วยงานต่างๆ เช่น กรมสรรพากร กรมพัฒนาธุรกิจการค้า และข้อมูลอื่นๆ ได้แก่ หนังสือ ตำราทางวิชาการ วารสารและแบบฟอร์มเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ประโยชน์ที่ได้จากการศึกษาครั้งนี้ จะทำให้ทราบแนวปฏิบัติในการจัดทำบัญชี และการเสียภาษีอากรของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาแนวปฏิบัติทางการบัญชี และการเสียภาษีของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้

การจดทะเบียนจัดตั้งธุรกิจและลักษณะทั่วไปของธุรกิจ

การจัดตั้งธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ มีการจดทะเบียนในรูปของเจ้าของคนเดียว, ห้างหุ้นส่วน, และบริษัทจำกัด ซึ่งหากผู้ประกอบการต้องการประกอบธุรกิจในรูปแบบที่ไม่เป็นนิติบุคคล ผู้ประกอบการไม่ ต้องจดทะเบียนพาณิชย์ สามารถประกอบกิจการได้เลย หากผู้ประกอบการต้องการประกอบธุรกิจในรูปแบบที่เป็นนิติบุคคล คือ อยู่ในรูปของห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทจำกัด สามารถจดทะเบียนได้ที่สำนักงานกรมพัฒนาธุรกิจการค้า จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งขั้นตอนแรกของการจดทะเบียนนั้นต้องจองชื่อนิติบุคคลก่อน แล้วหากกิจการต้องการประกอบธุรกิจในรูปแบบของ ห้างหุ้นส่วนจำกัด กิจการต้องดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วนจำกัด โดยจะต้องยื่นจดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันที่นายทะเบียนมีคำสั่งอนุญาต แต่หากกิจการต้องการประกอบธุรกิจในรูปแบบของบริษัทจำกัด กิจการต้องดำเนินการจดทะเบียนหนังสือบริคณห์สนธิก่อน โดยจะต้องดำเนินการภายใน 30 วัน นับแต่วันที่นายทะเบียนมีคำสั่งอนุญาต แล้วจึงไปดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจำกัด ซึ่งสามารถดำเนินการได้ เมื่อผ่านการจดทะเบียนหนังสือบริคณห์สนธิผ่านมาแล้วไม่ต่ำกว่า 9 วัน

ธุรกิจต้องมีเลขบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีอากร หากเป็นเจ้าของคนเดียวสามารถใช้เลขบัตรประชาชนแทนได้เลย ส่วนผู้ประกอบการที่อยู่ในรูปแบบอื่น ต้องยื่นคำร้องขอมีเลขบัตรประจำตัวผู้เสียภาษี ที่สำนักงานสรรพากรพื้นที่เชียงใหม่ ณ สถานประกอบการตั้งอยู่

ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับการยกเว้นไม่ต้องอยู่ในระบบภาษีมูลค่าเพิ่ม เนื่องจากธุรกิจมีรายได้นอกเหนือจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว ซึ่งรายได้ส่วนนี้ไม่ได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ดังนั้นหากกิจการมีรายได้ในส่วนนี้เกิน 1.8 ล้านบาทต่อปี จะต้องยื่นขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ที่สำนักงานสรรพากรพื้นที่เชียงใหม่ ซึ่งจะต้องจดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันที่มียาได้เกิน 1.8 ล้านบาท หรือจดทะเบียนตั้งแต่ก่อนเริ่มประกอบธุรกิจ

ในการก่อสร้างอาคาร กิจการต้องทำการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติ พ.ศ.2522 และ พ.ศ.2535 โดยจะต้องยื่นคำขออนุญาตที่ส่วนควบคุมอาคาร และผังเมือง สำนักงานช่าง เทศบาลนครเชียงใหม่ เมื่อได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจึงจะสามารถก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งการประกอบธุรกิจส่วนใหญ่จะเข้าข่ายเป็นหอพัก ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ.2507 ทำให้ต้องขอใบอนุญาตจัดตั้งหอพัก และใบอนุญาตเป็นผู้จัดการหอพัก โดยต้องยื่นของใบอนุญาตได้ที่สำนักงานพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ จ.เชียงใหม่

การจำแนกประเภทรายได้ของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ สามารถจำแนกประเภทได้ 2 ประเภท คือ ธุรกิจที่มีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว และธุรกิจที่มีรายได้มากกว่ารายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว โครงสร้างการดำเนินงานของธุรกิจจะแบ่งเป็นแผนกที่สำคัญ ดังนี้ แผนกต้อนรับ ทำหน้าที่ประชาสัมพันธ์ข่าวสาร ติดต่อกับลูกค้า และทำสัญญาเช่า แผนกการเงิน ทำหน้าที่ในการรับจ่ายเงินของกิจการ เก็บรักษาเงินสดย่อย นำเงินฝากธนาคาร แผนกบัญชี ทำหน้าที่บันทึกรายการทางการเงินบัญชี และจัดทำงบการเงินเมื่อสิ้นงวดบัญชี แผนกบุคคล ทำหน้าที่ดูแลพนักงานของกิจการทั้งหมด แผนกแม่บ้าน ทำหน้าที่รักษาความสะอาดภายใน-ภายนอกอาคาร และดูแลความเรียบร้อยของห้องพัก แผนกรักษาความปลอดภัย ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องมีการทำสัญญาเช่า เพื่อเป็นข้อตกลงระหว่างกิจการกับผู้เช่า ซึ่งกิจการมักแยกสัญญาเป็น 2 สัญญา คือ สัญญาเช่าห้องพัก และสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์

แนวปฏิบัติทางการเงินของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ในการจัดทำงบการเงินของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ จัดทำขึ้นตามเกณฑ์สิทธิ และบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการบัญชี การจัดทำงบดุลในส่วนของสินทรัพย์ถาวร กิจการคำนวณราคาทุนของสินทรัพย์ถาวรโดยการรวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์นั้น มารวมเป็นมูลค่า

ของสินทรัพย์ ซึ่งกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ ตามเงื่อนไขและอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 65 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร รายได้หลักของธุรกิจ คือ รายได้จากทำให้เช่าสังหาริมทรัพย์ และ รายได้จากทำให้เช่าสังหาริมทรัพย์ รายได้รองของธุรกิจ คือ รายได้จากทำให้บริการต่างๆ ซึ่ง กิจการจะออกใบแจ้งหนี้ส่งให้ผู้เช่าประมาณต้นเดือนหลังจากเดือนที่มีการให้บริการแล้ว ในใบ แจ้งหนี้จะเรียกเก็บค่าเช่าห้องพักของเดือนปัจจุบัน และเรียกเก็บค่าเช่าอื่นๆ รวมทั้งค่าบริการของ เดือนที่ผ่านมา ซึ่งผู้เช่าจะต้องมาชำระภายในวันที่ที่กำหนดในสัญญา การคำนวณต้นทุนการ ให้บริการ กิจการคำนวณโดยการนำค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการ และค่าใช้จ่ายของอาคาร ที่ให้เช่ามารวมกัน ส่วนค่าใช้จ่ายในบริหารของธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ ทำให้ค่าใช้จ่ายบาง รายการที่เป็นทั้งต้นทุนบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร แผนกบัญชีจะเป็นผู้กำหนดเกณฑ์ และ สัดส่วนในการปันส่วนระหว่างต้นทุนกับค่าใช้จ่ายในการบันทึกบัญชี

สิ่งที่จะทำให้ธุรกิจสามารถรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกิจการ และ ประเมินผลการดำเนินงานได้ถูกต้องและเป็นระบบนั้น คือการที่ธุรกิจจะต้องมีการจัดทำระบบบัญชี ที่เหมาะสมกับธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ ระบบบัญชีประกอบด้วย **การกำหนดผังบัญชี** เพื่อให้ สะดวกและความรวดเร็วในการจัดทำงบการเงิน โดยกิจการกำหนดตามหมวดบัญชี **การออกแบบ เอกสาร** ที่ใช้ภายใน และภายนอกกิจการ ซึ่งจะต้องกำหนดรูปแบบให้การบันทึกข้อมูลเพียงสำหรับการ ใช้งานและบันทึกบัญชี รวมถึงการจัดทำสำเนาให้เพียงพอสำหรับแผนกที่ต้องใช้เอกสารนั้น ด้วย **การกำหนดใบสำคัญเพื่อการบันทึกบัญชี** จะทำให้การบันทึกบัญชี และการเก็บเอกสารเข้า แฟ้มนั้นถูกต้องครบถ้วน การกำหนดสมุดรายบัญชีที่ใช้ในการบันทึกบัญชี ซึ่งประกอบด้วย **สมุด บันทึกรายการขั้นต้น** คือ สมุดรายวันทั่วไป และสมุดรายวันเฉพาะ เช่น สมุดรายวันรับเงิน สมุด รายวันจ่ายเงิน สมุดเงินสดย่อย และ**สมุดบัญชีแยกประเภท** ประกอบด้วย สมุดแยกประเภททั่วไป และแยกประเภทย่อย ซึ่งจะอยู่ในรูปของทะเบียนต่างๆ เช่น ทะเบียนผู้เช่า ทะเบียนสินทรัพย์ ทะเบียนเช็ครับ-จ่ายล่วงหน้า สรุปรายละเอียดค่าเช่ารับล่วงหน้าและเงินประกันความเสียหาย มิได้ เพื่อตรวจสอบยอดกับสมุดบัญชีแยกประเภททั่วไป ณ วันสิ้นงวด **การกำหนดรายงานทางการเงิน** ที่ใช้ประกอบกับการดำเนินธุรกิจประจำวัน เพื่อการควบคุมสินทรัพย์ หนี้สิน และค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกิจการ เช่น รายงานการรับเงินประจำวัน ใบสรุปรายเงินเดือนและค่าแรง สรุปรายการเบิกเงินสดย่อย เป็นต้น และการจัดทำรายงานตามกม.อื่น เช่น รายงานภาษีซื้อ รายงานภาษีขาย **การจัดทำงบ การเงิน** ซึ่งเป็นการจัดทำขึ้นตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ.2543 บังคับให้งบการเงินจะต้อง ประกอบด้วย งบดุล งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงของผู้ถือหุ้น(กรณีบริษัทจำกัด) หมายเหตุประกอบงบการเงิน และงบการเงินเปรียบเทียบกับปีก่อน(กรณีบริษัทจำกัด) และส่วน สุดท้ายของระบบบัญชี คือ **วิธีการทำงานเกี่ยวกับระบบเอกสาร** โดยมีระบบที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ระบบการรับผู้เช่า ระบบการคืนเงินประกันความเสียหาย ระบบการแจ้งหนี้และรับชำระหนี้ ระบบการจักซื้อสินทรัพย์และการจ่ายชำระหนี้ ระบบการจ่ายชำระหนี้ค่าใช้จ่ายต่างๆ ระบบการจ่ายเงินสศย่อย ระบบการจ่ายเงินเดือนและค่าแรง ระบบการคำนวณและชำระภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งได้กำหนดเอกสาร สมุดบัญชี วิธีการทำงานของแต่ละแผนกไว้โดยละเอียด

การเสียภาษีของธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์

จากการศึกษาการเสียภาษีของธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์พบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญในเรื่องของภาระภาษีอากรที่ธุรกิจ เนื่องจากต้องการชำระให้น้อยที่สุด แต่ต้องมีความถูกต้องและครบถ้วน ในการศึกษารายนี้ ได้ศึกษาภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ 5 ประเภท ดังนี้

- **ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา** บุคคลธรรมดาที่มีเงินได้จากการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ประกอบการนำเงินได้ที่ได้รับตลอดปีภาษีมาคำนวณเป็นเงินได้พึงประเมิน และในการคำนวณภาษี ผู้มีเงินได้เลือกที่จะหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมา ร้อยละ 30 เนื่องจากสะดวกในการคำนวณภาษี และยื่นแบบแสดงรายการปีละ 2 ครั้ง คือ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาครึ่งปี จะยื่นรายรับที่ได้รับตั้งแต่เดือนมกราคม-มิถุนายน โดยใช้แบบแสดงรายการ ภ.ง.ด.94 และชำระภาษีภายในเดือนกันยายน และภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาประจำปี จะยื่นรายรับที่ได้ตลอดทั้งปี โดยใช้แบบแสดงรายการ ภ.ง.ด.90 และชำระภาษีภายในเดือนมีนาคมของปีถัดจากปีที่มีเงินได้ ที่สำนักงานสรรพากรพื้นที่เชียงใหม่ ณ สถานที่ประกอบการ

- **ภาษีเงินได้นิติบุคคล** เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ ใช้ฐานกำไรสุทธิในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยการนำรายได้ทั้งหมดที่เป็นรายได้ของงวดบัญชี มารวมเป็นรายได้ของกิจการ รวมทั้งค่าเช่ารับล่วงหน้าที่กิจการได้รับค่าบริการแล้ว ส่วนเงินประกันความเสียหายที่ได้รับชำระจากผู้เช่า ไม่นำมารวมคำนวณเป็นรายได้ของกิจการ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นนิติบุคคลอาจถูกหัก ณ ที่จ่าย โดยรายได้จากค่าเช่า จะถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 ส่วนรายได้ค่าบริการ จะถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 3 ซึ่งภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายนี้จะถูกนำมาเป็นเครดิตภาษีในการคำนวณภาษีเงินได้เงินได้นิติบุคคล ส่วนการคำนวณค่าใช้จ่ายทางภาษี กิจการได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในมาตรา 65 ทวิ 65 ตริ แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งหากมีรายการปรับปรุง กิจการจะนำไปปรับปรุงในแบบ ภ.ง.ด.50 เพื่อปรับปรุงกำไรทางบัญชีให้เป็นกำไรทางภาษี และคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลต่อไป อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับนิติบุคคลทั่วไปร้อยละ 30 แต่กิจการส่วนใหญ่ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นวิสาหกิจขนาดย่อย ซึ่งจะคิดภาษีจากอัตราที่ปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยยื่นแบบแสดงรายการและชำระภาษีปีละ 2 ครั้ง

คือ ภาษีเงินได้นิติบุคคลครึ่งปี คิดจากประมาณการกำไรสุทธิทางภาษี จะยื่นแบบ ภ.ง.ด.51 ภายใน สองเดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหกเดือนแรกของรอบระยะเวลาบัญชี และภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปี จะยื่นแบบ ภ.ง.ด.50 ภายใน 150 วัน นับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชี ของกิจการ

- **ภาษีมูลค่าเพิ่ม** ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ได้ปฏิบัติ ตามหน้าที่ของผู้ประกอบการจดทะเบียน โดยเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากค่าบริการ และออก ใบกำกับภาษีเต็มรูปทุกครั้ง เพื่อเป็นหลักฐาน จัดทำรายงานภาษีขาย และรายงานภาษีซื้อทุกสิ้น เดือนภาษี ซึ่งภาษีซื้อที่กิจการสามารถขอคืนภาษีได้ หากเป็นค่าใช้จ่ายที่แยกไม่ได้ว่าเป็นของส่วน ใด จะต้องมีการเฉลี่ยภาษีซื้อ ผู้ประกอบการเลือกวิธีการเฉลี่ยภาษีซื้อตามสัดส่วนของรายได้จาก การประกอบการของปีที่ผ่านมา โดยไม่ปรับปรุงให้เป็นไปตามส่วนของรายได้ที่เกิดขึ้นจริงใน ปัจจุบัน และยื่นแบบแสดงรายการ ภ.พ.30 พร้อมชำระค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภายในวันที่ 15 ของเดือน ถัดจากเดือนภาษี

- **ภาษีโรงเรือนและที่ดิน** เนื่องจากธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นธุรกิจที่ใช้ประโยชน์ จากโรงเรือนและที่ดิน โดยมีได้อาศัยอยู่เอง ทำให้กิจการมีภาระที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยคิดจากอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี ซึ่งทางกฎหมายกำหนดให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบใน การเสียภาษี แต่ในทางปฏิบัติจะขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างกิจการกับผู้เช่า ว่าใครเป็นผู้ที่รับผิดชอบ ในการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินนี้ โดยเจ้าหน้าที่ประเมินภาษีจะส่งใบแจ้งการประเมินภาษี โรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด.8) มาให้ผู้ประกอบการ เพื่อจะนำไปชำระภาษีภายใน 30 วันนับแต่วันที่ ได้รับใบแจ้งการประเมิน ที่สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด

- **อากรแสตมป์** ในการทำสัญญาเช่าของกิจการ จะต้องมีการติดอากรแสตมป์ ในอัตรา 1 บาท ต่อการเช่าทุกๆ 1,000 บาท หรือเศษของ 1,000 บาทของค่าเช่ารวมกันตลอดอายุการเช่า โดยผู้ มีหน้าที่ต้องเสีย คือผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่า คือผู้เช่า ในทางปฏิบัติกิจการมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า ทุกคน แต่ไม่ได้มีการติดอากรแสตมป์ แต่สำหรับการทำธุรกรรมกับทางราชการที่จะต้องมีการติด อากรแสตมป์ มีการติดอากรแสตมป์ ซึ่งเลือกใช้วิธีแสตมป์ปิดทับ

อภิปรายผล

แนวปฏิบัติทางการบัญชีและการเสียภาษีของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พบว่ากิจการบันทึกสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ของกิจการด้วยราคาทุน รวมต้นทุนในการซื้อสินทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับร่างมาตรฐานการบัญชี เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เกี่ยวกับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เมื่อเริ่มแรก

กิจการใช้เกณฑ์สิทธิในการจัดทำบัญชี มีการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับค่าเช่ารับล่วงหน้า โดยกิจการจะบันทึกเป็นหนี้สินของกิจการ ณ วันที่ได้รับชำระหรือ ณ วันทำสัญญา และจะปรับปรุงรับรู้เป็นรายได้ของกิจการในเดือนแรกและเดือนสุดท้ายของการเช่า ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าที่ได้ทำขึ้นระหว่างกิจการกับผู้เช่า ทำให้ในเดือนสุดท้ายของการเช่า ผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าอีก ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ จิตติพร จิตติจำเริญพร (2545) ในเรื่องของการบันทึกบัญชีเงินมัดจำ ส่วนการเสียภาษีอากร กิจการได้ปฏิบัติตามประมวลรัษฎากร หากอยู่ในรูปแบบนิติบุคคลมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของรัตนา ตาสุข (2546) ซึ่งผู้ประกอบการได้ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ต้องเสียภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับกิจการ และในการจัดทำระบบบัญชีของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ประกอบด้วย การออกแบบประเภทเอกสารทางการบัญชี สมุดรายวันขั้นต้น บัญชีแยกประเภท วิธีการบันทึกรายการ การรายงาน ตลอดจนการกำหนดวิธีการปฏิบัติงานในการดำเนินงานด้านต่างๆ เพื่อให้ธุรกิจสามารถจัดทำหลักฐาน และบัญชีได้อย่างถูกต้อง ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ อารยา พัทธเมธา (2543) เกี่ยวกับการจัดทำระบบบัญชีของธุรกิจ

ข้อเสนอแนะ

ในการประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จากการศึกษาพบว่า การเลือกประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ควรจัดตั้งเป็นรูปแบบของนิติบุคคล และเป็นวิสาหกิจขนาดย่อม เนื่องจากสามารถหาเงินทุนขยายกิจการได้ง่ายและมากขึ้น มีเครดิตมากกว่าธุรกิจแบบคนเดียว มีความเสี่ยงน้อยลง เนื่องจากมีผู้ร่วมเฉลี่ยภาระความเสี่ยง การบริหารงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น เพราะสามารถใช้หลักแบ่งงานกันทำ ตามความสามารถของผู้เป็นหุ้นส่วน หรือผู้ถือหุ้น การดำเนินงานของกิจการจึงจะสามารถทำงานเป็นระบบ เนื่องจากเป็นธุรกิจที่มีขนาดใหญ่ขึ้น ซึ่งต้องมีการวางระบบการทำงานของกิจการ ทำให้การดำเนินงานของกิจการนั้นมีความถูกต้องและเป็นระบบ ส่งผลให้การทำบัญชีของกิจการมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงการเสียภาษีอากรของธุรกิจนั้นมีความถูกต้อง และประหยัดที่สุด อันเนื่องมาจากการทำบัญชีสามารถนำค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นต้นทุนมาหักเป็นค่าใช้จ่ายของกิจการได้ คือ ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มีอาคาร ที่สามารถนำค่าเสื่อมราคา-อาคาร มาเป็นค่าใช้จ่ายได้ ซึ่งทำให้สามารถประหยัดภาษีได้เพิ่มขึ้น และการประกอบธุรกิจในรูปแบบของนิติบุคคลที่เป็นวิสาหกิจขนาดย่อม นั้น มีอัตราภาษีต่ำกว่าอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดา ทำให้หากต้องการประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ควรประกอบธุรกิจในรูปแบบนิติบุคคล และเป็นวิสาหกิจขนาดย่อม

การประกอบธุรกิจ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ ไม่ให้ความสำคัญในการวางระบบบัญชีขึ้นภายในกิจการ เนื่องจากธุรกิจมักอยู่ในรูปแบบของเจ้าของคนเดียว หรือเป็นนิติบุคคลขนาดเล็ก และการจัดการส่วนใหญ่ภายในกิจการขึ้นอยู่กับเจ้าของเท่านั้น ซึ่งจะทำให้การเก็บรวบรวมข้อมูลทางการเงินบัญชีนั้น อาจจะไม่ถูกต้อง ครบถ้วน และหากเจ้าของไม่สามารถกระทำการเองได้ทั้งหมด ซึ่งต้องมีการจ้างพนักงาน ทำให้อาจเกิดการทุจริตขึ้นได้ ดังนั้นผู้ประกอบการควรมีการวางระบบขึ้น ซึ่งไม่ต้องใช้ระบบที่มีความยุ่งยาก ซับซ้อน เพียงแต่ใช้ระบบที่เหมาะสมกับกิจการเพื่อให้การทำงานของกิจการเป็นระบบ และสามารถดำเนินไปได้ด้วยดี ในการรวบรวมข้อมูลก็จะต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน ซึ่งสามารถนำข้อมูลนั้นมาวางแผนการดำเนินการต่อได้

บุคคลธรรมดาที่ประกอบธุรกิจให้เช่าสังหาริมทรัพย์ ควรจัดทำบัญชีขึ้นภายในกิจการ เพื่อที่จะเลือกหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควร เนื่องจากลักษณะของการดำเนินธุรกิจนั้นมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนมาก และมีค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่สามารถนำมาเป็นค่าใช้จ่ายของกิจการได้ด้วย ซึ่งหากเลือกหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาร้อยละ 30 จะสามารถหักเป็นค่าใช้จ่ายได้น้อยกว่าที่ได้จ่ายไปจริง ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการต้องเสียภาษีอากรเพิ่มขึ้น

ในการจดทะเบียนจดทะเบียนมูลค่าเพิ่ม ผู้ประกอบการควรพิจารณาและคำนวณรายได้ของกิจการอย่างคร่าวๆ เนื่องจากหากกิจการต้องการอยู่ในระบบภาษีมูลค่าเพิ่ม ควรจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มตั้งแต่ก่อนเริ่มประกอบกิจการ หรือก่อนเริ่มการก่อสร้างอาคาร ซึ่งจะทำการกิจการสามารถนำภาษีซื้อจากการก่อสร้างอาคารมาขอคืน หรือขอเครดิตภาษีได้ ซึ่งหากกิจการไม่ได้อยู่ในระบบภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีซื้อจากค่าก่อสร้างอาคารจะไม่สามารถนำมาขอคืนได้ และหากไปจดทะเบียนเมื่อเริ่มมีรายได้แล้ว ภาษีซื้อที่ได้จ่ายไปในการก่อสร้างอาคารนั้น จะไม่สามารถขอคืนย้อนหลังได้เช่นกัน เมื่อประกอบกิจการแล้ว ในการซื้อสินทรัพย์ หรือจ่ายค่าใช้จ่ายใดๆ ควรแยกใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษี ระหว่างการนำมาใช้ในกิจการที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม และกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม เพื่อที่จะได้นำภาษีซื้อที่นำมาใช้ในกิจการที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มมาเครดิตภาษีได้ทั้งจำนวน

ในการทำสัญญาเช่าระหว่างกิจการกับผู้เช่า ควรติดอากรแสตมป์ทุกครั้งที่มีการทำสัญญาเช่า เนื่องจากหากมีการตรวจสอบสัญญาเช่าแล้ว ไม่มีการติดอากรแสตมป์ กิจการจะมีความผิดทั้งทางแพ่งและทางอาญา ซึ่งจะต้องเสียค่าปรับและเงินเพิ่ม และสัญญาที่ทำขึ้นนั้น ไม่สามารถนำมาเป็นหลักฐานในคดีอาญาได้ จนกว่าจะชำระอากรให้ครบถ้วนก่อน

ข้อเสนอแนะในการศึกษาค้างต่อไป

การศึกษาค้นคว้าแบบอิสระครั้งนี้ เป็นการศึกษาแนวปฏิบัติทางการบัญชีและการเสียภาษีอากรของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่ได้ศึกษาในเรื่องของการควบคุมภายใน ผู้สนใจศึกษาสามารถศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการควบคุมภายในของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กิจการลดความเสี่ยงจากการทุจริตภายในกิจการลงได้ และการศึกษาค้นคว้าแบบอิสระครั้งนี้ ศึกษาเฉพาะธุรกิจที่มีอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่ามีลักษณะเป็น บ้าน สิ่งปลูกสร้าง และอาคารชุด ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ผู้สนใจศึกษาสามารถศึกษาแนวปฏิบัติทางการบัญชี และการเสียภาษีอากรของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าเป็น ที่ดิน

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved