



“ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”

วิเคราะห์เจาะลึกแนวโน้มผลกระทบทางภาษี

กลยุทธ์ใหม่เพื่อการลงทุนที่คุ้มค่า

SCG Debenture Club

ชินภัทร วิสุทธิแพทย์

25 มีนาคม 2560

เค้าโครงการบรรยาย

- ❖ (ร่างกฎหมาย) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ❖ วิเคราะห์ผลกระทบ และ การวางแผนเตรียมพร้อม
- ❖ การจัดการทรัพย์สินที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างในครอบครัว
- ❖ การจัดการทรัพย์สินที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างในธุรกิจ
- ❖ ทางเลือกในการลงทุน / บริหารทรัพย์สิน
- ❖ ทรัพย์สินในการ “ให้” และ “มรดก”

(ร่างกฎหมาย)

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เค้าโครงการบรรยาย

- ร่างพรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ผู้เสียภาษี (เจ้าของ / ผู้ครอบครอง)
- ที่ดิน (รวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา หรือ ที่มีน้ำด้วย)
- สิ่งปลูกสร้าง (โรงเรือน อาคาร ตึก สิ่งปลูกสร้างอื่น)
- ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี
- ยกเลิกภาษีโรงเรือนฯ และ ภาษีบำรุงท้องที่

- รู้ลึกกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สิน พร้อมเทคนิคการลงทุนเพื่อประสิทธิภาพทางภาษี

ร่างพรบ. ภาษีที่ดินฯ

คาดว่าจะบัญญัติเป็นกฎหมายปี 2560

คาดว่าจะใช้บังคับปี 2562

ราชการที่เกี่ยวข้อง

- คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด
- ผู้ว่าราชการจังหวัด / **สรรพากรพื้นที่** / ธนารักษ์พื้นที่ / เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด / โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด / นายก อบจ. / ผู้แทน นายกเทศมนตรี / ผู้แทน นายก อบต. / ผู้บริหาร อปท. / ปลัดจังหวัด
- องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- **พนักงานสำรวจ / พนักงานประเมิน / พนักงานจัดเก็บภาษี**
- คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ภาษีทรัพย์สินที่จะมาแทน ภรด / ภบท (ข้อมูล ณ วันที่ 21 มีนาคม 2560)

ราคาประเมินฯ ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด จะใช้เป็นฐานภาษี แทน ค่าเช่า

ประเภททรัพย์สิน	เพดานของอัตราภาษี
ที่ดินเพื่อการเกษตร (99% ของที่ดินเกษตรทั้งประเทศมูลค่าต่ำกว่า 50 ล้านบาท)	ไม่เกิน 0.2 %
ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย (99% ของที่พักอาศัยทั้งประเทศมูลค่าต่ำกว่า 50 ล้านบาท)	ไม่เกิน 0.5 %
ที่ดินเพื่อการพาณิชย์/อุตสาหกรรม	ไม่เกิน 2 %
ที่ดินรกร้างว่างเปล่า (ทุก 3 ปีปรับขึ้น)	ไม่เกิน 5 %

หลักการจําแนกประเภททรัพย์สิน

- เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย ให้ดูพื้นที่เกษตรกรรมไม่น้อยกว่า $\frac{3}{4}$ ของพื้นที่ทั้งหมด
- ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่น / ก. คลัง และ ก. มหาดไทย ร่วมกันกำหนด
- กรณีแบ่งที่ดินเป็นหลายแปลงเพื่อลดภาษี การคำนวณมูลค่าที่ดินให้คำนวณจากพื้นที่รวมของที่ดินทุกแปลงเป็นฐานภาษี
- การพิจารณาว่ามีการ “ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน” ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง (กรณีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์)

การประเมินภาษี / ชำระภาษี

- อปท. ส่งแบบประเมินภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี
- ผู้เสียภาษีต้องชำระภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี
- ผู้ชำระภาษีแทน เช่น ผู้จัดการมรดก / ผู้แทนนิติบุคคล / เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง
- ทรัพย์สินคือ ที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของคนละคน / ให้ต่างคนต่างเสียภาษี (กรณีที่อยู่อาศัย ยึดถือตามทะเบียนบ้าน)
- การผ่อนชำระภาษีตามกฎหมายกระทรวง
- เงินเพิ่ม 1% ต่อเดือน
- หากค้างชำระภาษี / ห้ามจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอน

การบรรเทาภาระภาษี

รัฐบาล (พระราชกฤษฎีกา) / ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการได้

- รัฐบาล

- ลดภาษีให้ไม่เกินร้อยละ 75 สำหรับทรัพย์สินบางประเภท เช่น ทรัพย์สินมรดก / โรงพยาบาล / โรงเรียน

- ลดอัตราภาษีสำหรับทรัพย์สินบางประเภท เช่น ซื้อที่ดินเพื่อรอปลูกบ้าน 1 ปี หรือ Land bank 3 ปีสำหรับ Property Developer

- องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) / คณะกรรมการภาษีที่ดินฯ จังหวัด

- ลด/ยกเว้นภาษี สำหรับที่ดินเสียหายจากภัยพิบัติ ไฟไหม้

ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าทั้งหมดของที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง

- ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

— ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน (ราคาประเมินฯ) $\times$ อัตราภาษี

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

— ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) $\times$ อัตราภาษี

— หมายเหตุ_มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนฯ หัก
ด้วยค่าเสื่อมราคา

- ห้องชุด

— ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด (ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด) $\times$ อัตราภาษี

ค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้าง

ช่วงปี	ค่าเสื่อม/ปี
1 – 10	1 %
11 - 42	2 %
ปีที่ 43 เป็นต้นไป (หักตลอดอายุการใช้งาน)	76 %
ตึกครึ่งไม้ ปีที่ 1 – 5	2 %
6 - 15	4 %
16 - 21	5 %
ปีที่ 22 เป็นต้นไป (หักตลอดอายุการใช้งาน)	85 %

การลดภาระการเสียภาษี

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท เกษตรกรรม และ บ้านพักอาศัยหลัก

มูลค่าของทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 50 ล้านบาท (8,500 หลังทั่วประเทศ มูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท)	ยกเว้น
เกิน 50 ล้านบาท ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.05 %
เกิน 100 ล้านบาท	0.10 %

การบริหารจัดการ “บ้านพักอาศัย”

- ❖ บ้านหลังหลัก _ ต้องมี “ชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน”
- ❖ แต่ละคนมี “ชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน” ได้หลังเดียว
- ❖ ไม่จำเป็นต้องเป็น “เจ้าบ้าน”
- ❖ บ้านหลายหลัง _ ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในโฉนด + ย้ายทะเบียนบ้าน

โอนกรรมสิทธิ์_ระวาง “ภาษีการให้”

ไม่โอน_ระวาง “ภาษีที่ดิน” และ “ภาษีมรดก”

การลดภาระการเสียภาษี

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท เกษตรกรรม และ บ้านพักอาศัยหลังที่ 2

มูลค่าของทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 5 ล้านบาท	0.03 %
เกิน 5 ล้านบาท ไม่เกิน 10 ล้านบาท	0.05 %
เกิน 10 ล้านบาท ไม่เกิน 20 ล้านบาท	0.10 %
เกิน 20 ล้านบาท ไม่เกิน 30 ล้านบาท	0.15 %
เกิน 30 ล้านบาท ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.20 %
เกิน 50 ล้านบาท ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.25%
เกิน 100 ล้านบาท	0.30 % 15

การลดภาระการเสียภาษี

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภทอื่นที่ไม่ใช่เกษตรกรรม/บ้านพักอาศัย

มูลค่าของทรัพย์สิน	อัตราภาษี
ไม่เกิน 20 ล้านบาท	0.3 %
เกิน 20 ล้านบาท ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.5 %
เกิน 50 ล้านบาท ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.7 %
เกิน 100 ล้านบาท ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.9 %
เกิน 1,000 ล้านบาท ไม่เกิน 3,000 ล้านบาท	1.20 %
เกิน 3,000 ล้านบาท	1.50 %

จะบริหารทรัพย์สินอย่างไร ???

- บ้านเจ้าของใช้เอง / ปล่อยให้เช่า ??? / **テナให้เช่า**
- Land Bank ที่เก็บไว้รอพัฒนา ($0.05\% = 3$ ปี)
- ทรัพย์สินใช้ประโยชน์หลายประเภท เช่น ชั้นล่างเป็นร้านค้า / ชั้นบนพักอาศัย
- **พ่อบมี “บ้านหลายหลัง” / โอนบ้านให้ลูก / ภาษีการให้**
- ที่ดินผืนใหญ่ “แบ่งแยกโฉนด” ในชื่อเดิม / ชื่อใหม่

จะบริหารทรัพย์สินอย่างไร ???

- ที่ดินมีเจ้าของ _ แต่กลายเป็น “ทางสาธารณะ”
- ที่ดินภาระจำยอม / ที่ดินจดทะเบียน “สิทธิเก็บกิน”
- ที่ดิน “กองมรดก” / ใครต้องเสียภาษี ???
- ที่ดิน/บ้าน แต่มีชื่อ “เจ้าของร่วม” หลายคน
- ที่ดินเจ้าของร่วม / บรรยายส่วน / ไม่บรรยายส่วน
- ที่ดิน “สินสมรส” (ซื้อร่วมสามีภรรยา) / ทะเบียนบ้าน

ทรัพย์สินที่ได้รับความนิยม

- ทรัพย์สินที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ของรัฐ / กรณีเฉพาะ
- ทรัพย์สินของ UN / องค์การระหว่างประเทศ / สถานทูต
- ศาสนสมบัติที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- สุสานสาธารณะ ได้มีได้รับประโยชน์ตอบแทน
- ทรัพย์สินมูลนิธิ / องค์การกิจการสาธารณะ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินเอกชนที่ยอมให้ราชการใช้ หรือ ใช้เองเพื่อสาธารณะประโยชน์ และมีได้ใช้/หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด / ที่ดินตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน เฉพาะที่มีได้ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์

จะบริหารทรัพย์สินอย่างไร ?

- ที่ดิน “ว่างเปล่า” / แปลงให้เป็นที่ดินประเภทอื่น
- ทำอะไรได้บ้าง (เพื่อประโยชน์สาธารณะ / มิได้ใช้/หาผลประโยชน์) / ห้ามเก็บค่าตอบแทน
 - สวนสาธารณะ / สนามกีฬา / สนามเด็กเล่น (ขึ้นป้าย / ไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน / ทำบันทึกฯ ให้ใช้ที่ดิน / กำหนดเวลาใช้งาน)
- ที่ดินเพื่อการเกษตร / ให้เช่า / กลายเป็นที่ดินเชิงพาณิชย์หรือไม่ ???

จะบริหารทรัพยากรสินอย่างไร ?

- ที่ดิน “รกร้างว่างเปล่า” / แปลงให้เป็นที่ดิน “เกษตร”
- ที่ดินเกษตร / ทำอะไรได้บ้าง
 - ทำจริง / มีการ “เพาะปลูก” / ดูแล / ตัดแต่ง / เก็บเกี่ยว
 - พืชอายุสั้น (โหระพา/กระเพรา/สมุนไพร) / อายุกลาง (กล้วยหอม/แตงโม/มะละกอ) / อายุยาว (มะม่วง/อินทผลัม) เพื่อให้ “เลี้ยงตัวเอง” ได้ / อย่าลืมเมื่อ รื้อถอน (เปลี่ยนการใช้ที่ดิน)
- ห้ามให้เช่านา !!! / ต้อง “ทำนาเอง” (จ้างคนอื่นได้)

ข้อคิด_ก่อนให้เช่านา

- ฎีกา 1144/2541

- ผู้ให้เช่านาจะขายนา_ต้องแจ้งให้ผู้เช่านาทราบเป็นหนังสือว่า จะขายนา พร้อมทั้งแจ้งราคาที่จะขายและวิธีการชำระเงินยื่น ต่อประธาน คชก. ประจําตำบลเพื่อแจ้งให้ผู้เช่านาทราบ ภายใน 15 วันและถ้าผู้เช่านาต้องการซื้อนา ต้องแจ้งเป็น หนังสือยื่นต่อประธาน คชก. ประจําตำบลภายใน 30 วันนับ แต่วันที่ได้รับแจ้งผู้ให้เช่านา

ข้อคิด_ก่อนให้เช่านา

- ฎีกา 1144/2541
- ถ้าผู้ให้เช่านาขายนาไปโดยมิได้ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดไม่ว่านานั้นจะถูกโอนต่อไปยังผู้ใด ผู้เช่านามีสิทธิชื้อนาจากผู้รับโอนนั้นตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนซื้อไว้หรือตามราคาตลาดในขณะนั้น แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน ซึ่งกฎหมายนี้มีวัตถุประสงค์จะคุ้มครองผู้เช่านา โดยเฉพาะ โดยให้สิทธิแก่ผู้เช่านาชื้อนาที่จะขายได้ก่อนบุคคลอื่น

เช่านา_ไม่รวมถึงพืชอะไรบ้าง

- ฎีกา 886/2553 (หญ้าเลี้ยงสัตว์_ไม่ใช่พืชไร่)
- หญ้าไม่ใช่พืชไร่ตามความหมายของคำนิยามศัพท์ของมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ
- การเช่าที่ดินพิพาทเพื่อปลูกหญ้าเลี้ยงสัตว์จึงมิใช่การเช่านา
- เมื่อการเช่าที่ดินเพื่อปลูกหญ้าเป็นการเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมประเภทอื่นนอกจากการเช่านา แต่ยังไม่มีการตรา พ.ร.ฎ. ควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมประเภทอื่น

เช่านา_ไม่รวมถึงพืชอะไรบ้าง

- ฎีกา 2494/2553 (ต้นมะพร้าวไม่ใช่พืชไร่)
- การบอกเลิกการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมซึ่งต้องแจ้งการบอกเลิกต่อประธานคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีคำวินิจฉัยยก่อนนั้น _ ใช้บังคับเฉพาะแต่การเช่านาซึ่งหมายถึงเพราะปลูกข้าวหรือพืชไร่ และพืชไร่หมายความว่าพืชซึ่งต้องการน้ำน้อยและอายุสั้นหรือสามารถเก็บเกี่ยวครั้งแรกได้ภายในสิบสองเดือนตามที่ พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ ให้คำนิยามไว้
- ต้นมะพร้าวจึงไม่ใช่พืชไร่แต่เป็นพืชเกษตรกรรมอื่น ไม่อยู่ในบังคับให้ต้องแจ้งการบอกเลิกการเช่าต่อประธานคณะกรรมการฯ

เช่านา_ไม่รวมถึงพืชอะไรบ้าง

- ฎีกา 2546/2547 (กล้วยและพืชล้มลุกไม่ใช่พืชไร่)
- พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มุ่งคุ้มครองการเช่าที่ดินเพื่อการทำนาเป็นจุดหมายหลัก
- "นา" หมายความว่า ที่ดินเช่าเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่
- "ทำนา" หมายความว่า การเพาะปลูกข้าวหรือพืชไร่
- "พืชไร่" หมายความว่า พืชซึ่งต้องการน้ำน้อยและอายุสั้น หรือสามารถเก็บเกี่ยวครั้งแรกได้ภายใน 12 เดือน จึงเป็นกรณีที่กฎหมายบัญญัติคำนิยามไว้โดยเฉพาะ จะนำเอาความหมายตามที่พจนานุกรมบัญญัติไว้มาใช้บังคับไม่ได้
- กล้วยและพืชล้มลุกจึงไม่ใช่พืชไร่ตามนิยามข้างต้น

วางแผนการบริหารทรัพย์สิน

แก้ปัญหา “ภาษีมรดก”

ช่วยบริหาร “ภาษีที่ดิน”

ที่ดิน หากอยู่ในชื่อบุคคลธรรมดา / อนาคตจะเป็นอย่างไร

ที่ดิน รกร้างว่างเปล่า
ในชื่อบุคคลธรรมดา
(อัตราภาษี 1 – 3 % ต่อปี)

บุคคลธรรมดา นำภาษีที่จ่ายไป
ใช้ประโยชน์อะไรได้บ้าง ???

 สมมติ ขึ้น 20% ทุก 4 ปี	ปีที่ 1 - 4	ราคาประเมิน 200 ล้านบาท
	ปีที่ 5 - 8	ราคาประเมิน 240 ล้านบาท
	ปีที่ 9 - 12	ราคาประเมิน 288 ล้านบาท
	ปีที่ 13 - 16	ราคาประเมิน 346 ล้านบาท
	ปีที่ 17 - 20	ราคาประเมิน 415 ล้านบาท

ภาษีที่ดิน / ปี
10 ล้านบาท
12 ล้านบาท
14.40 ล้านบาท
17.30 ล้านบาท
20.75 ล้านบาท

แปลงที่ดินเป็นหุ้นอย่างไร

ต้องใช้เงินสดหรือไม่

มีภาษี/ค่าใช้จ่ายหรือไม่

(ให้คิดซะว่า_เหมือนซื้อประกัน)

ราคาที่ดิน/หุ้นเท่าไร

แปลง “ที่ดิน” ให้เป็น “หุ้น” อย่างไร

ที่ดินเปล่า (เพื่อเก็งกำไร/
เก็บ)

ที่ดินในกิจการ

บุคคลเจ้าของ
ที่ดิน

บุคคลโอนที่ดินเข้า
บริษัทใช้ “ราคาใด”
?

Property Co

บุคคลถือหุ้นบริษัท
ราคาหุ้นไม่เพิ่มขึ้น
เว้นแต่มีกำไรสะสม

ราคาหุ้นที่ใช้ swap กับที่ดิน ใช้ราคา
ประเมินฯ หรือ ราคาซื้อขาย?

เปลี่ยนมรดก จากที่ดิน
ให้กลายเป็นหุ้น

“แช่แข็ง” ราคาที่ดินที่ ต้องการ
เก็บไว้ 100 ปี ไว้ใน “ราคาหุ้น”

ปีที่ 1 - 4

ราคาประเมิน 200 ล้านบาท

ปีที่ 5 - 8

ราคาประเมิน 240 ล้านบาท

ปีที่ 9 - 12

ราคาประเมิน 288 ล้านบาท

ปีที่ 13 - 16

ราคาประเมิน 346 ล้านบาท

ปีที่ 17 - 20

ราคาประเมิน 415 ล้านบาท



ขึ้น 20%
ทุก 4 ปี

สิทธิพิเศษทางภาษีในการโอนที่ดิน

❖ มติ ครม. 9 สิงหาคม 2559 (เป็นกฎหมายแล้ว)

_ ส่งเสริมให้ “เจ้าของกิจการบุคคลธรรมดา” โอนที่ดิน/ทรัพย์สิน
_ ไปเป็น “ทุน” ของกิจการเพื่อดำเนินกิจการในรูปแบบบริษัท

_ ยกเว้น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา / ภาษีมูลค่าเพิ่ม / ภาษีธุรกิจ
เฉพาะ / อากรแสตมป์ (Property & Share Swap)

_ ลดค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินจาก 2% เหลือ 0.01%

1. แปลงที่ดินเป็นทุนด้วย “ราคาตลาด” (ราคาซื้อขาย) / 2. เจ้าของที่ดินต้องถือหุ้นบริษัท “ไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่
โอน” เข้ามา / 3. เจ้าของที่ดินต้อง “ไม่โอนหุ้นต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี” (กรณีขายหุ้น) / 4. เจ้าของที่ดินเดิม และ บริษัทใหม่
ต้องร่วมจัดทำ “หนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์เป็นทุนบริษัทต่อ กรมที่ดิน และ กรมสรรพากร

แก้ไข “ฐานคำนวณ” (ภาษี/ค่าธรรมเนียม) ในการโอนที่ดิน

❖ มติ ครม. 18 ตุลาคม 2559 (ยังไม่เป็นกฎหมาย)

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา _ แก้ไขจาก “ฐานราคาประเมิน”
เป็น “ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคาประเมิน” แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า
/ แก้ไขประมวลรัษฎากร หรือ ออกเป็น “พระราชกฤษฎีกา”

ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน _ แก้ไขจาก “ฐานราคาประเมิน” เป็น
“ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคาประเมิน” แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า _
แก้ไข “กฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 47”

ภาษี+ค่าใช้จ่าย เมื่อโอนที่ดิน	บุคคลธรรมดา	บริษัท
ภาษีเงินได้	5 – 35 % ของ <u>ราคาประเมินฯ</u> แม้ว่าจะขายสูงกว่า / หักด้วย ค่าใช้จ่ายเหมาตามกฎหมาย (มติ ครม. 18 ต.ค. 2559 จะแก้ไข “ฐานภาษี” ให้ใช้ “ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคาประเมิน” แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า)	_1 % ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ของ <u>ราคาซื้อขาย หรือ ราคาประเมินฯ</u> แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า _20 % ของกำไรสุทธิ
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ถือเกิน 5 ปี ได้รับยกเว้น (3.3 % ของ <u>ราคาซื้อขาย</u> หากถือครองไม่เกิน 5 ปี)	3.3 % ของ <u>ราคาซื้อขาย</u> (ไม่คำนึงถึงอายุการถือครอง)
อากรแสตมป์	0.5 % ของ <u>ราคาซื้อขาย</u> (ได้รับยกเว้น หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)	0.5 % ของ <u>ราคาซื้อขาย</u> (ได้รับยกเว้น)
ค่าธรรมเนียม โอนที่ดิน	2 % จาก <u>ราคาประเมินฯ</u> แม้ว่าจะขายสูงกว่า (มติ ครม. 18 ต.ค. 2559 จะแก้ไข “ฐานการคำนวณ” ให้ใช้ “ราคาซื้อขาย” หรือ “ราคาประเมิน” แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า)	2 % จาก <u>ราคาประเมินฯ</u>



เมื่อต้องขายที่ดินในนามบริษัท

ควรแยกที่ดินรายแปลง / รายบริษัท ?

ขายที่ดินผ่านบริษัท + ประหยัดภาษี

ควบบริษัท 4 แห่งให้เหลือ 1 แห่ง

EBT

บริษัท
ผู้ซื้อ

Land Co 1

Land Co 2

Land Co 3

Land Co 4

ที่ดินแปลงนี้ พ่อซื้อเมื่อ 20 ปีที่แล้ว 25 ล้านบาท / ปัจจุบัน 4,000 ล้านบาท

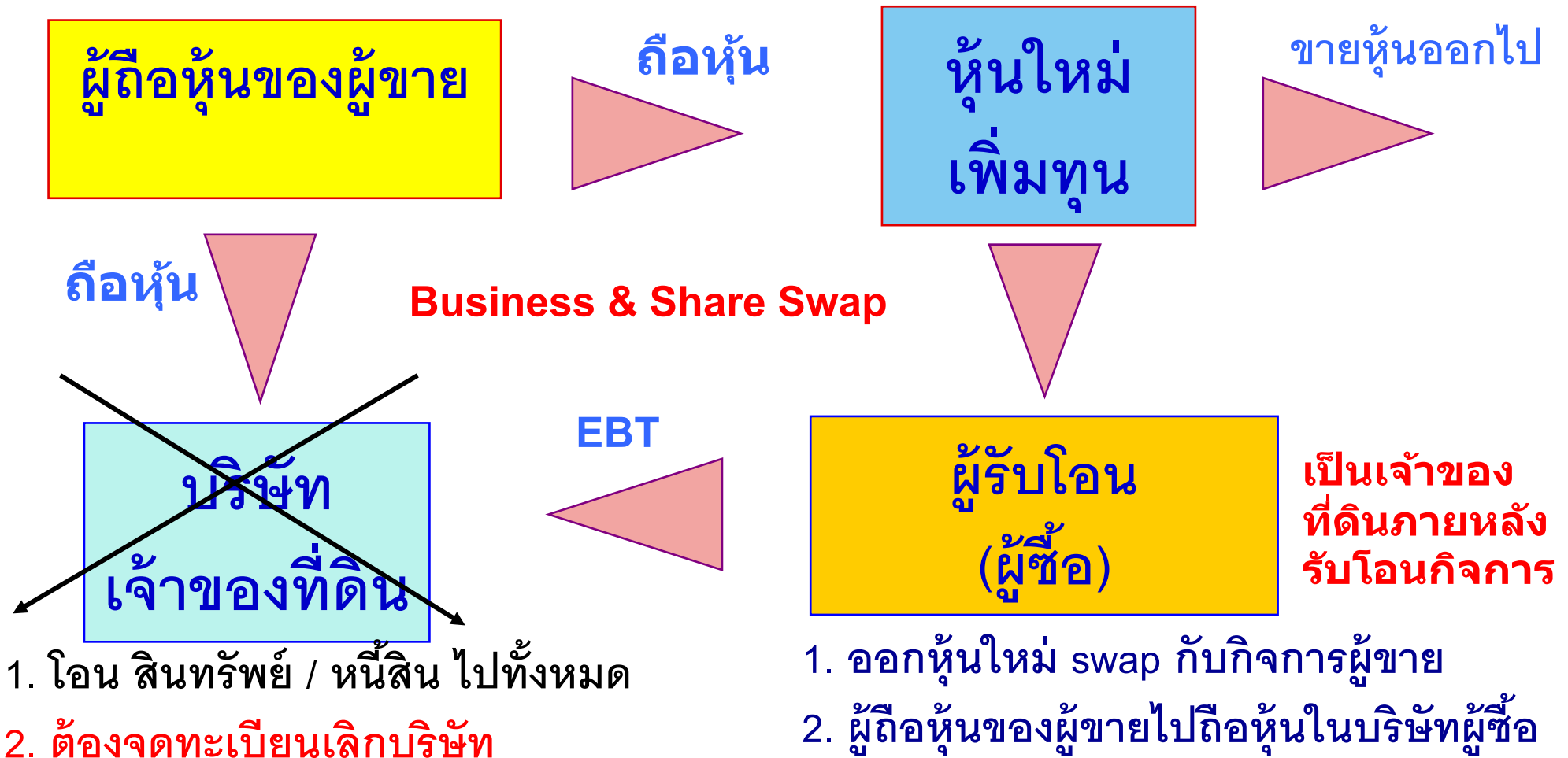
1. ควบบริษัท ยกเว้นภาษีทั้งหมด / ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน
2. ควบบริษัท มีผลให้ “สิทธิ” และ “หน้าที่” โอนไปโดยผลของกฎหมาย / ใบอนุญาตต่าง ๆ โอนไปด้วย

ภาษี / ค่าธรรมเนียมฯ (ราคาประเมิน 1,200 ล้านบาท)	คำนวณภาษีปกติจากราคา ขาย 4,000 ล้านบาท	จำนวนเงินภาษี ที่บริษัทที่ดินต้องเสีย
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	5 – 35% (หากขายหุ้น)	1,390,000,000
ภาษีเงินได้บริษัท	ภาษีหัก ณ ที่จ่าย 1%	(40,000,000)
	ภาษีเงินได้นิติบุคคล 20%	780,000,000
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ไม่มี	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.3 %	132,000,000
อากรแสตมป์	ไม่มี	-
ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	2 %	24,000,000
รวมภาษีบริษัท	976,000,000 (-40,000,000) = 936,000,000	

ภาษี / ค่าธรรมเนียมฯ (ราคาประเมิน 1,200 ล้านบาท)	คำนวณภาษี (ราคาขาย 4,000 ล้านบาท)	จำนวนเงินภาษี (ภาษีเงินได้บุคคล)
ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (คิดจากราคาประเมินฯ)	5 – 35% (หักค่าใช้จ่าย เหมา 50% ถือมาเกิน 8 ปี)	210,000,000
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ไม่มี	-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ไม่มี (ถือเกิน 5 ปี)	-
อากรแสตมป์	0.5 % ของราคาขาย	20,000,000
ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	2 % ของราคาประเมิน	24,000,000
รวมภาษีบุคคลธรรมดา		254,000,000

การขายที่ดิน ด้วยการ “โอนกิจการทั้งหมด”

EBT (Entire Business Transfer)



ภาษี / ค่าธรรมเนียมฯ	โอนกิจการทั้งหมด	ควบบริษัท
ภาษีเงินได้บุคคล	ยกเว้น	ยกเว้น
ภาษีเงินได้บริษัท	ยกเว้น	ยกเว้น
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ยกเว้น	ยกเว้น
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ยกเว้น	ยกเว้น
อากรแสตมป์	ยกเว้น	ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	2 %	ยกเว้น
หมายเหตุ	ไม่สามารถนำ Tax Loss ของ <u>บริษัทที่โอนหรือควบกัน</u> มาใช้ได้ / แต่ไม่ห้าม Tax Loss ของ <u>บริษัทที่รับโอน</u>	

Property Developer Case (Market Price)

**Offered price of 4 units
of condo in Bangkok
Post**

3 months Ads

*THB 66 M (Sale price)
THB 44 M (Official price)
THB 22 M (Agreed price)*

*Finally, sold to
related person*

*Comparable with others
developers*

Other Developers

Other Developers

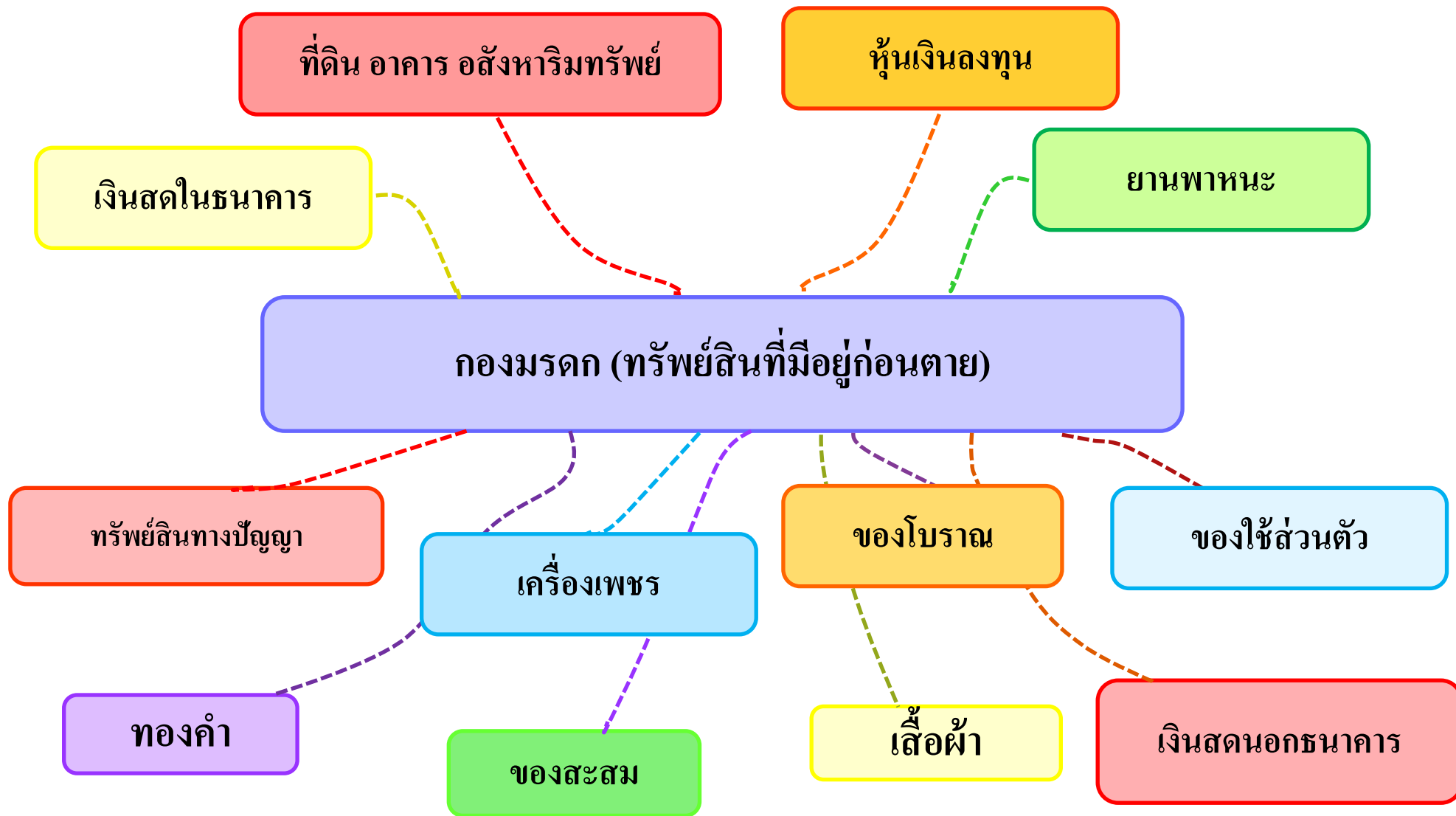
Other Developers

Individual

Corporate

ฎีกา 21881/2555

ความสัมพันธ์ระหว่าง
ภาษีการรับมรดก / ภาษีการให้
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

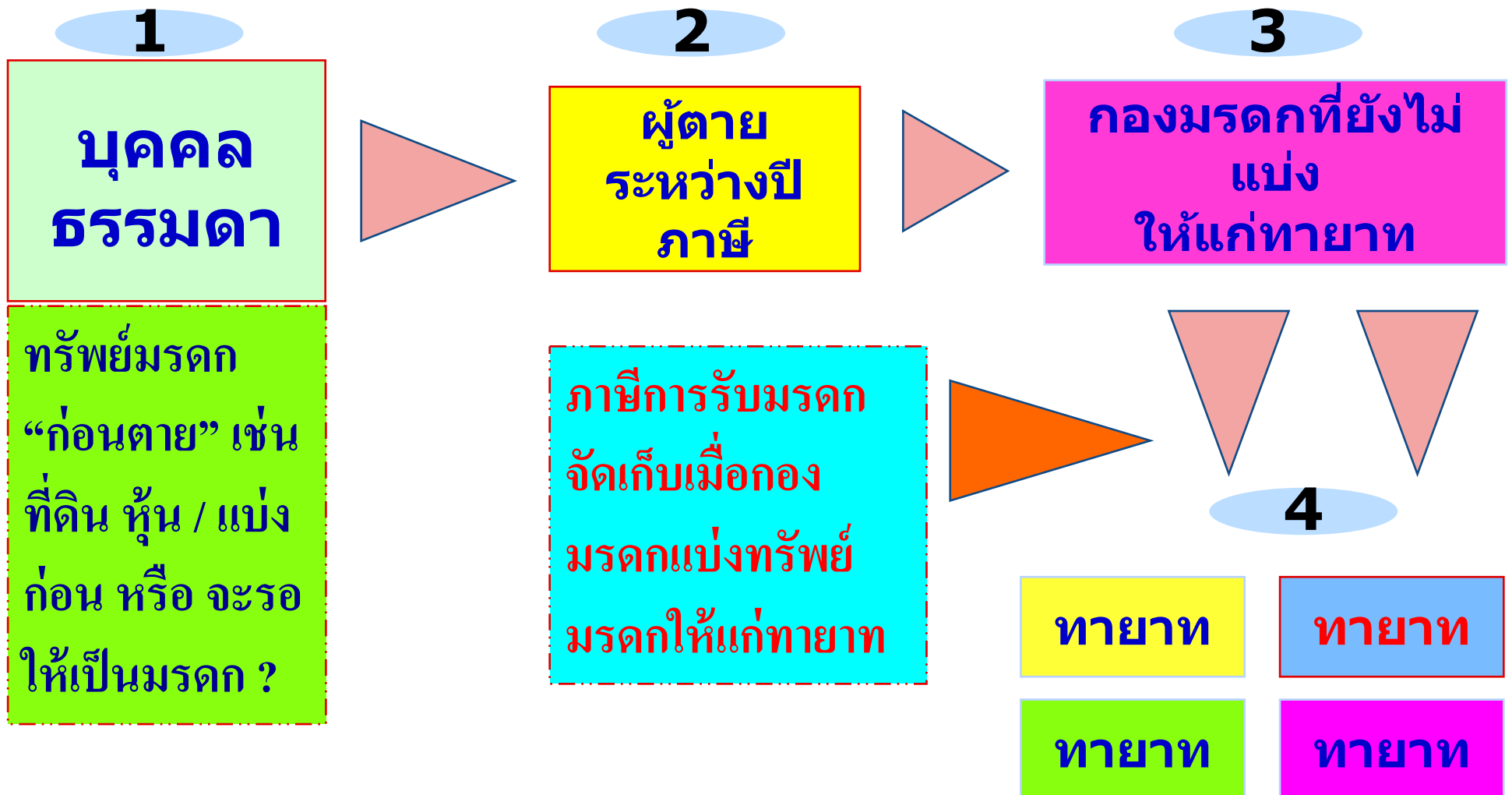


สรุป ภาษีการให้ / ภาษีการรับมรดก

ภาษีการให้ (ก่อนตาย) (นับผู้รับการให้เป็นหลัก)	ภาษีการรับมรดก (หลังตาย) (นับเจ้ามรดกแต่ละรายเป็นหลัก)
เกิน 20 ล้านบาท เสีย 5% ต่อคน/ปี สำหรับบุพการี/คู่สมรส/ผู้สืบสันดาน	เกิน 100 ล้านบาท เสีย 5% สำหรับบุพการี/ผู้สืบสันดาน
เกิน 10 ล้านบาท เสีย 5% ต่อคน/ปี สำหรับคนอื่น	เกิน 100 ล้านบาท เสีย 10% สำหรับคนอื่น
ต่ำกว่านั้น _ ยกเว้นภาษี	ต่ำกว่านั้น _ ยกเว้นภาษี ยกเว้นภาษีทั้งจำนวนสำหรับ (1) คู่สมรสของเจ้ามรดก และ (2) มรดกที่เจ้ามรดกตายก่อน 1 กุมภาพันธ์ 2559

การจัดการทรัพยากร/สิ่งปลูกสร้าง ในครอบครัว

สถานะของบุคคลธรรมดาทางภาษี - ก่อน/หลังตาย



หน่วยภาษี แบบบุคคลธรรมดา 1 – 3 แบบ

ทรัพย์สิ้นใน ชื่อบุคคล ธรรมดา	กองมรดก (ทรัพย์สิ้นมีอยู่ก่อนตาย)	ไม่ใช่กองมรดก (ดอกผลกองมรดก)
ที่ดิน อาคาร	“ก่อนตาย” มีที่ดิน + ค่าเช่า	“หลังตาย” ทายาทได้รับค่า เช่า / ไม่แบ่งที่ดิน
หุ้นบริษัท	“ก่อนตาย” มีหุ้น + เงินปันผล	“หลังตาย” ทายาทรับเงิน ปันผล / ไม่แบ่งหุ้น
เงินฝากธนาคาร	“ก่อนตาย” มีเงินฝาก + ดอกเบี้ย	“หลังตาย” ทายาทรับ ดอกเบี้ย / ไม่แบ่งเงิน
หมายเหตุ	เงินประกันชีวิตไม่ใช่มรดก / ทายาทใช้ดอกผลกองมรดกไม่ต้อง เสียภาษีมรดก / แต่ต้องระวัง “ภาษีการให้”	

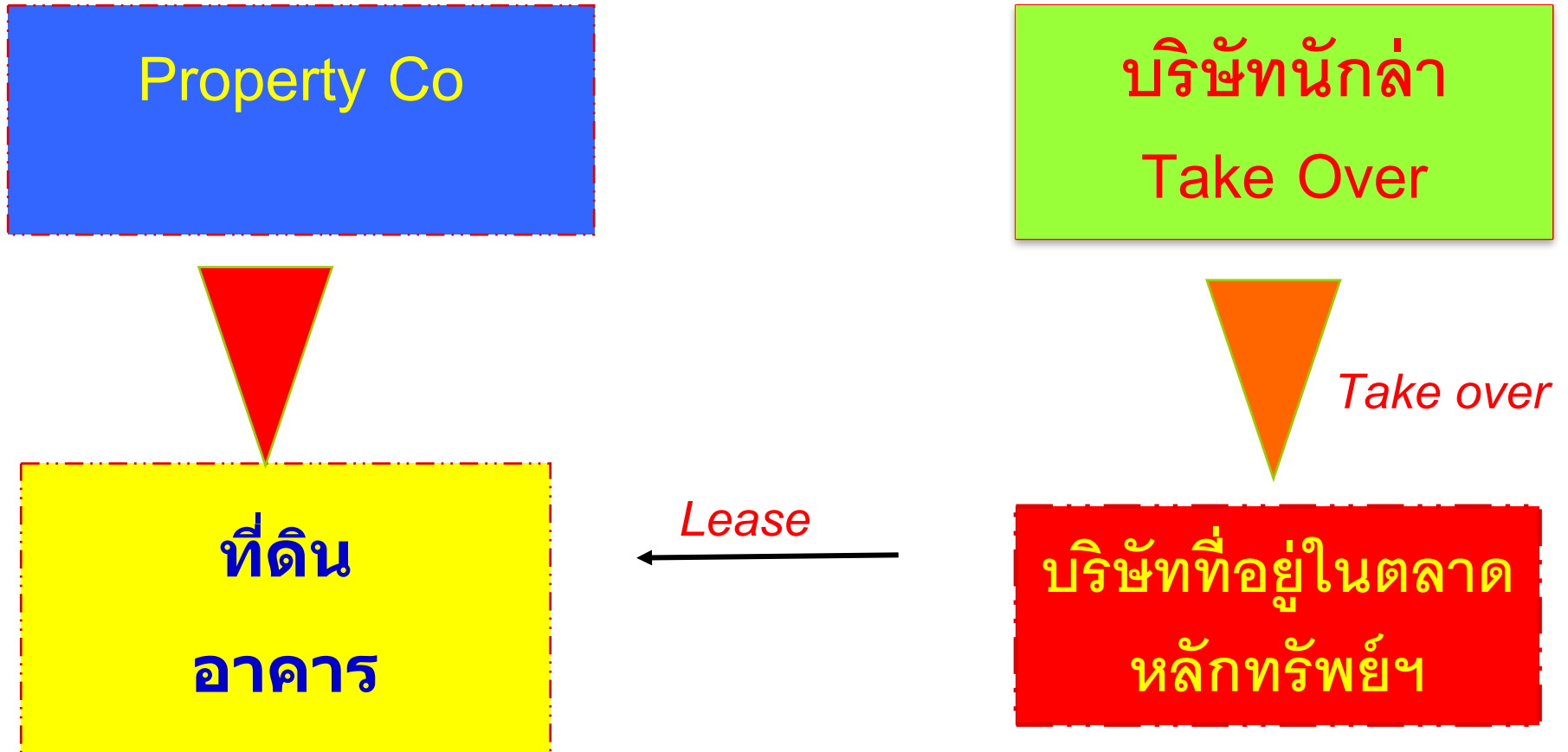
ข้อควรรู้เกี่ยวกับทรัพย์สินมรดก

- ทรัพย์สินมรดก (ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว ย่อมตกทอดแก่ทายาท)
 - สิทธิเรียกร้องค่าชดเชยแรงงาน มิใช่สิทธิเฉพาะตัว (ฎีกาที่ 1269/2524)
 - สิทธิในการบังคับคดีฟ้องขับไล่ มิใช่สิทธิเฉพาะตัว (ฎีกาที่ 368/2532)
 - สัญญาให้ผ่านที่ดิน (ภาระจำยอม) แม้ไม่จดทะเบียนก็ตกทอดแก่ทายาทต้องผูกพัน (ฎีกา 346/2540)
 - หน้าที่โอนขายที่ดินตามสัญญายอมความ/คำสั่งศาล (ฎีกา 455/2512)
 - สิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนเพื่อละเมิด / สิทธิในสัญญาจะซื้อจะขาย
 - สิทธิในสัญญาเช่าซื้อ (ฎีกา 484/2533)
 - สิทธิในสัญญาค้ำประกัน ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว ย่อมตกเป็นกองมรดก

ข้อควรรู้เกี่ยวกับทรัพย์สินมรดก

- **ไม่ใช่ทรัพย์สินมรดก** (เป็นสิทธิเฉพาะตัว ไม่ตกทอดแก่ทายาท สิทธินั้นระงับไปเมื่อตาย)
 - สิทธิอาศัย (ฎีกา 1180/2538) / สิทธิเก็บกิน (เฉพาะอสังหาริมทรัพย์)
 - หุ่นส่วนเป็นสัญญาเฉพาะตัว เมื่อตาย หุ่นส่วนย่อมเลิกล้ม แต่การชำระบัญชีไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว ทายาทหรือผู้จัดการมรดก ต้องทำต่อไป (ฎีกา 190/2501)
 - สิทธิของผู้เช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้เช่าตาย สัญญาเช่าระงับ (ฎีกา 1471/2494 / 935/2508 / 1224/2511 / 1008/2537 / 4985/2537 / 383/2540)

การแยกทรัพย์สินหลัก (ที่ดิน/อาคาร) ออกจากธุรกิจเสี่ยง



ทรัพย์สินหลักอยู่กับครอบครัว
รายได้หลัก คือ ค่าเช่า ค่าบริการ

กิจการครอบครัวที่มีความเสี่ยงสูง
เช่น ถูกฟ้องร้อง ยึดใบอนุญาต

Louis Vuitton - รวมทุกอย่างไว้ในบริษัทเดียว

รุ่น 1

ผลิตกระเป๋าสัมภาระ

รุ่น 2

คู่แข่งเพิ่มขึ้น / เริ่มติด “แบรนด์”

รุ่น 3

ผลิตถุงหนังใส่แชมเปญ /
เพิ่มประเภทสินค้า

รุ่น 4

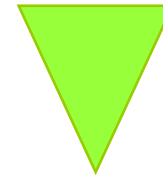
ทายาท “หญิง” นำเขามาช่วยงาน /
เข้าตลาดหลักทรัพย์

เขย นำ “มืออาชีพ” มาช่วยงาน /
มืออาชีพ Take Over แบบ MBO

คดีพิพาทเรื่องหุ้นในศาล /
ครอบครัวสูญเสียอำนาจควบคุม

ปัจจุบันมีสมาชิกในครอบครัว
เป็นลูกจ้างบริษัท

บริษัทครอบครัว



บริษัทในตลาดหลักทรัพย์
แต่ไม่ได้วางแผน Brand ไว้
ล่วงหน้า / นามสกุลจึงถูกซื้อ

LVMH อยู่ในจุด OBM จึงควรแยก
Brand ออกมาเพื่อ Anti-take over₅₀



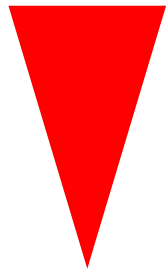
เหตุผลที่ไม่ควรใช้ Holding Structure

หุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ กับ หุ้นนอกตลาดฯ / จัดการอย่างไร

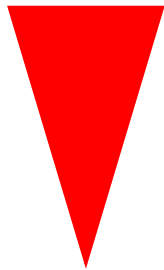
หุ้นในตลาดฯ

ราคาตลาด ณ วันที่ได้รับมรดก

ราคาตลาด ณ วันที่ 15,000 ล้านบาท



ลูกคนที่ 1

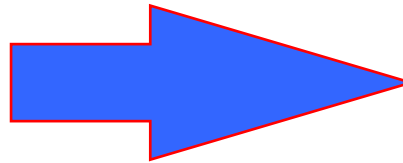


ลูกคนที่ 2



ลูกคนที่ 3

บุคคลเจ้าของหุ้น

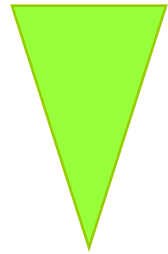
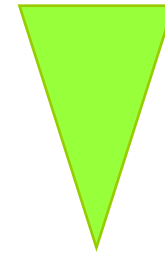


บุคคลโอนหุ้นใน
ตลาดฯ “ราคาใด”
?

หากโอนหุ้นใน
ตลาดฯ ให้
Holding Co จะ
สูญเสียสถานะ
Tax Free

หุ้นนอกตลาดฯ
(Holding Co)

ราคา Par หรือ
ราคา Book Value ???



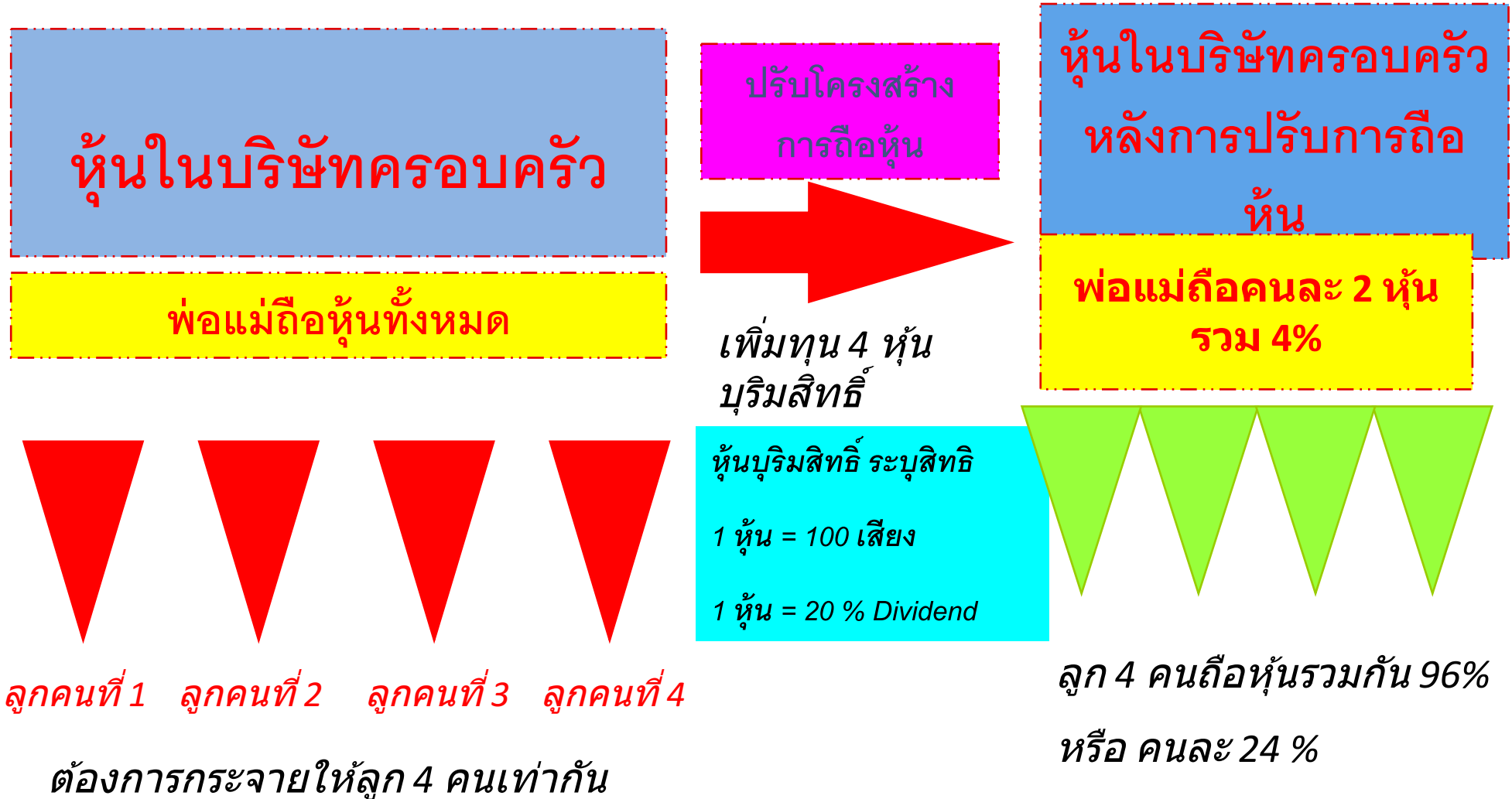
Holding Co ไม่ได้รับยกเว้น
ภาษีจากกำไรที่ขายหุ้น

Holding Co ถือหุ้นเกิน 25% /
รับเงินปันผล ได้รับยกเว้นภาษี

แบ่งมรดกคนละ 5,000 ล้านบาท ยกเว้นภาษี 300 ล้านบาท

เสียภาษีมรดก คนละ 245 ล้านบาท รวม 735 ล้านบาท

โอนหุ้นบริษัทให้ลูก/จัดการอย่างไรให้คุมอยู่ + รับเงินปันผลได้



ทางเลือกในการบริหารทรัพย์สิน

Holding Structure

Property Fund

Real Estate Investment Trust (REIT)

Long Term Lease (BTO / BOT)

การจัดรูปแบบองค์กรธุรกิจที่มีทรัพย์สินจำนวนมาก

ตัวอย่าง Central / Sahapat / CP / Thai Bev

Family
Members

Holding company
(กงสี)

ตัวอย่าง Holding Co
ในตลาดหลักทรัพย์ฯ SCG /
INTOUCH / RATCH / BTS

Dividend (ยกเว้นภาษี)

Property
company

Rental

Operating
company

IPO

Go inter

Branding
company

Royalties

License fee

	Holding Co	Property Co	Operating Co	Branding Co
Position	Owner	Landlord	Operator	Brand Owner
Function	Invest	Lease out	Management	License out
Income	Dividend	Rental	Margin Profit	Royalty

เหตุผลที่ต้องใช้

Asset Holding Structure

เหตุผลทางธุรกิจ + ครอบครัว

Holding Structure

1. Tax Minimization

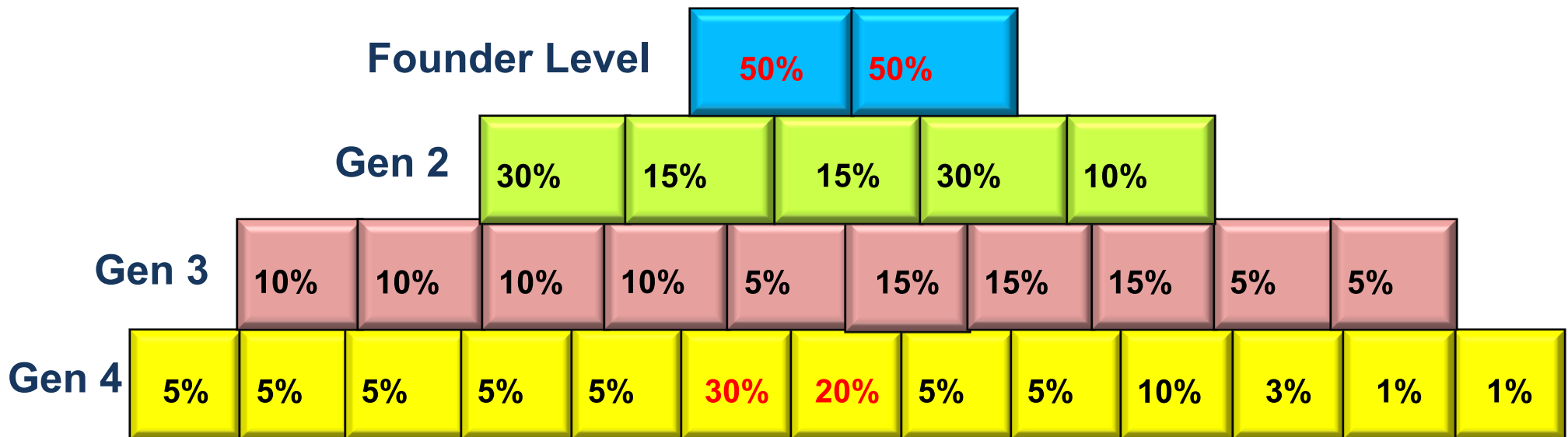
2. Legal Protection

3. Wealth Expansion

4. Succession & Sustainability

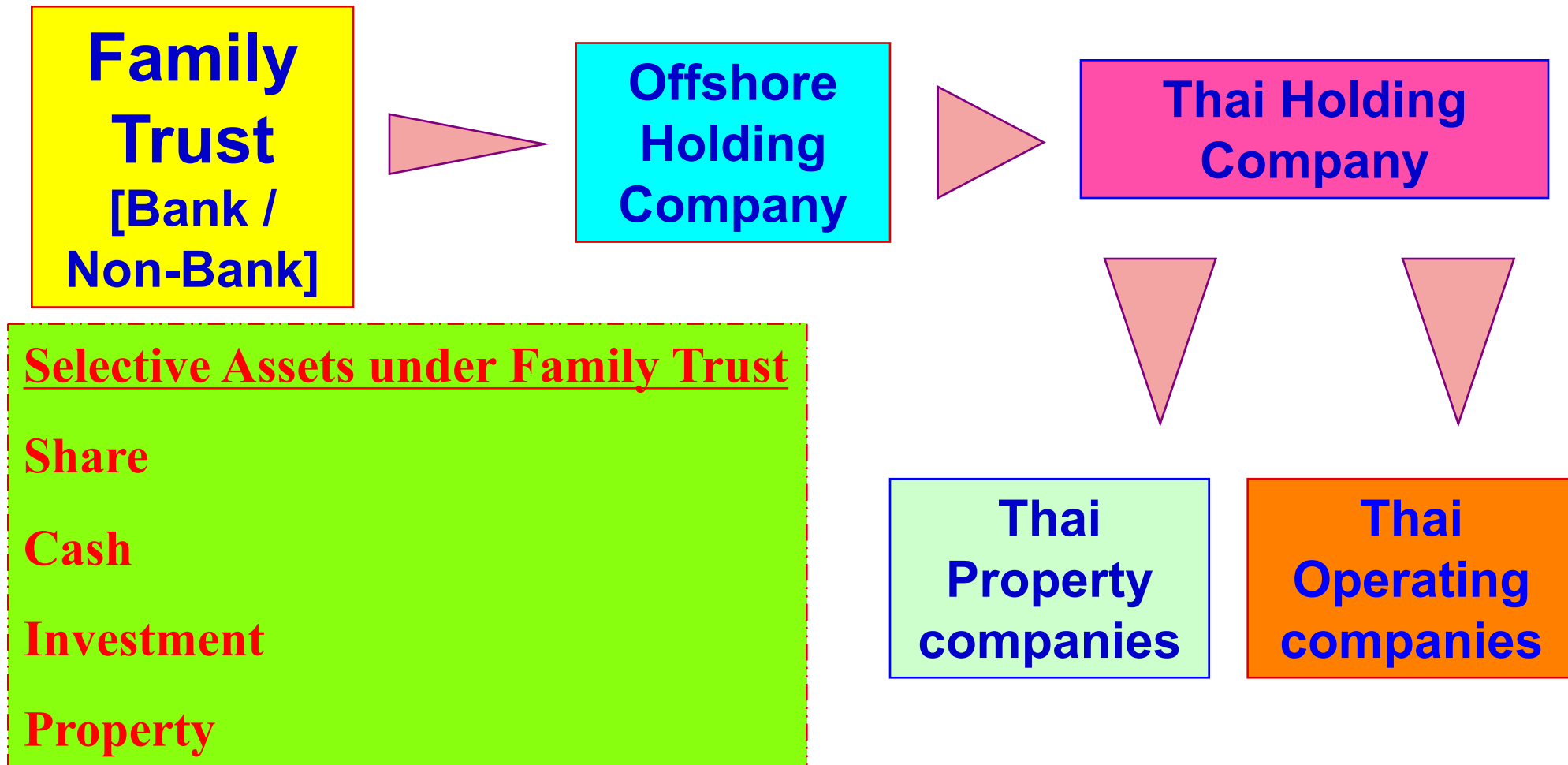
Family Pyramid along with family expansion

How to handle with Dilution Effect ?



Who will be the major shareholder in the future ?

Holding Company (Onshore/Offshore)



ธรรมนูญครอบครัว:
กติกาขับเคลื่อนกิจการ/ครอบครัว



ธรรมนูญครอบครัว

สัญญาผู้ถือหุ้น

ข้อบังคับบริษัท

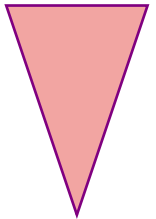
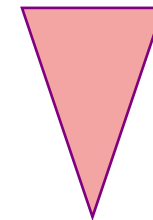
เรื่องสำคัญในธรรมนูญครอบครัว

Share / Investment / Property

Education / Health

Donation / Foundation / Temple

Diversification / Joint venture / Exit

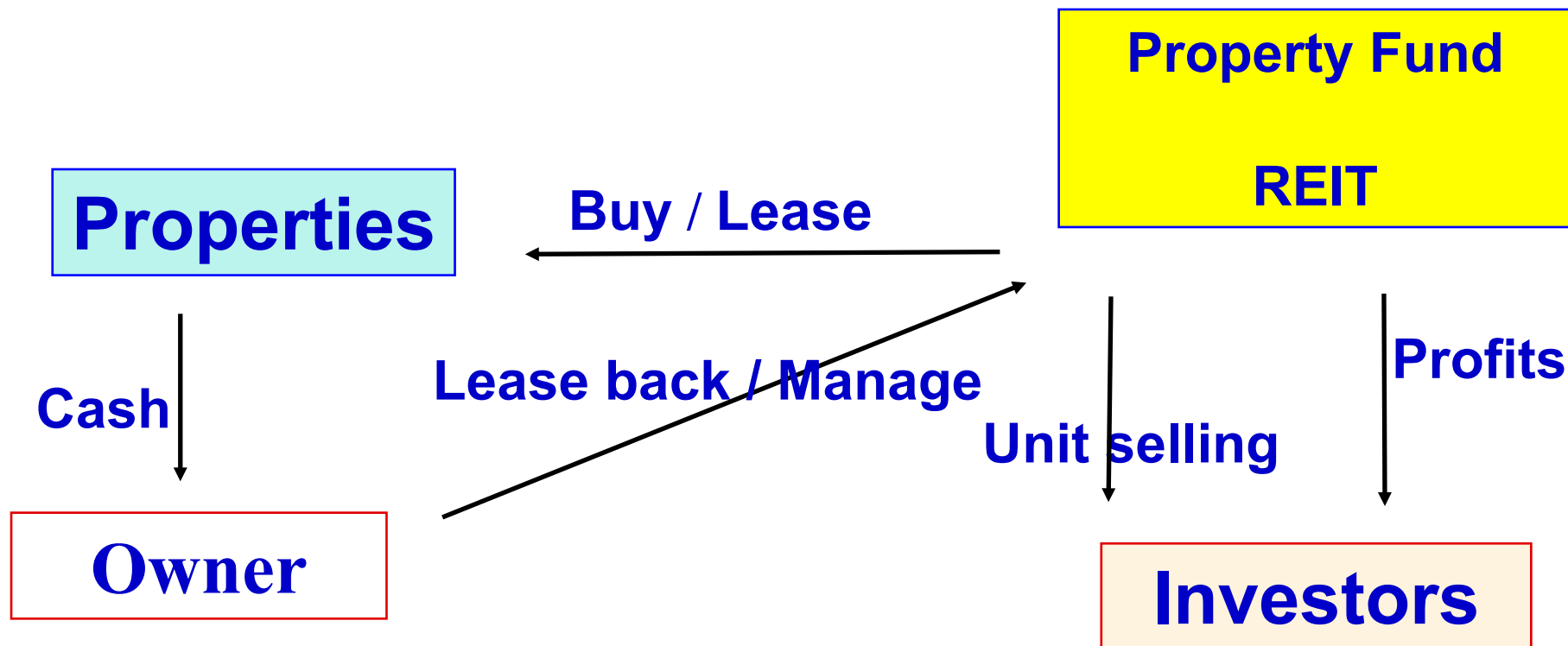


กิจการ

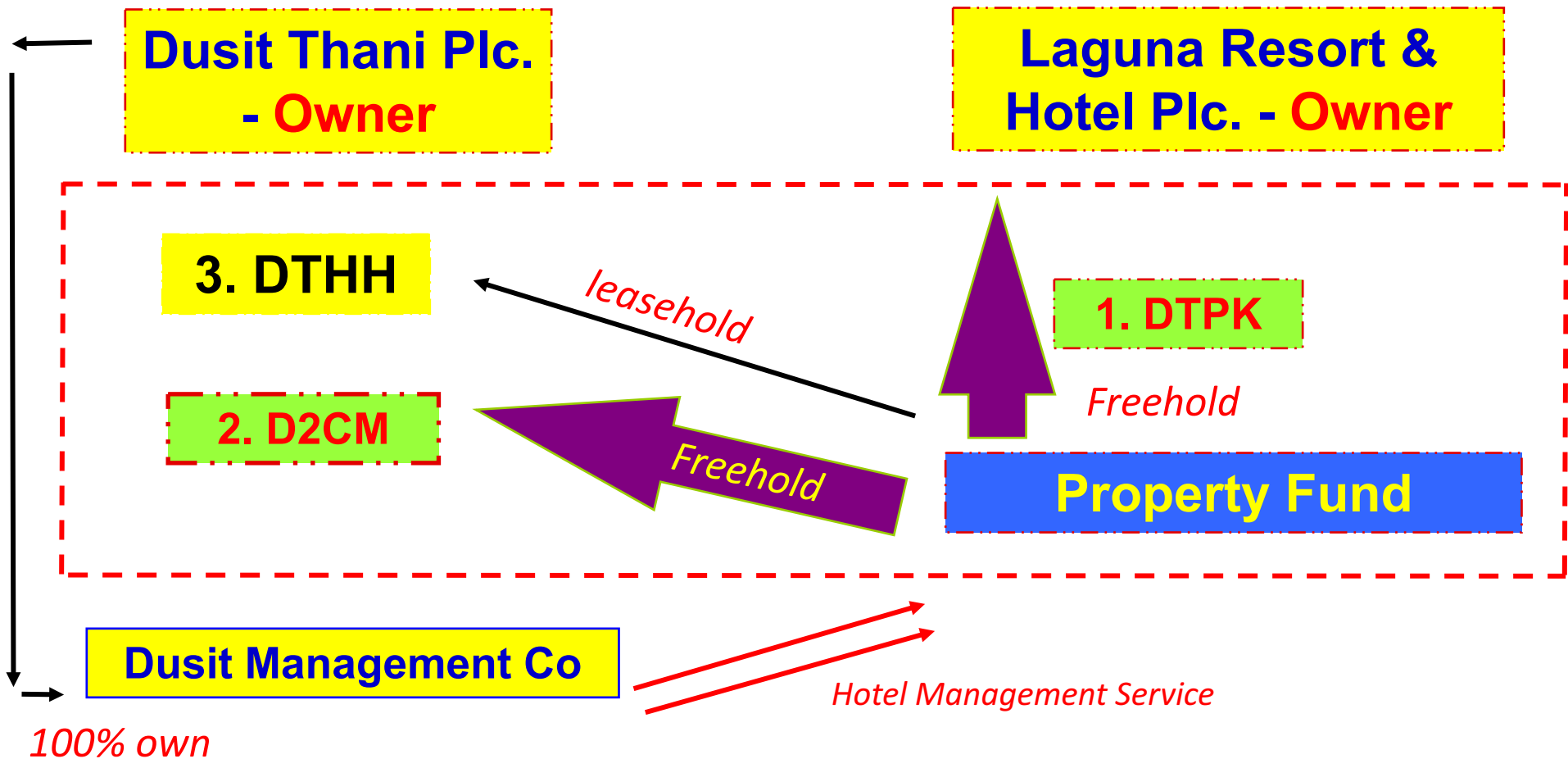
ทรัพย์สิน

ข้อบังคับบริษัท

Pass-through Mechanism



Dusit Thani Property fund

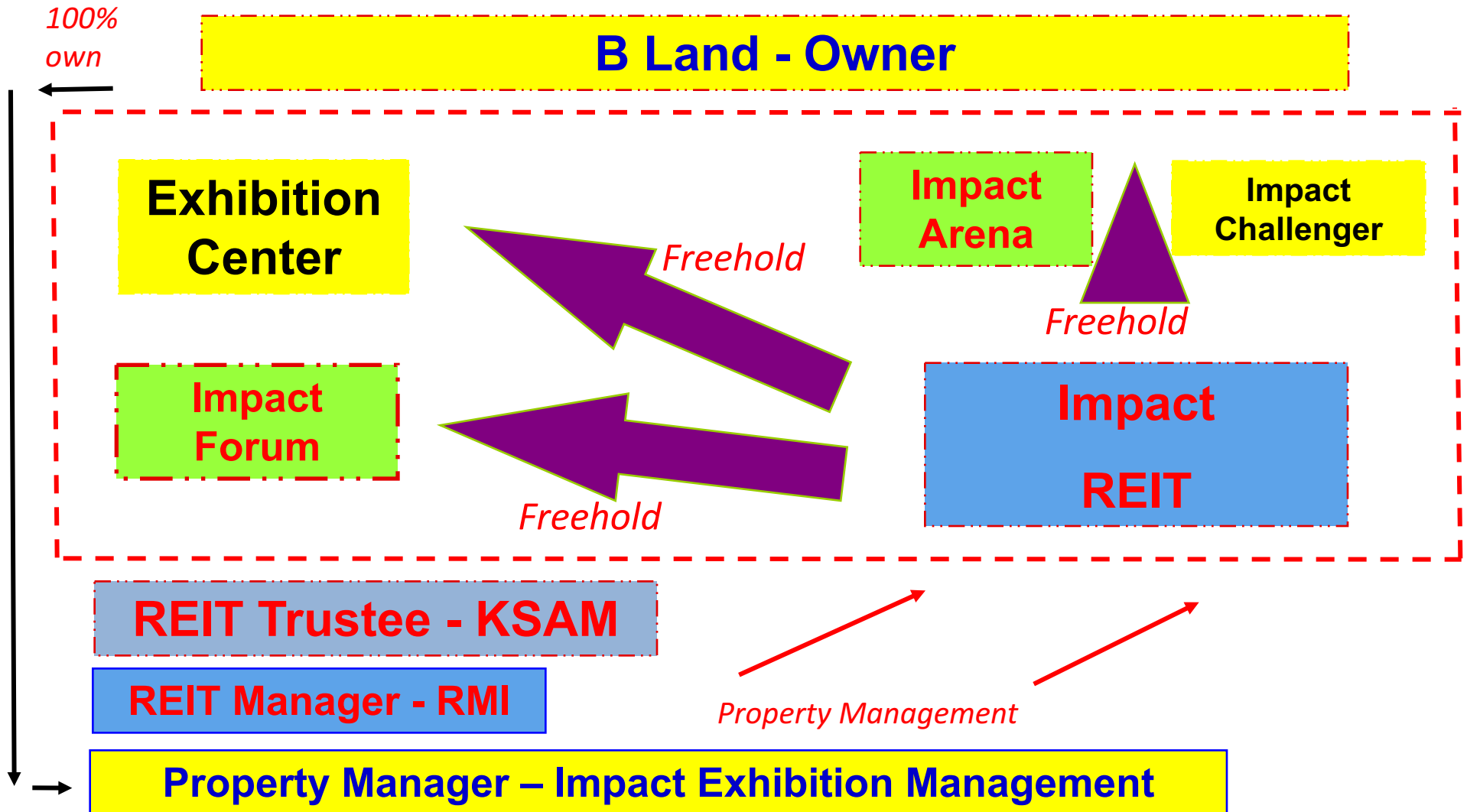


Case study: **Samui Airport Property fund**



- Lease-out and lease back **not sale and lease back**
- Registration fee on lease of THB 10,200 M and lease back
- Land & House Tax concerns on value of rental (lease-out & lease back)

Impact Growth REIT



Comparison: Thai REITs and Property Fund

ภาษี	REITs	PF	IFF
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (ระดับ กอง)	ไม่เสีย (Tax Transparency)	ไม่เสีย (Tax Transparency)	ไม่เสีย (Tax Transparency)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (นักลงทุนไทย)	เสียตามปกติ (ทั้ง Gain/ ส่วนแบ่งกำไร)	เสียตามปกติ (ทั้ง Gain/ส่วน แบ่งกำไร)	เสียตามปกติ (เว้นแต่ส่วนแบ่ง ยกเว้นให้ตามเงื่อนไข)
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (นักลงทุนตปท.)	ไม่เสียจากส่วนแบ่ง (Gain ไม่ยกเว้น)	ไม่เสียจากส่วนแบ่ง (Gain ไม่ยกเว้น)	ไม่เสียจากส่วนแบ่ง (Gain ไม่ยกเว้น)
ภาษีเงินได้บุคคลไทย	10% ???	10%	ยกเว้น 10 ปี
ภาษีเงินได้บุคคล ต่างประเทศ	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ยกเว้น 10 ปี
ภาษีมูลค่าเพิ่ม	ยกเว้น	ยกเว้น ?	ยกเว้น
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	ยกเว้น	ยกเว้น ?	ยกเว้น
อากรแสตมป์	ยกเว้น	ยกเว้น ?	ยกเว้น
ค่าธรรมเนียมโอนที่ดิน	2%	ไม่เกิน 100,000	2 % 65

Property Fund in the SET

กองทุนฯ	ทรัพย์สินที่ลงทุน
1. กองทุนรวมสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ยูโอ บี อพาร์ทเมนต์หนึ่ง	แนเชอรัล วิลล์ เอ็กเช็กคิวทีฟ เรสซิเดนส์, กรุงเทพฯ (828 ล้าน บาท)
2. กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ บางกอก	อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 (1,000 ล้านบาท)
3. กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ มิล เลียนแนร์	1. อาคารสำนักงานมาลินนท์ ทาวเวอร์, กรุงเทพฯ, 2. อาคาร Production House, กรุงเทพฯ (1,900 ล้านบาท)

Property Fund in the SET

กองทุนฯ	ทรัพย์สินที่ลงทุน
4. กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ไทคอน	1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ.ระยอง, 2. นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จ.ชลบุรี, 3. นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว่า (ไฮเทค), นิคมอุตสาหกรรมบางปะอินและสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จ.พระนครศรีอยุธยา (10,844 ล้านบาท)
5. กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ อินดัสเตรียล 1 ไทย	1. นิคมอุตสาหกรรมไฮเทคและนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา, 2. นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร, 3. สวนอุตสาหกรรมบางกะดีและเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จ.ปทุมธานี (884 ล้านบาท)
6. กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ซี-นิชดาธานี เอ็มเอฟ	1. อาคารเลคชอร์ว นอร์ท (A2), จ.นนทบุรี, 2. อาคารเลคชอร์ว เวสต์ (A3) , จ.นนทบุรี (1,380 ล้านบาท)
7. กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	ศูนย์การค้า เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 2 และ 3 (16,363 ล้านบาท)

Property Fund in the SET

กองทุนฯ	ทรัพย์สินที่ลงทุน
8. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์	เชอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เซนเตอร์พอยท์ สุขุมวิท-ทอง หล่อ / อาคารพักอาศัยให้เช่า เซนเตอร์ พอยต์ เรซิ เดนซ์ พร้อมพงษ์ / บ้านพักอาศัยให้เช่า แอล แอนด์ เอช วิลล่า สาทร (3,300 ล้านบาท)
9. กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิ เดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์	โครงการหอพักนักศึกษาและเชอร์วิสอพาร์ทเมนต์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต), ปทุมธานี (1,034 ล้านบาท)
10. กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์สนามบินสมุย	สนามบินสมุย จ.สุราษฎร์ธานี (9,208 ล้านบาท)

Property Fund in the SET

กองทุนฯ	ทรัพย์สินที่ลงทุน
11. กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ชินีเพล็กซ์ ไลฟ์	อาคารโครงการเมเจอร์ ชินีเพล็กซ์ รัชโยธิน และ รังสิต (3,300 ล้านบาท)
12. กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เออร์บานา	service apartment โครงการ เออร์บานา หลังสวน (665 ล้านบาท)
13. กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์พรีอพเพอร์ตี เพอร์ เฟค	1. โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช เอกมัย-ราม อินทรา, กรุงเทพฯ, 2. โครงการเพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ, กรุงเทพฯ (520 ล้านบาท)

Property Fund in the SET

กองทุนฯ	ทรัพย์สินที่ลงทุน
14. กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ท ในเครือฯ	โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย (3,180 ล้านบาท)
15. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟซี-สเตรทิจิกสโตเรจฟันด์	1. ห้องเย็น พี.พี. ฟู้ดส์ ชัพพลาย, กรุงเทพฯ, 2. ห้องเย็น เกษตรเหนือ, จ.สมุทรสาคร, 3. ห้อง เย็น อะกรี เวิลด์ และโกดังเก็บสินค้า สยามนิปปอน เอ็นจิเนียริงพาร์ท, จ.พระนครศรีอยุธยา (608 ล้าน บาท)
16. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นิช ดาธานี 2	โครงการเดอะรีเจนท์ แอท นิชดาธานี, จ.นนทบุรี (1,004 ล้านบาท)

Property Fund in the SET

กองทุนฯ	ทรัพย์สินที่ลงทุน
17. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แบบมีกรรมสิทธิ์ 101 มนตรี สโตร์ เรจ	อาคารของบริษัท มนตรี สตูดิโอจำกัด, กรุงเทพฯ (603 ล้านบาท)
18. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่พาร์คโลจิสติกส์	1. ไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย จ. พระนครศรีอยุธยา, 2. โครงการ ไทคอน โลจิส ติกส์ พาร์ค บางนา จ.ฉะเชิงเทรา (4,625 ล้าน บาท)
19. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทยคอมเมอร์เชียลอินเวสเมนต์	อาคารเนชั่น ทาวเวอร์, กรุงเทพฯ (1,960 ล้านบาท)

Property Fund in the SET

กองทุนฯ	ทรัพย์สินที่ลงทุน
20. กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี-อะเมซิ่ง อะลา อันดามัน	โรงแรมพีพี ไอแลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งตั้งอยู่ บนเกาะพีพีดอน จ.กระบี่ (2,120 ล้านบาท)
21. กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ไพรม์ออฟฟิศ	อาคารสมัชชาวาณิช 2 อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ (3,420 ล้านบาท)
22. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รี เทล โกรท	ศูนย์การค้าของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ("เทสโก้ โลตัส") จำนวน 17 แห่ง (18,408 ล้านบาท)
23. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทยรีเทล อินเวสเมนต์	ศูนย์การค้าพันธุ์ทิพย์ พลาซ่า งามวงศ์วาน จังหวัดนนทบุรี (2,490 ล้านบาท)
24. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินไทย	อาคารคลังเก็บเอกสาร จำนวน 9 อาคาร จังหวัดสมุทรปราการ (675 ล้านบาท)

Property Fund in the SET

กองทุนฯ	ทรัพย์สินที่ลงทุน
25. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์	อาคารคลังสินค้า 1 และ 2 ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด, ชลบุรี และอาคารโรงงาน ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด, ระยอง (3,333 ล้านบาท)
26. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย	โรงแรม เมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท, จ.สุราษฎร์ธานี (828 ล้านบาท)
27. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และระบบสาธารณูปโภคของกิจการโรงแรมศรีพันวา ประกอบด้วยที่ดิน 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา อาคารบ้านพักแบบวิลล่า 38 หลัง เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 7 ห้อง และอาคารส่วนกลางที่ใช้ในกิจการโรงแรมศรีพันวา พื้นที่ใช้สอยรวม 20,046 ตารางเมตร (2,000 ล้านบาท)

Property Fund in the SET

กองทุนฯ	ทรัพย์สินที่ลงทุน
28. กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท	ลงทุนในโครงการเดอะ คริสตัล (The Crystal) เป็น ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ประเภทคอมมิวนิตี้มอลล์ และ โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (CDC) เป็นศูนย์รวมวัสดุ ตกแต่งและการออกแบบครบวงจร โดยการเช่าที่ดิน บางส่วนและพื้นที่ในอาคารบางส่วน พร้อมซื้อเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่อง (4,134 ล้านบาท)
29. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพี เอ็น	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสำนักงาน และระบบ สาธารณูปโภคของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ ประกอบด้วย ที่ดิน 2 ไร่ 2 งาน 14.7 ตารางวา อาคารสำนักงาน สูง 27 ชั้น 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 59,839 ตารางเมตรและพื้นที่ให้ เช่ารวม 25,978.43 ตารางเมตร (1,800 ล้านบาท)

Property Fund in the SET

กองทุนฯ	ทรัพย์สินที่ลงทุน
30. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอราวัณ โฮเทล โกรท	ลงทุนในกรรมสิทธิ์โรงแรมไอบิส ปาดอง และ โรงแรมไอบิส พัทยา ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคาร งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ (1,831 ล้านบาท)
31. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิ ลอฟท์	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างประเภทหอพักจำนวน 3 อาคาร กรรมสิทธิ์ในส่วนควบ ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เฟอร์นิเจอร์ วัสดุ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา (514 ล้านบาท)

Property Fund in the SET

กองทุนฯ	ทรัพย์สินที่ลงทุน
32. กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท	ลงทุนในสิทธิการเช่ากลุ่มอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า 3 แห่ง ได้แก่ ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และ ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) (9,815 ล้านบาท)
33. กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (TICON) และที่ดินและอาคารคลังสินค้าของ บริษัท ไท คอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (5,550 ล้านบาท)
34. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ แสน สิริ พรีเมอออฟฟิศ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์โครงการสิริปัญญา ถนนศรีอยุธยา (1,700 ล้านบาท)

Property Fund in the SET

กองทุนฯ

ทรัพย์สินที่ลงทุน

35. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เอ็มเอฟ
ซี ป่าตอง เฮอริเทจ

ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในห้องชุด **183** ห้องในอาคารชุด “ป่าตอง
ไนท์พลาซ่า” รวมทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปัจจุบันใช้
ประโยชน์ในธุรกิจโรงแรม ชื่อ “โรงแรมป่าตอง เฮอริเทจ” (1,050
ล้านบาท)

36. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ
การเช่าไทยไฮเทลอินเวสเมนต์

ลงทุนในที่ดินและอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม 12
โครงการ Imperial Samui Beach Resort / Imperial Boat
House Beach Resort / Imperial Queen's Park / The
Metropole Phuket / Le Meridian Bangkok / Banyan Tree
Samui / Vana Bell a Luxury Collection Resort Samui /
Hilton Sukhumvit Bangkok / Double3 Hilton Sukhumvit
Bangkok / The Okura Prestige Bangkok / Le Meridian
Chiangmai / Plaza Athene Bangkok a Royal Meridian
(26,200 ล้านบาท)

Property Fund in the SET

กองทุนฯ	ทรัพย์สินที่ลงทุน
37. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค	ลงทุนในกรรมสิทธิ์อาคารโรงงานและคลังสินค้า 90 หน่วย และพื้นที่เอนกประสงค์ให้เช่าในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1-3 ที่ศรีราชา จังหวัดชลบุรี (2,245 ล้านบาท)
38. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล	ลงทุนใน 1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด 2. สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงานอายุสัญญาการเช่า 30 ปี ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด และโรงงานในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี (4,700 ล้านบาท)

กอง REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กอง REIT	ทรัพย์สินที่ลงทุน
1. กองทรัสต์อิมแพ็คโกรทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า, ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ, ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (20,000 ล้านบาท)
2. กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทยคอน	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า สิทธิเช่าช่วงที่ดิน กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน (4,285 ล้านบาท) หน่วยทรัสต์ 3,425 ล้านบาท / กู้ยืมเงิน 860 ล้านบาท
3. กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียมโกรท	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง / บางนา-ตราด กม. 18/23 (4,481 ล้านบาท) หน่วยทรัสต์ 3,208.4 ล้านบาท / กู้ยืมเงิน 1,370 ล้านบาท / เงินประกันการเช่าและบริการ 125 ล้านบาท

กอง REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กอง REIT	ทรัพย์สินที่ลงทุน
4. กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอช ซ้อปปิง เซ็นเตอร์ TERMINAL 21	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (leasehold) และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จาก บจก. แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ เป็นระยะเวลา 26 ปี สิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 มีพื้นที่รวม 97,905 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่า 34,058 ตร.ม. (6,227 ล้านบาท) หน่วยทรัสต์ 5,027 ล้านบาท / กู้ยืมเงิน 1,200 ล้านบาท
5. กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท AMATA SUMMIT	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารโรงงานในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ชลบุรี / อมตะซิตี้ ระยอง (3,700 ล้านบาท) หน่วยทรัสต์ 3,578 ล้านบาท / กู้ยืมเงิน 1,200 ล้านบาท / เงินประกันการเช่ารับโอน 90 ล้านบาท

กอง REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กอง REIT	ทรัพย์สินที่ลงทุน
6. LHHOTEL : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล	LHHOTEL ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จาก บจก. แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ เป็นระยะเวลา 25 ปี สิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 มีพื้นที่รวม 47,298 ตร.ม. เป็นพื้นที่ให้เช่า 21,090 ตร.ม. โดย LHHOTEL นำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าและให้เช่าช่วงแก่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (LHH) เป็นระยะเวลา 3 ปี โดยกำหนดเงื่อนไขการต่ออายุอีก 2 คราวๆ ละไม่เกิน 3 ปี โดย LHH ได้แต่งตั้งบริษัท แปซิฟิคเรียลเอสเตท จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม (3,136,649,000.00 บาท)

กอง REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กอง REIT	ทรัพย์สินที่ลงทุน
7. MIT : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล	ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอพียูเค จำกัด (APUK) 100 % ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ซึ่ง APUK เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารประเภทคลังสินค้าที่ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) รวมถึงส่วนควบและงานระบบต่างๆ โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวม 1,342 ตร.ม. และทรัพย์สินตั้งอยู่ที่เขตชาร์ลตัน กรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ (975 ล้านบาท)
8. GVREIT : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์	ลงทุนใน(1) สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคาร ปาร์ค เวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ (ไม่รวมพื้นที่ของโรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทิจ กรุงเทพฯ)ตั้งอยู่ที่ห้วมุมถนนเพลินจิต-วิทยุ และ (2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินและอาคาร สาทรร สแควร์ ตั้งอยู่ที่ห้วมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์-สาทร (8,148 ล้านบาท)

กอง REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กอง REIT	ทรัพย์สินที่ลงทุน
9. HREIT : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช	ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงงานและคลังสินค้าของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน), บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด, บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล (ระยอง) จำกัด และบริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด (Filing)
10. TPRIME : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้	ลงทุนใน 1. สิทธิการเช่าโครงการเมอริควี ทาวเวอร์ 2. หุ่นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งถือกรรมสิทธิ์โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ สัดส่วนไม่น้อยกว่า 99.99% (Filing)

กอง REIT ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กอง REIT	ทรัพย์สินที่ลงทุน
11. SHRREIT : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ตราที่จิกฮอสพิทอลลิตี้	ลงทุนในหุ้นของบริษัทโฮลดิ้ง ซึ่งบริษัทลงทุนในสินทรัพย์ต่างประเทศที่เป็นกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าของทรัพย์สิน โดยเข้าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วย โรงแรม ทั้งหมด 9 แห่ง ได้แก่ (1) โรงแรม Pullman Jakarta Central Park (2) โรงแรม Sofitel Bali Nusa Dua Beach Resort (3) โรงแรม Raffles Le Royal Phnom Penh (4) โรงแรม Raffles Grand Siem Reap (5) โรงแรม Victoria Hoi An Beach Resort & Spa (6) โรงแรม Victoria Sapa Resort & Spa (7) โรงแรม Victoria Can Tho Resort & Spa (8) โรงแรม Capri by Fraser, Ho Chi Minh City และ (9) โรงแรม IBIS Saigon South (Filing)

ทางเลือกในการให้เข้าทรัพย์สิน

ค่าเช่า = Long Term + Fixed Income

โครงสร้างสัญญาเช่า ก่อนภาษีที่ดินฯ

การแยกสัญญา	ภรต.	VAT	WHT	อากรฯ
สัญญาเช่าพื้นที่/อาคาร	12.5%	-	5%	0.1%
สัญญาเช่าอุปกรณ์	-	7%	5%	-
สัญญาบริการ	-	7%	3%	0.1%
หมายเหตุ		หากเกิน 1.8 ล้านบาท/ปี		หากทำ สัญญาเช่า เป็นหนังสือ

โครงสร้างสัญญาเช่า หลังภาษีที่ดินฯ...จะเป็นอย่างไร ???

การแยกสัญญา	ภาษีที่ดิน	VAT	WHT	อากรฯ
สัญญาเช่าพื้นที่/อาคาร	???	-	5%	0.1%
สัญญาเช่าอุปกรณ์	-	7%	5%	-
สัญญาบริการ	-	7%	3%	0.1%
หมายเหตุ		หากเกิน 1.8 ล้านบาท/ปี		หากทำ สัญญาเช่า เป็นหนังสือ

ลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างไร

- เช่าที่ดิน / สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่า

ธรรมดา

—เช่าเพื่อสร้างอาคารกรรมสิทธิ์โอนเมื่อสร้างเสร็จ (Build Transfer Operate - BTO)

- โรงแรม Central ลาดพร้าว เช่าที่ดินการรถไฟฯ

- โรงแรมดุสิตธานี เช่าที่ดินสนง. ทรัพย์สินฯ

—เช่าเพื่อสร้างอาคารกรรมสิทธิ์โอนเมื่อครบสัญญาเช่า (Build Operate Transfer – BOT) เช่น Big C / Tesco

Build-Transfer-Operate (BTO) / Build-Operate-Transfer (BOT)

- “สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา” **เป็นทรัพย์สินมรดก ไม่ใช่สิทธิเฉพาะตัว สัญญาเช่านั้นไม่ระงับเมื่อตาย (ต่างจากสัญญาเช่าธรรมดา)** (ฎีกา 2760/2534) เช่น
 - สร้างตึกแล้วยกกรรมสิทธิ์ให้ผู้ให้เช่า (ฎีกา 172/2488)
 - เช่าที่ดินแล้วผู้เช่าต้องหาต้นไม้มาปลูกเอง (ฎีกา 801-802/2492)
 - ให้เช่าที่ดิน แล้วเรียกค่าก่อสร้างจากผู้เช่า และให้กรรมสิทธิ์ในอาคารตกเป็นของผู้ให้เช่า (ฎีกา 488/2523)

เช่าที่ดิน เพื่อสร้างอาคาร

- เช่าที่ดิน / สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา

—BTO / BOT

- ภาระภาษีของผู้ให้เช่า / ผู้เช่า
- ภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากค่าเช่า และ มูลค่าเทียบเท่า
- ภาษีมูลค่าเพิ่มจากการก่อสร้าง / หากเป็น BTO ใช้ VAT ไม่ได้ / ทำอย่างไรดี (เจรจาสัญญาเช่า ขอเป็น B(+3)TO)
- การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร / ต้องทำหรือไม่ ???
- ภาษีธุรกิจเฉพาะ / ค่าธรรมเนียม เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร

ลงทุนในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างไร

- มีที่ดินอยู่แล้วในนามบุคคลธรรมดา → ต้องการให้บริษัทเช่า
 - ให้บริษัทของตนเองเช่า แบบ BTO หรือ BOT ???
 - บุคคลธรรมดาคำนวณภาษีเงินได้จากค่าเช่าตลอดสัญญา แล้วหารเฉลี่ยรายปี เพื่อเสียภาษีในแต่ละปี
 - ค่าธรรมเนียมฯ จดทะเบียนเช่า และอากรแสตมป์ คำนวณตลอดอายุสัญญาเช่า
- Leasehold Right : Share Swap (Non-cash transaction)
 - ใช้หุ้นบริษัทชำระค่าเช่าที่ดินแทนเงินสด

หากต้องการสไลด์
โปรดแจ้ง chinapat@siamcitylaw.com



Presenter Profile



Chinapat Visuttiapat
ชินภัทร วิสุทธิแพทย์

Partner

Siam City Law Offices
(SCL)

E: chinapat@siamcitylaw.com

T: 092-286-4770

LINE ID: chinapat.lawclub

1. ประสบการณ์มากกว่า 25 ปีในงานให้คำปรึกษากฎหมาย ด้านภาษีอากร กฎหมายบริษัท M&A ตลอดจนสัญญาทางธุรกิจ รวมถึง Offshore Incorporation / Family Business
2. ให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าทั้งในไทยและต่างประเทศร่วมกับ Partner อีก 13 คนและที่ปรึกษากฎหมายอีกกว่า 120 คนผ่านสำนักงานของ SCL ในไทย เมียนมาร์ / สเปน. ลาว / กัมพูชา
3. วิทยากรบรรยายเรื่องสัญญาธุรกิจและภาษีในงานสัมมนาและฝึกอบรมตลอดเวลากว่า 15 ปี เป็น “อาจารย์พิเศษด้านภาษีอากร” “Corporate Finance” “M&A” “เครื่องหมายการค้า” “ลิขสิทธิ์” ในหลักสูตรปริญญาตรี/โท ม. รามฯ ม. ธรรมศาสตร์ ม. แม่ฟ้าหลวง ม. ศรีปทุม ม. หอการค้าไทย วิทยาลัยดุสิตธานี ITIM จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ม. กรุงเทพ
4. วิทยากรประจำให้แก่ สถาบันกรรมการไทย (IOD) สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ธนาคารฯ และ สมาคมธุรกิจต่างๆ
5. “คณะกรรมการภาษี” ของสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และ “ผู้ไกล่เกลี่ยคดีภาษี” ประจำศาลภาษีอากรกลาง
6. “กรรมการตรวจสอบ” (Audit Committee) บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

www.facebook.com/TaxTank chinapat.lawclub@icloud.com

Line ID: chinapat.lawclub

