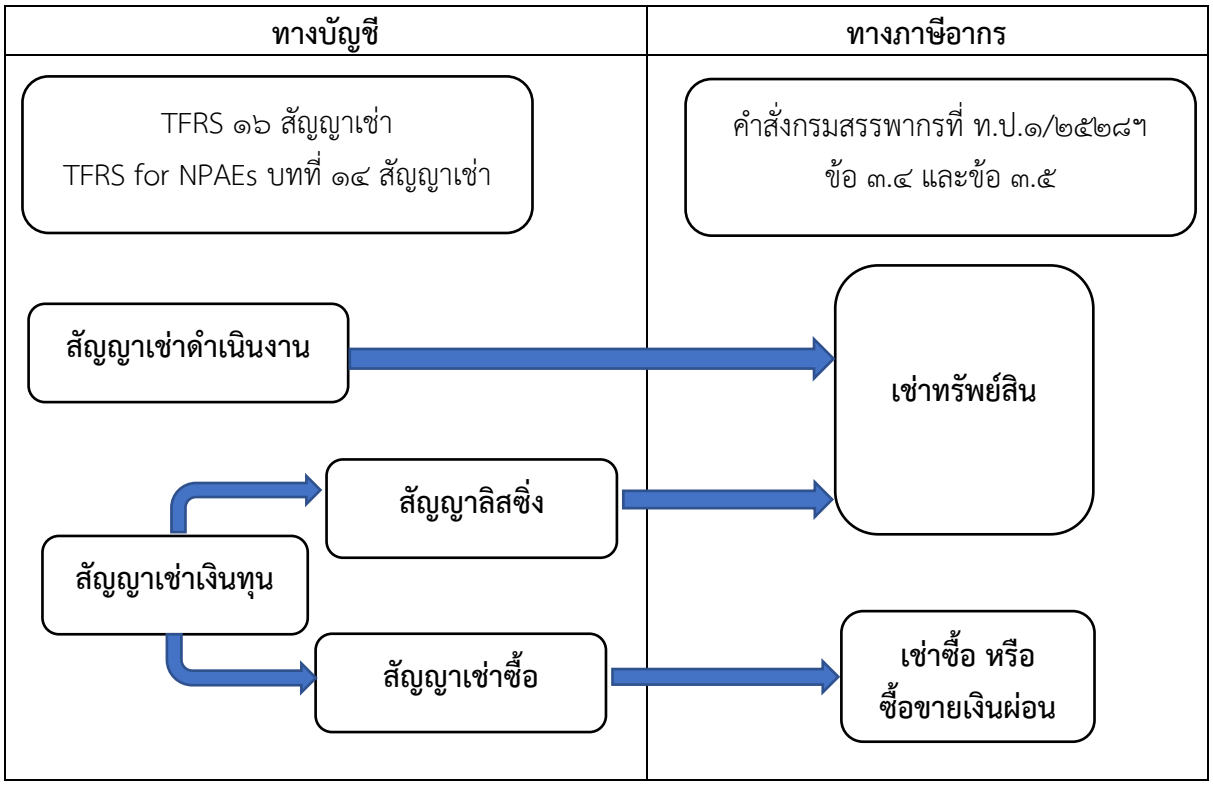
๕.๓.๖ ตารางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สิน[๑]

รายการ	WT	VAT	SD
● ค่าเช่าที่ดิน อาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น - ค่าเช่า เงินกินเปล่า ค่าเช้ง แป๊ะเจี๊ยะ ค่าซ่อมแซม - ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าอากรแสตมป์	๕%	-	✓
● คลังสินค้า หรือที่จอดรถ - ให้เช่า - ให้บริการรับฝากทรัพย์	๕% ๓%	- ✓	✓ -
● ให้ใช้สถานที่เพื่อวางสินค้า ทรัพย์สิน ค่าบริการ หัวชั้น Booth, Kiosk, Location	๓%	✓	-
● ค่าบริการส่วนกลาง, ความเย็น, ยามรักษาความปลอดภัย ทำความสะอาด (จ้างทำของ)	๓%	✓	✓
● ค่ากระแสไฟฟ้าน้ำประปา ไอน้ำ แก๊สทางท่อ(ขายสินค้า)	-	✓	-
● ค่าหมายเลขโทรศัพท์	๕%	✓	-
● ค่าบริการใช้โทรศัพท์ - สายตรง - ผู้ให้เช่าเรียกเก็บ - จ่ายให้ บมจ. ทศท. คอร์ปอเรชั่น - ต่อผ่านศูนย์ – Operator (จ้างทำของ)	๓% ๓% ๓%	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓
● Apartment - ให้เช่าทั่วไป (มีการส่งมอบการครอบครอง) - ให้บริการ Serviced Apartment (ดู ป.๙๐/๒๕๔๒)	๕% -	- ✓	✓ -
● โครงเหล็ก (ถือเป็นสังหาริมทรัพย์ในทางภาษีอากร) - ให้เช่า - ให้บริการโฆษณา	๕% ๒%	✓ ✓	- ✓
● ให้เช่าสังหาริมทรัพย์ - เฟอร์นิเจอร์ เต้นท์ กล้วยไม้ เสื้อผ้า รถยนต์ เครื่องจักร Tower Cane ฯลฯ	๕%	✓	-
● ผนังอาคาร - ให้เช่า	๕% ๒%	- ✓	✓ -

[๑] เอกสารประกอบการบรรยาย“หักภาษี ณ ที่จ่ายให้ถูกวิธีกับสรรพากร” ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย Withholding Tax : WT, สุเทพ พงษ์พิทักษ์ และวราวรรณ กิจวิชา https://www.rd.go.th/publish/seminar/๑๘๐๕๑๕_WHT_doc.pdf

รายการ	WT	VAT	SD
- ให้บริการโฆษณา			
● บริการห้องพัก ห้องจัดเลี้ยงในโรงแรม - Hotel	-	✓	-
● ให้ยืมใช้คงรูป (= ให้บริการเช่าทรัพย์สิน) - อสังหาริมทรัพย์ - สังหาริมทรัพย์	 ๕% ๕%	 - ✓	 ✓ -
● การให้เช่าแบบลีสซิ่ง (Leasing)	๕%	✓	-

๕.๓.๗ แนวทางการพิจารณาสัญญาเช่าทางบัญชีที่เข้าลักษณะเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สิน[๒]



๑) ความหมายและการจำแนกของสัญญาเช่า ตาม TFRS ฉบับที่ ๑๖ และ TFRS for NPAEs บทที่ ๑๔ สัญญาเช่า และตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังต่อไปนี้

๑.๑) ทางบัญชี

สัญญาเช่า ให้คำนิยามสัญญาเช่าไว้ว่า “สัญญาหรือส่วนหนึ่งของสัญญาที่ให้สิทธิในการใช้สินทรัพย์ (สินทรัพย์อ้างอิง) สำหรับช่วงระยะเวลาที่ตกลงกันเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน”

[๒] รอบรู้เรื่อง NPAEs ความแตกต่างทางบัญชีกับภาษี (ปรับปรุง พ.ศ. ๒๕๖๔) ศิลปพร ศรีจันทร์เพชร เกรียงศักดิ์ ประสงค์สุกาญจน์

๑) สัญญาเช่าทางการเงิน ให้คำนิยามไว้ว่า “เป็นสัญญาที่โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ไปให้แก่ผู้เช่า ไม่ว่าในที่สุดการโอนกรรมสิทธิ์จะเกิดขึ้นหรือไม่”

๒) สัญญาเช่าดำเนินงาน ให้คำนิยามไว้ว่า “ไม่ได้โอนความเสี่ยงหรือผลตอบแทนเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ไปให้แก่ผู้เช่า”

๑.๒) ทางภาษีอากร

๑) การเช่าทรัพย์ มาตรา ๕๓๗ ระบุไว้ว่า “อันว่าเช่าทรัพย์สินนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่าตกลงให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น”

๒) การเช่าซื้อ มาตรา ๕๓๒ ระบุไว้ว่า “อันว่าเช่าซื้อนั้น คือ สัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่าและให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว”

๒) การรับรู้รายการ ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ ๑๖ สัญญาเช่า และคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.๑/๒๕๒๘ฯ ดังต่อไปนี้

๑.๑) ทางบัญชี: TFRS for NPAEs บทที่ ๑๔ สัญญาเช่า

๑) สัญญาเช่าทางการเงิน

ผู้ให้เช่า	ผู้เช่า
๑) การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ๒) รายได้ดอกเบี้ย ๓) ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ถือเป็นรายได้ ๔) ค่าใช้จ่ายในการจัดหาสินทรัพย์	๑) การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ๒) การวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ๒.๑) การลดหนี้สินตามสัญญาเช่า ๒.๒) การบันทึกดอกเบี้ยจ่าย ๒.๓) การคิดค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์

๒) สัญญาเช่าดำเนินงาน

ผู้ให้เช่า	ผู้เช่า
๑) สินทรัพย์ที่ให้เช่ายังคงถือเป็นสินทรัพย์ของผู้ให้เช่าซึ่งผู้ให้เช่าจะคิดค่าเสื่อมราคาโดยทั่วไป ๒) ค่าเช่าถือเป็นรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า	๑) ผู้เช่าจะรับรู้จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรง ๒) ผู้เช่ายังคงใช้เกณฑ์คงค้างในการบันทึกบัญชี

๑.๒) ทางภาษีอากร

๑) การเช่าทรัพย์

ผู้ให้เช่า	ผู้เช่า
ข้อ ๓.๔ คำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. ๑/๒๕๒๘ • **ผู้ให้เช่าทรัพย์สิน** ต้องนำรายได้หรือค่างวด และรายจ่ายที่เกี่ยวข้อง มารวมคำนวณเป็นรายได้และรายจ่ายในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีตามส่วนแห่งระยะเวลาการให้เช่าทรัพย์สิน(วิธีเส้นตรง) หรือตามเกณฑ์อื่นที่เหมาะสมตามวิธีการทางบัญชีที่รับรองทั่วไป • การคำนวณรายได้ด้วยวิธีเส้นตรง (Straight-line Method) • ถ้าได้เลือกใช้วิธีใดวิธีหนึ่งเพื่อคำนวณรายได้และรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้แล้ว ให้ใช้วิธีนั้นตลอดไป เว้นแต่จะได้รับอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงจากอธิบดีกรมสรรพากร	**ข้อ ๓.๔ คำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. ๑/๒๕๒๘** • **ผู้เช่าทรัพย์สิน** ต้องนำรายจ่ายค่าเช่าหรือค่างวดและรายจ่ายที่เกี่ยวข้อง มารวมคำนวณเป็นรายจ่ายในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ตามส่วนแห่งระยะเวลาการให้เช่าทรัพย์สิน (วิธีเส้นตรง) หรือตามเกณฑ์อื่นที่เหมาะสมตามวิธีการทางบัญชีที่รับรองทั่วไป • การคำนวณรายได้ด้วยวิธีเส้นตรง (Straight-line Method) • ถ้าได้เลือกใช้วิธีใดวิธีหนึ่งเพื่อคำนวณรายได้และรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้แล้ว ให้ใช้วิธีนั้นตลอดไป เว้นแต่จะได้รับอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงจากอธิบดีกรมสรรพากร

๒) การเช่าซื้อ

ผู้ให้เช่า	ผู้เช่า
• **ข้อ ๓.๕ คำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. ๑/๒๕๒๘** **๑) กรณีผู้ให้เช่าซื้อหรือผู้ขายผ่อนชำระที่กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อและมีอายุสัญญาเกินหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี** • กรณี “กำไรที่เกิดจากการขาย” (ผลต่างระหว่างราคาขายเงินสดกับราคาทุน) ให้นำมารวมเป็นรายได้ทั้งจำนวนในรอบระยะเวลาที่มีการให้เช่าซื้อหรือขายผ่อนชำระ • กรณี “ดอกผลเช่าซื้อหรือขายผ่อนชำระ” ให้นำมารวมเป็นรายได้ในแต่ละงวดตามวิธีการทางบัญชีที่รับรองทั่วไป **๒) กรณีผู้ขายผ่อนชำระที่กรรมสิทธิ์ยังโอนไปยังผู้ซื้อทันที** • ให้นำรายได้จากการขายมารวมคำนวณเป็นรายได้ทั้งจำนวนในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการขายสินค้า	• **ข้อ ๓.๕ คำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. ๑/๒๕๒๘** • **กรณีผู้เช่าซื้อหรือผู้ซื้อผ่อนชำระที่กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อและมีอายุสัญญาเกินหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี** • ต้องรับรู้ทรัพย์สินที่เช่าซื้อหรือซื้อผ่อนชำระเป็นทรัพย์สินของกิจการ และ • คำนวณหักค่าสึกหรอค่าเสื่อมราคาโดยใช้มูลค่าต้นทุนของทรัพย์สิน (ราคาที่พึงต้องชำระทั้งหมด) • โดยค่าสึกหรอค่าเสื่อมราคาที่หักในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ต้องไม่เกินค่าเช่าซื้อหรือราคาที่ต้องผ่อนชำระในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น (ประกอบตามมาตรา ๗ แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๑๔๕) พ.ศ.๒๕๒๗)