

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ แนวปฏิบัติทางการบัญชีและการเสียภาษีสำหรับธุรกิจให้เช่า
อสังหาริมทรัพย์

ผู้เขียน นางสาวมัลลิกา ตรีประเคน

ปริญญา บัญชีมหาบัณฑิต

คณะกรรมการที่ปรึกษาการค้นคว้าแบบอิสระ

รองศาสตราจารย์สุวรรณา เลาหะวิสุทธิ ประธานกรรมการ
อาจารย์ปีติมา ดิศกุลเนติวิทย์ กรรมการ

บทคัดย่อ

การค้นคว้าแบบอิสระนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาแนวปฏิบัติทางการบัญชี และการเสียภาษีอากรสำหรับธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็น บ้าน สิ่งปลูกสร้าง และอาคารชุด ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โดยการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก จากผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการทำบัญชี และการเสียภาษีของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการสังเกตการณ์ปฏิบัติงานโดยละเอียด และเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาทำให้ทราบถึงลักษณะของการดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ การทำสัญญาเช่า ธุรกิจมักแยกสัญญาเป็น 2 สัญญา คือ สัญญาเช่าห้องพัก และสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์ รายได้หลักของธุรกิจ คือ รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ มีรายได้รองจากการให้บริการต่างๆ ดังนั้น รายได้จึงมีส่วนที่เข้าข่ายต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม และบางส่วนที่ได้รับ การยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ต้นทุนการให้บริการของการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการต่างๆ ในส่วนของอาคารที่ให้เช่า

การบัญชีของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของระบบบัญชี อันประกอบด้วย การออกแบบเอกสารทางการบัญชี สมุดรายวันขั้นต้น บัญชีแยกประเภท วิธีการบันทึกบัญชี การรายงาน ตลอดจนการกำหนดวิธีการปฏิบัติงานในการดำเนินงานด้านต่างๆ ซึ่งส่วนประกอบเหล่านี้

ทำให้กิจการสามารถดำเนินไปด้วยดี รวมทั้งสามารถจัดทำหลักฐานในการบันทึกรายการได้อย่างถูกต้อง และครบถ้วน

ในการปฏิบัติด้านภาษีอากรของธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หากเป็นบุคคลธรรมดาต้องยื่นแบบแสดงรายการ และชำระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา แต่หากเป็นนิติบุคคลต้องยื่นแบบแสดงรายการและชำระภาษีเงินได้นิติบุคคล และกิจการที่จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถแบ่งได้ว่าเป็นของกิจการที่อยู่ในระบบภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่ ภาษีซื้อของค่าใช้จ่ายนั้นต้องทำการเฉลี่ยภาษีซื้อ นอกจากนี้กิจการยังมีภาระที่จะต้องชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และอากรแสตมป์

ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มักมีปัญหาในเรื่องของค่าเช่ารับล่วงหน้า และเงินประกันความเสียหาย เนื่องจากค่าเช่ารับล่วงหน้าที่ได้รับชำระจากผู้เช่าแล้ว กิจการต้องบันทึกเป็นหนี้สินของกิจการ และรับรู้เป็นรายได้ในเดือนแรก และเดือนสุดท้ายของการเช่า ส่วนของเงินประกันความเสียหาย กิจการต้องบันทึกเป็นหนี้สินของกิจการ เนื่องจากต้องชำระคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญา

Independent Study Title Accounting Practices and Taxation Filing of the Real Estate Rental Business

Author Miss Mullika Treepraken

Degree Master of Accounting

Independent Study Advisory Committee

Associate Professor Suvanna Laohavisudhi Chairperson

Lecturer Pitima Diskulnetivitya Member

ABSTRACT

The objective of this independent study was to study the accounting practices and taxation filing of the real estate rental business which has houses, buildings and dormitories for rent in Mueang District, Chiang Mai Province. The methodology of the study was dept interviewing the persons who in charge of accounting and taxation in the real estate rental business, including observation the situation and gathering the relevant document.

The study revealed the characteristics of the real estate rental business operation. The real estate rental business usually separated the rental contract in 2 types, room rental contract and furniture rental contract. The major incomes were real estate rental income and movable property rental income. The minor incomes were income from the other services. Therefore, the income was in the VAT (Value Added Tax) system and partially exempt from VAT system. The cost of rental operation consisted of the electricities, the utilities, the telephone cost and cost of building for rent.

Accounting for the real estate rental business comprised of document forms, general journals, ledgers, accounting transactions, financial report and general accounting procedures. All these components enhanced the operation and produced the accounting evidences accurate and complete.

For tax performance, the real estate rental business which registered as a person have duty to file personal income tax. The real estate rental business which registered as juristic partnership or company limited have duty to file corporate income tax. And for VAT registers, expenses that whether or not be categorized into the VAT system, input tax of the expenses must be averaged. Furthermore, the business have duty to file the property and land taxes and the stamp duty.

Most of the real estate rental business confronted the problems of the rental received in advanced and the damage deposit. The business would record the rental received in advanced as liability, and adjust as income in the first month and the last month of the contract. The damage deposit would record as liability because the business have to refund to customer whenever the contract is expired.