

สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ก
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
สารบัญตาราง	ฉ
<b>บทที่ 1 บทนำ</b>	<b>1</b>
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์	2
นิยามศัพท์	2
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	3
<b>บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b>	<b>4</b>
การประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์	4
ความหมายและลักษณะของธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์	4
แนวทางในการเสียภาษีจากการประกอบธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์	5
การวางแผนภาษีเกี่ยวกับเกณฑ์การรับรู้รายได้รายจ่าย	6
การขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับการเคหะแห่งชาติ	7
ภาษีอากรสำหรับธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์	8
ทฤษฎีภาษีอากร	8
ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์	10
เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	11
<b>บทที่ 3 ระเบียบวิธีการศึกษา</b>	<b>14</b>
ขอบเขตการศึกษา	14
การเก็บรวบรวมข้อมูล	15
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	15
การประมวลผลและและการวิเคราะห์ข้อมูล	16
แผนการดำเนินงาน	17

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
<b>บทที่ 4 ผลการศึกษา</b>	18
ตอนที่ 1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามผู้ประกอบการค้า	19
อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ เรื่อง ปัญหาและแนวทางการเสีย	
ภาษีของผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่	
ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถามและสถานประกอบการ	19
ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและ	23
การจดทะเบียนการทำนิติกรรมการค้าอสังหาริมทรัพย์	
ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาภาษีอากร ประกอบด้วย ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	27
ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ ภาษีมูลค่าเพิ่ม และ	
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	
ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาอื่นในการประกอบธุรกิจ	42
ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะและความคิดเห็นอื่นๆ เกี่ยวกับปัญหาของผู้ประกอบการ	45
การค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่	
ตอนที่ 2 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการค้า	51
อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่	
ตอนที่ 3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภาษีที่กำกับ	53
ดูแลผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่	
<b>บทที่ 5 แนวทางการเสียภาษีที่ถูกต้องสำหรับผู้ประกอบการค้าอสังหาริมทรัพย์</b>	55
แนวทางปฏิบัติในการเสียภาษีเงินได้	55
บุคคลธรรมดา	55
นิติบุคคล	60
แนวทางปฏิบัติในการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ	77
แนวทางปฏิบัติในการเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม	79
แนวทางปฏิบัติในการเสียอากรแสตมป์	80

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 6 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	81
สรุปผลการศึกษา	81
อภิปรายผล	88
ข้อเสนอแนะ	90
ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาครั้งต่อไป	90
บรรณานุกรม	91
ภาคผนวก	93
ภาคผนวก ก แบบสอบถาม เรื่องปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบ ธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่	93
ภาคผนวก ข ตัวอย่าง เอกสารที่เกี่ยวข้องกับภาษีสำหรับธุรกิจการค้า อสังหาริมทรัพย์	102
ประวัติผู้เขียน	118

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ	19
2	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ	19
3	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระดับการศึกษา	20
4	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามตำแหน่งปัจจุบัน	20
5	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามประเภทกิจการ	21
6	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามลักษณะกิจการ	21
7	แสดงจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามภาพที่กิจการต้องเสีย	22
8	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับปัญหา จำแนกตามปัญหาความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม และการจดทะเบียนการทำนิติกรรมการค้า	23
9	อสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่	
9	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับปัญหา จำแนกตามปัญหาภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่	27
10	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับปัญหา จำแนกตามปัญหาภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่	29
11	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับปัญหา จำแนกตามปัญหาภาษีธุรกิจเฉพาะของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่	31
12	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับปัญหา จำแนกตามปัญหาอากรแสตมป์ของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่	33
13	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับปัญหา จำแนกตามปัญหาภาษีมูลค่าเพิ่มของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่	35
14	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับปัญหา จำแนกตามปัญหาภาษีหัก ณ ที่จ่ายของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่	39

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
15	แสดงค่าเฉลี่ยของระดับปัญหา โดยรวมทุกประเภทภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้า อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่	41
16	แสดงจำนวน ร้อยละ และค่าเฉลี่ยของระดับปัญหา จำแนกตามปัญหาอื่นในการ ประกอบธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่	42
17	สรุปปัญหาจากการศึกษาที่ต้องการแนวทางการเสียภาษีของธุรกิจการค้า อสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ที่ถูกต้อง	46
18	ค่าใช้จ่ายเหมาตามพระราชกฤษฎีกาฉบับที่ 165 พ.ศ. 2529	56
19	บัญชีอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	56