

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	(1)
กิตติกรรมประกาศ.....	(4)
สารบัญตาราง.....	(10)
บทที่	
1 บทนำ.....	1
1.1 ความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	3
1.4 วิธีการศึกษา.....	3
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
2 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร.....	5
2.1 ความหมายของการจัดสรรที่ดิน.....	5
2.2 กระบวนการในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	11
2.2.1 การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งและคัดเลือกที่ดิน.....	11
2.2.2 กระบวนการก่อนยื่นขออนุญาตจัดสรร.....	11
2.2.3 การยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	13
2.2.4 การบริหารโครงการ (งานขออนุญาตต่างๆ).....	18
2.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร.....	19

2.3.1 กฎหมายและกฎที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินโดยตรง.....	19
2.3.2 กฎหมายและกฎที่มีได้เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินโดยตรง	22
2.4 ความหมายของการวางแผนภาษีอากร การหลบหลีกภาษีอากรและ การหนีภาษีอากร.....	23
2.4.1 ความหมายของการวางแผนภาษีอากร.....	23
2.4.2 ความหมายของการหลบหลีกภาษีอากร.....	25
2.4.3 ความหมายของการหนีภาษีอากร.....	29
2.5 การรับรู้รายได้และรายจ่ายทางบัญชีในการประกอบธุรกิจบ้าน จัดสรร.....	31
2.5.1 การรับรู้รายได้และรายจ่ายทางบัญชีกรณีทั่วไป.....	32
2.5.2 การรับรู้รายได้และรายจ่ายทางบัญชีในการประกอบธุรกิจ บ้านจัดสรร.....	35
3 ภาวะภาษี.....	40
3.1 ภาษีตามประมวลรัษฎากร.....	40
3.1.1 ภาษีเงินได้.....	40
(1) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา.....	41
(1.1) หลักการทั่วไปของภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	41
(1.2) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในการประกอบ ธุรกิจบ้านจัดสรร.....	42
(1.3) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่ายในการ ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร.....	46
(1.4) การใช้ราคาประเมินในการคำนวณภาษีเงิน ได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์.....	51
(2) ภาษีเงินได้นิติบุคคล.....	52
(2.1) หลักการทั่วไปของภาษีเงินได้นิติบุคคล.....	52
(2.2) ภาษีเงินได้นิติบุคคลในการประกอบธุรกิจ บ้านจัดสรร.....	53

(2.3) ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายในการ ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร.....	56
(2.4) เกณฑ์การรับรู้รายได้และรายจ่าย.....	58
(2.5) การใช้เกณฑ์สิทธิในการรับรู้รายได้และ รายจ่ายในการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร.....	61
3.1.2 ภาษีธุรกิจเฉพาะ.....	64
3.1.3 ภาษีมูลค่าเพิ่ม.....	71
3.1.4 อากรแสดมปี.....	77
3.2 ภาษีท้องถิ่น.....	78
3.2.1 ภาษีโรงเรือนและที่ดิน.....	78
3.2.2 ภาษีบำรุงท้องที่.....	79
3.2.3 ภาษีป้าย.....	80
3.3 ค่าธรรมเนียม.....	81
4 ปัญหาการหลบหลีกภาษีและการรับรู้รายได้และรายจ่ายในการประกอบ ธุรกิจบ้านจัดสรร.....	82
4.1 ปัญหาการหลบหลีกภาษีของผู้ประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร.....	82
4.1.1 ปัญหาภาษีธุรกิจเฉพาะในการแยกสัญญาเป็นสัญญาซื้อ ขายที่ดินและสัญญารับเหมาก่อสร้าง.....	82
(1) มูลเหตุของการแยกสัญญา.....	83
(2) ความแตกต่างระหว่างการจัดสรรขายบ้านพร้อมที่ดิน เพียงหนึ่งสัญญากับการแยกเป็นสองสัญญา.....	84
(2.1) กรณีที่เป็นสัญญาขายบ้านพร้อมที่ดิน.....	84
(2.2) กรณีที่เป็นสัญญาขายที่ดินแยกกับสัญญา รับเหมาก่อสร้าง.....	85
(3) การยอมรับการแยกสัญญาเพื่อประโยชน์ทางภาษี....	86
(4) กรณีตัวอย่างประเทศที่กำหนดให้การค้า อสังหาริมทรัพย์เป็นกิจการที่อยู่ในระบบภาษีมูลค่าเพิ่ม...	89

(4.1) ประเทศแอฟริกาใต้.....	90
(4.2) สหราชอาณาจักร.....	90
(4.3) ประเทศแคนาดา.....	92
(4.4) ประเทศออสเตรเลีย.....	94
4.1.2 ปัญหาการใช้ราคาประเมินเป็นฐานในการคำนวณภาษีเงิน ได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์.....	96
4.2 ปัญหาเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ทางบัญชีและทางภาษีในการประกอบ ธุรกิจบ้านจัดสรร.....	99
4.2.1 ปัญหาความแตกต่างระหว่างการรับรู้รายได้ทางบัญชีและ ทางภาษีในการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร.....	100
(1) การรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวน.....	103
(2) การรับรู้เป็นรายได้ตามอัตราส่วนงานที่ทำเสร็จ.....	105
(3) การรับรู้เป็นรายได้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ	108
(4) การรับรู้รายได้เงินมัดจำ.....	109
4.2.2 ปัญหาการแก้ไขมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ฉบับที่ 37 เดิม) เรื่องการรับรู้รายได้.....	111
4.2.3 ปัญหาการมีผลบังคับใช้ของคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. 61/2539 หลังการแก้ไขคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. 155/2549 โดย คำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. 155/2549.....	116
4.2.4 ปัญหาการกำหนดให้ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ถือเป็น มูลค่าต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. 61/2539.....	121
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	125
5.1 บทสรุปและข้อเสนอแนะปัญหาการหลบหลีกภาษีของผู้ประกอบ ธุรกิจบ้านจัดสรร.....	125
5.1.1 บทสรุปและข้อเสนอแนะปัญหาภาษีธุรกิจเฉพาะในการ แยกสัญญาเป็นสัญญาซื้อขายที่ดินและสัญญารับเหมาก่อสร้าง...	125

5.1.2 บทสรุปและข้อเสนอแนะปัญหาการใช้ราคาประเมินเป็น ฐานในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขาย อสังหาริมทรัพย์.....	129
5.2 บทสรุปและข้อเสนอแนะปัญหาเกี่ยวกับการรับรู้รายได้ทางบัญชีและ ทางภาษีในการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร.....	130
5.2.1 บทสรุปและข้อเสนอแนะปัญหาความแตกต่างระหว่างการ รับรู้รายได้ทางบัญชีและทางภาษีในการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร	130
5.2.2 บทสรุปและข้อเสนอแนะปัญหาการแก้ไขมาตรฐานการ บัญชีฉบับที่ 18 (ฉบับที่ 37 เดิม) เรื่องการรับรู้รายได้.....	133
5.2.3 บทสรุปและข้อเสนอแนะปัญหาการมีผลบังคับใช้ของคำสั่ง กรมสรรพากรที่ ป. 61/2539 หลังการแก้ไขคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. 1/2528 โดยคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป.155/2549.....	136
5.2.4 บทสรุปและข้อเสนอแนะปัญหาการกำหนดให้ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ที่ถือเป็นมูลค่าต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ตาม คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. 61/2539.....	137
บรรณานุกรม.....	140
ภาคผนวก	
ก. คำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป. 1/2528.....	144
ข. คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. 61/2539.....	151
ค. มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 เรื่องการรับรู้รายได้.....	158
ง. มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 เรื่องการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์.....	182