

ขายอสังหาริมทรัพย์ เสียภาษียังไง?

แนะนำวิทยากร

ถนน เกตุเอม (พรีหนอม)

- บล็อกเกอร์เจ้าของแฟนเพจ TAXBugnom
- อาจารย์พิเศษด้านภาษีอากร มหาวิทยาลัยต่างๆ
- วิทยากรบรรยายด้านภาษีให้กับองค์กรต่างๆ
- อดีตนักตรวจสอบภาษีชำนาญการ กรมสรรพากร
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



ขายของออนไลน์

เสียภาษีไหม? เสียอะไรบ้าง?

สิ่งที่ต้องตอบให้ก่อนจะไปถึงเรื่องของภาษี

ขายอะไร?

ต้นทุนอะไร?

ทำอะไรเท่าไร?



ประเภทสินค้า
การจัดการรายได้

ประกอบด้วยอะไร
มีหลักฐานไหม?

บัญชีรายรับ
รายจ่ายและข้อมูล

แยกธุรกิจกับชีวิตออกจากกันเสียก่อน

ธุรกิจ

รายได้

ค่าใช้จ่าย

บัญชีรายรับรายจ่าย

กำไร/เงินสดที่เหลือ

ส่วนตัว

ส่วนแบ่ง

ค่าใช้จ่าย

บัญชีรายรับรายจ่าย

ขายของออนไลน์ ต้องเสียภาษีไหม?

**ถ้าขายเป็นอาชีพ
ก็ต้องเสียภาษีให้ถูกต้อง**

สรรพากรจะรู้ได้ยังไงว่าเรามีรายได้?

ธนาคารส่งข้อมูลให้สรรพากร

ฝากหรือรับโอน
เงินทุกบัญชีรวม
กันตั้งแต่
3,000 ครั้ง

ไม่สนใจยอดรวม
จำนวนเงิน

ฝากหรือรับโอน
เงินทุกบัญชีรวม
กันตั้งแต่
400 ครั้ง

ยอดรวมตั้งแต่
2 ล้านบาท

ธนาคาร สถาบันการเงิน ผู้ให้บริการชำระเงินทาง
อิเล็กทรอนิกส์ต้องส่งข้อมูลให้กรมสรรพากรภายใน
เดือนมีนาคมปีถัดไป (เริ่ม 31 มีนาคม 2563)

ความเข้าใจผิดที่ต้องทำความเข้าใจใหม่

สรรพากรไม่สามารถเรียกเก็บภาษีได้ทันที

การไม่ถูกส่งข้อมูล
ไม่ได้แปลว่า
จะไม่ถูกตรวจสอบ

การถูกส่งข้อมูล
ไม่ได้แปลว่า
จะถูกตรวจสอบ

กรมสรรพากร **มีอำนาจตรวจสอบ**
ตามกฎหมายตั้งแต่แรกอยู่แล้ว

การถูกส่งข้อมูล มีผลต่อ **การจัดกลุ่ม**
และการวิเคราะห์ข้อมูลของกรมสรรพากร

ทำความเข้าใจ 5 ข้อนี้ ถ้าอยากเริ่มเสียภาษีให้ถูกต้อง

ข้อแรก : ถ้าเริ่มต้นถูกต้องแล้ว จะย้อนหลังไหม?

ไม่เคยยื่นภาษี

มีความผิด

ย้อนหลัง 10 ปี
(กฎหมายแพ่ง)

เบี้ยปรับ 2 เท่า

ระยะเวลาภายใน 7 วัน

ยื่นภาษี

ผิดร้ายแรง

ย้อนหลัง 5 ปี
(อำนาจอธิบดี)

เบี้ยปรับ 1 เท่า

มีความผิด

ย้อนหลัง 2 ปี

เก็บเอกสาร
ไม่น้อยกว่า 5 ปี

ข้อสอง : จดทะเบียนพาณิชย์ จดบริษัท จด VAT

รายการ	จดทะเบียน พาณิชย์	จดทะเบียน นิติบุคคล	จดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม
จดที่ไหน	กรมพัฒนาฯ	กรมพัฒนาฯ	กรมสรรพากร
จดเมื่อไร	ประกอบกิจการ ที่เข้าเงื่อนไข	อยากจด หรือ เริ่มประกอบ กิจการใหม่	อยากจด หรือ รายได้เกิน 1.8 ล้านบาท
เสียภาษีแบบไหน	กิจการเจ้าของคนเดียว ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (ภ.งด. 90/94)	ภาษีเงินได้นิติบุคคล (ภ.งด. 50/51)	ภาษีมูลค่าเพิ่ม (ภ.พ.30)
ถ้าจะเลิก ต้องทำยังไง	เลิกกิจการเมื่อไร ก็ไปจดเลิกได้เลย	เลิกกิจการ และต้องชำระบัญชี	เลิกกิจการ หรือยอดขาย < 1.8 ล้าน ติดต่อกัน 3 ปี

ข้อสาม : ภาษีที่เกี่ยวข้องกับการขายออนไลน์

รายการ	ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	ภาษีมูลค่าเพิ่ม
จำนวนเงินที่ต้องยื่นภาษี	รายได้ 60,000 บาทต่อปี (รายได้ที่ไม่ใช่เงินเดือน)	หลังจากที่จดทะเบียน VAT (รายได้เกิน 1.8 ล้านบาท)
วิธีการคำนวณภาษี	คิดจากเงินได้สุทธิ หรือเงินได้พึงประเมิน	รายได้ x 7% (กรณีส่งออกผ่านพิธีการ เสียในอัตรา 0%)
ระยะเวลาที่ต้องยื่นภาษี	ปีละ 2 ครั้ง ภาษีครึ่งปี และ ภาษีสิ้นปี	ยื่นทุกเดือน
หลักฐานสำคัญ	หลักฐานการมีรายได้ หลักฐานค่าใช้จ่าย (ใบเสร็จ) (กรณีหักค่าใช้จ่ายจริง)	ใบกำกับภาษีซื้อ (รายงาน) ใบกำกับภาษีขาย (รายงาน) รายงานสินค้าและวัตถุดิบ

ระยะเวลาการยื่นภาษีมูลค่าเพิ่ม

ยื่นแบบแสดงรายการภาษี
ภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป (ผ่านเน็ต + 8 วัน)

เดือนมิถุนายน 2564

เดือนกรกฎาคม 2564

ระยะเวลาการยื่นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ยื่น ภ.ง.ด. 94 ภายในเดือนกันยายน
เฉพาะรายได้ประเภทที่ 5-8

(ปีภาษี) มกราคม - ธันวาคม

ปีถัดไป

ยื่น ภ.ง.ด. 90/91 ภายใน 31 มีนาคม
(กระดาษ) หรือ 8 เมษายน (อินเทอร์เน็ต)

ข้อสี่ : วิธีคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

วิธีคำนวณภาษี - เงินได้สุทธิ

รายได้ - ค่าใช้จ่าย - ค่าลดหย่อน

เงินได้สุทธิ

x

อัตรากาซี

=

กาซี

อย่าลืม!!! วิธีคำนวณภาษี - เงินได้พึงประเมิน

ถ้ามีรายได้ที่ไม่ใช่เงินเดือน (1) เกิน 1 ล้านบาท
ต้องคำนวณภาษีอีกวิธีหนึ่งมาเปรียบเทียบ

รวมเงินได้ทั้งหมด x 0.5%

เปรียบเทียบแล้วให้เลือกตามวิธีที่เสียภาษีสูงกว่า

ข้อสี่ : วิธีคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

รู้ประเภท
ของเงินได้

รู้วิธีการ
หักค่าใช้จ่าย

รู้จักวางแผน
ลดหย่อน



8 ประเภท

เหมา/จริง

เลือกใช้ถูก

ข้อสี่ : วิธีคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ประเภท	1	2	3	4	5	6	7	8
หักค่าใช้จ่าย เหมา	50% ของเงินได้ รวม กัน แต่ไม่เกิน 100,000 บาท		50% ของเงินได้ แต่ไม่เกิน 100,000 บาท	ไม่ ให้ หัก ค่า ใช้ จ่าย	10% 15% 20% 30%	30% (อื่นๆ) 60% ประกอบ โรคศิลปะ	60%	60% 43 ประเภท
หักค่าใช้จ่าย จริง	ไม่ให้หักค่าใช้จ่ายจริง		เฉพาะ ค่าสิทธิ		เลือกหักค่าใช้จ่ายจริงได้			

ข้อสี่ : วิธีคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ขายของอีเบย์

- 1) เงินได้ประเภทที่ 8
- 2) หักเหมา หรือ หักจริง
- 3) วางแผนลดหย่อนภาษี
- 4) คำนวณภาษีเงินได้
- 5) เทียบกับ เงินได้ $\times 0.5\%$

คำถามถามบ่อยๆ

- 1) รายได้ = รวมทั้งหมดที่ได้
- 2) หักจริง เตรียมเอกสาร
- 3) แยกบัญชีให้พร้อมได้เลย
- 4) ทำบัญชีรายรับรายจ่าย
- 5) เก็บเอกสารไว้เพื่อขอดู

ข้อห้า : วิธีจัดการภาษีมูลค่าเพิ่ม

ขายของที่ต้อง
เสีย VAT



มีรายได้
เกิน 1.8 ล้านบาท



จดทะเบียน
ภายใน 30 วัน

กิจการที่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม

- การขายสินค้าหรือให้บริการไม่เกิน 1.8 ล้านบาทต่อปี
- การขายพืชผลทางการเกษตร
- การขายสัตว์ทั้งที่มีชีวิตหรือไม่มีชีวิต
- การขายปุ๋ย
- การขายปลาล่าป่น อาหารสัตว์
- การขายยาหรือเคมีภัณฑ์ที่ใช้สำหรับพืชหรือสัตว์
- การขายหนังสือพิมพ์ นิตยสาร หรือตำราเรียน

**** จะเลือกเข้าสู่ระบบภาษีมูลค่าเพิ่มก็ได้**

จด VAT แล้วต้องทำอะไรบ้าง?

เก็บเอกสาร
ใบกำกับภาษีซื้อ



บันทึกลง
รายงานภาษีซื้อ

ออก | เก็บเอกสาร
ใบกำกับภาษีขาย



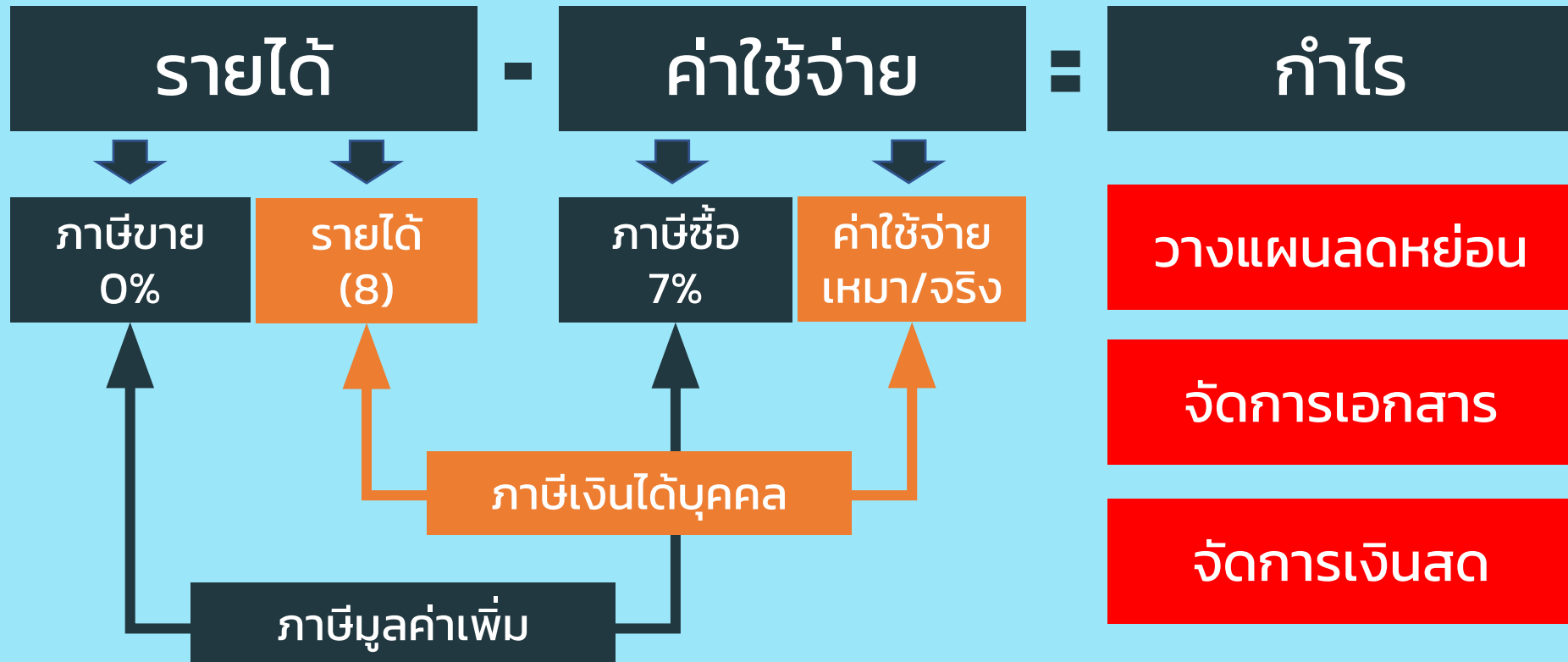
บันทึกลง
รายงานภาษีขาย

จัดทำรายงานสินค้าคงเหลือและวัตถุดิบ
(กรณีประกอบธุรกิจผลิตหรือขายสินค้า)

รายงานทั้งหมดต้องลงภายใน 3 วันนับจากวันที่เกิดรายการ

ออกใบกำกับภาษี “เมื่อความรับผิดชอบ” เกิดขึ้น

สรุปทั้งหมดที่ต้องทำความเข้าใจ



CHECK LIST ก่อนจากกัน

1) แยกบัญชี เก็บหลักฐาน ทำบัญชีรับจ่าย

2) จดทะเบียนพาณิชย์ ไม่เกี่ยวกับการเสียภาษี

3) กิจการเจ้าของคนเดียว ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

4) รายได้เกิน 1.8 ล้านบาทตอนไหน จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม

5) เก็บเอกสารทั้งหมดไว้ให้ครบถ้วน เพื่อถูกตรวจสอบ