

ภาวะภาษีของนิติบุคคลอาคารชุด

คนรุ่นใหม่ que เริ่มต้นทำงานหรือทำงานมานานแล้วก็ตาม มักจะชอบการเดินทางที่รวดเร็วสะดวกต่อการติดต่อธุรกิจหลายคนพยายามที่จะให้การติดต่อธุรกิจให้รวดเร็วขึ้นจึงเลือกที่จะหาที่อยู่อาศัย ที่ทำงาน ให้ใกล้ที่สุด เพื่อสะดวกต่อการติดต่อสื่อสารหรือการเดินทางจากที่หนึ่ง ไปยังอีกที่หนึ่ง

นักธุรกิจรุ่นใหม่จะเลือกที่จะเดินทางที่ใช้ระยะเวลาสั้นๆ ประหยัดเวลา ประหยัดน้ำมันที่มีราคาแพงอยู่ในขณะนี้ และคงแพงขึ้นในอนาคตอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เมื่อเลือกที่จะเดินทางให้ใกล้ก็ต้องเลือกที่อยู่อาศัยในราคาพอเหมาะกับกระเป๋าของตนเอง

หากต้องการเป็นเจ้าของบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ราคาที่ไม่แพงมากนักก็ต้องอยู่ชานเมืองแต่การเดินทางไม่สะดวกต้องตื่นแต่เช้ากลับค่ำ หลายคนจึงเลือกที่จะซื้ออาคารชุดหรือ Condo เนื่องจากอยู่ในเมืองในราคาที่ยอมรับได้ การอยู่อาศัยของคนรุ่นใหม่ที่ต้องการความสะดวกสบายก็มักจะซื้ออาคารชุดอยู่อาศัยในเมืองที่มองว่าเป็นเรื่องของความสะดวกสบายต่อการเดินทางไม่ต้องตื่นเช้ามากนัก

อาคารชุดหรือ Condo เป็นที่อยู่อาศัยที่มีผู้อยู่อาศัยจำนวนมากที่อยู่ภายในตึกหรืออาคารเดียวกัน ซึ่งต้องมีกฎเกณฑ์ ระเบียบควบคุมผู้อยู่อาศัยให้มีระเบียบเรียบร้อย อยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข ผู้ที่เข้าซื้ออาคารชุดจะมีสิทธิในกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือห้องพักของตนเอง ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล

แต่ในขณะเดียวกันก็ยังมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางที่ใช้ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เช่น ทางเดิน ระบายน้ำ ลิฟต์ บันไดเลื่อน การจัดระเบียบให้ผู้อยู่อาศัยมีระเบียบเรียบร้อยได้นั้นต้องอาศัยผู้ดูแลอาคารชุด ซึ่งเราจะเรียกว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ที่เกิดจากผู้อยู่อาศัยร่วมกันจัดตั้งขึ้นแล้วไปจดทะเบียนที่กรมที่ดิน โดยมีหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาด ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเข้ามาดูแลภายในอาคาร ซึ่งอาจจะมีบุคลากรหลายคนด้วยกัน ซึ่งบุคลากรเหล่านี้ต้องมีการว่าจ้าง มีการจ่ายค่าจ้าง เงินเดือน เพื่อเข้ามาดูแลในอาคารชุด ดังนั้นผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของอาคารชุดจะต้องมีการจ่ายเงิน เพื่อนำไปจ่ายค่าจ้างบุคลากรเหล่านี้ และนำไปจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายในอาคารชุด ซึ่งเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินกลาง เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าดูแลระบบลิฟต์

เงินที่เรียกเก็บจากเจ้าของอาคารชุดในแต่ละห้องจะเรียกเก็บในนามของ "นิติบุคคลอาคารชุด" ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เงินที่เรียกเก็บมักจะเรียกเก็บอยู่ 2 ประเภทด้วยกัน คือ เงินกองทุน และค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากผู้อยู่อาศัย เพื่อนำมาจ่ายค่าใช้จ่ายต่างๆ ข้างต้น

การจัดตั้ง "นิติบุคคลอาคารชุด" จึงเป็น "นิติบุคคล" ประเภทหนึ่ง แต่มิใช่นิติบุคคลตามประมวลรัษฎากร จึงเกิดปัญหาขึ้นมาว่า เงินกองทุน หรือเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เรียกเก็บจากผู้อยู่อาศัยจะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีอากร

เนื่องจาก "นิติบุคคลอาคารชุด" มิใช่นิติบุคคลตามประมวลรัษฎากรจึงไม่ต้องนำเงินได้ดังกล่าวมาเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล อีกประเด็นหนึ่งถูกพิจารณาว่า เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เรียกเก็บจากเจ้าของห้องชุดจะต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่ กรณีนิติบุคคลอาคารชุดจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้วย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากเจ้าของห้องชุด และการกระทำการเรียกเก็บเงินกองทุน เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภคจากเจ้าของห้องชุด เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่อยู่ในความหมายของคำว่า "บริการ" ตามมาตรา 77/1 (10) แห่งประมวลรัษฎากร

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดนั้น ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามมาตรา 77/2 แห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ ตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีอากรที่ 33/2540 วินิจฉัยว่า นิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งกระทำการเฉพาะตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ ยังไม่เข้าลักษณะเป็นผู้ประกอบการที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มตามมาตรา 77/2 แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่ต้องนำเงินกองทุน ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภคที่เป็นค่าไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ที่จำเป็นอย่างอื่นที่เรียกเก็บจากเจ้าของห้องชุดมารวมคำนวณเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

1. นิติบุคคลอาคารชุดต้องกระทำการเฉพาะ เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางหรือกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกำหนดไว้

2. นิติบุคคลอาคารชุดต้องไม่กระทำการใดนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกำหนดไว้

3. นิติบุคคลอาคารชุดต้องไม่ขายสินค้าหรือให้บริการใดกับบุคคลอื่น ซึ่งมีเจ้าของห้องชุดนั้น

4. กิจการตามวัตถุประสงค์ตาม 1. ต้องเป็นกิจการ ซึ่งตามปกติวิสัยในการจัดการดูแลรักษาอาคารชุด เป็นกิจการที่จำเป็น และสมควร

อย่างไรก็ดี เมื่อนิติบุคคลอาคารชุดได้กระทำการอื่น นอกจากการเรียกเก็บเงินกองทุนค่าใช้จ่าย ส่วนกลาง และค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งกิจการนั้น อยู่ นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวกำหนดไว้หรือขายสินค้าหรือบริการให้แก่ผู้ที่มีใช้ เจ้าของห้องชุด

เช่น ค่าสันทนการ ค่าส่งแฟกซ์ ค่าถ่ายเอกสาร ค่าล้างรถ รายได้ค่าบริการแม่บ้านทำความสะอาด เป็นต้น การประกอบกิจการอื่นๆ นั้น เข้าลักษณะเป็นกิจการที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม หาก รายรับมีมูลค่าเกินกว่า 1,800,000 บาทต่อปี นิติบุคคลอาคารชุดฯ นั้นต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และมี หน้าที่เสียภาษีมูลค่าเพิ่มจากรายรับที่ได้จากกิจการดังกล่าวด้วย