

ประเทศไทย – ข้อพิจารณาทางภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่พักระยะสั้น

ข้อมูลต่อไปนี้ เป็น ข้อมูลเบื้องต้น เกี่ยวกับ ข้อกำหนดด้านภาษีบางส่วน ที่อาจบังคับใช้กับการให้เช่าที่พักระยะสั้นในประเทศไทย

ภาษีเป็นเรื่องที่ซับซ้อน คุณจึงควรติดตามข้อมูลเกี่ยวกับหน้าที่ทางด้านภาษีของคุณอยู่เสมอ และปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านภาษีอย่างถูกต้องครบถ้วน โดยคุณมีหน้าที่ในการจัดเตรียม ยื่นแบบ และชำระภาษีภายในกำหนดเวลา

หากคุณให้เช่าที่พักระยะสั้นในประเทศไทย คุณควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าคุณมีความเข้าใจเกี่ยวกับภาษีแต่ละประเภทดังต่อไปนี้เป็นอย่างดี และชำระภาษีที่ใช้บังคับกับคุณ

- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ("ภาษีเงินได้") และ
- ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)

ในเอกสารฉบับนี้ เราสันนิษฐานว่าคุณเป็นผู้จัดหาที่พักให้เช่าระยะสั้นในประเทศไทยในฐานะบุคคลธรรมดา เอกสารฉบับนี้จึงมีเฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้และภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับเงินได้จากการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ระยะสั้น กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในประเทศไทยเท่านั้น

โปรดเข้าใจว่าเอกสารฉบับนี้ครอบคลุมเฉพาะข้อมูลบางส่วน และไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการให้คำแนะนำทางกฎหมายแต่อย่างใด หากคุณมีข้อสงสัยเกี่ยวกับภาระภาษีของคุณตามกฎหมาย เราขอแนะนำให้ตรวจสอบข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่เป็นทางการ หรือขอคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญ ตามขอบเขตสูงสุดที่กฎหมายอนุญาต เราจะไม่รับผิดชอบใด ๆ ทั้งสิ้น (ไม่ว่าจะเกิดขึ้นจากสัญญา ความประมาทเลินเล่อ หรือสิ่งอื่นใด) เกี่ยวกับข้อมูลนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อผิดพลาดหรือการละเว้นใด ๆ

โปรดทราบว่าเราไม่ได้ปรับปรุงข้อมูลนี้ให้เป็นปัจจุบันตลอดเวลา คุณจึงควรตรวจสอบการเปลี่ยนแปลงล่าสุดของข้อกฎหมายหรือขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง

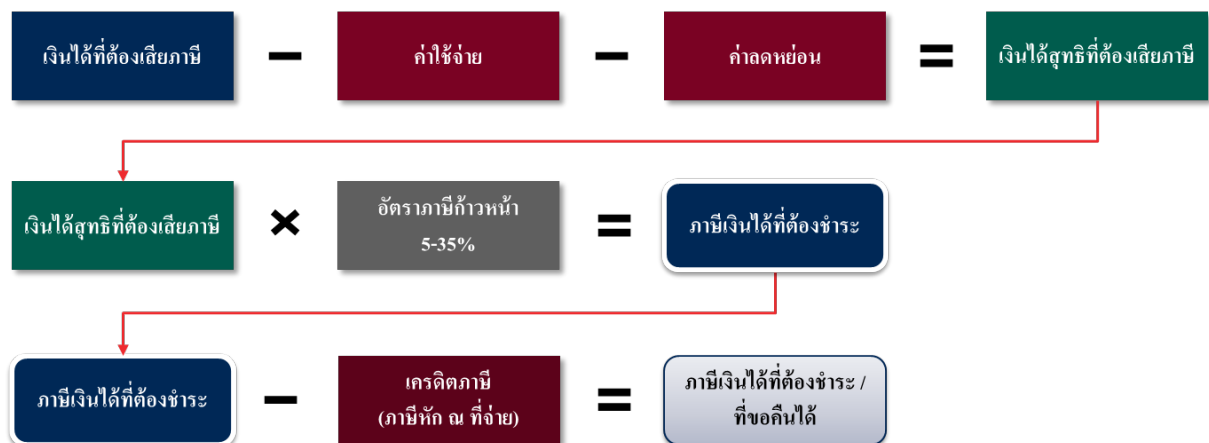
นอกจากนี้ เราขอแจ้งให้คุณทราบว่า Airbnb อาจมีหน้าที่ต้องรายงานรายได้ที่ผู้ใช้งานแพลตฟอร์มได้รับ ดังนั้น หากข้อมูลที่ยังรายงาน โดย Airbnb ไม่ตรงกับข้อมูลที่คุณรายงาน ในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ หน่วยงานด้านภาษีอาจสอบถามข้อมูลจากคุณเพิ่มเติม

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ข้อมูลด้านล่างนี้เป็นข้อมูลสรุปภาษีเงินได้ที่อาจเกิดขึ้นสำหรับเงินได้จากการให้เช่าที่พักระยะสั้นในประเทศไทย และข้อมูลบางส่วนเกี่ยวกับการชำระภาษีเงินได้ให้แก่กรมสรรพากร ประเทศไทย ("กรมสรรพากร")

โดยทั่วไปแล้ว บุคคลที่มีแหล่งเงินได้ในประเทศไทยจะต้องเสียภาษีเงินได้ ไม่ว่าเงินได้นั้นจะจ่ายในประเทศใด และไม่ว่า บุคคลนั้นจะเป็นผู้มีถิ่นที่อยู่ทางภาษีในประเทศไทยหรือไม่ก็ตาม เงินได้จากแหล่งเงินได้ในประเทศไทยรวมถึงเงินได้จากทรัพย์สินที่อยู่ในประเทศไทย ดังนั้น หากคุณมีเงินได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยระยะสั้น คุณมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้ในประเทศไทย

ในการคำนวณเงินได้สุทธิที่ต้องเสียภาษี คุณสามารถหักค่าใช้จ่ายซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทเงินได้ และ ค่าลดหย่อน ออกจากเงินได้ที่ต้องเสียภาษีได้ อีกทั้ง คุณสามารถนำภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ผู้จ่ายเงินได้หักไว้มาเป็นเครดิตสำหรับภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ



หากต้องการทราบอัตราภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ โปรดตรวจสอบข้อมูลที่ [เว็บไซต์ของกรมสรรพากร](#)

ปีภาษีของประเทศไทยจะเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม กำหนดเวลาในการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาประจำปี (ภ.ง.ด. 90 และภ.ง.ด. 91) คือภายในวันที่ 31 มีนาคม ของปีภาษีถัดไป สำหรับการยื่นในรูปแบบกระดาษ (ภายในวันที่ 8 เมษายน สำหรับการยื่นผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์)

หากคุณมีเงินได้บางประเภท ซึ่งรวมถึงเงินได้ค่าเช่าที่พัก ในช่วงเดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน คุณจะต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ประจำปีสำหรับหกเดือนแรก (ภ.ง.ด. 94) ด้วย และชำระภาษีภายในวันที่ 30 กันยายนของปีภาษีเดียวกันสำหรับการยื่นในรูปแบบกระดาษ (ภายในวันที่ 8 ตุลาคมสำหรับการยื่นผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์) ทั้งนี้ คุณสามารถนำภาษีเงินได้ที่ชำระตามแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ประจำปีมาเป็นเครดิตสำหรับภาษีเงินได้ที่ต้องชำระตามแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ประจำปีได้

หลักเกณฑ์ทั่วไปตามกฎหมายไทยที่บังคับใช้กับเงินได้จากการให้เช่าที่พักระยะสั้น

หากการให้เช่าที่พักระยะสั้นของคุณจัดอยู่ในประเภทการให้เช่าทรัพย์สิน¹ คุณอาจมีสิทธิหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาจากเงินได้จากการให้เช่าที่พักระยะสั้นในอัตราร้อยละ 30 หรือคุณอาจเลือกหักค่าใช้จ่ายตามจริง (ตามที่จำเป็นและสมควร) (เช่น ค่าบำรุงรักษา หรือค่าบริหารจัดการ) แทนการหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมา ทั้งนี้ จะต้องมีเอกสารหลักฐานประกอบในการหักค่าใช้จ่ายตามจริง หากคุณสามารถพิสูจน์ได้ว่าค่าใช้จ่ายตามจริงนั้นมีจำนวนรวมน้อยกว่าการหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมา คุณจะ สามารถหักค่าใช้จ่ายได้ตามจำนวนที่สามารถพิสูจน์ได้เท่านั้น ตารางด้านล่างนี้แสดงตัวอย่างการคำนวณเงินได้สุทธิที่ต้องเสียภาษี ในกรณีที่เลือกหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมา

รายละเอียด	จำนวน (บาท)
รวมเงินได้จากการให้เช่าที่พักในปีนั้น ๆ	500,000
หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาร้อยละ 30	(150,000)
หักค่าลดหย่อน (สันนิษฐานว่าหักเฉพาะค่าลดหย่อนส่วนตัวจำนวน 60,000 บาท)	(60,000)
เงินได้สุทธิที่ต้องเสียภาษี	290,000

ในทางกลับกัน หากการให้เช่าที่พักระยะสั้นของคุณจัดอยู่ในประเภทการให้บริการ (โดยไม่ใช้กิจการโรงแรม) ซึ่งคุณไม่ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินหรือให้บริการเสริมอื่น ๆ ร่วมด้วย เช่น บริการทำความสะอาด หรือบริการซักผ้า คุณไม่สามารถเลือกหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาได้ คุณจะ สามารถหักได้เฉพาะค่าใช้จ่ายตามจริง (ตามที่จำเป็นและสมควร) เท่าที่พิสูจน์ได้ด้วยหลักฐานและเอกสารประกอบ

เนื่องจากการพิจารณาภาระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาของคุณขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย คุณอาจจำเป็นต้องขอคำแนะนำจากที่ปรึกษาภาษีอากรเพื่อให้ความช่วยเหลือในการจัดประเภทเงินได้ของคุณ

¹ การเช่าทรัพย์สินโดยทั่วไปจะหมายถึงกรณีที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าใช้หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามระยะเวลาที่กำหนด และส่งมอบการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ การพิจารณาว่าข้อตกลงกับผู้เช่าพักของคุณถือเป็นการเช่าหรือไม่ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ข้อกำหนดความรับผิดชอบในการซ่อมแซม และวิธีส่งมอบทรัพย์สิน เป็นต้น

ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)

โดยทั่วไปแล้ว ภาษีมูลค่าเพิ่มจะจัดเก็บจากการขายสินค้าในประเทศไทย การให้บริการในประเทศไทย และการนำสินค้าเข้ามาในประเทศไทย ทั้งนี้ การให้บริการบางประเภท ซึ่งรวมถึงการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม

กรณีเป็นผู้ให้เช่าที่พักระยะสั้นในประเทศไทย จำเป็นต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่ และจะต้องเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากผู้เข้าพักหรือไม่

โดยทั่วไปแล้ว หากการให้เช่าที่พักระยะสั้นของคุณจัดอยู่ในประเภทการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คุณจะได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม และไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มและเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากผู้เข้าพัก

ในทางกลับกัน ธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับธุรกิจโรงแรม เช่น เกสต์เฮาส์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บังกะโล หรือรีสอร์ท ถือเป็นธุรกิจที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม หากคุณไม่ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่ให้เช่า หรือมีการให้บริการเสริมอื่น ๆ รวมด้วย เช่น บริการทำความสะอาด หรือบริการซักผ้า ก็มีแนวโน้มที่จะถือว่าคุณประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกับธุรกิจโรงแรมซึ่งต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม และต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มภายใน 30 วันนับแต่วันที่มีเงินได้จากกิจการที่ต้องเสียภาษีเกิน 1.8 ล้านบาทต่อปี ในกรณีนี้ คุณจะต้องเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าที่พักจากผู้เข้าพักด้วย

คุณสามารถคำแนะนำจากที่ปรึกษาภาษีอากรเพื่อช่วยพิจารณาว่าคุณต้องจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่ หรือการให้เช่าที่พักระยะสั้นของคุณต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่ หรือศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์กรมสรรพากร

กรณีที่จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว จะเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากผู้เข้าพักอย่างไร

หากคุณเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และมีหน้าที่เรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากการให้บริการที่พักแก่ผู้เข้าพัก โดยทั่วไปแล้ว คุณจะต้องเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 ของค่าที่พัก และออกใบกำกับภาษีให้ผู้เข้าพักเมื่อความรับผิดชอบในการเสียภาษีมูลค่าเพิ่มเกิดขึ้น โดยความรับผิดชอบดังกล่าวจะเกิดขึ้นเมื่อคุณได้รับชำระค่าบริการหรือออกใบกำกับภาษี แล้วแต่กรณีใดจะเกิดขึ้นก่อน

คุณสามารถติดต่อศูนย์ช่วยเหลือ Airbnb [ที่นี่](#) เพื่อขอคำแนะนำเกี่ยวกับวิธีเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากค่าที่พักของคุณได้ หากคุณมีหน้าที่เรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มตามที่กฎหมายกำหนด

การยื่นแบบแสดงรายการภาษีมูลค่าเพิ่ม

หากคุณเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม คุณจะต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีมูลค่าเพิ่มทุกเดือน

(สำหรับการยื่นในรูปแบบกระดาษ) และชำระภาษีมูลค่าเพิ่มให้แก่กรมสรรพากรภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดจากเดือนที่ความรับผิดในการเสียภาษีมูลค่าเพิ่มเกิดขึ้น ทั้งนี้ กำหนดระยะเวลาการยื่นแบบดังกล่าวจะขยายไปถึงวันที่ 23 สำหรับการยื่นผ่านทางระบบอิเล็กทรอนิกส์ โดยคุณต้องรวมยอดภาษีมูลค่าเพิ่มที่เรียกเก็บจากผู้เข้าพัก ซึ่งถือเป็นภาษีขายของคุณ ในการคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มรายเดือนที่ต้องชำระ

หากคุณไม่ได้จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม คุณจะไม่มีสิทธิเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มหรือออกใบกำกับภาษี

คุณสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการยื่นแบบแสดงรายการภาษีมูลค่าเพิ่ม การจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มและการออกใบกำกับภาษีได้ที่ [เว็บไซต์ของกรมสรรพากร](#)

ข้อมูลอื่น

ข้อมูลติดต่อกรมสรรพากร ประเทศไทย

ข้อมูลติดต่อกรมสรรพากรมีรายละเอียดดังนี้

- [1161](#) หากคุณโทรจากประเทศไทย
- [+66-2-272-8000](#) หากคุณโทรจากต่างประเทศ และ
- [เว็บไซต์กรมสรรพากร: https://www.rd.go.th/english/index-eng.html](https://www.rd.go.th/english/index-eng.html)