



คำชี้แจงประกอบการขอรับการส่งเสริม
ตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ ส.4/2552
เรื่อง การปรับปรุงนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัย
สำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง

ตามที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ออกประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ที่ ส.4/2552 ลงวันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 เรื่อง การปรับปรุงนโยบายส่งเสริมการลงทุนในกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง นั้น สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนขอชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมเพื่อความชัดเจนในการปฏิบัติ ดังนี้

1. การขอรับการส่งเสริม

1.1 จะต้องเป็นโครงการลงทุนใหม่

1.2 หากเป็นโครงการที่ดำเนินการไปแล้วต้องการนำส่วนที่ยังไม่รับรู้รายได้มาขอรับการส่งเสริม จะต้องแนบหนังสือยืนยันการยังไม่มีรายได้ของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมพร้อมกับระบุแนวทางการรับรู้รายได้ตามมาตรฐานการบัญชีมาพร้อมกับคำขอรับการส่งเสริม โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณา ดังนี้

1.2.1 กรณีบ้านแถว/บ้านเดี่ยว

1.2.1.1 โครงการที่สิทธิในการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามมาตรา 31 สิ้นสุดลงแล้ว หรือไม่ได้รับส่งเสริมมาก่อน

จะให้การส่งเสริมเฉพาะแปลงที่ยังไม่มีการรับรู้รายได้ โดยจะพิจารณาให้เฉพาะในส่วนของแปลงที่ต่อเนื่องเป็นผืนเดียวกันไม่น้อยกว่า 50 หน่วย เท่านั้น

1.2.1.2 กรณีโครงการที่ได้รับส่งเสริมไปแล้วและสิทธิในการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตามมาตรา 31 ยังมีเหลืออยู่

ให้ยื่นเรื่องขอลดขนาดกิจการในโครงการเดิมให้เหลือเฉพาะหน่วยที่มีรายได้แล้ว และให้ยื่นขอส่งเสริมใหม่สำหรับหน่วยที่ยังไม่รับรู้รายได้ตามแนวทางการพิจารณาตามข้อ 1.2.1.1

1.2.2 กรณีอาคาร...

1.2.2 กรณีอาคารชุด

- 1.2.2.1 จะให้การส่งเสริมเฉพาะชั้นที่ทุกห้องมีราคาจำหน่ายไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อหน่วย และมีขนาดของห้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ยกเว้นหากเป็นห้องห้วมุมมีพื้นที่กว้าง จะอนุญาตให้ตัดห้องห้วมุมที่มีราคาจำหน่ายเกิน 1,000,000 บาทออก โดยยังนับเป็นชั้นที่ให้การส่งเสริมได้
- 1.2.2.2 ในกรณีเป็นการขอรับการส่งเสริมเป็นบางชั้น จะขอรับการส่งเสริมหลายชั้นในหนึ่งอาคารก็ได้ แต่ในหนึ่งอาคารจะไม่สามารถแบ่งขอรับการส่งเสริมเป็นหลายโครงการได้
- 1.2.2.3 ในการขอรับการส่งเสริมหนึ่งโครงการ จะรวมหลายอาคารเข้าด้วยกันก็ได้

2. การขายห้องห้วมุม

ห้องห้วมุมของบ้านแถว/บ้านเดี่ยว หรืออาคารชุด หากขายในราคาเกินกว่าเกณฑ์ที่กำหนด ให้ตัดหน่วยนั้นออกจากโครงการที่ได้รับส่งเสริม โดยในชั้นของการขอรับการส่งเสริมต้องระบุหน่วยที่จะขายในราคาเกินกว่าเงื่อนไขที่กำหนดในแผนผังให้ชัดเจน

3. หลักเกณฑ์การเลือกรับรู้รายได้และแนวทางการตรวจสอบ

หากโครงการมีการรับเงินมัดจำ เงินจอง หรือได้ดำเนินการก่อสร้างมาก่อนวันที่ขอรับการส่งเสริม ให้ผู้ขอรับการส่งเสริมแนบหลักฐานหนังสือยืนยันการยังไม่มีรายได้ พร้อมเลือกระบุแนวทางการรับรู้รายได้ ดังนี้

แนวทางที่ 1 รับรู้รายได้ทั้งจำนวน (ณ วันโอน)

กำหนดวันที่มีรายได้ครั้งแรกจากใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมการโอนของกรมที่ดินประกอบกับสัญญาซื้อขาย

แนวทางที่ 2 รับรู้รายได้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ

กำหนดวันที่มีรายได้ครั้งแรกจากใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายใบแรกที่บันทึกเป็นต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ

แนวทางที่ 3 รับรู้ตามเงินค่างวดที่ถึงกำหนดชำระ

กำหนดวันที่มีรายได้ครั้งแรกจากใบเสร็จรับเงินของเงินรับล่วงหน้าในการขายที่อยู่อาศัยหน่วยแรกที่ชำระครบร้อยละ 20 ของมูลค่าตามสัญญาซื้อขาย

ผู้ได้รับส่งเสริมสามารถเลือกใช้แนวทางการรับรู้รายได้ข้างต้นเพียงหนึ่งแนวทางในการรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและแสดงหลักฐานตามที่กำหนดในแนวทางนั้น ซึ่งในขั้นตรวจสอบเปิดดำเนินการ สำนักงานจะตรวจสอบวันที่มีรายได้ครั้งแรกจากเอกสารในชั้นยื่นคำขอรับการส่งเสริม งบการเงิน และเอกสารทางบัญชี

4. การกำหนด...

4. การกำหนดประเภทเงินลงทุน

เงินลงทุนที่นำมาคำนวณเพื่อประโยชน์ในการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล จะนับเฉพาะค่าก่อสร้างถนน สาธารณูปโภค หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ใช้เป็นส่วนกลางสำหรับสาธารณประโยชน์ของโครงการเท่านั้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าก่อสร้างบ้าน หรืออาคาร หรืออาคารพาณิชย์ ไม่ว่าเพื่อเช่าหรือจำหน่าย

จึงขอแจ้งมาให้ทราบ โดยทั่วกัน



เอกสารประกอบการยื่นขอรับการส่งเสริม

1. คำขอรับการส่งเสริมสำหรับกิจการบริการ (กทท.01/บริการ) จำนวน 2 ชุด
2. แบบแปลนแสดงพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยทุกแบบ หรือ ทุกชั้น (ขนาด A4 พร้อมประทับตราลงนาม)
3. แผนผังการจัดสรรที่ดินในโครงการ (ขนาด A4 พร้อมประทับตราลงนาม)
4. แผนที่ตั้งโครงการ (ขนาด A4 พร้อมประทับตราลงนาม)
5. หากมูลค่าเงินลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนเกินกว่า 500 ล้านบาท ให้แนบรายงานการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ
6. หากมูลค่าเงินลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนเกิน 80 ล้านบาท ให้แสดงการคำนวณ IRR (Internal rate of return) เปรียบเทียบกรณีได้รับ BOI กับไม่ได้รับ BOI
7. หนังสือยืนยันการยังไม่มีรายได้ของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมพร้อมระบุเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานบัญชี
8. กรณีบริษัทจัดตั้งแล้ว
 - 8.1 หนังสือรับรอง
 - 8.2 หนังสือจดทะเบียน
 - 8.3 บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น
 - 8.4 งบการเงินปีล่าสุด
 - 8.5 รายงานประจำปี (ถ้ามี)
