



## สหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด

1129 ถนนนครไชยศรี แขวงถนนนครไชยศรี

เขตคูสิต กรุงเทพมหานคร 10300

### ประกาศสหกรณ์เคหสถาน กรุงเทพฯ จำกัด

เรื่อง การเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) จากค่าบริการรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ค่าบริการส่วนกลาง และค่าบริการอื่น ๆ ของโครงการเคหสถาน 7 (สามเสน)

เพื่อให้การดำเนินงานของสหกรณ์เคหสถาน กรุงเทพฯ จำกัด เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากรและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีมูลค่าเพิ่ม ตลอดจนให้การจัดเก็บและนำส่งภาษีมูลค่าเพิ่ม เป็นไปด้วยความถูกต้อง โปร่งใส เป็นธรรม และมีมาตรฐานเดียวกันในทุกโครงการของสหกรณ์ คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์เคหสถาน กรุงเทพฯ จำกัด จึงขอแจ้งให้สมาชิกและผู้เกี่ยวข้องในโครงการเคหสถาน 7 (สามเสน) ทราบถึงข้อเท็จจริง หลักเกณฑ์ และแนวทางการดำเนินการเกี่ยวกับการเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม ดังต่อไปนี้

#### 1. เรื่องเดิมและข้อเท็จจริง

สหกรณ์เคหสถาน กรุงเทพฯ จำกัด เป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ และได้จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มกับกรมสรรพากรตั้งแต่วันที่ 6 มกราคม 2535 จึงมีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายภาษีมูลค่าเพิ่มในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการและการให้บริการของสหกรณ์ ที่ผ่านมา สหกรณ์ฯ มีข้อพิพาททางภาษีกับกรมสรรพากรเกี่ยวกับการประเมินภาษีมูลค่าเพิ่มจากรายรับที่เกิดจากค่าบริการรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ค่าบริการส่วนกลาง และค่าบริการอื่น ๆ ในโครงการที่สหกรณ์ฯ บริหารจัดการ ต่อมา ศาลภาษีอากรกลาง ได้มีคำพิพากษาคดีหมายเลขแดงที่ ภ.32/2569 โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวกับสถานะของสหกรณ์ฯ ในฐานะผู้ประกอบการตามกฎหมายภาษีมูลค่าเพิ่ม และการให้บริการที่อยู่ในบังคับแห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ แม้การดำเนินงานของสหกรณ์ฯ จะมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์และสวัสดิการของสมาชิก มิได้มุ่งหมายแสวงหากำไรเป็นหลักก็ตาม

#### 2. หลักเกณฑ์และประเด็นข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

จากการพิจารณาบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร แนวทางของกรมสรรพากร และข้อพิจารณาที่เกี่ยวข้อง มีสาระสำคัญดังนี้

##### 2.1 หน้าที่ในการเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

ผู้ประกอบการที่ประกอบกิจการให้บริการในราชอาณาจักร และอยู่ในบังคับของกฎหมายภาษีมูลค่าเพิ่ม มีหน้าที่เสียภาษีมูลค่าเพิ่มตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร โดยในกรณีของสหกรณ์ฯ ซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม จึงมีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บและนำส่งภาษีมูลค่าเพิ่มจากการให้บริการที่อยู่ในบังคับภาษี

##### 2.2 การยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม

การได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการให้บริการบางประเภท ต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด โดยชัดแจ้ง โดยกรณีการให้บริการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด มีการบัญญัติยกเว้นสำหรับนิติบุคคลบางประเภท เช่น นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชกฤษฎีกาที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม การยกเว้นดังกล่าวไม่อาจนำมาใช้กับสหกรณ์ฯ ได้โดยอัตโนมัติ หากไม่เข้าเงื่อนไขหรือไม่ มีบทบัญญัติกฎหมายกำหนดให้สหกรณ์ได้รับยกเว้น ดังนั้น สหกรณ์ฯ จึงจำเป็นต้องดำเนินการเรียกเก็บและนำส่งภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าบริการที่อยู่ในบังคับภาษีตามกฎหมาย

### 2.3 การรวมฐานภาษีของสหกรณ์

เนื่องจากสหกรณ์เคหสถาน กรุงเทพฯ จำกัด เป็นนิติบุคคลเดียว และเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม รายรับจากการให้บริการที่อยู่ในบังคับภาษีของสหกรณ์ฯ ในโครงการต่าง ๆ จึงต้องนำมาพิจารณา และรวมเป็นฐานภาษีของสหกรณ์ฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด เพื่อจัดทำและยื่นแบบแสดงรายการ ภาษีมูลค่าเพิ่ม (ภ.พ.30) ต่อกรมสรรพากร ทั้งนี้ รวมถึงรายรับจากการให้บริการของโครงการเคหสถาน 4 (คลองกุ่ม) โครงการเคหสถาน 7 (สามเสน) โครงการเคหสถาน 12 (ปากเกร็ด) และโครงการเคหสถาน 15 (ลำลูกกา) ตลอดจนโครงการหรือกิจกรรมอื่นของสหกรณ์ฯ ที่อยู่ในบังคับภาษีมูลค่าเพิ่ม

### 3. แนวทางการดำเนินงานของสหกรณ์

เพื่อให้การดำเนินงานด้านภาษีมูลค่าเพิ่มของสหกรณ์ฯ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการถูกประเมินภาษี เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และภาระทางภาษีอื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต คณะกรรมการดำเนินการจึงมีมติให้สหกรณ์ฯ ดำเนินการเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากค่าบริการที่อยู่ใน บังคับภาษีตามกฎหมายอาศัยมติที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการ สหกรณ์เคหสถาน กรุงเทพฯ จำกัด ครั้งที่ 15/2569 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2569 จึงกำหนดแนวทางการเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากสมาชิก และผู้ใช้บริการของ โครงการเคหสถาน 7 (สามเสน) ดังนี้

3.1 ให้เรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 จากค่าบริการรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ค่าบริการ ส่วนกลาง และค่าบริการอื่น ๆ ที่อยู่ในบังคับภาษีมูลค่าเพิ่มตามกฎหมาย

3.2 การเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าว ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ กรมสรรพากรกำหนด รวมทั้งออกเอกสารหรือใบกำกับภาษีให้แก่ผู้ชำระค่าบริการตามที่กฎหมายกำหนด

3.3 ภาษีมูลค่าเพิ่มที่เรียกเก็บจากสมาชิกหรือผู้ใช้บริการ สหกรณ์ฯ จะนำส่งกรมสรรพากรตามแบบ แสดงรายการภาษีมูลค่าเพิ่ม (ภ.พ.30) ภายในกำหนดเวลาตามกฎหมาย

### 4. วันเริ่มดำเนินการ

การเรียกเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มตามประกาศฉบับนี้ ให้มีผลสำหรับการเรียกเก็บค่าบริการรักษาและจัดการ สาธารณูปโภค ค่าบริการส่วนกลาง และค่าบริการอื่น ๆ ที่อยู่ในบังคับภาษีมูลค่าเพิ่ม ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2569 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ประกาศ คำสั่ง หรือแนวทางปฏิบัติของกรมสรรพากรที่เกี่ยวข้อง สหกรณ์ฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับในขณะนั้น

คณะกรรมการดำเนินการขอให้สมาชิกทุกท่านมั่นใจว่า ทุกขั้นตอนการตัดสินใจได้ผ่านการกลั่นกรอง โดยยึดหลักธรรมาภิบาลและความรอบคอบ เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของสหกรณ์และสมาชิกเป็นสำคัญ พร้อมทั้งวางรากฐานการบริหารจัดการที่มีมาตรฐาน ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อความมั่นคงของสหกรณ์ฯ สืบไป

ทั้งนี้ ให้ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2569 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

พันเอก ดร.

( ศุภณัฐ หนูรุ่ง )

ประธานกรรมการ

สหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ จำกัด