ตัวอย่างการคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์
ตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๔๘/๒๕๕๗

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแห่งหนึ่งประกอบกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยสร้างบ้านจัดสรรจำหน่ายตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ในรอบระยะเวลาบัญชี ปี ๒๕๕๗ บริษัทมีรายได้และรายจ่ายจากการประกอบกิจการดังนี้

๑. ในรอบระยะเวลาบัญชี ๒๕๕๗ บริษัทได้โอนที่ดินพร้อมบ้านให้ลูกค้ามูลค่าทั้งสิ้น จำนวน ๕๐ ล้านบาท โดยได้รับเงินจากการจำหน่ายบ้านจัดสรร ๓๐ ล้านบาท ดังนี้

- เงินมัดจำค่าจองบ้าน ๕ ล้านบาท
- เงินค่างวดที่ลูกค้าชำระระหว่างปี ๒๕ ล้านบาท

๒. บริษัทมีรายจ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

- ค่าถมที่ดินในโครงการที่ขาย ๑๐ ล้านบาท
- ค่าก่อสร้างสระว่ายน้ำในโครงการ ๕ ล้านบาท
- ค่าก่อสร้างถนนรอบโครงการ ๒๖ ล้านบาท
- ค่าก่อสร้างบ้าน ๑๐ หลังเป็นเงิน ๓๘ ล้านบาท

๓. นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายจ่ายอื่นๆ ดังนี้

- ค่าโฆษณาโครงการ ๔ ล้านบาท
- ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญากู้เงินเพื่อใช้ในการจัดสรรอสังหาริมทรัพย์จากธนาคาร จำนวน ๑๑ ล้านบาท

การคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล พิจารณาได้ดังนี้

๑. รายได้ ให้นำมูลค่าบ้านจัดสรรที่โอนให้แก่ลูกค้าในรอบระยะเวลาบัญชี ๒๕๕๗ จำนวน ๕๐ ล้านบาท มาเป็นรายได้ในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

๒. รายจ่ายต้นทุน

รายการต่อไปนี้ให้นำมาเป็นต้นทุนของโครงการ และเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

- ค่าถมที่ดินในโครงการ ๑๐ ล้านบาท เป็นต้นทุนของโครงการแล้วเฉลี่ยตามอสังหาริมทรัพย์แปลงที่ขาย (ข้อ ๕ (๔) วรรคหนึ่ง)
- ค่าที่ดินและค่าก่อสร้างสระว่ายน้ำในโครงการซึ่งไม่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรจำนวน ๕ ล้านบาท เป็นรายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุน ให้หักค่าเสื่อมราคาเฉพาะค่าก่อสร้างสระว่ายน้ำ (ข้อ ๕ (๔) วรรคสอง)
- ค่าก่อสร้างถนนรอบโครงการจำนวน ๒๖ ล้านบาท เป็นต้นทุนของโครงการแล้วเฉลี่ยตามอสังหาริมทรัพย์แปลงที่ขาย (ข้อ ๕ (๑))
- ค่าก่อสร้างบ้าน ๑๐ หลังเป็นเงินจำนวน ๓๘ ล้านบาท เป็นต้นทุนของโครงการแล้วเฉลี่ยตามอสังหาริมทรัพย์ที่ขาย (ข้อ ๕ (๑))

๓. รายจ่ายอื่น

- ค่าโฆษณาจำนวน ๔ ล้านบาท ให้นำมาเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล (ข้อ ๘ (๓))
- ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเงินกู้จำนวน ๑๑ ล้านบาท ให้นำมารวมเป็นต้นทุนของโครงการ แล้วเฉลี่ยตามต้นทุนอสังหาริมทรัพย์แปลงที่ขาย (ข้อ ๕ (๖) วรรคหนึ่ง)