

เรื่องที่ 2

เจ้าของเรื่อง

ประเด็นปัญหา

ข้อกฎหมาย

ความเห็นกรมที่ดิน

ขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการให้เช่าห้องพักในคอนโดมิเนียม หรือให้เช่าบ้านพัก (ตากอากาศ) พร้อมทั้งดินระยะยาวมีกำหนดสามสิบปี ให้กับนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่พักระยะยาวในประเทศไทย (LONG STAY) (สารบบแฟ้มที่ 13.....157)

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

บริษัท ไทยลอสเตย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด นิติบุคคลสัญชาติไทยหรือว่า บริษัทจะทำการซื้อบ้านพร้อมที่ดินหรือคอนโดมิเนียมจากผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย แล้วนำมาให้เช่ากับสมาชิกซึ่งเป็นนักท่องเที่ยว ชาวต่างประเทศที่พำนักระยะยาวมีกำหนดระยะเวลาให้เช่าคราวละสามสิบปี หากสามารถให้เช่าได้จะต้องชำระค่าธรรมเนียมในการทำนิติกรรมหรือไม่ ในอัตราเท่าใด

1. มาตรา 74 วรรคสอง แห่ง ป.ที่ดิน
2. มาตรา 538 และ 540 แห่ง ป.พ.พ.
3. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 1562 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549 และ ที่ มท 0515/ว 2430 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2549
4. บัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายประมวลรัษฎากร ลักษณะตราสาร (1)
5. คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. 100/2543 เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และอากรแสตมป์

1. กรณีซื้อบ้านพร้อมที่ดินหรือคอนโดมิเนียมเพื่อดำเนินการประกอบธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ (ให้เช่า) หากไม่มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่านิติบุคคลไทย เป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าว และไม่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ตามนัย มาตรา 74 วรรคสอง แห่งป.ที่ดิน และสอบสวนแล้วไม่มีพฤติการณ์ ตั้งบริษัทโดยให้คนไทยเป็นผู้ถือหุ้นแทนคนต่างด้าวตามหนังสือกระทรวง มหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 1562 ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2549 และ ที่ มท 0515/ว 2430 ลงวันที่ 21 กรกฎาคม 2549 ก็สามารถซื้อบ้าน พร้อมที่ดินหรือคอนโดมิเนียมได้
2. ค่าธรรมเนียมในการทำนิติกรรม มีดังนี้
 - 2.1 ในการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ เสียค่าใช้จ่ายดังนี้
 - (1) ค่าธรรมเนียม ร้อยละ 2 คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์

- (2) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย กรณีผู้ขายเป็นนิติบุคคล เสียในอัตราร้อยละ 1 จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า กรณีผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดาคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์
- (3) อากรแสตมป์ ร้อยละ 50 สตางค์ คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขายแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า
- (4) ภาษีธุรกิจเฉพาะ อัตราร้อยละ 3.3 (รวมภาษีท้องถิ่น) คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขายแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า

2.2 ในการจดทะเบียนเช่า เสียค่าใช้จ่าย ดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียม อัตราร้อยละ 1 จากจำนวนค่าเช่า
- (2) ค่าอากรแสตมป์ อัตราร้อยละ 1 บาทต่อทุกจำนวน 1,000 บาท หรือเศษของ 1,000 บาท แห่งค่าเช่าหรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่าตามบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายประมวลรัษฎากร ลักษณะตราสาร (1)

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน