

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่:

๕๓๐๖-๐๗๕๑๒๐

เรื่อง

การคำนวณภาษีรายได้จากการขายบ้าน

คำถาม :

อยากทราบวิธีการคำนวณภาษีรายได้จากการขายบ้าน ต้องคิดอัตราตามช่วงรายได้ (เมื่อหักค่าเสื่อมราคาตามปีที่ถือครอง ตั้งแต่ ๕๐-๕๐% แล้ว) เช่น ต่ำกว่า ๑๕๐,๐๐๐ คิด ๐% ๑๕๐,๐๐๑ - ๕๐๐,๐๐๐ คิด ๑๐% ๕๐๐,๐๐๑-๑,๐๐๐,๐๐๐ คิด ๒๐% เกิน ๑ ล้าน คิด ๓๐% โดยคำนวณภาษีจากอัตรารายได้ ในลักษณะนี้หรือเปล่า หรือคำนวณโดยใช้อัตรา Flat rate ๑% อัตราเดียว จากยอดขายเต็มหรือราคาประเมิน

คำตอบ :

การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

๑. ผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมา (การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากมรดกหรือรับให้ เช่น การขาย) ให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์มาหักค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง (ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปีและเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี) ได้ผลลัพธ์เป็นเท่าใดให้คำนวณภาษีตามอัตรากำหนดดังนี้

๑.๑ เงินได้สุทธิไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท อัตราภาษีร้อยละ ๕

๑.๒ เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท อัตราภาษีร้อยละ ๑๐

๑.๓ เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท อัตราภาษีร้อยละ ๒๐

๑.๔ เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท อัตราภาษีร้อยละ ๓๐

๑.๕ เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป อัตราภาษีร้อยละ ๓๗ ได้ผลลัพธ์เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย แต่ไม่มีการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้สุทธิ ๑๕๐,๐๐๐ บาทแรกแต่อย่างใด เนื่องจากการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้สุทธิ ๑๕๐,๐๐๐ บาทแรกในปีภาษีนั้น ใช้สำหรับกรณีผู้มีเงินได้ยื่นเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาต่อเจ้าหน้าที่กรมสรรพากรภายในวันที่ ๓๐ มีนาคมของทุกปีเท่านั้น

๒. ผู้ขายเป็นนิติบุคคล เสียภาษีในอัตราร้อยละ ๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง

สามารถตรวจสอบวิธีการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ได้ทางเว็บไซต์กรมที่ดิน

เลือกการติดต่อสำนักงานที่ดิน เลือกค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร เลือกตัวอย่างการ
คำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เลือกตัวอย่างที่ ๓ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดย
ทางอื่นนอกจากมรดกหรือรับให้ เช่น การขาย

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒ กรกฎาคม ๒๕๕๓