

—○— ๐ สรุปประเด็นข้อผิดพลาดและแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ๐ —○—

ประเด็นข้อผิดพลาด

☞ การนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้างเพื่อหักค่าเสื่อมราคาไม่ตรงตามเอกสาร

☞ ความเข้าใจคลาดเคลื่อนในการนับระยะเวลาเพื่อเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝากรวมหลายครั้ง

☞ หักค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีไม่ถูกต้องกรณีที่ดินได้มาจากการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน) แต่หักค่าใช้จ่ายเป็นการได้มาโดยทางอื่น

แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง

✓ การนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างเสร็จแล้วให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ก่อสร้างเสร็จเป็นปีที่หนึ่งโดยดูจากเอกสารวันที่ออกหมายเลขประจำบ้านหรือจากวันที่รับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๖) จนถึงปีที่มีการจดทะเบียนโอน วิธีการนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

📖 **กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง :** หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๑๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย

✓ การนับระยะเวลาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝากให้เริ่มนับตั้งแต่ผู้ขายได้มาครั้งแรกจนถึงวันที่จดทะเบียนขายรวมระยะเวลาแล้วไม่เกิน ๕ ปี ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ หากเกิน ๕ ปี ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์

✓ กรณีผู้ขายได้มาครั้งแรกจากการรับมรดกให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนรับโอนมรดกเป็นปีที่หนึ่งถึงวันที่จดทะเบียนขาย

✓ วิธีการนับจำนวนปีถือครองให้นับวันชนวน (เอกสารประกอบ ๑, ๒)

📖 **กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง :**

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๓๐๙ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๘ เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการขายฝาก และกรณีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่จากการขายฝากรวมหลายครั้ง

- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๒)

✓ อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้โอนได้มาจากการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยไม่มีค่าตอบแทนเข้าลักษณะเป็นการได้มาจากการรับให้ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้

📖 **กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง :** คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๑๐๐/๒๕๕๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๒ (๑) (ก) และ ข้อ ๖ (๑) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์)

ประเด็นข้อผิดพลาด

❗ แยกฐานการคำนวณภาษี

▶ กรณีขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ได้มาพร้อมกัน

▶ กรณีผู้ขายถือกรรมสิทธิ์รวมหลาย
คนซึ่งได้อสังหาริมทรัพย์มาจากการ
ซื้อพร้อมกัน

❗ การขายที่ดินจากการนำโฉนดที่ดิน
หลายแปลงมารวมเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน
ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงได้มาจากการซื้อ
ในปีเดียวกัน

❗ ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณี

▶ ผู้ขายมีชื่อในทะเบียนบ้านไม่ถึง
๑ ปีนับแต่วันจดทะเบียนโอนขายฝาก
และผู้ขายได้อสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก
ถึงวันที่จดทะเบียนขายนั้นระยะเวลา
ไม่เกิน ๕ ปี

แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง

✓ - ให้รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานเดียวในการคำนวณภาษี
- ให้ระบุเครื่องหมาย “☒ ได้มาพร้อมที่ดิน” ในโปรแกรมการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทุกครั้ง เพื่อให้ระบบฐานในการคำนวณภาษี
ซึ่งระบบปกติจะอยู่ในสถานะแยกฐานการคำนวณ (เอกสารประกอบ ๓)

✓ - ให้เสียภาษีเงินได้ในฐานะคนละบุคคลโดยรวมราคาประเมินของทุกคน
เป็นฐานเดียวกันในการคำนวณภาษี
- ให้ระบุเครื่องหมาย “☒ มุ่งค้ากำไร” ในโปรแกรมการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมทุกครั้ง เพื่อให้ระบบฐานในการคำนวณภาษี
(เอกสารประกอบ ๔)

📖 กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง :

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๐๑๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔
เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๑๐๐/๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคล
ธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน
อสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๔ (๒) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒
ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีเวนคืน
อสังหาริมทรัพย์)

✓ ให้รวมฐานในการคำนวณภาษี โดยนับจำนวนปีถือครองตั้งแต่ปีที่ซื้อมา
ถึงวันที่จดทะเบียนขาย

📖 กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง : หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด
ที่ ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และ
อากรแสตมป์ กรณีการขายที่ดินและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
(เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม
๒๕๓๗)

✓ ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านต่อเนื่องเกิน ๑ ปี หรือรวมระยะเวลาทุกช่วง
ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปี ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะให้เรียกเก็บ
อากรแสตมป์

ประเด็นข้อผิดพลาด

▶ ขายเป็นที่ดินที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน ซึ่งได้มาจากการซื้อพร้อมกัน

☞ ไม่เรียกเก็บค่าภาษีอากรในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินที่ต้องนำไปชำระหนี้ ให้เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

☞ ไม่เรียกเก็บอากรแสตมป์กรณีแบ่งสินสมรสในส่วนที่ผู้รับแบ่งได้ไปเกินกว่าส่วนของตน

แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง

✓ ผู้ขายถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนที่ได้มาจากการซื้อพร้อมกันมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล ห้ามมิให้นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิยกเว้นไม่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

📖 **กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง :** หนังสือกรมสรรพากร ค่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร (เวียนตามหนังสือ กรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒)

★ **ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย**

⇒ กรณีราคาประเมินเท่ากับจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี

⇒ หากราคาประเมินสูงกว่าจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ส่วนที่เกินให้เรียกเก็บค่าภาษี

★ **ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์**

⇒ ให้นำราคาทุนทรัพย์หรือราคาประเมินแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าไปเปรียบเทียบกับจำนวนเงินที่ต้องนำไปชำระหนี้ ถ้าราคาทุนทรัพย์หรือราคาประเมินสูงกว่าหนี้ที่ต้องนำไปชำระ ส่วนที่เกินให้เรียกเก็บค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ (หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย) ถ้าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะก็ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์

📖 **กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง :**

- หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๑๔๗๗๖ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๓ เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

- พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๗๐๙) พ.ศ. ๒๕๖๓

✓ การแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสหากผู้รับแบ่งได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมายเข้าลักษณะเป็นการขายให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ (หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย) ถ้าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะให้เรียกเก็บอากรแสตมป์โดยคิดจากส่วนที่เกิน

📖 **กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง :** หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๙๒๖๙ ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีอากร กรณีจัดแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสและผู้รับแบ่งได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย

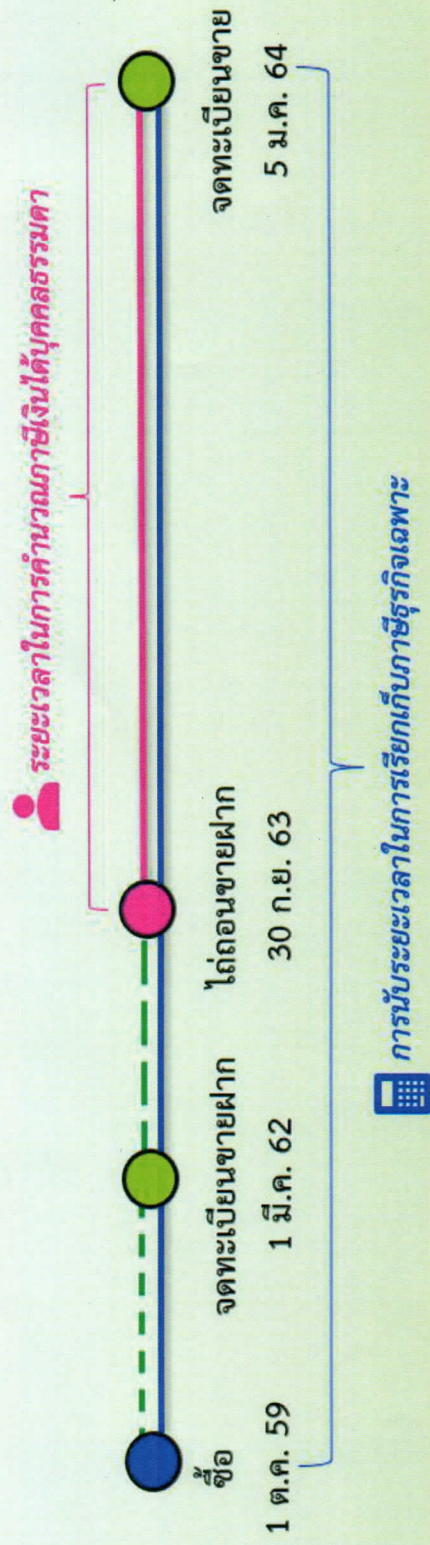
**ข้อผิดพลาดที่ควรกำชับเจ้าหน้าที่
ให้เพิ่มความระมัดระวัง**

- การนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้างเพื่อหักค่าเสื่อมราคาไม่ตรงกับเอกสารหลักฐาน
- การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างผิดประเภท เช่น บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว (บ้านเดี่ยว) แต่บันทึกในระบบเป็นตึกแถว หรือสำนักงานความสูงไม่เกิน ๕ ชั้น แต่ระบุเป็นสำนักงานความสูงเกินกว่า ๕ ชั้น เป็นต้น
- ระบุสัดส่วนการถือครองที่ดินไม่ถูกต้องตามหลักฐานการได้มา
- ไม่ระบุเครื่องหมายดังต่อไปนี้ในระบบคอมพิวเตอร์ให้รวมฐานการคำนวณภาษี
- “☒ ได้มาพร้อมกัน” กรณีขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาพร้อมกัน
- “☒ มุ่งคำกำไร” กรณีผู้ขายถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนที่ได้มาจากการซื้อพร้อมกัน

๑

การนับจำนวนปีถือครองเพื่อเรียกเก็บภาษีในการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝาก

กรณีผู้ขายได้มาครั้งแรกจากการซื้อ



การนับระยะเวลาภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
 เริ่มนับตั้งแต่วันที่ไถ่ถอนขายฝาก ถึง วันที่จดทะเบียนขาย = จำนวนปีถือครอง (นับตามปีปฏิทินเศษของปีให้เป็นหนึ่งปี)
 30 ก.ย. 63 5 ม.ค. 64 = 2 ปี

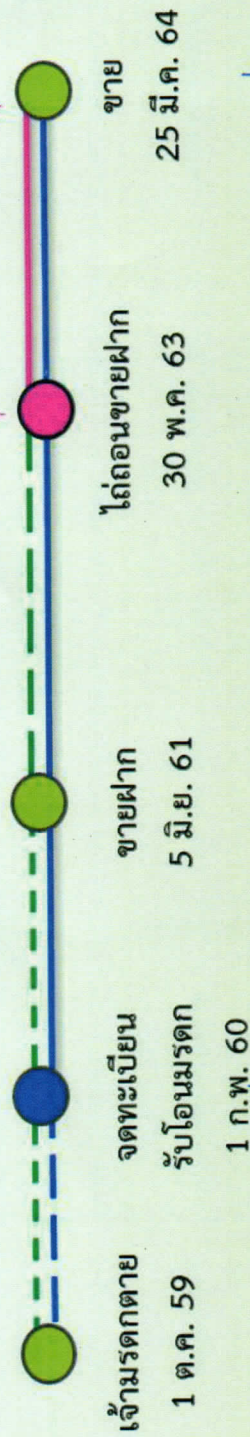
การนับระยะเวลาภาษีธุรกิจเฉพาะ
 เริ่มนับตั้งแต่ผู้ขายเข้ามา ถึง วันที่จดทะเบียนขาย = รวมระยะเวลา
 1 ต.ค. 59 5 ม.ค. 64 = ไม่เกิน 5 ปี ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (นับวันชนวัน)
 หากเกิน 5 ปี ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์

๑

การนับจำนวนปีถือครองเพื่อเรียกเก็บภาษีในการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝาก

กรณีผู้ขายได้มาครั้งแรกจากการรับมรดก

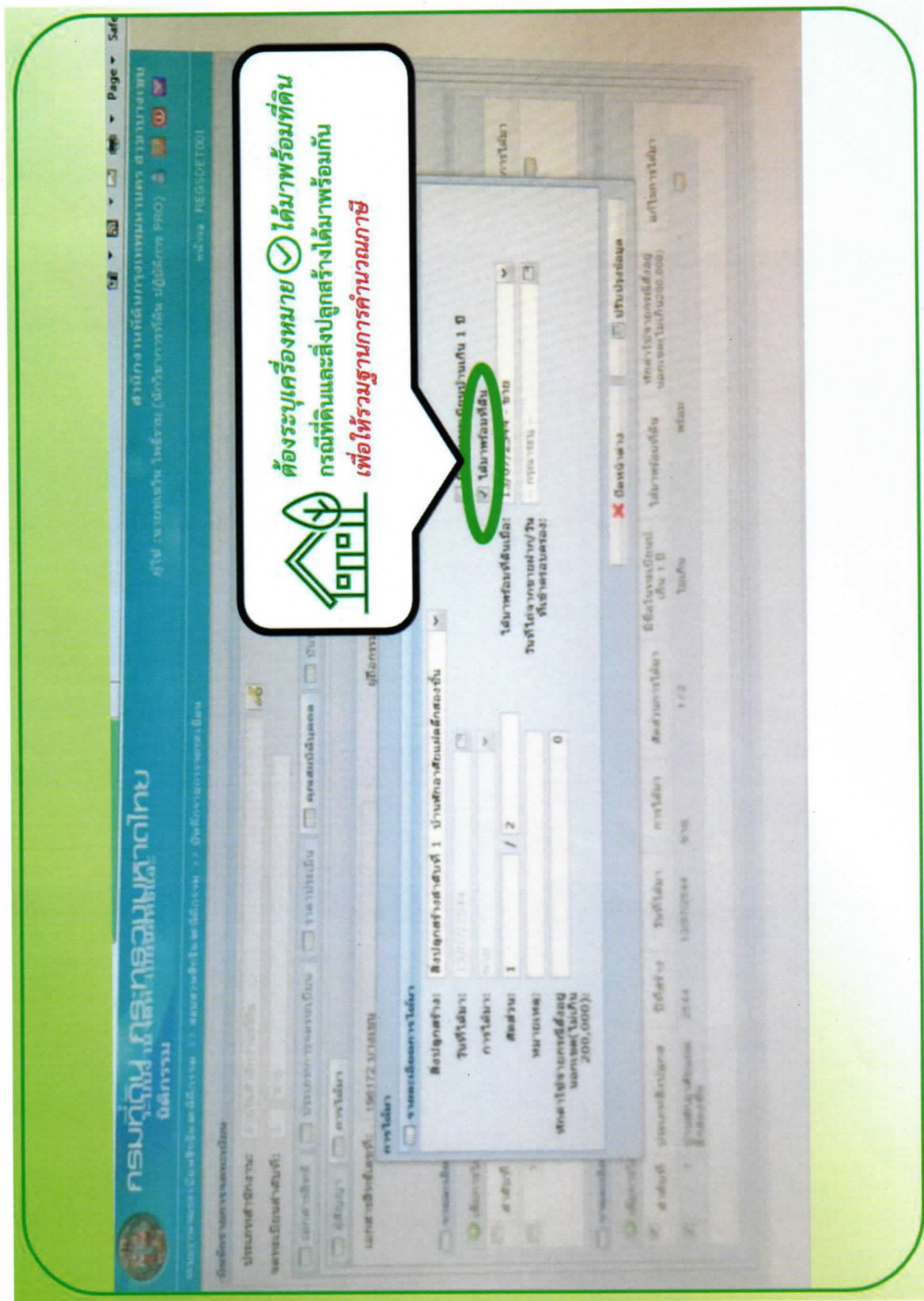
ระยะเวลาในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา



การนับระยะเวลาในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

การนับระยะเวลาภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
วันที่ไถ่ถอนขายฝาก ถึง วันที่จดทะเบียนขาย = ระยะเวลาถือครอง (นับตามปฏิทินเป็นปีๆเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี)
30 พ.ค. 63 25 มี.ค. 64 = 2 ปี

การนับระยะเวลาภาษีธุรกิจเฉพาะ
วันที่จดทะเบียนรับโอนมรดก ถึง วันที่จดทะเบียนขาย = รวมระยะเวลา
1 ก.พ. 60 25 มี.ค. 64 = 4 ปี (นับวันชนวัน) ไม่นเกิน 5 ปี ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ
หากเกิน 5 ปี ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์





ต้องระบุเครื่องหมาย ☒ มุ่งค่ากำไร

กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนได้สิทธิทรัพย์สิน

มาพร้อมกันเพื่อให้รวมฐานการคำนวณภาษี

กรมที่ดิน กรุงเทพมหานคร

บริการ

ประเภทที่ดิน: ☐ ที่ดินเพื่อการเกษตร ☐ ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ ☐ ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

ประเภทที่ดิน: ☐ ที่ดินเพื่อการเกษตร ☐ ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ ☐ ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

ราคาที่ดิน: 1,000,000.00 บาท

ราคาที่ดิน: 1,000,000.00 บาท

ราคาที่ดิน: 1,000,000.00 บาท

เลขที่เอกสาร: 226837

เลขที่เอกสาร: 226837

เลขที่เอกสาร: 226837

เลขที่เอกสาร: 226837

เลขที่เอกสาร: 226837

เลขที่เอกสาร: 226837

เลขที่เอกสาร: 226837

เลขที่เอกสาร: 226837

เลขที่เอกสาร: 226837