



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๕๕๑๒๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๓

เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อพ้น ๕ ปี นับแต่วันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๐๕๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาหนังสือกรมสรรพากร ค่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๒ แจ้งทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ซึ่งความในข้อ ๑ ระบุว่า การขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีมีการถือกรรมสิทธิ์รวมที่ได้ขายไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้อาจต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ นั้น

บัดนี้ สำนักงานที่ดินหลายแห่งได้หารือเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ร่วมกันซื้อมาเมื่อพ้น ๕ ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะรวมรายได้ส่วนท้องถิ่นในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช่นิติบุคคลหรือไม่ กรมที่ดินจึงส่งเรื่องให้กรมสรรพากรพิจารณา และได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากกรมสรรพากร ดังนี้

๑. กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้ร่วมกันซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีได้มีการแบ่งกำหนดส่วนของการถือกรรมสิทธิ์ไว้ จึงถือว่าเป็นเจ้าของรวมและมีส่วนเท่ากันตามมาตรา ๑๓๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้ร่วมกันขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อมาดังกล่าวเมื่อพ้นระยะเวลาเกินกว่า ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร จึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๕๑/๒(๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔(๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางการค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

๒. กรณีสามีภริยาซึ่งจดทะเบียนสมรสได้ร่วมกันซื้อที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และต่อมาได้ร่วมกันขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เมื่อพ้นระยะเวลาเกินกว่า ๕ ปี นับแต่วันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร

-/จึงไม่อยู่ในบังคับ ...

จึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๕๑/๒(๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔(๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

๓. กรณีบุคคลหลายคนเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพร้อมตั้งปลูกสร้างและครอบครอง ที่ดินพร้อมตั้งปลูกสร้างดังกล่าวร่วมกันเป็นระยะเวลาเกินกว่า ๕ ปี นับแต่วันได้มา ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม บางคนไม่ทั้งหมด ได้ร่วมกันขายที่ดินพร้อมตั้งปลูกสร้างเฉพาะส่วนของคนที่ได้กรรมสิทธิ์มาแล้วเกินกว่า ๕ ปี นับแต่วันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมตั้งปลูกสร้าง จึงเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาเมื่อพ้น ระยะเวลาเกินกว่า ๕ ปี นับแต่วันได้มา กรณีดังกล่าวไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้า หรือหากำไร ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๕๑/๒(๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับ มาตรา ๔(๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๓๖๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๕๑๒๔