

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๗๕๐๐



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒ เมษายน ๒๕๕๖

เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันแล้วจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่า มีปัญหาในทางปฏิบัติในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินบางแห่งได้ใช้ดุลยพินิจในการเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันหลายคนด้วยการซื้อมาร่วมกันในวันเดียวกันและถือครองอสังหาริมทรัพย์นั้นมากเกินกว่า ๒๐ ปี ต่อมาได้มีการตกลงขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวกันในวันเดียวกัน โดยผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมแต่ละรายของจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนและทำสัญญาขายเฉพาะส่วนแยกกันคนละฉบับ ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายเฉพาะส่วนตามคำขอของผู้ขอแต่ละคนและเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายแยกตามสัญญาแต่ละฉบับ ซึ่งกรมที่ดินได้หารือไปยังกรมสรรพากรว่ากรณีเช่นนี้จะเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายอย่างไรเพื่อจะได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมปฏิบัติให้ถูกต้อง

บัดนี้ กรมสรรพากรได้แจ้งผลการพิจารณาให้ทราบ ดังนี้

๑. กรณีบุคคลธรรมดาหลายคนได้ร่วมกันซื้อที่ดินในวันเดียวกันและเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมกัน ไม่ได้มีการแบ่งแยกที่ดินหรือบรรยายส่วนกันไว้อย่างชัดเจน ต่อมาบุคคลเหล่านั้นได้ขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน แม้จะได้ทำสัญญาซื้อขายแยกกันคนละฉบับ และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายเฉพาะส่วนตามคำขอของผู้ขอแต่ละคนก็ตาม แต่เมื่อการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขายและได้เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ผู้ขายทั้งหมดจึงต้องเสียภาษีเงินได้ในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช่นิติบุคคล ซึ่งเป็นหน่วยภาษีแยกต่างหากจากบุคคลธรรมดาตามมาตรา ๕๖ แห่งประมวลรัษฎากร กล่าวคือให้เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เสมือนเป็นบุคคลธรรมดาคนเดียวโดยไม่มีการแบ่งแยกเป็นรายบุคคล

๒. กรณีผู้ขายทั้งหมดได้ขายที่ดินที่ได้มาจากการทำนิติกรรมซื้อขายโดยถือครองที่ดินร่วมกันมาเป็นเวลาเกินกว่า ๒๐ ปี ไม่ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ในการคำนวณภาษีเงินได้

-/บุคคลธรรมดา...

บุคคลธรรมดาที่ ก ฎ ที่จ่าย จึงต้องคำนวณตามมาตรา ๕๐ (๕) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร กล่าวคือ ให้คำนวณจัดเก็บภาษีที่ ก ฎ ที่จ่าย ตามหลักเกณฑ์ของกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากการรับมรดกหรือได้รับจากการให้โดยเสนหา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ


(นายบุญเขต คัดเห็น)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔