

ค่าธรรมเนียม และภาษีอากร

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑. คำว่า "ขาย" ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ หมายความว่ารวมถึง สัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอน ไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่

๒. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังต่อไปนี้ เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๒) การขายห้องชุดของผู้ประกอบกิจการซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขาย รวมถึงการขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) หรือ (๓) เฉพาะกรณีที่มีการแบ่งขายหรือมีการแบ่งแยกไว้เพื่อขาย โดยได้จัดทำถนนหรือสิ่งสาธารณูปโภคอื่น หรือให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสิ่งดังกล่าว

(๕) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ใน การประกอบกิจการเฉพาะของนิติบุคคล ตามมาตรา ๗๗/๑ แห่งประมวลรัษฎากร

(๖) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) (๓) (๔) หรือ (๕) ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

๓. การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ มีดังนี้

- (๑) การขายที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามข้อ ๒ และจดทะเบียนขายเกินกำหนดห้าปีนับแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์
- (๒) การขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- (๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก
- (๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้น
- ในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตาม (๔) ได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปี ให้ถือตามระยะเวลาการได้อสังหาริมทรัพย์ที่ดินหรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง
- (๕) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ บุตรชอบด้วยกฎหมายของตน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม
- (๖) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม
- (๗) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน
- (๘) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลนั้นมิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น
๔. ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ ๓.๓ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า