

# การเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์ : ปัญหาและแนวทางลดข้อผิดพลาดในการจัดเก็บ

นางสุปราณี เหมมัน  
นักวิชาการตรวจสอบภายในชำนาญการพิเศษ

กรมที่ดินดำเนินการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์แทนกรมสรรพากร ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 34) พ.ศ. 2541 ซึ่งกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะในกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค่าหรือหากำไรจากผู้ขายในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2542 โดยให้นำส่งต่อกรมสรรพากรพร้อมกับรายงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยกฎกระทรวงเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนและการบูรณาการงานบริการของหน่วยงานรัฐในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ชำระค่าธรรมเนียม และภาษีที่เกี่ยวข้องได้ในคราวเดียวกัน แต่เดือนไฮหลักเกณฑ์ในการเรียกเก็บ และหลักเกณฑ์ในการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะของนิติกรรมต่าง ๆ มีความหลากหลายของข้อเท็จจริงซึ่งอาจทำให้เกิดการวินิจฉัยที่ผิดพลาด เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานจึงต้องทำความเข้าใจหลักเกณฑ์ที่กำหนดเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานที่ถูกต้อง และเป็นธรรมตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ทั้งนี้จะต้องทำความเข้าใจเกี่ยวกับหลักการและแนวคิดรวมทั้งหลักเกณฑ์ตามกฎหมาย ระเบียบ หรือหนังสือสั่งการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะช่วยให้การวินิจฉัยว่าการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละกรณีจะต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือได้รับการยกเว้นและเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากการโอน ในครั้งนั้น ๆ

การวินิจฉัยการเรียกเก็บให้ถูกต้องจึงจำเป็นต้องทำความเข้าใจหลักเกณฑ์และข้อยกเว้นที่เกี่ยวข้องให้แม่นยำจากการตรวจสอบการปฏิบัติงานของสำนักงานที่ดินเกี่ยวกับการเรียกเก็บหรือยกเว้นการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะในการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเด็นข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากความเข้าใจคลาดเคลื่อนเกี่ยวกับการนับระยะเวลาการได้มาของอสังหาริมทรัพย์ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายได้มาไม่พร้อมกันผู้ขายถือกรรมสิทธิ์รวมและการขายที่ได้อสังหาริมทรัพย์มาโดยไล่จากขายฝาก ผู้มีหน้าที่จัดเก็บต้องเข้าใจวัตถุประสงค์ว่าการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการเรียกเก็บภาษีสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค่าหรือหากำไรซึ่งกำหนดให้เรียกเก็บจากผู้ประกอบการค้า ผู้แบ่งแยกที่ดินจัดสรรหรือแบ่งแยกเพื่อขาย รวมทั้งการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำภายใน 5 ปี นับแต่ได้มาอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเรียกเก็บด้วย จึงสรุปหลักเกณฑ์สำคัญๆ ที่ควรทราบให้ชัดเจนเพื่อเสริมสร้างความเข้าใจและปฏิบัติให้ถูกต้อง ดังนี้

1

ต้องทำความเข้าใจความหมายหรือนิยามของ “วันที่ได้มา” และ “การนับระยะเวลาการได้มา” ในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะให้ชัดเจน



วันที่ได้มา

คือ วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์



การนับระยะเวลาการได้มา

เริ่มนับตั้งแต่วันที่ ได้มา จนถึงวันที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น (ต้องนับวันวัน)

2

กรณีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน

การนับระยะเวลาได้มาต้องถือตามระยะเวลาได้มาของที่ดินหรืออาคารหรือ

สิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง เช่น จดทะเบียนซื้อขายที่ดิน เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2562 และรับให้สิ่งปลูกสร้างเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 หากวันที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมาขึ้นค่าของจดทะเบียนขาย ในวันที่ 8 เมษายน 2568 การนับระยะเวลาการได้มาต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่ ได้สิ่งปลูกสร้างมาภายหลัง (วันที่ 7 พ.ศ. 63 – 8 เม.ย. 68)

ดังนั้นนับระยะเวลาการถือครองได้ 4 ปีเศษ ไม่ถึง 5 ปี อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ



### 3

#### การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะให้การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางมรดก

• อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางมรดกอยู่ในเงื่อนไขได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ประเด็นที่พบข้อผิดพลาดบ่อย ๆ เกิดจากเจ้าหน้าที่ยกเว้นการเรียกเก็บให้กับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยไถ่ถอนจากขายฝากซึ่งเดิมได้มาทางมรดก และไม่ยกเว้นให้กับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางมรดก เช่น ที่ดินได้มาจากการรับมรดก บ้านปลูกสร้าง 1 ปี เจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งจำนวนโดยพิจารณาเพียงระยะเวลาถือครอง แต่ที่ถูกต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ในส่วนของที่ดิน และเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะในส่วนของบ้านที่ถือครองไม่ถึง 5 ปี

• อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยรวมระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลาพร้อมกันได้ ประเด็นนี้มีเจ้าหน้าที่จำนวนมากที่ยังมีข้อสงสัยและวินิจฉัยไม่ถูกต้อง โดยมีหลักเกณฑ์ปลีกย่อยที่ใช้พิจารณา ดังนี้

① การนับระยะเวลาที่มีชื่อต้องเริ่มนับตั้งแต่ “วันที่ ได้มา” หากวินิจฉัยวันที่ได้มาในแต่ละกรณีไม่ถูกต้องก็จะทำให้เข้าใจผิดพลาดว่ากรณีนั้น ๆ ได้รับการยกเว้นหรือต้องเรียกเก็บ

② การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม หากเป็นการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมไม่พร้อมกัน หรือการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกันจากการรับให้หรือรับมรดก ให้นำระยะเวลาการมีชื่อในทะเบียนบ้านมาใช้ยกเว้นได้ แต่ถ้าเป็นการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกันจากการซื้อถือเป็นคณะบุคคลมีให้นำระยะเวลาการมีชื่อในทะเบียนบ้านมาใช้ยกเว้นการเรียกเก็บ

### 4

#### การนับระยะเวลาถือครองและการนำเงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้านมาใช้ในกรณีอสังหาริมทรัพย์ ได้มาโดยการไถ่จากขายฝาก ซึ่งยังมีความเข้าใจคลาดเคลื่อนและไม่ได้พิจารณาให้ครบถ้วนตามแนวทางที่กำหนดไว้

- ❖ การนับระยะเวลาถือครอง ให้นับตั้งแต่การได้อสังหาริมทรัพย์มาเดิมแล้วรวมระยะเวลาที่มีการขายฝากและไถ่ถอนขายฝากทุกช่วงเวลา จนถึงวันขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์นั้น
- ❖ การใช้ระยะเวลาการมีชื่อในทะเบียนบ้านมา ยกเว้นการเรียกเก็บ กรณีขายฝากที่ดินพร้อมบ้านต้องเริ่มนับจากวันที่จดทะเบียนไถ่จากขาย ฝาก จนถึง วัน ขอ จด ทะเบียน ขาย อสังหาริมทรัพย์นั้น ดังนั้นกรณีไถ่ถอนขายฝากแล้วขายไปในวันเดียวกันจะไม่มีกรณำเงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้านมาใช้ยกเว้น
- ❖ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการจดทะเบียนรับโอนมรดก มีประเด็นที่ต้องระมัดระวัง **ประเด็นแรก** การนับระยะเวลาต้องเริ่มนับจากวันที่จดทะเบียนรับมรดกไม่ใช่วันที่เจ้ามรดกเสียชีวิต **ประเด็นที่สอง** การขายครั้งนี้เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยไถ่จากขายฝากมิใช่การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางมรดก จะนำหลักเกณฑ์การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางมรดกมาใช้ยกเว้นการเรียกเก็บไม่ได้

หากเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติได้ทำความเข้าใจหลักการสำคัญ ๆ ข้างต้น เชื่อว่าจะเป็นแนวทางให้การปฏิบัติงานในการจัดเก็บหรือยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นไปโดยถูกต้องตามระเบียบ หลักเกณฑ์ที่วางไว้ เพื่อให้เกิดความเข้าใจและแนวปฏิบัติเป็นแนวเดียวกันจึงได้จัดทำกรณีตัวอย่างไว้ท้ายนี้ โดยรวบรวมข้อมูลจากประเด็นข้อตรวจพบและคำถามจากเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานที่เคยขอคำปรึกษามาในช่องทางต่าง ๆ เพื่อเป็นกรณีศึกษา โดยคาดหวังว่าจะส่งผลให้การปฏิบัติงานเป็นไปโดยถูกต้อง ช่วยลดความผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ทำให้เกิดความเป็นธรรมในการให้บริการต่อประชาชน รวมทั้งเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีต่อการให้บริการของสำนักงานที่ดินและกรมที่ดินในภาพรวมต่อไป

ศึกษารายละเอียดและแนวปฏิบัติเพิ่มเติม ตัวอย่าง 35 กรณี  
สแกน QR Code

