

ที่ มท ๐๕๒๐/ว ๑๗๕๒๒



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๗

เรื่อง กำชับการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๒๐/ว ๓๐๗๒๐ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๘

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๒๐/ว ๑๔๖๖๗ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุประเด็นข้อผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง
จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งเวียนแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
ภาษีอากร ที่มีการปฏิบัติผิดพลาดในสำนักงานที่ดินหลายแห่งพร้อมแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามระเบียบ คำสั่ง
ที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร เจ้าหน้าที่ยังมีความ
เข้าใจคลาดเคลื่อนเกี่ยวกับหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขของระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง ทำให้การเรียกเก็บผิดพลาด
ในสำนักงานที่ดินหลายแห่ง ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทางราชการและประชาชน ดังนั้น เพื่อให้การ
ปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปด้วยความถูกต้อง จึงได้รวบรวมประเด็นข้อผิดพลาดในการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร พร้อมแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดปรากฏตาม
สิ่งที่ส่งมาด้วย เพื่อให้จังหวัดกำชับเจ้าหน้าที่ทบทวนทำความเข้าใจและใช้เป็นแนวทางในการคำนวณเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียม ภาษีอากรให้ถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

กลุ่มตรวจสอบภายใน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๙๙๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๔๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย

สรุปประเด็นข้อผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร
และแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง



สรุปประเด็นข้อผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>➤ การประเมินราคาที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๑. ประเมินราคาไม่ตรงตามอัตราที่กำหนดไว้ตามบัญชีดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ราคาที่ดินต่อตารางวาไม่ตรงกับบัญชีราคาประเมิน - ราคาต่อตารางเมตรไม่ตรงตามประเภทของสิ่งปลูกสร้าง หรือประเมินตามราคาของปีก่อน - หักค่าเสื่อมราคาไม่ตรงตามประเภทหรือจำนวนปีของสิ่งปลูกสร้าง <p>๒. การนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้างเพื่อหักค่าเสื่อมราคาไม่ตรงตามหลักฐาน</p>	<ul style="list-style-type: none"> - การประเมินราคาที่ดินให้เป็นไปตามราคาต่อตารางวาตามบัญชีที่กรมธนารักษ์กำหนดไว้ - ราคาต่อตารางเมตรในการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างให้ใช้อัตราตามบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ที่ประกาศใช้ตามรอบบัญชีปัจจุบัน - อัตราค่าเสื่อมราคาจะต้องตรงกับประเภทและจำนวนปีของสิ่งปลูกสร้าง - ระบุเลือกประเภท/ลักษณะสิ่งปลูกสร้างในระบบ เช่น ตึก ครึ่งตึก ครึ่งไม้ และไม้ อยู่ในระบบงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ตรงตามหลักฐาน เพื่อให้ระบบประมวลผลราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างได้อย่างถูกต้อง - การนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างเสร็จแล้วให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ก่อสร้างเสร็จเป็นปีหนึ่งจนถึงปีที่มีการจดทะเบียนโอน วิธีการนับจำนวนปีให้นับตามปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี โดยดูจากเอกสารวันที่ออกเลขประจำบ้านตามหลักฐานการให้เลขประจำบ้าน หรือจากวันที่รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖) - การนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้างที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่หยุดก่อสร้าง โดยดูจากใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.๑) การนับจำนวนปีให้นับปีที่หมดอายุเป็นปีหนึ่งจนถึงปีที่มีการจดทะเบียนโอน และนับตามปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปีเช่นเดียวกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - บัญชีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ - ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๘๓๕๕ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เรื่อง กำชับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๑๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง เพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>๓. การขายตามคำสั่งศาลในกรณี สิ่งปลูกสร้างไม่มีหลักฐานการได้มา</p> <p>๔. ระบุข้อมูลประเภท ขนาดของ สิ่งปลูกสร้าง และสัดส่วนการถือครอง อสังหาริมทรัพย์ เข้าในระบบงาน จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่ตรง ตามหลักฐาน</p>	<p>- ให้ถือว่าได้มาพร้อมกับที่ดิน ที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่</p> <p>- ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนเพิ่มความ ระมัดระวังรอบคอบในการระบุข้อมูล เข้าในระบบให้ตรงตามเอกสาร/หลักฐาน และข้อมูลการสอบสวน เพื่อให้ระบบ ประมวลผลได้อย่างถูกต้อง</p>	<p>และคำวินิจฉัยเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ ว ๑๕๑๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครอง โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประเมินราคา ทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และคำวินิจฉัยเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย</p> <p>- การสอบทานการปฏิบัติงาน</p>
<p>➤ ค่าธรรมเนียม</p> <p>๑. ไม่ลดหย่อนค่าธรรมเนียม เหลือร้อยละ ๐.๕ กรณีแม่ให้ลูก</p> <p>๒. การลดหย่อนค่าธรรมเนียม ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในกรณี</p> <p>- ขายที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย หรือห้องชุดที่มีราคาประเมินและ/หรือ ราคาซื้อขายเกินวงเงินที่ได้รับ ลดหย่อน</p> <p>- ขายที่ดินและบ้านพักอาศัย พร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นในคราว เดียวกัน เช่น โรงงาน บ้านพักคนงาน ป้อมยาม และลานเอนกประสงค์ เป็นต้น</p> <p>- ขายที่ดินหลายแปลงพร้อม บ้านพักอาศัยซึ่งปลูกสร้างอยู่บนโฉนด ที่ดินแปลงเดียว</p>	<p>- ให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือ ร้อยละ ๐.๕ กรณีจดทะเบียนให้ระหว่าง บุพการีกับผู้สืบสันดาน</p> <p>หลักเกณฑ์ ตามตามประกาศ กระทรวงมหาดไทย ณ วันที่ ๙ เมษายน ๒๕๖๗ กำหนดให้ ลดหย่อน ค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของ ราคาประเมินดังนี้</p> <p>- ลดหย่อน เฉพาะการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย เช่น ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดหรือ บ้านแถว (รวมถึงห้องแถวและตึกแถว) หรืออาคารพาณิชย์ เป็นต้น โดยราคา ประเมินและราคาทุนทรัพย์จะต้อง ไม่เกิน ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา</p> <p>- การขายที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย โดยขายรวมกับสิ่งปลูกสร้างอื่น นอกจากประเภทที่กำหนดไว้ตาม ประกาศฯ เช่น โรงเลี้ยงสัตว์ โกดังเก็บ สินค้า เป็นต้น ให้ลดค่าธรรมเนียม</p>	<p>- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๙๗๓ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๗ เรื่อง มาตรการ กระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ และการเตรียมการเพื่อรองรับการ ดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ ศูนย์กลางเมืองอุตสาหกรรมระดับโลก (Thailand Vision)</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>- ขายที่ดินพร้อมหอพักหรืออาคารสำนักงานที่มีราคาซื้อขาย/ราคาประเมินไม่เกินวงเงิน</p> <p>๓. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมสำหรับจำนวนเงินได้ส่วนที่นำไปชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงิน หรือจำนวนเงินได้ส่วนที่เกินกว่าหนี้ที่นำไปชำระให้กับสถาบันการเงินไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ (โอนให้ผู้อื่นเพื่อชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงิน)</p>	<p>เฉพาะที่ดินและบ้านพักอาศัยเท่านั้น ส่วนสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด</p> <p>- การขายที่ดินหลายแปลงพร้อมบ้านพักอาศัยในสัญญาฉบับเดียวกันจะได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะบ้านและที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งบ้านเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่าไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม</p> <p>- การขายห้องชุดรวมหลายห้องต่อสัญญาที่มีราคาประเมินและราคาทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท ได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑</p> <p>- การขายหอพัก/อาคารสำนักงานมิใช่ประเภทหอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามหลักเกณฑ์</p> <p>- ให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ เฉพาะเงินได้ส่วนที่นำไปชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน ส่วนที่เกินกว่าหนี้ที่นำไปชำระให้เรียกเก็บในอัตราปกติ</p>	<p>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๔๓ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๕ เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้</p>
<p>➤ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา</p> <p>๑. แยกฐานการคำนวณซึ่งตามหลักเกณฑ์จะต้องรวมฐานการคำนวณภาษีในกรณี</p> <p>๑.๑ ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาพร้อมกัน</p>	<p>- ให้รวมฐานในการคำนวณภาษีของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>- ระบุเครื่องหมายในระบบว่า “ได้มาพร้อมที่ดิน” เพื่อให้ระบบรวมฐานในการคำนวณ ซึ่งระบบงานตามปกติจะอยู่ในสถานะแยกฐานการคำนวณ</p>	<p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๐๑๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>๑.๒ ขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนที่ได้มาจากการซื้อพร้อมกัน และมีการจดบรรยายส่วนการถือครองของแต่ละคน</p>	<p>หากรวมฐานการคำนวณภาษีจะต้องระบุเครื่องหมายตามข้อความดังกล่าวด้วยทุกครั้ง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ให้รวมราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ของผู้ขายเป็นฐานเดียวในการคำนวณภาษีเนื่องจากเข้าหลักเกณฑ์เสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล - ระบุเครื่องหมายในระบบว่า “กรณีร่วมกันซื้อและร่วมกันขาย” เพื่อให้ระบบรวมฐานในการคำนวณซึ่งระบบงานตามปกติจะอยู่ในสถานะแยกฐานการคำนวณ หากรวมฐานภาษีจะต้องระบุเครื่องหมายตามข้อความดังกล่าวด้วยทุกครั้ง 	<ul style="list-style-type: none"> - คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๑๐๐/๒๕๕๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขายการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๔ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายกรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์)
<p>๑.๓ ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกองมรดก</p>	<ul style="list-style-type: none"> - การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกองมรดกให้นับตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย และถือว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มาพร้อมกันให้รวมฐานในการคำนวณภาษี 	<ul style="list-style-type: none"> - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๘๒๘๖ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๙ เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก
<p>๑.๔ ขายทอดตลาดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามคำสั่งศาลกรณีไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้านและไม่มีหลักฐานการได้มา</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ให้ถือว่าสิ่งปลูกสร้างได้มาพร้อมกับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ให้รวมฐานการคำนวณภาษีเงิน - ระบุเครื่องหมายในระบบว่า “ได้มาพร้อมที่ดิน” เพื่อให้ระบบรวมฐานในการคำนวณภาษี 	<ul style="list-style-type: none"> - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๘๔๑ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้างเพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่ายกรณีไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๑๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างเพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>๑.๕ ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสองหลัง โดยสิ่งปลูกสร้างสองหลังได้มาไม่พร้อมกัน</p> <p>๑.๖ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนซึ่งได้มาจากไถ่ขายฝากพร้อมกัน</p>	<p>- ให้รวมราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาพร้อมกันเป็นฐานในการคำนวณภาษีเดียวกัน ส่วนราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างอีกหลังหนึ่งให้แยกเป็นอีกฐานในการคำนวณภาษี</p> <p>- ให้รวมราคาประเมินที่ดินของผู้ขายเป็นฐานเดียวในการคำนวณเนื่องจากเสียภาษีเงินได้ในฐานะคณะบุคคลที่มีโชติบุคคล</p> <p>- ระบุเครื่องหมายในระบบให้รวมฐานในการคำนวณด้วย ซึ่งระบบงานตามปกติจะอยู่ในสถานะแยกฐานการคำนวณ หากต้องการรวมฐานการคำนวณภาษีจะต้องระบุเครื่องหมายในระบบทุกครั้ง เพื่อให้ระบบประมวลผลได้อย่างถูกต้อง</p>	<p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๐๑๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>- คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๑๐๐/๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขายการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๔ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์)</p>
<p>๒. รวมฐานการคำนวณซึ่งตามหลักเกณฑ์จะต้องแยกฐานการคำนวณภาษีในกรณี</p> <p>๒.๑ ขายอสังหาริมทรัพย์พร้อมกันหลายแปลงในคราวเดียวกัน</p> <p>๒.๒ ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาไม่พร้อมกัน</p>	<p>- ให้แยกฐานการคำนวณภาษีตามราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นรายแปลง</p> <p>- ให้แยกฐานการคำนวณภาษีเงินได้ตามราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามการได้มา</p>	<p>- หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๐๙๙๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๑ (แจ้งเวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๑๒๓ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๔๑ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์)</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๐๑๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>๒.๓ ขายอสังหาริมทรัพย์ที่การได้มาแตกต่างกัน หรือได้มาหลายครั้ง</p>	<p>- ให้แยกฐานการคำนวณภาษีตามสัดส่วนของราคาประเมินและจำนวนปีถือครองที่ได้มาในแต่ละครั้ง</p>	<p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์)</p>
<p>๒.๓ ขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน que เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมไม่พร้อมกัน</p>	<p>- ให้แยกฐานการคำนวณภาษีจากราคาประเมินตามสัดส่วนการถือครอง วิธีการได้มา จำนวนปีถือครองของผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ละคน</p>	<p>- คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๔ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์)</p>
<p>๒.๔ ขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนได้มาจากการรับให้พร้อมกัน</p>	<p>- ให้แยกฐานการคำนวณภาษีเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน</p>	<p>- คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๔ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์)</p>
<p>๓. ยกเว้นเงินได้ ๒๐๐,๐๐๐.- บาท ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ หรือไม่ยกเว้นเงินได้ในการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าหลักเกณฑ์ได้รับยกเว้น</p>	<p>- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการรับให้หรือรับมรดก และอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ให้ยกเว้นเงินได้ ๒๐๐,๐๐๐.- บาท “ต่อคนต่อปีภาษี” หากผู้ขายถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนและเข้าหลักเกณฑ์ได้รับยกเว้น ให้ยกเว้นเงิน</p>	<p>- หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เรื่อง ภาษีเงินได้ กรณีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล (แจ้งเวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>๔. นับปี ถือครองในการขาย อสังหาริมทรัพย์ไม่ถูกต้องในกรณี</p> <p>๔.๑ วิธีการนับจำนวนปีถือครอง อสังหาริมทรัพย์ไม่ถูกต้องหรือไม่ตรงตามหลักฐานการได้มา</p> <p>๔.๒ การนับจำนวนปี ของ สิ่งปลูกสร้างไม่ถูกต้องและไม่ตรงตาม หลักฐาน</p> <p>๔.๓ อสังหาริมทรัพย์ได้มาจาก การรับมรดก</p>	<p>ได้คนละ ๒๐๐,๐๐๐.- บาท หรือตาม วงเงินที่เหลือ</p> <p>- ในกรณีผู้ขายได้ใช้สิทธิยกเว้น ไปแล้วหรือยกเว้นบางส่วนในปีภาษี ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกไว้ เป็นหลักฐานด้วย</p> <p>- การนับจำนวนปี ถือครองให้ เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์ถึงปีที่ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ วิธีการนับ จำนวนปีให้นับตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี หากเกิน ๑๐ ปี ให้นับเพียง ๑๐ ปี</p> <p>- การนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้าง ที่ปลูกสร้างเสร็จแล้วให้เริ่มนับตั้งแต่ปี ที่ก่อสร้างเสร็จเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปี ที่มีการจดทะเบียนโอน วิธีการนับ จำนวนปีให้นับตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี โดยดูจาก เอกสารวันที่ ออกเลขประจำบ้าน ตามหลักฐานการให้เลขประจำบ้าน หรือจากวันที่ รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖) โดยให้เริ่มนับปีที่ใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารหมดอายุเป็นปีที่หนึ่ง</p> <p>- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา จากการรับมรดกให้เริ่มนับปีถือครอง ในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ตั้งแต่วันที่ เจ้ามรดกเสียชีวิต (มิใช่</p>	<p>เรื่อง การจัดเก็บภาษีเงินได้จากการ โอนอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขต องค์การบริหารส่วนตำบล)</p> <p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๑๕๔๒๕ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๓๑ เรื่อง เงินได้จาก การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับยกเว้น การคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย</p> <p>- คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๑๐๐/ ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคล ธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๖ (๒) (เวียนตาม หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์)</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๕๑๕.๑/ ว ๑๕๑๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือ ครองโรงเรือนสิ่ง ปลูกสร้างเพื่อ ประเมินราคาทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม และคำนวณภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ ว ๐๘๒๘๖ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙ เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดากรณี ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทาง มรดก</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>๔.๔ ผู้จัดการมรดกขายกองมรดก</p>	<p>วันที่จดทะเบียนโอนมรดก) ถึงวันที่จดทะเบียน</p> <ul style="list-style-type: none"> - การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกองมรดกให้นับตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายจนถึงปีที่มีการจดทะเบียนโอน 	<ul style="list-style-type: none"> - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๘๒๘๖ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙ เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดากรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก
<p>๔.๕ อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยการไถ่ถอนจากขายฝาก</p>	<ul style="list-style-type: none"> - การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยการไถ่ถอนจากขายฝาก การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาให้นับระยะเวลาการได้มาตั้งแต่วันที่ผู้ขายไถ่ถอนจากขายฝาก ถึงวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ 	<ul style="list-style-type: none"> - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร
<p>๔.๖ ที่ดินได้มาจากการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p>	<ul style="list-style-type: none"> - การนับจำนวนปีที่ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้นับตั้งแต่วันที่ผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ครบ ๑๐ ปี โดยนับปีที่ ๑๑ เป็นปีที่ ๑ ถึงวันที่จดทะเบียนขาย เช่น ผู้ขอเข้าครอบครองที่ดินในปี พ.ศ. ๒๕๕๐ และจดทะเบียนขายในปี พ.ศ. ๒๕๖๖ ให้นับปีถือครองในการคำนวณภาษี ปี พ.ศ. ๒๕๖๐ เป็นปีที่หนึ่ง ถึงปี พ.ศ. ๒๕๖๖ จำนวน ๗ ปี 	<ul style="list-style-type: none"> - หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/๗๒๕๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้กรณีอสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๑ (๒) (แจ้งเวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕)
<p>๕. หักค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้ไม่ถูกต้องตามการได้มาโดยอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นแต่หักค่าใช้จ่ายเป็นการได้มาจากการรับให้</p>	<ul style="list-style-type: none"> - กรณีผู้ขายได้สิ่งปลูกสร้างมาจากการบอกเลิกสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งสิ่งปลูกสร้างจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขสัญญาเช่า และการได้มาดังกล่าวให้ถือว่าเป็นการได้มาโดยทางอื่น และหักค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีอัตราร้อยละตามจำนวนปีที่ถือครอง 	<ul style="list-style-type: none"> - คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขายการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๖ (๒) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายกรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์)
<p>๖. ไม่เรียกเก็บภาษีสำหรับเงินได้ส่วนที่เกินกว่า ๒๐ ล้านบาท ในกรณีแม่ให้ลูก</p>	<ul style="list-style-type: none"> - บิดา/มารดาให้บุตรให้ยกเว้นภาษีเฉพาะเงินได้ส่วนที่ไม่เกิน ๒๐ ล้านบาท ต่อบุตรหนึ่งคน ส่วนที่ 	<ul style="list-style-type: none"> - หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๖๓๕ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ เรื่อง พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๓)

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>๖. การคำนวณภาษีเงินได้ไม่เป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้ในกรณี</p> <p>๖.๑ ชายที่ดินที่รวมมาจากโฉนดที่ดินหลายแปลง</p> <p>๖.๒ ชายที่ดินแปลงที่รังวัดแบ่งแยกมาจากการรวมโฉนดที่ดินหลายแปลง</p> <p>๖.๓ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนจากชายฝาก</p>	<p>เกินกว่า ๒๐ ล้านบาท ให้เสียภาษีเงินได้อัตราร้อยละ ๕ ของราคาประเมิน</p> <p>- ให้แยกฐานการคำนวณภาษีตามจำนวนเนื้อที่ จำนวนปีถือครอง และวิธีการได้มา เช่น จากการซื้อ รับให้รับมรดก เป็นต้น ของที่ดินแต่ละแปลงก่อนรวมโฉนดในกรณีที่ดินได้มาคนละปี</p> <p>- ให้รวมฐานการคำนวณภาษีถ้ามูลเหตุหรือวิธีการได้มาเดียวกันและวันที่ได้มาในปีเดียวกัน</p> <p>- ให้ตรวจสอบที่มาของแปลงที่ดินที่ขายว่าเป็นส่วนของที่ดินแปลงใดก่อนรวมโฉนด หากแปลงที่แบ่งแยกเดิมอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันให้รวมฐานในการคำนวณภาษีตามการได้มาและจำนวนปีถือครองของที่ดินแปลงเดิมก่อนการรวมโฉนด แต่ถ้าหากที่ดินแปลงแบ่งแยกที่จดทะเบียนขายมาจากที่ดินแปลงเดิมหลายแปลงรวมกันให้แยกฐานการคำนวณภาษีเงินได้ตามการได้มาและปีถือครองของที่ดินแปลงเดิมแต่ละแปลงก่อนรวมโฉนด</p> <p>- การคำนวณภาษีเงินได้ถือว่าเป็นการได้มาโดยทางอื่น (ไถ่ถอนชายฝาก) และให้เริ่มนับระยะเวลาการได้มาตั้งแต่วันที่ผู้ขายไถ่ถอนจากชายฝากถึงวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ มิใช่เริ่มนับตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกตาย (กรณีผู้โอนได้มาจากการรับมรดกก่อน</p>	<p>พ.ศ. ๒๕๕๙ (กรณีบิดามารดาโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายซึ่งไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม)</p> <p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุดที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๕๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์)</p> <p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุดที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๕๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์)</p> <p>- หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๑๕๙๖๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ เรื่อง ภาษีเงินได้กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๕๐๐ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๙ เรื่อง ภาษีเงินได้กรณีขายอสังหาริมทรัพย์)</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>๗. ไม่เรียกเก็บภาษีเงินได้ส่วนที่เกินกว่าหนึ่งที่นำไปชำระให้กับสถาบันการเงินกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ (โอนให้ผู้อื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงิน)</p>	<p>การขายฝาก) และไม่ถือว่าเป็นการได้มาจากการรับมรดก ณ วันที่จดทะเบียนขาย</p> <p>- ให้ยกเว้นภาษีเงินได้เฉพาะเงินได้ส่วนที่นำไปชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงินส่วนที่เกินกว่าหนึ่งที่นำไปชำระให้เรียกเก็บในอัตราปกติ</p>	<p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๔๔๑ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๕ เรื่อง การนับจำนวนปีที่ถือครอง กรณีไถ่ถอนขายฝาก (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๒๙๙๖๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๒๕)</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๔๓ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๕ เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้</p>
<p>➤ ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์</p> <p>๑. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแต่ไม่เรียกเก็บในกรณี</p> <p>๑.๑ ผู้ขอจัดสรรขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>๑.๒ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่บางส่วนได้มาภายหลังไม่เกิน ๕ ปี</p>	<p>- การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรจะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ</p> <p>- การขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาไม่พร้อมกัน โดยอสังหาริมทรัพย์บางส่วนได้มาภายหลังและถือครองไม่เกิน ๕ ปี ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งจำนวนจากราคาทุนทรัพย์หรือราคาประเมินที่สูงกว่า</p>	<p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๓ (๑) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร)</p> <p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๓ (๖) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษี</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>๑.๓ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการรับให้ถือครองไม่เกิน ๕ ปี หรือผู้ขายถือครองไม่เกิน ๕ ปี</p>	<p>- ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเนื่องจากผู้ขายถือครองอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน ๕ ปี ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ</p>	<p>ธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร)</p> <p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่ง กรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๓ (๖) (เวียนตามหนังสือ กรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร)</p>
<p>๒. เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะโดยผู้ขายเข้าหลักเกณฑ์ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียในกรณี</p>		
<p>๒.๑ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเกิน ๕ ปี</p>	<p>- อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเกิน ๕ ปี แล้วขาย ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์ เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็นการขายทางการค้าหรือหากำไร ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ</p>	<p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๓ (๖) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร)</p>
<p>๒.๒ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางมรดก</p>	<p>- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการรับมรดกเข้าเงื่อนไขได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ</p>	<p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๔ (๒) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร)</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>๒.๓ ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเกิน ๕ ปี</p>	<p>- อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเกิน ๕ ปีแล้วขายให้ เรียกเก็บอากรแสตมป์ เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็นการขายทางการค้าหรือหากำไร ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ</p>	<p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๔๙๒๕ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๓ เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อพ้น ๕ ปี นับแต่วันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์</p>
<p>๒.๔ คู่สมรสขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการซื้อเกิน ๕ ปี</p>	<p>- คู่สมรสขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสถือครองเกิน ๕ ปี แต่ลงชื่อไว้เพียงคนเดียว ภายหลังได้จดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสฝ่ายที่ยังไม่มีชื่อในเอกสารสิทธิปรากฏชื่อเป็นเจ้าของร่วมกัน ให้ถือว่าอสังหาริมทรัพย์ได้มาพร้อมกันตั้งแต่การซื้อครั้งแรก</p> <p>- อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเกิน ๕ ปีแล้วขายให้ เรียกเก็บอากรแสตมป์ เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็นการขายทางการค้าหรือหากำไร ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ</p>	<p>- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๗๕</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๔๙๒๕ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๓ เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อพ้น ๕ ปี นับแต่วันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์</p>
<p>๒.๕ ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ถือครองไม่เกิน ๕ ปี แต่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปี</p>	<p>- ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านต่อเนื่องเกิน ๑ ปี หรือรวมระยะเวลาทุกช่วงที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปี เข้าหลักเกณฑ์ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์</p> <p>ข้อพึงระวังกรณี ผู้ขายถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนหรือคณะบุคคลที่มีโชนิติบุคคล ห้ามมิให้นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิยกเว้นไม่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ</p>	<p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุดที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๔ (๓) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุดที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร)</p>
<p>๓. การนำเงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปี มายกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในกรณี</p> <p>๓.๑ ผู้ขายมีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปี แต่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน</p>	<p>- ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ เพราะไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับการ</p>	<p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุดที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>ไม่เกิน ๑ ปี หรือมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์บางส่วนไม่เกิน ๑ ปี</p> <p>๓.๒ ผู้ขายถือกรรมสิทธิ์รวมจากการซื้อพร้อมกัน</p> <p>๓.๓ การเริ่มนับระยะเวลาการมีชื่อในทะเบียนบ้านกรณีอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝาก</p> <p>๓.๔ การขายอพาร์ทเมนต์ที่ถือครองไม่เกิน ๕ ปี</p>	<p>ยกเว้น การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยผู้ขายจะต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่ได้มา รวมทั้งต้องมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เกิน ๑ ปี ด้วยเช่นกัน</p> <p>- การเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกันจากการซื้อผู้ขายมีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล และห้ามมิให้นำเงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิในการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมถึงคู่สมรสขายอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมารวมกันก่อนจดทะเบียนสมรส ก็มีให้นำเงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปีมายกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะด้วยเช่นกัน</p> <p>- การนับระยะเวลาที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเพื่อนำมาเป็นเงื่อนไขในการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนขาย หากเกิน ๑ ปี (นับวันชนวัน) จึงจะนำมาเป็นเงื่อนไขในการยกเว้นได้</p> <p>- ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเนื่องจากอพาร์ทเมนต์มีใช้ที่อยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์ที่ได้รับยกเว้นแต่สร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจให้บุคคลอื่นเช่าพักอาศัย ดังนั้น ผู้โอนจึงไม่อาจนำเงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้านมาใช้เป็นข้อยกเว้นไม่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ</p>	<p>๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๔ (๓) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุดที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร)</p> <p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุดที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๔ (๓) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุดที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร)</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๓๐๙ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๘ เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไถ่จากขายฝาก และกรณีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่จากการขายฝากรวมหลายครั้ง</p> <p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุดที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๔ (๓) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุดที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร)</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>๓.๕ ขายสระว่ายน้ำที่ถือครองไม่เกิน ๕ ปี</p>	<p>- ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเนื่องจากถือครองไม่เกิน ๕ ปี</p>	<p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท๐๕๑๕.๑/๒๑๖๘ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ เรื่อง ข้อยกเว้นหรือการจัดเก็บเงินค่าธรรมเนียมและภาษีธุรกิจเฉพาะ</p> <p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุดที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๔ (๓) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุดที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร)</p>
<p>๔. การนับระยะเวลาการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในกรณี</p> <p>๔.๑ การขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาไม่พร้อมกัน</p> <p>๔.๒ อสังหาริมทรัพย์ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝาก</p>	<p>- การขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาไม่พร้อมกัน ให้นับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาครั้งหลังสุดถึงวันที่จดทะเบียนหากได้มาไม่เกิน ๕ ปี ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งจำนวนจากราคาทุนทรัพย์หรือราคาประเมิน (ที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง) ที่สูงกว่า</p> <p>- การนับจำนวนปีถือครองในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ให้นับวันชนวน</p> <p>- การนับระยะเวลาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝากให้เริ่มนับตั้งแต่ผู้ขายได้มาครั้งแรกถึงวันที่จดทะเบียนขาย ระยะเวลาไม่เกิน ๕ ปี ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ หากเกิน ๕ ปี ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์</p> <p>- การนับระยะเวลาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝาก</p>	<p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุดที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๔ (๓) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร)</p> <p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุดที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๓ (๖) (ก) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุดที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษี</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>๕. เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งจำนวนกรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาจากการรับมรดกและโดยทางอื่นไม่เกิน ๕ ปี</p> <p>๖. การเรียกเก็บอากรแสตมป์หรือภาษีธุรกิจเฉพาะไม่เป็นไปตามแนวทางที่กำหนดในการขายที่ดินหรือห้องชุดที่ผู้ขายจดทะเบียนการได้มาหลายครั้ง อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาบางส่วนถือครองเกิน ๕ ปี และไม่เกิน ๕ ปี หรือขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนซึ่งการได้มาไม่พร้อมกันบางรายถือครองเกิน ๕ ปี และไม่เกิน ๕ ปี</p> <p>๗. การเรียกเก็บอากรแสตมป์และ/หรือภาษีธุรกิจเฉพาะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ (โอนให้ผู้อื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงิน) ในกรณี</p> <p>- ไม่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะและ/หรืออากรแสตมป์สำหรับจำนวน</p>	<p>ถ้าผู้ขายได้มาครั้งแรกจากการรับมรดกให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนรับโอนมรดก (มิใช่วันที่เจ้ามรดกเสียชีวิต) ถึงวันที่จดทะเบียนขาย</p> <p>- หลักเกณฑ์การนับระยะเวลาการได้มาเพื่อเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ “วันที่ได้มา” ได้แก่ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>- การขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้มาโดยทางมรดกได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ</p> <p>- การขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ถือครองเกิน ๕ ปี ให้คำนวณเรียกเก็บอากรแสตมป์ ส่วนที่ไม่เกิน ๕ ปี ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่า โดยคำนวณตามสัดส่วนของกรรมสิทธิ์ที่ถือครอง</p> <p>หลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ (โอนให้ผู้อื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงิน) ดังนี้</p> <p>- ให้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์สำหรับเงินได้ส่วนที่เกินกว่าหนี้ที่นำไปชำระให้กับสถาบันการเงิน โดยเปรียบเทียบระหว่างราคา</p>	<p>ธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร)</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๓๐๙ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๘ เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไถ่จากขายฝากและกรณีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่จากการขายฝากรวมหลายครั้ง</p> <p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๔ (๒) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร)</p> <p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๓ (๖) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร)</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว๑๑๔๓ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๕ เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้</p>

ประเด็น/ข้อผิดพลาด	แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง	ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง
<p>เงินได้ส่วนที่เกินกว่าหนึ่งที่นำไปชำระให้กับสถาบันการเงิน</p> <ul style="list-style-type: none">- เรียกเก็บอากรแสตมป์จากจำนวนเงินได้ส่วนที่เกินกว่าหนึ่งคงเหลือตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้- ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีนิติบุคคลโอนให้ผู้อื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงินในกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้	<p>ซื้อขายหรือราคาประเมินที่สูงกว่ากับจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้สถาบันมิใช่หนึ่งคงเหลือตามสัญญา หากผู้ขายถือครองไม่เกิน ๕ ปี เข้าหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ถ้าเกิน ๕ ปี ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์</p> <ul style="list-style-type: none">- กรณีผู้โอนเป็นนิติบุคคลยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจากจำนวนเงินได้ที่นำไปชำระหนี้กับสถาบันการเงิน สำหรับจำนวนเงินได้ส่วนที่เกินกว่าที่นำไปชำระหนี้ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ	