



ที่ มท ๐๕๒๐/ว ๑๔๖๖๗

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๓

เรื่อง กำชับการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุประเบียบข้อผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากรและแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งเวียนแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม  
ภาษีอากร ที่มีการปฏิบัติผิดพลาดในสำนักงานที่ดินหลายแห่ง พร้อมแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมาย  
ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร เจ้าหน้าที่ยังมีความ  
เข้าใจคลาดเคลื่อนในข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ทำให้การเรียกเก็บผิดพลาดและเป็นข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้น  
ซ้ำ ๆ กันในสำนักงานที่ดินหลายแห่ง ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปด้วยความถูกต้อง จึงได้  
รวบรวมประเด็นข้อผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร พร้อมแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตาม  
กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เพื่อให้จังหวัดกำชับเจ้าหน้าที่ใช้ความระมัดระวัง  
รอบคอบในประเด็นดังกล่าว และให้มีการทบทวนทำความเข้าใจ สร้างความชัดเจนในการปฏิบัติงานให้เป็นไป  
ตามกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งอย่างเคร่งครัด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและกรุณาแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กลุ่มตรวจสอบภายใน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๙๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๔๐

ที่ มท ๐๕๒๐/ว ๐๔๖๖๗

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๓

เรื่อง กำชับการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุประเด็นข้อผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากรและแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งเวียนแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม  
ภาษีอากร ที่มีการปฏิบัติผิดพลาดในสำนักงานที่ดินหลายแห่ง พร้อมแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมาย  
ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร เจ้าหน้าที่ยังมีความ  
เข้าใจคลาดเคลื่อนในข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ทำให้การเรียกเก็บผิดพลาดและเป็นข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้น  
ซ้ำ ๆ กันในสำนักงานที่ดินหลายแห่ง ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปด้วยความถูกต้อง จึงได้  
รวบรวมประเด็นข้อผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร พร้อมแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตาม  
กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เพื่อให้จังหวัดกำชับเจ้าหน้าที่ใช้ความระมัดระวัง  
รอบคอบในประเด็นดังกล่าว และให้มีการทบทวนทำความเข้าใจ สร้างความชัดเจนในการปฏิบัติงานให้เป็นไป  
ตามกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งอย่างเคร่งครัด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและกรุณาแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

๒๓ มิ.ย. ๒๕๖๓

กลุ่มตรวจสอบภายใน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๙๙๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๔๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย

ประเด็นข้อผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง



สรุปประเด็นข้อผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง

| ประเด็น/ข้อผิดพลาด   | แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง  | กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง  |
|--|--|--|
| <p>➤ การประเมินราคาสິงปลูกสร้างและที่ดิน</p> <p>๑. การนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้างเพื่อหักค่าเสื่อมราคาผิดพลาด</p> <p>๒. ราคาต่อตารางเมตรที่ใช้ไม่ตรงตามประเภทของสิ่งปลูกสร้างและใช้บัญชีราคาประเมินเดิมที่ยกเลิกแล้ว</p> <p>๓. อัตราร้อยละค่าเสื่อมราคาไม่ตรงตามประเภทของสิ่งปลูกสร้างหรือไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา</p> | <p>๑. การนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างเสร็จแล้วให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ก่อสร้างเสร็จเป็นปีหนึ่งจนถึงปีที่มีการจดทะเบียนโอน วิธีการนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี โดยดูจากเอกสารวันที่ออกเลขประจำบ้านตามหลักฐานการให้เลขประจำบ้าน หรือจากวันที่รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)</p> <p>๒. การนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้างที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่หยุดก่อสร้าง โดยดูจากใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.๑) การนับจำนวนปีให้นับปีที่หมดอายุเป็นปีหนึ่งจนถึงปีที่มีการจดทะเบียนโอน และนับตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปีเช่นเดียวกัน</p> <p>๓. กรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล สิ่งปลูกสร้างยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จและไม่มีหลักฐานการปลูกสร้างให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ศาลมีคำพิพากษาโดยอ้างอิงจากหมายเลขคดีแดงตามคำพิพากษาจนถึงปีที่จดทะเบียนโอนและให้นับบวกเพิ่มอีกสองปี</p> <p>- การประเมินราคาสິงปลูกสร้างราคาบาทต่อตารางเมตรที่ใช้ในการประเมินให้ตรงกับประเภทของสิ่งปลูกสร้าง และตามบัญชีราคาปัจจุบันที่ประกาศใช้ได้แก่ บ้านเดี่ยว ตึกแถว ทาวน์เฮ้าส์</p> <p>- ใช้อัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาให้ถูกต้องตามประเภทสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ประเภทตึก ครึ่งตึกครึ่งไม้ และประเภทไม้</p> | <p>- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๑๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๘๓๕๕ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เรื่อง กำชับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม</p> <p>- บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์</p> <p>- ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วย</p> |

| ประเด็น/ข้อผิดพลาด  | แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง   | กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง   |
|---|---|---|
| <p>๔. ระบุเนื้อที่ที่ดิน ขนาดสิ่งปลูกสร้าง คลาดเคลื่อนหรือไม่ประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง กรณีจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>➤ ค่าธรรมเนียม</p> <p>๑. ไม่ยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกรณีคู่กรณีเป็นสหกรณ์</p> <p>๒. อัตราค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บไม่ถูกต้องในกรณีลูกให้แม่เรียกเก็บร้อยละ ๒</p> <p>๓. บันทึกจำนวนเงินค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บเข้าระบบคอมพิวเตอร์ผิดพลาด</p> | <p>- ให้ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ถูกต้องตรงตามเอกสารหลักฐานและข้อมูลสอบสวน</p> <p>- ถ้าสหกรณ์เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม</p> <p>- นอกเหนือจากสหกรณ์ยังมีสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) และอื่น ๆ ซึ่งมีกฎหมายหรือระเบียบเป็นการเฉพาะที่ได้รับการยกเว้น</p> <p>- การจดทะเบียนให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดานหรือระหว่างคู่สมรสให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕๐</p> <p>- กรณีใช้ระบบ Land ๒๐๑๒ จำนวนมือแล้วบันทึกเข้าระบบให้เพิ่มความระมัดระวังและตรวจสอบความถูกต้องทุกครั้งซึ่งข้อตรวจพบที่ผิดพลาดในการบันทึกข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• บันทึกตัวเลขหรือจำนวนเงินไม่ครบ</li><li>• สลับตัวเลข</li><li>• สลับประเภทเงิน</li></ul> | <p>หลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕</p> <p>- การควบคุมภายใน</p> <p>- พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ หมวด ๑ มาตรา ๖</p> <p>- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗</p> <p>- ให้มีการสอบทานและเพิ่มความระมัดระวังในการบันทึกข้อมูลทุกครั้งเพื่อลดข้อผิดพลาด</p> |

| ประเด็น/ข้อผิดพลาด   | แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง  | กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง   |
|--|--|---|
| <p>➤ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา</p> <p>๑. นับปีถือครองที่ดินในกรณี</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ที่ดินได้มาจากการไถ่ถอนขายฝาก</li><li>- ที่ดินได้มาจากการครอบครอง</li></ul> <p>ปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- กรณีขายที่ดินที่ได้มาจากการรวม</li></ul> <p>โฉนดหลายแปลงซึ่งการได้มาแต่ละแปลงต่างปีกัน</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา</li></ul> <p>โดยทางมรดกนับปีถือครองตั้งแต่ปีที่จดทะเบียนรับโอนมรดกถึงวันที่จดทะเบียนขาย</p> <p>๒. ไม่ยกเว้นเงินได้ ๒๐๐,๐๐๐.- บาท หรือไม่ยกเว้นเงินได้คนละ ๒๐๐,๐๐๐.- บาท กรณีผู้ขายถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>- ให้นับตั้งแต่วันที่ไถ่ถอนขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนโอน โดยนับตามปีปฏิทินเป็นปี ๆ</li><li>- การนับจำนวนปีถือครองเพื่อคำนวณเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ได้กรรมสิทธิ์คือวันที่ครบกำหนด ๑๐ ปี นับเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปีที่จดทะเบียนขาย</li><li>- ให้แยกฐานคำนวณภาษีเป็นรายแปลงก่อนการรวมโฉนด และนับปีถือครองตามการได้มาของที่ดินแต่ละแปลง</li><li>- ให้นับปีถือครองตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกตายถึงวันที่จดทะเบียนขาย</li><li>- ให้อยกเว้นเงินได้ ๒๐๐,๐๐๐.- บาท ต่อคนต่อปีภาษีเฉพาะการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการรับ</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๔๔๑ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๕ เรื่อง การนับจำนวนปีถือครองกรณีไถ่ถอนการขายฝาก (แจ้งเวียนตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๓/ว ๒๙๙๖๔ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๕)</li><li>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/๗๒๙๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้กรณีอสังหาริมทรัพย์ (แจ้งเวียนตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕)</li><li>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗)</li><li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๘๒๘๖ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙ เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก</li><li>- หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เรื่อง ภาษีเงินได้</li></ul> |

| ประเด็น/ข้อผิดพลาด  | แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง  | กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง   |
|---|--|---|
| <p>๓. ยกเว้นเงินได้ ๒๐๐,๐๐๐.- บาท โดยไม่เข้าหลักเกณฑ์ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- สิ่งปลูกสร้างปลูกสร้างเองแต่ที่ดินได้มาโดยการรับมรดก</li><li>- ที่ดินได้มาจากการรับให้แต่อยู่ในเขตเทศบาล</li></ul> <p>๔. ไม่แยกฐานการคำนวณภาษีกรณี</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ขายที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน</li><li>- ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาไม่พร้อมกัน</li><li>- ผู้ขายถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายคนซึ่งได้มาจากการรับมรดก รับให้หรือการได้มาของแต่ละคนไม่พร้อมกัน</li></ul> | <p>มรดกหรือรับให้ และอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- การยกเว้นเงินได้ ๒๐๐,๐๐๐.- บาท ต้องเข้าหลักเกณฑ์โดยอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากการรับมรดกหรือรับให้ และอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล</li><li>- ให้แยกฐานในการคำนวณภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายเป็นรายแปลงหรือรายโฉนด</li><li>- ให้แยกฐานราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการคำนวณภาษีตามจำนวนปีที่ถือครอง</li><li>- ให้แยกฐานราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามส่วนของแต่ละคนและตามปีที่ได้มา</li></ul> | <p>กรณีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล (แจ้งเวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เรื่อง ภาษีเงินได้ กรณีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล (แจ้งเวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑)</li><li>- หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๐๙๙๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เรื่อง ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ (แจ้งเวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๑๒๓ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๔๑)</li><li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๗๕๑๑ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๙ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</li><li>- คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๔ (แจ้งเวียน</li></ul> |

| ประเด็น/ข้อผิดพลาด   | แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง   | กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง  |
|--|---|--|
| <p>๕. แยกฐานการคำนวณภาษีกรณี</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาพร้อมกัน</li><li>- ขายที่ดินที่มีการรวมมาจากโฉนดที่ดินหลายแปลง วิธีการได้มาเหมือนกัน และในปีภาษีเดียวกัน</li><li>- ขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลกรณีไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้านและไม่มีหลักฐานการได้มา</li><li>- ขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาจากการรับมรดกโดยจดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคนละคราวกัน</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- ให้รวมฐานราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการคำนวณภาษี กรณีใช้ระบบคอมพิวเตอร์ตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศระยะที่ ๑ จะต้องคลิกในระบบคอมพิวเตอร์ให้รวมฐานในการคำนวณภาษีด้วย โดยระบบปกติจะอยู่ในสถานะแยกฐานการคำนวณ</li><li>- การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายให้คำนวณรวมกัน</li><li>- ให้ถือว่าได้มาพร้อมกับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ให้รวมฐานในการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย</li><li>- อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการรับมรดกให้นับตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายและถือว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มาพร้อมกันให้รวมฐานราคาประเมินในการคำนวณภาษี</li></ul> | <p>ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๐๑๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</li><li>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์</li><li>- หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๑๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย</li><li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๘๒๘๖ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙ เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก</li><li>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๐/ว ๒๕๐๑๓ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</li></ul> |

| ประเด็น/ข้อผิดพลาด  | แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง  | กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง   |
|---|--|---|
| <p>- ขายที่ดินที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนจากการซื้อมาพร้อมกัน</p> <p>๖. ไม่เรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดากรณีจดทะเบียนโอนขายฝาก</p> <p>๗. เรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดากรณีจดทะเบียนโอนสิทธิการไถ่ถอนขายฝาก</p> <p>➤ <b>ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์</b></p> <p>๑. เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งจำนวนกรณีขายที่ดินที่ได้มาจากการรับมรดก พร้อมสิ่งปลูกสร้างปลูกสร้างเองไม่เกิน ๕ ปี</p> | <p>- ให้รวมฐานราคาประเมินที่ดินเป็นฐานเดียวในการคำนวณเนื่องจากเสียภาษีเงินได้ในฐานะคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล</p> <p>- การจดทะเบียนขายฝากต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาโดยนับระยะเวลาถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ขายฝากถึงวันที่ไถ่ถอนขายฝาก</p> <p>- การจดทะเบียนโอนสิทธิการไถ่ถอนขายฝากยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เพราะไม่เข้าลักษณะเป็นการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ และการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดกไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (กรณีดังกล่าว ที่ดินให้เรียกเก็บอากรแสตมป์ ส่วนสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน ๕ ปี ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ</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>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ การจดทะเบียนโอนจากขายฝาก</p> <p>- ตามมาตรา ๓๙ ประกอบมาตรา ๕๒ แห่งประมวลรัษฎากร</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)</p> |

| ประเด็น/ข้อผิดพลาด  | แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง  | กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง   |
|---|--|---|
| <p>๒. เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปี</p>  | <p>- ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านต่อเนื่องเกิน ๑ ปี หรือรวมระยะเวลาทุกช่วงที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนเกิน ๑ ปี ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะให้เรียกเก็บอากรแสตมป์ (ทั้งนี้ ข้อพึงระวังกรณีผู้ขายถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนหรือคณะบุคคลที่มีโชนิติบุคคล ห้ามมิให้นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิยกเว้นไม่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)</p> | <p>- หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๔ (๓) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒)</p>   |
| <p>๓. เรียกเก็บภาษีธุรกิจกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเกินกว่า ๕ ปี</p>  | <p>- อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเกิน ๕ ปี แล้วขายให้เรียกเก็บอากรแสตมป์ เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็นการขายทางการค้าหรือหากำไร ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ</p>   | <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๔๙๒๕ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๓ เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพ้น ๕ ปี นับแต่วันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์</p> <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๖๙๖ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘ เรื่อง การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี</p> |
| <p>๔. ไม่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะการจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล (ขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี) ที่ได้ อสังหาริมทรัพย์มาไม่เกิน ๕ ปี</p>           | <p>- ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะการขายตามคำสั่งศาล ถือเป็นการขายตามประมวลรัษฎากร ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะหากอยู่ในหลักเกณฑ์ถือครองอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน ๕ ปี</p>  | <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๖๙๖ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘ เรื่อง การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี</p>  |
| <p>๕. เรียกเก็บอากรแสตมป์ทั้งจำนวนกรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาไม่พร้อมกัน โดยที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาภายหลังไม่เกิน ๕ ปี</p> | <p>- ให้ถือตามระยะเวลาการได้มาของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลังซึ่งไม่เกิน ๕ ปี ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งจำนวน (ไม่แยกส่วนที่ถือครองเกิน ๕ ปี เรียกเก็บอากรแสตมป์ส่วนที่ไม่เกิน ๕ ปี เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ)</p>   | <p>- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร</p>  |

| ประเด็น/ข้อผิดพลาด  | แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง  | กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง  |
|---|--|--|
| ๖. เรียกเก็บอากรแสตมป์กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการรับให้หรือซื้อมาไม่เกิน ๕ ปี  | - เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเนื่องจากถือครองไม่เกิน ๕ ปี   | - 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)               |
| ๗. เรียกเก็บอากรแสตมป์กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งถือครองไม่เกิน ๕ ปี โดยผู้ขายมีชื่อในทะเบียนบ้านเกินกว่า ๑ ปี แต่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่ถึง ๑ ปี | - ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ เพราะไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับการยกเว้นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยผู้ขายจะต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่ได้มารวมทั้งต้องมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเกินกว่า ๑ ปี ด้วยเช่นกัน | - หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ ๓ (๖) และ ข้อ ๔ (๓) (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒) |
| ๘. เรียกเก็บอากรแสตมป์การจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล (ขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี) กรณีอสังหาริมทรัพย์ได้มาเกิน ๕ ปี   | - การจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลสำนักงานที่ดินไม่มีหน้าที่เรียกเก็บอากรแสตมป์โดยเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีในการเรียกเก็บ  | - หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๒/๒๓๗๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ เรื่อง อากรแสตมป์ กรณีการยกเลิกการเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๖๙๖ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘)                           |
| ๙. ไม่เรียกเก็บอากรแสตมป์ กรณีจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝาก   | - การจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากภายใน ๕ ปี ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์ อัตราร้อยละ ๐.๕ จากราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี) หรือราคาประเมินแล้วแต่อย่างไรก็ตามจะมากกว่า                                  | - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๙ เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก  |

| ประเด็น/ข้อผิดพลาด  | แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง   | กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง  |
|---|---|--|
| <p>๑๐. การจดทะเบียนโอนสิทธิการไถ่ถอนขายฝาก เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ</p> <p>๑๑. ความเข้าใจคลาดเคลื่อนในการนับระยะเวลาเพื่อเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝาก</p> | <p>- การจดทะเบียนโอนสิทธิการไถ่ถอนจากการขายฝากเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่มีค่าตอบแทนไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์ อัตราร้อยละ ๐.๕ จากราคาทุนทรัพย์ หรือราคาประเมินแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า</p> <p>- การนับระยะเวลาอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝากให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ขายได้มาครั้งแรกถึงวันที่จดทะเบียนขายระยะเวลาไม่เกิน ๕ ปี ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ หากระยะเวลาเกิน ๕ ปี ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์</p> <p>- การนับจำนวนปีถือครองในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะให้นับแต่วันที่จดทะเบียนได้มาจนถึงวันที่จดทะเบียนขาย (วันชนวัน)</p> | <p>- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๐๓๕ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๗ เรื่อง แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บอากรแสตมป์</p> <p>- หนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๓๐๙ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๘ เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไถ่จากขายฝาก และกรณีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่จากการขายฝากรวมหลายครั้ง</p> |

