

ข้อตรวจพบการเรียกเก็บเงินภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาไม่ถูกต้อง

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบ	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
1	ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาไม่พร้อมกัน	- รวมฐานราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานในการคำนวณ	- แยกฐานราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	* หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0610/ว 17511 ลว. 26 มิ.ย. 39
2	ขายที่ดินที่ได้มาจากการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยทางมรดกหรือรับให้	- รวมฐานราคาประเมินที่ดินของทุกคนเป็นฐานในการคำนวณ	- แยกฐานราคาประเมินตามส่วนของแต่ละคนเป็นฐานในการคำนวณ	* คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.100/2543 เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และ อากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอน กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน อสังหาริมทรัพย์ข้อ 4 (1)
3	ขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน ซึ่งได้มาไม่พร้อมกัน	- รวมฐานราคาประเมินของทุกคนเป็นฐานในการคำนวณ	- แยกฐานราคาประเมินตามส่วนของแต่ละคนเป็นฐานในการคำนวณ	* คำสั่งกรมสรรพากรณ ที่ ป. 100/2543 เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และ อากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอน กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน อสังหาริมทรัพย์ข้อ 4 (2)

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบ	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
4	ขายที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน	- รวมฐานราคาประเมินที่ดินทุกแปลงเป็นฐานในการคำนวณ	- แยกฐานราคาประเมินรายแปลง หรือ รายโฉนดเป็นฐานในการคำนวณ	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/10994 ลว. 21 ก.ค. 41 เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ (แจ้งตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 21123 ลว. 4 ส.ค. 41)
5	ขายที่ดินที่มีการรวมมาจากโฉนดที่ดินหลายแปลง โดยวิธีการได้มาและปีถือครองต่างกัน	- ใช้ราคาประเมินของที่ดินทั้งแปลง โดยวิธีการได้มาหรือปีถือครอง ใช้แปลงที่มีเนื้อที่มากที่สุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ	- ให้แยกการคำนวณตามจำนวนเนื้อที่ และจำนวนปีถือครองของที่ดินแต่ละแปลงเป็นฐานในการคำนวณ	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0802/4597 ลว. 14 มี.ค. 37 เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
6	ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือ กรรมสิทธิ์รวม 2 คน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกันจากการซื้อ	- แยกฐานราคาประเมินตามส่วนของแต่ละคนเป็นฐานในการคำนวณ	- รวมฐานราคาประเมินเป็นฐานในการคำนวณ เนื่องจากต้องเสียภาษีเงินได้ในฐานะเป็น คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล เพราะได้มาจากการซื้อร่วมกัน	* คำสั่งกรมสรรพากรณ ที่ ป. 100/2543 เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอน กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ข้อ 4 (1)

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบ	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
7	จดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก	- ไม่เรียกเก็บภาษีเงินได้เงินได้บุคคลธรรมดา และอากรแสตมป์	- ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้ โดยคำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่ไถ่ถอนขายฝาก - ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ ร้อยละ 0.5 ของราคาทุนทรัพย์ หรือราคาประเมิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า	* หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 09576 ลว. 27 มี.ค. 49 เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ การจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก
8	การแบ่งสินสมรส กรณีผู้รับแบ่งได้ไปเกินกว่าส่วนของตน	- ไม่เรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสีย	- กรณีผู้รับแบ่งได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย ย่อมเข้าลักษณะการ "ขาย" ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ (หากอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสีย) หรือเรียกเก็บอากรแสตมป์ กรณีไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ	* หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 19269 ลว. 13 ก.ค. 50 เรื่อง การเรียกเก็บภาษีอากร กรณีจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส และผู้รับแบ่งได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบ	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
9	ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการแบ่งสินสมรสทั้งหนึ่ง อีกทั้งหนึ่ง เป็นส่วนที่ได้มาเกินกว่าส่วนของตน	- อสังหาริมทรัพย์อีกทั้งหนึ่งที่ได้มาเกินกว่าส่วนของตน ถือเป็นการได้มาโดยทางอื่น โดยหักค่าใช้จ่าย เป็นการเหมาตามจำนวนปีถือครอง	- อสังหาริมทรัพย์อีกทั้งหนึ่งที่ได้มาเกินกว่าส่วนของตน ถือเป็นการได้มาจากการ "รับให้" ในวันจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส เป็นเกณฑ์ในการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยหักค่าใช้จ่ายในอัตราร้อยละ 50	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0802/637 ลว. 13 ม.ค. 26 เรื่อง ปัญหาภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีแบ่งสินสมรส (เวียนโดยหนังสือ ที่ มท 0603/ว 2920 ลว. 3 ก.พ.26)
10	การนับปีถือครอง กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝาก	- นับปีถือครองตั้งแต่ปีที่ได้อสังหาริมทรัพย์มาก่อนการขายฝาก	- นับปีถือครองตั้งแต่วันที่ไถ่ถอนขายฝาก จนถึงวันที่ขายอสังหาริมทรัพย์	* หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค 0802/21441 ลว. 9 ธ.ค. 25 เรื่อง การนับจำนวนปีถือครอง กรณีไถ่ถอนการขายฝาก (เวียนโดยหนังสือ ที่ มท 0603/ว 29964 ลว. 23 ธ.ค. 25)
11	การนับปีถือครอง กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ในนามผู้จัดการมรดก	- นับตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมา	- นับตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกตาย	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0706/1710 ลว. 1 มี.ค. 49 เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก (เวียนโดยหนังสือ ที่ มท 0515/ว 08286 ลว. 15 มี.ค. 49)