



ที่ มท ๑๓๑๑/ว 25013

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ ถนน ๑๒๒๐๐

๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๔

เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยมีปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง กล่าวคือ บางรายผู้ซื้อได้สิ่งปลูกสร้างมาพร้อมกับที่ดิน บางรายได้สิ่งปลูกสร้างมาไม่พร้อมที่ดิน และบางรายผู้ซื้อได้แสดงแยกราคาทรัพย์สินแต่ละประเภทไว้ การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จะแยกคำนวณโดยใช้ราคาทรัพย์สินแต่ละประเภทเป็นฐาน หรือต้องใช้ราคารวมของทรัพย์สินทั้งสองประเภทเป็นฐานในการคำนวณ จึงหารือไปยังกรมสรรพากร ว่า

๑. กรณีที่สิ่งปลูกสร้างได้มาพร้อมกับที่ดินที่ไปปลูกสร้าง มีหลักเกณฑ์ในการคำนวณ ๓ อย่างไร

๒. กรณีที่สิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมที่ดินที่ไปปลูกสร้าง มีหลักเกณฑ์ในการคำนวณ ๓ อย่างไร

๓. กรณีที่ ๑. และกรณีที่ ๒. หากผู้ซื้อจดทะเบียนได้แยกราคาทรัพย์สินแต่ละประเภทไว้ และได้แสดงราคาทรัพย์สินประเภทหนึ่งต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ และแสดงราคาทรัพย์สินอีกประเภทหนึ่งสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ มีหลักเกณฑ์ในการคำนวณ ๓ อย่างไร

บัดนี้ กรมสรรพากรได้แจ้งผลการพิจารณาให้ทราบ และกรมที่ดินพิจารณาแล้วขอแสดงความเข้าใจเพื่อเป็นแนวทางให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีสิ่งปลูกสร้างได้มาพร้อมกับที่ดินที่ใช้ในการปลูกสร้าง หากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่ได้อีกส่วนนิติกรรมสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างหากจากกัน การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จะต้องคำนวณจากฐานราคารวมของทรัพย์สินทั้งสองประเภท

๒. กรณีสิ่งปลูกสร้างใดมาไม่พร้อมที่ดินที่ใช้ในการปลูกสร้าง ไม่ว่าจะ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะแยกทำนิติกรรมต่างหากจากกัน
หรือไม่ การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จะต้องคำนวณจากฐานราคาของทรัพย์สินแต่ละ
ประเภท และตามจำนวนปีที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทนั้นด้วย

๓. กรณีที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ใดแสดงราคาทรัพย์สินแต่ละ
ประเภทไว้ แต่ได้แสดงราคาทรัพย์สินประเภทหนึ่งค่าและอีกประเภทหนึ่งสูงกว่าราคา
ประเมินทุนทรัพย์ ให้แยกพิจารณา ดังนี้

๓.๑ สำหรับบุคคลธรรมดาให้คำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยนำราคา
ประเมินทุนทรัพย์ของทั้ง ๒ ประเภท มารวมกันคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามที่กล่าว
ใน ๑. หรือแยกคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามที่กล่าวใน ๒. แล้วแต่กรณี

๓.๒ สำหรับนิติบุคคล

๓.๒.๑ กรณีสิ่งปลูกสร้างใดมาพร้อมที่ดิน ให้ทำการประเมินราคา
ทรัพย์สินเฉพาะทรัพย์สินที่แสดงราคาทำให้เท่ากับราคาประเมินทุนทรัพย์รวมกับราคาของ
ทรัพย์สินอื่นซึ่งแสดงไว้สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ ได้เท่าใดใช้ราคาคำนวณภาษีเงินได้หัก
ณ ที่จ่าย

๓.๒.๒ กรณีสิ่งปลูกสร้างใดมาไม่พร้อมที่ดิน ให้คำนวณภาษีเงินได้หัก
ณ ที่จ่าย จากฐานราคาของแต่ละประเภท ตามราคาของผู้ขอแสดงหรือราคาประเมินทุนทรัพย์
แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบ และถือปฏิบัติ
ต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ



(นายผัน จันทรปาน)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร ๑๒๒๒๖๑๔๖

โทรสาร ๑๒๒๑๓๔๗๓