



ที่ มท ๐๖๑๑/ว 35730

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

13 ตุลาคม ๒๕๖๗

เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๑๕๐๐๔ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๖

๒. หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๒๒๖๕๓ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๖๖

กรมที่ดินขอส่งหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๑๕๐๐๔ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๖ และ
ที่ กค ๐๘๐๒/๒๒๖๕๓ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๖๖ เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่
เป็นทางค้าหรือหากำไร มาเพื่อโปรดทราบและให้เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ให้ผู้ที่มาติดต่อขอจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ทราบตามนัยหนังสือกรมสรรพากรดังกล่าวต่อไปด้วย.

วิมลคุณากร

๑๙ ต.ค. 25๖7

ขอแสดงความนับถือ

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๖๑๕๖

โทรสาร ๒๒๑๖๘๗๖

๒๒.๓.๒

๒๒.๔

๒๒.๕

ที่ กค 0802/ 19004



กรมสรรพากร

อาคารธนาคารทหารไทย จำกัด

34 ถนนพญาไท เขตราชเทวี

กทม 10400

๒๔ กันยายน ๒๕๓๖

เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร
เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. พระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 244) พ.ศ. 2534 จำนวน 1 ชุด
2. พระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 247) พ.ศ. 2534 จำนวน 1 ชุด

ด้วยปัจจุบันการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร ซึ่งผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 244) พ.ศ. 2534 ในอัตราร้อยละ 3.0 ของรายรับก่อนหักรายจ่ายใด ๆ โดยให้ยื่นแบบแสดงรายการและชำระภาษีภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ตามมาตรา 91/6(3) และมาตรา 91/10 แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2535

ต่อมาปรากฏว่า การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีปัญหาในการปฏิบัติจัดเก็บ เนื่องจากผู้เสียภาษีบางส่วนมักจะโต้แย้งว่าไม่ทราบมาก่อนว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ของตน จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร หรือไม่ และจะทราบเมื่อได้รับหนังสือเชิญพบหรือหมายเรียกจากเจ้าพนักงานประเมินเพื่อเรียกเก็บภาษีดังกล่าวแล้ว อีกทั้งยังมีภาระต้องเสียเบี้ยปรับเงินเพิ่มในกรณีนี้อีกด้วย ทำให้ผู้เสียภาษีบางรายไม่มีเงินหรือทรัพย์สินพอที่จะนำมาเสียภาษีได้ตามกฎหมาย และเกิดปัญหาความไม่เข้าใจแก่ผู้เสียภาษีเป็นอย่างมาก

กรมสรรพากรจึงเรียนมา เพื่อขอได้โปรดสั่งให้เจ้าพนักงาน เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับประชาชนทั่วไปทุกหน่วยงาน ได้แจ้งให้กับผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงวิธีการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ดังนี้

/ กรม...

1. กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางคำหรือหากำไรตามมาตรา 3 (1) (2) (3) (4) และ (5) แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 244) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้ ต้องจดทะเบียนภาษีธุรกิจเฉพาะ (ภ.ศ. 20) และยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (ภ.ศ. 40) ทุกเดือนต่อเจ้าพนักงานสรรพากร ณ ที่ว่าการอำเภอท้องที่ที่สถานประกอบการตั้งอยู่ ภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ไม่ว่าจะมียารับหรือไม่ก็ตาม

(1) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(2) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(3) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขายหรือมีพฤติการณ์ของผู้ขายว่าปลูกสร้างเพื่อขาย รวมถึงการขายที่ดินอื่นเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวไม่ว่าจะมีการแบ่งแยกหรือไม่

(4) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (1) (2) หรือ (3) เฉพาะกรณีการแบ่งขายในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการจัดสรรที่ดิน หรือการขายอาคารชุด หรือการแบ่งขายอาคาร หรือขายโดยไม่มี การแบ่งแยก แต่มีพฤติการณ์ของผู้ขายแสดงให้เห็นชัดแจ้งว่าจะมีการแบ่งแยกภายหลังการขาย

(5) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ใน การประกอบกิจการ แต่ไม่รวมถึงที่ดินที่ผู้ขายใช้ในเกษตรกรรม

2. กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตามข้อ 1 (1) ถึง (5) ข้างต้น โดยผู้ขายได้ซื้อและขายไปในสภาพเดิมภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น กรณีเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางคำหรือหากำไร ตามมาตรา 3 (6) แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 244) พ.ศ. 2534 ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย ตามมาตรา 50 (5) แห่งประมวลรัษฎากร ไว้แล้ว ให้ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์นั้นไปยื่นแบบแสดงรายการ ภ.ศ. 40 พร้อมกับชำระภาษีธุรกิจเฉพาะ ณ ที่ว่าการอำเภอท้องที่ที่สถานประกอบการตั้งอยู่ ภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดจากเดือนที่ได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยไม่ต้องจดทะเบียนภาษีธุรกิจเฉพาะ

เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการเพื่อเสียภาษีเงินได้ ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้อีกแต่อย่างใด แต่ผู้มีเงินได้ดังกล่าวต้องไม่ขอรับเงินภาษีคืนหรือไม่ขอเครดิตภาษีที่ถูกหักไว้ในวันไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 247) พ.ศ. 2534

3. กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว จะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์สำหรับการโอนหรือการก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น หากได้มีการเสียอากรแสตมป์ไปแล้ว ก็ให้ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยื่นคำร้องขอคืนภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้มีการเสียอากร ตามมาตรา 122 แห่งประมวลรัษฎากร จึงเรียนมาเพื่อทราบ พร้อมนี้ได้ส่งบันทึกฎติแห่งประมวลรัษฎากรที่เกี่ยวข้องมาด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

(ม.ร.ว. จิตุมงคต ไสณกฤต)

อธิบดีกรมสรรพากร

กองกฎหมายและระเบียบ

โทร. 2456731



ที่ กค 0802/ 22343

กรมสรรพากร

อาคารธนาคารทหารไทย จำกัด

34 ถนนพญาไท เขตราชเทวี

กทม 10400

๒๑ ตุลาคม ๒๕๓๖

เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือ ที่ กค 0802/19004 ลงวันที่ 24 กันยายน ๒๕๓๖

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า กรมสรรพากรได้ทำหนังสือมาเพื่อขอได้โปรด
สั่งให้เจ้าพนักงาน เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอสังหา
ริทรัพย์ให้กับประชาชนทั่วไปทุกหน่วยงานได้แจ้งให้กับผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้า
หรือหากำไรทราบถึงการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา 91/6(3) และมาตรา
91/10 แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 244) พ.ศ.
๒๕๓๔ มาแล้วหลายกรณี นั้น

กรมสรรพากรขอแจ้งทางปฏิบัติ เกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์ในกรณี
ดังกล่าวเพิ่มเติมดังนี้

1. กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา 3(1)
(2)(3) และ (4) แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 244) พ.ศ. ๒๕๓๔ ต้องจดทะเบียน
ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ภ.ศ. 20) และยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (ภ.ศ. 40)
ทุกเดือนต่อเจ้าพนักงานสรรพากร ณ ที่ว่าการอำเภอท้องที่ที่สถานประกอบการตั้งอยู่
ภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป ไม่ว่าจะมียารับหรือไม่ก็ตาม

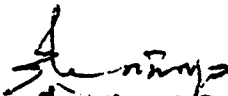
2. กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมิใช่ในการประกอบกิจการ ตาม
มาตรา 3(5) หรือมาตรา 3(6) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวล
รัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 244) พ.ศ.
๒๕๓๔ โดยการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิใช่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 1

/ ข้างต้น...

ข้างต้น ถือเป็น การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะโดยไม่ต้องจดทะเบียน-
ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ภ.ช. 20) ทั้งนี้ ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเกี่ยวกับภาษี
ธุรกิจเฉพาะ เรื่อง การกำหนดกิจการที่ไม่ต้องจดทะเบียนภาษีธุรกิจเฉพาะ ลงวันที่
30 ธันวาคม พ.ศ. 2535

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอได้โปรดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทุก
หน่วยงานได้แจ้งให้กับผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ


(นายวระชัย ตันติกุล)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมสรรพากร

กองกฎหมายและระเบียบ

โทร. 2456731