

# ด่วนมาก

ที่ มท ๐๗๒๘/ว 35868



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๓

เรื่อง ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการ  
ขนส่งมวลชน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๒๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๖๓๕๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการดำเนินการทางทะเบียน  
ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน  
พ.ศ. ๒๕๕๐ พ.ศ. ๒๕๕๓ พร้อมเอกสารตัวอย่างการจดทะเบียนตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าว มาเพื่อ  
โปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ นั้น

โดยที่การดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้มีปัญหาในทางปฏิบัติบางประการเกี่ยวกับภาระภาษี  
กรมที่ดินจึงได้ส่งเรื่องหารือกรมสรรพากร และบัดนี้ กรมสรรพากรได้แจ้งผลการพิจารณาข้อหารือมาให้ทราบ  
ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๖๓๕๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ จึงขอส่งหนังสือ  
กรมสรรพากรฉบับดังกล่าวมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

เวียนทกน่ายทราบ

*Handwritten signature*

23 พ.ย. 2543

ขอแสดงความนับถือ

(นายวันชัย ตัณฑ์สกุล)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๕๖

โทรสาร ๒๒๑๓๘๗๓

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

ด่วนมาก

ที่ กค 0811/๖๗๕๒



กรมสรรพากร

90 ซอยพหลโยธิน 7 ถนนพหลโยธิน

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กท.10400

14 พฤศจิกายน 2543

เรื่อง ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีการจัดหาอสังหาริมทรัพย์  
เพื่อกิจการขนส่งมวลชน

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือที่ มท 0728/32456 ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2543

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินหารือเกี่ยวกับภาระภาษีจากการดำเนินการตาม  
พระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540 ดังนี้

1. กรณีหน่วยงานตามมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว มีความจำเป็นต้อง  
ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการขนส่งมวลชน ดำเนินการ  
ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยถือว่าพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน  
ในบริเวณที่จะดำเนินการตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว เป็นพระราชกฤษฎีกา  
กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดย  
หน่วยงานของรัฐจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดิน หรือผู้ครอบครองที่ดิน

2. กรณีหน่วยงานดังกล่าวมีความจำเป็นต้องเข้าไปใช้ประโยชน์ในที่ดิน เพื่อ  
ประโยชน์ในการดำเนินการขนส่งมวลชนโดยไม่จำเป็นต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ถ้า  
มิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นให้หัวหน้าหน่วยงาน หรือผู้ซึ่งหัวหน้าหน่วยงานดำเนินการแต่งตั้ง  
ให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ทำความตกลงกับ เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย  
เพื่อทำสัญญากำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ถ้าตกลงกันได้ให้แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม  
ประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการจดทะเบียน กำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือแสดง  
สิทธิในที่ดิน แต่ถ้าไม่สามารถตกลงกันได้ ให้ตราพระราชบัญญัติกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์  
เพื่อกิจการขนส่งมวลชนขึ้น โดยให้ที่ดินตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ นับแต่วันที่พระราช-  
บัญญัติกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชนใช้บังคับ และให้แจ้งพนักงาน  
เจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นหลักฐาน  
โดยหน่วยงานของรัฐจ่ายเงินค่าตอบแทนให้แก่ เจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดิน

/ กรมที่ดิน ...

กรมที่ดิน จึงขอทราบภาวะภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร ดังนี้

1. กรณีหน่วยงานใดของรัฐ มีความจำเป็นต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน ในทางปฏิบัติต้องมีการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียน เจ้าพนักงานที่ดินมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หรือภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือไม่ และจากทุนทรัพย์ใด

2. กรณีหน่วยงานใดของรัฐ มีความจำเป็นต้องใช้อสังหาริมทรัพย์ เพื่อกิจการขนส่งมวลชน โดยไม่จำเป็นต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งกรณีที่ตกลงกันได้ หรือกรณีที่ตกลงกันไม่ได้และได้ตราพระราชบัญญัติฯ ในทางปฏิบัติต้องมีการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ เจ้าพนักงานที่ดินมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หรือภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือไม่ และจากทุนทรัพย์ใด นั้น

กรมสรรพากรขอเรียนดังนี้

1. กรณีผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา

(1) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืน และอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืนเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40(8) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ตามมาตรา 42(17) แห่งประมวลรัษฎากร และข้อ 2(29) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 126 (พ.ศ. 2509)ฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และนำส่ง ตามมาตรา 52 วรรคสอง แห่งประมวลรัษฎากร

(2) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา 3(6) แห่งพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 244) พ.ศ. 2534 สำหรับการโอนก่อนวันที่ 1 มกราคม 2542 หรือตามมาตรา 4(6) แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 สำหรับการโอนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2542 เป็นต้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรตามมาตรา 91/10 วรรคหก แห่งประมวลรัษฎากร

(3) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ ตามลักษณะตราสาร

28.(ข) ใบรับ แห่งบัญญัติตราอากรแสตมป์ แต่ได้รับยกเว้นค่าอากรแสตมป์ ตามมาตรา 11 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 เพราะเป็น ใบรับจากการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบ ด้วยกฎหมาย

2. กรณีผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นนิติบุคคล

(1) ภาษีเงินได้นิติบุคคล กรณีรัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ จ่ายเงินค่า ทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่นิติบุคคล รัฐบาล องค์การ ของรัฐบาลฯ มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่งในอัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงิน ค่าทดแทนที่จ่าย ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร เท่านั้น ไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษี เงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่ง ในอัตราร้อยละ 1 ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา 69 ตริ แห่งประมวลรัษฎากร

(2) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากเข้าลักษณะ เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ขาย ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 77/1 แห่งประมวลรัษฎากร มีไว้ใน การประกอบกิจการ ตามมาตรา 3(5) แห่งพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้า หรือ หากำไร (ฉบับที่ 244) พ.ศ. 2534 สำหรับการโอนก่อนวันที่ 1 มกราคม 2542 หรือตาม มาตรา 4(5) แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 สำหรับการโอนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2542 เป็นต้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีหน้าที่ ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ เพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ 3.3 ของจำนวนเงินค่าทดแทนตามมาตรา 91/6(3) และมาตรา 91/10 วรรคหก แห่งประมวลรัษฎากร

(3) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหา- ริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ ตามลักษณะตราสาร 28.(ข) ใบรับ แห่งบัญญัติตราอากรแสตมป์ แต่ได้รับยกเว้นค่าอากรแสตมป์ ตามมาตรา 11 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 เพราะเป็นการตกลงซื้อ ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย และเป็น ใบรับสำหรับจำนวนเงินที่ผู้รับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

3. กรณีบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ ภายใต้อาการจ่ายยอม

(1) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม "ขาย" ในมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร แต่เข้าลักษณะเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (8) แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อรัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ จ่ายเงินได้พึงประเมินดังกล่าว จึงมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่ง ในอัตราร้อยละ 1 ของค่าตอบแทนที่ได้รับตามมาตรา 50(4) แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและนำส่ง เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากไม่เข้าลักษณะการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 50(5) แห่งประมวลรัษฎากร

(2) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม "ขาย" ในมาตรา 91/1(4) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีบุคคลธรรมดาจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่หน่วยงานของรัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ โดยได้รับค่าตอบแทนตามข้อเท็จจริงดังกล่าว จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(3) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องชำระอากรเป็นตัวเงินแทนการปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร 28.(ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ 21)ฯ ลงวันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2525

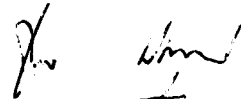
4. กรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม

(1) ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม "ขาย" ในมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร แต่เข้าลักษณะเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40(8) แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อรัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ จ่ายเงินได้พึงประเมินดังกล่าว จึงมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่ง ในอัตราร้อยละ 1 ของค่าตอบแทนที่ได้รับตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและนำส่ง เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากไม่เข้าลักษณะการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

(2) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม "ขาย" ในมาตรา 91/1(4) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีนิติบุคคลจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่หน่วยงานของรัฐบาล องค์กรการของรัฐบาลฯ โดยได้รับค่าตอบแทน ตามข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(3) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ต้องชำระอากรเป็นตัวเงินแทนการปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร 28.(ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ 21)ฯ ลงวันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2525

ขอแสดงความนับถือ



(นายชาญยุทธ ปทุมารักษ์)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน  
อธิบดีกรมสรรพากร

สำนักกฎหมาย

กลุ่มกฎหมาย 5

โทร. 272-8287-8