



ที่ มท ๐๙๐๘/ว ๕๘๕๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๗ พฤษภาคม ๒๕๒๗

เรื่อง อากรแสดมภ์ การปิดแสดมภ์บริบูรณ์สำหรับสัญญาเช่าที่ดินที่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่า

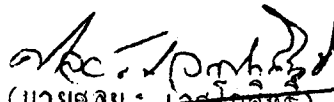
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด ( เว้นกรุงเทพมหานคร )

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๖๖๓๕ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๗

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๖๖๓๕ ลงวันที่ ๓๐

เมษายน ๒๕๒๗ เรื่อง อากรแสดมภ์ การปิดแสดมภ์บริบูรณ์สำหรับสัญญาเช่าที่ดินที่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่า มาเพื่อทราบ และโปรดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ

  
(นายศลย เวสโกสิทธิ์)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๑๕๖



๓๐ เมษายน ๒๕๒๘

เรื่อง อากรแสตมป์ การปิดแสตมป์บริบูรณ์สำหรับสัญญาเช่าที่ดินที่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่า  
 เรียน อธิบดีกรมที่ดิน  
 อ้างถึง หนังสือ ที่ มท ๐๓๑๒/๒๗๔๑๕ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๖

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า บริษัทศรีพจน์ จำกัด ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนด  
 เลขที่ ๖๑๔๐, ๖๑๔๑, ๗๐๑๕ และ ๗๐๑๖ อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ได้ยื่นคำขอ  
 จดทะเบียนในบริษัทหัวหินรีซอร์ท จำกัด เช่าที่ดินทั้ง ๔ แปลงมีกำหนด ๓๐ ปี เพื่อปลูกสร้าง  
 และดำเนินการโรงแรมระดับมาตรฐาน การตรวจสอบปรากฏว่า ผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ทำ  
 สัญญาเช่าที่ดินกันไว้เมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๒๕ และคู่สัญญาตกลงกันให้ออกรายการสัญญา  
 เป็นสัญญาซื้อขายสัญญาเช่าที่คู่สัญญาทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย ในสัญญาซื้อขายดังกล่าวขอ  
 ระบุว่า ผู้เช่าจะต้องเสียค่าเช่านับแต่วันแรกเปิดดำเนินการรับแขกผู้มาเช่าห้องพักเป็นต้นไป  
 โดยกำหนดค่าเช่าเป็นสองประเภทคือ ค่าเช่าขั้นต่ำ และค่าเช่าเสริม ซึ่งตามข้อ ๔.๑ ระบุว่า  
 ค่าเช่าขั้นต่ำสำหรับปีแรกที่ผู้เช่าต้องเสียค่าเช่า ให้คิดค่าเช่าขั้นต่ำปีละ ๔๐๐,๐๐๐ บาท  
 ต่อจากนั้นให้เพิ่มค่าเช่าขั้นต่ำทุก ๆ ปี ในอัตราปีละ ๑๕ เปอร์เซ็นต์ จนกระทั่งปีที่ ๑๓ ให้คิด  
 ค่าเช่าขั้นต่ำปีละ ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท แล้วให้คงอัตราค่าเช่าขั้นต่ำปีละ ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท  
 นี้ไปจนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และตามข้อ ๔.๒ ระบุว่า ค่าเช่าเสริมสำหรับปีแรกที่ผู้เช่า  
 ต้องเสียค่าเช่า ให้คิดค่าเช่าเสริมเป็นจำนวนเท่ากับผลต่างระหว่างค่าเช่าขั้นต่ำของปีนั้นกับ  
 ๒ เปอร์เซ็นต์ ของยอดขายรับ ต่อจากนั้นให้เพิ่มเปอร์เซ็นต์ของยอดขายรับทุก ๆ ปีในอัตรา  
 ปีละ ๐.๒๕ เปอร์เซ็นต์ จนกระทั่งถึง ๕ เปอร์เซ็นต์ แล้วให้คงอัตราค่าเช่าเสริมในอัตรานี้  
 จนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ฯลฯ

กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่คู่สัญญาตกลงเรื่องค่าเช่าที่ดินเป็น ๒ ส่วน ส่วนหนึ่งคือ  
 ค่าเช่าขั้นต่ำ ตามข้อ ๔.๑ ซึ่งสามารถคำนวณเป็นตัวเลขที่แน่นอนได้ในขณะจดทะเบียนเช่า แต่  
 อีกส่วนหนึ่งคือ ค่าเช่าเสริม ตามข้อ ๔.๒ ไม่อาจคำนวณเป็นตัวเลขได้ในขณะจดทะเบียนเช่า  
 เพราะค่าเช่าเสริมขึ้นอยู่กับยอดขายรับซึ่งยังไม่อาจทราบได้ว่าในแต่ละปีผู้เช่าจะมียอดขายรับ  
 จำนวนเท่าใด เมื่อหักค่าใช้จ่ายแล้วเหลือเท่าใด จึงมีปัญหาวางจะต้องเรียกให้ผู้เช่าปิดอากร  
 แสตมป์เท่าใด

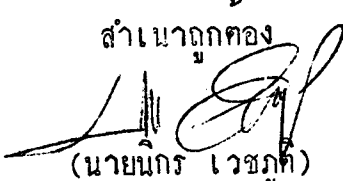
กรมที่ดินมีความเห็นว่า การที่ผู้สัญญาตกลงกำหนดเรื่องค่าเช่าเป็น ๒ ส่วนคือ ค่าเช่าขั้นต่ำ และค่าเช่าเสริมนั้น เมื่อค่าเช่าเสริมตามข้อ ๔.๒ เป็นค่าเช่าที่ไม่อาจคำนวณเป็น ตัวเงินได้แน่นอนในขณะที่จดทะเบียนเช่า จึงไม่อาจเอามารวมเป็นค่าเช่าเพื่อเรียกปิดอากรแสตมป์ ได้ กรณีเช่นนี้ควรเรียกปิดอากรแสตมป์การเช่าตามค่าเช่าขั้นต่ำ ตามข้อ ๔.๑ ซึ่งสามารถคำนวณ เป็นตัวเงินที่แน่นอนได้ในขณะที่จดทะเบียนเช่า จึงหาหรือว่าการปิดอากรแสตมป์การเช่าดังกล่าว จะเรียกปิดอย่างไรจึงจะเป็นการถูกต้อง ทั้งความแจ้งอยู่แล้ว นั้น

กรมสรรพากรขอเรียนว่า ความเห็นของกรมที่ดินถูกต้องแล้ว.

ขอแสดงความนับถือ  
(ลงชื่อ) วิทย์ ทัศนกุล  
(นายวิทย์ ทัศนกุล)  
อธิบดีกรมสรรพากร

กองกฎหมายและระเบียบ  
โทร. ๒๘๑๘๘๕๑

นิตยา คัก  
พาน

สำเนาถูกต้อง  
  
(นายนิกร เวชภักดิ์)  
เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๘