



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๑๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ มกราคม ๒๕๖๐

เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๖

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๘๔๑ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปลักษณะการนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกรมที่ดินได้รับรายงานจากกลุ่มตรวจสอบภายในว่า พนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินหลายแห่งถือปฏิบัติเกี่ยวกับการนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างไม่เป็นไปตามแนวทางที่กรมที่ดินกำหนดไว้ ตามที่อ้างถึง ๑. และ ๒.

กรมที่ดินจึงขอความร่วมมือเข้าใจเรื่องการนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง และกำชับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติให้ถูกต้องตามแนวทางที่กรมที่ดินกำหนดไว้ดังกล่าวอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ เพื่อให้ความสะดวก ป้องกันความผิดพลาดและเพิ่มประสิทธิภาพของพนักงานเจ้าหน้าที่ กรมที่ดินได้จัดทำสรุปลักษณะการนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ปฏิบัติงานด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายประทีป กิริติเรขา)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

**สรุปหลักเกณฑ์การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์
ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย**

๑. การประเมินราคาทุนทรัพย์*

สิ่งปลูกสร้าง	หลักเกณฑ์การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครอง	
	การนับจำนวนปีถือครอง	เอกสารประกอบการพิจารณา
๑.๑ สิ่งปลูกสร้างที่แล้วเสร็จ	- ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นปีที่หนึ่ง จนถึงปีที่มีการโอนตามปฏิทินเป็นปี ๆ เศษของปี ให้นับเป็นหนึ่งปี	(๑) สิ่งปลูกสร้างทั่วไป พิจารณาจากวันที่ออกเลขประจำบ้านตามหลักฐานการให้เลขประจำบ้าน (๒) สิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุม พิจารณาจากวันที่รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. ๖)
๑.๒ สิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ - หลักเกณฑ์การได้มาซึ่งราคาประเมินทุนทรัพย์ นำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์	(๑) ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้าง โดยดูจากปีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) หมดอายุเป็นปีที่เริ่มนับหนึ่ง จนถึงปีที่มีการโอนเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี (๒) กรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล (๒.๑) กรณีมีหลักฐานการได้รับอนุญาตปลูกสร้าง - การนับจำนวนปีถือครองเพื่อคิดค่าเสื่อมคำนวณตาม (๑) (๒.๒) กรณีไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับอนุญาตปลูกสร้าง - การนับจำนวนปีถือครองเพื่อคิดค่าเสื่อม ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ศาลมีคำสั่งจนถึงปีที่จดทะเบียนโอนและให้บวกเพิ่มอีกสองปี	(๑) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) (๒.๑) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) (๒.๒) คำสั่งศาลที่สั่งขายทอดตลาด (หลักเกณฑ์สำหรับการประเมินราคาทุนทรัพย์ของสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์)

๒. การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน เพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย **

ประเด็น	หลักเกณฑ์การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครอง	
	การนับจำนวนปีถือครอง	เอกสารประกอบการพิจารณา
๒.๑ กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกันและเจ้าของที่ดินเป็นผู้ขอเลขประจำบ้าน	- ให้นับตั้งแต่วันที่ออกเลขประจำบ้าน	๑. สิ่งปลูกสร้างทั่วไป พิจารณาจากวันที่ออกเลขประจำบ้านตามหลักฐานการให้เลขประจำบ้าน ๒. สิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุม พิจารณาจากวันที่รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)
๒.๒ กรณีขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน ๒.๒.๑ เจ้าของที่ดินเป็นผู้ขอเลขประจำบ้าน	(๑) สิ่งปลูกสร้างทั่วไป พิจารณาจากวันที่ออกเลขประจำบ้าน (๒) สิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุม พิจารณาจากวันที่รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)	(๑) หลักฐานการให้เลขประจำบ้าน (๒) หลักฐานรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖)
๒.๒.๒ ไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน	- ให้ถือว่าได้มาพร้อมกับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่	(หลักเกณฑ์สำหรับการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ของกรมสรรพากร)

หมายเหตุ

* ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๘

** หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๘๔๑ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย กรณีไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน