



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๑๕๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ กันยายน ๒๕๕๗

เรื่อง การเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ กรณีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก
ที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๙

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๓๖๔๐ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้ส่งสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร
การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก โดยมีการหมายเหตุว่า การไถ่สังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปี
นับแต่วันที่รับซื้อฝาก ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้รับไถ่สังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ
และพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ (ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือตอบข้อหารือของ
กรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๗๘๔๐ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๐ หน้า ๒ ข้อ ๑ เวียนโดยหนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๔๐๓ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและ
ถือปฏิบัติ ต่อมาได้ส่งคู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔ สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร
สำหรับการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก ได้หมายเหตุเกี่ยวกับการยกเว้น
ภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกา ดังกล่าวและพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ
(หน้า ๑๓๔) เพื่อใช้ในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งจากกรมสรรพากรเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์การเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ
กรณีการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนด
กิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะใหม่ ว่า กรณีการไถ่สังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่
วันที่รับซื้อฝาก เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ
ตามมาตรา ๙๑/๒(๖) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๓(๑๕) แห่งพระราช-
กฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐)
พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนั้น ผู้รับซื้อฝากจึงไม่ต้อง

-/เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ...

เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ อย่างไรก็ดี ในเมื่อการไถ่ถอนจากการขายฝากนั้น มีการทำนิติกรรมที่เป็นการก่อให้เกิดการโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนิติกรรมดังกล่าวเป็นเหตุให้มีการออกใบรับและมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ผู้รับซื้อฝากย่อมมีหน้าที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และขอให้กรมที่ดินแก้ไขคู่มือฯ ในส่วนของการจัดเก็บอากรแสตมป์ กรณีการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรมที่ดินมีหน้าที่จัดเก็บภาษีอากรจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินแทนกรมสรรพากร ดังนั้น เมื่อกรมสรรพากรแจ้งหลักเกณฑ์การเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับในกรณีดังกล่าวเป็นประการใด กรมที่ดินย่อมต้องจัดเก็บตามแนวทางที่กรมสรรพากรกำหนดตามอำนาจหน้าที่ จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติใหม่ ดังนี้

๑. ให้ยกเลิกแนวทางปฏิบัติตามสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ในส่วนของการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก แบบท้ายหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑. และยกเลิกคู่มือฯ เฉพาะหน้า ๑๓๔ ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒.

๒. ให้ถือปฏิบัติใหม่ว่า “การไถ่ส่งสิทธิจากการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้รับไถ่ส่งสิทธิจึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่เมื่อการไถ่ถอนจากการขายฝากนั้น มีการทำนิติกรรมที่เป็นการก่อให้เกิดการโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนิติกรรมดังกล่าวเป็นเหตุให้มีการออกใบรับและมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ผู้รับซื้อฝากย่อมมีหน้าที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์” และกรณีผู้ขายฝากเพียงฝ่ายเดียวมายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันรับซื้อฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อได้จัดเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ไว้ครบถ้วนแล้ว

๓. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขคู่มือฯ ในหน้า ๑๓๔ ให้เป็นไปตามแนวทางปฏิบัติที่กรมสรรพากรแจ้งมาใหม่ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายธรรมศักดิ์ ชนะ)

รองอธิบดี รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๕๑๒๔