

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๓๐๙-๐๗๘๕๑๒

เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย กรณี ถือกรรมสิทธิ์รวม

คำถาม : กรณีที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมสองคน เมื่อต้องการขายที่ดินแปลงดังกล่าวจะเสียภาษีเงินได้อย่างไร

คำตอบ : ตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ได้วางทางปฏิบัติในการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย สำหรับการขายที่ดินกรณีมีชื่อเจ้าของที่ดินสองคนขึ้นไปเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔) มีวิธีคำนวณภาษีเงินได้ ดังนี้

๑. กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดจากการได้รับมรดก การให้ การครอบครองปรปักษ์ หรือเจ้าของที่ดินให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์

๒. กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือ แลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีเงินได้ในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีโชตินิติบุคคล (หรือพูดง่าย ๆ ก็คือ เสียภาษีเงินได้โดยนำเงินได้ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนรวมกันแล้วจึงคิดภาษีเงินได้) แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๙ กันยายน ๒๕๕๓