

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5301-068578

เรื่อง ภาษีหัก ณ ที่จ่าย

คำถาม : ที่ดินได้มาโดยการรับให้เมื่อปี ๓๖ สิ่งปลูกสร้างสร้างเมื่อปี ๓๗ ขายเมื่อปี ๔๕ ราคาขาย ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท ราคาประเมินรวม ๑๘,๐๐๐,๖๐๐ บาท (ราคาประเมินที่ดิน ๕,๑๑๕,๐๐๐ บาท สิ่งปลูกสร้าง ๑๒,๘๘๕,๖๐๐ บาท) ขณะขายเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่ายไว้จำนวน ๘๐๐,๐๓๐ บาท อยากทราบว่ามีการคำนวณอย่างไร

คำตอบ : ตามข้อเท็จจริงที่แจ้งมาคุณเป็นเจ้าของที่ดินเพียงคนเดียว จดทะเบียนรับให้ที่ดินมาปี พ.ศ. ๒๕๓๖ และสิ่งปลูกสร้างได้สร้างขึ้นเองแล้วเสร็จในปี พ.ศ. ๒๕๓๗ แล้วจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปในปี พ.ศ. ๒๕๔๕ ที่ดินมีราคาประเมิน ๕,๑๑๕,๐๐๐ บาท สิ่งปลูกสร้างมีราคาประเมิน ๑๒,๘๘๕,๖๐๐ บาท คำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกจากกันได้เพราะเป็นกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน ในการคำนวณภาษีเงินได้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีวิธีการคำนวณเช่นเดียวกัน คือ นำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (หรือสิ่งปลูกสร้าง) ที่ถือเป็นเงินได้มาหักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ นำเงินได้หลังจากหักค่าใช้จ่ายมาหารด้วยจำนวนปีถือครอง (กรณีถือครองเกิน ๑๐ ปี คิดเป็น ๑๐ ปี) ผลลัพธ์เป็นเงินได้เฉลี่ยต่อปี แล้วนำเงินได้เฉลี่ยต่อปีมาคำนวณภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้ในแต่ละชั้นของกรมสรรพากร จะได้ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระต่อปี แล้วคูณด้วยจำนวนปีถือครอง (กรณีถือครองเกิน ๑๐ ปี คิดเป็น ๑๐ ปี) ผลลัพธ์จะเป็นภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ

ท่านสามารถดูตัวอย่างวิธีคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ได้ทางเว็บไซต์กรมที่ดินหน้าหลัก เลือกการติดต่อสำนักงานที่ดิน เลือกค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร เลือกภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เลือก ตัวอย่างการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตัวอย่างที่ ๑ การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือจากการรับให้ (ในเขตฯ) (ใช้สำหรับที่ดินที่ได้มาโดยการรับให้) และตัวอย่างที่ ๓ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากมรดกหรือรับให้ (ใช้สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นเอง)

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓