



ที่ มท ๐๕๒๐/ว

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง กำชับการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารสรุปประเด็นข้อผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากรและแนวทางที่ถูกต้อง

ด้วยกรมที่ดินได้รับรายงานจากเจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในซึ่งเข้าตรวจสอบสำนักงานที่ดินว่า สำนักงานที่ดินจำนวนมากเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผิดพลาด คลาดเคลื่อน เนื่องจากการนับจำนวนปีสิ่งปลูกสร้างเพื่อคิดอัตราค่าเสื่อมราคา หรือใช้อัตราค่าเสื่อมราคา อัตราราคาประเมินผิดพลาดทำให้ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างไม่ถูกต้อง การใช้อัตราค่าธรรมเนียม การนับจำนวนปีถือครอง การแยกฐานเงินได้ การรวมฐานเงินได้ การใช้ราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ไม่ถูกต้อง ทำให้การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายของบุคคลธรรมดา ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์เป็นไปในลักษณะขาดหรือเกินกว่ากฎหมาย ระเบียบกำหนด

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ความผิดพลาดดังกล่าวเกิดจากเจ้าหน้าที่มีความเข้าใจคลาดเคลื่อนในข้อกฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง ไม่ติดตามทำความเข้าใจระเบียบหรือแนวปฏิบัติที่เปลี่ยนแปลงใหม่และไม่ใช้ความระมัดระวังรอบคอบในการปฏิบัติงานเท่าที่ควร ฉะนั้น เพื่อเป็นการป้องกันมิให้เกิดความผิดพลาดขึ้นอีก จึงได้รวบรวมประเด็นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ที่มีการปฏิบัติผิดพลาดเหมือนกันในหลายสำนักงาน พร้อมแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย จึงขอให้จังหวัดกำชับเจ้าหน้าที่ใช้ความระมัดระวังรอบคอบในประเด็นดังกล่าว และได้มีการทบทวนทำความเข้าใจ สร้างความชัดเจนให้กับเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามระเบียบ กฎหมาย โดยเคร่งครัด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายอภิรักษ์ ชื่นธนาวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กลุ่มตรวจสอบภายใน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๙๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๖๔๐

หนังสือเวียน จากกรมที่ดิน (กลุ่มตรวจสอบภายใน) เลขที่หนังสือ มท0520/ว30720 ลงวันที่ 23 ธ.ค. 2558

สรุปประเด็นข้อผิดพลาดในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และแนวทางที่ถูกต้อง

กรณีการประเมินราคาส่งปลุกสร้างไม่ถูกต้อง

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบที่ไม่ถูกต้อง	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบ/หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง
1	การนับจำนวนปีส่งปลุกสร้าง เพื่อคิดอัตราค่าเสื่อมราคา	- นับปีถัดจากปีที่ระบุไว้ในเอกสารกำหนดเลขบ้าน - นับปีที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) เป็นปีที่หนึ่ง - นับปีชนปีเหมื่อนภาษีธุรกิจเฉพาะ - นับต่อเนื่องจากการจดทะเบียนครั้งก่อน ซึ่งนับไว้ผิดโดยไม่ดูจากเอกสารการกำหนดเลขบ้านหรือใบอนุญาตปลุกสร้างอาคาร - นับจำนวนปีตามที่ราษฎรให้ถ้อยคำไว้โดยไม่ดูจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง	- ให้เริ่มนับปีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหมดอายุเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปีที่จดทะเบียนโอนสิ่งปลุกสร้าง - ให้เริ่มนับปีที่กำหนดเลขหมายประจำบ้านตามกฎหมายทะเบียนราษฎรเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปีที่โอนสิ่งปลุกสร้าง - นับจำนวนปีปฏิทินเป็นปีๆเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี	- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. 2556 ข้อ 8
2	อัตราค่าเสื่อมราคาและอัตราราคาประเมิน	- ใช้อัตราไม่ตรงตามประเภทสิ่งปลุกสร้าง	- ใช้อัตราและราคาประเมินให้ตรงตามประเภทสิ่งปลุกสร้าง	- จัดให้มีการสอบทานการคำนวณเพื่อลดข้อผิดพลาด
3	ราคาประเมิน	- ไม่ประเมินราคาส่งปลุกสร้าง - ประเมินราคา แต่ไม่หักค่าเสื่อมราคา		- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.1/ว 28355 ลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2558 เรื่อง ขอกำกับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

กรณีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมไม่ถูกต้อง

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบที่ไม่ถูกต้อง	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบ/หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง
1	บุคคลธรรมดา/นิติบุคคล ขायที่ดินให้ สหกรณ์	- เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ร้อยละ 2	- ไม่ต้องเรียกเก็บ ได้รับยกเว้น	- พรบ.สหกรณ์ พ.ศ. 2542 หมวด 1 มาตรา 6
2	โอนมรดกให้กับผู้สืบสันดานหรือให้ ระหว่างคู่สมรส (ขอด้วยกฎหมาย)	- เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ร้อยละ 2	- เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ร้อยละ 0.5	- กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2549 ข้อ 2 (7) (ง)
3	จดทะเบียนให้ระหว่าง ป้า กับ หลาน หรือสามีให้ภรรยาที่ไม่ชอบด้วย กฎหมาย	เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ร้อยละ 0.5	เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ร้อยละ 2	กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2549 ข้อ 2 (7) (ก)

กรณีการเรียกเก็บเงินภาษีธุรกิจเฉพาะไม่ถูกต้อง

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบที่ไม่ถูกต้อง	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
1	ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใน 5 ปี โดยผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่ได้ออสังหาริมทรัพย์	- เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ	- เรียกเก็บอากรแสตมป์ เพราะอยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/00081 ลว. 6 ม.ค. 42 เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 00905 ลว. 11 ม.ค. 42)
2	ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้มาไม่พร้อมกัน โดยอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาภายหลังถือครองไม่เกิน 5 ปี	- เรียกเก็บอากรแสตมป์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาเกิน 5 ปี และเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาไม่เกิน 5 ปี	- เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งจำนวน เนื่องจากกำหนดเวลา 5 ปี ให้ถือตามระยะเวลาได้มา ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาภายหลัง	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/00081 ลว. 6 ม.ค. 42 เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 00905 ลว. 11 ม.ค. 42)
3	ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดกภายใน 5 ปี	- เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ	- เรียกเก็บอากรแสตมป์ เพราะอยู่ในข่ายได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/00081 ลว. 6 ม.ค. 42 เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 00905 ลว. 11 ม.ค. 42)

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบที่ไม่ถูกต้อง	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
4	กำหนดเวลา 5 ปี กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนด	- นับตั้งแต่วันที่มีการไถ่ถอนขายฝากถึงวันที่โอนขายอสังหาริมทรัพย์	- กรณีไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาตามสัญญากำหนดเวลา 5 ปี หมายถึง การรวมระยะเวลาการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ก่อนการขายฝากระยะเวลาระหว่างการขายฝาก และระยะเวลาภายหลังจากการขายฝาก หากเกิน 5 ปี ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ - กรณีไถ่ถอนขายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญา การนับระยะเวลาการได้มาให้นับตั้งแต่วันที่ไถ่ถอนการขายฝากจนถึงวันที่โอนขายอสังหาริมทรัพย์	* หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.1/ว 13309 ลว. 8 มิ.ย. 58 เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไถ่จากการขายฝาก และกรณีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่จากขายฝากรวมหลายครั้ง
5	ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนที่ได้มาโดยการซื้อร่วมกัน และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม 1 คน มีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี นับแต่วันที่ไดมาซึ่งอสังหาริมทรัพย์	- เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะในส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน และเรียกเก็บอากรแสตมป์เฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี	- เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งจำนวนเนื่องจาก การเข้าถือกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน ให้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะคณะบุคคลที่มีเชื่อบุคคลตามข้อ 7 (2) ไม่นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิในการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/00081 ลว. 6 ม.ค. 42 เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 00905 ลว. 11 ม.ค. 42)

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบที่ไม่ถูกต้อง	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
6	ขายที่ดินหลายแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงเดียว ซึ่งได้มาภายใน 5 ปี โดยผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี	- ไม่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ และเรียกเก็บอากรแสตมป์ทั้งจำนวน	- เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะในส่วนของที่ดินแปลงที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างเพราะได้มาภายใน 5 ปี - เรียกเก็บอากรแสตมป์ เฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี อยู่ในข่ายได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/00081 ลว. 6 ม.ค. 42 เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 00905 ลว. 11 ม.ค. 42)
7	ขายอสังหาริมทรัพย์ภายใน 5 ปี ซึ่งได้มาจากการไถ่ถอนขายฝากและขายในวันเดียวกัน โดยผู้ขายมีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี	- ไม่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ เพราะใช้เงื่อนไขการมีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี มายกเว้น	- ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่เข้าข้อยกเว้นเนื่องจากการมีชื่อในทะเบียนบ้านไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก ซึ่งเป็นวันที่กรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นของผู้ขาย	* หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.1/ว 13309 ลว. 8 มิ.ย. 58 เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไถ่ถอนการขายฝาก และกรณีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่ถอนการขายฝากรวมหลายครั้ง
8	สหกรณ์การเกษตรขายอสังหาริมทรัพย์	- ไม่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ	- ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ	* พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 240) พ.ศ. 2534 มาตรา 3 (13)
9	การนับระยะเวลา 5 ปี ในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ	- นับตามปีปฏิทิน	- ให้นับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ได้อาจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (นับปีชนปี)	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/00081 ลว. 6 ม.ค. 42 เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 00905 ลว. 11 ม.ค. 42)

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบที่ไม่ถูกต้อง	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
10	ราคาที่ใช้ในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ	- ใช้ราคาประเมิน หรือราคาทุนทรัพย์ที่ต่ำกว่าในการเรียกเก็บ	- ใช้ราคาประเมิน หรือราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่าในการเรียกเก็บ	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/00081 ลว. 6 ม.ค. 42 เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร ข้อ 6 (1) (2) (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 00905 ลว. 11 ม.ค. 42)

กรณีการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายบุคคลธรรมดาไม่ถูกต้อง

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบที่ไม่ถูกต้อง	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
1	ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาไม่พร้อมกัน	- รวมฐานราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานในการคำนวณ	- แยกฐานราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	* หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0610/ว 17511 ลว. 26 มิ.ย. 39 เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้ กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
2	ขายที่ดินที่ได้มาจากการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยทางมรดกหรือรับให้	- รวมฐานราคาประเมินที่ดินของทุกคนเป็นฐานในการคำนวณ	- แยกฐานราคาประเมินตามส่วนของแต่ละคนเป็นฐานในการคำนวณ	* คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.100/2543 เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอน กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 4 (1) (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 31222 ลว. 30 พ.ย. 44 เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์)
3	ขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน ซึ่งได้มาไม่พร้อมกัน	- รวมฐานราคาประเมินของทุกคน เป็นฐานในการคำนวณ	- แยกฐานราคาประเมินตามส่วนของแต่ละคนเป็นฐานในการคำนวณ	* คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.100/2543 เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอน กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 4 (2) (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 31212 ลว. 30 พ.ย. 44 เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์)

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบที่ไม่ถูกต้อง	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
4	ขายที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน	- รวมฐานราคาประเมินที่ดินทุกแปลงเป็นฐานในการคำนวณ	- แยกฐานราคาประเมินรายแปลง หรือรายโฉนดเป็นฐานในการคำนวณ	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/10994 ลว. 21 ก.ค. 41 เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 21123 ลว. 4 ส.ค. 41)
5	ขายที่ดินที่มีการรวมมาจากโฉนดที่ดินหลายแปลง โดยวิธีการได้มาและปีถือครองต่างกัน	- ใช้ราคาประเมินของที่ดินทั้งแปลงโดยวิธีการได้มาหรือปีถือครองใช้แปลงที่มีเนื้อที่มากที่สุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ	- ให้แยกการคำนวณตามจำนวนเนื้อที่ และจำนวนปีถือครองของที่ดินแต่ละแปลงเป็นฐานในการคำนวณ	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0802/4597 ลว. 14 มี.ค. 37 เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0610/ว 19154 ลว. 19 ก.ค. 37)
6	ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนพร้อมกัน โดยเข้าถือครองกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกันจากการซื้อ	- แยกฐานราคาประเมินตามส่วนของแต่ละคนเป็นฐานในการคำนวณ	- รวมฐานราคาประเมินเป็นฐานในการคำนวณ เนื่องจากต้องเสียภาษีเงินได้ในฐานะเป็นคนละบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล เพราะได้มาจากการซื้อร่วมกัน	* คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.100/2543 เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอน กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 4 (1) (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 31222 ลว. 30 พ.ย. 44 เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์)
7	โอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้มาพร้อมกัน	- แยกฐานราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการคำนวณ	- รวมฐานราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานในการคำนวณ	* หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0700/ว 25013 ลว. 6 พ.ย. 34 เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้ กรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบที่ไม่ถูกต้อง	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
8	จดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก	- ไม่เรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และอากรแสตมป์	- ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้ โดยคำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่ไถ่ถอนขายฝาก - ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ ร้อยละ 0.5 ของราคาทุนทรัพย์ หรือราคาประเมิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า	* หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 09576 ลว. 27 มี.ค. 49 เรื่อง การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ การจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก
9	การแบ่งสินสมรส กรณีผู้รับแบ่งได้ไปเกินกว่าส่วนของตน	- ไม่เรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสีย	- กรณีผู้รับแบ่งได้ไปเกินกว่าส่วนของตน ตามกฎหมายย่อยเข้าลักษณะการ "ขาย" ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ (หากอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสีย) หรือเรียกเก็บอากรแสตมป์ กรณีไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ในส่วนที่เกินส่วนของตน	* หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 19269 ลว. 13 ก.ค. 50 เรื่อง การเรียกเก็บภาษีอากร กรณีจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สิน ระหว่างคู่สมรส และผู้รับแบ่งได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย
10	ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการแบ่งสินสมรสทั้งหนึ่ง อีกทั้งหนึ่งเป็นส่วนที่ได้มาเกินกว่าส่วนของตน	- อสังหาริมทรัพย์อีกทั้งหนึ่งที่ได้มาเกินกว่าส่วนของตน ถือเป็นการได้มาโดยทางอื่น โดยหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามจำนวนปีถือครอง	- อสังหาริมทรัพย์อีกทั้งหนึ่งที่ได้มาเกินกว่าส่วนของตน ถือเป็นการได้มาจากการ "รับให้" ในวันจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สิน ระหว่างคู่สมรสเป็นเกณฑ์ในการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยหักค่าใช้จ่ายในอัตราร้อยละ 50 ในส่วนที่เกินส่วนของตน	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0802/637 ลว. 13 ม.ค. 26 เรื่อง ปัญหาภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีแบ่งสินสมรส (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0603/ว 2920 ลว. 3 ก.พ. 26)

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบที่ไม่ถูกต้อง	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
11	การนับปีถือครอง กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝาก	- นับปีถือครองตั้งแต่ปีที่ได้อสังหาริมทรัพย์มาก่อนการขายฝาก	- นับปีถือครองตั้งแต่วันที่ไถ่ถอนขายฝากจนถึงวันที่ขายอสังหาริมทรัพย์	* หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค 0802/21441 ลว. 9 ธ.ค. 25 เรื่อง การนับจำนวนปีถือครอง กรณีไถ่ถอนการขายฝาก (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0603/ว 29964 ลว. 23 ธ.ค. 25)
12	การนับปีถือครอง กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ในนามผู้จัดการมรดก	- นับตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกได้อสังหาริมทรัพย์	- นับตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกตาย	* หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0706/1710 ลว. 1 มี.ค. 49 เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 08287 ลว. 15 มี.ค. 49)
13	การนับปีถือครอง กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก	- นับปีถือครองตั้งแต่ปีที่จัดทะเบียนโอนมรดก	- ให้เริ่มนับปีถือครองตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกตาย	* หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 08287 ลว. 15 มี.ค. 49 เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก
14	การนับปีถือครองสิ่งปลูกสร้าง กรณีปลูกสร้างเอง	- นับจำนวนปีที่ราษฎรให้ถ้อยคำ ว่าปลูกมาแล้วกี่ปี	- ให้นับแต่วันที่นายทะเบียนตามกฎหมายทะเบียนราษฎรออกเลขหมายประจำบ้านเป็นปีถือครองที่หนึ่งจนถึงปีที่จดทะเบียนโอน - กรณีขายทอดตลาด หากไม่ทราบวันที่ออกเลขหมายประจำบ้านให้ถือว่าได้มาพร้อมกับที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง	* หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 05841 ลว. 24 ก.พ. 48 เรื่อง การนับวันเริ่ม และจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้างเพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย กรณีไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบที่ไม่ถูกต้อง	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง
15	ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการรับให้หรือรับมรดก และตั้งอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล	- ไม่ยกเว้นเงินได้ 200,000.- บาท - ยกเว้นให้กับสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างเองในที่ดินที่รับมรดก	- ยกเว้นเงินได้ 200,000.- บาท ต่อคน ต่อปีภาษี หรือตามจำนวนเงินได้ที่เหลืออยู่ หากมีการใช้ไปแล้วบางส่วนในปีภาษีนั้น ยกเว้นเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการรับให้หรือรับมรดกไม่รวมสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างเองในที่ดินที่ได้รับมรดก	* หนังสือนิติกรรมสรรพากร ที่ กค 0811/01818 ลว. 10 ก.พ. 41 เรื่อง ภาษีเงินได้ กรณีโอนอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล * คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.100/2543 เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 10 (3) (เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 31222 ลว. 30 พ.ย. 44 เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีเว้นคืนอสังหาริมทรัพย์)
16	การใช้อัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	- ใช้สูตรคำนวณสำเร็จรูป	- ใช้อัตราภาษีเงินได้ ในแต่ละชั้นของเงินได้	- พระราชบัญญัติการออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราภาษีการ (ฉบับที่ 576) พ.ศ. 2557
17	การหักค่าใช้จ่าย กรณีรับให้หรือรับมรดก	- หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาเหมือนการได้มาโดยทางอื่น	- หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 50 ของเงินได้	* คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.100/2543 เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอน กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 6 (1) (เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 31222 ลว. 30 พ.ย. 44 เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีเว้นคืนอสังหาริมทรัพย์)

กรณีการเรียกเก็บอากรแสตมป์ไม่ถูกต้อง

ลำดับที่	ประเด็น	ข้อตรวจพบที่ไม่ถูกต้อง	แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง	
			วิธีการเรียกเก็บ	กฎหมาย/ระเบียบ/หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง
1	ได้ถอนขายฝากภายใน 5 ปี นับแต่วันซื้อฝาก	- ไม่เรียกเก็บอากรแสตมป์	- เรียกเก็บอากรแสตมป์	- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.1/ว 19191 ลงวันที่ 29 กันยายน 2557 เรื่อง การเรียกเก็บอากรและแสตมป์ใบรับกรณีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากภายใน 5 ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ
2	การปันส่วนราคาทุนทรัพย์ที่สูงกว่ากรณีขายที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน ซึ่งบางแปลงถือครองเกิน 5 ปี ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์	- ใช้ราคาทุนทรัพย์หารด้วยจำนวนเนื้อที่ของทุกแปลงรวมกัน ได้ราคาทุนทรัพย์ต่อตารางวาแล้วคูณกลับด้วยจำนวนเนื้อที่แปลงที่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์จะได้ได้ตัวกว้างน้ำหนัก โดยวิธีเทียบบัญญัติราคาทุนทรัพย์ที่ใช้ในการคำนวณอากรแสตมป์	- วิธีนี้ใช้ได้กรณีราคาประเมินเท่ากันทุกแปลง แต่หากราคาประเมินแต่ละแปลงไม่เท่ากันต้องใช้ราคาประเมินเป็น	-

กรมที่ดิน

กลุ่มตรวจสอบภายใน

ธันวาคม 2558