# ภาคผนวก ก

**แบบสอบถาม เรื่องปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

**แบบสอบถาม**

เรื่อง

ปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

**คำชี้แจง**

แบบสอบถามนี้จัดทำขึ้นโดยนักศึกษาระดับปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อศึกษาปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งคำตอบของท่านจะถูกนำไปประมวลผลเพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นให้กับผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ผู้สนใจทั่วไปที่จะเข้ามาประกอบธุรกิจดังกล่าวใช้เป็นแนวทางในการเสียภาษีของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกต้อง ซึ่งข้อมูลที่ได้จะนำไปใช้ประโยชน์ทางวิชาการเท่านั้น จะไม่ก่อให้เกิดปัญหาความเสียหายหรือมีผลต่อเนื่องต่อท่าน ข้อมูลของท่านจะถูกปกปิดเป็นความลับ ดังนั้นจึงเรียนมาเพื่อขอความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูลตามความเป็นจริงจะเป็นพระคุณอย่างสูง ทั้งนี้ คำตอบของท่านจะถูกนำไปใช้ในระดับภาพรวมเท่านั้น

**แบบสอบถามนี้มีส่วนประกอบ 3 ส่วน คือ**

**ส่วนที่ 1** ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถามและสถานประกอบการ

**ส่วนที่ 2** ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม และการจดทะเบียนการทำนิติกรรมการค้าอสังหาริมทรัพย์

**ส่วนที่ 3** ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาภาษีอากร ประกอบด้วย ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีหัก ณ ที่จ่าย

**ส่วนที่ 4** ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาอื่นในการประกอบธุรกิจ

**ส่วนที่ 5** ข้อเสนอแนะและความคิดเห็น

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

**ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับผู้ตอบแบบสอบถามและสถานประกอบการ**

**<u>คำชี้แจง</u>** กรุณาขีดเครื่องหมาย ✓ ลงใน [ ] หน้าคำตอบที่ท่านเห็นตรงกับความเป็นจริงเพียงคำตอบเดียว

1. เพศ 1. [ ] ชาย 2. [ ] หญิง
2. อายุของผู้ตอบแบบสอบถาม 1. [ ] ต่ำกว่า 25 ปี 2. [ ] 26 – 40 ปี
   3. [ ] 41 – 60 ปี 4. [ ] สูงกว่า 60 ปี
3. ระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถาม
   1. [ ] ต่ำกว่าปริญญาตรี 2. [ ] ปริญญาตรี
   3. [ ] สูงกว่าปริญญาตรี
4. ตำแหน่งของผู้ตอบแบบสอบถาม
   1. [ ] เจ้าของกิจการ 2. [ ] ผู้จัดการ / หัวหน้าฝ่ายบัญชี
   3. [ ] พนักงานบัญชี 4. [ ] ผู้ทำบัญชีของกิจการ
   5. [ ] อื่น ๆ ระบุ……
5. ประเภทกิจการ
   1. [ ] บุคคลธรรมดา 2. [ ] นิติบุคคล
   3. [ ] บุคคลที่มิใช่นิติบุคคล 4. [ ] อื่น ๆ ระบุ.....
6. ลักษณะกิจการ
   1. [ ] กิจการขายเฉพาะที่ดิน 2. [ ] ขายที่ดินพร้อมอาคาร
   3. [ ] ขายเฉพาะอาคาร 4. [ ] อื่น ๆ ระบุ.....
7. กิจการของท่านเสียภาษีใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
   1. [ ] ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 2. [ ] ภาษีเงินได้นิติบุคคล
   3. [ ] ภาษีมูลค่าเพิ่ม 4. [ ] ภาษีธุรกิจเฉพาะ
   5. [ ] ภาษีหัก ณ ที่จ่าย 6. [ ] อากรแสตมป์
   7. [ ] ภาษีอื่นๆ ระบุ.....

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

**ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม และการจดทะเบียนการทำนิติกรรมการค้าอสังหาริมทรัพย์**

**<u>คำชี้แจง</u>** โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องระดับการประเมินปัญหาที่ตรงกับระดับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

| ปัญหาความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม และการจดทะเบียนการทำนิติกรรมการค้าอสังหาริมทรัพย์ | ระดับปัญหา | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | มากที่สุด | มาก | ปานกลาง | น้อย | น้อยที่สุด |
| 1. ความเข้าใจในเรื่องหลักเกณฑ์การค้าอสังหาริมทรัพย์ | | | | | |
| 2. ความรู้เรื่องเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมอสังหาริมทรัพย์ | | | | | |
| 3. ความรู้เรื่องเกี่ยวกับการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ | | | | | |
| 4. ความรู้ด้านการจดทะเบียนและการแจ้งการเปลี่ยนแปลงทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม | | | | | |
| 5. ความรู้เรื่องการทำนิติกรรมการค้าอสังหาริมทรัพย์ | | | | | |
| 6. ความรู้เรื่องกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ | | | | | |
| 7. ความรู้เรื่องการเสียภาษีของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ | | | | | |
| 8. ความเข้าใจเรื่องราคาประเมิน กับราคาตลาด | | | | | |
| 9. ความรู้ความเข้าใจในเรื่องการกำหนดโทษจากการไม่เสียภาษีของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ | | | | | |
| 10. ความเข้าใจเกี่ยวกับภาระภาษีเมื่อทำนิติกรรมธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ | | | | | |

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

**ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาภาษีอากร ประกอบด้วย ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีหัก ณ ที่จ่าย**

**<u>คำชี้แจง</u>** โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องระดับการประเมินปัญหาที่ตรงกับระดับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

| ปัญหาภาษีอากร | ระดับปัญหา | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | มากที่สุด | มาก | ปานกลาง | น้อย | น้อยที่สุด |
| **ปัญหาภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา** | | | | | |
| 1. มีความผิดพลาดเมื่อต้องคิดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาด้วยตนเอง | | | | | |
| 2. ไม่ได้ยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาประจำปี | | | | | |
| 3. ถูกประเมินภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเพิ่มเติม | | | | | |
| 4. บุคลากรไม่มีความรู้ ความเข้าใจในหลักเกณฑ์การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา | | | | | |
| **ปัญหาภาษีเงินได้นิติบุคคล** | | | | | |
| 5. มีความผิดพลาดเมื่อต้องคิดภาษีเงินได้นิติบุคคลด้วยตนเอง | | | | | |
| 6. ไม่ได้ยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปี | | | | | |
| 7. ถูกประเมินภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มเติม | | | | | |
| 8. บุคลากรไม่มีความรู้ ความเข้าใจในหลักเกณฑ์การเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล | | | | | |
| **ปัญหาภาษีธุรกิจเฉพาะ** | | | | | |
| 9. มีความผิดพลาดเมื่อต้องคิดภาษีธุรกิจเฉพาะด้วยตนเอง | | | | | |
| 10. ไม่ได้ยื่นแบบเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ | | | | | |
| 11. ถูกประเมินภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มเติม | | | | | |
| 12. บุคลากรไม่มีความรู้ ความเข้าใจในหลักเกณฑ์การคิดภาษีธุรกิจเฉพาะ | | | | | |

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

| ปัญหาภาษีอากร | ระดับปัญหา | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | มากที่สุด | มาก | ปานกลาง | น้อย | น้อยที่สุด |
| 13. ไม่ทราบว่าต้องเสียภาษีอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อีก | | | | | |
| 14. ไม่ทราบว่าต้องยื่นแบบเมื่อใด | | | | | |
| 15. ยื่นแบบไม่ทันเวลา | | | | | |
| **ปัญหาอากรแสตมป์** | | | | | |
| 16. มีความผิดพลาดเมื่อต้องคิดอากรแสตมป์ด้วยตนเอง | | | | | |
| **ปัญหาภาษีมูลค่าเพิ่ม** | | | | | |
| 17. มีความผิดพลาดเมื่อต้องคิดภาษีมูลค่าเพิ่มด้วยตนเอง | | | | | |
| 18. ไม่ทราบว่าจะต้องเสียภาษี | | | | | |
| 19. ไม่ได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีมูลค่าเพิ่ม | | | | | |
| 20. ถูกประเมินภาษีมูลค่าเพิ่มเพิ่มเติม | | | | | |
| 21. บุคลากรไม่มีความรู้ ความเข้าใจในหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่ม | | | | | |
| 22. ไม่มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการเฉลี่ยภาษีซื้อ | | | | | |
| 23. นำภาษีซื้อทั้งจำนวนไปหักออกจากภาษีขายโดยไม่ได้ทำการเฉลี่ยภาษีซื้อ | | | | | |
| 24. ไม่ได้จัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับภาษีซื้อ-ขาย | | | | | |
| 25. ไม่ทราบว่าต้องยื่นแบบเมื่อใด | | | | | |
| 26. ยื่นแบบไม่ทันเวลา | | | | | |
| 27. รับใบกำกับภาษีซื้อล่าช้า | | | | | |
| 28. ได้รับใบกำกับภาษีปลอมหรือคำนวณไม่ถูกต้อง | | | | | |
| 29. การขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มล่าช้า | | | | | |

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

| ปัญหาภาษีอากร | ระดับปัญหา | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | มากที่สุด | มาก | ปานกลาง | น้อย | น้อยที่สุด |
| **ปัญหาภาษีหัก ณ ที่จ่าย** | | | | | |
| 30. มีความผิดพลาดเมื่อต้องคิดภาษีหัก ณ ที่จ่ายด้วยตนเอง | | | | | |
| 31. ไม่ได้นำส่งภาษีหักภาษี ณ ที่จ่าย | | | | | |
| 32. เสียเบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ในการนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่าย | | | | | |
| 33. บุคลากรไม่มีความรู้ ความเข้าใจในหลักเกณฑ์การหักภาษี ณ ที่จ่าย | | | | | |
| 34. มีความล่าช้าและมีข้อผิดพลาดในการออกหนังสือรับรองการหัก ณ ที่จ่าย | | | | | |
| 35. ไม่ทราบว่าต้องยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษีเมื่อใด | | | | | |
| 36. ยื่นแบบเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายไม่ทันเวลา | | | | | |

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

**ส่วนที่ 4 ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาอื่นในการประกอบธุรกิจ**

**<u>คำชี้แจง</u>** โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องระดับการประเมินปัญหาที่ตรงกับระดับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

| ปัญหาอื่นในการประกอบธุรกิจ | ระดับปัญหา | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | มากที่สุด | มาก | ปานกลาง | น้อย | น้อยที่สุด |
| 1. เวลาติดต่อหน่วยงานราชการไม่ได้รับความสะดวก | | | | | |
| 2. การเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายบ่อยทำให้เกิดความยุ่งยาก | | | | | |
| 3. บุคลากรในหน่วยงานราชการที่ไปติดต่อเกี่ยวกับการเสียภาษีของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีความรู้เพียงพอในการแนะนำ | | | | | |
| 4. บุคลากรในหน่วยงานราชการด้านภาษีของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์มีไม่เพียงพอ | | | | | |
| 5. ความโปร่งใสในการเสียภาษีของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ | | | | | |
| 6. ความผิดพลาดของเจ้าหน้าที่เมื่อคิดภาษี | | | | | |
| 7. เจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษีผิดพลาด ไม่เป็นธรรม | | | | | |
| 8. มีเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการให้บริการ | | | | | |
| 9. การเข้าตรวจสอบของเจ้าหน้าที่ ไม่สามารถให้ข้อมูลได้ | | | | | |

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

**ส่วนที่ 5 ข้อเสนอแนะและความคิดเห็น**

**<u>ปัญหาและข้อเสนอแนะอื่นๆ</u>**

ข้อเสนอแนะอื่นๆ เกี่ยวกับปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

# ภาคผนวก ข

**ตัวอย่าง เอกสารที่เกี่ยวข้องกับภาษีสำหรับธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์**

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

**คำสั่งกรมสรรพากร**

**ที่ ป. 82/2542**

**เรื่อง**

**การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร**

---

เพื่อให้เจ้าพนักงานสรรพากรถือเป็นแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามมาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร และพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ.2541 ซึ่งผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะมีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์พร้อมกับชำระภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกรมที่ดินต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากร ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 34) พ.ศ. 2541 กรมสรรพากรจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

**ข้อ 1** คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ หมายความรวมถึงสัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอนไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ ตามมาตรา 91/1(4) แห่งประมวลรัษฎากร

(1) กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยอมให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ถือเป็นการ "ขาย" ตามมาตรา 91/1(4) แห่งประมวลรัษฎากร ตามสัดส่วนที่ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม

(2) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดยกกรรมสิทธิ์ในสินสมรสในส่วนของคู่สมรสฝ่ายนั้น ให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ถือเป็นการขาย ตามมาตรา 91/1(4) แห่งประมวลรัษฎากร ตามสัดส่วนที่ยกให้

(3) กรณีการได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการขายตามมาตรา 91/1(4) แห่งประมวลรัษฎากร เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมจึงไม่ใช่ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด

**ข้อ 2** คำว่า “นิติบุคคล” ตามมาตรา 77/1 แห่งประมวลรัษฎากร หมายความว่า

(1) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ซึ่งได้แก่ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หรือที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

(2) กิจการซึ่งดำเนินการเป็นทางค้าหรือหากำไรโดยรัฐบาลต่างประเทศ องค์การของรัฐบาลต่างประเทศ หรือนิติบุคคลอื่นที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ

(3) กิจการร่วมค้า ซึ่งได้แก่ กิจการที่ดำเนินการร่วมกันเป็นทางค้าหรือหากำไรระหว่างบริษัทกับบริษัท บริษัทกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือระหว่างบริษัทและ/หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับบุคคลธรรมดา คณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือนิติบุคคลอื่น

(4) มูลนิธิหรือสมาคม

(5) องค์การของรัฐบาล ตามมาตรา 2 แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งได้แก่ องค์การของรัฐตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล และกิจการของรัฐตามกฎหมายที่จัดตั้งกิจการนั้น และหมายความรวมถึงหน่วยงานธุรกิจที่รัฐบาลเป็นเจ้าของซึ่งไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลด้วย

(6) สหกรณ์

(7) องค์กรอื่นที่กฎหมายกำหนดให้เป็นนิติบุคคล

**ข้อ 3** การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้แก่ การขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังต่อไปนี้

(1) การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(2) การขายห้องชุดของผู้ประกอบกิจการซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(3) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขาย รวมถึงการขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว

(4) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (1)(2) หรือ (3)เฉพาะกรณีที่มีการแบ่งขายหรือแบ่งแยกไว้เพื่อขาย โดยได้จัดทำถนนหรือสิ่งสาธารณูปโภคอื่นหรือให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสิ่งดังกล่าว

(5) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในการประกอบกิจการเฉพาะของนิติบุคคล ตามมาตรา 77/1 แห่งประมวลรัษฎากร เว้นแต่กรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลได้ถูกส่วนราชการ องค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจซึ่งมิใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บนที่ดินพร้อมที่ดิน ซึ่งมีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แต่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นไม่ขอรับเงินค่าทดแทนดังกล่าว การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการโดยการถูกเวนคืนดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษี

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามมาตรา 3 แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 295) พ.ศ. 2539

(6) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (1)(2)(3)(4) หรือ(5) ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามที่กล่าวในข้อ 4

(ก) “วันที่ได้มา” ได้แก่วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

(ข) “การนับระยะเวลาการได้มา” ให้เริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ได้มาจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยการนับระยะเวลาให้นับตามมาตรา 193/5 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปีให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน หรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง

**ข้อ 4** การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ 3(1)(2)(3)(4) หรือ (5) และเฉพาะกรณีที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(1) การขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(2) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(ก) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรสของผู้ตาย ส่วนของสินสมรสของคู่สมรส (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนของสินสมรส (อีกกึ่งหนึ่ง) ที่เป็นมรดกไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เช่น สามีและภริยาไม่มีบุตรด้วยกัน สามีถึงแก่ความตาย ต่อมาภริยาได้ขายสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไปทั้งหมดภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้มา ส่วนที่เป็นของภริยา (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนที่เป็นมรดก (อีกกึ่งหนึ่ง ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)

(ข) กรณีผู้จัดการมรดกขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งถือว่าทายาทหรือผู้รับพินัยกรรมขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(3) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

(ก) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎร ชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ให้ถือว่ามีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแล้ว

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

(ข) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแยกเป็นรายบุคคลตามส่วนในกรรมสิทธิ์รวมตามข้อ 7(1) บุคคลที่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี

(ค) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลตามข้อ 7(2) ไม่ให้นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิในกรณีดังกล่าว

(ง) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส คู่สมรสทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี

(จ) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดยกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสในส่วนของตนให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ถ้าคู่สมรสฝ่ายที่ยกให้มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี กรณีดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(4) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายของตน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(5) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม

(6) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาล ตามมาตรา 2 แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

(7) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือองค์การรัฐบาล ตามมาตรา 2 แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลนั้น มิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

**ข้อ 5** วิธีปฏิบัติในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะพร้อมกับชำระภาษีธุรกิจเฉพาะต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

“กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะ และชำระภาษีธุรกิจเฉพาะตามวรรคหนึ่ง มิได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะ และชำระภาษีธุรกิจเฉพาะต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือยื่นแบบแสดงรายการภาษี

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ธุรกิจเฉพาะพร้อมกับชำระภาษีธุรกิจเฉพาะต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว แต่ชำระภาษีธุรกิจเฉพาะไว้ไม่ถูกต้องครบถ้วน จะต้องรับผิดดังนี้

(1) กรณีไม่ได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะ และชำระภาษีธุรกิจเฉพาะ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2 พันบาท ตามมาตรา 90 และมาตรา 91/21 แห่งประมวลรัษฎากร พร้อมกับรับผิดเสียเบี้ยปรับ 2 เท่าของเงินภาษีที่ไม่ได้ชำระ ตามมาตรา 89(2) และมาตรา 91/21(6) แห่งประมวลรัษฎากร และเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1.5 ต่อเดือนหรือเศษของเดือนของเงินภาษีที่ไม่ได้ชำระ ตามมาตรา 89/1 และมาตรา 91/21(6) แห่งประมวลรัษฎากร

(2) กรณียื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะ และชำระภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว แต่ชำระไว้ไม่ถูกต้องครบถ้วน ต้องรับผิดเสียเบี้ยปรับ 1 เท่าของเงินภาษีที่ชำระไว้ไม่ถูกต้องครบถ้วน ตามมาตรา 89(3) และมาตรา 91/21(6) แห่งประมวลรัษฎากร และเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1.5 ต่อเดือนหรือเศษของเดือนของเงินภาษีที่ชำระไว้ไม่ถูกต้องครบถ้วน ตามมาตรา 89/1 และมาตรา 91/21(6) แห่งประมวลรัษฎากร

ถ้าผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคสอง มีความประสงค์จะยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะและชำระภาษีธุรกิจเฉพาะให้ถูกต้องครบถ้วน ก็ให้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะและชำระภาษีธุรกิจเฉพาะ พร้อมกับเบี้ยปรับและเงินเพิ่มต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่ง

ในกรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่มิได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่ง ประสงค์จะยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะและชำระภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ชำระค่าปรับทางอาญา ณ สำนักงานสรรพากรอำเภอ หรือสำนักงานสรรพากรอำเภอ (สาขา) ส่วนการยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะ และชำระภาษีธุรกิจเฉพาะให้ดำเนินการตามวรรคสาม” (แก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.94/2543 สั่ง ณ วันที่ 14 มกราคม พ.ศ.2543)

**ข้อ 6** การคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้คำนวณจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ ตามอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ

(1) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.16) สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.16)

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

(2) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.16) ต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาประเมินทุนทรัพย์

(3) ภายใต้บังคับ (1) และ (2) กรณีที่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนอง ให้คำนวณยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์ด้วย

(4) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ตกลงเป็นผู้ออกค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและหรือค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายแทนผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ ให้นำเงินค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ซื้อออกแทนให้ดังกล่าวรวมกับรายรับตาม (1)(2)หรือ (3) เป็นฐานภาษีในการคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย

(แก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.94/2543 สั่ง ณ วันที่ 14 มกราคม พ.ศ.2543)

แต่อย่างไรก็ตาม หากปรากฏหลักฐานจากการตรวจสอบของเจ้าพนักงานประเมินในภายหลัง พบว่าราคาซื้อขายที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีราคาสูงกว่าราคาซื้อขายตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.16) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ เจ้าพนักงานประเมินยังคงมีอำนาจในการติดตามประเมินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากราคาซื้อขายที่แท้จริงที่สูงกว่าต่อไปได้

อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะให้คำนวณในอัตราร้อยละ 3.3 (รวมภาษีท้องถิ่น)

**ข้อ 7** การขายอสังหาริมทรัพย์กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ที่ได้ขายไปภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามข้อ 3(6)

(1) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการให้โดยเสน่หาการครอบครองปรปักษ์หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(2) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

**ข้อ 8** กรณีการขายฝากเฉพาะกรณีข้อ 3(6)

(1) การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ถ้าได้กระทำภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(2) กรณีการรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดก่อนวันที่ 10 เมษายน 2541 ไม่ถือเป็นการขายตามมาตรา 91/1(4) แห่งประมวลรัษฎากร เนื่องจากการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนเป็นการใช้สิทธิเรียกร้องตามมาตรา 491 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากไม่เคยตกให้แก่ผู้รับซื้อฝากเลยตามมาตรา 492 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 12) พ.ศ.2541 ผู้รับไถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องนำสินไถ่ไปเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรณีการรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากหรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2541 ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์ตามมาตรา 492 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2541 ดังนั้น การไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน 5 ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามมาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 3(15)(ก)แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 240) พ.ศ. 2534 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 365) พ.ศ. 2543 ผู้รับไถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(3) กรณีผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ไถ่ถอนการขายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาหรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้รับซื้อฝากกับผู้ขายฝาก ถ้าการขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้รับซื้อฝากดังกล่าวได้กระทำภายใน 5 ปีนับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

(4) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยเด็ดขาดจากการขายฝาก ถ้าการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้กระทำภายใน 5 ปีนับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(5) กรณีผู้ขายฝากได้ไถ่ถอนการขายฝาก และต่อมาได้ขายอสังหาริมทรัพย์นั้นไป

(ก) กรณีไถ่ถอนการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดที่ได้กระทำก่อนวันที่ 10 เมษายน 2541 การนับระยะเวลาการได้มาให้นับระยะเวลาที่ขายฝากรวมเข้าด้วย เนื่องจากทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นถ้าไถ่ภายในกำหนดเวลาตามสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่เคยตกไปเป็นของผู้ซื้อฝากตามมาตรา 492 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2541

กรณีไถ่ถอนการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2541 ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาที่ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์ ตามมาตรา 492 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2541 อย่างไรก็ดีหากต่อมาได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์ภายหลังที่ได้ไถ่จากการขายฝาก ซึ่งเมื่อรวมระยะเวลาการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ก่อนการขายฝาก ระยะเวลาระหว่างขายฝากและระยะเวลาภายหลังจากการขายฝากแล้วเกิน 5 ปี ย่อมได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา 3(15)(ข) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 240) พ.ศ. 2534 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 365) พ.ศ. 2543

(ข) กรณีไถ่ถอนการขายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาหรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด การนับระยะเวลาการได้มาให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ได้ไถ่ถอนการขายฝาก"

(แก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.99/2543 สั่ง ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2543)

**ข้อ 9** วันเริ่มใช้บังคับในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะของกรมที่ดินเพื่อกรมสรรพากร ให้เริ่มใช้บังคับสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2542

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

**ข้อ 10** บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หรือคำวินิจฉัยใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ให้เป็นอันยกเลิก

สั่ง ณ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2542

**จักรี รัตยันตรกร**
รองอธิบดี รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมสรรพากร

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

**คำสั่งกรมสรรพากร**

**ที่ ป. 61/2539**

**เรื่อง**

**การคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์**

---

เพื่อให้เจ้าพนักงานสรรพากรถือเป็นแนวทางปฏิบัติ และแนะนำผู้เสียภาษีในการคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ที่จะนำไปคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร หรือในการคำนวณเงินได้สุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาของผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งประกอบกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามมาตรา 48 แห่งประมวลรัษฎากร กรมสรรพากร จึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

**ข้อ 1** ให้ยกเลิกคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.35/2536 เรื่อง การคำนวณกำไรสุทธิและเงินได้สุทธิสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร ลงวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ.2536

**ข้อ 2** บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งประกอบกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ จะต้องคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร โดยนำรายได้จากกิจการหรือเนื่องจากกิจการที่กระทำในรอบระยะเวลาบัญชีหักด้วยรายจ่ายตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในมาตรา 65 ทวิ และมาตรา 65 ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

ในการคำนวณรายได้และรายจ่ายตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้เกณฑ์สิทธิ์ โดยบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจะต้องนำรายได้ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด แม้จะยังไม่ได้รับชำระในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวมคำนวณเป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น และให้นำรายจ่ายทั้งสิ้นที่เกี่ยวกับรายได้นั้นแม้จะยังมิได้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวมคำนวณเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

**ข้อ 3** เนื่องจากมาตรา 65 วรรคสาม แห่งประมวลรัษฎากร ได้ให้สิทธิ์แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่มีกรณีจำเป็น จะขออนุมัติต่ออธิบดีกรมสรรพากรเพื่อเปลี่ยนแปลงเกณฑ์สิทธิ์และวิธีการทางบัญชีเพื่อคำนวณรายได้และรายจ่ายตามข้อ 2 ก็ได้ โดยมีเงื่อนไขว่าเมื่อได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมสรรพากรแล้ว จะต้องถือปฏิบัติตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดเป็นต้นไป

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright © by Chiang Mai University
All rights reserved

เพื่อมิให้เป็นภาระแก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการขายอสังหาริมทรัพย์และมีกรณีจำเป็นไม่ประสงค์จะคำนวณรายได้และรายจ่ายตามเกณฑ์สิทธิ์ตามข้อ 2 ในการที่จะต้องยื่นขออนุมัติต่ออธิบดีกรมสรรพากรเพื่อเปลี่ยนแปลงเกณฑ์สิทธิ์เป็นรายกรณีตามวรรคหนึ่ง อธิบดีกรมสรรพากรอาศัยอำนาจตามมาตรา 65 วรรคสาม แห่งประมวลรัษฎากร จึงได้มีคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ท.ป.1/2528 เรื่อง การใช้เกณฑ์สิทธิในการคำนวณรายได้และรายจ่ายของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ลงวันที่ 28 สิงหาคม พ.ศ.2528 ยอมให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งประกอบกิจการขายอสังหาริมทรัพย์รายใด ซึ่งได้ตกลงขายอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ซื้อในลักษณะให้เช่าซื้อหรือขายผ่อนชำระที่กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อ และมีอายุสัญญาเกินหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี และมีกรณีจำเป็น ไม่ประสงค์จะคำนวณรายได้และรายจ่ายตามเกณฑ์สิทธิ์ตามข้อ 2 มีสิทธิ์ที่จะเลือกคำนวณรายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีตามงวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาก็ได้ และหากได้ใช้สิทธิ์เลือกปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีใด ก็ให้ถือว่าการปฏิบัติดังกล่าวเป็นกรณีที่ได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมสรรพากรแล้ว โดยจะต้องถือปฏิบัติตามวิธีการที่ได้รับอนุมัตินั้นตลอดไป เว้นแต่จะได้รับอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงจากอธิบดีกรมสรรพากร

**ข้อ 4** ในการคำนวณรายได้ตามข้อ 3 ให้ถือปฏิบัติดังนี้

(1) รายได้ หมายความรวมทั้งเงิน ทรัพย์สิน ประโยชน์ที่คำนวณได้เป็นเงิน และภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมาย แต่ได้ผลักภาระให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อเป็นผู้ออกให้

กรณีการผลักภาระภาษีหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมาย ตามวรรคหนึ่ง หากไม่ทราบจำนวนเงินที่แน่นอนก็ให้ประมาณขึ้นอย่างน้อยต้องเท่ากับจำนวนที่คำนวณได้จากราคาตามสัญญาเช่าซื้อหรือสัญญาจะซื้อจะขายนั้น

(2) ในกรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลได้รับชำระเงินจอง เงินมัดจำ หรือเงินอื่นทำนองเดียวกัน ตามใบจองหรือเอกสารทำนองเดียวกัน ก่อนทำสัญญาเช่าซื้อหรือสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งตามข้อตกลงต้องคืนเงินนั้นแก่ผู้จ่ายเงินดังกล่าวโดยไม่มีเงื่อนไขภายในกำหนดเวลาตามข้อตกลง แต่ต้องไม่เกิน 1 ปี หากไม่มีการทำสัญญาเช่าซื้อหรือสัญญาจะซื้อจะขายไม่ว่ากรณีใด และในทางปฏิบัติบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ได้รับชำระเงินดังกล่าวได้คืนเงินตามข้อตกลงนั้น เช่นนี้ให้ถือว่าเงินจอง เงินมัดจำ หรือเงินอื่นทำนองเดียวกันดังกล่าว มิใช่รายได้ตาม (1) ในขณะที่ได้รับเงินดังกล่าวนั้น และให้ถือว่าเงินจอง เงินมัดจำหรือเงินอื่นทำนองเดียวกัน เป็นรายได้ตาม (1) ในวันที่ทำสัญญาเช่าซื้อหรือสัญญาจะซื้อจะขายแล้วแต่กรณี

(3) ในการคำนวณรายได้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ให้คำนวณรายได้ตามงวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญา โดยไม่คำนึงว่าจะได้รับชำระตรงตามงวดที่ถึงกำหนดชำระหรือไม่ และไม่

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

คำนึงว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามงวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาแต่ละงวด จะเป็นร้อยละเท่าใดของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาหรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการ

**ข้อ 5** ให้ถือรายการต่อไปนี้เป็นมูลค่าต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์หน่วยหรือแปลงที่ขายในแต่ละโครงการ

(1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากที่ดินแปลงที่ขาย เช่น ค่าของที่ดิน ค่าถมดิน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับสิ่งปลูกสร้าง ค่าปลูกต้นไม้ จัดสวนหย่อม ปูสนามหญ้า ขุดหรือสร้างสระน้ำ ระบบระบายน้ำ การประปาไฟฟ้า โทรศัพท์ การบำบัดน้ำเสีย ค่าทำถนนและทางเท้า เป็นต้น ทั้งนี้ เฉพาะที่กระทำลงในที่ดินแปลงที่ขาย

(2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนเริ่มโครงการ เช่น ค่าปรึกษาทางกฎหมาย ค่าปรึกษาการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ค่าวิเคราะห์โครงการ ค่าสำรวจตรวจสอบ และค่าออกแบบแปลนแผนผัง เป็นต้น

(3) รายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน เช่น ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นต้น

(4) ค่าของที่ดิน ค่าถมดินที่ใช้ไปเพื่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคอันเป็นทรัพย์สินส่วนที่กำหนดไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในโครงการนั้น เช่นใช้ทำถนน ทางเท้า ท่อหรือทำระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบการระบายน้ำ ระบบประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ การบำบัดน้ำเสียรวม เป็นต้น รวมค่าใช้จ่ายในการสร้างสิ่งดังกล่าวด้วยเฉพาะส่วนที่พัฒนาแล้วพร้อมจะขาย

สำหรับค่าของที่ดิน ค่าถมดิน ที่ใช้ไปเพื่อทำสวนหย่อม สนามหญ้า บึงหรือสระน้ำ สนามเทนนิส สระว่ายน้ำ สนามออกกำลังกาย อาคาร สโมสรสปอร์ตคลับ ปลูกต้นไม้ เป็นต้น ซึ่งที่ดินดังกล่าวยังเป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขาย จะนำไปรวมคำนวณเป็นต้นทุนของที่ดินแปลงที่ขายไม่ได้ เว้นแต่ต้องตกอยู่ในภารจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือกฎหมายอื่นลักษณะทำนองเดียวกัน

(5) ค่าก่อสร้างระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เป็นต้น อันเป็นทรัพย์สินส่วนที่กำหนดไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในโครงการนั้นและอยู่นอกที่ดินแปลงที่ขาย ซึ่งเมื่อติดตั้งแล้วเสร็จต้องตกเป็นกรรมสิทธิ์ของส่วนราชการหรือขององค์การรัฐบาล หรือผู้ให้บริการของระบบดังกล่าว

(6) ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกิดจากสัญญากู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการจัดสรรที่ดินหรือพัฒนาที่ดิน เพื่อขายแต่ละโครงการเฉพาะส่วนของดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระก่อนที่โครงการนั้นพร้อมที่จะขาย แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม (4) วรรคสอง

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม (4) วรรคสองของแต่ละโครงการเฉพาะส่วนของดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระก่อนที่สิ่งปลูกสร้างนั้นพร้อมที่จะให้บริการ ให้ถือเป็นต้นทุนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น

ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามวรรคหนึ่ง และวรรคสอง ที่ถึงกำหนดชำระตั้งแต่วันที่โครงการนั้นพร้อมจะขายหรือพร้อมจะให้บริการ ให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีที่ถึงกำหนดชำระได้ทั้งจำนวน

หากบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขายที่ดินดังกล่าว ได้นำค่าดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวมาถือเป็นรายจ่ายไปก่อนแล้วทั้งจำนวน ก็ให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นปรับปรุงกำไรขาดทุน ตลอดทั้งต้นทุนสินค้านั้นเสียใหม่ ถ้าในรอบระยะเวลาบัญชีใดได้เสียภาษีเงินได้ไว้ขาด ก็ต้องชำระเพิ่มเติม และถ้าได้เสียภาษีเงินได้ไว้เกิน ก็ให้ยื่นคำร้องขอคืน

(7) ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์แต่ละโครงการ กรณีที่ทำสัญญาจ้างผู้ประกอบการอื่นเป็นผู้ดำเนินการ หรือที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการเองทั้งหมดหรือบางส่วน ที่ถึงกำหนดชำระก่อนที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นเริ่มมีรายได้

ส่วนค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์แต่ละโครงการที่ถึงกำหนดชำระตั้งแต่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นเริ่มมีรายได้จากโครงการนั้นแล้ว ให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีที่ถึงกำหนดชำระได้ทั้งจำนวน

ให้นำรายการจ่ายตาม (2) (3) (4) (5) (6) วรรคหนึ่ง และ (7) มารวมคำนวณเฉลี่ยเป็นต้นทุนของที่ดินแปลงที่ขาย

(8) ในกรณีการขายอาคารพร้อมที่ดิน การคำนวณต้นทุนของอาคารให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับกรณีที่จะกล่าวในข้อ 6

**ข้อ 6** ในการคำนวณมูลค่าต้นทุนของอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต้นทุนของอาคารชุด นอกจากที่กล่าวในข้อ 5 แล้ว ต้นทุนอาคารชุด ได้แก่ ค่าก่อสร้างอาคาร และส่วนประกอบอื่น ๆ รวมทั้งค่าออกแบบค่าควบคุมงานก่อสร้างและค่าดำเนินงานเพื่อการก่อสร้างดังกล่าว ค่าติดตั้งลิฟท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย วินาศภัย หรือภัยอย่างอื่น ค่าติดตั้งเสาโทรทัศน์รวมและจานดาวเทียมรวม เป็นต้น ไม่ว่าจะแยกทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือเป็นทรัพย์สินส่วนกลางก็ตาม

ให้นำต้นทุนตามวรรคหนึ่ง มารวมคำนวณเฉลี่ยเป็นต้นทุนของห้องชุดตามสัดส่วนของรายได้จากการขายห้องชุดนั้น ๆ

**ข้อ 7** ในการคำนวณมูลค่าต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีการประมาณการกำไรของโครงการ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

(1) กรณีทำสัญญาว่าจ้างผู้ประกอบการอื่นเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาทั้งหมด ให้คำนวณต้นทุนดังกล่าวจากสัญญาว่าจ้างนั้น

(2) กรณีเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาเองทั้งหมด หรือจ้างผู้ประกอบการอื่นเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาบางส่วน การคำนวณต้นทุนดังกล่าวต้องมีรายละเอียดการคำนวณต้นทุนของโครงการที่น่าเชื่อถือได้ของผู้รับผิดชอบในการคำนวณต้นทุน เช่น วิศวกร หรือสถาปนิก เป็นต้น

รอบระยะเวลาบัญชีใดที่ต้นทุนซึ่งเกิดขึ้นจริงสูงกว่าหรือต่ำกว่าที่ได้ประมาณการไว้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นนำต้นทุนส่วนที่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนที่ได้ประมาณการไว้ มาถือเป็นรายจ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น หรือนำต้นทุนส่วนที่ลดลงจากต้นทุนที่ประมาณการไว้ มาถือเป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น และให้ปรับปรุงการประมาณการต้นทุนใหม่เพื่อถือเป็นต้นทุนของรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป

**ข้อ 8** ในการคำนวณรายจ่ายสำหรับโครงการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้ปฏิบัติดังนี้

(1) ให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขาย นำต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของโครงการนั้น มาจัดสรรให้เป็นไปตามสัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์สำหรับหน่วยหรือแปลงที่จะขาย เพื่อให้ได้ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายแต่ละหน่วยหรือแต่ละแปลง

(2) การนำต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายไปแต่ละหน่วยหรือแต่ละแปลง มาหักเป็นรายจ่ายนั้น ให้นำต้นทุนดังกล่าวมาหักเป็นรายจ่ายตามส่วนของจำนวนรายได้ตามงวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาตามที่กล่าวไว้ในข้อ 4(3) โดยไม่ต้องคำนึงว่ารายจ่ายดังกล่าวจะได้จ่ายตรงตามงวดตามสัญญาหรือไม่ก็ตาม

(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินใด ได้นำไปรวมคำนวณเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์หน่วยหรือแปลงที่จะขายตามข้อ 5 หากต่อมาได้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินนั้นไปเพื่อการกุศลสาธารณะ หรือเพื่อการสาธารณประโยชน์ หรือการอื่นใดก็ตามจะนำมูลค่าของทรัพย์สินนั้นมารวมคำนวณเป็นรายจ่ายหรือเป็นต้นทุนซ้ำอีกไม่ได้

**ข้อ 9** สำหรับรายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุน บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขาย มีสิทธิหักค่าสึกหรอและค่าเสื่อมราคาได้ตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 145) พ.ศ.2527 สำหรับทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อเรียกเก็บค่าบริการจากสมาชิกและหรือบุคคลทั่วไปหรือไม่เรียกเก็บค่าบริการก็ตาม รวมตลอดทั้งทรัพย์สินอื่นที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เช่น ค่าใช้จ่ายในการสร้างสนามเทนนิส สระว่ายน้ำ สนามออกกำลังกาย อาคารสโมสรสปอร์ตคลับ บ่อบาดาล เครื่องสูบน้ำ ระบบระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

รวม ระบบป้องกันอัคคีภัย วินาศภัยอื่น หรือภัยอื่น เครื่องไฟฟ้าฉุกเฉิน รั้วรอบโครงการ ซุ้มทาง เข้าออก ต้นไม้ ศาลพระภูมิ ศาลาพักร้อน ป้อมยาม กำแพงกันดินถล่ม เป็นต้น

**ข้อ 10** ให้นำความในข้อ 1 ถึงข้อ 9 มาใช้บังคับในกรณีภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สำหรับการคำนวณเงินได้สุทธิในปีภาษี ตามมาตรา 8 ทวิ แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 11) พ.ศ.2502 กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์โดยอนุโลมด้วย

**ข้อ 11** บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง แนวปฏิบัติ หรือคำวินิจฉัยใดของกรมสรรพากรที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ให้เป็นอันยกเลิก

สั่ง ณ วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2539

**ร้อยเอก สุชาติ เชาว์วิศิษฐ**

อธิบดีกรมสรรพากร

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved

# ประวัติผู้เขียน

| | |
|---|---|
| ชื่อ – นามสกุล | นางสาวเจนจิรา สิงห์รีวงศ์ |
| วัน เดือน ปีเกิด | 6 พฤศจิกายน 2526 |
| ที่อยู่ปัจจุบัน | 256 หมู่ 8 ตำบลอุโมงค์ อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน |
| ประวัติการศึกษา | ปีการศึกษา 2544 โรงเรียนมงฟอร์ตวิทยาลัย<br>ปีการศึกษา 2548 บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ |

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved