

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาปัญหาและแนวทางการเสียภาษีของผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ ในจังหวัดเชียงใหม่ ผู้ศึกษาได้ค้นคว้าแนวคิด ทฤษฎี เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องในหัวข้อ ดังต่อไปนี้

1. การประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์
 - 1.1 ความหมายและลักษณะของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์
 - 1.2 แนวทางในการเสียภาษีจากการประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์
 - 1.3 การวางแผนภาษีเกี่ยวกับเกณฑ์การรับรู้รายได้รายจ่าย
 - 1.4 การขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับการเคหะแห่งชาติ
2. ภาษีอากรสำหรับธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์
 - 2.1 ทฤษฎีภาษีอากร
 - 2.2 ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์
3. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. การประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์

1.1 ความหมายและลักษณะของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ (กรมสรรพากร, 2549: ออนไลน์)

ตามมาตรา 139 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า “ที่ดินและทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินสิทธิอื่นเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย”

ดังนั้นลักษณะของธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์จึงแยกออกได้เป็น

1.1.1 การขายเฉพาะที่ดินโดยไม่มีอาคาร ได้แก่ การซื้อที่ดินมาแล้วขายไปในลักษณะเดิม

โดยไม่มี การแบ่งแยกหรือพัฒนาปรับปรุงเพิ่มเติม

1.1.2 การซื้อที่ดินแปลงใหญ่หรือแปลงย่อยหลายแปลงแล้วนำมารวมกัน และแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยในลักษณะจัดสรรขาย โดยมีการพัฒนาปรับปรุงที่ดิน เช่น ถมดิน ทำถนน ทำท่อระบายน้ำ ระบบประปา ไฟฟ้า หรือสาธารณูปโภคอื่นๆ หรืออาจขายโดยปลูกต้นไม้ให้ด้วย ที่เรียกว่าสวนเกษตร

1.1.3 การขายที่ดินพร้อมอาคาร

1.1.4 ขายเฉพาะอาคาร โดยที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น

คำว่า ขาย หมายความว่ารวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ ตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร แต่ไม่รวมถึง

(ก) การขาย แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการ หรือรัฐวิสาหกิจที่มีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลในกรณีดังต่อไปนี้

- การให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน

- การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการ หรือรัฐวิสาหกิจที่มีใช้บริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการ

(ข) การโอน โดยทางมรดกให้แก่ทายาท ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

1.2 แนวทางในการเสียภาษีจากการประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ (สำนักมาตรฐานการกำกับดูแล, 2548: ออนไลน์)

1.2.1 รายได้จากการประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

(ก) รายได้จากการขาย

(ข) รายได้อื่น เช่น

- รายได้จากการรับจ้างกรณีรับปลูกสร้างอาคาร รับต่อเติมตกแต่ง

- รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินกรณีไม่มีผู้ซื้อและได้นำทรัพย์สินออกให้เช่า

- รายได้ดอกเบี้ยรับ พิจารณาอัตราดอกเบี้ยรับให้เป็นไปตามมาตรา 65 ทวิ (4)

แห่งประมวลรัษฎากร และต้องนำมาคำนวณเป็นรายรับเพื่อเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

- รายได้เงินปันผล

- รายได้จากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

1.2.2 รายจ่ายจากการประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์

(ก) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนเริ่มโครงการ เช่น ค่าที่ปรึกษาการลงทุน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าวิเคราะห์โครงการ ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาที่ดิน เป็นต้น

(ข) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับแปลงที่ขาย เช่น ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาและปรับปรุงที่ดิน ค่าใช้จ่ายรั้วที่ดิน ค่าจัดทำสาธารณูปโภค ค่านายหน้าซื้อที่ดิน เป็นต้น

(ค) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นนอกเหนือแปลงที่ขาย เช่น ค่าถมที่ดิน ค่าทำถนนทางเท้า สโมสรร สวนหย่อม สระว่ายน้ำ ท่อระบายน้ำ ค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานชั่วคราว เป็นต้น

1.2.3 ภาระภาษีที่ต้องชำระจากการประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์

(ก) ผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะและหรือเสียภาษีมูลค่าเพิ่มด้วย

(ข) ผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลและหรือภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (กรณีบุคคลธรรมดา) ปีละ 2 ครั้ง

(ค) กรณีผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์มีการจ่ายเงินได้ประเภทเงินเดือน ค่าจ้างทำของ ค่าขายรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ต้องมีการหักภาษี ณ ที่จ่ายนำส่งด้วย

(ง) กรณีผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ที่เสียภาษีทั้งภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีมูลค่าเพิ่มต้องมีการเฉลี่ยภาษีซื้อ

(จ) กรณีผู้ประกอบธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์มีการทำสัญญา ต้องปิดอาคารแสดมปีหรือยื่นชำระอากรเป็นตัวเงินภายในกำหนดเวลา

1.3 การวางแผนภาษีเกี่ยวกับเกณฑ์การรับรู้รายได้รายจ่าย (สุเทพ พงษ์พิทักษ์, 2549: ออนไลน์)

กรมสรรพากร ได้ออกหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้รายจ่ายเพื่อการคำนวณกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป.155/2549 เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป.1/2528 โดยให้มีผลใช้บังคับสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลัง 1 มกราคม 2550 เป็นต้นไปมา ดังนั้นแนวทางเบื้องต้นในการวางแผนเกี่ยวกับเกณฑ์การรับรู้รายได้รายจ่ายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจจะทำได้ โดยนับแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2550 เป็นต้นไป

การรับรู้รายได้จากการค้าอสังหาริมทรัพย์สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 เรื่องการรับรู้รายได้สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การวางแผนเพื่อปฏิบัติการในเรื่องนี้ทุเลาลงหากแต่เฉพาะในช่วงแห่งการเปลี่ยนแปลงที่การรับรู้รายได้ทางบัญชีกับทางภาษีอากรยังไม่ตรงกันก็ให้ทำการปรับปรุงในแต่ละข้อเท็จจริงต่อไปตามหลักความแตกต่างชั่วคราว (Contemporary

Differentiation) ซึ่งในช่วงปีแรกๆจะแตกต่างกัน แต่ในท้ายที่สุดแล้วทั้งสองเกณฑ์ คือทั้งทางบัญชีและทางภาษีอากรต้องตรงกัน

1.4 การขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับการเคหะแห่งชาติ (กรมสรรพากร, สำนักกฎหมาย, 2550)

การขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับการเคหะแห่งชาติ บริษัทจะทำสัญญากับการเคหะแห่งชาติเป็นสัญญาร่วมดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยบริษัทจะต้องจัดหาที่ดินและเงินทุนเพื่อก่อสร้างอาคารในสภาพที่แล้วเสร็จสมบูรณ์พร้อมเข้าอยู่อาศัยได้จนครบจำนวนหน่วยตามสัญญาพร้อมก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคต่างๆทั้งภายในและภายนอก ทั้งนี้การเคหะแห่งชาติได้ทำข้อตกลงไว้ 2 ส่วน คือ

- ส่วนของที่ดิน โดยบริษัทเป็นผู้รวบรวมที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ เพื่อขายให้กับการเคหะแห่งชาติ แล้วจัดการให้มีการโอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของที่ดินให้กับการเคหะแห่งชาติโดยตรง บริษัทไม่ต้องทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินมาเป็นของบริษัท ซึ่งจะต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้เสร็จสิ้นก่อนที่จะมีการก่อสร้างอาคาร

- ส่วนของงานก่อสร้าง การก่อสร้างอาคารจะสร้างขึ้นบนที่ดินที่บริษัทเป็นผู้จัดหา โดยได้รับความเห็นชอบจากการเคหะแห่งชาติ

การเคหะแห่งชาติจะตกลงจ่ายค่าตอบแทนเมื่อการเคหะแห่งชาติได้ตรวจรับงานงวดนั้นถูกต้องแล้ว ซึ่งค่าตอบแทนเป็นราคาเหมารวมต่อหน่วยเป็นงวดๆ ค่าตอบแทนดังกล่าวได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าวัสดุและอุปกรณ์ ค่าแรงงาน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอื่นๆ และค่าธรรมเนียมต่างๆ รวมถึงค่าใช้จ่ายทั้งปวงในราคาต่อหน่วย ค่าใช้จ่ายโดยรวมเท่ากับราคาต่อหน่วยคูณด้วยจำนวนหน่วยทั้งหมด

ภาษีที่เกี่ยวข้องกับกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับการเคหะแห่งชาติมีหลักการดำเนินการดังนี้

1.4.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคล การรับค่าตอบแทนจากการรวบรวมและจัดหาที่ดินของบุคคลภายนอกเพื่อให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นให้แก่การเคหะแห่งชาติ และได้รับค่าจ้างก่อสร้างอาคารชุดตามสัดส่วนงานที่แล้วเสร็จ กิจการต้องนำค่าตอบแทนดังกล่าวมารวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร

1.4.2 ภาษีมูลค่าเพิ่ม กิจการรับจ้างก่อสร้างอาคารชุด และรับจ้างตามสัดส่วนงานที่แล้วเสร็จ ถือเป็นบริการ กิจการมีหน้าที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยความรับผิดชอบในการเสียภาษีมูลค่าเพิ่มเกิดขึ้นเมื่อได้รับชำระราคาค่าบริการ ตามมาตรา 77/1(10) มาตรา 77/2 และมาตรา 78/1(2) แห่งประมวลรัษฎากร

1.4.3 ภาษีธุรกิจเฉพาะ กิจการมิได้เป็นเจ้าของที่ดินที่โอนกรรมสิทธิ์ จึงถือไม่ได้ว่าเป็นผู้ขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร ตามมาตรา 4 แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา 91/(6) แห่งประมวลรัษฎากร

2. ภาษีอากรสำหรับธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์

2.1 ทฤษฎีภาษีอากร (ชาลิต หงสกุล, 2543: 47-51)

2.1.1 ความหมายของภาษี แบ่งได้ 2 ประเภท คือ

(ก) ความหมายของภาษีในทางกฎหมาย โครงสร้างในทางทฤษฎีภาษี จะต้องมิลักษณะอยู่ 3 ประการประกอบกัน นั่นคือ

- จะต้องเป็นการจัดเก็บที่มีลักษณะบังคับตามกฎหมาย โดยการจัดเก็บภาษีนี้ในทางทฤษฎีไม่ใช่เป็นการจัดเก็บในรูปเงินอย่างเดียว แต่อาจจะอยู่ในรูปสินค้าหรือในรูปของแรงงานแบบให้เปล่า

- การจัดเก็บดังกล่าว จะต้องทำโดยหน่วยงานภาครัฐบาล

- การจัดเก็บดังกล่าว จะต้องเป็นการกระจายออกไปให้รัฐบาล โดยไม่ได้ผลตอบแทนกลับมาในทางตรง

(ข) ความหมายของภาษีในทางปฏิบัติ

สำหรับในทางปฏิบัติ จะต้องพิจารณาถึงข้อบัญญัติทางกฎหมายภาษีที่บังคับอยู่ในแต่ละประเทศเป็นหลัก ว่าระบุให้การจัดเก็บประเภทใดเป็นภาษีบ้าง กรณีประเทศไทย กฎหมายภาษีภายในประกอบด้วย ภาษีเงินได้ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ภาษีที่จัดเก็บจากเงินได้ของธุรกิจน้ำมัน ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ ภาษีสรรพสามิต และภาษีศุลกากร รวมไปถึงภาษีท้องถิ่นอื่น ๆ เช่น ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดิน เป็นต้น

2.1.2 ลักษณะภาระภาษี แบ่งได้ 2 แบบ คือ

ภาษีทางตรง หมายถึงภาษีใด ๆ ที่มีการประเมินและจัดเก็บจากผู้เสียภาษีที่เป็นผู้รับภาระภาษีนั่นโดยตรง เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีมรดก เป็นต้น

ภาษีทางอ้อม หมายถึงภาษีใด ๆ ที่จัดเก็บจากการค้าหรือการค้าเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายสินค้าหรือบริการ

ดังนั้นเมื่อมองในแง่ภาระภาษีแล้ว ข้อสังเกตสำคัญในการแยกแยะภาษีทางอ้อมออกจากภาษีทางตรงก็คือ ภาระของภาษีประเภทที่เป็นภาษีทางอ้อมจะสามารถกระจายผ่านไปทั่ว

ระบบธุรกิจ นั่นคือ ภาษีทางอ้อมจะจัดเก็บโดยดูที่รูปแบบของธุรกิจหรือการบริโภคมากกว่าจะคำนึงถึงสถานภาพของผู้เสียภาษี

โดยสรุปแล้ว หลักเบื้องต้นในการพิจารณา คือ ภาษีใด ๆ ที่จะเรียกว่าเป็นภาษีทางตรง ต้องเป็นที่เข้าใจได้ว่า ภาระของภาษีก่อนนี้เป็นของผู้มีหน้าที่เสียภาษีและไม่มีผลกระทบจะไปสู่ผู้อื่นเลย และภาษีใด ๆ ที่จะเรียกว่าเป็นภาษีทางอ้อม ก็คือภาระของภาษีก่อนนี้ ไม่เป็นของผู้มีหน้าที่ในการเสียภาษีโดยตรง แต่สามารถผลักภาระไปสู่ผู้อื่นได้ทั้งหมด

2.1.3 โครงสร้างของภาษี

ภาษีทุกชนิด จะต้องมีส่วนประกอบหลัก 3 ประการ คือ

(ก) ฐานภาษี หมายถึงอะไรก็ตามที่สามารถถูกเรียกเก็บภาษีได้ ภาษีใดยังมีฐานภาษีที่กว้างรายได้จากภาษีนิดนั้นก็จะมากไปด้วย เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ฐานภาษีคือการซื้อขายสินค้าและบริการ เป็นภาษีที่มีฐานภาษีกว้างและครอบคลุมประชาชนทุกคนที่ซื้อสินค้าและบริการ

(ข) เหตุการณ์ของภาษี ภาษีแต่ละชนิดจะประกอบด้วยเหตุการณ์ 2 ประเภท คือ

- เหตุการณ์ภาษีอย่างเป็นทางการ หมายถึง การชำระภาษีโดยผู้ที่ถูกหมายระบุให้เป็นผู้มีหน้าที่ในการชำระภาษี ในกรณีนี้หมายความว่าผู้เสียภาษีตามกฎหมายนั่นเอง

- เหตุการณ์ทางภาษีตามผลที่เกิด หมายถึง การชำระภาษีโดยผู้ที่ต้องรับภาระจ่ายภาษีคนสุดท้าย ซึ่งไม่จำเป็นต้องเป็นผู้เสียภาษีตามกฎหมายหรือบุคคลในเหตุการณ์ภาษีอย่างเป็นทางการก็ได้

(ค) ผู้เสียภาษี หมายถึงผู้ที่ถูกหมายภาษีระบุให้มีหน้าที่จ่ายภาษี

2.1.4 องค์ประกอบภายนอกของภาษี

นอกจากโครงสร้าง 3 ประการภายในของภาษีแล้ว ภาษีจะต้องประกอบด้วย องค์ประกอบภายนอกอีก 3 ประการ นั่นคือ

(ก) ระบบการบริหารการจัดเก็บภาษี โดยมีแกนหลักที่สำคัญ คือเจ้าพนักงานภาษี ซึ่งมีหน้าที่ในการออกบังคับ และรับผิดชอบการจัดเก็บหรือตรวจสอบการเสียภาษีของผู้เสียภาษี ให้เป็นไปภายใต้บทบัญญัติกฎหมายภาษีที่ให้อำนาจไว้

(ข) ระบบการจัดซื้อพิพาททางภาษีโดยศาลภาษี ในส่วนนี้ถือเป็นการช่วยถ่วงดุลอำนาจของเจ้าพนักงานภาษีให้เป็นไปด้วยความเหมาะสมมากขึ้น เพราะว่าเจ้าพนักงานภาษีจะมีระบบภายในสำหรับจัดซื้อพิพาททางภาษีอยู่แล้วก็ตาม แต่การที่มีศาลซึ่งเป็นเอกเทศในการให้ความยุติธรรมต่อทั้งสองฝ่ายเป็นผู้ชี้ขาดจะทำให้ระบบภาษีมียุติธรรมต่อประชาชนมากยิ่งขึ้น สำหรับในประเทศไทยนั้น ใช้ระบบศาลคู่ นั่นคือ มีศาลภาษีที่แยกออกจากกระบวนศาลธรรมดา

(ค) เอกชนผู้ประกอบอาชีพที่เกี่ยวกับการบริการทางภาษีอากร โดยประกอบด้วย หน่วยงานภาษีหรือที่ปรึกษากฎหมายทางภาษี และนักบัญชีภาษี โดยการให้บริการปรึกษาทางกฎหมายภาษีนั้นจะเน้นการตีความ รวมไปถึงอำนาจและผลในการบังคับใช้ ของข้อบัญญัติกฎหมาย ภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในขณะที่ปรึกษาทางบัญชีนั้น จะไม่เน้นที่ประเด็นตีความของถ้อยคำเหมือน การให้บริการปรึกษาทางกฎหมายภาษี แต่จะเน้นที่ตัวเลขมากกว่า

2.1.5 องค์ประกอบของภาษี

นักเศรษฐศาสตร์ การคลังชื่อ R.A.Musgrave ได้ให้ข้อคิดเกี่ยวกับองค์ประกอบ ของภาษีอากรที่ควรมี 5 ข้อด้วยกัน คือ

- (ก) ภาระภาษี จะต้องกระจายให้ผู้เสียภาษีหรือประชาชนอย่างยุติธรรม
- (ข) การเก็บภาษีต้องเป็นกลางก่อผลต่อการตัดสินใจในทางเศรษฐกิจ หรือกลไก ตลาดน้อยที่สุดและควรใช้ภาษีเป็นเครื่องมือจัดสรรการใช้ทรัพยากรของภาคเอกชนให้มีประสิทธิภาพด้วย
- (ค) โครงสร้างภาษีอากรควรเอื้ออำนวยนโยบายทางการคลังของรัฐบาล เช่น ส่งเสริมความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ
- (ง) ระบบภาษีจะต้องชัดเจน การบริหารงานต้องมีประสิทธิภาพ
- (จ) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการเก็บต้องต่ำ

2.2 ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการค้าสังหาริมทรัพย์ (กรมสรรพากร, 2549: ออนไลน์)

2.2.1 ภาษีหัก ณ ที่จ่าย การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้น จำนวนจากราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานประเมินกำหนดขึ้นในกรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทนไม่ว่าราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตามโดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา 49 ทวิแห่งประมวลรัษฎากร โดยผู้จ่ายเงินได้ให้แก่ผู้รับซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน

2.2.2 ภาษีเงินได้ประจำปี ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ต้องมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหรือภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปีแล้วแต่ว่าผู้มีเงินได้เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล

2.2.3 ภาษีธุรกิจเฉพาะ การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะมีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งชำระภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกรมที่ดินต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ เพื่อกรมสรรพากร โดยคำนวณจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ ตามอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ

2.2.4 ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีทางอ้อมที่จัดเก็บจากฐานการบริโภคทั่วไปหรือจัดเก็บจากการขายสินค้าและการให้บริการ โดยคำนวณจากยอดมูลค่าสินค้าหรือบริการก่อนหักรายจ่ายใดๆ ตามอัตราภาษีที่กำหนด ซึ่งมีอัตราเดียว

2.2.5 อาคารแสดงම් ภาษีตามประมวลรัษฎากรประเภทหนึ่งทีจัดเก็บจากการกระทำตราสาร 28 ลักษณะ ตามทีกำหนดไว้ในบัญชีอัตราอาคารแสดงම්

3. เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

นิยม บุญสิงห์ (2539) ศึกษาถึงปัจจัยทีมีผลกระทบต่อประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะในกรณีการค้าอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ รวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทีเป็นทางค้าหรือหากำไร ทีมีโครงการอยู่ในเขตจังหวัดเชียงใหม่จำนวน 101 ราย พบว่า ผู้ประกอบการเห็นว่ภาษีธุรกิจเฉพาะไม่มีลักษณะซ้ำซ้อนแต่สามารถผลัดภาระให้แก่ผู้บริโภคได้จึงไม่มีผลกระทบต่อผู้ประกอบการ แต่จะกระทบต่อเมื่อมีได้กระทำเพื่อการค้าหรือหากำไร มีความพอใจในภาษีธุรกิจเฉพาะและอัตราภาษี และเห็นว่มีความสะดวกต่อการปฏิบัติมากกว่าภาษีดัชนีอื่น สำหรับปัญหาและอุปสรรคด้านการขออนุญาตเพื่อทำการค้าที่ดินและการขอจัดสรรที่ดิน และการประสานงานกับหน่วยงานของรัฐ ผู้ประกอบการเห็นว่รัฐขาดการประชาสัมพันธ์ และเจ้าหน้าที่ทีเกี่ยวข้องกับภาษีมักขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะ จึงมีผลทำให้การติดต่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินการประสานงานด้านภาษีไม่มีความสะดวก และยังส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการจัดเก็บภาษี จากการวิเคราะห์ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะในประมวลรัษฎากร พบว่ผู้ประกอบการมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับภาษี และการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในระดับต่ำ เว้นแต่ด้านการจัดทำรายงาน และการยอมรับการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะอยู่ในระดับสูง

จรัล ดีช่วย (2544) ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีอากรของจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มตัวอย่างด้านประชาชนผู้เสียภาษี มีความเห็นว่า กฎหมายภาษีอากรอ่านเข้าใจยาก ซับซ้อนและมีแนวทางปฏิบัติไม่ชัดเจนร้อยละ 43.3 กรมสรรพากรควรมีนโยบายในการจัดประชุมอบรมให้ความรู้แก่ประชาชนปีละ 2 ครั้งร้อยละ 64.5 และเห็นว่าควรบรรจุหลักสูตรวิชาภาษีอากรไว้ที่การศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้น มีความเห็นว่ากรมสรรพากรควรปรับปรุงบุคลากร ในด้านการมีอักษาศัพท์ต่อผู้เสียภาษีย้อยละ 36.5 ควรปรับปรุงด้านความรวดเร็วในการให้บริการร้อยละ 45.8 ส่วนการจัดลำดับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการจัดเก็บภาษีนั้น ได้จัดเรียงไว้ดังนี้ ความซื่อสัตย์และเที่ยงธรรม การใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยมาบริหารจัดการ และกฎหมายภาษีต้องมีความชัดเจนเข้าใจง่าย ลำดับสุดท้ายคือความสนใจในการเสียภาษี และผู้วิจัยได้เสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้ดังนี้ ให้มีการจัดสรรงบประมาณให้เพียงพอต่อการพัฒนาบุคลากรและผู้เสียภาษี เสนอให้มีการบรรจุหลักสูตรวิชาภาษีอากรไว้ในระดับมัธยมศึกษาโดยให้มีการศึกษาในทุกแขนงวิชาเอก การพิจารณาด้านรายได้ของบุคลากรให้เพียงพออย่าปล่อยให้เหลือมั่วเกิดขึ้น การกระจายอำนาจหน้าที่ลงไปสู่ผู้ปฏิบัติอย่างแท้จริง การปลูกฝังจิตสำนึกด้านความซื่อสัตย์และเที่ยงธรรมแก่บุคลากร และการพิจารณาปรับปรุงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศให้ทันสมัยและสมบูรณ์

ธนบูรณ์ ใจตั้งมั่น (2544) กล่าวว่า กฎหมายและระเบียบภาษีอากร ตลอดจนประสิทธิภาพของบุคลากร เป็นองค์ประกอบที่สำคัญที่จะนำไปสู่ประสิทธิภาพของการจัดเก็บภาษีอากรของรัฐ นอกจากนี้องค์ประกอบที่สำคัญอีกประการ คือ ความร่วมมือ ความสนใจในการเสียภาษีอากรให้แก่รัฐ สิ่งที่จะทำให้เกิดความร่วมมือระหว่างรัฐกับประชาชนและความสนใจของผู้เสียภาษี คือ ความเข้าใจอันดี ความจริงใจ และการมีส่วนร่วม ในฐานะผู้เสียภาษีอากรให้แก่รัฐ

นฤมล วงศ์รัษฎัญญ (2546) ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ : กรณีศึกษาสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาแม่ริม โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากประชากร 2 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้มีหน้าที่เสียภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์จำนวน 150 ราย และกลุ่มเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่สอบสวนสิทธิและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่สาขาแม่ริมจำนวน 6 ราย พบว่า ผู้มีหน้าที่เสียภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การเสียภาษีอากร และหลักการคำนวณภาษีอากรในระดับปานกลาง ประชากรทั้งสองกลุ่มมีความคิดเห็นต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่สาขาแม่ริมในระดับสูงและเห็นว่าควรนำราคาตลาดมาประกอบการพิจารณาในการกำหนดราคาประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษีอากร โดยกำหนดราคาประเมินเป็นรายแปลง ซึ่งมีการสำรวจสภาพพื้นที่จริง

กำหนดจุดสำคัญของแต่ละพื้นที่ควรทุ่มเทงบประมาณในการจัดทำบัญชีราคาประเมินและนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีอากรส่วนใหญ่เห็นว่า ไม่มีการหลีกเลี่ยงภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ มีความพอใจและมีความเชื่อถือในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ว่ามีความถูกต้องเป็นธรรม ในขณะที่เจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่สอบสวนสิทธิ์และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ความเห็นว่ากฎหมายยังเปิดโอกาสให้มีการหลีกเลี่ยงภาษีอากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ได้ ดังนั้น ควรทบทวนและปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่ใช้บังคับให้ทันสมัยสอดคล้องกับสภาพสังคมและเศรษฐกิจของประเทศ

แหวดาว ศรีคำสุข (2546) ศึกษาถึงเรื่อง ปัญหาในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ของเจ้าหน้าที่องค์การบริหารส่วนตำบลในเขตจังหวัดเชียงใหม่ โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 3 ปัญหา ได้แก่ ปัญหาการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปัญหาการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ และปัญหาการจัดเก็บภาษีป้าย พบว่าปัญหามากที่สุดในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีป้าย คือ ผู้เสียภาษีไม่เข้าใจในกฎระเบียบ ข้อบังคับของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในการศึกษาแบ่งออกเป็น 4 ส่วนดังนี้ ส่วนที่หนึ่งได้แก่ ปัญหาการเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ประกอบด้วย ปัญหาการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ปัญหาการจัดทำรายงาน ปัญหาการออกไปกำกับภาษีของสหกรณ์ ปัญหาการคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่ม ปัญหาการยื่นแบบแสดงรายการภาษีมูลค่าเพิ่ม และปัญหาภาษีมูลค่าเพิ่มด้านอื่นๆ ส่วนที่สองได้แก่ ปัญหาการเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ประกอบด้วย ปัญหาความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ปัญหาการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ปัญหาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ปัญหาการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และปัญหาการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ส่วนที่สามได้แก่ ปัญหาการเสียภาษีท้องถิ่น (ภาษีป้าย ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน) ประกอบด้วย ปัญหาความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการเสียภาษีท้องถิ่น ปัญหาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับภาษีท้องถิ่น ปัญหาการคำนวณภาษีท้องถิ่น ปัญหาการยื่นแบบแสดงรายการภาษีท้องถิ่น และปัญหาอื่นๆ เกี่ยวกับภาษีท้องถิ่น และส่วนที่สี่ได้แก่ ปัญหาโดยทั่วไปเกี่ยวกับการเสียภาษีของสหกรณ์ รวมทั้งข้อเสนอแนะจากผู้ที่เกี่ยวข้องกับการเสียภาษีของสหกรณ์ ซึ่งจากกรอบแนวคิดที่ได้นี้จะนำไปสู่การสร้างแบบสอบถามเพื่อเป็นแนวทางในการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างและเก็บรวบรวมข้อมูลการค้นคว้าแบบอิสระต่อไป