

## บทที่ 1

### บทนำ

#### หลักการและเหตุผล

การขายอสังหาริมทรัพย์ต้องมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และผู้มีเงินได้ มีหน้าที่ต้องเสียภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หน่วยงานที่รับผิดชอบในการจัดเก็บภาษีอากรเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ กรมที่ดินรับผิดชอบการจัดเก็บค่าธรรมเนียมจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกรมสรรพากรรับผิดชอบในการจัดเก็บภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากร ได้แก่ ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

ในการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา นั้น คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. 100/2543 แบ่งเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็น 3 ประเภท ได้แก่ เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางมรดกหรือเสนาหา ได้มาทางอื่นแต่ไม่ได้มุ่งในทางค้าหากำไร และมุ่งทางการค้าหากำไร โดยแต่ละประเภทมีการกำหนดเงื่อนไข การยกเว้นเงินได้ การหักค่าใช้จ่าย การคำนวณภาษีและการยื่นแบบแสดงรายการที่แตกต่างกัน

ส่วนการจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น กฎหมายกำหนดให้ใช้เกณฑ์สิทธิในการคำนวณรายได้และรายจ่ายตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป.1/2528 เรื่อง การใช้เกณฑ์สิทธิในการคำนวณรายได้และรายจ่ายของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล แก้ไขตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ท.ป.155/2549

การที่มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องจำนวนมากทำให้เป็นปัญหาในการจัดเก็บภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ไม่ทราบว่าตนเอง มีหน้าที่ในการเสียภาษีอะไรบ้าง หลังจากที่เจ้าหน้าที่กรมที่ดินได้จัดเก็บภาษีอากรแล้วนำข้อมูลส่งต่อกรมสรรพากรเมื่อเจ้าหน้าที่กรมสรรพากรได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องในการเสียภาษีและพบข้อผิดพลาดจากการเสียภาษีไว้ไม่ถูกต้องทำให้ต้องมีการประเมินภาษีเพิ่ม โดยเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่จัดเก็บภาษีอากรที่เกี่ยวข้องเบื้องต้น และแจ้งการรับชำระภาษีอากรและการนำเงินส่งคลังตามแบบรายงานการรับชำระและนำส่งเงินภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ส.พ.ก.20) โดยแบบสำเนาสัญญาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม บันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.16) และแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะนำส่งสำนักงานสรรพากรพื้นที่ ส่วนเจ้าหน้าที่กรมสรรพากร ผู้ปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ในด้านการตรวจสอบความ

ถูกต้องของการเสียหายของผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ การวิเคราะห์ข้อมูลการเสียหาย การเชิญพบ การออกตรวจ สภาพกิจการ การให้คำปรึกษาด้านภาษีอากรและดูแลการชำระภาษีของผู้เสียหาย

ดังนั้น จึงเป็นที่น่าสนใจในการศึกษาถึงปัญหาในการจัดเก็บภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งผลที่ได้จากการศึกษาสามารถใช้เป็นแนวทางในการกำกับดูแลผู้เสียหาย และเป็นแนวทางในการประชาสัมพันธ์ให้ผู้เสียหายทราบถึงปัญหาการจัดเก็บภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ จะได้หาแนวทางการเสียหายอากรที่ถูกต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาทางด้านภาษีอากรต่อไป

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาถึงปัญหาในการจัดเก็บภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตจังหวัดเชียงใหม่

### นิยามศัพท์

**ปัญหา** หมายถึง ปัญหาในการจัดเก็บภาษีอากรของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีอากรจากผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่สำนักงานที่ดินในจังหวัดเชียงใหม่ และปัญหาของเจ้าหน้าที่กรมสรรพากรในการตรวจสอบความถูกต้องของการเสียหาย และการกำกับดูแลผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่

**เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์** หมายถึง เงินได้จากการขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ หรือโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่

### ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบถึงปัญหาในการจัดเก็บภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดเชียงใหม่
2. ใช้ข้อมูลเป็นแนวทางในการกำกับดูแลผู้เสียหายและเป็นแนวทางในการประชาสัมพันธ์ให้ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการเสียหายต่อไป