

Real Estate Tax Issues

ประเด็นภาษี

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดุลยลักษณ์ ตราชูธรรม
ที่ปรึกษากฎหมายภาษีอากร
และอาจารย์ผู้บรรยายวิชากฎหมายภาษีอากร

Real Estate Tax Issues

ประเด็นภาษี

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



Real Estate Tax Issues

ประเด็นภาษีในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โดย ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดุลยลักษณ์ ตราชูธรรม

พิมพ์ครั้งแรก : กันยายน 2564

เจ้าของ : บริษัท ธรรมนิติ เพรส จำกัด

ที่ปรึกษา : ดารารัตต์ พิฆังคผล

กองบรรณาธิการ : ณาตยา ฉาบนาค

พิสูจน์อักษร : จันทร์จิรา ชื้อพร้อม

ออกแบบปก : วรรณา สนธิอนุเคราะห์

จัดรูปเล่ม : ประนอม เพ็ชรสมัย

ประสานงาน : ทิพสุคนธ์ วงษ์เมือง

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของสำนักหอสมุดแห่งชาติ

ดุษฎีลักษณ์ ตราชูธรรม.

ประเด็นภาษีในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ = Real Estate Tax Issues.-- กรุงเทพฯ : ธรรมนิติ เพรส, 2564.
298 หน้า.

1. ภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์. 2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ I. ชื่อเรื่อง.

343.0546

ISBN 978-616-302-220-2

ได้รับอนุญาตจัดพิมพ์จากเจ้าของลิขสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2537
(ห้ามคัดลอกหรือถ่ายสำเนาส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือเล่มนี้โดยไม่ได้รับอนุญาต มิฉะนั้นจะถือว่ามีความผิดตามกฎหมาย)

จัดพิมพ์และจัดจำหน่ายโดย

บริษัท ธรรมนิติ เพรส จำกัด

เลขที่ 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 4 (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น

แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 โทรศัพท์ (02) 555-0713 โทรสาร (02) 555-0728

บุคคลหรือองค์กรใดสนใจสั่งซื้อหนังสือเล่มนี้จำนวนมาก ติดต่อคุณลำปาง (081) 359-5041

คำนำ

จากประสบการณ์การทำงานในฐานะที่ปรึกษากฎหมายภาษีอากรในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาเป็นเวลามากกว่า 20 ปี และเป็นอาจารย์บรรยายพิเศษระดับชั้นปริญญาตรีและปริญญาโท หลักสูตรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (RE, MRE และ Mini MRE) ของคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ผู้เขียนพบว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีประเด็นเกี่ยวกับภาษีมากมาย เป็นเหตุให้ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เสียภาษีไม่ถูกต้องหรือเสียมากกว่าจำนวนที่ควรต้องเสีย และมีข้อพิพาทกับหน่วยงานจัดเก็บภาษี เช่น กรมสรรพากร อยู่เนืองๆ เพื่อให้ผู้ประกอบธุรกิจได้ทราบประเด็นภาษีในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และข้อยุติ ผู้เขียนจึงนำประเด็นภาษีที่เกิดขึ้นในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และข้อยุติของประเด็นพร้อมคำแนะนำมาลงพิมพ์ในหนังสือเล่มนี้ เพื่อให้ผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เสียภาษีได้อย่างถูกต้อง และไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานจัดเก็บภาษี เช่น กรมสรรพากร ทั้งยังสามารถประหยัดภาษีได้อย่างถูกต้องชอบด้วยกฎหมายและไม่ขัดต่อจริยธรรมด้วย

คุณความดีของหนังสือเล่มนี้ ผู้เขียนขอบแต่บิดาของผู้เขียน ศาสตราจารย์พิเศษ ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม อดีตประธานศาลอุทธรณ์ และประธานกรรมการตรวจเงินแผ่นดิน ปัจจุบันดำรงตำแหน่งนายกสภามหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลสุวรรณภูมิ ซึ่งเป็นผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ทางภาษีอากร และเป็นแรงบันดาลใจให้ผู้เขียนศึกษาและปฏิบัติงานด้านภาษีอากร และขอกราบขอบพระคุณมารดาของผู้เขียน อาจารย์วิรุณลักษณ์ ตราชูธรรม (ข้าราชการครูบำนาญ) ซึ่งเป็นต้นแบบในการเป็นแม่พิมพ์ที่ดีของชาติให้แก่ผู้เขียน ทำให้ผู้เขียนรู้จักความเป็นครูทั้งจิตและวิญญาณ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดุลยลักษณ์ ตราชูธรรม

สารบัญ

บทที่ 1 ข้อพึงระวังการซื้อขายห้องชุด (คอนโดมิเนียม) ของชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศ	1
1. ชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ซื้อขายห้องชุด (คอนโดมิเนียม) ในประเทศไทยได้หรือไม่?	2
2. ขั้นตอนการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างด้าวหรือบริษัทต่างประเทศ	3
3. ข้อพึงระวังการขายห้องชุดให้ชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศ	3
4. ภาระภาษีกรณีชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศจำหน่ายห้องชุดในประเทศไทย	4
5. สามารถใช้สิทธิประโยชน์จากอนุสัญญาภาษีซ้อนได้หรือไม่?	7
6. การโอนกำไรจากการขายออกนอกประเทศ	8
7. สรุป	8
บทที่ 2 เทคนิคการร่วมทุนในกิจการค้าส่งหาริมทรัพย์	9
1. ความหมายของคำว่า “กิจการค้าส่งหาริมทรัพย์”	9
2. ลักษณะการร่วมทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พร้อมกรณีศึกษา	9
3. สรุป	17
บทที่ 3 การจ้างนายหน้าในประเทศไทยจัดหาลูกค้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	18
1. ผู้ประกอบการจ้างนายหน้าในประเทศไทยจัดหาลูกค้าในประเทศไทยมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	19
2. ผู้ประกอบการจ้างนายหน้าในประเทศไทยเพื่อจัดหาลูกค้าในต่างประเทศมาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	21
3. สรุป	24
4. อ้างอิง	25
บทที่ 4 การจ้างนายหน้าในต่างประเทศจัดหาลูกค้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	26
1. ผู้ประกอบการจ้างนายหน้าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาในต่างประเทศจัดหาลูกค้าในต่างประเทศมาซื้อห้องชุดในอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ในประเทศไทย	27
2. ผู้ประกอบการจ้างนายหน้าซึ่งเป็นนิติบุคคลต่างประเทศมิได้ประกอบกิจการในประเทศไทยจัดหาลูกค้าในต่างประเทศมาซื้อห้องชุดในอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ในประเทศไทย	29
3. สรุป	30
4. ตารางสรุปภาระภาษีการจ้างนายหน้า (ไม่ใช่ลูกจ้าง) ขายอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	31
5. อ้างอิง	32

สารบัญ

บทที่ 5 ข้อพึงระวังทางภาษีในการทำสัญญาธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	35
1. รูปแบบของสัญญารับเหมาก่อสร้าง	35
2. ภาระภาษีของการรับเหมาก่อสร้าง	36
3. การแยกสัญญาในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	41
4. สรุป	43
บทที่ 6 ภาระภาษีโครงการซื้อห้องชุดเพื่อปล่อยเช่าแบบรับประกันผลตอบแทนการเช่า หรือ GRR (Guaranteed Rental Return)	44
1. กรณีศึกษา	45
2. บทวิเคราะห์ประเภทของสัญญา	46
3. ตารางเปรียบเทียบภาระภาษี กรณีทำสัญญาตัวแทนนายหน้าและสัญญาเช่า/เช่าช่วง	53
บทที่ 7 ข้อพึงระวังการใช้แบบฟอร์มในการทำสัญญาทางธุรกิจ	55
1. กรณีศึกษา	55
2. บทวิเคราะห์ความแตกต่างของสัญญา	56
3. แนวทางการโต้แย้ง	61
4. อ้างอิง	63
บทที่ 8 ค่าส่วนกลางอาคารชุด	71
1. เจ้าของโครงการอาคารชุดต้องชำระค่าส่วนกลางอาคารชุดหรือไม่? และชำระเมื่อใด?	71
2. เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดต้องรับภาระค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง?	74
3. นิติบุคคลอาคารชุดเริ่มเรียกเก็บค่าส่วนกลางได้เมื่อใด?	74
4. การคิดเบี้ยปรับและเงินเพิ่มกรณีชำระค่าส่วนกลางล่าช้า	75
5. นิติบุคคลอาคารชุดต้องเสียภาษีหรือไม่?	75
6. อ้างอิง	76
บทที่ 9 เปรียบเทียบภาระภาษีการจ่ายผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่างๆ (เงินปันผล/เงินได้จากการลดทุน/การขายหุ้นของผู้ถือหุ้น)	80
1. ข้อเท็จจริง	80
2. รูปแบบการดำเนินการและภาระภาษี	81
3. ตารางเปรียบเทียบภาระภาษีจากการลดทุน	85
4. การวางแผนภาษี (Tax Planning)	86
5. อ้างอิง	87

สารบัญ

บทที่ 10 วิเคราะห์ประเภทของสัญญาและภาระภาษีเพื่อประโยชน์ในการวางแผนภาษี :	
สัญญาซื้อขายห้องชุดหรือสัญญาตัวแทนนายหน้าขายห้องชุด และสัญญาอนุญาตให้ใช้ที่ดินหรือสัญญาให้บริการ	89
1. สัญญาซื้อขายห้องชุดหรือสัญญาตัวแทนนายหน้าขายห้องชุด	89
2. สัญญาอนุญาตให้ใช้ที่ดินหรือสัญญาให้บริการ	93
3. อ้างอิง	97
บทที่ 11 ภาษีกรณีขายบ้านหรือห้องชุดรวมเป็น Package	111
1. ประเด็นภาษีเงินได้	111
2. ประเด็นภาษีธุรกิจเฉพาะ	114
3. ประเด็นภาษีมูลค่าเพิ่ม	114
4. สรุป	116
5. อ้างอิง	116
บทที่ 12 สัญญาอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน	121
1. ข้อเท็จจริง	121
2. บทวิเคราะห์	122
3. สรุป	125
4. อ้างอิง	126
บทที่ 13 แนวปฏิบัติกรมสรรพากรสำหรับการเสียอากรแสตมป์ตราสารจ้างทำของ	140
1. ลักษณะ รูปแบบ และภาระภาษีของสัญญาจ้างทำของ	141
2. ภาระอากรแสตมป์กรณีมีการทำหนังสือสัญญาจ้างทำของ	142
3. ภาระอากรแสตมป์กรณีไม่มีการทำสัญญาจ้างทำของ แต่มีการลงนามในใบเสนอราคา (Quotation)	144
4. ภาระอากรแสตมป์กรณีไม่มีการทำสัญญาจ้างทำของ แต่มีการออกใบสั่งจ้าง (Purchase Order) ตามใบเสนอราคา	145
5. ภาระอากรแสตมป์กรณีไม่มีการทำสัญญาจ้างทำของ แต่มีการออกใบแจ้งหนี้ (Invoice) ตามใบสั่งจ้าง	145
6. สิ้นจ้างกับค่าอากรแสตมป์	146
7. สรุป	146

สารบัญ

8. ตารางสรุปอากรแสตมป์สำหรับตราสารจ้างทำของ	147
9. อ้างอิง	148
บทที่ 14 การควบรวมกิจการ (Amalgamation)	156
1. ความหมายของการควบกิจการ	156
2. ภาระภาษีและสิทธิประโยชน์ทางภาษีกรณีการควบกิจการ	157
3. ขั้นตอนการดำเนินการควบกิจการ	160
4. ขั้นตอนการควบบริษัทจำกัด	161
5. กำหนดเวลาในการควบกิจการ	162
บทที่ 15 การโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer)	163
1. ความหมายของการโอนกิจการทั้งหมด	163
2. ภาระภาษีและสิทธิประโยชน์ทางภาษีกรณีการโอนกิจการ	164
3. ขั้นตอนการดำเนินการโอนกิจการทั้งหมด	167
4. กำหนดเวลาในการโอนกิจการทั้งหมด	168
5. ประเด็นเปรียบเทียบการควบกิจการ และการโอนกิจการทั้งหมด	169
บทที่ 16 การโอนแลกหุ้น (Share Swap)	171
1. ข้อเท็จจริง	172
2. การดำเนินการกรณีทั่วไป และประเด็นภาระภาษี	172
3. แนวทางการจัดภาระภาษี	173
4. สรุป	175
5. อ้างอิง	175
บทที่ 17 ผู้ประกอบธุรกิจส่งหาริมทรัพย์ขายทรัพย์สินของบริษัทที่ซื้อมา เพื่อใช้ในการประกอบกิจการมีภาระภาษีมูลค่าเพิ่มหรือไม่??	178
1. ข้อเท็จจริง	179
2. วิเคราะห์	179
3. สรุป	182
4. อ้างอิง	183
บทที่ 18 การรับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ กรณีมีการยืม อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้รับบริการ	187
1. ข้อเท็จจริงและประเด็นปัญหา	188

สารบัญ

2. วิเคราะห์	188
3. สรุป	192
4. อ้างอิง	194
บทที่ 19 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : (1) หลักทั่วไป	197
1. ข้อจำกัดของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน (เดิม) ในประเทศไทย	198
2. วัตถุประสงค์ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	198
3. ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	198
4. ผู้มีหน้าที่จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	202
5. ขั้นตอนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	203
6. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	203
7. ฐานในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	204
8. อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	204
9. การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท	205
9.1 การคำนวณภาษีจากทรัพย์สินประเภทที่ดินเกษตรกรรม	206
บทที่ 20 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : (2) บ้านที่อยู่อาศัย	212
9.2 การคำนวณภาษีจากทรัพย์สินประเภทบ้านที่อยู่อาศัย	212
บทที่ 21 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : (3) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า/ที่ดินจัดสรร/ ที่ดินจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย/อาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย/ทรัพย์สินประเภทอื่นๆ และการบรรเทาภาระภาษี	219
9.3 การคำนวณภาษีจากทรัพย์สินประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่า/ที่ดินจัดสรร/ ที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อขาย	219
9.4 การคำนวณภาษีจากทรัพย์สินประเภทห้องชุด	226
9.5 การคำนวณภาษีกรณีทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เช่น โกดังสินค้า, สนามเด็กเล่น, ห้างสรรพสินค้า และสนามกอล์ฟ	228
9.6 ทรัพย์สินที่ได้รับการบรรเทาภาระภาษี	232
บทที่ 22 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : (4) ผลกระทบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และแนวทางการวางแผนภาษี	234
10. ผลกระทบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	235
11. การผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม	242

สารบัญ

บทที่ 23 ภาคผนวก	243
1. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562	244
2. พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563	275
3. พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. 2563	280
4. พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564	283
5. กฎกระทรวง กำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ	286
6. ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร	289
7. ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชน เฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์	290
8. ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม	291

01

ข้อพึงระวังการซื้อขาย ห้องชุด (คอนโดมิเนียม) ของชาวต่างชาติ/บริษัท ต่างประเทศ

จากปัญหาสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ประกอบการธุรกิจห้องชุด (คอนโดมิเนียม) มีความจำเป็นต้องปรับตัวจากเดิมที่ตั้งเป้าหมายไว้กับลูกค้าในประเทศ เป็นการหาลูกค้าจากต่างประเทศ จึงมีประเด็นปัญหา ดังนี้

1. ชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ซื้อขายห้องชุด (คอนโดมิเนียม) ในประเทศไทยได้หรือไม่?
2. ขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศเป็นอย่างไร?
3. ข้อพึงระวังการขายห้องชุดให้ชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศ
4. ภาระภาษีกรณีชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศจำหน่ายห้องชุดในประเทศไทย
5. สามารถใช้สิทธิประโยชน์จากอนุสัญญาภาษีซ้อนได้หรือไม่?
6. การโอนกำไรจากการขายออกนอกประเทศ

1. ชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ซื้อขายห้องชุด (คอนโดมิเนียม) ในประเทศไทยได้หรือไม่?

ตามหลักเกณฑ์ของ พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 (3) – (5) ชาวต่างชาติ/บริษัท ต่างประเทศสามารถซื้อห้องชุดและถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในประเทศไทยได้

พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 (แก้ไขเพิ่มเติมโดยฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551)

มาตรา 19 “คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนต่างด้าว ในกรณีดังต่อไปนี้...

- (1) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- (2) คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- (3) นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
- (4) นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 และได้รับการส่งเสริมการลงทุน
- (5) คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวซึ่งนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ”

ทั้งนี้ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ แต่เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกิน 49% ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 (พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา 19 ทวิ)

ตัวอย่าง

อาคารชุด 100 ห้อง เนื้อที่ 100 ตร.ม. รวม 10,000 ตร.ม. คนต่างชาติและนิติบุคคลต่างประเทศ ถือกรรมสิทธิ์ได้ 4,900 ตร.ม. (ไม่คำนึงถึงราคาห้องชุด)

อย่างไรก็ตาม มีบางกรณีที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างประเทศสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกิน 49% ได้ คือ อาคารชุดที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล เขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และต้องมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกิน 5 ไร่ (พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา 19 ทวิ วรรคสอง)

(พ.ร.บ.อาคารชุดฯ มาตรา 19 ทวิ)

วรรคแรก “อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ใน มาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 49 ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6”

วรรคสอง “อาคารชุดใดที่จะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง อาคารชุดนั้นจะต้องตั้งอยู่ในเขต กรุงเทพมหานคร เทศบาล หรือเขตราชการท้องถิ่นอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีที่ดินที่ตั้งอาคารชุดรวมกับที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมทั้งหมดไม่เกิน 5 ไร่”

2. ขั้นตอนการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างด้าวหรือบริษัทต่างประเทศ

(พ.ร.บ.อาคารชุด มาตรา 19 ตร.)

1. ผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์แจ้งรายชื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างชาติตามมาตรา 19
2. ระบุอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างชาติตามมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
3. ให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างชาติตามมาตรา 19 แสดงหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้
 - (1) คนต่างด้าวที่เป็นนิติบุคคลไทยให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลไทย
 - (2) นิติบุคคลต่างด้าวตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 และได้รับการส่งเสริมการลงทุน แสดงหลักฐานการได้รับการส่งเสริมการลงทุน
 - (3) คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างชาติตามมาตรา 19 (5) ต้องแสดงหลักฐาน
 - การนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือ
 - หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือ
 - หลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศในจำนวนไม่น้อยกว่าค่าห้องชุดที่จะซื้อ
4. เมื่อได้รับเรื่องแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจรับผิดชอบโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด จะทำการตรวจสอบเอกสารและหลักฐานก่อนดำเนินการจดทะเบียนห้องชุดให้ (มาตรา 19 จัตวา)

3. ข้อพึงระวังการขายห้องชุดให้ชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศ

ประเด็นปัญหาที่ผู้ประกอบการพึงระมัดระวังเมื่อลูกค้าคนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างชาติ

นำเงินมาวางมัดจำ วางเงินดาวน์ หรือชำระค่าห้องชุด

1. กรณีนำเงินบาทไทยมาซื้อ ต้องมีหลักฐานอย่างใดอย่างหนึ่ง
 - 1.1 ต้องขอหลักฐานการขายเงิน (ต่างประเทศ) จากธนาคารในประเทศไทย (แบบ ธ.ต.3)
 - 1.2 ต้องขอหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินฝากในประเทศไทยเป็นหนังสือรับรองจากธนาคารว่าถอนเพื่อมาซื้อห้องชุด
 - 1.3 หลักฐานการนำเงินเข้าประเทศจากศุลกากร
2. กรณีนำเงินต่างประเทศมาซื้อ ต้องมีหลักฐานอย่างใดอย่างหนึ่ง
 - 2.1 หลักฐานการขายเงิน หรือการนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศกับธนาคารรับอนุญาต ตามสำเนาแบบ ธ.ต.3 ซึ่งลงลายมือชื่อและประทับตราธนาคารในช่องของ

ตัวแทนรับอนุญาตของแบบดังกล่าว

2.2 หลักฐานแบบสำแดงเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกโดยเจ้าหน้าที่ศุลกากร

2.3 หลักฐานใบรับซื้อเงินตราต่างประเทศ ซึ่งออกให้โดยบริษัทรับอนุญาตหรือบุคคล
ผู้รับอนุญาตเป็นผู้รับซื้อเงินตราต่างประเทศ ตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

2.4 กรณีการขายหรือนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรเข้าบัญชีเงินฝาก
เงินตราต่างประเทศ ไม่เกินงวดละ 5,000 ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา หรือเทียบเท่าตามอัตราตลาด ให้
ใช้หนังสือที่ธนาคารรับอนุญาตได้รับรองการรับซื้อเงินตราต่างประเทศ หรือนำเงินตราต่างประเทศ
เข้าฝากในบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

กรณีชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศที่ไม่มีหลักฐานอย่างใดอย่างหนึ่งข้างต้นเต็มจำนวน
เงินที่ซื้อหึ่งชุดจริง เช่น ชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศซื้อหึ่งชุดจำนวน 2,000,000 บาท
จากบริษัท ก. จำกัด ผู้ประกอบการโครงการ แต่ในขั้นตอนการวางเงินดาวน์จำนวน 400,000 บาท
ชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศนำเงินบาทไทยมาวางเป็นเงินดาวน์หึ่งชุดกับบริษัท ก. โดยไม่มี
หลักฐานการนำเงินเข้าประเทศอย่างใดอย่างหนึ่งข้างต้น และบริษัท ก. รับชำระเงินดาวน์จำนวน
ดังกล่าวไว้ ต่อมาแม้ชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศจะมีการชำระเงินค่าหึ่งชุดจำนวนทั้งหมดที่เหลือ
จำนวน 1,600,000 บาท โดยมีหลักฐานการนำเงินบาทไทย/เงินตราต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทย
แต่เมื่อไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดินจะรับจดทะเบียนหึ่งชุดโดยระบุ
ราคาในการชำระภาษีเท่ากับจำนวน 1,600,000 บาท ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีหลักฐานการนำเงินบาทไทย/
เงินตราต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทย (ตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ข้างต้น) เท่านั้น

ดังนั้น จึงอาจเป็นปัญหาในการเสียภาษีจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการ
เพราะผู้ประกอบการขายอสังหาริมทรัพย์จริงในราคา 2,000,000 บาท ต้องเสียภาษีจากจำนวน
ดังกล่าว แต่เมื่อมีหลักฐานการนำเงินบาทไทย/เงินตราต่างประเทศเข้ามาในประเทศไทยเพียง
จำนวน 1,600,000 บาท พนักงานเจ้าหน้าที่จะคิดภาษีจากการโอนขายอสังหาริมทรัพย์จากจำนวน
1,600,000 บาทเท่านั้น ทำให้เกิดประเด็นปัญหว่าราคาที่ขาย (เงินดาวน์) อีกจำนวน 400,000 บาท
ซึ่งผู้ประกอบการโครงการอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้นำมาคำนวณฐานภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้น
ผู้ประกอบการจะดำเนินการอย่างไร??? และจะถูกตรวจสอบประเมินภาษีหรือไม่??? ประเด็นปัญหานี้
จึงควรจะมีมติเรื่องหลักฐานการรับชำระเงินเพื่อไม่ให้เกิดข้อพิพาททางภาษีตามมา !!

4. ภาระภาษีกรณีชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศจำหน่ายหึ่งชุดในประเทศไทย

4.1 ภาระภาษีกรณีชาวต่างชาติจำหน่ายหึ่งชุดในประเทศไทย

การขายหึ่งชุดของชาวต่างชาติในประเทศไทย ถือว่าเกิดแหล่งเงินได้ในประเทศไทย
เนื่องจากการมีทรัพย์สินอยู่ในประเทศไทย จึงต้องเสียภาษีตามหลักแหล่งเงินได้ (Source Rule)
ตามหลักเกณฑ์ของประมวลรัษฎากร มาตรา 41 วรรคแรก

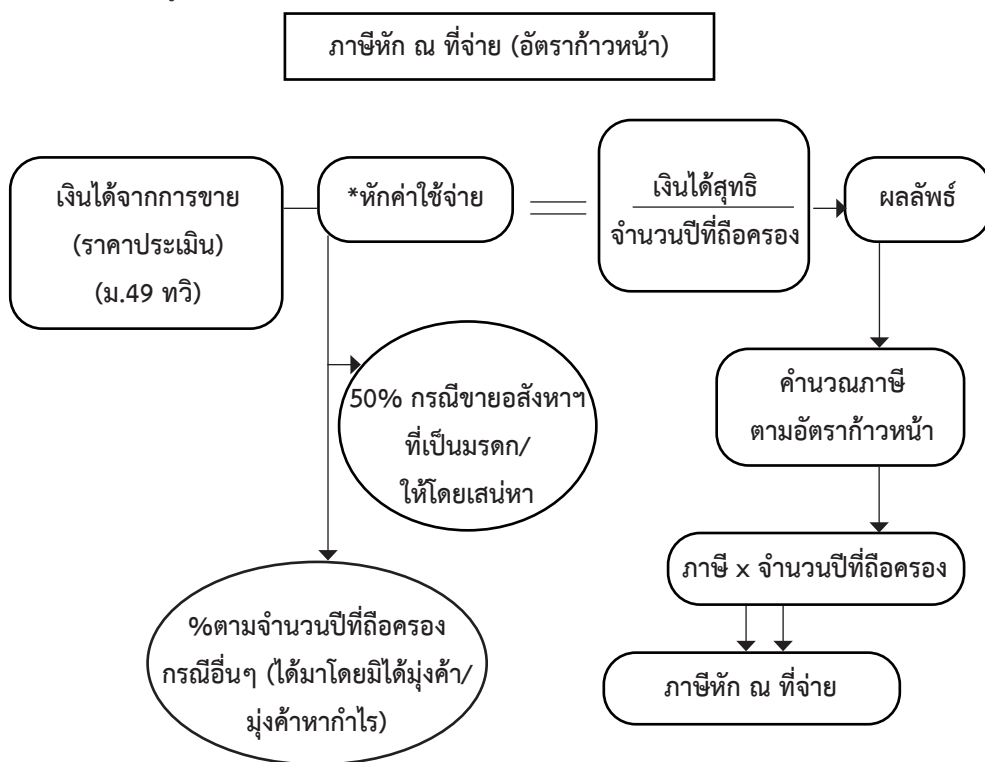
ประมวลรัษฎากร

มาตรา 41 วรรคแรก “ผู้มีเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 ในปีภาษีที่ล่วงมาแล้ว เนื่องจากหน้าทำงานหรือกิจการที่ทำในประเทศไทย หรือเนื่องจากกิจการของนายจ้างในประเทศไทย หรือเนื่องจากทรัพย์สินที่อยู่ในประเทศไทย ต้องเสียภาษีตามบทบัญญัติในส่วนนี้ ไม่ว่าเงินได้นั้นจะจ่ายในหรือนอกประเทศ”

ชาวต่างชาติซึ่งเป็นผู้ขายห้องชุดมีภาระภาษี ดังนี้

1) ภาระภาษีหัก ณ ที่จ่าย

ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย ในอัตราก้าวหน้า (5-35%) ณ ขณะเวลาจดทะเบียนโอนที่กรมที่ดิน ตามสูตรการคำนวณ ดังนี้



(ประมวลรัษฎากร มาตรา 50 (5))

2) ภาระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (ประจำปี/ครึ่งปี)

2.1) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ขายได้มาโดยมิได้มุ่งค่าหากำไร เช่น ได้มาโดยทางมรดก หรือได้มาโดยเสน่หา หรือซื้อมาเพื่อยู่ออาศัย ผู้ขายมีสิทธิเลือกนำเงินได้จากการขาย (ราคาประเมิน) มารวมคำนวณในการยื่นแบบแสดงรายการภาษีประจำปี/ภาษีครึ่งปี (ภ.ง.ด.90/94) ต่อกรมสรรพากรหรือไม่ก็ได้ (ประมวลรัษฎากร มาตรา 48 (4) (ก))

2.2) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ขายได้มาโดยมุ่งค้าหากำไร

(ก) ได้มาและขายในสภาพเดิม ให้พิจารณาว่ามีการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่? ถ้ามีการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ผู้ขายจะได้รับยกเว้นการยื่นแบบภาษีประจำปี/ครึ่งปี (มาตรา 3 ของพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 376) พ.ศ. 2544) แต่ถ้าไม่มีการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ผู้ขายจะต้องยื่นแบบภาษีประจำปี/ครึ่งปี

(ข) ได้มาและขายในสภาพที่มีการเปลี่ยนแปลง เช่น ซื้อที่ดินมาเพื่อจัดสรรขาย ปลุกสร้างอาคารพาณิชย์ขาย เมื่อถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย แล้ว ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีประจำปี/ครึ่งปีต่อกรมสรรพากรเสมอ โดยไม่ต้องพิจารณาว่ามีการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่

ดังนั้น กรณีชาวต่างชาติผู้ขายห้องชุดให้พิจารณาว่าเข้าข่ายข้อ 2.1) หรือ 2.2) (ก)

3) ภาระภาษีธุรกิจเฉพาะ

ปกติต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตรา 3.3% (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาซื้อขายจริงที่ไม่ต่ำกว่าราคาตลาด โดยสำนักงานที่ดินเป็นผู้จัดเก็บแทนกรมสรรพากร เว้นแต่กรณีเข้าข่ายได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้แก่

(ก) ขายอสังหาริมทรัพย์ (ห้องชุด) ที่มีการถือครองมาเกินกว่า 5 ปี นับแต่วันได้รับกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือ

(ข) ขายอสังหาริมทรัพย์ (ห้องชุด) ที่ผู้ขายมีชื่อในทะเบียนบ้าน (ห้องชุด) ไม่น้อยกว่า 1 ปี ถ้าชาวต่างชาติผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้เสียอากรแสตมป์ (เป็นตัวเงิน) ในอัตรา 0.5% ของราคาซื้อขายจริงซึ่งไม่ต่ำกว่าราคาประเมิน โดยยื่นเสียที่สำนักงานที่ดิน

4) ภาระค่าธรรมเนียมโอน

อัตรา 2% ของราคาประเมินกรมที่ดิน โดยผู้ซื้อและผู้ขายชำระคนละครึ่ง เว้นแต่ตกลงกันเป็นอย่างอื่น (ศึกษาประเด็นภาระภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้จากหนังสือการวางแผนภาษีในธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ (พิมพ์ครั้งที่ 3) ของ ผศ.ดุยลักษณ์ ตราชูธรรม)

4.2 ภาระภาษีกรณีบริษัทต่างประเทศจำหน่ายห้องชุด

แม้บริษัทต่างประเทศมิได้มีการประกอบกิจการใดๆ ในประเทศไทย และไม่มีสาขาในประเทศไทย แต่การถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศไทยของบริษัทต่างประเทศจะถูกตีความว่าเป็นการถือครองไว้เพื่อการประกอบกิจการ เพราะมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจ ทั้งกรณีการขาย หรือให้เช่า หรือการหาประโยชน์ในลักษณะอื่นๆ หรือแม้แต่มิใช่เพื่อเป็นสำนักงานก็ยังถือเป็นการเป็นมิใช่เพื่อการประกอบกิจการ (คณะกรรมการตรวจสอบการกระทำที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่รัฐ หรือ คตส. โดยกรมสรรพากรตีความว่า บริษัท Ample Rich ซึ่งจดทะเบียนในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน และไม่มีการประกอบกิจการใดๆ ในประเทศไทย แต่ถือครองหุ้นบริษัท ซินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ไว้ก็ให้ถือว่าบริษัท Ample Rich มีการประกอบกิจการในประเทศไทยแล้ว) กรณีจึงแตกต่างกับบุคคลธรรมดาต่างชาติ ซึ่งอาจถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไว้เพื่อการอยู่อาศัยได้

เมื่อบริษัทต่างประเทศซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดถูกตีความว่าประกอบกิจการในประเทศไทย การขายอสังหาริมทรัพย์จึงต้องเสียภาษีในลักษณะเดียวกับกรณีนิติบุคคลต่างประเทศซึ่งมีสาขาในประเทศไทยตามมาตรา 66 วรรคสอง แห่งประมวลรัษฎากร ขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ภาระภาษีหัก ณ ที่จ่าย

บริษัทต่างประเทศต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย ขณะเวลาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดิน ในอัตรา 1% ของราคาซื้อขายจริงที่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมิน (*ประมวลรัษฎากร มาตรา 69 ตริ*)

2. ภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล

บริษัทต่างประเทศต้องยื่นขอเลขประจำตัวผู้เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล และยื่นแบบแสดงรายการ ภ.ง.ด.51 และ ภ.ง.ด.50 ด้วย โดยนำเฉพาะรายได้และรายจ่ายจากการซื้อและขายห้องชุดในประเทศไทย มารวมคำนวณกำไรสุทธิและเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามประมวลรัษฎากร มาตรา 66 วรรคสอง

3. ภาระภาษีธุรกิจเฉพาะ

ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตรา 3.3% (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาซื้อขายจริงที่ไม่ต่ำกว่า ราคาประเมิน โดยถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่นิติบุคคลมีไว้ในประกอบกิจการ

4. ภาระค่าธรรมเนียมโอน

อัตรา 2% ของราคาประเมินกรมที่ดิน โดยชำระคนละครึ่งกับผู้ซื้อ เว้นแต่ตกลงเป็นอย่างอื่น

หมายเหตุ กรณีที่พิสูจน์ได้ว่าบริษัทต่างประเทศผู้ขายห้องชุดมีลูกจ้าง ผู้ทำการแทน หรือ ผู้ทำการติดต่อในการขายห้องชุดในประเทศไทย ให้ถือว่ามิใช่ตัวแทนประกอบกิจการในประเทศไทย ตาม หลักเกณฑ์ของประมวลรัษฎากร มาตรา 76 ทวิ ตัวแทนจึงมีหน้าที่ยื่นขอมีเลขประจำตัวผู้เสียภาษี ในนามของบริษัทต่างประเทศ และมีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้นิติบุคคลและเสียภาษี แทนบริษัทต่างประเทศดังกล่าว โดยให้นำรายได้จากการขายห้องชุดมารวมคำนวณกำไรสุทธิ และสามารถ นำต้นทุนและค่าใช้จ่ายค่าซื้อห้องชุดมาหักเป็นรายจ่ายได้

5. สามารถใช้สิทธิประโยชน์จากอนุสัญญาภาษีซ้อนได้หรือไม่?

การใช้สิทธิประโยชน์จากอนุสัญญาภาษีซ้อน

แม้ประเทศไทยมีอนุสัญญาภาษีซ้อนกับประเทศต่างๆ ทั่วโลก รวม 61 ประเทศ แต่ อนุสัญญาภาษีซ้อนก็ไม่ได้ยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น อนุสัญญาภาษีซ้อน ไทย-ฮ่องกง ข้อ 6 วรรคหนึ่ง เงินได้จากอสังหาริมทรัพย์ ระบุเพียงการให้สิทธิประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ ตั้งอยู่ เช่น ประเทศไทยมีสิทธิจัดเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ไม่ได้มีการยกเว้น ภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลหรือนิติบุคคลต่างชาติแต่อย่างใด บริษัทต่างประเทศ จึงต้องเสียภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายภายในของประเทศไทยตามปกติ

อนุสัญญาภาษีซ้อนไทย – ฮังการี

ข้อ 6 เงินได้จากอสังหาริมทรัพย์

1. เงินได้ที่ผู้มีถิ่นที่อยู่ในภาคีสัญญาฝ่ายหนึ่งได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งเงินได้จากการเกษตรหรือป่าไม้) ที่ตั้งอยู่ในภาคีสัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง อาจเก็บภาษีได้ในภาคีสัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้น

อย่างไรก็ตาม เมื่อผู้ขายห้องชุดซึ่งเป็นคนต่างด้าวหรือบริษัทต่างประเทศได้เสียภาษีเงินได้จากการขายห้องชุดในประเทศไทยแล้วอาจได้รับสิทธิในการยกเว้นภาษีหรือได้รับสิทธิในการเครดิตภาษีตามหลักเกณฑ์ของอนุสัญญาภาษีซ้อนที่ประเทศไทยได้ทำไว้กับประเทศที่คนต่างด้าวหรือบริษัทต่างประเทศนั้นมีถิ่นที่อยู่ แล้วแต่กรณี จึงควรตรวจสอบอนุสัญญาภาษีซ้อนแต่ละฉบับว่าได้รับสิทธิประโยชน์อย่างไร?

6. การโอนกำไรจากการขายออกนอกประเทศ

บริษัทต่างประเทศเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์แล้ว สามารถโอนเงินกำไรออกนอกประเทศไทยในรูปแบบของเงินกำไรส่งออก ก็ต้องเสียภาษีในอัตรา 10% ตามมาตรา 70 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร อีกต่างหาก ทั้งนี้ โดยยื่นแบบ ภ.ง.ด.54 ภายใน 7 วัน นับแต่วันโอนเงินกำไร

7. สรุป

ผู้ประกอบการธุรกิจขายห้องชุด (คอนโดมิเนียม) ในประเทศไทย สามารถจำหน่ายห้องชุดให้แก่ชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศได้ แต่อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลต่างประเทศถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ไม่เกิน 49% ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น และผู้ประกอบการต้องเรียกหลักฐานการนำเงินต่างประเทศหรือเงินบาทไทยมาซื้อห้องชุดจากชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศด้วย ถ้าไม่มีหลักฐานหรือมีหลักฐานไม่เท่ากับจำนวนเงินที่ซื้อขายจริง สำนักงานที่ดินจะไม่รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หรือรับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และให้ชำระภาษีเท่ากับจำนวนเงินที่ปรากฏหลักฐานเท่านั้น ซึ่งอาจทำให้ผู้ประกอบการขายห้องชุดมีประเด็นปัญหาถูกตรวจสอบประเมินภาษีจากกรมสรรพากรเนื่องจากเสียภาษีไม่ถูกต้องครบถ้วน

นอกจากนี้ ชาวต่างชาติ/บริษัทต่างประเทศ หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าว ต้องพิจารณาภาระภาษีจากการขายห้องชุด ทั้งภาษีหัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา/นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรืออากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมโอนด้วย โดยไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นภาษีในประเทศไทยตามอนุสัญญาภาษีซ้อน แต่อาจได้รับสิทธิไม่ต้องนำเงินได้จากการขายห้องชุดกลับไปรวมคำนวณภาษีเงินได้ในประเทศที่ตนมีถิ่นที่อยู่ หรือได้รับสิทธิในการเครดิตภาษี ทั้งนี้ แล้วแต่หลักเกณฑ์ของอนุสัญญาภาษีซ้อนแต่ละฉบับที่ประเทศไทยได้ทำไว้กับประเทศที่ชาวต่างชาติหรือบริษัทต่างประเทศผู้ขายมีถิ่นที่อยู่ และเมื่อบริษัทต่างประเทศมีการโอนเงินกำไรที่ได้รับจากการขายห้องชุดออกนอกประเทศไทย ต้องเสียภาษีเงินได้อีก 10% ของเงินกำไรที่โอนไปนั้น โดยยื่นแบบ ภ.ง.ด.54 ด้วย.