

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ขายอสังหาริมทรัพย์

- สารบัญ -



06

“ขาย”
ในความหมายของ
สรรพากร

10

การนับระยะเวลา
การถือครอง
อสังหาริมทรัพย์

13

กรณีขายอสังหาริมทรัพย์
ถือครองน้อยกว่า 5 ปี
แต่ไม่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ



“ขาย” ในความหมาย ของสรรพากร

“ขาย” ในความหมายของสรรพากร

ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ มาตรา 91/1 (4) แห่งประมวลรัษฎากร กำหนดนิยามความหมายคำว่า “ขาย” ว่า หมายความว่ารวมถึงสัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่าย จ่าย โอน ไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่

คำว่า “ขาย” ตามประมวลรัษฎากรจึงมีความหมายกว้างกว่าคำว่า “ซื้อขาย” ตามมาตรา 453 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์¹ เพราะคำว่า “ขาย” ตามประมวลรัษฎากร หมายความว่ารวมถึงการจำหน่าย จ่าย โอน กรมสิทธิในทรัพย์สินตามนิติกรรมสัญญาประเภทต่าง ๆ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ด้วย ตัวอย่างเช่น

(1) กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยอมให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา 91/1 (4) แห่งประมวลรัษฎากร ตามสัดส่วนที่บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม

(2) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดโดยกรรมสิทธิ์ในสินสมรสในส่วนของคู่สมรสฝ่ายนั้นให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ถือเป็นการขายตามมาตรา 91/1 (4) แห่งประมวลรัษฎากร ตามสัดส่วนที่ยกให้

(3) การโอนอสังหาริมทรัพย์โดยผลของกฎหมาย ผู้รับโอนได้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อให้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนหรือขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายตามมาตรา 91/1 (4) แห่งประมวลรัษฎากร ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(4) ตัวแทนถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแทนตัวการ เมื่อตัวแทนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดคืนให้แก่ตัวการโดยไม่ได้รับเงินหรือประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ไม่ถือเป็นการขายตามมาตรา 39 และมาตรา 91/1 (4) แห่งประมวลรัษฎากร ตัวแทนจึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและภาษีธุรกิจเฉพาะ

อนึ่ง คำว่า “อสังหาริมทรัพย์” กรมสรรพากรไม่มีนิยามเฉพาะในประมวลรัษฎากร จึงต้องใช้หลักการพิจารณาตามมาตรา 139 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็น

¹ มาตรา 453 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ระบุว่าซื้อขายนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย