

สัญญาขายฝาก อสังหาริมทรัพย์ กับภาระภาษี

- S E L E C T E D A R T I C L E -

สัญญาขายฝาก
อสังหาริมทรัพย์
กับภาระภาษี

สัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ กับการภาษี

ผู้เขียน	: รัฐวุฒิ จิตรชนะ
พิมพ์ครั้งแรก	: กันยายน 2566
ISBN (e-Book)	: 978-616-302-328-5
เจ้าของ	: บริษัท ธรรมนิติ เพรส จำกัด
ที่ปรึกษา	: ดารารัตน์ พิชมงคล
กองบรรณาธิการ	: ศศิพันธ์ อุษณีย์มาศ
พิสูจน์อักษร	: ประนอม เพชรสมัย
ประสานงาน	: ทิพสุคนธ์ วงษ์เมือง
ออกแบบ-จัดรูปเล่ม	: คชาภา พูลสวัสดิ์

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

รัฐวุฒิ จิตรชนะ.

สัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์กับการภาษี.-- กรุงเทพฯ :

ธรรมนิติ เพรส, 2566.

17 หน้า.

1. กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ -- สัญญา. 2. กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ -- ขายฝาก
I. ชื่อเรื่อง.

346.02

ISBN (e-Book) : 978-616-302-328-5

จัดจำหน่ายโดย

บริษัท ธรรมนิติ เพรส จำกัด เลขที่ 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 4

ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800

โทรศัพท์ (02) 555-0713 โทรสาร (02) 555-0728

ได้รับอนุญาตจัดพิมพ์จากเจ้าของลิขสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2537 (ห้ามลอกเลียนแบบ ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดของหนังสือเล่มนี้ รวมทั้งการจัดเก็บ ถ่ายทอด ไปว่ารูปแบบ หรือวิธีใด ๆ ด้วยกระบวนการทางอิเล็กทรอนิกส์ การถ่ายภาพ การบันทึก หรือวิธีการอื่นใดโดยไม่ได้รับอนุญาต มิฉะนั้น จะถือว่ามีความผิดตามกฎหมาย)

- คำนำ -

ในการทำสัญญาขายฝากเรื่องสำคัญคือผู้เกี่ยวข้องต้องเข้าใจให้ชัดเจนว่า “สัญญาขายฝาก” มีความแตกต่างกับสัญญาซื้อขายทั่วไปในประเด็นใดบ้าง รายละเอียดในการทำสัญญาต้องเป็นอย่างไรจึงจะถูกต้องและมีผลทางกฎหมายอย่างสมบูรณ์ รวมถึงเมื่อมีการขายฝากอสังหาริมทรัพย์แล้วจะเกิดภาระภาษีต่าง ๆ กับ “ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์” และ “ผู้ซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์” อย่างไร

อ.รัฐวุฒิ จิตรชนะ ผู้เขียนได้แยกประเภทของภาระภาษีที่เกี่ยวข้องซึ่งได้แก่ ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในกรณีต่าง ๆ ออกมาให้เห็นอย่างชัดเจน พร้อมกับข้อสังเกต ซึ่งช่วยให้ผู้อ่านเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของสัญญาฝากทรัพย์ตลอดจนภาระภาษีที่เกี่ยวข้องได้ง่ายขึ้น สามารถนำไปปรับใช้กับการดำเนินการทางภาษีในการทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์นี้ได้อย่างถูกต้อง

- สารบัญ -



6

ลักษณะทั่วไป
ของสัญญาขายฝาก
อสังหาริมทรัพย์

8

ภาระภาษี
สัญญาขายฝาก
อสังหาริมทรัพย์



ลักษณะทั่วไปของ สัญญาขายฝาก อสังหาริมทรัพย์

สัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ เป็นสัญญาซื้อขายประเภทหนึ่งที่มุ่งถึงการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อเหมือนสัญญาซื้อขายทั่วไป แต่จะแตกต่างกับสัญญาซื้อขายทั่วไปคือ สัญญาขายฝากจะมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่หรือซื้อทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยข้อตกลงเรื่องการไถ่หรือการซื้อทรัพย์สินขายฝากคืนคู่สัญญาจะต้องตกลงกันขณะทำสัญญา หากตกลงกันภายหลังทำสัญญา สัญญานั้นจะไม่ใช่นสัญญาขายฝาก แต่ถือเป็นสัญญาซื้อขายทั่วไป

นอกจากนี้ สิ่งสำคัญของสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ คือ สัญญาดังกล่าว “ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่” ไมเช่นนั้นสัญญาขายฝากจะตกเป็นโมฆะ ไม่มีผลบังคับทางกฎหมาย²

สัญญาขายฝากจะมีข้อตกลงกันว่าผู้ขาย
อาจไถ่หรือซื้อทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด
โดยข้อตกลงเรื่องการไถ่หรือการซื้อทรัพย์สินขายฝากคืน
คู่สัญญาจะต้องตกลงกันขณะทำสัญญา หากตกลงกัน
ภายหลังทำสัญญาจะถือเป็นสัญญาซื้อขายทั่วไป



¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 491

² ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456