

**สัญญาขายฝาก
สังหาริมทรัพย์
กับภาระภาษี**

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

สัญญาขายฝาก
สังหาริมทรัพย์
กับภาระภาษี

สัญญาขายฝากสังหาริมทรัพย์ กับการพะภาษี

ผู้เขียน	: รัฐวุฒิ จิตรชนะ
พิมพ์ครั้งแรก	: พฤศจิกายน 2566
ISBN (e-Book)	: 978-616-302-344-5
เจ้าของ	: บริษัท ธรรมนิติ เพรส จำกัด
ที่ปรึกษา	: ดารารัตน์ พิชมงคล
กองบรรณาธิการ	: ศศิพันธ์ อุบลนิยมาศ
พิสูจน์อักษร	: จันทรจิรา ชื่อพร้อม
ประสานงาน	: ทิพสุคนธ์ วงษ์เมือง
ออกแบบ-จัดรูปเล่ม	: คชาภา พูลสวัสดิ์

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

รัฐวุฒิ จิตรชนะ.

สัญญาขายฝากสังหาริมทรัพย์กับการพะภาษี.-- กรุงเทพฯ :

ธรรมนิติ เพรส, 2566.

18 หน้า.

1. กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ -- ขายฝาก. I. ชื่อเรื่อง.

346.07

ISBN (e-Book) : 978-616-302-344-5

จัดทำน่ายโดย

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 -

สัญญาขายฝากถือเป็นสัญญาที่มีความสำคัญสัญญาหนึ่ง และมักจะถูกหยิบยกมาใช้เพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน เช่นเดียวกับสัญญาจำนองและสัญญาจำนำ ซึ่งสัญญาขายฝากถือเป็นสัญญาซื้อขายรูปแบบหนึ่ง

เพื่อลดความเสี่ยงของปัญหาที่อาจเกิดขึ้น จึงขอนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาขายฝากสังหาริมทรัพย์และภาระภาษีที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้อ่านเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของสัญญาขายฝากสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนภาระภาษีที่เกี่ยวข้องทั้งใน “ช่วงที่ขายฝาก” และ “ช่วงที่ไถ่ถอนการขายฝาก” (เงินได้ประเภทที่ 8) ซึ่งเป็นเรื่องสำคัญที่ผู้ประกอบการและนักบัญชีควรจะต้องศึกษา และเข้าใจให้ถูกต้องเพื่อจะได้ไม่เกิดปัญหาขึ้นมาในภายหลัง และสามารถนำไปปรับใช้กับการดำเนินการทางภาษีได้อย่างถูกต้องต่อไป

- สารบัญ -



6

ความหมาย
และสาระสำคัญของ
สัญญาขายฝาก

8

รูปแบบของ
สัญญาขายฝาก

10

การไถ่ถอนทรัพย์สิน
ตามกฎหมาย

13

ภาระภาษีของ
สัญญาขายฝาก



ความหมาย และสาระสำคัญของ สัญญาขายฝาก

“สัญญาขายฝาก” ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ สัญญาซื้อขายประเภทหนึ่งที่มีถึงการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อเหมือนสัญญาซื้อขายทั่วไป แต่จะแตกต่างกับสัญญาซื้อขายทั่วไป คือ **สัญญาขายฝากจะมีข้อตกลงกันว่า ผู้ขายอาจไถ่หรือซื้อทรัพย์สินนั้นคืนได้ ภายในระยะเวลาที่กำหนด** โดยข้อตกลงเรื่องการไถ่หรือการซื้อทรัพย์สินขายฝากคืนนั้นคู่สัญญาจะต้องตกลงกันขณะทำสัญญา หากตกลงกันภายหลังทำสัญญา สัญญานั้นจะไม่ใช่สัญญาขายฝาก แต่ถือเป็นสัญญาซื้อขายทั่วไป

สัญญาขายฝากสามารถแบ่งสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สัญญาขายฝากเป็นสัญญาต่างตอบแทน (ผู้ขายฝากโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้ผู้ซื้อ ผู้ซื้อฝากชำระราคาทรัพย์สินให้ผู้ขาย)
2. สัญญาขายฝากเป็นสัญญาที่มีคู่สัญญา 2 ฝ่าย คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งเรียกว่า “ผู้ขายฝาก” และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า “ผู้ซื้อฝาก”
3. วัตถุประสงค์ของสัญญาขายฝาก คือ การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากให้แก่ผู้ซื้อฝาก โดยมีข้อตกลงในขณะทำสัญญากันว่า ผู้ขายฝากอาจไถ่หรือซื้อทรัพย์สินคืนได้อันหนึ่ง สิทธิไถ่ถอนหรือซื้อทรัพย์สินคืนเป็นสิทธิของผู้ขายฝากที่จะไถ่ถอนหรือซื้อทรัพย์สินคืนหรือไม่ก็ได้ ไม่ใช่หน้าที่ของผู้ขายฝากที่ต้องไถ่ถอนหรือซื้อทรัพย์สินคืนเสมอไป และหากผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ถอนหรือซื้อทรัพย์สินคืนตามที่ตกลงกัน ผู้ซื้อฝากก็มีหน้าที่ต้องรับสินไถ่หรือรับซื้อคืนเสมอ ไม่มีสิทธิที่จะปฏิเสธได้

สัญญาขายฝาก “ผู้ขายอาจไถ่หรือซื้อทรัพย์สินคืนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด” โดยข้อตกลงเรื่องการไถ่หรือการซื้อทรัพย์สินขายฝากคืนนั้นคู่สัญญาจะต้องตกลงกันขณะทำสัญญา หากตกลงกันภายหลังทำสัญญาจะถือเป็นสัญญาซื้อขายทั่วไป



¹ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 491