

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

เกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ ๒๖๔)

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์
ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑๓ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตาม
ความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ
และเงื่อนไขเพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดใน
อาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ การยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือ
ห้องชุดในอาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ดังนี้

(๑) ต้องเป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุด
มูลค่าไม่เกินสามล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการทำสัญญาซื้อขายที่ดินและทำสัญญาจ้าง
ปลูกสร้างอาคารแยกจากกัน

(๒) การใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เท่าจำนวนเงินที่จ่ายเป็น
ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์จริง แต่ไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน
หรือห้องชุดในอาคารชุด

(๓) ต้องเป็นการจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด
ในอาคารชุดที่จ่ายไปในระหว่างวันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙
และต้องมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แล้วเสร็จภายในช่วงเวลาดังกล่าว

(๔) ผู้มีเงินได้ต้องใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้เป็นเวลาห้าปีภาษีต่อเนื่องกันนับแต่ปีภาษี
ที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยให้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้เป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละปี

(๕) ผู้มีเงินได้ต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมาก่อน

(๖) กรณีผู้มีเงินได้หลายคนร่วมกันซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือ
ห้องชุดในอาคารชุด ให้ได้รับยกเว้นภาษีทุกคนโดยเฉลี่ยการได้รับยกเว้นภาษีตามส่วนของกรรมสิทธิ์ของ

แต่ละคน แต่รวมกันทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินจำนวนเงินที่จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์จริง และไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุด

(๗) กรณีสามีภริยาร่วมกันซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุด หากต่างฝ่ายต่างมีเงินได้ ให้ใช้หลักเกณฑ์ตาม (๖) โดยยื่นรายการเกี่ยวกับเงินได้พึงประเมิน ดังนี้

(ก) ถ้าต่างฝ่ายต่างยื่นรายการเกี่ยวกับเงินได้พึงประเมินที่ตนได้รับในปีภาษีที่ล่วงมาแล้ว ตามวรรคหนึ่งของมาตรา ๕๗ ฉ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ต่างฝ่ายต่างได้รับยกเว้นภาษีเงินได้

(ข) ถ้าต่างฝ่ายต่างยื่นรายการเกี่ยวกับเงินได้พึงประเมินเฉพาะส่วนที่เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่ถือเป็นเงินได้ของอีกฝ่ายหนึ่ง ตามวรรคสามของมาตรา ๕๗ ฉ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ต่างฝ่ายต่างได้รับยกเว้นภาษีเงินได้

(ค) ถ้าสามีภริยาคงยื่นรายการและเสียภาษีรวมกัน โดยถือเอาเงินได้พึงประเมินของตนเป็นเงินได้ของสามีหรือภริยาอีกฝ่ายหนึ่งตามวรรคสามของมาตรา ๕๗ ฉ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ผู้มีเงินได้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ส่วนของสามีหรือภริยาด้วย

(๘) กรณีสามีภริยาร่วมกันซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุด หากสามีหรือภริยามีเงินได้ฝ่ายเดียว ให้ผู้มีเงินได้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เต็มจำนวนตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุด

ข้อ ๒ ผู้มีเงินได้ต้องมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมถึงกรณีผู้มีเงินได้ถึงแก่ความตาย หรือกรณีอสังหาริมทรัพย์นั้นสิ้นสภาพไปทั้งหมด

ข้อ ๓ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ตามประกาศนี้ ผู้มีเงินได้ต้องมีหลักฐานประกอบการยกเว้นภาษีเงินได้ ดังนี้

(๑) หนังสือรับรองจากผู้ขายที่พิสูจน์ได้ว่าการจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยต้องมีข้อความอย่างน้อยตามที่แนบท้ายประกาศนี้

(๒) หนังสือรับรองตนเองว่าเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรก โดยต้องมีข้อความอย่างน้อยตามที่แนบท้ายประกาศนี้

(๓) สำเนาสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๔) สำเนาสัญญากู้ยืมเงิน (กรณีกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน)

ข้อ ๔ การได้รับยกเว้นภาษีตามประกาศนี้ ให้ผู้มีเงินได้นำเงินได้ที่ได้รับยกเว้นภาษีไปคำนวณหักจากเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ แห่งประมวลรัษฎากร หลังจากหักค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๔๒ ทวิ ถึงมาตรา ๔๖ แห่งประมวลรัษฎากรแล้ว

ข้อ ๕ กรณีผู้มีเงินได้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดได้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้แล้ว และต่อมาปฏิบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามประกาศนี้ ผู้มีเงินได้หมดสิทธิได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และต้องเสียภาษีเงินได้สำหรับปีภาษีที่ได้นำเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ไปหักออกจากเงินได้เพื่อยกเว้นภาษีเงินได้มาแล้ว พร้อมเงินเพิ่มตามมาตรา ๒๗ แห่งประมวลรัษฎากร นับตั้งแต่วันพ้นกำหนดเวลาการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ของปีภาษีนั้น ๆ จนถึงวันที่ได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเพื่อเสียภาษีเงินได้เพิ่มเติมของปีภาษีดังกล่าว

ข้อ ๖ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๙

ประสงค์ พูนธเนศ

อธิบดีกรมสรรพากร

หนังสือรับรองจำนวนเงินที่ชำระค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์
ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๑๓ (พ.ศ. ๒๕๕๙)
ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร

๑. ข้อมูลผู้ขาย (ผู้โอน)

ชื่อผู้ขาย
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร/เลขบัตรประชาชน
ที่อยู่
โทรศัพท์

๒. ข้อมูลผู้ซื้อ (ผู้รับโอน)

ชื่อผู้ซื้อ
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร/เลขบัตรประชาชน
ที่อยู่
โทรศัพท์

๓. กรณีผู้ซื้อหลายคน (กรรมสิทธิ์รวม)

ระบุนส่วนของกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อแต่ละคน

๔. ผู้ซื้อได้ชำระค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภท

ตามสัญญาซื้อขายเลขที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.

ตามรายละเอียดโฉนดเลขที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ

แขวง/ตำบล เขต/อำเภอ จังหวัด

ชื่อโครงการ

ที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้

และได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ๒๕.....

โดยได้ชำระค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ระหว่างวันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

เป็นจำนวนเงินบาท (จำนวนเงินเป็นตัวอักษร.....)

ขอรับรองว่า รายการที่แสดงไว้เป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ ผู้ขาย

(.....)

วันที่

หนังสือรับรองการซื้ออสังหาริมทรัพย์
ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๑๓ (พ.ศ. ๒๕๕๙)
ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร

วันที่

ข้าพเจ้า นาย/นาง/นางสาว.....ซึ่งเป็นผู้ซื้อ
อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุด ขอรับรองข้อเท็จจริงว่า ข้าพเจ้าได้ซื้อ
อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย และข้าพเจ้า
ขอรับรองตนเองว่า ข้าพเจ้าไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุด
ในอาคารชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยมาก่อน

ขอรับรองว่า รายการที่แสดงไว้เป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ ผู้ซื้อ

()

วันที่