

คำสั่งกรมสรรพากร

ที่ ป. ๕๕/๒๕๕๓

เรื่อง การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์
เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามมาตรา ๕๑/๒ (บ) แห่งประมวลรัษฎากร

เพื่อให้เจ้าพนักงานสรรพากรถือเป็นแนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีธุรกิจ
เฉพาะ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามมาตรา ๕๑/๒ (บ)
แห่งประมวลรัษฎากร และพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วย
การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๕๑
ซึ่งผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะมีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจ
เฉพาะในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับชำระ
ภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกรมที่ดินต้องเรียกเก็บ
ภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร
(ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ กรมสรรพากร จึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ให้ยกเลิกความในข้อ ๘ ของคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๘๒/๒๕๕๒ เรื่อง
การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ตาม
มาตรา ๕๑/๒ (บ) แห่งประมวลรัษฎากร ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๒
และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๘ กรณีการขายฝากเฉพาะกรณี ข้อ ๓ (บ)

(๑) การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปีนับแต่
วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้า
หรือหากำไร อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒) กรณีการรับใ้ถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดก่อนวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ไม่ถือเป็นการขาย ตามมาตรา ๕๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร เนื่องจากการใช้สิทธิใ้ถ่อทรัพย์สินที่ขายฝากคืนเป็นการใช้สิทธิเรียกร้อง ตามมาตรา ๔๕๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากไม่เคยตกให้แก่ผู้รับซื้อฝากเลย ตามมาตรา ๔๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ผู้รับใ้ถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องนำสินใ้ไปเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรณีการรับใ้ถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากหรือการใ้ถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์สินต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใ้ตั้งแต่เวลาชำระสินใ้ถ่อหรือวางทรัพย์สิน ตามมาตรา ๔๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ดังนั้น การใ้ถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามมาตรา ๕๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา ๓ (๑๕) (ก) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ใ้ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ใ้ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้รับใ้ถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) กรณีผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ได้ถอนการขายฝากภายหลัง กำหนดเวลาได้ตามสัญญาหรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด เข้าลักษณะ เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้รับซื้อฝากกับผู้ขายฝาก ถ้าการขายอสังหาริมทรัพย์ ของผู้รับซื้อฝากดังกล่าวได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยเด็ดขาด จากการขายฝาก ถ้าการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่ วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำ หรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๕) กรณีผู้ขายฝากได้ถอนการขายฝาก และต่อมาได้ขาย อสังหาริมทรัพย์นั้นไป

(ก) กรณีได้ถอนการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดที่ได้กระทำก่อนวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๑ การนับระยะเวลาการได้มาให้นับระยะเวลาที่ขายฝากรวมเข้าด้วย เนื่องจากทรัพย์สิน ที่ขายฝากนั้น ถ้าได้ภายในกำหนดเวลาตามสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่เคยตกไปเป็นของผู้ซื้อฝาก ตามมาตรา ๔๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

กรณีได้ถอนการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ทรัพย์สินที่ขายฝากข้อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ได้ตั้งแต่เวลาที่ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์ ตามมาตรา ๔๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ อย่างไรก็ตามหากต่อมาได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์ภายหลังที่ได้ได้จากการขายฝาก ซึ่งเมื่อรวมระยะเวลาการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ก่อนการขายฝาก ระยะเวลาระหว่างขายฝากและระยะเวลาภายหลังจากการขายฝากแล้วเกิน ๕ ปี ย่อมได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา ๓ (๑๕) (๗) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓

(๗) กรณีได้ถอนการขายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญา หรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด การนับระยะเวลาการได้มาให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ไถ่ได้ถอนการขายฝาก”

สั่ง ณ วันที่ ๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๓

ร้อยเอก สุชาติ เชาว์วิศิษฐ

อธิบดีกรมสรรพากร