

กรณีทีนายชววิทย์ฯ แกลงเรื่องการโอนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๕๑๕ (เดิม ๓๙๕๙) อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) กรุงเทพมหานคร มีข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง และหนังสือที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๑. ประเด็นการที่บริษัท ประไพทรัพย์ จำกัด จดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น ๑๒ ราย โดยจดทะเบียนคนละวันกัน จะต้องเสียค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ ดังนี้

๑.๑ ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ ของราคาประเมิน (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗๓)

๑.๒ ภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่าย ตามอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ร้อยละ ๑ ของราคาที่สูงกว่า ระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ (ประมวลรัษฎากร มาตรา ๖๙ ตรี)

๑.๓ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ ของราคาที่สูงกว่า ระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ (ประมวลรัษฎากร มาตรา ๙๑/๒ (๖))

๒. ประเด็นเจ้าของที่ดิน ๑๒ คน (ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและได้มาไม่พร้อมกัน) จดทะเบียนขายที่ดินให้แก่บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) โดยแยกกันขาย และทำการจดทะเบียนขายโดยแยกส่วนของตน คนละวันกัน ต้องเสียค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสตมป์ ดังนี้

๑.๑ ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ ของราคาประเมิน (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๓ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗๓)

๑.๒ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย คำนวณตามอัตราก้าวหน้า จากราคาประเมิน (ประมวลรัษฎากร มาตรา ๔๙ ทวิ, คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ ๔ (๒))

๑.๓ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ ของราคาที่สูงกว่า ระหว่างราคาประเมินกับราคาทุนทรัพย์ เนื่องจากการขายหลังจากได้ที่ดินมายังไม่พ้น ๕ ปี (ประมวลรัษฎากร มาตรา ๙๑/๒ (๖))

อนึ่ง กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ได้รับชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และหรือค่าอากรแสตมป์ไว้ไม่ครบถ้วนถูกต้องตามข้อเท็จจริง หน้าที่ในการติดตามจัดเก็บภาษีอากรดังกล่าว เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานประเมิน และเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ สังกัดกรมสรรพากรที่จะทำการประเมินหรือสั่งเรียกเก็บเพิ่มเติม ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๑๙๙๘๙ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๖ ซึ่งเวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๒๘๗๗๐ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๖

สำหรับกรณีทีนายชววิทย์ฯ แกลงเป็นเรื่องการจดทะเบียนขายให้บริษัท แสนสิริฯ โดยผู้ขายคนละคน ซึ่งไม่ได้ร่วมกันซื้อที่ดินโดยเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมกัน แต่เป็นการได้มาจากการแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นคนละคราว ไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๗๔๗๐ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๒ ซึ่งเป็นเรื่องการขายที่ดินโดยให้ผู้ซื้อรายเดียวกันเข้าถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองครั้งละส่วน ๆ มีระยะเวลาการจดทะเบียนไล่เลี่ยกันห่างกันไม่นาน และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๙๐๐ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๖ ซึ่งเป็นเรื่องบุคคลหลายคนร่วมกัน ซื้อที่ดินโดยเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมกัน ไม่มีการแบ่งแยกหรือบรรยายส่วนชัดเจน ต่อมาได้ขายให้กับผู้ซื้อรายเดียวกัน โดยทำสัญญาและจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนแยกกัน จึงไม่มีกรณี ที่สำนักงานที่ดินต้องส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อแจ้งกรมสรรพากร

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๑๐๓ ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง...

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ฯ

ข้อ ๒ (๗)(ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์เรียกตามราคาประเมินตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๒

ประมวลรัษฎากร

มาตรา ๓๙ ในหมวดนี้ เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น

"ขาย" หมายความรวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่...

มาตรา ๔๙ ทวิ ในกรณีที่เป็นกรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทนไม่ว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอนนั้น

มาตรา ๖๙ ตริ ให้บุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัท สมาคม หรือคณะบุคคล ผู้จ่ายเงินได้พึงประเมิน ตามมาตรา ๔๐ (๘) เฉพาะที่จ่ายให้กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์คำนวณหักภาษีเงินได้ไว้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ ๑...

มาตรา ๙๑/๒ ภายใต้บังคับมาตรา ๙๑/๔ การประกอบกิจการดังต่อไปนี้ในราชอาณาจักร ให้อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามบทบัญญัติในหมวดนี้...

(๖) การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ไม่ว่าจะอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้อาศัยวิธีใดก็ตาม ทั้งนี้ เฉพาะที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

...

คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

ข้อ ๔ การขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดา ตามข้อ ๓ มีหน้าที่ต้องเสียภาษี ดังนี้

... (๒) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีเงินได้ในฐานะห้างหุ้นส่วน สามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงิน ได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๑๙๙๘๙ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๖ ซึ่งเวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๒๘๗๗๐ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๖

สรุปความได้ว่า กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ได้รับชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และหรือค่าอากรแสตมป์ไว้ไม่ครบถ้วนถูกต้องตามข้อเท็จจริง เจ้าหน้าที่ในการติดตามจัดเก็บภาษีอากรดังกล่าว เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานประเมิน และเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ สังกัดกรมสรรพากรที่จะทำการประเมินหรือสั่งเรียกเก็บเพิ่มเติม