

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๓๒๖/๑.๒๓๗



กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กท. ๑๐๔๐๐

๒๖ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ สำหรับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นที่ตั้ง
ของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทย

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
๒. ร่างพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร
(ฉบับที่ ...) พ.ศ. พร้อมบันทึกหลักการและเหตุผล และบันทึกวิเคราะห์สรุป

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์
สำหรับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทยมาเพื่อ
คณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอ
เรื่อง และการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔(๔) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (หม่อมราชวงศ์
ปรีดิยาธร เทวกุล) กำกับการบริหารราชการ กระทรวงการคลัง ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอ
คณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ เมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ รัฐบาลอินโดนีเซียได้ทำสัญญาซื้อที่ดินพร้อม
สิ่งปลูกสร้างจากพระเจ้าวรวงศ์เธอ กรมหมื่นนครสวรรค์ศักดิพินิจ เนื้อที่ ๑๖ ไร่ เพื่อใช้เป็นที่พักการสถาน
เอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทย โดยได้ชำระเงินให้แก่ผู้ขายจำนวน ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๑.๒ เมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๕ คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้รัฐบาล
อินโดนีเซีย มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นที่พักการสถานเอกอัครราชทูต และให้ยกเว้นค่าฤชา
ธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยถือหลักปฏิบัติต่างตอบแทนตามความตกลงในรูปหนังสือ
แลกเปลี่ยนเมื่อวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๔๕ อนุญาตให้แต่ละฝ่ายสามารถได้มาซึ่งที่ดินและอาคารเพื่อใช้สร้างที่
ทำการสถานเอกอัครราชทูตได้ และให้ยกเว้นค่าฤชาธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วย แต่ยังไม่
สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ เนื่องจากรังวัดไม่เรียบร้อย

๑.๓ ปี พ.ศ. ๒๕๑๙ กระทรวงการต่างประเทศได้มีหนังสือถึงอธิบดีกรมที่ดินให้
ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว เนื่องจากอินโดนีเซียได้เปลี่ยนแปลง
กฎหมายที่ดิน (ในปี พ.ศ. ๒๕๐๓) ซึ่งเป็นผลให้รัฐบาลไทยไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ฝ่ายไทยจึงไม่มีพันธะ
ที่จะต้องปฏิบัติต่างตอบแทนตามหนังสือแลกเปลี่ยน เมื่อวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๔๕

/๑.๔...

๑.๔ เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทย ได้มีหนังสือถึงรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการต่างประเทศยืนยันว่า รัฐบาลไทยได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์ ในที่ดินและอาคารในอินโดนีเซียเพื่อวัตถุประสงค์ทางการทูตเป็นระยะเวลาไม่จำกัด และเมื่อวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๕ กระทรวงการต่างประเทศได้พิจารณาเห็นชอบให้สามารถจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวได้

๑.๕ กระทรวงการต่างประเทศได้นำเสนอคณะรัฐมนตรี และคณะรัฐมนตรีได้มีการ ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๗ ได้ลงมติเห็นชอบดังนี้

(๑) อนุญาตให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ใช้ เป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซีย

(๒) ลดหย่อนภาระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินรายนี้เป็นการเฉพาะ

(๓) ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อน ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับกรณีการโอน อสังหาริมทรัพย์อันเป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทย

(๔) เห็นชอบในหลักการต่อการลดอัตราหรือยกเว้นค่าอากรแสตมป์ และภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย เพื่อให้กระทรวงการคลังโดยกรมสรรพากร พิจารณา ดำเนินการออกพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๓(๑) ของประมวลรัษฎากรและกำหนดในรายละเอียดต่อไป

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

มาตรการนี้จะเป็นการแก้ไขปัญหาที่เป็นอุปสรรคในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็น ที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทยให้กับรัฐบาลอินโดนีเซียซึ่งค้างการดำเนินการ มาเป็นเวลา ๖๓ ปี ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากระดับนโยบาย อีกทั้งจะต้องมีการตราเป็นพระราชกฤษฎีกา จึงมีความจำเป็นต้องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อให้ความเห็นชอบตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการเสนอเรื่องและ การประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔(๔)

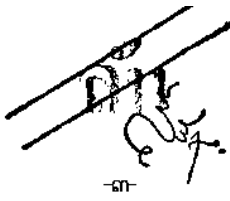
๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ สำหรับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทย มีความจำเป็นเร่งด่วน เพื่อแก้ปัญหา ที่เป็นอุปสรรคในการโอนกรรมสิทธิ์ของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทย

๔. สาระสำคัญ ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

๔.๑ การขายอสังหาริมทรัพย์มีภาระภาษีอากร ดังนี้

(๑) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมาโดยทางมรดก หรือจากการให้โดยเสนหา จะถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์หักค่าใช้จ่าย ในอัตราร้อยละ ๕๐ ของเงินได้เหลือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารตามจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์นำไปคำนวณภาษี ตามอัตราก้าวหน้าได้ ได้เท่าใดนำไปคูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นภาษีที่ต้องเสีย ทั้งนี้ตามมาตรา ๔๘(๔) และมาตรา ๕๐ แห่งประมวลรัษฎากร


-๓-

(๒) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทาง
ค้าหรือ หากำไรมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ ๓.๓ ของรายรับ ตามมาตรา ๙๑/๕(๖)
และมาตรา ๙๑/๖ แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับกรณีผู้ขายที่ดินให้สถานทูตอินโดนีเซียไม่เข้าลักษณะเป็น
การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร จึงไม่มีการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) อากรแสตมป์ กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ข้อกำหนดให้
ผู้ออกใบรับสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้เสียอากรแสตมป์ในจำนวนเงินตามใบรับทุก
๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท เสียอากรแสตมป์ ๑ บาท ตามมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร

๔.๒ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่ได้รับ
จากการโอนกรรมสิทธิ์และสำหรับการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น
ที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทยให้แก่สถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำ
ประเทศไทย ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ และการดำเนินการยกเว้นภาษีข้างต้น
สามารถดำเนินการได้โดยการตราเป็นพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการ
ยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ...) พ.ศ.

๕. ผลกระทบ

การดำเนินการตามมาตรการข้างต้น คาดว่าจะมีผลกระทบดังนี้

๕.๑ ในส่วนของภาครัฐ จะเป็นการส่งเสริมความสัมพันธ์อันดีตามหลักปฏิบัติต่างตอบแทน
ระหว่างราชอาณาจักรไทยและสาธารณรัฐอินโดนีเซีย อันจะนำไปสู่ความร่วมมือในด้านพลังงาน ด้านการ
ประมง ด้านการค้า และด้านการลงทุนของประเทศทั้งสองในระยะต่อไป

๕.๒ ในส่วนของผู้อนุกรรมสิทธิ์ จะเป็นการบรรเทาภาระภาษีและสร้างความเป็นธรรม
ให้กับผู้อนุ ทั้งนี้โดยเมื่อคำนึงถึงรายได้ที่ได้รับจากการขายที่ดินในอดีตที่มีจำนวนไม่มาก แต่จะต้องรับภาระภาษี
อากรตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในปัจจุบันที่สูงขึ้น

๕.๓ การยกเว้นภาษีอากรข้างต้น จะมีผลกระทบต่อรายได้ของรัฐ เป็นจำนวน ๑๘๓
ล้านบาท

๖. ข้อเสนอของส่วนราชการ

๖.๑ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ ให้แก่เจ้าของที่ดิน
สำหรับเงินได้พึงประเมินที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซีย
ประจำประเทศไทย ตามหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๒๗ หน้าสำรวจ ๔๒๔ ตำบลถนนเพชรบุรี (ประแจจีน)
อำเภอคูสิต จังหวัดพระนคร และการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างเจ้าของที่ดิน
โฉนดเลขที่ดังกล่าวกับสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทย ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๑
ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

๖.๒ กำหนดให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

/กระทรวง...

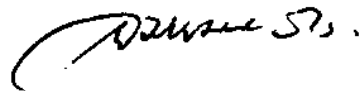


~~ดี~~
๕

กระทรวงการคลังจึงเรียนมาเพื่อขอให้คณะรัฐมนตรีเห็นชอบการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ สำหรับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทยตามเสนอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสมหมาย ภาษี)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมสรรพากร

สำนักวิชาการแผนภาษี

โทร. ๐ ๒๒๗๒ ๙๔๗๙

โทรสาร ๐ ๒๖๑๗ ๓๖๓๒

E-mail taxpolicy@rd.go.th

~~ดี~~
๕