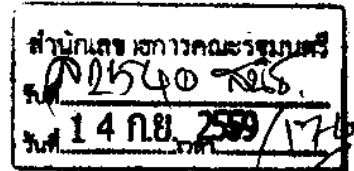


ให้ยกเลิกชั้นความลับนับแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติ



ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๗๒๖/ว. ๒๕๕๙

กระทรวงการคลัง

ถนนพระรามที่ ๖ กทม. ๑๐๔๐๐

๑๓ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (การกำหนดฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
๒. ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (การกำหนดฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร) มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔(๒) ทั้งนี้รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการ กระทรวงการคลัง ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ได้กำหนดให้กรณีบุคคลธรรมดา โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ไม่ว่าราคาซื้อขายกัน ตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขาย อสังหาริมทรัพย์นั้น โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น

๑.๒ การกำหนดให้บุคคลธรรมดาเสียภาษีเงินได้สำหรับการโอนสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นฐานในการคำนวณภาษีไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง เนื่องจากราคาที่ซื้อขายกันจริงส่วนใหญ่จะสูงกว่าราคาประเมินของเจ้าพนักงานที่ดิน อีกทั้งยังเกิดปัญหาในการคำนวณภาษี เงินได้กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีต้นทุนสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งในการคำนวณภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาประจำปี ผู้ขายสามารถหักค่าใช้จ่ายได้ตามมูลค่าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา จึงทำให้ผู้ขายไม่มี ภาระภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกจากนี้ยังไม่สอดคล้องกับการจัดเก็บภาษีประเภทอื่นๆ ตามประมวลรัษฎากร ซึ่งจัดเก็บจากรายได้หรือรายรับตามราคาที่ซื้อขายกันตามจริง

ลับ

/๑.๓ กระทรวง...

ลับ

-๒-

๑.๓ กระทรวงการคลังได้มีหนังสือ ลับ ส่วนที่สุด ที่ กค ๐๗๒๖/ล.๓๒๖๔ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เพื่อให้สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเสนอคณะรัฐมนตรีเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ...) พ.ศ. (ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร) โดยกำหนดให้ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ไม่ว่าราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินใช้ราคาขายอสังหาริมทรัพย์ตามราคาที่ได้รับตามความเป็นจริงในวันที่มีการโอน หรือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า เป็นเงินได้พึงประเมินของผู้มีเงินได้

๑.๔ สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้มีหนังสือ ลับ ที่ นร ๐๕๐๓/๔๖๙๗๐ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๘ แจ้งกระทรวงการคลังว่า รองนายกรัฐมนตรี (นายวิษณุ เครืองาม) สั่งและปฏิบัติราชการแทนนายกรัฐมนตรีได้มีคำสั่งมอบหมายให้กระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยรับร่างพระราชบัญญัติฯ ไปหารือร่วมกันในประเด็นที่กรมที่ดินได้มีข้อสังเกตเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว ดังนี้

(๑) ในด้านการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานที่ดินต้องดำเนินการไต่สวนข้อเท็จจริงและเรียกเอกสารเพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้ราคาซื้อขายที่แท้จริง

(๒) ในการแจ้งราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้ผู้ซื้อผู้ขายอสังหาริมทรัพย์แจ้งราคาซื้อขายที่ต่ำกว่าความเป็นจริง เพราะหากแจ้งราคาซื้อขายตามความเป็นจริงที่สูงกว่าราคาประเมินจะทำให้เสียภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ ให้กระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยไปหารือกันให้ได้ข้อยุติก่อนเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

๑.๕ กระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยได้ประชุมหารือในข้อสังเกตดังกล่าว และได้มีมติร่วมกัน โดยกระทรวงการคลังได้ปรับปรุงข้อความในมาตรา ๓ ของร่างพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว เพื่อให้เกิดความชัดเจนขึ้น โดยยังคงเป็นไปตามหลักการและเหตุผลเดิม และเพื่อช่วยลดผลกระทบในการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานที่ดิน ในกรณีการไต่สวนราคาของผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ได้แจ้งเจ้าพนักงานที่ดินนั้นว่าเป็นราคาที่ไต่สวนอย่างถูกต้องแล้วหรือไม่ โดยปรับแก้ให้มีการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดากรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ให้เจ้าพนักงานผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใช้ราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้มีเงินได้พึงประเมินแสดงเป็นราคาตามความเป็นจริง หรือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งซื้อขายในวันที่มีการโอนนั้น แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า เป็นเงินได้พึงประเมินของผู้มีเงินได้ โดยการจัดเก็บภาษีดังกล่าวมิให้เป็นเหตุเสื่อมสิทธิของเจ้าพนักงานประเมินในการเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เพื่อให้การจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง และเพื่อให้สอดคล้องกับการจัดเก็บภาษีประเภทอื่นๆ ตามประมวลรัษฎากร กระทรวงการคลังเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในประมวลรัษฎากร จึงมีความจำเป็นต้องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อให้ความเห็นชอบตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔(๒)

ลับ

/๓. ความเร่งด่วน...

ลับ

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เนื่องจากร่างพระราชบัญญัตินี้เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา ๔๙ ทวิ ตามประมวลรัษฎากร เพื่อให้การจัดเก็บภาษีสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง และก่อให้เกิดความเป็นธรรม ในการจัดเก็บภาษี จึงมีความจำเป็นเร่งด่วน

๔. สาระสำคัญ ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

๔.๑ กำหนดให้ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ให้เจ้าพนักงานผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใช้ราคาขายที่ผู้มีเงินได้พึงประเมินแสดง หรือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า เป็นเงินได้พึงประเมินของผู้นั้น โดยการจัดเก็บภาษีดังกล่าว มิให้เป็นเหตุเสื่อมสิทธิของเจ้าพนักงานประเมินในการเรียกเก็บภาษีอากร

๔.๒ การแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในประมวลรัษฎากร สามารถดำเนินการได้โดยการตราพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. จำนวน ๑ ฉบับ (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร)

๕. ผลกระทบ

การแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในประมวลรัษฎากรข้างต้น จะส่งผลกระทบ ดังนี้

๕.๑ ช่วยให้มีการจัดเก็บภาษีอากรมีประสิทธิภาพ โดยทำให้การจัดเก็บภาษีเงินได้ ตามราคาที่เป็นจริงจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงในการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์

๕.๒ ทำให้ฐานในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามประมวลรัษฎากร มีความสอดคล้องกับฐานในการคำนวณการจัดเก็บภาษีกรณีรายได้หรือรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดเก็บตามราคาที่ซื้อขายกันตามจริง

๕.๓ สร้างความเป็นธรรมในระบบการจัดเก็บภาษี

๖. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว ขอเรียนเสนอ ดังนี้

๖.๑ ขออนุมัติร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร) ตามหนังสือ ลับ ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๗๒๖/ร.๓๒๖๔ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ซึ่งอยู่ระหว่างขั้นตอนการพิจารณาของสำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

๖.๒ ขอให้คณะรัฐมนตรีเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (การกำหนดฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร) ที่ได้ปรับปรุงตามข้อสังเกต โดยมีหลักการ ดังนี้

(๑) กำหนดให้ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ให้ผู้มีเงินได้พึงประเมินมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้โดยใช้ราคาที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามความเป็นจริงในวันที่มีการโอน หรือตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า และให้เจ้าพนักงานผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใช้ราคาขายที่ผู้มีเงินได้พึงประเมินแสดง หรือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บ

/ค่าธรรมเนียม...

ลับ

ลับ

ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้นแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า เป็นเงินได้พึงประเมินของผู้นั้น โดยการจัดเก็บภาษีดังกล่าวมิให้เป็นเหตุเสื่อมสิทธิของเจ้าพนักงานประเมินในการเรียกเก็บภาษีอากร

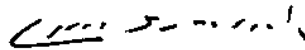
(๒) ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

(๓) บทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากรที่ถูกยกเลิกหรือแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ให้ยังคงใช้บังคับต่อไปเฉพาะในการปฏิบัติจัดเก็บภาษีอากรที่ค้างอยู่หรือพึงชำระก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

กระทรวงการคลังจึงเรียนมาเพื่อขอให้คณะรัฐมนตรีเห็นชอบหลักการร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ...) พ.ศ. (การกำหนดฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร) ตามที่เสนอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมสรรพากร

สำนักวิชาการแผนภาษี

โทร. ๐ ๒๒๗๒ ๙๔๗๙

โทรสาร ๐ ๒๖๑๗ ๓๖๓๒

E-mail taxpolicy@rd.go.th

ลับ