**คำอธิบายเพิ่มติม**

**ประกาศกรมสรรพากร ฉบับที่ 125 พ.ศ. 2546**

โดย...คุณอิสระ บุญยัง

สำหรับผู้ซึ่งประสงค์จะขายบ้านเก่าแล้วซื้อบ้านใหม่ภายใน 1 ปี หรือซื้อบ้านใหม่ก่อนแล้วขายบ้านเก่าภายใน 1 ปี ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่ายนี้สามารถขอรับคืนได้ (ตามประกาศกรมสรรพากร ฉบับที่ 125 พ.ศ. 2546) แต่การขอคืนภาษีนี้ต้องไม่มากกว่าราคาบ้านใหม่ที่ซื้อ อาทิ ขายบ้านเก่าราคา 2 ล้านบาท แล้วซื้อบ้านใหม่ราคา 3 ล้านบาท ก็สามารถขอคืนภาษีได้เต็มจำนวนที่ถูกหักไป แต่หากขายบ้านเก่าราคา 5 ล้านบาทแล้ว ซื้อบ้านใหม่หลังเล็กลงในราคา 2 ล้านบาท ก็จะขอคืนภาษีได้เท่ากับการเสียภาษี 2 ล้านบาท

มาตรการนี้เป็นมาตรการส่งเสริมด้านที่อยู่อาศัยและมิได้มีกำหนดเวลาสิ้นสุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทุกครอบครัวมีโอกาสยกระดับคุณภาพชีวิต นั่นคือเมื่อมีรายได้มากขึ้นสมาชิกในครอบครัวมากขึ้น ก็อาจจะขายบ้านเก่าแล้วซื้อบ้านใหม่หลังใหญ่กว่าหรือมูลค่าสูงกว่า

ดังนั้น หลักเกณฑ์ใหม่ของกรมสรรพากรที่จะให้การซื้อขายที่ดิน หรือบ้านพร้อมที่ดินต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายตามราคาซื้อขาย หรือราคาประเมินอย่างใดอย่างหนึ่งที่สูงกว่า จะมีผลกระทบต่อการซื้อขายบ้านพร้อมที่ดินหรือซื้อขายที่ดินโดยทั่วไปของบุคคลธรรมดา แต่ทั้งนี้ก็จะไม่กระทบต่อผู้ที่ขายบ้านเก่าแล้วมีวัตถุประสงค์จะซื้อบ้านใหม่ ซึ่งสามารถขอรับคืนภาษีที่ถูกหัก ณ ที่จ่ายบ้านหลังเก่าได้

\*\*\*ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ ๑๒๕) เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยแห่งเดิม และต้องซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย