

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

เกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ ๑๒๕)

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข

เพื่อการยกเว้นภาษี เงินได้สำหรับเงินได้จากการขาย

อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยแห่งเดิม

และต้องซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒ (๖๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔๑ (พ.ศ. ๒๕๔๖) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้มีเงินได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ที่จะได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา นั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ดังนี้

(๑) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งไม่รวมถึงห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคลและกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง

(๒) ผู้มีเงินได้จะใช้อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยประกอบกิจการของตนเองด้วยก็ได้

(๓) กรณีผู้มีเงินได้ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ และได้โอนชื่อเข้ามาในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ ก่อนที่จะขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมนั้น ผู้มีเงินได้จะมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายน้อยกว่า ๑ ปีก็ได้ แต่เมื่อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมไประยะเวลาการมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมและอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ นับถึงวันขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมรวมกันแล้วต้องไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(๔) การมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรชั่วระยะเวลาหนึ่ง หรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึง ๑ ปี ให้ถือว่ามีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(๕) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสของสามีภริยา คู่สมรสทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(๖) กรณีสามีภริยาต่างฝ่ายต่างขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญของแต่ละคน โดยมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้ต่างฝ่ายต่างได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นั้น

ข้อ ๒ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามข้อ ๑ นั้น ผู้มีเงินได้ซึ่งได้ถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากรไว้แล้วมีสิทธิขอคืนได้โดยจะต้องยื่นคำร้องขอคืนภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในกรณีดังกล่าวตามแบบที่อธิบดีกำหนด (แบบ ก. ๑๐) ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่ หรือสำนักงานสรรพากรพื้นที่สาขาท้องที่ที่มีผู้มีเงินได้มีภูมิลำเนา โดยจะต้องแนบหลักฐานต่างๆ ดังต่อไปนี้

(๑) ต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าภาษีเงินได้ฉบับที่กรมที่ดินออกให้ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิม

(๒) สำเนาฉบับสำัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิม ที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(๓) สำเนาฉบับสำัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ ที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(๔) สำเนาทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของผู้มีเงินได้สำหรับอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ (ในกรณีมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร สำหรับอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมน้อยกว่า ๑ ปี ตามข้อ ๑ (๓))

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๖ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๖

สุภรัตน์ ควัฒน์กุล

อธิบดีกรมสรรพากร