

ข้อตรวจพบการเรียกเก็บเงินภาษีธุรกิจเฉพาะไม่ถูกต้อง

| ลำดับที่ | ประเด็น   | ข้อตรวจพบ  | แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง  |   |
|----------|---|--|---|---|
|          |   |  | วิธีการเรียกเก็บ  | กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง   |
| 1        | ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใน 5 ปี โดยผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่ ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ | - เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ   | - เรียกเก็บอากรแสตมป์ เพราะอยู่ในข่ายใน การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ  | * คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.82/2542 เรื่อง การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไร ตาม มาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร ข้อ 4 (3)              |
| 2        | ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้มา ไม่พร้อมกัน โดยอสังหาริมทรัพย์ที่ ได้มาภายหลังถือครองไม่เกิน 5 ปี                               | - เรียกเก็บอากรแสตมป์สำหรับ อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาเลย 5 ปี และเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาไม่ เกิน 5 ปี | - เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งจำนวน เนื่องจาก กำหนดเวลา 5 ปี ให้ถือตามระยะเวลาการได้มา ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาภายหลัง | * คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.82/2542 เรื่อง การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไร ตาม มาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร ข้อ 3 (6) (ข) วรรคท้าย |
| 3        | ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทาง มรดกภายใน 5 ปี   | - เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ   | - เรียกเก็บอากรแสตมป์ เพราะอยู่ในข่ายได้ รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ   | * คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.82/2542 เรื่อง การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไร ตาม มาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร ข้อ 4 (2)              |

| ลำดับที่ | ประเด็น  | ข้อตรวจพบ  | แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง  |  |
|----------|--|--|---|--|
|          |  |  | วิธีการเรียกเก็บ  | กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง  |
| 4        | กำหนดเวลา 5 ปี กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการไถ่ถอนขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนด   | - นับตั้งแต่วันที่ที่มีการไถ่ถอนขายฝากถึงวันที่โอนขายอสังหาริมทรัพย์   | - กรณีไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาตามสัญญา กำหนดเวลา 5 ปี หมายถึง การรวมระยะเวลาการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ก่อนการขายฝาก ระยะเวลาระหว่างการขายฝาก และระยะเวลาภายหลังจากการขายฝาก หากเกิน 5 ปี ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ<br>- กรณีไถ่ถอนขายฝากภายหลังจากกำหนดเวลาได้ ตามสัญญา การนับระยะเวลาการได้มาให้นับตั้งแต่วันที่ไถ่ถอนการขายฝากจนถึงวันที่โอนขายอสังหาริมทรัพย์ | * คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.99/2543 เรื่อง การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไร ตาม มาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร ข้อ 8 (5) (ก)<br>* คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.99/2543 เรื่อง การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไร ตาม มาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร ข้อ 8 (5) (ข) |
| 5        | ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนที่ได้มาโดยการซื้อร่วมกัน และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม 1 คน มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี นับแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์ | - เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะในส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่ไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน และเรียกเก็บอากรแสตมป์เฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี | - เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งจำนวน เนื่องจากการเข้าถือกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน ให้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะคณะบุคคลที่มีโชนิติบุคคล ตามข้อ 7 (2) ไม่ให้นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิในการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ  | * คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.82/2542 เรื่อง การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไร ตาม มาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร ข้อ 4 (3) (ค) และ ข้อ 7 (2)  |

| ลำดับที่ | ประเด็น  | ข้อตรวจพบ   | แนวทางการเรียกเก็บที่ถูกต้อง   |  |
|----------|--|---|--|--|
|          |  |   | วิธีการเรียกเก็บ   | กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง  |
| 6        | ขายที่ดินหลายแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงเดียว ซึ่งได้มาภายใน 5 ปี โดยผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี | - ไม่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ และเรียกเก็บอากรแสตมป์ทั้งจำนวน | - เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะในส่วนของที่ดินแปลงที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างเพราะได้มาภายใน 5 ปี<br>- เรียกเก็บอากรแสตมป์ เฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี อยู่ในข่ายได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ | * คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.82/2542 เรื่อง การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไร ตามมาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร ข้อ 3 (6) และ ข้อ 4 (3) (ก) |
| 7        | นิติบุคคลขายอสังหาริมทรัพย์  | - ไม่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ                                 | - ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ   | * คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.82/2542 เรื่อง การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไร ตามมาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร ข้อ 3 (1) ถึง (5)           |
| 8        | สหกรณ์การเกษตรขายอสังหาริมทรัพย์   | - ไม่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ                                 | - ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ   | * คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.82/2542 เรื่อง การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไร ตามมาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร ข้อ 2 (6) และ ข้อ 3 (5)     |