

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

เกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ ๒๑๓)

เรื่อง กำหนดวิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับการซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔ แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๒๘) พ.ศ. ๒๕๕๔ อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดวิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับการซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ การยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับการซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ต้องเป็นไปตามวิธีการ และเงื่อนไข ดังนี้

(๑) ต้องเป็นการซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด มูลค่าไม่เกินห้าล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการทำสัญญาซื้อขายที่ดินและทำสัญญาจ้างปลูกสร้างอาคารแยกจากกัน

อสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งต้องไม่เคยผ่านการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์มาก่อน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

(๒) การใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เท่าจำนวนเงินที่จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์จริง แต่ไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด

(๓) ต้องเป็นการจ่ายค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด ที่จ่ายไปในระหว่างวันที่ ๒๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๔ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕ และต้องมี การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แล้วเสร็จภายในช่วงเวลาดังกล่าว

(๔) ผู้มีเงินได้ต้องใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ครั้งแรกภายในห้าปีภาษี นับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้ว และต้องใช้สิทธิเป็นเวลาห้าปีภาษีต่อเนื่องกัน โดยให้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้เป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละปี

(๕) กรณีผู้มีเงินได้หลายคนร่วมกันซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ในอาคารชุด ให้ได้รับยกเว้นภาษีทุกคน โดยเฉลี่ยการได้รับยกเว้นภาษีตามส่วนของกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน แต่รวมกันทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินจำนวนเงินที่จ่ายเป็นค่าซื้อสังหาริมทรัพย์จริง และไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด

(๖) กรณีผู้มีเงินได้มีสามีหรือภริยา ให้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้จากการซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยได้เพียงแห่งเดียว

(๗) กรณีสามีภริยาต่างฝ่ายต่างมีเงินได้ และความเป็นสามีภริยาได้มีอยู่ตลอดปีภาษีที่ได้รับยกเว้นภาษี ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ดังนี้

(ก) กรณีภริยาไม่ใช่สิทธิแยกยื่นรายการและเสียภาษีต่างหากจากสามีตามมาตรา ๕๗ เบญจแห่งประมวลรัษฎากร ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้รวมกันเท่าจำนวนเงินที่จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์จริง แต่รวมกันทั้งหมดแล้วไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด

(ข) กรณีภริยาใช้สิทธิแยกยื่นรายการและเสียภาษีต่างหากจากสามีตามมาตรา ๕๗ เบญจแห่งประมวลรัษฎากร ให้สามีและภริยาต่างฝ่ายต่างได้รับยกเว้นภาษีเงินได้กึ่งหนึ่งของจำนวนเงินที่จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์จริง แต่รวมกันทั้งหมดแล้วไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด ทั้งนี้ การใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ครั้งแรกของสามีและภริยาจะต้องกระทำในปีภาษีเดียวกัน

(ค) กรณีสามีและภริยาต่างฝ่ายต่างมีสิทธิได้รับยกเว้นภาษีเงินได้อยู่ก่อนแล้ว ให้สามีและภริยาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้รวมกันไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด เพียงแห่งเดียว

(๘) กรณีสามีภริยาต่างฝ่ายต่างมีเงินได้ และความเป็นสามีภริยามิได้มีอยู่ตลอดปีภาษีที่ได้รับยกเว้นภาษี ซึ่งต้องยื่นรายการและเสียภาษีต่างหากจากกัน ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ดังนี้

(ก) กรณีผู้มีเงินได้มีสิทธิได้รับยกเว้นภาษีเงินได้อยู่ก่อนแล้ว ให้สามีและภริยาซึ่งเป็นผู้มีเงินได้ต่างฝ่ายต่างยังคงได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เท่าจำนวนเงินที่จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์จริง แต่ไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด

(ข) กรณีผู้มีเงินได้สมรสกัน ต่อมาสิทธิได้รับยกเว้นภาษี ให้สามีและภริยาต่างฝ่ายต่างได้รับยกเว้นภาษีเงินได้กึ่งหนึ่งของจำนวนเงินที่จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์จริง แต่รวมกันทั้งหมดแล้วไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด

(๙) ผู้มีเงินได้ต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมาก่อน หรือไม่มีชื่อเป็นหรือเคยเป็นเจ้าของบ้านในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นหลักฐาน เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของตนเองหรือคู่สมรสตามทะเบียนบ้าน

(๑๐) กรณีการกู้ยืมเงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน โดยผู้กู้ร่วมมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของตนเอง หรือเคยใช้สิทธิหักลดหย่อนหรือยกเว้นภาษีมาแล้ว ผู้กู้ร่วมจะไม่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีในส่วน of เงินได้ที่ผู้กู้ร่วม

ข้อ ๒ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ตามประกาศนี้ ผู้มีเงินได้ต้องมีหลักฐานประกอบการยกเว้นภาษีเงินได้ ดังนี้

(๑) หนังสือรับรองจากผู้ขายที่พิสูจน์ได้ว่า มีการจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยต้องมีข้อความอย่างน้อยตามที่แนบท้ายประกาศนี้

(๒) หนังสือรับรองตนเองว่าเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรก โดยต้องมีข้อความอย่างน้อยตามที่แนบท้ายประกาศนี้

(๓) สำเนาสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๔) สำเนาสัญญากู้ยืมเงิน (กรณีกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน)

ข้อ ๓ ผู้มีเงินได้ต้องมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีชื่อเป็นคู่สัญญากับสถาบันการเงินที่กู้ยืม เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าห้าปี แต่ไม่รวมถึงกรณีผู้มีเงินได้ถึงแก่ความตาย หรือกรณีเกิดเหตุสุดวิสัย

ข้อ ๔ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ตามประกาศนี้ ให้ผู้มีเงินได้นำเงินได้ที่ได้รับยกเว้นภาษีไปหักจากภาษีที่ต้องชำระจากการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ตามมาตรา ๔๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากร ก่อนการคำนวณเครดิตภาษี

กรณีผู้มีเงินได้มีภาษีที่ต้องชำระน้อยกว่าจำนวนค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ในแต่ละปีภาษี ผู้มีเงินได้ไม่มีสิทธิได้รับคืนเงินภาษีจากส่วนต่างดังกล่าว

ข้อ ๕ กรณีผู้มีเงินได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด และได้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้แล้ว และต่อมาปฏิบัติไม่เป็นไปตามวิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนด ผู้มีเงินได้หมดสิทธิได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และต้องเสียภาษีเงินได้สำหรับปีภาษีที่นำเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุดไปหักออกจากภาษีที่ต้องชำระมาแล้ว พร้อมเงินเพิ่มตามมาตรา ๒๗ แห่งประมวลรัษฎากร

ข้อ ๖ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๔ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๕

สาธิต รังคสิริ

อธิบดีกรมสรรพากร

หนังสือรับรองจำนวนเงินที่ชำระค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์
ตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๒๘) พ.ศ. ๒๕๕๔

๑. ข้อมูลผู้ขาย (ผู้โอน)

ชื่อผู้ขาย.....

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร/เลขบัตรประชาชน

ที่อยู่

โทรศัพท์

๒. ข้อมูลผู้ซื้อ (ผู้รับโอน)

ชื่อผู้ซื้อ.....

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร/เลขบัตรประชาชน.....

ที่อยู่

โทรศัพท์

๓. กรณีผู้ซื้อหลายคน (กรรมสิทธิ์รวม)

ระบุส่วนของกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อแต่ละคน.....

๔. ผู้ซื้อได้ชำระค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภท

ตามสัญญาซื้อขายเลขที่ลงวันที่ เดือน พ.ศ.

ตามรายละเอียดโฉนดเลขที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

ชื่อโครงการ

ที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้.....

และได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเมื่อวันที่ เดือนพ.ศ. ๒๕.....

โดยได้ชำระค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ภายในปี พ.ศ. ๒๕๕๕ เป็นจำนวนเงิน

(จำนวนเงินเป็นตัวอักษร)

ขอรับรองว่า รายการที่แสดงไว้เป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ ผู้ขาย

(.....)

วันที่

หนังสือรับรองการซื้อขายทรัพย์สิน

วันที่

ข้าพเจ้า นาย/นาง/นางสาว..... ซึ่งเป็นผู้ซื้อ
อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด ขอรับรองข้อเท็จจริงว่า ข้าพเจ้าได้
ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย และ
ข้าพเจ้า

ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด
เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยมาก่อน

ไม่เคยเป็นผู้ใช้สิทธิหักลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้ยืม สำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อ เช่าซื้อ
หรือสร้างอาคารอยู่อาศัย

ไม่เคยเป็นผู้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่อยู่อาศัยเดิม
และซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔๑ (พ.ศ. ๒๕๔๖)
ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร

ไม่เคยเป็นผู้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้จากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคาร อาคาร
พร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๗๑ (พ.ศ. ๒๕๕๒)
ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร

ขอรับรองว่า รายการที่แสดงไว้เป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ ผู้ซื้อ

()

วันที่