

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

เกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ ๓๕๓)

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ สำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๔๘ (พ.ศ. ๒๕๖๒) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ สำหรับเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า อาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีเงินได้

ข้อ ๒ การยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ดังนี้

(๑) ผู้มีเงินได้ซึ่งมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ต้องมิใช่ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล

(๒) ต้องเป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าไม่เกิน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท และต้องไม่ใช่กรณีที่เป็น การซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีการแยกสัญญาซื้อขายที่ดินและสัญญาก่อสร้างออกจากกัน

(๓) ต้องเป็นการจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามจำนวนที่จ่ายจริงที่จ่ายไปตั้งแต่วันที่ ๓๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ และต้องมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แล้วเสร็จภายในช่วงเวลาดังกล่าว

(๔) ผู้มีเงินได้ต้องใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้พึงประเมินประจำปีภาษี ๒๕๖๒ ที่ต้องยื่นรายการและชำระภาษีเงินได้ในปี ๒๕๖๓

(๕) ผู้มีเงินได้ต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองมาก่อน

(๖) การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ให้ผู้มีเงินได้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เท่าจำนวนที่จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์จริง แต่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท

(๗) กรณีที่ผู้มีเงินได้หลายคนร่วมกันซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ทุกคนโดยเฉลี่ยการได้รับยกเว้นภาษีตามส่วนของกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน แต่รวมกันทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินจำนวนที่จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์จริงและไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท

(๘) กรณีที่สามีภริยาร่วมกันซื้ออสังหาริมทรัพย์ และต่างฝ่ายต่างมีเงินได้ การได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ให้ใช้หลักเกณฑ์ตาม (๗) โดยยื่นรายการเกี่ยวกับเงินได้พึงประเมิน ดังนี้

(ก) ถ้าต่างฝ่ายต่างยื่นรายการเกี่ยวกับเงินได้พึงประเมินที่ตนได้รับ หรือแยกยื่นรายการ และเสียภาษีเฉพาะส่วนที่เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่ถือเป็นเงินได้อีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา ๕๗ ฉ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ต่างฝ่ายต่างได้รับยกเว้นภาษีเงินได้

(ข) ถ้าสามีภริยาตกลงยื่นรายการและเสียภาษีรวมกัน โดยถือเอาเงินได้พึงประเมินของตนเป็นเงินได้ของสามีหรือภริยาอีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา ๕๗ ฉ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ผู้มีเงินได้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ส่วนของตน และได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ส่วนของสามีหรือภริยาด้วย

(๙) กรณีที่สามีภริยาร่วมกันซื้อสังหาริมทรัพย์ หากสามีหรือภริยามีเงินได้ฝ่ายเดียว ให้ผู้มีเงินได้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เต็มจำนวนที่สามีภริยาได้จ่ายจริง แต่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท

ข้อ ๓ ผู้มีเงินได้ต้องมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ เป็นเวลาติดต่อกัน ไม่น้อยกว่าห้าปี นับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่ไม่รวมถึงกรณีที่มีผู้มีเงินได้ถึงแก่ความตาย หรือกรณีอสังหาริมทรัพย์นั้นสิ้นสภาพไปทั้งหมด

ข้อ ๔ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ตามประกาศนี้ ผู้มีเงินได้ต้องมีหลักฐานประกอบการยกเว้นภาษีเงินได้ ดังนี้

(๑) สำเนาสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น สำเนาสัญญาขาย (ท.ด. ๑๓) สำเนาสัญญาซื้อขายห้องชุดในอาคารชุด (อ.ช. ๒๓) หรือสำเนาหนังสือโอนกรรมสิทธิ์อาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดแล้วแต่กรณี

(๒) หนังสือรับรองจากผู้ขายที่พิสูจน์ได้ว่า มีการจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศนี้

(๓) หนังสือรับรองตนเองของผู้มีเงินได้ที่ใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ว่า เป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรก โดยต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศนี้

ข้อ ๕ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ตามประกาศนี้ ให้ผู้มีเงินได้มีสิทธินำเงินได้ที่ได้รับยกเว้นภาษีไปคำนวณหักจากเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ แห่งประมวลรัษฎากร หลังจากหักค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๔๒ ทวิ ถึงมาตรา ๔๖ แห่งประมวลรัษฎากรแล้ว

ข้อ ๖ กรณีที่ผู้มีเงินได้ที่ได้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้แล้ว และต่อมาปฏิบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามประกาศนี้ ผู้มีเงินได้หมดสิทธิได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และต้องเสียภาษีเงินได้สำหรับปีภาษีที่ได้นำค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ไปหักออกจากเงินได้พึงประเมินเพื่อยกเว้นภาษีเงินได้แล้ว พร้อมชำระเงินเพิ่มตามมาตรา ๒๗ แห่งประมวลรัษฎากร

ข้อ ๗ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๒

เอกนิติ นิติทัณฑ์ประกาศ

อธิบดีกรมสรรพากร

หนังสือรับรองจำนวนเงินที่ชำระค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์
ตามกฎหมายว่าด้วยอสังหาริมทรัพย์
ฉบับที่ ๓๔๘ (พ.ศ. ๒๕๖๒)
ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร

๑. ข้อมูลผู้ขาย (ผู้โอน)

ชื่อผู้ขาย

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร/เลขบัตรประชาชน

ที่อยู่

โทรศัพท์

๒. ข้อมูลผู้ซื้อ (ผู้รับโอน)

ชื่อผู้ซื้อ

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร/เลขบัตรประชาชน

ที่อยู่

โทรศัพท์

๓. กรณีผู้ซื้อหลายคน (กรรมสิทธิ์รวม)

ระบุส่วนของกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อแต่ละคน

๔. ผู้ซื้อได้ชำระค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภท

ตามสัญญาซื้อขายเลขที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.

ตามรายละเอียดโฉนดเลขที่ เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ

แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ..... จังหวัด

ชื่อโครงการ

ที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้

และได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยได้ชำระค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ระหว่างวันที่ ๓๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

เป็นจำนวนเงินบาท (จำนวนเงินเป็นตัวอักษร.....)

ขอรับรองว่า รายการที่แสดงไว้เป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ ผู้ขาย

(.....)

วันที่

หนังสือรับรองการซื้ออสังหาริมทรัพย์
ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๔๘ (พ.ศ. ๒๕๖๒)
ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร

วันที่

ข้าพเจ้า นาย/นาง/นางสาว.....ซึ่งเป็นผู้ซื้อ
อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุด ขอรับรองข้อเท็จจริงว่า ข้าพเจ้าได้ซื้อ
อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย และข้าพเจ้า
ขอรับรองตนเองว่า ข้าพเจ้าไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุด
ในอาคารชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยมาก่อน

ขอรับรองว่า รายการที่แสดงไว้เป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ ผู้ซื้อ

()

วันที่