

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

เกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ ๑๙๘)

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้
เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคาร อาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด
ในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

อาศัยอำนาจตามความในวรรคสาม แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๗๑ (พ.ศ. ๒๕๕๒) ออกตามความ
ในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร อธิบดีกรมสรรพากรโดยอนุมัติรัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงการคลัง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้
เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคาร อาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด
เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ การยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคาร
อาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ
และเงื่อนไข ดังนี้

(๑) ต้องเป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคาร อาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด
เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และต้องมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แล้วเสร็จ
ในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๒ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

อสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งต้องไม่เคยผ่านการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารหรือ
ห้องชุดมาก่อน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

(๒) การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อตาม (๑) ให้ได้รับยกเว้นภาษีเท่ากับจำนวน
ที่จ่ายจริงแต่รวมกันทั้งหมดแล้วไม่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท โดยต้องจ่ายไปในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม
พ.ศ. ๒๕๕๒ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

(๓) กรณีผู้มีเงินได้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหลายแห่ง ให้ได้รับยกเว้นภาษี
ได้ทุกแห่งรวมกันตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมกันทั้งหมดแล้วไม่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท

(๔) กรณีผู้มีเงินได้หลายคนร่วมกันซื้อ ให้ได้รับยกเว้นภาษีได้ทุกคน โดยเฉลี่ยการได้รับ
ยกเว้นภาษีตามส่วนของกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน แต่รวมกันทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินจำนวนที่จ่ายจริง
และไม่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท

(๕) กรณีสามีหรือภริยามีเงินได้ฝ่ายเดียว ให้ยกเว้นภาษีให้แก่ผู้มีเงินได้เต็มจำนวนตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท

(๖) กรณีสามีภริยาต่างฝ่ายต่างมีเงินได้ และความเป็นสามีภริยาได้มีอยู่ตลอดปีภาษีที่ได้รับยกเว้นภาษี ให้ได้รับยกเว้นภาษีดังนี้

(ก) ถ้าภริยาไม่ใช้สิทธิแยกยื่นรายการและเสียภาษีต่างหากจากสามีตามมาตรา ๕๗ เบญจแห่งประมวลรัษฎากร ให้ได้รับยกเว้นภาษีรวมกันตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมกันทั้งหมดแล้วไม่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท

(ข) ถ้าภริยาใช้สิทธิแยกยื่นรายการและเสียภาษีต่างหากจากสามีตามมาตรา ๕๗ เบญจแห่งประมวลรัษฎากร ให้สามีและภริยาต่างฝ่ายต่างได้รับยกเว้นภาษีได้กึ่งหนึ่งของจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมกันทั้งหมดแล้วไม่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท

(๗) กรณีสามีภริยาต่างฝ่ายต่างมีเงินได้ และความเป็นสามีภริยาได้มีอยู่ตลอดปีภาษีที่ได้รับยกเว้นภาษี ซึ่งต้องยื่นรายการและเสียภาษีต่างหากจากกัน ให้ได้รับยกเว้นภาษีดังนี้

(ก) กรณีผู้มีเงินได้ซึ่งมีสิทธิได้รับยกเว้นภาษีอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาได้สมรสกัน ซึ่งความเป็นสามีภริยาได้มีอยู่ตลอดปีภาษี ให้สามีและภริยาซึ่งเป็นผู้มีเงินได้ต่างฝ่ายต่างยังคงได้รับยกเว้นภาษีตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท

(ข) กรณีผู้มีเงินได้สมรสกัน ต่อมาเมื่อมีสิทธิได้รับยกเว้นภาษี ให้สามีและภริยาต่างฝ่ายต่างได้รับยกเว้นภาษีได้กึ่งหนึ่งของจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมกันทั้งหมดแล้วไม่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท

ข้อ ๒ การได้รับยกเว้นภาษีตามประกาศนี้ ผู้มีเงินได้ต้องมีหนังสือรับรองจากผู้ขายที่พิสูจน์ได้ว่า มีการจ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยหนังสือรับรองดังกล่าวต้องมีข้อความอย่างน้อยตามที่แนบท้ายประกาศนี้

ข้อ ๓ ผู้มีเงินได้ต้องมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าสามปี นับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่ไม่รวมถึงกรณีผู้มีเงินได้ถึงแก่ความตาย

ข้อ ๔ กรณีผู้มีเงินได้ได้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีตามข้อ ๑ และข้อ ๒ แล้ว และต่อมาได้ปฏิบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ ๓ ผู้มีเงินได้ไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นภาษี ผู้มีเงินได้ต้องนำเงินได้ที่ได้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีไปแล้ว ไปรวมเป็นเงินได้เพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และกรณีที่ผู้มีเงินได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเพิ่มเติมเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเพิ่มเติมของปีภาษีที่ได้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีนั้น ผู้มีเงินได้ต้องรับผิดชอบเงินเพิ่มตามมาตรา ๒๗ แห่งประมวลรัษฎากร

ข้อ ๕ การได้รับยกเว้นภาษีตามประกาศนี้ ให้ผู้มีเงินได้นำเงินได้ที่ได้รับยกเว้นภาษีไป
คำนวณหักจากเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อได้หักตามมาตรา ๔๒ ทวิ
ถึงมาตรา ๔๖ แห่งประมวลรัษฎากรแล้ว

ข้อ ๖ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๒ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

วินัย วิทวัสการเวช

อธิบดีกรมสรรพากร

หนังสือรับรองจำนวนเงินที่ชำระค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์
(ที่ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในปี พ.ศ. ๒๕๕๒)

๑. ข้อมูลผู้ขาย (ผู้โอน)

ชื่อผู้ขาย.....
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร/เลขบัตรประชาชน.....
ที่อยู่.....
โทรศัพท์.....

๒. ข้อมูลผู้ซื้อ (ผู้รับโอน)

ชื่อผู้ซื้อ.....
เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร/เลขบัตรประชาชน.....
ที่อยู่.....
โทรศัพท์.....

๓. กรณีผู้ซื้อหลายคน (กรรมสิทธิ์รวม)

ระบุส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อแต่ละคน.....

๔. ผู้ซื้อได้ชำระค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ประเภท.....

ตามสัญญาซื้อขายเลขที่.....ลงวันที่เดือนพ.ศ.

ตามรายละเอียดโฉนดเลขที่เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

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

ชื่อโครงการ.....

ที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้.....

และได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเมื่อวันที่เดือนพ.ศ. ๒๕๕๒

โดยได้ชำระค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. ๒๕๕๒ เป็นจำนวนเงิน.....บาท

(จำนวนเงินเป็นตัวอักษร)

ขอรับรองว่า รายการที่แสดงไว้เป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ.....ผู้ขาย

()

วันที่.....