ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

เกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 353)

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ สำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์

ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 348 (พ.ศ. 2562) ออกตามความ  
ในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ สำหรับเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า อาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีเงินได้

ข้อ 2 การยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ดังนี้

(1) ผู้มีเงินได้ซึ่งมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ต้องมิใช่ห้างหุ้นส่วนสามัญ   
หรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล

(2) ต้องเป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าไม่เกิน 5,000,000 บาท และต้องไม่ใช่กรณีที่เป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีการแยกสัญญาซื้อขายที่ดินและสัญญาก่อสร้างออกจากกัน

(3) ต้องเป็นการจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามจำนวนที่จ่ายจริงที่จ่ายไปตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และต้องมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์  
ในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แล้วเสร็จภายในช่วงเวลาดังกล่าว

(4) ผู้มีเงินได้ต้องใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้พึงประเมินประจำปีภาษี 2562 ที่ต้องยื่นรายการและชำระภาษีเงินได้ในปี 2563

(5) ผู้มีเงินได้ต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองมาก่อน

(6) การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ให้ผู้มีเงินได้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เท่าจำนวนที่จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์จริง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท

(7) กรณีที่ผู้มีเงินได้หลายคนร่วมกันซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ทุกคนโดยเฉลี่ยการได้รับยกเว้นภาษีตามส่วนของกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน แต่รวมกันทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินจำนวนที่จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์จริงและไม่เกิน 200,000 บาท

/ (8) กรณีที่สามี …

(8) กรณีที่สามีภริยาร่วมกันซื้ออสังหาริมทรัพย์ และต่างฝ่ายต่างมีเงินได้ การได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ให้ใช้หลักเกณฑ์ตาม (7) โดยยื่นรายการเกี่ยวกับเงินได้พึงประเมิน ดังนี้

(ก) ถ้าต่างฝ่ายต่างยื่นรายการเกี่ยวกับเงินได้พึงประเมินที่ตนได้รับ หรือแยกยื่นรายการและเสียภาษีเฉพาะส่วนที่เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (1) แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่ถือเป็นเงินได้ของอีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา 57 ฉ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ต่างฝ่ายต่างได้รับยกเว้นภาษีเงินได้

(ข) ถ้าสามีภริยาตกลงยื่นรายการและเสียภาษีรวมกัน โดยถือเอาเงินได้พึงประเมินของตนเป็นเงินได้ของสามีหรือภริยาอีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา 57 ฉ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ผู้มีเงินได้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ส่วนของตน และได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ส่วนของสามีหรือภริยาด้วย

(9) กรณีที่สามีภริยาร่วมกันซื้ออสังหาริมทรัพย์ หากสามีหรือภริยามีเงินได้ฝ่ายเดียว   
ให้ผู้มีเงินได้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เต็มจำนวนที่สามีภริยาได้จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท

ข้อ 3 ผู้มีเงินได้ต้องมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ เป็นเวลาติดต่อกัน  
ไม่น้อยกว่าห้าปี นับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่ไม่รวมถึงกรณีที่  
ผู้มีเงินได้ถึงแก่ความตาย หรือกรณีอสังหาริมทรัพย์นั้นสิ้นสภาพไปทั้งหมด

ข้อ 4 การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ตามประกาศนี้ ผู้มีเงินได้ต้องมีหลักฐานประกอบการยกเว้นภาษีเงินได้ ดังนี้

(1) สำเนาสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น สำเนาสัญญาขาย (ท.ด. 13) สำเนาสัญญาซื้อขายห้องชุดในอาคารชุด (อ.ช. 23) หรือสำเนาหนังสือโอนกรรมสิทธิ์อาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดแล้วแต่กรณี

(2) หนังสือรับรองจากผู้ขายที่พิสูจน์ได้ว่า มีการจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศนี้

(3) หนังสือรับรองตนเองของผู้มีเงินได้ที่ใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ว่า เป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรก โดยต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศนี้

ข้อ 5 การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ตามประกาศนี้ ให้ผู้มีเงินได้มีสิทธินำเงินได้ที่ได้รับยกเว้นภาษีไปคำนวณหักจากเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 แห่งประมวลรัษฎากร หลังจากหักค่าใช้จ่าย  
ตามมาตรา 42 ทวิ ถึงมาตรา 46 แห่งประมวลรัษฎากรแล้ว

ข้อ 6 กรณีที่ผู้มีเงินได้ที่ได้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้แล้ว และต่อมาปฏิบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามประกาศนี้ ผู้มีเงินได้หมดสิทธิได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และต้องเสียภาษีเงินได้สำหรับปีภาษีที่ได้นำค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ไปหักออกจากเงินได้พึงประเมินเพื่อยกเว้นภาษีเงินได้แล้ว พร้อมชำระเงินเพิ่มตามมาตรา 27 แห่งประมวลรัษฎากร

ข้อ 7 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2562 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 13 กันยายน พ.ศ. 2562

เอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ

(นายเอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ)

อธิบดีกรมสรรพากร