

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

เกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ ๕๘)

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้
สำหรับเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าซื้ออาคาร อาคารพร้อมที่ดิน
ห้องชุดในอาคารชุด หรือที่ดินพร้อมกับว่าจ้างก่อสร้างอาคารในที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓๐ (พ.ศ. ๒๕๔๔)
ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร อธิบดีกรมสรรพากร
โดยอนุมัติรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข
เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าซื้ออาคาร อาคารพร้อมที่ดิน
ห้องชุดในอาคารชุด หรือที่ดินพร้อมกับว่าจ้างก่อสร้างอาคารในที่ดิน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ การยกเว้นภาษีสำหรับเงินได้เท่าที่จ่ายเป็นค่าซื้ออาคาร อาคาร
พร้อมที่ดิน ห้องชุดในอาคารชุด หรือที่ดินพร้อมกับว่าจ้างก่อสร้างอาคารในที่ดิน
ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ต้องเป็นการซื้ออาคาร อาคารพร้อมที่ดิน ห้องชุดในอาคารชุด
หรือที่ดินพร้อมกับว่าจ้างก่อสร้างอาคารในที่ดิน แต่เพียงแห่งเดียว

(๒) ต้องทำสัญญาซื้อขาย หรือสัญญาจะซื้อขายอาคาร อาคาร
พร้อมที่ดิน ห้องชุดในอาคารชุด หรือที่ดินพร้อมกับว่าจ้างก่อสร้างอาคารในที่ดิน
ระหว่างวันที่ ๗ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๔ ถึงวันที่ ๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๕

(๓) ต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตาม (๒) ระหว่างวันที่ ๗ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๔ ถึงวันที่ ๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๕ หรือกรณีซื้อที่ดินพร้อมกับว่าจ้างก่อสร้างอาคารในที่ดิน ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อพร้อมกับก่อสร้างอาคารต้องแล้วเสร็จระหว่างวันที่ ๗ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๔ ถึงวันที่ ๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๕

(๔) การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ โดยไม่มีการจำนอง อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรืออาคารที่สร้างนั้นเป็นประกันการกู้ยืมเงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือสร้างอาคารดังกล่าวให้ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเท่ากับจำนวนที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท โดยให้ได้รับยกเว้นภาษีดังนี้

(ก) ให้ได้รับยกเว้นภาษีปีภาษีละครั้งหนึ่งของจำนวนที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ข) ให้ได้รับยกเว้นภาษีเป็นระยะเวลา ๒ ปี ติดต่อกันนับแต่ปีภาษีที่ผู้มีเงินได้ได้รับโอนกรรมสิทธิ์

(๕) การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ โดยมีการจำนอง อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรืออาคารที่ก่อสร้างนั้นเป็นประกันการกู้ยืมเงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือสร้างอาคารดังกล่าว ให้ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเท่ากับจำนวนที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท โดยให้ได้รับยกเว้นภาษีในปีภาษีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์นั้น

(๖) อาคาร อาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุดนั้น ผู้มีเงินได้จะใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ประกอบกิจการ หรือเพื่อการอื่นก็ได้

(๗) กรณีสามีและภริยาร่วมกันซื้ออาคาร อาคารพร้อมที่ดิน ห้องชุด ในอาคารชุด หรือที่ดินพร้อมกับว่าจ้างก่อสร้างอาคารในที่ดินหลายแห่ง ให้ยกเว้นภาษีแต่เพียงแห่งแรกแห่งเดียว

(๘) ถ้าสามีหรือภริยามีเงินได้ฝ่ายเดียว ให้ยกเว้นภาษีให้แก่ผู้มีเงินได้เต็มจำนวนตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินจำนวนตามที่กำหนดใน (๔) และ (๕)

(๙) กรณีผู้มีเงินได้ซึ่งมีสิทธิได้รับยกเว้นภาษีอยู่ก่อนแล้วต่อมาได้สมรสกัน ให้ยังคงได้รับยกเว้นภาษีดังต่อไปนี้

(ก) ถ้าความเป็นสามีภริยามีได้มียู่ตลอดปีภาษีที่ได้รับยกเว้นภาษีให้ต่างฝ่ายต่างได้รับยกเว้นภาษีตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินจำนวนตามที่กำหนดใน (๔) และ (๕)

(ข) ถ้าความเป็นสามีภริยามีได้มียู่ตลอดปีภาษีที่ได้รับยกเว้นภาษีและภริยาไม่ใช้สิทธิแยกยื่นรายการและเสียภาษีต่างหากจากสามีตามมาตรา ๕๗ เบญจ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ได้รับยกเว้นภาษีรวมกันตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินจำนวนที่กำหนดใน (๔) และ (๕)

(ค) ถ้าความเป็นสามีภริยามีได้มียู่ตลอดปีภาษีที่ได้รับยกเว้นภาษีและภริยาใช้สิทธิแยกยื่นรายการและเสียภาษีต่างหากจากสามีตามมาตรา ๕๗ เบญจ แห่งประมวลรัษฎากร ให้สามีและภริยาต่างฝ่ายต่างได้รับยกเว้นภาษีได้กึ่งหนึ่งของจำนวนที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินจำนวนตามที่กำหนดใน (๔) และ (๕)

ข้อ ๒ ผู้มีเงินได้ต้องมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร อาคารพร้อมที่ดิน หอซุด หรือที่ดินเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า ๒ ปี นับแต่วันที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว หากผู้มีเงินได้ถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว น้อยกว่า ๒ ปี นับแต่วันที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้มีเงินได้ไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นภาษีตามข้อ ๑ ในการนี้ ผู้มีเงินได้จำเป็นต้องปรับปรุงการคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้สำหรับปีภาษีที่ได้มีการใช้สิทธิยกเว้นภาษีดังกล่าวไปแล้ว โดยการปรับปรุงดังกล่าว มีเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม แล้วแต่กรณี

ข้อ ๓ การได้รับยกเว้นภาษีตามข้อ ๑ ผู้มีเงินได้ต้องมีหลักฐานจากผู้ขาย หรือผู้รับจ้างที่พิสูจน์ได้ว่าได้มีการจ่ายเงินตามสัญญาภายในวันที่ ๗ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๔ ถึงวันที่ ๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๕

ข้อ ๔ การได้รับยกเว้นภาษีตามข้อ ๑ ให้ผู้มีเงินได้นำเงินได้ที่ได้รับยกเว้น ภาษีไปคำนวณหักจากเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อได้หักตามมาตรา ๔๒ ทวิ ถึงมาตรา ๔๖ แห่งประมวลรัษฎากรแล้ว

ข้อ ๕ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๗ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๔ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๔

สุภรัตน์ วัฒนกุล

อธิบดีกรมสรรพากร