



เช็คให้ชัด ... ก่อนโอนอสังหาริมทรัพย์!!!



1. ภาษีเงินได้

ผู้โอนหรือผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหรือภาษีเงินได้นิติบุคคลซึ่งคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ (ราคาประเมินฯ) หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ภาระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจะขึ้นอยู่กับวิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินและระยะเวลาในการถือครอง

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

1. ให้หักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้

$$\text{ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา} = \left[(\text{ราคาประเมินฯ} - \text{ค่าใช้จ่าย*}) \div \text{จำนวนปีที่ถือครอง} \right] \times \text{อัตราภาษีเงินได้} \times \text{จำนวนปีที่ถือครอง}$$

*หมายเหตุ : การหักค่าใช้จ่ายข้างต้นจะแตกต่างกัน ดังกรณีต่อไปนี้

- การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือที่ได้รับมาจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายในอัตราร้อยละ 50 ของเงินได้
- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมาโดยทางอื่นให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาในอัตราร้อยละ 50 - 92 ขึ้นกับจำนวนปีที่ถือครอง

2. กรณีเสียภาษีหัก ณ ที่จ่ายไม่เกินร้อยละ 20 ของราคาซื้อขาย จะไม่นำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ไปรวมคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาก็ได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

- ให้หักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 1 ของราคาซื้อขาย และ
- นำรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลด้วย

$$\text{ภาษีหัก ณ ที่จ่าย} = \text{ราคาซื้อขาย} \times 1\%$$

$$\text{ภาษีเงินได้นิติบุคคล} = \text{นำรายได้ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล}$$



2. ภาษีธุรกิจเฉพาะ VS อากรแสตมป์

ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์เป็นอีกภาษีหนึ่งที่ผู้โอนหรือผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ต้องเสีย โดยจะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์เพียงอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วจะไม่ต้องเสียอากรแสตมป์

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ทางการค้าหรือหากำไร เช่น การขายบ้านจัดสรรหรืออาคารชุดของผู้ได้รับอนุญาตการขายอสังหาริมทรัพย์ภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้มา เป็นต้น ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยเสียภาษีในอัตราร้อยละ 3.3 (รวมภาษีท้องถิ่นแล้ว) ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินฯ แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ จะมีการยกเว้นเป็นบางกรณี เช่น การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านไม่น้อยกว่า 1 ปี เป็นต้น

$$\text{ภาษีธุรกิจเฉพาะ} = \text{ราคาซื้อขายหรือราคาประเมินฯ} \times 3.3\%$$

อากรแสตมป์

กรณีโอนอสังหาริมทรัพย์ ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียอากรแสตมป์ โดยจะต้องเสียอากรแสตมป์ในอัตรา 1 บาท ต่อทุกจำนวนเงิน 200 บาท และเศษของ 200 บาทของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินฯ แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า

$$\text{อากรแสตมป์} = \text{ราคาซื้อขายหรือราคาประเมินฯ} \div 200 \text{ (เหลือเศษให้ปัดขึ้น)}$$

3. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียม แบ่งได้ดังนี้

3.1 กรณีได้อสังหาริมทรัพย์มาจากการรับมรดกหรือการให้ เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส จะจัดเก็บตามราคาประเมินฯ ในอัตราร้อยละ 0.5 ของราคาประเมินฯ

3.2 กรณีซื้อ - ขายอสังหาริมทรัพย์ปกติ

- ค่าจดทะเบียนการโอน : อัตราร้อยละ 2 ของราคาประเมินฯ
- ค่าจดทะเบียนการจำนอง : อัตราร้อยละ 1 แต่สูงสุดไม่เกิน 200,000 บาท

$$\text{ค่าธรรมเนียมการโอน (กรณีรับมรดกหรือให้)} = \text{ราคาประเมินฯ} \times 0.5\%$$

$$\text{ค่าธรรมเนียมการโอน (กรณีซื้อ - ขายปกติ)} = \text{ราคาประเมินฯ} \times 2\%$$

$$\text{ค่าธรรมเนียมการจำนอง} = \text{ราคาประเมินฯ} \times 1\% \text{ (แต่ไม่เกิน 2 แสนบาท)}$$

*หมายเหตุ : ในปัจจุบันค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีมาตรการลดและยกเว้นในบางกรณี เช่น เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ การซื้อบ้าน/อาคารชุดจากผู้ประกอบการจัดสรรที่มีวงเงินไม่เกิน 3 ล้านบาท การควบรวมกิจการธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น โดยรายละเอียดเป็นไปตามที่กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

