



## 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 หรือคณะบุคคลที่มีโชนิติบุคคล

(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 ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ทุกคน โดยเฉลี่ยการได้รับยกเว้นภาษีตามส่วนของกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน แต่รวมกันทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินจำนวนที่จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์จริงและไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท

/ (๘) กรณีที่สามมี ...

(๘) กรณีที่สามีมักริยาร่วมกันซื้ออสังหาริมทรัพย์ และต่างฝ่ายต่างมีเงินได้ การได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ให้ใช้หลักเกณฑ์ตาม (๗) โดยยื่นรายการเกี่ยวกับเงินได้พึงประเมิน ดังนี้

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

(ข) ถ้าสามีมักริยาคงยื่นรายการและเสียภาษีรวมกัน โดยถือเอาเงินได้พึงประเมินของตนเป็นเงินได้ของสามีหรือภริยาอีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา ๕๗ ฉ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ผู้มีเงินได้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ส่วนของตน และได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ส่วนของสามีหรือภริยาด้วย

(๙) กรณีที่สามีมักริยาร่วมกันซื้ออสังหาริมทรัพย์ หากสามีหรือภริยามีเงินได้ฝ่ายเดียว ให้ผู้มีเงินได้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เต็มจำนวนที่สามีมักริยาได้จ่ายจริง แต่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท

ข้อ ๓ ผู้มีเงินได้ต้องมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าห้าปี นับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่ไม่รวมถึงกรณีที่ผู้มีเงินได้ถึงแก่ความตาย หรือกรณีอสังหาริมทรัพย์นั้นสิ้นสภาพไปทั้งหมด

ข้อ ๔ การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ตามประกาศนี้ ผู้มีเงินได้ต้องมีหลักฐานประกอบการยกเว้นภาษีเงินได้ ดังนี้

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

(๒) หนังสือรับรองจากผู้ขายที่พิสูจน์ได้ว่า มีการจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศนี้

(๓) หนังสือรับรองตนเองของผู้มีเงินได้ที่ใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ว่าเป็นที่อยู่อาศัยแห่งแรก โดยต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศนี้

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

ข้อ ๖ กรณีที่ผู้มีเงินได้ที่ได้ใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้แล้ว และต่อมาปฏิบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขตามประกาศนี้ ผู้มีเงินได้หมดสิทธิได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และต้องเสียภาษีเงินได้สำหรับปีภาษีที่ได้นำค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ไปหักออกจากเงินได้พึงประเมินเพื่อยกเว้นภาษีเงินได้แล้ว พร้อมชำระเงินเพิ่มตามมาตรา ๒๗ แห่งประมวลรัษฎากร

ข้อ ๗ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๒

เอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ  
(นายเอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ)  
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

เป็นจำนวนเงิน .....บาท (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 .....