ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว กรณีคนต่างด้าวอยู่ในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ[1]

อติพร หุ่นจำลอง[2]

ตามกฎหมายของประเทศไทยมีการกำหนดหลักเกณฑ์การได้มาซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวเป็นแบบที่ห้ามไม่ให้คนต่างด้าวถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก[3] การที่คนต่างด้าวจะเข้ามาถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้นั้น ต้องผ่านหลักเกณฑ์กระบวนการกลั่นกรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายที่ดินรวมถึงกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องบัญญัติไว้ ซึ่งในปัจจุบันสิทธิของคนต่างด้าวที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้นอาจไม่ได้มีเพียงการถือครองกรรมสิทธิ์หรือการมีสิทธิการเช่าซึ่งเป็นที่คุ้นเคยกันเท่านั้น ยังมีสิทธิในทรัพย์สินชนิดใหม่คือ ทรัพย์อิงสิทธิ ซึ่งภาครัฐของประเทศไทยสร้างขึ้นให้เป็นอีกทางเลือกหนึ่งในการเข้ามาถือครองใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เพื่อเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์[4] แก้ไขข้อจำกัดตามกฎหมายที่มีอยู่เดิม ไม่ว่าจะเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีลักษณะเป็นสิทธิตามสัญญาที่ใช้บังคับระหว่างบุคคลที่เป็นคู่สัญญาโดยเฉพาะ ส่วนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมนั้นก็มีขอบเขตการบังคับใช้ที่จำกัด ทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากกฎหมายดังกล่าวในหลายกรณี[5] โดยตามพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ.2562 มีการกำหนดให้ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมีสิทธิเสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์[6] มีอำนาจเหนืออสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เกือบจะเทียบเท่ากับการมีกรรมสิทธิ์ มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ใน

---

[1] บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการกำกับดูแลการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว กรณีคนต่างด้าวอยู่ในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์สุเมธ จานประดับ และคณะกรรมการสอบ คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สลิล สิรพิทูร และดร.พีรพงศ์ จงไพศาลสกุล

[2] นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

[3] สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน, **คนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินและห้องชุดในประเทศไทยได้หรือไม่?** [Online], available URL: https://www.dol.go.th/registry /DocLib6/15-คนต่างด้าวถือครองที่ดินและห้องชุด.pdf. 2567 (กรกฎาคม, 17).

[4] สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, **ข่าวกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 23/2562 ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ... ผ่านความเห็นชอบของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ**, [Online], Available URL: https://www.mof.go.th/th/view/attachment/file/33323130 /023.pdf, 2567 (ธันวาคม, 3).

[5] **ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ...**, [Online], Available URL: https://web.senate.go.th/bill/bk_data/481-1.pdf, 2567 (ธันวาคม, 3).

[6] พระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ.2562 มาตรา 11.

อสังหาริมทรัพย์นั้นได้อย่างเต็มที่ภายใต้ข้อตกลงที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ[7] สามารถโอนทรัพย์อิงสิทธินี้ให้แก่กัน ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง และสามารถตกทอดทางมรดกได้[8] นอกจากนี้ทรัพย์อิงสิทธิยังมีการแสดงออกซึ่งสิทธิทางระบบทะเบียน ทรัพย์อิงสิทธิจึงมีลักษณะเป็นทรัพยสิทธิซึ่งมีอสังหาริมทรัพย์เป็นวัตถุแห่งสิทธิ และเป็นสิทธิที่ถูกสร้างขึ้นมาให้มีขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ค่อนข้างกว้างขวาง

อย่างไรก็ตาม จากการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิในเรื่องขอบเขตของสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดของคนต่างด้าวในฐานะที่คนต่างด้าวนั้นเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์อิงสิทธิ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 พระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ.2562 และกฎกระทรวงว่าด้วยการขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ.2563 กลับยังมีข้อบกพร่องและไม่ชัดเจนอยู่ในหลายกรณี รวมทั้งกฎหมายที่มีอยู่เดิมหลาย ๆ ฉบับก็ยังไม่ครอบคลุมถึงทรัพย์อิงสิทธิ ก่อให้เกิดความสับสนและความไม่มั่นใจที่จะเลือกใช้ทรัพย์อิงสิทธิ นอกจากนี้ยังอาจกลับกลายเป็นช่องทางหนึ่งที่ทำให้คนต่างด้าวสามารถเข้าถือครองอสังหาริมทรัพย์และประกอบธุรกิจในประเทศไทยได้โดยปราศจากมาตรการควบคุมจนอาจส่งผลกระทบต่อคนไทย ไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้แก่รัฐและระบบเศรษฐกิจไทยตามวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศอย่างแท้จริง จึงก่อให้เกิดเป็นประเด็นปัญหาข้อกฎหมายอยู่หลายประการ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ประการแรกคือ ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลการทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิของคนต่างด้าว

เมื่อพิจารณาตามพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ.2562 แม้ผู้ที่อยู่ในฐานะผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจะมีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ค่อนข้างกว้างขวางแต่ก็มิได้ปราศจากหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลเสียทีเดียว โดยในมาตรา 12 มีการกำหนดให้การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิบางประเภท จะต้องมีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามกฎกระทรวงการขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ.2563 ซึ่งการแสดงออกซึ่งสิทธิผ่านทางระบบทะเบียนนี้นอกจากจะเพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเป็นเจ้าของ แสดงนิติกรรมที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น และให้สาธารณชนสามารถตรวจสอบความถูกต้องของผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้แล้ว ยังมีวัตถุประสงค์รองลงมาคือเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี การควบคุมและการจำกัดทรัพย์บางประเภท และการเก็บ

---

[7] พระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ.2562 มาตรา 10.

[8] พระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ.2562 มาตรา 12.

รวบรวมข้อมูลสถิติเพื่อประโยชน์ในการจัดบริการทางสังคมและในการพัฒนาประเทศต่อไปอีกด้วย[9] อย่างไรก็ตาม กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวกลับมีการกำหนดให้การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิสามารถกระทำได้เฉพาะเพียงการโอนและการจำนองเท่านั้น และนิติกรรมอันเกี่ยวเนื่องกับการโอนและการจำนองเท่านั้นที่จะต้องมีการจดทะเบียน โดยที่ไม่มีการกำหนดเกี่ยวกับการทำนิติกรรมการเช่าหรือการเช่าช่วงไว้แต่อย่างใด ทั้งที่ผู้อยู่ในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธินั้นมีสิทธิที่จะทำนิติกรรมอันเกี่ยวด้วยทรัพย์อิงสิทธิได้เสมือนหนึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และยังมีสิทธิในการโอนทรัพย์อิงสิทธิที่ตนมีให้แก่บุคคลอื่น หรือนำทรัพย์อิงสิทธิไปจำนองก็สามารถทำได้ ดังนั้น การที่ผู้อยู่ในฐานะผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิกระทำนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าหรือการเช่าช่วงย่อมยังคงอยู่ในขอบเขตของสิทธิตามที่พระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิกำหนดให้ไว้

การที่กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวไม่ได้กำหนดให้การนำทรัพย์อิงสิทธิออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงเป็นการทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิที่สามารถกระทำได้และจะต้องมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทำให้ขาดความชัดเจนเกี่ยวกับสิทธิในการทำนิติกรรมของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิและส่งผลต่อการกำกับดูแลการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ ทำให้ภาครัฐไม่อาจทราบถึงบุคคลที่เป็นผู้ถือครองหรือใช้ประโยชน์ที่แท้จริงในอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งอาจเกิดเป็นช่องว่างทางกฎหมายในการที่คนต่างด้าวจะเข้ามาแสวงหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ง่ายมากยิ่งขึ้น

ปัญหาประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ

เมื่อผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมีการเข้าถือครองอสังหาริมทรัพย์อันเป็นวัตถุแห่งทรัพย์อิงสิทธิ และใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองนั้น แสดงได้ถึงลักษณะของการยึดถือทรัพย์สินโดยมีเจตนายึดถือเพื่อประโยชน์ของตนเองประกอบอยู่ด้วย เมื่อองค์ประกอบทั้งสองประการนี้มีอยู่ครบถ้วน ถือเป็นสาระสำคัญของการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองตามมาตรา 1367 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์[10] ดังนั้น การที่บุคคลต่างด้าวอยู่ในฐานะผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ จึงถือได้ว่ามีสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย นอกเหนือจากการมีทรัพย์อิงสิทธิ การถือครองอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินของคนต่างด้าวในฐานะผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจึงยังคงต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของประมวลกฎหมายที่ดิน ขอบเขตสิทธิของคนต่างด้าวในเรื่องจำนวนการถือครองและการใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นวัตถุแห่งทรัพย์อิงสิทธิ ย่อมเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีข้อจำกัดอยู่ค่อนข้างมาก ไม่มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์

---

[9] สนธิชัย จันทร์พานิช, “ปัญหาการบังคับใช้ ป.พ.พ. มาตรา 1299 กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์,” (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542), หน้า 22-25.

[10] จุฑามาศ นิศารัตน์, **กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์ LA201(LW 204),** [Online], Available URL: http://old-book.ru.ac.th/e-book/l/LW204(48)/lw204(48)-13.pdf. 2567 (สิงหาคม, 26).

ของการตราพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ.2562 และขนาดการลงทุนในการเข้าถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ

ส่วนกรณีการถือครองอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดของคนต่างด้าวในฐานะผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิถือได้ว่ามีสิทธิครอบครองในห้องชุดนั้นด้วย นอกเหนือจากการมีทรัพย์อิงสิทธิแล้ว แต่ก็ไม่ได้ตกอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แต่อย่างใด เนื่องจากตามพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดจำกัดสิทธิของคนต่างด้าวไว้เพียงกรณีของการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น แม้สิทธิของคนต่างด้าวที่อยู่ในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธินั้นมีจะมากจนเกือบเทียบเท่ากับการมีกรรมสิทธิ์แล้วก็ตาม ซึ่งอาจก่อให้เกิดช่องว่างของกฎหมายที่คนต่างด้าวอาจเข้ามาแสวงหาประโยชน์จากการถือครองห้องชุดโดยอาศัยทรัพย์อิงสิทธิได้โดยปราศจากหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแล

ปัญหาประการที่สาม ปัญหาเกี่ยวกับบทกำหนดโทษกรณีที่คนต่างด้าวในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย

กรณีที่คนต่างด้าวในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิถือครองหรือใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์อันเป็นวัตถุแห่งทรัพย์อิงสิทธิโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย ประมวลกฎหมายที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ต่างก็มีบทลงโทษสำหรับการกระทำนั้นไว้ ไม่ว่าจะเป็นการบังคับจำหน่ายที่ดิน หรือโทษทางอาญา แล้วแต่กรณี โดยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มีการบัญญัติให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการบังคับจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับโดยอนุโลมด้วย อย่างไรก็ตาม กฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับการบังคับจำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้นกลับไม่ได้มีบทบัญญัติกำหนดเกี่ยวกับเงินที่ได้จากการบังคับจำหน่ายที่ดินที่ชัดเจนว่าเงินจำนวนดังกล่าวจะตกเป็นของผู้ใด เช่นนี้ เมื่อมีการใช้การบังคับจำหน่ายที่ดินแล้ว เงินที่ได้นั้นย่อมตกกลับคืนสู่ผู้ที่กระทำการอันฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ทำให้หลักเกณฑ์การบังคับให้จำหน่ายที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินที่มีอยู่ยังไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอ นอกจากนี้อัตราค่าปรับตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับกรณีที่บุคคลต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยมิชอบ ใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ได้รับอนุญาต หรือกระทำการโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อบุคคลต่างด้าวอยู่ในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิแล้วอัตราค่าปรับดังกล่าวคิดเป็นเงินจำนวนเล็กน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับขนาดของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้สัดส่วนกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นและประโยชน์ที่คนต่างด้าวจะได้จากการถือครองใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย รวมถึงไม่สอดคล้องกับค่าเงินในปัจจุบัน

ส่วนกรณีการถือครองห้องชุดของคนต่างด้าวในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธินั้น หากเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดให้สิทธิไว้ มีเพียงบทลงโทษตามหลักเกณฑ์การบังคับจำหน่าย โดยมิได้มีโทษทางอาญากำหนดไว้ สอดคล้องกับกรณีการถือครองที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หากคนต่างด้าวถือครองที่ดินเกินกว่าจำนวนที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดไว้ก็มีโทษเพียงการบังคับจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนดให้สิทธิไว้เท่านั้น ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงเห็นว่าตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 กำหนดไว้มีความเหมาะสมแล้ว

ปัญหาประการที่สี่ ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีการใช้ประโยชน์จากทรัพย์อิงสิทธิกับคนต่างด้าวที่อยู่ฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ

การที่พระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ.2562 กำหนดให้สิทธิผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิอย่างกว้างขวาง สามารถใช้สอยอสังหาริมทรัพย์เสมือนเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์อิงสิทธิเป็นสิทธิใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความคล่องตัวสูง สามารถโอนให้แก่กันได้ ย่อมก่อให้เกิดรายได้แก่ภาครัฐทั้งทางตรงและทางอ้อมจากการบังคับใช้พระราชบัญญัติดังกล่าว มาตรการทางด้านภาษีถือเป็นช่องทางหลักช่องทางหนึ่งในการจัดเก็บรายได้ และเป็นอีกหนึ่งมาตรการสำคัญในการกำกับดูแลการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิให้เกิดผลเป็นรูปธรรมในทางปฏิบัติได้มาก แต่ภาครัฐกลับยังไม่ได้มีการกำหนดมาตรการหรือแนวทางที่ชัดเจนในการจัดเก็บภาษีจากการใช้ประโยชน์ทรัพย์อิงสิทธิออกมาโดยเฉพาะ การพิจารณาถึงภาระภาษีของคนต่างด้าวที่อยู่ในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิจึงทำได้เพียงอาศัยการตีความจากบทบัญญัติตามประมวลรัษฎากรและกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีอยู่เดิมเท่านั้น

สำหรับภาษีเงินได้ ไม่ว่าคนต่างด้าวซึ่งอยู่ในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธินั้นจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล บทบัญญัติตามประมวลรัษฎากรที่มีอยู่ในปัจจุบันยังคงเพียงพอที่จะนำมาบังคับใช้กับการจัดเก็บภาษีจากบุคคลต่างด้าวที่มีการทำนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์อิงสิทธิ หรือเช่าทรัพย์อิงสิทธิอันเป็นการใช้ประโยชน์จากทรัพย์อิงสิทธิ ซึ่งก่อให้เกิดเงินได้ได้ กล่าวคือ การโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยมีค่าตอบแทนถือเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40(8) โดยมีลักษณะเป็นการขายสินค้า ส่วนการโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยไม่มีค่าตอบแทน ตกอยู่ภายใต้บังคับตามประมวลรัษฎากร มาตรา 41 ทวิ ซึ่งถือว่าผู้โอนทรัพย์อิงสิทธิโดยไม่มีค่าตอบแทนนั้นเป็นผู้มีเงินได้ แต่หากเข้าหลักเกณฑ์ตามมาตรา 42(26) ก็จะได้รับยกเว้นไม่ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และในกรณีของการนำทรัพย์อิงสิทธิออกให้เช่า เงินได้จากการนำทรัพย์อิงสิทธิออกให้เช่าย่อมถือเป็นเงินที่ได้เนื่องจากการให้เช่าทรัพย์สินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40(5)(ก)

สำหรับภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ แม้จะยังไม่มีแนวทางการจัดเก็บที่ชัดเจนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และแม้มีนักวิชาการบางท่านที่มีความเห็นว่า การจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิและการโอนหรือการให้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์อิงสิทธินั้นมิได้อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ[11] แต่ผู้ศึกษาเห็นว่า การโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยมีค่าตอบแทนถือว่ามีลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากเป็นไปในทางค้าหรือหากำไร ย่อมอยู่ในข่ายที่จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 มาตรา 4 จึงไม่อยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มอีก ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 77/3 และได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีอากรแสตมป์อีกด้วย ตามบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ลักษณะแห่งตราสาร 28 ส่วนการนำทรัพย์อิง

---

[11] ดุลยลักษณ์ ตราชูธรรม และคณะ, **การวางแผนภาษีธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์**, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพมหานคร: ธรรมนิติ เพรส, 2566), หน้า 212.

สิทธิออกให้เช่านั้น มีลักษณะเป็นการให้บริการตามประมวลรัษฎากร มาตรา 77/1(10) ไม่ถือว่าเป็นการขาย จึงไม่อยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม และเมื่อการนำทรัพย์อิงสิทธิออกให้เช่า ถือเป็นการให้บริการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จึงได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามประมวลรัษฎากร มาตรา 81(1)(ต)

อย่างไรก็ตาม การขาดหลักเกณฑ์หรือแนวทางที่ชัดเจนในการจัดเก็บภาษีจากการถือครองหรือใช้ประโยชน์ทรัพย์อิงสิทธิ ย่อมส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างด้าวในการตัดสินใจเลือกลงทุนโดยการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ ย่อมเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้ทรัพย์อิงสิทธิไม่เป็นที่นิยมเท่าที่ควร

ดังนั้น เพื่อให้มีการพัฒนากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์อิงสิทธิ ให้มีความชัดเจนแน่นอน และมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการตราพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ.2562 รวมถึงลักษณะของการถือครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิมากยิ่งขึ้น ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นปัญหาทางกฎหมาย ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลการทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิของคนต่างด้าว ผู้ศึกษาเห็นว่า ควรมีการกำหนดเกี่ยวกับการนำทรัพย์อิงสิทธิออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงไว้ในกฎกระทรวงให้ชัดเจนเช่นเดียวกับการโอนและการจำนอง และใช้ระบบทะเบียนแสดงถึงนิติกรรมที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับทรัพย์อิงสิทธินั้น เป็นเครื่องมือในการควบคุมและกำกับดูแลการถือครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์อิงสิทธิของผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับการเช่าระยะยาวหรือการเช่าช่วงทั้งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติการเช่าเพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรม พ.ศ.2542 เพื่อประโยชน์ทั้งต่อบุคคลภายนอก ภาครัฐ รวมทั้งตัวของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้ก่อตั้งทรัพย์อิงสิทธิเอง ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในเรื่องนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิที่ผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิสามารถกระทำได้ ซึ่งมีผลต่อการกำกับดูแลการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิของคนต่างด้าว จึงเห็นว่าควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในกฎกระทรวงการขอก่อตั้งและการยกเลิกทรัพย์อิงสิทธิ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ การออกหนังสือรับรอง การออกใบแทนหนังสือรับรอง และการเพิกถอนหนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ.2563 หมวด 3 ประเภทนิติกรรมและการจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิ ในข้อ 12 จากเดิมบัญญัติว่า

“ ข้อ 12 การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิให้กระทำได้เฉพาะประเภทนิติกรรม ดังต่อไปนี้

(1) การโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยมีค่าตอบแทน

(2) การโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยไม่มีค่าตอบแทน

(3) การจำนองทรัพย์อิงสิทธิ

(4) การจดทะเบียนนิติกรรมที่เกี่ยวเนื่องกับ (1) (2) หรือ (3) ”

แก้ไขเพิ่มเติมเป็น

“ ข้อ 12 การทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์อิงสิทธิให้กระทำได้***ใน***ประเภทนิติกรรมดังต่อไปนี้

(1) การโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยมีค่าตอบแทน

(2) การโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยไม่มีค่าตอบแทน

(3) การจำนองทรัพย์อิงสิทธิ

(3/1) การเช่าหรือการเช่าช่วงทรัพย์อิงสิทธิ

(4) การจดทะเบียนนิติกรรมที่เกี่ยวเนื่องกับ (1) (2) หรือ (3) ”

2.ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ ในส่วนของการถือครองที่ดินของคนต่างด้าวในฐานะผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ ยังคงต้องตกอยู่ภายใต้บังคับของประมวลกฎหมายที่ดินนั้น เมื่อพิจารณาถึงขอบเขตสิทธิของคนต่างด้าวในเรื่องจำนวนเนื้อที่ดินที่กำหนดให้ถือครองได้และขอบเขตของการใช้ประโยชน์ดังที่กำหนดไว้ในหมวด 8 ยังมีความไม่เหมาะสม ไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน จึงเห็นว่าควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ.2562 ให้มีการกำหนดจำนวนที่คนต่างด้าวสามารถถือครองและการใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นวัตถุแห่งทรัพย์อิงสิทธิได้ไว้เป็นการเฉพาะ โดยเปรียบเทียบกับบทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีการกำหนดหมวดว่าด้วยการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าวแยกไว้อยู่ในหมวด 8 เป็นการเฉพาะ นำมาตรา 87 ซึ่งบทบัญญัติว่าด้วยการกำหนดสิทธิในที่ดินของคนต่างด้าว มาแก้ไขปรับปรุงกำหนดเพดานจำนวนการถือครองที่ดินให้สูงขึ้น ให้เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์อิงสิทธิ

ส่วนกรณีการถือครองห้องชุดของคนต่างด้าวในฐานะผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธินั้น ไม่ได้ตกอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แต่ในเมื่อปัจจุบันมีทรัพยสิทธิประเภทใหม่เกิดขึ้น ซึ่งมีการให้สิทธิแก่ผู้ทรงไว้อย่างกว้างขวางกว่าทรัพยสิทธิที่เคยมีอยู่เดิม จึงเห็นว่าควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ว่าด้วยการถือครองห้องชุดของคนต่างด้าวให้ครอบคลุมถึงทรัพย์อิงสิทธิด้วย

ดังนั้น เพื่อแก้ไขประเด็นปัญหากฎหมายในข้อนี้จึงเห็นว่าควรมีการแก้ไขกฎหมาย 2 ฉบับ ดังต่อไปนี้

2.1 พระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พุทธศักราช 2562

แก้ไขเพิ่มเติมโดย เพิ่มมาตรา 10/1 ดังนี้

“ *มาตรา 10/1 จำนวนที่ดินที่จะพึงอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งถือครองในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ มีกำหนดดังนี้*

(1) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละ	*ไม่เกิน*	*10 ไร่*
(2) ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม	*ไม่เกิน*	*20 ไร่*
(3) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม	*ไม่เกิน*	*100 ไร่*
(4) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละ	*ไม่เกิน*	*10 ไร่*
(5) ที่ใช้เพื่อการศาสนา	*ไม่เกิน*	*5 ไร่*
(6) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ	*ไม่เกิน*	*10 ไร่*

คนต่างด้าวผู้ใดต้องการมีทรัพย์อิงสิทธิในที่ดินเพื่อการพาณิชกรรมหรืออุตสาหกรรมเกินกว่าที่บัญญัติไว้ใน (2) หรือ (3) แล้วแต่กรณี ถ้าเห็นเป็นการสมควร ให้รัฐมนตรีมีอำนาจอนุญาตให้ถือครองที่ดินในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ โดยกำหนดเงื่อนไขก็ได้"

2.2 พระราชบัญญัติอาคารชุด พุทธศักราช 2522

2.2.1 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 19 ทวิ

จากเดิมที่บัญญัติว่า " มาตรา 19 ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6 "

แก้ไขเป็น " มาตรา 19 ทวิ อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์***หรือทรัพย์อิงสิทธิ***ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

2.2.2 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 19 เบญจ วรรคหนึ่ง (1)

จากเดิมที่บัญญัติว่า " ... เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ ... "

แก้ไขเป็น " ... เมื่อคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ได้มาซึ่งห้องชุดโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือโดยประการอื่น แล้วแต่กรณี เมื่อรวมกับห้องชุดที่มีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์***หรือทรัพย์อิงสิทธิ***อยู่แล้วในอาคารชุดนั้นเกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 19 ทวิ ... "

2.2.3 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 19 เบญจ วรรคสาม

จากเดิมที่บัญญัติว่า " ทั้งนี้ สำหรับกรณี (1) ให้จำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี (2) (3) (4) และ (5) ให้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ทั้งหมด "

แก้ไขเป็น " ทั้งนี้ สำหรับกรณี (1) ให้จำหน่ายเฉพาะห้องชุดที่เกินอัตราที่กำหนด สำหรับกรณี (2) (3) (4) และ (5) ให้จำหน่ายห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์***หรือทรัพย์อิงสิทธิ***อยู่ทั้งหมด "

2.2.4 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 19 เบญจ วรรคสี่

จากเดิมที่บัญญัติว่า " การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มา ซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ... "

แก้ไขเป็น " การจำหน่ายห้องชุดตามวรรคสาม ให้จำหน่ายภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มา ซึ่งกรรมสิทธิ์***หรือทรัพย์อิงสิทธิ***ในห้องชุด ... "

3. ปัญหาเกี่ยวกับบทกำหนดโทษกรณีที่คนต่างด้าวในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย ผู้ศึกษาเห็นว่า ควรมีบทบัญญัติที่กำหนดไว้ให้ชัดเจน

เกี่ยวกับเงินที่ได้จากการบังคับจำหน่ายที่ดิน โดยเงินดังกล่าวควรตกเป็นของรัฐมากกว่าที่จะตกเป็นของผู้ที่กระทำความผิด เนื่องจากผู้ที่กระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายก็ไม่ควรที่จะได้รับประโยชน์จากการกระทำนั้น เพื่อให้บทบัญญัติว่าด้วยการกำกับดูแลการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธินั้นมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ส่วนบทบัญญัติในส่วนที่เป็นโทษทางอาญาที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินนั้น ผู้ศึกษาเห็นว่า มีอัตราโทษในส่วนของค่าปรับที่ยังไม่ได้สัดส่วนกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นและประโยชน์ที่คนต่างด้าวจะได้จากการถือครองใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย รวมทั้งยังไม่สอดคล้องกับค่าเงินในปัจจุบัน จึงเห็นว่าควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในส่วนที่เป็นค่าปรับโดยเพิ่มอัตราค่าปรับให้สูงขึ้น เป็นจำนวน 10 เท่าของที่บัญญัติไว้ในปัจจุบัน

ดังนั้น เพื่อให้บทกำหนดโทษสำหรับกรณีที่คนต่างด้าวในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ไม่ว่าจะเป็นหลักเกณฑ์การบังคับจำหน่ายที่ดินและอัตราค่าปรับ มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น จึงเห็นว่าควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในกฎหมาย 2 ฉบับดังต่อไปนี้

3.1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 5

จากเดิมที่บัญญัติว่า “ เมื่อมีการตกลงซื้อขายหรือให้เช่าซื้อกันแล้ว ให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อชำระราคาที่ดินไว้ร้อยละยี่สิบก่อน ส่วนราคาที่ดินที่เหลือนั้นสำหรับกรณีซื้อขายเด็ดขาดให้ชำระให้เสร็จในเมื่อจดทะเบียนโอนที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับกรณีเช่าซื้อหรือซื้อโดยผ่อนชำระราคา ให้คำนวณราคาที่จะพึงผ่อนชำระเป็นงวด ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในมาตรา 54 ”

แก้ไขเป็น “ เมื่อมีการตกลงซื้อขายหรือให้เช่าซื้อกันแล้ว ให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อชำระราคาที่ดิน***ต่อกรมที่ดิน***ไว้ร้อยละยี่สิบก่อน ส่วนราคาที่ดินที่เหลือนั้นสำหรับกรณีซื้อขายเด็ดขาดให้ชำระให้เสร็จในเมื่อจดทะเบียนโอนที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับกรณีเช่าซื้อหรือซื้อโดยผ่อนชำระราคา ให้คำนวณราคาที่จะพึงผ่อนชำระเป็นงวด ๆ ให้เสร็จสิ้นภายใน ***10 ปี***”

3.2 ประมวลกฎหมายที่ดิน

3.2.1 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 110

จากเดิมที่บัญญัติว่า “ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 89 มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามพันบาท หรือจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ ”

แก้ไขเป็น “ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 89 มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสาม***หมื่น***บาท หรือจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือทั้งปรับทั้งจำ ”

3.2.2 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 111

จากเดิมที่บัญญัติว่า “ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 86 มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ ”

แก้ไขเป็น “ ผู้ใดฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 86 มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสอง***แสน***บาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ ”

3.2.3 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 112

จากเดิมที่บัญญัติว่า “ นิติบุคคลใด

(1) ได้มาซึ่งที่ดินเป็นการฝ่าฝืนบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(2) ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ได้รับอนุญาต

(3) ใช้ที่ดินผิดเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนดตามความในมาตรา 99 ประกอบด้วยมาตรา 87 วรรคสอง

(4) ไม่แจ้งการไม่ใช้ที่ดินตามความในมาตรา 99ประกอบด้วยมาตรา 89 หรือ

(5) (ยกเลิก)

มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท ”

แก้ไขเป็น “ นิติบุคคลใด

(1) ได้มาซึ่งที่ดินเป็นการฝ่าฝืนบทแห่งประมวลกฎหมายนี้

(2) ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ได้รับอนุญาต

(3) ใช้ที่ดินผิดเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีกำหนดตามความในมาตรา 99 ประกอบด้วยมาตรา 87 วรรคสอง

(4) ไม่แจ้งการไม่ใช้ที่ดินตามความในมาตรา 99ประกอบด้วยมาตรา 89 หรือ

(5) (ยกเลิก)

มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้า***แสน***บาท ”

3.2.4 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 113

จากเดิมที่บัญญัติว่า “ ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา 97 หรือมาตรา 98 มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ ”

แก้ไขเป็น “ ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นตัวแทนของคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลตามความในมาตรา 97 หรือมาตรา 98 มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสอง***แสน***บาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำ ”

4. ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีการใช้ประโยชน์จากทรัพย์ อิงสิทธิกับคนต่างด้าวที่อยู่ฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธิ ผู้ศึกษาเห็นว่า ในกรณีของภาษีเงินได้ ไม่ว่าคนต่างด้าวนั้นจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลบทบัญญัติตามประมวลรัษฎากรที่มีอยู่นั้น ยังคงเพียงพอที่จะนำมาบังคับใช้กับการจัดเก็บภาษีจากบุคคลต่างด้าวที่มีการทำนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์อิงสิทธิ หรือเช่าทรัพย์อิงสิทธิอันเป็นการใช้ประโยชน์จากทรัพย์อิงสิทธิซึ่งก่อให้เกิดเงินได้ได้ ส่วนกรณีของการนำทรัพย์อิงสิทธิออกให้เช่า ก็มีความชัดเจนเข้าตามบทนิยามของคำว่า “บริการ” ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลรัษฎากร มาตรา

77/1(10) และอยู่ในข่ายที่ได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามประมวลรัษฎากร มาตรา 81(1)(ต) แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีของการโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยมีค่าตอบแทนซึ่งควรจะอยู่ในข่ายที่ต้องภาษีธุรกิจเฉพาะกลับยังไม่มีหลักเกณฑ์หรือแนวทางที่ชัดเจน ส่งผลต่อการจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มและอากรแสตมป์ต่อไปด้วย

ดังนั้น เพื่อให้การจัดเก็บภาษีจากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์อิงสิทธิของคนต่างด้าวในฐานะเป็นผู้ทรงทรัพย์อิงสิทธินั้นมีประสิทธิภาพมากขึ้น จึงเห็นว่าควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมในมาตรา 4 แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541ให้มีอนุมาตราที่เจาะจงถึงการโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยมีค่าตอบแทนด้วย

โดยเพิ่มเติมมาตรา 4 (6/1) ดังนี้ “*(6/1) การโอนทรัพย์อิงสิทธิโดยมีค่าตอบแทน*”

เอกสารอ้างอิง

จุฑามาศ นิศารัตน์. **กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์ LA201(LW 204)** [Online]. Available URL: http://old-book.ru.ac.th/e-book/l/LW204(48)/lw204(48)-13.pdf. 2567 (สิงหาคม, 26).

ดุลยลักษณ์ ตราชูธรรม และคณะ. การวางแผนภาษีธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ: ธรรมนิติ เพรส, 2566.

_____. **ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ...** [Online]. Available URL: https://web.senate.go.th/bill/bk_data /481-1.pdf. 2567 (ธันวาคม, 3).

สนธิชัย จันทร์พานิช. “ปัญหาการบังคับใช้ ป.พ.พ. มาตรา 1299 กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์.” (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542.

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. **ข่าวกระทรวงการคลัง ฉบับที่ 23/2562 ร่างพระราชบัญญัติทรัพย์อิงสิทธิ พ.ศ. ... ผ่านความเห็นชอบของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ** [Online]. Available URL: https://www.mof.go.th/th/view/attachment/file/ 33323130 /023.pdf. 2567 (ธันวาคม, 3).

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน. **คนต่างด้าวสามารถถือครองที่ดินและห้องชุดในประเทศไทยได้หรือไม่?** [Online]. Available URL: https://www.dol.go.th/registry /DocLib6/15-คนต่างด้าวถือครองที่ดินและห้องชุด.pdf. 2567 (กรกฎาคม, 17).