

ปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์¹

ดวงนภา นันทาแสง²

ภาษีอากร หมายถึง สิ่งที่รัฐบาลบังคับจัดเก็บจากรายการและนำมาใช้เพื่อประโยชน์ส่วนรวมซึ่งไม่มีสิ่งตอบแทนให้แก่ผู้เสียภาษีโดยตรง นอกจากนี้ ภาษีอากรยังถือเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญที่สุดของประเทศอีกแหล่งหนึ่งการจัดเก็บภาษีอากรของรัฐมีวัตถุประสงค์เพื่อหารายได้ให้แก่รัฐ และเป็นเครื่องมือสำคัญของรัฐบาลในการกระจายรายได้ อีกทั้งยังเป็นการส่งเสริมทางเศรษฐกิจให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม ปัจจุบันการจัดเก็บภาษีของรัฐประกอบด้วย ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ถือเป็นการจัดเก็บภาษีจากประชาชนผู้มีหน้าที่เสียภาษีโดยตรง กล่าวคือ ผู้มีเงินได้ทุกคนเมื่อมีเงินได้ถึงเกณฑ์ที่กำหนดให้ต้องเสียภาษีและไม่มีกฎหมายยกเว้นไว้โดยไม่คำนึงว่าเงินได้นั้นจะได้มาโดยวิธีใดก็ตาม เมื่อมีเงินได้เกิดขึ้นผู้มีเงินได้ก็มีหน้าที่ต้องเสียภาษี ทั้งนี้ การจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา รัฐจะใช้อัตราก้าวหน้า กล่าวคือ ให้ผู้มีเงินได้มากต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามอัตราซึ่งเป็นไปตามหลักความสามารถในการเสียภาษี (Ability to Pay) เพื่อให้เกิดความเท่าเทียมระหว่างฐานะของบุคคลในสังคม จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่าการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเป็นภาษีที่จัดเก็บจากเงินได้พึงประเมิน โดยมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากรได้ให้ความหมายของคำว่า “เงินได้พึงประเมิน” หมายความว่าเงินได้อันเข้าลักษณะพึงเสียภาษี ในหมวดนี้ เงินได้ที่กล่าวนี้ให้หมายความรวมถึงตลอดถึงทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นที่ได้รับ ซึ่งอาจคิดคำนวณได้เป็นเงิน เงินค่าภาษีอากรที่ผู้จ่ายเงินหรือผู้อื่นออกแทนให้สำหรับเงินได้ประเภทต่าง ๆ ตามมาตรา 40 และเครดิตภาษีตามมาตรา 47 ทวิด้วย ” ซึ่งเงินได้ตามมาตรา 40 ประกอบด้วย (1) เงินได้เนื่องจากการจ้างแรงงาน (2) เงินได้จากหน้าที่หรือตำแหน่งงานที่ทำหรือจากการรับทำงานให้ (3) ค่าแห่งกู๊ดวิลล์ ค่าแห่งลิขสิทธิ์ หรือสิทธิอย่างอื่น (4) เงินได้ที่เป็นดอกเบี้ยพันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก เงินปันผล หรือเงินส่วนแบ่งกำไร เป็นต้น (5) เงินหรือประโยชน์อย่างอื่นที่ได้เนื่องจากการให้

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่องปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์จุฑาพร วงศ์ทองสรรค์และคณะกรรมการสอบคือ รองศาสตราจารย์ประเทือง ธนียผลและรองศาสตราจารย์จรัส เล็งวิทยา

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาภาษีอากร คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

เช่าทรัพย์สิน การผิสัญญาเช่าซื้อทรัพย์สินเป็นต้น (6) เงินได้จากวิชาชีพอิสระ (7) เงินได้จากการรับเหมาที่ผู้รับเหมาต้องลงทุนด้วยการจัดหาสัมภาระในส่วนสำคัญนอกจากเครื่องมือ (8) เงินได้จากการธุรกิจ การพาณิชย์ การเกษตร การอุตสาหกรรม การขนส่ง หรือการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ใน (1) ถึง (7)

อสังหาริมทรัพย์ถือเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่ามาก และมีการซื้อขายกันอย่างแพร่หลาย ซึ่งเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ถือว่าผู้ขายเป็นผู้มีเงินได้ที่จะต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากรายได้ที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นเงินได้ตามมาตรา 40 (8) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งวิธีคำนวณการเสียภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นกระทำโดยการเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย โดยกรมที่ดินมีหน้าที่จัดเก็บภาษีแทนกรมสรรพากร หากไม่ชำระภาษีให้ครบถ้วนเจ้าหน้าที่จะไม่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้น จะคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์โดยมาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากรได้กำหนดให้คำนวณภาษีเงินได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาประเมิน ณ วันที่ทำการโอนโดยไม่คำนึงว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่แท้จริงจะมีราคาเท่าใด ซึ่งแตกต่างจากภาษีประเภทอื่นที่ใช้ราคาจริงหรือราคาประเมินแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่าเป็นฐานในการคำนวณเพื่อเสียภาษี การที่กฎหมายกำหนดให้คำนวณภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากราคาประเมินทุนทรัพย์โดยไม่คำนึงถึงราคาซื้อขายจริงนั้นอาจทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ เนื่องจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยปกตินั้นจะซื้อขายกันในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ ดังนั้น การใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นฐานในการคำนวณภาษีทำให้ผู้ขายมีรายได้ที่จะนำมาคำนวณภาษีต่ำกว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจริง เมื่อนำมาหักค่าใช้จ่ายแล้วจึงทำให้ผู้มีเงินได้เสียภาษีต่ำกว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจริงหรือมีผลขาดทุนทำให้เสียภาษีในจำนวนที่น้อยหรืออาจได้รับยกเว้นภาษี

การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากรแบ่งการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 2 กรณี คือการได้อสังหาริมทรัพย์มาโดยทางมรดกหรือได้รับการให้โดยเสน่หา และเป็นการได้อสังหาริมทรัพย์มาโดยทางอื่นโดยมุ่งในทางค้าหากำไร และมีได้มุ่งค้าหากำไร ทั้งนี้ประมวลรัษฎากรได้กำหนดเรื่องการหักค่าใช้จ่ายตามลักษณะการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 2 แบบ คือ 1. การหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมา 2. การหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควร โดยเงินได้ที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดกหรือจากการให้โดยเสน่หาสามารถหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาในอัตราร้อยละ 50 ตามมาตรา 48 (4) และมาตรา 50 (5)

(ก) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีเงินได้ที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งค้าหากำไร แต่มิใช่ได้มาโดยทางมรดกหรือจากการให้โดยเสน่หาสามารถหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาได้ตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายที่ยอมให้หักจากเงินได้พึงประเมินจากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 165) พ.ศ. 2529 ตามมาตรา 48 (4) (ข) และมาตรา 50 (ข) แห่งประมวลรัษฎากร

ส่วนกรณีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยมุ่งค้าหากำไรให้มีสิทธิเลือกหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาเฉพาะกรณีการคำนวณภาษีหัก ณ ที่จ่ายเท่านั้น ในการยื่นรายการเงินได้กลางปีหรือเงินได้ประจำปี ผู้มีเงินได้อยู่ในบังคับที่จะต้องหักค่าใช้จ่ายตามจำเป็นและสมควรได้เพียงเกณฑ์เดียวเท่านั้น ตามมาตรา 46 แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบมาตรา 8 ทวิ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายที่ยอมให้หักจากเงินได้พึงประเมิน (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2502 เว้นแต่จะเป็นกรณีเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 4 (6) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ทางการค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 และผู้ขายได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายและเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วจึงมีสิทธิเลือกไม่ต้องยื่นแบบแสดงรายการเพื่อนำเงินได้ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์มาคำนวณเพื่อเสียภาษีครั้งปีและสิ้นปี

เมื่อพิจารณาการหักค่าใช้จ่ายแล้วจะเห็นได้ว่าเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาแตกต่างกันมีการหักค่าใช้จ่ายแตกต่างกัน ซึ่งการกำหนดให้หักค่าใช้จ่ายได้เช่นนั้นมิได้คำนึงถึงต้นทุนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้อัตราการหักค่าใช้จ่ายยังมีความแตกต่างจากเงินได้ประเภทอื่นและไม่มีการกำหนดอัตราสูงสุดที่ให้หักค่าใช้จ่ายได้ด้วย ตัวอย่างเช่น เงินได้ตามมาตรา 40 (1) และ (2) สามารถหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาได้ร้อยละ 50 แต่รวมกันต้องไม่เกิน 100,000 บาท ตามมาตรา 42 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากรนั้นเป็นอัตราที่สูงและไม่ได้กำหนดเพดานสูงสุด ที่สามารถหักค่าใช้จ่ายไว้ และเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่ส่วนมากผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มักจะเป็นผู้มีรายได้สูงการที่กำหนดให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาได้ในอัตราสูงเช่นนี้จึงไม่สอดคล้องกับหลักความสามารถในการเสียภาษี (ability to pay) เนื่องจากไม่สอดคล้องกับสถานะความเป็นจริงและเป็นการเอื้ออำนวยให้ผู้มีรายได้มาเสียภาษีน้อยลง

ดังนั้น บทความนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และศึกษาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์

2. ปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์

จากการศึกษาการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์พบว่า หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณรายได้ที่ต้องเสียภาษีและวิธีการคำนวณหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็น และสมควรที่แตกต่างกันและไม่สอดคล้องกับหลักความสามารถในการเสียภาษี ตลอดจนการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งไม่สอดคล้องกับหลักความเป็นธรรมและหลักการคำนวณรายได้ให้กับรัฐ ซึ่งเป็นหลักบริหารจัดการภาษีอากรที่ดี ก่อให้เกิดปัญหาในการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

ประการแรก ปัญหาเกี่ยวกับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลธรรมดา การจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในกรณีที่มีการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลรัษฎากรได้กำหนดราคาที่ใช้ในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สำหรับการยื่นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย การยื่นภาษีครึ่งปี และการยื่นภาษีประจำปีนั้น ตามมาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากรได้กำหนดให้คำนวณภาษีเงินได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นราคาประเมิน ณ วันที่ทำการโอนโดยไม่คำนึงว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่แท้จริงจะมีราคาเท่าใด ซึ่งการที่ประมวลรัษฎากรกำหนดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์มาเป็นฐานในการคำนวณเพื่อเสียภาษีโดยไม่คำนึงถึงราคาซื้อขายจริงนั้นอาจทำให้เกิดปัญหาในการคำนวณรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยปกตินั้นจะซื้อขายกันในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ ดังนั้นการที่ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นฐานในการคำนวณภาษีทำให้ผู้ขายมีรายได้ที่จะนำมาคำนวณภาษิต่ำกว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจริง เมื่อนำมาหักค่าใช้จ่ายแล้วจึงทำให้ผู้มีเงินได้เสียภาษิต่ำกว่ารายได้ที่เกิดขึ้นจริงหรือมีผลขาดทุนทำให้เสียภาษีในจำนวนที่น้อยหรือไม่ต้องเสียภาษีอันเป็นปัญหาในการจัดเก็บภาษีของย่อมทำให้รัฐสูญเสียรายได้กฎหมายดังกล่าวจึงยังขัดต่อหลักการคำนวณรายได้ (Productivity) ซึ่งเป็นหลักการบริหารจัดการภาษีที่ดี

นอกจากนี้การกำหนดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์มาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากรนั้นยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาการหลีกเลี่ยงภาษีอากรได้ กล่าวคือ ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างต้นทุนขายให้แก่ตนเองหรือกิจการของตนเองอีกทั้งราคาประเมินทุนทรัพย์ยังไม่ใช่ว่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่แท้จริง ทั้งนี้เนื่องจากในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้น เป็นการกำหนดราคากลางของการขายอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะทั่วๆ ไป เพื่อใช้บังคับกับบุคคล

เป็นจำนวนมากในแต่ละเขตท้องที่นั้นๆ โดยราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดินกำหนด
ขึ้นไม่ใช่มุ่งเป็นรายได้ในเชิงพาณิชย์

นอกจากนี้การที่กฎหมายกำหนดให้คำนวณภาษีจากราคาประเมินทุนทรัพย์นั้น ยังเป็นการ
ขัดกับความหมายของคำว่าเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร เนื่องจากเงินได้
พึงประเมินหมายถึงเงินได้ทุกอย่างที่ผู้มีเงินได้ได้รับ ดังนั้น การจัดเก็บภาษีจากราคาประเมินทุน
ทรัพย์จึงไม่เป็นไปตามความหมายของคำว่าเงินได้พึงประเมิน จึงควรมีการแก้ไขกฎหมายเพื่อให้
สอดคล้องกับรายได้ที่เกิดขึ้นจริงโดยหากเปรียบเทียบกับกรขายอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของนิติ
บุคคลจะใช้ราคาซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์ที่แท้จริง แต่ต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ของ
กรมที่ดิน ดังนั้น หากมีการแก้ไขมาตรา 49 ทวิแห่งประมวลรัษฎากรให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน
ทั้งหมดย่อมจะทำให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้เสียภาษีที่เป็นทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล
และยังเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับรัฐ (Productivity) ซึ่งเป็นหลักการบริหารจัดการภาษีที่ดี

ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขาย

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลธรรมดานั้นมีเหตุด้วยกันหลายประการ
เช่น เป็นการได้อสังหาริมทรัพย์มาโดยทางมรดกหรือได้รับจากการให้โดยเสน่หา หรือเป็นการได้อสังหาริมทรัพย์มาโดยทางอื่นโดยมุ่งในทางค้าหากำไร และมีได้มุ่งค้าหากำไร และในการคำนวณ
ภาษีเงินได้ในแต่ละกรณีดังกล่าวข้างต้นนั้นประมวลรัษฎากรกำหนดให้คิดคำนวณภาษี และมีการ
หักค่าใช้จ่ายที่แตกต่างกันดังนี้

1. เงินได้ที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดกหรือจากการให้โดยเสน่หา
สามารถหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาในอัตราร้อยละ 50 ตามมาตรา 48 (4) และมาตรา 50 (5) (ก)
แห่งประมวลรัษฎากร

2. กรณีเงินได้ที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางอื่นโดยมิได้มุ่งค้าหากำไร
สามารถหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาได้ตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล
รัษฎากรว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายที่ยอมให้หักจากเงินได้พึงประเมินจากการขายอสังหาริมทรัพย์
(ฉบับที่ 165) พ.ศ. 2529 ตามมาตรา 48 (4) (ข) และมาตรา 50 (ข) แห่งประมวลรัษฎากร

3. กรณีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยมุ่งค้าหากำไรให้มีสิทธิเลือกหักค่าใช้จ่ายเป็น
การเหมาเฉพาะกรณีการคำนวณภาษีหัก ณ ที่จ่ายเท่านั้น ในการยื่นรายการเงินได้กลางปีหรือเงินได้
ประจำปี ผู้มีเงินได้อยู่ในบังคับที่จะต้องหักค่าใช้จ่ายตามจำเป็นและสมควรได้เพียงเกณฑ์เดียว
เท่านั้น ตามมาตรา 46 แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบมาตรา 8 ทวิ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตาม
ความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายที่ยอมให้หักจากเงินได้พึงประเมิน
(ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2502

เมื่อพิจารณาการหักค่าใช้จ่ายแล้วจะเห็นได้ว่าเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา และการหักค่าใช้จ่ายที่แตกต่างกัน ซึ่งการกำหนดให้หักค่าใช้จ่ายได้เช่นนั้นมิได้คำนึงถึงต้นทุน การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ในเรื่องของอัตราการหักค่าใช้จ่ายยังมีความแตกต่างจากเงิน ได้ประเภทอื่นและไม่มีการกำหนดอัตราสูงสุดที่ให้หักค่าใช้จ่ายเอาไว้ด้วย

เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่ส่วนมากผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มักจะเป็น ผู้มีรายได้สูง การที่กำหนดให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาได้ในอัตราสูงเช่นนี้จึงไม่สอดคล้องกับหลัก ความสามารถในการเสียภาษี (The Ability-to-pay Principle) ซึ่งตามหลักการนี้ถือว่าภาษีที่ยุติธรรม จะต้องเก็บตามความสามารถในการเสียภาษีของผู้เสียภาษี กล่าวคือ ผู้มีความสามารถเสียภาษีมาก ก็ควรเสียมาก ผู้มีความสามารถเสียภาษีน้อยก็ควรเสียน้อย โดยไม่คำนึงว่าประโยชน์ที่ผู้เสียภาษี ได้รับจากรัฐนั้นเป็นเท่าใด

สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมุ่งในทางการค้า หรือหากำไรในการคำนวณ หารายได้และรายจ่ายเพื่อการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาประจำปีและประจำปี สำหรับเงินได้ดังกล่าวนี้ในส่วนของรายได้แล้วกฎหมายยังคงกำหนดให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาคำนวณเป็นฐานเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เช่นเดียวกับการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และการคำนวณภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้า หรือหากำไร แต่ในส่วนของรายจ่ายนั้นกฎหมายกำหนดให้หักค่าใช้จ่ายได้ตามที่จ่าย จริงตามความจำเป็นและสมควร โดยไม่สามารถเลือกขอหักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาได้ ดังนั้นในการ คำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมุ่งในทางการค้าหรือ หากำไร เพื่อการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ประจำปีและประจำปีนี้มักจะเกิดเป็นปัญหาในการ คำนวณภาษีในลักษณะที่รายจ่ายจะมีจำนวนที่มากกว่ารายได้และปรากฏเป็นผลขาดทุนเกิดขึ้นอยู่ เสมอๆ โดยเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีที่บุคคลธรรมดาที่มีเงินได้จากอสังหาริมทรัพย์ในกรณีอื่นๆ ที่ไม่ใช่เป็นการขายนั้น เช่น เงินได้จากการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ เงินได้จากการ แยกสิทธิครอบครองจากบุคคลอื่นเงินได้จากการได้กรรมสิทธิ์โดยเด็ดขาดจากการขายฝาก เป็นต้น บุคคลที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวนี้มีหน้าที่ในการนำมูลค่าหรือราคาของ อสังหาริมทรัพย์ตามราคาตลาดในวันที่ที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์มา คำนวณเป็นเงินได้เพื่อเสียภาษี ส่วนในการคำนวณรายจ่ายนั้น ผู้มีเงินได้สามารถหักค่าใช้จ่ายตาม ความจำเป็นและสมควรตามมาตรา 46 แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา 8 วรรคสอง แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายที่ยอมให้หัก จากเงินได้พึงประเมิน (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2502 ได้ ดังนั้น ในการคำนวณภาษีเงินได้จากการได้

กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังกล่าวนี้ จึงมักจะไม่ค่อยปรากฏเป็นปัญหาในการคำนวณรายได้ หรือรายจ่ายเพื่อการยื่นแบบแสดงรายการภาษี

จึงสรุปได้ว่าจะเกิดปัญหาในการคำนวณภาษีเกิดขึ้นเฉพาะกรณีการคำนวณรายได้และรายจ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ผู้มีเงินได้เลือกขอหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควร หรือในกรณีที่ผู้มีเงินได้ต้องขอหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควรเท่านั้น ดังนั้นการที่กฎหมายกำหนดให้หักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควรได้ในอัตราสูงเช่นนี้จึงไม่สอดคล้องกับสถานะความเป็นจริงเนื่องเป็นการเอื้ออำนวยให้ผู้มีรายได้มากสามารถหักค่าใช้จ่ายได้มากและผลที่ได้คือจำนวนภาษีที่ต้องเสียน้อยลง จึงควรกำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในการหักค่าใช้จ่ายเพื่อให้มีความเหมาะสมกับกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการเอื้ออำนวยให้ผู้มีรายได้มากแต่เสียภาษีน้อยลง

ประการสุดท้าย ปัญหาการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะของบุคคลธรรมดาจากการขาย

อสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลรัษฎากรกำหนดให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะคือผู้ประกอบการในราชอาณาจักร ได้แก่ กิจการธนาคาร ธุรกิจเงินทุน หลักทรัพย์ และเครดิตฟองซิเอร์ การประกันชีวิต การรับจำนำ การขายอสังหาริมทรัพย์ในทางการค้าหรือหากำไร การขายหลักทรัพย์ เนื่องจากกิจการดังกล่าวไม่เหมาะสมที่จะเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะนั้นคำนวณจากรายรับที่กิจการได้รับหรือพึงได้รับในเดือนภาษีตามอัตราที่กำหนด โดยมีจุดความรับผิดชอบในการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา 91/2 (6) ประกอบพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 มาตรา 4 เกิดขึ้นในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ขายโดยทำการชำระภาษีต่อเจ้าพนักงานผู้รับจดทะเบียนสิทธิในอัตราภาษีร้อยละ 3.3 โดยคำนวณจากราคาซื้อขายจริงที่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมิน

ประมวลรัษฎากรกำหนดให้อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้แก่ การขาย

อสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทางการค้าหรือหากำไรเท่านั้นซึ่งต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา 91/2 แห่งประมวลรัษฎากร (6) ประกอบมาตรา 4 แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ทางการค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 ส่วนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดกนอกจากจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในส่วนที่ไม่เกิน 200,000 บาท ตลอดปีภาษียังได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบมาตรา 4 (ข) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ทางการค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 จึงมีความแตกต่างกับกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการให้โดยเสน่หาหากขายภายในกำหนด 5 ปีนับแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์

รับมาต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะซึ่งก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
ในกรณีที่ได้อสังหาริมทรัพย์มาจากการให้โดยเสน่หา เนื่องจากเมื่อพิจารณาจากการได้มาซึ่ง
อสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งสองกรณีนั้นมิได้เป็นไปในทางมุ่งค้าหรือหากำไรดังนั้นในการเสียภาษีเงินได้
ของบุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร จึงควรมี
วิธีปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน อีกทั้งการได้มาทั้งสองกรณีนี้ล้วนเป็นการได้มาโดยมิได้มีต้นทุนแต่
อย่างใด ดังนั้น ผู้มีเงินได้ทั้งสองกรณีจึงควรเสียภาษีธุรกิจเฉพาะเช่นเดียวกันเพื่อให้เป็นไปตามหลัก
ความยุติธรรม (Equity) อันเป็นหลักการบริหารจัดการภาษีอากรที่ดี

ประกอบกับบทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก
นั้นมิได้กำหนดถึงเงื่อนไขในเรื่องของระยะเวลาในการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไว้ ซึ่งแตกต่าง
กับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการให้โดยเสน่หาโดยกฎหมายได้กำหนดว่าหากผู้มีเงินได้
ทำการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการให้โดยเสน่หาภายในกำหนด 5 ปีนับแต่วันที่รับมา
จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย ย่อมขัดต่อหลักความยุติธรรม (Equity) เนื่องจากเจตนารมณ์ของ
กฎหมายซึ่งกำหนดถึงเงื่อนไขเรื่องระยะเวลาเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์ภายในกำหนด 5 ปี
นับแต่วันที่รับมานั้น กฎหมายถือว่าเป็นการขายไปในทางมุ่งค้าหรือหากำไร ดังนั้นหากเป็นกรณี
การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากทางมรดก และได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์ภายในกำหนด 5 ปี
ย่อมต้องถือได้ว่าเป็นการขายไปในทางมุ่งค้าหรือหากำไร ดังนั้นจึงควรอยู่ในบังคับของกฎหมาย
ในการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะด้วยเช่นเดียวกัน และควรคำนึงหลักความเสมอภาคและการธำรงความ
เป็นธรรมมาใช้พิจารณาความเหลื่อมล้ำการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้เสียภาษีสำหรับการขาย
อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองกรณีดังกล่าวด้วย

นอกจากนี้ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะนั้น จะมีส่วนที่เป็นรายได้แก่องค์กรปกครอง
ส่วนท้องถิ่นรวมอยู่ด้วยซึ่งรัฐบาลโดยกรมที่ดินจะเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บแทน ในขณะที่ทำการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์รายนั้นๆ โดยจัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ
ร้อยละ 10 ของอัตรากำหนดที่จัดเก็บตามมาตรา 91/6 แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อคิดเป็นภาษี
ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเท่ากับอัตราร้อยละ 0.3 จึงเห็นได้ว่าการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ
ให้กับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดกนั้น นอกจากทำให้รัฐต้องขาดรายได้จากภาษี
ฝ่ายสรรพากรแล้วยังไม่เป็นการอำนวยความสะดวกแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอีกด้วย ทำให้ท้องถิ่น
ขาดงบประมาณเป็นของตัวเองในการจัดทำบริการสาธารณะ และการขาดรายได้ขององค์กร
ปกครองส่วนท้องถิ่นในอัตราร้อยละ 0.3 ของรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายได้
จำนวนมหาศาลเนื่องจากในความเป็นจริงนั้น มีการซื้อขายที่ดินกันทุกวันทั่วประเทศ จำนวนเงิน
ภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีท้องถิ่นที่ได้รับยกเว้นย่อมมีเป็นจำนวนมากตามไปด้วย ซึ่งส่งผลกระทบ

ให้รัฐสูญเสียรายได้ในการจัดเก็บภาษีเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาประเทศ จึงเห็นได้ว่าการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะในกรณีดังกล่าวจึงเป็นการขัดต่อหลักอำนาจรายได้แก่รัฐตามหลักภาษีอากรที่ดีอย่างยิ่ง ดังนั้นจึงควรแก้ไขบทบัญญัติของพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 มาตรา 4 (6) (ข) เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมทางภาษี และเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีและเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่รัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

3. ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาและวิเคราะห์ประเด็นปัญหาการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลธรรมดา เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมและเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีของรัฐ ควรกำหนดราคาที่ใช้ในการคิดคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามราคาซื้อขายจริงโดยให้เป็นไปในแนวทางเดียวกับผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่เป็นนิติบุคคล จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมใหม่มาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร แก้ไขใหม่เป็นว่า “ในกรณีที่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ไม่ว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยถือตามราคาซื้อขายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอนนั้นแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า”

2. ปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ควรกำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในการหักค่าใช้จ่ายเพื่อให้มีความเหมาะสมกับกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมุ่งในทางการค้าหรือหากำไร โดยหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการเอื้ออำนวยให้ผู้มีรายได้มากแต่เสียภาษีน้อยลง จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 48 (4) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร แก้ไขเพิ่มเติมเป็นว่า

“เงินได้พึงประเมินต้องเสียภาษีเงินได้ดังต่อไปนี้

(4) ผู้มีเงินได้จะเลือกเสียภาษีโดยไม่ต้องนำไปรวมคำนวณภาษีตาม (1) และ (2) ก็ได้ เฉพาะเงินได้ตามมาตรา 40 (8) ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไรดังต่อไปนี้

(ก) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 30 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครองได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใดให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดคูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย”

3. ปัญหาเกี่ยวกับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะบุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมทางภาษีในกรณีขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดกกับกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการให้โดยเสน่หาที่ได้ขายภายในกำหนด 5 ปีนับแต่วันที่ได้รับมา ซึ่งทั้งสองกรณีนั้นเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้เป็นไปในทางมุ่งค้าหรือหากำไรและเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีอันเป็นการอำนวยความสะดวกแก่รัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงควรแก้ไขบทบัญญัติของพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 มาตรา 4 (6) (ข) โดยให้ยกเลิก มาตรา 4 อนุมาตรา (6) “(ข) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก” และแก้ไขเป็นว่า

“มาตรา 4 ให้การขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังต่อไปนี้ เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไรที่ต้องเสียภาษี ธุรกิจเฉพาะตาม มาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร

(6) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (1) (2) (3) (4) หรือ (5) ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

(ก) การขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(ข) “ยกเลิก”

เอกสารอ้างอิง

กลุ่มนักวิชาการภาษีอากร.ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร.กรุงเทพมหานคร:

โรงพิมพ์เรือนแก้วการพิมพ์ แก้ไขปรับปรุง, 2556.

สุเทพ พงษ์พิทักษ์. คำอธิบายประมวลรัษฎากร ภาค 1 ว่าด้วยความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับประมวล

รัษฎากร.พิมพ์ครั้งที่ 2.กรุงเทพมหานคร: บริษัท ปริเมียร์ โปร จำกัด, 2554.

สุเมธ ศิริคุณโชติ และคนอื่นๆ.ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร 2560.กรุงเทพมหานคร: หจก.เรือนแก้วการพิมพ์, 2560.