

ปัญหาความหมายของคำว่าขาย ตามประมวลรัษฎากร¹

สุชาติ นิย์ โกมลช่วย²

ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันปัญหาความยากจนเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในสังคมไทยที่สั่งสมมาเป็นระยะเวลานาน โดยอาจกล่าวได้ว่า เป็นสภาวะความขาดแคลนและไม่มีความมั่นคงทางชีวิตรวมตลอดไปจนถึงปัญหาทางเศรษฐกิจ โดยในระดับบุคคลนั้นส่งผลให้เกิดความทุกข์ยากในการดำเนินชีวิตเนื่องจากมีรายได้ที่ต่ำมากเมื่อเปรียบเทียบกับภาระค่าใช้จ่าย รวมถึงการขาดโอกาสที่จะพัฒนาคุณภาพชีวิตในหลาย ๆ ด้าน เช่น ทางด้านการศึกษา การเข้าถึงแหล่งข้อมูลความรู้ต่าง ๆ และเป็นเหตุให้ส่งผลต่อการพัฒนาในระดับประเทศตามมาถึงในที่สุด จากการศึกษา พบว่า ปัญหาและสาเหตุ ของความยากจนที่สั่งสมมาเป็นระยะเวลานานของสังคมในประเทศไทยนั้น มาจากสาเหตุที่สำคัญสองประการ กล่าวคือ สาเหตุจากปัจจัยที่เกิดขึ้นจากตัวบุคคลเอง และสาเหตุจากปัจจัยภายนอกที่เกิดขึ้นต่อตัวบุคคล โดยส่วนใหญ่เกิดจากสาเหตุปัจจัยภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อตัวบุคคล ประกอบกับสภาวะสังคมเศรษฐกิจในปัจจุบันที่ถดถอย มีการพัฒนาที่ช้าเมื่อเปรียบเทียบกับในอดีตที่ผ่านมา อาจกล่าวได้ว่า มีการย้ายถิ่นฐานการผลิตของผู้ประกอบการในธุรกิจที่มีขนาดใหญ่ไปต่างประเทศ หรือแม้แต่กิจการที่อยู่ในประเทศไทยเอง เริ่มทยอยปิดตัวลงเนื่องจากพิษของเศรษฐกิจ ส่งผลให้จำนวนคนที่ว่างงานเพิ่มสูงมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับบัณฑิตที่เพิ่งเรียนจบออกมาจากมหาวิทยาลัยต่าง ๆ ภายในประเทศ ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปี ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าตำแหน่งงานลดน้อยลง แต่ประชากรที่ว่างงานเพิ่มมากขึ้นเป็นเหตุให้เกิดการแข่งขันเพื่อที่จะบรรจุเข้าทำงานของสถานที่ต่าง ๆ สูงเพิ่มขึ้น หรือแม้แต่สินค้าอุปโภคบริโภคที่มีอัตราแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้นจากอดีต ทำให้ผู้มีรายได้น้อยหรือผู้ที่หาเช้ากินค่ำต้องประสบพบเจอกับความยากลำบากที่เลี้ยงไม่ได้ บางรายมีครอบครัวที่ต้องดูแล เช่น บุตรที่กำลังเรียนหนังสือ สามีหรือภรรยาที่ไม่ได้ทำงาน หรือแม้แต่บุตรภรรยาที่แก่ชราไม่สามารถหาเลี้ยงตนเองได้ ผู้ที่ทำงานต้องแบกรับทั้งค่าใช้จ่ายในครัวเรือนและค่าใช้จ่ายของตัวคนอื่น ประกอบกับสินค้าอุปโภคบริโภคมีราคาสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจึงเป็นเหตุให้เกิดสภาวะภูหนี่ยืมสิน หรือแม้แต่บางครอบครัวที่มีเหตุจำเป็นต้องใช้เงินในระยะเวลาที่เร่งด่วนจำเป็นต้องกู้หนี้ยืมสินในระบบที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าที่กฎหมายกำหนด รวมไปถึงการจำหน่ายทรัพย์สินที่ตนเองพอจะมีเหลืออยู่บ้าง โดยเฉพาะกลุ่มเกษตรกรที่นำพื้นที่เพาะปลูกหรือพื้นที่ที่ดินประกอบอาชีพเกษตรกรรมเพาะปลูกอยู่ไปจดจำนอง ซึ่งที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาความหมายของคำว่าขายตามประมวลรัษฎากร โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ศาสตราจารย์ ดร. สุมาลี วงษ์วิจิตร และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร. ปภาศรี บัวสวรรค์ และ รองศาสตราจารย์อรรณพ พจนานรัตน์

²นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

นั้น มีความสำคัญต่อการใช้ประโยชน์เพื่อดำรงชีวิตและทำมาหากินในขณะเดียวกันอาจเป็นที่อยู่อาศัยของครอบครัว โดยเฉพาะเกษตรกรตามต่างจังหวัดหรือชาวบ้านที่อยู่ในชนบททั่วไป ที่มีที่ดินอสังหาริมทรัพย์ของตนพร้อมกับสิ่งปลูกสร้างที่เป็นของตนเอง เมื่อถึงเวลาจำเป็นต้องการเงินมาใช้จ่ายในครอบครัวหรือในยามที่จำเป็นต้องใช้เงินเร่งด่วน เช่น การรักษาพยาบาล โรงเรียนของบุตรหลานเปิดทำการเรียน หรือแม้แต่สำหรับการประกอบอาชีพของตนเอง ซึ่งเงินจำนวนที่ต้องการนั้นอาจไม่สูงมากนักเนื่องจากนำมาหมุนเวียนภายในระยะเวลาสั้น ๆ ผู้ที่เป็นเจ้าของจะนำที่ดินหรือผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ของตนเองนั้นก็จะนำไปจำนองกับธนาคารที่มีขั้นตอนการดำเนินการและมีความยุ่งยากและจะต้องใช้ระยะเวลานานพอสมควร เมื่อมีเหตุจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องจ่ายเงินผู้มีที่ดินหรือผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์จึงไปทำสัญญากู้ยืมเงินกับเจ้าหนี้หรือกลุ่มนายทุนเงินกู้ ซึ่งได้รับความสะดวกและรวดเร็ว แต่นายทุนเงินกู้ส่วนใหญ่เหล่านั้นจะบังคับให้ทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ไม่ชอบให้ทำสัญญาเป็นสัญญาจำนอง เพราะเนื่องจากสัญญาจำนองนั้นเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาหากลูกหนี้หรือผู้จำนองไม่มาไถ่ถอนอสังหาริมทรัพย์ของตนคืน ผู้รับจำนองหรือเจ้าหนี้ยื่นฟ้องศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งสั่งยึดทรัพย์และขายทอดตลาด ซึ่งเป็นเรื่องที่ยุ่งยากและมีค่าใช้จ่ายทั้งค่าทนายความหรือค่าธรรมเนียมศาลที่ตามมาสำหรับผู้รับจำนองเอง เจ้าหนี้หรือผู้รับจำนอง จึงบังคับให้ลูกหนี้ที่นำที่ดินของตนหรือนำอสังหาริมทรัพย์ของตนที่นำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้ทำเป็นสัญญาขายฝากแทน ซึ่งความหมายของ “สัญญาขายฝาก” อาจกล่าวได้ว่าเป็นสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่า ผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้

จากความหมายดังกล่าวข้างต้นจึงเห็นได้ว่าการทำสัญญาขายฝากนั้นแม้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จะโอนไปยังผู้ซื้อฝากแล้วก็ตาม แต่ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ยังมีสิทธิ์ที่จะไถ่ทรัพย์สินนั้นกลับคืนมาเป็นของตนเองได้ แต่ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 39 ได้ให้ความหมายคำว่า “ขาย” ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าให้หมายความรวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยนให้ โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ จากนิยามความหมายของคำว่า ขาย ดังกล่าวนั้นไม่ว่าจะขาย แลกเปลี่ยน หรือให้ กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อหรือรับโอนโดยเด็ดขาดซึ่งแตกต่างกับการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ เพราะการขายฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อโดยเด็ดขาด ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิ์ที่จะไถ่ทรัพย์สินของตนเองที่ขายฝากคืนได้ การที่ประมวลรัษฎากร มาตรา 39 บัญญัติไว้เช่นนั้นก็เพื่อป้องกันในกรณีที่เกิดการหลีกเลี่ยงภาษี โดยไม่คำนึงถึงความแตกต่างของสัญญาขายฝากกับสัญญาซื้อขาย ประมวลกฎหมายที่ดินจึงบัญญัติให้การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ต้องเสียภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ เหมือนการขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 49 ทวิ ซึ่งใช้เกณฑ์กำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่สำนักงานประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาขายฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก จึงก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรม

ต่อผู้ที่นำอสังหาริมทรัพย์มาทำสัญญาขายฝากและเป็นการไม่ประหัยคณาสื่อผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ตามหลักภามื่อการที่ดืออด้วย

เมื่อพิจารณาว่าขายตามประมวลรัษฎากร มาตรา 39 ว่าให้รวมถึงการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ แต่ผู้ศึกษาเห็นว่า นอกจากความหมายของคำว่าขาย ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 39 แล้วยังมีหมวด 5 ภามื่อธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร มาตรา 91 (4) ได้กำหนดคำนิยามโดยอาจกล่าวได้ว่าคำว่า “ขาย” ให้หมายความรวมถึงสัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ จำหน่าย จ่ายโอนไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ เมื่อความหมายของคำว่าขายตามมาตรานี้รวมถึงขายฝากด้วยผู้ขายฝากจึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะอีกด้วย ผู้ศึกษาจึงเห็นว่า การที่ประมวลรัษฎากร บัญญัติความหมายเช่นนี้ก็เพื่อต้องการที่จะไม่ให้เกิดมีการหลีกเลี่ยงภาษีไม่ว่าจะเป็นภาษีเงินได้หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่การที่กฎหมายบัญญัติไว้เช่นนี้ก็อาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่สุจริตเช่นเดียวกัน ดังนั้นผู้ศึกษาจึงต้องการที่จะศึกษาความหมายที่เกี่ยวกับการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนแนวคิด ทฤษฎี และหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการขายฝาก โดยนำแนวคิดที่เกี่ยวกับหลักความเป็นธรรมตามหลักภามื่อการที่ดือมาประกอบการวิเคราะห์ และผู้ศึกษาต้องการวิเคราะห์ให้เห็นว่าการนำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสียภาษีและค่าธรรมเนียมตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่เจ้าพนักงานประเมินมาใช้กับการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่ได้รับความเป็นธรรมเป็นอย่างมาก จึงศึกษาแนวทางแก้ไขเพื่อให้กรมสรรพากรนำกฎหมายดังกล่าวไป แก้ไขเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากต่อไป

จากข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอย่างเห็นได้ชัดประชาชนผู้ที่มีความเดือดร้อนทางการเงินส่วนใหญ่นั้นจะเป็นกลุ่มบุคคลที่มีฐานะไม่ค่อยดีจนถึงฐานะปานกลางที่มีที่ดินหรือมืออสังหาริมทรัพย์ที่ทำมาหากินหรือมีบ้านพร้อมที่ดินสำหรับอยู่อาศัยของครัวเรือน เมื่อประชาชนหรือบุคคลดังกล่าวนี้มีความจำเป็นต้องใช้เงินไม่ว่าเพื่อนำเงินดังกล่าวมาใช้ในครัวเรือน หรือมีเหตุจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องใช้เงิน เช่น การเข้ารับรักษาพยาบาล เป็นต้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องไปกู้เงินจากนายทุนเงินกู้หรือเจ้าหนี้ เมื่อนายทุนเงินกู้อย่างนี้ให้ต้องทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจจะกำหนดจำนวนเงินที่ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ไม่มากนัก เมื่อเทียบกับราคาที่ดินแล้วเพราะหวังว่าจะไปไถ่ที่ดินของตนเองคืนในภายหลังเมื่อครบกำหนดระยะเวลา แต่ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น ต้องเสียภาษีและค่าธรรมเนียมเป็นจำนวนที่สูงมากเช่นกัน ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์จึงได้รับความเดือดร้อนและทุกข์ยากเป็นอย่างมากจากข้อแตกต่างในปัญหาสาระสำคัญของวัตถุประสงค์และรูปแบบดังที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้เห็นได้ว่าผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ มีภาระหน้าที่อย่างหนึ่งที่จะต้องกระทำภายหลังจากที่ได้มีการขายฝากอสังหาริมทรัพย์กันแล้ว นั่นคือ “การไถ่อสังหาริมทรัพย์ของตนที่ทำการขายฝากคืน” ซึ่งเปรียบเสมือนหนี้หรือหน้าที่ที่ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์มีต่อผู้รับซื้อฝาก แม้หนี้หรือหน้าที่ดังกล่าวนี้จะเป็นการไม่แน่นอน

เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้เป็นสิทธิของผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่จะไถ่อสังหาริมทรัพย์นั้นของตนคืนหรือไม่ก็ได้ แต่หากกำหนดให้ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์มีภาระหน้าที่ทางภาษีอากรเช่นเดียวกับผู้ขายอสังหาริมทรัพย์กรณีทั่วไปโดยยึดเฉพาะรูปแบบของการทำสัญญาซึ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียวและโอนกรรมสิทธิ์แบบเด็ดขาด โดยมิได้นำสาระสำคัญและวัตถุประสงค์ของการทำสัญญามาพิจารณาประกอบจะเป็นการสร้างความไม่เป็นธรรมและความไม่เท่าเทียมกันในทางภาษีอากรให้แก่คู่สัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก โดยจะเห็นได้จากผลของการที่ประมวลรัษฎากรกำหนดความหมายของการขาย รวมถึงการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ต้องนำหลักเกณฑ์ทางภาษีอากรในส่วนของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กรณีทั่วไปมาใช้บังคับจึงเกิดเป็นปัญหา “การจัดเก็บภาษีโดยยึดรูปแบบของสัญญาแทนการจัดเก็บภาษีจากการมีเงินได้” ส่งผลให้หลักเกณฑ์บางอย่างไม่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในส่วนของการวิภาษานิติบัญญัติ การประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์โดยเป็นการประเมินจากเจ้าพนักงานของกรมที่ดิน หรือ แม้แต่การกำหนดราคาขายที่กำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าราคาขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไร เจ้าพนักงานประเมินมีหน้าที่ต้องกำหนดราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและใช้ราคาดังกล่าวนั้นเป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นการไม่สอดคล้องกับรายได้และรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง นำไปสู่การเห็นปัญหาในทางภาษีอากร

ดังนั้น เพื่อศึกษาสภาพปัญหาและทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว ผู้ศึกษาจึงกำหนดประเด็นวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาการเสียภาษีเงินได้ (เงินได้หัก ณ ที่จ่าย)

เมื่อประมวลรัษฎากรบัญญัติกำหนดให้การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นการขายอย่างหนึ่งแล้ว การคำนวณภาษีเงินได้ก็ต้องเป็นไปตามประมวลรัษฎากร มาตรา 50 (5) ประกอบมาตรา 48 (4) กล่าวคือ ต้องมีการหักภาษี ณ ที่จ่ายจากเงินได้ที่ได้รับจากการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ในขั้นตอนของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินตามหลักการจัดเก็บภาษีอากรที่จะต้องจัดเก็บในขณะที่มีเงินได้ ส่งผลให้ในขั้นตอนการจดทะเบียนขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ผู้ขายฝากต้องถูกจัดเก็บภาษีถึง 3 ประเภท ได้แก่ ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ทั้งที่โดยสาระสำคัญของสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์นั้นมีลักษณะเป็นการทำสัญญาเพื่อประกันการชำระหนี้อย่างหนึ่งเท่านั้น ส่งผลให้การทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจเสียภาษีหรือลดหย่อนภาษีเงินได้ให้แก่ผู้ขายฝาก (ลูกหนี้) จริงเนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนและมีภาระทางด้านภาษีเป็นจำนวนที่สูง ทั้งที่เป็นวัตถุประสงค์หลักของการนำอสังหาริมทรัพย์ออกขายฝาก

จึงเห็นได้ว่า บทบัญญัติของประมวลรัษฎากรที่นำมาใช้จัดเก็บภาษีจากการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันมีลักษณะที่ไม่เหมาะสมและไม่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของการทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์

2. ปัญหาภาษีธุรกิจเฉพาะ

การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีการขายฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไร ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 91/2 (6) ใช้หลักการพิจารณาแต่เพียงว่าผู้ขายฝากได้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ไปภายในกำหนดระยะเวลาห้าปี นับแต่วันที่ได้รับอสังหาริมทรัพย์นั้นมาเท่านั้น หากขายฝากอสังหาริมทรัพย์ไปภายในระยะเวลาห้าปีก็ถือว่าเป็นการขายฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไรที่อยู่ในข่ายที่กฎหมายกำหนดให้ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าวได้ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก เพราะเนื่องจากการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่ทำนั้นเป็นแต่เพียงการขายในลักษณะชั่วคราวโดยมีข้อตกลงว่าจะทำการไถ่คืนในภายหลังเมื่อผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์มีความพร้อมทางการเงินเพียงพอแล้วอีกทั้งผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้คำนึงถึงผลในทางคำหรือหากำไร เพราะการขายฝากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นเพียงการกระทำเพื่อประกันการกู้เงิน หรืออาจกล่าวได้ว่าเป็นการประกันการชำระหนี้ ดังนั้น การกำหนดให้ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจึงเป็นการสร้างภาระทางภาษีอีกทางหนึ่งให้กับผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์เกินสมควร

3. ปัญหาค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ระหว่างคู่สัญญาซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาขึ้นประมวลรัษฎากร มาตรา 49 ทวิ ได้กำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าราคาที่ขายฝากอสังหาริมทรัพย์กับราคาตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไร ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายฝากอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่เจ้าพนักงานเป็นผู้ประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้นเป็นฐานในการคำนวณภาษี แต่โดยลักษณะเฉพาะของการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่จะกำหนดราคาขายกันต่ำกว่าราคาประเมินเสมอ เป็นเหตุให้ผู้ขายฝากซึ่งได้รับเงินจากรายฝากในจำนวนที่ต่ำจำเป็นต้องเสียภาษีโดยใช้ฐานราคาประเมินที่สูงกว่าเป็นฐานในการคำนวณภาษีก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์เพราะต้องเสียภาษีจากฐานที่สูงกว่าเงินได้ที่ตนเองได้รับจริง

โดยบทความดังกล่าวข้างต้น ได้ศึกษา และวิเคราะห์ เพื่อนำมาซึ่งข้อเสนอแนะอันเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาและปรับปรุง ดังนี้

1. กรณีปัญหาการเสียภาษีเงินได้ (เงินได้หัก ณ ที่จ่าย)

ควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร มาตรา 48 (3) ในส่วนของวิธีการคำนวณภาษีจากผู้รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมที่บัญญัติว่า “มาตรา 48 เงินได้พึงประเมินต้องเสียภาษีเงินได้ดังต่อไปนี้

(3) ผู้มีเงินได้จะเลือกเสียภาษีในอัตราร้อยละ 15 ของเงินได้โดยไม่ต้องนำไปรวมคำนวณภาษีตาม (1) และ (2) ก็ได้ สำหรับเงินได้ตามมาตรา 40 (4) (ก) และ (ข)

แก้ไขโดยเพิ่ม ข้อ (ง) ซึ่งมีเนื้อหา ดังนี้

“(ง) ส่วนต่างระหว่างสินไถ่กับราคาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการรับซื้อฝากทรัพย์สิน โดยให้ผู้รับซื้อฝากนำส่วนต่างที่จะได้รับทั้งหมดหารด้วยจำนวนปีที่มีการรับซื้อฝาก ผลลัพธ์ที่ได้ถือเป็นเงินได้รายปีที่ผู้รับซื้อฝากต้องนำมาเสียภาษีตลอดระยะเวลาที่มีการรับซื้อฝาก โดยเริ่มต้นในปีแรกของการรับซื้อฝากกรณีที่ไม่มีสินไถ่

กรณีที่ไม่มีสินไถ่ถอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝากอสังหาริมทรัพย์คืนภายในกำหนดเวลาหรือเวลาที่กฎหมายกำหนด ให้คำนวณภาษีตาม (ง) ไปหักลบกับจำนวนภาษีที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นสิทธิ โดยเด็ดขาด หากมีจำนวนภาษีที่ขาดอยู่ให้ผู้รับซื้อฝากชำระในส่วนที่ขาด แต่หากมีภาษีชำระเกินไว้ผู้รับซื้อฝากสามารถขอคืนได้”

การแก้ไขมาตรา 48(3) เป็นการเพิ่มเติมวิธีการคำนวณภาษีกับผู้รับซื้อฝากโดยเพิ่มเป็น (ง) ขึ้นใหม่ สืบเนื่องมาจากการเสนอแก้ไขมาตรา 39 ยกเว้นภาษีให้แก่ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ โดยถือว่าผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์มีฐานะทางภาษีเช่นเดียวกับผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการทำสัญญาในลักษณะการประกันการกู้ยืมเงิน ส่งผลให้ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์สามารถนำเงินที่ได้รับจากการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ไปใช้เยียวยาหรือชดเชยสภาพคล่องของตนได้เต็มจำนวนซึ่งถือว่าเป็นการตรงตามเจตนารมณ์ของการทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ตามรัฐจำเป็นต้องอาศัยเงินภาษีในการบริหารประเทศจึงได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้รับซื้อฝาก ที่ต้องเสียภาษีให้แก่รัฐในฐานะเป็นผู้ให้กู้ยืมเงิน และมีเงินได้พึงประเมินประเภทที่ 4 ในลักษณะดอกเบี้ยอันเกิดจากส่วนต่างระหว่างสินไถ่กับราคาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการ รับซื้อฝากทรัพย์สิน ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 48 (3) ดังกล่าว กำหนดให้ผู้รับซื้อฝาก ต้องนำส่วนต่างระหว่างสินไถ่กับราคาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการรับซื้อฝากทรัพย์สินทั้งหมดหารด้วยจำนวนปีที่มีการรับซื้อฝาก ผลลัพธ์ที่ได้ถือเป็นเงินได้รายปีที่ผู้รับซื้อฝากต้องนำมาเสียภาษีทุกปีตลอดระยะเวลาที่มีการรับซื้อฝาก แต่หากไม่มีการไถ่ถอนอสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝากอสังหาริมทรัพย์คืนภายในกำหนดเวลาหรือเวลาที่กฎหมายกำหนดเป็นเหตุให้อสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับซื้อฝากโดยเด็ดขาด กรณีนี้ผู้รับซื้อฝากจะกลับมามีฐานะเป็นผู้มีเงินได้พึงประเมินประเภทที่ 8 ตามความในประมวลรัษฎากร มาตรา 40(8) และพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2502 มาตรา 8 (27) และต้องคำนวณภาษีตามประมวลรัษฎากร มาตรา 48 (1) ประกอบมาตรา 46 และพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2502 มาตรา 8 (27) จำนวนเงินภาษีที่คำนวณได้นั้นผู้รับซื้อฝากต้องนำไปหักลบออกจากจำนวนเงินภาษีที่ได้เสียไปในขั้นตอนของการรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ หากมีจำนวนภาษีที่ขาดอยู่ให้ผู้รับซื้อฝากชำระในส่วนที่ขาด แต่หากมีภาษีชำระเกินไว้ผู้รับซื้อฝากก็จะสามารถขอคืนได้ ดังนั้นในส่วน

การแก้ไขประมวลรัษฎากรมาตรา 48 (3) โดยเพิ่ม (ง) เป็นการกำหนดวิธีการคำนวณภาษีเอาจากผู้รับซื้อฝากใหม่โดยกำหนดให้ผู้รับซื้อฝากมี 2 สถานะ คือ

1) ผู้ให้กู้ยืมเงิน และ 2) ผู้ได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝาก โดยเด็ดขาด ซึ่งจุดที่ใช้แบ่งแยกสถานะทั้ง 2 ของผู้รับซื้อฝาก คือ การไถ่อสังหาริมทรัพย์คืนของผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์โดยหากมีการไถ่อสังหาริมทรัพย์คืนผู้รับซื้อฝากก็จะมีฐานะเป็นผู้ให้กู้ยืมเงินภาระภาษีก็จะจะเป็นไปตามมาตรา 48(3) (ง) ที่ได้กำหนดขึ้นใหม่ แต่หากผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ไม่ไถ่อสังหาริมทรัพย์คืนผู้รับซื้อฝากก็จะมีฐานะเป็นผู้ได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝากอสังหาริมทรัพย์โดยเด็ดขาดภาระภาษีก็จะจะเป็นไปตามมาตรา 48 (1) ประกอบมาตรา 46 และพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2502 มาตรา 8 (27)

2. กรณีปัญหาการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

กฎหมายที่กำหนดใช้ในปัจจุบัน ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 91/1 (4) ได้มีการ บัญญัติว่า “ขาย” ให้หมายความรวมถึง สัญญาจะขาย ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอนไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ นอกจากนี้ยังมีประมวลรัษฎากร มาตรา 91/2 (6) ที่ได้ให้การบัญญัติว่า “การขายฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไรไม่ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้มาโดยวิธีใดก็ตาม ทั้งนี้เฉพาะที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา” จากบทบัญญัติดังกล่าวจึงได้มีพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางการค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 มาตรา 4 บัญญัติว่า “ให้การขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังต่อไปนี้ เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้า หรือหากำไรที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร โดย (6) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้อำนาจอสังหาริมทรัพย์”

ควรแก้ไขโดยแก้ไขในหมวด 5 ภาษีธุรกิจเฉพาะ มาตรา 91/1 (4) โดยการแก้ไขนั้นให้ตัดคำว่า ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ออกทั้งสองมาตรา เพราะเนื่องจากแม้จะตัดคำว่าขายฝากอสังหาริมทรัพย์ออกไปแล้ว ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ก็ยังคงต้องไปทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ โดยที่ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ

3. ปัญหาค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การที่มาตรา 39 กำหนดว่า “ราคาขาย หมายความว่ารวมถึง ราคาที่เจ้าพนักงานประเมินกำหนดตามมาตรา 49 ทวิ” และมาตรา 49 ทวิ ได้กำหนดให้ “ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทนไม่ว่าราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็น

ราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอนนั้น” การที่ประมวลรัษฎากร มาตรา 49 ทวิ กำหนดให้ใช้ราคาประเมินทรัพย์สินของทางราชการในการคำนวณภาษีก่อน ให้เกิดปัญหาการคำนวณภาษีตก ณ ที่จ่ายแก่ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่มีฐานะเป็นบุคคลธรรมดาอย่างมาก เพราะผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ต้องนำราคาประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีทั้งที่ราคาประเมินดังกล่าวกำหนดขึ้นเพื่อในเพื่อให้เก็บค่าบริการของภาครัฐเท่านั้น นอกจากนั้นราคาประเมินยังไม่สามารถแสดงให้เห็นได้ว่าราคาที่ซื้อขายกันจริงมีจำนวนเท่าใดและผู้ขายมีเงินได้จริงเท่าใด ประกอบกับลักษณะเฉพาะของการทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์คู่สัญญาจะกำหนดราคาขายกันในจำนวนที่ไม่สูงนักและมักจะมีจำนวนน้อยกว่าราคาประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเสมอ ส่งผลให้ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ต้องคำนวณภาษีจากฐานเงินได้ที่สูงกว่าเงินได้จริงและต้องเสียภาษีให้แก่รัฐ สูงกว่าที่ควรต้องเสียตามปกติ นอกจากนั้นการใช้ราคาประเมินของกรมที่ดินเป็นฐานในการคำนวณภาษีจากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ในกรณีบุคคลธรรมดาจะเป็นประโยชน์กับผู้ที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กรณีทั่วไปอย่างมาก เนื่องจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กรณีทั่วไปคู่สัญญาจะกำหนดราคากันตามราคาตลาดซึ่งส่วนใหญ่จะสูงกว่าราคาประเมินของกรมที่ดินเสมอแต่ในการคำนวณภาษีของผู้ขายประมวลรัษฎากร มาตรา 49 ทวิ กำหนดให้นำเพียงราคาประเมินของกรมที่ดินมาใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีเท่านั้นซึ่งเมื่อนำค่าใช้จ่ายมาหักออกผู้ขายก็จะไม่เหลือเงินที่ต้องนำไปคำนวณภาษีหรืออาจกล่าวได้ว่าฐานเงินได้ของผู้ขายอสังหาริมทรัพย์จะจำกัดอยู่เพียงเท่าราคาประเมินของกรมที่ดินเท่านั้นเมื่อหักค่าใช้จ่ายตามจริงแล้วก็ไม่มีเงินเหลือที่จะต้องนำไปคำนวณภาษีอีก ซึ่งผู้ศึกษาขอเสนอแนะในปัญหากรณีดังกล่าวดังนี้

ควรแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 457 จากเดิมที่บัญญัติว่า

“มาตรา 457 ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาซื้อขายกัน ผู้ซื้อผู้ขายพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย”

แก้ไขเป็น “มาตรา 457 วรรคแรก ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาซื้อขายกัน ผู้ซื้อผู้ขายพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย วรรคสองในกรณีสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ค่าฤชาธรรมเนียมตามวรรคแรกให้คำนวณจากราคาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจริง”

จากการสรุปและการให้ข้อเสนอแนะของผู้ศึกษาปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีอากรจากการขายฝากอสังหาริมทรัพย์พบว่าผู้ที่ทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จะเป็นชาวไร่ ชาวนา และชาวบ้านทั่วไปที่มีรายได้น้อยแต่มีอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่นา ที่สวนหรือที่อยู่อาศัยของตนเอง เมื่อบุคคลดังกล่าวประสบภาวะขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือต้องการที่จะลงทุนประกอบกิจการบางอย่างก็จะแสวงหาเงินทุนในรูปแบบต่าง ๆ และวิธีหนึ่งที่บุคคลเหล่านี้นิยมใช้คือการกู้ยืมเงินโดยการจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันแต่ด้วยอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ที่นำมาจำนองจะเป็นที่นาหรือที่สวน ไร่ นาการหรือสถาบันการเงินจึงให้วงเงินกู้ไม่สูงนัก ส่งผลให้เงินกู้ที่ได้รับไม่อาจชดเชยหรือใช้เยียวยาสภาพคล่องของผู้กู้ยืมได้ ดังนั้น ผู้ที่ขาดสภาพคล่องต่าง ๆ จึงหันมาใช้วิธีกู้ยืมเงินนอกระบบหรือกู้ยืมเงินกับเหล่านายทุนเงินกู้แทน

การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแต่ผู้ให้กู้ยืมเงินนอกระบบหรือเหล่านายทุนได้สังเกตเห็นช่องทางที่จะได้รับประโยชน์จากผู้ให้เช่าสภาพคล่องเหล่านี้ โดยจะฉวยโอกาสในขณะที่ผู้ให้เช่าสภาพคล่องเดือดร้อนทางการเงินและไม่มีทางเลือกเสนอให้ผู้ให้เช่าสภาพคล่องและต้องการจะกู้ยืมเงินนั้นทำเป็นสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์แทนเพราะการทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้กู้ยืมเงินจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ทันทีและมีสิทธิได้รับผลประโยชน์จากดอกผลของอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย

นอกจากนั้นหากผู้กู้ยืมไม่มาใช้สิทธิไถ่คืนภายในกำหนดเวลาอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ก็จะตกเป็นของผู้ให้กู้ยืมโดยเด็ดขาดทันทีโดยที่ผู้ให้กู้ยืมไม่ต้องเสียเงินหรือเสียเวลาไปดำเนินการทางศาลอีก ทางด้านผู้กู้ยืมแม้จะทราบถึงการถูกเอาเปรียบจากการทำสัญญาแต่ด้วยความจำเป็นทางการเงินก็จำใจต้องทำเป็นสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้ให้กู้ยืมเสนอ และจากการทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากที่เป็นนายทุนเงินกู้ได้ใช้วิธีการหลบเลี่ยงไม่เปิดโอกาสให้ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ได้ไถ่อสังหาริมทรัพย์คืนจนเป็นเหตุให้ผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ต้องสูญเสียที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกินเป็นจำนวนมาก แม้ทางราชการจะพยายามแก้ไขด้วยการเปิดโอกาสให้ผู้กู้ยืมไถ่ผ่านทางสำนักงานวางทรัพย์ได้ก็ตามแต่ก็มีผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์น้อยรายที่จะทราบและใช้วิธีการดังกล่าว

เอกสารอ้างอิง

- กลุ่มนักวิชาการภาษีอากร. **ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร**. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เรือนแก้วการพิมพ์, 2553.
- เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม. **การคลังว่าด้วยการจัดสรรและการกระจาย**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2552.
- โกเมนทร์ สืบวิเศษ. **คำบรรยายวิชาภาษีอากรว่าด้วยภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา**. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ เจ พรินท์ 2, 2543.
- ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม. **การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจด ทะเบียนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน**. กรุงเทพมหานคร: สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน, 2554.
- ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม. **คำสอนวิชาภาษีอากร**. กรุงเทพมหานคร: สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2554.
- ทยา เนติวิวัฒน์. **สัญญาธุรกิจเพื่อภาษีอากร**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์บรรณวิทย์, 2529.

ทศพร วรมาลี. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางค้าหรือหากำไร. กรุงเทพมหานคร:

สำนักกฎหมาย กรมสรรพากร, 2554.

บุญธรรม ราชรักษ์. เศรษฐศาสตร์ภาษีอากรไทย. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัย รามคำแหง, 2543.

ประพนธ์ ศาตะมาน. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย. ธนบุรี: โรงพิมพ์สุทธินสาร
การพิมพ์, 2506.

ปัญญา ถนอมรอด. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยยืม คำประกัน จำนอง จำน่า.

พิมพ์ครั้งที่ 10. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์กรุงสยาม พับลิชชิ่ง, 2558.

วิษณุ เครืองาม. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 10.

กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2549.

ศนันท์กรณ (จ่าปี) โสคติพันธุ์. คำอธิบาย ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร:

สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2552.

ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล. กฎหมายภาษีอากร. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ ที.เค.เอส

สยามเพรส แมเนจเม้นท์ จำกัด, 2556.