

# ภาษีที่เกี่ยวข้องกับ การซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์





ภาษีและ  
ค่าธรรมเนียม  
การซื้อ / ขายอสังหาริมทรัพย์  
โดยบุคคลธรรมดา

**CBRE**

# ภาษีและค่าธรรมเนียม

การซื้อ / ขายอสังหาริมทรัพย์ โดยบุคคลธรรมดา



## ค่าธรรมเนียมการโอน

คำนวณในอัตรา 2% ของราคาประเมิน\*

# ภาษีและค่าธรรมเนียม

## การซื้อขาย / ขายอสังหาริมทรัพย์ โดยบุคคลธรรมดา



### ค่าจดจำนอง

คิดเป็น 1% ของจำนวนเงินกู้ แต่จ่ายสูงสุดไม่เกิน 200,000 บาท  
สำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง\*



# ภาษีและค่าธรรมเนียม

## การซื้อ / ขายอสังหาริมทรัพย์ โดยบุคคลธรรมดา



### ภาษีธุรกิจเฉพาะ

เสียค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ในอัตรา 3.3% ของราคาขาย หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาไหนสูงกว่า กรณีถือครองไม่เกิน 5 ปี

ยกเว้น หากถือครองอสังหาริมทรัพย์เกิน 5 ปี หรือ มีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน 1 ปี จะไม่ต้องชำระค่าใช้จ่าในส่วนนี้ แต่จะต้องจ่ายค่าอากรแสตมป์แทน

# ภาษีและค่าธรรมเนียม

## การซื้อ / ขายอสังหาริมทรัพย์ โดยบุคคลธรรมดา



### ค่าอากรแสตมป์

เป็นกรณีถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่มีการได้มามากกว่า 5 ปี  
หรือมีการย้ายชื่อเข้าทะเบียนบ้านเกินกว่า 1 ปี  
ผู้ขายต้องเสียค่าอากรแสตมป์ 0.5% ของราคาขาย หรือ  
ราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่ราคาไหนสูงกว่า



# ภาษีและค่าธรรมเนียม

## การซื้อขาย / ขายอสังหาริมทรัพย์ โดยบุคคลธรรมดา



### การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ผู้ขายรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ คิดตามขั้นบันไดจากราคาประเมิน และหักค่าใช้จ่ายเหมาตามจำนวนปีที่ถือครอง โดยนับตามปี พ.ศ.

ระยะเวลาการถือครอง (ปี)	1	2	3	4	5	6	7	8 ปีขึ้นไป
ค่าใช้จ่ายที่หักได้ (%)	92	84	77	71	65	60	55	50

# ภาษีและค่าธรรมเนียม

## การซื้อขาย / ขายอสังหาริมทรัพย์ โดยบุคคลธรรมดา



### การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

1

เงินได้ที่จะต้องเสียภาษี

= (ราคาประเมิน - ค่าใช้จ่ายที่หักได้ (%)) / จำนวนปีที่ถือครอง

2

เมื่อคำนวณเงินได้สุทธิที่จะต้องเสียภาษีต่อปีแล้ว

ให้นำมาคิดตามอัตราภาษีเงินได้ของแต่ละชั้น

(สามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้จากสิ่งด้านล่าง)

3

แล้วคูณด้วยจำนวนปีที่ถือครองอีกครั้งจะได้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย

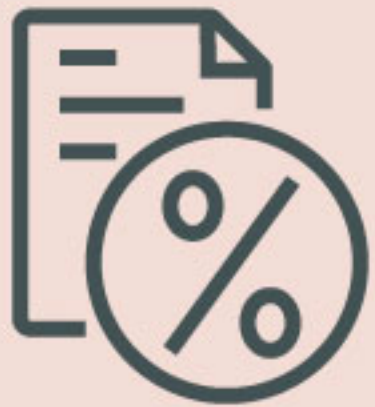


ภาษีและ  
ค่าธรรมเนียม  
การซื้อ / ขายอสังหาริมทรัพย์  
โดยนิติบุคคล

**CBRE**

# ภาษีและค่าธรรมเนียม

## การซื้อ / ขายอสังหาริมทรัพย์ โดยนิติบุคคล



### ค่าธรรมเนียมการโอน

คำนวณในอัตรา 2% ของราคาประเมินทุนทรัพย์



# ภาษีและค่าธรรมเนียม

## การซื้อ / ขายอสังหาริมทรัพย์ โดยนิติบุคคล



### ภาษีธุรกิจเฉพาะ

ไม่ว่าจะถือครองระยะเวลาเท่าใด คิดอัตราภาษี 3.3% ของราคาซื้อขาย หรือราคาประเมิน ตูจากราคาใดที่สูงกว่า หากถือครองในนาม “นิติบุคคล”

# ภาษีและค่าธรรมเนียม

## การซื้อ / ขายอสังหาริมทรัพย์ โดยนิติบุคคล



### ภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่าย

คิดเป็น 1% ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินทุนทรัพย์  
หรือราคาใดที่สูงกว่า



# ภาษีและค่าธรรมเนียม

## การซื้อ / ขายอสังหาริมทรัพย์ โดยนิติบุคคล



### อากรแสตมป์

ในกรณีที่ผู้โอนเป็นนิติบุคคล ไม่ต้องจ่ายอากรแสตมป์ เนื่องจากจ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะอยู่แล้ว

ภาษีและ  
ค่าธรรมเนียม  
ที่เกี่ยวข้องกับ  
การซื้อขาย  
อสังหาริมทรัพย์

CBRE



# ภาษีสำหรับเจ้าของ ที่อยู่อาศัย



## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับผู้ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัย จะต้องเสียภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง 0.02-0.1% ขึ้นอยู่กับมูลค่าตามราคาประเมิน โดยจะได้รับการยกเว้นดังนี้

- 1** กรณีบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 50 ล้านบาท และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น (บ้านหลัก)

# ภาษีสำหรับเจ้าของ ที่อยู่อาศัย



## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2

กรณีบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน โดยสิ่งปลูกสร้างนั้นมีมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท และเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น (บ้านหลัก)

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องชำระภายในเดือนเมษายนของทุกปี (เว้นแต่มีประกาศการขยายระยะเวลา)



# ภาษีสำหรับเจ้าของ ที่อยู่อาศัย



\* ต้องเสียภาษีภายในวันที่  
31 มีนาคม ของทุกปี

## ภาษีการรับให้

การให้หรือสังหาริมทรัพย์ก่อนผู้โอนกรรมสิทธิ์เสียชีวิต ต้องมีหน้าที่  
เสียภาษีและค่าธรรมเนียม ดังต่อไปนี้

- 1** กรณีให้หรือสังหาริมทรัพย์แก่บุพการี/ผู้สืบสันดาน  
(ไม่รวมบุตรบุญธรรม) / คู่สมรสตามกฎหมาย
  - ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา: สามารถเลือกเสียภาษีเงินได้ในอัตรา 5% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับเฉพาะส่วนเกิน 20 ล้านบาท หรือ จะนำมารวมคำนวณในฐานะเงินได้อื่นๆ

# ภาษีสำหรับเจ้าของ ที่อยู่อาศัย



\* ต้องเสียภาษีภายในวันที่  
31 มีนาคม ของทุกปี

## ภาษีการรับให้

2

กรณีให้อสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลอื่น

- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา: เลือกเสีย 5% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับส่วนที่เกิน 10 ล้านบาท ทั้งนี้โดยไม่รวมคำนวณภาษี หรือจะเลือกนำมารวมคำนวณกับเงินได้ประเภทอื่น



# ภาษีสำหรับเจ้าของ ที่อยู่อาศัย



\* ผู้มีหน้าที่เสียภาษีมรดกต้องแสดงรายการภาษีการรับมรดก และชำระภาษีภายใน 150 วัน นับจากวันที่รับมรดก

## ภาษีมรดก

**1** กรณีผู้รับมรดกเป็นบุพการี (พ่อ แม่ ปู่ ย่า ตา ยาย ทวด) หรือผู้สืบสายเลือดแท้ๆ (ลูก หลาน หลาน และต่ำลงมา)

- ภาษีมรดก 5% เฉพาะส่วนที่เกินจาก 100 ล้านบาท

# ภาษีสำหรับเจ้าของ ที่อยู่อาศัย



\* ผู้มีหน้าที่เสียภาษีมรดกต้องแสดงรายการภาษีการรับมรดก และชำระภาษีภายใน 150 วัน นับจากวันที่รับมรดก

## ภาษีมรดก

2

กรณีผู้รับมรดกเป็นคู่สมรสที่ถูกต้องตามกฎหมาย

- ได้รับยกเว้นการเก็บภาษีมรดก

ทุกกรณีเสียค่าธรรมเนียมการโอน 0.5% ของราคาประเมิน



# ภาษีสำหรับเจ้าของ ที่อยู่อาศัย



\* ผู้มีหน้าที่เสียภาษีมรดกต้องแสดงรายการภาษีการรับมรดก และชำระภาษีภายใน 150 วัน นับจากวันที่รับมรดก

## ภาษีมรดก

3

กรณีผู้รับมรดกเป็นบุตรบุญธรรม ญาติพี่น้อง หรือบุคคลอื่นตามพินัยกรรม

- ภาษีมรดก 10% เฉพาะส่วนที่เกินจาก 100 ล้านบาท

## สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม



### **ปพิณริยา พืงเขื่อนขันธุ์**

หัวหน้าแผนกซื้อขายที่พักอาศัยรายย่อย

084 329 8782

[praphinleeya.phuengkhan@cbre.com](mailto:praphinleeya.phuengkhan@cbre.com)