

ความหมายของคำว่า “ขาย” ตามประมวลรัษฎากร

Definition of “Sale” Under the Revenue Code

อรวรรณ พจนานูรัตน์ (Orawan potjananurat)

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต (Faculty of Law Kasem Bndit University)

Email: Orawan.pot@kbu.ac.th

Received January 21, 2021; **Revised** March 8, 2021; **Accepted** April 20, 2021

Abstract

This article aimed to study the definition of “sale” under Sections 39 and 91/1(4) of the Revenue Code. The study found that the meaning of “sale” under these two sections includes the sale with the right of redemption, where the ownership of the property under the sale with the right of redemption has transferred to the buyer under an agreement that the seller has a right to reclaim his property. As such, the ownership of the property sold with the right of redemption has not been completely transferred to the buyer. Whenever a transaction relating to the sale of immovable property with the right of redemption is conducted at the Land Office, the seller must pay income tax, specific business tax, fees, and stamp duty at the rates which are based on the tax assessment rates generally applied to the transferred immovable property. As a result, the seller under the sale of the right of redemption wishing to use his immovable property as collateral for a loan similarly as the mortgagor but was forced to enter into a sale with the right of redemption agreement must pay tax at the rates as high as the rates generally imposed upon the seller of the immovable property. Thus, this is unfair. The researcher suggests that Sections 39 and 91/1(4) of the Revenue Code be amended by deleting the words “sale with right of redemption” from the definition of “sale” so as to ensure that the seller is fairly treated similarly as a mortgagor.

Keywords: Sale with the right of redemption; income tax; special business tax; fees; stamp duty; tax assessment rates

บทคัดย่อ

บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความหมายของคำว่า “ขาย” ตามความหมายของ มาตรา 39 และ มาตรา 91/1(4) แห่งประมวลรัษฎากร ผลจากการศึกษาพบว่าความหมายของคำว่าขายของทั้งสองมาตราให้ ความความรวมถึงขายฝากด้วย ซึ่งการขายฝากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนไปยังผู้ซื้อโดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ ทรัพย์สินนั้นคืนได้ กรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินจึงยังไม่ตกเป็นของผู้ซื้อโดยเด็ดขาด การทำนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝาก อสังหาริมทรัพย์ที่สำนักงานที่ดินผู้ขายฝากต้องเสียภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ โดยใช้หลักเกณฑ์เช่นเดียวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปซึ่งผู้ขายฝากต้องการเอาอสังหาริมทรัพย์ไปประกันการ ชำระหนี้เช่นเดียวกับผู้จำนองแต่ถูกบังคับให้ทำสัญญาขายฝากจึงต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงเท่ากับผู้ขาย อสังหาริมทรัพย์ทั่วไป จึงก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ขายฝาก จึงควรแก้ไขความหมายของคำว่าขายตามมาตรา 39 และมาตรา 91/1(4) แห่งประมวลรัษฎากร โดยตัดคำว่าขายฝากออกจากความหมายของคำว่าขายซึ่งจะทำให้ผู้ขาย ฝากได้รับความเป็นธรรมมากขึ้นเช่นเดียวกับผู้จำนอง

คำสำคัญ: ขายฝาก; ภาษีเงินได้; ภาษีธุรกิจเฉพาะ; ค่าธรรมเนียม; อากรแสตมป์; ราคาประเมินทุนทรัพย์

บทนำ

ที่ดิน มีความสำคัญในการใช้ประโยชน์เพื่อทำมาหากินและเป็นที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะเกษตรกรหรือชาวบ้าน ทั่วไปที่มีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นของตนเอง เมื่อถึงคราวจำเป็นต้องการเงินมาใช้ภายในครอบครัวหรือในการ ประกอบอาชีพ ซึ่งจำนวนเงินที่ต้องการอาจจะไม่สูงมากนัก จะนำที่ดินไปจำนองธนาคารก็มีความยุ่งยากและจะต้องใช้ ระยะเวลาานาน จึงไปทำสัญญากู้ยืมเงินกับนายทุนเงินกู้ ซึ่งได้รับความสะดวกและรวดเร็ว แต่นายทุนเงินกู้ส่วนใหญ่จะ บังคับให้ทำสัญญาขายฝากไม่ชอบทำเป็นสัญญาจำนอง เพราะสัญญาจำนองถึงกำหนดถ้าลูกหนี้ไม่มาไถ่คืน ผู้รับ จำนองต้องนำคดีไปฟ้องศาลเพื่อให้ศาลสั่งยึดทรัพย์และขายทอดตลาด (The Justice Group, 2020) ซึ่งเป็นเรื่องที่ ยุ่งยากสำหรับผู้รับจำนอง เจ้าหนี้จึงบังคับให้ลูกหนี้ทำสัญญาขายฝาก ซึ่งความหมายของ “สัญญาขายฝาก” คือ สัญญาซื้อขาย ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ (The Justice Group, 2020) จากความหมายดังกล่าวจึงเห็นได้ว่าการทำสัญญาขายฝากแม้กรรมสิทธิ์จะโอนไปยังผู้ซื้อฝากแล้วก็ ตาม แต่ผู้ขายฝากยังมีสิทธิ์ที่จะไถ่ทรัพย์สินนั้นกลับคืนมาได้ แต่มาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร ได้ให้ความหมายคำว่า “ขาย” หมายความว่ารวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วย วิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ จากความหมายของคำว่า ขาย ดังกล่าวไม่ว่าจะขาย แลกเปลี่ยน หรือให้ กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ยอมโอนไปยังผู้ซื้อหรือผู้รับโอนโดยเด็ดขาดซึ่งแตกต่างกับการขายฝาก เพราะการขาย ฝาก กรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้ซื้อโดยเด็ดขาด ผู้ขายฝากยังมีสิทธิ์ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนได้ การที่มาตรา 39 แห่ง ประมวลรัษฎากรบัญญัติไว้เช่นนั้นก็เพื่อป้องกันการหลีกเลี่ยงภาษี โดยไม่คำนึงถึงความแตกต่างของสัญญาขายฝาก กับสัญญาซื้อขาย ประมวลกฎหมายที่ดินจึงบัญญัติให้การขายฝากต้องเสียภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียม และค่าอากรแสตมป์ เหมือนการขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ตามมาตรา 49 ทวิ ซึ่งใช้เกณฑ์กำหนดราคาขาย อสังหาริมทรัพย์โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตาม ประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาขายฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก จึงก่อให้เกิดความไม่เป็น

ธรรมและไม่ประหัยฎาษิต่อผู้ขายฝากตามหลักฎาษิตาครที่ ดี เกี่ยวกับการเสียฎาษิตองผู้ขายฝากนี้ กมลชัย แสงศรีคำ (Kamolchai Sangsrikam, 2014) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับ “ปัญหาการจัดเก็บฎาษิตาครจากการขายฝากอสังหาริมทรัพย์” ได้เสนอแนะแก้ไขฎาษิตาครตามมาตรา 39 ว่าไม่ให้รวมถึงการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ แต่ผู้เขียนเห็นว่านอกจากความหมายของฎาษิตาครตามมาตรา 39 แล้วยังมีหมวด 5 ฎาษิตุฎิกฎเฉพาะมาตรา 91/1(4) แห่งประมวลรัษฎากรได้ให้ความหมายฎาษิตาครว่า “ขาย” หมายความว่ารวมถึงสัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือจำนำย จ่ายโอนไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ เมื่อความหมายของฎาษิตาครตามมาตรานี้รวมถึงขายฝากด้วย ผู้ขายฝากจึงต้องเสียฎาษิตุฎิกฎเฉพาะอีกด้วย

ผู้เขียนจึงเห็นว่าการที่ประมวลรัษฎากร บัญญัติความหมายเช่นนี้ก็ต้องการที่จะไม่ให้มีการหลีกเลี่ยงฎาษิตาครไม่ว่าจะเป็นฎาษิตาครได้หรือฎาษิตุฎิกฎเฉพาะ แต่การที่กฎหมายบัญญัติไว้เช่นนี้ก็ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากที่สุจริตเช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้เขียนจึงต้องการที่จะศึกษาความหมายแนวคิดและหลักกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการขายฝาก โดยนำแนวคิดเกี่ยวกับหลักความเป็นธรรมตามหลักฎาษิตาครที่ดีมาประกอบการวิเคราะห์ และต้องการวิเคราะห์ให้เห็นว่าการนำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสียฎาษิตาครและค่าธรรมเนียม ตามราคาประเมินทุนทรัพย์มาใช้กับการขายฝาก ผู้ขายฝากย่อมไม่ได้รับความเป็นธรรม จึงศึกษาแนวทางแก้ไขเพื่อให้กรมสรรพากร นำกฎหมายดังกล่าวไปแก้ไขเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากต่อไป

จากข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบันผู้ที่มีความเดือดร้อนทางการเงินส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มบุคคลที่มีฐานะปานกลางที่มีที่ดินทำมาหากินหรือมีบ้านพร้อมที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เมื่อมีความจำเป็นต้องใช้เงินจึงไปกู้เงินจากนายทุนเงินกู้เมื่อนายทุนเงินกู้งัดบังคับให้ทำสัญญาขายฝาก ซึ่งอาจจะกำหนดจำนวนเงินที่ขายฝากไม่มากนัก เมื่อเทียบกับราคาที่ดินเพราะหวังว่าจะไปไถ่ที่ดินคืนในภายหลัง แต่ผู้ขายฝากต้องเสียฎาษิตาครและค่าธรรมเนียมเป็นจำนวนที่สูงมาก ผู้ขายฝากจึงได้รับความเดือดร้อนเป็นอย่างมาก

บุคคลธรรมดาเมื่อมีการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ หรือโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์จะต้องไปทำนิติกรรมที่สำนักงานที่ดิน โดยทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (Department of Lands, 2011) ซึ่งการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวถือว่าผู้โอนมีเงินได้จะต้องเสียฎาษิตาครเงินได้ ฎาษิตุฎิกฎเฉพาะค่าธรรมเนียมโอน และค่าอากรแสตมป์ตามมาตรา 39 บัญญัติว่า “ขาย หมายความว่ารวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีใดและไม่่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่” (Dharmniti, 2020) เมื่อฎาษิตาครขายให้หมายความว่ารวมถึงขายฝากด้วย ทำให้ผู้ขายฝากจะต้องเสียฎาษิตาครเงินได้ดังกล่าวเหมือนการขายทั่วไป ซึ่งการเสียฎาษิตาครแต่ละประเภทส่งผลกระทบต่อผู้ขายฝากเป็นอย่างมากจึงก่อให้เกิดปัญหาดังต่อไปนี้

การเสียฎาษิตาครเงินได้

การขายฝากตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากรถือว่า ผู้ขายฝากเป็นผู้ขายจึงเป็นผู้มีเงินได้ จะต้องเสียฎาษิตาครโดยถูกหักฎาษิตาคร ณ ที่จ่ายตามมาตรา 50 (5) แห่งประมวลรัษฎากร และวิธีหักฎาษิตาคร ณ ที่จ่ายให้หักตามมาตรา 48 (4) (ข) (Dharmniti, 2020) ให้หักค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 165) พ.ศ. 2529 (Revenue Department, 2014a) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นเหมาดังต่อไปนี้

จำนวนปีที่ถือครอง	1	2	3	4	5	6	7	8 ปีขึ้นไป
ค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาร้อยละ	92	84	77	71	65	60	55	50

การขายฝากอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสียภาษีเงินได้ โดยการหักค่าใช้จ่ายตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวตามจำนวนปีที่ครอบครอง แต่เงินได้จากการขายฝากต้องนำมาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร มาใช้บังคับ ซึ่งมาตรา 49 ทวิ บัญญัติว่า “ในกรณีที่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทนไม่ว่าราคาที่สูงกว่าราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น” (Dharmniti, 2020)

จะเห็นได้ว่า กฎหมายให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม มากำหนดเป็นราคาขายเพื่อใช้ในการคำนวณภาษีหัก ณ ที่จ่าย สำหรับการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ด้วยไม่ว่าราคาที่สูงกว่าราคาซื้อขายจริงจะเป็นเท่าใดก็ตาม ทั้ง ๆ ที่ผู้ขายฝากมิได้มีเจตนาจะขายอสังหาริมทรัพย์เพียงแต่ต้องการขายฝากเท่านั้น ในการประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เจ้าพนักงานที่ดินใช้เกณฑ์ของกรมธนารักษ์เป็นหลักในการประเมิน เมื่อมาตรา 49 ทวิ (Department of Lands, 2011) ให้นำหลักการประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าวมากำหนดเป็นราคาขายกับการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ด้วย ย่อมก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ทำให้ต้องเสียภาษีสูงขึ้น ดังตัวอย่างต่อไปนี้ (Dharmniti, 2020)

ตัวอย่างที่ 1 นายเขียว ได้ซื้อที่ดินมา 1 แปลงติดถนนใหญ่ จำนวน 5 ไร่ เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2560 ต่อมา นายเขียว ได้นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปขายฝากไว้กับนายขาว ในวันที่ 3 กันยายน 2563 เป็นเงินจำนวน 300,000 บาท มีกำหนดไถ่ถอนคืนภายใน 2 ปี ในวันที่ไป จดทะเบียนขายฝากต่อเจ้าพนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานได้ประเมินราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เป็นเงินจำนวน 4,000,000 บาท ในกรณีนี้ถือว่านายเขียว มีเงินได้จำนวน 4,000,000 บาท จึงต้องเสียภาษีเงินได้โดยการหักภาษี ณ ที่จ่ายจากเงินจำนวน 4,000,000 บาท ซึ่งมีวิธีคำนวณภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา 48 (4) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร ดังนี้

วิธีคำนวณภาษีหัก ณ ที่จ่าย จากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ครอบครองมา 4 ปี

ราคาประเมินทุนทรัพย์ = 4,000,000 บาท

หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาร้อยละ 71

$(4,000,000 \times 71 \div 100)$ = 2,840,000 บาท

เหลือเงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย = 1,160,000 บาท

หารจำนวนปีที่ถือครอง 4 ปี = $1,160,000 \div 4$

เหลือเงินได้สุทธิ = 290,000 บาท

คำนวณภาษี

เงินได้สุทธิ $290,000 \times 5 \div 100$ = 14,500 บาท

คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง 4 ปี = $14,500 \times 4$

เสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย = 58,000 บาท

จากตัวอย่างที่ 1 นายเขียว ขายฝากที่ดินในราคา 300,000 บาท เมื่อนำราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมมาเป็นเกณฑ์ในการคำนวณหักภาษี ณ ที่จ่ายตามมาตรา 49 ทวิ และคำนวณภาษีตามมาตรา 48 (4) (ข) โดยหักค่าใช้จ่ายตามพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ 165 เหลือเงินได้มาคำนวณภาษีตามบัญชีอัตราภาษีเงินได้ (เงินได้สุทธิไม่เกิน 300,000 บาท อัตราร้อยละ 5) (Revenue Department, 1986) จึงทำให้นายเขียว ต้องเสียภาษีเป็นเงิน

จำนวน 58,000 บาท ทั้ง ๆ ที่ได้เงินจากการขายฝากเพียง 300,000 บาท เมื่อต้องเสียภาษีเงินได้โดยถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายไปจำนวน 58,000 บาท จึงทำให้นายเชียว ได้รับเงินไปเพียงจำนวน 242,000 บาท และนายเชียว จะต้องไปเสียภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมอีก เงินจำนวน 300,000 บาท ที่ได้รับก็ยิ่งลดน้อยลง อาจจะไม่เพียงพอในการนำไปทำประโยชน์ที่จำเป็นตามวัตถุประสงค์ของการมากู้เงินก็เป็นได้ และก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่นายเชียว ตามหลักภาษีอากรที่ดี (Dulyaluck Trachutham, 2007)

ตามหลักการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จะใช้เกณฑ์เงินสดตามมาตรา 39 (Dharmniti, 2020) ในการคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ คำว่าเกณฑ์เงินสด หมายถึง เงินที่ได้รับมาแล้วเท่านั้น จึงจะนำมาคำนวณเพื่อยื่นแบบแสดงรายการเสียภาษี แต่การจับเก็บภาษีเงินได้จากการขายฝากมิได้นำเกณฑ์เงินสดมาใช้ แต่นำหลักการประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมาตรา 49 ทวิ เหมือนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปมาใช้ ถ้าเป็นการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายสำหรับการขายฝากโดยนำหลักเกณฑ์เงินสดมาใช้จะทำให้นายเชียว เสียภาษีลดลง ดังตัวอย่างต่อไปนี้

ตัวอย่างที่ 2 วิธีคำนวณภาษีหัก ณ ที่จ่ายจากจำนวนเงินที่ขายฝาก

เงินได้จากการขายฝาก	= 300,000	บาท
หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาร้อยละ 71		
$(300,000 \times 71 \div 100)$	= <u>213,000</u>	บาท
เหลือเงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย	= 87,000	บาท
หารจำนวนปีที่ครอบครอง 4 ปี	= $87,000 \div 4$	
เหลือเงินได้สุทธิ	= 21,750	บาท
คำนวณภาษี		
เงินได้สุทธิ $21,750 \times 5 \div 100$	= 1,087.50	บาท
คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง 4 ปี	= $1,087.50 \times 4$	
เสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย	= <u>4,350</u>	บาท

จากตัวอย่างที่ 2 ถ้านำหลักเกณฑ์เงินสดมาใช้ในการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามมาตรา 48 (4) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร จะทำให้นายเชียว เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเพียง 4,350 บาท ซึ่งต่างกับการนำราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมมาคำนวณเป็นอย่างมาก ถ้านำหลักเกณฑ์เงินสดมาใช้ในการคำนวณการเสียภาษีหัก ณ ที่จ่าย นายเชียว จะได้รับเงินที่ขายฝากเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 295,650 บาท $(300,000 - 4,350)$ ซึ่งจะเสียภาษีต่างกับจำนวนตามตัวอย่างที่ 1 ทำให้นายเชียว ได้รับเงินเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 53,650 บาท $(58,000 - 4,350)$

จึงเห็นได้ว่า การกำหนดความหมายของคำว่าขายตามมาตรา 39 ให้หมายความรวมถึงขายฝากด้วย จึงทำให้ผู้เสียภาษีไม่ได้รับความเป็นธรรมตามหลักภาษีอากรที่ดี เพราะภาษีอากรที่จะได้ชื่อว่าเป็นธรรมนั้นจะต้องเป็นภาษีอากรที่จัดเก็บตามผลประโยชน์ที่ผู้เสียภาษีได้รับบริการของรัฐ และตามกำลังความสามารถของผู้เสียภาษี (Dulyaluck Trachutham, 2007) เพราะผู้ขายฝากแต่ละรายมีความเดือดร้อนจึงได้นำที่ดินมาทำสัญญาขายฝาก เพื่อนำเงินไปใช้ในการขจัดความเดือดร้อน และการนำที่ดินมาขายฝากก็เกิดจากสัญญากู้ยืมเงินต้องการนำที่ดินมาเป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินเท่านั้น ไม่ได้มีเจตนาที่จะขายจริง ๆ การเพราะถ้ามีเจตนาที่จะขายอสังหาริมทรัพย์ของตนก็คงไม่มาทำสัญญากู้ยืมเงินโดยถูกบังคับให้ต้องทำสัญญาขายฝากเช่นนี้ แต่กฎหมายกำหนดให้คำนวณการหักภาษี ณ ที่จ่ายเช่นเดียวกับผู้นำอสังหาริมทรัพย์มาขาย (Department of Lands, 2011) กรณีนี้ย่อมทำให้ผู้ขายฝากได้รับความ

เดือดร้อนมากขึ้น เพราะในการเสียภาษีนอกจากค่าภาษีที่ผู้เสียต้องชำระแล้ว ผู้เสียภาษีอาจต้องเสียค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อีกหลายประการ (Dulyaluck Trachutham, 2007) จึงทำให้ผู้ขายฝากไม่ได้รับความเป็นธรรม และยังไม่เป็นการเสียภาษีอย่างประหยัดตามหลักภาษีอากรที่ดีด้วย นอกจากเสียภาษีเงินได้ตามข้อ 1 แล้วยังต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะอีก ขัดกับเจตนารมณ์ในการจัดเก็บภาษีจากเงินได้พึงประเมินที่ได้รับมาแล้วด้วย (Chaisit Trachutham, 2013)

การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

ซึ่งมาตรา 91/1 (4) แห่งประมวลรัษฎากร บัญญัติว่า “ขาย” หมายความว่ารวมถึง สัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอนไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่” (Dharmniti, 2020)

นอกจากนี้ยังมีมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร บัญญัติว่า “การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้า หรือหากำไรไม่ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้มาโดยวิธีใดก็ตาม ทั้งนี้เฉพาะที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา” (Dharmniti, 2020)

จากบทบัญญัติดังกล่าวจึงได้มีพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 (Revenue Department, 2014b) มาตรา 4 บัญญัติว่า “ให้การขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังต่อไปนี้ เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้า หรือหากำไรที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร (6) การขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้กระทำภายในห้าปี นับแต่วันได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์”

ดังนั้น ผู้ที่ทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ถือว่าเป็นผู้ขายที่มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ 3.0 ของรายรับตามมาตรา 91/6 (3) แห่งประมวลรัษฎากร โดยรวมภาษีท้องถิ่นเพิ่มอีกร้อยละ 10 ของอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3 จึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ 3.3 ของรายรับ (Pajit Rojanawanich, Chumporn Sensai and Saroj Thongprakam, 2010)

แต่เมื่อกฎหมายกำหนดไว้ว่า ถ้าการขายฝากได้กระทำภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร (Revenue Department, 1998) อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ 3.3 (รวมภาษีท้องถิ่น) โดยเจ้าพนักงานประเมินจะเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะดังตัวอย่างต่อไปนี้

ตัวอย่างที่ 3 ขอนำตัวอย่างที่ 1 ของการเสียภาษีเงินได้จากการประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมาตรา 49 ทวิ มาคำนวณการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ดังนี้

วิธีคำนวณ คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ราคาประเมินทุนทรัพย์	= 4,000,000	บาท
อัตราร้อยละ 3.3	= 4,000,000 x 3.3 ÷ 100	
เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ	= <u>132,000</u>	บาท

ดังนั้นนายเขียว จะต้องเสียภาษีเงินได้ตามตัวอย่างที่ 1 จำนวน 58,000 บาท และภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นเงินจำนวน 132,000 บาท รวมภาษีที่ต้องเสียเป็นเงินจำนวน 190,000 บาท (58,000 + 132,000) ซึ่งเป็นการเสียภาษีซ้ำซ้อนเพียงแต่เป็นภาษีคนละประเภทเท่านั้น และเจตนาของนายเขียว ก็ไม่ได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไรเพียงแต่ต้องการนำไปประกันการชำระหนี้เท่านั้น แต่เมื่อขายฝากไม่เกิน 5 ปี จึงอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย

การที่นายเขียว ได้ขายฝากที่ดินจำนวน 300,000 บาท ถูกหักภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นเงินจำนวน 190,000 บาท นายเขียว ได้รับเงินจากการขายฝากจำนวน 110,000 บาท (300,000-190,000) จะเห็นได้ว่า นายเขียว ได้นำที่ดิน 1 แปลงไปขายฝากเป็นเงินจำนวน 300,000 บาท เพื่อนำเงินจำนวนดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการ แต่จำนวนเงินที่ได้ไม่ครบตามจำนวนที่ต้องการใช้เพราะถูกหักทั้งภาษีเงินได้ ทั้งภาษีธุรกิจเฉพาะไปแล้วเกินถึงจำนวนที่ขายฝาก

การคิดคำนวณดังกล่าวเหมาะกับการจัดเก็บภาษีจากผู้ขายอสังหาริมทรัพย์เพราะเป็นการขายที่กรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้ซื้อและขายในราคาสูงย่อมมีเงินที่จะชำระภาษีให้ภาครัฐ แต่การนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาใช้ในการขายฝากย่อมไม่เหมาะสมอย่างยิ่ง เพราะเงินที่ได้จากการขายฝากมีไม่มากพอที่จะนำมาเสียภาษี หลังจากเสียภาษีแล้วจึงเหลือเงินไม่มากอาจไม่สามารถนำไปทำประโยชน์ให้ตามที่ต้องการ

ถ้าการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะให้คำนวณจากเงินจำนวนที่ขายฝากซึ่งผู้ขายฝากได้รับจริง การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจะลดจำนวนลงดังต่อไปนี้

ตัวอย่างที่ 4 คำนวณจากจำนวนเงินที่ขายฝาก

จำนวนเงินที่ขายฝาก	= 300,000	บาท
อัตราภาษีร้อยละ 3.3	= $300,000 \times 3.3 \div 100$	
เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ	= 9,900	บาท

ถ้าเงินที่ขายฝากมาคำนวณภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ นายเขียว จะเสียภาษีจำนวน 14,250 บาท [ภาษีเงินได้ (4,350) + ภาษีธุรกิจเฉพาะ (9,900)] นายเขียว จะได้รับเงินจากการขายฝากจำนวน 285,750 บาท (300,000-14,250) ซึ่งจะทำให้เสียภาษิลดลงเป็นการประหยัดภาษีและได้เงินจำนวนที่ขายฝากเพิ่มมากขึ้นเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการ

เมื่อนำราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา 49 ทวิ มาใช้ในการจัดเก็บภาษี เงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว นายเขียว จะได้รับเงินเพียง 110,000 บาท (300,000-58,000-132,000) จะเห็นได้ว่าจำนวนเงินขายฝาก 300,000 บาท หักภาษี ณ ที่จ่ายตามตัวอย่างที่ 1 และหักภาษีธุรกิจเฉพาะตามตัวอย่างที่ 3 นายเขียว จะได้รับเงินเพียง 110,000 บาทเท่านั้น ถ้าเทียบกับการใช้เกณฑ์เงินสดตามตัวอย่างที่ 2 นายเขียว จะเสียภาษีเงินได้เพียง 4,350 บาท และเสียภาษีธุรกิจตามตัวอย่างที่ 4 เพียง 9,900 บาท นายเขียวจะได้รับเงินจำนวน 285,750 บาท ซึ่งจะแตกต่างกับการคำนวณโดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมาตรา 49 ทวิ เป็นจำนวนที่มากถึง 175,750 บาท (285,750-110,000)

ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

นอกจากการเสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ยังต้องเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอีกด้วย ซึ่งการทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากต้องไปทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับเจ้าพนักงาน (Department of Lands, 2011) ซึ่งการไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องเสียค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 457 ได้บัญญัติว่า “ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาซื้อขายกัน ผู้ซื้อผู้ขายพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย” (Academic Group, 2008)

ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินสำหรับการขายฝากเสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามคู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม (Department of Lands, 2011)

ตัวอย่างที่ 5 คำนวณค่าธรรมเนียมจากราคาประเมินทุนทรัพย์

วิธีคำนวณ ตามตัวอย่างที่ 1

ราคาประเมินทุนทรัพย์ = 4,000,000 บาท

ค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 = $4,000,000 \times 2 \div 100$

เสียค่าธรรมเนียม = 80,000 บาท

ค่าธรรมเนียมระหว่างผู้ขายฝากกับผู้ซื้อฝากออกคนละกึ่งหนึ่ง $(80,000 \div 2) = 40,000$ บาท

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 457 ค่าธรรมเนียมทำสัญญาซื้อขายผู้ซื้อผู้ขายพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย (Academic Group, 2008) ดังนั้น นายเขียว จะต้องถูกหักค่าธรรมเนียมอีก 40,000 บาท จากจำนวนเงินที่ขายฝากจำนวน 300,000 บาท ต้องหักภาษีเงินได้ - ภาษีธุรกิจเฉพาะ - ค่าธรรมเนียม $(300,000 - 58,000 - 132,000 - 40,000)$ เหลือเงินที่นายเขียวได้รับจำนวน 70,000 บาท นายเขียว ต้องการกู้เงินจำนวน 300,000 บาท โดยทำสัญญาขายฝากแก่นายเขียว ต้องเสียภาษีเงินได้ เพราะถือว่าขายฝากถือเป็นการขายทั่วไปตามมาตรา 39 จึงต้องเสียภาษีหลายอย่างซ้ำซ้อนกันจนทำให้ได้รับเงินจริงมีจำนวนน้อยมาก แม้นายเขียว จะให้ผู้ซื้อฝากออกไปก่อน แต่เมื่อถึงกำหนดเวลาไถ่คืน นายเขียว ก็ต้องนำเงินที่ผู้ซื้อฝากออกแทนให้มาชดเชยคืนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 500 (Academic Group, 2008) แล้วยังต้องเสียดอกเบี้ยจากการ ไถ่คืนอีกไม่เกินร้อยละ 15 (Kamolchai Sangsrikam, 2014) เช่นเดียวกับการกู้ยืมเงินซึ่งต่างกับจำนองถือว่าผู้จำนองเป็นลูกหนี้ไม่ใช่ผู้มีเงินได้จึงไม่ต้องเสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ เพียงแต่เสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 1 อย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท ตามคู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม (Department of Lands, 2011) ซึ่งต่างกับขายฝากนอกจากเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 แล้ว ยังไม่มีเพดานไม่เกิน 200,000 บาท เหมือนจำนอง ทั้ง ๆ ที่เป็นการกู้ยืมเงินเหมือนกันเพียงแต่ทำสัญญาคนละประเภทตามความต้องการของเจ้าหนี้เท่านั้น ผลที่ได้รับจึงแตกต่างกันอย่างมาก

อากรแสตมป์

ความหมายของคำว่า “ขาย” หมายความว่ารวมถึงขายฝาก ขายฝากจึงเป็นตราสารที่ประมวลรัษฎากรกำหนดไว้ในข้อ 28 (ค) ของบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (Dharmniti, 2020) ซึ่งกำหนดว่าใบรับสำหรับการขาย ขายฝาก ให้ เช่าซื้อ หรือโอนกรรมสิทธิ์... ซึ่งใบรับตามข้อ (ค) มีจำนวนเงินตั้งแต่ 200 บาทขึ้นไป ทุก ๆ 200 บาท หรือเศษของ 200 บาท เสียอากรแสตมป์ 1 บาทเงิน 100 บาทเสียอากรร้อยละ 0.50 บาท

ในกรณีที่ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เกิน 5 ปีจะไม่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่ต้องเสียอากรแสตมป์ร้อยละ 0.50 บาท ของราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม (Department of Lands, 2011) ถ้าการครอบครองอสังหาริมทรัพย์เกิน 5 ปี ถือว่าไม่ได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไรจะทำให้ผู้ขายฝากเสีย แต่ถ้าอากรแสตมป์ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะก็อาจจะทำให้การเสียภาษีลดลงได้บ้าง ระหว่างภาษีธุรกิจเฉพาะกับอากรแสตมป์ให้เสียอย่างใดอย่างหนึ่ง ให้ดูจำนวนปีที่ครอบครองไม่เกิน 5 ปี เป็นเกณฑ์ ถ้าครอบครองเกิน 5 ปี ก็จะต้องเสียอากรแสตมป์แทนภาษีธุรกิจเฉพาะ

ในกรณีตามตัวอย่างที่ 1 เป็นการยกตัวอย่างที่ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน 5 ปี จึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เมื่อเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วอากรแสตมป์จึงไม่ต้องเสีย (Department of Lands, 2011) แต่ถ้าครอบครองเกิน 5 ปี จะเสียอากรแสตมป์ ดังนี้

ตัวอย่างที่ 6 การคำนวณค่าอากรแสตมป์จากราคาประเมินทุนทรัพย์ วิธีคำนวณตามตัวอย่างที่ 1

ราคาประเมินทุนทรัพย์	= 4,000,000	บาท
ค่าอากรแสตมป์ร้อยละ 0.50 บาท	= $4,000,000 \times 0.5 \div 100$	
เสียค่าอากรแสตมป์	= 20,000	บาท

บทสรุป

ที่ดิน มีความสำคัญกับผู้เป็นเจ้าของอย่างมากไม่ว่าเกษตรกร ผู้ประกอบการค้า หรือผู้อยู่อาศัย แต่เมื่อถึงคราวจำเป็นต้องใช้เงินในการประกอบอาชีพ หรือเพื่อนำมาใช้จ่ายในครอบครัวก็ต้องไปกู้ยืมเงิน โดยนำที่ดินซึ่งเป็นหลักทรัพย์ไปให้เจ้าหนี้ยึดไว้เป็นหลักประกัน ถ้ากรณีเอาที่ดินไปจดทะเบียนจำนองต่อเจ้าหนี้จะเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนองเพียงร้อยละ 1 ไม่เกิน 200,000 บาท ภาษีไม่ต้องเสียแต่อย่างใด แต่ถ้าลูกหนี้ถูกนายทุนเงินกู้บังคับให้ทำสัญญาขายฝาก ถ้าไม่ทำตามก็จะได้ไม่ได้รับเงินกู้ลูกหนี้จึงต้องจำยอม เมื่อทำสัญญาขายฝากแล้ว ผู้ขายฝากจะต้องเสียทั้งภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ ทั้ง ๆ ที่เป็นการกู้ยืมเงินโดยนำหลักทรัพย์ไปประกันหนี้เงินกู้เหมือนจำนองแต่พอทำเป็นสัญญาขายฝาก ก็ต้องเสียทั้งภาษีและค่าธรรมเนียมเพราะมาตรา 39 และมาตรา 91/1 (4) แห่งประมวลรัษฎากรได้ให้ความหมายของคำว่า “ขาย” หมายความว่ารวมถึงการขายฝากทั้งสองมาตรา การขายฝากจึงต้องเสียทั้งภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะเหมือนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป ซึ่งการเสียภาษีดังกล่าวให้นำมาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากรมาใช้เป็นเกณฑ์ในการคำนวณภาษีโดยให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อนำมาคำนวณภาษีสูงกว่าราคาขายฝากเป็นอย่างมาก เพราะผู้ขายฝากจะขายฝากในราคาต่ำเพื่อจะมากู้เงินอสังหาริมทรัพย์ของตนคืนในภายหลัง นอกจากเสียภาษีในอัตราสูงแล้วยังเสียค่าธรรมเนียมโอนร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์จึงทำให้ผู้ขายฝากเสียทั้งภาษีและค่าธรรมเนียมที่สูงมาก จึงก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรม และไม่ประหยัดภาษีตามหลักภาษีอากรที่ดี สำหรับผู้ขายฝากเป็นอย่างมาก

แต่ถ้าคำนวณอากรแสตมป์ตามราคาซื้อขายฝากจริง นายเขียว จะเสียค่าอากรแสตมป์ ดังนี้

ตัวอย่างที่ 7 การคำนวณอากรแสตมป์จากจำนวนเงินที่ขายฝาก

เงินได้จากการขายฝาก	= 300,000	บาท
ค่าอากรแสตมป์ร้อยละ 0.50 บาท	= $300,000 \times 0.50 \div 100$	
เสียค่าอากรแสตมป์	= 1,500	บาท

จะเห็นได้ว่าการเสียค่าอากรแสตมป์จากราคาประเมินทุนทรัพย์ แตกต่างกับการเสียค่าอากรแสตมป์จากเงินที่ขายฝากจริง ซึ่งตรงกับเจตนารมณ์ในการจัดเก็บภาษีจากเกณฑ์เงินสด ซึ่งจะต้องเป็นเงินที่ได้รับมาแล้วเท่านั้น แต่เมื่อนำราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา 49 ทวิ มาคำนวณในการเรียกเก็บภาษี ค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ จึงทำให้ผู้ขายฝากต้องเสียภาษีและค่าธรรมเนียมหรือค่าอากรแสตมป์เป็นจำนวนที่มากขึ้น

๖ ข้อเสนอแนะ

ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะให้แก้ไขความหมายตาม หมวด 3 มาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร และแก้ไขหมวด 5 ภาษีธุรกิจเฉพาะ มาตรา 91/1 (4) โดยให้ตัดคำว่าขายฝากออกทั้งสองมาตรา เพราะแม้จะตัดออกแล้ว ผู้ขายฝากก็ยังต้องไปทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยไม่ต้องเสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ และ ให้เสียแต่ค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับสัญญาจำนอง เพราะลักษณะของสัญญาเป็นการกู้ยืมเงินเหมือนกันส่วนค่าอากรแสตมป์ให้เสียเหมือนเดิม เพราะถ้าตัดความหมายของคำว่า “ขาย” ออกจากความหมายของทั้งสองมาตราไม่จำเป็นต้องนำมาตรา 49 ทวิ มาใช้บังคับ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากเช่นเดียวกับผู้จำนอง

References

- Department of Lands. (2011). *Handbook on the Collection of Fees and Revenue Relating to the Registration of Rights and Juristic Acts Regarding Immovable Property under the Land Code*. Bangkok: Land Registry Standard Bureau.
- Dharmniti. (2020). *Revenue Code Complete Edition 2020*. Bangkok: Dharmniti.
- Revenue Department. (2014a). *The Royal Decree issued under the Revenue Code Re: Prescription of Expenses Which are Permitted to be Deducted from the Assessable Income Obtained from the Sale of Immovable Property (No. 165 / B.E. 2529(1986))*. Retrieved from <https://www.rd.go.th/2386.html>
- Revenue Department. (2014b). *The Royal Decree issued under the Revenue Code Re: The Sale of Immovable Property for Commercial or Profit Purposes (No. 342 / B.E. 2541(1998))*. Retrieved from <https://www.rd.go.th/2818.html>
- Rojanawanich, P., Sensai, C., & Thongprakam, S. (2010). *Explanations of the Revenue Code Book 2*. Bangkok: Samchareonpanich.
- Sangsrikam, K. (2014). Tax Collection Problems Relating to the Sale with the Right of Redemption of Immovable Property. Master of Laws. Faculty of Law, Ramkhamhaeng University.
- The Justice Group. (2008). *Civil and Commercial Code, Books 1–6*. Bangkok: Phim Aksorn.
- The Justice Group. (2020). *Meaning of Sell section 39 According to the Revenue Code*. Bangkok: Phim Aksorn.
- Trachutham, D. (2007). *Principles of Taxation Law* (2nd ed.). Bangkok: T. Training Center Institute.
- Trachutham, C. (2013). *Taxation Law Lecture* (9th ed.). Bangkok: Krungsiam.