



พระราชกฤษฎีกา

ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๒๔๔)

พ.ศ. ๒๕๓๔

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๔

เป็นปีที่ ๔๖ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราช
โองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้า
หรือหากำไร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๗๕ ของรัฐธรรมนูญแห่งราช
อาณาจักรไทยและมาตรา ๕๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๐)

พ.ศ. ๒๕๓๔ จักรพรรดิพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้
ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออก
ตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้า
หรือหากำไร (ฉบับที่ ๒๔๔) พ.ศ. ๒๕๓๔”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม
พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร
ตามมาตรา ๕๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร มีดังต่อไปนี้

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องขออนุญาตทำการ
จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๒) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจดทะเบียนเป็น
อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้น
เพื่อขายหรือมีพฤติการณ์ของผู้ขายว่าปลูกสร้างเพื่อขาย รวมถึงการขาย
ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวไม่ว่าจะมีการแบ่งแยกหรือไม่

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑)
(๒) หรือ (๓) เฉพาะกรณีการแบ่งขายในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการ
จัดสรรที่ดิน หรือการขายอาคารชุด หรือการแบ่งขายอาคาร หรือขายโดย
ไม่มีการแบ่งแยก แต่มีพฤติการณ์ของผู้ขายแสดงให้เห็นชัดแจ้งว่าจะมี
การแบ่งแยกภายหลังการขาย

(๕) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในประกอบการ
กิจการ แต่ไม่รวมถึงที่ดินที่ผู้ขายนั้นใช้ในเกษตรกรรม

(๖) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑)
(๒) (๓) (๔) หรือ (๕) ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ไดมาซึ่งอสังหา
ริมทรัพย์นั้น เว้นแต่

(ก) การขายหรือถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วย
การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(ข) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(ค) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่
อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมาย
ว่าด้วยการทะเบียนราษฎร และได้อาศัยเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่
วันที่ไดมาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

ในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนด
เวลาห้าปีให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดินหรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง
ที่ได้มาภายหลัง

มาตรา ๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราช
กฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลตำรวจเอก เกา สารสิน

รองนายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรกำหนดการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๕๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้