



คู่มือ

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๕๔

คำนำ

ตามแผนปฏิบัติราชการกรมที่ดิน ยุทธศาสตร์ด้านการพัฒนาระบบการบริการให้มีความเป็นเลิศ มีเป้าประสงค์ให้บุคลากรของกรมที่ดินมีความพร้อมและมีขีดความสามารถในการปฏิบัติงานเพื่อให้บริการประชาชนอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยที่กรมที่ดินมีภารกิจในด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อเป็นรายได้ของรัฐ ดังนั้น เพื่อให้บุคลากรของกรมที่ดินสามารถจัดเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากรได้อย่างถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจึงได้จัดทำคู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินขึ้น เพื่อเป็นคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการตรวจสอบความถูกต้องในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร โดยได้รวบรวมกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง แนวทางปฏิบัติ และกรณีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษีอากรที่น่าสนใจเพื่อความสะดวกในการค้นคว้าของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการบริการประชาชน ซึ่งจะทำให้ประชาชนเกิดความพึงพอใจและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กรมที่ดิน

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่าคู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรฯ นี้ จะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการ และต่อการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตลอดจนประชาชนทั่วไป

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน

กันยายน ๒๕๕๔

สารบัญ

หน้า

ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ตามประเภทการจดทะเบียน

• ขาย	๑
• ขายฝาก	๑
• กรรมสิทธิ์รวม	๒
• แลกเปลี่ยน	๒
• ให้	๓
• จำนอง	๔
• โอนชำระหนี้	๗
• เช่า	๗
• ภาระจำยอม	๘
• สิทธิเก็บกิน	๘
• สิทธิเหนือพื้นดิน	๙
• สิทธิอาศัย	๙
• ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	๙
• บรรยายส่วน	๙
• โอนชำระค่าหุ้น	๑๐
• โอนให้ตัวการ	๑๐
• บุริมสิทธิ	๑๐

• ห้ามโอน	๑๑
• ลงชื่อคู่สมรส	๑๑
• แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	๑๑
• แบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท ให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น	๑๑
• โอนตามคำสั่งศาล	๑๑
• โอนมรดก, ผู้จัดการมรดก	๑๒
• โอนตามกฎหมาย	๑๒
• ผู้ปกครองทรัพย์สิน	๑๒
• ได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗	๑๒
• ได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒	๑๓
• โอนจากสุขาภิบาลเป็นของเทศบาล	๑๓
• การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (กรณีเวนคืน)	๑๓
• โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ	๑๓

ภาคผนวก

• กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ อากรแสตมป์ ในหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน	๑๗
--	----

• คำธรรมเนียม	๑๗
• ประมวลกฎหมายที่ดินเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง	๑๗
• กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗	๑๘
• ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๒๖
๑. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย	๒๖
• ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง	๒๖
• ประกาศกระทรวงการคลังว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ ๑๐)	๓๑
• คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๔๓	๓๒
๒. ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย	๔๑
• ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง	๔๒
• ภาษีธุรกิจเฉพาะ	๔๔
• ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง	๔๔
• หลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ	๔๙
• อากรแสตมป์	๖๓
• ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง	๖๔
• ประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ ๑๑)ฯ	๖๖

• วิธีการคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย ๕๒	๖๗
• ตัวอย่างการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๗๓
• การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร กรณีที่น่าสนใจ พิจารณาตามหน่วยงาน บุคคล หรือนิติบุคคลเป็นผู้ขอ	๗๘
• กระทรวงการคลังขายอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินราชพัสดุ และ/หรืออาคาร)	๗๘
• กระทรวงการคลังเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์	๗๙
• การเคหะแห่งชาติขายอสังหาริมทรัพย์ (ที่จัดสรรของการเคหะ)	๗๙
• การเคหะแห่งชาติซื้ออสังหาริมทรัพย์	๘๐
• ธนาคารแห่งประเทศไทยขายอสังหาริมทรัพย์	๘๐
• ธนาคารแห่งประเทศไทยซื้ออสังหาริมทรัพย์	๘๑
• บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.)	๘๑
• สหกรณ์ขายอสังหาริมทรัพย์	๘๔
• สหกรณ์ซื้ออสังหาริมทรัพย์	๘๖
• สหกรณ์ของจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ ครอบครองที่ดินที่สหกรณ์ซื้อได้จากการขายทอดตลาด	๘๗
• กลุ่มเกษตรกรขายอสังหาริมทรัพย์	๘๙
• กลุ่มเกษตรกรซื้ออสังหาริมทรัพย์	๙๑

• ธนาคารอาคารสงเคราะห์ขายอสังหาริมทรัพย์	๙๑
• ธนาคารอาคารสงเคราะห์ซื้ออสังหาริมทรัพย์	๙๒
• ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ขายอสังหาริมทรัพย์	๙๒
• ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ซื้ออสังหาริมทรัพย์	๙๔
• สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน	๙๕
• สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ซื้อที่ดิน	๙๗
• สถานเอกอัครราชทูต/รัฐบาลต่างประเทศ ขายอสังหาริมทรัพย์	๙๘
• สถานเอกอัครราชทูต/รัฐบาลต่างประเทศ ซื้ออสังหาริมทรัพย์	๑๐๐
• บุคคลธรรมดาโอนอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีค่าตอบแทนให้เป็นที่สาธารณประโยชน์	๑๐๒
• ให้อสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้แก่วัดหรือมัสยิดอิสลาม	๑๐๓
• การโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศ ให้เป็นองค์การกุศลสาธารณะ ตามประกาศกระทรวงการคลัง	๑๐๖

- การโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่
มูลนิธิชัยพัฒนา, มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพ
ในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ,
มูลนิธิสลายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์,
สภาอากาศไทย และมูลนิธิสงเคราะห์เด็ก
ของสภาอากาศไทย ๑๐๙
- การโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน
ให้แก่มหาวิทยาลัยเอกชน สถาบันการศึกษาเอกชน
และวิทยาลัยเอกชนที่จัดตั้งตามพระราชบัญญัติ
สถาบันอุดมศึกษาเอกชน พ.ศ. ๒๕๔๖
และพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน
พ.ศ. ๒๕๒๒ (กฎหมายเก่า) ๑๑๒
- การโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน
ให้โรงเรียนเอกชน (โอนตามกฎหมาย
มาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติ
โรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ๑๑๔
- การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินกลับคืนให้
ผู้รับใบอนุญาตเมื่อโรงเรียนเอกชน (เลิกกิจการ) ๑๑๕
- ผู้จัดสรรที่ดินโอนสาธารณูปโภคและ
บริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร หรือให้แก่นิติบุคคล
ที่ผู้ซื้อที่ดินจัดตั้งเพื่อรับโอนฯ ๑๑๖

- เกษตรกรลูกหนี้โอนอสังหาริมทรัพย์
ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนฟื้นฟู
และพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา ๓๗/๙
แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและ
พัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ๑๑๗
- กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรโอน
อสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของกองทุนฯ
ตามมาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติ
กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
พ.ศ. ๒๕๔๒ คืนให้แก่เกษตรกร ๑๑๙
- การโอนอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนป้องกัน
และปราบปรามยาเสพติด (โอนตามกฎหมาย
(มาตรา ๓๑ หรือ ๓๒) แห่งพระราชบัญญัติ
มาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิด
เกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔) ๑๒๑
- ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยโอน - รับโอน
อสังหาริมทรัพย์ ๑๒๓
- การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
กรณีที่น่าสนใจพิจารณาตามประเภทการจดทะเบียน ๑๒๕
 - การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ๑๒๕

• การขายพร้อมกับจดทะเบียนบุริมสิทธิ ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	๑๒๘
• การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก	๑๓๑
• การจดทะเบียนให้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน	๑๓๔
• การจดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้	๑๔๑
• การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม (บุคคลธรรมดา) ร่วมกันซื้อและร่วมกันขาย	๑๔๓
• การโอนอสังหาริมทรัพย์ให้ (บริจาค) แก่ทางราชการ	๑๔๘
• การโอนมรดก	๑๔๙
• ได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๘๒	๑๕๓
• การขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยการ ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๘๒	๑๕๕
• การจดทะเบียนประเภทโอนตามคำสั่งศาล อันเนื่องมาจากศาลมีคำสั่งให้ทรัพย์สินตกเป็นของ แผ่นดิน ตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติป้องกัน และปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒)	๑๕๗
• การให้ (สินส่วนตัว) ระหว่างคู่สมรส (ชอบด้วยกฎหมาย)	๑๕๙
• การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส	๑๕๙

• การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	๑๖๑
• การห้ามโอนสิทธิในที่ดินและการยกเลิกห้ามโอนสิทธิ ในที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการ ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑	๑๖๒
• การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย อันเนื่องมาจาก ห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดแปรสภาพ เป็นบริษัทจำกัด ตามมาตรา ๑๒๔๖/๖ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์	๑๖๕
• การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย อันเนื่องมาจากการ เปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็น บริษัทใหม่กรณีควบบริษัทเข้ากัน ตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	๑๖๘
• กรณีที่น่าสนใจอื่น ๆ	๑๗๐
• กรณีแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์	๑๗๐
• การนับจำนวนปีเพื่อคิดค่าเสื่อมสำหรับอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ	๑๗๔
• การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ การมอบอำนาจ	๑๗๖
• ค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และตรวจสอบหลักทรัพย์	๑๘๐

- กรณีส่วนราชการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น
หรือรัฐวิสาหกิจขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือ
ขอถ่ายสำเนาเอกสาร ๑๘๒
- แนวทางปฏิบัติการขอตรวจหลักฐานขอคัดหรือ
ขอถ่ายสำเนาเอกสารบางกรณี ๑๘๔
- การเรียกเก็บค่าพยาน ๑๘๗
- การยกเว้นการออกใบเสร็จรับเงิน
และการออกใบรับค่าพยาน ๑๘๘
- การคืนค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม
 - การขอคืนค่าธรรมเนียม ๑๙๐
 - การขอคืนภาษีอากรและการจัดเก็บภาษีอากรเพิ่มเติม ๑๙๔
- ประเด็น ถาม-ตอบ ที่น่าสนใจ ๑๙๖
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๔๒๗
ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๓ ๒๔๑
- ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกค่าธรรมเนียม
การขอสำเนา หรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้อง
ของข้อมูลข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน
ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๓ ๒๔๒
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๘๙๑๑
ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๕๔ ๒๔๔

- พระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการชำระบัญชี
บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔ ๒๔๖
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๗๕๘๓
ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๔ ๒๕๗
- การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
ตามมติคณะรัฐมนตรีที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ๒๖๑
 - การโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด
ตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ๒๖๑
 - การโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ๒๖๓
 - การโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด
กรณีการควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบ
สถาบันการเงิน ระยะที่ ๒ ๒๖๔
 - การโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด
ตามมาตราการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ๒๖๕
 - การโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมที่
ได้รับการประกาศให้เป็นองค์การกุศลสาธารณะ ๒๖๖
 - การโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามคำขอ
ประนอมหนี้หรือแผนฟื้นฟูกิจการของลูกค้าหนี้ที่ศาล
ได้มีคำสั่งเห็นชอบตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ๒๖๗
 - การจำนองอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการให้สินเชื่อ
เพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย
วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ๒๖๘

ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ตามประเภทการจดทะเบียน

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงิน ได้ หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอ แสดง				
๑.	ขาย ๑.๑ ขาย , ขายเฉพาะส่วน , แบ่งขาย	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่ จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
	๑.๒ ขายทอดตลาด (๓/๑)	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	สำนักงาน บังคับคดี เป็นผู้ เรียกเก็บ	
๒.	ขายฝาก ๒.๑ ขายฝาก , ขายฝากเฉพาะส่วน	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่ จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
	๒.๒ โอนสิทธิการไถ่จากขาย ฝาก , โอนสิทธิการไถ่จาก ขายฝากเฉพาะส่วน				ไม่เสีย	เสีย	ไม่เสีย
	๒.๒.๑ กรณีมีค่าตอบแทน	ร้อยละ ๒	-	-	ไม่เสีย	เสีย	ไม่เสีย
	๒.๒.๒ กรณีไม่มีค่าตอบแทน	ร้อยละ ๒	-	-	ไม่เสีย	เสีย	ไม่เสีย
	เว้นแต่ เป็นการโอนโดย เสนห์หาไม่มีค่าตอบแทน ระหว่างผู้บุพการีกับ ผู้สืบสันดาน หรือระหว่าง คู่สมรส	ร้อยละ ๐.๕	-	-			
	๒.๓ ไถ่จากขายฝาก, ไถ่จาก ขายฝากเฉพาะส่วน , แบ่งไถ่ จากขายฝาก (๓/๑)	-	-	๕๐ บาท	เสีย (ดูภาค ผนวก เพิ่มเติม)	เสีย-ไม่เสีย (ดูภาค ผนวก เพิ่มเติม)	ไม่เสีย (ดูภาค ผนวก เพิ่มเติม)

- (๑) - บุคคลธรรมดาเป็นผู้โอน คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์
- นิติบุคคลเป็นผู้โอน คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า
- (๒) - อากรแสดมป์ใบรับเรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๐.๕ คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า กรณีเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ได้รับยกเว้นอากรแสดมป์ใบรับ
- (๓) - ศึกษาหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะได้จากภาคผนวก
- (๓/๑) - ศึกษาการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสดมป์ ได้จากภาคผนวก

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอ แสดง				
	๒.๔ ปลดเงื่อนไขการไถ่ จากขายฝาก , ปลด เงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก เฉพาะส่วน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๒.๕ ระบุสิทธิการไถ่ (หนี้ เคลื่อนที่กัน)	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๒.๖ ขยายกำหนดเวลาไถ่ จากขายฝากครั้งที่... (กำหนด...)	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๒.๗ โอนมรดกสิทธิการไถ่	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๓.	กรรมสิทธิ์ร่วม กรรมสิทธิ์ร่วม หรือ กรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน ๓.๑ กรณีมีคำตอบแทน	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้น แต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
	๓.๒ กรณีไม่มีคำตอบแทน เว้นแต่ เป็นการให้ถือ กรรมสิทธิ์ร่วมโดยเสน่หา ไม่มีคำตอบแทน ระหว่าง ผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส	ร้อยละ ๒ ร้อยละ ๐.๕	- -	- -	เสีย เสีย (๔/๑)	เสีย (๔) เสีย (๔)	" เสีย เว้น แต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้อง เสีย (๔/๑)
๔.	แลกเปลี่ยน แลกเปลี่ยน หรือ แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่ จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย

(๔) - การให้โดยไม่มีคำตอบแทน ผู้รับโอนเป็นฝ่ายเสียอากร เว้นแต่ผู้รับโอนได้รับยกเว้นอากร
อากรจึงเป็นอันไม่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๙๕๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕
ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๐๓๕ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๗ และ ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่
๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

(๔/๑) - ยกเว้นกรณีบิดามารดาให้บุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของตนเท่านั้น จึงไม่เสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอ แสดง				
๕.	ให้ ๕.๑ ให้ , ให้ (สินสมรส) , ให้เฉพาะส่วน , แบ่งให้	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย (๔)	เสีย เว้นแต่ จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
	เว้นแต่ เป็นการให้โดย เสนหาไม่มีค่าตอบแทน ระหว่างผู้บุพการีกับ ผู้สืบสันดาน หรือระหว่าง คู่สมรส	ร้อยละ ๐.๕	-	-	เสีย (๕)	เสีย (๔)	เสีย เว้น แต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้อง เสีย (๕)
	๕.๒ ให้ระหว่างผู้รับบุตร บุญธรรมกับบุตรบุญธรรม	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้น แต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้อง เสีย
	๕.๓ กรณีให้ที่ดินแก่วัด , วัดขาดหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด เพื่อใช้เป็นที่ตั้ง ศาสนสถาน	ร้อยละ ๐.๐๑	-	-	ไม่เสีย (๖)	ให้วัด , มัสยิด ไม่เสีย	ไม่เสีย (๖)
	๕.๓.๑ ในส่วนที่ยกให้เมื่อรวม กับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	(ดูภาค ผนวก เพิ่มเติม)	เสีย เว้นแต่ จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
	๕.๓.๒ ในส่วนที่ยกให้เมื่อรวม กับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วเกิน ๕๐ ไร่ ส่วนที่เกิน	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	(ดูภาค ผนวก เพิ่มเติม)	เสีย เว้นแต่ จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
	๕.๔ กรณีให้ที่ดินแก่มูลนิธิ หรือสมาคมที่ได้รับการ ประกาศให้เป็นองค์การกุศล สาธารณะตามประกาศ กระทรวงการคลัง						

(๕) - ยกเว้นกรณีบิดามารดาให้บุตรที่ขอด้วยกฎหมายของตนไม่เสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๖) - หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอ แสดง				
	๕.๔.๑ ในส่วนที่ยกให้รวมกับ ที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่	ร้อยละ ๐.๐๑ (๖/๑)	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้น แต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
	๕.๔.๒ ในส่วนที่ยกให้รวมกับ ที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วเกิน ๒๕ ไร่ ส่วนที่เกิน	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่ จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
	๕.๕ ถอนคืนการให้ตาม คำสั่งศาล (ระบุคำสั่งหรือ คำพิพากษาศาล)	ร้อยละ ๒ หรือ ๐.๕ แล้วแต่กรณี	-	-	เสีย (ดูภาค ผนวก)	เสีย (ดูภาค ผนวก)	เสีย เว้นแต่ จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย (ดูภาค ผนวก)
	๕.๖ คำนั่นจะให้	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๖.	จำนอง						
	๖.๑ จำนอง , จำนองเฉพาะ ส่วน , ขึ้นเงินจากจำนอง , จำนองลำดับที่สองหรือ ที่สาม ฯลฯ , แก้ไข เปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)	-	ร้อยละ ๑ อย่างสูง ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย (๗)	ไม่เสีย
	๖.๑.๑ การจดทะเบียน จำนองตาม ๖.๑ สำหรับ การให้สินเชื่อเพื่อ การเกษตรของสถาบัน การเงินที่รัฐมนตรีกำหนด	-	ร้อยละ ๐.๕ อย่างสูง ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(๖/๑) - ประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๕ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท ๐๕๑๔/ว ๓๕๔๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ (ไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด)

(๗) - หากคู่สัญญามีความประสงค์ให้สัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีจะต้อง
ปิดอากรแสตมป์ด้วยในอัตราทุกจำนวนเงิน ๒,๐๐๐ บาท ต้องเสียอากร ๑ บาท (ร้อยละ ๐.๐๕)
แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๕๐๔ ลงวันที่ ๒๗
พฤษภาคม ๒๕๔๐)

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
	๖.๑.๒ กรณีองค์การบริหาร สินเชื่อสิ่งห้ามทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่สถาบัน การเงินตามพระราช กฤษฎีกาจัดตั้งองค์การ บริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อ ดำเนินการบริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์โดยความ เห็นชอบของธนาคารแห่ง ประเทศไทยเป็นผู้ขอ จดทะเบียนจำนวน	-	ร้อยละ๐.๐๑ อย่างสูง ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๖.๑.๓ การจดทะเบียน จำนวนตาม ๖.๑ สำหรับ การให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความ เสียหายจากอุทกภัยอัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ รัฐมนตรีกำหนด (๘)	-	ร้อยละ๐.๐๑	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๖.๑.๔ การจดทะเบียน จำนวนในกรณีที่ คณะรัฐมนตรีมีมติให้ ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็น พิเศษเพื่อประโยชน์ สาธารณะหรือความมั่นคง ในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ คณะรัฐมนตรีกำหนด ๖.๒ โอนสิทธิการรับจำนวน, โอนสิทธิการรับจำนวน บางส่วน, โอนสิทธิการรับ จำนวนบางราย	-	ร้อยละ๐.๐๑	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

- (๘) - ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนวนสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อ
ฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อักษิภัย วาทภัย หรือมหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๔๑

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง	ทุนทรัพย์ แปลงละ			
	๖.๒.๑ กรณีโอนโดยการ ตกลงกัน	-	ร้อยละ ๑ แต่อย่างสูง ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือ ร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูง ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แล้วแต่ กรณี (๘/๑)	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย (๘/๒)	ไม่เสีย
	๖.๒.๒ กรณีโอนโดยมี กฎหมายเฉพาะให้โอน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๖.๒.๓ กรณีที่สถาบัน การเงินรับโอนสิทธิเรียกร้อง จากการขายทรัพย์สินเพื่อ ชำระบัญชีของบริษัทที่ถูก ระงับการดำเนินกิจการตาม มาตรา ๓๐ แห่งพระราช กำหนด การปฏิรูประบบ สถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๔๐ เป็นผู้ขอจดทะเบียน	-	ร้อยละ๐.๐๑ อย่างสูง ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๖.๓ หลุดเป็นสิทธิจาก จำนอง	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่ จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย

(๘/๑) - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๔๐๖๘ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

(๘/๒) - หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๕๑๓๗ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
	๖.๔ จำนวนเพิ่มหลักทรัพย์ จำนวนลำดับที่...เพิ่ม หลักทรัพย์, แก่ไหนอัน จำนวนเป็นประกัน , โฉดอน จากจำนวน , โฉดอนจาก จำนวนบางราย, แบ่งโฉดอน จากจำนวน , ระบุจำนวน (ปลดจำนวน),ปลดจำนวน , ผ่อนต้นเงินจากจำนวน , ระบุจำนวน (หนี้เกสื่อน กลืนกัน),ลดเงินจากจำนวน , ระบุจำนวน (ศาลขายบังคับ จำนวน), เปลี่ยนชื่อผู้รับ จำนวน (ระหว่างกิจการที่ เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) (๙), โอนมรดกสิทธิการรับจำนวน (๙/๑)	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๗.	โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้ , โอนชำระหนี้ จำนวน	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่ จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
๘.	เช่า ๘.๑ เช่า , แบ่งเช่า , เช่า เฉพาะส่วน , แบ่งเช่าเฉพาะ ส่วน , เช่าช่วง , เช่าช่วง เฉพาะส่วน , แบ่งเช่าช่วง , แบ่งเช่าช่วงเฉพาะส่วน , โอนสิทธิการเช่า , โอนสิทธิ การเช่าเฉพาะส่วน , แบ่ง โอนสิทธิการเช่าเฉพาะส่วน	-	ร้อยละ ๑	-	ไม่เสีย	เสีย (๑๐)	ไม่เสีย

(๙) - ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย การจำนวนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

(๙/๑) - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๗๘๙ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๑

(๑๐) - เสียในอัตรา ๑ บาท ต่อทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งค่าเช่าหรือเงิน
กินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า ยกเว้นเช่าทรัพย์สินใช้ในการทำนา ไร่ สวน
ไม่ต้องเสียอากร

- การเสียอากรกรณีโอนสิทธิการเช่า ให้ศึกษาจากหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/ก ๕๘๖
ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๓๕๑๓ ลงวันที่
๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๓

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
	๘.๒ โอนมรดกสิทธิการเช่า	-	ร้อยละ ๑ (๑๑)	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๘.๓ แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า						
	๘.๓.๑ กรณีมีผลให้ค่าเช่า เพิ่มขึ้น	-	ร้อยละ ๑ (๑๑/๑)	-	ไม่เสีย	เสีย (๑๑/๒)	ไม่เสีย
	๘.๓.๒ กรณีไม่มีผลให้ค่าเช่า เพิ่มขึ้น	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๘.๔ ปลดการเช่า, เลิกเช่า , เลิกแบ่งเช่า , เลิกเช่า บางส่วน , เลิกเช่าช่วง , เลิก เช่าช่วงบางส่วน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๙.	การะจำยอม ๙.๑ การะจำยอม , การะจำยอมเฉพาะส่วน , การะจำยอมบางส่วน ๙.๑.๑ กรณีมีคำตอบแทน ๙.๑.๒ กรณีไม่มีคำตอบแทน ๙.๒ ปลดการะจำยอม , เลิกการะจำยอม , แก้ไข เปลี่ยนแปลงการะจำยอม	- - -	ร้อยละ ๑ - -	- ๕๐ บาท ๕๐ บาท	ไม่เสีย ไม่เสีย ไม่เสีย	เสีย (๑๒) ไม่เสีย ไม่เสีย	ไม่เสีย ไม่เสีย ไม่เสีย
๑๐.	สิทธิเก็บกิน ๑๐.๑ สิทธิเก็บกิน , สิทธิ เก็บกินเฉพาะส่วน ๑๐.๑.๑ กรณีมีคำตอบแทน ๑๐.๑.๒ กรณีไม่มี คำตอบแทน ๑๐.๒ ปลดสิทธิเก็บกิน , เลิกสิทธิเก็บกิน	- - -	ร้อยละ ๑ - -	- ๕๐ บาท ๕๐ บาท	ไม่เสีย ไม่เสีย ไม่เสีย	เสีย (๑๒) ไม่เสีย ไม่เสีย	ไม่เสีย ไม่เสีย ไม่เสีย

(๑๑) - เรียกร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

(๑๑/๑) - เรียกเก็บร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น

(๑๑/๒) - เสียอากรแสตมป์เช่นเดียวกับ (๑๐) เฉพาะจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้น

(๑๒) - ร้อยละ ๐.๕ คำนวณจากเงินคำตอบแทน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๓๖๗ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๓๗)

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
๑๑.	สิทธิเหนือพื้นดิน ๑๑.๑ สิทธิเหนือพื้นดิน , สิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน , แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน ๑๑.๑.๑ กรณีมีค่าตอบแทน ๑๑.๑.๒ กรณีไม่มีค่าตอบแทน ๑๑.๒ ปลอดสิทธิเหนือ พื้นดิน , เลิกสิทธิเหนือ พื้นดิน	- - -	ร้อยละ ๑ - -	- ๕๐ บาท ๕๐ บาท	ไม่เสีย ไม่เสีย ไม่เสีย	เสีย (๑๓) ไม่เสีย ไม่เสีย	ไม่เสีย ไม่เสีย ไม่เสีย
๑๒.	สิทธิอาศัย ๑๒.๑ กรณีมีค่าตอบแทน ๑๒.๒ กรณีไม่มีค่าตอบแทน เลิกสิทธิอาศัย	- - -	ร้อยละ ๑ - -	- ๕๐ บาท ๕๐ บาท	ไม่เสีย ไม่เสีย ไม่เสีย	เสีย (๑๓) ไม่เสีย ไม่เสีย	ไม่เสีย ไม่เสีย ไม่เสีย
๑๓.	การะดิดพันใน อสังหาริมทรัพย์ ๑๓.๑ การะดิดพันใน อสังหาริมทรัพย์ , การะดิด พันในอสังหาริมทรัพย์เฉพาะ ส่วน , แบ่งก่อตั้งการะดิดพัน ในอสังหาริมทรัพย์ ๑๓.๑.๑ กรณีมีค่าตอบแทน ๑๓.๑.๒ กรณีไม่มีค่าตอบแทน ๑๓.๒ ปลอดการะดิดพันใน อสังหาริมทรัพย์ เลิกการะ ดิดพันในอสังหาริมทรัพย์	- - -	ร้อยละ ๑ - -	- ๕๐ บาท ๕๐ บาท	ไม่เสีย ไม่เสีย ไม่เสีย	เสีย (๑๓) ไม่เสีย ไม่เสีย	ไม่เสีย ไม่เสีย ไม่เสีย
๑๔.	บรรยายส่วน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(๑๓) - ร้อยละ ๐.๕ คำนวณจากเงินค่าตอบแทน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๓๖๗ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๓๗)

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
๑๕.	โอนชำระค่าหุ้น โอนชำระค่าหุ้น , โอนชำระ ค่าหุ้นเฉพาะส่วน , แบ่งโอน ชำระค่าหุ้น	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่ จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
๑๖.	โอนให้ตัวการ โอนให้ตัวการ , โอนให้ ตัวการเฉพาะส่วน , แบ่งโอน ให้ตัวการ , กรรมการสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๑๗.	บุริมสิทธิ						
	๑๗.๑ บุริมสิทธิ	-	ร้อยละ ๑ อย่างสูง ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท	-	ไม่เสีย (๑๔)	ไม่เสีย (๑๔)	ไม่เสีย (๑๔)
	๑๗.๑.๑ ค่าจดทะเบียน บุริมสิทธิสำหรับการให้ สินเชื่อเพื่อการเกษตรของ สถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด	-	ร้อยละ ๐.๕ อย่างสูง ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๑๗.๑.๒ กรณีองค์การ บริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์หรือบริษัท จำกัดที่สถาบันการเงินตาม พระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง องค์การบริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งเพื่อดำเนินการบริหาร สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดย ความเห็นชอบของธนาคาร แห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอ จดทะเบียนบุริมสิทธิ	-	ร้อยละ ๐.๐๑ อย่างสูง ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(๑๔) - ศึกษารายละเอียดจากภาคผนวก (การจดทะเบียนขายพร้อมจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์)

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
	๑๗.๒ ปลอตปุริมสิทธิ , เลิก ปุริมสิทธิ	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๑๘.	ห้ามโอน ห้ามโอน , ห้ามโอนเฉพาะ ส่วน , เลิกห้ามโอน , เลิก ห้ามโอนเฉพาะส่วน	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๑๙.	ลงชื่อคู่สมรส	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๒๐.	แบ่งทรัพย์สินระหว่าง คู่สมรส	-	-	๕๐ บาท	เสียในส่วน ที่แบ่งเกิน กว่ากึ่งหนึ่ง	เสียในส่วน ที่แบ่งเกิน กว่ากึ่งหนึ่ง	เสียในส่วนที่ แบ่งเกินกว่า กึ่งหนึ่งวัน แต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
๒๑.	แบ่งคืนทรัพย์สินของห้าง หุ้นส่วนหรือบริษัทให้ผู้เป็น หุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น แบ่งคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน , แบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น , แบ่งแยกคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน , แบ่งแยกคืนให้ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ ๒	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่ จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
๒๒.	โอนตามคำสั่งศาล ขายหรือให้ตามคำสั่งศาล , โอนตามคำสั่งศาล ๒๒.๑ กรณีมีทุนทรัพย์ ๒๒.๒ กรณีไม่มีทุนทรัพย์	ร้อยละ ๒ หรือ ๐.๕ แล้วแต่ กรณี	-	- ๕๐ บาท	เสีย-ไม่เสีย ดูข้อเท็จจริง เป็นกรณีไป	เสีย-ไม่เสีย ดูข้อเท็จจริง เป็นกรณีไป	เสีย เว้นแต่ จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย เสีย-ไม่เสีย ดูข้อเท็จจริง เป็นกรณีไป

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
๒๓.	โอนมรดก , ผู้จัดการมรดก						
	๒๓.๑ โอนมรดก , โอน มรดกเฉพาะส่วน , โอน มรดกบางส่วน , โอนมรดก เฉพาะส่วนเพียงบางส่วน	ร้อยละ ๒	-	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ถ้าผู้รับเป็น ทายาทโดย ธรรมไม่ เสีย (๑๕)
	เว้นแต่ เป็นการโอนมรดก ระหว่างผู้บุพการีกับ ผู้สืบสันดาน หรือระหว่าง คู่สมรส	ร้อยละ ๐.๕	-	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	๒๓.๒ ผู้จัดการมรดก ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน , โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการ มรดก , เปลี่ยนผู้จัดการ มรดก , เลิกผู้จัดการมรดก	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๒๔.	โอนตามกฎหมาย (....) (๑๖)	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๒๕.	ผู้ปกครองทรัพย์,	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	เลิกผู้ปกครองทรัพย์	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๒๖.	ได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๖๗	ร้อยละ ๒	-	-	ไม่เสีย (๑๗)	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(๑๕) - กรณีผู้รับพินัยกรรมมิใช่ทายาทโดยธรรมต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๗๑๑๒ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๒)

(๑๖) - ภายในวงเล็บใส่ชื่อของกฎหมายที่ให้โอน

(๑๗) - ผู้ได้มาฯ มีหน้าที่ต้องไปเสียรวมกับภาษีเงินได้ตามปกติ (ไม่ต้องเสียตอนจดทะเบียนได้มาฯ (หัก ณ ที่จ่าย))

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (๑)	อากร (๒)	ภาษีธุรกิจ เฉพาะ (๓)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
๒๗.	ได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๒ ได้มาโดยการครอบครอง, ได้มาโดยการครอบครอง เฉพาะส่วน , กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง) แบ่งได้มาโดยการ ครอบครอง	ร้อยละ ๒	-	-	ไม่เสีย (๑๘)	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๒๘.	โอนจากสุขาภิบาลเป็นของ เทศบาล	-	-	๕๐ บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
๒๙.	การแก้ไขหลักฐานทาง ทะเบียนในหนังสือแสดง สิทธิในที่ดิน (กรณีเวนคืน)						
	๒๙.๑ กรณีผู้มีชื่อในหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินที่ถูก เวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา	ไม่เสีย	-	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ศึกษาจาก ภาคผนวก
	๒๙.๒ กรณีผู้มีชื่อในหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินที่ถูก เวนคืนเป็นนิติบุคคล	ไม่เสีย	-	-	เสีย-ไม่เสีย (ศึกษาจาก ภาคผนวก)	ไม่เสีย	ศึกษาจาก ภาคผนวก
๓๐.	โอนทรัพย์สินที่เป็น สาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะ (๑๙)	ไม่เสีย	-	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(๑๘) - ผู้ได้มาฯ มีหน้าที่ต้องไปเสียรวมกับภาษีเงินได้ตามปกติ (ไม่ต้องเสียตอนจดทะเบียนได้มาฯ (หัก ณ ที่จ่าย))

(๑๙) - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖

ภาคผนวก

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย
ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

- ค่าธรรมเนียม

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตาม
ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับประมวล
กฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงที่ถือปฏิบัติสำหรับการเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีดังนี้

- ประมวลกฎหมายที่ดินเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง

มาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิใน
ที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่
กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

มาตรา ๑๐๓ ทวิ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

มาตรา ๑๐๔ ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบื้อง

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง

● กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๘) ฉบับที่ ๕๑ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) และฉบับที่ ๕๔ (พ.ศ. ๒๕๕๓) เฉพาะที่เกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

(๗) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์

เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่

คณะกรรมการกำหนดราคา

ประเมินทุนทรัพย์กำหนด

ร้อยละ ๒

(ข) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์

เฉพาะในกรณีที่ต้องจัดการบริหารสินเชื่อ

อสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่

สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง

องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการ

บริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดย

ความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย

เป็นผู้รับโอนหรือโอนคืน หรือกรณีที่

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับ

ความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เป็นผู้รับโอนให้เรียกตามราคาประเมิน

ทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนด

ราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด

ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน

๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ค) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์

เฉพาะในกรณีที่มูลนิธิชัยพัฒนา

มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ

มูลนิธิสายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์

สภาอากาศไทย หรือมูลนิธิสงเคราะห์เด็ก

ของสภาอากาศไทย เป็นผู้รับโอน

หรือผู้โอน เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์

ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมิน

ทุนทรัพย์กำหนด

ร้อยละ ๐.๐๐๑

(ความใน (ค) นี้ ใช้บังคับตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๔ (พ.ศ. ๒๕๕๓)

ฯลฯ ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๒๗ ตอนที่ ๗ ก
ลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๓)

(ง) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้ เฉพาะใน

ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่าง

คู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่

คณะกรรมการกำหนดราคาประเมิน

ทุนทรัพย์กำหนด

ร้อยละ ๐.๕

(จ) ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่วัดวาอาราม

วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลาม

เป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้

ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน
 ๕๐ ไร่ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่
 คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
 กำหนด ร้อยละ ๐.๐๑

(ฉ) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ ร้อยละ ๑
 แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท

(ช) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ
 สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตร
 ของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๕
 แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ซ) ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิ
 เฉพาะในกรณี ที่องค์การบริหารสินเชื่อ
 อสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทจำกัดที่สถาบัน
 การเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การ
 บริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐
 จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อ
 อสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบ
 ของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอ
 จดทะเบียน ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน

๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ณ) ค่าจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง

เฉพาะในกรณีที่สถาบันการเงินรับโอน

สิทธิเรียกร้องจากการขายทรัพย์สิน

เพื่อชำระบัญชีของบริษัทที่ถูกระงับ

การดำเนินกิจการตามมาตรา ๓๐

แห่งพระราชกำหนดการปฏิรูประบบ

สถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๔๐ เป็นผู้ขอ

จดทะเบียน

ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน

๑๐๐,๐๐๐ บาท

(ญ) ค่าจดทะเบียนการจำนอง สำหรับการ

ให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจาก

อุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือ

มหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์

ที่รัฐมนตรีกำหนด

ร้อยละ ๐.๐๑

(ฎ) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์

และค่าจดทะเบียนการจำนอง เฉพาะ

ในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อน

ค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์

สาธารณะ หรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ

ของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่

คณะรัฐมนตรีกำหนด

ร้อยละ ๐.๐๑

(ฎ/๑) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะ

ในกรณีที่ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยโอน

อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอน เนื่องจาก

การให้เข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลาม

แห่งประเทศไทย ให้เรียกตามราคาประเมิน

ทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคา

ประเมินทุนทรัพย์กำหนด

ร้อยละ ๑

(ฎ) ค่าจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีค่าตอบแทน

ยกเว้นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ที่มีทุนทรัพย์ตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ)

(ฎ) และ (ฎ/๑)

ร้อยละ ๑

(ความใน (ฎ/๑) และ (ฎ) ใช้บังคับตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๑ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ

ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๒๓ ตอนที่ ๑๐ ก ลงวันที่

๓๑ มกราคม ๒๕๔๙)

(ฐ) ค่าจดทะเบียนการเช่า

ร้อยละ ๑

(ฑ) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ไม่มีทุนทรัพย์ แผลงละ

๕๐ บาท

.....๑ ล๑.....

(๑๐) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(ก) ค่าคำขอ แผลงละ

๕ บาท

(ข) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้ง

ค่าคัดสำเนาเอกสาร เป็นพยานในคดีแพ่ง

โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด

ร้อยคำแรกหรือไม่ถึงร้อยคำ

๑๐ บาท

ร้อยคำต่อไป ร้อยละ

๕ บาท

เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย

(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ

๑๐ บาท

(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แผลงละ ๑๐ บาท

(จ) ค่ารับอายุัดที่ดิน แผลงละ

๑๐ บาท

(ฉ) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ

๒๐ บาท

.....

(ช) ค่าประกาศ แผลงละ

๑๐ บาท

.....

(ญ) ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด

ด้านทะเบียนที่ดิน

ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น

ครั้งละ

๑๐๐ บาท

(ฎ) คำสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูล

ทางคอมพิวเตอร์หรือ

สื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

หรือสำเนาข้อมูลอื่น

แผ่นละ

๕๐ บาท

(ความใน (๑๐) ของข้อ ๒ ใช้บังคับตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๒๓ ตอนที่ ๘๙ ก ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๙)

ข้อ ๓ ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้จดทะเบียนแสดงในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๒ (๗) ถ้ามีเศษต่ำกว่าหนึ่งร้อยบาท ให้คิดเป็นหนึ่งร้อยบาท

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๒ เศษของหนึ่งบาทให้คิดเป็นหนึ่งบาท

ข้อ ๔ ค่าใช้จ่าย

.....

(๕) ค่าปิดประกาศ ให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท

(๖) ค่าพยาน ให้แก่พยาน คนละ

๑๐ บาท

(ความในข้อ ๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗)

● ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลรัษฎากรกำหนดให้ผู้มีเงินได้มีหน้าที่ชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หักภาษี ไว้ ณ ที่จ่าย โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เพื่อกรมสรรพากร ดังนี้

๑. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย

● ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ในหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน

มาตรา ๑๖ “เจ้าพนักงานประเมิน” หมายความว่า บุคคลหรือคณะบุคคลซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง

มาตรา ๓๙ ในหมวดนี้ เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น

..... ฯลฯ.....

“ขาย” หมายความว่ารวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมี ค่าตอบแทนหรือไม่ แต่ไม่รวมถึง

(๑) ขาย แลกเปลี่ยน ให้ หรือโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจ ที่มีใช้บริษัท หรือห้าง หุ้นส่วนนิติบุคคล ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และราคาหรือมูลค่าตามที่กำหนด โดยพระราชกฤษฎีกา

(๒) การโอนโดยทางมรดก ให้แก่ทายาท ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ ครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๔๐ เงินได้พึงประเมินนั้น คือเงินได้ประเภทต่อไปนี้รวมตลอด ถึงเงินค่าภาษีอากรที่ผู้จ่ายเงินหรือผู้อื่นออกแทนให้สำหรับเงินได้ประเภท ต่าง ๆ ดังกล่าวไม่ว่าในทอดใด

..... ฯลฯ.....

(๘) เงินได้จากการธุรกิจ การพาณิชย์ การเกษตร การอุตสาหกรรม การขนส่ง หรือการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ใน (๑) ถึง (๗) แล้ว

มาตรา ๔๑ ทวิ ในกรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน อสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้ถือว่าผู้โอนเป็นผู้มีเงินได้ และต้อง เสียภาษีตามบทบัญญัติในส่วนนี้

มาตรา ๔๘ เงินได้พึงประเมินต้องเสียภาษีเงินได้ดังต่อไปนี้

(๑) เงินได้พึงประเมินเมื่อได้หักตามมาตรา ๔๒ ทวิ ถึงมาตรา ๔๗ หรือมาตรา ๕๗ เบื้องแล้ว เหลือเท่าใดเป็นเงินได้สุทธิ ต้องเสียภาษีในอัตราที่กำหนดในบัญชีอัตราภาษีเงินได้ท้ายหมวดนี้

(๒) สำหรับผู้มีเงินได้พึงประเมินตั้งแต่ ๖๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป การคำนวณภาษีตาม (๑) ให้เสียไม่น้อยกว่าร้อยละ ๐.๕ ของยอดเงินได้พึงประเมิน

(๓)

(๔) ผู้มีเงินได้จะเลือกเสียภาษีโดยไม่ต้องนำไปรวมคำนวณภาษีตาม (๑) และ (๒) ก็ได้ เฉพาะเงินได้ตามมาตรา ๔๐ (๘) ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ดังต่อไปนี้

(ก) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

(ข) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก (ก) ให้หักค่าใช้จ่ายได้ตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็น

เท่าใดให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

ในกรณีที่เสียภาษีโดยไม่นำไปรวมคำนวณภาษีตาม (๑) และ (๒) เมื่อคำนวณภาษีแล้วต้องเสียไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย

..... ฯลฯ.....

คำว่า “จำนวนปีที่ถือครอง” ใน (ก) หรือ (ข) หมายถึงจำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปี และเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

..... ฯลฯ.....

มาตรา ๔๙ ทวิ ในกรณีที่เป็นกรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ไม่ว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอนนั้น

มาตรา ๕๐ ให้บุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัท สมาคม หรือคณะบุคคล ผู้จ่ายเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ หักภาษีเงินได้ไว้ทุกคราวที่จ่ายเงินได้พึงประเมินตามวิธีดังต่อไปนี้

..... ฯลฯ.....

(๕) ในกรณีเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) เฉพาะที่จ่ายให้แก่ผู้รับซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ให้จำนวนหักดังต่อไปนี้

(ก) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หาให้คำนวณภาษีตามเกณฑ์ในมาตรา ๔๘ (๔) (ก) เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

(ข) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก (ก) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา แล้วคำนวณภาษีตามเกณฑ์ในมาตรา ๔๘ (๔) (ข) เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

(๖) ในกรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้ผู้โอนหักภาษีตามเกณฑ์ใน (๕) โดยถือว่าผู้โอนเป็นผู้จ่ายเงินได้

มาตรา ๕๒ บุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัท สมาคม หรือคณะบุคคลซึ่งมีหน้าที่หักภาษีตามมาตรา ๕๐ (๑) (๒) (๓) และ (๔) ต้องนำเงินภาษีที่ตนมีหน้าที่ต้องหักไปส่ง ณ ที่ว่าการอำเภอภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่จ่ายเงินไม่ว่าตนจะได้หักภาษีไว้แล้วหรือไม่

ภาษีที่คำนวณหักไว้ตามมาตรา ๕๐ (๕) และ (๖) ให้ผู้มีหน้าที่หักภาษีนำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการ

จดทะเบียน และห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรู้ ยอมให้ทำหรือบันทึกไว้ จนกว่าจะได้รับเงินภาษีที่นำส่งไว้ครบถ้วนถูกต้องแล้ว และในกรณีที่ไม่มี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้นำส่งตามวรรคหนึ่ง

ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามวรรคสองให้ส่งเป็นรายได้แผ่นดินตามระเบียบ ที่รัฐมนตรีกำหนด

มาตรา ๖๓ บุคคลใดถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่าย และนำส่งแล้วเป็น จำนวนเกินกว่าที่ควรต้องเสียภาษีตามส่วนนี้ บุคคลนั้นมีสิทธิได้รับเงิน จำนวนที่เกินนั้นคืนแต่ต้องยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานประเมินภายใน ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งปีซึ่งถูกหักภาษีเกินไป

● **ประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ ๑๐)**

เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานประเมินตามประมวลรัษฎากร กำหนดให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็น เจ้าพนักงานประเมินตามมาตรา ๑๖ แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่ เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มใช้ บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๒๕ เป็นต้นไป

● คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณี การขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔)

ข้อ ๒ คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีเงินได้ หมายความว่ารวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ไม่รวมถึง

(๑) การขาย แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มีใช้บริษัทหรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) การให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน อสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน

(ข) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน อสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วน นิติบุคคลเฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจนั้น มิได้มีการจ่าย ค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

(๒) การโอนโดยทางมรดกให้แก่ทายาท ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๓ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หมายถึง บุคคลธรรมดาผู้ถึงแก่ความตาย กองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีขึ้นต่อบุคคล

ข้อ ๔ การขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามข้อ ๓ มีหน้าที่ต้องเสียภาษี ดังนี้

(๑) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการได้รับมรดก การให้โดยเสน่หา การครอบครองปรปักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลังให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีเงินได้ในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีขึ้นต่อบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

ข้อ ๕ การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้คำนวณจากราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานประเมินกำหนดขึ้นในกรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ไม่ว่าราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

ข้อ ๖ วิธีปฏิบัติในการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ผู้จ่ายเงินได้ให้แก่ผู้รับซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน ดังนี้

(๑) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครองได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

(๒) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก (๑) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความใน

ประมวลรัฐฎากรว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายที่ยอมให้หักจากเงินได้
พึงประเมินจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิ
แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครองได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตาม
อัตรากาชีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงิน
ภาษีที่ต้องเสีย

คำว่า “จำนวนปีที่ถือครอง” ตามวรรคหนึ่ง (๑) และ (๒) หมายถึง
จำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปี
ให้นับเพียงสิบปีและเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
โดยไม่มีค่าตอบแทน ถือว่าผู้โอนเป็นผู้จ่ายเงินได้ ผู้โอนมีหน้าที่หักภาษี
 ณ ที่จ่าย และนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน โดยถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการ
ตามวรรคหนึ่ง

ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตาม (๑) และ (๒) เฉพาะกรณีเงินได้จาก
การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไรที่ต้อง
ชำระในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดิน
เมื่อคำนวณภาษีแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย

ข้อ ๗ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๖ จะเลือกเสียภาษีโดยไม่นำไปรวมคำนวณภาษีกับเงินได้อื่น ตามมาตรา ๔๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากร ได้ดังนี้

(๑) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งไว้แล้ว

(๒) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร แต่ได้ยื่นรายการแสดงเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และคำนวณภาษีโดยหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควร โดยจำนวนภาษีที่คำนวณได้ต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย และเมื่อนำภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามข้อ ๖ มาหักออกแล้ว มีภาษีที่ชำระไว้เกิน ผู้มีเงินได้มีสิทธิขอคืนภาษี

เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่ารวมถึงเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายและนำส่งตามข้อ ๖ ไว้แล้ว

ข้อ ๘ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขาย

อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางคำหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ไดมาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งตามข้อ ๖ และได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะไว้แล้ว เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการเพื่อเสียภาษีเงินได้ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ เฉพาะกรณีผู้มีเงินได้ดังกล่าว ไม่ขอรับเงินภาษีที่ถูกหักไว้นั้นคืนหรือไม่ขอเครดิตเงินภาษีที่ถูกหักไว้นั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

ข้อ ๙ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งไว้ตามข้อ ๖ ต้องนำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มารวมคำนวณภาษีกับเงินได้อื่นตามมาตรา ๔๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากร โดยต้องคำนวณหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควร

ข้อ ๑๐ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้ ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

(๑) การโอนโดยทางมรดกซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทายาท ไม่ว่าจะทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรม

(๒) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนเองโดยไม่มีค่าตอบแทน บุตรชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๓) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หาที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้ เฉพาะการโอนในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น

(๔) การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล เฉพาะกรณีที่ผู้โอนได้รับค่าตอบแทนเป็นสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่โอนนั้นเพื่อกิจการผลิตสินค้าของตนเอง

(๕) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืนและอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืน

(๖) กรณีสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นของบุคคลอื่นตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยการถูกแย่งการครอบครองและมิได้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้นภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตามมาตรา ๑๓๗๕ แห่ง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยการสละเจตนาครอบครอง หรือไม่ยึดถืออสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป ซึ่งเป็นเหตุให้การครอบครองสิ้นสุดลงตามมาตรา ๑๓๗๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของสิทธิครอบครองเดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้

อสังหาริมทรัพย์ที่บุคคลอื่นได้สิทธิครอบครองไปตามวรรคหนึ่ง เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้ได้สิทธิครอบครองจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ

(๗) กรณีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามวรรคหนึ่งเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากรของผู้ได้กรรมสิทธิ์ ซึ่งจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ

(๘) การแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีราคาของแต่ละฝ่ายเท่ากัน ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๙) การแก้ไขหรือการเพิ่มเติมชื่อคู่สมรสในเอกสารสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรส ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๑๐) กรณีครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้เคียงกันเนื้อที่เท่ากัน แต่โฉนดที่ดินไว้ผิดสับเปลี่ยนกัน เมื่อได้ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขชื่อในโฉนดให้เป็นการถูกต้องแล้วโดยมิได้มีเจตนาแลกเปลี่ยนที่ดินกัน ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๑๑) กรณีปรากฏหลักฐานชัดเจนว่าเป็นตัวแทนถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์แทนตัวการ เมื่อตัวแทนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ตัวการโดยไม่ได้รับเงินหรือประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน การโอนดังกล่าว ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

ข้อ ๑๑ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีดังต่อไปนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องกำหนดจำนวนเงินเพิ่มขึ้นในการจัดเก็บอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๑๒๓ ตีร แห่งประมวลรัษฎากร

(๑) กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยการขายให้แก่ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาลตามความในมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วน

ท้องถิ่นหรือรัฐวิสาหกิจ ให้ถือว่าจำนวนเงินที่ผู้จ่ายเงินดังกล่าวจ่ายนั้นเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

(๒) กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนราชการหรือหน่วยงานตามที่กล่าวใน (๑) เป็นผู้ทอดตลาด ให้ถือว่าจำนวนเงินค่าขายทอดตลาดนั้นเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

(๓) กรณีที่มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือว่าจำนวนเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

ข้อ ๑๒ ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือตอบข้อหารือ หรือทางปฏิบัติใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ให้เป็นอันยกเลิก

๒. ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย กรณีนิติบุคคลตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ได้แก่ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเป็นผู้ขายหรือผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลรัษฎากรกำหนดให้ผู้จ่ายเงินได้หักภาษีเงินได้ไว้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ ๑ ของราคาขาย (ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

แล้วแต่จำนวนเงินใดจะสูงกว่ากัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๖๒๗ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๓๔) แล้วนำส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเป็นสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน

● ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ในหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน

มาตรา ๓๙ “บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” หมายความว่าบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หรือที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ และให้หมายความรวมถึง

(๑) กิจการซึ่งดำเนินการเป็นทางค้าหรือหากำไรโดยรัฐบาลต่างประเทศ องค์การของรัฐบาลต่างประเทศ หรือนิติบุคคลอื่นที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ

(๒) กิจการร่วมค้า ซึ่งได้แก่กิจการที่ดำเนินการร่วมกันเป็นทางค้าหรือหากำไรระหว่างบริษัทกับบริษัท บริษัทกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือระหว่างบริษัท และ/หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับบุคคลธรรมดา คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือนิติบุคคลอื่น

(๓) มูลนิธิหรือสมาคมที่ประกอบกิจการซึ่งมีรายได้ แต่ไม่รวมถึงมูลนิธิหรือสมาคมที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ตามมาตรา ๔๗ (๗) (ข)

(๔) นิติบุคคลที่อธิบดีกำหนด โดยอนุมัติรัฐมนตรี และประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๖๙ ทวิ ภายใต้บังคับมาตรา ๗๐ ถ้ารัฐบาล องค์การของรัฐบาล เทศบาล สุขาภิบาลหรือองค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นอื่นเป็นผู้จ่ายเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ ให้กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลใด ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ไว้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ ๑ ภาษีที่หักไว้นี้ให้ถือเป็นเครดิตในการคำนวณภาษีเงินได้ของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามรอบระยะเวลาบัญชีที่หักไว้ นั้น ในการนี้ให้นำมาตรา ๕๒ มาตรา ๕๓ มาตรา ๕๔ มาตรา ๕๘ และมาตรา ๕๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖๙ ตรี ให้บุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัท สมาคม หรือคณะบุคคล ผู้จ่ายเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) เฉพาะที่จ่ายให้กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ คำนวณหักภาษีเงินได้ไว้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ ๑ แล้วนำส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในขณะที่มีการจดทะเบียน และให้ความความในมาตรา ๕๒ วรรคสอง และวรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ภาษีที่หักไว้และนำส่งตามวรรคหนึ่ง ให้ถือเป็นเครดิตในการคำนวณภาษีเงินได้ของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ถูกหักภาษีตามรอบระยะเวลาบัญชีที่หักไว้ นั้น

● ภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรมสรรพากรได้มีการปรับปรุงการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งผลของกฎหมายดังกล่าว เป็นเหตุให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร มีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับชำระภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกรมที่ดินต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรตามกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้วันเริ่มใช้บังคับในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะของกรมที่ดินเพื่อกรมสรรพากรเริ่มใช้บังคับสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๒ เป็นต้นมา

● ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะในหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน

มาตรา ๙๑ ภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นภาษีอากรประเมิน

มาตรา ๙๑/๑ ในหมวดนี้

(๑) “รายรับ” หมายความว่า เงิน ทรัพย์สิน ค่าตอบแทน หรือประโยชน์ใด ๆ อันมีมูลค่าที่ได้รับหรือพึงได้รับไม่ว่าในหรือนอกราชอาณาจักร อันเนื่องมาจากการประกอบกิจการ

(๒) “มูลค่า” หมายความว่า ราคาตลาดของทรัพย์สิน ของกิจการ ของค่าตอบแทน หรือของประโยชน์ใด ๆ

(๓) “ราคาตลาด” หมายความว่า ราคาที่ซื้อขายกันหรือที่คิดค่าบริการกันตามความเป็นจริงทั่วไปในขณะใดขณะหนึ่ง

ในกรณีที่ราคาตลาดมีหลายราคาหรือไม่อาจทราบราคาตลาดได้แน่นอน ให้อธิบดีโดยอนุมนตรีรัฐมนตรีมีอำนาจประกาศใช้เกณฑ์คำนวณเพื่อให้ได้ราคาตลาดเป็นมูลค่าของสินค้าหรือบริการได้

(๔) “ขาย” หมายความว่ารวมถึงสัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอนไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่

ให้นำบทนิยามคำว่า “บุคคล” “บุคคลธรรมดา” “คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล” “นิติบุคคล” “ตัวแทน” “สถานประกอบการ” และ “เดือนภาษี” ตามมาตรา ๗๗/๑ มาใช้บังคับ

(มาตรา ๗๗/๑ ในหมวดนี้ เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น

(๑) “บุคคล” หมายความว่า บุคคลธรรมดา คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล หรือนิติบุคคล

(๒) “บุคคลธรรมดา” หมายความว่า กองมรดก

(๓) “คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล” หมายความว่า ห้างหุ้นส่วนสามัญ กองทุน หรือมูลนิธิที่มีใช้นิติบุคคล และให้หมายความรวมถึงหน่วยงาน หรือกิจการของเอกชนที่กระทำโดยบุคคลธรรมดาตั้งแต่สองคนขึ้นไปอันมิใช่นิติบุคคล

(๔) “นิติบุคคล” หมายความว่า บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ องค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ สหกรณ์ และองค์กรอื่นที่กฎหมายกำหนดให้เป็นนิติบุคคล

.....ฯลฯ.....

(๘) “ขาย” หมายความว่า จำหน่าย จ่าย โอนสินค้าไม่ว่าจะมีประโยชน์หรือค่าตอบแทนหรือไม่

มาตรา ๙๑/๒ ภายใต้บังคับมาตรา ๙๑/๔ การประกอบกิจการ ดังต่อไปนี้ในราชอาณาจักรให้อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม บทบัญญัติในหมวดนี้

.....ฯลฯ.....

(๖) การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ไม่ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้มาโดยวิธีใดก็ตาม ทั้งนี้ เฉพาะที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

.....ฯลฯ.....

มาตรา ๙๑/๕ ฐานภาษีสำหรับการประกอบกิจการตามบทบัญญัติในหมวดนี้ ได้แก่ รายรับดังต่อไปนี้ ที่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้รับหรือพึงได้รับเนื่องจากการประกอบกิจการ

.....ฯลฯ.....

(๖) สำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) รายรับจากการประกอบกิจการ คือรายรับก่อนหักรายจ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น

.....ฯลฯ.....

มาตรา ๙๑/๖ อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะมีดังต่อไปนี้

.....ฯลฯ.....

(๓) ร้อยละ ๓.๐ สำหรับรายรับตามมาตรา ๙๑/๕ นอกจากกรณีตาม (๑) และ (๒)

มาตรา ๙๑/๗ ให้บุคคลซึ่งประกอบกิจการที่อยู่ภายใต้บังคับของหมวดนี้มีหน้าที่เสียภาษีตามบทบัญญัติในหมวดนี้

มาตรา ๙๑/๘ ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เสียภาษีโดยคำนวณจากฐานภาษีตามมาตรา ๙๑/๕ ในเดือนภาษีของผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามอัตราภาษีที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๙๑/๖ แต่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีมีสิทธิอุทธรณ์การประเมินภาษีตามบทบัญญัติว่าด้วยการอุทธรณ์ในส่วน ๒ หมวด ๒ ลักษณะ ๒

..... ฯลฯ.....

(วรรคสาม) “ความในวรรคหนึ่งและวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) และให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีกรณีดังกล่าวเสียภาษีโดยคำนวณจากฐานภาษีตามมาตรา ๙๑/๕ (๖) ในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ตามอัตราภาษีที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๑/๖ รวมทั้งมีสิทธิอุทธรณ์การประเมินภาษีตามบทบัญญัติว่าด้วยการอุทธรณ์ในส่วน ๒ หมวด ๒ ลักษณะ ๒”

มาตรา ๙๑/๑๐ ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษียื่นแบบแสดงรายการภาษีตามแบบที่อธิบดีกำหนดโดยให้ยื่นเป็นรายเดือนภาษี พร้อมกับชำระภาษี ถ้ามีไม่ว่าผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะมีรายรับในเดือนภาษีหรือไม่ก็ตาม

..... ฯลฯ.....

(วรรคห้า) “ความในวรรคหนึ่งถึงวรรคสี่มิให้ใช้บังคับแก่การยื่นแบบแสดงรายการภาษีและการชำระภาษีของผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) และให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีกรณีดังกล่าวยื่นแบบแสดงรายการภาษีตามแบบที่อธิบดีกำหนดในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับชำระภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น

ในการชำระภาษีตามวรรคห้า ให้กรมที่ดินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ เพื่อกรมสรรพากรและห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรู้ ยอมให้ทำหรือ บันทึกไว้จนกว่าจะได้รับเงินภาษีที่ต้องชำระให้ครบถ้วนถูกต้องแล้ว

ภาษีที่ได้ชำระแล้วตามวรรคห้าให้ส่งเป็นรายได้แผ่นดินตามระเบียบที่ รัฐมนตรีกำหนด

มาตรา ๙๑/๑๑ การขอคืนภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้กระทำได้ตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีมียุติยื่นคำร้องขอคืนภาษี ภายในสามปีนับแต่วัน พ้นกำหนดเวลายื่นแบบแสดงรายการภาษี

..... ฯลฯ.....

● หลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ ได้ขอความเข้าใจเกี่ยวกับการ จัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือ หากำไร ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการ ขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ไว้ ดังนี้

๑. คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ หมายความว่ารวมถึง สัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอน ไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวล รัษฎากร

(๑) กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยอมให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์ รวมในอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ตามสัดส่วนที่ให้บุคคล อื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดยกกรรมสิทธิ์ในสินสมรสในส่วนของ คู่สมรสฝ่ายนั้นให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งถือเป็นการขาย ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ตามสัดส่วนที่ยกให้

(๓) กรณีการได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครอง ประปักษ์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ยังถือ ไม่ได้ว่าเป็นการขายตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร เจ้าของ กรรมสิทธิ์เดิมจึงไม่ใช่ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด

๒. คำว่า “นิติบุคคล” ตามมาตรา ๗๗/๑ แห่งประมวลรัษฎากร หมายความว่า

(๑) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ซึ่งได้แก่ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วน นิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หรือที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ

(๒) กิจการซึ่งดำเนินการเป็นทางค้าหรือหากำไรโดยรัฐบาล
ต่างประเทศ องค์การของรัฐบาลต่างประเทศ หรือนิติบุคคลอื่นที่ตั้งขึ้นตาม
กฎหมายของต่างประเทศ

(๓) กิจการร่วมค้า ซึ่งได้แก่ กิจการที่ดำเนินการร่วมกันเป็นทางค้า
หรือหากำไรระหว่างบริษัทกับบริษัท บริษัทกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วน
นิติบุคคลกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือระหว่างบริษัทและ/หรือห้างหุ้นส่วน
นิติบุคคลกับบุคคลธรรมดา คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล ห้างหุ้นส่วน
สามัญหรือนิติบุคคลอื่น

(๔) มูลนิธิหรือสมาคม

(๕) องค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร
ซึ่งได้แก่องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล
และกิจการของรัฐบาลตามกฎหมายที่จัดตั้งกิจการนั้น และหมายความรวมถึง
หน่วยงานธุรกิจที่รัฐบาลเป็นเจ้าของ ซึ่งไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลด้วย

(๖) สหกรณ์

(๗) องค์การอื่นที่กฎหมายกำหนดให้เป็นนิติบุคคล

**๓. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้แก่ การขาย
อสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังต่อไปนี้**

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๒) การขายห้องชุดของผู้ประกอบกิจการซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขาย รวมถึงการขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) หรือ (๓) เฉพาะกรณีที่มีการแบ่งขายหรือแบ่งแยกไว้เพื่อขาย โดยได้จัดทำถนนหรือสิ่งสาธารณูปโภคอื่น หรือให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสิ่งดังกล่าว

(๕) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ใน การประกอบกิจการเฉพาะของนิติบุคคลตามมาตรา ๗๗/๑ แห่งประมวลรัษฎากร เว้นแต่กรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ได้ถูกส่วนราชการ องค์การของรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจ ซึ่งมีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล เว้นคืนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์บนที่ดินพร้อมที่ดิน ซึ่งมีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แต่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นไม่ขอรับเงินค่าทดแทนดังกล่าว การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการโดยการถูกเวนคืนดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๒๙๕) พ.ศ. ๒๕๓๙

(๖) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) (๓) (๔) หรือ (๕) ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามที่กล่าวใน ๔

(ก) “วันที่ได้มา” ได้แก่วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

(ข) “การนับระยะเวลาการได้มา” ให้เริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ได้อาณาจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยการนับระยะเวลา ให้นับตามมาตรา ๑๙๓/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปีให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน หรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง

๔. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ตาม ๓ (๑) ถึง (๕) และเฉพาะกรณีที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) การขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๒) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(ก) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรสของผู้ตาย ส่วนของสินสมรสของคู่สมรส (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนของสินสมรส (อีกกึ่งหนึ่ง) ที่เป็นมรดกไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เช่น สามีและภริยาไม่มีบุตรด้วยกัน สามีถึงแก่ความตาย ต่อมาภริยาได้ขายสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไปทั้งหมดภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่ได้มา ส่วนที่เป็นของภริยา (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนที่เป็นมรดก (อีกกึ่งหนึ่ง) ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ข) กรณีผู้จัดการมรดกขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งถือว่าทายาทหรือผู้รับพินัยกรรมขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

(ก) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ให้ถือว่ามีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแล้ว

(ข) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแยกเป็นรายบุคคลตามส่วนในกรรมสิทธิ์รวมตาม

๗ (๑) บุคคลที่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(ค) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคลตาม ๗ (๒) ไม่ให้นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิในกรณีดังกล่าว

(ง) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส คู่สมรสทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(จ) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดยกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสในส่วนของตนให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ถ้าคู่สมรสฝ่ายที่ยกให้มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี กรณีดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๔) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายของตน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๕) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม

(๖) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

(๗) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กับส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลนั้นมิได้มีการจ่าย ค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

หมายเหตุ มาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ความหมายของคำว่า “องค์การของรัฐบาล” ไว้ว่า “องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการ จัดตั้งองค์การของรัฐบาล และกิจการของรัฐตามกฎหมายที่จัดตั้งกิจการนั้น และหมายความรวมถึงหน่วยงานธุรกิจที่รัฐบาลเป็นเจ้าของซึ่งไม่มีฐานะเป็น นิติบุคคลด้วย”

๕. วิธีปฏิบัติในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากผู้ขาย อสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยผู้ขาย อสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะพร้อมกับ ข้าราชการธุรกิจเฉพาะต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ข้อ ๕ นี้มีแก้ไขเพิ่มเติมตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๒๑๐๗

ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ แต่ไม่เกี่ยวกับงานในหน้าที่ของกรมที่ดิน จึงไม่นำมาลงพิมพ์)

๖. การคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้คำนวณจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ ตามอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด. ๑๖)

(๒) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) ต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาประเมินทุนทรัพย์

(๓) ภายใต้บังคับ (๑) และ (๒) กรณีที่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนอง ให้คำนวณยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์ด้วย

(๔) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ตกลงเป็นผู้ออกค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และหรือค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายแทนผู้ขาย

อสังหาริมทรัพย์ ให้นำเงินค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ซื้อออกแทนให้ดังกล่าวรวมกับรายรับตาม (๑) (๒) หรือ (๓) เป็นฐานภาษีในการคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย (ข้อ ๖ (๔) นี้แก้ไขเพิ่มเติมตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๒๑๐๗ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๓๙๕๓ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๔๒)

แต่อย่างไรก็ตามหากปรากฏหลักฐานจากการตรวจสอบของเจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรในภายหลัง พบว่าราคาซื้อขายที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีราคาสูงกว่าราคาซื้อขายตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ เจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรยังคงมีอำนาจในการติดตามประเมินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากราคาซื้อขายที่แท้จริงที่สูงกว่าต่อไปได้

อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะให้คำนวณในอัตราร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ ว ๓๒๐๕๖ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๔๒)

๗. การขายอสังหาริมทรัพย์กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ที่ได้ขายไปภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๓(๖)

(๑) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการให้โดยเสน่หา การครอบครองปรปักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่น เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวม เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ใน อสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรม ซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยนโดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสีย ภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห่างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีโชติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือ กรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะโดยแยกรายรับของแต่ละคนที่มีส่วน อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

๘. กรณีการขายฝากเฉพาะกรณี ๓ (๖)

(ความในข้อ ๘ ต่อไปนี้ แก้ไขเพิ่มเติมตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๙๗๐ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓)

(๑) การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปีนับแต่ วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางค้าหรือหากำไร อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒) กรณีการรับไถ่สิ่งหาปริมาตรพัยจากการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดก่อนวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ไม่ถือเป็นการขายตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร เนื่องจากการใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืบเป็นการใช้สิทธิเรียกร้องตามมาตรา ๔๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากไม่เคยตกไปแก่ผู้รับซื้อฝากเลย ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ผู้รับไถ่สิ่งหาปริมาตรพัยจึงไม่ต้องนำสินไถ่ไปเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรณีการรับไถ่สิ่งหาปริมาตรพัยจากการขายฝากหรือการไถ่สิ่งหาปริมาตรพัยจากการขายฝากโดยการวางทรัพย์สินต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วิชาชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ดังนั้น การไถ่สิ่งหาปริมาตรพัยจากการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไรตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตาม

มาตรา ๓ (๑๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้รับไถ่ของสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) กรณีผู้ขายฝากของสังหาริมทรัพย์ไถ่ถอนการขายฝากภายหลัง กำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาหรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด เข้าลักษณะเป็นการขายของสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้รับซื้อฝากกับผู้ขายฝาก ถ้าการขายของสังหาริมทรัพย์ของผู้รับซื้อฝากดังกล่าวได้กระทำภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่ได้รับซื้อฝากของสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายของสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๔) การขายของสังหาริมทรัพย์ที่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยเด็ดขาด จากการขายฝาก ถ้าการขายของสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้รับซื้อฝากของสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายของสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๕) กรณีผู้ขายฝากได้ไถ่ถอนการขายฝาก และต่อมาได้ขายของสังหาริมทรัพย์นั้นไป

(๖) กรณีไถ่ถอนการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดที่ได้กระทำก่อนวันที่ ๑๐ เมษายน

๒๕๔๑ การนับระยะเวลาการได้มาให้นับระยะเวลาที่ขายฝากกรมเข้าด้วย เนื่องจากทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นถ้าไถ่ภายในกำหนดเวลาตามสัญญา ถือว่า กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่เคยตกไปเป็นของผู้ซื้อฝากตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

กรณีไถ่ถอนการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สิน ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ อย่างไรก็ดี หากต่อมาได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์ภายหลังที่ได้ไถ่จากการขายฝาก ซึ่งเมื่อรวมระยะเวลาการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ก่อนการขายฝาก ระยะเวลาระหว่างการขายฝาก และระยะเวลาภายหลังจากการขายฝากแล้วเกิน ๕ ปี ย่อมได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา ๓ (๑๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓

(ข) กรณีเลื่อนการขายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาหรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด การนับระยะเวลาการไถ่มาให้นับนับตั้งแต่วันที่ได้อเลื่อนการขายฝาก”

๙. วันเริ่มใช้บังคับในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะของกรมที่ดินเพื่อกรมสรรพากร ให้เริ่มใช้บังคับสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๒

● อาการแสดมปี

ในการจดทะเบียนโอนหรือก่อตั้งสิทธิใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่อาการแสดมปีตามประมวลรัษฎากร (ตามประกาศกระทรวงการคลังว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ ๑๑) มีหน้าที่เรียกเก็บอาการแสดมปีเป็นตัวเงินในฐานะใบรับตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอาการแสดมปี ท้ายหมวด ๖ ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับจำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐๐ บาทขึ้นไป ทุก ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท ต่อ ๑ บาท และตามมาตรา ๑๑๙ แห่งประมวลรัษฎากร กำหนดห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรู้ ยอมให้ทำหรือบันทึกไว้จนกว่าการจดทะเบียนโอนหรือก่อตั้งสิทธินั้นจะได้เสียอากรโดยปิดแสดมปีครบจำนวนตามอัตราที่กำหนดแล้ว เว้นแต่ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้เสีย

ภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว หรือมีกรณีได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ตามประมวล
 รัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ ซึ่งการรับ
 ชำระอากรแสตมป์เป็นตัวเงินพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องบันทึกข้อความไว้
 ในตราสารต้นฉบับ คู่ฉบับ และสำเนาทุกฉบับว่า “ได้ชำระค่าอากรแสตมป์
 เป็นตัวเงิน.....บาทแล้วตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....เลขที่.....
 ลงวันที่.....” พร้อมกับลงลายมือชื่อในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่อากร
 แสตมป์และวันเดือนปีที่บันทึกข้อความในเอกสารดังกล่าวด้วย (ระเบียบ
 กระทรวงการคลัง ว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขาย
 อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

● ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง

มาตรา ๑๐๓ ในหมวดนี้ เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น

..... ฯลฯ.....

“ใบรับ” หมายความว่า

(ก) บันทึก หรือหนังสือใด ๆ ที่เป็นหลักฐานแสดงว่าได้รับ ได้รับฝาก
 หรือได้รับชำระเงินหรือตัวเงินหรือ

(ข) บันทึก หรือหนังสือใด ๆ ที่เป็นหลักฐานแสดงว่าหนี้หรือสิทธิ
 เรียกร้องได้ชำระหนี้ปลดให้แล้ว

บันทึกหรือหนังสือที่กล่าวมานั้นจะมีลายมือชื่อของบุคคลใด ๆ หรือไม่
 ไม่สำคัญ

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานซึ่งรัฐมนตรี
แต่งตั้ง

..... ฯลฯ.....

มาตรา ๑๑๙ ตราสารซึ่งเจ้าพนักงานรัฐบาลหรือเทศบาลต้องลงนามหรือรับรองก็ดี ตราสารซึ่งต้องทำต่อหน้าเจ้าพนักงานรัฐบาลหรือเทศบาลก็ดี ตราสารซึ่งต้องใช้เจ้าพนักงานรัฐบาลหรือเทศบาลลงบันทึกก็ดี ห้ามมิให้เจ้าพนักงานลงนามรับรอง ยอมให้ทำหรือบันทึกไว้จนกว่าจะได้เสียอากรโดยปิดแสตมป์ครบจำนวนตามอัตราในบัญชีท้ายหมวดนี้และขีดฆ่าแล้ว แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการเสื่อมสิทธิที่จะเรียกเงินเพิ่มอากรตามมาตรา ๑๑๓ และมาตรา ๑๑๔

มาตรา ๑๒๑ ถ้าฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาล เจ้าพนักงานผู้กระทำการของรัฐบาลโดยหน้าที่ บุคคลผู้กระทำการในนามของรัฐบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่น สภาเทศบาลไทย วัดวาอาราม และองค์การศาสนาใด ๆ ในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล อากรเป็นอันไม่ต้องเสียแต่ช้อยกเว้นนี้มีให้ใช้แก่องค์การของรัฐบาลที่ใช้ทุนหรือทุนหมุนเวียนเพื่อประกอบการพาณิชย์ หรือการพาณิชย์ซึ่งองค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดทำ

มาตรา ๑๒๓ **ตรี** ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่มีเหตุอันควรเชื่อว่าจำนวนเงินที่แสดงไว้ในใบรับตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) และ (ค) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ต่ำไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจกำหนดจำนวนเงินที่

แสดงไว้ในใบรับนั้นตามจำนวนเงินที่สมควรได้รับตามปกติและให้ผู้ออกใบรับมีหน้าที่เสียค่าอากรจากจำนวนเงินที่กำหนดนั้น

ผู้ออกใบรับซึ่งถูกกำหนดจำนวนเงินตามวรรคหนึ่งจะอุทธรณ์การกำหนดจำนวนเงินนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการอุทธรณ์ตามส่วน ๒ หมวด ๒ ลักษณะ ๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

● **ประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ ๑๑)** เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๒๕ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด ๖๐ วันนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕)

● **การรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์** พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒

● วิธีการคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย

วิธีการคำนวณ

กรณีบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญ คณะบุคคลที่มีใช้ในนิติบุคคลหรือ กองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งเป็นผู้ขายหรือผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณตามราคา ประเมินทุนทรัพย์ดังนี้

๑. การขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายเหมาร้อยละ ๕๐ ของเงินได้ เหลือเท่าใด ถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์ เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ใน ๖. ได้เท่าใดให้คุณ ด้วยจำนวนปีที่ถือครอง เป็นภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

กรณีการขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งซึ่งตั้งอยู่นอกเขต กรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครอง ท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ให้คำนวณภาษี ณ ที่จ่าย ตาม เกณฑ์ในวรรคหนึ่งเฉพาะเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ไต่สวนแล้ว

๒. การขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากใน

ข้อ ๑ ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามอัตราที่กำหนดใน ๕. เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ใน ๖. ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

๓. การหักภาษีตาม ๑. และ ๒. กรณีการขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางค้าหรือหากำไร เมื่อคำนวณภาษีแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย

๔. คำว่า “จำนวนปีที่ถือครอง” สำหรับการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย หมายถึง จำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปี เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี ดังนี้

๔.๑ การนับจำนวนปีที่ถือครองสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก ทั้งกรณีทายาทจดทะเบียนรับโอนมรดกมาแล้ว จดทะเบียนขาย และกรณีผู้จัดการมรดกเป็นผู้ขาย ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย จนถึงปีที่จดทะเบียนขาย เช่น นาย ก. ตายเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ทายาทรับโอนมรดกที่ดินของนาย ก. เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วมาจดทะเบียนขายเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๔ นับจำนวนปีที่ทายาทถือครอง

ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๒ ถึง ๒๕๕๔ รวม ๓ ปี (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๑๗๑๐ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๔ เวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ และถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๘๒๘๖ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๔)

๔.๒ การนับจำนวนปีที่ถือครองสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์
ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากทางมรดก ให้นับจำนวนปีที่ถือครองตั้งแต่ปีที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์จนถึงปีที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น นายแดง ซื้อที่ดินโดยจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วจดทะเบียนขายต่อไปในปีเดียวกัน นับจำนวนปีที่ถือครองเป็น ๑ ปี หรือนายดำ รับให้ที่ดินโดยจดทะเบียนรับให้เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้วจดทะเบียนขายไปเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๒ นับจำนวนปีที่ถือครองรวม ๒ ปี เป็นต้น

๔.๓ การนับจำนวนปีที่ถือครองสำหรับการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ให้นับจำนวนปีที่ถือครองตั้งแต่ปีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง (ผู้ขายทอดตลาด) ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์จนถึงปีที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด เช่น นายสมเกียรติ ซื้อทอดตลาดที่ดินของนางเจ็ดศรี เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๐ แต่มาขอจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๓ ตามหลักฐานทางทะเบียนนางเจดศรี (ผู้ขายทอดตลาด) จดทะเบียนซื้อที่ดินดังกล่าวมาเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๙ นับจำนวนปีที่ถือครอง ตั้งแต่นางเจดศรีซื้อที่ดินเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๙ ถึงปีที่นายสมเกียรติ จดทะเบียน รับโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๓ รวมปีที่นางเจดศรีถือครองที่ดิน ๕ ปี เป็นต้น (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/ ๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๐ เวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๑๗๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐)

๕. การหักค่าใช้จ่ายเหมา กรณีได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
 ในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากรับมรดกหรือรับให้โดยเสน่หา ตาม ๒.
 ให้หักค่าใช้จ่ายเหมาตามจำนวนปีที่ถือครองดังนี้

จำนวนปีที่ถือครอง	ร้อยละของเงินได้
๑ ปี	๙๒
๒ ปี	๘๔
๓ ปี	๗๗
๔ ปี	๗๑
๕ ปี	๖๕
๖ ปี	๖๐
๗ ปี	๕๕
๘ ปีขึ้นไป	๕๐

(ตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจาก
 การขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๒ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

๖. บัญชีอัตราภาษีเงินได้สำหรับบุคคลธรรมดา

เงินได้	อัตราภาษี ร้อยละ
เงินได้สุทธิไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท	๕
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท	๑๐
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท	๒๐
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท	๓๐
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป	๓๗

อัตราภาษีเงินได้ในแต่ละชั้น

เงินได้	เงินได้ แต่ละชั้น	อัตราภาษี ร้อยละ	ภาษีแต่ละ ชั้น	ภาษีสะสม (สูงสุด)
๑ - ๑๐๐,๐๐๐ บาท	๑๐๐,๐๐๐	๕	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐
๑๐๐,๐๐๑ - ๕๐๐,๐๐๐ บาท	๔๐๐,๐๐๐	๑๐	๔๐,๐๐๐	๔๕,๐๐๐
๕๐๐,๐๐๑ - ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท	๕๐๐,๐๐๐	๒๐	๑๐๐,๐๐๐	๑๔๕,๐๐๐
๑,๐๐๐,๐๐๑ - ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท	๓,๐๐๐,๐๐๐	๓๐	๙๐๐,๐๐๐	๑,๐๔๕,๐๐๐
๔,๐๐๐,๐๐๑ ขึ้นไป	ฯลฯ	๓๗	ฯลฯ	ฯลฯ

● ตัวอย่างการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ตัวอย่างที่ ๑ การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือจากการ รับให้
(ในเขตฯ)

๑. ข้อมูล

๑.๑ จดทะเบียนขาย...๒ มกราคม ๒๕๕๔...อสังหาริมทรัพย์
ได้มาโดยรับให้ เมื่อพ.ศ. ๒๕๕๐...ถือครองมา...๕...ปี...วันนี้ได้ตกลงโอนใน
ราคา...๒,๘๐๐,๐๐๐ บาท และพนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณราคาประเมินทุน
ทรัพย์ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ เป็นเงิน...๒,๐๐๐,๐๐๐... บาท

๑.๒ กรณีได้มาโดยทางมรดกหรือได้รับจากการให้โดยเสน่หา
ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้

๒. วิธีการคำนวณ

๒.๑ ทุนทรัพย์ที่ถือเป็นเงินได้ (ราคาประเมินทุนทรัพย์

ที่คณะกรรมการกำหนด)	เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท
หักค่าใช้จ่าย ร้อยละ ๕๐ $\frac{(๒,๐๐๐,๐๐๐ \times ๕๐)}{๑๐๐}$	เป็นเงิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๒.๒ เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย

$(๒,๐๐๐,๐๐๐ - ๑,๐๐๐,๐๐๐)$	เป็นเงิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท
---------------------------	------------------------

๒.๓ เงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๒ หารด้วยปีที่ถือครอง)

$(พ.ศ. ๒๕๕๐ - ๒๕๕๔ = ๕ ปี)$	$\frac{(๑,๐๐๐,๐๐๐)}{๕ ปี}$	เป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท
-----------------------------	----------------------------	----------------------

๒.๔ ภาษีเงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๓ คูณด้วยอัตราภาษีเงินได้ฯ)

$$\begin{array}{rcl}
 100,000 \times \frac{5^*}{100} & = & 5,000 \\
 100,000 \times \frac{10^{**}}{100} & = & 10,000
 \end{array}
 + \left. \vphantom{\begin{array}{rcl} 100,000 \times \frac{5^*}{100} \\ 100,000 \times \frac{10^{**}}{100} \end{array}} \right\} \text{เป็นเงิน } 15,000 \text{ บาท}$$

(ป.ล. ๑๐๐,๐๐๐ บาทแรก อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ ๕*/๑๐๐,๐๐๐ บาท

ต่อมา อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ ๑๐**)

๒.๕ ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ (ตาม ๒.๔ คูณด้วยปีที่ถือครอง) (๕ ปี)

$$15,000 \times 5 \text{ ปี} \qquad \qquad \qquad \text{เป็นเงิน } 75,000 \text{ บาท}$$

ตัวอย่างที่ ๒ การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือจากการรับให้
(นอกเขตฯ)

๑. ข้อมูล

๑.๑ จดทะเบียนขาย ๒ มกราคม ๒๕๕๔ อสังหาริมทรัพย์ได้มาโดย
รับให้ เมื่อพ.ศ. ๒๕๕๑ ถือครองมา ๕ ปี วันนี้ได้ตกลงโอนในราคา
๒,๘๐๐,๐๐๐ บาท และพนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์
ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๑.๒ เฉพาะกรณีมรดกหรือได้รับให้โดยเสน่หา สำหรับอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาลหรือเมืองพัทยา หรือ

การปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ให้คำนวณภาษีเฉพาะเงิน
ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาทตลอดปีภาษีนั้น

๑.๓ หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้

๒. วิธีการคำนวณ

๒.๑ หุ้นทรัพย์ที่ถือเป็นเงินได้ (ราคาประเมินทุนทรัพย์

ที่คณะกรรมการกำหนด) เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

หักด้วยจำนวนเงินที่ได้รับยกเว้น

(กรณีตั้งอยู่นอกเขตฯ ตามข้อ ๑.๒)

๒,๐๐๐,๐๐๐ - ๒๐๐,๐๐๐ เป็นเงิน ๑,๘๐๐,๐๐๐ บาท

หักค่าใช้จ่าย ร้อยละ ๕๐ $\frac{(๑,๘๐๐,๐๐๐ \times ๕๐)}{๑๐๐}$ เป็นเงิน ๙๐๐,๐๐๐ บาท

๒.๒ เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย

(๑,๘๐๐,๐๐๐ - ๙๐๐,๐๐๐) เป็นเงิน ๙๐๐,๐๐๐ บาท

๒.๓ เงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๒ หารด้วยปีที่ถือครอง)

(พ.ศ. ๒๕๕๐ - ๒๕๕๔ = ๕ ปี) $\frac{(๙๐๐,๐๐๐)}{๕ \text{ ปี}}$ เป็นเงิน ๑๘๐,๐๐๐ บาท

๒.๔ ภาษีเงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๓ คูณด้วยอัตราภาษีเงินได้ฯ)

$๑๐๐,๐๐๐ \times \frac{๕^{*}}{๑๐๐} = ๕,๐๐๐$

$๘๐,๐๐๐ \times \frac{๑๐^{**}}{๑๐๐} = ๘,๐๐๐$

$\left. \begin{array}{l} ๕,๐๐๐ \\ + \\ ๘,๐๐๐ \end{array} \right\}$ เป็นเงิน ๑๓,๐๐๐ บาท

(ป.ล. ๑๐๐,๐๐๐ บาทแรก อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ ๕* /๘๐,๐๐๐ บาท

ต่อมา อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ ๑๐**)

๒.๕ ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ (ตาม ๒.๔ คูณด้วยปีที่ถือครอง) (๕ ปี)

๑๓,๐๐๐ X ๕ ปี

เป็นเงิน ๖๕,๐๐๐ บาท

ตัวอย่างที่ ๓ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากมรดก

หรือรับให้เช่น การขาย

๑. ข้อมูล

๑.๑ จดทะเบียนขาย ๒ มกราคม ๒๕๕๕ อสังหาริมทรัพย์ได้มาโดย
ซื้อเมื่อพ.ศ. ๒๕๕๐ ถือครองมา ๕ ปี วันนี้ได้ตกลงโอนในราคา
๒,๘๐๐,๐๐๐ บาท และพนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์
ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๑.๒ หักค่าใช้จ่ายเหมาตามในบัญชี ๕ เฉพาะในกรณีได้มาโดยทางอื่น
นอกจากมรดกหรือรับให้

๒. วิธีการคำนวณ

๒.๑ ทุนทรัพย์ที่ถือเป็นเงินได้ (ราคาประเมินทุนทรัพย์

ที่คณะกรรมการกำหนด) เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

หักค่าใช้จ่าย ร้อยละ ๖๕* $\frac{(๒,๐๐๐,๐๐๐ \times ๖๕)}{๑๐๐}$ เป็นเงิน ๑,๓๐๐,๐๐๐ บาท

(ป.ล. การหักค่าใช้จ่ายเหมา กรณีจำนวนปีที่ถือครอง ๕ ปี = ร้อยละ ๖๕)

๒.๒ เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย

$$(๒,๐๐๐,๐๐๐ - ๑,๓๐๐,๐๐๐) \quad \text{เป็นเงิน } ๗๐๐,๐๐๐ \text{ บาท}$$

๒.๓ เงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๒ หารด้วยปีที่ถือครอง)

$$(\text{พ.ศ. } ๒๕๕๐ - ๒๕๕๔) \quad \frac{(๗๐๐,๐๐๐)}{๕ \text{ ปี}} \quad \text{เป็นเงิน } ๑๔๐,๐๐๐ \text{ บาท}$$

๒.๔ ภาษีเงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม ๒.๓ คูณด้วยอัตราภาษีเงินได้ฯ)

$$\begin{array}{rcl} ๑๐๐,๐๐๐ \times \frac{๕^{**}}{๑๐๐} & = & ๕,๐๐๐ \\ & & + \\ ๔๐,๐๐๐ \times \frac{๑๐^{**}}{๑๐๐} & = & ๔,๐๐๐ \end{array} \quad \left. \vphantom{\begin{array}{rcl} ๑๐๐,๐๐๐ \times \frac{๕^{**}}{๑๐๐} \\ ๔๐,๐๐๐ \times \frac{๑๐^{**}}{๑๐๐} \end{array}} \right\} \text{เป็นเงิน } ๙,๐๐๐ \text{ บาท}$$

(ป.ล. ๑๐๐,๐๐๐ บาทแรก อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ ๕*/๔๐,๐๐๐ บาทต่อมา อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ ๑๐**)

๒.๕ ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ (ตาม ๒.๔ คูณด้วยปีที่ถือครอง) (๕ ปี)

$$๙,๐๐๐ \times ๕ \text{ ปี} \quad \text{เป็นเงิน } ๔๕,๐๐๐ \text{ บาท}$$

.....

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรกรณีที่น่าสนใจ พิจารณา ตามหน่วยงาน บุคคล หรือนิติบุคคลเป็นผู้ขอ

- กระทรวงการคลังขายอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินราชพัสดุ และ/หรือ อาคาร)

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๓) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กระทรวงการคลังมีฐานะเป็นนิติบุคคล แต่ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร กระทรวงการคลังจึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ซื้อจึงไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย สรุปคือ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย

ภาษีธุรกิจเฉพาะ การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของกระทรวงการคลัง (ที่ดินราชพัสดุ) ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร กระทรวงการคลังไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

อากรแสตมป์ กระทรวงการคลังได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งบัญญัติว่า“ถ้าฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาล เจ้าพนักงานผู้กระทำการของรัฐบาลโดยหน้าที่ บุคคลผู้กระทำการในนามของรัฐบาลฯ อากรเป็นอันไม่ต้องเสีย ฯ”

- **กระทรวงการคลังเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์**

ไม่ว่าผู้ขายจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากรในอัตราปกติ วันแต่จะมีกฎหมายให้ยกเว้นหรือลดหย่อนค่าธรรมเนียม และ/หรือภาษีอากรให้แก่ผู้ขาย

- **การเคหะแห่งชาติขายอสังหาริมทรัพย์ (ที่จัดสรรของการเคหะ)**

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๓) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย การเคหะแห่งชาติไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ซื้อจึงไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่ายสรุป พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๓ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการของการเคหะแห่งชาติ เฉพาะการขายหรือให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์

อากรแสตมป์ ได้รับยกเว้น ตามมาตรา ๖ (๙) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๗) พ.ศ. ๒๕๑๖

- **การเคหะแห่งชาติซื้ออสังหาริมทรัพย์**

ไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือ นิติบุคคล เรียกเก็บค่าธรรมเนียมภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามปกติ เว้นแต่จะมีกฎหมายให้ยกเว้นหรือลดหย่อนค่าธรรมเนียม และ/หรือภาษีอากรให้แก่ผู้ขาย

- **ธนาคารแห่งประเทศไทยขายอสังหาริมทรัพย์**

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ยกเว้นตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๔๘๕

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ยกเว้นตามมาตรา ๙๑/๓ (๑) แห่งประมวล
รัษฎากร

อากรแสตมป์ ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ เนื่องจากตาม
มาตรา ๖ (๑) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร
(ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ กำหนดให้ยกเว้นอากรแสตมป์ ตามหมวด ๖
ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร แก่ธนาคารแห่งประเทศไทย

- **ธนาคารแห่งประเทศไทยซื้ออสังหาริมทรัพย์** ไม่ว่าจะซื้อจากบุคคล
ธรรมดาหรือนิติบุคคล เรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากรตามปกติ เว้นแต่
จะมีกฎหมายให้ยกเว้นหรือลดหย่อนค่าธรรมเนียม และ/หรือภาษีอากร
ให้แก่ผู้ขาย

- **บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.)**

(๑) บสท. ซื้อ/รับโอน,รับโอนตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ หรือขาย (อสังหาริมทรัพย์ที่รับโอน
มาเป็นของ บสท. แล้ว) ยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย
ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ เนื่องจากตามมาตรา ๔๓ แห่ง
พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ บัญญัติว่า “ให้การ
โอนทรัพย์สินด้วยคุณภาพ การโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันสำหรับทรัพย์สิน
ด้วยคุณภาพและการโอนทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างหนี้หรือ

การปรับโครงสร้างกิจการตามพระราชกำหนดนี้ที่ บสท. เป็นผู้รับโอนหรือเป็นผู้โอน ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามกฎหมายทั้งปวง”

(๒) บสท. รับโอนสิทธิการรับจ้างลงในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๔๔

(๓) กรณีการจ้างที่ บสท. จะขอรับโอนนั้นเป็นการจ้างงอไว้ต่อผู้รับจ้างรายเดียวแต่หลายมูลหนี้โดยมิได้แยกมูลหนี้ที่จ้างงอไว้ว่ามูลหนี้ใดจ้างงอเป็นเงินเท่าใด และ บสท. จะขอรับโอนสิทธิการรับจ้างเพียงเฉพาะมูลหนี้หนึ่งเท่านั้น โดยระบุจำนวนเงินของมูลหนี้ที่รับโอน จะต้องจดทะเบียนแก้ไขหนี้อันจ้างงอเป็นประกัน เพื่อแยกมูลหนี้ที่จะโอนและมูลหนี้ที่เหลือ ในการจดทะเบียนแก้ไขหนี้อันจ้างงอเป็นประกัน เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๓)

(๔) กรณี บสท. ใช้อำนาจตามมาตรา ๗๔-๗๖ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ดำเนินการขายบังคับจ้างหลักประกันที่ บสท. รับโอนสิทธิการรับจ้างไว้ซึ่งไม่ถือเป็นกรณีที่ บสท. เป็นผู้โอนแต่อย่างใด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามปกติ ไม่ได้รับการยกเว้น

เนื่องจาก บสท. เป็นเพียงผู้ใช้อำนาจบังคับจ้างเองโดยการขายทอดตลาดเท่านั้น ไม่ใช่ผู้โอนในฐานะเป็นเจ้าของ

หมายเหตุ ศักขารายละเอียดในทางปฏิบัติได้จากหนังสือกรมที่ดินดังต่อไปนี้

- ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๖๗๔๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕
- ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๒๗ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๖
- ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๑๐๖๐ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๖
- ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๒๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๕๗
- ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๒๒๖๑ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๗
- ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๓๔๓ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๗
- ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๖๗๖ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๑

ดังนั้น กรณี บสท. ซื้อ/รับโอน,รับโอนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ หรือขาย (อสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาเป็นของ บสท. แล้ว) จึงได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ตามมาตรา ๔๓ ดังกล่าว

อนึ่ง แม้ว่าปัจจุบันจะได้มีพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๔ ซึ่งตามมาตรา ๔ กำหนดให้รัฐมนตรีแต่งตั้งบุคคลขึ้น

คณะหนึ่งจำนวนไม่เกินเจ็ดคนเป็นกรรมการชำระบัญชีฯ และมาตรา ๑๗ บัญญัติว่า “ในระหว่างการชำระบัญชี ถ้าต้องมีการโอนทรัพย์สินใด ๆ หรือต้องดำเนินการตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ และกรณีนั้นได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือภาษีอากรตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ หรือกฎหมายอื่น ให้ยังคงได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือภาษีอากรตามกฎหมายดังกล่าวต่อไป” ดังนั้น แม้ บสท. จะอยู่ระหว่างการชำระบัญชี แต่สำหรับการโอนทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมและ/หรือภาษีอากร ตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ หรือกฎหมายอื่น ก็ยังคงได้รับการยกเว้นอยู่ต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๘๙๑๑ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๕๔)

● สหกรณ์ขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียม เนื่องจากมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าสหกรณ์เกี่ยวข้องในกิจการใด ที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่าย การยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ หรือการยึดหน่วงซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนเช่นนั้นให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม” ซึ่งการยกเว้นในที่นี้เป็นการยกเว้นให้กับการจดทะเบียน ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนประเภทใด และคู่กรณีอีกฝ่ายจะได้รับยกเว้น

ค่าธรรมเนียมด้วยหรือไม่ สรุปคือ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งสองฝ่าย
ดังนั้น กรณีสหกรณ์ขายอสังหาริมทรัพย์ จึงได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตาม
มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย สหกรณ์มีฐานะเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้น
ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ มีใช้นิติบุคคลตามมาตรา ๓๙ แห่ง
ประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ผู้ขอจึงไม่มี
หน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บ
ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย

ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีสหกรณ์ขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อสหกรณ์เป็น
นิติบุคคล โดยหลักการจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา
๗๗/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นไม่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะใน
บางกรณีตามมาตรา ๓ (๑๓) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความใน
ประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ
(ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔

อากรแสตมป์ กรณีที่สหกรณ์ขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อสหกรณ์มี
ฐานะเป็นนิติบุคคล โดยหลักการจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา
๗๗/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วจะได้รับยกเว้น
อากรแสตมป์ใบรับ และถึงแม้การขายนั้นจะเข้าข้อยกเว้นไม่เสียภาษีธุรกิจ

เฉพาะตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓ (๑๓) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ก็ไม่ได้ทำให้สหกรณ์ฯ ต้องกลับมาเสียอากรแสตมป์ใบรับอีกแต่อย่างใด

- **สหกรณ์ซื้ออสังหาริมทรัพย์**

ค่าธรรมเนียม ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ดังที่กล่าวข้างต้น

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามประมวลรัษฎากรกำหนดให้ฝ่ายผู้ขาย ซึ่งเป็นผู้มีเงินได้เป็นฝ่ายเสีย และตามทางปฏิบัติที่กรมสรรพากรให้ไว้กับกรมที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนให้ได้ต่อเมื่อผู้ขอจดทะเบียนได้ชำระภาษีครบถ้วนแล้วเท่านั้น ดังนั้น กรณีสหกรณ์ซื้ออสังหาริมทรัพย์ หากผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอน หากผู้ขายเป็นนิติบุคคล เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายร้อยละ ๑ จากราคาซื้อขายหรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

ภาษีธุรกิจเฉพาะ หากผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา ต้องพิจารณาก่อนว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่ หากอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสีย

ก็เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือราคาขายแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า หากผู้ขายเป็นนิติบุคคลจะต้องเสีย ภาษีธุรกิจเฉพาะทุกกรณี

อากรแสตมป์ กรณีซื้อจากบุคคลธรรมดา เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ หรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า แต่ถ้าเสีย ภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ใบรับอีก แต่ถ้าซื้อจากนิติบุคคล ได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ใบรับ เพราะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว

● **สิทธิของจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดิน ที่สิทธิซื้อได้จากการขายทอดตลาด**

ค่าธรรมเนียม ได้รับยกเว้นตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติ สหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากรกำหนดให้ฝ่ายผู้ขาย ซึ่งเป็นผู้มีเงินได้เป็นฝ่ายเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และตามทางปฏิบัติที่ กรมสรรพากรให้ไว้กับกรมที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนให้ ได้ต่อเมื่อผู้จดทะเบียนได้ชำระภาษีครบถ้วนแล้วเท่านั้น แต่เนื่องจากใน การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินที่ซื้อได้จากการขาย ทอดตลาด พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะถือว่า หนังสือของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่มีถึงเจ้าพนักงานที่ดินเป็นหลักฐานในการ

ขอจดทะเบียนของฝ่ายผู้ขาย (ที่ถูกขายทอดตลาด) โดยผู้ขายซึ่งมีหน้าที่เสียภาษี ไม่ต้องมายื่นขอจดทะเบียนด้วย มีเพียงผู้ซื้อฝ่ายเดียวที่ยื่นขอจดทะเบียน ดังนั้น หากสหกรณ์ประสงค์จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ซื้อทอดตลาด สหกรณ์ฯ ก็ต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ในนามของผู้ขาย ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนฯ ให้ครบถ้วนเสียก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่สหกรณ์ฯ ได้

โดยถ้าผู้ขายทอดตลาดเป็นบุคคลธรรมดา เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากราคาประเมินทุนทรัพย์ซึ่งเป็นราคาที่ใช้ในวันที่มีการโอน (วันที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับ ข้อ ๕ ของคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ และหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๐ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๑๗๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐ แต่ถ้าผู้ขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายร้อยละ ๑ ตามจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาดหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า โดยสหกรณ์มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย นำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอัตราร้อยละ ๑ ตามมาตรา ๖๙ ตีร แห่งประมวลรัษฎากร

ภาษีธุรกิจเฉพาะ สหกรณ์ฯ จะต้องชำระภาษีธุรกิจเฉพาะ ในนามของผู้ขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนฯ ให้ครบถ้วนเสียก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่สหกรณ์ฯ ได้ โดยเรียกเก็บร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาขายทอดตลาด แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า กรณีผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณาก่อนว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่ หากอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียก็จะเรียกเก็บในอัตราดังกล่าว แต่ถ้าผู้ขายเป็นนิติบุคคลต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะทุกกรณี

อากรแสตมป์ ในกรณีที่ต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ สำนักงานบังคับคดีจะเป็นผู้เรียกเก็บ โดยหักจากราคาขายทอดตลาด พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับอีกแต่ประการใด แม้จะปรากฏว่าราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่าราคาขายทอดตลาด เพราะกรณีเสียอากรไม่ครบถ้วนถูกต้อง เป็นหน้าที่ของกรมสรรพากรจะสั่งเรียกเก็บเพิ่มเติมตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร

- **กลุ่มเกษตรกรขายอสังหาริมทรัพย์**

ค่าธรรมเนียม ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ ข้อ ๑ บัญญัติว่า “กลุ่มเกษตรกร หมายความว่า กลุ่มเกษตรกรที่ได้จดทะเบียนตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้” และตาม

ข้อ ๙ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ บัญญัติว่า “ถ้ากลุ่มเกษตรกรเกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่าย การยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ หรือการยึดหน่วงซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในการจดทะเบียน เช่นว่านั้น ให้กลุ่มเกษตรกรได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม” การยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรานี้ เป็นการยกเว้นให้แก่กลุ่มเกษตรกรในส่วนที่กลุ่มเกษตรกรมีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายเท่านั้น ในส่วนที่คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่ต้องชำระ หากไม่มีกฎหมายยกเว้นให้ก็ไม่ได้รับยกเว้น ดังนั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่ต้องชำระ หากกลุ่มเกษตรกรไปรับภาระมาชำระเอง กลุ่มเกษตรกรก็ต้องชำระค่าธรรมเนียมในส่วนนั้น ไม่ได้รับยกเว้นแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๔๙๓ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๑๗)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ยกเว้นเพราะกลุ่มเกษตรกรมีเงินติดบุคคลตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร

ภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

อากรแสตมป์ ยกเว้น เพราะเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว

- **กลุ่มเกษตรกรซื้ออสังหาริมทรัพย์**

ค่าธรรมเนียม หลักการเดียวกับกลุ่มเกษตรกรขายอสังหาริมทรัพย์

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีที่ผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอน แต่หากผู้ขายเป็นนิติบุคคล เรียกเก็บร้อยละ ๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีที่ผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา และอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ หรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า แต่ถ้าผู้ขายเป็นนิติบุคคลเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะทุกกรณี

อากรแสตมป์ เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ หรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า กรณีที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วจะได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ใบรับ

- **ธนาคารอาคารสงเคราะห์ขายอสังหาริมทรัพย์**

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๒ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามกฎกระทรวงฉบับ

ที่ ๔๗ (พ. ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ. ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ยกเว้น เพราะธนาคารอาคารสงเคราะห์ ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ยกเว้นตามมาตรา ๙๑/๓ แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งบัญญัติว่า “ให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการดังต่อไปนี้ (๑) กิจการของธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร”

อากรแสตมป์ ยกเว้นตามมาตรา ๖ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐

- **ธนาคารอาคารสงเคราะห์ซื้อสังหาริมทรัพย์**

เรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร ตามปกติ

- **ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรขายอสังหาริมทรัพย์**

ค่าธรรมเนียม ตามมาตรา ๔๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๐๙ บัญญัติว่า “ถ้าธนาคารเกี่ยวข้อง

กับกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเช่นว่านั้น ให้ธนาคารได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม เพื่อการดังกล่าวตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น” ดังนั้น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดที่ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรเกี่ยวข้อง และมีหน้าที่จะต้องเป็นฝ่ายเสียค่าธรรมเนียม ย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในส่วนที่ธนาคารมีหน้าที่ต้องเสีย ส่วนคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นต้องเรียกเก็บตามปกติร้อยละ ๒ ของราคาประเมินครั้งหนึ่ง

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ยกเว้น เพราะธนาคารฯ เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งตามพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร จึงไม่อยู่ในข่ายถูกหักภาษีเงินได้ ประกอบมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๐๙ บัญญัติว่า “ให้ธนาคารได้รับยกเว้นการเสียภาษีอากรตามประมวลกฎหมายรัษฎากร” ดังนั้น กรณีธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น จึงได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา ๙๑/๓ แห่งประมวลรัษฎากร บัญญัติว่า “ให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการดังต่อไปนี้ (๑) กิจการของ

ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร” ดังนั้น กรณีธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น จึงได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ

อากรแสตมป์ ยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ มาตรา ๖ ซึ่งบัญญัติว่า “ให้ยกเว้นอากรแสตมป์ ตามหมวด ๖ ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร แก่ ... (๓) ธนาคารเพื่อการสหกรณ์” ดังนั้น กรณีธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น จึงได้รับยกเว้นอากรแสตมป์

- **ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรซื้ออสังหาริมทรัพย์**

ค่าธรรมเนียม ได้รับยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในส่วนที่ธนาคารมีหน้าที่ต้องเสียครึ่งหนึ่ง ส่วนคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นต้องเรียกเก็บตามปกติร้อยละ ๒ ของราคาประเมินครึ่งหนึ่ง

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ เรียกเก็บตามปกติ

• สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน

ค่าธรรมเนียม ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๓๘ บัญญัติว่า “ถ้า ส.ป.ก. เกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ให้ ส.ป.ก. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนั้น” การยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรานี้เป็นกรยกเว้นให้เฉพาะแก่ ส.ป.ก. ในส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายเท่านั้น ในส่วนที่คู่กรณีอีกฝ่ายมีหน้าที่ต้องชำระหากไม่มีกฎหมายยกเว้นให้ก็ไม่ได้รับการยกเว้น ดังนั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่คู่กรณีอีกฝ่ายมีหน้าที่ต้องชำระ หาก ส.ป.ก. ไปรับภาระมาชำระเอง ส.ป.ก. ก็ต้องชำระค่าธรรมเนียมในส่วนนั้นไม่ได้รับการยกเว้นแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๗๐๒๖ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๑)

อย่างไรก็ดี กรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน คณะรัฐมนตรีได้มีมติโดยอาศัยอำนาจตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ฎ) ให้ลดค่าหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน และกระทรวงมหาดไทย ได้ออกประกาศเมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมติ

คณะรัฐมนตรีโดยในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อ (ผู้ซื้อ) มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตั้งแต่วันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๓ เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๕ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๒๗๕ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจาก ส.ป.ก. ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน เข้าข่ายเป็นทางค้าหรือหากำไร แต่ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๕ โดยไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดการใช้บังคับ

อากรแสตมป์ กรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน ไม่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ เพราะว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ของ ส.ป.ก. เข้าข่ายเป็นทางค้าหรือหากำไร ซึ่งโดยหลักการต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ และเมื่อเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วจะได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ใบรับ ตามลักษณะแห่งตราสารที่ ๒๘ ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายประมวลรัษฎากร และแม้จะมีพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗

ออกมายกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะให้ ก็ไม่ทำให้ ส.ป.ก. ต้องกลับมาเสียอากรแสตมป์
ใบรับอีก พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ

- **สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ซื้อที่ดิน**

ค่าธรรมเนียม ในส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ได้รับ
ยกเว้นตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
พ.ศ.๒๕๑๘ ในส่วนของเจ้าของที่ดิน หากเป็นการขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก.
เพื่อนำไปใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑
ตั้งแต่วันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๓ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๕ หลังจาก
นั้นแล้วเรียกเก็บตามปกติ เว้นแต่ คณะรัฐมนตรีจะมีมติให้ขยายเวลาการ
ลดหย่อนค่าธรรมเนียม

**ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ เรียกเก็บ
ตามปกติ**

หมายเหตุ ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๐/
๓๗๐๒๗ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท
๐๗๑๐/ว ๓๗๐๒๖ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๑ และหนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๒๗๕ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

- สถานเอกอัครราชทูต/รัฐบาลต่างประเทศขายอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๗ บัญญัติว่า “ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาซื้อขายที่ดินนั้น ผู้ซื้อผู้ขายพึงออกใช้กันทั้งสองฝ่าย” กรณีรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศมีข้อตกลงระหว่างกันตามหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติต่อกัน การที่สถานเอกอัครราชทูต/รัฐบาลต่างประเทศเป็นผู้ซื้อหรือผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ สถานเอกอัครราชทูต/รัฐบาลต่างประเทศนั้น จึงได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในส่วนที่มีหน้าที่ต้องชำระครั้งหนึ่ง สำหรับค่าธรรมเนียมในส่วนที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่จะต้องชำระอีกครั้งหนึ่งหากไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ยกเว้นก็ไม่ได้รับยกเว้น

กรณีสถานเอกอัครราชทูตตกลงกับผู้ซื้อ เป็นฝ่ายชำระค่าธรรมเนียมทั้งหมดทั้งในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตฯ มีหน้าที่เสียตามกฎหมายและในส่วนที่ผู้ซื้อ มีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมาย การตกลงดังกล่าวจึงเป็นเรื่องการกำหนดสัดส่วนภาระหน้าที่ในการชำระค่าธรรมเนียมให้ต่างไปจากที่มาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนด ซึ่งในทางปฏิบัติค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนซื้อขายกรณีสถานเอกอัครราชทูตเป็นผู้ซื้อหรือผู้ขายนั้น กรมที่ดินได้เคยพิจารณาเป็นหลักปฏิบัติว่าจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือไม่ ขึ้นกับการตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศว่ามีข้อตกลงในรูปแบบหนังสือแลกเปลี่ยนอนุญาตให้แต่ละฝ่ายมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

ห้องชุด และสิ่งปลูกสร้างในดินแดนของกันและกันโดยเป็นไปตามหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติต่อกันหรือไม่ หากมี ค่าธรรมเนียมครึ่งหนึ่งในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตมีหน้าที่ต้องชำระตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๗ ยกเว้นให้ได้ ส่วนอีกครั้งหนึ่งที่คู่สัญญาอีกฝ่ายมีหน้าที่ต้องชำระ ยกเว้นไม่ได้ ถ้าสถานเอกอัครราชทูตได้ตกลงรับภาระในการชำระค่าธรรมเนียม มากไปกว่าที่สถานเอกอัครราชทูตฯ มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายอันเป็นภาระในส่วนของคุณสัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้น เมื่อไม่มีกฎหมายใดกำหนด ยกเว้นให้ สถานเอกอัครราชทูตจึงต้องชำระค่าธรรมเนียมในส่วนดังกล่าว แทนผู้ซื้อตามข้อตกลง เมื่อข้อตกลงในหนังสือแลกเปลี่ยนไม่ครอบคลุมถึง ผู้ซื้อหรือผู้รับโอนทรัพย์สิน จึงไม่อาจนำหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติในระหว่าง รัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศมาใช้บังคับเพื่อเป็นการยกเว้น ค่าธรรมเนียมในส่วนนี้ได้ สรุปคือ ยกเว้นครึ่งหนึ่งเฉพาะส่วนที่สถานเอกอัครราชทูต/รัฐบาลต่างประเทศมีหน้าที่ต้องเสียตามหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติ โดยกระทรวงการต่างประเทศจะมีหนังสือแจ้งการซื้อขายดังกล่าว ให้ทราบ ส่วนคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับยกเว้น จึงต้องเรียกเก็บในส่วนของคุณกรณีอีกฝ่าย ร้อยละ ๒ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ครึ่งหนึ่ง

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลกฎหมายรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๒๕) พ.ศ. ๒๕๔๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วย

การยกเว้นรัชฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ มาตรา ๔ (๒) บัญญัติให้ ยกเว้นบรรดารัชฎากรประเภทต่างๆ ซึ่งเรียกเก็บตามประมวลรัชฎากรแก่ สถานเอกอัครราชทูต เมื่อสถานเอกอัครราชทูตเป็นผู้ขาย จึงเป็นผู้มีเงินได้ และมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย แต่ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามพระราชกฤษฎีกา ดังกล่าว

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ยกเว้นตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัชฎากรว่าด้วย การยกเว้นรัชฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐

อากรแสตมป์ ยกเว้นตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาออก ตามความในประมวลรัชฎากรว่าด้วย การยกเว้นรัชฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐

- **สถานเอกอัครราชทูต/รัฐบาลต่างประเทศซื้ออสังหาริมทรัพย์**

ค่าธรรมเนียม หลักการเดียวกับสถานเอกอัครราชทูต/รัฐบาล ต่างประเทศขายอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในส่วน ที่สถานเอกอัครราชทูต/รัฐบาลต่างประเทศมีหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องชำระ ครึ่งหนึ่ง สำหรับค่าธรรมเนียมในส่วนที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจะต้องชำระอีก ครึ่งหนึ่งหากไม่มีกฎหมายบัญญัติให้ยกเว้นก็ไม่ได้รับยกเว้น

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร กำหนดให้ผู้มีเงินได้ (ผู้ขาย) เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี เมื่อสถานเอกอัครราชทูต/รัฐบาลต่างประเทศเป็นผู้ซื้อ จึงมิใช่ผู้มีเงินได้และไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ดังนั้น กรณีสถานเอกอัครราชทูต/รัฐบาลต่างประเทศซื้ออสังหาริมทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามปกติ

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่ได้รับยกเว้นเช่นเดียวกับกรณีภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

อากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้มีหน้าที่เสียอากรคือผู้ออกใบรับเงิน แม้ตามมาตรา ๔(๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ จะบัญญัติให้ยกเว้นบรรดารัษฎากรประเภทต่างๆ ซึ่งเรียกเก็บตามประมวลรัษฎากรแก่สถานเอกอัครราชทูตก็ตาม แต่จะยกเว้นต่อเมื่อสถานเอกอัครราชทูตตกอยู่ในฐานะเป็นผู้ออกใบรับเงิน (ผู้ขาย) เมื่อสถานเอกอัครราชทูตเป็นผู้ซื้อจึงไม่มีหน้าที่ออกใบรับเงิน เป็นหน้าที่ของผู้ขายซึ่งออกใบรับเงินที่จะต้องชำระค่าอากรแสตมป์ ดังนั้น กรณีที่สถานเอกอัครราชทูตเป็นผู้ซื้อและกฎหมายมิได้บัญญัติยกเว้นให้แก่ผู้ขาย ผู้ขาย

จึงไม่ได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ ร้อยละ ๐.๕ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯหรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใด สูงกว่า

- บุคคลธรรมดาโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้เป็นที่ สาธารณประโยชน์

ค่าธรรมเนียม ยกเว้นตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย การให้ หรือบริจาคให้ราชการนั้นได้รับ ยกเว้นตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๔)

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้รับยกเว้นตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๘๒/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ข้อ ๔ (๖)

อากรแสตมป์ กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน อสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

● **ให้อสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนแก่วัดหรือมัสยิดอิสลาม**

ค่าธรรมเนียม เนื่องจากตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๓) (จ) บัญญัติว่า “ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่วัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลามเป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็น ที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้ว ไม่เกิน ๕๐ ไร่ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคา ประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๐.๐๑”

สำหรับความหมายของคำว่าที่ตั้ง “ศาสนสถาน” เป็นไปตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๒๔๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔ กล่าวคือ หมายถึง ที่ตั้งของสถานที่ใด ๆ ซึ่งมีไว้เพื่อปฏิบัติตามศาสนบัญญัติ หรือปฏิบัติพิธีกรรมตามความเชื่อในทางศาสนาของวัดวาอาราม วัดบาทหลวง โรมันคาทอลิกหรือมัสยิดอิสลามและรวมถึงบริเวณของสถานที่ดังกล่าวด้วย เช่น ที่ตั้งของมัสยิด โบสถ์ วิหาร กุฏิสงฆ์ ศาลาการเปรียญ ฌาปนกิจสถาน และที่ธรณีสงฆ์ ที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามนัยดังกล่าว ส่วนสถานที่ที่มีไว้เพื่อการอย่างอื่น มิได้มีไว้เพื่อปฏิบัติตามศาสนบัญญัติ หรือปฏิบัติพิธีกรรม ตามความเชื่อในศาสนา เช่น ที่ตั้งโรงเรียน โรงพยาบาล โรงเรียนเด็ก เป็นต้น ไม่ใช่ “ที่ตั้งศาสนสถาน” สำหรับศาสนาอิสลาม สำนักจุฬาราชมนตรีได้ให้ความเห็นว่า “ที่ตั้งศาสนสถานในศาสนาอิสลาม” นั้น ไม่มีข้อบัญญัติ

แน่นอนว่าจะต้องมีจำนวนเท่าใด แต่ขึ้นอยู่กับสภาพ ขนาด และความจำเป็นของแต่ละมัสยิดในการประกอบกิจการทางศาสนา โดยภาพรวม “ศาสนสถานของศาสนาอิสลามในประเทศไทย” จะประกอบด้วย

๑. อาคารมัสยิด
๒. โรงเรียนสอนศาสนา
๓. ศูนย์อบรมจริยธรรมประจำมัสยิด
๔. บาแล หรือ บาไล (พื้นเรือนนอกชายคาของโรงเรียนสอนศาสนาหรืออาคารมัสยิด)
๕. กุโบร์ หรือ กุบูร (สุสาน)

ดังนั้น การโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด หรือ มัสยิด เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ส่วนที่เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ จึงเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ส่วนที่เกิน หรือไม่ใช่ที่ตั้งศาสนสถาน เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ยกเว้นเฉพาะที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน รวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ.๒๕๐๙) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๔๙) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑๔ (พ.ศ.๒๕๔๑) ซึ่ง

กำหนดให้เงินได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ทั้งนี้ เฉพาะการโอนที่ดินส่วนที่ให่วัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดมีที่ดินไม่เกินห้าสิบไร่ เป็นเงินได้พึงประเมินที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ ดังนั้น ส่วนที่ไม่เข้าหลักเกณฑ์หรือเกินจำนวนจึงต้องเรียกเก็บตามปกติ

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ.๒๕๐๐ มาตรา ๕ ปณรศ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๒๖) พ.ศ.๒๕๔๑ ซึ่งบัญญัติว่า “ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๓ หมวด ๓ และภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ทั้งนี้ เฉพาะการโอนที่ดินส่วนที่ทำให้วัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด มีที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่” ดังนั้น ส่วนที่เกินหรือไม่เข้าหลักเกณฑ์ดังกล่าว และอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามปกติคือ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) ตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า เว้นแต่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

อากรแสตมป์ ยกเว้นตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร
(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๔๓๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

● การโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนแก่มูลนิธิหรือสมาคม
ที่ได้รับการประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะ ตามประกาศกระทรวงการคลัง

ค่าธรรมเนียม ในส่วนที่ยกให้รวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่
เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ส่วนที่ยกให้รวมกับ
ที่ดินที่มีอยู่แล้วเกิน ๒๕ ไร่ เรียกเก็บร้อยละ ๒ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ
ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์
ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ
ณ วันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๔๓๕
ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕) โดยประกาศกระทรวงมหาดไทย ฉบับนี้
ไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดของการบังคับใช้

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากรและคำสั่งกรมสรรพากร
ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๒ ให้คำนิยามของ
คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีเงินได้ หมายความว่า ความรวมถึง ขายฝาก
แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่า

ด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ ฉะนั้นแล้ว ในการจดทะเบียนให้ข้อสังหาริมทรัพย์แก่กันแม้ว่าจะไม่มีค่าตอบแทนก็ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยผู้มีเงินได้เป็นผู้มีหน้าที่หักและนำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๕๐ ประมวลรัษฎากร

ดังนั้น เมื่อการให้ข้อสังหาริมทรัพย์แก่มูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลังไม่มีกฎหมายให้ยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย การให้ข้อสังหาริมทรัพย์แก่มูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลังจึงต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายตามปกติ

ภาษีธุรกิจเฉพาะ หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๐๑/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ ให้ความหมายเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) ไว้ว่า คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ หมายความว่า ความรวมถึง สัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอนไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร

เมื่อการให้อสังหาริมทรัพย์แก่มูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลังไม่มีกฎหมายยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ดังนั้น หากการให้อสังหาริมทรัพย์แก่มูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลังอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ก็ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ ๓.๓ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

อากรแสตมป์ กรมสรรพากรได้มีหนังสือที่ กค ๐๗๐๖/ก ๑๒๑๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ แจ้งให้กรมที่ดินเรียกเก็บอากรแสตมป์จากการให้ทุกกรณี โดยเห็นว่าหนังสือสัญญาให้ที่ดินถือเป็น “ใบรับ” ซึ่งกระทำต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดิน และได้จดทะเบียนนิติกรรมตามกฎหมาย จึงต้องอยู่ในบังคับเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร ดังนั้น การยกที่ดินให้โดยไม่มีค่าตอบแทนจึงต้องเสียอากรแสตมป์ โดยต้องเสียค่าอากรแสตมป์จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๙๕๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕) ดังนั้น การให้อสังหาริมทรัพย์แก่มูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศ

กระทรวงการคลังจึงต้องชำระอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯหรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ใบรับ)

● การโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ มูลนิธิชัยพัฒนา, มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ, มูลนิธิสลายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์, สภากาชาดไทย และ มูลนิธิสงเคราะห์เด็กของสภากาชาดไทย

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๐๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามข้อ ๒ (๗) (ค) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๔ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ค)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

กรณีผู้ให้เป็นบุคคลธรรมดา

- มูลนิธิชัยพัฒนา ยกเว้นตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๗๗ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ข้อ ๒ (๒๖)

- มุลนินิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ พระบรมราชินีนาถ ยกเว้นตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ.๒๕๐๙) ออกตามความใน ประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๒๘)

- มุลนินิสายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ เรียกเก็บปกติ

- สภาอากาศไทย ยกเว้นตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ.๒๕๐๙) ฯ ข้อ ๒ (๗๑)

- มุลนินิส่งเสริมเด็กของสภาอากาศไทย ยกเว้นตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ.๒๕๐๙) ฯ ข้อ ๒ (๘๐)

กรณีผู้ให้เป็นนิติบุคคล เรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายปกติ

ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ผู้ให้เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล)

- มุลนินิช่วยพัฒนา, มุลนินิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ และมุลนินิสายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ เรียกเก็บร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯหรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า (ถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)

- สภาอากาศไทย ยกเว้นตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ฉบับที่ ๔๔๗ พ.ศ.๒๕๔๘

ซึ่งบัญญัติว่า “ให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับรายรับหรือการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่สภาอากาศไทย”

- **มูลนิธิสงเคราะห์เด็กของสภากาชาดไทย** ยกเว้นตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ฉบับที่ ๔๙๗ พ.ศ.๒๕๕๓ ซึ่งบัญญัติว่า “ให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับรายรับหรือการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่มูลนิธิสงเคราะห์เด็กของสภากาชาดไทย ทั้งนี้ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๓ เป็นต้นไป” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๕๑๕.๑/ว ๑๙๒๙๐ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๓)

อากรแสตมป์ (ผู้ให้เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล)

- **มูลนิธิชัยพัฒนา, มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ และมูลนิธิสายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์** เป็นผู้รับโอน เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวน

ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ใบรับ)

- **สภาอากาศไทย** ยกเว้นตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๗) พ.ศ.๒๕๔๘

- **มูลนิธิสังเคราะห์เด็กของสภาอากาศไทย** ยกเว้นตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๗) พ.ศ.๒๕๕๓

● การโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้แก่มหาวิทยาลัย เอกชน, สถาบันการศึกษาเอกชน และวิทยาลัยเอกชนที่จัดตั้งตามพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน พ.ศ.๒๕๔๖ และพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน พ.ศ.๒๕๒๒ (กฎหมายเก่า)

ค่าธรรมเนียม การโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันอุดมศึกษาเอกชน ตามพระราชบัญญัติอุดมศึกษาเอกชน พ.ศ.๒๕๔๖ ดังกล่าว ไม่ว่าผู้โอนจะเป็นผู้รับใบอนุญาตจัดตั้งสถาบันอุดมศึกษาเอกชน หรือผู้บริจาคอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันอุดมศึกษาเอกชน จะได้รับยกเว้น **ค่าธรรมเนียม** ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน พ.ศ.๒๕๔๖ ซึ่งบัญญัติว่า “การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่

สถาบันอุดมศึกษาเอกชน ตามมาตรา ๑๖ (๑) และ (๒) และการบริจาค
อสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันอุดมศึกษาเอกชนให้ได้รับยกเว้นภาษีการ
กรณีโอนอสังหาริมทรัพย์ โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวล
รัษฎากร และได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์”

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย, ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ยกเว้นตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน พ.ศ.๒๕๔๖
ประกอบกับพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการ
ยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๗) พ.ศ.๒๕๔๘ มาตรา ๓ ซึ่งกำหนดให้ยกเว้น
ภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕
และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร
ให้แก่ผู้รับใบอนุญาตจัดตั้งสถาบันอุดมศึกษาเอกชนสำหรับเงินได้ รายรับ
และการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่
สถาบันอุดมศึกษาเอกชน ตามพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน
พ.ศ. ๒๕๔๖ ทั้งนี้ สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตั้งแต่วันที่ ๓๑ ตุลาคม
พ.ศ. ๒๕๔๖ เป็นต้นไป และมาตรา ๔ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตาม
ส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากร
แสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ผู้บริจาค
อสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันอุดมศึกษาเอกชน สำหรับเงินได้ รายรับ และ

การกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่สถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามพระราชบัญญัติสถาบันอุดมศึกษาเอกชน พ.ศ.๒๕๔๖ ทั้งนี้ สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตั้งแต่วันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๖ เป็นต้นไป

ดังนั้น กรณีผู้รับใบอนุญาตจัดตั้งสถาบันอุดมศึกษาเอกชนและผู้บริจาคอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันอุดมศึกษาเอกชน จะได้รับยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวด้วยเช่นกัน

● การโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้โรงเรียนเอกชน (โอนตามกฎหมายมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐)

ค่าธรรมเนียม พระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ.๒๕๕๐ มาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง กำหนดให้ “การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบเพื่อประโยชน์ในการจัดการศึกษา ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งปวงตามประมวลกฎหมายที่ดิน และภาษีอากรตามที่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรกำหนดไว้...” ดังนั้น กรณีที่ผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินเป็นผู้ได้รับใบอนุญาต ไม่ว่าจะปฏิบัติตามมาตรา ๒๕ (กรณีเป็นผู้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ.๒๕๕๐) หรือมาตรา ๑๕๙ (กรณีเป็น

ผู้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ.๒๕๒๕) ได้รับ ยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง สำหรับภาษีอากรจะยกเว้น ให้ได้ต่อเมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามประมวลรัษฎากรกำหนดไว้ (หนังสือที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๔๕๖ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๑)

สำหรับกรณีบุคคลอื่นที่ไม่ใช่ผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ ครอบครองในที่ดินให้แก่โรงเรียนเอกชนจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมต่อเมื่อ เป็นการบริจาคหรือเป็นการโอนที่ไม่มีค่าตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใดเป็น การตอบแทนเท่านั้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๗๖๑๖ ลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๕๓)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์จะได้รับ การยกเว้นต่อเมื่อมีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ให้ยกเว้น ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐

- การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินกลับคืนให้ผู้รับใบอนุญาตเมื่อโรงเรียน เอกชน (เลิกกิจการ)

ค่าธรรมเนียม ยกเว้นตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ โรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งบัญญัติว่า “การยกเว้นค่าธรรมเนียมตาม

วรรคหนึ่งให้รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์กลับคืนให้กับผู้รับใบอนุญาต เมื่อโรงเรียนในระบบเล็กกิจการ”

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ อากรแสตมป์ จะได้รับยกเว้นต่อเมื่อมีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ให้ยกเว้น ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐

● ผู้จัดสรรที่ดินโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือให้แก่นิติบุคคลที่ผู้ซื้อที่ดินจัดตั้งเพื่อรับโอนฯ

ค่าธรรมเนียม ยกเว้น ตามมาตรา ๕๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งบัญญัติว่า “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร...” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ยกเว้น ตามมาตรา ๕๑ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๗๘) พ.ศ. ๒๕๔๔ มาตรา ๓ กำหนดให้ยกเว้นภาษี

เงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากรให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินสำหรับรายได้ รายรับและการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด (ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้มูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๕)

- เกษตรกรลูกหนี้โอนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรซึ่งจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)

ค่าธรรมเนียม ยกเว้นตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๒ ซึ่งบัญญัติว่า “กองทุนและ เกษตรกรที่เกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนใน อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตาม พระราชบัญญัตินี้ ให้กองทุนและเกษตรกรได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม และภาษีอากรในการจดทะเบียนนั้น ไม่ว่าจะเป็นในฐานะผู้โอนหรือ ผู้รับโอนก็ตาม ...” โดยต้องปรากฏว่า

๑. ทรัพย์สินที่โอนเป็นของเกษตรกรฯ ลูกหนี้ที่ใช้เป็นหลักประกันการ ชำระหนี้หรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่นำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่ เกษตรกรเฉพาะกรณีและผู้อื่นนั้นเป็นเกษตรกรและเป็นสมาชิกกองทุนฟื้นฟู และพัฒนาเกษตรกรตามระเบียบคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูและพัฒนา เกษตรกรว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการซื้อ เช่าซื้อ หรือเช่า ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไปจากกองทุนและการดำเนินการเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ตกเป็นของกองทุน พ.ศ. ๒๕๕๗ และ

๒. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน ซึ่งจะนำมาโอนนั้น จะต้อง จดทะเบียนจำนองไว้โดยถูกต้องตามกฎหมาย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว๒๕๗๒๐ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๑)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ได้รับ ยกเว้นตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความใน ประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ เฉพาะกรณีเกษตรกรปลูกหนึ่เป็นผู้โอนเท่านั้น ตามมาตรา ๕ ซึ่งบัญญัติว่า “ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ หมวด ๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่เกษตรกร สำหรับเงินได้ รายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตร ในการรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ ของเกษตรกร ทั้งนี้ เฉพาะการโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสารที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๙ เป็นต้นไป” ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีดังกล่าว ส่วนกรณีอื่นเรียกเก็บตามปกติ

● กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของกองทุนฯ ตามมาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ คืนให้แก่เกษตรกร

ค่าธรรมเนียม ยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งบัญญัติว่า “กองทุนและเกษตรกรที่เกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้

จดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กองทุนและเกษตรกรได้รับการยกเว้น ค่าธรรมเนียม และภาษีอากรในการจดทะเบียนนั้น ไม่ว่าจะเป็นในฐานะ ผู้โอนหรือผู้รับโอนก็ตาม ...”

ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย เรียกเก็บตามปกติ เว้นแต่ จะมีกฎหมาย ยกเว้นให้

ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ยกเว้นตามความในมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้น รัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ บัญญัติว่า “ให้ยกเว้นภาษีธุรกิจ เฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่ง ประมวลรัษฎากร ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร สำหรับรายรับ และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินหรือการโอน อสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๕ คืนให้แก่เกษตรกร ทั้งนี้ เฉพาะการให้กู้ยืม เงิน การโอนอสังหาริมทรัพย์ และการกระทำตราสารที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๙ เป็นต้นไป” ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้อง เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีดังกล่าว ส่วนกรณีอื่นเรียกเก็บตามปกติ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว๒๑๘๐๓ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๙)

● การโอนอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติด (โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๑ หรือ ๓๒) แห่งพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔)

ค่าธรรมเนียม กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ตกเป็นของกองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติด ที่สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามยาเสพติด (สำนักงาน ป.ป.ส.) ได้มาตามพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔ ถือว่าเป็นการตกไปโดยผลของกฎหมาย จึงจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๑ (หรือ ๓๒) แห่งพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔)” และลงชื่อ “สำนักงาน ป.ป.ส. (กองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติด)” เป็นผู้รับโอน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แพลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๔)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์มาเป็นของสำนักงานป้องกันและปราบปรามยาเสพติด (กองทุน) เป็นกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของสำนักงานป้องกันและ

ปราบปรามยาเสพติด (กองทุน) โดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๓๑ และ ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔ ไม่ถือเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๖๕๔๕ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๑) เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๔

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่อยู่ในบังคับต้องเสีย เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมมาเป็นของกองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติด เป็นกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของกองทุนฯ โดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๓๑ และ ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔ ไม่ถือเป็นการขายตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๗๑๗๓ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๓) เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๔

อากรแสตมป์ ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บ

● ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยโอน - รับโอนอสังหาริมทรัพย์

ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย (ธอท.) เป็นสถาบันการเงินที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจทางการเงินที่ไม่ผูกพันกับดอกเบี้ยและประกอบกิจการอื่นตามที่กำหนดในมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งต่อมารัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๒ (๑๒) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว เห็นชอบให้ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ดำเนินธุรกรรมประเภท “จัดให้ได้มา ถือกรรมสิทธิ์ ครอบครอง เช่าหรือให้เช่า การทำลิสซึ่งเช่าซื้อ หรือให้เช่าซื้อ ยืมหรือให้ยืม โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าซื้อ จำนองหรือรับจำนอง จำน่าหรือรับจำนำ ขายหรือจำหน่ายด้วยวิธีอื่นใด ซึ่งทรัพย์สินทั้งในและนอกราชอาณาจักร ตลอดจนรับทรัพย์สินที่มีผู้มอบให้” ซึ่งเป็นธุรกรรมที่เกี่ยวกับ เกี่ยวเนื่อง หรือสนับสนุนในการจัดการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของธนาคาร และกรมที่ดินได้มีหนังสือที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๗๑๒๔ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๖ แจ้งให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งทราบและถือปฏิบัติแล้ว สำหรับค่าธรรมเนียม ภาษีอากร การโอนอสังหาริมทรัพย์ในกรณีของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย แยกได้ดังนี้

- ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยโอนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก
การให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามฯ

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ
ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ/๑)
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๑ (พ.ศ. ๒๕๔๙)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากธนาคารอิสลาม
แห่งประเทศไทยเป็นนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารอิสลาม
แห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนตาม
มาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความใน
ประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ
(ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ มาตรา ๓ (๒๓) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราช
กฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร
(ฉบับที่ ๔๔๕) พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งบัญญัติยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะให้แก่กิจการ
ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย เฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ใน
อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ
ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

อากรแสตมป์ ยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ มาตรา ๖ (๓๘) ซึ่งเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๖) พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งได้บัญญัติยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย เฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

- กรณีธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยรับโอนอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ เรียกเก็บตามปกติ เว้นแต่จะมีกฎหมายให้ลดหย่อนหรือยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

● การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรกรณีที่นำเสนอใจพิจารณาตามประเภทการจดทะเบียน

● การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บในประเภทมีทุนทรัพย์อัตราร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

กำหนด ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๓) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นบุคคลธรรมดา ไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอน (วันที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับข้อ ๕ ของคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ และหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๐ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๑๓๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐

ผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล และผู้ซื้อได้มิใช่ราชการหรือองค์การของรัฐบาล เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณจากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาดหรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่ราคาใดมากกว่า โดยผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ ๑.๐ ตามมาตรา ๖๙ ตี แห่งประมวลรัษฎากร และระเบียบกระทรวงการคลัง

ว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๒
ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ ข้อ ๘ (๘.๒)

**ผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล และผู้ซื้อได้เป็นราชการหรือ
องค์การของรัฐบาล** พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เป็นหน้าที่ของราชการ องค์การ
ของรัฐบาลฯ ผู้ซื้อได้ที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่ง
ณ ที่ว่าการอำเภอในอัตราร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาด
(ศึกษารายละเอียดได้จากหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๓๒๔๕
ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว
๑๒๑๓๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท
๐๕๑๕/ว ๒๑๙๒๘ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๔๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท
๐๗๒๘/ว ๒๓๔๖๒ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๕)

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่ว่าผู้ถูกขายทอดตลาดจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือ
นิติบุคคล และไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร ถ้ากรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษี
ธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อ
กรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ
๓.๓ จากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาดหรือราคาประเมินทุน

ทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๙๒๘ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๔๘)

อากรแสตมป์ สำนักงานบังคับคดีจะเป็นผู้เรียกเก็บอากรแสตมป์โดยหักจากราคาขายทอดตลาด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนใช้หนังสือของศาลซึ่งมีรายละเอียดแสดงว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นั้น “ได้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นตัวเงิน..... บาท ไว้แล้ว ตามใบสลักหลังตราสาร (อ.ส.๕) เลขที่... วันที่...” ที่มีถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นหลักฐานการเรียกเก็บอากรแสตมป์ในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์อีกแต่ประการใด แม้จะปรากฏว่าราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่าราคาขายทอดตลาดก็ตาม เพราะกรณีเสียอากรไม่ครบถ้วนถูกต้อง เป็นหน้าที่ของกรมสรรพากรจะสั่งเรียกเก็บเพิ่มเติมตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร (ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหนังสือกรมสรรพากรด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๒๘๔๕ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๙๒๓ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๔๑)

- **การขายพร้อมกับจดทะเบียนนิติกรรมในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์**

การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ซื้อผู้ขายตกลงชำระเงินค่าซื้อขายกันบางส่วน ส่วนที่เหลือจดทะเบียนนิติกรรมไว้ เช่น ผู้ซื้อผู้ขายตกลง

ซื้อขายที่ดินแปลงหนึ่งราคา ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ตกลงชำระเงินค่าซื้อขายกันเพียง ๖๐๐,๐๐๐ บาท ส่วนที่เหลืออีก ๔๐๐,๐๐๐ บาท ขอดจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ โดยราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดเป็นเงิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ดังนี้

(๑) ขั้นตอนการจดทะเบียนขาย

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๓) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- **ผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา** เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท

- **ผู้ขายเป็นนิติบุคคล** เรียกเก็บร้อยละ ๑ จากราคาขายหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ตามตัวอย่างจึงเรียกเก็บร้อยละ ๑ จากราคาประเมิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท

ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาขายหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ตามตัวอย่างจึงเรียกเก็บจากราคาประเมิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท

อาการแสดมภ์ แม้ว่าในวันจดทะเบียนขายจะมีการชำระเงินบางส่วน ส่วนที่เหลือจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ แต่การเรียกเก็บอาการแสดมภ์ย่อมที่จะต้องเรียกเก็บจากราคาซื้อขายทั้งหมดหรือราคาประเมินแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ตามตัวอย่างข้างต้นจึงเรียกเก็บอาการแสดมภ์จากราคาประเมิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท แต่หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วย่อมได้รับยกเว้นอาการแสดมภ์ใบรับ

(๒) ขั้นตอนการจดทะเบียนบุริมสิทธิ

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินที่จดทะเบียนสิทธิแต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ณ) ตามตัวอย่างข้างต้นจึงเรียกเก็บร้อยละ ๑ จากจำนวนเงิน ๔๐๐,๐๐๐ บาท (เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนบุริมสิทธิในกรณีตามกฎหมาย กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ข) (ช) จึงเรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ หรือร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แล้วแต่กรณี)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากการจดทะเบียนบุริมสิทธิมิใช่การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีกรณีต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และ

ภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ

อากรแสตมป์ ไม่เสีย เพราะในขั้นตอนการจดทะเบียนขายได้เรียกเก็บไว้หมดแล้ว และถึงแม้ในขั้นตอนการจดทะเบียนขายได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ใบรับเพราะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วก็ไม่ทำให้ต้องกลับมาเสียอากรใบรับในขั้นตอนนี้อีกแต่อย่างใด

● การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก

เนื่องจากได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายฝาก ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกำหนดให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ดังนั้น การรับไถ่หรือสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากหรือการไถ่หรือสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่กฎหมายว่าด้วยการขายฝากดังกล่าวมีผลใช้บังคับเป็นต้นมา เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามผลการพิจารณาของกรมที่ดิน และเรียกเก็บภาษีอากรตามผลการพิจารณาของกรมสรรพากรดังนี้

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แพลงละ ๕๐ บาท โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/๑๕๖๖๑ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔ ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว๑๕๖๖๒ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๙๔๑๓ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙ แจ้งว่าการรับได้อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝาก หรือการไถ่สังหาริมทรัพย์จากการขายฝาก โดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้รับซื้อฝาก มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ โดยคำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่ไถ่ถอนการขายฝาก โดยใช้ฐานในการคำนวณ ดังนี้

(ก) ผู้รับซื้อฝากเป็นบุคคลธรรมดา คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

(ข) ผู้รับซื้อฝากเป็นนิติบุคคล เรียกเก็บร้อยละ ๑ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวม

ผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

ภาษีธุรกิจเฉพาะ การไถ่ถอนสิทธิการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้รับซื้อฝากย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร โดยหลักการจึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียตามมาตรา ๓ (๑๕) (ก) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ กรณีการรับไถ่ถอนสิทธิการขายฝากหรือการไถ่ถอนสิทธิการขายฝากจากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๙๗๐ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๓ เว้นโดยหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓

อากรแสตมป์ เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ สตางค์ คำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ตามหนังสือกรมสรรพากร

ที่ กค ๐๗๐๖/๙๔๑๓ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙

**** หมายเหตุ** การไถ่ส้งหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปีนับแต่
วันที่รับซื้อฝาก ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกา
ข้างต้น พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ (ตามแนวทาง
ปฏิบัติในหนังสือตอบข้อหารือของกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๗๘๔๐
ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๐ หน้า ๒ ข้อ ๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท
๐๗๑๐/ว ๐๔๔๐๓ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑) ส่วนการไถ่
อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากเมื่อพ้น ๕ ปีนับแต่วันที่ได้รับซื้อฝาก ซึ่งไม่มี
กรณีต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บ
อากรแสตมป์ใบรับ

- การจดทะเบียนให้โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน

ค่าธรรมเนียม โดยทั่วไปในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ
ครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคหนึ่งแห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒
(๗) (ก) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน
ร้อยละ ๒ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคา
ประเมินทุนทรัพย์กำหนด เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดยกเว้นให้ เช่น

มาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม หรือสำหรับการจดทะเบียนโอนมรดกหรือการให้เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดานหรือระหว่างคู่สมรส ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ง) กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ดังนั้น เมื่อมีผู้ขอจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่กัน หากในทาง การสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าเป็นการให้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทนระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ถ้าผู้ให้และผู้รับให้ไม่ได้มีความสัมพันธ์กันดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์

****หมายเหตุ** - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๐๙๘๘ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๒๐ ได้ให้ความหมายของคำว่า “ทางราชการ” ตามความในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่าหมายถึงราชการตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน อันหมายถึงการจัดระเบียบบริหารราชการส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น เท่านั้น มิได้หมายความรวมถึง องค์การ หรือรัฐวิสาหกิจแต่อย่างใด

- การให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรมเสีย ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากรและคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๒ ให้คำนิยามของ คำว่า "ขาย" ในการจัดเก็บภาษีเงินได้ หมายความว่ารวมถึงการให้ด้วย ฉะนั้น แล้วในการจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่กันแม้ว่าจะไม่มี ค่าตอบแทนก็ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หัก และนำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่ จดทะเบียน แต่สำหรับกรณีบิดามารดาจดทะเบียนยกให้อสังหาริมทรัพย์แก่ บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนเองโดยไม่มีค่าตอบแทนนั้น ไม่อยู่ใน บังคับต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายนี้ ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม (คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป ๑๐๐/๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๒)) (ในทางกลับกันกรณีบุตรยกให้อสังหาริมทรัพย์แก่บิดามารดาที่ชอบด้วย กฎหมายของตนเองต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย) ซึ่งการที่จะพิจารณาว่า ผู้รับโอนเป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้โอนหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องตรวจสอบหลักฐานของทางราชการตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๑ ของ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๘๖๙ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๘

หมายเหตุ ทางปฏิบัติในการตรวจสอบหลักฐานของทางราชการว่าผู้รับให้เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ให้หรือไม่ กรมสรรพากรกำหนดไว้ตามหนังสือ ที่ กค ๐๘๐๒/๔๘๙๗ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๓๒ และ ที่ กค ๐๘๐๒/๑๔๐๗๗ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๓๒ โดยกรมที่ดินได้เวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๐๘/ว๒๒๙๗๑ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๓๒ ต่อมาเมื่อมีการออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ฯ พ.ศ. ๒๕๔๘ จึงได้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว และนำทางปฏิบัติในการตรวจสอบหลักฐานของทางราชการที่กรมสรรพากรกำหนดมาลงไว้ในระเบียบกรมที่ดินแทน

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามประมวลรัษฎากร มาตรา ๙๑/๑ และพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ให้คำนิยามของคำว่า "ขาย" หมายความว่ารวมถึงการให้ด้วย ดังนั้น ในการจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่กันแม้ว่าจะไม่มีค่าตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะด้วยหากการจดทะเบียนให้นั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่สำหรับกรณีบิดามารดาจดทะเบียนยกให้อสังหาริมทรัพย์แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนเองโดยไม่มีค่าตอบแทนนั้น ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ และบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายนี้ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔ (๖) (ง) แห่ง

พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ และข้อ ๔ (๔) ของหนังสือ
กรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม
๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕
ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒

อากรแสตมป์ ในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๒๖ กรมสรรพากรได้มีหนังสือ ที่ กค
๐๘๐๒/๙๐๓๑ ลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๒๖ ตอบข้อหารือกรมที่ดินว่า
หนังสือสัญญาให้ที่ดินไม่ใช่ตราสาร “ใบรับ” ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวล
รัษฎากร ผู้โอนหรือผู้รับโอนจึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียอากรแสตมป์ ซึ่งกรมที่ดิน
ได้แจ้งทางปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากรดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๓๑๒๔
ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๒๖ ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๔๕ กรมสรรพากรได้
เปลี่ยนแนวปฏิบัติโดยมีหนังสือ ที่ กค ๐๗๐๖/ก ๑๒๑๖ ลงวันที่ ๒๕
พฤศจิกายน ๒๕๔๕ แจ้งให้กรมที่ดินเรียกเก็บอากรแสตมป์จากการให้ทุกกรณี
โดยเห็นว่าหนังสือสัญญาให้ที่ดินถือเป็น “ใบรับ” ตามมาตรา ๑๐๓ แห่ง
ประมวลรัษฎากร เนื่องจากเป็นเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าได้รับที่ดินโดย
การให้ได้กระทำต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดิน และได้จดทะเบียนนิติกรรมตาม
กฎหมาย ดังนั้น ในปัจจุบัน การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมหรือให้
อสังหาริมทรัพย์โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บ

อากรแสตมป์ใบรับ โดยผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นผู้ออกใบรับ และเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนด

ข้อยกเว้น กรณีดังต่อไปนี้ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ

(๑) ฝ่ายผู้รับโอนซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากรได้รับการยกเว้นอากรตามกฎหมาย เช่น กรณีโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ส่วนราชการ สภาศาสนาไทย วัด มัสยิด หรือองค์การศาสนาอื่นในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล เป็นต้น เนื่องจากหน่วยงานดังกล่าวได้รับยกเว้นอากร ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีผู้รับ เช่น ให้อสังหาริมทรัพย์ทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ

(๓) การโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม และทายาทตามพินัยกรรม

(๔) การจดทะเบียนทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การจะจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย ที่ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน แต่ถ้าวินิจฉัยจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กัน ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๓๑๓๑ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์

๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๓๖๗ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๓๗

(๕) การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก ทั้งนี้ ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙

ข้อควรระวัง! หากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์นั้นได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องเสีย อากรแสตมป์ใบรับ เช่น กรณีที่สาวจดทะเบียนให้ที่ดินเปล่าที่เพิ่งจดทะเบียน ซื้อมาได้เพียง ๒ ปีให้กับน้องชาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว จึงไม่ต้องเรียกเก็บ อากรแสตมป์

****หมายเหตุ** เรื่องอากรแสตมป์การจดทะเบียนให้โดยไม่มีค่าตอบแทนนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/ก.๑๒๑๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๙๕๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕, หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๐๓๕ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๗, บันทึกสำนักงาน คณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การยกเว้นอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๒๑ แห่ง

ประมวลรัษฎากร เรื่องเสร็จที่ ๖๘๑/๒๕๔๘ เวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ และถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๔๓๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘, หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

• การจดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้

กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาล ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับให้ประพฤติเนรคุณ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องจดทะเบียนประเภท “ถอนคืนการให้ ตามคำพิพากษาศาลที่....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.” โดยดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล มิใช่ดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนให้ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยถือว่าศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอน สำหรับค่าธรรมเนียม และภาษีอากร เรียกเก็บดังนี้

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๒ หรือร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แล้วแต่กรณีว่าเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้ใด โดยพิจารณาข้อเท็จจริงจากคำพิพากษา เช่น ตามคำพิพากษาเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน ก็เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕

จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ง) หรือหากเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับผู้รับบุตรบุญธรรม ก็เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ก) เป็นต้น

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ "ขาย" ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

ภาษีธุรกิจเฉพาะ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ "ขาย" ตามมาตรา ๙๑/๒ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ดังนั้น หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ผู้ให้ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ผู้รับให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

อาการแสดมบี้ เมื่อปัจจุบันการจดทะเบียนให้โดยไม่มีค่าตอบแทนต้องเสียอาการแสดมบี้ใบรับการจดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้ก็ต้องเรียกเก็บอาการแสดมบี้ใบรับเช่นเดียวกัน โดยเรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่จำนวนเงินใดสูงกว่ากรณีเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วได้รับยกเว้นอาการแสดมบี้ใบรับ

****หมายเหตุ** คีกรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๔๑ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ และหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/ก.๑๙๑ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๔๕

- การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม (บุคคลธรรมดา) ร่วมกันซื้อและร่วมกันขาย

(๑) ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม (บุคคลธรรมดา) ร่วมกันซื้อและร่วมกันขายเมื่อพ้น ๕ ปี นับแต่วันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๒ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เรียกเก็บตามปกติจากจากราคาประเมินทุนทรัพย์โดยไม่แยกฐานภาษีตามข้อ ๔ (๒) แห่งคำสั่งกรมสรรพากร

ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร ตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

อากรแสตมป์ เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินหรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาที่สูงกว่า

(๒) **ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม (บุคคลธรรมดา) ร่วมกันซื้อและร่วมกันขายภายใน ๕ ปี นับแต่วันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์**

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๒ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์โดยไม่แยกฐานภาษีตามข้อ ๔(๒) แห่งคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากร

แสดงสมบัติ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน
อสังหาริมทรัพย์

ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ
เรียกเก็บร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย
แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

อากรแสตมป์ เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย
แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า แต่ถ้าเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ไม่ต้องเรียกเก็บอากร
แสตมป์ใบรับ

(๓) ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม (บุคคลธรรมดา) บางคนขาย (ขายเฉพาะ
ส่วน) เมื่อพ้น ๕ ปี นับแต่วันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ (ร่วมกันซื้อ แต่ขาย
ไม่พร้อมกัน)

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๒ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่
คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามกฎกระทรวงฉบับที่
๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย
ที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เรียกเก็บตามปกติจากราคาประเมิน
ทุนทรัพย์

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับ มาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

อากรแสตมป์ เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินหรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

(๔) ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม (บุคคลธรรมดา) บางคนขาย (ขายเฉพาะส่วน) ภายใน ๕ ปี นับแต่วันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๒ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เรียกเก็บตามปกติตามราคาประเมินทุนทรัพย์

ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาประเมินหรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

อากรแสตมป์ เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า แต่ถ้าเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ

หมายเหตุ ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (เวียนคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์)

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร (เวียนพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ทางคำหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑)

(๓) คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๘๒/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไร ตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๕๑๕.๑/ว ๒๔๙๒๕ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๓ เรื่องภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพ้น ๕ ปี นับแต่วันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

● การโอนอสังหาริมทรัพย์ให้ (บริจาค) แก่ทางราชการ

- นิติบุคคลโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทางราชการโดยไม่มี
ค่าตอบแทน

ค่าธรรมเนียม ยกเว้นตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ ๑๐
พ.ศ.๒๕๐๐

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ.๒๕๔๑
มาตรา ๔ (๖) (ง) และคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.๘๒/๒๕๔๒ ข้อ ๔ (๖)

อากรแสตมป์ ยกเว้นตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

- บุคคลธรรมดาโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ทาง
ราชการ, กระทรวงการคลัง, กรุงเทพมหานคร, เมืองพัทยา, องค์การ
ปกครองส่วนท้องถิ่น และกรณีบุคคลธรรมดาให้เป็นที่สาธารณประโยชน์
(บริจาค)

ค่าธรรมเนียม ยกเว้นตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ยกเว้นตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๔) ซึ่งกำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ส่วนราชการไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มาตรา ๔ (๖) (ฉ) และตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๘๒/๒๕๔๒ ข้อ ๔ (๖) ซึ่งกำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการ หรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทนไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

อากรแสตมป์ ยกเว้นตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๔๓๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

● การโอนมรดก

(๑) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองโดยทางมรดก

ค่าธรรมเนียม โดยหลักการ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ เว้นแต่การโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรสเท่านั้นที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ง) กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด

ดังนั้น ถ้าเป็นการโอนมรดกระหว่างทายาทอื่น เช่น ระหว่างพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน หรือการโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม ชั้น ลูก ป้า น้า อา หรือการโอนมรดกให้แก่ผู้รับพินัยกรรมซึ่งมิใช่ทายาทโดยธรรม (ที่เป็นผู้สืบสันดาน) ย่อมต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ฯ ข้อ ๒ (๗) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ข้อ ๒ (๒) กำหนดว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีเงินได้ หมายความว่ารวมถึง

ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน
อสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ ตาม
มาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ไม่รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ
ครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดกให้แก่ทายาท ดังนั้น การโอน
กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดกให้แก่ทายาท
โดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมทั้งที่เป็นทายาทโดยธรรมและมีใช้ทายาท
โดยธรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ภาษีธุรกิจเฉพาะ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน
อสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมดังกล่าวข้างต้นหรือผู้รับ
พินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ
ตามมาตรา ๔ (๖) (จ) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล
รัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร
(ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

ส่วนการโอนมรดกให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมซึ่งมิใช่ทายาท
โดยธรรม หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ก็ต้องเรียกเก็บ
ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ หรือจำนวน
ทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๑๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๔๗๗ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓)

อาการแสดมบี้ ไม่ต้องเรียกเก็บ ไม่ว่าจะเป็นการโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือทายาทตามพินัยกรรม เนื่องจากการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดก เป็นการได้มาโดยผลของกฎหมาย การจดทะเบียนโอนมรดกเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนให้เป็นที่ไปตามผลของกฎหมาย มิได้เป็นการจดทะเบียนโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอาการแสดมบี้ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งประมวลรัษฎากร

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

(๒) การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่ (จากชายฝาก) และการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการรับจำนอง

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปรลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความใน

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)
(หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๒๘/ว ๕๒๙๖ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บ

(๓) การโอนมรดกสิทธิการเช่า (กรณีที่สัญญาเช่าให้ตกเป็นมรดกได้)

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๑ ของเงินค่าเช่าตลอดอายุการ
เช่าที่เหลืออยู่

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บ

● **การได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๘๒**

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๒ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์
ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตาม
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้
ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่อยู่ในบังคับต้องเสีย เนื่องจากกรณี
สิทธิครอบครองหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นของบุคคลอื่น

ตามมาตรา ๑๓๖๗ หรือมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของสิทธิครอบครองเดิมหรือเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้ แต่ต้องชำระหนี้ทรัพย์สินที่บุคคลอื่นได้สิทธิครอบครองหรือกรรมสิทธิ์นั้น เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งผู้มีสิทธิครอบครองหรือผู้ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์จะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ ทั้งนี้ ตามข้อ ๑๐(๖) และ (๗) ของคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๘๒/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ข้อ ๑ (๓) กำหนดว่า “ขาย” หมายความว่า สัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือ จำหน่าย จ่ายโอนไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร การได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการขายตามมาตรา ๙๑/๑(๔) แห่งประมวลรัษฎากร เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมจึงไม่ใช่ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ (ข้อ ๑ (๓) ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒)

กรณีการได้มาซึ่งสิทธิการครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ตาม มาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ยังถือไม่ได้ว่าเจ้าของ สิทธิครอบครองเดิมได้ขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่ง ประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๖๕๘ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๒๘๒ ลง วันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๔๓)

อากรแสตมป์ ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บ

● การขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยการครอบครองตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ และมาตรา ๑๓๘๒

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๒ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีบุคคลธรรมดาเป็นผู้ขาย เรียกเก็บ ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ในอัตราปกติ โดยคำนวณจากราคาประเมิน ทุนทรัพย์* ส่วนกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ขาย เรียกเก็บภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ร้อยละ ๑ จากราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาประเมินทุนทรัพย์กับราคาซื้อขาย

ตามมาตรา ๖๙ ตีรี้ แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งบัญญัติว่า “ให้บุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัท สมาคม หรือคณะบุคคล ผู้จ่ายเงินได้พึงประเมิน ตามมาตรา ๔๐ (๘) เฉพาะที่จ่ายให้กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ คำนวณหักภาษีเงินได้ไว้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ ๑ แล้วนำส่งพนักงาน เจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน ...”

สำหรับ “จำนวนปีที่ถือครอง” ที่นำมาคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย หมายถึงจำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน อสังหาริมทรัพย์ (มิใช่ปีที่มีการจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง) ถึงปีที่ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับ เพียงสิบปี และเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี (คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๖ วรรคสอง)

ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลเป็นผู้ขาย เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาที่สูงกว่า ระหว่างราคาประเมินทุนทรัพย์กับราคาซื้อขาย (ถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้อง เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ) สำหรับการนับระยะเวลาการได้มา เพื่อนำมาพิจารณา ว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่ ให้นับตั้งแต่วันที่ จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองซึ่งอสังหาริมทรัพย์ จนถึงวันจดทะเบียน ขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒)

อาการแสดมภ์ บุคคลธรรมดาเป็นผู้ขาย เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า เว้นแต่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วจึงไม่ต้องเรียกเก็บอาการแสดมภ์ใบรับ ส่วนนิติบุคคลเป็นผู้ขายไม่ต้องเรียกเก็บอาการแสดมภ์เนื่องจากได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว

● การจดทะเบียนประเภทโอนตามคำสั่งศาล อันเนื่องมาจากศาลมีคำสั่งให้ทรัพย์สืบทอดเป็นของแผ่นดิน ตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒

ตามพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๔๙ บัญญัติว่า กรณีปรากฏหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่า ทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด ให้เลขาธิการส่งเรื่องให้พนักงานอัยการพิจารณาเพื่อยื่นคำร้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นของแผ่นดินโดยเร็ว และตามมาตรา ๕๑ วรรคหนึ่ง เมื่อศาลทำการไต่สวนคำร้องของพนักงานอัยการตามมาตรา ๔๙ แล้ว หากศาลเชื่อว่าทรัพย์สินตามคำร้องเป็นทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด และคำร้องของผู้ซึ่งอ้างว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้รับโอนทรัพย์สินตามมาตรา ๕๐ วรรคหนึ่ง

ฟังไม่ขึ้น ให้ศาลมีคำสั่งให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นของแผ่นดิน จากถ้อยคำใน
 บทบัญญัติดังกล่าวแสดงว่า ทรัพย์สินที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดจะตก
 เป็นของแผ่นดินตามมาตรา ๕๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและ
 ปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้ต่อเมื่อศาลมีคำสั่งแล้ว มิใช่จะตก
 เป็นของแผ่นดินทันทีโดยผลของกฎหมาย ฉะนั้น การจดทะเบียนโอนเปลี่ยน
 ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับ
 กระทรวงการคลัง เนื่องจากศาลมีคำสั่งให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดินตาม
 พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ.๒๕๔๒ มาตรา ๕๑
 วรรคหนึ่ง ต้องจดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำสั่งศาลที่...
 ลงวันที่...เดือน...พ.ศ. ...)”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๙๖๗๕ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม
 ๒๕๔๗)

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แพลงละ ๕๐ บาท
 ตามข้อ ๒ (๗) (๗) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตาม
 ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บ เพราะมิใช่การ
 ขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลกฎหมายรัษฎากร

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่ต้องเรียกเก็บ เพราะเป็นการโอนตามกฎหมาย โดยกระทรวงการคลังเป็นผู้โอน

อากรแสตมป์ ไม่ต้องเรียกเก็บ

- **การให้ (สินส่วนตัว) ระหว่างคู่สมรส (ชอบด้วยกฎหมาย)**

ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนให้หรือส้างหริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนตัวแก่คู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ง)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เรียกเก็บตามปกติ

ภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บตามปกติ

อากรแสตมป์ เรียกเก็บตามปกติ เว้นแต่ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์อีก

- **การจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส**

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๓ การรับจดทะเบียนประเภท “ลงชื่อคู่สมรส” ต้องปรากฏข้อเท็จจริงแน่ชัดว่า

คู่กรณีเป็นสามีภรรยาที่ชอบด้วยกฎหมาย และทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนเป็นสินสมรสตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยตรวจสอบจากหลักฐานทะเบียนสมรสและหลักฐานแสดงสิทธิการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียน

ค่าธรรมเนียม ประเพณีไม่มีทุนทรัพย์ แพลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒ (๗) (๗) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ (ข้อ ๓๒ ของระเบียบกรมที่ดินฯ)

ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๙) กำหนดให้การแก้ไขหรือการเพิ่มเติมชื่อคู่สมรสในเอกสารสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรสไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร (ข้อ ๓๓ ของระเบียบกรมที่ดินฯ)

ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ไม่ถือเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ (ข้อ ๓๓ ของระเบียบกรมที่ดินฯ)

● การจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส และแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ.๒๕๕๓ การรับจดทะเบียนแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส ต้องความปรากฏว่าทรัพย์สินที่จะนำมาแบ่งกันเป็นสินสมรส และคู่สมรสได้หย่าขาดจากกันแล้ว โดยตกลงแบ่งหรือโอนทรัพย์สินที่เป็นสินสมรสให้แก่กันคนละส่วนเท่า ๆ กัน หรือแบ่งให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทั้งหมดหรือเกินกว่าครึ่งหนึ่งของสินสมรสนั้นก็ได้ โดยตรวจสอบหลักฐานการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่แสดงว่าเป็นสินสมรส และหลักฐานการหย่าขาดจากการเป็นสามีภรรยา เช่น ใบสำคัญการหย่า คำพิพากษา เป็นต้น

ค่าธรรมเนียม ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปรลงละ ๕๐ บาท แม้ว่า การแบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรสจะได้ตกลงให้แก่กันเกินกว่าส่วนของตน ตามกฎหมาย ทั้งนี้ ตามข้อ ๒ (๗) (๗) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (ข้อ ๓๒ ของระเบียบฯ)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๘) กำหนดให้ การแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีราคาของแต่ละฝ่ายเท่ากัน ไม่ถือเป็นการ

“ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้ แต่หากฝ่ายใดได้ไปเกินกว่าส่วนของตนตามกฎหมาย ส่วนที่เกินถือว่าเป็นการ “ขาย” ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย แต่หากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้เรียกเก็บอากรแสตมป์โดยคิดจากส่วนที่เกินในที่ดินแปลงนั้น ๆ เป็นรายแปลงหรือแต่ละรายอสังหาริมทรัพย์นั้น ตามข้อ ๓๔ ของระเบียบกรมที่ดินฯ

● **การห้ามโอนสิทธิในที่ดิน และการยกเลิกห้ามโอนสิทธิในที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ ตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑**

ตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๑ กำหนดให้ในการทำสัญญาต่างตอบแทนใด ๆ เช่น สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาอาจตกลงกันจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา เป็นคนกลางทำหน้าที่ดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ ตลอดจนดูแลรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ที่คู่สัญญาได้ส่งมอบให้อยู่ในครอบครอง พร้อมทั้งดำเนินการส่งมอบเงินและจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา สำหรับบุคคลที่จะประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์นั้น ต้องเป็นสถาบันการเงิน ตามคำนิยามในมาตรา ๓

ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน ธนาคารที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ หรือเป็นนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยหากบุคคลดังกล่าวประสงค์ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง เมื่อได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังแล้ว จึงประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ได้ และหากปรากฏว่าทรัพย์สินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิให้แก่กันตามสัญญาดูแลผลประโยชน์ เป็นที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๑๗ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ และห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวไว้ในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๘๖๐ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๑ ดังนี้

(๑) กรณีได้รับแจ้งการห้ามโอนสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกในสารบัญญัตจดทะเบียนของเอกสารสิทธิในที่ดินฉบับ

สำนักงานที่ดินของที่ดินแปลงนั้นว่า “ห้ามโอนสิทธิในที่ดินแปลงนี้ตาม
 มาตรา ๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑
 เว้นแต่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ทั้งนี้ ตาม
 หนังสือแจ้งของผู้ดูแลผลประโยชน์ (ระบุชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ที่แจ้งมาได้ด้วย)
 ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.” แล้วให้
 พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ พร้อมทั้งลงบัญชี
 อายัดและเขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด. ๓๗) ปิดปะติดไว้หน้าเอกสารสิทธิในที่ดิน
 และสารบบที่ดินแปลงดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งผู้ดูแลผลประโยชน์ของ
 คู่สัญญาทราบตามแนวทางปฏิบัติในข้อ ๔.๒ ของหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว

**(๒) กรณีได้รับแจ้งยกเลิกห้ามโอนสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๑๗ แห่ง
 พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑** ให้
 พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกในสารบัญชจดทะเบียนของเอกสารสิทธิในที่ดินฉบับ
 สำนักงานที่ดินเป็นอัยการว่า “ยกเลิกการห้ามโอนสิทธิตามมาตรา ๑๗
 แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ ตามที่
 ได้บันทึกห้ามโอนไว้เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ทั้งนี้
 ตามหนังสือของผู้ดูแลผลประโยชน์ (ระบุชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์)
 ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.” แล้วให้
 พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้แล้ว จำหน่ายบัญชี
 อายัด และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด. ๓๗)

(๓) กรณีได้รับแจ้งเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ ตาม พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกในบัญชีอายุัดช่องหมายเหตุจากรายการอายุัดที่ ลงห้ามโอนไว้ว่า “ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้มีหนังสือ ที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ. แจ้งเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์ จาก(ระบุชื่อ)..... เป็น(ระบุชื่อ).....”

สำหรับค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บ เนื่องจากการเป็นการบันทึกใน สารบัญชีจดทะเบียนการมีคำสั่งอายุัดหรือจำหน่ายบัญชีอายุัดไว้ทำนองเดียวกับผู้มีอำนาจสั่งอายุัดหรือจำหน่ายบัญชีอายุัดตามกฎหมาย

- การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย อันเนื่องมาจากห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน หรือห้างหุ้นส่วนจำกัดแปรสภาพเป็นบริษัทจำกัด ตามมาตรา ๑๒๔๖/๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อ อันเนื่องมาจากการที่ห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัด แปรสภาพเป็นบริษัทจำกัดไว้ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒ ว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียน

ในประเภท “โอนตามกฎหมาย (แปรสภาพ ตามมาตรา ๑๒๔๖/๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)”

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒ (๗) (๗) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

สำหรับภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๒/๕๖๔๖ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒ แจ้งไว้ดังนี้

ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากกรณีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดแปรสภาพเป็นบริษัทจำกัด ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น บรรดาทรัพย์สินหนี้สิทธิและความรับผิดชอบของห้างเดิมมีอยู่อย่างไร ย่อมเป็นของบริษัทจำกัดที่แปรสภาพมาจากห้างนั้นทั้งหมด เสมือนเป็นบุคคลเดิมที่จะดำเนินการกิจการต่อไป ดังนั้น การแปรสภาพดังกล่าว จึงไม่ใช่การดำเนินการในลักษณะของการเลิกกิจการ การควบเข้ากันระหว่างบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล อันก่อให้เกิดรายได้ที่จะต้องนำมารวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามมาตรา ๖๕ มาตรา ๗๒ มาตรา ๗๓ และมาตรา ๗๔ แห่ง

ประมวลรัษฎากรแต่อย่างใด เมื่อห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดแปรสภาพเป็นบริษัทจำกัดได้ขอเปลี่ยนแปลงชื่อในทะเบียนหรือขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ โดยเปลี่ยนชื่อจากห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นบริษัทจำกัด จึงไม่เข้าลักษณะเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล และไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายตามมาตรา ๖๙ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

ภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากกรณีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดแปรสภาพเป็นบริษัทจำกัดตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และได้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อให้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงชื่อในทางทะเบียนหรือขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดที่แปรสภาพเป็นบริษัทจำกัดไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร

อากรแสตมป์ ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อตามข้อเท็จจริงดังกล่าว เป็นการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินโดยผลของกฎหมาย ไม่ได้เป็นการจดทะเบียนโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับ

อสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น จึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งประมวลรัษฎากร

● การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่กรณีควบบริษัทเข้ากัน ตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

กรณีบริษัทใหม่ที่ตั้งขึ้นจากการควบเข้ากันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ขอให้แก้ไขชื่อในทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่หรือบริษัทใหม่ประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิและนิติกรรมที่ทำไว้กับบริษัทเดิมไม่ว่าประเภทใดต่อไป กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒ ว่า ต้องให้ผู้ขอ (บริษัทใหม่) ยื่นขอเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่ในประเภท “โอนตามกฎหมาย (ควบบริษัทตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)” ก่อนทุกราย

ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แพลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๘๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บเพราะการควบบริษัทไม่ถือเป็นรายได้ หรือรายจ่ายในการคำนวณกำไรสุทธิของ บริษัทเดิม

ดังนั้นบริษัทผู้รับโอนจึงไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ตีร แห่งประมวลรัษฎากร

ภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) ของราคาประเมินหรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า จะได้รับการยกเว้นต่อเมื่อหน่วยปฏิบัติของกรมสรรพากรมีหนังสือแจ้งการควบเข้ากันตามแบบ ค.อ. ๖

อากรแสตมป์ จะได้รับยกเว้นต่อเมื่อหน่วยปฏิบัติของกรมสรรพากรมีหนังสือแจ้งการควบเข้ากันตามแบบ ค.อ. ๖

หมายเหตุ ศึกษารายละเอียดจาก หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๔๑๗ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๔๐ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๘๒๙๑ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๓ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒

- กรณีที่น่าสนใจอื่น ๆ

- กรณีแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ คำว่า “เวนคืน” หมายความว่า บังคับเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามเงื่อนไขแห่งพระราชบัญญัตินี้ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้มี ๒ กรณี คือ

๑. ตกลงซื้อขาย ในระหว่างมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

๒. เวนคืนโดยพระราชบัญญัติ ตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยการตกลงซื้อขายตามมาตรา ๑๐ และการเวนคืนตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มีการกำหนดวิธีปฏิบัติไว้ตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๓๒ โดยให้เจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบ เพื่อดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย สำหรับ

ทางปฏิบัติในการดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหนังสือแจ้งจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแล้วเป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๑๕๙๘ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๘

ค่าธรรมเนียม การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินกรณีตกลงซื้อขายและกรณีเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ไม่ว่าผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ผู้ถูกเวนคืน) จะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- ผู้ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๔๒ (๑๗) แห่งประมวลรัษฎากร และกฎกระทรวง

ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๒๖) พ.ศ. ๒๕๐๙ ข้อ ๒ (๒๙) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๘๔ (พ.ศ.๒๕๓๓) ฯ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (ศึกษารายละเอียดได้จากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๙๒๔๙ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๓๓ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔ ข้อ ๑ หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๙๒๘ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๔๘)

- **ผู้ถูกเวนคืนเป็นนิติบุคคล** รัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ ที่เวนคืนมีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งภาษี ณ ที่ว่าการอำเภอ ในอัตราร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินค่าทดแทน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนแต่อย่างใด (ศึกษารายละเอียดได้จากหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๙๒๘ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๔๘)

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

- **ผู้ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา** ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากไม่เข้า

ลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางคำหรือหากำไร พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากร ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๖๗๕๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๕๘๖๘ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

- ผู้ถูกเวนคืนเป็นนิติบุคคล

- กรณีได้รับค่าทดแทน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในประกอบกิจการ จึงอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากร ในขณะที่มีการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียน ในอัตราร้อยละ ๓.๓ ของรายรับจากค่าทดแทน (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๖๗๕๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๒๘/๓๕๘๖๘ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ และหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๙๒๘ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๔๘)

- กรณีไม่ขอรับค่าทดแทน ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วย

การยกเว้นรัชฎากร (ฉบับที่ ๒๙๕) พ.ศ. ๒๕๓๙ และ ข้อ ๓ (๕) ของหนังสือ
กรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม
๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕
ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒

อากรแสตมป์ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บ ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง
และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๓๐

หมายเหตุ สำหรับการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีพระราชกฤษฎีกา
กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในการจดทะเบียนโอน ต้องเสียภาษี
เงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามปกติ ทั้งนี้ ตาม
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๘๐๒ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๔๑

.....

- การนับจำนวนปีเพื่อคิดค่าเสื่อมสำหรับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยัง
ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๐๒๑ ลงวันที่ ๒๗
เมษายน ๒๕๕๔ ได้แจ้งเวียนหนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค ๐๓๑๔/๒๙๓๔
ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๔ และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการนับจำนวนปี

เพื่อคิดค่าเสื่อมสำหรับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จไว้
ดังนี้

๑. การนับจำนวนปีเพื่อการคิดค่าเสื่อมสำหรับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง
ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จให้พิจารณานับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้าง โดย
อ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออก
ให้และใช้ปีที่ใบอนุญาต (แบบ อ.๑) หมดอายุเป็นปีที่เริ่มนับหนึ่งจนถึง ปีที่
จะจดทะเบียนโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและการนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทิน
เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

๒. สำหรับกรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลซึ่งผู้ซื้อของจดทะเบียน
เพียงฝ่ายเดียวเป็นผู้ยื่นคำขอโดยคู่กรณีหรือผู้ขายคือเจ้าของอาคารหรือ
สิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จนั้นมิได้มายื่นคำขอด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซื้อ
ทอดตลาดจะต้องทำหนังสือเพื่อตรวจสอบไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ถึงการ
อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น หากตรวจสอบแล้วไม่ปรากฏ
หลักฐานการได้รับอนุญาตปลูกสร้างให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณานับตั้งแต่
ปีที่ศาลมีคำพิพากษา โดยอ้างอิงจากหมายเลขคดีแดงตามคำพิพากษาจนถึง
ปีที่จดทะเบียนโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและให้บวกเพิ่มอีก ๒ ปี โดย
ถือจำนวนปีดังกล่าวเป็นจำนวนปีสำหรับการคิดค่าเสื่อม

สำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

โรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง ที่ประกาศใช้นั้นเป็นการประเมินเฉพาะโรงเรียน สิ่งปลูกสร้างที่แล้วเสร็จสมบูรณ์แล้ว ส่วนสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จเป็นสิ่งปลูกสร้างที่คณะกรรมการประจำจังหวัดยังมิได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ ฉะนั้น เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ สำนักงานที่ดินย่อมต้องนำเรื่องเสนอให้ คณะกรรมการประจำจังหวัดนั้นพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ สิ่งก่อสร้างดังกล่าวตามนัยมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เสียก่อน เมื่อได้มีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นที่เรียบร้อยแล้วจึง คิดค่าเสื่อมจากราคาประเมินนั้นตามแนวทางปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์การมอบอำนาจ

กรณีที่ผู้ขอมีความประสงค์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่สามารถ มาดำเนินการด้วยตนเองได้และได้มอบอำนาจให้บุคคลอื่นมาดำเนินการแทน กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและ อากรแสตมป์การมอบอำนาจไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจ ให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ดังนี้

๑. เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจตามกฎหมายกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เรื่องละ ๒๐ บาท โดยให้ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) เรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งขาย หรือแบ่งอย่างอื่น จะแบ่งเป็นกี่แปลงก็ตามถือเป็นเรื่องเดียว

เรื่องรวมโฉนดที่ดิน จะนำโฉนดที่ดินที่แปลงมารวมกันก็เป็นเรื่องที่ดินหลายแปลงรวมเข้าเป็นแปลงเดียว จึงเป็นเรื่องเดียว ถ้าขอรวมโฉนดที่ดินหลายแห่งเข้าด้วยกัน แต่ละแห่งก็เป็นเรื่องหนึ่ง ๆ

เรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทเดียว จะเป็นที่ดินกี่แปลงก็ถือเป็นเรื่องเดียว เช่น ขายที่ดินรวม ๕ แปลง ตามสัญญาฉบับเดียวกันถือเป็นเรื่องเดียว

(๒) บุคคลหลายคนมอบอำนาจมาทำการ เป็นเรื่องของบุคคลที่มอบอำนาจมาทำการแต่ละบุคคล เป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจฉบับเดียวกัน หรือหลายฉบับเพราะเป็นกิจธุระของแต่ละบุคคล

กรณีผู้จัดการมรดกหลายคนมอบอำนาจมาทำการจดทะเบียนประเภทใดประเภทหนึ่ง ถือว่าเป็นเรื่องของผู้จัดการมรดกที่มอบมาทำการแต่ละบุคคลเป็นคนละเรื่อง ไม่ว่าจะมอบอำนาจในหนังสือมอบอำนาจ

ฉบับเดียวกันหรือหลายฉบับ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจเป็นรายบุคคลที่มอบอำนาจ

ผู้จัดการธนาคารสาขาผู้รับมอบอำนาจจากธนาคารสำนักงานใหญ่ มอบอำนาจช่วงให้เจ้าหน้าที่ของธนาคารสาขา มาจดทะเบียนรับจำนองที่ดิน จึงเป็นการรับจำนองแทนธนาคารสำนักงานใหญ่ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจให้เรียกเก็บเป็นเรื่องเดียว

(๓) ผู้ไถ่ถอนมาจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่าได้มีการชำระหนี้แล้วมาแสดง แม้ผู้ไถ่ถอนจะมีหนังสือมอบอำนาจของธนาคารแนบมาพร้อมทั้งเรื่องราวการจดทะเบียนไถ่ถอน กรณีเช่นนี้ไม่มีการรับมอบอำนาจที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่ามอบอำนาจ

(๔) การมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้รับสิ่งของแทนไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

๒. หนังสือมอบอำนาจต้องปิดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามประมวลรัษฎากร ดังนี้

(๑) มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียว ปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท

(๒) มอบอำนาจให้บุคคลเดียวหรือหลายคนร่วมกันกระทำการมากกว่าครั้งเดียวปิดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท

(๓) มอบอำนาจให้กระทำการมากกว่าครั้งเดียว โดยให้บุคคลหลายคนต่างคนต่างกระทำการแยกกันได้ คิดตามรายตัวบุคคลที่รับมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์คนละ ๓๐ บาท

(๔) ถ้าผู้มอบอำนาจมีหลายคน แต่มิได้เป็นผู้มีอำนาจร่วมกัน แล้วมอบอำนาจในตราสารฉบับเดียวกัน ต้องคิดตามรายตัวบุคคล ผู้มอบอำนาจคนหนึ่งเป็นหนึ่งเรื่องตาม (๑) (๒) และ (๓) แล้วแต่กรณี

(๕) สัญญาตัวแทนมอบอำนาจเฉพาะการปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท มอบอำนาจทั่วไป ปิดอากรแสตมป์ ๓๐ บาท

(๖) การมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแทน ตลอดจนให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อเจ้าหน้าที่ เฉพาะการมอบอำนาจให้รับหนังสือแสดงสิทธิแทนเข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้รับสิ่งของแทน ไม่ต้องปิดอากรแสตมป์ ส่วนการมอบอำนาจให้ถ้อยคำต่าง ๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าลักษณะเป็นการมอบอำนาจให้บุคคลคนเดียวหรือหลายคนกระทำการครั้งเดียวปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาท

- ค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและตรวจสอบหลักทรัพย์

- ค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน วิธีที่ ๑ (ตรวจด้วยมือ)

- **ค่าคำขอ** แปลงละ ๕ บาท ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินแปลงละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ง)

- **ค่าถ่ายเอกสาร** หากเป็นการจัดทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารของทางราชการ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารคิดตามขนาดกระดาษ ตามประกาศคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือขอสำเนา ที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๒ และประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนาหรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการกรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๓

- **คำรับรองเอกสาร** ฉบับละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ค)

หมายเหตุ สำหรับการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ผู้ขอตรวจต้องส่งซองจดหมายเจ้าหน้าที่ผู้ขอ ระบุที่อยู่ให้ชัดเจน พร้อมกับปิดแสตมป์เป็นค่าส่งให้ถูกต้องครบถ้วน พร้อมทั้งส่งเงินค่าธรรมเนียมแปลงละ ๑๐ บาท ไปด้วย โดยส่งเป็นเช็คไปรษณีย์หรือธนาคาติ ส่งจ่าย

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา นายอำเภอหรือ ปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

● ค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน วิธีที่ ๒ (ตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น)

- ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท

- ค่าตรวจสอบข้อมูล ครั้งละ ๑๐๐ บาท

- ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น แผ่นละ ๕๐ บาท

● ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบหลักทรัพย์ วิธีที่ ๑ (ตรวจด้วยมือ)

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๗๑๖๓ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๗ วางทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

- ค่าคำขอ รายละ ๕ บาท

- ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน เรียกเก็บเป็นรายแปลงที่ดิน ตามที่ตรวจสอบพบแปลงละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๑๐) (ง) หากตรวจไม่พบไม่ต้องเรียกเก็บ

- ค่าถ่ายเอกสาร และค่ารับรองเอกสาร เรียกเก็บเหมือนการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินข้างต้น

● ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบหลักทรัพย์ วิธีที่ ๒ (ตรวจจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น)

- ค่าคำขอ รายละเอียด ๕ บาท อนุโลมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)

- ค่าตรวจสอบข้อมูล ครั้งละ ๑๐๐ บาท

- ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น แผ่นละ ๕๐ บาท

● กรณีส่วนราชการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจ ขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร

กรมที่ดินวางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๐๙ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ดังนี้

๑. กรณีหน่วยงานดังกล่าว ยื่นคำขอตรวจหลักฐานขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ตามวิธีการที่ ๑ โดยเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินเป็นผู้ให้บริการ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ข) (ค) (ง)

๒. กรณีหน่วยงานดังกล่าว ยื่นคำขอตรวจหลักฐานขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ตามวิธีการที่ ๒ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ญ) (ฎ)

๓. กรณีหน่วยงานดังกล่าว มีหนังสือแจ้งขอความร่วมมือขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้หน่วยงานทราบว่า หากเป็นการตรวจสอบและคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ ตามวิธีการที่ ๑ โดยส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานมาคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารเอง เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินมีหน้าที่แต่เพียงอำนวยความสะดวกด้านข้อมูลให้เท่านั้น ย่อมไม่มีการผิดเสียค่าธรรมเนียม เนื่องจากเป็นการประสานงานระหว่างหน่วยงานมิใช่กรณีตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่หากเป็นการตรวจสอบและคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ ตามวิธีที่ ๒ จะด้วยเหตุผลว่าไม่สามารถตรวจสอบและคัดสำเนาเอกสารตามวิธีที่ ๑ ได้ ต้องใช้วิธีที่ ๒ เช่น การขอข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ LIS หรือหน่วยงานนั้นเลือกที่จะดำเนินการตามวิธีการที่ ๒ โดยที่การตรวจสอบข้อมูลและ/หรือสำเนาข้อมูลตามวิธีที่ ๒ เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินต้องเป็นผู้ดำเนินการให้หน่วยงานและ/หรือบุคคลภายนอกไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลเองได้ เนื่องจากมีระบบรักษาความปลอดภัยที่จะเข้าถึงฐานข้อมูล ในการตรวจสอบและสำเนาข้อมูลจึงต้องเสีย

ค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ญ) (ฎ)

๔. กรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ

เช่น ตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน
พ.ศ. ๒๕๕๒ ที่กำหนดให้สำนักงานที่ดินมีหน้าที่ต้องรายงาน ต่อสำนักงานป้องกัน
และปราบปรามการฟอกเงิน ถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติ
ตามกฎหมายจึงไม่อาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการคัดหรือถ่ายสำเนา
เอกสาร หรือค่ารับรองเอกสารเพื่อส่งสำเนาเอกสารให้แก่หน่วยงานตามที่
กฎหมายกำหนดได้ แม้ว่าการคัดหรือสำเนาเอกสารนั้น จะเป็นการคัดจาก
สื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นก็ตาม

● แนวทางปฏิบัติกรณีการขอตรวจหลักฐานขอคัดหรือขอถ่ายสำเนา เอกสารบางกรณี

๑. หน่วยงานของกรมสรรพากรใช้อำนาจตามมาตรา ๑๒ ตรี แห่ง
ประมวลรัษฎากร แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
ตรวจสอบการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินของผู้ค้างชำระภาษีอากร
ตามมาตรา ๑๒ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บ
ภาษีอากรค้าง เป็นการใช้อำนาจตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงมีหน้าที่
ที่จะต้องตรวจสอบและแจ้งผลให้หน่วยงานของกรมสรรพากรทราบ โดยไม่อาจ

เรียกเก็บค่าธรรมเนียมใด ๆ ได้ (หนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๐๒๔ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๑)

๒. กรณีการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) ขอคัดลอกหรือถ่ายรวางแผนที่ ระวังรูปถ่ายทางอากาศ รายชื่อเจ้าของที่ดิน และราคาประเมินที่ดิน

กรณี กฟผ. หรือกรณีส่วนราชการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจอื่นขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร หากเป็นการตรวจสอบและคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ ด้วยมือ โดยส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานมาคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารเอง เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินมีหน้าที่แต่เพียงอำนวยความสะดวกด้านข้อมูลให้เท่านั้น ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เนื่องจากเป็นการประสานระหว่างหน่วยงาน มิใช่กรณีตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่หากเป็นการตรวจสอบและคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ จากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ญ) (ฎ) ฉะนั้น เมื่อ กฟผ. ซึ่งมีฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐประเภทรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงพลังงาน มีหนังสือขอความร่วมมือสำนักงานที่ดินคัดลอกหรือถ่ายเอกสารระวางแผนที่ ระวังรูปถ่ายทาง

อากาศ รายชื่อเจ้าของที่ดิน และราคาประเมินที่ดิน โดยจัดส่งเจ้าหน้าที่ของ กพผ.ไปดำเนินการคัดลอกหรือถ่ายเอกสารเอง ซึ่งมีได้เป็นการขอคัดจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น และพนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่แต่อำนวยความสะดวกให้เท่านั้น โดยไม่อาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๗๔๔๒ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓, ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๓๐๖๗ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๓๙ และ ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๐๙ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐)

๓. สมาชิกของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ขอตรวจสอบและขอถ่ายสำเนาเอกสารสิทธิในที่ดินเนื่องจากการขอตรวจสอบและขอถ่ายสำเนาเอกสารสิทธิในที่ดินซึ่งเป็นเอกสารมหาชน บุคคลทั่วไปหากสามารถระบุหมายเลขเอกสารสิทธิในที่ดินที่ขอได้ชัดเจน ย่อมสามารถขอตรวจสอบและถ่ายสำเนาเอกสารสิทธิในที่ดินได้ ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยในการยื่นคำขอต้องระบุหมายเลขเอกสารสิทธิในที่ดินที่จะขอตรวจสอบให้ชัดเจนและเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ หากไม่สามารถระบุให้ชัดเจนได้ก็ไม่อาจให้ตรวจสอบได้ ทั้งนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๒๑๓ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๕๔)

● การเรียกเก็บค่าพยาน

ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม พ.ศ. ๒๕๐๐ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๗๐๒๐ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๒๗ วางทางปฏิบัติ เรื่อง การเป็นพยานในนิติกรรมและคำขอต่าง ๆ ไว้อย่างชัดเจนว่า เป็นเพียงหลักฐานแสดงว่า บุคคลนั้น ๆ ได้มาทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น มิใช่เป็นการรับรองตัวบุคคลผู้นั้น จึงจำกัดเฉพาะกิจการที่จำเป็นให้มีพยานหลักฐานเพื่อใช้อ้างอิงในภายหลังที่ต้องมีพยาน เช่น นิติกรรมต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นในลักษณะสัญญาหรือในลักษณะเป็นบันทึกข้อตกลงให้มีพยานในทุกกรณี แต่สำหรับคำขอต่าง ๆ ทุกประเภท ไม่ว่าผู้ขอจะเซ็นชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไม่จำเป็นต้องมีพยานในคำขอนั้น เว้นแต่ผู้ขอประสงค์ให้มีพยานเป็นหลักฐาน ส่วนเรื่องการลงนามพยานในนิติกรรมหรือคำขอใด ให้เจ้าหน้าที่สอบถามผู้ทำนิติกรรมหรือคำขอก่อนว่ามีพยานมาหรือไม่ ถ้ามีมาก็ให้พยานลงชื่อเป็นพยาน ถ้าไม่มีพยานมาหรือมีแต่ไม่ครบ กรณีเป็นนิติกรรมให้เจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน แต่ถ้าเป็นคำขอซึ่งไม่จำเป็นต้องมีพยานเจ้าหน้าที่จะลงนามเป็นพยานได้ต่อเมื่อผู้ขอประสงค์จะให้เจ้าหน้าที่ลงนามในฐานะพยานไว้เป็นหลักฐานในคำขอ ก็ให้ผู้ขอแสดงความประสงค์ไว้ในคำขอ แล้วเจ้าหน้าที่จึงลงชื่อเป็นพยาน เมื่อเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานจึงมีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าพยานจากผู้ทำนิติกรรมหรือคำขอได้ ซึ่งการเป็นพยานในนิติกรรมหรือ คำขอไม่ควรให้มีเกิน

๒ คน ส่วนค่าพยานได้แก่พยานคนละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)^๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ข้อ ๔ (๖) นอกจากนี้เมื่อเงินค่าพยานที่เรียกเก็บได้เป็นเงินรายได้พิเศษของสำนักงานที่ดิน ในทางปฏิบัติจึงให้ออก "ใบรับค่าพยาน" ให้กับ ผู้จ่ายเงินค่าพยานเป็นหลักฐานการรับเงินค่าพยานแทนการเขียนใบเสร็จรับเงิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๓๗๔๙ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๔๒) โดยใบรับค่าพยาน ให้ใช้ตามแบบที่แนบท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเก็บรักษาเงินรายได้พิเศษของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

หมายเหตุ ศักขารายละเอียดเกี่ยวกับการจัดเก็บและใช้จ่ายเงินค่าพยานเพิ่มเติมได้จากระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเก็บรักษาเงินรายได้พิเศษของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๔๙

● การยกเว้นการออกใบเสร็จรับเงิน และการออกใบรับค่าพยาน

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๓๗๔๙ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๔๒ ได้วางทางปฏิบัติในการยกเว้นการออกใบเสร็จรับเงินไว้ ดังนี้

๑. ในกรณีที่ไม่มีกรเรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือค่าอากรแสตมป์แต่อย่างใดเลย เนื่องจากมีกฎหมายยกเว้นการเรียกเก็บ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ขอ แต่ให้ใช้

ตราขายซึ่งมีข้อความตามตัวอย่างแนบท้ายหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว
ประทับไว้ที่ด้านหน้าหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง หรือคำขอ (ท.ด. ๙)
(ในกรณีที่ไม่มีหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง) แล้วแต่กรณี ข้อความใดที่
ไม่ใช่ให้ขีดออก แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามไว้

๒. ในกรณีที่ได้รับยกเว้นเพียงบางอย่าง เช่น ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้
และอากรแสตมป์แต่ไม่ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ซึ่งจะต้องออก
ใบเสร็จรับเงิน ก็ให้ประทับตราขายดังกล่าวไว้ในหนังสือสัญญาหรือ
บันทึกข้อตกลง หรือคำขอ (ท.ด. ๙) รวมทั้งในใบเสร็จรับเงิน ในทำนอง
เดียวกับ ข้อ ๑ ด้วย

๓. ให้ออก "ใบรับค่าพยาน" ให้กับผู้จ่ายเงินค่าพยานเป็นหลักฐานการ
รับเงินค่าพยานแทนการเขียนใบเสร็จรับเงิน ปัจจุบันจะเป็นไปตามแบบ
ท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเก็บรักษาเงินรายได้พิเศษของสำนักงาน
ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๙ โดยถือปฏิบัติดังนี้

๓.๑ ให้เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชีมีหน้าที่รับเงินค่าพยานและ
ออกใบรับเงินค่าพยาน

๓.๒ กรณีที่ไม่มีการออกใบเสร็จรับเงินตามข้อ ๑ พนักงาน
เจ้าหน้าที่ไม่ต้องเขียนใบสั่งให้เจ้าของที่ดินชำระเงินและรับใบรับค่าพยาน
จากเจ้าหน้าที่การเงินและบัญชี และนำใบรับค่าพยานฉบับสำนักงานที่ดิน
มอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่

๓.๓ กรณีที่มีการชำระเงินค่าธรรมเนียม ฯลฯ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเขียนใบสั่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เขียนค่าพยานในช่องหมายเหตุในใบสั่ง เพื่อให้เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชีมอบใบรับค่าพยาน พร้อมใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ฯลฯ ให้เจ้าของที่ดินมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่

● การคืนเงินค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

● การขอคืนค่าธรรมเนียม

(๑) กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมไว้เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด เป็นเหตุให้ต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมในส่วนที่เรียกเก็บไว้เกินให้แก่ผู้ขอ กระทรวงการคลังได้กำหนดทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๕๒๖.๕/ว ๕๓ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๓๙ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๒/ว ๒๐๘๗๘ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๓๙) และระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการหักจ่ายรับจ่ายขาดและการถอนคืนเงินรายรับ พ.ศ. ๒๕๔๕ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๒/ว ๒๗ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๕) ว่าจะต้องทำความตกลงกับกระทรวงการคลังก่อน และเมื่อได้รับอนุมัติแล้ว จึงดำเนินการคืนเงินให้แก่ผู้ขอได้ตามหนังสือสั่งการของกระทรวงการคลัง

(๒) คำสั่งคืนหรือไม่คืนเงินค่าธรรมเนียม ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคล จึงเป็นคำสั่งทาง

ปกครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งคู่กรณีสามารถอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งได้ ฉะนั้น เมื่อมีผู้ขอคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่มีกรณีต้องคืนค่าธรรมเนียม ในการจัดทำคำสั่งไม่คืนค่าธรรมเนียมดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามแนวทางในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๔ ซึ่งได้แจ้งกำชับมาตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๒/ว ๐๕๔๔๑ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ กล่าวคือ ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกระทบสิทธิได้ทราบด้วยว่า หากมีความประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ผู้อุทธรณ์สามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองได้ภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการ

ฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๙ แห่ง พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

คำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับเรื่องการคืนค่าธรรมเนียม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๓๓๓/๒๕๓๗ (ฎีกาย่อ) วินิจฉัยว่า โจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดและจดทะเบียนรับโอนที่ดินตามคำสั่งของศาล เงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินที่ซื้อเป็นเงินค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๑๐๓ ที่กรมที่ดินจำเลยเรียกเก็บจากโจทก์ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย แม้ต่อมาศาลฎีกาได้มีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดและให้จดทะเบียนใส่ชื่อ ล. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เหมือนเดิมแล้วให้ประกาศขายทอดตลาดใหม่ การเพิกถอนดังกล่าวก็ไม่ใช่เกิดจากการกระทำของจำเลยซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินก็ไม่มีบทบัญญัติให้จำเลยคืนเงินค่าธรรมเนียมแก่โจทก์ทั้งได้ส่งเป็นรายได้แผ่นดินไปแล้วโจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกเงินค่าธรรมเนียมคืนจากจำเลย

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๘/๒๕๔๙ (ย่อ) วินิจฉัยว่า เหตุที่ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายเกิดจากการดำเนินการ ขยายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่กระทำโดยมิชอบหาใช่เกิดจากการกระทำของผู้ร้องสอดเจ้าหน้าทีในสังกัดผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่ เงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินเป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากราษฎรเป็นค่าตอบแทนที่รัฐให้บริการแก่ราษฎรในการที่จะให้ราษฎรได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยบริบูรณ์ทางทะเบียนโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว จากการจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวของผู้ร้องสอด ก่อนที่ศาลจะมีคำสั่งให้เพิกถอนการขยายทอดตลาดที่ดินดังกล่าว จึงมิใช่กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมโดยไม่ถูกต้อง เช่น เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมเกินกว่าที่จะต้องเสีย ตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน หรือโดยไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้เรียกเก็บได้ ดังนั้น จึงเห็นว่ากรณีนี้ผู้ฟ้องคดีสามารถใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายในมูลละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐที่เป็นต้นเหตุทำให้ผู้ฟ้องคดีต้องเสียหายได้โดยตรงอยู่แล้ว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ หากต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีไม่

- การขอคืนภาษีอากรและการจัดเก็บภาษีอากรเพิ่มเติม

พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่จัดเก็บภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น หากมีกรณีเรียกเก็บภาษีอากรไว้เป็นจำนวนเงินเกินกว่าที่ผู้ขอควรต้องเสีย หรือเรียกเก็บไว้ไม่ครบถ้วน หน้าที่ในการคืนเงินภาษีอากรที่เรียกเก็บไว้เกิน และหน้าที่ในการติดตามจัดเก็บภาษีอากรเพิ่มเติมให้เป็นการครบถ้วน เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานประเมินและเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์สังกัดกรมสรรพากร ที่จะทำการประเมิน หรือสั่งเรียกเก็บเพิ่มเติมตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร มิใช่หน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๑๙๙๘๙ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๒๘๗๗๐ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๖) ดังนั้น หากมีกรณีขอคืนเงินค่าภาษีอากรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้แนะนำผู้ขอไปยื่นคำร้องขอคืน ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่ภายในกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนี้

๑. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย ต้องยื่นคำร้องขอคืนภายใน ๓ ปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งปีซึ่งถูกหักภาษีเกินไป (มาตรา ๖๓ แห่งประมวลรัษฎากร)

๒. ภาษีธุรกิจเฉพาะต้องยื่นคำร้องขอคืนภายใน ๓ ปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลาขึ้นแบบแสดงรายการภาษี (มาตรา ๙๑/๑๑(๑) แห่งประมวลรัษฎากร)

๓. อากรแสตมป์ต้องยื่นคำร้องขอคืนภายใน ๖ เดือนนับแต่วันเสียอากร (มาตรา ๑๒๒ แห่งประมวลรัษฎากร)

ส่วนกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินเรียกเก็บภาษีอากรไว้ไม่ครบถ้วน ให้แจ้งกรมสรรพากรหรือสรรพากรจังหวัดท้องถิ่นที่มีหน้าที่หักภาษีมีภูมิลำเนาอยู่ทราบเพื่อติดตามจัดเก็บตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

.....

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

เรื่องที่ ๑ ซื้อจากการขายทอดตลาดจะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่

คำถาม : ที่ดินถือโดยบุคคลธรรมดา ๑ คน นำไปจำนองและถูกขายทอดตลาดโดยขายรวมแปลง เมื่อขายทอดตลาดได้จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่ และหากเป็นการขายทอดตลาดแบบแบ่งเป็นแปลงย่อย จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่

คำตอบ : การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาด หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ก็ย่อมต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ และโดยที่การเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (รวมภาษีท้องถิ่น) จะเสียในอัตราร้อยละ ๓.๓ จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาขายแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ดังนั้น ไม่ว่าจะขายรวมหลายแปลงในคราวเดียวกัน หรือทยอยขายที่ละแปลงก็จะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะเท่ากัน

เรื่องที่ ๒ การย้ายซื้อเข้าทะเบียนบ้าน

คำถาม : การย้ายซื้อเข้าทะเบียนบ้านหลังที่จะขายเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่ง ซึ่งเป็นกรณีที่จะไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ จำเป็นหรือไม่ว่าชื่อเจ้าของบ้าน จะต้องตรงกับหลังโฉนด เป็นชื่อของคนอื่นได้หรือไม่

คำตอบ : กรณีที่ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น หมายความว่า ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในสารบัญชจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดินกับเจ้าของบ้านต้องเป็นบุคคลคนเดียวกัน แต่การมีชื่อเป็นเจ้าบ้านในทะเบียนบ้านมิใช่ว่าจะเป็นเจ้าของบ้านเสมอไป และเจ้าของบ้านอาจจะมิใช่เจ้าบ้านก็ได้ ในการสอบสวนว่าใครเป็นเจ้าของบ้าน พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจะพิจารณาจากหลักฐานหลายอย่างประกอบกัน เช่น หลักฐานการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร หลักฐานการให้หมายเลขประจำบ้าน หลักฐานการซื้อขายบ้าน หรือหลักฐานอื่น ๆ เป็นต้น และหลักเกณฑ์ในการนับระยะเวลาการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี จะเริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้เป็นเจ้าของบ้านย้ายชื่อเข้าอยู่ในทะเบียนบ้าน จนถึงวันที่จดทะเบียนขายบ้านหลังนั้นต่อไปว่าเมื่อรวมระยะเวลาการมีชื่อในทะเบียนบ้านแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

เรื่องที่ ๓ รับให้สินสมรสจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสในภายหลังได้หรือไม่

คำถาม : อ้างถึงระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ข้อ ๑๒ (๗)
ขอเรียนถาม ดังนี้

๑. สามีภริยาชอบด้วยกฎหมายต้องรับให้สินสมรสพร้อมกัน
หรือแต่สามีหรือภริยาคนใดคนหนึ่งก็ได้

๒. สามีหรือภริยาตามข้อ ๑. รับให้สินสมรสจดทะเบียน
ลงชื่อคู่สมรสภายหลังได้หรือไม่

๓. ตามข้อ ๑. และ ข้อ ๒. เสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
ร้อยละเท่าไร

คำตอบ : กรณีตามคำถามของคุณนาย ทั้งสองเรื่องขอรวมตอบ
ดังนี้

๑. กรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการยกให้ที่ดินเป็นสินสมรส
แก่สามีและภรรยาโดยชอบด้วยกฎหมาย ในการจดทะเบียน
รับให้ที่ดินเป็นสินสมรสในกรณีนี้สามีและภรรยาสามารถยื่น
คำขอจดทะเบียนเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใส่ชื่อสามีและ
ภรรยาเป็นเจ้าของพร้อมกันก็ได้ หรือสามีภรรยาคนใดคนหนึ่ง
จะจดทะเบียนรับให้เพียงคนเดียวไปก่อนก็ได้ แต่ในการจดทะเบียน
รับให้ในลักษณะนี้ในสัญญาให้จะต้องระบุไว้ด้วยว่าให้เป็น
สินสมรส จึงจะถือได้ว่าเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ (๒)
แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งถ้าระบุในสัญญาให้

ว่าให้เป็นสินสมรส กรณีลงชื่อสามีหรือภรรยาไว้เพียงฝ่ายเดียว
สามีภริยาสามารถขอจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสอีกฝ่าย
ภายหลังได้

๒. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน มีดังนี้

๒.๑ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนให้เป็นสินสมรส
ต้องดูที่ความสัมพันธ์ของผู้ให้กับผู้รับให้ เนื่องจากการให้
ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน จะเสียในอัตราร้อยละ ๐.๕
จากราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ถ้าไม่ใช่ต้องเสียในอัตราร้อยละ ๒
จากราคาประเมินทุนทรัพย์ เช่น ก. ประสงค์ยกที่ดิน
ให้เป็นสินสมรสแก่ ข. และ ค. ซึ่งเป็นสามีภริยาที่ชอบ
ด้วยกฎหมาย โดย ข. เป็นบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของ ก.
ส่วน ค. เป็นคู่สมรสของ ข. ในกรณีนี้การให้ระหว่าง ก.
กับ ข. จะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ (ร้อยละ ๕๐ สตางค์)
จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนการให้ระหว่าง ก. กับ ค.
จะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์

๒.๒ ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย
คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามตัวอย่างข้างต้น
การให้ระหว่าง ก. กับ ข. ไม่เสียภาษีเงินได้ แต่การให้
ระหว่าง ก. กับ ค. จะต้องเสียภาษีเงินได้ โดยพนักงาน
เจ้าหน้าที่จะเป็นผู้คำนวณในขณะจดทะเบียน

๒.๓ ค่าอากรแสตมป์ใบรับร้อยละ ๕๐ สตางค์

จากราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินทั้งแปลงหรือจำนวนทุนทรัพย์
ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง

๒.๔ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ หากที่ดินอยู่ในหลักเกณฑ์
ที่ต้องเสียร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ของที่ดินทั้งแปลงหรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง
แล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง ตามตัวอย่างข้างต้น
กรณี ก. ให้ ข. ซึ่งเป็นบุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่เสีย
ภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่เสียอากรแสตมป์ ตาม ๒.๓ ในส่วนที่
ก. ให้ ค. หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ
ก็ต้องเสีย เมื่อเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วจะได้รับยกเว้น
ไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ ตาม ๒.๓

๒.๕ สำหรับค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนลงชื่อ
คู่สมรส เป็นประเภทไม่มีทุนทรัพย์ คิดแปลงละ ๕๐ บาท

เรื่องที่ ๔ ค่าตรวจสอบข้อมูล

คำถาม : กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ.๒๕๔๙) (๑๐) (ญ) ค่าตรวจสอบ
ข้อมูล ด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคา หรือ
ข้อมูลอื่น ครั้งละ ๑๐๐ บาท มีความหมายรวมถึงอะไรบ้าง และ (ง)
ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ ๑๐ บาท ต่างหรือ
เหมือนกันกับ (ญ) อย่างไร

คำตอบ : การจัดเก็บค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน

ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่นครั้งละ ๑๐๐ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐)(ญ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) เป็นการ จัดเก็บค่าตรวจสอบข้อมูลด้านต่างๆที่กำหนดไว้ด้วยระบบ เทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น จากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น แต่การจัดเก็บค่าตรวจหลักฐาน ทะเบียนที่ดิน แปลงละ ๑๐ บาท ตามข้อ ๒(๑๐)(ง) เป็นการ จัดเก็บค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ดำเนินการตรวจโดยมิได้ใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นการ คัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ ด้วยมือ (ปัจจุบันใช้ถ่ายเอกสาร) ทั้งนี้ เป็นไปตามหนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๐๙ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ และหนังสือเวียนที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๘๗๐ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๙ ซึ่งสามารถ ศึกษาได้จากเว็บไซต์กรมที่ดิน เลือกเว็บไซต์หน่วยงานภายใน เลือกหน่วยงานส่วนกลาง เลือกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน เลือกส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เลือก หนังสือเวียน

เรื่องที่ ๕ การเปลี่ยนแปลงสัญญาขายฝาก

คำถาม : หากทำสัญญาขายฝากโดยดำเนินการที่กรมที่ดินเสร็จสิ้น เรียบร้อยแล้ว ภายหลังต้องการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาไถ่ถอน เร็วขึ้นจากเดิม และเปลี่ยนยอดเงินไถ่ถอนสูงขึ้นกว่าเดิม ซึ่งเป็น

ความประสงค์ร่วมและยินยอมของทั้งผู้ขายฝากกับผู้รับซื้อฝาก และต้องการดำเนินการให้ถูกต้องโดยจดทะเบียนแปลง ข้อตกลง ณ กรมที่ดินเพื่อมิให้มีปัญหาภายหลังต่อกัน สามารถดำเนินการได้หรือไม่ และต้องมีค่าใช้จ่ายหรือ ค่าธรรมเนียมใด ๆ เพิ่มเติมอีกหรือไม่ อย่างไร และจะมีผลกระทบใด ๆ ตามมาหรือไม่ หากเลยกำหนดไถ่ถอนแล้ว ผู้ซื้อฝากนำไปขายให้กับบุคคลอื่น

คำตอบ : กรณีตามคำถามขอเรียนว่า เมื่อมีการจดทะเบียนขายฝาก อสังหาริมทรัพย์โดยมีกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากและสินไถ่ไว้แล้ว ต่อมาผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากต้องการที่จะขอลดระยะเวลาขายฝาก และลดสินไถ่ลง กรณีเช่นนี้ไม่มีกฎหมายห้ามไว้ก็ย่อมทำได้ โดยจดทะเบียนในประเภท “แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาขายฝาก” จะเสียค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท

เรื่องที่ ๖ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย กรณี ถือกรรมสิทธิ์รวม

คำถาม : กรณีที่ที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมสองคน เมื่อต้องการขาย ที่ดินแปลงดังกล่าวจะเสียภาษีเงินได้อย่างไร

คำตอบ : ตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือ

สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ได้วางทางปฏิบัติในการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย สำหรับการขายที่ดิน กรณีมีชื่อเจ้าของที่ดินสองคนขึ้นไปเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม (เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔) มีวิธีคำนวณภาษีเงินได้ดังนี้

๑. กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดจากการได้รับมรดก การให้ การครอบครองปรปักษ์ หรือเจ้าของที่ดินให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์

๒. กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีเงินได้ในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล (หรือพูดง่าย ๆ ก็คือ เสียภาษีเงินได้โดยนำเงินได้ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนรวมกันแล้วจึงคิดภาษีเงินได้) แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์

เรื่องที่ ๗ ภาษีธุรกิจเฉพาะ

คำถาม : โฉนดที่ดินมีชื่อเจ้าของร่วม ๒ คน คือ พี่สาวและน้องสาว แต่พี่สาวมีชื่อในทะเบียนบ้านเพียงคนเดียวมากกว่า ๑ ปีแล้ว หากต้องการขายบ้านพร้อมที่ดินแปลงนี้จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : กรณีพี่สาวกับน้องสาวได้ร่วมกันซื้อที่ดินพร้อมบ้านมาและร่วมกันขายที่ดินพร้อมบ้านไปภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนซื้อมา เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ในฐานะคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล ในอัตราร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขาย แล้วราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง โดยไม่อาจนำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิไม่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

เรื่องที่ ๘ ปก.๓๗

คำถาม อยากได้คำอธิบายเกี่ยวกับ ปก.๓๗ และอยากได้ความแตกต่างระหว่างอากรแสตมป์กับ ปก.๓๗ ตามความเข้าใจนั้นเข้าใจว่า เก็บ ปก.๓๗ แทนการติดตัวอากรในสัญญาเช่นติดอากรในสัญญาฉบับละห้าบาท แทนที่จะให้ติดตัวอากรแต่เก็บเป็นจำนวนเงินแทน แล้วเหตุใดเมื่อเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจึงไม่เก็บ

ปก.๓๗ ที่มีคู่ฉบับสัญญาที่ต้องปิดอากรเหมือนกัน

คำตอบ :

๑. ถ้า ปก. ๓๗ ตามคำถามหมายถึงประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๓๗) เรื่อง กำหนดวิธีการชำระอากรเป็นตัวเงินแทนการปิดแสตมป์อากรสำหรับตราสารบางลักษณะ ประกาศ ณ วันที่ ๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๘ ขอเรียนว่า ตามประกาศฯ ข้อ ๒(๑) และข้อ ๓ (๑)(ข) กำหนดวิธีการชำระอากรเป็นตัวเงินแทนการปิดแสตมป์ สำหรับกรณีเข้าที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ตามลักษณะแห่งตราสาร ๑ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายประมวลรัษฎากร โดยผู้ให้เข้าจะต้องเสียอากรจากทุกจำนวน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท แห่งค่าเช่าหรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า เป็นค่าอากรแสตมป์ ๑ บาท (หรือเรียกง่าย ๆ ว่า ร้อยละ ๑๐ สตางค์ หรือ ๐.๑) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในขณะที่จดทะเบียนเช่า

๒. สำหรับการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร จะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ ตามลักษณะแห่งตราสารที่ ๒๘ (ข) สำหรับใบรับที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ ๒๐๐ บาทขึ้นไปทุก ๒๐๐ บาทหรือเศษของ ๒๐๐ บาท (หรือเรียกง่าย ๆ ว่า

ร้อยละ ๕๐ สตางค์ หรือ ๐.๕) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์
 ท้ายประมวลรัษฎากร แต่ผู้ขอจดทะเบียนยังคงต้องชำระ
 อากรแสตมป์เป็นจำนวนเงิน ๕ บาท สำหรับการทำคู่มือฉบับ
 หรือคู่มือแห่งตราสาร ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๓
 เนื่องจากไม่มีกฎหมายยกเว้นให้

หากต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับประกาศฯ
 ดังกล่าว ขอให้ติดต่อสอบถามโดยตรงได้ที่ศูนย์ข้อมูล
 กรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๐ ๒๒๗๒ ๘๐๐๐

เรื่องที่ ๙ ขอดอนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินติดจำนอง

คำถาม : ในกรณีที่ถือครองกรรมสิทธิ์ และจดจำนองกับธนาคาร
 ร่วมกันแต่เนื่องจากผู้จดจำนองคนหนึ่งถอนตัว อยากทราบว่า
 ในกรณีดังกล่าวต้องไปดำเนินการอย่างไรที่กรมที่ดินบ้าง
 และมีค่าธรรมเนียมอย่างไร

คำตอบ : ถ้าหากการถอนตัวของผู้จำนองคนหนึ่งนั้นหมายถึง ผู้จำนอง
 ต้องการโอนที่ดินส่วนของตนในระหว่างจำนองให้แก่ผู้อื่น
 หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วม ย่อมต้องแจ้งความประสงค์ให้
 ผู้รับจำนองทราบและยินยอมเสียก่อน เมื่อผู้รับจำนอง
 ยินยอมแล้วให้ผู้โอนและผู้รับโอนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
 พร้อมทั้งเอกสารหลักฐาน ได้แก่ สำเนาทะเบียนบ้าน บัตร
 ประจำตัวประชาชน ทะเบียนสมรส (ถ้ามี) หนังสือยินยอม

ของคู่สมรส หนังสือยินยอมจากธนาคารผู้รับจำนอง ไปยื่น
คำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ส่วน
ค่าใช้จ่ายถ้าเป็นการโอนขายเฉพาะส่วน ต้องเสียดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์
เฉพาะส่วนที่โอน

๒. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย จากราคา
ประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอน ตามอัตราก้าวหน้าของ
กรมสรรพากร โดยจะต้องทราบราคาประเมิน วิธีการได้มา
และจำนวนปีที่ผู้ขายถือครองที่ดิน จึงจะคำนวณภาษีได้

๓. ภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น)
จากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอนหรือราคาซื้อขาย
แล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง

๔. อากรแสตมป์ ร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์
เฉพาะส่วนที่โอนหรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า
คิดตามราคาสูง แต่ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๓. แล้ว
จะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ

เรื่องที่ ๑๐ กรณีเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ต้องติดอากรคู่ฉบับหรือไม่

คำถาม : เนื่องจากมีสำนักงานที่ดินหลายแห่งปฏิบัติไม่เป็นไปใน
แนวทางเดียวกัน คือ บางแห่งเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว

อาการที่ได้รับยกเว้นหรือเป็นคนละอย่างกับอาการจึงต้องติด
บางแห่งเสียภาษีธุรกิจแล้วไม่ต้องเสียอากร และไม่ต้องเสีย
อากรค่านับด้วย โดยมีเหตุผลว่า เมื่อไม่ต้องเสียอากรจึงไม่ต้อง
ติดอากรค่านับ

คำตอบ : การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว
จะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ ตามลักษณะ
แห่งตราสารที่ ๒๘ (ข) สำหรับใบรับที่มีจำนวนเงินตั้งแต่
๒๐๐ บาทขึ้นไปทุก ๒๐๐ บาทหรือเศษของ ๒๐๐ บาท
(หรือเรียกว่า ง่ายๆ ว่า ร้อยละ ๕๐ สตางค์ หรือ ๐.๕) แห่ง
บัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายประมวลรัษฎากร ซึ่งไม่รวมถึง
อากรแสตมป์สำหรับการทำค่านับหรือค่านึกแห่งตราสาร
ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๓

เรื่องที่ ๑๑ ผู้รับจำนองหลายรายรับจำนองที่ดินในลำดับเดียวกัน

คำถาม : ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองที่ดินคิดอย่างไร หากระบุ
ยอดจำนองในสัญญาจำนองยอดเดียว ในกรณีที่ผู้มีเจ้าหนี้
จำนองหลายรายแต่ไม่ได้แบ่งวงเงินจำนองสำหรับเจ้าหนี้
แต่ละราย คิดค่าธรรมเนียมยอดเดียวใช่หรือไม่ การคิด
ค่าธรรมเนียมจำนองคำนวณจากยอดวงเงินจำนองตาม
สัญญาจำนองเป็นหลักใช่หรือไม่ แม้ว่าสัญญาจะมีเจ้าหนี้

หลายราย และเจ้าหนี้แต่ละรายมียอดหนี้ไม่เท่ากัน

คำตอบ : กรณีที่ผู้รับจำนองหลายรายต้องการที่จะรับจำนองที่ดินของลูกหนี้ในลำดับเดียวกัน โดยไม่ได้แยกหนี้ (เจ้าหนี้ร่วม) ในการจดทะเบียนจำนองจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในอัตราร้อยละ ๑ ของวงเงินจำนอง แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (ฉ) แต่หากมีการแยกหนี้ว่าผู้รับจำนองแต่ละรายรับจำนองวงเงินเท่าใด ในการจดทะเบียนจำนองจะแยกเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามรายผู้รับจำนองในอัตราร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามนัยกฎกระทรวงดังกล่าว

เรื่องที่ ๑๒ โอนสิทธิเก็บกินให้ผู้เยาว์

คำถาม : ต้องการโอนสิทธิเก็บกินให้กับบุตรที่มีอายุ ๑๓ ปี สามารถทำได้หรือไม่ หากทำได้ต้องใช้เอกสารอะไรบ้าง และมีขั้นตอนรวมทั้งค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินอย่างไร

คำตอบ : ๑. กรณีบิดามารดาเป็นเจ้าของที่ดินต้องการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้บุตรผู้เยาว์อายุ ๑๓ ปีเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินในที่ดิน อันเป็นนิติกรรมการได้มาซึ่งสิทธิอันใดอันหนึ่งที่ผู้เยาว์สามารถทำเองได้ (ตามมาตรา ๒๒ แห่งประมวล

กฎหมายแพ่งและพาณิชย์) หรือหากผู้เยาว์ไม่ไปดำเนินการด้วยตนเองก็ย่อมมอบอำนาจให้บิดาหรือมารดา หรือผู้อื่นไปดำเนินการแทนได้

๒. ขั้นตอนการจดทะเบียน บิดามารดาซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและผู้เยาว์หรือผู้รับมอบอำนาจของผู้เยาว์ต้องไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน พร้อมทั้งนำต้นฉบับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน และทะเบียนสมรสของบิดามารดา ใบสูติบัตรของผู้เยาว์ และหนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี) (กรณีผู้ขอไม่ดำเนินการด้วยตนเอง) ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๓. ค่าธรรมเนียม หากเป็นการจดทะเบียนสิทธิแก่ภิกษุโดยไม่มีค่าตอบแทนเสียค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท

เรื่องที่ ๑๓ ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการดำเนินการโอนสิทธิการเช่า

คำถาม : ในกรณีที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าไว้เป็นระยะเวลา ๓๐ ปี ต่อมาเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้จดทะเบียนสิทธิแก่ภิกษุให้กับบุคคลที่ ๓ (สิทธิการเช่าเดิมยังคงเหลือ ๒๑ ปี ๓ เดือน) อยากสอบถามว่า

๑. จำเป็นต้องมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าใหม่กับผู้ทรงสิทธิแก่ภิกษุหรือไม่ โดยยกเลิกสัญญาเช่าเดิมแล้วเปลี่ยน

ให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นผู้เช่าแทน หากจำเป็นต้องทำจะเสีย
ค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง ในอัตราเท่าใด

๒. หากไม่เลือกวิธีแรก (ยกเลิกสัญญาเดิมแล้วเซ็น
สัญญากับผู้ให้เช่ารายใหม่ซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน) แต่
เลือกใช้วิธีโอนสิทธิการเช่าจากผู้ให้เช่าเดิมมาให้ผู้ทรงสิทธิ
เก็บกินเป็นผู้เช่า มีความต่างกับวิธีแรกอย่างไร และสามารถ
เลือกทำวิธีนี้ได้หรือไม่ ในกรณีที่ใช้วิธีโอนสิทธิการเช่า
มีค่าใช้จ่ายอย่างไร ในอัตราเท่าใด

คำตอบ : กรณีตามคำถามขอเรียนว่า กรณีเจ้าของที่ดินจดทะเบียนให้เช่า
ที่ดินดังกล่าวไว้แล้วมีกำหนด ๓๐ ปี ต่อมาเจ้าของที่ดินนำ
ที่ดินแปลงดังกล่าวมาจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้แก่ผู้อื่นอีก
แต่หากการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้นเพื่อให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน
เป็นผู้เก็บผลประโยชน์จากค่าเช่าที่มีการจดทะเบียนเช่ากันไว้
ก่อนแล้ว ดังนั้น ก็ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องมาดำเนินการ
จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า หรือจดทะเบียนเลิกเช่าแล้ว
จดทะเบียนเช่ากันใหม่แต่อย่างใด

เรื่องที่ ๑๔ การคิดภาษีธุรกิจเฉพาะ

คำถาม : ได้ซื้อบ้านมือสองและอยู่อาศัยเกิน ๓ ปี แต่ไม่ได้ย้าย
ทะเบียนบ้านมา ได้แต่ย้ายทะเบียนบุตรเข้ามา เนื่องจากเป็น
เจ้าบ้านอยู่อีกหลังหนึ่ง ไม่อาจเป็นเจ้าบ้านทั้งสองหลังได้

ถ้าจะขาย จะได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่ (บุตรที่เข้ามาได้อยู่อาศัยเกิน ๑ ปี แต่บุตรอายุไม่ถึง ๒๐ ปี)

คำตอบ : ตามประมวลรัษฎากร การขายอสังหาริมทรัพย์ที่บุคคลได้กระทำภายในห้าปี นับแต่วันจดทะเบียนการได้มา อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เว้นแต่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น (โดยมีชื่อในทะเบียนบ้านชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึง ๑ ปี) จะไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีตามคำถามเมื่อคุณซื้อบ้านมาโดยยังไม่ได้ย้ายชื่อเข้าอยู่ในทะเบียนบ้าน เมื่อคุณขายในระหว่างห้าปี จึงอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย

เรื่องที่ ๑๕ การคำนวณภาษีรายได้จากการขายบ้าน

คำถาม : อยากทราบวิธีการคำนวณภาษีรายได้จากการขายบ้าน ต้องคิดอัตราตามช่วงรายได้ (เมื่อหักค่าเสื่อมราคาตามปีที่ถือครอง ตั้งแต่ ๙๐-๕๐% แล้ว) เช่น ต่ำกว่า ๑๕๐,๐๐๐ คิด ๐% ๑๕๐,๐๐๑ -๕๐๐,๐๐๐คิด ๑๐% ๕๐๐,๐๐๑-๑,๐๐๐,๐๐๐ คิด ๒๐% เกิน ๑ ล้าน คิด ๓๐% โดยคำนวณภาษีจากอัตรารายได้ ในลักษณะนี้หรือเปล่า หรือคำนวณโดยใช้อัตรา Flat

rate ๑% อัตราเดียว จากยอดขายเต็มหรือราคาประเมิน

คำตอบ : การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

๑. ผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา กรณีขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ซื้อมา (การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก มรดกหรือรับให้ เช่น การขาย) ให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์มา หักค่าใช้จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด เหลือเท่าใดถือเป็น เงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง (ถ้าเกินสิบปีให้นับ เพียงสิบปีและเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี) ได้ผลลัพธ์เป็น เท่าใดให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ดังนี้

๑.๑ เงินได้สุทธิไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท อัตรา ภาษีร้อยละ ๕

๑.๒ เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท อัตราภาษีร้อยละ ๑๐

๑.๓ เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท แต่ ไม่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท อัตราภาษีร้อยละ ๒๐

๑.๔ เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่เกิน ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท อัตราภาษีร้อยละ ๓๐

๑.๕ เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท ขึ้นไป อัตราภาษีร้อยละ ๓๗ ได้ผลลัพธ์เท่าใดให้คุณด้วย จำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย แต่ไม่มี

การยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้สุทธิ ๑๕๐,๐๐๐ บาทแรก แต่อย่างไร เนื่องจากการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้สุทธิ ๑๕๐,๐๐๐ บาทแรกในปีภาษีนั้น ใช้สำหรับกรณีผู้มีเงินได้ยื่น เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาต่อเจ้าหน้าที่กรมสรรพากร ภายในวันที่ ๓๐ มีนาคมของทุกปีเท่านั้น

๒. ผู้ขายเป็นนิติบุคคล เสียภาษีในอัตราร้อยละ ๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ราคาใด สูงกว่าคิดตามราคาสูง

สามารถตรวจสอบวิธีการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ได้ทางเว็บไซต์กรมที่ดิน เลือกการติดต่อสำนักงานที่ดิน เลือกค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร เลือกตัวอย่างการ คำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เลือกตัวอย่างที่ ๓ การขาย อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากมรดกหรือรับให้ เช่น การขาย

เรื่องที่ ๑๖ ซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี

คำถาม : อยากทราบว่ากรณีทาว์นเฮาส์เป็นกรรมสิทธิ์รวม (สมมุติว่า เป็นกรรมสิทธิ์รวมของนาย ก และนาย ข) ถ้านาย ก ถูก บัตรเครดิตฟ้องให้ชำระหนี้ และมีคำสั่งให้ขายทอดตลาด ทาว์นเฮาส์ เพื่อชำระหนี้ของนาย ก (ทาว์นเฮาส์ปลอดภาระ ไม่ติดจำนอง) แล้ว นาย ข (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม)

เข้าไปประมูลซื้อทรัพย์สินจากกรมบังคับคดีได้ เวลาไป
ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ทาว์นเฮาส์ให้เป็นของนาย ข คนเดียว
นาย ข จะต้องเสียค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์เต็ม
จำนวน หรือเฉพาะส่วนของนาย ก ที่โอนมาเป็นของนาย ข

คำตอบ : กรณีศาลสั่งขายทอดตลาดทาว์นเฮาส์เต็มจำนวน (ขาย
ทั้งแปลง) แล้ว ปรากฏว่านาย ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเป็นผู้
ซื้อทอดตลาดได้ ในการจดทะเบียนโอนจะต้องโอนไป
ทั้งจำนวนโดยเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอน
ซึ่งคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและทาว์นเฮาส์
เต็มจำนวน นาย ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมเพียงแต่ขอแบ่งเงิน
ที่ได้จากการขายทอดตลาดทาว์นเฮาส์ในส่วนของตนที่
ถือกรรมสิทธิ์ได้เท่านั้น

เรื่องที่ ๑๗ การยกเลิกสิทธิเก็บกิน

คำถาม : เมื่อก่อนตอนยังไม่หย่ากับภรรยา ผมได้จดทะเบียนให้ภรรยา
มีสิทธิเก็บกินในโฉนดแปลงหนึ่ง ในวันนี้ผมอยากจะยกเลิก
สิทธิดังกล่าวโดยไปดำเนินเรื่องที่สำนักงานที่ดินโดยไม่พา
อดีตภรรยาไปด้วยจะได้หรือไม่ หากทำได้จะเสียค่าใช้จ่าย
ประมาณเท่าไร

คำตอบ : ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คู่กรณีจะต้องนำ
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปยื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงาน

เจ้าหน้าที่ การจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินก็เช่นกันจะต้อง
เกิดจากความสมัครใจของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายซึ่งได้แก่ผู้ถือ
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและผู้ทรงสิทธิเก็บกิน โดยจะต้องไปยื่นคำขอ
จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกัน ไม่สามารถที่จะไป
ฝ่ายเดียวได้เว้นแต่ฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายไม่สะดวกที่จะไป
ดำเนินการด้วยตนเองยอมมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปทำแทนได้
การจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินเป็นการจดทะเบียนประเภท
ไม่มีทุนทรัพย์ ซึ่งเสียค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอ ๕ บาท
ค่าจดทะเบียน แพลงละ ๕๐ บาท

เรื่องที่ ๑๘ ภาษีซื้อขายที่ดิน

คำถาม : ภาษีในการซื้อที่ดินของนิติบุคคล (บริษัท) กับบุคคลธรรมดา
เสียภาษีเหมือนหรือต่างกันอย่างไร และภาษีในการขายที่ดิน
ของนิติบุคคล (บริษัท) กับบุคคลธรรมดา เหมือนหรือต่างกัน
อย่างไร

คำตอบ : ก่อนอื่นต้องขอทำความเข้าใจก่อนว่า ในการคำนวณภาษีเงินได้
หัก ณ ที่จ่าย จากการขายอสังหาริมทรัพย์ พนักงาน
เจ้าหน้าที่จะพิจารณาจากผู้ขายซึ่งมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้
ไม่เกี่ยวกับผู้ซื้อ และกรณีผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดาหรือ
นิติบุคคลจะเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย แตกต่างกัน ดังนี้

๑. ผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา จะคำนวณภาษีเงินได้

หัก ณ ที่จ่าย จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ และอัตราภาษีที่กรมสรรพากรกำหนดตามประมวลรัษฎากร

๒. ผู้ขายเป็นนิติบุคคล จะเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ ๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคา ทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

ท่านสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเสียภาษี อากรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ได้ทางเว็บไซต์กรมที่ดิน หน้าหลักเลือกหัวข้อ การติดต่อสำนักงานที่ดิน หัวข้อ ค่าธรรมเนียม ภาษี อากร

เรื่องที่ ๑๙ สิทธิเก็บกิน

คำถาม : ๑. สิทธิเก็บกิน สามารถทำได้กับบุคคลที่นามสกุล เดียวกัน หรือใครก็ได้ใช่หรือไม่

๒. ถ้าพ่อทำสิทธิเก็บกินให้บุตร บุตรคนนั้นสามารถ ทำการจัดตั้งนิติบุคคล เพื่อทำธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่ได้รับสิทธิ เก็บกินหรือไม่ มีข้อกฎหมายหรือข้อห้ามใดบ้าง (ผู้รับสิทธิ เก็บกินบนที่ดิน เป็นผู้มีส่วนในนิติบุคคลที่สร้างบนที่ดิน ผืนนั้นด้วย)

๓. การขอจดทะเบียนสิทธิเก็บกินทำอะไรอย่างไร เสียค่าใช้จ่ายเท่าไร

คำตอบ กรณีตามคำถามขอเรียนว่า สิทธิเก็บกิน คือ ทรัพย์สินสิทธิ

อย่างหนึ่งที่เจ้าของยังคงมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อยู่ เพียงแต่ยอมให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเข้ามาครอบครอง ใช้ประโยชน์และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สิน ตลอดจนมีอำนาจจัดการทรัพย์สินนั้นได้ ดังนั้น หากเจ้าของที่ดินต้องการที่จะจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้ผู้ใดเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ก็ชอบที่จะกระทำได้ โดยไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิเก็บกินแล้ว ย่อมมีผลทำให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวได้ แต่ต้องไม่เกินไปกว่าสิทธิที่ตนเองมีอยู่

สำหรับค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน มีดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินกรณี ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทน คิดแปลงละ ๕๐ บาท แต่ถ้าเป็น กรณีที่มีค่าตอบแทน คิดในอัตราร้อยละ ๑ ของราคา ค่าตอบแทนที่คู่กรณีตกลงกัน

๒. ค่าอากรแสตมป์ การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินกรณี ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทน ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินกรณีที่มีการจ่าย ค่าตอบแทนให้แก่กัน เรียกเก็บอากรแสตมป์ในอัตราร้อยละ

๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน

เรื่องที่ ๒๐ ในโฉนดมีชื่อ ๓ คน จะโอนให้เหลือ ๑ คน

คำถาม : มีตึกแถวอยู่ ๑ ห้อง ในโฉนดมีชื่อ ๓ คน เป็นพี่น้องกัน ชาย ๒ คน หญิง ๑ คน มีครอบครัวกันหมดแล้ว อยากทราบว่า พี่ชายทั้ง ๒ คน จะยกที่ให้เป็นของน้องสาว ต้องทำอย่างไรบ้าง และต้องเสียค่าธรรมเนียมอย่างไร

คำตอบ : กรณีโฉนดที่ดินมีชื่อพี่ชายสองคนและน้องสาวเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ต่อมาพี่ชายทั้งสองคนจะโอนที่ดินเฉพาะส่วนของตนให้แก่ น้องสาว เพื่อให้ น้องสาวเป็นเจ้าของที่ดินเพียงผู้เดียว ในการจดทะเบียนโอน ผู้โอนและผู้รับโอนจะต้องนำโฉนดที่ดิน ทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน และหนังสือยินยอมของคู่สมรส (กรณีที่ดินเป็นสินสมรส) ไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน โดยเสียค่าใช้จ่าย ดังนี้

๑.๑ ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ จากราคาประเมิน
ทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอน

๑.๒ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอน ตามหลักเกณฑ์และอัตราภาษีที่กรมสรรพากรกำหนดตามประมวลรัษฎากร

๑.๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอนหรือราคาทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า เฉพาะการโอนที่อยู่

หลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร

๑.๔ อากรแสดมปี ร้อยละ ๐.๕ จากราคา
ประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอน หรือราคาทุนทรัพย์
แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า แต่หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๑.๓
แล้วจะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสดมปีใบรับ

เรื่องที่ ๒๑ การคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คำถาม : พ.ร.ฎ. ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขาย
อสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าและหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ.
๒๕๔๑ มาตรา ๔ (๖)(ค) วรรคสอง ในกรณีที่ดินและอาคาร
หรือสิ่งปลูกสร้างตาม (ค) ได้มาไม่พร้อมกันกำหนดเวลาห้าปี
ตามความใน (๖) ให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดินหรือ
อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง" ถามว่า การคำนวณ
ภาษีธุรกิจเฉพาะจะนำเอาราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมกัน
เป็นทุนทรัพย์ในการคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือจะเอา
เฉพาะราคาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างใดอย่างหนึ่งที่ได้มา
ภายหลังและภายใน ๕ ปี เป็นทุนทรัพย์ในการคำนวณภาษี
ธุรกิจเฉพาะ

คำตอบ : การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาไม่พร้อมกัน
ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามคำถาม จะคำนวณ
ภาษีธุรกิจเฉพาะจากราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและ

สิ่งปลูกสร้างรวมกัน หรือราคาขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น
แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า คิดตามราคาสูง

เรื่องที่ ๒๒ ค่าใช้จ่ายจดทะเบียนการเช่าที่ดิน

คำถาม : เช่าที่ดินจากการรถไฟแห่งประเทศไทย ประสงค์จะนำไป
จดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน มีการคำนวณค่าใช้จ่ายการ
จดทะเบียนการเช่าอย่างไร

คำตอบ : กรณีเช่าที่ดินจากการรถไฟแห่งประเทศไทย เมื่อเช่าเกินกว่า
๓ ปี ในการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะเสีย
ค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๑ จากทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง
(จำนวนเงินค่าเช่ารวมเงินกินเปล่า) และเสียอากรในอัตรา ๑
บาท ต่อทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ
๑,๐๐๐ บาท แห่งค่าเช่าหรือเงินกินเปล่าหรือทั้ง ๒ อย่าง
รวมกัน ตลอดจนอายุการเช่า

เรื่องที่ ๒๓ ให้กับมรดกต่างกันอย่างไร ผู้สืบสันดานคือใครบ้าง

คำถาม : ความหมายที่กรมที่ดินถือปฏิบัติในการตีความ

๑. ให้ กับ มรดก ต่างกันอย่างไร

๒. ผู้สืบสันดาน คือ ใครบ้าง กรณีแม่จะโอนบ้านให้ลูกจะคิด
ค่าธรรมเนียมในการโอนร้อยละ ๒ หรือร้อยละ ๐.๕

คำตอบ : ๑. “ให้” คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น ส่วน “มรดก” คือ ทรัพย์สินของผู้ตายที่ตกได้แก่ทายาท และทายาทมีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์สินมรดกนั้นทันทีที่เจ้ามรดกตาย

๒. “ให้” กับ “มรดก” ต่างกันตรงที่ว่า “ให้” เป็นเรื่อง ที่ผู้ให้มีเจตนายกให้ทรัพย์สินแก่ผู้รับให้ในขณะที่ผู้ให้ยังคงมีชีวิตอยู่ ส่วน “มรดก” ทายาทจะได้รับมรดกก็เมื่อเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นเจ้ามรดกเสียชีวิตไปแล้ว

๓. ผู้สืบสันดาน หมายถึง ผู้สืบสายโลหิตโดยตรงลงมาทุกชั้นของเจ้ามรดก เช่น บุตร หลาน เหลน ของเจ้ามรดก ฯลฯ

๔. การโอนที่ดินโดยทั่วไปจะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ เว้นแต่เป็นการให้หรือโอนมรดก เฉพาะระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เสียร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ดังนั้น ถ้าเป็นกรณีแม่ให้ที่ดินแก่ลูกโดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน เสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ (๕๐ สตางค์) จากราคาประเมินทุนทรัพย์ และเสียค่าอากรแสตมป์ร้อยละ ๐.๕ (๕๐ สตางค์) จากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือจำนวนทุนทรัพย์

ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

เรื่องที่ ๒๔ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการขายฝากที่ดิน

คำถาม : ค่าธรรมเนียมในการขายฝาก ที่ดิน ใคร ต้องเป็นผู้รับผิดชอบ
ในการทำนิติกรรม ระหว่าง ผู้ขาย กับ ผู้ซื้อ

คำตอบ : ๑. ก่อนอื่นขอชี้แจงก่อนว่า ในการจดทะเบียนขายฝาก จะเสีย
ค่าใช้จ่าย ดังนี้

๑.๑ ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์

๑.๒ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย คำนวณจากราคา
ประเมินทุนทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และอัตราภาษีที่
กรมสรรพากรกำหนดตามประมวลรัษฎากร

๑.๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น)
จากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือราคาขายฝากแล้วแต่ราคาใด
สูงกว่า เฉพาะการขายฝากที่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษี
ธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร (ได้รับลดเหลือร้อยละ
๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) จนถึงวันศุกร์ที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๓)

๑.๔ อากรแสตมป์ ร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมิน
ทุนทรัพย์หรือราคาขายฝากแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า แต่หาก
เสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๑.๓ แล้วจะได้รับยกเว้นไม่ต้อง
เสียอากรแสตมป์

๒. ในการจดทะเบียนขายฝากตาม ๑. ใครจะเป็นผู้เสีย

ค่าใช้จ่าย ขอเรียนว่า

๒.๑ **ค่าธรรมเนียม** แบ่งเป็น ๒ ตอน คือ ตอนแรก เมื่อจดทะเบียนขายฝาก ถ้าผู้ซื้อฝากได้ออกค่าธรรมเนียมไป ผู้ไถ่จะต้องชดใช้ให้แก่ผู้ซื้อฝากพร้อมกับการชำระสินไถ่ ตอนที่ ๒ เมื่อจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก ผู้ไถ่เป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมเอง (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๐๐ วรรคแรก) หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง ก็คือ ในขณะที่จดทะเบียนขายฝาก ผู้ขายฝากเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมตาม ๑.๑ แต่กฎหมายก็ไม่ได้ห้าม หากคู่กรณีจะตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากเป็นผู้ออก ส่วนในขณะที่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก ผู้ขายฝากเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม แปลงละ ๕๐ บาท

๒.๒ **ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร** (ตาม ๑.๒ - ๑.๔) ผู้มีเงินได้ (ผู้ขายฝาก) เป็นผู้มีหน้าที่เสีย

เรื่องที่ ๒๕ การเสียอากรแสตมป์ และภาษีเงินได้

คำถาม : ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ ที่คิดทุก ๒๐๐ บาท ต้องเสีย ๑ บาท นั้น เป็นค่าอากรแสตมป์เกี่ยวกับเรื่องใดที่เรียกเก็บจากราคาประเมินหรือจากทุนทรัพย์ที่แสดง

- ค่าอากรแสตมป์ดังกล่าวมีอัตราขั้นสูงไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ถูกต้องหรือไม่

- ค่าอากรแสตมป์ดังกล่าวเรียกเก็บการจดทะเบียนประเภทใดบ้าง (กรณีจำนองหากคู่สัญญาปิดอากรแสตมป์ที่สัญญาอยู่แล้ว ยังคงต้องเสียอากรแสตมป์อยู่ด้วยหรือไม่)
- ภาษีเงินได้ ในกรณีจดทะเบียนประเภทโอนชำระหนี้จำนอง จะต้องเสียภาษีเงินได้หรือไม่ (เนื่องจากการชำระหนี้จึงไม่น่าที่จะถือว่ามีเงินได้) หากต้องเสียใครเป็นผู้เสีย

คำตอบ :

๑. ค่าอากรแสตมป์ที่ทุก ๒๐๐ บาท เสีย ๑ บาท จะเป็นอากรแสตมป์ที่เรียกเก็บในฐานะเป็นใบรับ เช่น ในการจดทะเบียนขายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจะเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ใบรับร้อยละ ๕๐ สตางค์ (๒๐๐ บาท เสีย ๑ บาท) จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดจากราคาสูง และไม่มีอัตราขั้นสูงในการเรียกเก็บ

๒. อากรแสตมป์ทุกจำนวน ๒,๐๐๐ บาท เสียอากร ๑ บาท (ร้อยละ ๐.๐๕) ตามคำถามเป็นอากรสัญญาถ่วง ซึ่งมีอัตราขั้นสูง ในการเรียกเก็บไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท สัญญาจำนองไม่มีกรณีเสียอากร เว้นแต่จะให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินด้วย

๓. การจดทะเบียนโอนที่ดินชำระหนี้จำนอง เสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเช่นเดียวกับซื้อขาย

เรื่องที่ ๒๖ สอบถามการคิดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์อาคาร

คำถาม : ในกรณีที่ผมซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ให้บริษัทหนึ่งเช่าที่ดินทำการก่อสร้างอาคาร ซึ่งได้ตกลงจะโอนอาคารให้เป็นของผม หลังจากที่หมดสัญญาแล้วโดยไม่ต้องเสียค่าซื้ออาคาร และตอนนี้ครบกำหนดตามสัญญาเช่าที่ดินแล้วครับ ผมอยากทราบว่า

๑. การโอนแบบนี้ถือเป็นการโอนแบบใด เช่น การโอนให้, โอนตามกฎหมาย, โอนสิทธิเหนือพื้นดิน หรืออื่น ๆ

๒. ตามข้อ ๑. การโอนแต่ละแบบมีค่าธรรมเนียมไม่เท่ากัน ต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอน และอื่น ๆ ประมาณเท่าไร

๓. ผู้ใดเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมการโอน (บริษัทหรือทางผม)

คำตอบ : ถ้าข้อเท็จจริงตามคำถามของคุณเป็นเรื่องการให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร โดยตกลงกันให้อาคารที่ผู้เช่าปลูกสร้างตกเป็นของเจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า) ที่เรียกว่าสัญญาต่างตอบแทน ยิ่งกว่าการเช่า เมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุด อาคารที่สร้างขึ้นนั้นจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินทันทีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาในฐานะส่วนควบของที่ดิน โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๑/๒๔๘๘ และ ๖๒๘/๒๕๒๑) และเมื่อไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงไม่มีการต้องเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ

เรื่องที่ ๒๓ เปลี่ยนสัญญา กรรมสิทธิ์ที่ดิน

คำถาม : ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวมาแล้ว ต้องการจะเปลี่ยนชื่อของผู้เช่า แต่ใช้สัญญาตัวเดิม โดยเจ้าของที่ดินเป็นคนเดิม เหตุการณ์จำลอง นาย A ทำสัญญาเช่าระยะเวลา 20 ปี บนพื้นที่แห่งหนึ่ง กับนาย B ได้มีสัญญาเช่า แต่นาย A ต้องการจะทำการให้เช่าระยะยาวตามสัญญาที่เหลือ โดยมีนาย C เป็นผู้เช่า อยากทราบว่า จะเสียค่าธรรมเนียมอะไรบ้าง

คำตอบ : กรณีตามคำถาม เมื่อนาย A ซึ่งเป็นผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะให้นาย C เป็นผู้เช่าต่อตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ โดยข้อตกลงต่าง ๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าเดิมที่นาย A ทำไว้กับนาย B เช่นนี้เป็นเรื่องการโอนสิทธิการเช่า จากนาย A (ผู้เช่า) ไปยังนาย C ทั้ง ๒ ฝ่าย สามารถจดทะเบียนในประเภท โอนสิทธิการเช่าได้เมื่อนาย B ผู้ให้เช่ายินยอม โดยเสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๑ ตามค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ และเสียค่าอากรแสตมป์ในอัตรา ๑ บาท ต่อทุกจำนวนเงิน ๑,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๑,๐๐๐ บาท ตามค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่นั้น

เรื่องที่ ๒๔ การจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน

คำถาม : ๑. การจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน มีหลักเกณฑ์อย่างไรบ้าง มีการกำหนดมูลค่าหรือไม่ และมูลค่าเท่าใดจึงจะต้องจด

๒. ต้องใช้เอกสารอะไรบ้าง และมีค่าใช้จ่ายเท่าไร

๓. หากเป็นบุคคลในครอบครัว เช่น ที่ดินเป็นของบุตร แต่บิดานำมาปลูกสร้างอาคารและเก็บค่าเช่ารายได้ค่าเช่าเป็นของบิดา กรณีนี้ต้องจดทะเบียนสิทธิเก็บกินหรือไม่

๔. หากต้องการสืบค้นกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน จะสืบค้นได้จากที่ใดบ้าง

คำตอบ :

๑. สิทธิเก็บกินเป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่ง เมื่อเจ้าของที่ดินจดทะเบียนสิทธิเก็บกินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ย่อมมีผลทำให้เจ้าของที่ดินต้องเสียสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินบางประการ แต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังเป็นของเจ้าของที่ดินอยู่เช่นเดิม การจดทะเบียนสิทธิเก็บกินคู่กรณีอาจมีการชำระค่าตอบแทนให้แก่กันหรือไม่ก็ได้ หากการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้นคู่กรณีมีการชำระค่าตอบแทนให้แก่กัน พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ และอากรแสตมป์ใบรับร้อยละ ๐.๕ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน แต่ถ้าคู่กรณีไม่มีการชำระค่าตอบแทนให้แก่กัน พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปรลงละ ๕๐ บาท และไม่มีกรณีต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ

๒. เอกสารหลักฐานที่ใช้ประกอบการจดทะเบียนสิทธิ

เก็บกินในที่ดิน ได้แก่ ทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนสมรส (ถ้ามี) หนังสือยินยอมคู่สมรส และโฉนดที่ดิน ถ้าเป็นกรณีจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในตัวอาคาร ก็ต้องมีหลักฐานแสดงความเป็นเจ้าของอาคาร ประกอบการจดทะเบียนด้วย

๓. ตามคำถาม ไม่ชัดเจนว่าการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินจะจดทะเบียนในที่ดินหรืออาคาร ใครจะเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

๔. กรณีต้องการสืบค้นข้อมูลเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน สามารถดูได้จากเว็บไซต์กรมที่ดินหน้าหลัก
เลือก เว็บไซต์หน่วยงานภายใน → หน่วยงานส่วนกลาง
→ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน → ระเบียบคำสั่ง → ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙

เรื่องที่ ๒๙ การจัดเก็บค่าธรรมเนียมการขอตรวจสอบกรรมสิทธิ์ที่ดิน

คำถาม : ขอความกระจ่างเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการขอตรวจสอบกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยขอให้แยกรายละเอียดให้ชัดเจน เช่น ค่าคำขอ ค่าธรรมเนียม ค่าตรวจหลักฐานทางทะเบียน ว่าจัดเก็บอย่างไร ตามระเบียบใด เพราะตอนนี้

เจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินฯ มีความเข้าใจที่ไม่ตรงกัน ทำให้มีการจัดเก็บที่ต่างกัน สร้างความสับสนให้แก่ผู้มาติดต่อ (หนังสือเวียน ปี ๒๕๕๑ ของกองนิติการ เกี่ยวกับเรื่องนี้สร้างความสับสนมากกว่าเดิม)

คำตอบ : กรณีตามคำถามของผู้ที่ใช้นามว่าชาวดินคนหนึ่ง ขอเรียนดังนี้

๑. กรณีผู้ขอตรวจเป็นเอกชน

๑.๑ ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ (ทราบชื่อ แต่ไม่ทราบเลขเครื่องหมายที่ดิน) ผ่านสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐)(ญ)(ฎ) แต่ถ้าไม่ได้ตรวจสอบ ผ่านสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๗๑๖๓ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๗

๑.๒ ขอตรวจหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน (ทราบเลขเครื่องหมายที่ดิน) เช่น ทายาทขอทราบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ *** ยังมีชื่อนาย ก. เจ้ามรดกถือกรรมสิทธิ์อยู่หรือไม่ โดยผ่านสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๓

(พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐)(ญ)(ฎ) แต่ถ้าไม่ได้ตรวจสอบผ่านสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เช่น เจ้าหน้าที่ไปหยิบโฉนดที่ดินมาตรวจสอบ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐)(ก)(ข)(ค)(ง)

๒. กรณีผู้ขอตรวจสอบเป็นส่วนราชการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจ ขอให้ศึกษาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๐๙ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐

สำหรับหนังสือกรมที่ดิน (กองนิติการ) ที่ มท ๐๕๐๔.๔/ว ๑๖๕๑ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๑ จะเป็นกรณีของการขอตรวจสอบหลักทรัพย์ผ่านสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น โดยในคำขอเดียวขอตรวจสอบหลายรายชื่อ ว่าให้เรียกเก็บค่าตรวจสอบตามจำนวนคำขอ โดยเสียค่าใช้จ่ายเป็นค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท ค่าตรวจครั้งละ ๑๐๐ บาท แม้ว่าในคำขอฉบับเดียวจะขอตรวจสอบหลายรายชื่อก็ตาม ค่ารับรองฉบับละ ๕๐ บาท

เรื่องที่ ๓๐ สัญญาจ้างและโฉนด

คำถาม : ๑. กรณีนิติบุคคลมีการเปลี่ยนแปลงชื่อและตราประทับของบริษัท นิติบุคคลดังกล่าวจำเป็นต้องยื่นเรื่องต่อสำนักงานที่ดินเพื่อขอเปลี่ยนชื่อในสัญญาจ้าง และโฉนดหรือไม่ ถ้าจำเป็นต้องดำเนินการ จะต้องมีการจ่ายค่าใช้จ่ายเท่าใด และผู้ดำเนินการยื่นขอดำเนินการ จะต้องเป็นนิติบุคคล หรือว่าสามารถมอบอำนาจได้

๒. กรณีนิติบุคคลมีการเปลี่ยนแปลงสถานะจาก ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล เป็นบริษัทจำกัด สัญญาจ้างที่ทำไว้กับธนาคารยังมีผลหรือไม่ และต้องดำเนินการ ยื่นเรื่องต่อสำนักงานที่ดิน เพื่อขอเปลี่ยนชื่อในสัญญาจ้าง และโฉนดหรือไม่

คำตอบ : ๑. กรณีนิติบุคคลได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อต่อสำนักทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทหรือกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ ซึ่งมีใช้กรณีตั้งขึ้นใหม่ โดยการควบเข้ากัน หากมีความประสงค์ขอแก้ไขชื่อให้เป็นปัจจุบัน สามารถยื่นคำขอแก้ไขชื่อโฉนดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ โดยเสียค่าคำขอ ๕ บาท หรือจะไม่แก้ทันที จะรอให้มีการจดทะเบียนรายการถัดมา พนักงานเจ้าหน้าที่จะแก้ไขชื่อโฉนดที่ดินให้ในคราวเดียวกันกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ส่วนในสัญญาจ้างจะไม่มี

การแก้ไข หากกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท ไม่สามารถไปติดต่อสำนักงานที่ดินด้วยตนเอง สามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำได้

๒. กรณีที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ได้แปรสภาพมาเป็นบริษัทจำกัด ไม่ได้ทำให้การจำนองที่ห้างเดิม ทำไว้กับธนาคารระงับไป แต่ก่อนที่จะมีการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมต่อไป ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วน จดทะเบียนนั้นย่อมต้องจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น บริษัทจำกัดเสียก่อน โดยจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย” (แปรสภาพ ตามมาตรา ๑๒๔๖/๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) เสียค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ไม่เสียภาษีอากร

เรื่องที่ ๓๑ อยากทราบค่าธรรมเนียมในการขอคัดลอกเอกสารที่สำนักงานที่ดิน

คำถาม : กรมที่ดินมีอัตราการคิดค่าบริการในการขอคัดลอกสำเนาจากสำนักงานที่ดินอย่างไร

คำตอบ : กรณีเอกชนหรือบุคคลทั่วไปขอตรวจสอบ ขอคัดถ่ายเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน ถ้าเป็นการตรวจสอบจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น จะเรียกค่าตรวจสอบครั้งละ ๑๐๐ บาท ค่าสำเนาจากสื่อ

แผ่นละ ๕๐ บาท แต่ถ้ามิใช่เป็นการตรวจสอบจากสื่อบันทึก
ข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ เช่น ผู้จัดการมรดกขอตรวจสอบว่า
โฉนดที่ดินเลขที่ xxx ยังมีชื่อนาย ค. เจ้ามรดกถือกรรมสิทธิ์
อยู่หรือไม่ และเจ้าหน้าที่หยิบโฉนดที่ดินเลขที่ดังกล่าวออกมา
ตรวจดู เช่นนี้ ผู้ขอจะเสียค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอแปลงละ
๕ บาท ค่าตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดินแปลงละ
๑๐ บาท ค่ารับรองเอกสารฉบับละ ๑๐ บาท ทั้งนี้ ตาม
กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๔๔๑) ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ฯ ข้อ ๒(๑๐) (ก)
(ข)(ง)(ญ)(ฎ) กรณีต้องมีการถ่ายเอกสาร คิดค่าถ่าย(กระดาษ
A ๔) แผ่นละ ๑ บาท

เรื่องที่ ๓๒ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย

คำถาม : ที่ดินได้มาโดยการรับให้เมื่อปี ๓๖ สิ่งปลูกสร้างสร้างเมื่อปี
๓๗ ขายเมื่อปี ๔๙ ราคาขาย ๑๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท ราคา
ประเมินรวม ๑๘,๐๐๐,๖๐๐ บาท (ราคาประเมินที่ดิน
๕,๑๑๕,๐๐๐ บาท สิ่งปลูกสร้าง ๑๒,๘๘๕,๖๐๐ บาท)
ขณะขายเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่ายไว้จำนวน
๘๐๐,๐๓๐ บาท อยากทราบว่ามีการคำนวณอย่างไร

คำตอบ : ตามข้อเท็จจริงที่แจ้งมาคุณเป็นเจ้าของที่ดินเพียงคนเดียว
จดทะเบียนรับให้ที่ดินมาปี พ.ศ. ๒๕๓๖ และสิ่งปลูกสร้าง

ได้สร้างขึ้นเองแล้วเสร็จในปี พ.ศ. ๒๕๓๗ แล้วจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปในปี พ.ศ. ๒๕๔๙ ที่ดินมีราคาประเมิน ๕,๑๑๕,๐๐๐ บาท สิ่งปลูกสร้างมีราคาประเมิน ๑๒,๘๘๕,๖๐๐ บาท คำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกจากกันได้เพราะเป็นกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน ในการคำนวณภาษีเงินได้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีวิธีการคำนวณเช่นเดียวกัน คือ นำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (หรือสิ่งปลูกสร้าง) ที่ถือเป็นเงินได้มาหักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ นำเงินได้หลังจากหักค่าใช้จ่ายมาหารด้วยจำนวนปีถือครอง (กรณีถือครองเกิน ๑๐ ปี คิดเป็น ๑๐ ปี) ผลลัพธ์เป็นเงินได้เฉลี่ยต่อปี แล้วนำเงินได้เฉลี่ยต่อปีมาคำนวณภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้ในแต่ละชั้นของกรมสรรพากร จะได้ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระต่อปี แล้วคูณด้วยจำนวนปีถือครอง (กรณีถือครองเกิน ๑๐ ปี คิดเป็น ๑๐ ปี) ผลลัพธ์จะเป็นภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ

ท่านสามารถดูตัวอย่างวิธีคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายได้ทางเว็บไซต์กรมที่ดินหน้าหลัก เลือกการติดต่อสำนักงานที่ดิน เลือกค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร เลือกภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เลือก ตัวอย่างการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตัวอย่างที่ ๑ การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือจากการรับให้ (ในเขตฯ) (ใช้สำหรับที่ดินที่ได้มาโดยการรับให้)

และตัวอย่างที่ ๓ การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่น นอกจากมรดกหรือรับให้ (ใช้สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นเอง)

เรื่องที่ ๓๓ ขอคืนค่าธรรมเนียมการโอนกรณีถูกศาลเพิกถอนการขาย

คำถาม : กรณีซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีแล้ว ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แต่ผู้ซื้อได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว อยากทราบว่าเงินค่าธรรมเนียมการซื้อขายค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่เสียให้กับที่ดิน จะขอรับคืนได้หรือไม่ อาศัยเหตุผลอะไร

คำตอบ : ในหลักการ ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในอันที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ (ปัจจุบันคือกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ) โดยจะเรียกเก็บทันทีที่ขอให้ดำเนินการ และหากต่อมาปรากฏว่าการจดทะเบียนนั้นต้องถูกเพิกถอน (รวมทั้งการเพิกถอนเนื่องจากการขายทอดตลาดด้วย) ก็จะไม่คืนค่าธรรมเนียมให้เพราะตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่มีบทบัญญัติให้ต้องคืน และค่าธรรมเนียมนั้นถือได้ว่าเป็นค่าตอบแทนที่รัฐได้ให้บริการแก่ประชาชน เมื่อประชาชนใช้บริการแล้วจะเรียกคืนไม่ได้

(เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๙๓๓/๒๕๓๗) เว้นแต่เป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด หรือเมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยในคำพิพากษาหรือคำสั่งดังกล่าวกำหนดให้คืนค่าธรรมเนียมด้วย เช่นนี้จึงจะคืนค่าธรรมเนียมให้ได้ อย่างไรก็ตาม แม้จะขอคืนค่าธรรมเนียมไม่ได้ แต่ผู้นั้นสามารถใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายในมูลละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐ ที่เป็นต้นเหตุให้ต้องเสียหายได้โดยตรง (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๘/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๙)

เรื่องที่ ๓๔ จดจำนองกับขายฝากต่างกันอย่างไร

คำถาม : ระหว่างจดจำนองกับขายฝากต่างกันอย่างไร มีค่าใช้จ่ายประมาณเท่าไร แบบไหนยุ่งยากกว่า และต้องไปทำที่กรมที่ดินทั้งสองรายการเลยหรือไม่

คำตอบ : ๑. การจำนองกับการขายฝากมีข้อแตกต่างกันในหลายประการ แต่ที่สำคัญคือ การจำนองกรรมสิทธิ์จะไม่โอนไปยังผู้รับจำนอง แต่ขายฝากกรรมสิทธิ์จะโอนไปยังผู้ซื้อ โดยผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ที่ดินคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด หากไม่ไถ่คืนภายในเวลาจะทำให้ผู้ขายฝากหมดสิทธิไถ่

๒. ในการจดทะเบียนจำนองจะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑

จากวงเงินจำนอง อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท แต่หาก
เป็นกรณีจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตร
ของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด เสียค่าธรรมเนียมใน
อัตราร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แต่
สำหรับการขายฝากจะเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
เหมือนเรื่องซื้อขาย คือ เสีย

- ค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์

- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย จากราคา
ประเมินทุนทรัพย์ตามอัตราก้าวหน้าของกรมสรรพากร โดย
จะต้องทราบราคาประเมิน การได้มา และจำนวนปีที่ผู้ขายฝาก
ถือครองอสังหาริมทรัพย์ จึงจะคำนวณภาษีได้

- ภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) หาก
อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์
หรือราคาขายฝาก แล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง
ขณะนี้ได้รับลดเหลือร้อยละ ๐.๑๑ มีผลบังคับใช้ถึงวันที่ ๒๘
มีนาคม ๒๕๕๓

- อากรแสตมป์ใบรับร้อยละ ๐.๕ คำนวณจากราคา
ประเมินทุนทรัพย์หรือราคาขายฝาก แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า
คิดตามราคาสูง แต่ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามข้างต้นแล้ว
จะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ

เรื่องที่ ๓๕ การเพิ่มซื้อ

คำถาม : อยากทราบว่าถ้าพี่ชายเป็นเจ้าของที่ดินและต้องการเพิ่มซื้อ
น้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน สามารถทำได้หรือไม่
และต้องเสียค่าธรรมเนียมอย่างไรและมีค่าใช้จ่ายอื่น ๆ
เพิ่มเติมอะไรบ้าง

คำตอบ : กรณีพี่ชายต้องการเพิ่มซื้อน้องในโฉนดที่ดิน สามารถทำได้
โดยจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม และเสียค่าใช้จ่าย
เฉพาะในส่วนที่เพิ่มซื้อ ดังนี้

๑.๑ ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์

๑.๒ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย คำนวณจากราคา
ประเมินทุนทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และอัตราภาษีที่
กรมสรรพากรกำหนด

๑.๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น)
จากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง
แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า เฉพาะการโอนที่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสีย
ภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร แต่ปัจจุบันได้รับลด
เหลือร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) ใช้บังคับไปจนถึง
วันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๓ เท่านั้น

๑.๔ อากรแสตมป์ ร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมิน
ทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า แต่หากเสีย
ภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๑.๓ แล้วจะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสีย

อากรแสตมป์ใบรับ

ท่านสามารถดูรายละเอียดได้จากเว็บไซต์กรมที่ดิน
เลือก เว็บไซต์หน่วยงานภายใน เลือกหน่วยงานส่วนกลาง
เลือกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน เลือกคู่มือการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
เลือกการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม



ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๔๒๗

ถึง สำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด

กรมที่ดินขอส่งโปสเตอร์ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียก
ค่าธรรมเนียมการขอสำเนาหรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูล
ข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน ซึ่งประกาศ ณ วันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๓
มาเพื่อดำเนินการแจกจ่ายให้สำนักงานที่ดิน ในความรับผิดชอบดำเนินการ
ปิดประกาศเผยแพร่ให้ประชาชนทราบต่อไป

กรมที่ดิน

๑๘ กันยายน ๒๕๕๓

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๙๖

โทรสาร ๒๒๑๓๘๗๓



ประกาศกรมที่ดิน

เรื่อง การเรียกค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือ
ขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน

ตามที่กรมที่ดินได้มีประกาศ เรื่อง การเรียกค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๔๓ วางหลักเกณฑ์เพื่อเรียกค่าธรรมเนียม กรณีมีผู้ขอสำเนาตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ไว้ นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินพิจารณาเห็นสมควรให้ยกเลิกประกาศฉบับดังกล่าว ข้างต้น และได้กำหนดหลักเกณฑ์การเรียกค่าธรรมเนียมขอสำเนา หรือขอสำเนา ที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการกรมที่ดิน ขึ้นใหม่ ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียมการทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารของทางราชการ เรียกค่าธรรมเนียมดังต่อไปนี้

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| (๑) ขนาดกระดาษ เอ ๔ | หน้าละไม่เกิน ๑ บาท |
| (๒) ขนาดกระดาษ เอฟ ๑๔ | หน้าละไม่เกิน ๑.๕๐ บาท |
| (๓) ขนาดกระดาษ บี ๔ | หน้าละไม่เกิน ๒ บาท |

/ (๔) ขนาด...

(๔) ขนาดกระดาษ เอ ๓ หน้าละไม่เกิน ๓ บาท

(๕) ขนาดกระดาษพิมพ์เขียว เอ ๒ หน้าละไม่เกิน ๘ บาท

(๖) ขนาดกระดาษพิมพ์เขียว เอ ๑ หน้าละไม่เกิน ๑๕ บาท

(๗) ขนาดกระดาษพิมพ์เขียว เอ ๐ หน้าละไม่เกิน ๓๐ บาท

๒. ค่าธรรมเนียมการให้คำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสาร
ของราชการ

(ก) การรับรองเอกสารที่เกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิใน
ที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุระอื่น ๆ
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เรียก
ค่าธรรมเนียมการรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ค) แห่งกฎกระทรวง
ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

(ข) การรับรองเอกสารอื่นนอกจาก (ก) เรียกค่าธรรมเนียมในอัตรา
รับรองละ ๕ บาท

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๓

(ลงชื่อ) ยงยุทธ วิชัยดิษฐ์

(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ์)

อธิบดีกรมที่ดิน



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๘๙๑๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารบี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง

เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๗ กรกฎาคม ๒๕๕๔

เรื่อง พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

พ.ศ. ๒๕๕๔

ด้วยปรากฏว่าได้มีพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔ ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๘ ตอนที่ ๔๒ ก วันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๔ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ตามพระราชกฤษฎีกา มาตรา ๑๗ บัญญัติว่า “ในระหว่างชำระบัญชี ถ้าต้องมีการโอนทรัพย์สินใด ๆ หรือต้องดำเนินการตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ และกรณีนั้นได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือภาษีอากรตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ หรือกฎหมายอื่น ให้ยังคงได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือภาษีอากรตามกฎหมายดังกล่าวต่อไป” ซึ่งการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา มีส่วนเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และขณะนี้พระราชกฤษฎีกามีผลใช้บังคับแล้ว

/กรมที่ดิน...

และนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และขณะนี้พระราชกฤษฎีกา
มีผลใช้บังคับแล้ว

/กรมที่ดิน...

กรมที่ดินจึงขอส่งสำเนาพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการชำระบัญชีบริษัท
บริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔ มาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดิน
ศึกษาทำความเข้าใจ พร้อมทั้งถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

พระราชกฤษฎีกา
ว่าด้วยการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
พ.ศ. ๒๕๕๔

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๔
เป็นปีที่ ๖๖ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราช
โองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยและโอน
ทรัพย์สินและหนี้สินของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๘๗ ของรัฐธรรมนูญแห่ง
ราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๙๓ ประกอบกับมาตรา ๙๕ แห่งพระราช
กำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ อันเป็นกฎหมายที่มี
บทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่ง
มาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๑ มาตรา ๔๓ และมาตรา ๘๔ ของ
รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตาม

บทบัญญัติแห่งกฎหมาย จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชกฤษฎีกานี้

“คณะกรรมการชำระบัญชี” หมายความว่า คณะกรรมการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

“กรรมการชำระบัญชี” หมายความว่า กรรมการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

“สินทรัพย์” หมายความว่า บรรดาสิทธิเรียกร้องและทรัพย์สินทั้งหมดของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยที่คงเหลือหลังวันเลิกดำเนินกิจการบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

มาตรา ๔ ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งบุคคลขึ้นคณะหนึ่งจำนวนไม่เกินเจ็ดคนเป็นคณะกรรมการชำระบัญชี ซึ่งประกอบด้วยผู้แทนกระทรวงการคลังอย่างน้อยหนึ่งคน และกรรมการชำระบัญชี ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญ

ด้านกฎหมายอย่างน้อยหนึ่งคน และกรรมการชำระบัญชีผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งเป็น
ผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านการบัญชี การเงินหรือการคลัง

ให้คณะกรรมการชำระบัญชีคัดเลือกกรรมการชำระบัญชีคนหนึ่ง เป็น
ประธานกรรมการชำระบัญชี

คณะกรรมการชำระบัญชีจะแต่งตั้งบุคคลใดทำหน้าที่เลขานุการของ
คณะกรรมการชำระบัญชีก็ได้

มาตรา ๕ การแต่งตั้งคณะกรรมการชำระบัญชีตามมาตรา ๔ ให้
ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกานี้ใช้
บังคับ

มาตรา ๖ กรรมการชำระบัญชีผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) รัฐมนตรีให้ออก

(๔) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษ
สำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(๗) เสร็จสิ้นการชำระบัญชี

มาตรา ๗ การประชุมคณะกรรมการชำระบัญชีต้องมีกรรมการชำระบัญชีมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการชำระบัญชีทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ถ้าประธานกรรมการชำระบัญชีไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการชำระบัญชีเลือกกรรมการชำระบัญชีคนหนึ่งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมชั่วคราว

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการชำระบัญชีคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาดในกรณียังมิได้แต่งตั้งกรรมการชำระบัญชีแทนกรรมการชำระบัญชีที่ว่างลง ให้กรรมการชำระบัญชีเท่าที่เหลืออยู่ปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ เว้นแต่มีกรรมการชำระบัญชีเหลืออยู่ไม่ถึงกึ่งหนึ่งของกรรมการชำระบัญชีทั้งหมด

มาตรา ๘ ให้คณะกรรมการชำระบัญชีได้รับเงินเดือนหรือค่าตอบแทนตามที่รัฐมนตรีกำหนดโดยจ่ายจากทรัพย์สินของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

มาตรา ๙ คณะกรรมการชำระบัญชีจะต้องชำระบัญชีบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยให้แล้วเสร็จในเวลาไม่ช้ากว่าปีที่สิบสองนับตั้งแต่วันที่พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ใช้บังคับ

หากการชำระบัญชีบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยไม่แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันยุบเลิกบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย คณะกรรมการชำระบัญชีต้อง

ทำรายงานผลการชำระบัญชีเสนอรัฐมนตรีเพื่อทราบก่อนครบกำหนด
ดังกล่าวไม่น้อยกว่าสามสัปดาห์

มาตรา ๑๐ ในกิจการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยที่เกี่ยวกับ
บุคคลภายนอกให้ประธานกรรมการชำระบัญชีเป็นผู้แทนคณะกรรมการ
ชำระบัญชี และเพื่อการนี้ประธานกรรมการชำระบัญชีจะมอบอำนาจให้
กรรมการชำระบัญชี พนักงาน หรือลูกจ้างของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
กระทำการกิจการเป็นการทั่วไปหรือเฉพาะอย่างแทนก็ได้

มาตรา ๑๑ ภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่แต่งตั้งคณะกรรมการชำระบัญชี
แล้วเสร็จ คณะกรรมการชำระบัญชีต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ประกาศโฆษณาในราชกิจจานุเบกษา ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์
และหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายจำนวนไม่น้อยกว่าสามฉบับเป็นเวลา
ติดต่อกันไม่น้อยกว่าสามวันว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้เลิกดำเนิน
กิจการแล้ว และให้เจ้าหนี้ทั้งหลายยื่นคำขอรับชำระหนี้ต่อคณะกรรมการ
ชำระบัญชีโดยให้กำหนดเวลาให้เจ้าหนี้ทั้งหลายเสนอคำขอ

(๒) ส่งคำบอกกล่าวอย่างเดียวกันทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไป
ยังเจ้าหนี้ทั้งหลายทุก ๆ คนบรรดาที่มีชื่อปรากฏในสมุดบัญชี หรือเอกสาร
ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

มาตรา ๑๒ ให้คณะกรรมการชำระบัญชีมีอำนาจและหน้าที่
ดังต่อไปนี้

(๑) ติดตาม ทวงถาม รวบรวม และรับเงิน เอกสาร ทรัพย์สิน หรือ สิ่งของใด ๆ ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีสิทธิได้รับจากบุคคลอื่น

(๒) บอกกล่าว ทวงถาม ใช้สิทธิเรียกร้อง แจ้งความ ร้องทุกข์ กล่าวโทษ ว่าต่าง แก่ต่างและดำเนินอรรถคดีทั้งปวงทางศาล หรือ อนุญาโตตุลาการ ในนามบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เกี่ยวกับอรรถคดีทั้งปวง โดยให้มีอำนาจดำเนินกระบวนการพิจารณาใดไปในการจำหน่ายสิทธิของ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เช่น การยอมรับตามที่คู่ความอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกร้อง การถอนฟ้อง การประนีประนอมยอมความการมอบข้อพิพาทให้อุญาโตตุลาการพิจารณา การสละสิทธิ หรือใช้สิทธิในการอุทธรณ์ หรือ ฎีกาหรือในการขอให้พิจารณาคดีใหม่

(๓) ดำเนินการใด ๆ ให้เป็นไปตามสัญญา ข้อตกลงหรือภาระผูกพันที่ บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยมีอยู่ต่อบุคคลภายนอก

(๔) ชำระค่าธรรมเนียม ค่าภาระติดพัน ค่าจ้างและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในการชำระบัญชีตามลำดับก่อนหนี้สินรายอื่น

(๕) นำเงินเท่าจำนวนซึ่งต้องชำระให้แก่เจ้าหนี้ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยที่มีได้ขอรับชำระหนี้ ไปวางชำระหนี้ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยวงทรัพย์สินแทนชำระหนี้

(๖) จัดหา ซื้อ เช่า อาคารสถานที่ พาหนะ วัสดุอุปกรณ์ เครื่องใช้สำนักงาน รวมถึงสิ่งของอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

(๗) ผ่อนปรนการชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน ผู้จ้างเอง หรือผู้จำหน่าย ที่มีได้ปรับโครงสร้างหนี้ หรือที่ปรับโครงสร้างหนี้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยแล้ว ทั้งนี้ โดยการลดเงินต้นดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาที่จะคำนวณดอกเบี้ย ขยายระยะเวลาการชำระหนี้ แปลงหนี้ของลูกหนี้เป็นทุนในกิจการของลูกหนี้ รับโอนทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้องจากลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน ผู้จ้างเองหรือผู้จำหน่าย เพื่อชำระหนี้

(๘) ว่าจ้างบุคคลอื่นเพื่อดำเนินการตามที่คณะกรรมการชำระบัญชีมอบหมาย เพื่อประโยชน์ในการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

(๙) ดำเนินการที่จำเป็นเพื่อการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

มาตรา ๑๓ ภายใต้งบบังคับมาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ และมาตรา ๕๑ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ให้คณะกรรมการชำระบัญชีมีอำนาจกันเงินตามจำนวนที่คณะกรรมการชำระบัญชีกำหนด ก่อนการคำนวณผลกำไรหรือผลขาดทุนกับสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่โอนสินทรัพย์ให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เพื่อสำรองไว้เป็นค่าใช้จ่ายทั้งปวงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย รวมถึงเป็นค่าใช้จ่ายในการให้

ความช่วยเหลือบุคคลซึ่งเป็นหรือเคยเป็นกรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ พนักงานลูกจ้างและผู้ปฏิบัติงานของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ซึ่งถูกฟ้องและดำเนินคดีตามมาตรา ๑๘ ด้วย

เงินซึ่งกันสำรองไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้นำไปคำนวณและแบ่งปันผลกำไรหรือผลขาดทุนกับสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่โอนสินทรัพย์ให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ในการคำนวณผลกำไรหรือผลขาดทุนอีกครั้งหนึ่งพร้อมกับเสร็จการชำระบัญชีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

มาตรา ๑๔ บรรดาอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย คณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการผู้จัดการ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินกิจการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ตามที่ประกาศ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์หรือคำสั่งใด ๆ ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยกำหนดไว้ ให้คณะกรรมการชำระบัญชีเป็นผู้มีอำนาจและหน้าที่พิจารณา วินิจฉัย ชี้ขาด หรือกระทำการดังกล่าวแทน

มาตรา ๑๕ ให้นำบทบัญญัติหมวด ๕ ลักษณะ ๒๒ ในบรรพ ๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับกับอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการชำระบัญชีโดยอนุโลม

มาตรา ๑๖ ในการขายสินทรัพย์ประเภทสิทธิเรียกร้องให้แก่ผู้ซื้อ ให้บรรดาทรัพย์สินหลักประกัน สิทธิจำนอง สิทธิจำนำ หรือสิทธิอื่นเกิดขึ้น แต่การค้ำประกันสิทธิเรียกร้องดังกล่าวตกแก่ผู้ซื้อด้วย

การขายสินทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้รวมถึงสินทรัพย์ที่มีข้อพิพาทเป็นคดีอยู่ในศาล โดยให้ผู้ซื้อเข้าสวมสิทธิหรือเข้าเป็นคู่ความในคดีดังกล่าว แทนที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

มาตรา ๑๗ ในระหว่างการชำระบัญชี ถ้าต้องมีการโอนทรัพย์สินใด ๆ หรือต้องดำเนินการตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ และกรณีนั้นได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือภาษีอากรตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ หรือกฎหมายอื่น ให้ยังคงได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมหรือภาษีอากรตามกฎหมายดังกล่าวต่อไป

มาตรา ๑๘ ให้คณะกรรมการชำระบัญชีให้ความช่วยเหลือบุคคลซึ่งเป็นหรือเคยเป็นกรรมการกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือผู้ปฏิบัติงานของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยซึ่งถูกฟ้องและดำเนินคดีด้วยเหตุอันเนื่องมาจากการปฏิบัติงาน หรือปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยภายใต้ขอบวัตถุประสงค์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยโดยสุจริต

การให้ความช่วยเหลือตามวรรคหนึ่ง ให้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการประกันตัวชั่วคราว ค่าจ้างทนายความ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี การประสานงานกับผู้ซื้อ

หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อขอเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่จำเป็นต้องใช้ในการต่อสู้คดี ทั้งนี้ การให้ความช่วยเหลือดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่าที่บุคคลตามวรรคหนึ่ง มีสิทธิได้รับอยู่ก่อนวันเลิกดำเนินกิจการบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

ความในวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ใช้บังคับกับคณะกรรมการชำระบัญชีพนักงาน และลูกจ้างที่ดำเนินการชำระบัญชีด้วย

มาตรา ๑๙ เมื่อเสร็จการชำระบัญชีแล้วให้คณะกรรมการชำระบัญชีดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) เสนอรายงานการชำระบัญชีต่อรัฐมนตรีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่เสร็จการชำระบัญชีเพื่อรายงานต่อคณะรัฐมนตรี และประกาศในราชกิจจานุเบกษา ทั้งนี้ ให้ถือว่าวันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นวันถึงที่สุดแห่งการชำระบัญชี

(๒) ให้โอนทรัพย์สินที่คงเหลือให้แก่กระทรวงการคลังภายในหกสิบวันนับแต่วันถึงที่สุดแห่งการชำระบัญชี

(๓) มอบสมุด บัญชี และเอกสารทั้งหมดของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยให้แก่กระทรวงการคลังภายในสิบสี่วันนับแต่วันถึงที่สุดแห่งการชำระบัญชี

มาตรา ๒๐ ให้กระทรวงการคลังเก็บรักษาสมุด บัญชี และเอกสารทั้งหมดของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยไว้สิบปีนับแต่วันรับมอบเอกสารดังกล่าว

มาตรา ๒๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตาม
พระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

อภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ เนื่องจาก
มาตรา ๙๕ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔
บัญญัติให้ยกเลิกบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยเมื่อสิ้นปีที่สิบนับแต่วันที่
พระราชกำหนดดังกล่าวใช้บังคับ และชำระบัญชีให้แล้วเสร็จในเวลาไม่ช้า
กว่าปีที่สิบสองนับแต่วันที่พระราชกำหนดใช้บังคับ โดยให้นำมาตรา ๙๓
และมาตรา ๙๔ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔
มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยโดยอนุโลม และ
โดยที่มาตรา ๙๓ แห่งพระราชกำหนดดังกล่าวได้กำหนดให้การแต่งตั้ง
คณะกรรมการชำระบัญชี วิธีการชำระบัญชี ระยะเวลาการชำระบัญชี
เงื่อนไขในการโอนทรัพย์สินและหนี้สินของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
และเงื่อนไขอื่นใดที่จำเป็นให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาจึงจำเป็นต้อง
ตราพระราชกฤษฎีกานี้



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๗๕๘๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารบี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง

เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๔

เรื่อง คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้
อยู่ในปัจจุบันฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. ๒๕๕๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๙๙๖ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี
ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งคู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและ
ภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม มาเพื่อ
แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทราบ และใช้เป็นคู่มือ
ประกอบการปฏิบัติงาน นั้น

เนื่องจากขณะนี้ กำหนดเวลาการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมและยกเว้นภาษีอากรในบางมาตรการได้สิ้นสุดผลบังคับใช้แล้ว ประกอบกับ
คณะรัฐมนตรีมีมติให้ขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร

/กรณีการ...

/กรณีการ...

กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๔ และได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล รัชฎาการ ว่าด้วยการยกเว้นรัชฎาการ (ฉบับที่ ๕๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๔ ใช้บังคับแล้ว ซึ่ง กรมที่ดินได้แจ้งเวียนแนวทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตาม หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๔๘๒ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๔ เมื่อรวมกับมาตรการเดิมที่ยังคงมีผลใช้บังคับอยู่เป็น ๗ เรื่อง กรมที่ดินจึงได้จัดทำ คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรีขึ้นใหม่ โดยคงไว้ และเพิ่มเติมเฉพาะมาตรการที่ยังมีผลบังคับใช้อยู่ รายละเอียดปรากฏตามคู่มือฉบับ แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. ๒๕๕๔ ที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทราบและใช้เป็นคู่มือประกอบการปฏิบัติงานแทน คู่มือที่ส่งมาตามหนังสือที่อ้างถึงต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
ตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน
ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. ๒๕๕๔

โดย
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน
มิถุนายน ๒๕๕๔

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้ในปัจจุบัน (พ.ศ.๒๕๕๔)
(เรียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๕๔.๑/ว ๑๖๕๔๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๔)

ลำดับ ที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี – ออกร	แนวทางปฏิบัติ
๑	การโอนและ จำนอง อสังหาริมทรัพย์ และห้องชุด ตามมาตรการ สนับสนุน เขตพัฒนา พิเศษเฉพาะ กิจ	๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๒ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๓ เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๕)	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับ การโอน (ขาย แลกเปลี่ยน ให้ รวมถึงการโอนมรดกให้แก่ ทายาท) และการจำนอง อสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่ ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนราธิวาส ปัตตานี ยะลา สงขลาเฉพาะใน ท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอนาทวี อำเภอเอราวัณ และ อำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัด สตูล การลดค่าธรรมเนียมการ จำนองรวมถึง การโอนสิทธิการรับ จำนองด้วย ส่วนการจดทะเบียน โอนชำระหนี้และโอนชำระหนี้ จำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ตามมาตรการนี้ แต่อย่างใด	ภาษี – ออกร	๑. หนังสือกรมที่ดิน ด้านที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๔๗ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๓ ๒. หนังสือกรมที่ดิน ด้าน ที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ ว ๔๓๓๔ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ส่ง สำเนาพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ. ๒๕๕๓ และสรุปการเรียก เก็บค่าธรรมเนียม ภาษี เงินได้บุคคลธรรมดาหัก เงิน ที่จ่าย และภาษีธุรกิจ เฉพาะ

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับอยู่ในปัจจุบัน (พ.ศ.๒๕๕๔)

ลำดับ ที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี – ออกร	แนวทางปฏิบัติ
				อสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจํานองที่ดินกับทรัพย์สิน นั้นด้วย ตามข้อ ๖ ของหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เว้นตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วน ที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ ๓. อากรแสตมป์ เรียกเก็บตามอัตราปกติ (ถ้า เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสารที่ ๒๘ ในรับ (๓) แห่ง บัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายประมวลรัษฎากร)	

- หมายเหตุ ๑. โอน หมายถึง ขาย, แลกเปลี่ยน, ให้, โอนมรดกให้แก่ทายาท (ไม่รวมถึงการจดทะเบียนโอนชำระหนี้จํานอง ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๔๗ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๓
๒. มาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร “(๕) ในกรณีเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) เฉพาะที่จ่ายให้แก่ผู้รับซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ ให้คำนวณหัก
ดังต่อไปนี้
- (ก) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสนหา ให้คำนวณภาษีตามเกณฑ์ในมาตรา ๔๘ (๔) (ก) เป็นเงินภาษีเงิน
เท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น
- (ข) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก (ก) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามที่กำหนดโดยพระราชบัญญัติกา แล้วคำนวณภาษีตามเกณฑ์ใน
มาตรา ๔๘ (๔) (ข) เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น”

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน (พ.ศ.๒๕๕๔)

ลำดับ ที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี – อากร	แนวทางปฏิบัติ
๒	การโอน อสังหาริมทรัพย์ ในการปฏิรูป ที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม (ไม่รวมถึง ห้องชุด)	๒๖ มกราคม ๒๕๕๓ (ใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๓ เป็นต้นไปจนถึง วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔)	สำหรับารณี่เจ้าของที่ดินขายที่ดิน ให้แก่ ส.ป.ก. เพื่อนำไปใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม และกรณี ส.ป.ก. ขาย ที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้ซื้อที่ดิน ๑) ส่วนที่เจ้าของที่ดิน (ผู้ขาย) หรือ เกษตรกรผู้เช่าซื้อ (ผู้ซื้อ) มีหน้าที่ต้อง ชำระตามกฎหมาย (ครึ่งหนึ่ง) เรียก เก็บอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ๒) ส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตาม กฎหมายได้รับการยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บ ตามตรา ๓๘ แห่ง พรบทกปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘	- กรณีเจ้าของที่ดินขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ตามปกติ - กรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกร ผู้เช่าซื้อที่ดิน (ก) ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้ นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย เพราะ ส.ป.ก. ไม่ใช่ นิติบุคคลตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวล รัษฎากร (ข) ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๕ โดยไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดการใช้บังคับ (ค) ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ (ดูตารางท้ายหนังสือเวียน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ ว ๕๒๗๕ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓	หนังสือกรม ที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๒๗๕ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

หมายเหตุ

- พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๓๘ “ถ้า ส.ป.ก. เกี่ยข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนในสิ่งทามทรัพย์สินหรือทรัพย์สินสิทธิ อันเกี่ยวกับสิ่งทามทรัพย์สินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ ส.ป.ก. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนั้น”
- ประมวลกฎหมายกร มาตรา ๓๙ “บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” หมายความว่า บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หรือที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ
- พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗ เว้นให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๒๗๕ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๔๙

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามเดิมคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน (พ.ศ.๒๕๕๔)

ลำดับ ที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี – ออกร	แนวทางการปฏิบัติ
๓	การโอนและ จำนองสิ่งหา- ริมทรัพย์และห้อง ชุด กรณีการควบ รวมกิจการตาม แผนพัฒนาระบบ สถาบันการเงิน ระยะที่ ๒	๙ กันยายน ๒๕๕๓ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๓ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔)	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการจด ทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ ครอบครอง หรือ จดทะเบียนโอน สิทธิการรับจำนวนที่สืบเนื่องมาจาก การที่สถาบันการเงินควบเข้ากัน หรือ โอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กัน ตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ระยะที่ ๒ ที่คณะรัฐมนตรีมีมติ เห็นชอบเมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ โดยผู้จดทะเบียนมีหนังสือ กระทรวงการคลังหรือหนังสือธนาคาร แห่งประเทศไทยที่แจ้งให้สถาบันการเงิน นั้นทราบถึงการให้ความเห็นชอบกับ แผน การควบรวมกิจการตามแผน พัฒนาระบบสถาบันการเงิน ระยะที่ ๒ ตามข้อเสนอของสถาบันการเงินนั้น แล้วมาแสดง	- กรณีสถาบันการเงินควบเข้ากัน หรือโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กัน ตามแผนพัฒนาระบบสถาบัน การเงิน ระยะที่ ๒ ได้รับยกเว้น ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่ จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากร แสตมป์ - กรณีสถาบันการเงินโอนกิจการ บางส่วนให้แก่กันตามแผนพัฒนา ระบบสถาบันการเงิน ระยะที่ ๒ ได้รับยกเว้นภาษี ธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ส่วนภาษีเงิน ได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ให้ เรียกเก็บตามปกติ	๑. หนังสือ กรมที่ดิน ด้านที่สุด ที่ มท ๐๕๑๔.๑/ว ๓๓๔๑๓ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๓ ๒. พระราช กฤษฎีกา (ฉบับที่ ๕๐๒) พ.ศ. ๒๕๕๓ มาตรา ๕ และ มาตรา ๖

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้ในปัจจุบัน (พ.ศ.๒๕๕๔)

ลำดับ ที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี - ออกร	แนวทางปฏิบัติ
๔	การโอน และ จำนอง อสังหาริมทรัพย์ และ ห้อยชุด ตาม มาตรการ ปรับปรุง โครงสร้าง หนี้	๓๐ มีนาคม ๒๕๕๔ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๔ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔)	- เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ ทั้งจำนวน กรณี ๑. ลูกหนี้โอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้อยชุด ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้ อื่น ๒. สถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นโอน อสังหาริมทรัพย์หรือห้อยชุดที่รับโอนมาตาม ๑. ให้แก่ลูกหนี้ (คือผู้จำนองหรือผู้ค้ำประกัน) ๓. ลูกหนี้ของสถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้ อื่นจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้อยชุดไว้กับเจ้าหนี้ สถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่น - เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ให้แก่ เจ้าหนี้สถาบันการเงิน และเรียกเก็บอัตราปกติ สำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ส่วนที่เกินจำนวน เงินที่นำไปชำระหนี้ สำหรับกรณีลูกหนี้ของ สถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้อยชุดที่ จำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับสถาบันการเงินให้แก่ ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำ เงินที่ได้จากการโอนนั้นไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่ เป็นสถาบันการเงิน	- ยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจ เฉพาะ และอากรแสตมป์ ทั้งจำนวน กรณี ๑. ลูกหนี้โอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้อยชุดชำระ หนี้ให้แก่สถาบันการเงินเจ้าหนี้หรือเจ้าหนี้อื่น ๒. สถาบันการเงินเจ้าหนี้หรือ เจ้าหนี้อื่นโอน อสังหาริมทรัพย์หรือห้อยชุดที่รับโอนชำระหนี้ มาตาม ๑. ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน หรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น - ยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจ เฉพาะ และอากรแสตมป์ เฉพาะ ส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่กับ สถาบันการเงิน หรือมีการผูกพันตามสัญญา ประกันหนี้กับสถาบันการเงิน สำหรับกรณี ลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหา- ริม ทรัพย์หรือห้อยชุดที่จำนองเป็นประกันหนี้ของ สถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็น สถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอน นั้นไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน	๑. หนังสือ กรมที่ดินส่วน ที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๐๐๕ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๔ ๒. หนังสือกรม ที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ ว ๑๔๔๕๒ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๔ ๓. พระราช กฤษฎีกา (ฉบับที่ ๕๓๗) พ.ศ. ๒๕๕๔

หมายเหตุ การจ้าง หมายความว่า ความรวมถึงเงินจากจ้างด้วย

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและการชื้อการตามมติคณะรัฐมนตรี ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน (พ.ศ.๒๕๕๔)

ลำดับที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี – ออกร	แนวทางการปฏิบัติ
๕	การโอน อสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ญาติหรือสมาคม ที่ได้รับบริการประกาศให้ เป็นองค์การกุศล สาธารณะ (ไม่รวมถึงห้องชุด)	๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๕ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๔๕ เป็นต้นไป โดยไม่มีกำหนดเวลา สิ้นสุดของการบังคับใช้)	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับ กรณี ยกให้อสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมถึง ห้องชุด) แก่ญาติหรือสมาคมซึ่ง เป็นองค์การกุศลสาธารณะ ตาม ประกาศกระทรวงการคลัง เฉพาะ ในส่วนที่มูลนิธิหรือสมาคมได้มา เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่ เกิน ๒๕ ไร่ ส่วนที่เกิน ๒๕ ไร่ เรียกเก็บในอัตราปกติ	ภาษี – ออกร เรียกเก็บปกติ	- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔/ว ๓๕๔๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ - ประกาศ กระทรวงการคลัง ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๓๕ และประกาศ กระทรวงการคลัง (ฉบับที่ ๒) (รายชื่อ) ลง วันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๓๕ และฉบับแก้ไข

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามกฎหมายคดีฉ้อโกง (พ.ศ.๒๕๕๔)

ลำดับที่	เรื่อง	ประกาศกระทรวงมหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี - ออกร	แนวทางปฏิบัติ
๒	การโอน อสังหาริมทรัพย์และ ห้องชุดตามคำขอ ประណอมหน้หรือแน พื้นฟูกิจการของลูกหนี้ที่ ศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบ ตามกฎหมายว่าด้วย ล้มละลาย	(ปัจจุบันประกาศ กระทรวงมหาดไทยกรณีนี้ทุคฉบับ สิ้นสุดการใช้บังคับแล้ว)	เรียกเก็บร้อยละ ๒	ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการ ยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔๐) พ.ศ. ๒๕๔๑ ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๑ เป็นต้นไป โดยไม่มี กำหนดเวลาสิ้นสุดของการบังคับใช้	หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๖๘๗๕ ลง วัน ที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๒

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจำนวนตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด กรณีภัยพิบัติ

ลำดับที่	เรื่อง	ระเบียบกระทรวงมหาดไทย วัน เดือน ปี	ค่าธรรมเนียม	ภาษี – อากร	แนวทางปฏิบัติ
๗	การจ้างอง อสังหาริมทรัพย์สำหรับ การให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟู ความเสียหายจากอุทก ภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือ มหันตภัยอื่น (ไม่รวมถึงข้อชุด)	ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่า ด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจด ทะเบียนจ้างอง สำหรับบริการให้ สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจาก อุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือ มหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๔๒ ลง วันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๒ (ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๔๑ เป็นต้นไป โดยไม่มี กำหนดเวลาสิ้นสุดของการบังคับ ใช้)	เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ กรณี จ้างอสังหาริมทรัพย์ตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน (ไม่รวมถึง ข้อชุดตามกฎหมายว่าด้วย อาคารชุด) สำหรับการให้สินเชื่อ เพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัยหรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรี กำหนด ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ๖ ข้อ ๒(๗)(ญ) และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการ จดทะเบียนจ้างอง สำหรับการให้ สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหาย จากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๔๒	ภาษี – อากร	- ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เว้นโดย หนังสือกระทรวงมหาดไทย ความ มาก ที่ มท ๐๗๒๒/ว ๖๐๕ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๒ - ข้อความเข้าใจตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๗๖๐๕๕ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕, ต่อมาที่ มท ๐๕๑๕/ว ๗๖๐๕๖ ลง วันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗, ต่อมา ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๗๖๖๖๒ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๔๙ และ ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๕๒๑ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๑

โครงการจัดทำคู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. ผู้อนุมัติโครงการ

นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

อธิบดีกรมที่ดิน

๒. ผู้เห็นชอบโครงการ

นายบุญเชิด คัดเห็น

รองอธิบดีกรมที่ดิน

๓. ผู้เสนอโครงการ

นายสุจิต จงประเสริฐ

ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐาน
การทะเบียนที่ดิน

๔. คณะผู้จัดทำ

นายสยาม สุระเกียรติ

นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
รักษาการในตำแหน่งผู้อำนวยการ
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม

นางสาวอรพันธ์ ประเสริฐศักดิ์

นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ

นางยุพา แต่งเส็ง

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

นางบุษบา โพธิ์ทองศรีสิทธิ์

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

นางสาววราภรณ์ พันธุ์เพ็ง

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

นางสาวปณณวิรี แสงสุวรรณ

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

นางสาวอมรวิดี ภัคดี

นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

นางปทุมมา ทองอ่อน

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

นางสาววาสิตา นามชุ่ม

พนักงานบันทึกข้อมูล