

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว 27470



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๑ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้รับรายงานเชิงลบกรณี การใช้อ้างอิงราคาประเมินที่ไม่เป็นธรรมให้กับประชาชน เนื่องจากราคาประเมินที่ดินรายแปลงก่อนแบ่งแยกและหลังแบ่งแยกแตกต่างกันมาก กล่าวคือก่อนแบ่งแยก พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาที่ดินรายแปลงไว้ราคาหนึ่ง แต่เมื่อมีการแบ่งแยกแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาที่ดินแปลงแยกสูงหรือต่ำกว่าเดิมมาก โดยแจ้งว่าต้องประเมินราคาเทียบเคียงกับราคาประเมินของที่ดินแปลงข้างเคียง เพราะเหตุว่ายังไม่มีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินแปลงแยกไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และกรณีมีการหลีกเลี่ยงภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีการแบ่งซอยการจดทะเบียนออกเป็นหลายครั้งต่อการโอนอสังหาริมทรัพย์หนึ่งราย ด้วยการจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม โดยให้ผู้ซื้อขายเดียวกันเข้าถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองครั้งละส่วน ๆ ตามที่แบ่งซอยจนเต็มจำนวนในวันเดียวกัน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกันอย่างถูกต้อง เป็นธรรม และเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าว จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ดังต่อไปนี้

๑. การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน ในกรณีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินไว้เป็นรายแปลงแล้วต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินนั้น ซึ่งเมื่อแบ่งแยกแล้วทำให้รูปแปลงที่ดินแปลงเดิม (แปลงคงเหลือ) เปลี่ยนไป และที่ดินแปลงแยกไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงประเมินราคาที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือโดยนำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินแปลงใกล้เคียงมาเทียบเคียง ซึ่งแม้ว่าการปฏิบัติดังกล่าวจะเป็นการดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัด ซึ่งกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินรายแปลงเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีไม่ได้กำหนดราคาประเมินไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์โดยใช้ราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะเวลาใกล้

/ของ...

ของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ราคาประเมินที่ดินที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้นและประกาศใช้แล้วก็ตาม แต่เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินบางแห่งมิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศดังกล่าว เช่น ที่ดินที่แบ่งแยกไม่ใช้ที่ดินจัดสรรในโครงการจัดสรร แต่เจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์โดยเทียบเคียงกับราคาประเมินของที่ดินในโครงการจัดสรร มีผลให้ที่ดินที่ประเมินไว้เป็นรายแปลง เมื่อแบ่งแยกแล้วมีราคาประเมินสูงขึ้นมากอย่างไม่เป็นธรรม และทำให้เกิดการต่อรองราคาประเมินเพื่อแลกกับผลประโยชน์ตอบแทนโดยมิชอบ ฉะนั้น กรณีที่ดินมีราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดไว้เป็นรายแปลง ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินนั้นเป็นแปลงย่อย มีผลให้ที่ดินแปลงคงเหลือมีรูปแปลงที่ดินและเนื้อที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งโฉนดที่ดินแปลงแยกย่อยไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดไว้ เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินดังกล่าว ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะนำราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียงมาเทียบเคียงตามแนวทางปฏิบัติในประกาศคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัด ให้สำนักงานที่ดินปฏิบัติดังนี้

๑.๑ ตั้งคณะกรรมการขึ้นชุดหนึ่งประกอบด้วย เจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียน เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัด และเจ้าหน้าที่ฝ่ายอำนวยความสะดวก ออกไปตรวจสอบสภาพความเป็นจริงในที่ดินให้ชัดเจนว่า ที่ดินเมื่อแบ่งแยกแล้วสภาพที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงแยกเป็นอย่างไร สมควรนำราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียงแปลงใดมาปรับใช้หรือไม่ หรือสมควรส่งเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดราคาประเมินรายแปลงใหม่ เช่น ก่อนแบ่งที่ดินติดถนน เมื่อแบ่งแยกแล้ว แปลงคงเหลือกลับอยู่ลึกเข้าไปไม่ติดถนน โดยหลักการราคาประเมินย่อมต้องเปลี่ยนไป ไม่อาจยึดถือราคาประเมินรายแปลงที่กำหนดไว้แต่เดิมได้ เป็นต้นเสร็จแล้วรายงานข้อเท็จจริงที่ได้จากการตรวจสอบพร้อมความเห็นเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณีพิจารณาสั่งการ โดยจะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นในวันที่ขึ้นคำขอหรืออย่างช้าวันทำการรุ่งขึ้น กรณีราคาประเมินที่นำมาเทียบเคียงต่างจากราคาประเมินที่ดินก่อนแบ่งแยกเป็นอย่างมาก เห็นควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบจนเป็นที่เข้าใจ หากผู้ขอไม่เห็นด้วยกับราคาประเมินที่นำมาเทียบเคียงเพราะเหตุว่าสูงหรือต่ำเกินไป ให้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินแปลงดังกล่าวตามอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

อนึ่ง หากสำนักงานที่ดินอำเภอใดมีกรณีต้องกำหนดราคาประเมินรายแปลงตามนัยดังกล่าว ให้ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ดำเนินการ โดยให้แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอหรือผู้แทนเป็นกรรมการออกไปร่วมตรวจสอบสภาพที่ดินด้วย

๑.๒ เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงใดโดยมีการประเมินราคาเทียบเคียงกับที่ดินแปลงใกล้เคียง ตาม ๑.๑ ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งให้ธนารักษ์พื้นที่ทราบเพื่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินแปลงนั้น พร้อมทั้งรายงานกรมที่ดินทราบภายในวันที่ ๕ ของเดือนถัดไป

หากพบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่คนใดอาศัยช่องว่างที่ที่ดินไม่มีราคาประเมินกำหนดไว้ด้วยการนำราคาประเมินที่ดินแปลงใกล้เคียงมาปรับใช้อย่างไม่เป็นธรรมเพื่อให้เกิดการต่อรองราคาประเมิน อันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ กรมที่ดินจะได้ดำเนินการลงโทษเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อมิให้ถือเป็นเยี่ยงอย่างต่อไป

๒. กรณีมีการโอนที่ดินด้วยวิธีการให้ผู้ซื้อขายเดียวกันเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเพียงบางส่วน ส่วนที่เหลือไว้โอนวันหลัง เนื่องจากผู้ซื้อไม่มีเงินพอชำระราคาที่ดิน กรมที่ดินได้เคหาหรือไป กรมสรรพากร และแจ้งเวียนทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบตามหนังสือ ที่ มท ๐๑๑๐/ว ๐๓๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ ว่าในการจดทะเบียนโอนครั้งต่อไปให้คำนวณเรียกเก็บภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่ไม่ได้หมายความว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนขายที่ดินด้วยวิธีการให้ผู้ซื้อขายเดียวกัน เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเป็นส่วน ๆ แล้วโอนขายส่วนที่เหลือให้ในวันเดียวกัน โดยแบ่งการโอนออกเป็นช่วง ๆ ได้ เพราะการกระทำเช่นนี้สื่อเจตนาว่าประสงค์จะหลีกเลี่ยงภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยการกระจายฐานภาษี ให้แคบลง เพื่อจะได้เสียภาษีเงินได้ในอัตราที่ต่ำกว่าโอนขายทีเดียวทั้งแปลง จึงกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ให้ดำเนินการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมในลักษณะดังกล่าว หรือแนะนำให้ผู้ขอใช้วิธีดังกล่าวเพื่อเป็นการ หลีกเลี่ยงภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เสียเอง หากฝ่าฝืนจะพิจารณาดำเนินการทางวินัยอย่างเฉียบขาด หากผู้ขอ ยืนยันให้จดทะเบียนหรือเลี่ยงไปใช้วิธีจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมต่างวันกัน เช่น เว้นระยะห่างกัน ๓ วัน ๕ วัน หรือ ๑๐ วัน เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อแจ้งกรมสรรพากรพิจารณาตาม อำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนันต์ เวทีวุฒาจารย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๕๑๒๑