

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: ๕๓๐๕-๐๗๒๕๘๑

เรื่อง ในโฉนดมีชื่อ ๓ คน จะโอนให้เหลือ ๑ คน

คำถาม : มีที่ดินโฉนดอยู่ ๑ ไร่ ในโฉนดมีชื่อ ๓ คน เป็นพี่น้องกัน ชาย ๒ คน หญิง ๑ คน มีครอบครัวกันหมดแล้ว อยากทราบว่า พี่ชายทั้ง ๒ คน จะยกที่ดินให้เป็นของน้องสาว ต้องทำอย่างไรบ้าง และต้องเสียค่าธรรมเนียมอย่างไร

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

๑.๑ ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอน

๑.๒ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอน ตามหลักเกณฑ์และอัตราภาษีที่กรมสรรพากรกำหนดตามประมวลรัษฎากร

๑.๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอนหรือราคาทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า เฉพาะการโอนที่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร

๑.๔ อากรแสตมป์ ร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอน หรือราคาทุนทรัพย์แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า แต่หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๑.๓ แล้วจะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๓