

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๓๐๙-๐๗๘๕๕๒

เรื่อง ข้อแตกต่างระหว่างการให้และการขาย

คำถาม : ให้เฉพาะส่วน กับ ขายเฉพาะส่วน ต่างกันอย่างไร ใช้ในกรณีใดบ้าง และค่าใช้จ่ายเหมือนกันหรือไม่

คำตอบ : ๑. การให้กับการขายมีข้อแตกต่างกันตรงที่ การให้เป็นการโอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทนแก่ผู้รับให้ กล่าวคือ เป็นการให้เปล่า แต่การขายนั้นต้องมีการชำระราคาทรัพย์สินให้แก่ผู้ขายด้วย

๒. การให้หรือขายเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินมีหลายคน แต่เจ้าของบางคนประสงค์จะให้หรือขายเฉพาะส่วนทั้งหมดของตนเท่านั้น

๓. สำหรับค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนขายหรือให้ที่ดินแก่ญาติซึ่งเป็นลูกพี่ลูกน้องเสียเท่ากัน ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์
- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามอัตราก้าวหน้าของกรมสรรพากร โดยจะต้องทราบราคาประเมิน วิธีการได้มา และจำนวนปีที่ผู้ขายถือครองที่ดิน จึงจะคำนวณภาษีได้
- ภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า คิดตามราคาสูง
- อากรแสตมป์ ร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง แต่ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๓. แล้ว จะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ

ถ้าเป็นการขายเฉพาะส่วนหรือให้เฉพาะส่วน กรณีคิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์จะคิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอนเท่านั้น

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๕ ตุลาคม ๒๕๕๓