

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

- คำถามเลขที่:** ๕๓๐๘-๐๗/๗๐๑๙
- เรื่อง** ขอลอนซื้อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินติดจำนอง
- คำถาม :** ในกรณีที่ถือครองกรรมสิทธิ์ และจดจำนองกับธนาคารร่วมกันแต่เนื่องจากผู้จดจำนองคนหนึ่ง ลอนตัว อยากทราบว่าในกรณีดังกล่าวต้องไปดำเนินการอย่างไรที่กรมที่ดินบ้าง และมีค่าธรรมเนียมอย่างไร
- คำตอบ :** ถ้าหากการลอนตัวของผู้จำนองคนหนึ่งนั้นหมายถึง ผู้จำนองต้องการโอนที่ดินส่วนของตนในระหว่างจำนองให้แก่ผู้อื่นหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ย่อมต้องแจ้งความประสงค์ให้ผู้รับจำนองทราบและยินยอมเสียก่อน เมื่อผู้รับจำนองยินยอมแล้วให้ผู้โอนและผู้รับโอนนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมทั้งเอกสารหลักฐาน ได้แก่ สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนสมรส(ถ้ามี) หนังสือยินยอมของคู่สมรส หนังสือยินยอมจากธนาคารผู้รับจำนอง ไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน ส่วนค่าใช้จ่ายถ้าเป็นการโอนขายเฉพาะส่วน ต้องเสียดังนี้
๑. ค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอน
 ๒. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย จากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอน ตามอัตราก้าวหน้าของกรมสรรพากร โดยจะต้องทราบราคาประเมิน วิธีการได้มา และจำนวนปีที่ผู้ขายถือครองที่ดิน จึงจะคำนวณภาษีได้
 ๓. ภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอนหรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง
 ๔. อากรแสตมป์ ร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่โอนหรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง แต่ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๓. แล้วจะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๓