

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: ๕๓๑๑-๐๘๐๕๔๙

เรื่อง การย้ายซื้อเข้าทะเบียนบ้าน

คำถาม : การย้ายซื้อเข้าทะเบียนบ้านหลังที่จะขายเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่ง ซึ่งเป็นกรณีที่ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ จำเป็นหรือไม่ว่าซื้อเจ้าของบ้าน จะต้องตรงกับหลังโฉนด เป็นชื่อของคนอื่นได้หรือไม่

คำตอบ : กรณีที่ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่ยอยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้นำซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น หมายความว่า ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดินกับเจ้าของบ้านต้องเป็นบุคคลคนเดียวกัน แต่การมีชื่อเป็นเจ้าบ้านในทะเบียนบ้านมิใช่ว่าจะเป็นเจ้าของบ้านเสมอไป และเจ้าของบ้านอาจจะมิใช่เจ้าบ้านก็ได้ ในการสอบสวนว่าใครเป็นเจ้าของบ้าน พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจะพิจารณาจากหลักฐานหลายอย่างประกอบกัน เช่น หลักฐานการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร หลักฐานการให้หมายเลขประจำบ้าน หลักฐานการซื้อขายบ้าน หรือหลักฐานอื่นๆ เป็นต้น และหลักเกณฑ์ในการนับระยะเวลาการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี จะเริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้เป็นเจ้าของบ้านย้ายซื้อเข้าอยู่ในทะเบียนบ้านจนถึงวันที่จดทะเบียนขายบ้านหลังนั้นต่อไปว่าเมื่อรวมระยะเวลาการมีชื่อในทะเบียนบ้านแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๓