

คู่มือ

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน

2549

คำนำ

คู่มือฉบับนี้ กรมที่ดินจัดทำขึ้นเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทางในการจัดเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร อันเป็นเงินรายได้ของรัฐได้อย่างถูกต้องและใช้อ้างอิงในการปฏิบัติงาน เพราะนอกจากจะได้รวบรวมอัตราค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทต่าง ๆ มาจัดพิมพ์ลงไว้แล้ว ยังได้รวบรวมบทบัญญัติกฎหมาย และระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร มาจัดพิมพ์ไว้ในคู่มือเพื่อจะได้ทราบที่มาและสะดวกในการค้นคว้าอ้างอิง พร้อมทั้งนี้ เพื่อเป็นการเผยแพร่ข้อมูลให้กับภาคเอกชนและประชาชนทั่วไปได้ทราบถึงหลักเกณฑ์และวิธีการคิดค่าใช้จ่าย ในการขอรับบริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งเป็นการสร้างความโปร่งใส และเป็นเครื่องมือใช้ตรวจสอบความถูกต้องในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรของพนักงานเจ้าหน้าที่ ช่วยลดปัญหาข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร เป็นการสนองนโยบายปฏิรูประบบราชการในปัจจุบัน

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินเล่มนี้ คงเป็นประโยชน์ต่อทางราชการ และต่อการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตลอดจนประชาชนทั่วไป

กรมที่ดิน

สิงหาคม 2549

สารบัญ

หน้า

ประเภทการจดทะเบียน

• ขาย	1
• ขายฝาก	1
• กรรมสิทธิ์รวม	2
• แลกเปลี่ยน	2
• ให้	2
• จำนอง	4
• โอนชำระหนี้	6
• เช่า	6
• ภาระจำยอม	7
• สิทธิเก็บกิน	7
• สิทธิเหนือพื้นดิน	8
• สิทธิอาศัย	8
• ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์	8
• บรรยายส่วน	9
• โอนชำระค่าหุ้น	9
• โอนให้ตัวการ	9
• บุริมสิทธิ	9
• ห้ามโอน	10
• ลงชื่อคู่สมรส	10
• แบ่งทรัพย์สินระหว่างคู่สมรส	11
• แบ่งคืนทรัพย์สินของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท ให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้น	11
• โอนตามคำสั่งศาล	11
• โอนมรดก, ผู้จัดการมรดก	12
• โอนตามกฎหมาย	12
• ผู้ปกครองทรัพย์สิน	12
• ได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1367	12
• ได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382	13
• โอนจากสมาชิกเป็นของเทศบาล	13

- การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน 13
(กรณีเวนคืน)
- โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ 13
- เปลี่ยนชื่อผู้รับจ้าง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) 13

ภาคผนวก

- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม 15
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ในหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- ค่าธรรมเนียม 15
 - ประมวลกฎหมายที่ดินเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง 15
 - กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความใน 15
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย 19
 1. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย
 - ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง 19
 - ประกาศกระทรวงการคลังว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน 21
(ฉบับที่ 10)
 - กฎกระทรวง ฉบับที่ 206 (พ.ศ. 2540) ออกตามความ 22
ในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร
 - คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.100/2543 22
ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2543
 2. ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย
 - ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง 27
- ภาษีธุรกิจเฉพาะ
 - ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง 28
 - หลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ 30
- อากรแสตมป์ 36
 - ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง 36
 - ประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการแต่งตั้ง 37
เจ้าพนักงาน (ฉบับที่ 11)ฯ
- วิธีการคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย 38
พร้อมตัวอย่างการคำนวณ
- ภาษีอากรกรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง 44
ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด
- ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร กรณีแก้ไขหลักฐานทางทะเบียน 45

ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530

- ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร การจดทะเบียนขายพร้อมกัน 47
จดทะเบียนบริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก 48
- ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร การจดทะเบียนให้โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน 50
- ค่าธรรมเนียม ภาษีอากร การจดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้ 53
- ค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และตรวจสอบหลักทรัพย์ 54
- ค่าธรรมเนียมกรณีส่วนราชการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น 56
หรือรัฐวิสาหกิจ ขอตรวจหลักฐาน ขอคัด หรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร
- การเรียกเก็บค่าพยาน 57
- การยกเว้นการออกไปเสร็จรับเงินและการออกไปรับค่าพยาน 57
- การคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 58
- การขอคืนภาษีอากร และการจัดเก็บภาษีอากรเพิ่มเติม 59

.....

ประเภทการจดทะเบียน

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
1	ขาย						
	1.1 ขาย, ขายเฉพาะส่วน, แบ่งขาย	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
	1.2 ขายทอดตลาด (3/1)	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	สำนักงาน บังคับคดี เป็นผู้ เรียกเก็บ	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
2	ขายฝาก						
	2.1 ขายฝาก, ขายฝาก เฉพาะส่วน	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
	2.2 โอนสิทธิการไถ่จาก ขายฝาก, โอนสิทธิการไถ่ จากขายฝากเฉพาะส่วน						
	2.2.1 กรณีมีค่าตอบแทน	ร้อยละ 2	-	-	ไม่เสีย	เสีย	ไม่เสีย
	2.2.2 กรณีไม่มี ค่าตอบแทน	ร้อยละ 2	-	-	ไม่เสีย	เสีย	ไม่เสีย
	เว้นแต่ เป็นการโอนโดย เสนหาไม่มีค่าตอบแทน ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบ สันดาน หรือระหว่าง คู่สมรส	ร้อยละ 0.5	-	-	ไม่เสีย	เสีย	ไม่เสีย
	2.3 ไถ่ถอนจากขายฝาก, ไถ่ถอนจากขายฝากเฉพาะ ส่วน, แบ่งไถ่ถอนจาก ขายฝาก (3/1)	-	-	50 บาท	เสีย (ดูภาค ผนวก เพิ่มเติม)	เสีย-ไม่ เสีย(ดู ภาค ผนวก เพิ่มเติม)	ไม่เสีย (ดูภาคผนวก เพิ่มเติม)

- (1) - บุคคลธรรมดาเป็นผู้โอน คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์
 - นิติบุคคลเป็นผู้โอน คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างไรจะสูงกว่า
- (2) - อากรแสตมป์ไปรับเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 0.5 คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอ
 แสดงแล้วแต่อย่างไร จะสูงกว่า กรณีเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ย่อมได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ไปรับ
- (3) - ศึกษาหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะได้จากภาคผนวก
- (3/1) - ศึกษาการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ได้จากภาคผนวก

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
3	2.4 ปลดเงื่อนไขการไถ่ จากขายฝาก, ปลดเงื่อนไข การไถ่จากขายฝาก เฉพาะส่วน	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	2.5 ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนที่เคลื่อนที่กัน)	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	2.6 ขยายกำหนดเวลาไถ่ จากขายฝาก	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	2.7 โอนมรดกสิทธิการไถ่	-	-	50 บาท (4)	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	กรรมสิทธิ์รวม กรรมสิทธิ์รวมหรือ กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน						
	3.1 กรณีมีค่าตอบแทน	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
	3.2 กรณีไม่มีค่าตอบแทน	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย(4/1)	”
4	เว้นแต่ เป็นการให้ถือ กรรมสิทธิ์รวมโดยเสนาหา ไม่มีค่าตอบแทน ระหว่าง ผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส	ร้อยละ 0.5	-	-	เสีย (4/2)	เสีย(4/1)	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย (4/2)
	5	5.1 ให้, ให้ (สินสมรส), ให้เฉพาะส่วน, แบ่งให้	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย (4/1)
4	แลกเปลี่ยน แลกเปลี่ยน หรือ แลกเปลี่ยนเฉพาะส่วน	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย

(4) - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 5296 ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2545

(4/1) - การให้โดยไม่มีค่าตอบแทน ผู้รับโอนเป็นฝ่ายเสียอากร เว้นแต่ผู้รับโอนได้รับยกเว้นอากร อากรจึงเป็นอันไม่ต้องเสีย

(4/2) - ยกเว้นกรณีบิดามารดาให้บุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของตนเท่านั้นจึงไม่เสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
	เว้นแต่ เป็นการให้โดย เสนาหาไม่มีค่าตอบแทน ระหว่างผู้บุพการีกับ ผู้สืบ สันดาน หรือระหว่าง คู่สมรส	ร้อยละ 0.5	-	-	เสีย (5)	เสีย (4/1)	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย (5)
	5.2 ให้ระหว่างผู้รับบุตร บุญธรรมกับบุตรบุญธรรม	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
	5.3 กรณีให้ที่ดินแก่วัด, วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด เพื่อใช้เป็น ที่ตั้งศาสนสถาน						
	5.3.1 ในส่วนที่ยกให้เมื่อ รวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อน แล้วไม่เกิน 50 ไร่	ร้อยละ 0.01	-	-	ไม่เสีย	ให้วัด, มัสยิด ไม่เสีย	ไม่เสีย
	5.3.2 ในส่วนที่ยกให้เมื่อ รวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้ว เกิน 50 ไร่ ส่วนที่เกิน	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	(ดูภาค ผนวก เพิ่มเติม)	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
	5.4 กรณีให้ที่ดินแก่ มูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับ การประกาศเป็นองค์กร การกุศลสาธารณะตาม ประกาศกระทรวงการคลัง						
	5.4.1 ในส่วนที่ยกให้รวม กับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่ เกิน 25 ไร่	ร้อยละ 0.01 (6)	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
	5.4.2 ในส่วนที่ยกให้ รวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อน แล้วเกิน 25 ไร่ ส่วนที่เกิน	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย

(5) - ยกเว้นกรณีบิดามารดาให้บุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของตนไม่เสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ

(6) - ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 22 ตุลาคม 2545 เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 35435 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2545 (ไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุด)

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
6	5.5 ถอนคืนการให้ ตามคำสั่งศาล (ระบุคำสั่ง หรือคำพิพากษาศาล)	ร้อยละ 2 หรือ 0.5 แล้วแต่กรณี	-	-	เสีย(ดูภาค ผนวก)	เสีย(ดู ภาค ผนวก)	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย(ดูภาค ผนวก)
	5.6 คำมั่นจะให้ จำนอง	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	6.1 จำนอง, จำนอง เฉพาะส่วน, ชิ้นเงินจาก จำนอง, จำนองลำดับ ที่สองหรือที่สาม ฯลฯ, แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)	-	ร้อยละ 1 อย่างสูง ไม่เกิน 200,000 บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย (7)	ไม่เสีย
	6.1.1 การจดทะเบียน จำนองตาม 6.1 สำหรับการให้สินเชื่อ เพื่อการเกษตรของสถาบัน การเงินที่รัฐมนตรีกำหนด	-	ร้อยละ 0.5 อย่างสูง ไม่เกิน 100,000 บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	6.1.2 กรณีองค์การ บริหารสินเชื่อสหหา- ริมทรัพย์หรือบริษัทจำกัด ที่สถาบันการเงินตามพระ ราชกฤษฎีกาจัดตั้ง องค์การบริหารสินเชื่อ สหหาหิมทรัพย์ พ.ศ. 2540 จัดตั้งขึ้น เพื่อดำเนินการบริหาร สินเชื่อสหหาหิมทรัพย์ โดยความเห็นชอบของ ธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้ขอจดทะเบียน จำนอง	-	ร้อยละ 0.01 อย่างสูง ไม่เกิน 100,000 บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(7) - หากคู่สัญญาที่มีความประสงค์ให้สัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีจะต้องปิดอากรแสตมป์
ด้วยในอัตราทุกจำนวนเงิน 2,000 บาท ต้องเสียอากร 1 บาท (ร้อยละ 0.05) แต่อย่างสูงไม่เกิน 10,000 บาท

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
6.1.3	การจดทะเบียน จำนองตาม 6.1 สำหรับ การให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟู ความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือ มหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตาม หลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรี กำหนด (8)	-	ร้อยละ 0.01	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
6.1.4	การจดทะเบียน จำนองในกรณีที่คณะ รัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อน ค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษ เพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคงในทาง เศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ คณะรัฐมนตรีกำหนด	-	ร้อยละ 0.01	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
6.2	โอนสิทธิการรับ จำนอง						
6.2.1	กรณีโอนโดยการ ตกลงกัน	-	ร้อยละ 1	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
6.2.2	กรณีโอนโดยมี กฎหมายเฉพาะให้โอน	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
6.2.3	กรณีที่สถาบันการ เงินรับโอนสิทธิเรียกร้อง จากการขายทรัพย์สินเพื่อ ชำระบัญชีของบริษัทที่ถูก ระงับการดำเนินกิจการตาม มาตรา 30 แห่งพระราช กำหนดการปฏิรูประบบ สถาบันการเงิน พ.ศ. 2540 เป็นผู้ขอจดทะเบียน	-	ร้อยละ 0.01 อย่าง สูงไม่เกิน 100,000 บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(8) - ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น พ.ศ. 2542

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
	6.3 หลุดเป็นสิทธิจาก จำนอง	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ อยู่ในหลักเกณฑ์ ที่ไม่ต้องเสีย
	6.4 จำนองเพิ่มหลักทรัพย์, จำนองลำดับสองเพิ่มหลัก ทรัพย์ (9), แกะไขหนี้อัน จำนองเป็นประกัน, ไถ่ถอนจากจำนอง, แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง, ระงับจำนอง (ปลดจำนอง), ปลดจำนอง, ผ่อนต้นเงิน จากจำนอง, ระงับจำนอง (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน), ลดเงินจากจำนอง, โอน มรดกสิทธิการรับจำนอง (9/1), ระงับจำนอง (ศาล ขายบังคับจำนอง)	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
7	โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้, โอนชำระ หนี้จำนอง	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ ในหลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
8	เช่า 8.1 เช่า, แบ่งเช่า, เช่าเฉพาะส่วน, แบ่งเช่า เฉพาะส่วน, เช่าช่วง, แบ่งเช่าช่วง, โอนสิทธิ การเช่า, แบ่งโอนสิทธิ การเช่า	-	ร้อยละ 1	-	ไม่เสีย	เสีย (10)	ไม่เสีย

(9) - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 08285 ลงวันที่ 15 มีนาคม 2549

(9/1) - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 21789 ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2541

(10) - เสียในอัตรา 1 บาท ต่อทุกจำนวนเงิน 1,000 บาท หรือเศษของ 1,000 บาท แห่งค่าเช่าหรือเงินกินเปล่า
หรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า ยกเว้นเช่าทรัพย์สินใช้ในการทำนา ไร่ สวน ไม่ต้องเสียอากร
- การเสียอากรกรณีโอนสิทธิการเช่า ให้ศึกษาจากหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/ก 586 ลงวันที่ 18
กันยายน 2543 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 33513 ลงวันที่ 30 ตุลาคม 2543

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
9	8.2 โอนมรดกสิทธิการเช่า	-	ร้อยละ 1(11)	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	8.3 แกไขเพิ่มเติม สัญญาเช่า						
	8.3.1 กรณีมีผลให้ ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	-	ร้อยละ 1 (11/1)	-	ไม่เสีย	เสีย (11/2)	ไม่เสีย
	8.3.2 กรณีไม่มีผลให้ ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	8.4 ปลอดการเช่า เล็กเช่า, เลิกแบ่งเช่า, เลิกเช่าบางส่วน, เลิกเช่าช่วงบางส่วน	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	9.1 ภาระจำยอม, ภาระ จำยอมเฉพาะส่วน						
	9.1.1 กรณีมีค่าตอบแทน	-	ร้อยละ 1	-	ไม่เสีย	เสีย (12)	ไม่เสีย
	9.1.2 กรณีไม่มี ค่าตอบแทน	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	9.2 ปลอดภาระจำยอม, เลิกภาระจำยอม, แกไข เปลี่ยนแปลงภาระจำยอม	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	10	10.1 สิทธิเก็บกิน, สิทธิเก็บกินเฉพาะส่วน					
10.1.1 กรณีมีค่า ตอบแทน		-	ร้อยละ 1	-	ไม่เสีย	เสีย (13)	ไม่เสีย
10.1.2 กรณีไม่มีค่า ตอบแทน		-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
10.2 ปลอดสิทธิเก็บกิน, เลิกสิทธิเก็บกิน		-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(11) - เรียกร้อยละ 1 จากจำนวนเงินค่าเช่าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

(11/1) - เรียกเก็บร้อยละ 1 จากจำนวนเงินค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น

(11/2) - เสียอากรเช่นเดียวกับ (10) เฉพาะจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้น

(12), (13) - ร้อยละ 0.5 คำนวณจากเงินค่าตอบแทน

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
11	สิทธิเหนือพื้นดิน						
	11.1 สิทธิเหนือพื้นดิน, สิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน, แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน						
	11.1.1 กรณีมีค่า ตอบแทน	-	ร้อยละ 1	-	ไม่เสีย	เสีย (14)	ไม่เสีย
	11.1.2 กรณีไม่มีค่า ตอบแทน	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	11.2 ปลอดสิทธิเหนือ พื้นดิน, เลิกสิทธิเหนือ พื้นดิน	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
12	สิทธิอาศัย						
	12.1 กรณีมีค่าตอบแทน	-	ร้อยละ 1	-	ไม่เสีย	เสีย (15)	ไม่เสีย
	12.2 กรณีไม่มีค่าตอบแทน	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	เลิกสิทธิอาศัย	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
13	การะติดพันใน อสังหาริมทรัพย์						
	13.1 การะติดพันใน อสังหาริมทรัพย์, การะ ติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะส่วน, แบ่งก่อตั้ง การะติดพันใน อสังหาริมทรัพย์						

(14), (15) - ร้อยละ 0.5 คำนวณจากเงินค่าตอบแทน

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
	13.1.1 กรณีมีค่า ตอบแทน	-	ร้อยละ 1	-	ไม่เสีย	เสีย (15)	ไม่เสีย
	13.1.2 กรณีไม่มีค่า ตอบแทน	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	13.2 ปลอดภาระติดพัน ในอสังหาริมทรัพย์ เลิกภาระติดพันใน อสังหาริมทรัพย์	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
14	บรรยายส่วน	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
15	โอนชำระค่าหุ้น โอนชำระค่าหุ้น, โอนชำระ ค่าหุ้นเฉพาะส่วน, แบ่งโอน ชำระค่าหุ้น	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
16	โอนให้ตัวการ โอนให้ตัวการ, โอนให้ตัว การเฉพาะส่วน, แบ่งโอนให้ตัวการ, กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ ตัวการ)	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
17	บุริมสิทธิ 17.1 บุริมสิทธิ	-	ร้อยละ 1 อย่างสูง ไม่เกิน 200,000 บาท (16)	-	ไม่เสีย (16)	ไม่เสีย (16)	ไม่เสีย (16)

(15) - ร้อยละ 0.5 คำนวณจากเงินค่าตอบแทน

(16) - ศึกษารายละเอียดจากภาคผนวก

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
	17.1.1 ค่าจดทะเบียน บุริมสิทธิสำหรับการให้สิน เชื่อเพื่อการเกษตรของ สถาบันการเงินที่ รัฐมนตรีกำหนด	-	ร้อยละ 0.5 อย่างสูง ไม่เกิน 100,000 บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	17.1.2 กรณีองค์การ บริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์หรือบริษัท จำกัดที่สถาบันการเงิน ตามพระราชกฤษฎีกาจัด ตั้งองค์การบริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540 จัดตั้งเพื่อ ดำเนินการบริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์โดยความ เห็นชอบของธนาคาร แห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอ จดทะเบียนบุริมสิทธิ	-	ร้อยละ 0.01 อย่างสูง ไม่เกิน 100,000 บาท	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	17.2 ปลอดบุริมสิทธิ, เลิกบุริมสิทธิ	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
18	ห้ามโอน ห้ามโอน, ห้ามโอน เฉพาะส่วน, เลิกห้ามโอน, เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
19	ลงชื่อคู่สมรส	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
20	แบ่งทรัพย์สินระหว่าง คู่สมรส	-	-	50 บาท	เสียในส่วน ที่แบ่งเกิน กว่ากึ่งหนึ่ง	เสียใน ส่วนที่ แบ่งเกิน กว่ากึ่ง หนึ่ง	เสียในส่วนที่แบ่ง เกินกว่ากึ่งหนึ่ง เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
21	แบ่งคืนทรัพย์สินของ ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท ให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือผู้ ถือหุ้น แบ่งคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน, แบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้น, แบ่ง แยกคืนให้ผู้เป็นหุ้นส่วน, แบ่งแยกคืนให้ผู้ถือหุ้น	ร้อยละ 2	-	-	เสีย	เสีย	เสีย เว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
22	โอนตามคำสั่งศาล ขายหรือให้ตามคำสั่งศาล, โอนตามคำสั่งศาล 22.1.1 กรณีมีทุนทรัพย์ 22.1.2 กรณีไม่มีทุน ทรัพย์ เช่น โอนให้ตัวการ (ตามคำพิพากษาศาล...)	ร้อยละ 2 หรือ 0.5 แล้วแต่กรณี	-	-	เสีย	เสีย	เสียเว้นแต่จะอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่ ไม่ต้องเสีย
		-	-	50 บาท	เสีย -ไม่เสีย ดูข้อเท็จจริง เป็นกรณีไป	เสีย -ไม่ เสียดู ข้อเท็จจริง เป็นกรณี ไป	เสีย -ไม่เสีย ดูข้อเท็จจริง เป็น กรณีไป

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
23	โอนมรดก, ผู้จัดการ มรดก						
	23.1 โอนมรดก, โอน มรดกเฉพาะส่วน, โอน มรดกบางส่วน, โอนมรดก เฉพาะส่วนเพียงบางส่วน	ร้อยละ 2	-	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ถ้าผู้รับเป็น ทายาทโดยธรรม ไม่เสีย (17)
	เว้นแต่ เป็นการโอนมรดก ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบ สันดาน หรือระหว่างคู่สมรส	ร้อยละ 0.5	-	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
23.2 ผู้จัดการมรดก	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย	
	ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน, โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการ มรดก, เปลี่ยนผู้จัดการ มรดก, เลิกผู้จัดการมรดก						
24	โอนตามกฎหมาย (.....) (18)	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
25	ผู้ปกครองทรัพย์	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
	เลิกผู้ปกครองทรัพย์	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
26	ได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1367	ร้อยละ 2	-	-	ไม่เสีย(19)	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(17) - กรณีผู้รับพินัยกรรมมิใช่ทายาทโดยธรรมต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ไม่ต้องเสีย

(18) - ภายในวงเล็บใส่ชื่อของกฎหมายที่ให้โอน

(19) - ผู้ได้มาฯ มีหน้าที่ต้องไปเสียรวมกับภาษีเงินได้ตามปกติ (ไม่ต้องเสียตอนจดทะเบียนได้มาฯ (หัก ณ ที่จ่าย))

ลำดับ ที่	ประเภท การจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม			ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (1)	อากร (2)	ภาษีธุรกิจเฉพาะ (3)
		มีทุนทรัพย์คำนวณจาก		ไม่มี ทุนทรัพย์ แปลงละ			
		ราคา ประเมิน	ทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง				
27	ได้มาโดยการครอบครอง ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ได้มาโดยการครอบครอง, ได้มาโดยการครอบครอง เฉพาะส่วน, กรรมสิทธิ์รวม (ได้มาโดยการครอบครอง) แบ่งได้มาโดยการครอบครอง	ร้อยละ 2	-	-	ไม่เสีย (20)	ไม่เสีย	ไม่เสีย
28	โอนจากสุขาภิบาล เป็นของเทศบาล	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
29	การแก้ไขหลักฐานทาง ทะเบียนในหนังสือแสดง สิทธิในที่ดิน(กรณีเวนคืน)						
	29.1 กรณีผู้มีชื่อในหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินที่ถูก เวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา	ไม่เสีย	-	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ศึกษาจากภาค ผนวก
	29.2 กรณีผู้มีชื่อใน หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่ถูกเวนคืนเป็นนิติบุคคล	ไม่เสีย	-	-	เสีย - ไม่เสีย (ศึกษาจาก ภาคผนวก)	ไม่เสีย	ศึกษาจากภาค ผนวก
30	โอนทรัพย์สินที่เป็น สาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะ (21)	ไม่เสีย	-	-	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย
31	เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็น นิติบุคคลเดียวกัน) (22)	-	-	50 บาท	ไม่เสีย	ไม่เสีย	ไม่เสีย

(20) ผู้ได้มาฯ มีหน้าที่ต้องไปเสียรวมกับภาษีเงินได้ตามปกติ (ไม่ต้องเสียตอนจดทะเบียนได้มาฯ (หัก ณ ที่จ่าย))

(21) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 3783 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2546

(22) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 14217 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2549

ภาคผนวก

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย
ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

➤ **ค่าธรรมเนียม**

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงที่ถือปฏิบัติสำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีดังนี้

▪ **ประมวลกฎหมายที่ดินเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง**

มาตรา 103 วรรคหนึ่ง ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุระอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

มาตรา 103 ทวิ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

มาตรา 104 ในกรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา 105 เบื้อง

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง

▪ **กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497** เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ 2 ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

(7) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์

เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ

กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด

ร้อยละ 2

- (ข) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณี
องค์การบริหารสินเชื่อบริหาริมทรัพย์ หรือบริษัท
จำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง
องค์การบริหารสินเชื่อบริหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๐
จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อบริหาริมทรัพย์
โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย
เป็นผู้รับโอนหรือโอนคืน หรือกรณีที่กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการเห็นชอบจาก
คณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นผู้รับโอนให้เรียกตาม
ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ 0.01
แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท
- (ค) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณี
ที่มูลนิธิชัยพัฒนา มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ มูลนิธิ
สายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ หรือสภาภาษาไทย
เป็นผู้รับโอนหรือผู้โอน เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์
ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ 0.001
- (ความใน (ค) นี้ ใช้บังคับตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2548) ฯลฯ ประกาศราชกิจจานุเบกษา
ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 122 ตอนที่ 5 ก ลงวันที่ 14 มกราคม 2548)
- (ง) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้ เฉพาะใน
ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่าง
คู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่
คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ 0.5
- (จ) ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่วัดวาอาราม
วัดขาดหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัชยิดอิสลาม
เป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้
ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน
๕๐ ไร่ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่
คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ 0.01

(ฉ) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ แต่อย่างสูงไม่เกิน	ร้อยละ 1 200,000 บาท
(ช) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อ เพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด แต่อย่างสูงไม่เกิน	ร้อยละ 0.5 100,000 บาท
(ซ) ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิ เฉพาะ ในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราช กฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อสหกรณ์ทรัพย์ พ.ศ. 2540 จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อ สหกรณ์ทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคาร แห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอจดทะเบียน แต่อย่างสูงไม่เกิน	ร้อยละ 0.01 100,000 บาท
(ฌ) ค่าจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง เฉพาะ ในกรณีที่สถาบันการเงินรับโอนสิทธิเรียกร้อง จากการขายทรัพย์สินเพื่อชำระบัญชีของบริษัท ที่ถูกระงับการดำเนินกิจการตามมาตรา 30 แห่งพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบัน การเงิน พ.ศ. 2540 เป็นผู้ขอจดทะเบียน แต่อย่างสูงไม่เกิน	ร้อยละ 0.01 100,000 บาท
(ญ) ค่าจดทะเบียนการจำนอง สำหรับการ ให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ 0.01
(ฎ) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการจำนอง เฉพาะในกรณี ที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียม เป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือ ความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ 0.01

(ฎ/1) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะ ในกรณีที่ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอน เนื่องจาก การให้เข้าชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลาม แห่งประเทศไทย ให้เรียกตามราคาประเมิน ทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคา ประเมินทุนทรัพย์กำหนด	ร้อยละ 1
(ฎ) ค่าจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีค่าตอบแทน ยกเว้นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่มีทุนทรัพย์ตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) (ฎ) และ (ฎ/1)	ร้อยละ 1
(ความใน (ฎ/1) และ (ฎ) ใช้บังคับตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ.2549)ฯ ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 123 ตอนที่ 10 ก ลงวันที่ 31 มกราคม 2549)	
(จ) ค่าจดทะเบียนการเช่า	ร้อยละ 1
(ซ) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละฯ ลย.....	50 บาท
(10) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด	
(ก) ค่าคำขอ แปลงละ	5 บาท
(ข) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนาเอกสาร เป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด ร้อยละแรกหรือไม่ถึงร้อยละ ร้อยละต่อไป ร้อยละ เศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อยละ	10 บาท 5 บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ	10 บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ	10 บาท
(จ) ค่ารับอายุที่ดิน แปลงละ	10 บาท
(ฉ) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ	20 บาท
(ช) ค่าประกาศแปลงละฯ ลย.....	10 บาท

ข้อ 3 ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือ ราคาทุนทรัพย์ที่ผู้จดทะเบียนแสดงในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๒ (๗) ถ้ามีเศษต่ำกว่า หนึ่งร้อยบาทให้คิดเป็นหนึ่งร้อยบาท

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ 2 เศษของหนึ่งบาทให้คิดเป็นหนึ่งบาท

ข้อ 4 ค่าใช้จ่าย

.....

(4) ค่าปิดประกาศ ให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ 10 บาท

(5) ค่าพยาน ให้แก่พยาน คนละ 10 บาท

(ความในข้อ 4 แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497)

➤ **ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย** ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวล รัษฎากรกำหนดให้ผู้มีเงินได้มีหน้าที่ชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หักภาษีไว้ ณ ที่จ่าย โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เพื่อ กรมสรรพากร ดังนี้

1. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย

▪ ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ในหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน

มาตรา 16 “เจ้าพนักงานประเมิน” หมายความว่า บุคคลหรือคณะบุคคลซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง
มาตรา 39 ในหมวดนี้ เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น

..... ฯลฯ.....

“ขาย” หมายความว่ารวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง ในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ แต่ไม่รวมถึง

(1) ขาย แลกเปลี่ยน ให้ หรือโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วน ราชการหรือรัฐวิสาหกิจ ที่มีใช้บริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และราคาหรือ มูลค่าตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

(2) การโอนโดยทางมรดก ให้แก่ทายาท ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
มาตรา 40 เงินได้พึงประเมินนั้น คือเงินได้ประเภทต่อไปนี้รวมตลอดถึงเงินค่าภาษีอากร ที่ผู้จ่ายเงินหรือผู้ออกแทนให้สำหรับเงินได้ประเภทต่าง ๆ ดังกล่าวไม่ว่าในทอดใด

..... ฯลฯ.....

(8) เงินได้จากการธุรกิจ การพาณิชย์ การเกษตร การอุตสาหกรรม การขนส่ง หรือการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ใน (1) ถึง (7) แล้ว

มาตรา 41 ทวิ ในกรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้ถือว่าผู้โอนเป็นผู้มีเงินได้ และต้องเสียภาษีตามบทบัญญัติในส่วนนี้

มาตรา 48 เงินได้พึงประเมินต้องเสียภาษีเงินได้ดังต่อไปนี้

(1) เงินได้พึงประเมินเมื่อได้หักตามมาตรา 42 ทวิ ถึงมาตรา 47 หรือมาตรา 57 เบื้องแล้ว เหลือเท่าใดเป็นเงินได้สุทธิ ต้องเสียภาษีในอัตราที่กำหนดในบัญชีอัตราภาษีเงินได้ท้ายหมวดนี้

(2) สำหรับผู้มีเงินได้พึงประเมินตั้งแต่ 60,000 บาทขึ้นไป การคำนวณภาษีตาม (1) ให้เสียไม่น้อยกว่าร้อยละ 0.5 ของยอดเงินได้พึงประเมิน

(3)

(4) ผู้มีเงินได้จะเลือกเสียภาษีโดยไม่ต้องนำไปรวมคำนวณภาษีตาม (1) และ (2) ก็ได้ เฉพาะเงินได้ตามมาตรา 40 (8) ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ดังต่อไปนี้

(ก) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการให้โดยเสนหา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 50 ของเงินได้ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

(ข) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก (ก) ให้หักค่าใช้จ่ายได้ตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเท่าใดให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

ในกรณีที่เสียภาษีโดยไม่นำไปรวมคำนวณภาษีตาม (1) และ (2) เมื่อคำนวณภาษีแล้ว ต้องเสียไม่เกินร้อยละ 20 ของราคาขาย

.....ฯลฯ.....

คำว่า “จำนวนปีที่ถือครอง” ใน (ก) หรือ (ข) หมายถึงจำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปี และเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

.....ฯลฯ.....

มาตรา 49 ทวิ ในกรณีที่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ไม่ว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขายอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น

มาตรา 50 ให้บุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัท สมาคม หรือคณะบุคคล ผู้จ่ายเงินได้พึงประเมิน ตามมาตรา ๔๐ หักภาษีเงินได้ไว้ทุกคราวที่จ่ายเงินได้พึงประเมินตามวิธีดังต่อไปนี้

.....ฯลฯ.....

(5) ในกรณีเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (8) เฉพาะที่จ่ายให้แก่ผู้รับซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ ให้คำนวณหักดังต่อไปนี้

(ก) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสนหา ให้คำนวณภาษีตามเกณฑ์ในมาตรา 48 (4) (ก) เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

(ข) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก (ก) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมา ตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา แล้วคำนวณภาษีตามเกณฑ์ในมาตรา 48 (4) (ข) เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

(6) ในกรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ให้ผู้โอนหักภาษีตามเกณฑ์ใน (5) โดยถือว่าผู้โอนเป็นผู้จ่ายเงินได้

มาตรา 52 บุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัท สมาคม หรือคณะบุคคลซึ่งมีหน้าที่หักภาษีตามมาตรา 50 (1) (2) (3) และ (4) ต้องนำเงินภาษีที่ตนมีหน้าที่ต้องหักไปส่ง ณ ที่ว่าการอำเภอภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่จ่ายเงินไม่ว่าตนจะได้หักภาษีไว้แล้วหรือไม่

ภาษีที่คำนวณหักไว้ตามมาตรา 50 (5) และ (6) ให้ผู้มีหน้าที่หักภาษีนำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน และห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรู้ ยอมให้ทำหรือบันทึกไว้จนกว่าจะได้รับเงินภาษีที่นำส่งไว้ครบถ้วนถูกต้องแล้ว และในกรณีที่ไม่มี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นำส่งตามวรรคหนึ่ง

ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามวรรคสองให้ส่งเป็นรายได้แผ่นดินตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนด

มาตรา 63 บุคคลใดถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่าย และนำส่งแล้วเป็นจำนวนเกินกว่าที่ควรต้องเสีย ภาษีตามส่วนนี้ บุคคลนั้นมีสิทธิได้รับเงินจำนวนที่เกินนั้นคืนแต่ต้องยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานประเมินภายใน ๓ ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งปีซึ่งถูกหักภาษีเกินไป

▪ **ประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ 10) เรื่อง แต่งตั้ง** เจ้าพนักงานประเมินตามประมวลรัษฎากร กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นเจ้าพนักงานประเมินตามมาตรา 16 แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2525 เป็นต้นไป

▪ การยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 206 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2540 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2540 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550 และมีองค์ประกอบดังนี้

1. ผู้มีเงินได้ (ผู้ขาย) ต้องเป็นบุคคลธรรมดา ถ้าผู้มีเงินได้เป็นนิติบุคคลไม่อยู่ในข่ายได้รับยกเว้น
 2. คำว่า "ขาย" ตามกฎกระทรวงฉบับนี้หมายรวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่
 3. อสังหาริมทรัพย์ที่ขายต้องเป็น
 - (ก) บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งโดยปกติใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย
 - (ข) อสังหาริมทรัพย์ตาม (ก) พร้อมที่ดิน
 - (ค) ห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
 4. อสังหาริมทรัพย์ตาม 3. ต้องจดทะเบียนการได้มาใน พ.ศ. 2540 และขายภายหลังจากจดทะเบียนได้มาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2550
 5. ข้อความตามข้อ 3. (ก) (ข) ที่ว่า "โดยปกติใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย" และ ข้อ 3 (ค) ที่ว่า "สำหรับการอยู่อาศัย" ให้พิจารณาตามลักษณะข้อเท็จจริง หรือโดยสภาพ เป็นบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งโดยปกติใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น มิใช่โกดัง คลังสินค้า โรงครัว สถานที่ทำงาน ฯลฯ และไม่จำเป็นต้องเข้าอยู่อาศัยจริง และหรือมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรแต่อย่างใด พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถทราบได้โดยสอบถามข้อเท็จจริงดังกล่าวจากผู้ขาย
- หมายเหตุ** ศึกษารายละเอียดได้จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 206 (พ.ศ.2540)ฯ และหนังสือกรมสรรพากร ส่วนมาก ที่ กค 0811/06849 ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2541 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 15801 ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2541

▪ คำสั่งกรมสรรพากรที่ ป.100/2543 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543 เรื่อง การเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 2 คำว่า "ขาย" ในการจัดเก็บภาษีเงินได้ หมายความว่ารวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ ตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร แต่ไม่รวมถึง

- (1) การขาย แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มีบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) การให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มี

คำตอบแทน

(ข) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการ หรือรัฐวิสาหกิจที่มีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจนั้น มิได้มีการจ่ายคำตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

(2) การโอนโดยทางมรดกให้แก่ทายาท ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 3 ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หมายถึง บุคคลธรรมดา ผู้ถึงแก่ความตาย กองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล

ข้อ 4 การขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามข้อ 3 มีหน้าที่ต้องเสียภาษี ดังนี้

(1) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการได้รับมรดก การให้โดยเสนหา การครอบครองปรบักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(2) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีเงินได้ในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

ข้อ 5 การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้คำนวณจากราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานประเมินกำหนดขึ้นในกรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยมีหรือไม่มีคำตอบแทน ไม่ว่าราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

ข้อ 6 วิธีปฏิบัติในการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ผู้จ่ายเงินได้ให้แก่ผู้รับซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน ดังนี้

(1) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสนหา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 50 ของเงินได้ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

(2) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก (1) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายที่ยอมให้หักจากเงินได้พึงประเมินจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครองได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

คำว่า “จำนวนปีที่ถือครอง” ตามวรรคหนึ่ง (1) และ (2) หมายถึง จำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปีและเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ถือว่าผู้โอนเป็นผู้จ่ายเงินได้ ผู้โอนมีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน โดยถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามวรรคหนึ่ง

ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตาม (1) และ (2) เฉพาะกรณีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไรที่ต้องชำระในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดิน เมื่อคำนวณภาษีแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 20 ของราคาขาย

ข้อ 7 ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 6 จะเลือกเสียภาษีโดยไม่นำไปรวมคำนวณภาษีกับเงินได้อื่น ตามมาตรา 48 (1) และ (2) แห่งประมวลรัษฎากร ได้ดังนี้

(1) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสนหา หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งไว้แล้ว

(2) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร แต่ได้ยื่นรายการแสดงเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และคำนวณภาษีโดยหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควร โดยจำนวนภาษีที่คำนวณได้ต้องไม่เกินร้อยละ 20 ของราคาขาย และเมื่อนำภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามข้อ 6 มาหักออกแล้ว มีภาษีที่ชำระไว้เกิน ผู้มีเงินได้มีสิทธิขอคืนภาษี

เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่ารวมถึงเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายและนำส่งตามข้อ 6 ไว้แล้ว

ข้อ 8 ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 4 (6) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งตามข้อ 6 และได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะไว้แล้ว เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการเพื่อเสียภาษีเงินได้ ให้ได้รับยกเว้น

ไม่ต้องนำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ เฉพาะกรณีผู้มีเงินได้ดังกล่าว ไม่ขอรับเงินภาษีที่ถูกหักไว้ นั่นคือคืนหรือไม่ขอเครดิตเงินภาษีที่ถูกหักไว้ นั่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

ข้อ 9 ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งไว้ตามข้อ 6 ต้องนำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มารวมคำนวณภาษีกับเงินได้อื่นตามมาตรา 48 (1) และ (2) แห่งประมวลรัษฎากร โดยต้องคำนวณหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควร

ข้อ 10 การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

(1) การโอนโดยทางมรดกซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทายาท ไม่ว่าจะเป็ทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรม

(2) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนเองโดยไม่มีค่าตอบแทน บุตรชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(3) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือที่ได้รับจากการให้โดยเสนหาที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้ เฉพาะการโอนในส่วนที่ไม่เกิน 200,000 บาท ตลอดปีภาษีนั้น

(4) การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล เฉพาะกรณีที่ได้รับค่าตอบแทนเป็นสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่โอนนั้นเพื่อกิจการผลิตสินค้าของตนเอง

(5) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืนและอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืน

(6) กรณีสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นของบุคคลอื่นตามมาตรา 1367 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยการถูกแย่งการครอบครองและมีได้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืน ซึ่งการครอบครองนั้นภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตามมาตรา 1375 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยการสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถืออสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป ซึ่งเป็นเหตุให้การครอบครองสิ้นสุดลงตามมาตรา 1377 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของสิทธิครอบครองเดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้

อสังหาริมทรัพย์ที่บุคคลอื่นได้สิทธิครอบครองไปตามวรรคหนึ่ง เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร ผู้ได้สิทธิครอบครองจะต้งนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ

(7) กรณีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามวรรคหนึ่งเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากรของผู้ได้กรรมสิทธิ์ ซึ่งจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ

(8) การแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีราคาของแต่ละฝ่ายเท่ากัน ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(9) การแก้ไขหรือการเพิ่มเติมชื่อคู่สมรสในเอกสารสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรส ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(10) กรณีครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้เคียงกัน เนื้อที่เท่ากัน แต่ถือโฉนดที่ดินไว้ผิดสับเปลี่ยนกัน เมื่อได้ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขชื่อในโฉนดให้เป็นการถูกต้องแล้วโดยมิได้มีเจตนาแลกเปลี่ยนที่ดินกัน ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(11) กรณีปรากฏหลักฐานชัดเจนว่าเป็นตัวแทนถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์แทนตัวการ เมื่อตัวแทนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ตัวการโดยมิได้รับเงินหรือประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน การโอนดังกล่าว ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

ข้อ 11 การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีดังต่อไปนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องกำหนดจำนวนเงินเพิ่มขึ้นในการจัดเก็บอากรแสตมป์ ตามมาตรา 123 ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

(1) กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยการขายให้แก่ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาลตามความในมาตรา 2 แห่งประมวลรัษฎากร เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นหรือรัฐวิสาหกิจ ให้ถือว่าจำนวนเงินที่ผู้จ่ายเงินดังกล่าวจ่ายนั้นเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

(2) กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนราชการหรือหน่วยงานตามที่กล่าวใน (1) เป็นผู้ทอดตลาด ให้ถือว่าจำนวนเงินค่าขายทอดตลาดนั้นเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

(3) กรณีที่มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้ถือว่าจำนวนเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

ข้อ 12 ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือตอบข้อหารือ หรือทางปฏิบัติใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ให้เป็นอันยกเลิก

2. ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย กรณีบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเป็นผู้ขายหรือผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลรัษฎากรกำหนดให้ผู้จ่ายเงินได้หักภาษีเงินได้ไว้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 1 ของราคาขาย (ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่จำนวนเงินใดจะสูงกว่ากัน แล้วนำส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน

▪ **ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ในหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน**

มาตรา 69 ทวิ ภายใต้บังคับมาตรา 70 ถ้ารัฐบาล องค์การของรัฐบาล เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จ่ายเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 ให้กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลใด ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ไว้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 1 ภาษีที่หักไว้นี้ให้ถือเป็นเครดิตในการคำนวณภาษีเงินได้ของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามรอบระยะเวลาบัญชีที่หักไว้ นั้น ในการนี้ให้นำมาตรา 52 มาตรา 53 มาตรา 54 มาตรา 58 และมาตรา 59 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 69 ตริ ให้บุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัท สมาคม หรือคณะบุคคลผู้จ่ายเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (8) เฉพาะที่จ่ายให้กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวนหักภาษีเงินได้ไว้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 1 แล้วนำส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน และให้นำความในมาตรา 52 วรรคสอง และวรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ภาษีที่หักไว้และนำส่งตามวรรคหนึ่ง ให้ถือเป็นเครดิตในการคำนวณภาษีเงินได้ของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ถูกหักภาษีตามรอบระยะเวลาบัญชีที่หักไว้ นั้น

➤ **ภาษีธุรกิจเฉพาะ**

กรมสรรพากรได้มีการปรับปรุงการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางคำหรือหากำไร ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 34) พ.ศ. 2541 ซึ่งผลของกฎหมายดังกล่าว เป็นเหตุให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไร ตามมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร มีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับชำระภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และกรมที่ดินต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรตามกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ วันเริ่มใช้บังคับในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะของกรมที่ดินเพื่อกรมสรรพากรเริ่มใช้บังคับสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2542 เป็นต้นมา

▪ ประมวลกฎหมายเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ ในหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน

มาตรา 91 ภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นภาษีอากรประเมิน

มาตรา 91/1 ในหมวดนี้

(1) “รายรับ” หมายความว่า เงิน ทรัพย์สิน ค่าตอบแทน หรือประโยชน์ใด ๆ อันมีมูลค่าที่ได้รับหรือพึงได้รับไม่ว่าในหรือนอกราชอาณาจักรอันเนื่องมาจากการประกอบกิจการ

(2) “มูลค่า” หมายความว่า ราคาตลาดของทรัพย์สิน ของกิจการ ของค่าตอบแทน หรือของประโยชน์ใด ๆ

(3) “ราคาตลาด” หมายความว่า ราคาที่ซื้อขายกันหรือที่คิดค่าบริการกันตามความเป็นจริงทั่วไปในขณะใดขณะหนึ่ง

ในกรณีที่ราคาตลาดมีหลายราคาหรือไม่อาจทราบราคาตลาดได้แน่นอน ให้อธิบดีโดยอนุมัติรัฐมนตรีมีอำนาจประกาศใช้เกณฑ์คำนวณเพื่อให้ได้ราคาตลาดเป็นมูลค่าของสินค้าหรือบริการได้

(4) “ขาย” หมายความรวมถึงสัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอนไม่ว่าจะมีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่

ให้นำบทนิยามคำว่า “บุคคล” “บุคคลธรรมดา” “คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล” “นิติบุคคล” “ตัวแทน” “สถานประกอบการ” และ “เดือนภาษี” ตามมาตรา 77/1 มาใช้บังคับ

(มาตรา 77/1 ในหมวดนี้ เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น

(1) “บุคคล” หมายความว่า บุคคลธรรมดา คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคลหรือนิติบุคคล

(2) “บุคคลธรรมดา” หมายความรวมถึง กองมรดก

(3) “คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล” หมายความว่า ห้างหุ้นส่วนสามัญ กองทุน หรือมูลนิธิที่มีใช้นิติบุคคล และให้หมายความรวมถึงหน่วยงาน หรือกิจการของเอกชนที่กระทำโดยบุคคลธรรมดาตั้งแต่สองคนขึ้นไปอันมีใช้นิติบุคคล

(4) “นิติบุคคล” หมายความว่า บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา 39 องค์กรการรัฐบาลตามมาตรา 2 สหกรณ์ และองค์กรอื่นที่กฎหมายกำหนดให้เป็นนิติบุคคล

.....ฯ.....

(8) “ขาย” หมายความว่า จำหน่าย จ่าย โอนสินค้าไม่ว่าจะมีประโยชน์หรือค่าตอบแทนหรือไม่

มาตรา 91/2 ภายใต้บังคับมาตรา 91/4 การประกอบกิจการดังต่อไปนี้ในราชอาณาจักรให้อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามบทบัญญัติในหมวดนี้

.....ฯ.....

(6) การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไร ไม่ว่าจะอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้มาโดยวิธีใดก็ตาม ทั้งนี้ เฉพาะที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

.....ฯลฯ.....

มาตรา 91/5 ฐานภาษีสำหรับการประกอบกิจการตามบทบัญญัติในหมวดนี้ ได้แก่ รายรับดังต่อไปนี้ ที่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้รับหรือพึงได้รับเนื่องจากการประกอบกิจการ

.....ฯลฯ.....

(6) สำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไรตามมาตรา 91/2 (6) รายรับจากการประกอบกิจการ คือรายรับก่อนหักรายจ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น

.....ฯลฯ.....

มาตรา 91/6 อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะมีดังต่อไปนี้

.....ฯลฯ.....

(3) ร้อยละ 3.0 สำหรับรายรับตามมาตรา 91/5 นอกจากกรณีตาม (1) และ (2)

มาตรา 91/7 ให้บุคคลซึ่งประกอบกิจการที่อยู่ภายใต้บังคับของหมวดนี้มีหน้าที่เสียภาษีตามบทบัญญัติในหมวดนี้

มาตรา 91/8 ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เสียภาษีโดยคำนวณจากฐานภาษีตามมาตรา 91/5 ในเดือนภาษีของผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามอัตราภาษีที่กำหนดไว้ตามมาตรา 91/6 แต่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีมีสิทธิอุทธรณ์การประเมินภาษีตามบทบัญญัติว่าด้วยการอุทธรณ์ในส่วน 2 หมวด 2 ลักษณะ 2

.....ฯลฯ.....

(วรรคสาม) “ความในวรรคหนึ่งและวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไรตามมาตรา 91/2 (6) และให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีกรณีดังกล่าวเสียภาษีโดยคำนวณจากฐานภาษีตามมาตรา 91/5 (6) ในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ตามอัตราภาษีที่กำหนดไว้ในมาตรา 91/6 รวมทั้งมีสิทธิอุทธรณ์การประเมินภาษีตามบทบัญญัติว่าด้วยการอุทธรณ์ในส่วน 2 หมวด 2 ลักษณะ 2”

มาตรา 91/10 ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษียื่นแบบแสดงรายการภาษีตามแบบที่อธิบดีกำหนดโดยให้ยื่นเป็นรายเดือนภาษี พร้อมกับชำระภาษี ถ้ามี ไม่ว่าจะผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะมีรายรับในเดือนภาษีหรือไม่ก็ตาม

.....ฯลฯ.....

(วรรค ห้า) “ความในวรรคหนึ่งถึงวรรคสี่มิให้ใช้บังคับแก่การยื่นแบบแสดงรายการภาษีและการชำระภาษีของผู้มีหน้าที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไรตามมาตรา 91/2 (6) และให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีกรณีดังกล่าวยื่นแบบแสดงรายการภาษีตามแบบที่อธิบดีกำหนดในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับชำระภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น

ในการชำระภาษีตามวรรคห้า ให้กรมที่ดินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรและห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรู้ ยอมให้ทำหรือบันทึกไว้จนกว่าจะได้รับเงินภาษีที่ต้องชำระให้ครบถ้วนถูกต้องแล้ว ภาษีที่ได้ชำระแล้วตามวรรคห้าให้ส่งเป็นรายได้แผ่นดินตามระเบียบที่รัฐมนตรีกำหนด

มาตรา 91/11 การขอคืนภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้กระทำได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีมีสิทธิยื่นคำร้องขอคืนภาษี ภายในสามปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลายื่นแบบแสดงรายการภาษี

.....ฯลฯ.....

▪ **หลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ** หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค 0811/00081 ลงวันที่ 6 มกราคม 2542 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 00905 ลงวันที่ 11 มกราคม 2542 ได้ขอความเข้าใจเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 ไว้ดังนี้

1. คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ หมายความว่ารวมถึง สัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอน ไม่ว่าจะมิใช่ประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ ตามมาตรา 91/1 (4) แห่งประมวลรัษฎากร

(1) กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยอมให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในอสังหาริมทรัพย์โดยได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา 91/1 (4) แห่งประมวลรัษฎากร ตามสัดส่วนที่ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม

(2) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดโดยกรรมสิทธิ์ในสินสมรสในส่วนของคู่สมรสฝ่ายนั้นให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ถือเป็นการขาย ตามมาตรา 91/1 (4) แห่งประมวลรัษฎากร ตามสัดส่วนที่ยกให้

(3) กรณีการได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยการครอบครองปรักษ์ ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการขายตามมาตรา 91/1(4) แห่งประมวลรัษฎากร เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมจึงไม่ใช่ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด

2. คำว่า “นิติบุคคล” ตามมาตรา 77/1 แห่งประมวลรัษฎากร หมายความว่า

(1) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ซึ่งได้แก่ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หรือที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ

(2) กิจการซึ่งดำเนินการเป็นทางค้าหรือหากำไรโดยรัฐบาลต่างประเทศ องค์การของรัฐบาลต่างประเทศ หรือนิติบุคคลอื่นที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ

(3) กิจการร่วมค้า ซึ่งได้แก่ กิจการที่ดำเนินการร่วมกันเป็นทางคำหรือหากำไรระหว่างบริษัทกับบริษัท บริษัทกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือระหว่างบริษัทและ/หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับบุคคลธรรมดา คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือนิติบุคคลอื่น

(4) มูลนิธิหรือสมาคม

(5) องค์กรของรัฐบาลตามมาตรา 2 แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งได้แก่องค์กรของรัฐตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์กรของรัฐบาล และกิจการของรัฐตามกฎหมายที่จัดตั้งกิจการนั้น และหมายความรวมถึงหน่วยงานธุรกิจที่รัฐบาลเป็นเจ้าของ ซึ่งไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลด้วย

(6) สหกรณ์

(7) องค์กรอื่นที่กฎหมายกำหนดให้เป็นนิติบุคคล

3. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้แก่ การขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังต่อไปนี้

(1) การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(2) การขายห้องชุดของผู้ประกอบกิจการซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(3) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขาย รวมถึงการขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว

(4) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (1) (2) หรือ (3) เฉพาะกรณีที่มีการแบ่งขายหรือแบ่งแยกไว้เพื่อขาย โดยได้จัดทำถนนหรือสิ่งสาธารณูปโภคอื่น หรือให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสิ่งดังกล่าว

(5) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในการประกอบกิจการเฉพาะของนิติบุคคลตามมาตรา 77/1 แห่งประมวลรัษฎากร เว้นแต่กรณีของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ได้ถูกส่วนราชการ องค์กรของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจ ซึ่งมีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล เว้นคืนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์บนที่ดินพร้อมที่ดิน ซึ่งมีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แต่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นไม่ขอรับเงินค่าทดแทนดังกล่าว การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการโดยการถูกเวนคืนดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามมาตรา 3 แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 295) พ.ศ. 2539

(6) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (1) (2) (3) (4) หรือ (5) ที่ได้กระทำภายในห้าปี นับแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามที่กล่าวใน 4

(ก) “วันที่ได้มา” ได้แก่วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

(ข) “การนับระยะเวลาการได้มา” ให้เริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยการนับระยะเวลา ให้นับตามมาตรา 193/5 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปีให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน หรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง

4. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตาม 3 (1) ถึง (5) และเฉพาะกรณี que เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(1) การขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(2) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(ก) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรสของผู้ตาย ส่วนของสินสมรสของคู่สมรส (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนของสินสมรส (อีกกึ่งหนึ่ง) ที่เป็นมรดกไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เช่น สามีและภริยาไม่มีบุตรด้วยกัน สามีถึงแก่ความตาย ต่อมาภริยาได้ขายสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไปทั้งหมดภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้มา ส่วนที่เป็นของภริยา (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนที่เป็นมรดก (อีกกึ่งหนึ่ง) ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ข) กรณีผู้จัดการมรดกขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งถือว่าทายาทหรือผู้รับพินัยกรรมขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(3) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

(ก) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ให้ถือว่ามีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแล้ว

(ข) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแยกเป็นรายบุคคลตามส่วนในกรรมสิทธิ์รวมตาม 7 (1) บุคคลที่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี

(ค) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคลตาม 7 (2) ไม่ให้นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิในกรณีดังกล่าว

(ง) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส คู่สมรสทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี

(จ) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดยกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสในส่วนของตนให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ถ้าคู่สมรสฝ่ายที่ยกให้มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี กรณีดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(4) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายของตน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(5) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม

(6) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา 2 แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

(7) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา 2 แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลนั้นมิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

หมายเหตุ มาตรา 2 แห่งประมวลรัษฎากร ให้ความหมายของคำว่า “องค์การของรัฐบาล” ไว้ว่า “องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล และกิจการของรัฐตามกฎหมายที่จัดตั้งกิจการนั้น และหมายความรวมถึงหน่วยงานธุรกิจที่รัฐบาลเป็นเจ้าของซึ่งไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลด้วย”

5. วิธีปฏิบัติในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะพร้อมกับชำระภาษีธุรกิจเฉพาะต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ข้อ 5 นี้มีแก้ไขเพิ่มเติมตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/12107 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2542 แต่ไม่เกี่ยวกับงานในหน้าที่ของกรมที่ดิน จึงไม่นำมาลงพิมพ์)

6. การคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้คำนวณจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ ตามอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ

(1) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด. 16) สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด. 16)

(2) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด. 16) ต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาประเมินทุนทรัพย์

(3) ภายใต้บังคับ (1) และ (2) กรณีที่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนอง ให้คำนวณยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์ด้วย

(4) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ตกลงเป็นผู้ออกค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และหรือค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายแทน

ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ให้นำเงินค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และหรือค่าธรรมเนียมที่ผู้ซื้อออกแทนให้ดังกล่าวรวมกับรายรับตาม (1) (2) หรือ (3) เป็นฐานภาษีในการคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย (ข้อ 6 (4) นี้แก้ไขเพิ่มเติมตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/12107 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2542 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 43953 ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2542)

แต่อย่างไรก็ตามหากปรากฏหลักฐานจากการตรวจสอบของเจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรในภายหลัง พบว่าราคาซื้อขายที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีราคาสูงกว่าราคาซื้อขายตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.16) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ เจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรยังคงมีอำนาจในการติดตามประเมินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากราคาซื้อขายที่แท้จริงที่สูงกว่าต่อไปได้

อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะให้คำนวณในอัตราร้อยละ 3.3 (รวมภาษีท้องถิ่น)

7. การขายอสังหาริมทรัพย์กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ที่ได้ขายไปภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้ออกรายรับที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม 3(6)

(1) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการให้โดยเสนหา การครอบครองปรปักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(2) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห่างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

8. กรณีการขายฝากเฉพาะกรณี 3 (6)

(ความในข้อ 8 ต่อไปนี้ แก้ไขเพิ่มเติมตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/4970 ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2543 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 19635 ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2543)

(1) การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ถ้าได้กระทำภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้ออกรายรับที่ได้ออกรายรับนั้นเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำหรือหากำไร อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(2) กรณีการรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดก่อนวันที่ 10 เมษายน 2541 ไม่ถือเป็นการขายตามมาตรา 91/1(4) แห่งประมวลรัษฎากร เนื่องจากการใช้สิทธิไถ่อสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝากคืนเป็นการใช้สิทธิเรียกร้องตามมาตรา 491 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และถือว่าการกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากไม่เคยตกไปแก่ผู้รับซื้อฝากเลย ตามมาตรา 492 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2541 ผู้รับไถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องนำสินไถ่ไปเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรณีการรับไถ่สังหาริมทรัพย์จากการขายฝากหรือการไถ่สังหาริมทรัพย์จากการขายฝาก โดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2541 ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์ตามมาตรา 492 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2541 ดังนั้น การไถ่สังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน 5 ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไร ตามมาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 3(15) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 240) พ.ศ. 2534 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 365) พ.ศ. 2543 ผู้รับไถ่สังหาริมทรัพย์ จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(3) กรณีผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ไถ่ถอนการขายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาหรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้รับซื้อฝากกับผู้ขายฝาก ถ้าการขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้รับซื้อฝากดังกล่าวได้กระทำภายใน 5 ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(4) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยเด็ดขาดจากการขายฝาก ถ้าการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้กระทำภายใน 5 ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(5) กรณีผู้ขายฝากได้ไถ่ถอนการขายฝาก และต่อมาได้ขายอสังหาริมทรัพย์นั้นไป

(ก) กรณีไถ่ถอนการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดที่ได้กระทำก่อนวันที่ 10 เมษายน 2541 การนับระยะเวลาการได้มาให้นับระยะเวลาที่ขายฝากรวมเข้าด้วย เนื่องจากทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นถ้าไถ่ภายในกำหนดเวลาตามสัญญา ถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่เคยตกไปเป็นของผู้ซื้อฝากตามมาตรา 492 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก่อนการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2541

กรณีไถ่ถอนการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2541 ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์ ตามมาตรา 492 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2541 อย่างไรก็ตามหากต่อมาได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์ภายหลังที่ได้ไถ่จากการขายฝาก ซึ่งเมื่อรวมระยะเวลาการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ก่อนการขายฝาก ระยะเวลาระหว่างการขายฝากและระยะเวลาภายหลังจากการขายฝากแล้วเกิน 5 ปี ย่อมได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา 3(15) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 240) พ.ศ. 2534 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 365) พ.ศ. 2543

(ข) กรณีไถ่ถอนการขายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาหรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด การนับระยะเวลาการไถ่มาให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ไถ่ถอนการขายฝาก”

9. วันเริ่มใช้บังคับในการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะของกรมที่ดินเพื่อกรมสรรพากร ให้เริ่มใช้บังคับสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2542

➤ **อาการแสดมปี**

ในการจดทะเบียนโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่อาการแสดมปีตามประมวลรัษฎากร (ตามประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ 11) มีหน้าที่เรียกเก็บอาการแสดมปีเป็นตัวเงินในฐานะใบรับตามลักษณะตราสาร 28. (ข) แห่งบัญชีอัตราอาการแสดมปี ห้าหมวด 6 ลักษณะ 2 แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับจำนวนเงินตั้งแต่ 200 บาทขึ้นไป ทุก 200 บาท หรือเศษของ 200 บาท ต่อ 1 บาท และตามมาตรา 119 แห่งประมวลรัษฎากร กำหนดห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามรับรู้ ยอมให้ทำหรือบันทึกไว้จนกว่าการจดทะเบียนโอนหรือก่อตั้งสิทธินั้นจะได้เสียอากรโดยปิดแสดมปีครบจำนวนตามอัตราที่กำหนดแล้ว เว้นแต่ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว หรือมีกรณีได้รับยกเว้นอาการแสดมปีตามประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอาการแสดมปีใบรับ ซึ่งการรับชำระอาการแสดมปีเป็นตัวเงินพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ยอมต้องบันทึกข้อความไว้ในตราสารต้นฉบับ คู่ฉบับ และสำเนาทุกฉบับว่า “ได้ชำระค่าอาการแสดมปีเป็นตัวเงิน.....บาทแล้วตามใบเสร็จรับเงินเล่มที่.....เลขที่.....ลงวันที่.....” พร้อมกับลงลายมือชื่อในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่อาการแสดมปีและวันเดือนปีที่บันทึกข้อความในเอกสารดังกล่าวด้วย (ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2542 ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2542)

▪ **ประมวลรัษฎากรเฉพาะมาตราที่เกี่ยวข้อง**

มาตรา 103 ในหมวดนี้ เว้นแต่ข้อความจะแสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น

.....ฯลฯ.....

“ใบรับ” หมายความว่า

(ก) บันทึก หรือหนังสือใด ๆ ที่เป็นหลักฐานแสดงว่าได้รับ ได้รับฝากหรือได้รับชำระเงินหรือตัวเงิน หรือ

(ข) บันทึก หรือหนังสือใด ๆ ที่เป็นหลักฐานแสดงว่าหนี้หรือสิทธิเรียกร้องได้ชำระหนี้ปลดให้แล้ว บันทึกหรือหนังสือที่กล่าวนั้นจะมีลายมือชื่อของบุคคลใด ๆ หรือไม่ ไม่สำคัญ

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง

.....ฯลฯ.....

มาตรา 119 ตราสารซึ่งเจ้าพนักงานรัฐบาลหรือเทศบาลต้องลงนามหรือรับรู้ก็ดี ตราสารซึ่งต้องทำต่อหน้าเจ้าพนักงานรัฐบาลหรือเทศบาลก็ดี ตราสารซึ่งต้องใช้เจ้าพนักงานรัฐบาลหรือเทศบาลลงบันทึกก็ดี ห้ามมิให้เจ้าพนักงานลงนามรับรู้ ยอมให้ทำหรือบันทึกไว้จนกว่าจะได้เสียอากรโดยปิดแสตมป์ครบจำนวนตามอัตราในบัญชีท้ายหมวดนี้และขีดฆ่าแล้ว แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการเสื่อมสิทธิที่จะเรียกเงินเพิ่มอากรตามมาตรา 113 และมาตรา 114

มาตรา 121 ถ้าฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาล เจ้าพนักงานผู้กระทำการของรัฐบาลโดยหน้าที่บุคคลผู้กระทำการในนามของรัฐบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่น สภาอากาศไทย วัดวาอาราม และองค์การศาสนาใด ๆ ในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล อากรเป็นอันไม่ต้องเสียแต่ข้อยกเว้นนี้มีให้ใช้แก่องค์การของรัฐบาลที่ใช้ทุนหรือทุนหมุนเวียนเพื่อประกอบการพาณิชย์ หรือการพาณิชย์ซึ่งองค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัด

มาตรา 123 **ตรี** ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่มีเหตุอันควรเชื่อว่าจำนวนเงินที่แสดงไว้ในใบรับตามลักษณะแห่งตราสาร 28. (ข) และ (ค) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ต่ำไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจกำหนดจำนวนเงินที่แสดงไว้ในใบรับนั้นตามจำนวนเงินที่สมควรได้รับตามปกติและให้ผู้ออกใบรับมีหน้าที่เสียค่าอากรจากจำนวนเงินที่กำหนดนั้น

ผู้ออกใบรับซึ่งถูกกำหนดจำนวนเงินตามวรรคหนึ่งจะอุทธรณ์การกำหนดจำนวนเงินนั้นก็ได้ ทั้งนี้ให้นำบทบัญญัติว่าด้วยการอุทธรณ์ตามส่วน 2 หมวด 2 ลักษณะ 2 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

▪ **ประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ 11) เรื่อง** แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร ประกาศ ณ วันที่ 11 มิถุนายน 2525 กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ตามมาตรา 103 แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 60 วันนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2525)

▪ **การรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2542 ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2542**

วิธีการคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย

พร้อมตัวอย่างการคำนวณ

วิธีการคำนวณ

กรณีบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญ คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคลหรือกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งเป็นผู้ขายหรือผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ดังนี้

1. การขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสนหา ให้หักค่าใช้จ่ายเหมาร้อยละ 50 ของเงินได้ เหลือเท่าใด ถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ใน 6. ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง เป็นภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

กรณีการขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งซึ่งตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ให้คำนวณภาษี ณ ที่จ่าย ตามเกณฑ์ในวรรคหนึ่งเฉพาะเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 200,000 บาท ตลอดปีภาษีนั้น ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ไต่สวนแล้ว

2. การขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากในข้อ 1 ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามอัตราที่กำหนดใน 5. เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ใน 6. ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

3. การหักภาษีตาม 1. และ 2. กรณีการขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางค้าหรือหากำไร เมื่อคำนวณภาษีแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 20 ของราคาขาย

4. คำว่า “จำนวนปีที่ถือครอง” สำหรับการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย หมายถึงจำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปี เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี ดังนี้

4.1 การนับจำนวนปีที่ถือครองสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก ทั้งกรณีทายาทจดทะเบียนรับโอนมรดกมาแล้วจดทะเบียนขาย และกรณีผู้จัดการมรดกเป็นผู้ขาย ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย จนถึงปีที่จดทะเบียนขาย เช่น นาย ก. ตายเมื่อ ปี พ.ศ. 2547 ทายาทรับโอนมรดกที่ดินของนาย ก. เมื่อปี พ.ศ. 2548 แล้วมาจดทะเบียนขายเมื่อปี พ.ศ. 2549 นับจำนวนปีที่ทายาทถือครองตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 ถึง 2549 รวม 3 ปี (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0706/1710 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2549 เวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 08286 ลงวันที่ 15 มีนาคม 2549)

4.2 การนับจำนวนปีที่ถือครองสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอก
จากทางมรดก ให้นับจำนวนปีที่ถือครองตั้งแต่ปีที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์จนถึง
ปีที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น นายแดง ซื้อที่ดินโดยจดทะเบียน
รับโอนกรรมสิทธิ์เมื่อปี พ.ศ. 2541 แล้วจดทะเบียนขายต่อไปในปีเดียวกัน นับจำนวนปีที่ถือครองเป็น 1 ปี
หรือนายดำ รับให้ที่ดินโดยจดทะเบียนรับให้เมื่อปี พ.ศ. 2547 แล้วจดทะเบียนขายไปเมื่อปี พ.ศ. 2548 นับจำนวน
ปีที่ถือครองรวม 2 ปี เป็นต้น

4.3 การนับจำนวนปีที่ถือครองสำหรับการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ให้นับจำนวนปีที่ถือครองตั้งแต่ปีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือ
สิทธิครอบครอง (ผู้ขายทอดตลาด) ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ จนถึงปีที่จดทะเบียน
โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด เช่น นายเขียว ซื้อทอดตลาดที่ดิน
ของนางแดง เมื่อปี พ.ศ. 2540 แต่มาขอจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อปี พ.ศ. 2543
ตามหลักฐานทางทะเบียนนางแดง (ผู้ขายทอดตลาด) จดทะเบียนซื้อที่ดินดังกล่าวมาเมื่อปี พ.ศ. 2539 นับจำนวน
ปีที่ถือครองตั้งแต่นางแดงซื้อที่ดินเมื่อปี พ.ศ. 2539 ถึงปีที่นายเขียว จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์เมื่อปี พ.ศ. 2543
รวมปีที่นางแดงถือครองที่ดิน 5 ปี เป็นต้น (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/ 3245 ลงวันที่ 25 มีนาคม
2540 เวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 12179 ลงวันที่
24 เมษายน 2540)

5. การหักค่าใช้จ่ายเหมา กรณีได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น
นอกจากรับมรดกหรือรับให้โดยเสนหา ตาม 2. ให้หักค่าใช้จ่ายเหมาตามจำนวนปีที่ถือครองดังนี้

จำนวนปีที่ถือครอง	ร้อยละของเงินได้
1 ปี	92
2 ปี	84
3 ปี	77
4 ปี	71
5 ปี	65
6 ปี	60
7 ปี	55
8 ปีขึ้นไป	50

6. บัญชีอัตราภาษีเงินได้สำหรับบุคคลธรรมดา

เงินได้		อัตราภาษีร้อยละ
เงินได้สุทธิไม่เกิน	100,000 บาท	5
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน	100,000 บาท แต่ไม่เกิน 500,000 บาท	10
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน	500,000 บาท แต่ไม่เกิน 1,000,000 บาท	20
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน	1,000,000 บาท แต่ไม่เกิน 4,000,000 บาท	30
เงินได้สุทธิส่วนที่เกิน	4,000,000 บาทขึ้นไป	37

อัตราภาษีเงินได้ในแต่ละชั้น

เงินได้	เงินได้แต่ละชั้น	อัตราภาษีร้อยละ	ภาษีแต่ละชั้น	ภาษีสะสม(สูงสุด)
1 – 100,000 บาท	100,000	5	5,000	5,000
100,001 – 500,000 บาท	400,000	10	40,000	45,000
500,001 – 1,000,000 บาท	500,000	20	100,000	145,000
1,000,001 - 4,000,000 บาท	3,000,000	30	900,000	1,045,000
4,000,001 ขึ้นไป	ฯลฯ	37	ฯลฯ	ฯลฯ

ตัวอย่างการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ตัวอย่างที่ 1 การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือจากการรับให้ (ในเขตฯ)

1. ข้อมูล

1.1 จดทะเบียนขาย 2 มกราคม 2535 อสังหาริมทรัพย์ได้มาโดย รับให้ เมื่อ พ.ศ. 2531 ถือครองมา 5 ปี วันนี้ได้ตกลงโอนในราคา 2,800,000 บาท และพนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ เป็นเงิน 2,000,000 บาท

1.2 กรณีได้มาโดยทางมรดกหรือได้รับจากการให้โดยเสนหาให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 50 ของเงินได้

2. วิธีการคำนวณ

- 2.1 ทุณหทรัพย์ที่ถือเป็นเงินได้ (ราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่คณะกรรมการกำหนด) เป็นเงิน 2,000,000 บาท
- หักค่าใช้จ่าย ร้อยละ 50 $\frac{(2,000,000 \times 50)}{100}$ เป็นเงิน 1,000,000 บาท
- 2.2 เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย (2,000,000 - 1,000,000) เป็นเงิน 1,000,000 บาท
- 2.3 เงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม 2.2 หาดด้วยปีที่ถือครอง) (พ.ศ. 2531 - 2535 = 5 ปี)
- $\frac{(1,000,000)}{5 \text{ ปี}}$ เป็นเงิน 200,000 บาท
- 2.4 ภาษีเงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม 2.3 คูณด้วยอัตราภาษีเงินได้ฯ)
- $100,000 \times \frac{5^*}{100} = 5,000$ + } เป็นเงิน 15,000 บาท
- $100,000 \times \frac{10^{**}}{100} = 10,000$
- (ป.ล. 100,000 บาทแรก อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ 5*/100,000 บาทต่อมา อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ 10**)
- 2.5 ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ (ตาม 2.4 คูณด้วยปีที่ถือครอง) (5 ปี)
- $15,000 \times 5 \text{ ปี}$ เป็นเงิน 75,000 บาท

ตัวอย่างที่ 2 การขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือจากการรับให้ (นอกเขตฯ)

1. ข้อมูล

1.1 จดทะเบียนขาย 2 มกราคม 2535 อสังหาริมทรัพย์ได้มาโดย รับให้ เมื่อ พ.ศ. 2531 ถือครองมา 5 ปี วันนี้ได้ตกลงโอนในราคา 2,800,000 บาท และพนักงานเจ้าหน้าที่คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ เป็นเงิน 2,000,000 บาท

1.2 เฉพาะกรณีมรดกหรือได้รับให้โดยเสนหา สำหรับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่นอกเขต กรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาลหรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้น โดยเฉพาะ ให้คำนวณภาษีเฉพาะเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 200,000 บาท ตลอดปีภาษีนั้น

1.3 หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 50 ของเงินได้

2. วิธีการคำนวณ

2.1	ทุนทรัพย์ที่ถือเป็นเงินได้ (ราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่คณะกรรมการกำหนด) หักด้วยจำนวนเงินที่ได้รับยกเว้น (กรณีตั้งอยู่นอกเขตฯ ตามข้อ 1.2) 2,000,000 – 200,000	เป็นเงิน	2,000,000	บาท
	หักค่าใช้จ่าย ร้อยละ 50 $\frac{(1,800,000 \times 50)}{100}$	เป็นเงิน	900,000	บาท
2.2	เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย (1,800,000 - 900,000)	เป็นเงิน	900,000	บาท
2.3	เงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม 2.2 หารด้วยปีที่ถือครอง) (พ.ศ. 2531 – 2535 = 5 ปี) (900,000) 5 ปี	เป็นเงิน	180,000	บาท
2.4	ภาษีเงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม 2.3 คูณด้วยอัตราภาษีเงินได้ฯ) $100,000 \times \frac{5^*}{100} = 5,000$ $80,000 \times \frac{10^{**}}{100} = 8,000$	เป็นเงิน	13,000	บาท
	(ป.ล. 100,000 บาทแรก อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ 5* /80,000 บาทต่อมา อยู่ในอัตราภาษี ร้อยละ 10**)			
2.5	ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ (ตาม 2.4 คูณด้วยปีที่ถือครอง) (5 ปี) 13,000 X 5 ปี	เป็นเงิน	65,000	บาท

ตัวอย่างที่ 3 การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากมรดกหรือรับให้ เช่น การขาย

1. ข้อมูล

1.1 จดทะเบียนขาย 2 มกราคม 2535 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดย ชื่อมา เมื่อ
พ.ศ. 2531 ถือครองมา 5 ปี วันนี้ได้ตกลงโอนในราคา 2,800,000 บาท และพนักงาน
เจ้าหน้าที่คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ เป็นเงิน 2,000,000 บาท

1.2 หักค่าใช้จ่ายเหมาตามในบัญชี 5 เฉพาะในกรณีที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากมรดกหรือรับให้

2. วิธีการคำนวณ

- 2.1 ทุนทรัพย์ที่ถือเป็นเงินได้ (ราคาประเมินทุนทรัพย์
ที่คณะกรรมการกำหนด) เป็นเงิน 2,000,000 บาท
หักค่าใช้จ่าย ร้อยละ 65* $(\frac{2,000,000 \times 65}{100})$ เป็นเงิน 1,300,000 บาท
(ป.ล. การหักค่าใช้จ่ายเหมา กรณีจำนวนปีที่ถือครอง 5 ปี = ร้อยละ 65)
- 2.2 เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย $(2,000,000 - 1,300,000)$ เป็นเงิน 700,000 บาท
- 2.3 เงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม 2.2 หาดด้วยปีที่ถือครอง) (พ.ศ. 2531 – 2535)
 $(\frac{700,000}{5 \text{ ปี}})$ เป็นเงิน 140,000 บาท
- 2.4 ภาษีเงินได้เฉลี่ยต่อปี (ตาม 2.3 คูณด้วยอัตราภาษีเงินได้ฯ)
 $100,000 \times \frac{5^*}{100} = 5,000$
 $40,000 \times \frac{10^{**}}{100} = 4,000$ + } เป็นเงิน 9,000 บาท
(ป.ล. 100,000 บาทแรก อยู่ในอัตราภาษีร้อยละ 5*/40,000 บาทต่อมา อยู่ในอัตราภาษี
ร้อยละ 10**)
- 2.5 ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระ (ตาม 2.4 คูณด้วยปีที่ถือครอง) (5 ปี)
 $9,000 \times 5 \text{ ปี}$ เป็นเงิน 45,000 บาท

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด

(1) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

ผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นบุคคลธรรมดา ไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอน (วันที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) ตามมาตรา 49 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับข้อ 5 ของคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.100/2543 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543 และหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/3245 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2540 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 12179 ลงวันที่ 24 เมษายน 2540

ผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล และผู้ซื้อได้มีใช้ราชการหรือองค์การของรัฐบาล เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณจากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาดหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดมากกว่า โดยผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่ต้องหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ 1.0 ตามมาตรา 69 ตีร แห่งประมวลรัษฎากร และระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการรับชำระและนำส่งภาษีอากรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2542 ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2542 ข้อ 8 (8.2)

ผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล และผู้ซื้อได้เป็นราชการหรือองค์การของรัฐบาล พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เป็นหน้าที่ของราชการองค์การของรัฐบาล ผู้ซื้อได้ที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่ง ณ ที่ว่าการอำเภอในอัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาด

(ศึกษารายละเอียดได้จากหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/3245 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2540 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 12179 ลงวันที่ 24 เมษายน 2540 ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 21928 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2548 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 23462 ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2545)

(2) ภาษีธุรกิจเฉพาะ

ไม่ว่าผู้ถูกขายทอดตลาดจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล และไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร ถ้ากรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ 3.3 จากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาดหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดมากกว่า

(3) อาการแสดมภ์

สำนักงานบังคับคดีจะเป็นผู้เรียกเก็บอาการแสดมภ์โดยหักจากราคาขายทอดตลาด ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนใช้หนังสือของศาลซึ่งมีรายละเอียดแสดงว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนั้น “ได้ชำระค่าอาการแสดมภ์เป็นตัวเงิน.....บาท ไว้แล้ว ตามใบสลักหลังตราสาร (อ.ส.5) เลขที่... วันที่...” ที่มีถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นหลักฐานการเรียกเก็บอาการแสดมภ์ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอาการแสดมภ์อีกแต่ประการใด แม้จะปรากฏว่าราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่าราคาขายทอดตลาดก็ตาม เพราะกรณีเสียอาการไม่ครบถ้วนถูกต้อง เป็นหน้าที่ของกรมสรรพากรจะสั่งเรียกเก็บเพิ่มเติมตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร (ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค 0811/02845 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2541 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 09923 ลงวันที่ 2 เมษายน 2541)

.....

• ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอาการแสดมภ์ กรณีแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 คำว่า “เวนคืน” หมายความว่า บังคับเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามเงื่อนไขแห่งพระราชบัญญัตินี้ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้มี 2 กรณี คือ

1. ตกลงซื้อขาย ในระหว่างมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530

2. เวนคืนโดยพระราชบัญญัติตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยการตกลงซื้อขายตามมาตรา 10 และการเวนคืนตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มีการกำหนดวิธีปฏิบัติไว้ตามมาตรา 11 และมาตรา 32 โดยให้เจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบ เพื่อดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายสำหรับทางปฏิบัติในการดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหนังสือแจ้งจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแล้วเป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 พ.ศ. 2531 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วย

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 พ.ศ. 2531 (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 ประกอบกับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0610/ว 01598 ลงวันที่ 24 มกราคม 2538

(1) ค่าธรรมเนียม การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาม

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ตามมาตรา 11 และมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ไม่ว่าผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ผู้ถูกเวนคืน) จะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล

(2) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- **ผู้ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา** ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา 42 (17) แห่งประมวลรัษฎากร และกฎกระทรวง (ฉบับที่ 126) พ.ศ. 2509 ข้อ 2 (29) พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนจึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (ศึกษารายละเอียดได้จากหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0706/4437 ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2548 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 21928 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2548, หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 31222 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2544 ข้อ 1)

- **ผู้ถูกเวนคืนเป็นนิติบุคคล** รัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ ที่เวนคืนมีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งภาษี ณ ที่ว่าการอำเภอในอัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินค่าทดแทนพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนแต่อย่างใด (ศึกษารายละเอียดได้จากหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0706/4437 ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2548 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 21928 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2548)

(3) ภาษีธุรกิจเฉพาะ

- **ผู้ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา** ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนจึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากร ตามหนังสือกรมสรรพากรด่วนมาก ที่ กค 0811/6752 ลงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2543 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0728/ว 35868 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2543

- **ผู้ถูกเวนคืนเป็นนิติบุคคล**

● **กรณีได้รับค่าทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในประกอบการกิจการ** จึงอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียน ในอัตราร้อยละ 3.3 ของรายรับจากค่าทดแทน (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค 0811/6752 ลงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2543 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0728/35868 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2543 และหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0706/4437 ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2548 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 21928 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2548)

● **กรณีไม่ขอรับค่าทดแทน** ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามมาตรา 3 แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 295) พ.ศ. 2539 และ ข้อ 3 (5) ของหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค 0811/00081 ลงวันที่ 6 มกราคม 2542 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 00905 ลงวันที่ 11 มกราคม 2542

(4) อากรแสตมป์ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บ ตามมาตรา 11 วรรคสอง และมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530

หมายเหตุ สำหรับการตกลงซื้อขายที่ดินก่อนมีประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในการจดทะเบียนโอน ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ โดยปกติ ทั้งนี้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 28802 ลงวันที่ 15 ตุลาคม 2541

.....

● **ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์**
การจดทะเบียนขายพร้อมกับจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ซื้อผู้ขายตกลงชำระเงินค่าซื้อขายกันบางส่วน ส่วนที่เหลือจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ เช่น ผู้ซื้อผู้ขายตกลงซื้อขายที่ดินแปลงหนึ่งราคา 1,000,000 บาท ตกลงชำระเงินค่าซื้อขายกันเพียง 600,000 บาท ส่วนที่เหลืออีก 400,000 บาท ขอจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ โดยราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดเป็นเงิน 1,200,000 บาท เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ดังนี้

ขั้นตอนการจดทะเบียนขาย

(1) ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ 2 จากราคาประเมินทุนทรัพย์ 1,200,000 บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)ฯ ข้อ 2 (7)(ก)

(2) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- ผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์ 1,200,000 บาท
- ผู้ขายเป็นนิติบุคคล เรียกเก็บร้อยละ 1 จากราคาขายหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ตามตัวอย่างจึงเรียกเก็บร้อยละ 1 จากราคาประเมิน 1,200,000 บาท

(3) ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บร้อยละ 3.3 (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาขายหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ตามตัวอย่างจึงเรียกเก็บจากราคาประเมิน 1,200,000 บาท

(4) **อาการแสดมปี** แม้ว่าในวันจดทะเบียนขายจะมีการชำระเงินบางส่วน ส่วนที่เหลือจดทะเบียน
บุริมสิทธิไว้ แต่การเรียกเก็บอาการแสดมปีย่อมที่จะต้องเรียกเก็บจากราคาซื้อขายทั้งหมดหรือราคาประเมิน
แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ตามตัวอย่างข้างต้นจึงเรียกเก็บอาการแสดมปีจากราคาประเมิน 1,200,000 บาท
ขั้นตอนการจดทะเบียนบุริมสิทธิ

(1) **ค่าธรรมเนียม** เรียกเก็บร้อยละ 1 จากจำนวนเงินที่จดทะเบียนบุริมสิทธิ แต่อย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท
ตามมาตรา 104 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)ฯ
ข้อ 2 (7) (ฉ) ตามตัวอย่างข้างต้นจึงเรียกเก็บร้อยละ 1 จากจำนวนเงิน 400,000 บาท
(เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนบุริมสิทธิในกรณีตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)ฯ ข้อ 2 (7) (ซ)(ซ)
จึงเรียกเก็บร้อยละ 0.5 หรือร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท แล้วแต่กรณี)

(2) **ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ** เนื่องจากการจดทะเบียนบุริมสิทธิมิใช่การโอน
กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีกรณีต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจ
เฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ

(2) **อาการแสดมปี** ไม่เสีย เพราะเรียกเก็บไว้หมดในขั้นตอนการจดทะเบียนขายแล้ว

.....

- **ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอาการแสดมปี**
การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

โดยที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายฝาก ตามมาตรา 492 แห่งประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกำหนดให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่
ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ดังนั้น การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากหรือการไถ่
อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา
หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2541 ซึ่งเป็นวันที่กฎหมายว่าด้วยการขายฝาก
ดังกล่าวมีผลใช้บังคับเป็นต้นมา เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อม
ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามผลการพิจารณาของกรมที่ดิน และเรียกเก็บภาษีอากรตามผลการพิจารณา
ของกรมสรรพากรดังนี้

(1) **ค่าธรรมเนียม** เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แพลงละ 50 บาท โดยถือปฏิบัติตามหนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท 0728/15661 ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2544 ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์ เวียนโดยหนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว15662 ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2544

(2) **ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย** ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0706/9413 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2548 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 09576 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2549 แจ้งว่าการรับไถ่สังหาริมทรัพย์จากการขายฝาก หรือการไถ่สังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2541 เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้ และอากรแสตมป์ โดยคำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่ไถ่ถอนการขายฝาก โดยใช้ฐานในการคำนวณ ดังนี้

(ก) **ผู้รับซื้อฝากเป็นบุคคลธรรมดา** คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

(ข) **ผู้รับซื้อฝากเป็นนิติบุคคล** เรียกเก็บร้อยละ 1 โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

(3) **ภาษีธุรกิจเฉพาะ** การไถ่สังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน 5 ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก ย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร โดยหลักการจึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียตามมาตรา 3 (15) (ก) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ 240) พ.ศ. 2534 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 365) พ.ศ. 2543 คือ กรณีการรับไถ่สังหาริมทรัพย์จากการขายฝากหรือการไถ่สังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/4970 ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2543 เวียนโดยหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว19635 ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2543

(4) **อากรแสตมป์** เรียกเก็บร้อยละ 50 สตางค์ คำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0706/9413 ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2548 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 09576 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2549

****หมายเหตุ** การไถ่สังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน 5 ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกา ข้างต้น พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ (ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือตอบข้อหารือของกรมสรรพากร ที่ กค 0811/17840 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2540 หน้า 2 ข้อ 1 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 04403 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2541) ส่วนการไถ่สังหาริมทรัพย์จากการขายฝากเมื่อพ้น 5 ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก ซึ่งไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ

● **ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์**
การจดทะเบียนให้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน

(1) **ค่าธรรมเนียม** โดยทั่วไปในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 104 วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)ฯ ข้อ 2 (7)(ก) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนร้อยละ 2 ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดยกเว้นให้ เช่น มาตรา 103 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม หรือสำหรับการจดทะเบียนโอนมรดกหรือการให้เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดานหรือระหว่างคู่สมรส ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)ฯ ข้อ 2 (7) (ง) กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.5 จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ดังนั้น เมื่อมีผู้จดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่กัน หากในทางการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าเป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรสโดยไม่มีค่าตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนร้อยละ 0.5 จากราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ถ้าผู้ให้และผู้รับให้ไม่ได้มีความสัมพันธ์กันดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 จากราคาประเมินทุนทรัพย์

****หมายเหตุ** - หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 20998 ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2520 ได้ให้ความหมายของคำว่า "ทางราชการ" ตามความในมาตรา 103 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่าหมายถึงราชการตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน อันหมายถึงการจัดระเบียบบริหารราชการส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น เท่านั้น มิได้หมายความรวมถึง องค์การ หรือรัฐวิสาหกิจแต่อย่างใด

- การให้ระหว่างบุตรบุญธรรมกับผู้รับบุตรบุญธรรมเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 จากราคาประเมินทุนทรัพย์

(2) **ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย** ตามประมวลรัษฎากรและคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.100/2543 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2543 ข้อ 2 ให้คำนิยามของคำว่า "ขาย" ในการจัดเก็บภาษีเงินได้ หมายความว่ารวมถึงการให้ด้วย ฉะนั้นแล้วในการจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่กันแม้ว่าจะไม่มีค่าตอบแทนก็ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หัก และนำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะจดทะเบียน แต่สำหรับกรณีบิดามารดาจดทะเบียนยกให้อสังหาริมทรัพย์แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนเองโดยไม่มีค่าตอบแทนนั้น ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายนี้ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม (คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป.100/2543 ข้อ 10 (2)) (ในทางกลับกัน กรณีบุตรยกให้อสังหาริมทรัพย์แก่บิดามารดาที่ชอบด้วยกฎหมายของตนเองต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย) ซึ่ง

การที่จะพิจารณาว่าผู้รับโอนเป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้โอนหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบหลักฐานของทางราชการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 11 ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. 2548 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 14869 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2548

หมายเหตุ ทางปฏิบัติในการตรวจสอบหลักฐานของทางราชการว่าผู้รับให้เป็นบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของผู้ให้หรือไม่ กรมสรรพากรกำหนดไว้ตามหนังสือ ที่ กค 0802/4897 ลงวันที่ 10 เมษายน 2532 และที่ กค 0802/14077 ลงวันที่ 12 กันยายน 2532 โดยกรมที่ดินได้เวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท 0708/ว22971 ลงวันที่ 10 ตุลาคม 2532 ต่อมาเมื่อมีการออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ พ.ศ. 2548 จึงได้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว และนำทางปฏิบัติในการตรวจสอบหลักฐานของทางราชการที่กรมสรรพากรกำหนดมาลงไว้ในระเบียบกรมที่ดินแทน)

(3) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 91/1 และพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 ให้คำนิยามของคำว่า "ขาย" หมายความว่ารวมถึงการให้ด้วย ดังนั้น ในการจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่กันแม้ว่าจะไม่มีค่าตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะด้วยหากการจดทะเบียนให้นั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่สำหรับกรณีบิดามารดาจดทะเบียนยกให้อสังหาริมทรัพย์แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนเองโดยไม่มีค่าตอบแทนนั้น ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ และบุตรโดยชอบด้วยกฎหมายนี้ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม ทั้งนี้ตามมาตรา 4 (6) (ง) แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 และข้อ 4 (4) ของหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค 0811/00081 ลงวันที่ 6 มกราคม 2542 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/ว 00905 ลงวันที่ 11 มกราคม 2542

(4) อาคารแสดมปี ในช่วงปี พ.ศ. 2526 กรมสรรพากรได้มีหนังสือ ที่ กค 0802/9031 ลงวันที่ 7 มิถุนายน 2526 ตอบข้อหารือกรมที่ดินว่า หนังสือสัญญาให้ที่ดินไม่ใช่ตราสาร "ใบรับ" ตามมาตรา 103 แห่งประมวลรัษฎากร ผู้โอนหรือผู้รับโอนจึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียอาคารแสดมปี ซึ่งกรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากรดังกล่าวให้พนักงานเจ้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0612/1/ว 13124 ลงวันที่ 17 มิถุนายน 2526 ต่อมาในปี พ.ศ. 2545 กรมสรรพากรได้เปลี่ยนแปลงแนวปฏิบัติโดยมีหนังสือ ที่ กค 0706/ก. 1216 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2545 แจ้งให้กรมที่ดินเรียกเก็บอาคารแสดมปีจากการให้ทุกกรณี โดยเห็นว่า หนังสือสัญญาให้ที่ดินถือเป็น "ใบรับ" ตามมาตรา 103 แห่งประมวลรัษฎากร เนื่องจากเป็นเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าได้รับที่ดินโดยการให้ได้กระทำต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดิน และได้จดทะเบียนนิติกรรมตามกฎหมาย ดังนั้น **ในปัจจุบัน** การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมหรือให้อสังหาริมทรัพย์โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บอาคารแสดมปีใบรับ โดยผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นผู้ออกใบรับ และเป็นผู้ที่ต้องเสียอาคารแสดมปีตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนด

ข้อยกเว้น กรณีดังต่อไปนี้ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ

(1) ฝ่ายผู้รับโอนซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากรได้รับการยกเว้นอากรตามกฎหมาย เช่น กรณีโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ ส่วนราชการ สภากาชาดไทย วัด มัสยิด หรือองค์การศาสนาอื่นในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล เป็นต้น เนื่องจากหน่วยงานดังกล่าวได้รับยกเว้นอากรตามมาตรา 121 แห่งประมวลรัษฎากร

(2) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ

(3) การโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม และทายาทตามพินัยกรรม

(4) การจดทะเบียนทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย ที่ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน แต่ถ้าเป็นการจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กัน ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับร้อยละ 0.5 จากจำนวนเงินค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กัน ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0802/3131 ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2537 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0610/ว 08367 ลงวันที่ 21 มีนาคม 2537

(5) การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากชายฝาก

ทั้งนี้ ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0706/10837 ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2548 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 00945 ลงวันที่ 13 มกราคม 2549

ข้อควรระวัง! หากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ เช่น กรณีที่สาวจดทะเบียนให้ที่ดินเปล่าที่เพิ่งจดทะเบียนซื้อมาได้เพียง 2 ปีให้กับน้องชาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว จึงไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์

****หมายเหตุ** เรื่องอากรแสตมป์การจดทะเบียนให้โดยไม่มีค่าตอบแทนนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0706/ก.1216 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2545 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 36957 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2545, หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 15035 ลงวันที่ 27 พฤษภาคม 2547, บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การยกเว้นอากรแสตมป์ตามมาตรา 121 แห่งประมวลรัษฎากร เรื่องเสร็จที่ 681/2548 เวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 34432 ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2548, หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0706/10837 ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2548 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 00945 ลงวันที่ 13 มกราคม 2549)

.....

- **ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์**
การจดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้

กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้ ในการจดทะเบียนถอนคืนการให้ตามคำพิพากษาย่อมต้องดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 12/2501 ลงวันที่ 8 กันยายน 2501 เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ข้อ 3 และใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า "ถอนคืนการให้ ตามคำพิพากษาศาลที่....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ." สำหรับค่าธรรมเนียม และภาษีอากรเรียกเก็บ ดังนี้

(1) **ค่าธรรมเนียม** ร้อยละ 2 หรือร้อยละ 0.5 จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แล้วแต่กรณีว่าเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้ใด โดยพิจารณาข้อเท็จจริงจากคำพิพากษา เช่น ตามคำพิพากษาเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้บุกรุกกับผู้สืบสันดาน ก็เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.5 จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)ฯ ข้อ 2 (7) (ง) หรือหากเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับผู้รับบุตรบุญธรรม ก็เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)ฯ ข้อ 2 (7) (ก) เป็นต้น

(2) **ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย** การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ "ขาย" ตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา 50 (5) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

(3) **ภาษีธุรกิจเฉพาะ** การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ "ขาย" ตามมาตรา 91/2 (4) แห่งประมวลรัษฎากร ดังนั้น หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ผู้ให้ภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ผู้รับให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา 4 (6) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541

(4) **อากรแสตมป์** เมื่อปัจจุบันการจดทะเบียนให้โดยไม่มีค่าตอบแทนต้องเสียอากรแสตมป์ไปรับการจดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้ก็ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ไปรับเช่นเดียวกัน โดยเรียกเก็บร้อยละ 0.5 จากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่จำนวนเงินใดสูงกว่า กรณีเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ไปรับ

****หมายเหตุ** ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 33241 ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2545 และหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0811/ก.191 ลงวันที่ 12 เมษายน 2545

• **ค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และตรวจสอบหลักทรัพย์**

ในการขอตรวจสอบหรือขอถ่ายเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินนั้น แม้ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 มีหลักการและเหตุผลเพื่อให้ประชาชนมีโอกาสรับรู้ข่าวสารเกี่ยวกับการดำเนินงานต่าง ๆ ของหน่วยงานของรัฐ แต่ในขณะเดียวกันก็คุ้มครองสิทธิส่วนบุคคล โดยไม่ให้หน่วยงานของรัฐเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล และโดยที่ในการตรวจสอบจะมีข้อเท็จจริงในการขอตรวจสอบที่แตกต่างกัน กล่าวคือ หากเป็นการขอตรวจสอบหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินที่ผู้ขอตรวจสอบทราบเลขที่โฉนด น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 แนนอนแล้ว โดยต้องการทราบว่าที่ดินดังกล่าวปัจจุบันชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินคือใคร ได้มาอย่างไร เมื่อใด มีภาระผูกพันหรือไม่ มีการยึดหรืออายัดตามกฎหมายใดหรือไม่ และมีการออกไปแทนไปแล้วหรือไม่ เมื่อใด ผู้ขอสามารถยื่นคำขอดำเนินการได้ โดยยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ หรือจะทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ก็ได้ ตามนัยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ พ.ศ. 2525 ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2525 ซึ่งเวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0612/1/ว 29770 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2525 เหตุที่ต้องขอตรวจหลักฐานกับสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่เป็นเพราะเอกสารเกี่ยวกับที่ดินที่ขอตรวจถูกเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ แต่หากเป็นการขอตรวจสอบเพื่อต้องการทราบว่าบุคคลนั้น (ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใดบ้าง โดยที่ไม่ทราบเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งในทางปฏิบัติเรียกว่า “ตรวจสอบหลักทรัพย์” เนื่องจากข้อมูลชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินเช่นนี้เป็นข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งอยู่ในความควบคุม ดูแลของสำนักงานที่ดิน การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของข้อมูล การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อบุคคลอื่นโดยปราศจากการยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูล เป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควรตามมาตรา 15 (5) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามมาตรา 24 (8) และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับงานของกรมที่ดินเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยและไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 10125 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2543 อย่างไรก็ดี ในการขอตรวจสอบในลักษณะเช่นนี้ คณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 ได้เคยพิจารณาและเห็นว่า การที่กรมที่ดินไม่เปิดเผยโฉนดที่ดิน กรณีการขอตรวจสอบโฉนดที่ดินโดยผู้ขอไม่ทราบเลขที่โฉนดที่ดิน เนื่องจากเป็นข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งการเปิดเผยจะเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควรตามมาตรา 15 (5) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 และหากผู้ขอไม่เห็นด้วยก็สามารถอุทธรณ์คำสั่งไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารดังกล่าวเป็นการเฉพาะรายได้ ถือเป็นการใช้ดุลยพินิจตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารฯ ซึ่งกรมที่ดินสามารถดำเนินการได้ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ตามนัยหนังสือสำนักนายกรัฐมนตรี ที่ นร (กขร) 1311/5094 ลงวันที่ 7 มิถุนายน 2543 สำหรับค่าธรรมเนียมในการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และขอตรวจสอบหลักทรัพย์มีดังนี้

(1) การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน (ทราบเลขโฉนด แต่ไม่ทราบชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์)

▪ คำคำขอแปลงละ 5 บาท คำตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินแปลงละ 10 บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)ฯ ข้อ 2 (10) (ก) (ง)

▪ คำถ่ายเอกสาร หากเป็นการจัดทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารของทางราชการ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารคิดตามขนาดกระดาษ ตามประกาศคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการทำสำเนา หรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ ลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2542 และประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการทำสำเนาหรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2543

▪ คำรับรองเอกสาร กรณีผู้ขอมีความประสงค์ขอให้เจ้าหน้าที่รับรองความถูกต้องของเอกสารด้วย ให้เรียกเก็บคำรับรองเอกสาร ฉบับละ 10 บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)ฯ ข้อ 2 (10) (ค)

****หมายเหตุ** สำหรับการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ผู้ขอตรวจต้องส่งซองจดหมายจำหน่ายซองถึงตัวผู้ขอ ระบุที่อยู่ให้ชัดเจน พร้อมกับปิดแสตมป์เป็นค่าส่งให้ถูกต้องครบถ้วน พร้อมทั้งส่งเงินค่าธรรมเนียมแปลงละ 10 บาท ไปด้วย โดยส่งเป็นเช็คไปรษณีย์หรือธนาณัติ ส่งจ่ายเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

(2) การตรวจสอบหลักทรัพย์ (ทราบชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ไม่ทราบเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน)

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 17163 ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2547 ได้วางทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

▪ คำคำขอ เรียกเก็บตามจำนวนรายบุคคลหรือลูกหนี้ที่ขอตรวจสอบรายละเอียด 5 บาท อนุโลมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)ฯ ข้อ 2 (10) (ก) เช่น ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษารวม 2 รายในคำขอเดียวกัน เรียกเก็บคำคำขอรายละเอียด 5 บาท รวมเป็น 10 บาท

▪ คำตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน เรียกเก็บเป็นรายแปลงที่ดินตามที่ตรวจสอบพบแปลงละ 10 บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)ฯ ข้อ 2 (10) (ง) หากตรวจไม่พบไม่ต้องเรียกเก็บ

▪ คำถ่ายเอกสาร และคำรับรองเอกสาร เรียกเก็บเหมือนการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินข้างต้น

.....

● ค่าธรรมเนียมกรณีส่วนราชการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจ
ขอตรวจหลักฐาน ขอดัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร

กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมกรณี ส่วนราชการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจ ขอตรวจหลักฐาน ขอดัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ตลอดจนขอให้เจ้าหน้าที่รับรองสำเนาเอกสารที่คัดหรือถ่ายไว้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 01070 ลงวันที่ 12 มกราคม 2548 ดังนี้

1. กรณีส่วนราชการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจ ขอตรวจหลักฐาน ขอดัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้ให้บริการให้จัดเก็บค่าธรรมเนียมตามมาตรา 103 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

2. กรณีส่วนราชการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจ มีหนังสือแจ้งขอความร่วมมือในการขอตรวจหลักฐาน ขอดัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร โดยหน่วยงานนั้นจัดส่งเจ้าหน้าที่มาคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารเอง เพียงแต่ขอให้เจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกตามควรแก่กรณี ไม่ต้องให้หน่วยงานนั้นยื่นคำขอและพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการคัด หรือถ่ายสำเนาเอกสาร หรือค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด เนื่องจากเป็นการประสานงานระหว่างหน่วยงานมิใช่กรณีตามมาตรา 103 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

3. กรณีส่วนราชการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจ ขอสำเนาข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ LIS ให้เจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ 5 บาท โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 19646 ลงวันที่ 15 สิงหาคม 2544

4. กรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ เช่น กรณีตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน ที่กำหนดให้สำนักงานที่ดินมีหน้าที่ต้องรายงานต่อสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน เมื่อปรากฏว่ามีการขอตระเบียยนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินมิได้เป็นคู่กรณีและที่มีลักษณะดังนี้ (1) เมื่อมีการชำระด้วยเงินสดเป็นจำนวนเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง (2) เมื่ออสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตามราคาประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมขอตระเบียยนสิทธิและนิติกรรมเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง เว้นแต่เป็นการโอนในทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือ (3) เมื่อเป็นธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัย ดังนี้ถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายจึงไม่อาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร หรือค่าธรรมเนียมเพื่อส่งสำเนาเอกสารให้แก่หน่วยงานตามที่กฎหมายนั้นกำหนดได้

.....

- **การเรียกเก็บค่าพยาน**

ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ 1/2500 ลงวันที่ 19 มกราคม 2500 และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0708/ว 7020 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2527 วางทางปฏิบัติ เรื่อง การเป็นพยานในนิติกรรมและคำขอต่าง ๆ ไว้ อย่างชัดเจนว่า เป็นเพียงหลักฐานแสดงว่า บุคคลนั้น ๆ ได้มาทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น มิใช่เป็นการรับรองตัวบุคคลผู้นั้น จึงจำกัดเฉพาะกิจการที่จำเป็นให้มีพยานหลักฐานเพื่อใช้อ้างอิง ในภายหลังที่ต้องมีพยาน เช่น นิติกรรมต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นในลักษณะสัญญาหรือในลักษณะเป็นบันทึกข้อตกลง ให้มีพยานในทุกกรณี แต่สำหรับคำขอต่าง ๆ ทุกประเภท ไม่ว่าผู้ขอจะเซ็นชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไม่จำเป็นต้องมี พยานในคำขอนั้น เว้นแต่ผู้ขอประสงค์ให้มีพยานเป็นหลักฐาน ส่วนเรื่องการลงนามพยานในนิติกรรมหรือคำขอใด ให้เจ้าหน้าที่สอบถามผู้ทำนิติกรรมหรือคำขอก่อนว่ามีพยานมาหรือไม่ ถ้ามีมากก็ให้พยานลงชื่อเป็นพยาน ถ้าไม่มี พยานมาหรือมีแต่ไม่ครบ กรณีเป็นนิติกรรมให้เจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน แต่ถ้าเป็นคำขอซึ่งไม่จำเป็นต้องมีพยาน เจ้าหน้าที่จะลงนามเป็นพยานได้ต่อเมื่อผู้ขอประสงค์จะให้เจ้าหน้าที่ลงนามในฐานะพยานไว้เป็นหลักฐานในคำ ขอ ก็ให้ผู้ขอแสดงความประสงค์ไว้ในคำขอ แล้วเจ้าหน้าที่จึงลงชื่อเป็นพยาน เมื่อเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานจึง มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าพยานจากผู้ทำนิติกรรมหรือคำขอได้ ซึ่งการเป็นพยานในนิติกรรมหรือคำขอไม่ควรให้มี เกิน 2 คน ส่วนค่าพยานได้แก่พยานคนละ 10 บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)ฯ ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2542) ข้อ 4 (6) นอกจากนี้เมื่อเงินค่าพยานที่เรียกเก็บได้เป็นเงินราย ได้พิเศษของสำนักงานที่ดิน ในทางปฏิบัติจึงให้ออก "ใบรับค่าพยาน" ให้กับผู้จ่ายเงินค่าพยานเป็นหลักฐานการ รับเงินค่าพยานแทนการเขียนใบเสร็จรับเงิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 33749 ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2542) โดยใบรับค่าพยานให้ใช้ตามแบบที่แนบท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเก็บรักษาเงินรายได้พิเศษของ สำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2549 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2549

หมายเหตุ ศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการจัดเก็บและใช้จ่ายเงินค่าพยานเพิ่มเติมได้จากระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเก็บรักษาเงินรายได้พิเศษของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2549 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2549

.....

- **การยกเว้นการออกใบเสร็จรับเงิน และการออกใบรับค่าพยาน**

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 33749 ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2542 ได้วางทางปฏิบัติ ในการยกเว้นการออกใบเสร็จรับเงินไว้ ดังนี้

1. ในกรณีที่ไม่มีกรเรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือค่าอากรแสตมป์ แต่อย่างใดเลย เนื่องจากมีกฎหมายยกเว้นการเรียกเก็บ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ ผู้ขอ แต่ให้ใช้ตราประทับข้อความตามตัวอย่างแนบท้ายหนังสือนี้ประทับไว้ที่ด้านหน้าหนังสือสัญญาหรือบันทึก

ข้อตกลง หรือคำขอ (ท.ด. 9) (ในกรณีที่ไม่มีหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง) แล้วแต่กรณี ข้อความใดที่ไม่ใช่ให้ชื้อตออก แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามไว้

2. ในกรณีที่ได้รับยกเว้นเพียงบางอย่าง เช่น ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ แต่ไม่ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ซึ่งจะต้องออกไปเสร็จรับเงิน ก็ให้ประทับตราอย่างดังกล่าวไว้ในหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง หรือคำขอ (ท.ด. 9) รวมทั้งในใบเสร็จรับเงิน ในทำนองเดียวกับข้อ 1 ด้วย

3. ให้ออก "ใบรับค่าพยาน" ให้กับผู้จ่ายเงินค่าพยานเป็นหลักฐานการรับเงินค่าพยานแทนการเขียนใบเสร็จรับเงิน ปัจจุบันจะเป็นไปตามแบบแนบทำยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเก็บรักษาเงินรายได้พิเศษของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2549 โดยถือปฏิบัติดังนี้

3.1 ให้เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชีมีหน้าที่รับเงินค่าพยานและออกใบรับเงินค่าพยาน

3.2 กรณีที่ไม่มีการออกไปเสร็จรับเงินตามข้อ 1 พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเขียนใบสั่ง ให้เจ้าของที่ดินชำระเงินและรับใบรับค่าพยานจากเจ้าหน้าที่การเงินและบัญชี และนำไปรับค่าพยานฉบับสำนักงานที่ดินมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่

3.3 กรณีที่มีการชำระเงินค่าธรรมเนียม ฯลฯ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเขียนใบสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เขียนค่าพยานในช่องหมายเหตุในใบสั่ง เพื่อให้เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชีมอบใบรับค่าพยาน พร้อมใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ฯลฯ ให้เจ้าของที่ดินมอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่

.....

● การคืนเงินค่าธรรมเนียม ภาษีอากรการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การขอคืนค่าธรรมเนียม

(1) กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมไว้เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด เป็นเหตุให้ต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมในส่วนที่เรียกเก็บไว้เกินให้แก่ผู้ขอ กระทรวงการคลังได้กำหนดทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค 0526.5/ว 53 ลงวันที่ 16 เมษายน 2539 (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0602/ว 20878 ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2539) และระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการหักรายรับจ่ายขาดและการถอนคืนเงินรายรับ พ.ศ. 2545 (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ มท 0702/ว 27 ลงวันที่ 20 มีนาคม 2545) ว่าจะต้องทำความตกลงกับกระทรวงการคลังก่อน และเมื่อได้รับอนุมัติแล้ว จึงดำเนินการคืนเงินให้แก่ผู้ขอได้ตามหนังสือสั่งการของกระทรวงการคลัง

(2) คำสั่งคืนหรือไม่คืนเงินค่าธรรมเนียม ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคล จึงเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ซึ่งคู่กรณีสามารถอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งได้ ฉะนั้น เมื่อมีผู้ขอคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่มีกรณีต้องคืนค่า

ธรรมเนียม ในการจัดทำคำสั่งไม่คืนค่าธรรมเนียมดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามแนวทางในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0712/ว 20094 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2544 ซึ่งได้แจ้งกำชับมาตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0505.2/ว 05441 ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2549 กล่าวคือ ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิได้ทราบด้วยว่า หากมีความประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งตามนัยมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ตามมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ผู้อุทธรณ์สามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองได้ภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542

คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับเรื่องการคืนค่าธรรมเนียม

คำพิพากษาฎีกาที่ 933/2537 (ฎีกาย่อ) วินิจฉัยว่า โจทก์เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาด และจดทะเบียนรับโอนที่ดินตามคำสั่งของศาล เงินค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินที่ซื้อเป็นเงินค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 103 ที่กรมที่ดินจำเลยเรียกเก็บจากโจทก์ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย แม้ต่อมาศาลฎีกาได้มีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดและให้จดทะเบียนใส่ชื่อ ล. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เหมือนเดิมแล้วให้ประกาศขายทอดตลาดใหม่ การเพิกถอนดังกล่าวก็ไม่ใช่เกิดจากการกระทำของจำเลยซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดินก็ไม่มียกเว้นให้จำเลยคืนเงินค่าธรรมเนียมแก่โจทก์ทั้งได้ส่งเป็นรายได้แผ่นดินไปแล้ว โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องเรียกเงินค่าธรรมเนียมคืนจากจำเลย

- **การขอคืนภาษีอากรและการจัดเก็บภาษีอากรเพิ่มเติม**

พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่จัดเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น หากมีกรณีเรียกเก็บภาษีอากรไว้เป็นจำนวนเงินเกินกว่าที่ผู้ขอควรต้องเสีย หรือเรียกเก็บไว้ไม่ครบถ้วน หน้าที่ในการคืนเงินภาษีอากรที่เรียกเก็บไว้เกิน และหน้าที่ในการติดตามจัดเก็บภาษีอากรเพิ่มเติมให้เป็นการครบถ้วน เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานประเมินและเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์สังกัดกรมสรรพากร ที่จะทำการประเมิน หรือสั่งเรียกเก็บเพิ่มเติมตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร มิใช่หน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค 0802/19989 ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2536 เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0612/ว 28770 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2536) ดังนั้น หากมีกรณีขอคืนเงิน

ค่าภาษีอากรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้แนะนำผู้ขอไปยื่นคำร้องขอคืน ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่ภายในกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ ดังนี้

1. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ต้องยื่นคำร้องขอคืนภายใน 3 ปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งปี ซึ่งถูกหักภาษีเกินไป (มาตรา 63 แห่งประมวลรัษฎากร)
2. ภาษีธุรกิจเฉพาะต้องยื่นคำร้องขอคืนภายใน 3 ปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลายื่นแบบแสดงรายการภาษี (มาตรา 91/11(1) แห่งประมวลรัษฎากร)
3. อากรแสตมป์ต้องยื่นคำร้องขอคืนภายใน 6 เดือนนับแต่วันเสียอากร (มาตรา 122 แห่งประมวลรัษฎากร)

ส่วนกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินเรียกเก็บภาษีอากรไว้ไม่ครบถ้วน ให้แจ้งกรมสรรพากรหรือสรรพากรจังหวัดท้องที่ที่มีหน้าที่หักภาษีมีภูมิลำเนาอยู่ทราบเพื่อติดตามจัดเก็บตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

.....