

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5303-070741

เรื่อง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการขายฝากที่ดิน

คำถาม : ค่าธรรมเนียมในการขายฝาก ที่ดิน ใคร ต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ในการทำนิติกรรมระหว่าง ผู้ขาย กับ ผู้ซื้อ

คำตอบ : ๑. ก่อนอื่นขอชี้แจงก่อนว่า ในการจดทะเบียนขายฝาก จะเสียค่าใช้จ่าย ดังนี้

๑.๑ ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์

๑.๒ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จำนวนจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และอัตราภาษีที่กรมสรรพากรกำหนดตามประมวลรัษฎากร

๑.๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือราคาขายฝากแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า เฉพาะการขายฝากที่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร (ได้รับลดเหลือร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) จนถึงวันศุกร์ที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๓)

๑.๔ อากรแสตมป์ ร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาขายฝากแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า แต่หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๑.๓ แล้วจะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์

๒. ในการจดทะเบียนขายฝากตาม ๑. ใครจะเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย ขอเรียนว่า

๒.๑ ค่าธรรมเนียม แบ่งเป็น ๒ ตอน คือ ตอนแรก เมื่อจดทะเบียนขายฝาก ถ้าผู้ซื้อฝากได้ออกค่าธรรมเนียมไป ผู้ใดจะต้องชดใช้ให้แก่ผู้ซื้อฝากพร้อมกับการชำระสินไถ่ ตอนที่ ๒ เมื่อจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก ผู้ใดเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมเอง (ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๕๐๐ วรรคแรก) หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง ก็คือ ในขณะที่จดทะเบียนขายฝาก ผู้ขายฝากเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมตาม ๑.๑ แต่กฎหมายก็ไม่ได้ห้าม หากคู่กรณีจะตกลงกันให้ผู้ซื้อฝากเป็นผู้ออก ส่วนในขณะที่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก ผู้ขายฝากเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท

๒.๒ ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร (ตาม ๑.๒ – ๑.๔) ผู้มีเงินได้ (ผู้ขายฝาก) เป็นผู้มีหน้าที่เสีย

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๒ มีนาคม ๒๕๕๓