

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๓๑๐-๐๗๙๔๗๙

เรื่อง การโอนที่ดินให้ผู้เยาว์

คำถาม : การโอนที่ดินให้ผู้เยาว์ ต้องอายุเท่าไรถึงจะทำการโอนได้ เสียค่าธรรมเนียมอะไรบ้าง

คำตอบ : ๑. ตามกฎหมาย เมื่อทารกเกิดมาแล้วมีสภาพบุคคลก็ย่อมเป็นผู้รับโอนได้ และต้องอยู่ใต้อำนาจปกครองของบิดามารดา (มาตรา ๑๕ และ ๑๕๖๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) ในการจดทะเบียนให้ที่ดินแก่ผู้เยาว์ จึงต้องให้บิดามารดาผู้ใช้อำนาจปกครองทำการรับโอนแทน กรณีผู้เยาว์มีอายุตั้งแต่ ๗ ปีขึ้นไป ผู้เยาว์ต้องไปให้ให้ถ้อยคำยืนยันว่าปัจจุบันอยู่ในความปกครองดูแลของบิดามารดา หรือหากผู้เยาว์ไปให้ถ้อยคำไม่ได้ก็ทำหนังสือมอบให้บิดามารดาไปให้ถ้อยคำแทนได้ แต่ถ้าผู้เยาว์อายุต่ำกว่า ๗ ปี ไม่ต้องไปให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าว แต่ให้ผู้ใดผู้หนึ่งที่ควรเชื่อถือได้เป็นผู้ให้ถ้อยคำรับรองว่า ผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นบิดามารดาของผู้เยาว์จริง และเวลานี้ผู้เยาว์อยู่ในความปกครองของผู้ใช้อำนาจปกครองนั้น

๒. การให้ที่ดินแก่ผู้เยาว์ จะเสียค่าใช้จ่ายดังนี้

๒.๑ ค่าธรรมเนียม อัตราร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์

๒.๒ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลรัษฎากร

๒.๓ อากรแสตมป์ ร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า คิดตามราคาสูง

๒.๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า คิดตามราคาสูง หากอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียตามประมวลรัษฎากร และเมื่อเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ตาม ๒.๓

๓. กรณีผู้บุพการีให้ที่ดินแก่ผู้สืบสันดานจะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย อากรแสตมป์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ตาม ๒.๒ – ๒.๔) แล้วแต่กรณี เว้นแต่กรณีมารดาและบิดายกให้ที่ดินแก่บุตรที่ชอบด้วยกฎหมายจะได้รับยกเว้นไม่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีธุรกิจเฉพาะ

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๓