

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5301-068338

เรื่อง จดจำนองกับขายฝากต่างกันอย่างไร

คำถาม : ระหว่างจดจำนองกับขายฝากต่างกันอย่างไร มีค่าใช้จ่ายประมาณเท่าไร แบบไหนยุ่งยากกว่า และต้องไปทำที่กรมที่ดินทั้งสองรายการเลยหรือไม่

คำตอบ : ๑. การจำนองกับการขายฝากมีข้อแตกต่างกันในหลายประการ แต่ที่สำคัญคือ การจำนองกรรมสิทธิ์จะไม่โอนไปยังผู้รับจำนอง แต่ขายฝากกรรมสิทธิ์จะโอนไปยังผู้ซื้อ โดยผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ที่ดินคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด หากไม่ไถ่คืนภายในเวลาจะทำให้ผู้ขายฝากหมดสิทธิไถ่

๒. ในการจดทะเบียนจำนองจะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ จากวงเงินจำนอง อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท แต่หากเป็นกรณีจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด เสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แต่สำหรับการขายฝากจะเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเหมือนเรื่องซื้อขาย คือ เสีย

- ค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์

- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามอัตราก้าวหน้าของกรมสรรพากร โดยจะต้องทราบราคาประเมิน การได้มา และจำนวนปีที่ผู้ขายฝากถือครองอสังหาริมทรัพย์ จึงจะคำนวณภาษีได้

- ภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) หากอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสีย โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์หรือราคาขายฝาก แล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง ขณะนี้ได้รับลดเหลือร้อยละ ๐.๑๑ มีผลบังคับใช้ถึงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๓

- อากรแสตมป์ใบรับร้อยละ ๐.๕ คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาขายฝาก แล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง แต่ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามข้างต้นแล้วจะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับ

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๓ มกราคม ๒๕๕๓