

# เอกสารและค่าโอนที่ดินให้ลูก การให้ที่ดินโดยเสน่หา ๒๕๖๖, คำนวณ ค่าโอนที่ดิน ค่าจดจำนอง ๒๕๖๗

## เอกสารและค่าโอนที่ดินให้ลูก การให้ที่ดินโดยเสน่หา

### การโอน "ให้" แตกต่างจาก "มรดก" อย่างไร

การขอโอนที่ดินประเภท "ให้" เป็นเรื่องที่มีผู้ให้เจตนาขายทรัพย์สิน ซึ่งคือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้รับในขณะที่ผู้ให้ยังมีชีวิตอยู่ แตกต่างจาก "มรดก" ที่ทายาทจะได้รับเมื่อเจ้าของทรัพย์สินเสียชีวิตไปแล้ว เจ้าของทรัพย์สินสามารถ "ให้" ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้รับโดยไม่มีค่าตอบแทนได้ เจ้าของทรัพย์สิน สามารถที่จะให้ใครก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องเป็นทายาท หรือญาติ แต่ค่าโอนที่ดินก็จะแตกต่างกันไป

### ค่าโอนที่ดินกรณี "ให้" ลูกที่ชอบด้วยกฎหมาย

การให้ในระหว่างพ่อแม่กับลูกที่ชอบด้วยกฎหมาย นั่นคือพ่อแม่จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย หรือระหว่างคู่สมรสมีค่าโอนที่ดินดังนี้

๑. ค่าจดทะเบียน ๐.๕% ตามราคาประเมิน
๒. ค่าอากร ๐.๕% ตามราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า
๓. ค่าธุรกิจเฉพาะ ไม่เสียเฉพาะการที่พ่อแม่ให้ที่ดินแก่ลูกที่ชอบด้วยกฎหมาย โดยเสน่หา ไม่คิดเป็นการทำการค้ากำไร ระหว่างพ่อแม่ลูก แม้เจ้าของทรัพย์จะถือครองไม่ถึง ๕ ปี แต่ก็ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ
๔. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ๕ % เฉพาะราคาที่ดินส่วนที่เกิน ๒๐ ล้านบาท

### ค่าโอนที่ดินกรณี "ให้" สามी ภรรยา หรือลูกที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การให้ที่ดินแก่ สามी ภรรยา ที่จดทะเบียนสมรสกัน หรือ ให้ลูกที่เกิดระหว่างพ่อแม่ที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรส หรือพ่อแม่ไม่ได้จดทะเบียนรับรองบุตร มีค่าโอนที่ดิน ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียมการโอน ๐.๕% จากราคาประเมิน
๒. ค่าอากรแสตมป์ ๐.๕% หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ ๓.๓% จากราคาประเมิน
๓. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามขั้นบันไดจากราคาประเมิน หักค่าใช้จ่ายได้ ๕๐%

ค่าโอนที่ดินกรณี "ให้" ญาติพี่น้อง

การให้ที่ดินแก่ ญาติ พี่ น้อง ลุง ป้า น้า อา รวมถึงลูกบุญธรรม ลูกเขย ลูกสะใภ้ ก็ดี มีค่าโอนที่ดินดังนี้

๔. ค่าธรรมเนียมการโอน ๒% จากราคาประเมิน (เสมือนการโอนขาย)
๕. ค่าอากรแสตมป์ ๐.๕% หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ ๓.๓% จากราคาประเมิน
๖. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามขั้นบันไดจากราคาประเมิน หักค่าใช้จ่ายได้ ๕๐%

นอกจากนี้ ทุกกรณี ยังมีค่าธรรมเนียมอื่นๆ เช่น ค่าคำขอ แพลงละ ๕ บาท ค่าพยาน ๒๐ บาท และค่าอากรคู่ฉบับ ๕ บาท

### ข้อระวัง สำหรับการ "ให้" ที่ดิน ทุกกรณี ผู้ให้สามารถเรียกคืนที่ดินได้

รูปแบบการให้ที่ดิน ผู้ให้สามารถเรียกคืน ที่ดิน จากผู้รับได้ ในกรณีที่ผู้รับประพฤติเนรคุณ เช่น ผู้รับประทุษร้ายต่อผู้ให้ ทำให้ผู้ให้เสียชื่อเสียง หมิ่นประมาทผู้ให้ หรือเมื่อผู้ให้ยากไร้ แต่ผู้รับบอกปิดไม่ยอมให้ สิ่งของจำเป็นทั้งที่ผู้รับสามารถให้ได้ เป็นต้น ผู้ให้สามารถยื่นเรื่องต่อศาลให้มีคำสั่งเรียกที่ดินกลับคืนมาได้ เช่นกัน

### เอกสารที่ใช้ในการโอน "ให้" ที่ดิน ของผู้โอนและผู้รับโอนมีดังนี้

๑. โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
๒. บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ
๓. ทะเบียนบ้าน
๔. หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามี)
๕. ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า (ถ้ามี)
๖. มรณบัตรคู่สมรส (ถ้ามี)
๗. หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส (กรณีสมรส)

### คำนวณ ค่าโอนที่ดิน ค่าจดจำนอง ๒๕๖๗ ต้องเสียกี่บาท

ปี ๒๕๖๗ ครม. มีมติคงมาตรการปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนจาก ๒% เป็น ๑% และปรับลดค่าจดจำนองจาก ๑% เหลือ ๐.๐๑%

ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคคลธรรมดา ต้องเสียภาษีเงินได้ ไม่ว่าจะอสังหาริมทรัพย์ นั้นจะได้อำนาจโดยการให้-รับมรดก หรือซื้อ-ขายก็ตาม

การซื้อขายที่ดินหรือที่พักอาศัย นอกจากมูลค่าที่อสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจ่ายแล้ว ก็ยังมีค่าใช้จ่ายหลัก ๆ มาด้วย ก็คือ ค่าใช้จ่ายในการโอน ทั้งโอนบ้าน โอนที่ดิน วันนี้ที่ทุยเลยจะพาทุกคนไปดูกันหน่อยว่า เราต้องเสียค่าอะไรบ้าง ค่าโอนที่ดิน ค่าจดจำนอง ต้องเสียเท่าไร ต้องใช้เอกสารอะไรบ้าง ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์

ในการซื้อขายบ้านและที่ดิน จะมีค่าใช้จ่ายในการโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่เราต้องเสียให้กับสำนักงานที่ดิน ดังนี้

- ค่าคำขอโอนที่ดิน ๕ บาท
- ค่าอากร ๕ บาท
- ค่าพยาน ๒๐ บาท
- ค่าธรรมเนียมในการโอน
- ค่าจดจำนอง
- ค่าอากรแสตมป์
- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ
- ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

## ค่าธรรมเนียมในการโอน หรือ ค่าโอนที่ดิน

คิดเป็น ๒% ของราคาประเมินหรือราคาขาย แต่ในปี ๒๕๖๗ ครม. มีมติยึดมาตรการ ปรับลดค่าธรรมเนียมจาก ๒% เป็น ๑% เพื่อกระตุ้นให้มีการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ มากขึ้น และสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีเงื่อนไขคือ

๑. เฉพาะการซื้อ-ขายที่อยู่อาศัย ทั้งมือหนึ่งและมือสอง ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ หอประชุม

๒. ราคาซื้อ-ขาย ราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงินจำนองต้องไม่เกิน ๓ ล้านบาทต่อสัญญา ไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน

๓. ต้องโอนและจดจำนองในคราวเดียวกัน จึงจะได้ลดค่าธรรมเนียมการจำนองด้วย

๔. ต้องโอนและจดจำนองภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๗

๕. ผู้ซื้อต้องเป็นบุคคลธรรมดา สัญชาติไทย

**ตัวอย่าง** ซื้อบ้านราคา ๑ ล้านบาท เดิมเสียค่าธรรมเนียมการโอน ๒๐,๐๐๐ บาท แต่ปี ๒๕๖๗ จะเสียค่าโอนที่ลดเหลือเพียง ๑๐,๐๐๐ บาทแต่สำหรับการซื้อบ้านที่ดิน ที่มีมูลค่ามากกว่า ๓ ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการโอนยังคงคิด ๒% ตามเดิมค่าจดจำนอง

กรณีกรณีซื้อบ้านหรือที่ดินโดยใช้สินเชื่อธนาคารหรือกู้เงิน จะเสียค่าจดจำนองด้วย ซึ่งปกติคิด ๑% ของมูลค่าจำนอง แต่ปี ๒๕๖๗ ได้คงมาตรการปรับลดเหลือ ๐.๐๑% ตามเงื่อนไข (หากใครซื้อบ้านด้วยเงินสดจะไม่เสียค่าใช้จ่ายส่วนนี้)

๑. เฉพาะการซื้อ-ขายที่อยู่อาศัย ทั้งมือหนึ่งและมือสอง ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ หอประชุม

๒. ราคาซื้อ-ขาย ราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงินจำนองต้องไม่เกิน ๓ ล้านบาทต่อสัญญา ไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน

๓. ต้องโอนและจดจำนองในคราวเดียวกัน จึงจะได้ลดค่าธรรมเนียมการจำนองด้วย

๔. ต้องโอนและจดจำนองภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๗

๕. ผู้ซื้อต้องเป็นบุคคลธรรมดา สัญชาติไทย

แต่ถ้ามูลค่าการซื้อ-ขายมากกว่า ๓ ล้านบาท ค่าจดจำนองยังคงคิด ๑% ตามเดิม

**ตัวอย่าง** ค่าธรรมเนียมการโอนและจำนอง ปี ๒๕๖๗

ซื้อบ้านราคา ๑ ล้านบาท จะเสียค่าจะทะเบียนการโอนเหลือ ๑๐,๐๐๐ บาท และค่าจดจำนอง ๐.๐๑% คือ ๑๐๐ บาท รวมเป็น ๑๐,๑๐๐ บาท

ค่าอากรแสตมป์

กรณีซื้อขายบ้านพร้อมที่ดิน ทั้งบ้านเดี่ยว คอนโด ทาวน์เฮ้าส์ หากผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา แล้วมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปี หรือถือครองมาครบ ๕ ปี จะต้องเสียค่าอากรแสตมป์ โดยมีอัตราคิดเป็น ๐.๕% ของราคาซื้อ-ขาย หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ก็ได้ แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า

**ตัวอย่าง** บ้านมีราคาประเมิน ๒ ล้านบาท แต่ราคาขายอยู่ที่ ๓ ล้านบาท ให้ยึดราคาขายเป็นเกณฑ์ เท่ากับว่า  $๓,๐๐๐,๐๐๐ \times ๐.๕\% =$  เสียค่าอากรแสตมป์ ๑๕,๐๐๐ บาท

โดยหากเสียค่าอากรแสตมป์แล้ว ไม่ต้องเสียค่าภาษีธุรกิจเฉพาะอีก

สำหรับกรณีซื้อ-ขายที่ดินอย่างเดียว ไม่ว่าจะผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดาหรือคณะบุคคล ต้องถือครองครบ ๕ ปี เท่านั้น ถึงจะเสียแต่ค่าอากรแสตมป์ ไม่ต้องเสียค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

### ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

เมื่อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยการซื้อ-ขาย ได้รับเป็นมรดก หรือถูกเวนคืนตามกฎหมาย จะต้องเสียค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยคิดเป็น ๓% ของราคาขายหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามแต่ราคาไหนที่สูงกว่า

**ตัวอย่าง** บ้านมีราคาประเมิน ๒ ล้านบาท แต่ราคาขายอยู่ที่ ๓ ล้านบาท ให้ยึดราคาขายเป็นเกณฑ์ เท่ากับว่า  $๓,๐๐๐,๐๐๐ \times ๓\% =$  เสียค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ๙๐,๐๐๐ บาท

ยกเว้น ถือครองอสังหาริมทรัพย์ เกิน ๕ ปี หรือมีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปี จะไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ แต่จะต้องจ่ายค่าอากรแสตมป์แทน

### ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย

เมื่อขายอสังหาริมทรัพย์ได้ ผู้ขายที่เป็นนิติบุคคลจะต้องเสียภาษีเงินได้ ๑% ของราคาประเมิน หรือราคาซื้อ-ขาย ขึ้นอยู่กับราคาใดสูงกว่า

แต่ถ้าผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดาต้องเสียภาษีเงินได้ โดยใช้ราคาประเมินรวมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นตัวตั้ง แล้วนำมาคำนวณอัตราภาษีเงินได้ และหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามจำนวนปีที่ถือครอง ไม่ว่าจะอสังหาริมทรัพย์ นั้นจะได้อมาโดยการให้-รับมรดก หรือซื้อ-ขายก็ตาม

แต่สำหรับการคำนวณภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จะไม่ได้รับยกเว้นสำหรับเงินได้สุทธิ ๐-๑๕๐,๐๐๐ บาทแรก เหมือนกับการคิดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปกติ และถ้าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้อมาโดยการรับมรดก หรือให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายได้เพียง ๕๐% ไม่ว่าจะถือครองจริงกี่ปีก็ตาม

#### ตัวอย่าง

ขายบ้านที่ซื้อมา ได้ราคา ๒ ล้านบาท แต่บ้านมีราคาประเมิน ๑ ล้าน ถือครองมาแล้ว ๒ ปี  
ราคาประเมิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท

หักค่าใช้จ่าย ตามจำนวนปีที่ถือครอง ๒ ปี = ๘๔%

$๑,๐๐๐,๐๐๐ \times ๘๔\% = ๘๔๐,๐๐๐$  เหลือ มูลค่าคิดภาษี ๑๖๐,๐๐๐

คำนวณอัตราภาษีเงินได้ ไม่เกิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท คิด ๕%

$๑๖๐,๐๐๐ \times ๕\% = ๘,๐๐๐$  บาท

รวมจำนวนปีที่ถือครอง  $๘,๐๐๐ \times ๒ = ๑๖,๐๐๐$  บาท

ต้องเสียภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ๑๖,๐๐๐ บาท

### เอกสารการโอนที่ดินใช้ อะไรบ้าง สำหรับบุคคลธรรมดา

๑. โฉนดที่ดินฉบับจริง

๒. บัตรประชาชน พร้อมสำเนาที่ลงชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง ๑ ชุด

๓. ทะเบียนบ้าน พร้อมสำเนาที่ลงชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง ๑ ชุด

๔. หากเคยเปลี่ยนชื่อ-นามสกุล ให้มีหนังสือเปลี่ยนชื่อหรือนามสกุล พร้อมสำเนาที่ลงชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง

๕. กรณีที่ต้องการมอบอำนาจให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน

หนังสือมอบอำนาจ (ทต.๒๑)

สำเนาบัตรประชาชนของผู้รับมอบอำนาจ

สำเนาทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ

๖. กรณีสมรส

หนังสือให้ความยินยอมให้ขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมบ้าน

สำเนาบัตรประชาชนคู่สมรส

สำเนาทะเบียนบ้านคู่สมรส

สำเนาทะเบียนสมรส

๗. กรณีหย่า ให้มีสำเนาทะเบียนหย่า

\*\*\*\*\*