



6 ขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ก่อนย้ายเข้าบ้านหลังใหม่

อรรถพล คุณเจริญ
กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์

ท่านที่สนใจกำลังจะซื้อบ้าน คอนโดใหม่ ทราบหรือไม่ว่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ก่อนย้ายเข้า ต้องทำอะไรบ้าง วันนี้เราจะมาชี้แจงขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ ให้เข้าใจโดยสังเขป เพื่อจะได้ไม่เสียรู้โครงการง่ายๆ

ขั้นตอนที่ 1 เตรียมค่าใช้จ่าย

เมื่อผ่อนค่างวดสุดท้ายแล้ว ผู้ซื้อจะได้รับแจ้งประมาณค่าใช้จ่ายที่ยังเหลืออยู่และจะต้องชำระให้ทางโครงการเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ ในขั้นตอนนี้จะทำให้ผู้ซื้อตัดสินใจได้ว่าจะซื้อเป็นเงินสด หรือจะขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งโครงการหลายแห่งจะร่วมกับธนาคารเพื่อให้อัตราดอกเบี้ยพิเศษกับลูกค้าอยู่แล้ว และมีเจ้าหน้าที่ประสานงานการขอสินเชื่อให้ ผู้ซื้อควรสอบถามโครงการ

ขั้นตอนที่ 2 ตรวจรับมอบบ้าน คอนโด

เมื่อโครงการแล้วเสร็จ เจ้าหน้าที่โครงการจะติดต่อผู้ซื้อเพื่อนัดหมายเข้าตรวจรับ ซึ่งสามารถเข้ามาตรวจรับเอง หรือจะมอบอำนาจให้คนอื่นเข้ามาตรวจแทนก็ได้ หากการก่อสร้างเป็นไปตามแบบและมีคุณภาพ ผู้ซื้อสามารถรับมอบได้เลย แต่ถ้ามีการแก้ไขก็จะมีนัดหมายตรวจรับหลังแก้ไขอีกครั้งหนึ่ง ถ้าไม่เสร็จสมบูรณ์ ไม่ว่าจะมากหรือน้อยแค่ไหน ไม่ควรรับโอน

ขั้นตอนที่ 3 เตรียมเอกสารประกอบการโอนกรรมสิทธิ์

เอกสารประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ที่ผู้ซื้อต้องเตรียมมา ได้แก่

สำหรับผู้ซื้อบุคคลธรรมดา

- สำเนาบัตรประชาชน (กรณีเปลี่ยนชื่อให้เตรียมสำเนาใบเปลี่ยนชื่อด้วย)
- สำเนาทะเบียนบ้าน

- สำเนาบัตรประชาชนของคู่สมรส (ถ้ามี, กรณีเปลี่ยนชื่อให้เตรียมสำเนาใบเปลี่ยนชื่อด้วย)
- สำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรส (ถ้ามี)
- หนังสือยินยอมคู่สมรส (ถ้ามี)
- สำเนาใบจดทะเบียนสมรส (ถ้ามี, กรณีหย่าเตรียมสำเนาใบจดทะเบียนหย่า, กรณีคู่สมรสเสียชีวิตให้เตรียมสำเนาใบมรณะบัตร)
- หนังสือมอบอำนาจ, สำเนาบัตรประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ (กรณีมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน)

สำหรับผู้ซื้อนิติบุคคล

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน (อายุไม่เกิน 1 เดือน)
- สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (อายุไม่เกิน 1 เดือน)
- สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ
- รายงานการประชุม คณะกรรมการบริษัทเพื่อซื้อห้องชุด โดยระบุที่มาของเงินที่ซื้อและวัตถุประสงค์
- หนังสือแสดงตัวอย่างลายมือชื่อกรรมการบริษัท
- แบบ ก. (กรรมการเข้าใหม่)
- สำเนาเอกสารจดทะเบียนนิติบุคคล

สำเนาทุกฉบับให้ผู้ซื้อลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้อง โดยจะมีการยืนยันชื่อที่จะใช้โอนกรรมสิทธิ์อีกครั้ง โดยชื่อผู้รับโอนจะต้องเป็นชื่อเดียวกันกับที่ปรากฏในชื่อผู้จะซื้อในสัญญาจะซื้อจะขาย

ขั้นตอนที่ 4 เตรียมการชำระเงิน

หากผู้ซื้อชำระเงินสด โครงการจะแจ้งรายละเอียดการออกแคชเชียร์เช็ค และหากเป็นการขอสินเชื่อ โครงการจะประสานงานกับเจ้าหน้าที่สินเชื่อของธนาคารที่ลูกค้าขอสินเชื่อ หากวงเงินกู้ที่ธนาคารอนุมัติต่ำกว่าค่าใช้จ่าย โครงการจะแจ้งให้ลูกค้าเตรียมชำระเป็นเงินสด หรือแคชเชียร์เช็คสำหรับส่วนต่าง

ขั้นตอนที่ 5 การโอนกรรมสิทธิ์

โครงการแจ้งนัดหมายวันเวลาที่โอนกรรมสิทธิ์ พร้อมแจ้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจต้องจ่ายเพิ่มในการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ ได้แก่

- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (หัก ณ ที่จ่าย) = ตามหลักเกณฑ์ของกรมสรรพากร
- ค่าธรรมเนียมการทำนิติกรรม (ค่าโอน) = 2 % จากราคาประเมินของกรม
- ค่าจดจำนอง (กรณีจำนองกับสถาบันการเงิน) = 1% ของมูลค่าที่จำนอง (จำนวนที่กู้ทั้งหมด)

- ค่าอากรแสตมป์ (ชำระอย่างไรก็ตามหนึ่งระหว่าง อากรแสตมป์ หรือธุรกิจเฉพาะ) = 0.50% ตามราคาซื้อขาย แต่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของกรม

- ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ไม่ต้องชำระหากถือครองเกิน 5 ปี หรือมีชื่อในทะเบียนบ้านเกินหนึ่งปี) = 3.3% ของราคาซื้อขายที่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของกรม

โดยทั่วไปค่าภาษีเงินได้ ผู้ขายควรเป็นผู้ออก ส่วนค่าจดจำนอง ผู้ซื้อควรเป็นผู้ออก ค่าธรรมเนียมส่วนอื่นแล้วแต่ตกลงกันว่าใครจะออกเท่าใด (จะออกคนละครึ่งหรือฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดออกทั้งหมด) ขึ้นอยู่กับการตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย เช่น ผู้ขายบางรายอาจให้ผู้ซื้อออกค่าโอนและค่าภาษีทุกอย่าง หรือผู้ขายบางรายอาจเป็นคนออกทั้งหมด (โดยที่ผู้ขายได้บวกค่าโอนต่างๆ เหล่านี้ไปในราคาขายแล้ว) ผู้ซื้อและผู้ขายควรตกลงเรื่องค่าธรรมเนียมการโอนต่างๆ ก่อนทำการตกลงซื้อขายหรือก่อนทำสัญญาจะซื้อจะขาย ทางที่ดีควรรวมรายละเอียดค่าธรรมเนียมการโอนไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายด้วย เพื่อป้องกันการโต้เถียงซึ่งอาจเกิดขึ้นได้ภายหลัง

ทั้งนี้ ผู้ซื้อสามารถไปโอนด้วยตนเอง หรือให้เจ้าหน้าที่โครงการดำเนินการแทนด้วยการมอบอำนาจก็ได้ ซึ่งจะได้รับเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในภายหลัง

ขั้นตอนที่ 6 ตรวจสอบและจัดเก็บหลักฐานการโอนกรรมสิทธิ์

เอกสารที่จะได้รับจากการโอนกรรมสิทธิ์มีดังนี้

- เอกสารสิทธิ์ เช่น โฉนด หรือใบแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด
- หนังสือสัญญาซื้อขาย
- ใบเสร็จค่าธรรมเนียมการโอน
- หนังสือสัญญาจำนองเป็นประกัน (กรณีขอสินเชื่อ)
- ใบเสร็จค่าจดจำนอง (กรณีขอสินเชื่อ)

.....

ที่มา: บทความ “ตั้งแต่การตรวจรับถึงโอนกรรมสิทธิ์มีขั้นตอนอย่างไรบ้าง.”
บทความ “โอนกรรมสิทธิ์ต้องเตรียมเอกสารอะไรบ้าง.”
โดย เชษฐพล มานิตย์ DDproperty.com
บทความ “โอนกรรมสิทธิ์บ้าน – คอนโด เสียค่าธรรมเนียม ภาษีอะไรบ้าง.”
moneyhub.in.th