



ที่ มท ๐๗๒๘/ว 26694

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๔

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนห้องแฝดของการเคหะแห่งชาติ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๗๕๒๐ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๓๔๘ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ด่วนมาก ที่ กค ๐๓๐๒/๑๕๐๑๑ ลงวันที่ ๘

ตุลาคม ๒๕๕๔

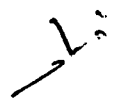
ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๕๒ และฉบับลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม พ.ศ.๒๕๕๓ มาเพื่อทราบ พร้อมทั้งข้อมความเข้าใจว่า อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว ได้แก่ ที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง อาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดิน โดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย และอาคารนั้น เป็นอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ นั้น

บัดนี้ ได้มีข้อหารือกรณีการเคหะแห่งชาติขอจดทะเบียนขายห้องแฝดโครงการเคหะ ชุมชนปอนไก่ ตำบลลุมพินี อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวหรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินได้เสนอกระทรวงมหาดไทย ส่งเรื่องให้กระทรวงการคลังเจ้าของมาตรการลดค่าธรรมเนียมพิจารณา ผลการพิจารณาของกระทรวงการคลังสรุปได้ว่า การจดทะเบียนโอนห้องแฝดของการเคหะแห่งชาติดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะให้ คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าจดทะเบียนการโอนเป็นพิเศษ รายละเอียดตามหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ส่งมาพร้อมนี้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แม้การจดทะเบียนขายห้องแฟลตของการเคหะแห่งชาติรายนี้ จะมิได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับจังหวัดอื่น แต่เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทราบถึงวัตถุประสงค์ของการลด ค่าธรรมเนียมและเหตุผลที่การขายห้องแฟลตของการเคหะแห่งชาติดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับ ลดค่าธรรมเนียม จึงขอส่งสำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง จำนวน ๓ ที่ กค ๐๓๐๒/๑๕๐๑๑ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๔๔ เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนห้องแฟลตของการเคหะแห่งชาติ มาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ


(นายวันชัย ดัณฑสกุล)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐-๒๒๒๒-๖๑๕๖

โทรสาร ๐-๒๒๒๑-๓๔๗๓

ด่วนมาก

ที่ กค 0302/ 19011



กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กท. 10400

๙ ตุลาคม 2544

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนห้องแฟลตของการเคหะแห่งชาติ

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท 0728/9729 ลงวันที่ 22 สิงหาคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึงได้ขอให้กระทรวงการคลังพิจารณาข้อหารือเกี่ยวกับการ โอนอาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดิน ที่ดำเนินการจัดสรรโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หากอาคารที่ทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลทำการโอนนั้นไม่ใช่ อาคารตามประเภทที่กำหนดไว้ในประกาศกระทรวงมหาดไทย ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2542 ข้อ 1 (2) เช่น กรณีการโอนห้องแฟลตของการเคหะแห่งชาติ กรณีดังกล่าวจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับ ลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรี เหลือร้อยละ 0.01 หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังได้พิจารณาแล้ว มีความเห็น ดังนี้

1. วัตถุประสงค์ของการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ตามมติ คณะรัฐมนตรีวันที่ 10 สิงหาคม 2542 และวันที่ 27 มิถุนายน 2543 จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 เป็นการลดให้เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ สำหรับกรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน อาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน หรือที่ ดำเนินการจัดสรรโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดิน โดย เป็นอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจทำให้มี การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวน้อยมาก เป็นผลทำให้ผู้ประกอบการในอสังหาริมทรัพย์หลาย โครงการต้องปิดกิจการ และบางโครงการไม่สามารถปลูกสร้างให้แล้วเสร็จเนื่องจากขาดเงินลงทุน สถาบันการเงินมีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก รัฐบาล จึงให้การเคหะแห่งชาติรับซื้อโครงการที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จ และกระตุ้นให้มีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจด้วยการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์

2. สำหรับกรณีการขายห้องแฟลตของการเคหะแห่งชาติ เป็นโครงการที่ได้มีการ
ซื้อขายห้องแฟลตทั้งหมดเรียบร้อยแล้วตั้งแต่ช่วงก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ และผู้ซื้อส่วนใหญ่ก็ได้
ผ่อนชำระครบ 20 ปีแล้ว ซึ่งกระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า โครงการดังกล่าวไม่ได้เป็นการ
ซื้อขายเพื่อประโยชน์แก่สาธารณะ หรือมิได้มีผลต่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ ตามหลักเกณฑ์ของ
กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ข้อ 2 (7) (ฎ) ดังนั้น การโอนห้องแฟลตของการเคหะแห่งชาติจึงไม่อยู่ใน
หลักเกณฑ์ที่จะให้คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าจดทะเบียนโอนเป็นกรณีพิเศษ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายประกอบ ตันติยาพงศ์)

รองปลัดกระทรวงฯ ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

กองนโยบายภาษี

โทร. 2739020 ต่อ 3524

โทรสาร 2739088