

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๒/ว 20907



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการฯ อาคาร B

ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

๕ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ สำหรับกรณีการปรับปรุง  
โครงสร้างหนี้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕/ว ๑๕๐๐๑ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียม  
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการ  
ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

๒. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียม  
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณีการ  
ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร  
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร จำนวน ๒ ฉบับ  
พร้อมทั้งแจ้งทางปฏิบัติในการยกเว้นภาษีอากรการโอนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว มาเพื่อ  
ทราบและถือปฏิบัติ สำหรับประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ให้ลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและ  
นิติกรรมมีผลใช้บังคับเมื่อใด จะแจ้งให้ทราบต่อไป นั้น

บัดนี้ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ  
และนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด มีผลใช้บังคับแล้วตั้งแต่วันที่  
๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๒ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๒ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒.  
จึงแจ้งแนวทางปฏิบัติในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว มาเพื่อ  
ทราบและถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. โดยที่หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด  
ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาด้วย เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับการยกเว้นภาษีอากรการโอน

-/อสังหาริมทรัพย์...

อสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ ดังนั้น การจดทะเบียนโอนที่อยู่ในข่าย ได้รับยกเว้นภาษีอากรพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ ตามหนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๐๐๑ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒ จึงย่อมได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน โอนเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่ส่งมาด้วย

สำหรับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ระหว่างลูกหนี้ของสถาบันการเงินกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือระหว่างลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นกับ เจ้าหนี้อื่นตามบัญชี ๒(๓) ของประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ หมายความว่ารวมถึงการจดทะเบียนขึ้นเงินจาก จำนองด้วย โดยในการจดทะเบียนให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “จำนองเป็นประกัน” หรือ “ขึ้นเงิน จากจำนอง” แล้วแต่กรณี โดยวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทว่า “(เรียกจำนองอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) เพิ่มจากลูกหนี้)”

๒. การจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่จะได้รับลดหย่อน ค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาด้วย นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้จดทะเบียนต้อง นำมาแสดงประกอบการจดทะเบียนตามปกติแล้ว ผู้จดทะเบียนจะต้องส่งมอบหนังสือรับรองหนี้ที่ต้อง ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดตามแบบที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ และถ้าเป็นการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่นำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของ เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ ที่เป็นสถาบันการเงิน นอกจากหนังสือรับรองหนี้ฯ ดังกล่าวแล้ว ยังต้องส่งมอบหนังสือรับรองการโอน อสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน โดยเงินได้นั้นต้อง นำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินเพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ ตามแบบที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ ให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ขณะจดทะเบียนด้วย ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือ กรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๐๐๑ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒

๓. ตามความในข้อ ๔ ของหนังสือที่อ้างถึงวางทางปฏิบัติว่า ในการจดทะเบียนโอน อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่ได้รับยกเว้นภาษีอากรกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุ ข้อความลงในคำขอจดทะเบียนฯ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ด้วยข้อความว่า “ยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒” เมื่อขณะนี้การโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือห้องชุดกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมด้วยแล้ว จึงให้ระบุข้อความเพิ่มเติม เป็น “ยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ และลดหย่อนค่าธรรมเนียม ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒” ส่วนในการจดทะเบียนจำนอง อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมให้ระบุในเอกสารดังกล่าวว่า “ลดหย่อน ค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒”

อนึ่ง การจดทะเบียนโอนและจำนองที่ได้ดำเนินการตั้งแต่วันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๒ เป็นต้นมา หากในขณะจดทะเบียน ผู้จดทะเบียนมิได้ให้ถ้อยคำว่าเป็นการจดทะเบียนอันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน และได้ให้นำหนังสือรับรองหนี้ฯ หนังสือรับรองการโอน อสังหาริมทรัพย์ฯ ตามแบบที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ มาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จะกระทำได้อีกโดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในอัตราปกติ แต่หากข้อเท็จจริงภายหลังปรากฏว่าการจดทะเบียนโอนและจำนองนั้น เป็นการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของธนาคารแห่งประเทศไทย และเป็นการจดทะเบียนที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกอบกับผู้จดทะเบียนมีหลักฐานหนังสือรับรองหนี้ฯ หนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ฯ มาแสดงเพื่อขอคืนค่าธรรมเนียมในส่วนที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บไว้เกินกว่าร้อยละ ๐.๐๑ หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร ก็ชอบที่จะดำเนินการเพื่อให้มีการคืนค่าธรรมเนียมในส่วนที่เรียกเก็บไว้เกินดังกล่าวได้ โดยการถอนคืนเงินค่าธรรมเนียมที่ได้มีการนำส่งเป็นรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว ในทางปฏิบัติต้องส่งเรื่องขอคืนค่าธรรมเนียมนั้นให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเจ้าของเงินรายได้เพื่อถอนคืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้จดทะเบียนโดยดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง และเพื่อให้ทราบสาเหตุจึงมีการคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนฯ ก่อนดำเนินการคืนค่าธรรมเนียม จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิ่มเติมชื่อประเภทการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปตามข้อ ๑ ของหนังสือที่อ้างถึง (กรณีเป็นเรื่องการโอน) และเป็นไปตามข้อ ๑ ของหนังสือฉบับนี้ (กรณีเป็นการจำนอง) นอกจากนี้ในคำขอจดทะเบียนฯ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ให้ระบุข้อความการยกเว้นภาษีอากรและค่าธรรมเนียมตามความในข้อ ๓ ด้วย จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนันต์ วัฒนาวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๕๑๒๑



ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ  
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๒ และวันที่ ๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๒ เกี่ยวกับกฎเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามมาตรการภาษีเพื่อสนับสนุนนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ที่ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ประกอบกับ ข้อ ๒ (๗)(ฎ) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

"การปรับปรุงโครงสร้างหนี้" หมายความว่า การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ได้ดำเนินการตามแนวนโยบายการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดหรือตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

"สถาบันการเงิน" หมายความว่า

- (๑) ธนาคารออมสินตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารออมสิน
- (๒) บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่

อาศัย

- (๓) บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
- (๔) บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์
- (๕) สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

(๖) สถาบันการเงินที่มีกฎหมายโดยเฉพาะของประเทศไทยจัดตั้งขึ้นสำหรับให้กู้ยืมเงิน เพื่อส่งเสริมเกษตรกรรม พาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม

(๗) นิติบุคคลอื่นที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังให้เป็นสถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒

"เจ้าหนี้อื่น" หมายความว่า เจ้าหนี้ที่มีสถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการเจรจา ร่วมกับสถาบันการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้ และได้ทำความตกลงเป็นหนังสือร่วมกับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน

"ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน" หมายความว่า ความรวมถึงผู้ค้าประกันและผู้จำนองเป็นประกันของลูกหนี้ด้วย

"ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น" หมายความว่า ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นซึ่งเป็นลูกหนี้ของสถาบันการเงินด้วย และให้หมายความรวมถึงผู้ค้าประกันและผู้จำนองเป็นประกันของลูกหนี้ด้วย

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ ๐.๐๑ ตามข้อ ๒ (๗)(ฎ) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ในส่วนที่เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน หรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อื่น

(๒) กรณีสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาตาม (๑) ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น

(๓) กรณีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ระหว่างลูกหนี้ของสถาบันการเงินกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือระหว่างลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นกับเจ้าหนี้อื่น ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นหลักประกันอยู่เดิมหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งนำมาเป็นหลักประกันใหม่

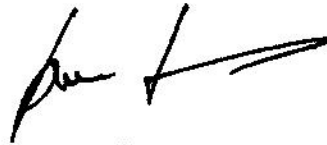
(๔) กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินนำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน

ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมิน  
 ทุนทรัพย์ตาม (๔) สำหรับจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และให้เรียกเก็บตาม  
 อัตราปกติสำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ส่วนที่เกินจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ดังกล่าว

ข้อ ๓ การดำเนินการตามข้อ ๒ ผู้จดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการ  
 ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย  
 ประกาศกำหนดตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร  
 (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ สำหรับกรณีตามข้อ ๒(๔) ผู้จดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองการโอน  
 อสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน โดยเงินได้นั้น  
 ต้องนำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตาม  
 พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒  
 มาแสดงด้วย

ข้อ ๔ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒



(นายชวรัตน์ ชาญวีรกูล)  
 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ถ้าเนาถูกต้อง

ณ

(นางฉัตรพร วัฒนกุล ณ อยุธยา)

นิสิกรชำนาญการ

๒๘ ก.ค. ๒๕๕๒



## ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ  
ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๒ และวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๕๒ เกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามมาตรการภาษีเพื่อสนับสนุนนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ที่ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศกำหนด ทั้งนี้ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และ มาตรา ๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ประกอบกับข้อ ๑๖ (๖) ข ของกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

## ข้อ ๑ ในประกาศนี้

"การปรับปรุงโครงสร้างหนี้" หมายความว่า การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ได้ดำเนินการ ตามแนวนโยบายการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดหรือตามหลักเกณฑ์ การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

"สถาบันการเงิน" หมายความว่า

- (๑) ธนาคารออมสินตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารออมสิน
- (๒) บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่

อาศัย

- (๓) บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

(๔) บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

(๕) สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

(๖) สถาบันการเงินที่มีกฎหมายโดยเฉพาะของประเทศไทยจัดตั้งขึ้นสำหรับให้กู้ยืมเงิน เพื่อส่งเสริมเกษตรกรรม พาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม

(๗) นิติบุคคลอื่นที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังให้เป็นสถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒

"เจ้าหนี้อื่น" หมายความว่า เจ้าหนี้ที่มีใช้สถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการเจรจาร่วมกับ สถาบันการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้ และได้ทำความตกลงเป็นหนังสือร่วมกับ เจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน

"ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน" ให้ความหมายรวมถึงผู้ค้าประกันและผู้จ้างองเป็นประกัน ของลูกหนี้ด้วย

"ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น" หมายความว่า ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นซึ่งเป็นลูกหนี้ของสถาบันการเงินด้วย และให้ความหมายรวมถึงผู้ค้าประกันและผู้จ้างองเป็นประกันของลูกหนี้ด้วย

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและค่าจดทะเบียน การจำนองห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และ ห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ร้อยละ ๐.๐๑ ตามข้อ ๑๖ (๖) ข ของกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ในส่วนที่เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนห้องชุดเพื่อชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน หรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น โอนห้องชุดเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อื่น

(๒) กรณีสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นโอนห้องชุดที่รับโอนมาตาม (๑) ให้แก่ลูกหนี้ ของสถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น

(๓) กรณีการจำนองห้องชุดระหว่างลูกหนี้ของสถาบันการเงินกับเจ้าหนี้ที่เป็น สถาบันการเงิน หรือระหว่างลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นกับเจ้าหนี้อื่น ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนจำนองห้องชุด ซึ่งเป็นหลักประกันอยู่เดิมหรือห้องชุดซึ่งนำมาเป็นหลักประกันใหม่

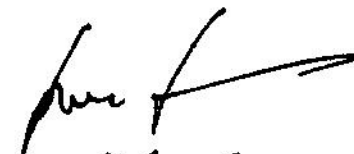
(๔) กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนห้องชุดที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินนำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนห้องชุดนั้นไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน

ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนห้องชุดร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตาม (๔) สำหรับจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และให้เรียกเก็บตามอัตราปกติสำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ส่วนที่เกินจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ดังกล่าว

ข้อ ๓ การดำเนินการตามข้อ ๒ ผู้ขอจดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ สำหรับกรณีตามข้อ ๒(๔) ผู้ขอจดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน โดยเงินได้นั้นต้องนำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๘๓) พ.ศ. ๒๕๕๒ มาแสดงด้วย

ข้อ ๔ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒



(นายชวรัตน์ ชาญวีรกูล)  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ท่านาถกต้อง

*Diw*

(นางฉัตรพร ฝั่งบุญ ณ อรุณ)

นิติกรชำนาญการ

28 ก.ค. 2552