



ที่ มท. ๐๕๑๕/ว 14366

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอสั่งคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการ
ตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ฉบับปรับปรุง พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๕๖๘๗๙ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๒
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๗๕๐ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๕๗
๓. หนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๐๔๕ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๕๘
๔. หนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๕๓๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการ
ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ฉบับปรับปรุง พ.ศ. ๒๕๕๘

ตามที่ได้ส่งคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการ
ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ และส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย
ที่ให้ขยายเวลาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ร้อยละ ๐.๐๑ ในกรณีของ
การปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ตามหนังสือที่อ้างถึง ๓
และส่งสำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔๐)
พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ยกเว้นภาษีอากรกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑
และส่งสำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๓๓)
พ.ศ. ๒๕๕๘ ให้ยกเว้นภาษีอากรกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ มาให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือ
ที่อ้างถึง ๔ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เนื่องจากประกาศกระทรวงมหาดไทยตามหนังสือที่อ้างถึง ๓
และพระราชกฤษฎีกาฯ ตามหนังสือที่อ้างถึง ๔ มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมฯ ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ และการยกเว้นภาษีอากร กรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้แตกต่างไป

-จากหลักเกณฑ์...

จากหลักเกณฑ์เดิมในสาระสำคัญรวมหลายประการ ดังนั้น เพื่อให้การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องเป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์ที่เปลี่ยนแปลงใหม่ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ฉบับปรับปรุง สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ขึ้นเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทางประกอบการพิจารณาเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในกรณีดังกล่าว รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทราบและใช้เป็นคู่มือประกอบการปฏิบัติงานต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ให้ทราบทั่วกัน
18 พ.ค. 2548

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

คู่มือ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย
ฉบับปรับปรุง พ.ศ. ๒๕๔๘

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

โดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน
พฤษภาคม ๒๕๔๘

คำนำ

ตามที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ ให้ขยายเวลาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ออกไปอีก ๑ ปี (จากเดิมสิ้นสุดในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เป็นสิ้นสุดในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๘) และกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศขยายเวลาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รวม ๔ ฉบับ รวมทั้งกรมสรรพากรได้ดำเนินการตราพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๓๓) พ.ศ. ๒๕๔๘ ยกเว้นภาษีอากรกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยให้ยกเว้นภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๘ ส่วนภาษีธุรกิจเฉพาะยกเว้นตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๘ และเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การให้สิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากร สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ นั้น

กรมที่ดิน จึงเห็นเป็นการสมควรปรับปรุงคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสียใหม่ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การให้สิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในปัจจุบัน เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นคู่มือประกอบการพิจารณาเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ได้อย่างถูกต้อง

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กรมที่ดิน

พฤษภาคม ๒๕๔๘

คู่มือ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ฉบับปรับปรุง พ.ศ. ๒๕๕๘

คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ เห็นชอบตามที่กระทรวงการคลังเสนอให้ขยายเวลาการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เหลือร้อยละ ๐.๐๑ เป็นพิเศษเพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ในกรณีของการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ออกไปอีก ๑ ปี โดยกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศขยายเวลาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวแล้ว จำนวน ๔ ฉบับ มีผลใช้บังคับไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ และกรมสรรพากรได้ดำเนินการให้มีการออกพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๓๓) พ.ศ. ๒๕๕๘ ยกเว้นภาษีเงินได้ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนทรัพย์สิน และการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ เว้นแต่การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้ใช้บังคับสำหรับการโอนสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ และออกประกาศอธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว จำนวน ๒ ฉบับ โดยที่คณะรัฐมนตรีได้เพิ่มเติมหลักเกณฑ์การให้สิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากร สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ว่า หนี้ที่ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ต้องเป็นหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด จึงได้ปรับปรุงแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นคู่มือประกอบการพิจารณาเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามหลักเกณฑ์ใหม่ ดังนี้

การปรับปรุงโครงสร้างหนี้

๑. วัตถุประสงค์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้

ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยส่งให้กรมที่ดินระบุวัตถุประสงค์ของการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ไว้ว่า เป็นการดำเนินการแก้ไขหนี้ทั่วไปและหนี้ที่มีปัญหาเพื่อให้สถาบันการเงินมีโอกาสได้ชำระหนี้คืนสูงสุด หรือเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดในการดำเนินกิจการต่อไปทั้งของลูกค้าหนี้และสถาบันการเงิน และเจ้าหนี้อื่นที่ได้ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ร่วมกับสถาบันการเงินเจ้าหนี้โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน โดยเฉพาะลูกค้าหนี้...
-/ของสถาบันการเงิน...

ของสถาบันการเงินที่ประสบปัญหาการชำระหนี้เนื่องจากผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ แต่ยังมีแนวโน้มที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ทั้งนี้ จะต้องระมัดระวังมิให้มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้มีลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดชั้นลูกหนี้และการกันเงินสำรอง หรือหลีกเลี่ยงหลักเกณฑ์การระงับรับรู้ดอกเบี้ยค้างรับเป็นรายได้ และเพื่อเป็นการสนับสนุนให้มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ จึงได้มีการดำเนินการเพื่อยกเว้นภาษีอากร รวมทั้งลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ลูกหนี้ สถาบันการเงิน และเจ้าหนี้อื่น สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

๒. สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร

๒.๑ ขอบเขตของการยกเว้นภาษีอากร

พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๓๓) พ.ศ. ๒๕๔๘ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๑๕๑๕/ว ๐๔๕๓๗ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘) มีการเพิ่มหลักเกณฑ์การยกเว้นภาษีอากรตามมาตรา ๓ คำนิยามของคำว่า สถาบันการเงินมาตรา ๔(๖) ให้รวมถึงบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย และในส่วนของระยะเวลาในการยกเว้นภาษีอากรมาตรา ๖ มาตรา ๘ มาตรา ๙ โดยการยกเว้นภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ใช้บังคับระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ (ระยะเวลา ๒ ปี) ส่วนภาษีธุรกิจเฉพาะ ใช้บังคับระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ (ระยะเวลา ๑ ปี) มีสาระสำคัญดังนี้

๒.๑.๑ คำนิยาม (มาตรา ๔)

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

- (๑) ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์
- (๒) ธนาคารออมสินตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารออมสิน
- (๓) บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหาร

สินทรัพย์สถาบันการเงิน

(๔) บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

(๕) บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

(๖) บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

(๗) สถาบันการเงินที่มีกฎหมายโดยเฉพาะของประเทศไทยจัดตั้งขึ้นสำหรับ
ให้กู้ยืมเงินเพื่อส่งเสริมเกษตรกรรม พาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม

(๘) นิติบุคคลอื่นที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรี

“เจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า เจ้าหนี้ที่มีใช้สถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการ

เจรจาร่วมกับสถาบันการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้ และได้ทำความตกลงเป็นหนังสือร่วมกับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน

-/“ลูกหนี้...”

“ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน” ให้หมายความรวมถึงผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ด้วย
“ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น ซึ่งเป็นลูกหนี้
ของสถาบันการเงินด้วย และให้หมายความรวมถึงผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ด้วย

๒.๑.๒ ขอบเขตของการยกเว้น (มาตรา ๓, มาตรา ๖, มาตรา ๘ และ มาตรา ๙)

(๑) การยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๓๓) พ.ศ. ๒๕๔๘ ให้บังคับกับหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย
ประกาศกำหนด ก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข
ที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด (มาตรา ๓)

(๒) ยกเว้นให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงิน สำหรับ
เงินได้ที่ได้รับจากการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และสำหรับการกระทำตราสาร
อันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์การปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะการยกเว้น
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้
บริการ และการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๘ ถึง วันที่ ๓๑
ธันวาคม ๒๕๔๘ (ระยะเวลา ๒ ปี) แต่ให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์
ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๘ ถึง วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๘ (ระยะเวลา ๑ ปี)
(มาตรา ๖)

(๓) ยกเว้นให้แก่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นและเจ้าหนี้อื่น สำหรับเงินได้ที่ได้รับ
จากการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และสำหรับการกระทำตราสารอันเนื่องมาจาก
การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของเจ้าหนี้อื่นที่ได้ดำเนินการโดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของ
สถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดมาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ เฉพาะการยกเว้นภาษี
เงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ
และการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม
๒๕๔๘ (ระยะเวลา ๒ ปี) แต่ให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำ
ในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๘ ถึง วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๘ (ระยะเวลา ๑ ปี) (มาตรา ๘)

(๔) ยกเว้นให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการ
โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และสำหรับการกระทำตราสาร
อันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยลูกหนี้ของสถาบันการเงินต้องนำเงินไถ่หนี้ไปชำระหนี้แก่
เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ยกเว้นให้เฉพาะส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้
ที่ค้างชำระอยู่กับสถาบันการเงินหรือมีภาระผูกพันตามสัญญาประกันหนี้กับสถาบันการเงิน ตามหลักเกณฑ์
วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด แต่มีข้อแม้ว่า เฉพาะการยกเว้นภาษีเงินได้

-/หัก ณ ที่จ่าย...

หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และ การกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๘ ถึง วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๘ (ระยะเวลา ๒ ปี) แต่ให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำ ในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๘ ถึง วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๘ (ระยะเวลา ๑ ปี) และต้อง เป็นสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้นำมาอํานองเป็นประกันหนี้ของสถาบันการเงินอยู่ก่อนวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ (มาตรา ๔)

๒.๒ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีอากร

๒.๒.๑ ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข กรณีหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๘ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีอากรตามมาตรา ๓ ไว้ดังนี้

ข้อ ๑ หนี้ที่สามารถปรับปรุงโครงสร้างหนี้และได้สิทธิ หนี้ที่ต้องดำเนินการ ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศกำหนด ก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ หมายความว่า "หนี้แต่ละบัญชีของลูกหนี้ที่ถูก จัดชั้นเป็นสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัย สงสัยจะสูญ และสูญ ก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง สินทรัพย์ที่ไม่มี ราคหรือเรียกคืนไม่ได้ และสินทรัพย์ที่สงสัยว่าจะไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ของธนาคารพาณิชย์ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๗ หรือประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง สินทรัพย์ที่ไม่มีราคา หรือเรียกคืนไม่ได้ และสินทรัพย์ที่สงสัยว่าจะไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ของบริษัทเงินทุน และ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๗ และให้รวมถึงหนี้ที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์ จัดชั้นสงสัยจะสูญที่กันสำรองครบร้อยละ ๑๐๐ และตัดออกจากบัญชีแล้ว แต่ยังไม่ได้นำกลับ เข้ามาในบัญชี และได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้าง หนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด" ซึ่งตามความหมายดังกล่าว ไม่ได้ หมายความว่าสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้จะต้องจัดทำขึ้นก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ดังนั้น สัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้จะจัดทำขึ้นเมื่อใดก็ได้แต่ต้องก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒ เอกสารหลักฐาน ในการยกเว้นภาษีอากรตามข้อ ๑ เจ้าหนี้ที่เป็น สถาบันการเงิน เจ้าหนี้อื่น ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน และลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น จะต้องร่วมกันจัดทำ หนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้าง หนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ โดยหนังสือรับรองต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบแนบท้ายประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (รายละเอียด ตัวอย่างแบบท้ายคู่มือ) โดยส่งมอบหนังสือรับรองต่อ

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินประสงค์จะชำระภาษีอากรก่อนในขณะ

จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ก็ไม่ต้องแจ้งและส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และ

(๒) แจ้งต่ออธิบดีกรมสรรพากร โดยส่งมอบหนังสือรับรองผ่านสรรพากร พื้นที่ ในเขตท้องที่ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินมีภูมิลำเนาหรือสถานประกอบการตั้งอยู่ หรือในเขตท้องที่ ที่อสังหาริมทรัพย์ที่โอนตั้งอยู่

๒.๒.๒ ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับจำนวนเงินที่ได้รับจากการโอน อสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินที่นำมาชำระเป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำไปชำระหนี้ที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคาร แห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และ เงื่อนไข การยกเว้นภาษีอากรการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้อื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบัน การเงินตามความในมาตรา ๙ (พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้น รัษฎากร (ฉบับที่ ๔๓๓) พ.ศ. ๒๕๔๔) ไว้ดังนี้

ข้อ ๑ จำนวนเงินได้ที่ได้รับยกเว้นตามความในมาตรา ๙ นี้ได้แก่ จำนวนเงิน เฉพาะส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือมีภาระผูกพันตามสัญญา ประกันหนี้กับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และต้องเป็นจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็น สถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของ สถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

ข้อ ๒ ในกรณียกเว้นภาษีอากรตามข้อ ๑ ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน เจ้าหนี้ ที่เป็นสถาบันการเงิน และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ จะต้องร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองการโอน อสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงิน ที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินเพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ ทางภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๓๓) พ.ศ.๒๕๔๔ โดยหนังสือรับรองฯ ต้องมีข้อความ อย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (คำอธิบายการจัดทำและกรอกรายการ ในหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ฯ และคำอธิบายการคำนวณเงินได้ที่ได้รับยกเว้นภาษีอากรฯ ศึกษาได้จากเอกสารและหนังสือกรมสรรพากรที่เวียนให้ทราบตามหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๐๔๑๙ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๔ และหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๓๓๖๙ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ โดยอนุโลม) และลูกหนี้ของสถาบันการเงิน ต้องแจ้งหนังสือรับรองฯ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยส่งมอบหนังสือรับรองต่อ

(๑) เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินประสงค์จะชำระภาษีอากรก่อนในขณะ ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ก็ไม่ต้องแจ้งและส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และ

(๒) แจ้งต่ออธิบดีกรมสรรพากร โดยส่งมอบหนังสือรับรองผ่านสรรพากรพื้นที่ ในเขตท้องที่ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินมีภูมิลำเนาหรือสถานประกอบการตั้งอยู่ หรือในเขตท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่โอนตั้งอยู่

๓. สิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียม

เมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติโดยอาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒ (๗)(ฎ) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และอำนาจตามความในข้อ ๑๖ (๖) ข แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดในกรณีของการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลายเหลือร้อยละ ๐.๐๑ กระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนองตามหลักเกณฑ์ในมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว โดยแยกประกาศเป็นฉบับหนึ่งบังคับใช้สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน อีกฉบับสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ส่วนสาระสำคัญในประกาศเป็นไปในทำนองเดียวกัน และประกาศกระทรวงมหาดไทยที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันได้แก่

(๑) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ (ฉบับที่ ๒) ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๔ ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ (ฉบับที่ ๓) ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ (ฉบับที่ ๔) ลงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๖ และประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ (ฉบับที่ ๕) ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

(๒) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ (ฉบับที่ ๒) ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๔ ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ (ฉบับที่ ๓) ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ (ฉบับที่ ๔) ลงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๖ ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ (ฉบับที่ ๕) ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

สาระสำคัญของประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่กล่าวมา มีดังนี้

๓.๑ ประกาศกระทรวงมหาดไทย ฉบับลงวันที่ ๕ กันยายน พ.ศ.๒๕๔๔ และฉบับที่แก้ไข ทั้งกรณีการโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินและห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๓.๑.๑ ได้ให้ความหมายของคำว่า การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ สถาบันการเงิน เจ้าหนี้อื่น ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน และลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น ไว้ดังนี้

-/“การปรับปรุง...

“การปรับปรุงโครงสร้างหนี้” หมายความว่า การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ที่ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศกำหนด และให้รวมถึงการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของ สถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดที่ผ่านกระบวนการทางศาลอื่นที่มีศาลล้มละลายด้วย

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

- (ก) ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์
- (ข) ธนาคารออมสินตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารออมสิน
- (ค) บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
- (ง) บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์
- (จ) บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยบริษัท บริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน

(ฉ) สถาบันการเงินที่มีกฎหมายโดยเฉพาะของประเทศไทยจัดตั้งขึ้นสำหรับ ให้กู้ยืมเงินเพื่อส่งเสริมการเกษตรกรรม พาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรม

(ช) บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (ความใน (ช) แก้ไขโดยประกาศกระทรวงมหาดไทย (ฉบับที่ ๕) ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๔๗)

(ซ) นิติบุคคลอื่นที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรีให้ เป็นสถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น

“เจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า เจ้าหนี้ที่มีใช้สถาบันการเงินซึ่งได้ดำเนินการ เจรจาร่วมกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินและ ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น และได้ทำความตกลงเป็นหนังสือร่วมกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน

“ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน” ให้หมายความรวมถึง ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ด้วย

“ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นซึ่งเป็นลูกหนี้ ของสถาบันการเงินด้วย และให้หมายความรวมถึงผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ด้วย

๓.๑.๒ การจดทะเบียนที่อยู่ในข่ายได้รับการลดค่าธรรมเนียมนิยม

ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ได้กำหนดขอบเขตของการจดทะเบียนที่อยู่ใน ข่ายได้รับการลดค่าธรรมเนียนิยม เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรีไว้ว่าต้องเป็นกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุด เพื่อชำระหนี้ ให้แก่สถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุด เพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อื่น

(๒) สถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดที่รับโอน มาตาม (๑) ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น

(๓) การชำระอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุด ระหว่างลูกหนี้ของสถาบันการเงิน กับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือระหว่างลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นกับเจ้าหนี้อื่น ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียน

จำนวนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดซึ่งเป็นหลักประกันอยู่เดิม หรืออสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดซึ่งนำมาเป็นหลักประกันใหม่

(๔) กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดให้แก่ผู้อื่น ซึ่งมีชื่อเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดนั้นไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุด ร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะสำหรับจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และให้เรียกเก็บตามอัตราปกติสำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ดังกล่าว

(ความใน (๔) แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ (ฉบับที่ ๓) ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๕)

(๕) ให้สิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมเฉพาะสำหรับ หนี้ที่ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ต้องเป็นหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น โดยลูกหนี้ เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เจ้าหนี้อื่น จะต้องร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ตามแบบท้ายประกาศอธิบดีกรมสรรพากร (ดูรายละเอียดตามข้อ ๒.๒.๑ ของคู่มือนี้)

(ความข้อนี้เพิ่มเป็นวรรคสองของข้อ ๓ แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ (ฉบับที่ ๕) ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗)

๔. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยให้ถือคำว่าเป็นการจดทะเบียนอันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการดังนี้

(๑) พิจารณาว่า กรณีที่ขอจดทะเบียนเป็นการโอนและจำนวนที่อยู่ภายในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรี และได้รับยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๓๓) พ.ศ. ๒๕๔๘ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากรฯ ที่กล่าวข้างต้นหรือไม่

(๒) กรณีเป็นการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ระหว่างลูกหนี้กับสถาบันการเงิน ให้เรียกเอกสารดังต่อไปนี้ เพื่อเป็นหลักฐานยืนยันว่าเป็นหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ก่อนวันที่ ๑ มกราคม

พ.ศ. ๒๕๔๘ และการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ดังนี้

- หนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๓๓) พ.ศ. ๒๕๔๘ ที่มีข้อความอย่างน้อย ตามแบบแนบท้ายประกาศอธิบดีกรมสรรพากรฯ ตามข้อ ๒.๒.๑ ซึ่งใช้ได้ทั้งกรณีลูกหนี้เป็นหนี้เฉพาะกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และกรณีลูกหนี้เป็นหนี้เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นด้วย

- ตัวอย่างลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนามของสถาบันการเงินซึ่งเป็นเจ้าหนี้

- สำเนาภาพถ่ายหลักฐานการให้สินเชื่อ และสัญญาการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

ตามที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และหนังสือสัญญาค้ำประกันกรณีผู้ค้ำประกันเป็นผู้โอนหรือผู้จำหน่าย โดยให้ผู้มีอำนาจกระทำการแทนสถาบันการเงินเป็นผู้ลงนามรับรองเอกสาร และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บสำเนาภาพถ่ายเอกสารดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานในสารบบที่ดิน

(๓) กรณีเป็นการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้อื่น นอกจากเอกสารดังกล่าวแล้ว ให้เรียกสำเนาสัญญาและหรือเอกสารที่แสดงว่าลูกหนี้ได้เป็นหนี้ทั้งเจ้าหนี้อื่นและเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน รวมทั้งสำเนาคำขอค้ำประกันหรือหนังสือที่แสดงว่า เจ้าหนี้อื่นได้ดำเนินการเจรจาร่วมกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินและลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น และได้ทำความตกลงเป็นหนังสือร่วมกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือกรมที่ดิน ส่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๔๑๗๘ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๔๒ ส่วนหนังสือรับรองการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้อื่น ให้ใช้หนังสือรับรองหนี้ตามแบบแนบท้ายประกาศอธิบดีกรมสรรพากร กรณีหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ฯ ก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๘

(๔) กรณีลูกหนี้โอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินเพื่อนำเงินที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดไปชำระหนี้เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๔๒ ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโดยลดค่าธรรมเนียมให้ได้ก็ต่อเมื่อสถาบันการเงินเจ้าหนี้ยอมรับว่าได้รับชำระหนี้จากการโอนดังกล่าวจริง และสำหรับการยกเว้นภาษีอากรตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรฯ ตามข้อ ๒.๒.๒ กำหนดให้ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินและผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินเพื่อนำเงินที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน แล้วนำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย ดังนั้น ในการจดทะเบียนกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่นอกจากจะต้องเรียกเอกสารตาม (๒) ข้างต้นแล้วยังต้องเรียกหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

(๕) ประเภทการจดทะเบียน ตามหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๓๓๓ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๔๒ ได้วางทางปฏิบัติในการใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ในกรณีของการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยไว้ดังนี้

(๕.๑) ลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดเพื่อชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน หรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อื่น จดทะเบียนประเภท “โอนชำระหนี้ (รับโอนจากลูกหนี้)”

(๕.๒) ผู้จำนองโอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดเพื่อชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน หรือเจ้าหนี้อื่น จดทะเบียนประเภท “โอนชำระหนี้จำนอง (รับโอนจากผู้จำนอง)”

(๕.๓) สถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดที่รับโอนมาจากลูกหนี้ หรือผู้จำนองข้างต้นให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นหรือผู้จำนอง เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าการโอนนั้นเป็นเพราะลูกหนี้หรือผู้จำนองซื้อคืน จดทะเบียนประเภท “ขาย (โอนให้แก่ลูกหนี้ หรือผู้จำนอง)” (ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๓๘๕๔๖ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๓) ในกรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถพิจารณาให้สิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากรได้จากหลักฐานการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินได้เคยนำมาแสดงในขณะที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่น โดยไม่ต้องให้ลูกหนี้ เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือเจ้าหนี้อื่น จัดทำหนังสือรับรองหนี้ฯ มาแสดงอีกแต่อย่างใด

(๕.๔) การจำนองอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุด ระหว่างลูกหนี้ของสถาบันการเงินกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือระหว่างลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นกับเจ้าหนี้อื่น ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดซึ่งเป็นหลักประกันอยู่เดิม หรืออสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดซึ่งนำมาเป็นหลักประกันใหม่ ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “จำนองเป็นประกัน” หรือ “ยื่นเงินจากจำนอง” แล้วแต่กรณี แล้ววงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “(เรียกจำนองอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) เพิ่มจากลูกหนี้)” (ศึกษาเพิ่มเติมจากหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๓๘๓๔๖ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๒)

(๕.๕) ลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุด ให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนนั้นไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ถ้าเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดที่ไม่มีการจำนองหรือมีแต่ได้จัดการให้ที่ดินพ้นจากการจำนองให้จดทะเบียนประเภท “ขาย (โอนให้ผู้อื่นเพื่อชำระหนี้สถาบันการเงิน)” แต่ถ้าเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดที่มีการจำนองติดไปด้วย จดทะเบียนประเภท “ขายระหว่างจำนอง (โอนให้ผู้อื่นเพื่อชำระหนี้สถาบันการเงิน)”

(๖) การจัดทำคำขอจดทะเบียนฯ หนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง ให้ระบุลงไปด้วยว่า “การจดทะเบียนรายนี้เป็นปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด” ในใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมและภาษีอากรให้หมายเหตุไว้ว่า “ลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ และ/หรือยกเว้นภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร”

ข้อควรทราบ

๑. กรณีผู้จัดสรรที่ดินจะขายที่ดินที่อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้ชำระหนี้แก่สถาบันการเงินเจ้าหนี้ ตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ หากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ระหว่างลูกหนี้และเจ้าหนี้อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ก็สามารถได้รับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ สำหรับภาษีอากร กรณีที่ดินที่ขายผู้จัดสรรที่ดินจะไต่จดทะเบียนจำนองไว้กับสถาบันการเงินอยู่ก่อนวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ แต่ถ้าผู้จัดสรรที่ดินได้จัดการให้ที่ดินนั้นพ้นจากการจำนองโดยจดทะเบียนปลดจำนองไปก่อนทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ย่อมไม่เข้าลักษณะการจำนองเป็นประกันหนี้ตามความหมายของพระราชกฤษฎีกา ซึ่งการระจำนองจะต้องมีอยู่ก่อนกว่าจะได้มีการทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และได้จดทะเบียนโอนขายให้แก่ผู้อื่นที่มิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ย่อมไม่ได้รับยกเว้นภาษีอากรแต่อย่างใด (ศึกษาเพิ่มเติมจากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๓๘๐๕ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘)

อนึ่ง สำหรับการพิจารณาลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรในปี ๒๕๔๘ หนี้ที่จะสามารถปรับปรุงโครงสร้างหนี้ได้จะต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากรเกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นในข้างต้นด้วย

๒. กรณีเจ้าหนี้สถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์ห้องชุดที่รับโอนมาจากลูกหนี้หรือผู้จำนองให้แก่ลูกหนี้หรือผู้จำนอง แม้ในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้จะไม่มีข้อตกลงให้สิทธิแก่ลูกหนี้หรือผู้จำนองที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดคืน หรือลูกหนี้ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นคืนเมื่อพ้นระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้แล้วก็ตาม แต่หากสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นยินยอมขายคืนให้แก่ลูกหนี้ และขณะจดทะเบียนขายประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ยังมีผลบังคับใช้อยู่ ในการจดทะเบียนขายย่อมต้องเรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนร้อยละ ๐.๐๑ (ศึกษาเพิ่มเติมจากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๑๐๖๒ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๖)

๓. การจดทะเบียนโอนและจำนอง ซึ่งในขณะที่จดทะเบียน ผู้จดทะเบียนมิได้ให้ถ้อยคำว่าเป็นการจดทะเบียนอันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน และมีได้นำเอกสารประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ตามที่กรมที่ดินกำหนดไว้มาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จะกระทำได้ก็โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในอัตราปกติ แต่หากปรากฏข้อเท็จจริงภายหลังจากที่จดทะเบียนไปแล้วว่าการจดทะเบียนโอนและจำนองนั้น เป็นการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยลูกหนี้และเจ้าหนี้ได้ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กันมาก่อนจดทะเบียน และเป็นการจดทะเบียนที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดแล้ว ย่อมอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย

๔. ลูกหนี้ขายอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หากอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดที่ขายนั้นมีการจดทะเบียนจำนองไว้ โดยลูกหนี้และสถาบันการเงินเจ้าหนี้

-/ผู้รับจำนอง...

ผู้รับจ้างเองประสงค์จะจดทะเบียนปลดจำนองและขายให้แก่ผู้อื่น เพื่อนำเงินชำระหนี้สถาบันการเงิน เจ้าหนี้ และเป็นการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ในการจดทะเบียนขายย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ (ศึกษาเพิ่มเติมจากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๔๑๖๗ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖)

๕. กรณีสถาบันการเงินฟ้องร้องลูกหนี้ ต่อมาโจทก์และจำเลยตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความ และศาลมีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดแล้ว การโอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุด กรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ดังกล่าว ย่อมได้รับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากร (ศึกษาเพิ่มเติมจากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๖๕ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖)

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ และ/หรือยกเว้นภาษีอากร

(๑) การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) (ศึกษาเพิ่มเติมจากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๓๕๑๔ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๓) แต่ได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ (ศึกษาเพิ่มเติมจากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๓๕๑๓ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๓)

(๒) กรณีสถาบันการเงินฟ้องบังคับจำนองลูกหนี้ จนศาลสั่งขายทอดตลาดที่ดินที่จำนอง และมีผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดไปแล้ว การที่สถาบันการเงินทำความตกลงปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้ ไม่เข้าข่ายปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับสถาบันการเงินตามแนวทางการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด และไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากร (ศึกษาเพิ่มเติมจากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๓๕๕๕ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๖)

(๓) กรณีผู้ซื้อเมื่อรับโอนมาแล้วจะจดทะเบียนจำนองต่อเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำนองไปชำระราคาขาย การจดทะเบียนจำนองต่อไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม (ศึกษาเพิ่มเติมจากหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๑๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๕๒)

กรณีดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย

๑. สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร

กรมสรรพากรได้ดำเนินการตราพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔๐) พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ แก่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการดำเนินการตามคำขอประนีประนอมหนี้หรือแผนฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ที่ศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ทั้งนี้ เพื่อเป็นการส่งเสริมและจูงใจให้มีการประนีประนอมหนี้หรือการฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลายมากขึ้น มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

-/และไม่มี...

และไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดของการบังคับใช้ (ศึกษาเพิ่มเติมจากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๖๘๗๙ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๒)

๒. สิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียม

กระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการจดทะเบียนโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินและห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับการดำเนินการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ซึ่งมีผลใช้บังคับไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๘ ดังนี้

๒.๑ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน การดำเนินการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศฯ (ฉบับที่ ๒) ลงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๖ และประกาศฯ (ฉบับที่ ๓) ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

๒.๒ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด การดำเนินการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศฯ (ฉบับที่ ๒) ลงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๖ และประกาศฯ (ฉบับที่ ๓) ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

สาระสำคัญของประกาศกระทรวงมหาดไทย ตาม ๒.๑ และ ๒.๒ มีดังนี้

ในการจดทะเบียนโอนและจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุด ประกาศกระทรวงมหาดไทยตาม ๒.๑ และ ๒.๒ กำหนดหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ร้อยละ ๐.๐๑ ไว้ดังนี้

(๑) เป็นการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) ระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้ ในการปลดหนี้ หรือการประนอมหนี้ตามคำขอประนอมหนี้ หรือแผนฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ที่ศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย หรือ

(๒) เป็นการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากลูกหนี้ไปยังผู้อื่นที่มีเจ้าหนี้ ในการปลดหนี้ หรือการประนอมหนี้ตามคำขอประนอมหนี้ หรือแผนฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ที่ศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย หรือ

(๓) เป็นการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) ระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้ ในการปลดหนี้ หรือการประนอมหนี้ตามคำขอประนอมหนี้ หรือแผนฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ที่ศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ไม่ว่าจะเป็นการจำนองอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) ซึ่งเป็นหลักประกันอยู่เดิมหรืออสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) ซึ่งนำมาเป็นหลักประกันใหม่

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๓.๑ หลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณาเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ได้แก่ หนังสือหรือคำสั่งศาลที่เห็นชอบในการปลดหนี้ หรือการประนอมหนี้ตามคำขอประนอมหนี้ หรือแผนฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย (ศึกษาเพิ่มเติมจากหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๑๗๒๘/ว ๑๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๒)

๓.๒ ชื่อประเภทการจดทะเบียน อนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๑๗๒๘/ว ๑๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๒ และหนังสือกรมที่ดิน ส่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๘๓๔๖ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ แต่ให้วงเล็บท้ายประเภทการจดทะเบียนว่า “(ตามคำขอประนอมหนี้ หรือแผนฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้)” แล้วแต่กรณี และระบุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ และหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงแต่ละประเภทว่า “การจดทะเบียนรายนี้เป็น การดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย” ส่วนใบเสร็จรับเงิน ค่าธรรมเนียมและภาษีอากรให้หมายเหตุไว้ด้วยว่า “ลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่..... เดือน.....พ.ศ. และยกเว้นภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร”

ข้อควรทราบ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ฉบับที่แก้ไขแล้ว ไม่มีข้อความตอนใดระบุว่า การไถ่ถอนจำนองและการขายที่ดินไปยังผู้อื่นที่มีไซ้เข้าหนี้จะต้องดำเนินการจดทะเบียนในคราวหรือในวันเดียวกัน การจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมีไซ้เข้าหนี้ จะอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ หรือไม่ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่า หากเป็นการขายในการปลดหนี้หรือการประนอมหนี้ตามคำขอประนอมหนี้หรือแผนฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ที่ศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ย่อมอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยข้างต้น

(แนวทางการพิจารณาตามบันทึก ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๔๙๐ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๗)

ตัวอย่างหนังสือรับรองหนี้

หนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2548 ตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 433) พ.ศ. 2548

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เจ้าพนักงานที่ดิน.....

เรียน

อธิบดีกรมสรรพากร (ผ่านสรรพากรพื้นที่.....)

1. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

(1) สถาบันการเงิน.....

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "เจ้าหนี้"

(2)ที่อยู่.....สำนักงานตั้งอยู่

เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "เจ้าหนี้อื่น"

(3)เป็นลูกหนี้/

ผู้ค้ำประกันลูกหนี้ ราย.....ที่อยู่/สำนักงานตั้งอยู่

เลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "ลูกหนี้"

2. ตามที่ลูกหนี้มีภาระหนี้กับเจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่น เนื่องจากมีภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจอันส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ ทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่นตามจำนวนเงินและ/หรือตามกำหนดเวลาที่ตกลงไว้กับเจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่นได้ จึงต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามรายละเอียดในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ เลขที่.....ลงวันที่.....

3. เจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่น ขอรับรองว่า หนี้แต่ละบัญชีของลูกหนี้เป็นหนี้ที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัย สงสัยจะสูญ และสูญก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2548 ตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง สินทรัพย์ที่ไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ และสินทรัพย์ที่สงสัยว่าจะไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ของธนาคารพาณิชย์ ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2547 หรือประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง สินทรัพย์ที่ไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ และสินทรัพย์ที่สงสัยว่าจะไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ของบริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2547 และ/หรือหนี้ที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญที่กันสำรองครบร้อยละ 100

/ และ...

และตัดออกจากบัญชีแล้ว แต่ยังไม่ได้บันทึกกลับเข้ามาในบัญชี และได้ดำเนินการปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย
ประกาศกำหนดทั้งนี้ ตามรายละเอียดประเภทสินเชื่อ.....เลขที่
บัญชี.....จำนวนเงิน.....บาท รวมเป็นเงิน
ทั้งสิ้น.....บาท

เจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่น และลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้/ขอรับรองว่ารายการในหนังสือ
ฉบับนี้เป็นความจริงทุกประการ
จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อ..... เจ้าหนี้
(.....)

ในฐานะ

ลงชื่อ.....เจ้าหนี้อื่น
(.....)

ในฐานะ

ลงชื่อ.....ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
(.....)

ในฐานะ.....

ตัวอย่างหนังสือรับรองการโอนฯ

หนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่
เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็น
สถาบันการเงินเพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 433) พ.ศ. 2548
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน.....

เรียน

อธิบดีกรมสรรพากร (ผ่านสรรพากรพื้นที่.....)

1. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

(1)ผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นลูกหนี้/
ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ ราย.....ที่อยู่/สำนักงาน(ของผู้โอน) ตั้งอยู่
เลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

(2) สถาบันการเงิน.....
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่ง
ต่อไปนี้เรียกว่า "เจ้าหนี้"

(3) ผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์.....ที่อยู่/สำนักงาน
ตั้งอยู่เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่ง
ต่อไปนี้เรียกว่า "ผู้ซื้อ"

2. ตามที่ลูกหนี้มีภาระหนี้กับเจ้าหนี้ เนื่องจากมีภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ อันส่ง
ผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ ทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามจำนวนเงิน
และ/หรือตามกำหนดเวลาที่ตกลงไว้กับเจ้าหนี้ได้ ลูกหนี้และหรือผู้ค้ำประกันและเจ้าหนี้จึงได้
ตกลงปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่ง
ประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามรายละเอียดในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เลขที่.....
ลงวันที่.....

3. ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ จึงได้โอนอสังหาริมทรัพย์ โฉนด น.ส.3
 น.ส.3 ก. อื่น ๆเลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของ
ลูกหนี้ ได้นำมาจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ไว้ก่อนวันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543
ทั้งนี้ ตามหนังสือสัญญาขายลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ซึ่งลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของ
ลูกหนี้ และผู้ซื้อตกลงซื้อขายกันในราคา.....บาท ราคาประเมินทุนทรัพย์
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นจำนวนเงิน.....บาท

4. ลูกหนี้มีหนี้คงค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้ ณ วันที่ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับเจ้าหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดจำนวน.....บาท

และในขณะที่ทำสัญญาโอนอสังหาริมทรัพย์ตามหนังสือรับรองฉบับนี้ลูกหนี้มีหนี้คงค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้จำนวน.....บาท

5. ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ เจ้าหนี้ และผู้ซื้อ ตกลงและรับทราบ ว่า ลูกหนี้ต้องนำเงินจำนวน.....บาท ที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ตาม 3. มาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ได้รับยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 433) พ.ศ. 2548

ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ เจ้าหนี้ และผู้ซื้อ ขอรับรองว่ารายการในหนังสือรับรองฉบับนี้เป็นความจริงทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อ.....ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
(.....)

ในฐานะ.....

ลงชื่อ.....เจ้าหนี้
(.....)

ในฐานะ.....

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อ
(.....)

ในฐานะ.....