

# ด่วนมาก

ที่ มท ๐๓๑๐/ว 38346



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

ก) พุทธศักราช ๒๕๕๒

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๒๔๕๕๓ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๑  
 ๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๓๐๒๕ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑  
 ๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๖๘๓๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๒  
 ๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๕๒  
 ๕. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๕๑๓๘ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๕๒  
 ๖. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๘๕๕๕ ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๒

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ (ตามประมวลกฎหมายที่ดิน)  
 ๒. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ (ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด)

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นซึ่งเป็นเจ้าหนี้ร่วมกับสถาบันการเงิน พร้อมส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๑ (ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนจำนองตามประมวลกฎหมายที่ดิน) และสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๒ (ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนและค่าจดทะเบียนจำนองห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒) มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ นั้น

บัดนี้ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๒ เห็นชอบร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่ คณะรัฐมนตรีกำหนด (ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด) ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ รวม ๒ ฉบับ และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ลงนามในประกาศกระทรวงมหาดไทยทั้ง ๒ ฉบับแล้ว เมื่อวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๒ โดยจะประกาศราชกิจจานุเบกษา ในวันศุกร์ที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ประกาศ กระทรวงมหาดไทยทั้ง ๒ ฉบับ มีสาระสำคัญโดยสรุปดังนี้

๑. ยกเลิก ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๐ (ลดค่าธรรมเนียมนจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนจำนองตามประมวลกฎหมายที่ดิน) และ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุง โครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๒ (ลดค่าธรรมเนียมน จดทะเบียนโอนและจำนองห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒)

๒. ขยายระยะเวลาการบังคับใช้จากเดิมถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๒ เป็นถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔

๓. เพิ่มให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้รับสิทธิประโยชน์ในการลดค่าธรรมเนียมนกรณีการปรับปรุง โครงสร้างหนี้ด้วย โดยสถาบันการเงินตามประกาศกระทรวงมหาดไทยให้หมายความรวมถึงบริษัทบริหาร- สินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

๔. ขยายสิทธิประโยชน์ในการลดค่าธรรมเนียมนกรณีสถาบันการเงิน (หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์) เรียกจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) เพิ่มจากลูกหนี้ (หรือผู้จำนอง) ๑ ที่มีความหมาย กว้างขึ้น โดยรวมทั้งการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) เดิม หรืออสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) ๑ หน่วยด้วย

กรมที่ดินจึงขอส่งประกาศกระทรวงมหาดไทยทั้ง ๒ ฉบับดังกล่าวมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ และโดยที่ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่บังคับใช้ใหม่ทั้ง ๒ ฉบับนี้ ได้ขยายสิทธิประโยชน์ในการลด ค่าธรรมเนียมนกรณีสถาบันการเงิน (หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์) เรียกจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) เพิ่มจากลูกหนี้ (หรือผู้จำนอง) ๑ ที่มีความหมายกว้างขึ้นโดยรวมทั้งการจดทะเบียนจำนอง อสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) เดิม หรืออสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) ๑ หน่วย จึงอาศัยกลไกทางปฏิบัติ กรณีสถาบันการเงิน เรียกจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) เพิ่มจากลูกหนี้ (หรือผู้จำนอง)

ซึ่งตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๔ และ ๖ ว่าสิทธิประโยชน์ในเรื่องนี้ไว้เฉพาะกรณีลูกหนี้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินโดยไม่ได้เอาสิ่งหาทรัพย์สิน (หรือห้องชุด) มาจดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้แต่แรก ภายหลังสถาบันการเงินเรียกให้ลูกหนี้หรือผู้ค้ำประกันของลูกหนี้เอาสิ่งหาทรัพย์สิน (หรือห้องชุด) มาจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ของลูกหนี้แทนนั้น ไม่รวมถึงการจดทะเบียนประเภทขึ้นเงินจากจำนอง และให้ถือปฏิบัติใหม่ว่า สิทธิประโยชน์ในกรณีดังกล่าวหมายถึง การจดทะเบียนจำนองทุกประเภท รวมถึง การดำเนินการเพิกถอนเรื่องของการจำนอง เช่น ขึ้นเงินจากจำนอง โดยในการจดทะเบียนนำทำขึ้นชื่อประเภท การจดทะเบียนนั้น ๆ เช่น จำนองเป็นประกัน ขึ้นเงินจากจำนอง แล้ววางเล็บต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนว่า "(เรียกจำนองสิ่งหาทรัพย์สิน (หรือห้องชุด) เพิ่มจากลูกหนี้)" ส่วนทางปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ที่ส่งมาข้อ ๓(๑)(๒)(๔)(๕) คงถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๔ และ ๖

อนึ่ง สำหรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ถ้าเป็นกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน (ไม่รวมถึงบริษัทบริหารสินทรัพย์) คงเป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๕) พ.ศ. ๒๕๔๑ และหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๓๓๖ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑ และ ๓ ถ้าเป็นกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ระหว่างลูกหนี้และเจ้าหนี้อื่นที่ทำความตกลงร่วมกับสถาบันการเงิน คงเป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔๕) พ.ศ. ๒๕๔๒ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๕ แต่ในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ระหว่างลูกหนี้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ ยังไม่มีกฎหมายว่าสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

**เวียนทุกฝ่ายทราบ**



- 4 พ.ย. 2542

ขอแสดงความนับถือ




(นายวิเชียร รัตนะทีระหงส์)


อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๖๑๕๖

โทรสาร ๒๒๑๓๘๗๓

ทว. 3-2 

ทว. 4 

ทว. 5 



ประกาศกระทรวงมหาดไทย  
เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

อาศัยอำนาจตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 2 (7) (ฎ) ให้ลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนองเหลือร้อยละ 0.01 เป็นพิเศษเพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ และมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2541 และวันที่ 5 ตุลาคม 2542 เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงออกประกาศตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2541

ข้อ 2 ให้ลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนจำนองเหลือร้อยละ 0.01 เป็นพิเศษ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย

ข้อ 3 ให้กำหนดหลักเกณฑ์การจัดเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ 2 (7) (ฎ) สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ดังต่อไปนี้

(1) กรณีสถาบันการเงินเป็นผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากลูกหนี้ (หรือผู้จำนอง) หรือเป็นผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกหนี้ (หรือผู้จำนอง)

(2) กรณีลูกหนี้สถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลที่สามเพื่อการชำระหนี้ให้สถาบันการเงิน

(3) กรณีสถาบันการเงินเรียกจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพิ่มจากลูกหนี้ (หรือผู้จำนอง) ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เดิมหรืออสังหาริมทรัพย์ใหม่ก็ตาม

(4) กรณีที่เจ้าหนี้อื่นที่มีใช้สถาบันการเงินและเป็นเจ้าหนี้ร่วมกับสถาบันการเงินเป็นผู้รับโอนหรือโอนคืนอสังหาริมทรัพย์จากลูกหนี้หรือผู้จำนอง

(5) กรณีเจ้าหนี้เป็นผู้รับโอนหรือโอนคืนอสังหาริมทรัพย์จากลูกหนี้หรือผู้จำนองในการปลดหนี้หรือการประนอมหนี้ตามคำขอประนอมหนี้หรือแผนฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ที่ศาลมีคำสั่งเห็นชอบภายใต้กฎหมายว่าด้วยการล้มละลาย

ทั้งนี้ ให้สถาบันการเงินปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด และให้เจ้าหนี้อื่นดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในลักษณะเช่นเดียวกัน

สถาบันการเงินตามประกาศนี้ให้หมายความรวมถึงบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

ข้อ 4 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2544

ประกาศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2542



(นายวิวัฒนา อัสวเหม)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



ประกาศกระทรวงมหาดไทย  
เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

อาศัยอำนาจตามข้อ 16 (6) ข. แห่งกฎกระทรวง (พ.ศ. 2523) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้ลดค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดเหลือร้อยละ 0.01 เป็นพิเศษเพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ และมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2542 และวันที่ 5 ตุลาคม 2542 เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงออกประกาศตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ 3 มิถุนายน 2542

ข้อ 2 ให้ลดค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดเหลือร้อยละ 0.01 เป็นพิเศษ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย

ข้อ 3 ให้กำหนดหลักเกณฑ์การจัดเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ 16 (6) ข. สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ดังต่อไปนี้

(1) กรณีสถาบันการเงินเป็นผู้รับโอนห้องชุดจากลูกหนี้ (หรือผู้จำนอง) หรือเป็นผู้โอนคืนห้องชุดให้แก่ลูกหนี้ (หรือผู้จำนอง)

(2) กรณีลูกหนี้สถาบันการเงินโอนห้องชุดให้แก่บุคคลที่สาม เพื่อการชำระหนี้ ให้สถาบันการเงิน

(3) กรณีสถาบันการเงินเรียกจดทะเบียนจำนองห้องชุดเพิ่มจากลูกหนี้ (หรือผู้จำนอง) ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนจำนองห้องชุดเดิมหรือห้องชุดใหม่ก็ตาม

(4) กรณีที่เจ้าหนี้อื่นที่มีใช้สถาบันการเงินและเป็นเจ้าหนี้ร่วมกับสถาบันการเงินเป็นผู้รับโอนหรือโอนคืนห้องชุดจากลูกหนี้หรือผู้จำนอง

(5) กรณีเจ้าหนี้เป็นผู้รับโอนหรือโอนคืนห้องชุดจากลูกหนี้หรือผู้จำนองในการปลดหนี้หรือการประนอมหนี้ตามคำขอประนอมหนี้หรือแผนฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ที่ศาลมีคำสั่งเห็นชอบภายใต้กฎหมายว่าด้วยการล้มละลาย

ทั้งนี้ ให้สถาบันการเงินปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด และให้เจ้าหนี้อื่นดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในลักษณะเช่นเดียวกัน

สถาบันการเงินตามประกาศนี้ให้หมายความรวมถึงบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์

ข้อ 4 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2544

ประกาศ ณ วันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2542



(นายวัฒนา อัสวเหม)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย