

ด่วนพิเศษ

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๔๓



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๙ มกราคม ๒๕๖๕

เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๑๐๐ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๕

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. บัญชีตารางการลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔
๒. สรุปสาระสำคัญการจดทะเบียนการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด กรณี
การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย
ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๖๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์
การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณี
การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์
การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณี
การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด รวม ๒ ฉบับ ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนด
หลักเกณฑ์ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์
หรือห้องชุดในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (๐.๐๑) เพื่อช่วยเหลือลูกหนี้และผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลาง
และขนาดย่อมที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ และภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว
อย่างรุนแรง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวได้อย่างถูกต้องและเป็นไปในแนวทาง
เดียวกัน จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการลดหย่อนค่าธรรมเนียม
ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ดังนี้

๑. การจดทะเบียนที่อยู่ในข่ายได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนอง ได้แก่
- ๑.๑ ลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด เพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้
สถาบันการเงิน หรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด เพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อื่น
หรือผู้จำนองโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นซึ่งเป็นผู้รับจำนอง
เพื่อชำระหนี้จำนอง ให้จดทะเบียนในประเภท “โอนชำระหนี้” หรือ “โอนชำระหนี้จำนอง” แล้วแต่กรณี
และวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทว่า “(รับโอนจากลูกหนี้)” หรือ “(รับโอนจากผู้จำนอง)”

/๑.๒ สถาบันการเงิน...

๑.๒ สถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่รับโอนมาตาม ๑.๑ ให้แก่ลูกหนี้ (หรือผู้จำนองหรือผู้ค้ำประกัน) หากข้อเท็จจริงเป็นการขายคืนให้กับผู้ที่โอนมาก็ให้จดทะเบียนประเภท “ขาย” และวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทว่า “(โอนคืนแก่ลูกหนี้)” หรือ “(โอนคืนแก่ผู้จำนอง)” แต่หากรับโอนจากผู้จำนองแล้วขายให้แก่ลูกหนี้ หรือรับโอนจากลูกหนี้แล้วขายให้แก่ผู้จำนอง ให้จดทะเบียนประเภท “ขาย” และวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทว่า “(โอนให้แก่ลูกหนี้)” หรือ “(โอนให้แก่ผู้จำนอง)”

๑.๓ กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่จดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดนั้นไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ให้จดทะเบียนประเภท “ขาย” และวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทว่า “(โอนให้ผู้อื่นเพื่อชำระหนี้สถาบันการเงิน)”

สำหรับกรณีผู้ซื้อรับโอนแล้วจดทะเบียนจำนองต่อเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำนองไปชำระราคาขาย การจดทะเบียนจำนองต่อของผู้ซื้อไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีแต่ประการใด

๑.๔ กรณีลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินนำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดนั้นไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน ให้จดทะเบียนประเภท “ขาย” และวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทว่า “(โอนให้ผู้อื่นเพื่อชำระหนี้บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน)”

สำหรับกรณีผู้ซื้อรับโอนแล้วจดทะเบียนจำนองต่อเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำนองไปชำระราคาขาย การจดทะเบียนจำนองต่อของผู้ซื้อไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีแต่ประการใด

๑.๕ การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดระหว่างลูกหนี้ของสถาบันการเงินกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือระหว่างลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นกับเจ้าหนี้อื่นไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ซึ่งเป็นหลักประกันอยู่เดิม หรืออสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ซึ่งนำมาเป็นหลักประกันใหม่ ตามนัยข้อ ๒ (๓) ของประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ โดยในการจดทะเบียนให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “ขึ้นเงินจากจำนอง” หรือ “จำนอง” แล้วแต่กรณี โดยวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทว่า “(เรียกจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดเพิ่มจากลูกหนี้)”

การจดทะเบียนโอนตาม ๑.๑, ๑.๒ และ ๑.๕ ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมทั้งจำนวน ส่วนการจดทะเบียนโอนตาม ๑.๓ และ ๑.๔ ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมสำหรับจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี และเรียกเก็บในอัตราปกติสำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ส่วนที่เกินจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ดังกล่าว

๒. เอกสารการขอรับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากรกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องแสดงตามปกติแล้ว ยังต้องส่งมอบเอกสารเพิ่มเติม ดังนี้

๒.๑ การจดทะเบียนฯ ตาม ข้อ ๑.๑, ๑.๒ และ ๑.๕ ต้องส่งมอบหนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคาร

แห่งประเทศไทยประกาศกำหนดตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นด้วย ตามนัยข้อ ๓ ของประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ

๒.๒ การจดทะเบียนฯ ตามข้อ ๑.๓ และ ๑.๔ นอกจากผู้จดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองหนี้ฯ แล้ว ยังต้องส่งมอบหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ ที่เป็นสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ ไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี เพื่อขอรับ สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นมาแสดงด้วย ตามนัยข้อ ๓ ของประกาศ กระทรวงมหาดไทยฯ

๓. โดยที่พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการของกรมสรรพากร ยังไม่ใช้บังคับ ดังนั้น ในขณะนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมตามอัตราปกติไปก่อน ไม่อาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ หรือยกเว้น ภาษีอากรได้จนกว่าพระราชกฤษฎีกาฯ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากรที่กำหนดแบบหนังสือรับรองหนี้ฯ และหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ฯ จะมีผลบังคับใช้แล้ว จึงจะสามารถลดหย่อนค่าธรรมเนียม และยกเว้นภาษีอากรได้ เว้นแต่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและ ภาษีอากรตามมาตรการอื่นที่ใช้บังคับอยู่ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น และเมื่อพระราชกฤษฎีกาฯ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากรฯ มีผลใช้บังคับแล้ว เพื่อให้ทราบว่าการจดทะเบียนโอนและจำนองได้รับลดหย่อน ค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรเพราะเหตุใด ในการจดทะเบียนโอนจึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความ ลงในคำขอจดทะเบียนฯ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ด้วยข้อความว่า “ยกเว้นภาษีอากร ตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. และลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๖๕” ส่วนในการจดทะเบียนจำนองให้ระบุในเอกสารดังกล่าวว่า “ลดหย่อนค่าธรรมเนียม ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๖๕”

๔. การสอบสวนผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ทั้งในกรณีที่พระราชกฤษฎีกาฯ และ ประกาศอธิบดีกรมสรรพากรที่กำหนดแบบหนังสือรับรองหนี้ฯ และหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ ของลูกหนี้ฯ ยังไม่ใช้บังคับ และในกรณีที่พระราชกฤษฎีกาฯ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากรฯ มีผลบังคับใช้แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและบันทึกถ้อยคำของผู้จดทะเบียนประเภท “โอนชำระหนี้” “โอนชำระหนี้จำนอง” “ขาย” “จำนอง” หรือ “ขึ้นเงินจากจำนอง” ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศ กระทรวงมหาดไทยทุกรายไว้หลังสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง แล้วแต่กรณี เพื่อเป็นหลักฐานว่าการจดทะเบียนรายนี้ เป็นกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด และมีการทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ฉบับใดไว้แล้ว หรือไม่ อย่างไร และให้ผู้โอนหรือผู้จำนองลงลายมือชื่อ

ไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งบันทึกรายละเอียดลงในบัญชีตารางการลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

๕. การคืนค่าธรรมเนียมและภาษีอากร เมื่อพระราชกฤษฎีกา และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ที่กำหนดแบบหนังสือรับรองหนี้ และหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ มีผลใช้บังคับแล้ว และผู้จดทะเบียนได้ยื่นคำขอคืนค่าธรรมเนียมในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ ๐.๐๑ โดยผู้ขอได้นำหนังสือรับรองหนี้ และหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ ตามแบบแนบท้ายประกาศอธิบดีกรมสรรพากร มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบกับบัญชีตารางการลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ตามข้อ ๔ ก่อน หากพบว่าเป็นกรณีที่ผู้ขอได้เคยให้ถ้อยคำว่าการจดทะเบียนรายนี้เป็นารปรับปรุงโครงสร้างหนี้ไว้ในขณะจดทะเบียนฯ แล้ว ก็ชอบที่จะดำเนินการเพื่อให้มีการคืนค่าธรรมเนียมในส่วนที่เรียกเก็บไว้เกินได้ ตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนดไว้ โดยในคำขอจดทะเบียนฯ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ให้ระบุข้อความการยกเว้นภาษีอากรและลดหย่อนค่าธรรมเนียม ตามความในข้อ ๓ แล้วแต่กรณีด้วย แต่หากตรวจสอบแล้วไม่พบว่าผู้ขอได้ให้ถ้อยคำว่าการจดทะเบียนรายนี้เป็นารปรับปรุงโครงสร้างหนี้ไว้ในขณะจดทะเบียนฯ แล้ว ย่อมไม่อาจคืนเงินค่าธรรมเนียมได้ และโดยที่คำสั่งไม่คืนเงินค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครอง ตามนัยมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ พร้อมทั้งแจ้งสิทธิฟ้องคดีปกครอง ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ด้วย

การขอคืนภาษีอากร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้จดทะเบียนนำเอกสารหลักฐาน ไปยื่นขอคืนภาษีอากรที่กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามไปที่ ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๑๖๑

๖. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๖๕ ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปสาระสำคัญ การจดทะเบียนการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่ คณะรัฐมนตรีกำหนด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๖๕ รายละเอียด ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน



สรุปสาระสำคัญการจดทะเบียนการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๖๕

๑. ประเภทการจดทะเบียน	หลักเกณฑ์
๑.๑ โอนชำระหนี้ หรือโอนชำระหนี้จำนอง และวงเล็บ ต่อท้ายชื่อประเภทว่า (รับโอนจากลูกหนี้) หรือ (รับโอนจากผู้จำนอง)	ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน หรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นหรือ ผู้จำนองโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดให้แก่เจ้าหนี้สถาบัน การเงิน หรือเจ้าหนี้อื่น เพื่อชำระหนี้จำนอง
๑.๒ ขาย (โอนคืนแก่ลูกหนี้) หรือ (โอนคืนแก่ผู้จำนอง) หรือ ขาย (โอนให้แก่ลูกหนี้) หรือ (โอนให้แก่ ผู้จำนอง)	สถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ที่รับโอนจากลูกหนี้หรือผู้จำนองตาม ๑.๑ คืนให้แก่ลูกหนี้ หรือผู้จำนองหรือผู้ค้ำประกัน
๑.๓ ขาย (โอนให้ผู้อื่นเพื่อชำระหนี้สถาบันการเงิน)	ลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ที่จดทะเบียนจำนองไว้กับสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นเพื่อนำเงิน ไปชำระหนี้แก่สถาบันการเงิน
๑.๔ ขาย (โอนให้ผู้อื่นเพื่อชำระหนี้บริษัทที่มีใช้ สถาบันการเงิน)	ลูกหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินโอน อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่จดทะเบียนจำนองไว้กับ บริษัทที่มีใช้สถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นเพื่อนำเงินไปชำระหนี้ เจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน
๑.๕ จำนอง หรือ ชำเงินจากจำนอง (เรียกจำนอง อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดเพิ่มจากลูกหนี้)	ลูกหนี้ของสถาบันการเงินกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือระหว่างลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นกับเจ้าหนี้อื่น โดยลูกหนี้ ได้นำหลักประกันเดิม หรือหลักประกันใหม่มาจำนองเพิ่ม หรือขึ้นเงินจำนอง
๒. วันที่ใช้บังคับ	ตั้งแต่วันที่ ๑๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙
๓. เอกสารประกอบการจดทะเบียน ๓.๑ กรณีจดทะเบียนโอนหรือจำนอง ตาม ๑.๑, ๑.๒ และ ๑.๕	หนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้สถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น
๓.๒ กรณีจดทะเบียนโอน ตาม ๑.๓ และ ๑.๔	๑. หนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดฯ ๒. หนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ฯ ตามแบบที่กรมสรรพากรกำหนดฯ

๔. ค่าธรรมเนียม ๔.๑ การจดทะเบียนโอนตาม ๑.๑ และ ๑.๒	ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด
๔.๒ การจดทะเบียนโอนตาม ๑.๓ และ ๑.๔	ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนที่นำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือเจ้าหนี้ที่เป็นบริษัทที่มีใช้สถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี และเรียกเก็บในอัตราปกติ สำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ส่วนที่เกินจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ดังกล่าว
๔.๓ การจดทะเบียนจำนองตาม ๑.๕	ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนองทั้งหมด
๕. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	การจดทะเบียนโอนตาม ๑.๑-๑.๔ ยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ขณะนี้อยู่ระหว่างกรมสรรพากรดำเนินการตราพระราชกฤษฎีกา และกำหนดแบบหนังสือรับรองหนี้ และหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้) สำหรับการจดทะเบียนจำนองตาม ๑.๕ ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บ
๖. ภาษีธุรกิจเฉพาะ	
๗. ค่าอากรแสตมป์	
๘. กรณีที่ไม่ได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียมจำนอง	กรณีผู้ซื้อตาม ๑.๓ และ ๑.๔ จดทะเบียนรับโอนแล้วจดทะเบียนจำนองต่อเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำนองไปชำระราคาขาย การจดทะเบียนจำนองต่อของผู้ซื้อไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรี แต่อย่างไร
๙. กรณีจดทะเบียนไปก่อนพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร และประกาศกรมสรรพากรใช้บังคับ และขอคืนค่าธรรมเนียมและภาษีอากรภายหลัง ๙.๑ ค่าธรรมเนียม	กรณีที่จะได้สิทธิขอคืนค่าธรรมเนียม ผู้ขอจดทะเบียนและสถาบันการเงินเจ้าหนี้หรือเจ้าหนี้อื่น จะต้องมีการตกลงทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กันแล้วก่อนที่จะยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่หากในขณะจดทะเบียนยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ย่อมไม่มีสิทธิขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนนั้น
๙.๒ ภาษีอากร	ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ แนะนำผู้ขอจดทะเบียนนำเอกสารหลักฐานไปยื่นขอคืนภาษีอากรที่กรมสรรพากร หรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่