

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๐๒๗๕



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ กันยายน ๒๕๖๕

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๘๙๗๗ ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปรายการสำคัญการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๔
สิงหาคม ๒๕๖๕ และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์
การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอน
และการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์
ที่คณะกรรมการกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ตั้งแต่วันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๕) ถึงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๘ ซึ่งมีสาระสำคัญ
ในการกำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนอง
อสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง
(๐.๐๑) เพื่อเป็นการสนับสนุนการดำเนินการของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ในการช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง
หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕ พร้อมทั้งเรียกเก็บ
ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ได้อย่างถูกต้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติ
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีเจ้าของที่ดินโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
ในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการ
ประกอบอาชีพเกษตรกรรม ให้จดทะเบียนประเภท “ขาย” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนเหลือร้อยละ ๐.๐๑
จากราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด (ทั้งในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ) สำหรับ
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้เรียกเก็บในอัตรากำหนด

๒. กรณีสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกร
หรือผู้ยากจน ในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ
เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ให้จดทะเบียนประเภท “ขาย” โดยให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอน

/เหลือร้อยละ...

เหลือร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด (ทั้งในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๖๖๐) พ.ศ. ๒๕๖๑ อกรแสตมป์ ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ซึ่งเป็นฝ่ายเสียอากรเป็นรัฐบาล อากรเป็นอันไม่ต้องเสีย ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

๓. กรณีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เป็นผู้รับจำนองจากเกษตรกรหรือผู้ยากจน ให้จดทะเบียนประเภท “จำนอง จำนองลำดับที่สอง จำนองลำดับที่... ขึ้นเงินจากจำนอง” โดยให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนอง หรือขึ้นเงินจำนองทั้งจำนวน

๔. เพื่อให้ทราบว่าการจดทะเบียนโอนและจำนองได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมหรือยกเว้นภาษีอากร เพราะเหตุใด ในการจดทะเบียนโอนและจำนองจึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความลงในคำขอจดทะเบียนฯ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ด้วยข้อความดังนี้

๔.๑ การจดทะเบียนโอนตาม ๑. ให้ระบุไว้ว่า “ลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕”

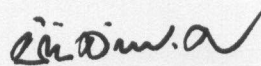
๔.๒ การจดทะเบียนโอนตาม ๒. ให้ระบุไว้ว่า “ลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕ และยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๖๖๐) พ.ศ. ๒๕๖๑”

๔.๓ การจดทะเบียนโอนตาม ๓. ให้ระบุไว้ว่า “ลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕”

๕. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕ ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปสาระสำคัญ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕ และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สรุปสาระสำคัญการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในการกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ตามประกาศ กระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๕ และการเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

หัวข้อ	หลักเกณฑ์
๑. กรณีเจ้าของที่ดินโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกร	๑.๑ ประเภทการจดทะเบียน “ขาย” ๑.๒ ค่าธรรมเนียม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด (ทั้งในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ) ๑.๓ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้เรียกเก็บในอัตราปกติ
๒. กรณีสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรหรือผู้ยากจน ในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกร	๒.๑ ประเภทการจดทะเบียน “ขาย” ๒.๒ ค่าธรรมเนียม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด (ทั้งในส่วนที่ผู้โอนและผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระ) ๒.๓ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ๒.๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๖๖๐) พ.ศ. ๒๕๖๑ ๒.๕ อากรแสตมป์ ไม่ต้องเรียกเก็บ เนื่องจากสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาลอากรเป็นอันไม่ต้องเสีย ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร
๓. กรณีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เป็นผู้รับจำนองจากเกษตรกรหรือผู้ยากจน	๓.๑ ประเภทการจดทะเบียน “จำนอง จำนองลำดับที่สอง จำนองลำดับที่... ขึ้นเงินจากจำนอง” ๓.๒ ค่าธรรมเนียม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนองหรือขึ้นเงินจำนอง ทั้งจำนวน
๔. วันใช้บังคับ	ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ตั้งแต่วันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๕) ถึงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๘