

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๖๖๔



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๗ มีนาคม ๒๕๖๖

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๔๕๗ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๖๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปรการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อน
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์
ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ ซึ่งมีสาระสำคัญในการกำหนดให้
เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์
ที่เจ้าของที่ดินโอนให้แก่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อนำไปใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ในส่วนที่เจ้าของที่ดินมีหน้าที่ต้องชำระ และกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน ในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ โดยมีผลใช้บังคับ
ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการจดทะเบียน
ขายอสังหาริมทรัพย์ในกรณีข้างต้นถูกต้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปแนวทางปฏิบัติ
ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีการโอน
อสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย มาเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายชยารุจ จันทร)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
๑. ค่าธรรมเนียม	- กรณีเจ้าของที่ดินขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. เพื่อนำไปใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และกรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในส่วนที่เจ้าของที่ดิน (ผู้ขาย) และเกษตรกรผู้เช่าซื้อ (ผู้ซื้อ) มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ตั้งแต่วันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๖๖) ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙ - สำหรับค่าธรรมเนียมในส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ได้รับการยกเว้น ไม่ต้องเรียกเก็บตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘
๒. ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	- กรณีเจ้าของที่ดินขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร - กรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เพราะ ส.ป.ก. ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
๓. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	- กรณีเจ้าของที่ดินขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากร (หากอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียตามกฎหมาย) - กรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน เข้าข่ายเป็นทางค้าหรือหากำไร แต่ได้รับยกเว้น ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๕ โดยไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดการใช้บังคับ
๔. ค่าอากรแสตมป์	- กรณีเจ้าของที่ดินขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. เรียกเก็บอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร (หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับอีก) - กรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน ไม่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ เพราะว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ของ ส.ป.ก. เข้าข่ายเป็นทางค้าหรือหากำไร ซึ่งโดยหลักการต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ และเมื่อเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว จะได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ใบรับ ตามลักษณะแห่งตราสารที่ ๒๘. ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ทายประมวลรัษฎากร และแม้จะมีพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗ ออกมายกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะให้ ก็ไม่ได้ทำให้ ส.ป.ก. ต้องกลับมาเสียอากรแสตมป์ใบรับอีก

หมายเหตุ

- พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๓๘ “ถ้า ส.ป.ก. เกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ ส.ป.ก. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนั้น”
- ประมวลรัษฎากร มาตรา ๓๙ “บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” หมายความว่า “บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หรือที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์
ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

โดยที่เป็นการสมควรให้มีการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาล ที่ต้องการให้เกษตรกรสามารถ
มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง และเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายของเกษตรกรและลดต้นทุนโครงการปฏิรูปที่ดิน
ทั้งนี้ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒ (๗) (ฎ) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ คณะรัฐมนตรีจึงมีมติ
เมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ กำหนดหลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดินในการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์
ร้อยละ ๐.๐๑ ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในกรณี ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของที่ดินโอนให้แก่สำนักงานการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมเพื่อนำไปใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในส่วนที่เจ้าของที่ดินมีหน้าที่ต้องชำระ

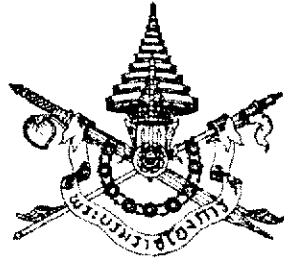
(๒) กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโอนอสังหาริมทรัพย์
ให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน ในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป
ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



พระราชกฤษฎีกา

ออกตามความในประมวลรัษฎากร

ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๑๕)

พ.ศ. ๒๕๔๗

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะบางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๕๑/๓ (๗) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๑๕) พ.ศ. ๒๕๔๗”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๒๒) ของมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๐๐) พ.ศ. ๒๕๔๔

“(๒๒) กิจการของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เฉพาะการประกอบกิจการโดยปกติเยี่ยงธนาคารพาณิชย์ และการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นต้นไป”

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่การดำเนินงานของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในการให้เกษตรกรกู้ยืมเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นการประกอบกิจการโดยปกติเยี่ยงธนาคารพาณิชย์และการให้เช่าซื้อที่ดินแก่เกษตรกรตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร อันอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ดังนั้น เพื่อสนับสนุนให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้นอันจะทำให้สามารถดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในการแก้ไขปัญหาที่ดินทำกินของเกษตรกรบรรลุผลตามวัตถุประสงค์ สมควรยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้