



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๘

เรื่อง การจดทะเบียนโอนที่ดินจากการเข้าซื้อที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๔ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๔๗๔
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๗๐๒๖ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๑
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๒๕๔ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๔๔
๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๑๑๔ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. - ๔. ได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณี ส.ป.ก. โอนที่ดินจากการเข้าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. ให้กับเกษตรกรตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร รวมถึงหลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๖๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า เนื่องจาก ส.ป.ก. แจ้งว่า เมื่อเกษตรกรทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และได้ชำระค่าเช่าซื้อที่ดินครบถ้วนแล้ว ส.ป.ก. จะดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินจากการเข้าซื้อให้แก่เกษตรกร และเกษตรกรผู้ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะตกอยู่ภายใต้บังคับมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ และกฎกระทรวงการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๗ จึงไม่ใช้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาซื้อขาย ดังนั้น เพื่อให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณี ส.ป.ก. โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดินเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอชักชวนความเข้าใจการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยเมื่อ ส.ป.ก. และเกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดินทั้งสองฝ่ายได้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมครบถ้วนแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนจากการเข้าซื้อ” โดยจัดทำเป็นหนังสือสัญญาโอนที่ดินจากการเข้าซื้อ (ท.ด. ๕๒) ตามคำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๔ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๔๗๔ และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการจดทะเบียนดังกล่าว ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ สำหรับในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ ให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๒

อนึ่ง ให้ลดค่าธรรมเนียมในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ โดยให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙ ตามหนังสือที่อ้างถึง ๔

๒. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจาก ส.ป.ก. ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

๓. ภาษีธุรกิจเฉพาะ การให้เช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. เข้าข่ายเป็นทางค้า หรือหากำไร แต่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๔. อาคารแสดมภ์ เมื่อการให้เช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. เข้าข่ายเป็นทางค้าหรือหากำไร ซึ่งต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ และได้รับยกเว้นอาคารแสดมภ์ใบรับ ตามลักษณะแห่งตราสารที่ ๒๘. ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอาคารแสดมภ์ ท้ายประมวลรัษฎากร ดังนั้น แม้พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗ จะยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะให้ ก็ไม่ได้ทำให้ ส.ป.ก. ต้องกลับมาเสียอาคารแสดมภ์ใบรับอีก พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอาคารแสดมภ์ใบรับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐ - ๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔