

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

เมษายน ๒๕๕๘

เรื่อง มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
จังหวัดชายแดนภาคใต้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์
ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด
ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘
๒. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและการจำนองห้องชุด
ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด
ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘
๓. สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ ในการโอน
อสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัด
ชายแดนภาคใต้
๔. สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตาม
มาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

ด้วยคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๗ เห็นชอบตามที่กระทรวงการคลัง
เสนอให้ขยายระยะเวลาการลดอัตราและยกเว้นราชการ รวมทั้งลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอน
และการจดทะเบียนจำนองเหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดยทางมรดก
ให้แก่ทายาท หรือการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ได้แก่ จังหวัด
นราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี
และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล ซึ่งได้สิ้นสุดไปแล้วแต่วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ ออกไปอีกจนถึง
วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ และกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน

-/สิทธิ ...

สิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและการจำนอง อสังหาริมทรัพย์และห้องชุดตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด แล้วเมื่อวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒. ซึ่งการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่อยู่ใน หลักเกณฑ์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวจะต้องมีลักษณะ ดังนี้

๑. อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่จดทะเบียนตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

๒. ประเภทการจดทะเบียนโอน คือ ขาย (รวมทั้งขายฝาก) แลกเปลี่ยน ให้ และการโอน โดยทางมรดกให้แก่ทายาท สำหรับการจดทะเบียนโอนชำระหนี้และโอนชำระหนี้จำนอง ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑

๓. การจดทะเบียนจำนอง หมายความว่ารวมถึงการโอนสิทธิการรับจำนองด้วย โดยถ้าเป็นการโอนสิทธิการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ของจำนวนเงินจำนองที่โอนกัน แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรืออย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด แต่ถ้าเป็นการโอนสิทธิการรับจำนอง ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ของจำนวนเงินจำนองที่โอนกัน โดยไม่มีเพดานการเรียกเก็บ

โดยกรมที่ดินได้จัดทำสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนอง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรการดังกล่าว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓. และ ๔.

สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ นั้น ในขณะนี้พระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร ตามมาตรการดังกล่าวอยู่ระหว่าง ดำเนินการของกรมสรรพากร ยังไม่มีผลใช้บังคับ ฉะนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราปกติไปก่อน เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดอัตราหรือยกเว้นตาม มาตรการอื่น เมื่อพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้วจะแจ้งให้ทราบต่อไป ส่วนการขอคืนภาษีอากร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้จดทะเบียนนำหลักฐานไปยื่นขอคืนภาษีอากรที่กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามไปที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๑๖๑

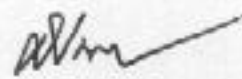
อนึ่ง กรณีมีผู้จดทะเบียนขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่เสียไปใน อัตราปกติก่อนที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒. จะมีผลใช้บังคับ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ พิจารณาแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือ

-/ร้อยละ ๐.๐๑ ...

ร้อยละ ๐.๐๑ แล้ว ก็ชอบที่จะดำเนินการเพื่อให้มีการคืนค่าธรรมเนียมในส่วนที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บไว้เกินคืนให้แก่ผู้ขอได้ โดยการถอนคืนค่าธรรมเนียมที่ได้มีการนำส่งเป็นรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว ในทางปฏิบัติต้องส่งเรื่องขอคืนค่าธรรมเนียมนั้นให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเจ้าของเงินรายได้เพื่อถอนคืนค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ขอจดทะเบียน โดยดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ เห็นชอบการขยายระยะเวลา
มาตรการสำหรับเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ และให้ขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียม
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์
ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ออกไปจนถึง
วันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือแก่ประชาชนในด้านการลงทุน
และการประกอบกิจการ และเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
อันจะเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจในเขตพื้นที่ดังกล่าว

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงออกประกาศไว้
ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์
ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์โดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดยทางมรดก
ให้แก่ทายาท หรือการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา
จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม
พ.ศ. ๒๕๖๐

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
กรณีการโอนและการจำนองห้องชุดตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ เห็นชอบการขยายระยะเวลามาตรการ
สำหรับเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ และให้ขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและการจำนองห้องชุดตามมาตราการสนับสนุน
เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ออกไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม
พ.ศ. ๒๕๖๐ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือแก่ประชาชนในด้านการลงทุนและการประกอบกิจการ
และเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ การค้า และการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ อันจะเป็น
การสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจในเขตพื้นที่ดังกล่าว

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุด ร้อยละศูนย์
จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับการโอนห้องชุดโดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดยทางมรดกให้แก่ทายาท
หรือการจำนองห้องชุดที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา
เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม
พ.ศ. ๒๕๖๐

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ในการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
๑. ค่าธรรมเนียม	- ร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๘ ไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐)
๒. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่าย	- เรียกเก็บตามปกติ
๓. ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย	- เรียกเก็บตามปกติ (จะได้รับลดหย่อนก็ต่อเมื่อพระราชกฤษฎีกา ของกรมสรรพากรมีผลใช้ บังคับแล้ว และถ้าผู้จดทะเบียนได้เสียภาษีเงินได้ไปก่อนที่พระราชกฤษฎีกา จะมีผลใช้บังคับ ให้แนะนำผู้จดทะเบียนนำหลักฐานไปยื่นขอคืนที่ กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถาม ได้ที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๑๖๑)
๔. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	- เรียกเก็บตามปกติ (จะได้รับลดหย่อนก็ต่อเมื่อพระราชกฤษฎีกา ของกรมสรรพากรมีผลใช้ บังคับแล้ว และถ้าผู้จดทะเบียนได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะไปก่อนที่พระราช- กฤษฎีกา จะมีผลใช้บังคับ ให้แนะนำผู้จดทะเบียนนำหลักฐานไปยื่นขอ คืนภาษีอากรที่กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือ ติดต่อสอบถามได้ที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๑๖๑)
๕. ค่าอากรแสตมป์	- เรียกเก็บตามปกติ (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสารที่ ๒๘. ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายประมวลรัษฎากร)

หมายเหตุ

๑. โอน หมายถึง ขาย, แลกเปลี่ยน, ให้, โอนมรดกให้แก่ทายาท และขายฝาก (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๘๒๒๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๖) (ไม่รวมถึงการจดทะเบียนโอนชำระหนี้และ โอนชำระหนี้จำนอง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๖๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑)
๒. เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หมายความว่า ท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด
ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
๑. ค่าธรรมเนียม	- ร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนอง (ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๘ ไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐) (- <u>กรณีจำนองอสังหาริมทรัพย์</u> กรณีค่าธรรมเนียมจำนองเกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ให้เรียกเก็บ ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ๗ ข้อ ๒ (๗) (ณ) หากเป็นกรณีการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ให้เรียกเก็บ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ๗ ข้อ ๒ (๗) (ข) - <u>กรณีห้องชุด</u> เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทั้งหมด เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ไม่ได้กำหนดเพดานขั้นสูงสุดการเรียกเก็บไว้)
๒. ค่าอากรแสตมป์	เรียกเก็บตามปกติ หากถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานกู้ยืมเงินด้วย เรียกเก็บ ร้อยละ ๐.๐๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท

หมายเหตุ

๑. การจดทะเบียนจำนองกรณีนี้หมายความรวมถึงการขึ้นเงินจำนอง, จำนองลำดับที่ ..., รวมถึงการโอนสิทธิการรับจำนอง (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๓๘ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๐) (ไม่รวมถึงการจดทะเบียนโอนชำระหนี้หรือโอนชำระหนี้จำนอง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๖๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑)
๒. เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หมายความว่า ท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล