



ที่ มท ๐๓๑๐/ว

23414

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒ สิงหาคม ๒๕๕๓

เรื่อง คำธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าเพื่อชำระหนี้กรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๘๓๖ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

ด้วยบริษัท ประจักษ์น้อม จำกัด ได้ขอให้กรมที่ดินพิจารณาว่า การโอนสิทธิการเช่าห้องชุดเพื่อชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของธนาคารแห่งประเทศไทย จะได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นอากรแสตมป์ เช่นเดียวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เพื่อชำระหนี้หรือไม่ และกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) ในกรณีของการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ ซึ่งส่งมาพร้อมหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ควรลดให้เฉพาะกับการโอนอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ไม่ควรหมายรวมไปถึงการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) แต่โดยที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่องการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ดังกล่าว เป็นการดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีที่เห็นชอบและอนุมัติให้ดำเนินการตามข้อเสนอของกระทรวงการคลัง กรมที่ดินจึงได้เสนอเรื่องให้กระทรวงมหาดไทยส่งเรื่องให้กระทรวงการคลังพิจารณา และโดยที่มาตรา ๑๒ (๔) แห่งพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ พ.ศ. ๒๕๒๘ และมาตรา ๒๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกำหนด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๘ ได้บัญญัติห้ามมิให้ธนาคารและบริษัท-เงินทุนซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะเข้าช้อยกเว้นที่กำหนดไว้เท่านั้น กรมที่ดินจึงได้หารือไปยังธนาคารแห่งประเทศไทยว่า กรณีสถาบันการเงินจะขอรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) เพื่อชำระหนี้ สามารถดำเนินการได้ตามมาตรา ๑๒ (๔) แห่งพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และฉบับที่แก้ไขแล้ว และสามารถดำเนินการได้ตามมาตรา ๒๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ และฉบับที่แก้ไขแล้ว หรือไม่ ถ้าสามารถดำเนินการได้ ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขมาตรา ๑๒ ตริ แห่งพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และฉบับที่แก้ไขแล้ว

และภายใต้เงื่อนไขมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิต ฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ และฉบับที่แก้ไขแล้วหรือไม่ รวมทั้งต้องขออนุญาตธนาคารแห่งประเทศไทยก่อนหรือไม่

บัดนี้ กระทรวงการคลัง และธนาคารแห่งประเทศไทยได้แจ้งผลการพิจารณาให้ทราบแล้วดังนี้

๑. กระทรวงการคลังแจ้งว่า การลดค่าธรรมเนียมรอนอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) กรณีบริษัท ประคณน้อม จำกัด ในหลักการควรเป็นการลดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรอนตัวทรัพย์สินเท่านั้น ไม่หมายรวมไปถึง การรอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) แม้ว่าการรอนสิทธินั้นจะเพื่อการ ชำระหนี้สถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นซึ่งเป็นเจ้าหนี้ร่วมกับสถาบันการเงิน และอยู่ในหลักเกณฑ์การปรับปรุง โครงสร้างหนี้ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยก็ตาม ดังนั้น ในการจดทะเบียนรอนสิทธิการเช่าห้องชุด ตามข้อหาหรือของบริษัทฯ ดังกล่าวผู้จดทะเบียนจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๑ จากราคาทุนทรัพย์ ที่ผู้ขอแสดง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๒(๗)(ฐ)

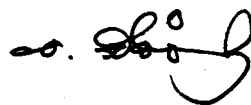
๒. ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งว่า สถาบันการเงินที่รับรอนสิทธิการเช่าสามารถดำเนินการและ อยู่ภายใต้เงื่อนไขตามพระราชบัญญัติทั้ง ๒ ฉบับดังกล่าว และตามมาตราที่ระบุข้างต้น รวมทั้งไม่ต้องขออนุญาต ธนาคารแห่งประเทศไทย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ สำหรับสิทธิประโยชน์ ทางอากรแสตมป์ในเรื่องของการจดทะเบียนรอนสิทธิการเช่าห้องชุดเพื่อชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงินกรณี ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามข้อหาหรือของบริษัทฯ อยู่ระหว่างหารือกรมสรรพากร เมื่อกรมสรรพากรแจ้งผลการ พิจารณาเป็นประการใดแล้ว จะได้แจ้งให้ทราบต่อไป

เวียนทุกฝ่ายทราบ

15 ส.ค. 2543

ขอแสดงความนับถือ



(นายบุญชู วัชรชัย)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๑๔๖

โทรสาร ๒๒๑๗๗๓

ธ. 3-2
ธ. 4
ธ. 5