

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

- คำถามเลขที่ :** ๕๕๐๔-๐๘๕๗๖๔
- เรื่อง** การขยายระยะเวลาลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
กรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้
- คำถาม :** ตามประกาศกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๙๐๐๕ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๔
เกี่ยวกับเรื่อง “การขยายระยะเวลาลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้” ปรับลดเหลืออัตรา ๐.๐๑%
แต่เนื่องจากต้องรอทางกรมสรรพากรออกพระราชกฤษฎีกาก่อน ถึงจะมีผล
บังคับใช้ และใช้ย้อนหลังตั้งแต่วันที่ ๑ ม.ค. จนถึงวันที่ ๓๑ ธ.ค. ๒๕๕๔
ถ้าทำการโอนอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินหนึ่งไปอีกสถาบัน
การเงินหนึ่ง (re-finance) ในช่วงเดือนเมษายน ๒๕๕๔ โดยโอนเป็นค่าโอน
ในอัตรา ๑% ขึ้นไป เมื่อกรมสรรพากรออกพระราชกฤษฎีกาแล้วและมีผล
บังคับใช้ย้อนหลังไป ตามวันที่ระบุไว้ จึงขอสอบถามข้อมูล ดังนี้
- ๑) ไม่ทราบว่าจะได้รับเงินคืนในส่วนต่างนี้หรือไม่ จาก ๑% เหลือ ๐.๐๑%
 - ๒) ถ้าได้คืนหน่วยงานใดจะเป็นผู้คืนให้
 - ๓) คืนโดยวิธีใด
- คำตอบ :**
๑. ตามคำถามเข้าใจว่าเป็นกรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์กับ
สถาบันการเงินหนึ่งไว้แล้ว ต่อมา มีการไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินผู้รับ
จำนองเดิม เพื่อนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปจดทะเบียนจำนองกับสถาบันการเงินผู้รับ
จำนองรายใหม่ ซึ่งการจดทะเบียนจำนองกับสถาบันการเงิน ผู้รับจำนองรายใหม่
จะใช่การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศ
กำหนดหรือไม่ ขอให้ปรึกษากับสถาบันการเงินผู้รับจำนองรายใหม่ให้ชัดเจน
เสียก่อน
 ๒. การจดทะเบียนจำนองที่จะได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ อัน
เนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทย
ประกาศกำหนด และจะต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ตามความในข้อ ๒ (๓) ของประกาศ
กระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๕
 ๓. การขอคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองกรณีการปรับปรุงโครงสร้าง
หนี้ของสถาบันการเงินที่ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ผู้ขอคืนจะต้องยื่น
คำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ โดยส่งมอบ
เอกสาร “หนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์

การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศ
กำหนดตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้น
รัษฎากรเกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น” เพื่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๐ เมษายน ๒๕๕๔