

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๙๖๕



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง การประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์ว่า ในรอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ปี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๙ และได้จัดส่งข้อมูลและบัญชีฯ ให้กรมที่ดินและสำนักงานที่ดินจังหวัดในแต่ละจังหวัดเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ซึ่งในรอบบัญชีฯ นี้ได้ดำเนินการขยายพื้นที่การประเมินราคาที่ดินรายแปลงให้ครอบคลุมทั่วประเทศ โดยมีการจัดทำราคาประเมินรายแปลงเพิ่มขึ้นเป็น ๑๓.๕ ล้านแปลง (ทั้งจังหวัด ๑๗ จังหวัด บางส่วน ๖๐ จังหวัด) และขอให้แจ้งสำนักงานที่ดินจังหวัดทราบการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง ดังนี้

๑. บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงที่จัดส่งให้สำนักงานที่ดินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มี ๒ ประเภท ประกอบด้วย

(๑) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงแบบเรียงเลขโฉนดที่ดินแยกตามอำเภอ

(๒) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงแบบเรียงเลขที่ดิน ตามระวางแผนที่จัดทำราคาประเมินที่ดินรายแปลง เนื่องจากข้อมูลแผนที่ไม่สามารถเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินได้

๒. ในพื้นที่ที่มีการประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินรายแปลง จะไม่มีบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายบล็อกเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และหากพบว่ามิเอกสารสิทธิใดที่ไม่มีราคาประเมินที่ดินกำหนดไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยใช้ราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ราคาประเมินที่ดินที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้นและประกาศใช้แล้ว ตามประกาศจังหวัดของแต่ละจังหวัด ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สามารถดำเนินการกำหนดราคาประเมินฯ ได้ตามระเบียบหรือหนังสือสั่งการของกรมที่ดินได้ โดยไม่ต้องนำเสนอคณะกรรมการฯ และคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อประกาศใช้บัญชีก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

-/กรมที่ดิน...

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องและเป็นแนวทางเดียวกัน จึงวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินกรณีที่ดินที่กรมธนารักษ์ได้จัดทำบัญชี ราคาประเมินที่ดินรายแปลง ดังนี้

๑. ในท้องที่ที่ได้มีประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินที่ดินฯ เป็นรายแปลงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจากราคาที่กำหนดไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้สำนักงานที่ดิน

๒. กรณีเอกสารสิทธิแปลงใดที่ไม่มีราคาประเมินที่ดินกำหนดไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยใช้ราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้แล้ว ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามข้อ ๑๑ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๖

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิรักษ์ โกษะโยธิน) (นายอภิรักษ์ โกษะโยธิน)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๘๔)
พ.ศ. ๒๕๕๘

ภูมิพลอดุลยเดชป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘
เป็นปีที่ ๗๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชมีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรลดอัตราและยกเว้นรัษฎากรสำหรับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีธุรกิจเฉพาะบางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗ และมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๖ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๘๔) พ.ศ. ๒๕๕๘”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชกฤษฎีกานี้

“สินค้า” หมายความว่า ทรัพย์สินที่มีรูปร่างและไม่มีรูปร่างที่อาจมีราคาและถือเอาได้ ไม่ว่าจะมีไว้เพื่อขาย เพื่อใช้ หรือเพื่อการใด ๆ

“บริการ” หมายความว่า การกระทำใด ๆ อันอาจหาประโยชน์อันมีมูลค่าซึ่งมิใช่การผลิตสินค้า หรือการขายสินค้า

“สถานประกอบการ” หมายความว่า สถานที่ซึ่งผู้ประกอบการใช้ประกอบการกิจการเป็นประจำ หรือสถานที่ซึ่งใช้เป็นที่ผลิตสินค้าเป็นประจำ

“เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ” หมายความว่า พื้นที่จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดบุรีรัมย์ จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวีและอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

มาตรา ๔ ผู้มีเงินได้ที่ได้รับเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๕๐ (๑) และ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งมีสถานประกอบการตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจเมื่อถึงกำหนดยื่นรายการเพื่อเสียภาษีเงินได้ จะเลือกเสียภาษีเงินได้ในอัตราร้อยละหนึ่งของเงินได้พึงประเมิน โดยไม่ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีตามมาตรา ๕๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากร ก็ได้ ทั้งนี้สำหรับเงินได้ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึง พ.ศ. ๒๕๖๐ เฉพาะที่ได้จากการผลิตสินค้าหรือการขายสินค้าในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจหรือการให้บริการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ทั้งนี้ ตาม

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่อธิบดีประกาศกำหนด

คำว่า "การขาย" ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า การจำหน่าย จ่าย หรือ โอนสินค้า โคสิ หรือไม่มีประโยชน์หรือค่าตอบแทน สัญญาให้เช่าซื้อสินค้า สัญญาซื้อขายผ่อนชำระที่กรรมสิทธิ์ในสินค้ายังไม่โอนไปยังผู้ซื้อเมื่อมีการส่งมอบสินค้าให้แก่ผู้ซื้อ และการส่งสินค้าออกนอกราชอาณาจักร แต่ทั้งนี้รวมถึงการขายสินค้าที่ผู้ขายมิได้เป็นผู้ผลิตสินค้าและมีการส่งออกสินค้าโดยทางน้ำ หรือทางอากาศ

กรณีการให้บริการตามวรรคหนึ่ง หากผู้ให้บริการมีสถานประกอบการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ การให้บริการต้องเกิดขึ้นในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจและการให้บริการต้องเกิดขึ้นในราชอาณาจักรแต่ถ้าผู้ให้บริการมีสถานประกอบการทั้งในและนอกเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจการให้บริการและการให้บริการนั้นต้องเกิดขึ้นในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจเท่านั้น

มาตรา ๕ ให้ลดอัตราภาษีเงินได้ตาม (ก) ของ (๒) สำหรับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล แห่งบัญชีอัตราภาษีเงินได้ท้ายหมวด ๓ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละสามของกำไรสุทธิให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งมีสถานประกอบการตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจและมีรายได้ที่เกิดขึ้นจากการผลิตสินค้าหรือการขายสินค้าในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หรือการให้บริการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชี ๒๕๕๘ ที่เริ่มใน หรือหลังวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงรอบระยะเวลาบัญชี ๒๕๖๐ ที่สิ้นสุดภายในหรือหลังวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด ทั้งนี้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่จะใช้สิทธิลดอัตราภาษีเงินได้นี้ต้องไม่ใช่สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๓๐) พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๖๔) พ.ศ. ๒๕๕๖

ให้นำความในมาตรา ๔ วรรคสองและวรรคสามมาใช้บังคับกับการขายและการให้บริการตามวรรคหนึ่งแล้วแต่กรณี

มาตรา ๖ ให้ลดอัตราภาษีเงินได้ในกรณีหักภาษี ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของเงินได้สำหรับเงินได้พึงประเมินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ซึ่งเมื่อคำนวณภาษี ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร แล้วอยู่ในบังคับต้องหักเป็นเงินภาษีสูงกว่าร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของเงินได้พึงประเมินนั้น ทั้งนี้ สำหรับเงินได้ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี ๒๕๕๘ ถึง พ.ศ. ๒๕๖๐

มาตรา ๗ ผู้มีเงินได้ที่ได้รับเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ซึ่งถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖ แล้วเมื่อถึงกำหนดยื่นรายการให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินได้พึงประเมินดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๘ (๑) (๒) และ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่ผู้มีเงินได้ไม่ขอรับเงินภาษีที่ถูกหักไว้คืนหรือไม่ขอเครดิตเงินภาษีที่ถูกหักไว้คืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

มาตรา ๘ ให้ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๕๐/๖ (๓) แห่งประมวลรัษฎากร และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของเงินได้สำหรับรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๕๐/๖ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ เฉพาะการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐

มาตรา ๙ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

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

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงออกประกาศไว้
ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์
ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์โดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดยทางมรดก
ให้แก่ทายาท หรือการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา
จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาหวี 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 อุนพงษ์ เฝ้าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย