

ประกาศคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๕

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๐ วรรคห้า และมาตรา ๑๙ (๑๒) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ประกอบกับข้อ ๑๐ แห่งระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๔๑ และมติที่ประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในการประชุมครั้งที่ ๕/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศฉบับนี้

“มูลค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่จัดให้เช่าหรือเข้าทำประโยชน์ หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เช่าหรือเข้าทำประโยชน์ หลังหักค่าเสื่อม หรือมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมตามหลักเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ณ ปีที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๒ การกำหนดอัตราค่าตอบแทน และการลดอัตราค่าตอบแทน ให้เป็นไปตามบัญชีแนบท้ายประกาศ

ข้อ ๓ การปรับปรุงอัตราค่าตอบแทน การทบทวนอัตราค่าตอบแทน การปิดเศษ และการนับวันสำหรับการคำนวณค่าตอบแทน

๓.๑ การปรับปรุงอัตราค่าตอบแทน

๓.๑.๑ กรณีทำสัญญา มีระยะเวลามากกว่า ๓ ปี ให้ปรับปรุงค่าตอบแทน เพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าตอบแทนเดิมทุก ๓ ปี

๓.๑.๒ กรณีทำสัญญาในครั้งต่อไป ให้ปรับปรุงค่าตอบแทน เพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าตอบแทนเดิมทุก ๓ ปี หรือร้อยละของมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่ได้รับอนุญาตให้เริ่มใช้ที่ดินนั้นต่อไป แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า ยกเว้น ผู้ได้รับอนุญาตหรือกิจการดังต่อไปนี้หากมีการต่อสัญญา ให้ปรับปรุงค่าตอบแทน เพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าตอบแทนเดิมทุก ๓ ปี เท่านั้น

(๑) สถาบันเกษตรกร และวิสาหกิจชุมชน

(๒) ส่วนราชการ และหน่วยงานของรัฐ (ไม่รวมรัฐวิสาหกิจ)

(๓) กิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร

(๔) กิจการที่ไม่แสวงหากำไร

๓.๒ การทบทวนอัตราค่าตอบแทน ให้ทบทวนทุก ๆ ๕ ปี ตามสถานะของการใช้ประโยชน์ที่ดิน การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม

๓.๓ การปิดเศษค่าตอบแทน และหลักประกันสัญญา ให้ปิดเศษของบาทขึ้นเป็นหนึ่งบาท

๓.๔ การนับวันสำหรับการคำนวณค่าตอบแทน ให้คำนวณระยะเวลาแบบปีชนปี กรณีเศษของปีให้นับตามจำนวนวันจริงของปีปฏิทินของปีนั้น

ข้อ ๔ ให้เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมรักษาการตามประกาศนี้ และให้มีอำนาจออกคำสั่งใด ๆ ให้เป็นไปตามประกาศนี้

ในกรณีที่มีปัญหาในทางปฏิบัติหรือต้องตีความตามประกาศนี้ ให้มีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาดและมีอำนาจออกคำสั่งใด ๆ เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศนี้

หลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าตอบแทน ค่าหลักประกัน อันใดที่ขัด หรือแย้งกับที่กำหนดตามประกาศนี้ ให้ใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศนี้

ประกาศนี้ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๕

เฉลิมชัย ศรีอ่อน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

ประธานกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กลุ่มประเภทกิจการ	รายการกิจการ	อัตราค่าตอบแทน
กลุ่มที่ ๑ กิจการทางวิชาการเกษตร การสาธิต การทดลอง เพื่อประโยชน์ทางเกษตรและกิจการอื่นที่ไม่แสวงหากำไร ๑.๑ กิจการทางวิชาการเกษตร การสาธิต การทดลอง เพื่อประโยชน์ทางการเกษตร ๑.๒ กิจการอื่นที่ไม่แสวงหากำไร	๑. สถานีทดลอง/วิจัย/พัฒนาพันธุ์พืช/สัตว์/ประมง ๒. แปลงสาธิต ๓. ศูนย์พัฒนาอาชีพเพาะเลี้ยงสัตว์/พันธุ์พืช/ศูนย์การเรียนรู้ ๔. กิจการอื่นๆ ที่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร	ร้อยละ ๐.๕๐ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี
กลุ่มที่ ๒ กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผล การเกษตร หรือลดต้นทุนการผลิตทางการเกษตร กิจการที่เป็นข้อตกลงร่วมกับ ส.ป.ก. ในการดำเนินการผลิตและการจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร กิจการที่เป็นการพัฒนาอาชีพเกษตรกร และปัจจัยการผลิตตลอดจนการผลิต การจำหน่ายและการตลาดให้เกิดผลดียิ่งขึ้น และกิจการแปรรูปผลิตผลเกษตรกรรมซึ่งใช้ผลผลิตทางการเกษตรในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นหลัก ๒.๑ กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผลทางการเกษตร หรือลดต้นทุนการผลิตทางการเกษตร ๒.๒ กิจการที่เป็นข้อตกลงร่วมกับ ส.ป.ก. ในการดำเนินการผลิตและการจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร	๑. สถานที่รับซื้อ/รวบรวม/จัดเก็บผลผลิตการเกษตรทั้งพืชและสัตว์ ๒. ลานตากผลผลิตทางการเกษตร ๓. สถานที่ผลิต /แปรรูป/จำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร ๔. ที่ทำการของเอกชนต่าง ๆ ตามโครงการความร่วมมือระหว่าง ส.ป.ก. ภาคเอกชน และเกษตรกร เช่น ปุ๋ยหมัก แผล พืช ผัก ไม้ผล	ร้อยละ ๒.๐๐ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี โรงงานตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ และแก้ไขเพิ่มเติม อัตราค่าตอบแทนกำหนดตามขนาดของโรงงานตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงกำหนดประเภท ชนิด และขนาดโรงงาน พ.ศ.๒๕๖๓ และแก้ไขเพิ่มเติม ที่มีผลใช้บังคับ ดังนี้ ๑. โรงงานจำพวกที่ ๑ ร้อยละ ๒.๐๐ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี ๒. โรงงานจำพวกที่ ๒ ร้อยละ ๓.๐๐ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี ๓. โรงงานจำพวกที่ ๓ ร้อยละ ๓.๐๐ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี)

กลุ่มประเภทกิจการ	รายการกิจการ	อัตราค่าตอบแทน
๒.๓ กิจการที่เป็นการพัฒนาอาชีพเกษตรกรกรรม และปัจจัยการผลิตตลอดจนการผลิตการจำหน่ายและการตลาดให้เกิดผลดียิ่งขึ้น	๕. ศูนย์ผลิต/จำหน่ายเมล็ดพันธุ์พืช ๖. ศูนย์พัฒนาองค์ความรู้อาชีพเกษตรกรกรรม ๗. สถานที่ผลิตปุ๋ยอินทรีย์/เคมี ๘. สถานที่เคลือบผิวส้ม ๙. สถานที่รับรวมควั่นยางพารา ๑๐. ที่ทำการสหกรณ์การเกษตรในเขตปฏิรูปที่ดิน ๑๑. ตลาดกลางจำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร/แปรรูปสินค้าเกษตร ๑๒. ร้านจำหน่ายปุ๋ย/วัสดุและอุปกรณ์การเกษตร ๑๓. ร้านซ่อมแซมเครื่องจักรกลการเกษตร	
๒.๔ กิจการแปรรูปผลิตผลเกษตรกรรมซึ่งใช้ผลผลิตทางการเกษตรในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นหลัก	๑๔. โรงงานน้ำตาล ๑๕. โรงงานผลไม้กระป๋อง-สับปะรด/เงาะ/ลำไย/ลิ้นจี่ หรือผลไม้อื่น ๆ ๑๖. โรงงานน้ำมันพืช-ปาล์ม/ทานตะวัน ๑๗. โรงงานหรือสถานที่สำหรับแปรรูปไม้ ผลไม้ ไม้ หรือผลิตผลทางการเกษตรอื่น ๆ ในเขตปฏิรูปที่ดิน ๑๘. กิจการโรงงานผลิต/กลั่น/จำหน่ายสุราพื้นบ้าน ชุมชน ๑๙. โรงเลี้ยงสัตว์และโรงฆ่าสัตว์	

กลุ่มประเภทกิจการ	รายการกิจการ	อัตราค่าตอบแทน
กลุ่มที่ ๓ กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคมในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินซึ่งกิจการนั้นต้องอยู่ในพื้นที่ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการนี้โดยเฉพาะ (กิจการเฉพาะในเขตที่ดินชุมชน)	๑. กิจการปั้มน้ำมัน ก๊าซหุงต้ม แก๊สแอลพีจี และอู่ซ่อมรถ เช่น ปั้มน้ำมัน ปั้มน้ำมันชุมชน สถานีน้ำมันประเภทปั้มหลอด ตู้น้ำมันหยอดเหรียญ สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงขนาดเล็ก ระบบผลิตไบโอแก๊สปั้มน้ำมันและซ่อมจักรยานยนต์ กิจการอู่ซ่อมรถ (เงื่อนไขต้องเป็นยานพาหนะที่ใช้ในการเกษตร) ๒. กิจการผลิตน้ำและน้ำแข็ง เช่น โรงงานผลิตน้ำดื่ม โรงงานผลิตน้ำดื่มระบบ R.O. โรงงานน้ำแข็ง ๓. กิจการตลาดจำหน่ายสินค้า เช่น ตลาดกลางชุมชน ตลาดสด ตลาดนัด ๔. กิจการจำหน่ายรถยนต์และเครื่องกลทางการเกษตร เช่น ร้านจำหน่ายเครื่องกลทางการเกษตร ร้านจำหน่ายรถแทรกเตอร์ และอุปกรณ์เครื่องใช้ที่เกี่ยวข้อง ๕. กิจการร้านค้า เช่น ร้านจำหน่ายของชำ ร้านโชห่วย ร้านค้าปลีก ร้านจำหน่ายไฟฟ้าใช้ในครัวเรือน ร้านตัดผม/ทำผม ร้านตัดเย็บ/จำหน่ายเสื้อผ้า เครื่องนอน ๖. กิจการจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง เช่น ร้านจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ร้านจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ ๗. กิจการไปรษณีย์ เช่น สถานที่รับส่งวัสดุภัณฑ์ และไปรษณีย์ภัณฑ์ ๘. กิจการสุขภาพ เช่น คลินิก สถานพยาบาล ทันตกรรม ร้านจำหน่ายยา/เวชภัณฑ์ ๙. กิจการคมนาคม เช่น สถานีขนส่ง รถรับจ้าง ๑๐. กิจการร้านอาหาร เช่น ร้านจำหน่ายข้าวแกง อาหารตามสั่ง ร้านก๋วยเตี๋ยว ๑๑. กิจการสาธารณะที่เอกชนขอใช้ เช่น โรงเรียนอนุบาล สถานรับเลี้ยงเด็ก ๑๒. กิจการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เช่น ที่อยู่อาศัย ที่พัก หอพัก	ร้อยละ ๓ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี ยกเว้น กรณีอยู่อาศัย ให้เรียกเก็บตามอัตรา ค่าตอบแทนกรณีที่อยู่อาศัย

อัตราค่าตอบแทนกรณีที่อยู่อาศัย

ผู้ได้รับอนุญาต	อัตราค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้รับอนุญาต	
	ประเภทที่ดินของรัฐ	ประเภทที่ดินนอกเหนือจากที่ดินของรัฐ
๑. กรณีเพื่อการอยู่อาศัยโดยมิได้แสวงหาประโยชน์หรือประกอบกิจการอื่นนอกเหนือจากการอยู่อาศัย		
๑.๑ เกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ยกเว้นเกษตรกรตาม ๑.๓	ยกเว้นค่าตอบแทน	เรียกเก็บค่าตอบแทนตามอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุ ที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามที่ ส.ป.ก. ประกาศกำหนด)
๑.๒ บุคคลผู้รับจ้างประกอบเกษตรกรรมให้แก่เกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก.		
๑.๓ เกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินของรัฐโดยให้สิทธิการเช่า	เรียกเก็บค่าตอบแทนตามอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินของรัฐ ตามที่ ส.ป.ก. ประกาศกำหนด)	-
๑.๔ บุคคลนอกเหนือจากเกษตรกรหรือบุคคลตาม ๑.๑ ถึง ๑.๓	ร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี	ร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี
๒. กรณีแสวงหาประโยชน์หรือประกอบกิจการอื่นนอกเหนือจากการอยู่อาศัย		
เกษตรกรหรือบุคคลตาม ๑.๑ ถึง ๑.๔	ร้อยละ ๓ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี	ร้อยละ ๓ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี

หลักเกณฑ์การลดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้เรียกเก็บ ดังนี้

ผู้ได้รับอนุญาต	เรียกเก็บค่าตอบแทน
สถาบันเกษตรกร วิสาหกิจชุมชน ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ	ร้อยละ ๕๐ ของค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการ
รัฐวิสาหกิจ กลุ่มที่ ๑ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่เป็นบริษัทมหาชนหรือจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบด้วย บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน), บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน), บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) กลุ่มที่ ๒ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินกิจการในเชิงพาณิชย์กรรม ประกอบด้วย การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, บริษัท ขนส่ง จำกัด,การท่าเรือแห่งประเทศไทย, การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย, การไฟฟ้านครหลวง การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค, บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด, การประปานครหลวง, การประปาส่วนภูมิภาค การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, โรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง, โรงงานไฟฟ้ากรมสรรพสามิต องค์การสุรา, สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล, บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด, โรงพิมพ์ตำรวจ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ, บริษัท อู่กรุงเทพ จำกัด, ธนาคารออมสิน, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร, ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย, บรรษัทตลาดรองสินเชื่อ ที่อยู่อาศัย, บรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม, สำนักงานธนาคุณุเคราะห์ กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ	ค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการ ร้อยละ ๘๐ ของค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการ

ผู้ได้รับอนุญาต	เรียกเก็บค่าตอบแทน
กลุ่มที่ ๓ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินกิจการกึ่งพาณิชย์กรรมกึ่งบริการสังคม ประกอบด้วย การรถไฟแห่งประเทศไทย, การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย, องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ, บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด, องค์การการจัดการน้ำเสีย, การเคหะแห่งชาติ, บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด, องค์การตลาด, องค์การส่งเสริมกิจการโคนมแห่งประเทศไทย, องค์การตลาดเพื่อเกษตรกร, องค์การสะพานปลา, องค์การคลังสินค้า, องค์การอุตสาหกรรมป่าไม้, องค์การเภสัชกรรม, ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย, ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย กลุ่มที่ ๔ กลุ่มรัฐวิสาหกิจประเภทบริการสังคมหรือส่งเสริมที่ไม่มุ่งหารายได้ ประกอบด้วย สถาบันการบินพลเรือน, การยางแห่งประเทศไทย, องค์การสวนพฤกษศาสตร์, องค์การสวนสัตว์, สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย, การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, การกีฬาแห่งประเทศไทย, องค์การพิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย	ร้อยละ ๖๐ ของค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการ เท่ากับกลุ่มประเภทกิจการกลุ่มที่ ๑
องค์การสาธารณกุศล สถานพยาบาล และสถานศึกษา ซึ่งประกอบกิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไรตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศตามมาตรา ๔๗ (๗) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร	ร้อยละ ๕๐ ของค่าตอบแทนกลุ่มประเภทกิจการกลุ่มที่ ๑