

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๑/ว ๑๓๔๔๒



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๒

เรื่อง มาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๓๔๓๖ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปลักษณะและแนวทางปฏิบัติการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๒ ฉบับ กำหนดให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียนการจำนอง เหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับ (๑) กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารหรืออาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว โดยราคาซื้อขายไม่เกินหนึ่งล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินหนึ่งล้านบาท และ (๒) กรณีการโอนและการจำนองห้องชุดในอาคารชุด โดยราคาซื้อขายไม่เกินหนึ่งล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินหนึ่งล้านบาท โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๒ จนถึงวันที่ ๒๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวมีลักษณะว่า ต้องเป็นการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเป็นที่ดินพร้อมอาคารหรืออาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรือห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่ซื้อนั้นเพื่อประกันหนี้กู้ยืมเงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าว ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยใหม่หรือเก่าก็ได้ ราคาซื้อขายและจำนองไม่เกิน ๑ ล้านบาท ต่อหน่วย ซึ่งหากราคาซื้อขายเกินกว่า ๑ ล้านบาท จะไม่ได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียม หากเป็นการขายและจำนองที่ดินเปล่า จะไม่ได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และกำหนดเงื่อนไขว่า (๑) มูลค่าจำนองเฉพาะวงเงินค่าที่ดินพร้อมอาคาร อาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรือห้องชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๑ ล้านบาท ต่อหน่วย โดยผู้รับจำนอง (ผู้ให้กู้) ต้องเป็นสถาบันการเงินเท่านั้น และ (๒) การจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยดังกล่าวต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน

ดังนั้น ...

ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยทั้ง ๒ ฉบับ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและการจำนองตามมาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

อนึ่ง เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
กรณีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง
ตามมติคณะรัฐมนตรี
เมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒
(ประกาศกระทรวงมหาดไทย จำนวน ๒ ฉบับ)

๑. เจตนารมณ์

เพื่อสนับสนุนประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่ไม่เกิน ๑ ล้านบาทต่อหน่วย โดยลดภาระให้กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำไปสู่การบรรลุวิสัยทัศน์ “คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่ว และมีคุณภาพชีวิตที่ดี ในปี พ.ศ. ๒๕๗๙ (Housing for all)”

๒. การบังคับใช้

ตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๒ จนถึงวันที่ ๒๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓

๓. หลักเกณฑ์ผู้ซื้อ ต้องเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทยเท่านั้น

๔. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๔.๑ ราคาซื้อขาย และวงเงินจำนองอสังหาริมทรัพย์

(๑) ราคาซื้อขายไม่เกิน ๑ ล้านบาท ต่อหน่วย

(๒) มูลค่าจำนองไม่เกิน ๑ ล้านบาท ต่อหน่วย กรณีซื้อและจำนองในคราวเดียวกัน

กรณีซื้อขายและจำนองเกินกว่า ๑ ล้านบาท ต่อหน่วย ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามปกติทั้งหมด

๔.๒ ประเภทอสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๑) กรณีที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัย <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;">ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนอง ในคราวเดียวกัน</div>	๑. ต้องเป็นที่ดินและอาคารที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว ๒. กรณีขายและจำนองอาคารพร้อมที่ดิน ได้รับลดทั้งอาคารและที่ดินทั้งแปลง ๓. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าว จะได้รับลดเฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๔. ลดให้ทั้งกรณีผู้ประกอบการเป็นผู้โอนและผู้รับโอนรายต่อ ๆ ไปเป็นผู้โอน ๕. ได้ทั้งกรณีอาคารที่อยู่อาศัยใหม่และเก่า
(๒) กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ห้องชุด) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;">ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนอง ในคราวเดียวกัน</div>	๑. ต้องเป็นห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (การขายห้องชุดเป็นห้อง ๆ) ๒. ได้ทั้งกรณีห้องชุดใหม่และเก่า

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๓) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;">ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน(ซื้อขาย)อย่างเดี่ยว ๒. การโอน(ซื้อขาย) แล้วจำนอง ในคราวเดียวกัน</div>	๑. กรณีขายและจำนองเฉพาะอาคารได้รับลดตาม มาตรการนี้ ๒. กรณีขายอาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อม อาคารพาณิชย์ ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๓. ได้ทั้งกรณีอาคารที่อยู่อาศัยใหม่และเก่า

๕. การลดค่าธรรมเนียม

๕.๑ ค่าธรรมเนียมการโอน (ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด) โดยราคาซื้อขายไม่เกิน ๑ ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (หากราคาซื้อขายเกินกว่า ๑ ล้านบาท ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

๕.๒ ค่าธรรมเนียมการจำนอง (อันเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดซึ่งได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการนี้ และต้องจดทะเบียนจำนองพร้อมกับการโอนในคราวเดียวกันเท่านั้น) วงเงินจำนองไม่เกิน ๑ ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๑ ของวงเงินจำนอง เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนอง (หากวงเงินจำนองเกินกว่า ๑ ล้านบาท ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

๕.๓ ผู้โอนเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลก็ได้ ผู้รับโอนต้องเป็นบุคคลธรรมดาเท่านั้น

๕.๔ ผู้รับจำนองต้องเป็นสถาบันการเงินเท่านั้น

๕.๕ การจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนจำนองต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน

๕.๖ การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๖. การเก็บภาษีอากร เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ

๗. ประเภทการจดทะเบียน

๗.๑ การจดทะเบียนประเภทขาย ขายทอดตลาด ขายตามคำสั่งศาล แต่การจดทะเบียนประเภทขายฝาก โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง หรือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๗.๒ การจดทะเบียนประเภทจำนอง

(๑) การจดทะเบียนจำนองต้องสืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการนี้ซึ่งจดทะเบียนภายหลังประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับและได้รับการลดค่าธรรมเนียมการโอนด้วย กรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้หรือรับมรดกแล้วนำมาจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

(๒) ต้องเป็นการจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้ของผู้จำนอง (ซึ่งเป็นผู้ซื้อเท่านั้น) และเฉพาะมูลหนี้ซื้อขายอาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ตามมาตรการนี้เท่านั้น

๘. การหมายเหตุตามมาตรการ

เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒”

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๒