

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การโอนและการจำนอง กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน
ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
ตามมติคณะรัฐมนตรี
เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

๑. เจตนารมณ์

เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่ไม่เกิน ๓ ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งไม่สูงนักเหมาะสมกับศักยภาพของประชาชนแต่ละกลุ่ม โดยรัฐบาลจะสนับสนุนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนอง สำหรับที่อยู่อาศัยใหม่สร้างเสร็จพร้อมอยู่

๒. การบังคับใช้

ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ตั้งแต่วันที่ ๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๒) ถึงวันที่ ๒๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

๓. หลักเกณฑ์ผู้ขาย ต้องเป็น

(๑) ผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หรือ

(๒) ผู้ประกอบการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๔. หลักเกณฑ์ผู้ซื้อ ต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยเท่านั้น

๕. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๕.๑ ราคาซื้อขาย และวงเงินจำนองอสังหาริมทรัพย์

(๑) ราคาซื้อขายไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย

(๒) มูลค่าจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย กรณีจำนองต้องจดทะเบียนขายและจำนองในคราวเดียวกันเท่านั้น

กรณีซื้อขายและจำนองเกินกว่า ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามปกติทั้งหมด

๕.๒ 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. ต้องเป็นที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ๒. กรณีขายและจำนองที่ดินพร้อมอาคาร ได้รับลดทั้งที่ดินและอาคาร ๓. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าว จะได้รับลดเฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๔. ลดให้เฉพาะกรณีที่ซื้อจากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ๕. ได้ลดเฉพาะกรณีที่อยู่อาศัยใหม่ ๖. ที่ดินจัดสรรเปล่าไม่ได้ลดค่าธรรมเนียม

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
<p>(๒) กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ห้องชุด) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"><p style="text-align: center;">ได้ลดสำหรับ</p><ol style="list-style-type: none">๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนอง ในคราวเดียวกัน</div>	<ol style="list-style-type: none">๑. ต้องเป็นห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (การขายห้องชุดเป็นห้อง ๆ)๒. ได้ลดเฉพาะกรณีห้องชุดใหม่๓. ลดให้เฉพาะกรณีซื้อจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนอาคารชุด เท่านั้น

๖. การลดค่าธรรมเนียม

๖.๑ ค่าธรรมเนียมการโอน (ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด) โดยราคาซื้อขายไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (หากราคาซื้อขายเกินกว่า ๓ ล้านบาท ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

๖.๒ ค่าธรรมเนียมการจำนอง (อันเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดซึ่งได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรานี้ และต้องจดทะเบียนจำนองพร้อมกับการโอนในคราวเดียวกันเท่านั้น) วงเงินจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๑ ของวงเงินจำนอง เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนอง (หากวงเงินจำนองเกินกว่า ๓ ล้านบาท ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

๖.๓ การจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนจำนองต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน

๗. การเก็บภาษีอากร หัก ณ ที่จ่าย เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ

๘. ประเภทการจดทะเบียน

๘.๑ การจดทะเบียนประเภทขาย แต่การจดทะเบียนประเภทขายฝาก ขายทอดตลาด ขายตามคำสั่งศาล โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง หรือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๘.๒ การจดทะเบียนประเภทจำนอง

(๑) การจดทะเบียนจำนองต้องสืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรานี้ซึ่งจดทะเบียนภายหลังประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับและได้รับการลดค่าธรรมเนียมการโอนด้วย กรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้หรือรับมรดกแล้วนำมาจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

(๒) ต้องเป็นการจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้ของผู้จำนอง (ซึ่งเป็นผู้ซื้อเท่านั้น) และเฉพาะมูลหนี้ซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด ตามมาตรานี้เท่านั้น

๙. การหมายเหตุตามมาตรการ

เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒”

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
พฤศจิกายน ๒๕๖๒