

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๑/ว ๒๕๐๖๔



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาต
จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามมติคณะรัฐมนตรี
เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๕๐๐๒ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปลักษณะและแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การโอนและการจำนอง กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามมติคณะรัฐมนตรี
เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน
พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๒ ฉบับ กำหนดให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียนการจำนอง
เหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับ (๑) กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัย
ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ จากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดิน
ตามกฎหมาย โดยราคาซื้อขายไม่เกินสามล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาท และ (๒) กรณีการโอน
และการจำนองห้องชุดในอาคารชุด จากผู้ประกอบการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด โดยราคาซื้อขายไม่เกินสามล้านบาท
และวงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาท โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป
(ตั้งแต่วันที่ ๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๒) ถึงวันที่ ๒๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๓ ตามมติคณะรัฐมนตรี
เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวมีหลักเกณฑ์
ว่าต้องเป็นการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว
หรืออาคารพาณิชย์ จากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดิน
โดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หรือห้องชุดตามกฎหมายว่า
ด้วยอาคารชุดจากผู้ประกอบการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดโดยผู้ซื้อต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยเท่านั้น
และการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่ซื้อนั้นเพื่อประกันหนี้กู้ยืมเงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์
หรือห้องชุดดังกล่าวซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยใหม่ ราคาซื้อขายและจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย ซึ่งหากราคาซื้อขาย

/เกินกว่า ๓ ล้านบาท...

เกินกว่า ๓ ล้านบาท จะไม่ได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียม หากเป็นการขายและจำนองที่ดินเปล่าจะไม่ได้
รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และกำหนดเงื่อนไขว่า (๑) มูลค่าจำนองเฉพาะวงเงินค่าที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัย
ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ หรือห้องชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๓ ล้านบาท
ต่อหน่วย และ (๒) หากมีการจำนองจะต้องจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์
หรือห้องชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยดังกล่าวต้องดำเนินการในคราวเดียวกันเท่านั้น

ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและ
การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยทั้ง ๒ ฉบับ ตามหลักเกณฑ์
และเงื่อนไขของมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำ
สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนอง
กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกรณีห้องชุดตามกฎหมาย
ว่าด้วยอาคารชุด ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

อนึ่ง เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงิน
ค่าธรรมเนียม ว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี
เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



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 ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนอง ในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ๒. กรณีขายและจำนองที่ดินพร้อมอาคาร ได้รับลดทั้งที่ดินและอาคาร ๓. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าวจะได้รับลดเฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๔. ลดให้เฉพาะกรณีที่ซื้อจากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ๕. ได้ลดเฉพาะกรณีที่อยู่อาศัยใหม่ ๖. ที่ดินจัดสรรเปล่าไม่ได้ลดค่าธรรมเนียม

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๒) กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ห้องชุด) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนอง ในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (การขายห้องชุดเป็นห้อง ๆ) ๒. ได้ลดเฉพาะกรณีห้องชุดใหม่ ๓. ลดให้เฉพาะกรณีซื้อจากผู้ประกอบการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด 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