

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๑/ว ๒๖๒๔๔



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตราการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๖๒๔๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปลักษณะและแนวทางปฏิบัติการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตราการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ จำนวน ๓ ฉบับ กำหนดให้ลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียนการจำนองเหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับ (๑) กรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย (๒) กรณีการซื้อขายที่ดิน ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย และ (๓) กรณีการซื้อขายห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุด และห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ จนถึงวันที่ ๒๘ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๙ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยทั้ง ๓ ฉบับดังกล่าวได้อย่างถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงจัดทำสรุปลักษณะและแนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตราการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

-/๒. เพื่อให้ทราบว่ามี...

๒. เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่  
ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน)  
หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือ  
ร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๘”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภินันท์ ชัยธานุวงศ์)  
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

## สรุป

### หลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

#### ตามมาตราการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

(ประกาศกระทรวงมหาดไทย ทั้ง ๓ ฉบับ)

#### ๑. เจตนารมณ์

เพื่อการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจำนองจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการเท่านั้น หากมิใช่เพื่อประโยชน์ในการสนับสนุนการซื้อขายตามมาตราการแล้ว ย่อมไม่ได้สิทธิลดค่าธรรมเนียมตามมาตราการนี้

#### ๒. การบังคับใช้

ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๒๘ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๙ (๖ เดือน)

#### ๓. หลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียม

##### ๓.๑ ค่าธรรมเนียมการโอน (ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์)

ค่าธรรมเนียมปกติ	ค่าธรรมเนียมตามมาตราการ
๒% ของราคาประเมินทุนทรัพย์	๐.๐๑% ของราคาประเมินทุนทรัพย์

##### ๓.๒ ค่าธรรมเนียมการจำนอง (อันเนื่องจากการซื้อขายตามมาตราการเท่านั้น)

ค่าธรรมเนียมปกติ	ค่าธรรมเนียมตามมาตราการ
๑% ของราคาจำนอง	๐.๐๑% ของราคาจำนอง (เฉพาะค่าธรรมเนียมจำนองตามประมวลกฎหมายที่ดิน เรียกเก็บอย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท)

๓.๓ ผู้โอนและผู้รับโอน ผู้จำนองและผู้รับจำนอง เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

๓.๔ กรณีอาคารใหม่หรืออาคารเก่า หรือห้องชุดใหม่หรือห้องชุดเก่า ก็ได้รับลดค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกัน

๓.๕ การจำนองตามมาตราการนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งจำนวน

๓.๖ การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๔. การเรียกเก็บภาษีอากร การโอนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการนี้ ให้เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ

#### ๕. ประเภทการจดทะเบียน

๕.๑ การจดทะเบียนประเภทขาย (รวมถึงขายเฉพาะส่วนหรือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน) ขายทอดตลาด ขายตามคำสั่งศาล ได้รับลดค่าธรรมเนียม แต่การจดทะเบียนประเภทขายฝาก โอนชำระหนี้ และโอนชำระหนี้จำนอง ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

### ๕.๒ การจดทะเบียนประเภทจำนอง

(๑) การจดทะเบียนจำนองต้องสืบเนื่องมาจากการซื้อขายซึ่งจดทะเบียนภายหลังประกาศกระทรวงมหาดไทย ใช้บังคับและได้รับการลดค่าธรรมเนียมการโอนด้วย กรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้หรือรับมรดกแล้วนำมาจำนอง **ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม**

(๒) ต้องเป็นการจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้ของผู้จำนอง (ซึ่งเป็นผู้ซื้อเท่านั้น) และเฉพาะมูลหนี้ซื้อขายที่ดิน หรืออาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ตามมาตรการเท่านั้น

### ๖. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๑) <u>กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย</u> (กรณีอาคารอยู่อาศัยที่ไม่ใช่จัดสรร)  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">ได้ลดทั้งการโอน(ซื้อขาย) และ การจำนอง</div>	๑. ต้องเป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ หรือ ๒. อาคารตาม ๑. พร้อมที่ดินซึ่งมิใช่ที่ดินตามกฎหมายจัดสรรที่ดินหรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ๓. กรณีขายและจำนองเฉพาะอาคารเพียงอย่างเดียวได้รับลดด้วย ๔. กรณีขายและจำนองอาคารพร้อมที่ดิน ได้รับลดทั้งอาคารและที่ดินทั้งแปลง ๕. กรณีขายที่ดินเปล่าไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๖. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าว จะได้รับลดเฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลด

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๒) <u>กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน</u> <u>ตามกฎหมาย</u> (กรณีจัดสรร)  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">ได้ลดทั้งการโอน (ซื้อขาย) และ การจำนอง</div>	๑. ลดให้ทั้งกรณีผู้ประกอบการเป็นผู้โอนและผู้รับโอนรายต่อ ๆ ไปเป็นผู้โอน ๒. กรณีขายที่ดินเปล่าที่จัดสรรภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการ หรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ได้รับลด

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
<p>(๒) <u>กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน</u> (กรณีจัดสรร) (ต่อ)</p> <div data-bbox="332 551 670 773" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"><p>ได้ลดทั้งการโอน (ซื้อขาย) และ การจำนอง</p></div>	<p>๓. ลดให้ทั้งอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย</p> <p>๔. กรณีได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินเปล่า (ประเภทขายเฉพาะที่ดิน) แล้วผู้ซื้อสร้างบ้านในที่ดินภายหลัง หากผู้ซื้อจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านต่อไป ได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดินในกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ส่วนบ้านได้รับลดค่าธรรมเนียมในกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยตาม (๑)</p> <p>๕. ขายที่ดินที่แบ่งแยกมาจากที่ดินจัดสรรอีกทีซึ่งขายเป็นที่ดินเปล่าไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการที่ดินจัดสรร เนื่องจากมิได้เป็นที่ดินแปลงย่อยที่แสดงไว้ในแผนผังโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาต ส่วนการขายที่ดินแปลงคงได้รับลดค่าธรรมเนียม แต่หากเป็นการขายที่ดินแปลงแยกพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ ได้รับลดค่าธรรมเนียมกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยตาม (๑)</p>

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
<p>(๓) <u>กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด</u> (ห้องชุด)</p> <div data-bbox="343 1896 645 2140" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"><p>ได้ลดทั้งการโอน (ซื้อขาย) และ การจำนอง</p></div>	<p>๑. ต้องเป็นห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</p> <p>๒. ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (คือกรณีโอนขายห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุด (ขายยกอาคาร) ที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว โดยยังไม่มีจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด)</p> <p>๓. ห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (คือการขายห้องชุดเป็นห้อง ๆ)</p>

๗. การหมายเหตุตามมาตรการ

เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่ มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน) หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติ คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๘”

---

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน  
กรมที่ดิน