

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๔/ว 35287



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด เพื่อสนับสนุนการ
ซื้อขายบ้านมือสอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนอง
ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๔๘
๒. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนอง
ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๔๘

กรมที่ดินขอส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตาม
มาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๔๘ และประกาศ
กระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย
ว่าด้วยอาคารชุด กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ
ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๔๘ ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๒๒
ตอนพิเศษ ๑๓๐ ง เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤศจิกายน
พ.ศ.๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๐ มาเพื่อโปรดทราบ และขอขอมความเข้าใจทางปฏิบัติ
ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาดังนี้

๑. ตามความในข้อ ๑ (๑) ที่ระบุว่า “.....โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
ตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี.....” นั้น มิได้หมายความว่าต้องมีชื่อ
อยู่ในทะเบียนบ้านขณะจดทะเบียนขายเท่านั้น แม้ว่าขณะจดทะเบียนขายผู้ขายจะไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน
แต่ถ้าได้เคยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ก็อยู่ใน
หลักเกณฑ์ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ

๒. การขาย หมายถึง ขายเป็นไปตามคำสั่งศาล โดยผู้จดทะเบียนต้องแสดงหลักฐาน
ทะเบียนบ้านหลังที่ขายซึ่งมีชื่อผู้ขายอยู่ในทะเบียนบ้านตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ
เพื่อประกอบการขอใช้สิทธิลดค่าธรรมเนียมด้วย

๓. ในการจดทะเบียนขาย และการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ที่ได้รับลด
ค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่ส่งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุในคำขอจดทะเบียนฯ

((ท.ถ.๑) ...

(ท.ต.๑) (ท.ต.๑ ก.) เรื่องราวของจดทะเบียนฯ (อ.ช.๑๕) และหนังสือสัญญาขาย ว่า "การจดทะเบียนขาย/ จำนอง รายนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง"

๔. เนื่องจากการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุดตาม ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่ส่งมานี้ กำหนดหลักเกณฑ์ว่า ผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) ดังนั้น การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุดที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่ส่งมาจึงได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามหนังสือกรมสรรพากร ส่วนที่ ๓๓๑๑/๐๐๐๕๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๒ เว้นตามหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๓๓๑๐/ว ๐๐๕๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๒

๕. การลดค่าธรรมเนียมการขายอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่ส่งมานี้ เป็นคนละกรณีกับการยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ ฉะนั้น แม้ว่าการจดทะเบียนขายจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่ส่งมา แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามปกติ เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้กรณีขายบ้านเก่าซื้อบ้านใหม่ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๔) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒๔๑ (พ.ศ. ๒๕๔๖) ข้อ ๒ (๖๒) นั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด เมื่อการขายเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดแล้ว จึงจะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่มีสิทธิไปยื่นเรื่องขอคืนเงินภาษีที่เสียไปต่อสำนักงานสรรพากรพื้นที่ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ

ให้ทราบทั่วกัน
17 พ.ย. 2548

ขอแสดงความนับถือ



(นายพิรพล ไตรทศวิทย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕



ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๘ เห็นชอบมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง และอนุมัติให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรืออาคารชุด เหลือร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างทั่วถึงและเหมาะสมกับสถานะของผู้อาศัยด้วยการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองให้มีสภาพคล่อง

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ว่าจะระยะเวลาดังกล่าวจะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม

(๒) การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อตามมาตรา (๑) ในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘

สำเนาถูกต้อง

ณิชา

นางฉัตรพร สีนุกู ณ ชุขญา

นิติกร ๗

15 พ.ย. 2548

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๒๒ ตอนที่เศษ ๑๓๐ ง ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)



ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตราการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๘ เห็นชอบมาตรการส่งเสริม
ตลาดบ้านมือสอง และอนุมัติให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียน
การจำนองอสังหาริมทรัพย์หรืออาคารชุด เหลือร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้ประชาชน
มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างทั่วถึงและเหมาะสมกับสถานะของผู้อยู่อาศัยด้วยการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง
ให้มีสภาพคล่อง

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ
ศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑) การขายห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมิใช่
อยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้ม
ซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ไม่ว่าจะระยะเวลาดังกล่าวจะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม

(๒) การจดทะเบียนจำนองห้องชุดที่ซื้อตาม (๑) ในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนอง
ที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายห้องชุดนั้น ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราที่กำหนด
ในกฎกระทรวงว่าด้วยค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอาคารชุดออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๖

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา จนถึง
วันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘

สำเนาถูกต้อง

ณัฐพร

นางชัชวราพร พึ่งบุญ ณ อยุธยา

นิติกร ๗

15 พ.ย. 2548

(นางชัชวราพร พึ่งบุญ ณ อยุธยา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๒๒ ตอนที่ ๑๓๐ ง ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)