

ควนทีสุก

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๔๒



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๗ มกราคม ๒๕๖๕

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๐๙๙ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๒ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๕ จำนวน ๒ ฉบับ กำหนดให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียนการจำนองเหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับ (๑) กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว โดยราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกินสามล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาท และ (๒) กรณีการโอนและการจำนองห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกินสามล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาท สำหรับผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทย โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว มีหลักเกณฑ์ว่าต้องเป็นการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว (รวมถึงตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือห้องชุดในอาคารชุด ซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยผู้ซื้อต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยเท่านั้น และการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่ซื้อนั้นเพื่อประกันหนี้กู้ยืมเงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือ

/ห้องชุด...

ห้องชุดดังกล่าว ซึ่งเป็นอาคารใหม่หรืออาคารเก่า หรือห้องชุดใหม่หรือห้องชุดเก่าก็ได้ ราคาที่ซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย และวงเงินจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย ซึ่งหากราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์เกินกว่า ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย จะไม่ได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียมหากเป็นการขายและจำนองที่ดินเปล่าจะไม่ได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และกำหนดเงื่อนไขว่า (๑) มูลค่าจำนองเฉพาะวงเงินค่าอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว (รวมถึงตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือห้องชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย และ (๒) หากมีการจำนองจะต้องจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยดังกล่าว ต้องดำเนินการในคราวเดียวกันเท่านั้น

ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยทั้ง ๒ ฉบับ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

อนึ่ง เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



สิ่งที่ส่งมาด้วย

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมาย
ว่าด้วยอาคารชุด ตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย
ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

๑. เจตนารมณ์

เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่งเสริมการซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยรักษากิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์
และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙

๒. การบังคับใช้

ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ตั้งแต่วันที่ ๑๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๕)
ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

๓. หลักเกณฑ์ผู้ซื้อ ต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยเท่านั้น

๔. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๔.๑ ราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงินจำนองอสังหาริมทรัพย์

(๑) ราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย

(๒) มูลค่าจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย กรณีจำนองต้องจดทะเบียนขายและจำนอง
ในคราวเดียวกันเท่านั้น

กรณีซื้อขายและจำนองเกินกว่า ๓ ล้านบาท ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามปกติทั้งหมด

๔.๒ ประเภทอสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๑) กรณีอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้ว จำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว (รวมถึงตึกแถวด้วย) หรืออาคาร พาณิชย์ ๒. กรณีขายและจำนองเฉพาะอาคารได้รับลด ตามมาตรการนี้ ๓. ได้ทั้งกรณีอาคารใหม่และเก่า
(๒) กรณีที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคาร พาณิชย์ ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้ว จำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว (รวมถึงตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ ๒. กรณีขายและจำนองที่ดินพร้อมอาคาร ได้รับลด ทั้งที่ดินและอาคาร

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
	๓. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าวจะได้รับลดเฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๔. ลดให้ทั้งกรณีที่ดินจากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกรณีซื้อจากบุคคลหรือนิติบุคคลที่มีใช้ผู้จัดสรรที่ดิน ๕. ได้ลดทั้งกรณีอาคารใหม่และเก่า ๖. ที่ดินเปล่าไม่ได้ลดค่าธรรมเนียม
(๓) กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ห้องชุด) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (การขายห้องชุดเป็นห้อง ๆ) ๒. ลดให้ทั้งกรณีผู้ประกอบการเป็นผู้โอนและผู้รับโอนรายต่อ ๆ ไปเป็นผู้โอน ๓. ได้ลดทั้งกรณีห้องชุดใหม่และเก่า

๕. การลดค่าธรรมเนียม

๕.๑ ค่าธรรมเนียมการโอน (ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด) โดยราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ต้องไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตัวอย่างเช่น

- นาย ก ขายที่ดินพร้อมบ้านแฝดให้แก่ นาย ข โดยมีราคาซื้อขาย ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวได้รับลดค่าธรรมเนียม
- นาย ค ขายอาคารพาณิชย์ให้แก่ นาย ง โดยมีราคาซื้อขาย ๒,๙๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๒,๗๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวได้รับลดค่าธรรมเนียม
- นาย A ขายห้องชุด จำนวน ๑ ห้อง ให้แก่ นาย B โดยมีราคาซื้อขาย ๓,๕๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๒,๙๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม
- นาย C ขายที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวให้แก่ นาย D โดยมีราคาซื้อขาย ๒,๙๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๓,๑๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๕.๒ ค่าธรรมเนียมการจำนอง (การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดซึ่งได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการนี้ จะต้องเป็นการจำนองที่สืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด

ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตราการนี้ และต้องจดทะเบียนจำนองพร้อมกับการโอนในคราวเดียวกันเท่านั้น หากการจดทะเบียนโอนซื้อขายไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนจำนองก็ไม่ได้ได้รับลดค่าธรรมเนียมด้วยเช่นกัน หรือกรณีการจดทะเบียนโอนซื้อขายได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตราการนี้ แต่ไม่ได้จดทะเบียนจำนองพร้อมกับการโอนในคราวเดียวกัน (ในวันเดียวกัน) การจดทะเบียนจำนองดังกล่าวก็จะไม่ได้ได้รับลดค่าธรรมเนียม หรือกรณีการจดทะเบียนจำนองอย่างเดียว ไม่ได้ได้รับลดค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด) โดยกรณีที่ได้รับลดค่าธรรมเนียม วงเงินจำนองต้องไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๑ ของวงเงินจำนอง เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนอง ตัวอย่างเช่น

- นาย จ ขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ให้แก่ นาย ฉ โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจำนอง ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งกรณีซื้อขายและกรณีจำนอง

- นาย E ขายที่ดินพร้อมบ้านแถวให้แก่ นาย F โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๒,๙๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจำนอง ๓,๑๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะกรณีซื้อขาย ส่วนกรณีจำนองไม่ได้ได้รับลดค่าธรรมเนียม

- นาย G ขายบ้านเดี่ยวให้แก่ นาย H โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๓,๑๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจำนอง ๓,๑๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวไม่ได้ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งกรณีซื้อขายและกรณีจำนอง

๕.๓ ผู้โอนเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลก็ได้ ผู้รับโอนต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยเท่านั้น

๕.๔ ผู้ขายเป็นบุคคลสัญชาติไทยหรือบุคคลต่างด้าวก็ได้ แต่ผู้ซื้อต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

๕.๕ การจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนจำนองต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน

๖. การเก็บภาษีอากร เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ

๗. ประเภทการจดทะเบียน

๗.๑ การจดทะเบียนประเภทขาย ขายทอดตลาด และขายตามคำสั่งศาล ได้รับลดค่าธรรมเนียม แต่การจดทะเบียนประเภทขายฝาก โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง หรือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน ไม่ได้ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๗.๒ การจดทะเบียนประเภทจำนอง

การจดทะเบียนจำนองต้องสืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการนี้ ซึ่งจดทะเบียนภายหลังประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับและได้รับการลดค่าธรรมเนียมการโอนด้วย กรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้หรือรับมรดกแล้วนำมาจำนองไม่ได้ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๘. การหมายเหตุตามมาตรการ

เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔”

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

มกราคม ๒๕๖๕