

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/วศ๕๐๐



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๑ เมษายน ๒๕๖๘

เรื่อง มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๘๔๗๙ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปลักษณะและแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรือ
อาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด
และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย
ว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด รวม ๒ ฉบับ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ถึงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๘ เพื่อให้จังหวัดแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า สาระสำคัญตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว เป็นการจดทะเบียน
ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว (รวมถึงห้องแถวและ
ตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว และห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคล
อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยผู้ที่ซื้อต้องเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทย และเป็นการ
จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือ
ห้องชุดดังกล่าวในคราวเดียวกัน เพื่อประกันหนี้เงินกู้ยืมเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดข้างต้น ซึ่งเป็น
อาคารหรือห้องชุดมือหนึ่งหรือมือสองก็ได้ โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท
และวงเงินจำนองไม่เกิน ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา โดยให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการซื้อขายและ
การจำนอง ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ถึงวันที่ ๓๐
มิถุนายน ๒๕๖๘ ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและ
การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปลักษณะ

/และแนวทาง...

และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้
ในการปฏิบัติงาน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นางพนิตาวดี ปราชญ์นคร)

รองอธิบดี รักษาการในตำแหน่ง

ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐ - ๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
การโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำหรับที่อยู่อาศัย

๑. เจตนารมณ์

เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และส่งเสริม
การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ
ในภาคอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

๒. การบังคับใช้

มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ถึงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๔

๓. หลักเกณฑ์ผู้ซื้อ ต้องเป็นบุคคลธรรมดาซึ่งมีสัญชาติไทยเท่านั้น

๔. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๔.๑ ราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงินจำนองอสังหาริมทรัพย์

(๑) ราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา

(๒) วงเงินจำนองไม่เกิน ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา กรณีการจำนองต้องเป็นการจดทะเบียนจำนอง
ที่สืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดอันได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตราฯ
และจดทะเบียนจำนองในคราวเดียวกันเท่านั้น

(๓) กรณีซื้อขายโดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์เกินกว่า ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา
ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามปกติทั้งหมด และกรณีจำนองอันเนื่องมาจากการซื้อขาย โดยมีวงเงินจำนองเกินกว่า
๗ ล้านบาท ต่อสัญญา ต้องเสียค่าธรรมเนียมจำนองตามปกติทั้งหมด

๔.๒ ประเภทอสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๑) กรณีอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ได้ลดค่าธรรมเนียมสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้ว จำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว (รวมถึงห้องแถวและตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ ๒. กรณีขายและจำนองเฉพาะอาคาร ได้รับลด ตามมาตราฯนี้ ๓. ได้ลดทั้งกรณีอาคารมือหนึ่งและมือสอง
(๒) กรณีที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ได้ลดค่าธรรมเนียมสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้ว จำนองในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว (รวมถึงห้องแถว และตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ ๒. กรณีขายและจำนองที่ดินพร้อมอาคาร ได้รับลด ทั้งที่ดินและอาคาร

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
	๓. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าว ในสัญญาฉบับเดียวกัน จะได้รับลดค่าธรรมเนียม เฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลง ที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๔. กรณีขายที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว โดยขาย รวมกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นนอกจากประเภท ที่กำหนดไว้ในประกาศฯ ในสัญญาฉบับเดียวกัน จะได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดินพร้อมอาคาร ตามประเภทที่กำหนดไว้ในประกาศฯ เท่านั้น ส่วน อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับ ลดค่าธรรมเนียม ๕. ลดให้ทั้งกรณีที่ดินซื้อจากผู้จัดสรรที่ดินตาม กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกรณีซื้อจาก บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีใช้ผู้จัดสรรที่ดินฯ ๖. ได้ลดทั้งกรณีอาคารมือหนึ่งและมือสอง ๗. ที่ดินเปล่าไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม
(๓) กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ได้ลดค่าธรรมเนียมสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนอง ในคราวเดียวกัน	๑. ต้องเป็นห้องชุดในอาคารชุดที่จดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ๒. ลดให้ทั้งกรณีที่ดินซื้อจากผู้ประกอบการอาคารชุด และกรณีซื้อจากบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่มีใช้ ผู้ประกอบการอาคารชุด ๓. ได้ลดทั้งกรณีห้องชุดมือหนึ่งและมือสอง

๕. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

๕.๑ ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนโอนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคาร ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว (รวมถึงห้องแถว และตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือห้องชุด ซึ่งมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของราคา ประเมินทุนทรัพย์ ตัวอย่างเช่น

- นาย ก ขายที่ดินพร้อมบ้านแฝดให้แก่ นาย ข โดยมีราคาซื้อขาย ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม
- นางสาว ค ขายอาคารพาณิชย์ให้แก่ นางสาว ง โดยมีราคาซื้อขาย ๖,๕๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๖,๕๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม
- นาง จ ขายห้องชุดให้แก่ นาง ฉ โดยมีราคาซื้อขาย ๖,๕๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมิน ทุนทรัพย์ ๖,๕๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม
- นาย ช ขายตึกแถวให้แก่ นางสาว ญ โดยมีราคาซื้อขาย ๗,๕๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคา ประเมินทุนทรัพย์ ๖,๕๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

- นาง ท ขายที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยวให้แก่ นาย ด โดยมีราคาซื้อขาย ๖,๕๐๐,๐๐๐ บาท และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๗,๑๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๕.๒ ค่าธรรมเนียมการจ้างการจดทะเบียนจ้างอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่จะได้รับลดค่าธรรมเนียม จะต้องเป็นการจ้างที่สืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตราการนี้ในคราวเดียวกันเท่านั้น โดยวงเงินจ้างต้องไม่เกิน ๗ ล้านบาท **ต่อสัญญา** ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๑ ของวงเงินจ้าง **เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจ้าง** ตัวอย่างเช่น

- นาย ต ขายที่ดินสองแปลงพร้อมบ้านเดี่ยวหนึ่งหลังซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินดังกล่าว (บ้านเดี่ยวหนึ่งหลังปลูกครอบอยู่บนที่ดินสองแปลง) ให้แก่นาย ถ ซึ่งทำสัญญาขายรวมในฉบับเดียวกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจ้าง ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งกรณีซื้อขายและกรณีจ้าง

- นาง ธ ขายที่ดินหนึ่งแปลงพร้อมบ้านเดี่ยวสองหลัง หรือขายที่ดินหนึ่งแปลงพร้อมบ้านเดี่ยวสามหลัง ให้แก่นาง น ซึ่งแต่ละกรณีดังกล่าวข้างต้นได้ทำสัญญาขายรวมในฉบับเดียวกัน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๖,๕๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจ้าง ๖,๕๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งกรณีซื้อขายและกรณีจ้าง

- นางสาว บ ขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ โดยขายรวมกับสิ่งปลูกสร้างอื่นนอกจากประเภทที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฯ เช่น โรงเลี้ยงสัตว์ โรงเพาะเห็ด โกดังเก็บสินค้า อาคารสำนักงาน หรือโรงงาน หรือกรณีขายรวมกับที่ดินเปล่าหลายแปลง ให้แก่นางสาว ผ ซึ่งแต่ละกรณีดังกล่าวได้ทำสัญญาขายรวมในฉบับเดียวกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๖,๕๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจ้าง ๖,๕๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมซื้อขายและจ้าง เฉพาะที่ดินและอาคารพาณิชย์เท่านั้น ส่วนโรงเลี้ยงสัตว์ โรงเพาะเห็ด โกดังเก็บสินค้า อาคารสำนักงาน หรือโรงงาน หรือที่ดินเปล่าแม้ขายรวมกันก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด

- นาย พ ขายที่ดินพร้อมบ้านแถวให้แก่ นาง ม โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๖,๕๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจ้าง ๗,๑๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะกรณีซื้อขาย ส่วนกรณีจ้างไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

- นางสาว ย ขายอาคารพาณิชย์ให้แก่ นาย ร โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ ๗,๑๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจ้าง ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งกรณีซื้อขายและกรณีจ้าง

ทั้งนี้ กรณีซื้อขายอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ในสัญญา โดยมีส่วนที่ไม่ได้อยู่ในหลักเกณฑ์ตามประกาศฯ รวมอยู่ด้วย และมีการจ้างที่สืบเนื่องมาจากการซื้อขายตามมาตราการดังกล่าวในคราวเดียวกัน ให้คำนวณวงเงินจ้างในส่วนที่ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียมโดยวิธีเทียบบัญญัติไตรยางค์ ตามอัตราส่วนของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่อยู่ในหลักเกณฑ์

๖. การเก็บภาษีอากร เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ

๗. ประเภทการจดทะเบียน

๗.๑ การจดทะเบียนประเภทขาย ขายทอดตลาด และขายตามคำสั่งศาล ได้รับลดค่าธรรมเนียม ส่วนการจดทะเบียนประเภทขายเฉพาะส่วน ขายฝาก โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง หรือกรรมสิทธิ์รวม มีค่าตอบแทน ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๗.๒ การจดทะเบียนประเภทจำนอง

การจดทะเบียนจำนองต้องสืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการนี้ กรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้หรือรับมรดกแล้วนำมาจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๘. การหมายเหตุตามมาตราการ

เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ในการจดทะเบียนซื้อขายให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด”

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๑ เมษายน ๒๕๖๘