

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๖๖๖



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
และห้องชุดตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๖๘๔ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๑
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๘๗ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๑
สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างวิธีการคำนวณเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองอาคารประเภทบ้านเดี่ยว
บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ พร้อมที่ดินหลายแปลง แต่อาคารนั้นตั้งอยู่
บนที่ดินบางแปลง

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน
และการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และวันที่ ๒๒ เมษายน
๒๕๕๑ มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับข้อหารือจากประชาชนและสำนักงานที่ดินหลายแห่งว่า กรณีดังต่อไปนี้
อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีหรือไม่

๑. การจดทะเบียนประเภท “ขายเฉพาะส่วน” และ “กรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน)”
๒. การจดทะเบียนขายและจำนองอาคารที่อยู่อาศัย (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว
หรืออาคารพาณิชย์) พร้อมที่ดินหลายแปลง (ที่อยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันหรือไม่ติดต่อกัน) ซึ่งมีเนื้อที่
รวมกันไม่เกินหนึ่งไร่ และมีใช้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดิน
โดยทางราชการหรือองค์กรของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย แต่ปรากฏว่า
อาคารนั้นตั้งอยู่บนที่ดินเพียงบางแปลงเท่านั้น

/ต.

๓. การจดทะเบียนขายที่ดินแปลงที่แบ่งแยกมาจากที่ดินจัดสรรพร้อมกับอาคารที่อยู่อาศัย (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์)

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. โดยที่การลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ห้องชุด และอาคารสำนักงานตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร ตลอดจนเพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และการจดทะเบียนประเภทขายเฉพาะส่วนและประเภทกรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน) ก็จัดอยู่ในประเภทขาย ดังนั้น การลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวจึงครอบคลุมไปถึงการจดทะเบียนประเภทขายเฉพาะส่วนและกรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน) ด้วย

๒. กรณีขายและจำนองอาคารที่อยู่อาศัย (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์) พร้อมทั้งดินหลายแปลง (ที่อยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันหรือไม่ติดต่อกัน) ซึ่งมีเนื้อที่รวมกันไม่เกินหนึ่งไร่ และมีใช้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย แต่ปรากฏว่าอาคารนั้นตั้งอยู่บนที่ดินเพียงบางแปลงเท่านั้น กรณีเช่นนี้ การโอนขายจะได้รับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ เฉพาะการจดทะเบียนอาคารพร้อมที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งของอาคารซึ่งมีเนื้อที่รวมกันไม่เกินหนึ่งไร่เท่านั้น ส่วนที่ดินแปลงที่มีใช้ที่ตั้งของอาคาร แม้จะขายรวมกันเป็นสัญญาขายฉบับเดียวกันต้องถือเป็นที่ดินเปล่า ซึ่งการขายที่ดินเปล่าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ แต่อย่างใด สำหรับกรณีที่มีการจำนองต่อมาด้วย วิธีการคำนวณเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองในกรณีนี้จะได้รับลดค่าธรรมเนียมการจำนองเฉพาะอาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารซึ่งมีเนื้อที่รวมกันไม่เกินหนึ่งไร่ตามหลักเกณฑ์เท่านั้น ส่วนอื่นนอกจากนี้ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราปกติ ทั้งนี้ การคำนวณให้ใช้วิธีเทียบบัญชีนิติไตรยางค์ตามตัวอย่างที่ส่งมาพร้อมนี้

๓. กรณีแบ่งแยกที่ดินจัดสรร แล้วจดทะเบียนขายที่ดินแปลงแยก ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ ได้รับลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ เนื่องจากที่ดินแปลง

ที่แยกจากที่ดินจัดสรรมิใช่ที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต และการขายที่ดินเปล่าก็ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ แต่ถ้าเป็นการขายที่ดินแปลงแยกนั้นพร้อมกับอาคารที่อยู่อาศัย (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์) ย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและส่งเจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

ตัวอย่างวิธีการคำนวณเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนอง
กรณีจำนองอาคารที่อยู่อาศัย (ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์)
พร้อมที่ดินหลายแปลง แต่อาคารนั้นตั้งอยู่บนที่ดินเพียงบางแปลง

กรณีตัวอย่าง จำนองบ้านเดี่ยวสองชั้น พร้อมที่ดินจำนวน ๓ แปลงซึ่งอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน (หรือไม่ติดต่อกัน) จำนวนเงินจำนอง ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท

ข้อมูลประกอบการพิจารณา

๑. บ้านและที่ดินที่จำนองไม่ได้อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและไม่ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
๒. ผู้จำนองซื้อบ้านและที่ดินที่จำนองมาในระหว่างมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ ใช้บังคับ (มติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ถึงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๒)
๓. ที่ดินทั้งสามแปลงมีเนื้อที่รวมกันไม่เกินหนึ่งไร่ แต่บ้านตั้งอยู่บนที่ดินสองแปลงเท่านั้น ส่วนอีกแปลงเป็นที่ดินเปล่า

๔. ราคาประเมินบ้าน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท ที่ดินแปลงละ ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ราคาประเมินบ้าน และที่ดินรวมกันเท่ากับ ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท

หลักเกณฑ์ แม้บ้านและที่ดินที่จำนองไม่ได้อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและไม่ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย แต่เมื่อเป็นการจำนองบ้านเดี่ยวสองชั้นพร้อมที่ดินที่ซื้อมาในระหว่างมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ใช้บังคับ กรณีย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ เฉพาะบ้านและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของบ้านจำนวน ๒ แปลงซึ่งมีเนื้อที่ไม่เกินหนึ่งไร่ ส่วนที่ดินอีกแปลงที่ไม่ได้เป็นที่ตั้งบ้านถือเป็นที่ดินเปล่า ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราปกติ

วิธีการคำนวณหาจำนวนเงินจำนองที่ได้รับลดค่าธรรมเนียม หาค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินจำนองบ้านพร้อมที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งบ้านซึ่งจะได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ โดยนำจำนวนเงินจำนองทั้งหมดคือ ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท คูณด้วยราคาประเมินบ้านและที่ดิน ๒ แปลงที่เป็นที่ตั้งของบ้าน คือ ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท หาดด้วยราคาประเมินบ้านและที่ดินทั้งหมดรวมกันคือ ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท

สูตรการคำนวณ

$$\begin{aligned} & \text{จำนวนทุนทรัพย์จำนองที่ได้รับลดค่าธรรมเนียม} = \\ & = \frac{(\text{จำนวนเงินจำนองทั้งหมด}) \times (\text{ราคาประเมินบ้าน} + \text{ที่ดินเฉพาะแปลงที่ตั้งอาคาร (เนื้อที่รวมไม่เกินหนึ่งไร่)})}{(\text{ราคาประเมินบ้าน} + \text{ที่ดินทั้งหมด})} \\ & = \frac{๔,๐๐๐,๐๐๐ \times ๔,๐๐๐,๐๐๐}{๕,๐๐๐,๐๐๐} \\ & = ๓,๒๐๐,๐๐๐ \text{ บาท เป็นจำนวนเงินจำนองที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ จำนวนเงินจำนองที่เหลือ } ๘๐๐,๐๐๐ \text{ บาท เรียกเก็บในอัตราปกติ} \end{aligned}$$