

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

๑. เจตนารมณ์

เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่งเสริมการซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยรักษากิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์
และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 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 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;">ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้ว จำนองในคราวเดียวกัน</div>	๑. ต้องเป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว (รวมถึงตึกแถวด้วย) หรืออาคาร พาณิชย์ ๒. กรณีขายและจำนองเฉพาะอาคารได้รับลด ตามมาตรการนี้ ๓. ได้ทั้งกรณีอาคารใหม่และเก่า
(๒) กรณีที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคาร พาณิชย์ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;">ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้ว จำนองในคราวเดียวกัน</div>	๑. ต้องเป็นที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว (รวมถึงตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ ๒. กรณีขายและจำนองที่ดินพร้อมอาคาร ได้รับลด ทั้งที่ดินและอาคาร

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
	<p>๓. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าว จะได้รับลดเฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม</p> <p>๔. ลดให้ทั้งกรณีซื้อจากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกรณีซื้อจากบุคคลหรือนิติบุคคลที่มีผู้จัดสรรที่ดิน</p> <p>๕. ได้ลดทั้งกรณีอาคารใหม่และเก่า</p> <p>๖. ที่ดินเปล่าไม่ได้ลดค่าธรรมเนียม</p>
<p>(๓) กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ห้องชุด) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>ได้ลดสำหรับ</p> <p>๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว</p> <p>๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนองในคราวเดียวกัน</p> </div>	<p>๑. ต้องเป็นห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (การขายห้องชุดเป็นห้อง ๆ)</p> <p>๒. ลดให้ทั้งกรณีผู้ประกอบการเป็นผู้โอนและผู้รับโอนรายต่อ ๆ ไปเป็นผู้โอน</p> <p>๓. ได้ลดทั้งกรณีห้องชุดใหม่และเก่า</p>

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

/ที่ได้รับ...

ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตราการนี้ และต้องจดทะเบียนจำนองพร้อมกับการโอนในคราวเดียวกันเท่านั้น หากการจดทะเบียนโอนซื้อขายไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนจำนองก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียมด้วยเช่นกัน หรือกรณีการจดทะเบียนโอนซื้อขายได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตราการนี้ แต่ไม่ได้จดทะเบียนจำนองพร้อมกับการโอนในคราวเดียวกัน (ในวันเดียวกัน) การจดทะเบียนจำนองดังกล่าวก็จะไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม หรือกรณีการจดทะเบียนจำนองอย่างเดียว ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด) 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 ส่วนกรณีจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

- นาย G ขายบ้านเดี่ยวให้แก่ นาย H โดยมีราคาซื้อขายและมีราคาประเมินทุนทรัพย์ ๓,๑๐๐,๐๐๐ บาท และมีวงเงินจำนอง ๓,๑๐๐,๐๐๐ บาท กรณีดังกล่าวไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งกรณีซื้อขายและกรณีจำนอง

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 ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๗.๒ การจดทะเบียนประเภทจำนอง

การจดทะเบียนจำนองต้องสืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการนี้ ซึ่งจดทะเบียนภายหลังประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับและได้รับการลดค่าธรรมเนียมการโอนด้วยกรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้หรือรับมรดกแล้วนำมาจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๘. การหมายเหตุตามมาตรการ

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

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

มกราคม ๒๕๖๕