

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๔๘๒



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ  
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ  
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาต  
จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามมติคณะรัฐมนตรี  
เมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๔๘๑ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปลักษณะและแนวทางการปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
การโอนและการจำนอง กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วย  
การจัดสรรที่ดิน และกรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามมติคณะรัฐมนตรี  
เมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์  
พ.ศ. ๒๕๖๔ จำนวน ๒ ฉบับ กำหนดให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียน  
การจำนองเหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับ (๑) กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดิน  
พร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ จากผู้จัดสรรที่ดิน  
ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล  
ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย โดยราคาซื้อขายไม่เกินสามล้านบาท และวงเงินจำนอง  
ไม่เกินสามล้านบาทและ (๒) กรณีการโอนและการจำนองห้องชุดในอาคารชุด จากผู้ประกอบการที่ขอจดทะเบียน  
อาคารชุด โดยราคาซื้อขายไม่เกินสามล้านบาทและวงเงินจำนองไม่เกินสามล้านบาท โดยให้มีผลใช้บังคับ  
ตั้งแต่วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ตั้งแต่วันที่ ๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๔) ถึงวันที่  
๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔) ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้พนักงาน  
เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว  
มีหลักเกณฑ์ว่าต้องเป็นการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด  
บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ จากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดิน  
โดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หรือห้องชุดตามกฎหมาย  
ว่าด้วยอาคารชุดจากผู้ประกอบการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดโดยผู้ซื้อต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยเท่านั้น  
และการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่ซื้อนั้นเพื่อประกันหนี้กู้ยืมเงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าว  
ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยใหม่ ราคาที่ซื้อขายและจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วยซึ่งหากราคาซื้อขายเกินกว่า ๓ ล้านบาท

/จะไม่ได้...

จะไม่ได้รับสิทธิลดหย่อนค่าธรรมเนียม หากเป็นการขายและจำนองที่ดินเปล่าจะไม่ได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียม และกำหนดเงื่อนไขว่า (๑) มูลค่าจำนองเฉพาะวงเงินค่าที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ หรือห้องชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย และ (๒) หากมีการจำนอง จะต้องจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ หรือห้องชุดซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยดังกล่าว ต้องดำเนินการในคราวเดียวกันเท่านั้น

ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยทั้ง ๒ ฉบับ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกันจึงได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและกรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

อนึ่ง เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



สิ่งที่ส่งมาด้วย

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
การโอนและการจำนอง กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน  
ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด  
ตามมติคณะรัฐมนตรี  
เมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔

๑. เจตนารมณ์

เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รวมถึงช่วยรักษา  
กิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ในสถานการณ์  
การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙

๒. การบังคับใช้

ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ตั้งแต่วันที่ ๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๔)  
ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

๓. หลักเกณฑ์ผู้ขาย ต้องเป็น

(๑) ผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการ  
หรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หรือ

(๒) ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๔. หลักเกณฑ์ผู้ซื้อ ต้องเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยเท่านั้น

๕. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

๕.๑ ราคาซื้อขาย และวงเงินจำนองอสังหาริมทรัพย์

(๑) ราคาซื้อขายไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย

(๒) มูลค่าจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย กรณีจำนองต้องจดทะเบียนขายและจำนอง  
ในคราวเดียวกันเท่านั้น

กรณีซื้อขายและจำนองเกินกว่า ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามปกติทั้งหมด

๕.๒ ประเภทอสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๑) กรณีที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัย <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;">ได้ลดสำหรับ ๑. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว ๒. การโอน (ซื้อขาย) แล้ว จำนองในคราวเดียวกัน</div>	๑. ต้องเป็นที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการ จัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ๒. กรณีขายและจำนองที่ดินพร้อมอาคาร ได้รับลด ทั้งที่ดินและอาคาร ๓. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าว จะได้รับลดเฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับ ลดค่าธรรมเนียม

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
	<p>๔. ลดให้เฉพาะกรณีที่ดินจากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย</p> <p>๕. ได้ลดเฉพาะกรณีที่อยู่อาศัยใหม่</p> <p>๖. ที่ดินจัดสรรเปล่าไม่ได้ลดค่าธรรมเนียม</p>
<p>(๒) กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ห้องชุด) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย</p> <div data-bbox="341 674 746 860" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"><p style="text-align: center;">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. ได้ลดเฉพาะกรณีห้องชุดใหม่</p> <p>๓. ลดให้เฉพาะกรณีซื้อจากผู้ประกอบการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด เท่านั้น</p>

**๖. การลดค่าธรรมเนียม**

๖.๑ ค่าธรรมเนียมการโอน (ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด) โดยราคาซื้อขายไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (หากราคาซื้อขายเกินกว่า ๓ ล้านบาท ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

๖.๒ ค่าธรรมเนียมการจำนอง (อันเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดซึ่งได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรานี้ และต้องจดทะเบียนจำนองพร้อมกับการโอนในคราวเดียวกันเท่านั้น) วงเงินจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๑ ของวงเงินจำนอง เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนอง (หากวงเงินจำนองเกินกว่า ๓ ล้านบาท ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

๖.๓ การจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนจำนองต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน

**๗. การเก็บภาษีอากร หัก ณ ที่จ่าย เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ**

**๘. ประเภทการจดทะเบียน**

๘.๑ การจดทะเบียนประเภทขาย แต่การจดทะเบียนประเภทขายฝาก ขายทอดตลาด ขายตามคำสั่งศาล โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง หรือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

**๘.๒ การจดทะเบียนประเภทจำนอง**

(๑) การจดทะเบียนจำนองต้องสืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรานี้ ซึ่งจดทะเบียนภายหลังประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับและได้รับการลดค่าธรรมเนียมการโอนด้วยกรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้หรือรับมรดกแล้วนำมาจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

(๒) ต้องเป็นการจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้ของผู้จำนอง (ซึ่งเป็นผู้ซื้อเท่านั้น) และเฉพาะมูลหนี้ซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด ตามมาตรานี้เท่านั้น

๙. การหมายเหตุตามมาตรการ

เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจ้าง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๔”

-----  
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน  
กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔