

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

กรณีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

(ประกาศกระทรวงมหาดไทย จำนวน 2 ฉบับ)

ที่มา : กรมที่ดิน

1. เจตนารมณ์

เพื่อสนับสนุนประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่ไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อหน่วย โดยลดภาระให้กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำไปสู่การบรรลุวิสัยทัศน์ "คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่วและมีคุณภาพชีวิตที่ดี ในปี พ.ศ. 2579 (Housing for all)"

2. การบังคับใช้

ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน พ.ศ. 2562 จนถึงวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2563

3. หลักเกณฑ์ผู้ซื้อ

ต้องเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทยเท่านั้น

4. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

4.1 ราคาซื้อขาย และวงเงินจำนองอสังหาริมทรัพย์

(1) ราคาซื้อขายไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อหน่วย

(2) มูลค่าจำนองไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อหน่วย

กรณีซื้อขายและจำนองเกินกว่า 1 ล้านบาท ต่อหน่วย ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามปกติทั้งหมด

4.2 ประเภทสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์

ประเภทสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(1) ทรัพย์สินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัย ได้ลดสำหรับ 1. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว 2. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนองในคราวเดียว	1. ต้องเป็นที่ดินและอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว 2. กรณีขายและจำนองอาคารพร้อมที่ดิน ได้รับลดทั้งอาคารและที่ดินทั้งแปลง 3. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าวจะได้รับลดเฉพาะที่ดินแปลงที่เป็น ที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม 4. ลดให้ทั้งกรณีผู้ประกอบการเป็นผู้โอนและผู้รับโอนรายต่อๆ ไปเป็นผู้โอน 5. ได้ทั้งกรณีอาคารที่อยู่อาศัยใหม่และเก่า
(2) ทรัพย์สินห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ห้องชุด) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย ได้ลดสำหรับ 1. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว 2. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนองในคราวเดียว	1. ต้องเป็นห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (การขายห้องชุดเป็นห้องๆ) 2. ได้ทั้งกรณีห้องชุดใหม่และเก่า
(3) ทรัพย์สินสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว ได้ลดสำหรับ 1. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว 2. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนองในคราวเดียว	1. กรณีขายและจำนองเฉพาะอาคารได้รับลดตามมาตรานี้ 2. กรณีขายอาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม 3. ได้ทั้งกรณีอาคารที่อยู่อาศัยใหม่และเก่า

5. การลดค่าธรรมเนียม

5.1 ค่าธรรมเนียมการโอน (ซื้อขายสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด) โดยราคาซื้อขายไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (หากราคาซื้อขายเกิน 1 ล้านบาท ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

5.2 ค่าธรรมเนียมการจำนอง (อันเนื่องมาจากการซื้อขายสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดซึ่งได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรานี้ และต้องจดทะเบียนจำนองพร้อมกับการโอนในคราวเดียวเท่านั้น) วงเงินจำนอง

ไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับค่าธรรมเนียมจากร้อยละ 1 ของวงเงินจำนอง เหลือร้อยละ 0.01 ของวงเงินจำนอง (หากวงเงินเกินกว่า 1 ล้านบาท) ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

- 5.3 ผู้โอนเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลก็ได้ ผู้รับโอนต้องเป็นบุคคลธรรมดาเท่านั้น
- 5.4 ผู้รับจำนองต้องเป็นสถาบันการเงินเท่านั้น
- 5.5 การจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนจำนองต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน
- 5.6 การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

6. การเก็บภาษีอากร

เรียกเก็บภาษีตามปกติ

7. ประเภทการจดทะเบียน

7.1 การจดทะเบียนประเภทขาย ขายทอดตลาด ขายตามคำสั่งศาล แต่การจดทะเบียนประเภทขายฝาก โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง หรือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน ไม่ได้รับค่าธรรมเนียม

7.2 การจดทะเบียนประเภทจำนอง

(1) การจดทะเบียนจำนองต้องสืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการ นี้ซึ่งจดทะเบียนภายหลังประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับและได้รับการลดค่า ธรรมเนียมการโอนด้วย กรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้หรือรับมรดกแล้วนำมาจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

(2) ต้องเป็นการจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันนี้ของผู้จำนอง (ซึ่งเป็นผู้ซื้อเท่านั้น) และเฉพาะมูลหนี้ซื้อขายอาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ตามมาตรานี้เท่านั้น

8. การหมายเหตุตามมาตราการ

เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมว่า "การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ 0.01 ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ. 2562"
