

สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การโอนและการจำนอง กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน

ตามมติคณะรัฐมนตรี

เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2562

1. เจตนารมณ์

เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท ต่อหน่วย ซึ่งไม่สูงนักเหมาะสมกับศักยภาพของประชาชนแต่ละกลุ่ม โดยรัฐบาลจะสนับสนุนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนอง สำหรับที่อยู่อาศัยใหม่สร้างเสร็จพร้อมอยู่

2. การบังคับใช้

ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562) ถึงวันที่ 24 ธันวาคม 2563.

3. หลักเกณฑ์ผู้ขาย ต้องเป็น

(1) ผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หรือ

(2) ผู้ประกอบการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

4. หลักเกณฑ์ผู้ซื้อ

ต้องเป็นบุคคลธรรมดา สัญชาติไทย เท่านั้น

5. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

5.1 ราคาซื้อขาย และวงเงินจำนองอสังหาริมทรัพย์

(1) ราคาซื้อขายไม่เกิน 3 ล้านบาท ต่อหน่วย

(2) มูลค่าจำนองไม่เกิน 3 ล้านบาท ต่อหน่วย กรณีจำนองต้องจดทะเบียนขายและจำนองในคราวเดียวกันเท่านั้น

กรณีซื้อขายและจำนองเกินกว่า 3 ล้านบาท ต่อหน่วย ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามปกติทั้งหมด

5.2 ประเภทอสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(1) ที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัย	1. ต้องเป็นที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
ได้ลดสำหรับ	2. กรณีขายและจำนองที่ดินพร้อมอาคาร ได้รับลดทั้งที่ดินและอาคาร
1. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว	3. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าว จะได้รับลดเฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม
2. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนองในคราวเดียวกัน	4.. ลดให้เฉพาะกรณีที่ดินที่ซื้อจากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
	5. ได้ลดเฉพาะกรณีที่อยู่อาศัยใหม่
	6. ที่ดินจัดสรรเปล่าไม่ได้ลดค่าธรรมเนียม
(2) กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ห้องชุด) ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย	1. ต้องเป็นห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (การขายห้องชุดเป็นห้องๆ)
ได้ลดสำหรับ	2. ได้ลดเฉพาะกรณีห้องชุดใหม่
1. การโอน (ซื้อขาย) อย่างเดียว	3. ลดให้เฉพาะกรณีซื้อจากผู้ประกอบการที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด เท่านั้น
2. การโอน (ซื้อขาย) แล้วจำนองในคราวเดียวกัน	

6. การลดค่าธรรมเนียม

6.1 ค่าธรรมเนียมการโอน (ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด) โดยราคาซื้อขายไม่เกิน 3 ล้านบาท ต่อหน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (หากราคาซื้อขายเกินกว่า 3 ล้านบาท ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

6.2 ค่าธรรมเนียมการจำนอง (อันเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดซึ่งได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการนี้ และต้องจดทะเบียนจำนองพร้อมกับการโอนในคราวเดียวกันเท่านั้น) วงเงินจำนองไม่เกิน 3 ล้านบาท ต่อ

หน่วย ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ 1 ของวงเงินจำนอง เหลือร้อยละ 0.01 ของวงเงินจำนอง (หากวงเงินจำนองเกินกว่า 3 ล้านบาท ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม)

6.3 การจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนจำนองต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน

7. การเก็บภาษีอากร หัก ณ ที่จ่าย เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ

8. ประเภทการจดทะเบียน

8.1 การจดทะเบียนประเภทขาย แต่การจดทะเบียนประเภทขายฝาก ขายทอดตลาด ขายตามคำสั่งศาล โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง หรือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

8.2 การจดทะเบียนประเภทจำนอง

(1) การจดทะเบียนจำนองต้องสืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราที่ซึ่งจดทะเบียนภายหลังประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับและได้รับการลดค่าธรรมเนียมการโอนด้วย กรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้หรือรับมรดกแล้วนำมาจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

(2) ต้องเป็นการจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้ของผู้จำนอง (ซึ่งเป็นผู้ซื้อเท่านั้น) และเฉพาะมูลหนี้ซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด ตามมาตราที่เท่านั้น

9. การหมายเหตุตามมาตรา

เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมด้านบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมว่า "การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ 0.01 ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2562

.....