ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๔๘๓



กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๐ เมษายน ๒๕๖๗

เรื่อง มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และการเตรียมการเพื่อรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก (Thailand Vision)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๖๙๓๕ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด ตามมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และการเตรียมการเพื่อรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก (Thailand Vision)

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนากฎกระทรวงยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด และเพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๖ พ.ศ. ๒๕๖๗ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์หรือที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ และการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด รวมจำนวน ๔ ฉบับ ซึ่งมีสาระสำคัญยกเลิกมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี ๒๕๖๗ เดิม และกำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าวในคราวเดียวกัน ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือห้องชุดในอาคารชุด ซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน ๗ ล้านบาท สำหรับผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทย มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไปถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินจึงขอแจ้งจังหวัดว่า การลดค่าธรรมเนียมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดดังกล่าว มีหลักเกณฑ์ว่า ต้องเป็นการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว (รวมถึงห้องแถวและตึกแถวด้วย) หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว และห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยผู้ที่ซื้อต้องเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทย และการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดอันเนื่องมาจาก

/การจดทะเบียน...

การจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดดังกล่าวในคราวเดียวกัน เพื่อประกันหนี้เงินกู้ยืมเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดข้างต้น ซึ่งเป็นอาคารหรือห้องชุดมือหนึ่งหรือมือสองก็ได้ โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการซื้อขายและการจำนอง ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ทั้ง ๒ ฉบับ ถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงาน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และเพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สรุปหลักเกณฑ์แนวทางปฏิบัติฯ