

## ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๘๗



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๗ พฤษภาคม ๒๕๕๑

เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๑๑๖๘๑ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างวิธีการคำนวณเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองกรณี จำนองอาคารประเภท

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ พร้อมที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารที่มี

เนื้อที่ทั้งแปลงเกินหนึ่งไร่

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บ  
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขาย  
อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๑  
มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

โดยที่การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่  
๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาตามหนังสือที่อ้างถึง  
เป็นการให้สิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจากมาตรการกระตุ้นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมติคณะรัฐมนตรี  
เมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ เพื่อให้การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นไป  
ตามเจตนารมณ์ในประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และวันที่ ๓๐ เมษายน  
๒๕๕๑ จึงขอแจ้งหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติเปรียบเทียบระหว่างการลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการ  
กระตุ้นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และมาตรการเพิ่มเติม  
ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. หลักเกณฑ์การได้สิทธิลดค่าธรรมเนียม

๑.๑ มาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๑ ต้องเป็นที่ดิน อาคาร (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์) หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

๑.๒ มาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ และประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๑ ต้องเป็นอาคาร (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์) หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ไม่เกิน ๑ ไร่ และมีใช้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

๒. เปรียบเทียบการได้สิทธิระหว่างมาตรการตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ กับมาตรการเพิ่มเติมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑

๒.๑ กรณีขายและจำนองที่ดินเปล่า

๒.๑.๑ ที่ดินเปล่าเป็นที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑

๒.๑.๒ ที่ดินเปล่ามิใช่ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ไม่ได้ได้รับลดค่าธรรมเนียม เนื่องจากตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ มิได้กำหนดให้การขายและจำนองที่ดินเปล่าได้รับลดค่าธรรมเนียม

๒.๒ กรณีขายและจำนองอาคารเพียงอย่างเดียว และอาคารนั้นเป็นอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งสิ้น ไม่ว่าอาคารนั้นจะอยู่ภายใต้การจัดสรรหรือไม่ กล่าวคือ หากอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

/ก็จะ ....

ก็จะได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ แต่ถ้าอาคารนั้นไม่อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และไม่ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ก็จะได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ ส่วนอาคารที่ไม่ใช่ประเภทดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม

๒.๓ กรณีขายและจำนองอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรือ อาคารพาณิชย์ พร้อมที่ดิน

๒.๓.๑ อาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือ ที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑

๒.๓.๒ อาคารดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน แต่ที่ดินอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ในส่วนของที่ดินได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ อาคารได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑

๒.๓.๓ อาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินไม่อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และไม่ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย จะได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการเพิ่มเติมเมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ เมื่อเป็นกรณีขายและจำนองอาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเนื้อที่ไม่เกิน ๑ ไร่ กรณีอาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารมีเนื้อที่เกินหนึ่งไร่ จะได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะอาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารเนื้อที่หนึ่งไร่เท่านั้น ส่วนที่เกินหนึ่งไร่เรียกเก็บในอัตราปกติ สำหรับวิธีการคำนวณเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนองแยกระหว่างอาคารและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารเนื้อที่หนึ่งไร่ กับที่ดินส่วนที่เกิน ๑ ไร่ เพื่อความเป็นธรรมให้ใช้วิธีเทียบบัญชีไตรยางค์ตามตัวอย่างในเอกสารแนบ เว้นแต่ผู้ขอจดทะเบียนจำนองมีหลักฐานจากผู้รับจำนองว่า ผู้จำนองและผู้รับจำนองได้ตกลงกันเฉลี่ยหนี้ที่จำนองเป็นประกันกันแล้วโดยแยกวงเงินจำนองระหว่างอาคารพร้อมที่ดินหนึ่งไร่กับที่ดินส่วนเกินหนึ่งไร่มาแสดง และพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าไม่มีกรณีหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมจึงเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากจำนวนเงินจำนองที่ผู้ขอได้แยกมาแล้วดังกล่าว

๓. แนวทางปฏิบัติที่เหมือนกันในทั้งสองมาตรการ

๓.๑ เนื่องจากการลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นประเภทการจดทะเบียนที่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติกรรม คือ ขาย ขายทอดตลาด ขายตามคำสั่งศาล ส่วนการจดทะเบียนประเภทขายฝาก โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง ไม่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติกรรม สำหรับการจดทะเบียนจำนองจะได้รับลดต่อเมื่อเป็นการจำนองอันสืบเนื่องมาจากการซื้อขาย และการซื้อขายนั้นต้องเป็นการจดทะเบียนหลังประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับ เพราะหากจดทะเบียนซื้อขายกันมาก่อนประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับย่อมไม่ใช่เรื่องของการสนับสนุนการซื้อขายตามที่ระบุในมาตรการ เพียงแต่ไม่จำเป็นว่าการจดทะเบียนขายและจำนองต้องกระทำในคราวเดียวกัน จดทะเบียนซื้อขายกันมาก่อนแต่มาจดทะเบียนจำนองกันภายหลังก็ได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมจำนอง แต่ทั้งการจดทะเบียนซื้อขายและจำนองต้องเป็นการจดทะเบียนหลังประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับ กรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้มาแล้วจำนองต่อย่อมไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติกรรม

๓.๒ เมื่อการจดทะเบียนขายและจำนองอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมตามมติคณะรัฐมนตรีแล้ว ต่อมาผู้จำนองขอจดทะเบียนขึ้นเงินจำนอง หรือจำนองในลำดับต่อมา ใถ่ถอนจากจำนองแล้วจำนองใหม่ หากเป็นการจดทะเบียนในระหว่างประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวใช้บังคับก็ได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมด้วย ส่วนการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองซึ่งเป็นกรณีผู้รับจำนองโอนการรับจำนองให้แก่บุคคลภายนอกไม่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติกรรม

อนึ่ง ในการรับจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการเพิ่มเติมตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด. ๑ ก) และหนังสือสัญญาขาย หรือหนังสือสัญญาจำนองแล้วแต่กรณีว่า “การจดทะเบียนขาย หรือจำนองรายนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมจากร้อยละ ๒ หรือร้อยละ ๑ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑” และให้หมายเหตุข้อความดังกล่าวลงในใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมด้วย กรณีได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมแยกกันสองมติคณะรัฐมนตรี เช่น อาคารได้ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๑ ที่ดินได้ตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ ก็ให้หมายเหตุการได้รับลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมในแต่ละมติคณะรัฐมนตรี

/ให้ชัดเจน ....

ให้ชัดเจน พร้อมกันนี้ขอเน้นย้ำว่า ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๖๘๔ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๑ นั้น ได้กำหนดให้ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์เป็นการทั่วไป ดังนั้น ระหว่างพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวใช้บังคับ หากการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจะได้รับลดจากร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) เหลือร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต.จันทร์ชัย วิจักขณะ

(จันทร์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๘๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

**ตัวอย่างวิธีการคำนวณเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจำนอง**  
**กรณีจำนองอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์**  
**พร้อมที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารที่มีเนื้อที่ทั้งแปลงเกินหนึ่งไร่**

**กรณีตัวอย่าง** จำนองที่ดินเนื้อที่สองไร่พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อมาเป็นบ้านเดี่ยว ๒ ชั้น ทั้งที่ดินและบ้านมีได้อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน จำนวนเงินจำนองที่ดินและบ้านรวมกัน ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท ราคาประเมินทุนทรัพย์บ้าน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ที่ดินไร่ละ ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท

**หลักเกณฑ์** เมื่อที่ดินและบ้านที่ซื้อมามีได้อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ในการจดทะเบียนจำนองจึงได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะในส่วนของบ้านและที่ดินเนื้อที่หนึ่งไร่ ส่วนที่เกินหนึ่งไร่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราปกติ

**วิธีการคำนวณ** หาค่าเฉลี่ยของจำนวนเงินจำนองบ้านพร้อมที่ดินเนื้อที่หนึ่งไร่ที่ได้รับลดค่าธรรมเนียม โดยนำจำนวนเงินจำนองทั้งหมดคือ ๖,๐๐๐,๐๐๐ บาท คูณด้วยราคาประเมินบ้านและที่ดินเนื้อที่หนึ่งไร่ รวมกันคือ ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาทหารด้วยราคาประเมินบ้านและที่ดินเนื้อที่สองไร่รวมกันคือ ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท จะได้ค่าเฉลี่ยจำนวนเงินจำนองบ้านและที่ดินเนื้อที่หนึ่งไร่เท่ากับ ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งในส่วนนี้ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เหลือเรียกเก็บในอัตราปกติ

**สูตรการคำนวณ**

$$\text{จำนวนทุนทรัพย์จำนองที่ได้รับลด} = \frac{(\text{จำนวนเงินจำนองทั้งหมด}) \times (\text{ราคาประเมินบ้าน} + \text{ที่ดิน ๑ ไร่})}{(\text{ราคาประเมินบ้าน} + \text{ที่ดินทั้งหมด})}$$

-----