

สรุปมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
ตามมติคณะรัฐมนตรี 4 มีนาคม 2551 และมาตรการตามมติคณะรัฐมนตรี 22 เมษายน 2551

นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม

รักษาการในตำแหน่งผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการ
ทะเบียนที่ดิน สมท.

เจตนารมณ์ของการลด
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน
ตามมาตรการทั้ง 2 มาตรการ

“เพื่อสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์”
ฉะนั้นการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจำนองจะต้อง
เป็นไปเพื่อประโยชน์ในการสนับสนุนการซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรการเท่านั้น หากมิใช่เพื่อ
ประโยชน์ในการสนับสนุนการซื้อขายตามมาตรการแล้ว
ย่อมไม่ได้สิทธิลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการนี้

1. หลักเกณฑ์

(1) มาตรการสนับสนุน
การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
มติ ครม. 4 มีนาคม 2551
(กรณีจัดสรร + ห้องชุด
+ อาคารสำนักงาน)

1. - ต้องเป็นที่ดิน, อาคาร (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และ
อาคารพาณิชย์) หรือ อาคารพร้อมที่ดินตามกฎหมายว่าด้วย
การจัดสรรที่ดิน หรือจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือ
องค์การของรัฐบาลที่มีอำนาจหน้าที่จัดสรรที่ดิน
- ต้องเป็นห้องชุด
- ต้องเป็นอาคารสำนักงาน หรืออาคารสำนักงานพร้อมที่ดิน

2. ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2551 – 28 มีนาคม 2552
(ประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 24 มีนาคม 2551
รวม 3 ฉบับ)

(2) มาตรการสนับสนุนการ
ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
มติ ครม. 22 เมษายน 2551
(มาตรการเพิ่มเติมจากมติ
ครม. 4 มีนาคม 2551)
(กรณีทั่วไป ซึ่งไม่ใช่
จัดสรร)

1. ต้องเป็นอาคาร (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคาร
พาณิชย์) หรือ อาคารพร้อมที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ไม่เกิน 1 ไร่
และไม่ใช้ที่ดินจัดสรรตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน หรือจัดสรร
ที่ดินโดยทางราชการ หรือองค์การของรัฐบาลที่มีอำนาจ
หน้าที่จัดสรรที่ดิน
2. ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม 2551 – 28 มีนาคม 2552
(ประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 30 เมษายน 2551)

2. ข้อเปรียบเทียบในการได้สิทธิประโยชน์ที่ได้รับแต่ละมาตรการ

2.1 การโอน (หมายถึง การขาย,ขายทอดตลาด,ขายตามคำสั่งศาล)

- ลดค่าธรรมเนียมจาก “อัตราร้อยละ 2” เหลือ “อัตราร้อยละ 0.01”

เรื่อง	มาตรการ 4 มีนาคม 2551 (จัดสรร+ห้องชุด+ อาคารสำนักงาน)	มาตรการ 22 เมษายน 2551 (ไม่จัดสรร)	หมายเหตุ
1. เป็นการขายหลังประกาศ กระทรวงมหาดไทยใช้บังคับแล้ว และ อยู่ในระยะเวลาบังคับใช้ของประกาศจึง จะได้สิทธิลดค่าธรรมเนียม	ใช่	ใช่	เหมือนกัน
2. ขายเฉพาะที่ดินเปล่า	ได้	ไม่ได้	ต่างกัน
3. ขายเฉพาะอาคาร (ประเภทบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, บ้านแถว และอาคารพาณิชย์)	ได้	ได้	เหมือนกัน
4. ขายอาคาร (ประเภทบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, บ้านแถว และอาคารพาณิชย์) พร้อมที่ดิน <u>แปลงที่เป็นที่ตั้งอาคาร</u>	อาคาร – ได้ ที่ดิน – ได้ทั้งหมด	อาคาร – ได้ ที่ดิน – ได้ (แต่เนื้อที่ที่ได้ลด ค่าธรรมเนียม ไม่เกิน 1 ไร่ ส่วนที่เกิน 1 ไร่ เก็บอัตราร้อยละ 2 ตามปกติ)	อาคาร - เหมือนกัน ที่ดิน – ต่างกัน
5. ได้สิทธิทั้งกรณีขายบ้านใหม่และ บ้านเก่า	ได้	ได้	เหมือนกัน
6. กรณีตอนซื้อที่ดินจัดสรรเปล่า แล้วปลูกอาคารเอง จะขายที่ดิน พร้อมบ้าน	ที่ดินจัดสรรได้ลดตาม มาตรการนี้	อาคารได้ลด ตามมาตรการนี้	ได้สิทธิ แต่ละ ประเภทตาม หลักเกณฑ์ของ แต่ละมาตรการ
7. กรณีที่ดินจัดสรร แล้วนำมาแบ่งแยก จากแปลงจัดสรรอีกแปลง	แปลงคง (จัดสรร) ได้ลดตามมาตรการนี้	แปลงแยกหากขาย พร้อมอาคารจะได้ ลดตามมาตรการนี้ (ขายเฉพาะที่ดิน เปล่าไม่ได้ลด)	ได้สิทธิ แต่ละ ประเภทตาม หลักเกณฑ์ของ แต่ละมาตรการ

เรื่อง	มาตรการ 4 มีนาคม 2551 (จัดสรร+ห้องชุด+ อาคารสำนักงาน)	มาตรการ 22 เมษายน 2551 (ไม่จัดสรร)	หมายเหตุ
8. ขายฝาก โอนชำระหนี้ โอนชำระหนี้จำนอง ให้ รับมรดก	ไม่ได้	ไม่ได้	เหมือนกัน
9. ขายห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว	ได้	-	มาตรการแรก ครอบคลุมแล้ว
10. ขายห้องชุดในอาคารชุดที่จัด ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว	ได้	-	มาตรการแรก ครอบคลุมแล้ว
11. ขายอาคารสำนักงาน หรืออาคาร สำนักงานพร้อมที่ดินที่ได้รับใบอนุญาต ให้ก่อสร้างหรือไปรับแจ้งการก่อสร้าง เป็นอาคารสำนักงานตามกฎหมาย ว่าด้วยควบคุมอาคาร	ได้	-	มาตรการแรก ครอบคลุมแล้ว
12. ขายอาคารสำนักงานกิ่งที่พักอาศัย หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดิน (อาคารสำนักงานที่จะได้รับสิทธิจะต้อง เป็นอาคารประเภทอาคารสำนักงาน อย่างเดียวทั้งอาคาร)	ไม่ได้ (ถ้าเป็นที่ดินจัดสรร ได้เฉพาะที่ดิน)	ไม่ได้ (ทั้งอาคารและ ที่ดิน)	เหมือนกัน บางส่วน
13. ผู้ขาย เป็น บุคคลธรรมดาหรือ นิติบุคคล ผู้ซื้อ เป็น บุคคลธรรมดาหรือ นิติบุคคล	ได้	ได้	เหมือนกัน

2.2 การจำนอง (หมายถึง จำนอง,ขึ้นเงินจำนอง,จำนองลำดับต่อมา,ไถ่ถอนแล้ว จำนองใหม่)

- ลดค่าธรรมเนียมจาก “อัตราร้อยละ 1” เหลือ “อัตราร้อยละ 0.01”

(หมายเหตุ การจำนองที่จะได้สิทธิลดค่าธรรมเนียมจะต้องเป็นการจำนองสืบเนื่องมาจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นี้เท่านั้น กล่าวคือ การซื้อขายดังกล่าวต้องเป็นการซื้อขายและจดทะเบียนหลังมาตรการนี้ใช้บังคับแล้ว การจำนองต่อมาจึงจะได้สิทธิตามมาด้วย)

เรื่อง	มาตรการ 4 มีนาคม 2551 (จัดสรร+ห้องชุด)	มาตรการ 22 เมษายน 2551 (ไม่จัดสรร)	หมายเหตุ
1. จำนวนที่ดินเปล่า	ได้	ไม่ได้	ต่างกัน
2. จำนวนเฉพาะอาคาร (บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, บ้านแถว และพาณิชยกรรม)	ได้ทั้งหมด	ได้ทั้งหมด	เหมือนกัน
3. จำนวนอาคาร (บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, บ้านแถว และอาคารพาณิชยกรรม) พร้อมที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคาร	ได้ (ได้ทั้งจำนวนเงิน จำนวนทั้งหมด)	ได้ (ได้เฉพาะส่วน อาคารและที่ดินไม่เกิน 1 ไร่ ส่วนที่ดินที่เกิน 1 ไร่ เก็บอัตราร้อยละ 1 ตาม ปกติ โดยใช้ วิธีเฉลี่ยทุนทรัพย์ โดยเทียบบัญชี ไตรยางค์ ดุสูตร คำนวณหน้า 6 หรือ ตามหลักฐานเฉลี่ย หนี้ (แล้วแต่กรณี))	ต่างกัน
4. การจำนองได้สิทธิทั้งกรณีจำนองบ้านใหม่และบ้านเก่า (แต่ต้องเป็นการจำนองสืบเนื่องจากการซื้อขายหลังจากมาตรการมีผลใช้บังคับแล้ว)	ได้	ได้	เหมือนกัน
5. การจำนองไม่จำเป็นต้องจำนองวันเดียวกันกับวันซื้อสังหาริมทรัพย์ (แต่ต้องเป็นการซื้อขายหลังจากมาตรการมีผลใช้บังคับแล้ว)	ได้	ได้	เหมือนกัน
6. จำนวนเงินจำนองที่ได้รับสิทธิลดค่าธรรมเนียมจำนอง	ได้ทั้งจำนวนทั้งหมด	ได้แต่ไม่ทั้งหมด (ได้เฉพาะส่วนอาคาร หรืออาคารและที่ดิน ไม่เกิน 1 ไร่)	ต่างกัน
7. จำนองห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว	ได้	-	มาตรการแรกครอบคลุมแล้ว

เรื่อง	มาตรการ 4 มีนาคม 2551 (จัดสรร+ห้องชุด)	มาตรการ 22 เมษายน 2551 (ไม่จัดสรร)	หมายเหตุ
8. จ้างห้องชุดในอาคารชุดที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว	ได้	-	มาตรการแรกครอบคลุมแล้ว
9. โอนสิทธิการรับจ้าง	ไม่ได้	ไม่ได้	เหมือนกัน
10. <u>ซื้อมาก่อน</u> มาตรการ (ประกาศกระทรวงมหาดไทย) มีผลใช้บังคับแล้วนำมาจ้างภายหลังประกาศมีผลใช้บังคับ	ไม่ได้	ไม่ได้	เหมือนกัน
11. <u>รับให้หรือรับมรดก</u> มาไม่ว่าก่อนหรือหลังมาตรการมีผลใช้บังคับ แล้วนำมาจ้าง	ไม่ได้	ไม่ได้	เหมือนกัน
12. จ้างอาคารสำนักงาน หรืออาคารสำนักงานพร้อมที่ดิน	ไม่ได้ (ถ้าเป็นที่ดินจัดสรรได้เฉพาะที่ดิน)	ไม่ได้ (ทั้งอาคารและที่ดิน)	เหมือนกัน บางส่วน
13. - ผู้จ้างเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล - ผู้รับจ้างเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล	ได้	ได้	เหมือนกัน

2.3 ภาษี อากร กรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

เรื่อง	มาตรการ 4 มีนาคม 2551 (จัดสรร+ห้องชุด+อาคารสำนักงาน)	มาตรการ 22 เมษายน 2551 (ไม่จัดสรร)	อื่น ๆ นอก มาตรการ	หมายเหตุ
1. ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	ปกติ	ปกติ	ปกติ	เหมือนกัน
2. ภาษีธุรกิจเฉพาะ (ลดจาก "อัตราร้อยละ 3.3" เหลือ "อัตราร้อยละ 0.11") (หมายเหตุ เฉพาะ กรณีที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)	ลดเหลือร้อยละ 0.11 ทั้งจำนวนทั้งหมด	ลดเหลือร้อยละ 0.11 ทั้งจำนวน ทั้งหมด (ลดทั้งส่วนที่ได้ลด ค่าธรรมเนียมและ ส่วนที่เสียปกติ)	ลด ทั้งหมด	เหมือนกัน (ภาษีธุรกิจเฉพาะ กฎหมายลดให้ทุกกรณี การจดทะเบียนโอนที่อยู่ ในหลักเกณฑ์ที่ต้อง เสียภาษีธุรกิจเฉพาะ)

เรื่อง	มาตรการ 4 มีนาคม 2551 (จัดสรร+ห้องชุด+อาคารสำนักงาน)	มาตรการ 22 เมษายน 2551 (ไม่จัดสรร)	อื่น ๆ นอกมาตรการ	หมายเหตุ
3. อากร (หมายเหตุ หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ยกเว้นไม่ต้องเสียอากรอื่น)	ปกติ	ปกติ	ปกติ	เหมือนกัน

3. สูตรคำนวณเก็บค่าธรรมเนียมจำนอง กรณีตามมาตรการ 22 เมษายน 2551 ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมดเกิน 1 ไร่

$$\text{จำนวนทุนทรัพย์จำนองที่ได้รับลด} = \frac{(\text{จำนวนเงินจำนองทั้งหมด}) \times (\text{ราคาประเมินบ้าน} + \text{ที่ดิน 1 ไร่})}{(\text{ราคาประเมินบ้าน} + \text{ที่ดินทั้งหมด})}$$

(เหลืออัตราร้อยละ 0.01)

4. กฎหมาย – ระเบียบ

4.1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)ฯ ข้อ 2 (7) (ฎ)

4.2 พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ 472) พ.ศ. 2551 (กรณีภาษีธุรกิจเฉพาะ)

4.3 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ลงวันที่ 24 มีนาคม 2551

4.4 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีสนับสนุนการซื้อขายห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ลงวันที่ 24 มีนาคม 2551

4.5 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ลงวันที่ 24 มีนาคม 2551

4.6 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ลงวันที่ 30 เมษายน 2551

4.7 หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 8684 ลงวันที่ 31 มีนาคม 2551

4.8 หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/ว 11887 ลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2551