

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕/ว ๙๖๙๔



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๑ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๙๕๖๕ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร
(ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ. ๒๕๕๑

กรมที่ดินขอส่งสำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตรา
รัษฎากร (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาเพื่อโปรดทราบ และขอเรียนว่า การลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ
เหลือร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) ตามพระราชกฤษฎีกาที่ส่งมานี้ต่างกับการลดค่าธรรมเนียมตาม
ประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาตามหนังสือที่อ้างถึง เนื่องจากภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นการลดให้การโอน
ทุกประเภทที่อยู่ในความหมายของคำว่า “ขาย” ตามความในมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร
และลดให้การโอนอสังหาริมทรัพย์ทุกชนิดซึ่งรวมถึงอาคารชุดและห้องชุด แม้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะ
ไม่อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินก็ได้รับลดภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย โดยพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้
และประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาตามหนังสือที่อ้างถึงมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๑
จนถึงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๒ และโดยที่การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมติ
คณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่ง
มาทั้งสามฉบับตามหนังสือที่อ้างถึง เป็นการนำมาตรการกระตุ้นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เคยใช้บังคับ
ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๔๒ ถึง พ.ศ. ๒๕๔๖ กลับมาใช้ใหม่โดยมีเนื้อหาเหมือนเดิมทุกประการ ฉะนั้น จึงขอแจ้ง
แนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ กรณีสนับสนุน
การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และตามประกาศกระทรวง
มหาดไทยที่ส่งมาตามหนังสือที่อ้างถึง ดังนี้

๑. การโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม

๑.๑ อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนโอนต้องเป็นที่ดิน หรืออาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดิน ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หรือเป็นห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือเป็นห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๑.๒ ลดให้ทั้งกรณีผู้ประกอบการเป็นผู้โอนและผู้รับโอนรายต่อ ๆ ไปเป็นผู้โอน

๑.๓ ประเภทการจดทะเบียนโอนที่ได้รับลดค่าธรรมเนียม คือ ขาย ขายทอดตลาด และขายตามคำสั่งศาล ส่วนการจดทะเบียนขายฝาก โอนชำระหนี้ และโอนชำระหนี้จำนอง ไม่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม

๑.๔ กรณีจัดสรรที่ดินเปล่า (ประเภทขายเฉพาะที่ดิน) ผู้ประกอบการหรือผู้ซื้อสร้างบ้าน ในที่ดินภายหลัง หากจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้าน ได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดิน

๑.๕ กรณีทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลที่มีอำนาจหน้าที่จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ขายเฉพาะที่ดิน ต่อมาผู้ซื้อสร้างบ้านแล้วขายที่ดินพร้อมบ้านได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดิน

๑.๖ ขายที่ดินที่แบ่งแยกมาจากที่ดินจัดสรรอีกที่ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม เนื่องจากมิได้เป็นที่ดินแปลงย่อยที่แสดงไว้ในแผนผังโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาต

๒. การจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม

๒.๑ อสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนจำนองต้องเป็นที่ดิน หรืออาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดิน ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หรือเป็นห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือเป็นห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๒.๒ การลดจะลดจากวงเงินจำนองทั้งจำนวน

๒.๓ กรณีที่จะได้รับลดไม่จำเป็นต้องเป็นการจำนองในคราวเดียวกับการจดทะเบียนซื้อขาย

๒.๔ การจดทะเบียนขึ้นเงินจำนอง จำนองในลำดับต่อมา ได้ถอนจากจำนองแล้ว
จำนองใหม่ ได้รับลดเช่นเดียวกัน

๒.๕ กรณีซื้อที่ดินจัดสรรเป็นที่ดินเปล่าจากผู้ประกอบการที่เป็นเอกชนหรือที่จัดสรรโดย
ทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย แล้วผู้ซื้อ
มาก่อสร้างอาคารเอง หากจำนองที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว ได้รับลดค่าธรรมเนียมจำนองทั้งหมด

๓. การโอนอาคารสำนักงานที่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม (การจำนองไม่ได้รับลด
ค่าธรรมเนียม)

๓.๑ ต้องเป็นการจดทะเบียนประเภท ขาย ขายทอดตลาด และขายตามคำสั่งศาล ส่วน
การจดทะเบียนประเภทขายฝาก โอนชำระหนี้ และโอนชำระหนี้จำนอง ไม่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม
แต่ประการใด

๓.๒ อาคารสำนักงานที่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอน ต้องเป็นอาคารหรือ
อาคารพร้อมที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานตามกฎหมาย
ว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรืออาคารที่เดิมได้รับใบอนุญาตให้ใช้เพื่อการอื่น ต่อมาได้รับใบอนุญาตเปลี่ยน
การใช้ประโยชน์มาเป็นสำนักงาน แต่สำหรับอาคารที่ไม่ได้รับอนุญาตให้เป็นอาคารสำนักงานทั้งอาคารไม่อยู่
ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียม

อนึ่ง ในการรับจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด หรือการโอนอาคาร-
สำนักงาน ที่อยู่ในข่ายได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมา
ตามหนังสือที่อ้างถึง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุลงในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด. ๑ ก)
เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (อ.ช. ๑๕) และหนังสือสัญญาขายหรือหนังสือสัญญาจำนอง
แล้วแต่กรณีว่า “การจดทะเบียนขาย หรือจำนองรายนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมจากร้อยละ ๒ หรือร้อยละ ๑
เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๑” และให้หมายเหตุข้อความดังกล่าว
ลงในใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมด้วย ส่วนกรณีที่ได้รับลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะเหลือร้อยละ ๐.๑๑ ตาม

/พระราชกฤษฎีกา

พระราชกฤษฎีกาที่ส่งมาด้วย ก็ให้หมายเหตุลงในเอกสารดังกล่าวทำนองเดียวกันว่า “ได้รับลดภาษีธุรกิจ เฉพาะเหลือร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) ตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ. ๒๕๕๑”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วราวุธ วราภรณ์

(นายวราวุธ วราภรณ์)

ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕



พระราชกฤษฎีกา

ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ ๔๗๒)

พ.ศ. ๒๕๕๑

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

เป็นปีที่ ๖๓ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ
ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้า
หรือหากำไร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๘๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๓ (๑)
แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐)
พ.ศ. ๒๕๔๖ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล
ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๓ และมาตรา ๔๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ
ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล
รัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตรารัษฎากร (ฉบับที่ ๔๗๒) พ.ศ. ๒๕๕๑”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๕๑/๖ (๓) แห่งประมวลรัษฎากร
และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งสำหรับรายรับก่อนหักรายจ่ายใดๆ จากกิจการขายอสังหาริมทรัพย์
เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๕๑/๕ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกานี้มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

สมัคร สุนทรเวช

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกานี้ คือ เนื่องจากรัฐบาลมีนโยบายในการกระตุ้นและฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ สมควรลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งสำหรับรายรับก่อนหักรายจ่ายใดๆ จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ทั้งนี้ เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกานี้มีผลใช้บังคับ เพื่อบรรเทาภาระภาษีให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์อันจะทำให้ธุรกิจดังกล่าวสามารถขยายตัวต่อไป รวมทั้งเป็นการสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้