



ฉบับที่ 42/2568

วันที่ 8 เมษายน 2568

มาตรการลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมที่ดินและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย

นายพรชัย ฐีระเวช ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในฐานะโฆษกกระทรวงการคลังเปิดเผยว่า เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2568 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบมาตรการลดค่าธรรมเนียมนิติกรรมที่ดินและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย โดยมีรายละเอียดสรุปได้ ดังนี้

1. **วัตถุประสงค์** เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

2. **กลุ่มเป้าหมาย** ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทยที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และผู้ขายที่ต้องการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และห้องชุด ในราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาท

3. **ระยะเวลาดำเนินการ** ให้มาตรการดังกล่าวมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่กฎหมายได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569

4. **วิธีดำเนินการ** ลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 เฉพาะที่จดทะเบียนโอนในคราวเดียวกันสำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือห้องชุดที่จดทะเบียนอาคารชุด โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อสัญญา โดยไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน

โฆษกกระทรวงการคลัง กล่าวเพิ่มเติมว่า มาตรการดังกล่าวข้างต้นจะช่วยส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ทั้งห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) ส่งเสริมการลงทุนภายในประเทศ อันจะก่อให้เกิดการจ้างงานและการผลิต ซึ่งสอดคล้องกับมาตรการผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value: LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อช่วยประคับประคองภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดยบรรเทาปัญหาอุปทานคงค้างที่อยู่ในระดับสูง

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

ติดต่อสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง โทร. 0 2273 9020 ต่อ 3514

มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย

(ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่กฎหมายได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569)



“ ลดค่าจดทะเบียนโอนและการ จำนองเหลือ ร้อยละ 0.01 ”

สำหรับบ้านมือ 1 และมือ 2 ที่มีราคาซื้อขาย ราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงิน จำนอง ไม่เกิน 7 ล้านบาท



วัตถุประสงค์

- ❑ เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- ❑ ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ
- ❑ ช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง



กลุ่มเป้าหมาย

- ✓ ผู้ซื้อ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา ที่มีสัญชาติไทย ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- ✓ ผู้ขาย ที่ต้องการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และห้องชุด (มือ 1 และมือ 2)



ประโยชน์

- ✓ ช่วยสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- ✓ ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจ
- ✓ เพิ่มการบริโภค และการลงทุน
- ✓ GDP เพิ่มขึ้น



หลักเกณฑ์และเงื่อนไข

- ✓ ลดค่าจดทะเบียนโอน (จากร้อยละ 2) เหลือร้อยละ 0.01
- ✓ ลดค่าจดทะเบียนการ จำนอง (จากร้อยละ 1) เหลือร้อยละ 0.01 (เฉพาะกรณีโอนและจำนองในคราวเดียวกัน)
- ✓ สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัย (ทั้งมือ 1 และมือ 2) ได้แก่ (1) บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว (2) อาคารพาณิชย์ (3) ห้องชุด
- ✓ ราคาซื้อขาย ราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงิน จำนอง ต้องไม่เกิน 7 ล้านบาท ต่อสัญญา ไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน
- ✓ ระยะเวลามาตรการ: ตั้งแต่วันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569



ตัวอย่างการคำนวณ

กรณีบ้านพร้อมที่ดินมูลค่า 7 ล้านบาท และวงเงิน จำนอง 7 ล้านบาท

หน่วย: บาท

ค่าจดทะเบียน	ปกติ	ตามมาตรการฯ
การโอน	140,000 (2%)	700 (0.01%)
การ จำนอง	70,000 (1%)	700 (0.01%)
รวม	210,000	1,400