



ฉบับที่ 55/2569

วันที่ 30 มิถุนายน 2569

## คณะรัฐมนตรีเห็นชอบมาตรการลดค่าธรรมเนียมนิเทศ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย เหลือร้อยละ 0.01

นายวินิจ วิเศษสุวรรณภูมิ ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในฐานะโฆษกกระทรวงการคลังเปิดเผยว่า เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2569 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบมาตรการลดค่าธรรมเนียมนิเทศจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2569 เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

มาตรการนี้เป็นการลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 เฉพาะที่จดทะเบียนโอนในคราวเดียวกัน สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือห้องชุด โดยมีราคาซื้อขาย และราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาท ต่อสัญญา สำหรับผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทย มีผลตั้งแต่วันที่กฎหมายได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570

โฆษกกระทรวงการคลังกล่าวเพิ่มเติมว่า การลดค่าธรรมเนียมนิเทศซึ่งครอบคลุมทั้งกรณีบ้านมือ 1 และมือ 2 จะช่วยสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง นอกจากนี้ เนื่องจากภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจที่มีความสำคัญ มีขนาดเศรษฐกิจคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 6.9 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ และมีความเกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจอื่น ๆ ตลอดห่วงโซ่อุปทานการผลิต (Supply Chain) ทั้งความเชื่อมโยงไปข้างหน้า (Forward Linkage) ไปยังภาคการผลิตอื่น ๆ เช่น สาขาการค้า สถานที่เก็บสินค้า บริการทางการเงิน เป็นต้น และมีผลต่อความเชื่อมโยงไปข้างหลัง (Backward Linkage) เช่น สาขาการผลิตเหล็ก การผลิตซีเมนต์ การผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีต เป็นต้น ดังนั้น มาตรการนี้จึงจะช่วยสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ โดยกระตุ้นเศรษฐกิจได้อย่างมีนัยสำคัญผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ รัฐบาลจะสามารถจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากการบริโภคและการลงทุนที่เพิ่มขึ้น และจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น นำไปสู่การจัดสรรรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่อไป

### สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

ติดต่อสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง โทร. 0 2273 9020 ต่อ 3521



# มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอน-จำนอง สำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2569

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มี  
ราคาซื้อขาย ไม่เกิน  
ราคาประเมินทุนทรัพย์ ไม่เกิน  
และวงเงินจำนอง ไม่เกิน

## 7 ล้านบาท ต่อสัญญา



อัตราตามมาตรการ

## 0.01%

โอน  
หรือโอนและจำนอง  
(ในคราวเดียวกัน)



ระยะเวลาดำเนินการ: มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่กฎหมายประกาศ  
ในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570



### กลุ่มเป้าหมายและประเภทอสังหาริมทรัพย์



ผู้ที่ได้รับสิทธิ์: ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย



ประเภทอสังหาริมทรัพย์ (มือหนึ่งและมือสอง): บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว  
และอาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว และห้องชุด (คอนโดมิเนียม)



### วัตถุประสงค์ และประโยชน์ที่ได้รับ



สนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่  
ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัย  
เป็นของตนเอง



ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์  
มือหนึ่งและมือสอง



กระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์  
และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่เชื่อมโยงไปข้างหน้า  
และที่เชื่อมโยงไปข้างหลัง (Forward and  
Backward Linkage) ตลอดห่วงโซ่อุปทาน  
การผลิต (Supply Chain)



สามารถจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มจากการบริโภค  
และการลงทุนที่เพิ่มขึ้น และจัดเก็บ  
ภาษีธุรกิจเฉพาะจากการโอนที่เพิ่มขึ้น  
นำไปสู่การจัดสรรรายได้ให้แก่  
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพิ่มขึ้นต่อไป



### ตัวอย่างการคำนวณ

กรณีที่ดินพร้อมบ้านราคา 7 ล้านบาท  
และวงเงินจำนอง 7 ล้านบาท

#### อัตราปกติ

ค่าธรรมเนียม โอน 2%  
= 140,000 บาท

ค่าธรรมเนียม การจำนอง 1%  
= 70,000 บาท

รวมค่าใช้จ่าย  
**210,000 บาท**

#### อัตราตามมาตรการ

ค่าธรรมเนียม โอน 0.01%  
= 700 บาท

ค่าธรรมเนียม การจำนอง 0.01%  
= 700 บาท

รวมค่าใช้จ่าย  
**1,400 บาท**

