



ด่วน

ที่ กค 1004/ ก. ๖๐๙

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กท. 10400

12 กันยายน 2548

เรื่อง มาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

13 ก.ย. 2548

จัดเข้าวาระ

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการ

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. ร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ...) พ.ศ. พร้อมบันทึกหลักการและเหตุผล และบันทึกวิเคราะห์สรุป
 2. ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนอง ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง
 3. ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนอง ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

ด้วยกระทรวงการคลังได้ดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาลเพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างทั่วถึงและเหมาะสมกับสถานะของผู้อยู่อาศัย ด้วยการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองให้มีสภาพคล่อง จึงขอเรียนรายงานผลการดำเนินงานและขอรับการสนับสนุนเพื่อนำไปสู่การปฏิบัติที่เป็นรูปธรรม ดังนี้

1. ความสำคัญและประโยชน์ของตลาดบ้านมือสอง

กระทรวงการคลังได้ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องศึกษาถึงความสำคัญและประโยชน์ของตลาดบ้านมือสอง ดังนี้

1.1 ประโยชน์ต่อระบบเศรษฐกิจ เนื่องจากตลาดบ้านมือสองมีขนาดใหญ่กว่าบ้านมือหนึ่ง คล้ายเป็น Housing Stock โดยคาดว่าในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนบ้านที่เจ้าของยังต้องการอยู่อาศัยอยู่ แต่หากมีปัจจัยการเปลี่ยนแปลงในการดำรงชีพ เช่น ย้ายทำเล ย้ายที่ทำงาน เป็นต้น ก็พร้อมที่จะขาย และบ้านที่เจ้าของต้องการขายในปัจจุบันเป็น Stock รวมประมาณ 3,000,000 หน่วย ในขณะที่ จำนวนบ้านมือหนึ่งที่สร้างใหม่ในแต่ละปีมีประมาณ 60,000 - 70,000 หน่วย ดังนั้น หากมีการสนับสนุนตลาดบ้านมือสองอย่างจริงจัง จะส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม กล่าวคือ เป็นการเพิ่มอุปทานที่อยู่อาศัย โดยบ้านมือสองมีข้อได้เปรียบในความหลากหลายของประเภท ราคา และทำเล นอกจากนี้ ยังเป็นการ

ฉบับ

เพิ่มอุปสงค์ที่อยู่อาศัย เมื่อจำนวนผู้ซื้อและกำลังซื้อเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ที่ต้องการขายสามารถขายได้และมีสภาพคล่องซื้อบ้านหลังใหม่ ซึ่งอาจเป็นบ้านมือหนึ่งหรือบ้านมือสอง จึงเป็นการผลักดันให้เกิดอุปทานและอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง

1.2 ประโยชน์ต่อสถาบันการเงิน คือ เป็นการเพิ่มสินเชื่อให้แก่สถาบันการเงินลด NPA ของสถาบันการเงินเนื่องจากสภาพคล่องที่สูงขึ้นทำให้ขาย NPA ได้เพิ่มขึ้น และช่วยลดจำนวน NPL ของสถาบันการเงินอีกทางหนึ่ง

1.3 ประโยชน์ต่อประชาชน การส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง เป็นทางเลือกใหม่ให้ประชาชนสามารถมีบ้านเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้นทั้งประเภท ราคา และทำเลที่ตั้ง (เช่น ใกล้ที่ทำงาน ใกล้แหล่งสาธารณูปโภคพื้นฐาน เป็นต้น) นอกจากนี้ เมื่อเกิดสภาพคล่องในตลาด จะทำให้หลักทรัพย์ค้ำประกันมีราคาเพิ่มสูงขึ้น เป็นประโยชน์ต่อผู้กู้ที่ได้รับเงินสินเชื่อเพิ่มขึ้น

2. ความหมายของบ้านมือสอง

จากผลการศึกษาความหมายของบ้านมือสอง แบ่งได้ 2 นัย คือ

2.1 ความหมายทั่วไป หมายถึง บ้านที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา/นิติบุคคล (แต่ไม่ใช่ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร) มีวัตถุประสงค์ต้องการเปลี่ยนมือ

2.2 ความหมายในการพิจารณาด้านภาษี หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ซึ่งบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

3. ความคืบหน้าในการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

การส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกอบด้วย 6 ด้าน ได้แก่ ด้านฐานข้อมูล ด้านสินเชื่อ ด้านการพัฒนาและส่งเสริมวิชาชีพบุคลากร ด้านการตลาด ด้านภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง และด้านกฎหมาย/กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยได้ดำเนินการและมีความคืบหน้าในแต่ละด้าน ดังนี้

3.1 ด้านฐานข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้จัดทำฐานข้อมูลบ้านมือสองแห่งชาติ (Multiple Listing Service -MLS) ซึ่งเป็นการจัดทำระบบฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จากหลายแหล่งข้อมูล ทั้งนี้ จะนำข้อมูลจากแหล่งต่างๆ เช่น กรมบังคับคดี บริษัทตัวแทนและนายหน้า (ทั้งที่เป็นสมาชิกและไม่ได้เป็นสมาชิกของสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์) สถาบันการเงิน และบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่างๆ เป็นต้น ผ่าน website ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ชื่อว่า www.resalehomethai.com โดยระยะแรกเริ่มใช้เมื่อเดือนสิงหาคม 2548 ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการขาย ให้ผู้ซื้อค้นหาตามความต้องการ เช่น ประเภทบ้าน ทำเลที่ตั้ง ราคา เป็นต้น ในระยะที่ 2 ภายในเดือนธันวาคม 2548 ระบบ MLS จะเชื่อมโยงกับระบบ GIS ซึ่งสามารถแสดงข้อมูลในรายละเอียดที่ตั้งของบ้าน ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการโดยรวม ข้อมูลสถิติประชากรในพื้นที่

3.2 ด้านสินเชื่อ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) สมาคมธนาคารไทย และสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ร่วมกันดำเนินการ โดยจะมีการนำเสนอ package สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยพิเศษสำหรับการซื้อบ้านมือสองในงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ ซึ่งจัดขึ้นระหว่างวันที่ 9 – 11 กันยายน 2548 นอกเหนือจากที่ให้บริการตามปกติอยู่แล้ว

3.3 ด้านการพัฒนาและส่งเสริมวิชาชีพบุคลากร สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
ได้ดำเนินการ ดังนี้

- 1) ร่วมกับสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัยจัดสัมมนาทางวิชาการ (FPO Forum) เรื่องบ้านมือสอง เพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจและทัศนคติที่ดีเรื่องบ้านมือสองแก่ผู้สนใจ เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2548 ณ ห้องประชุม ปวย อึ้งภากรณ์ ชั้น 7 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
- 2) ศึกษาเพื่อให้มีการจัดอบรมและให้ความรู้เกี่ยวกับอาชีพตัวแทนและนายหน้า ผลปรากฏว่า ในปัจจุบันสมาคมตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ได้มีการจัดฝึกอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับอาชีพตัวแทนและนายหน้าแก่ผู้สนใจ และสนับสนุนการจัดฝึกอบรมผู้กำลังประกอบวิชาชีพตัวแทนและนายหน้าเพื่อเพิ่มขีดความสามารถและระดับความรู้ในอาชีพเป็นประจำอยู่แล้ว ในการนี้ จึงเห็นว่าภาครัฐควรสนับสนุนการพัฒนาวิชาชีพโดยรวมเป็นเจ้าภาพจัดฝึกอบรมเชิงลึกต่อไป และควรพิจารณาผลักดันบรรจวิชาเกี่ยวกับตัวแทนและนายหน้าเป็นหลักสูตรในระดับอุดมศึกษา โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลังจะเชิญประชุมสถาบันการศึกษาเพื่อหารือกรอบการทำงานต่อไป

3.4 ด้านการตลาด ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับ ธอส. ดำเนินการดังนี้

- 1) จัดงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ วันที่ 9 - 11 กันยายน 2548 ซึ่งเป็นงานมหกรรมบ้านมือสองครั้งแรกที่จัดโดยภาครัฐ เพื่อให้ผู้ซื้อพบผู้ขายโดยตรง ซึ่งจะมีบ้านมือสองคุณภาพดีจากบริษัทตัวแทนและนายหน้า สถาบันการเงิน บริษัทบริหารสินทรัพย์ จำหน่ายให้แก่ผู้ไปร่วมงาน ตลอดจนจัดให้มี One Stop Service ประกอบด้วย บริการสินเชื่อจากสถาบันการเงินรัฐและเอกชน การให้บริการคำปรึกษาจากสถาปนิก ทนายความ บริษัทรับซ่อมแซมบ้าน ซึ่งผลที่ได้จะช่วยสร้างสภาพคล่องแก่ตลาดบ้านมือสอง
- 2) จัดให้มีศูนย์กลางซื้อขายบ้านมือสอง เพื่อให้เป็นตลาดนัดบ้านมือสอง ที่ให้ผู้ซื้อและผู้ขายพบกันโดยตรงเดือนละ 1 ครั้ง โดยจะเริ่มประมาณปลายปี 2548 และจัดต่อเนื่องเป็นระยะเวลา 1 ปี ทั้งนี้ จะให้บริการ แบบ One Stop Service
- 3) จัดงานมหกรรมบ้านมือสอง 4 มุมเมือง โดยจัดแบ่งเป็น 4 โซน และทยอยจัดที่ละโซน บริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร ช่วยให้ประชาชนจากทั้ง 4 มุมเมือง สามารถเดินทางมาชมงานสะดวกมากขึ้น กำหนดช่วงเวลาระหว่างเดือนตุลาคม - ธันวาคม 2548

3.5 ด้านภาษีและค่าธรรมเนียม สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมสรรพากร และกรมที่ดิน ได้ร่วมกันพิจารณาเกี่ยวกับภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายบ้านมือสองในปัจจุบันแล้ว พบว่า ธุรกรรมดังกล่าวยังคงมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในส่วนของการแสตมป์และค่าธรรมเนียม จึงเห็นควรมีมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมในการลดภาระภาษีและค่าธรรมเนียม

3.6 ด้านกฎหมาย/กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง กรมธนารักษ์ได้ดำเนินการเชิญประชุมหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อหารือความจำเป็นในเรื่องการออก/ปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย/กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ผลการประชุมเบื้องต้นสรุปว่า ในระยะสั้น มีความจำเป็นในการจัดให้มีศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และในระยะยาว ควรมีการยกร่างกฎหมายเฉพาะเพื่อสร้างมาตรฐานและจรรยาบรรณของตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

4. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วจึงขอรับการสนับสนุนเพื่อขอความเห็นชอบการดำเนินการ
2 ด้าน ดังนี้

4.1 ด้านมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียม

4.1.1 มาตรการภาษี

(1) ยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ผู้ขาย สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะเดียวกับการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 126 ข้อ 2 (62) สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- (ก) บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งโดยปกติใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย
- (ข) อสังหาริมทรัพย์ตาม (ก) พร้อมที่ดิน
- (ค) ห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ทั้งนี้ เฉพาะกรณีการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้โอนได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

การได้รับยกเว้นดังกล่าวข้างต้น ต้องปรากฏว่า ภายในกำหนดเวลาหนึ่งปีก่อน หรือนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้ขายได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ซึ่งมีลักษณะตาม (ก) (ข) หรือ (ค) เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน และให้ได้รับยกเว้นเท่ากับค่าอากรแสตมป์ที่คำนวณได้จากจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่ไม่เกินจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่

- (2) กำหนดให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ถัดจากวันประกาศใน

ราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

(3) มาตรการข้างต้นสามารถดำเนินการได้โดยการออกพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร จำนวน 1 ฉบับ

4.1.2 มาตรการค่าธรรมเนียม

(1) ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01

(2) ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01

- (3) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- (ก) บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งโดยปกติใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย
- (ข) อสังหาริมทรัพย์ตาม (ก) พร้อมที่ดิน
- (ค) ห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ทั้งนี้ เฉพาะการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย อันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

(4) กรณีการจดทะเบียนจำนอง ต้องดำเนินการจดทะเบียนจำนองวันเดียวกับ วันจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ และเรียกเก็บค่าจดทะเบียนจำนองร้อยละ 0.01 เฉพาะจำนวนเงินจำนอง ที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขาย สำหรับจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราปกติ

(5) กำหนดให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ถัดจากวันประกาศใน ราชกิจจานุเบกษา จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550

(6) มาตรการข้างต้นสามารถดำเนินการได้โดยการออกร่างประกาศ กระทรวงมหาดไทยออกตามความในประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จำนวน 2 ฉบับ

4.2 ด้านมาตรการกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ในระยะสั้น เห็นควรเสนอให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การกำกับของกระทรวงการคลัง เพื่อขึ้นบัญชีรายชื่อบริษัทตัวแทนและนายหน้าไว้ที่ศูนย์ข้อมูล นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และในระยะยาว ควรมีการร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับตัวแทนและนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในระยะแรกให้กรมธนารักษ์เป็นเจ้าของเรื่อง และหากในอนาคต เห็นควรให้องค์กรใด รับผิดชอบดำเนินการศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ก็มอบให้องค์กรนั้นดำเนินการแทน

กระทรวงการคลังจึงขออนุมัติเพื่อดำเนินการ 2 ด้าน ตามมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียม และมาตรการกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เพื่อการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ตามที่กล่าว ในข้อ 4,1 และ 4.2

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติ

อนุมัติ


(นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์)
รองนายกรัฐมนตรี รักษาราชการแทน
นายกรัฐมนตรี

ขอแสดงความนับถือ


(นายทง พิทยะ)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
สำนักนโยบายระบบการเงิน
โทร. 0-2273-9020 ต่อ 3232
โทรสาร 0-2618-3367

รักษาการแทน
กราบเรียน นาย. ผ่าน รอง นาย.
เห็นควรอนุมัติให้เสนอ กรม. พิจารณา
ในวันที่... เนื่องจากมีความจำเป็น
เร่งด่วน ตาม ม. 9 แห่ง พรฎ. ว่าด้วยการเสนอเรื่องฯ


(นายบรรศักดิ์ อุวรรณโณ)
เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ลับ

บันทึกหลักการและเหตุผล

ประกอบร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

หลักการ

ยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ผู้ขาย เฉพาะการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขาย
อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตาม
กฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ไดมาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือ
สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น และได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เป็นที่อยู่อาศัย

เหตุผล

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ผู้ขาย เฉพาะการกระทำตราสารอัน
เนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ใน
ทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ไดมา
ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น และได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เป็น
ที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นการเพิ่มอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมและบรรเทาภาระในการเสียอากร
จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

ฉบับ

- ร่าง -

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

.....

.....

.....

.....

.....

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นอากรแสตมป์ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยแห่งเดิม และต้องซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 221 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา 3(1) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2496 อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 35 และมาตรา 48 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”

มาตรา 2 พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (..) ของมาตรา 6 แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2500 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 398) พ.ศ. 2545

“(..) ผู้ขาย เจพาะการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

/(ก) บ้าน ...

๕

อาศัย (ก) บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งโดยปกติใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

(ข) อสังหาริมทรัพย์ตาม (ก) พร้อมที่ดิน

(ค) ห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ทั้งนี้ เฉพาะสำหรับกรณีการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้โอนได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรกำหนด

การได้รับยกเว้นตามวรรคหนึ่ง ต้องปรากฏว่าภายในกำหนดเวลาหนึ่งปีก่อนหรือนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้ขายได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ซึ่งมีลักษณะตาม (ก) (ข) หรือ (ค) เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน และให้ได้รับยกเว้นเท่ากับค่าอากรแสตมป์ที่คำนวณได้จากจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่ไม่เกินจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

นายกรัฐมนตรี

ฉบับ

บันทึกวิเคราะห์สรุป

ร่างพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร

ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

1. สาระสำคัญ

ยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ผู้ขาย เฉพาะการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญโดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น และได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เป็นที่อยู่อาศัย

2. ความจำเป็นและเหตุผลทั่วไป

เพื่อเป็นการเพิ่มอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมและบรรเทาภาระในการเสียอากรให้แก่ผู้ขาย เฉพาะการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น และได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เป็นที่อยู่อาศัย

3. เหตุผลเกี่ยวกับระยะเวลาเสนอร่างพระราชกฤษฎีกา

ร่างพระราชกฤษฎีกานี้เป็นการยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ผู้ขาย เฉพาะการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญโดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น และได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เป็นที่อยู่อาศัย หากตราพระราชกฤษฎีกาได้เร็วเท่าใดผู้ขายก็จะได้รับยกเว้นภาษีเร็วเท่านั้น

4. ความเกี่ยวข้องกับกฎหมายอื่น

เนื่องจากร่างพระราชกฤษฎีกาฯ นี้เป็นการยกเว้นอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร จึงไม่มีผลกระทบต่อกฎหมายอื่นแต่อย่างใด

5. การหรือส่วนราชการผู้รักษาการตามกฎหมายอื่น

ไม่มี

6. การขอข้อมูลหรือความเห็นจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี เพราะไม่มีความเกี่ยวข้องกับการใช้กฎหมายของส่วนราชการอื่น

7. ประโยชน์ ...

ฉบับ

7. ประโยชน์ของกฎหมาย

เพื่อเป็นการเพิ่มอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมและบรรเทาภาระภาษีให้กับผู้ขาย เฉพาะการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น และได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เป็นที่อยู่อาศัย

8. สิทธิและหน้าที่ของบุคคลที่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมาย

ผู้ขายเฉพาะการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น และได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เป็นที่อยู่อาศัย ได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร

9. มาตรการควบคุมการใช้ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ต่าง ๆ

เป็นการควบคุมโดยเจ้าหน้าที่ของกรมสรรพากร เมื่อมีปัญหาหน่วยงานดังกล่าวจะใช้ดุลยพินิจและสั่งการโดยตรง

10. การวิเคราะห์ผลกระทบต่อเศรษฐกิจการเงินและงบประมาณ

เนื่องจากร่างพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมและบรรเทาภาระภาษีโดยยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ผู้ขาย เฉพาะการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญดังกล่าว จึงอาจมีผลให้รัฐสูญเสียรายได้จากภาษีบ้าง

11. การเตรียมการออกกฎหมายลำดับรอง

เมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับแล้วต้องออกประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว

ลับ

กรมสรรพากร

สำนักกฎหมาย

ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย

นางสาวจรัส แหยมสร้อยทอง

หมายเลขโทรศัพท์ โทร. 0-2272-8287

สรุปคำเสนอต่อที่ประชุมคณะรัฐมนตรี

เพื่อพิจารณา (/)

เพื่อทราบ ()

1. เรื่อง

ยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ผู้ขาย เฉพาะการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น และได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เป็นที่อยู่อาศัย

2. สรุปความเป็นมา

สำนักงานเศรษฐกิจการคลังได้เสนอมาตรการยกเว้นอากรแสตมป์และลดหย่อนค่า ธรรมเนียม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เพื่อการเพิ่มอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม และบรรเทาภาระในการเสียอากรของผู้ขาย เฉพาะการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตาม กฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น และได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เป็นที่อยู่อาศัย

3. ความเห็นของส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง

เพื่อเป็นการสนับสนุนมาตรการเพิ่มอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมให้มี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพิ่มมากขึ้น กรมสรรพากรเห็นควรตราพระราชกฤษฎีกาออกตาม ความในประมวลรัษฎากร เพื่อยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ผู้ขายดังกล่าว

4. ความเห็นของกระทรวงการคลัง

เห็นควรตราพระราชกฤษฎีกาฯ ตามความเห็นของกรมสรรพากร

๓

ฉบับ

ร่าง

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณี การสนับสนุนการซื้อขายและจำนอง

ตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

โดยที่เป็นการสนับสนุนมาตรการในการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง เพื่อให้มีการขยายตัวมากขึ้น
อาศัยอำนาจตามความในข้อ 2 (7) (ฎ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่
เรื่อง มาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงออกประกาศตามที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และการจำนองอสังหาริมทรัพย์
ร้อยละ 0.01 ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น
หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่ง
หรือทุกคนต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี
นับแต่วันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

การมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ชั่วระยะเวลาหนึ่ง
หรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ให้ถือว่ามีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียน
ราษฎรไม่น้อยกว่าหนึ่งปี

(2) กรณีซื้ออสังหาริมทรัพย์ตาม (1) แล้วจดทะเบียนจำนองต่อไปในวันเดียวกันให้
เรียกเก็บค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 0.01 เฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขาย
สำหรับจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราปกติ

ข้อ 2. ประกาศนี้ให้มีผลใช้บังคับ ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2550

ประกาศ ณ วันที่

พ.ศ. 2548

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ฉบับ