

ด่วนที่สุด
ที่ นร ๐๕๐๖/๑๑๐๕๔

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

กัณยาน ๒๕๕๒

เรื่อง ขออนุมัติลดหย่อนค่าจดทะเบียนโอน ค่าจดจำนอง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนอาคารชุด ให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร และการลดหย่อนภาษีมาตรการภาษีเพื่อช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาศักยภาพและความมั่นคงของมนุษย์

อ้างถึง หนังสือกระทรวงการพัฒนาศักยภาพและความมั่นคงของมนุษย์ ที่ พม ๕๑๓๓/๒๒๑๓๖ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๒

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๗๒๖/๑๕๖๓๕ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๒
๒. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๙๒๕๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๒

ตามที่ได้เสนอเรื่อง ขออนุมัติลดหย่อนค่าจดทะเบียนโอน ค่าจดจำนอง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนอาคารชุด ให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร และการลดหย่อนภาษีมาตรการภาษีเพื่อช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไปเพื่อดำเนินการความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยได้เสนอความเห็นมาเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีด้วย ความละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือที่ส่งมาด้วยนี้

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๒ ลงมติว่า

๑. กรณีการขอให้ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนอาคารชุดของโครงการบ้านเอื้ออาทรในอัตราเดิม นั้น โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๒ รับหลักการร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนอาคารชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ขณะนี้อยู่ระหว่างการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ซึ่งกำหนดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนอาคารชุดไว้ ๒,๐๐๐ บาท/อาคารชุด จึงให้การเคหะแห่งชาติรับไปพิจารณาจัดหางบประมาณสนับสนุนในส่วนที่เพิ่มขึ้นจากอัตราเดิม

๒. กรณีการขอลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอน ขาย หรือจำนองบ้านพร้อมที่ดิน ห้องชุด สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ นั้น หลักเกณฑ์ตามกฎหมายฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ) และกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑๖ (๖) ช กำหนดว่าจะต้องเป็นกรณีพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ เท่านั้น ดังนั้น คณะรัฐมนตรีจึงไม่สามารถอนุมัติให้ดำเนินการตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ

๓. กรณีขอลดหย่อนภาษีดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจากการเคหะแห่งชาติ นั้น กฎหมายกำหนดให้ผู้มีเงินได้สามารถหักค่าลดหย่อนและยกเว้นภาษีเงินได้ ได้โดยต้องจ่ายนองอาคาร ที่ซื้อหรือสร้างเป็นหลักประกันการกู้ยืมและมีหลักการในการกำหนดให้มีการหักค่าลดหย่อนเพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษีให้กับผู้มีเงินได้ โดยค่าลดหย่อนต่าง ๆ ต้องเป็นภาระที่แท้จริงของผู้มีเงินได้ และถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น กรณีที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๔๗ (๑)(ข) แห่งประมวลรัษฎากรประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ข้อ ๒ (๕๒)(๕๓) และ (๕๔) และประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ ๘๗) (ฉบับที่ ๘๘) (ฉบับที่ ๑๖๕) (ฉบับที่ ๑๖๖) และ (ฉบับที่ ๑๖๗) และหลักการในการบรรเทา ภาระภาษี ที่คณะรัฐมนตรีจะมีมติอนุมัติตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ ทั้งนี้ เป็นไปตามความเห็นของกระทรวงการคลัง

๔. กรณีขอยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เคยผ่าน การใช้งานมาก่อนจากการเคหะแห่งชาติ จำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท กรณีที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี ๒๕๕๒ ตามมาตรการภาษีเพื่อช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นั้น หากผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรได้จ่ายค่าซื้อ อสังหาริมทรัพย์ และมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จากสถาบันการเงินหรือการเคหะแห่งชาติภายใน กำหนดเวลาและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของข้อกฎหมาย ผู้มีเงินได้จะได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ ตามข้อกฎหมายดังกล่าวอยู่แล้ว (ตามความเห็นของกระทรวงการคลัง หนังสือกระทรวงการคลัง ส่วนที่ ๓๑๖/๑๔๖๓๕ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๒)

จึงเรียนยืนยันมา ทั้งนี้ สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้แจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง ตามบัญชีแนบท้ายทราบด้วยแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิชัย วิทวัสการเวช)

รองเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

๙ ก. ย. ๒๕๕๒

สำนักวิเคราะห์เรื่องเสนอคณะรัฐมนตรี

โทร. ๐ ๒๒๔๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๓๒๔

โทรสาร ๐ ๒๒๔๐ ๙๐๖๔

www.cabinet.thaigov.go.th (nk52_09_21 : เจตสุภา)

๙- ๘ ก. ย. ๒๕๕๒
๘ ก. ย. ๒๕๕๒
๑๐๓/๑๓๓ ๙ ก. ย. ๕๒

รายชื่อผู้ที่เกี่ยวข้องซึ่งได้แจ้งเรื่อง ขออนุมัติลดหย่อนค่าจดทะเบียนโอน ค่าจดจำนอง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนอาคารชุด ให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร และการลดหย่อนภาษีมาตรการภาษีเพื่อช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้ทราบ ดังนี้

๑. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง
๒. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
๓. ผู้อำนวยการสำนักงานประมาณ
๔. ผู้ว่าการตรวจเงินแผ่นดิน
๕. ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ