

พ 5
ความเห็นประกอบเรื่องเพื่อ พิจารณา
เรื่องที่ ๕

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ ๗232
วันที่ 1 ก.ย. 2552
เวลา ๑.๗

ด่วนที่สุด
ที่ กค 0726/ 14635



กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กทม. 10400

สว. 2/141-2
วันที่ 9/9/52
เวลา 14.30 น.

31 สิงหาคม 2552

เรื่อง ขออนุมัติลดหย่อนค่าจดทะเบียนโอน ค่าจดจำนอง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน
อาคารชุด ให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร และการลดหย่อนภาษีมาตรการภาษี
เพื่อช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- 1 ก.ย. 2552

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

จัดเข้าวาระ.....

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร 0506/11227 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2552

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีขอให้กระทรวงการคลังเสนอความเห็น
ในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี กรณีกระทรวงการพัฒนาสังคมและความ
มั่นคงของมนุษย์ได้เสนอเรื่อง ขออนุมัติลดหย่อนค่าจดทะเบียนโอน ค่าจดจำนอง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
ในการจดทะเบียนอาคารชุด ให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร และการลดหย่อนภาษีมาตรการภาษี
เพื่อช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. กรณีขอให้ทบทุนหลักเกณฑ์และวิธีการหักค่าลดหย่อนภาษีดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่
ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจากการเคหะแห่งชาติได้รับสิทธิลดหย่อนทางภาษีนั้น ข้อกฎหมายตามมาตรา 47(1)(ข)
แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 126 (พ.ศ. 2509) ข้อ 2(52)(53) และ (59) และประกาศ
อธิบดีกรมสรรพากรเกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 87) (ฉบับที่ 88) (ฉบับที่ 165) (ฉบับที่ 166) และ (ฉบับที่ 167)
ได้กำหนดให้ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ผู้มีเงินได้ได้จ่ายให้แก่ธนาคารหรือสถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต
สหกรณ์หรือนายจ้างฯ สำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อ เช่าซื้อ หรือสร้างที่อยู่อาศัย โดยต้องจำนองอาคารที่ซื้อ
หรือสร้างเป็นประกันการกู้ยืม สามารถนำดอกเบี้ยเงินกู้ยืมมาคำนวณหักเป็นค่าลดหย่อนและยกเว้นภาษีเงินได้
ตามจำนวนที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 100,000 บาท ข้อกฎหมายดังกล่าวได้กำหนดให้ผู้มีเงินได้สามารถหักค่าลดหย่อน

/และยกเว้น...

และยกเว้นภาษีเงินได้ได้โดยไม่ต้องจ่ายอากรที่ซื้อหรือสร้างเป็นหลักประกันการกู้ยืมนั้น ทั้งนี้โดยข้อกำหนดให้มีหลักการในการกำหนดให้มีการหักค่าลดหย่อนเพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษีให้กับผู้มีเงินได้ โดยค่าลดหย่อนต่างๆ ต้องเป็นภาระที่แท้จริงของผู้มีเงินได้และถูกต้องตามกฎหมาย เช่น การให้หักค่าลดหย่อนคู่สมรสและบุตรของผู้มีเงินได้ ต้องเป็นคู่สมรสและบุตรที่ถูกต้องตามกฎหมายของผู้มีเงินได้ สำหรับการหักค่าลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต้องเป็นภาระดอกเบี้ยเงินกู้ที่ผู้มีเงินได้ได้ผ่อนชำระเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของผู้มีเงินได้ โดยได้นำที่อยู่อาศัยนั้นไปจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืม และเมื่อพิจารณาการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ซื้อโดยการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ หรือการผ่อนชำระเงินกู้ให้กับสถาบันการเงินโดยการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมที่ผู้ซื้อกู้จากสถาบันการเงินที่ได้จ่ายชำระค่าอสังหาริมทรัพย์ให้กับการเคหะแห่งชาติครบเต็มจำนวนทั้งหมดไปแล้ว แต่การเคหะแห่งชาติมิได้อนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อเพื่อนำไปจดจำนองกับสถาบันการเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว ดังนั้นหากพิจารณากำหนดให้ผู้มีเงินได้ ซึ่งมีได้จำนองที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นการประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสามารถหักค่าลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมได้ก็จะไม่ตรงกับเจตนารมณ์ของข้อกำหนดและหลักการในการบรรเทาภาระภาษี และจะก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการบริหารจัดการเก็บภาษี

ในประเด็นนี้จึงไม่สามารถพิจารณาผ่อนปรนหลักเกณฑ์ตามข้อเสนอได้ และเมื่อพิจารณาภาระภาษีของผู้มีเงินได้ที่ซื้อบ้านเอื้ออาทรซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อย โดยหากผู้มีเงินได้เป็นโสด มีรายได้ไม่เกินเดือนละ 20,000 บาท หรือผู้มีเงินได้เป็นผู้มีคู่สมรสและบุตรสองคน และมีเงินได้ไม่เกิน เดือนละ 25,333.33 บาท จะไม่มีภาระภาษีที่ต้องชำระแต่อย่างใด

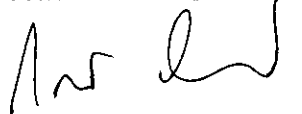
2. กรณีการขอให้ทบทุนการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เคยผ่านการใช้งานมาก่อนจากการเคหะแห่งชาติจำนวน 300,000 บาท กรณีที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2552 ตามมาตรการภาษีที่ช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ข้อกำหนดตามมาตรา 42(17) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 271 (พ.ศ. 2552) และประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 178) เรื่อง หลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคาร อาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ได้กำหนดให้ยกเว้นภาษีให้กับผู้มีเงินได้ที่จ่ายเงินเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนเท่าที่จ่ายจริง แต่รวมกันทั้งหมดไม่เกิน 300,000 บาท โดยต้องจ่ายในระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2552 และต้องมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ภายในช่วงเวลาดังกล่าว และผู้มีเงินได้ต้องมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาดำเนินการไม่น้อยกว่า 3 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องไม่ผ่านการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์มาก่อนและผู้มีเงินได้ต้องมีหนังสือรับรองจากผู้ขายที่พิสูจน์ได้ว่าการจ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์

/ในประเด็นนี้ ...

ในประเด็นนี้หากผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรได้จ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ และมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จากสถาบันการเงินหรือการเคหะแห่งชาติภายในกำหนดเวลาและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของข้อกำหนดข้างต้น ผู้มีเงินได้จะได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ตามข้อกำหนดดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายกรณ์ จาติกวณิช)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมสรรพากร

สำนักวิชาการแผนภาษี

โทร. 0-2272-8631

โทรสาร 0-2617-3632