

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ ๙๔๔๒



สวค. ๒/๒๗.๑
วันที่ 16 ธค ๖๒
เวลา 11.15

6830

10 3 2 2552 10.50

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขออนุมัติลดหย่อนค่าจดทะเบียนโอน ค่าจดจำนอง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
ในการจดทะเบียนอาคารชุดให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรและการลดหย่อน
ภาษีมาตรการภาษีเพื่อช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/๑๑๒๔๔

ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๒

ตามที่แจ้งว่ากระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้เสนอเรื่อง
ขออนุมัติลดหย่อนค่าจดทะเบียนโอน ค่าจดจำนอง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน
อาคารชุดให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรและการลดหย่อนภาษีมาตรการภาษี
เพื่อช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาซึ่งคาดว่าจะนำเสนอคณะรัฐมนตรี
พิจารณาภายในวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๒ จึงขอให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเสนอความเห็น
ในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีภายในวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๒
ความแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในโครงการ
บ้านเอื้ออาทรที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา
นั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือประชาชนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ได้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตาม
โครงการบ้านเอื้ออาทรที่ดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาล ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางการบริหารจัดการ
บ้านเมืองที่ดีที่มุ่งถึงประโยชน์ของประชาชนเป็นหลัก ซึ่งค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมในการโอนค่าจดทะเบียนจำนองบ้านพร้อมที่ดินหรือห้องชุดตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗
(พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)
และกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม

โดยกฎกระทรวง...

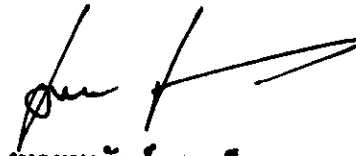
โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑๖ (๖) ข จะต้องเป็นกรณีพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศเท่านั้น ดังนั้น หากกรณีของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เป็นไปเพื่อประโยชน์ดังกล่าวแล้ว สามารถดำเนินการเพื่อให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยตามโครงการบ้านเอื้ออาทรได้รับประโยชน์ตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าวได้ แต่โดยที่การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของรัฐในภาพรวมโดยเฉพาะการนำส่งค่าธรรมเนียมเป็นรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นลดลงย่อมส่งผลกระทบโดยตรงต่อการพัฒนาท้องถิ่น ควรมีความเห็นของกระทรวงการคลังประกอบด้วย และในการลดค่าธรรมเนียมฯ ดังกล่าวมิได้กำหนดเวลาไว้ซึ่งโดยทั่วไปจะกำหนดระยะเวลาไว้ตั้งแต่ ๑-๓ ปี เมื่อสิ้นระยะเวลาลดหย่อนแล้วต้องขอรับหลักการจากคณะรัฐมนตรีใหม่อีก

๒. การจดทะเบียนอาคารชุดในโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ขอความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีโดยให้ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนอาคารชุดในอัตราเดิมนั้น ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้มีการปรับอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ สูงขึ้นกว่าเดิมเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปซึ่งนับแต่กฎหมายอาคารชุดมีผลใช้บังคับตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นต้นมา ยังมิได้มีการปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายแต่ประการใด แต่อัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นอัตราขั้นสูงที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น และการที่จะนำอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวมาใช้บังคับได้จะต้องออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ตามนัยมาตรา ๕ และมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยกฎกระทรวงที่จะออกมาใช้บังคับนั้น จะกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้เสนอร่างกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนอาคารชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการทำธุรกรรมอื่นๆ เกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ไปตามขั้นตอนการเสนอร่างกฎหมาย และคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบร่างกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๒ ขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ซึ่งในขณะที่กฎกระทรวงเกี่ยวกับการกำหนดค่าธรรมเนียมยังไม่มีผลใช้บังคับตามร่างกฎกระทรวงที่เสนอไป การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนอาคารชุดยังคงใช้อัตราเดิมได้

ดังนั้น การที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ขอให้คณะรัฐมนตรี
มีมติให้เก็บค่าจดทะเบียนอาคารชุดในอัตราเดิมนั้น มิได้มีกฎหมายกำหนดให้อำนาจไว้แต่ประการใด
และเป็นการไม่เหมาะสมเนื่องจากการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ประกอบการที่ดำเนินการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
รายหนึ่ง การที่จะลดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดให้กับผู้ประกอบการ
รายใดเป็นการเฉพาะย่อมไม่มีความเป็นธรรมกับผู้ประกอบการรายอื่น และอาจเป็นตัวอย่างให้กับ
ผู้ประกอบการรายอื่นขอยกเว้นในทำนองเดียวกันอีก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวรวัฒน์ ชาญวิรุณ)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

กองนิติการ

โทร. ๐ ๒๒๒๓ ๒๔๐๒

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๓๘๑๗