

ด่วนที่สุด

ที่ กค 1005/ก 245



เรื่องเพื่อ ทราบจ

เรื่องที่ ๑๕

ฉ.ด. ๖๔๖/๕๓

๒๓. ๒๓.๕๕.๕๓

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กรุงเทพฯ 10400

23 กุมภาพันธ์ 2553

เรื่อง รายงานผลการดำเนินการตามมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ตามที่กระทรวงการคลังได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อบรรเทาภาระภาษีและค่าธรรมเนียมสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ช่วยกระตุ้นการซื้อขายและระบายปริมาณอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่ค้างอยู่ในระบบ รวมทั้งเป็นการสนับสนุนการขายตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งมีกำหนดสิ้นสุดในวันที่ 28 มีนาคม 2553 นั้น

กระทรวงการคลังขอเรียนความเป็นมา และผลการดำเนินการของมาตรการดังกล่าว ดังนี้

1. ความเป็นมา

1.1 มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2552 เห็นชอบการขยายระยะเวลามาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีกำหนดสิ้นสุดในวันที่ 28 มีนาคม 2552 ออกไปอีก 1 ปี โดยการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะจากร้อยละ 3.3 เหลือร้อยละ 0.11 สำหรับรายรับก่อนหักรายจ่ายใดๆ จากกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จากร้อยละ 2 และร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินสำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2552 ถึงวันที่ 28 มีนาคม 2553

อันมาก

ให้ยกเลิกชั้นความลับนับแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติ

~~ลับมาก~~

-2-

1.2 มาตรการภาษีเพื่อช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2552 เห็นชอบมาตรการภาษีเพื่อช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เคยผ่านการใช้งานมาก่อน เพื่อเป็นที่ยึดอาศัยเป็นจำนวนเท่ากับมูลค่าที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 300,000 บาท ทั้งนี้ จะต้องมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2552

2. ผลการดำเนินการ

2.1 กระทรวงการคลังขอรายงานผลของมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 1.1 ดังนี้

2.1.1 การลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะจากร้อยละ 3.3 เหลือร้อยละ 0.11 เป็นการลดภาระให้แก่ผู้ประกอบการโดยตรง เนื่องจากการภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นหน้าที่ของผู้มีรายรับประเภทดังกล่าว ในขณะที่การลดอัตราค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจากร้อยละ 2 และร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 เป็นการลดภาระให้แก่ทั้งผู้ประกอบการและประชาชนที่ซื้อหรือจ้างอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการค่าธรรมเนียมเป็นหน้าที่ของผู้ทำธุรกรรมทั้งสองฝ่าย

2.1.2 จากข้อมูลการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในปี 2551 และ 2552 พบว่า ปริมาณเงินที่จัดเก็บได้มีจำนวนลดลงอันเป็นผลเนื่องมาจากการลดอัตราภาษีและค่าธรรมเนียมตามมาตรการฯ โดยภาษีธุรกิจเฉพาะลดลงร้อยละ 46 และร้อยละ 78 ตามลำดับ ในขณะที่ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลดลงร้อยละ 9 และร้อยละ 32 ตามลำดับ

2.1.3 หากพิจารณาจากปริมาณการโอนอสังหาริมทรัพย์ในปี 2551 และ 2552 พบว่า ปริมาณการโอนอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 และร้อยละ 2 ตามลำดับ โดยในปี 2552 เขตกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 โดยเฉพาะในส่วนของ การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 22 จากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ ร้อยละ 52 ของธุรกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะมีการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อขอสินเชื่อด้วย

~~ลับมาก~~

ให้ยกเลิกชั้นความลับนี้แต่รวมผู้ถือจะรัฐมนตรีมติ

~~ลับมาก~~

-3-

2.1.4 จำนวนโครงการที่จดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศในปี 2551 และ 2552 เพิ่มขึ้นร้อยละ 29 และ 33 ตามลำดับ ในขณะที่การขออนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในปี 2551 และ 2552 ลดลงร้อยละ 16 และ 19 ตามลำดับ

2.1.5 จากข้อมูลผลประกอบการของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ และวัสดุก่อสร้างในปี 2551 และ 2552 พบว่า มีอัตราส่วนกำไรสุทธิเพิ่มสูงขึ้นมาโดยตลอด โดยไตรมาสที่ 3 ปี 2552 กำไรสุทธิของกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และวัสดุก่อสร้าง มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นในอัตราสูงสุดในกลุ่มอุตสาหกรรมทั้งหมด 8 กลุ่มอุตสาหกรรมของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คือ ร้อยละ 16.23 จากไตรมาสก่อน หรือร้อยละ 46.07 จากปีก่อนหน้า และหากพิจารณาผลประกอบการของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พบว่า มีผลประกอบการที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะในกลุ่มของผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย หรือห้องชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท

2.2 สำหรับผลของมาตรการภาษีเพื่อช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตาม ข้อ 1.2.2 ซึ่งมีกำหนดสิ้นสุดเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2552 คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อผู้เสียภาษีที่ซื้อ อสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ 1 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งนี้ ยังไม่สามารถประเมินผลที่ชัดเจนได้ เนื่องจากต้อง รอประเมินผลจากข้อมูลการยื่นแบบเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในเดือนมีนาคม 2553

3. ความเห็นของกระทรวงการคลัง

การดำเนินมาตรการชั่วคราวเพื่อกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมามีส่วน ช่วยในการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และช่วยระบายปริมาณอสังหาริมทรัพย์คงค้าง ในระบบได้ในระดับหนึ่ง อีกทั้ง ขณะนี้สถานการณ์ภาคอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่าง ต่อเนื่อง รวมทั้งดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจก็ปรับตัวดีขึ้น ซึ่งน่าจะเป็นการเพียงพอและตรงตาม วัตถุประสงค์ของการดำเนินมาตรการชั่วคราวแล้ว ส่วนการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตามปกติ ภาครัฐได้มีมาตรการภาษีเป็นการทั่วไปและถาวรเพื่อบรรเทาภาระภาษีให้แก่ธุรกรรม การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของประชาชนอยู่แล้วหลายมาตรการ เช่น ค่าลดหย่อนดอกเบี้ยกู้ยืม เพื่อซื้อหรือเช่าซื้อที่อยู่อาศัยได้ตามจริง แต่ไม่เกิน 100,000 บาทต่อปี การยกเว้นภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ที่เรียกเก็บจากการขายที่อาศัยเดิมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยใหม่

~~ลับมาก~~

ให้ยกเลิกชั้นความลับนี้เมื่อได้รับคำสั่งจากรัฐมนตรีมีมติ

~~ลับมาก~~

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบผลการดำเนินการของมาตรการกระตุ้นภาค
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 28 มีนาคม 2553 ดังกล่าวข้างต้น

Ans b

รู้จนตลิ่งว่าการกระพรวนการคลัง

John

นายกรัฐมนตรี

1. am now 5m

..... ร.๑.๐๐๑.....แจ้งว่าเป็นเรื่องที่มีพยานจำเป็น
เรื่อง: ดอน ม. 9 แห่ง พรฎ. ว่าด้วยการเสนอเรื่องฯ และขอให้
นำเสนอ คณ. เป็นวารลงในวันที่ ๒3 ก.พ. ๕3

หากเห็นชอบด้วย ขอให้โปรดอนุมัติให้เสนอ กรม. ทราบ
เป็นวาระจร ตามที่..... รศช. กค.....เสนอ

(นายสุรศักดิ์ ภูมิประเสริฐ)
เลข ๕๐๐ ๐๐๐ ๐๐๐ ๐๐๐

ให้ยกเลิกความลับนับแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติ