

# ด่วนที่สุด

ที่ กค ๑๐๐๖/ ล. ๒๕๖๑



กระทรวงการคลัง  
ถนนพระราม ๒  
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง มาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี  
๒. ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย ตามหลักเกณฑ์ที่  
คณะรัฐมนตรีกำหนด  
๓. ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วย  
การจัดสรรที่ดินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด  
๔. ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง มาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ  
ภาคอสังหาริมทรัพย์ มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตาม  
พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) เรื่องที่  
กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะรัฐมนตรีหรือให้ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี  
(นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าว  
เสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

## ๑. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจไทยซึ่งส่งผลให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีกำลังซื้อ  
ที่อยู่อาศัยลดลง ประกอบกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศในภาพรวมมีอุปทานคงค้างในตลาดจำนวนมาก  
ทั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล และเมืองสำคัญในต่างจังหวัด เช่น พัทยา ภูเก็ต เชียงใหม่ อุดรธานี  
และขอนแก่น เป็นต้น ดังนั้น กระทรวงการคลังจึงเห็นควรเสนอมาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ  
ภาคอสังหาริมทรัพย์ และโดยที่มาตรการดังกล่าวเป็นการออกประกาศกระทรวงมหาดไทยเพื่อลดค่าธรรมเนียม  
สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ และต้องแก้ไขกฎหมายภาษีที่เกี่ยวข้อง จึงจำเป็นต้อง  
นำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ

/ ๒. สาร...

สิ้น

ให้ยกเลิกชั้นความลับนับแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติ

## ๒. สารสำคัญ

### ๒.๑ มาตรการการเงิน

มาตรการเพื่อส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ซึ่งมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังนี้

๒.๑.๑ **หลักการ:** สนับสนุนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้สามารถกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในวงเงินที่สูงขึ้นด้วยเงื่อนไขผ่อนปรน ซึ่งจะทำให้กลุ่มผู้กู้กลุ่มนี้รวมทั้งผู้ที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เข้าถึงแหล่งเงินทุนได้ และยังช่วยกระตุ้นตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยและภาคก่อสร้างิมทรัพย์ของประเทศอีกทางหนึ่ง

๒.๑.๒ **กลุ่มเป้าหมาย:** กลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

๒.๑.๓ **วัตถุประสงค์ในการให้สินเชื่อ:**

(๑) เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด

(๒) เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร

๒.๑.๔ **วงเงินโครงการ:** ในเบื้องต้นประมาณการวงเงินไว้ที่ ๑๐,๐๐๐ ล้านบาท และ ธอส. สามารถพิจารณาขยายเพิ่มวงเงินได้อีกตามความเหมาะสม

๒.๑.๕ **ระยะเวลารับคำขอและการทำนิติกรรม:** ระยะเวลา ๑ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ และให้ ธอส. สามารถขยายระยะเวลาได้ตามความเหมาะสม

๒.๑.๖ **ระยะเวลาเงินกู้:** ระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน ๓๐ ปี

๒.๑.๗ **เงื่อนไขการให้สินเชื่อ:** ธอส. จะกำหนดวงเงินให้กู้ต่อราย อัตราดอกเบี้ย และเงินที่ชำระหนี้ในแต่ละงวดที่ผ่อนปรน เพื่อช่วยให้กลุ่มเป้าหมายได้รับสินเชื่อมากขึ้นเพียงพอที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองโดยไม่เป็นภาระกับผู้กู้จนเกินควร

๒.๑.๘ **การชดเชยจากรัฐบาล:** การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าว รัฐบาลไม่จำเป็นต้องตั้งงบประมาณเพื่อชดเชยให้ ธอส. อย่างไรก็ตาม ธอส. ขอให้ไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non Performing Loan: NPL) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการตามมาตรการนี้เป็น NPL และขอผ่อนผันตัวชี้วัดในเรื่องการปล่อยสินเชื่อในวงเงิน ๑.๕ ล้านบาทต่อราย ตามเกณฑ์ของสถาบันวิจัยและพัฒนาองค์การภาครัฐ (สพร.)

ทั้งนี้ เนื่องจากมาตรการนี้เป็นมาตรการที่ทำให้ประชาชนมีความสามารถในการกู้เงินได้มากขึ้นในระยะแรก ธอส. จึงได้กำหนดวงเงินสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยต่อเดือนต่ำกว่า ๓๐,๐๐๐ บาท ไว้ ๑๐,๐๐๐ ล้านบาท และจะบริหารความเสี่ยงโดยจะทำข้อตกลงกับผู้ประกอบการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ส่งกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยกว่า ๓๐,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในอัตราประมาณ ๑.๕ เท่าของลูกค้าที่มีรายได้ต่ำกว่า ๓๐,๐๐๐ บาท เพื่อเป็นการบริหารพอร์ตสินเชื่อ อย่างไรก็ตาม ธอส. อาจพิจารณาขยายวงเงินของมาตรการได้อีกตามความเหมาะสม

### ๒.๒ มาตรการการคลัง

เพื่อเป็นการลดภาระให้กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ จึงเห็นควรกำหนดมาตรการดังนี้

๒.๒.๑ **ลดค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม** โดยให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด จากเดิมร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ในกรณีการโอน และร้อยละ ๑ ของมูลค่าที่จำนอง แต่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ในกรณีการจำนองฯ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ เป็นเวลา ๖ เดือน โดยมีผลตั้งแต่วันที่รัฐมนตรีนับว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนามในร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

/ ๒.๒.๒ ยกเว้น...

๒.๒.๒ ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน ๓ ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นจำนวนร้อยละ ๒๐ ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังนี้

- (๑) ต้องใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาต่อเนื่องกัน ๕ ปีภาษี นับแต่ปีภาษีที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยให้แบ่งใช้สิทธิเป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละปีภาษี
- (๒) ต้องจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙
- (๓) มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า ๕ ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์
- (๔) ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน
- (๕) ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด ซึ่งกระทรวงการคลังจะดำเนินการออกกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มีผลบังคับใช้

โดยเร็วต่อไป

อย่างไรก็ดี การลดค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้การเก็บค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งเป็นรายได้รัฐที่กรมที่ดินเป็นผู้จัดเก็บให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นลดลงประมาณ ๑๕,๐๐๐ ล้านบาท และประมาณการว่ารัฐจะสูญเสียรายได้ในส่วนของยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน ๓ ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยประมาณ ๑,๐๐๐ ล้านบาท

### ๓. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

มาตรการดังกล่าวจะช่วยเพิ่มกำลังซื้อของประชาชนทำให้สามารถตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้เร็วขึ้น และช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น และยังช่วยให้ผู้ที่มีศักยภาพแต่ถูกสถาบันการเงินปฏิเสธการให้สินเชื่อในช่วงนี้ได้รับสินเชื่อในเงื่อนไขผ่อนปรนจาก ธอส. อีกทั้งยังทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีเงินหมุนเวียนในการดำเนินการลงทุนอย่างต่อเนื่อง อันเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยตรง ซึ่งคาดว่าจะมีประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยได้รับประโยชน์จากมาตรการข้างต้นประมาณ ๒๐,๐๐๐ ราย และสามารถกระตุ้นเศรษฐกิจได้ถึง ๒ เท่าของวงเงินสินเชื่อได้รับอนุมัติทั้งสิ้น นอกจากนี้ โดยที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจอื่น ๆ (Value Chain) ที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก การกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลให้มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาพรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มขึ้นจากภาษีอื่น ๆ ที่รัฐจัดเก็บให้และแบ่งให้ เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีสรรพสามิต เป็นต้น ซึ่งสามารถชดเชยกับรายได้ที่ลดลงดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง และสำหรับการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะสูญเสียรายได้ภาษีไม่มากนัก เมื่อเทียบกับประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นกับเศรษฐกิจโดยรวม

### ๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

๔.๑ ให้ความเห็นชอบในหลักการของมาตรการการเงินเพื่อส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง และมาตรการการคลังเพื่อลดภาระให้กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๒.๑ และข้อ ๒.๒

ลับ

ให้ยกเลิกชั้นความลับนับแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติ

/ ๔.๒ ให้ความเห็นชอบ...

ลับ

๔.๒ ให้ความเห็นชอบร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย ดังนี้

๔.๒.๑ ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

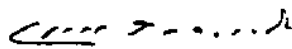
๔.๒.๒ ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

๔.๒.๓ ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔)

๔.๓ มอบหมายให้ รอส. ประสานงานกับผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อหาแนวทางในการลดภาระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนและค่าธรรมเนียมการโอนให้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยตามมาตรการนี้ เนื่องจากในปัจจุบันมีผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางรายได้กำหนดราคาขายโดยรวมค่าธรรมเนียมดังกล่าวไว้แล้ว เพื่อให้ผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้รับประโยชน์สูงสุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๘๑

โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๗๔

ลับ

ให้ยกเลิกชั้นความลับนับแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติ