



ที่ พม ๕๑๖๓/ ๑๓๕๖๓

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
๑๐๓๔ ถนนกรุงเกษม แขวงมหานาค
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๙ ธันวาคม ๒๕๖๓

เรื่อง รายงานผลดำเนินงานตามมาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
กรณีสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เมื่อสิ้นสุดโครงการ ตั้งแต่วันที่ ๒๔
มิถุนายน ๒๕๖๒ - ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๓ ระยะเวลา รวม ๑ ปี

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี

๒. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคาร หรือ
อาคารที่อยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด
๓. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด
๔. สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๖.๕/๑๖๔๒๘ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓
๕. รายงานผลดำเนินงาน ตามมาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม กรณีสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๒
ตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ ตามมาตรา ๒๗ วรรค ๓

ด้วยกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ขอเสนอเรื่อง รายงานผลดำเนินงาน
ตามมาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย
สำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เมื่อสิ้นสุดโครงการตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๖๒ - ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๓
ระยะเวลา รวม ๑ ปี มาเพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกา
ว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) รวมทั้งสอดคล้อง/เป็นการดำเนินการตาม
ยุทธศาสตร์ชาติในด้านการลดความเหลื่อมล้ำ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายจุรินทร์ ลักษณวิศิษฐ์) กำกับการบริหาร
ราชการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ ตามหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/๑๖๔๓๔ ลงวันที่
๑๐ พฤษภาคม ๒๕๖๒ คณะรัฐมนตรี ได้มีมติเมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เห็นชอบมาตรการลดภาระค่าธรรมเนียม

/สำหรับการ...

สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ เพื่อสนับสนุนประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่ต่ำสูงมากนัก โดยเป็นการลดภาระให้กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ รวมไปถึงเป็นการช่วยกระตุ้นตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยและภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศได้อีกทางหนึ่ง ประกอบด้วย ๒ มาตรการ ดังนี้

๑) ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด จากเดิมร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ และ

๒) ลดการเรียกเก็บค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดจากเดิม ร้อยละ ๑ ของมูลค่าที่จำนอง เหลือร้อยละ ๐.๐๑

สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคาร หรืออาคารที่อยู่อาศัย ประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารชุด ราคาซื้อขายไม่เกินหนึ่งล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน หนึ่งล้านบาท โดยการจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียนจำนองต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน

๑.๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ลงนามในประกาศกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๒ จำนวน ๒ ฉบับ ๑) การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารหรืออาคารที่อยู่อาศัย ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) และ ๒) การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓) และ กำหนดหลักเกณฑ์ให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ราคาไม่เกินหนึ่งล้านบาท เป็นพิเศษ ทั้งนี้ มีระยะเวลา ๑ ปี ให้มีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๒ จนถึงวันที่ ๒๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องที่กำหนดให้ต้องนำเสนอต่อคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะรัฐมนตรี หรือต้องให้เสนอคณะรัฐมนตรี ตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลัง พ.ศ. ๒๕๖๑ มาตรา ๒๗ วรรคสาม ให้หน่วยงานของรัฐซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการ จัดทำรายงานเปรียบเทียบประโยชน์ที่ได้รับกับการสูญเสียรายได้ที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการที่ได้จัดทำตามวรรคหนึ่งเสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบเป็นประจําทุกสิ้นปีงบประมาณ จนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เนื่องจากการดำเนินการกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการ ของหน่วยงานรัฐที่ก่อให้เกิดการสูญเสียรายได้ของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐ อันอาจเป็นภาระต้องงบประมาณหรือภาระทางการเงินในอนาคต ตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลัง พ.ศ. ๒๕๖๑ มาตรา ๒๗ จึงมีความจำเป็นต้องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อรับทราบหลังสิ้นสุดมาตรการ

/๔. สำระสำคัญ ...

๔. สำคัญ/ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

๔.๑ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติ ได้มีหนังสือถึงกรมที่ดินให้จัดส่งข้อมูลผลการดำเนินงาน ตามมาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เมื่อสิ้นสุดโครงการ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เพื่อนำไปประเมินผลและความคุ้มค่าในการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าว ซึ่งกรมที่ดินได้จัดส่งข้อมูลการสูญเสียรายได้ของรัฐและจำนวนประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางที่สามารถเข้าถึงกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย สิ้นสุดโครงการ ตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๖๒ - ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๓ ระยะเวลา รวม ๑ ปี (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔)

๔.๒ การเปรียบเทียบประโยชน์ที่ได้รับกับการสูญเสียรายได้ที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการที่ได้จัดทำแผนงาน เมื่อสิ้นสุดโครงการตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๖๒ - ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๓ ระยะเวลา รวม ๑ ปี ตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลัง พ.ศ. ๒๕๖๑ มาตรา ๒๗ วรรค ๓ รายละเอียด ดังนี้

มาตรการ	เป้าหมาย (๑๒ เดือน)		ผลการดำเนินงาน (๑๒ เดือน)		ผลการดำเนินงานสูง (ต่ำ) กว่าเป้าหมาย	
	จำนวนราย	รายได้ที่รัฐ สูญเสีย (ลบ.)	จำนวนราย	รายได้ที่รัฐ สูญเสีย (ลบ.)	จำนวนราย	รายได้ที่รัฐ สูญเสีย (ลบ.)
๑) ลดค่าธรรมเนียม การโอนฯ	๕๘,๓๔๐	๑,๑๕๐.๐๐๐	๑๑๑,๖๓๕	๑,๒๓๕.๑๑๓	๕๓.๓๕%	๗.๔๐%
๒) ลดค่าจดทะเบียน	๕๘,๓๔๐	๕๕๐.๐๐๐	๕๖,๘๗๖	๒๗๗.๒๕๔	(๑๔.๔๘%)	(๔๔.๕๔%)
รวม	๑๑๖,๖๘๐	๑,๗๐๐.๐๐๐	๑๕๘,๖๑๑	๑,๕๑๒.๓๖๗	๓๕.๔๔%	(๑๑.๐๔%)

๑) ผลการดำเนินงานมาตรการฯ เมื่อสิ้นสุดโครงการ ตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๖๒ - ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๓ ระยะเวลา รวม ๑ ปี สามารถช่วยลดภาระและเพิ่มกำลังซื้อให้กับกลุ่มประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ไม่สูงมากนักและมีความสามารถในการผ่อนชำระได้ ได้ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้เร็วขึ้น ได้เข้าถึงในกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จำนวน ๑๑๑,๖๓๕ ราย สูงกว่าเป้าหมายร้อยละ ๕๓.๓๕ ของเป้าหมายรวม ๑๒ เดือน จำนวน ๕๘,๓๔๐ ครัวเรือน (จำนวนผู้อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อครัวเรือนของประเทศเท่ากับ ๓ ราย คิดเป็นประชาชนเป้าหมายรวม ๑๗๕,๐๒๐ ราย)

๒) ผลกระทบต่อรายได้การเก็บค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งเป็นรายได้ของรัฐ โดยกรมที่ดินเป็นผู้จัดเก็บให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นลดลง เมื่อสิ้นสุดโครงการ ตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๖๒ - ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๓ ระยะเวลา รวม ๑ ปี จำนวน ๑,๕๑๒.๓๖๗ ล้านบาท ต่ำกว่าเป้าหมาย ร้อยละ ๑๑.๐๔ จากการคาดการณ์ที่รัฐต้องสูญเสียรายได้จำนวน ๑,๗๐๐ ล้านบาท

๓) การเปรียบเทียบประโยชน์ที่ได้รับกับการสูญเสียรายได้ที่เกิดขึ้นจริง เนื่องจาก มาตรการฯ ดังกล่าวเป็นมาตรการทางสังคมและให้ประโยชน์เฉพาะเจาะจงสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

/เพื่อลดปัญหา...

เพื่อลดปัญหาความเหลื่อมล้ำในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย ซึ่งมาตรการฯ ดังกล่าวยังเป็นส่วนหนึ่งของมาตรการทางเศรษฐกิจของรัฐบาล ที่ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์จะส่งผลให้มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาพรวมเพิ่มขึ้น มีเงินหมุนเวียนไปยังห่วงโซ่ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ทั้งทางด้านการจ้างงานและการบริโภคเอื้อให้เกิดการกระจายรายได้ที่เท่าเทียมกันมากขึ้น ซึ่งจะช่วยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มขึ้นจากภาษีอื่น ๆ ที่รัฐจัดเก็บและแบ่งให้ เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีสรรพสามิต เป็นต้น ดังนั้น ผลรวมของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาพรวมที่เพิ่มขึ้นจะสามารถสร้างเป็นรายได้กลับคืนมาเพื่อมาชดเชยกับรายได้งบประมาณที่สูญเสียไปดังกล่าวได้ในระดับหนึ่ง

๔.๓ เนื่องจากการดำเนินการตามมาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้จัดทำรายงานเปรียบเทียบประโยชน์ที่ได้รับกับการสูญเสียรายได้ที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบเป็นประจำทุกสิ้นปีงบประมาณ จนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ ตามมาตรา ๒๗ วรรค ๓ มาด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๕)

๕. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ขอเรียนเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อโปรดทราบ รายงานผลดำเนินงานตามมาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง เมื่อสิ้นสุดโครงการ ตั้งแต่วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๖๒ - ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๓ ระยะเวลารวม ๑ ปี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายจิติ ไกรฤกษ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

การเคหะแห่งชาติ

โทร. ๐ ๒๓๕๑ ๖๗๗๕ (แผนกจด ทอ๗๓๖)

โทรสาร ๐ ๒๓๕๑ ๗๕๖๐

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Financial.nha@gmail.com