

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๑๐๐๕/ค ๑๗๖



กระทรวงการคลัง

ถนนพระรามที่ ๖

กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ มกราคม ๒๕๖๔

เรื่อง มาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย เพื่อบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ (COVID - ๑๙) ในปี ๒๕๖๔

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี

๒. ร่างพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท ฉบับที่ (...) พ.ศ.

๓. รายละเอียดข้อมูลที่หน่วยงานของรัฐต้องเสนอพร้อมกับการขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี ตามมาตรา ๒๗ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ (มาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ ๙๐ สำหรับการจัดเก็บภาษีของปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๔)

๔. ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารตามหลักเกณฑ์ ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

๕. ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

๖. รายละเอียดข้อมูลที่หน่วยงานของรัฐต้องเสนอพร้อมกับการขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี ตามมาตรา ๒๗ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ (มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย)

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอมาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย พร้อมร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ๒๐๑๙ (COVID - ๑๙) ในปี ๒๕๖๔ เพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องเสนอคณะรัฐมนตรีตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๔) รวมทั้งสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติในด้านการสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสุพัฒนพงษ์ พันธ์มีเชาว์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงการคลังได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ การลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี ๒๕๖๓

ในปี พ.ศ. ๒๕๖๓ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID - ๑๙ ทำให้ระบบเศรษฐกิจทั่วโลกและของประเทศไทยหดตัวลงอย่างรุนแรงและรวดเร็ว ส่งผลกระทบต่อประชาชนทุกสาขาอาชีพในวงกว้าง

/ กระทรวงการคลัง ...

ลับ

ลับ

-๒-

กระทรวงการคลังจึงได้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ ๙๐ สำหรับการจัดเก็บภาษีของปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ เพื่อบรรเทาภาระและผลกระทบต่อประชาชน ทั้งนี้ โดยตราพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. ๒๕๖๓ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๖๓ เป็นต้นมา

๑.๒ การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยในปี ๒๕๖๒ - ๒๕๖๓

กระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ซึ่งเป็นไปตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติหลักการเมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๒ โดยมีสาระสำคัญ คือ ให้ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ ๒ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ ๑ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ เฉพาะการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ในราคาไม่เกิน ๓ ล้านบาทต่อหน่วย โดยการจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน ทั้งนี้ ประกาศกระทรวงมหาดไทยทั้ง ๒ ฉบับดังกล่าว มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ ถึงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๖๓

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

ประเทศไทยได้ก้าวเข้าสู่สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID - ๑๙ ระลอกใหม่ที่มีความรุนแรงและครอบคลุมหลายพื้นที่ในประเทศ ทำให้ภาครัฐต้องควบคุมการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจบางประเภท ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนและผู้ประกอบการ ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการในช่วงสถานการณ์ดังกล่าว กระทรวงการคลังจึงเห็นควรเสนอมาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ ๙๐ สำหรับการจัดเก็บภาษีของปีภาษี ๒๕๖๔ และมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย เพื่อบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ (COVID - ๑๙) ในปี ๒๕๖๔ เข้าสู่การพิจารณาของคณะรัฐมนตรี

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เพื่อบรรเทาผลกระทบให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID - ๑๙ และเพื่อให้เจ้าหน้าที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) สามารถดำเนินการจัดเก็บภาษีได้ทันภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) จึงเห็นควรเสนอที่ประชุมคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาโดยเร็ว

๔. สาระสำคัญ

๔.๑ มาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๔.๑.๑ การดำเนินการ :

๑) เพื่อเตรียมการบรรเทาผลกระทบให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID - ๑๙ กระทรวงการคลังโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ได้จัดประชุมหารือร่วมกับกรมธนารักษ์ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรุงเทพมหานคร และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๓ ณ ห้องประชุม ๓๐๑ ชั้น ๓ สศค. เพื่อหารือแนวทางการบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับปีภาษี ๒๕๖๔ ในเบื้องต้น โดยที่ประชุมเห็นควร (๑) ให้ลดภาษีสำหรับที่ดิน

/ และสิ่งปลูกสร้าง ...

ลับ

ลับ

-๓-

และสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๕๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ในอัตราร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้สำหรับการจัดเก็บภาษีของปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๔ ทั้งนี้ การลดภาษีดังกล่าวควรให้เฉพาะผู้เสียภาษีที่ไม่ได้รับการลดภาษีตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓ อยู่แล้ว เพื่อไม่ให้เกิดการช่วยเหลือที่ซ้ำซ้อนเกินกว่าระดับที่เหมาะสม และ (๒) ให้ขยายระยะเวลาดำเนินการตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ของ อบท. ออกไปจากเดิมเป็นระยะเวลา ๒ เดือน

๒) ต่อมาประเทศไทยได้ก้าวเข้าสู่สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID - ๑๙ ระลอกใหม่ ที่มีความรุนแรงและครอบคลุมหลายพื้นที่ในประเทศ ทำให้ภาครัฐต้องควบคุมการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจบางประเภท ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนและผู้ประกอบการ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังจึงได้ประชุมหารือร่วมกับรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๖๔ ณ ศาลาว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาแนวทางการบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับปีภาษี ๒๕๖๔ อีกครั้ง โดยมีข้อสรุปให้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ในอัตราร้อยละ ๙๐ ตามมาตรา ๕๕ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ เพื่อช่วยเหลือและบรรเทาปัญหาความเดือดร้อนของประชาชน

๔.๑.๒ วัตถุประสงค์ : เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจ และบรรเทาผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคมต่อประชาชนและผู้ประกอบการที่เป็นผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากไม่สามารถประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ตามปกติ อันเนื่องมาจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID - ๑๙ ในประเทศไทย จึงเห็นควรลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงร้อยละ ๙๐ ให้แก่ผู้เสียภาษีเพื่อช่วยเหลือและบรรเทาปัญหาความเดือดร้อนของประชาชน

๔.๑.๓ กลุ่มเป้าหมาย : ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ณ วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๔

๔.๑.๔ ระยะเวลาดำเนินการ : สำหรับการจัดเก็บภาษีของปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๔

๔.๑.๕ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง :

๑) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ

มาตรา ๕๕ การลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์ กิจกรรม หรือสภาพแห่งท้องที่ ให้กระทำได้โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา แต่ต้องไม่เกินร้อยละเก้าสิบของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย

๒) พระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ (พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังฯ)

มาตรา ๒๗ การดำเนินกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการที่ก่อให้เกิดภาระต้องประมาณหรือภาระทางการเงินในขนาดตามที่คณะกรรมการกำหนด ให้นายกรัฐมนตรีเป็นผู้รับผิดชอบการดำเนินการนั้นจัดทำแผนบริหารจัดการกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการ ประมาณการรายจ่ายแหล่งเงินที่ใช้ตลอดระยะเวลาดำเนินการ และประโยชน์ที่จะได้รับ โดยต้องเสนอพร้อมกับการขออนุมัติกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการต่อคณะรัฐมนตรี และในกรณีที่การดำเนินการก่อให้เกิดการสูญเสียรายได้ของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ ให้จัดทำประมาณการการสูญเสียรายได้และประโยชน์ที่จะได้รับ เสนอในการขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรีด้วย

/ ในการพิจารณา ...

ลับ

ลับ

-๔-

ในการพิจารณาอนุมัติกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการตามวรรคหนึ่ง ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาความจำเป็นเร่งด่วน ประโยชน์ที่ได้รับ และภาระทางการคลังหรือการสูญเสียรายได้ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วย

ให้หน่วยงานของรัฐซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการ จัดทำรายงานเปรียบเทียบประโยชน์ที่ได้รับกับการสูญเสียรายได้ที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการที่ได้จัดทำตามวรรคหนึ่งเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบเป็นประจําทุกสิ้นปีงบประมาณ จนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ

มาตรา ๓๒ การจัดเก็บรายได้แผ่นดินที่เป็นภาษีอากรจะกระทำได้อีกแต่โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย และการยกเว้นหรือการลดภาษีอากรใด จะกระทำได้อีกแต่โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ให้อำนาจจัดเก็บภาษีอากรนั้น ทั้งนี้ ให้พิจารณาถึงความเป็นธรรม ความเสมอภาคและการไม่เลือกปฏิบัติรวมทั้งการพัฒนาและสนับสนุนเสถียรภาพและความมั่นคงทางเศรษฐกิจและสังคมด้วย

ในการเสนอยกเว้นหรือลดภาษีอากรตามวรรคหนึ่งต่อผู้มีอำนาจอนุมัติ ให้หน่วยงานของรัฐผู้เสนอจัดทำประมาณการการสูญเสียรายได้และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการยกเว้นหรือลดภาษีอากรด้วย

๔.๑.๖ หลักการและสาระสำคัญ : ร่างพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท ฉบับที่ (...) พ.ศ. (ร่าง พ.ร.ฎ. ลดภาษีที่ดินฯ) มีหลักการและสาระสำคัญ ดังนี้

๑) เนื่องจากในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ การระบาดของ COVID - ๑๙ ยังคงส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อประชาชนทุกสาขาอาชีพในวงกว้าง จึงเห็นควรลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะจัดเก็บตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจเพื่อบรรเทาผลกระทบต่อประชาชนโดยรวม

๒) ให้บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

๓) ให้ลดจำนวนภาษีในอัตราร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ตามมาตรา ๔๒ หรือมาตรา ๙๕ แล้วแต่กรณี สำหรับการจัดเก็บภาษีของปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๔ สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ดังต่อไปนี้

๓.๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

๓.๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย

๓.๓) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากตาม ๓.๑) และ ๓.๒)

๓.๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร

แก่สภาพ

๔) การลดภาษีข้างต้นไม่กระทบสิทธิในการบรรเทาภาระภาษีตามมาตรา ๙๖ และมาตรา ๙๗ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ

๕) ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

ทั้งนี้ กระทรวงการคลังได้ยกเว้น พ.ร.ฎ. ลดภาษีที่ดินฯ มาด้วยแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

๔.๑.๗ การสูญเสียรายได้ : คาดว่าจะทำให้ อปท. สูญเสียรายได้ประมาณ ๓๕,๕๔๕ ล้านบาท จากประมาณจัดเก็บรายได้เดิมในปี ๒๕๖๔ จำนวน ๓๙,๕๑๕ ล้านบาท

/ ๔.๑.๘ การดำเนินการ ...

ลับ

ลับ

-๕-

๔.๑.๘ การดำเนินการตาม พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังฯ : การดำเนินมาตรการตามข้อ ๔.๑ เข้าข่ายลักษณะของกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการตามบทบัญญัติในมาตรา ๒๗ แห่ง พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังฯ และประกาศคณะกรรมการนโยบายการเงินการคลังของรัฐ เรื่อง การดำเนินกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการที่ก่อให้เกิดภาระต่องบประมาณหรือภาระทางการคลังในอนาคต พ.ศ. ๒๕๖๑ ซึ่งต้องมีการนำเสนอข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีตาม พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังฯ โดยกระทรวงการคลัง ได้จัดทำรายละเอียดข้อมูลที่ต้องนำเสนอตามบทบัญญัติในมาตรา ๒๗ เรียบร้อยแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

๔.๒ มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย

๔.๒.๑ การดำเนินการ : เนื่องจากประเทศไทยได้ก้าวเข้าสู่สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID - ๑๙ ระลอกใหม่ ที่มีความรุนแรงและครอบคลุมหลายพื้นที่ในประเทศ ทำให้ภาครัฐต้องควบคุมการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจบางประเภท ซึ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังจึงได้ประชุมหารือร่วมกับรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๖๔ ณ ศาลาว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาแนวทางช่วยเหลือและบรรเทาภาระของประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีข้อสรุปให้ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ซึ่งการลดค่าธรรมเนียมดังกล่าว มีหลักเกณฑ์เช่นเดียวกับมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติหลักการเมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๒ และมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ ถึงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๖๓

๔.๒.๒ วัตถุประสงค์ : เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่สร้างเสร็จพร้อมขายเป็นของตนเองในระดับราคาที่ไม่สูงมากและเหมาะสมกับศักยภาพของประชาชนแต่ละกลุ่ม รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเชื่อมโยงกับการจ้างงาน และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID - ๑๙

๔.๒.๓ กลุ่มเป้าหมาย : ประชาชนทั่วไปที่มีความต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในราคาซื้อขายไม่เกิน ๓ ล้านบาทต่อหน่วย

๔.๒.๔ ขอกฎหมายที่เกี่ยวข้อง :

๑) ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๑๐๓ ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

...

๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

...

(๗) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

...

/ (ฏ) ค่าจดทะเบียน ...

ลับ

ลับ

-๖-

(ฎ) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการจำนองเฉพาะในกรณีที่ดินที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑

๓) พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังฯ

มาตรา ๒๗ การดำเนินกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการที่ก่อให้เกิดภาระต่องบประมาณหรือภาระทางการคลังในอนาคตตามที่คณะกรรมการกำหนด ให้หน่วยงานของรัฐซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบการดำเนินการนั้นจัดทำแผนบริหารจัดการกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการ ประเมินการใช้จ่ายแหล่งเงินที่ใช้ตลอดระยะเวลาดำเนินการ และประโยชน์ที่จะได้รับ โดยต้องเสนอพร้อมกับการขออนุมัติกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการต่อคณะรัฐมนตรี และในกรณีที่การดำเนินการก่อให้เกิดการสูญเสียรายได้ของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ ให้จัดทำประมาณการการสูญเสียรายได้และประโยชน์ที่จะได้รับ เสนอในการขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรีด้วย

ในการพิจารณาอนุมัติกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการตามวรรคหนึ่ง ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาความจำเป็นเร่งด่วน ประโยชน์ที่ได้รับ และภาระทางการคลังหรือการสูญเสียรายได้ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตด้วย

ให้หน่วยงานของรัฐซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการ จัดทำรายงานเปรียบเทียบประโยชน์ที่ได้รับกับการสูญเสียรายได้ที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการที่ได้จัดทำตามวรรคหนึ่งเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบเป็นประจำทุกสิ้นปีงบประมาณ จนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ

๔.๒.๕ หลักการและสาระสำคัญ : ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมร้อยละ ๒ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ ๑ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ เฉพาะการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ (๑) ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ จากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือ (๒) ห้องชุดจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนอาคารชุด ในราคาไม่เกิน ๓ ล้านบาทต่อหน่วย โดยการจดทะเบียนการโอน และการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน

ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๔

ทั้งนี้ กระทรวงการคลังได้ยกร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย กรณีที่ดินพร้อมอาคารฯ) และร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย กรณีห้องชุดฯ) มาด้วยแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๔ และ ๕

๔.๒.๖ การสูญเสียรายได้ : การดำเนินการดังกล่าวคาดว่าจะทำให้ อปท. สูญเสียรายได้ประมาณ ๕,๙๐๐ ล้านบาท

๔.๒.๗ การดำเนินการตาม พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังฯ : การดำเนินมาตรการตามข้อ ๔.๒ เข้าข่ายลักษณะของกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการตามบทบัญญัติในมาตรา ๒๗ แห่ง พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังฯ และประกาศคณะกรรมการนโยบายการเงินการคลังของรัฐ เรื่อง การดำเนินกิจกรรม มาตรการ

/ หรือโครงการ ...

ลับ

ลับ

-๗-

หรือโครงการที่ก่อให้เกิดภาระต่องบประมาณหรือภาระทางการคลังในอนาคต พ.ศ. ๒๕๖๑ ซึ่งต้องมีการนำเสนอข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีตาม พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังฯ โดยกระทรวงการคลังได้จัดทำรายละเอียดข้อมูลที่ต้องนำเสนอตามบทบัญญัติในมาตรา ๒๗ เรียบร้อยแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๖

๔.๓ การบรรเทาผลกระทบแก่ อปท.

มาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ ๙๐ สำหรับการจัดเก็บภาษีของปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๔ และมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ อปท. สูญเสียรายได้รวมประมาณ ๔๑,๔๔๕ ล้านบาท จึงเห็นควรมอบหมายให้สำนักงานงบประมาณและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจัดสรรงบประมาณเพื่อชดเชยรายได้ให้แก่ อปท. ตามความเหมาะสมด้วย

๕. ความเห็นกระทรวงการคลัง

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นว่าเพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการ และบรรเทาภาระของประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID - ๑๙ จึงเห็นควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณา ดังนี้

๕.๑ ให้ความเห็นชอบข้อเสนอตามนัยข้อ ๔

๕.๒ ให้ความเห็นชอบหลักการตามร่าง พ.ร.ฎ. ลดภาษีที่ดินฯ ที่กำหนดให้ลดภาษีในอัตรา ร้อยละ ๙๐ สำหรับปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๔ ซึ่งเป็นไปตามนัยข้อ ๔.๑

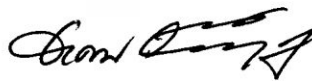
๕.๓ ให้ความเห็นชอบหลักการตามร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย กรณีที่ดินพร้อมอาคารฯ และร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย กรณีห้องชุดฯ ซึ่งเป็นไปตามนัยข้อ ๔.๒

๕.๔ มอบหมายให้สำนักงานงบประมาณและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจัดสรรงบประมาณเพื่อชดเชยรายได้ให้แก่ อปท. ตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ เห็นควรให้ยกเลิกชั้นความลับเมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในเรื่งดังกล่าวแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอาคม เติมพิทยาไพสิฐ)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายภาษี

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๑

โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๘๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ piyapatchl@fpo.go.th

ลับ