

ด่วนที่สุด  
ที่ กค ๑๐๐๖/ก ๗๕๒



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่.....
รับที่(อีเมล)..... ๖542
วันที่ 26 มี.ค. 2567 8.00

กระทรวงการคลัง  
ถนนพระรามที่ ๖  
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ มีนาคม ๒๕๖๗

เรื่อง มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และการเตรียมการเพื่อรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก (Thailand Vision)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
- ร่างกฎกระทรวงยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๖ พ.ศ. .... จำนวน ๑ ฉบับ
  - ร่างกฎกระทรวงยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายห้องชุดเพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๖ พ.ศ. .... จำนวน ๑ ฉบับ
  - ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์หรือที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด จำนวน ๑ ฉบับ
  - ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด จำนวน ๑ ฉบับ
  - ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร
  - หลักเกณฑ์และเงื่อนไขโครงการสินเชื่อบ้าน Happy Home
  - รายละเอียดข้อมูลที่หน่วยงานของรัฐต้องเสนอพร้อมกับการขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี ตามมาตรา ๒๗ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และการเตรียมการเพื่อรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก Thailand Vision (มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจฯ และการเตรียมการเพื่อรองรับ Thailand Vision) มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะให้นำเสนอคณะรัฐมนตรีได้ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๕) และมาตรา ๔ (๑๒)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

/๑. เหตุผล ...

กษ

**ฉบับ**

**๑. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี**

๑.๑ เมื่อวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยในปี ๒๕๖๖ พบว่า เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวร้อยละ ๑.๙ ต่อปี ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ ๒.๕ ต่อปี ในปี ๒๕๖๕ และลดลงจากการประมาณการเศรษฐกิจไทยในช่วงเดือนสิงหาคม ๒๕๖๖ ที่คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ ๒.๕ - ๓ ตามการลดลงต่อเนื่องของภาคการส่งออกสินค้า รวมทั้งการลดลงของการใช้จ่ายของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐ สอดคล้องกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจด้านการผลิต โดยเฉพาะสาขาการก่อสร้างไตรมาสที่ ๔ ปี ๒๕๖๖ ที่มีการหดตัวสูงถึงร้อยละ -๘.๘ ต่อปี จากที่ไตรมาสก่อนหน้ายังขยายตัวได้ร้อยละ ๐.๕ ต่อปี เนื่องจากการก่อสร้างภาครัฐหดตัวลงมากถึงร้อยละ -๑๘.๔ ต่อปี จากความล่าช้าของการประกาศใช้พระราชบัญญัติงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๗

๑.๒ ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจที่มีความสำคัญ โดยสาขาก่อสร้างและสาขาบริการด้านอสังหาริมทรัพย์มีขนาดเศรษฐกิจคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ ๖.๙๕ ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ รวมถึงมีความเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอื่น ๆ ตลอดห่วงโซ่อุปทานการผลิต (Supply Chain) โดยจากการศึกษาพบว่าสาขาอสังหาริมทรัพย์มีตัวชี้วัดที่อยู่ที่ ๑.๑๓ ซึ่งหมายความว่า หากภาคการผลิตมีการลงทุนในสาขาอสังหาริมทรัพย์จำนวน ๑๐๐ บาท จะก่อให้เกิดผลกระทบทางเศรษฐกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม จำนวน ๑๑๓ บาท ซึ่งมีตัวชี้วัดค่อนข้างสูง

๑.๓ เมื่อวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ นายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ได้ประกาศวิสัยทัศน์ Thailand Vision ณ ทำเนียบรัฐบาล ในการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลกที่มีเป้าหมายในการดึงดูดนักลงทุนและผู้มีความเชี่ยวชาญพิเศษที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมแห่งอนาคตให้มาลงทุนในประเทศไทย รวมถึงการปรับกระบวนการทางกฎหมายที่เป็นอุปสรรคในการถือครองทรัพย์สิน

**๒. ความเร่งด่วนของเรื่อง**

กระทรวงการคลังได้พิจารณาสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบันเห็นว่า มีความเป็นไปได้ทางเศรษฐกิจในการกำหนดมาตรการเพื่อสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน และกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการกระตุ้นการลงทุนและเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศได้ และเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาลที่ได้ประกาศวิสัยทัศน์ Thailand Vision ในการเตรียมการรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก และเพื่อให้พิจารณาการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นไปอย่างรอบคอบและเกิดประโยชน์สูงสุด จึงเห็นควรเสนอมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจฯ และการเตรียมการเพื่อรองรับ Thailand Vision เพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา เพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติและเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจในภาพรวม

**๓. สาระสำคัญและข้อเท็จจริง**

กระทรวงการคลังเห็นควรเสนอรายละเอียดมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจฯ และการเตรียมการเพื่อรองรับ Thailand Vision เพื่อสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน และกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ อันจะส่งผลให้เกิดการกระตุ้นการลงทุนและเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ และเพื่อเตรียมการรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก และเพื่อให้พิจารณาการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นไปอย่างรอบคอบและเกิดประโยชน์สูงสุด ประกอบด้วย (๑) มาตรการภาษีและค่าธรรมเนียม และมาตรการการเงิน รวมจำนวน ๓ มาตรการ และ (๒) มาตรการอื่น ๆ รวมจำนวน ๔ ประเด็น โดยมีรายละเอียดสรุปได้ ดังนี้

**ฉบับ**

~~ลับ~~  
- ๓ -

### ๓.๑ มาตรการภาษีและค่าธรรมเนียม และมาตรการการเงิน

#### ๓.๑.๑ การปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับ ที่อยู่อาศัย ปี ๒๕๖๗

##### ๑) ข้อเท็จจริง

๑.๑) เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๖ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบและรับทราบมาตรการและการดำเนินโครงการเพื่อมอบเป็นของขวัญปีใหม่ พ.ศ. ๒๕๖๗ ให้แก่ประชาชนตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ซึ่งประกอบด้วยมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี ๒๕๖๗ (มาตรการลดค่าธรรมเนียมฯ) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยมาตรการดังกล่าวกำหนดให้ลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ ๒ เหลือร้อยละ ๑ และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ ๑ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ (อันสืบเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนในคราวเดียวกัน) สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว และห้องชุด (ทั้งบ้านมือหนึ่งและมือสอง) เฉพาะที่มีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๓ ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน ๓ ล้านบาท ต่อสัญญา โดยไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน และผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องเป็นบุคคลธรรมดาซึ่งมีสัญชาติไทย โดยมาตรการดังกล่าวมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒ มกราคม - ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๗ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๖ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๖ และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายห้องชุดเพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๖ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๖

๑.๒) เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนสามารถเข้าร่วมมาตรการได้เพิ่มขึ้น อันจะเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

##### ๒) ข้อเสนอการปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมฯ

การปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมฯ โดยการขยายเพดานมูลค่าที่อยู่อาศัยที่ได้รับการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะทำให้ประชาชนสามารถเข้าร่วมมาตรการได้เพิ่มขึ้น อันจะเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ประกอบกับข้อมูลสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ณ ครึ่งปีแรกของปี ๒๕๖๖ จากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ศูนย์ข้อมูลฯ) พบว่า ที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมที่ระดับราคาไม่เกิน ๓ ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ ๔๖ ของที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมทั้งหมดในตลาด และที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมที่ระดับราคาไม่เกิน ๗.๕ ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ ๘๖ ของที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมทั้งหมดในตลาด ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลจากรายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมือหนึ่งทั่วประเทศ ในช่วง ๙ เดือนแรกของปี ๒๕๖๖ ของศูนย์ข้อมูลฯ

/พบว่า ...

~~ลับ~~

~~ลับ~~

พบว่า ที่อยู่อาศัยมือหนึ่งระดับราคาไม่เกิน ๓ ล้านบาท มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ ๔๑.๔ ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด และที่อยู่อาศัยมือหนึ่งมูลค่าไม่เกิน ๗.๕ ล้านบาท มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ ๖๑.๔ ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด ดังนั้น จึงเห็นควรปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๒.๑) วัตถุประสงค์ เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนสามารถเข้าร่วมมาตรการเพิ่มขึ้น อันจะเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

๒.๒) กลุ่มเป้าหมาย ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทยที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และผู้ขายที่ต้องการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และห้องชุด ในราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน ๗ ล้านบาท

๒.๓) ระยะเวลาดำเนินงาน ให้มาตรการดังกล่าวมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ กฎหมายได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๗

๒.๔) วิธีดำเนินงาน ลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ (จากปกติ ร้อยละ ๒) เหลือร้อยละ ๐.๐๑ และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในคราวเดียวกัน (จากปกติร้อยละ ๑) เหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ (๑) อาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือ (๒) ห้องชุดที่จดทะเบียนอาคารชุด โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา โดยไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน

ทั้งนี้ กระทรวงการคลังได้ประสานกระทรวงมหาดไทยยกร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๔ ฉบับ มาด้วยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ - ๔) ดังนี้

๒.๔.๑) ร่างกฎกระทรวงยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๖ พ.ศ. .... จำนวน ๑ ฉบับ

๒.๔.๒) ร่างกฎกระทรวงยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายห้องชุดเพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๖ พ.ศ. .... จำนวน ๑ ฉบับ

๒.๔.๓) ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด จำนวน ๑ ฉบับ

๒.๔.๔) ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดจำนวน ๑ ฉบับ

/๒.๕) ประโยชน์ ...

~~ลับ~~

~~ลับ~~

๒.๕) ประโยชน์และผลกระทบ ช่วยสนับสนุนให้ประชาชนสามารถเข้าร่วมมาตรการได้เพิ่มขึ้น อันจะเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ คาดว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยกระตุ้นให้เกิดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มูลค่าประมาณ ๗๙๙,๓๗๔ ล้านบาทต่อปี ซึ่งจะช่วยเพิ่มการบริโภคภายในประเทศได้ประมาณ ๑๑๘,๔๑๓ ล้านบาทต่อปี (๙,๘๖๘ ล้านบาทต่อเดือน) และเพิ่มการลงทุนได้ประมาณ ๔๖๔,๙๗๑ ล้านบาทต่อปี (๓๘,๗๔๘ ล้านบาทต่อเดือน) และส่งผลให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑.๕๘ ต่อปี เมื่อเทียบกับกรณีไม่มีมาตรการ

๒.๖) ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา หรือการสูญเสียรายได้

คาดการณ์ว่าการปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมา จะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) สูญเสียรายได้จากค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากมาตรการลดค่าธรรมเนียมา ปัจจุบัน จำนวนประมาณ ๕,๒๙๙ ล้านบาท (๔๕๒ ล้านบาทต่อเดือน) เป็น จำนวนประมาณ ๒๓,๘๒๒ ล้านบาทต่อปี (๑,๙๘๕ ล้านบาทต่อเดือน)

๓.๑.๒ มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ที่ต้องการปลูกสร้างบ้าน

๑) วัตถุประสงค์ เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ผ่านการก่อสร้างที่ไม่ใช่การก่อสร้างบ้านจัดสรรที่สร้างเสร็จแล้ว รวมถึงช่วยกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

๒) กลุ่มเป้าหมาย บุคคลธรรมดาที่มีการสร้างบ้านในช่วงเวลาที่มีการดำเนินมาตรการ

๓) ระยะเวลาดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘

๔) วิธีดำเนินงาน

๔.๑) กำหนดให้ผู้มีเงินได้ซึ่งมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา แต่ไม่รวมถึงห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีโชตินิติบุคคล หักลดหย่อนค่าก่อสร้างบ้าน เมื่อได้ทำสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างบ้านกับผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล และต้องเริ่มก่อสร้างบ้านในหรือหลังวันที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ แต่ไม่เกินวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘ ซึ่งมูลค่าการหักลดหย่อนให้เป็นไปตามมูลค่าการก่อสร้างบ้านตามสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างบ้านที่เสียอากรแสตมป์ด้วยวิธีการชำระอากรเป็นตัวเงินผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ตกับกรมสรรพากร

๔.๒) การหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาให้เฉพาะค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างบ้านตามสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างบ้านที่เกิดขึ้นจริง ตั้งแต่วันที่กฎหมายมีผลบังคับใช้ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘ โดยให้ระบุหลักฐานการใช้สิทธิประกอบด้วย ๑) สัญญาจ้างก่อสร้างบ้านที่เสียอากรแสตมป์ด้วยวิธีการชำระอากรเป็นตัวเงินผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต และ ๒) ใบกำกับภาษีแบบเต็มรูปที่ได้รับจากการชำระค่าก่อสร้างตามสัญญาให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้าน ทั้งนี้ ให้นำไปหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในปีภาษีที่สร้างบ้านเสร็จ ซึ่งมูลค่าก่อสร้างบ้าน ๑ ล้านบาท สามารถหักลดหย่อนได้ ๑ หมื่นบาท โดยเศษของ ๑ ล้านบาท ให้ปัดลง และหักลดหย่อนสูงสุดได้ไม่เกิน ๑ แสนบาท

ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

/อนึ่ง ...

~~ลับ~~

**ฉบับ**

อนึ่ง การดำเนินการดังกล่าวจะดำเนินการได้โดยการออกกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร จำนวน ๑ ฉบับ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๕)

๕) สูญเสียรายได้ คาดการณ์ว่าจะมีการสร้างบ้านจำนวนประมาณ ๕,๐๐๐ หลัง คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ ๑๐,๐๐๐ ล้านบาท และสูญเสียรายได้ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาประมาณ ๒,๐๐๐ ล้านบาทต่อปี

๖) ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ สามารถกระตุ้นเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีความต้องการและเร่งการสร้างบ้านมากขึ้น ส่งผลให้เกิดการใช้จ่ายและการจ้างงานในภาคอสังหาริมทรัพย์ มากขึ้น รวมถึงช่วยกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ ภาคอสังหาริมทรัพย์

### ๓.๑.๓ การสนับสนุนการมีบ้านของผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง

๑) โครงการสินเชื่อบ้าน Happy Home มีสาระสำคัญ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๖) ดังนี้

๑.๑) วัตถุประสงค์ : เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในราคาไม่เกิน ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ปลุกสร้างอาคารหรือซื้อที่ดินพร้อม ปลุกสร้างอาคาร และเพื่อซื้ออุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย พร้อมทั้งวัตถุประสงค์ซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด

๑.๒) วงเงินโครงการ : ๒๐,๐๐๐ ล้านบาท

๑.๓) ระยะเวลาการกู้ : สูงสุดไม่เกิน ๔๐ ปี

๑.๔) วงเงินสูงสุดต่อรายต่อหลักประกัน : ไม่เกิน ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๑.๕) อัตราดอกเบี้ย :

ปีที่ ๑ - ๕ : อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ ๓ ต่อปี

ปีที่ ๖ - ๗ : อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้า

รายย่อยขั้นต่ำ ร้อยละ (Minimum Retail Rate : MRR) - ๒.๐๐ ต่อปี

ปีที่ ๘ - ๙ : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MRR - ๑.๕๐ ต่อปี

ปีที่ ๑๐ จนถึงตลอดอายุสัญญาเงิน

กรณีลูกค้ารายย่อยทั่วไป : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MRR - ๐.๗๕ ต่อปี

กรณีลูกค้าสวัสดิการ : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MRR - ๑.๐๐ ต่อปี

กรณีลูกค้ากู้ซื้ออุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับ

ที่อยู่อาศัย : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MRR

๑.๖) ค่าประเมินหลักประกัน : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รับภาระ ค่าประเมินหลักประกันไม่เกิน ๒,๓๐๐ บาท

๑.๗) เงื่อนไขการให้สินเชื่อ : เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อรายย่อย ของธนาคาร

๑.๘) ระยะเวลายื่นขอสินเชื่อ : ตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบจนถึง วันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๘ หรือก่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าว หาก ธอส. ให้สินเชื่อเต็มตามกรอบวงเงิน ของโครงการแล้ว ทั้งนี้ ธอส. สามารถพิจารณาปรับเปลี่ยนระยะเวลาดำเนินโครงการได้ตามความเหมาะสม

/๑.๙) การขอรับ ...

**ฉบับ**



๑.๙) การขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาล :

(๑) ธอส. ขอแยกบัญชีโครงการสินเชื่อบ้าน Happy Home เป็นบัญชี  
ธุรกรรมนโยบายรัฐ (Public Service Account : PSA)

(๒) ธอส. ขอนำผลกระทบรายได้และค่าใช้จ่ายจากการจัดทำโครงการ  
สินเชื่อบ้าน Happy Home มาปรับตัวชี้วัดทางการเงินที่เกี่ยวข้องตามบันทึกข้อตกลงการประเมินผลดำเนินงาน  
รัฐวิสาหกิจ

(๓) ธอส. ขอนำผลกระทบรายได้และค่าใช้จ่ายในการจัดทำโครงการ  
สินเชื่อบ้าน Happy Home บวกกลับกำไรเพื่อการจัดสรรโบนัสประจำปี

(๔) ธอส. ขอไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing  
Loans : NPLs) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการสินเชื่อบ้าน Happy Home ในการคำนวณตัวชี้วัดด้านความสามารถ  
ในการบริหาร NPLs ตามบันทึกข้อตกลงการประเมินผลการดำเนินงานรัฐวิสาหกิจ

๑.๑๐) เงื่อนไขอื่น : เป็นไปตามที่ ธอส. กำหนด

๒) โครงการสินเชื่อบ้าน Happy Life โดย ธอส. มีสาระสำคัญดังนี้

๒.๑) วัตถุประสงค์ : เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง  
ในราคาตั้งแต่ ๒,๕๐๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ปลูกสร้างอาคารหรือซื้อที่ดิน  
พร้อมปลูกสร้างอาคาร เพื่อต่อเติม ขยาย หรือซ่อมแซมอาคาร หรือไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น

๒.๒) วงเงินโครงการ : ๑๐,๐๐๐ ล้านบาท

๒.๓) ระยะเวลาการกู้ : สูงสุดไม่เกิน ๔๐ ปี

๒.๔) อัตราดอกเบี้ย : อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย ๓ ปีแรกอยู่ที่ร้อยละ ๒.๙๘ ต่อปี

ปีที่ ๑ : อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ ๑.๙๕ ต่อปี

ปีที่ ๒ - ๓ : อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ ๓.๕๐ ต่อปี

ปีที่ ๔ จนถึงตลอดอายุสัญญากู้เงิน

กรณีลูกค้ารายย่อยทั่วไป : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MRR - ๐.๕๐ ต่อปี

กรณีลูกค้าสวัสดิการ : อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MRR - ๑.๐๐ ต่อปี

๒.๕) ระยะเวลายื่นขอสินเชื่อ : ตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

๒.๖) เงื่อนไขอื่น : เป็นไปตามที่ ธอส. กำหนด

ทั้งนี้ โครงการสินเชื่อบ้าน Happy Life เป็นโครงการที่ ธอส. ดำเนินการเอง  
โดยไม่ได้ขอรับการสนับสนุนจากรัฐบาล

๓) การส่งเสริมกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (The Board of Investment of  
Thailand: BOI) ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่สำคัญให้กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์  
ดังนี้ (๑) ที่อยู่อาศัยที่ขอรับการส่งเสริม กรณีอาคารชุดต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๒๔ ตารางเมตร และกรณี  
บ้านเดี่ยวหรือบ้านแถว ต้องพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า ๗๐ ตารางเมตร (๒) การก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ขอรับการส่งเสริม  
ต้องจำหน่ายให้บุคคลธรรมดาเท่านั้น โดยก่อสร้างที่อยู่อาศัย (รวมค่าที่ดิน) ราคาไม่เกิน ๑.๒ ล้านบาท  
สำหรับที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล และก่อสร้างที่อยู่อาศัย (รวมค่าที่ดิน) ราคาไม่เกิน  
๑ ล้านบาท สำหรับที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในจังหวัดอื่น (๓) ต้องมีที่อยู่อาศัยตามเงื่อนไขที่กำหนดไม่น้อยกว่า

/ร้อยละ ๘๐ ...



~~ลับ~~

ร้อยละ ๘๐ ของที่อยู่อาศัยทั้งโครงการ (๔) มีแผนผังและแบบแปลนที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนและได้รับการอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และ (๕) ต้องยื่นขอรับการส่งเสริมภายในวันทำการสุดท้ายของปี ๒๕๖๓ โดยผู้ประกอบการจะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

ข้อส. ได้มีหนังสือถึงเลขาธิการคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ขอให้พิจารณาการส่งเสริม “กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย” ให้กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา ๓ ปี ในวงเงินไม่เกินร้อยละ ๑๐๐ ของเงินลงทุน (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) โดยกำหนดการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ขอรับการส่งเสริม (รวมค่าที่ดิน) จากเดิม ในเขตกรุงเทพและปริมณฑลราคาไม่เกิน ๑.๒ ล้านบาท และจังหวัดภูมิภาค ราคาไม่เกิน ๑ ล้านบาท โดยได้สิ้นสุดการขอรับการส่งเสริมการลงทุนเมื่อปี ๒๕๖๓ เป็น ในเขตกรุงเทพ ปริมณฑล และจังหวัดภูมิภาค ไม่เกิน ๑.๕ ล้านบาทต่อหน่วย (แนวราบและแนวสูง) ระยะเวลาไม่เกิน ๓๐ ธันวาคม ๒๕๖๘ ซึ่งคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้มีมติเห็นชอบเรื่องดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ และได้ออกประกาศเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวเพื่อให้มีผลใช้บังคับแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๗

### ๓.๒ มาตรการอื่น ๆ

๓.๒.๑ นอกเหนือจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ ๓.๑.๑ - ๓.๑.๓ แล้ว ยังมีประเด็นการปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ประกอบการเอกชนในภาคอสังหาริมทรัพย์ อาทิ สมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ออกแบบและก่อสร้าง สมาหอการค้าแห่งประเทศไทย มีข้อเสนอให้ภาครัฐพิจารณา ดังนี้

ประเด็น	กฎหมาย ประกาศ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
๑) การพิจารณาแก้ไขนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม โดยลดขนาดที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ เป็น ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ๒๘ และ ๑๔ ตารางวา ตามลำดับ	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติมและประกาศที่เกี่ยวข้อง
๒) การพิจารณาทบทวนหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ ๒.๑) การขยายระยะเวลาการเช่า จากเดิม ๓๐ ปี เป็น ๙๙ ปี โดยกำหนดการเช่าให้เป็นทรัพย์สิน (Real Right) ๒.๒) การทบทวนหลักเกณฑ์ของ BOI ที่เกี่ยวข้องกับการที่ชาวต่างชาติสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ ๒.๓) การพิจารณาให้ LTR Visa ๑๐ ปี จำนวน ๔ คน แก่ผู้เช่าระยะยาวหรือผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยมูลค่าตั้งแต่ ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป และ MTR Visa ๕ ปี จำนวน ๒ คน สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยมูลค่าตั้งแต่ ๕ ล้านบาทขึ้นไป ๒.๔) กำหนดให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดิน	เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติคนเข้าเมือง พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ประกาศสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น
๓) การพิจารณาผ่อนปรนหลักเกณฑ์ LTV ในปี ๒๕๖๗ - ๒๕๖๘	หลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย
๔) การบรรเทาความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนในกระบวนการขออนุมัติรายงาน EIA ของกลุ่มธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด โดยขอให้ผู้ประกอบการที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน สามารถยื่นและดำเนินการจนครบขั้นตอนในการได้รับอนุมัติรายงาน EIA ในระหว่างที่ยังไม่โอนที่ดินได้	พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

/๓.๒.๒ เนื่องจาก ...

~~ลับ~~



~~ลับ~~

๓.๒.๒ เนื่องจากประเด็นการพิจารณาทบทวนหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติมีความสำคัญและเกี่ยวข้องกับวิสัยทัศน์ Thailand Vision ที่นายกรัฐมนตรีได้ประกาศเมื่อวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ ณ ทำเนียบรัฐบาล ในการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลกที่มีเป้าหมายในการดึงดูดนักลงทุนและผู้มีความเชี่ยวชาญพิเศษที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมแห่งอนาคตให้มาลงทุนในประเทศไทย รวมถึงการปรับกระบวนการทางกฎหมายที่เป็นอุปสรรคในการถือครองทรัพย์สิน ดังนั้น เพื่อเตรียมการรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก และเพื่อให้พิจารณาการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นไปอย่างรอบคอบและเกิดประโยชน์สูงสุด จึงเห็นควรเสนอให้คณะรัฐมนตรีมอบหมายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการ ดังนี้

๑) กระทรวงยุติธรรมและกระทรวงมหาดไทยพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการตามข้อ ๓.๒.๑ ๒.๑) ในประเด็นการขยายระยะเวลาการเช่า เพื่อให้สามารถดำเนินการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นระยะเวลาที่เหมาะสมและสอดคล้องกับลักษณะการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไปตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน เพื่อสนับสนุนการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศต่อไป

๒) BOI พิจารณาทบทวนหลักเกณฑ์ของ BOI ที่เกี่ยวข้องกับการที่ชาวต่างชาติสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ ตามข้อ ๓.๒.๑ ๒.๒)

๓) กระทรวงมหาดไทย BOI และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการพิจารณาให้ LTR Visa และ MTR Visa และกำหนดให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินได้ ตามข้อ ๓.๒.๑ ๒.๓) และ ๓.๒.๑ ๒.๔)

๓.๒.๓ สำหรับประเด็นอื่น ๆ เห็นควรเสนอให้คณะรัฐมนตรีมอบหมายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการ ดังนี้

๑) กระทรวงมหาดไทยพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ในการแก้ไขนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมตามข้อ ๓.๒.๑ ๑)

๒) ธนาคารแห่งประเทศไทยพิจารณาผ่อนปรนหลักเกณฑ์ LTV ในปี ๒๕๖๗ - ๒๕๖๘ ตามข้อ ๓.๒.๑ ๓) หรือมาตรการอื่นที่เหมาะสม

๓) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาดำเนินการบรรเทาความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนในกระบวนการขออนุมัติรายงาน EIA ของกลุ่มธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ตามข้อ ๓.๒.๑ ๔)

#### ๔. ประโยชน์และผลกระทบ

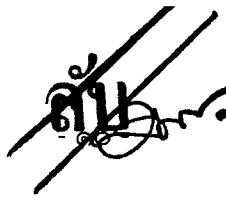
มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจฯ และการเตรียมการเพื่อรองรับ Thailand Vision จะช่วยสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน และกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการกระตุ้นการลงทุนและเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศได้ นอกจากนี้ ยังเป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาลที่ได้ประกาศวิสัยทัศน์ Thailand Vision ในการเตรียมการรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก และให้การปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นไปอย่างรอบคอบและเกิดประโยชน์สูงสุด

#### ๕. ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา หรือการสูญเสียรายได้

๕.๑ การปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมฯ ตามนัยข้อ ๓.๑.๑ คาดการณ์ว่าจะทำให้อปท. สูญเสียรายได้จากค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์

/จากมาตรการ ...

~~ลับ~~



จากมาตรการลดค่าธรรมเนียมนฯ ปัจจุบัน จำนวนประมาณ ๕,๒๙๙ ล้านบาท (๔๔๒ ล้านบาทต่อเดือน) เป็นจำนวนประมาณ ๒๓,๘๒๒ ล้านบาทต่อปี (๑,๙๘๕ ล้านบาทต่อเดือน)

๕.๒ มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ที่ต้องการปลูกสร้างบ้าน ตามนัยข้อ ๓.๑.๒ คาดการณ์ว่าจะมีการสร้างบ้านจำนวนประมาณ ๕,๐๐๐ หลัง คิดเป็นจำนวนเงินประมาณ ๑๐,๐๐๐ ล้านบาท และสูญเสียรายได้ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาประมาณ ๒,๐๐๐ ล้านบาทต่อปี

**๖. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง**

ไม่มี

**๗. ข้อกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง**

การดำเนินการมาตรการในข้อ ๓.๑.๑ และ ๓.๑.๒ เข้าข่ายลักษณะของกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการตามบทบัญญัติในมาตรา ๒๗ และการเสนอยกเว้นหรือลดภาษีอากรตามบทบัญญัติในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ (พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังฯ) และประกาศ คณะกรรมการนโยบายการเงินการคลังของรัฐ เรื่อง การดำเนินกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการที่ก่อให้เกิดภาระต้องบประมาณหรือภาระทางการคลังในอนาคต พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยกระทรวงการคลังได้จัดทำรายละเอียด ข้อมูลที่ต้องนำเสนอตามบทบัญญัติในมาตรา ๒๗ และ ๓๒ แห่ง พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังฯ เรียบร้อยแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๗

**๘. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง**

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นควรเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา ดังนี้

๘.๑ ให้ความเห็นชอบข้อเสนอการปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมนฯ ตามข้อ ๓.๑.๑ ๒) ตลอดจนร่างกฎกระทรวง และร่างประกาศ ทั้ง ๔ ฉบับ ดังนี้

๘.๑.๑ ร่างกฎกระทรวงยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมนการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๖ พ.ศ. .... จำนวน ๑ ฉบับ

๘.๑.๒ ร่างกฎกระทรวงยกเลิกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมนการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมสำหรับการโอนและการจำนองจากการซื้อขายห้องชุดเพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชน ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พ.ศ. ๒๕๖๖ พ.ศ. .... จำนวน ๑ ฉบับ

๘.๑.๓ ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมนจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด จำนวน ๑ ฉบับ

๘.๑.๔ ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมนจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด จำนวน ๑ ฉบับ

พร้อมทั้งมอบหมายให้สำนักงานงบประมาณและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาจัดสรร งบประมาณเพื่อชดเชยรายได้ให้แก่ อปท. ตามความเหมาะสมเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินการกิจปกติ ของ อปท. ตามข้อ ๓.๑.๑ ๒)

๘.๒ ให้ความเห็นชอบข้อเสนอมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ที่ต้องการ ปลูกสร้างบ้าน ตามข้อ ๓.๑.๒ และร่างกฎกระทรวง จำนวน ๑ ฉบับ ได้แก่ ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร

/๘.๓ ให้ความเห็นชอบ ...



~~อ.ปิย~~

๘.๓ ให้ความเห็นชอบในหลักการของโครงการสินเชื่อบ้าน Happy Home โดยมีรายละเอียดโครงการตามข้อ ๓.๑.๓ ๑) พร้อมทั้งมอบหมายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

๘.๔ รับทราบโครงการสินเชื่อบ้าน Happy Life ตามข้อ ๓.๑.๓ ๒) และความคืบหน้าของการดำเนินการของ BOI เกี่ยวกับการส่งเสริมก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยให้กับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ ๓.๑.๓ ๓)

๘.๕ มอบหมายหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการตามข้อ ๓.๒ ก่อนเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป ทั้งนี้ หากคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติหรือเห็นชอบตามที่เสนอแล้ว ให้ยกเลิกชั้นความลับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติ

ขอแสดงความนับถือ

๑๖

(นายเศรษฐา ทวีสิน)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

กองนโยบายภาษี

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๒๑

โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๘๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ piyapatchl@fpo.go.th

~~อ.ปิย~~