

# ด่วนที่สุด

ที่ กค ๑๐๐๖/ล.๖๓๔



สสค. (eMail)

ส่ง : กนธ.

รับที่ : ล517/68

26 มี.ค. 2568 เวลา 16.30 น.



กระทรวงการคลัง

ถนนพระรามที่ ๖

กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ มีนาคม ๒๕๖๘

เรื่อง มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. บันทึกช่วยจำการประชุมเพื่อพิจารณาข้อเสนอการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย

๒. ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์หรือที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดจำนวน ๑ ฉบับ

๓. ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดจำนวน ๑ ฉบับ

๔. รายละเอียดข้อมูลที่หน่วยงานของรัฐต้องเสนอพร้อมกับการขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๗ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑

ด้วยกระทรวงการคลังขอเสนอเรื่อง มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย (มาตรการฯ) มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะให้นำเสนอคณะรัฐมนตรีได้ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

## ๑. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

๑.๑ เมื่อวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๘ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ได้รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยในปี ๒๕๖๗ พบว่า เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ ๒.๕ ต่อปี โดยการบริโภคภาคเอกชนและการอุปโภคภาครัฐบาลขยายตัวร้อยละ ๔.๔ และ ๒.๕ ต่อปี ตามลำดับ การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ ๔.๘ ต่อปี ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนหดตัวร้อยละ -๑.๖ ต่อปี โดยสาขาก่อสร้างและสาขาอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวในระดับต่ำที่ร้อยละ ๑.๓ และ ๑.๑ ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่าสาขาการผลิตในภาคบริการอื่น เช่น สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารที่ขยายตัวร้อยละ ๙.๕ และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าที่ขยายตัวร้อยละ ๙.๐ เป็นต้น

๑.๒ ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจที่มีความสำคัญ โดยสาขาก่อสร้างและสาขาบริการด้านอสังหาริมทรัพย์มีขนาดเศรษฐกิจคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ ๖.๘ ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ รวมถึงมีความเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอื่น ๆ ตลอดห่วงโซ่อุปทานการผลิต (Supply Chain) ทั้งความเชื่อมโยงไปข้างหน้า (Forward Linkage) ไปยังภาคการผลิตต่าง ๆ เช่น สาขาการค้า สถานที่

/เก็บสินค้า ...

สสค.

**ลับ**

เก็บสินค้าและบริการสินค้า บริการทางการเงิน การประกันชีวิต วิทย์และโทรทัศน์ บริการบันเทิงและบริการส่วนบุคคล เป็นต้น และมีผลต่อความเชื่อมโยงไปข้างหลัง (Backward Linkage) เช่น สาขาการผลิตเหล็ก การผลิตซีเมนต์ การผลิตผลิตภัณฑ์คอนกรีต โรงเลื่อย การผลิตโลหะ การผลิตเครื่องจักร เป็นต้น

๑.๓ จากการศึกษาของกระทรวงการคลังโดยอาศัยตารางปัจจัยการผลิตและผลผลิตล่าสุดของ สศช. พบว่า สาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์มีตัวทวีคูณอยู่ที่ ๑.๒๔ ซึ่งหมายความว่าหากระบบเศรษฐกิจมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจในสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวน ๑๐๐ บาท จะก่อให้เกิดผลกระทบทางเศรษฐกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม จำนวน ๑๒๔ บาท ซึ่งมีตัวทวีคูณค่อนข้างสูง

## **๒. ความเร่งด่วนของเรื่อง**

กระทรวงการคลังเห็นว่า การลดค่าธรรมเนียมนิคมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยจะเป็นการสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ได้ จึงเห็นควรเสนอมาตรการฯ เพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา

## **๓.สาระสำคัญและข้อเท็จจริง**

๓.๑ เมื่อวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๘ กระทรวงการคลังโดย สศค. ได้มีการหารือร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน และกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เพื่อพิจารณาข้อเสนอมาตรการฯ โดยที่ประชุมมีมติเห็นชอบในหลักการของข้อเสนอมาตรการฯ และมอบหมายกรมที่ดินยกร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องและนำเสนอให้ สศค. เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) และกรมที่ดินได้กร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องจำนวน ๒ ฉบับ โดยกำหนดให้มาตรการฯ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่กฎหมายได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๘ ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุม และนำเสนอให้ สศค. เรียบร้อยแล้ว

๓.๒ อย่างไรก็ดี เมื่อวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๖๘ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีมาตรการผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value: LTV) สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๘ ถึงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๙ เพื่อช่วยประคับประคองภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยบรรเทาปัญหาอุปทานคงค้างที่อยู่ในระดับสูงได้บ้าง กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นควรกำหนดระยะเวลามาตรการฯ ให้สอดคล้องกับมาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV โดยให้มาตรการฯ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่กฎหมายได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๙ ถึงแม้ว่าจะทำให้ อปท. สูญเสียรายได้เพิ่มขึ้น แต่จะช่วยสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชน รักษากระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และส่งผลดีต่อเศรษฐกิจโดยรวม

๓.๓ กระทรวงการคลังพิจารณาตามมติที่ประชุมตามนัยข้อ ๓.๑ และการผ่อนคลายนโยบาย LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยตามนัยข้อ ๓.๒ จึงเห็นควรเสนอรายละเอียดมาตรการฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๓.๑.๑ **วัตถุประสงค์** เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

๓.๑.๒ **กลุ่มเป้าหมาย** ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทยที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และผู้ขายที่ต้องการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และห้องชุด ในราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน ๗ ล้านบาท

๓.๑.๓ **ระยะเวลาดำเนินการ** ให้มาตรการดังกล่าวมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่กฎหมายได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๙

๓.๑.๔ **วิธีดำเนินการ** ลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ (จากปกติร้อยละ ๒) เหลือร้อยละ ๐.๐๑ และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในคราวเดียวกัน (จากปกติร้อยละ ๑) เหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการซื้อขาย /อสังหาริมทรัพย์ ...

**ลับ**

**ฉบับ**

อสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ (๑) อาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือ (๒) ห้องชุดที่จดทะเบียนอาคารชุด โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมิน ทุนทรัพย์ไม่เกิน ๗ ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน ๗ ล้านบาท ต่อสัญญา โดยไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน

ทั้งนี้ กระทรวงการคลังได้ดำเนินการปรับปรุงระยะเวลาในร่างกฎหมายที่กรมที่ดินนำเสนอให้ จำนวน ๒ ฉบับ ดังกล่าวเป็นมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่กฎหมายได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๕ เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรการผ่อนคลายนโยบายการเงิน LTV ดังนี้

๑) ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดิน พร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด จำนวน ๑ ฉบับ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

๒) ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด จำนวน ๑ ฉบับ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

#### **๔. ประโยชน์และผลกระทบ**

ช่วยสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรม ทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ คาดว่ามาตรการดังกล่าว จะช่วยให้เกิดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มูลค่าประมาณ ๕๓๗,๓๐๓.๘๘ ล้านบาทต่อปี (๔๔,๗๗๕.๓๒ ล้านบาท ต่อเดือน) ซึ่งจะช่วยเพิ่มการบริโภคภายในประเทศได้ประมาณ ๘๘,๖๙๐.๒๒ ล้านบาทต่อปี (๗,๓๙๐.๘๕ ล้านบาท ต่อเดือน) และเพิ่มการลงทุนได้ประมาณ ๓๐๓,๔๓๔.๑๕ ล้านบาทต่อปี (๒๕,๒๘๖.๑๘ ล้านบาทต่อเดือน) และส่งผลให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑.๐๖ ต่อปี เมื่อเทียบกับกรณีไม่มีมาตรการ

#### **๕. ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา หรือการสูญเสียรายได้**

คาดว่าจะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) สูญเสียรายได้จากค่าจดทะเบียน โอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่เกิน ๒๐,๐๑๔.๖๕ ล้านบาท (๑,๓๓๔.๓๑ ล้านบาทต่อเดือน)

#### **๖. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง**

ไม่มี

#### **๗. ข้อมูกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง**

การดำเนินการมาตรการในข้อ ๓ เข้าข่ายลักษณะของกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการ ตามบทบัญญัติในมาตรา ๒๗ และการเสนอยกเว้นหรือลดภาษีอากรตามบทบัญญัติในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๑ (พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังฯ) และประกาศ คณะกรรมการนโยบายการเงินการคลังของรัฐ เรื่อง การดำเนินกิจกรรม มาตรการ หรือโครงการที่ก่อให้เกิด ภาระต่องบประมาณหรือภาระทางการคลังในอนาคต พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยกระทรวงการคลังได้จัดทำรายละเอียด ข้อมูลที่ต้องนำเสนอตามบทบัญญัติในมาตรา ๒๗ และ ๓๒ แห่ง พ.ร.บ. วินัยการเงินการคลังฯ เรียบร้อยแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๔

#### **๘. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง**

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว เห็นควรเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ ข้อเสนอมาตรการฯ ตามข้อ ๓.๓ ตลอดจนร่างประกาศ ทั้ง ๒ ฉบับ ดังนี้

๘.๑ ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด จำนวน ๑ ฉบับ

๘.๒ ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด จำนวน ๑ ฉบับ

/พร้อมทั้ง ...

**ฉบับ**

~~ลับ~~

พร้อมทั้งมอบหมายให้สำนักงบประมาณและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาจัดสรรงบประมาณเพื่อชดเชยรายได้ให้แก่ อปท. ตามความเหมาะสมเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินการกิจปกติของ อปท. ตามข้อ ๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป ทั้งนี้ หากคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติหรือเห็นชอบตามที่เสนอแล้ว ให้ยกเลิกชั้นความลับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติ

ขอแสดงความนับถือ

an q-u-l

(นายพิชัย ชุณหวชิร)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

กองนโยบายภาษี

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๕๑๔ (ภัทรนันท์)

โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๘๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ phattrananh@fpo.go.th

~~ลับ~~