

มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2540 – 2558

ปี (พ.ศ.)	รายละเอียดมาตรการ
2540	ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยต่ำ (9%) ผ่าน ธอส. และธนาคารออมสิน
2541	<ul style="list-style-type: none"> - เพิ่มสัดส่วนการถือครองอาคารชุดของคนต่างชาติจากร้อยละ 40 เป็น 49 ของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ - ลดค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ 2 เหลือ 0.01 และค่าจดทะเบียนการจำนอง อสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 1 เหลือ 0.01 สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2542
2542	<ul style="list-style-type: none"> - ให้ ธอส. ออกพันธบัตรวงเงิน 46,000 ล้านบาท เพื่อใช้ในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ ธอส. ระยะเวลาผ่อนชำระ 30 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ทุก 3 หรือ 5 ปี จำนวน 21,000 ล้านบาท ส่วนวงเงินที่เหลือให้ ธอส. ปล่อยกู้แก่สถาบันการเงินอื่นเพื่อนำไปปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย - ให้บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยออกพันธบัตรวงเงิน 4,000 ล้านบาท เพื่อนำมาซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่นๆ - ให้ กคช. รับซื้อโครงการที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเกินกว่าร้อยละ 50 แต่ยังไม่เสร็จมาดำเนินการต่อจนแล้วเสร็จ ภายในวงเงินลงทุนไม่เกิน 15,000 ล้านบาท - ลดหย่อนค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือ 0.01 ของราคาประเมิน จนถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2543
2543	<ul style="list-style-type: none"> - ขยายระยะเวลาการลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ (จากร้อยละ 2 เหลือ 0.01) เป็นสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2544 และขยายขอบข่ายการลดค่าธรรมเนียมดังกล่าวให้รวมถึงการโอนที่ดินเปล่าที่ได้รับอนุญาตจัดสรร และการโอนอาคาร หรือที่ดินโดย กคช. หรือหน่วยงานราชการที่มีอำนาจทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย - ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อ เช่าซื้อ หรือสร้างอาคารที่อยู่อาศัย เพิ่มเติมจากเดิมที่ยกเว้นภาษี ให้ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 10,000 บาท เป็นไม่เกิน 50,000 บาท และขยายสิทธิประโยชน์ข้างต้นให้ครอบคลุมถึงการซื้อ หรือเช่าซื้ออาคารที่อยู่อาศัยมากกว่า 1 หลัง รวมถึงดอกเบี้ยที่เกิดจากการกู้ยืมใหม่เพื่อขอใช้เงินกู้ยืมเดิม (Refinance) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2543

ปี (พ.ศ.)

รายละเอียดมาตรการ

	<ul style="list-style-type: none"> - ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นทางการค้าหรือหากำไรทุกประเภท จากร้อยละ 3.3 เหลือ 0.11 ของรายรับก่อนหักรายจ่าย โดยให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 ธ.ค. 2544 - ขยายระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ของสถาบันการเงินที่ได้รับโอนมาก่อนวันที่ 1 ม.ค. 2540 ออกไปอีก 5 ปี นับจากวันที่ครบกำหนดต้องจำหน่าย หรือวันที่ครบกำหนดผ่อนผัน - ดำเนินการโครงการศึกษาเพื่อจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ
2544	<ul style="list-style-type: none"> - ธอส. ปล่อยสินเชื่อ 100% สำหรับข้าราชการ และพนักงานรัฐวิสาหกิจ - ธอส. ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้กับข้าราชการสมาชิก กบข. - ขยายระยะเวลาการลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ (จากร้อยละ 2 เหลือ 0.01) และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ จากร้อยละ 1 เหลือ 0.01 สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2545
2545	<ul style="list-style-type: none"> - ขยายระยะเวลาการลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะที่เรียกเก็บจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 3.3 ลงเหลือร้อยละ 0.11 จากเดิมที่สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2545 ออกไปอีก 1 ปี - ขยายระยะเวลาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ในอัตราร้อยละ 0.01 จากเดิมที่สิ้นสุด 31 ธ.ค. 2545 ออกไปอีก 1 ปี - ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาที่เรียกเก็บจากเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำรายได้ไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ไม่เกินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ซื้อใหม่ โดยผู้ขายต้องใช้อสังหาริมทรัพย์ ที่ขายเป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี นับถึงวันที่ได้ขายอสังหาริมทรัพย์ นั้น และผู้ขายต้องซื้ออสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยใหม่ก่อนหรือหลังการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี
2548	<ul style="list-style-type: none"> - มาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ (จากร้อยละ 2 เหลือ 0.01) และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ จากร้อยละ 1 เหลือ 0.01 สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2550 - ให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การกำกับของกระทรวงการคลัง เพื่อขึ้นบัญชีรายชื่อบริษัทตัวแทนและนายหน้าไว้ที่ศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์และให้มีการร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์
2550	<p>ปรับเพิ่มวงเงินค่าลดหย่อนในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีดอกเบี้ยยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อ เช่าซื้อ หรือสร้างที่อยู่อาศัยจาก 50,000 บาท เป็น 100,000 บาท</p>

ปี (พ.ศ.)

รายละเอียดมาตรการ

2551	<ul style="list-style-type: none"> - ลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ (จากร้อยละ 2 เหลือ 0.01) และค่าจดทะเบียนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ จากร้อยละ 1 เหลือ 0.01 สิ้นสุดวันที่ 28 มี.ค. 2552 - ขยายระยะเวลามาตรการการลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ (จากร้อยละ 2 เหลือ 0.01) และค่าจดทะเบียนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ จากร้อยละ 1 เหลือ 0.01 สิ้นสุดวันที่ 28 มี.ค. 2553
2552	<p>ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ให้แก่ผู้ที่ย้ายเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เคยผ่านการใช้งานมาก่อน โดยกรณีโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายในปี พ.ศ. 2552 ให้ได้รับการยกเว้นภาษีสำหรับเงินได้พึงประเมิน เป็นจำนวนเท่ากับมูลค่าที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 300,000 บาท ทั้งนี้ มาตรการตามเสนอนี้ เป็นมาตรการเพิ่มเติมจากที่ให้หักค่าลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมซื้อบ้านเป็นจำนวนไม่เกิน 100,000 บาท ต่อปี</p>
2553	<ul style="list-style-type: none"> - เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2553 คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้กระทรวงมหาดไทยดำเนินการออกประกาศกระทรวงมหาดไทยเพื่อขยายระยะเวลาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายอาคารชุดเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จากเดิม ตั้งแต่วันที่ 29 มีนาคม 2552 ถึงวันที่ 28 มีนาคม 2553 เป็น จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2553 โดยเห็นชอบให้กรมที่ดินเปิดดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันเสาร์ที่ 29 พฤษภาคม 2553 และวันอาทิตย์ที่ 30 พฤษภาคม - เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2553 คณะรัฐมนตรีเห็นชอบหลักการการขยายระยะเวลาการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 31 พฤษภาคม 2553 เป็นวันที่ 30 มิถุนายน 2553 และมอบหมายให้กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ดำเนินการออกกฎหมายเพื่อให้มีผลบังคับใช้ต่อไป ตามที่กระทรวงการคลัง เสนอ เนื่องจากเหตุการณ์ความรุนแรงจากการชุมนุมของแนวร่วมประชาธิปไตยต่อต้านเผด็จการแห่งชาติ (นปช.) ตั้งแต่เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2553 ที่ผ่านมา ได้ทวีความรุนแรงส่งผลต้องประกาศเป็นวันหยุดราชการตั้งแต่วันที่ 17-21 มีนาคม 2553 ทำให้การดำเนินธุรกรรม การปล่อยสินเชื่อและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการฯ ข้างต้นหยุดชะงัก ซึ่งส่งผลกระทบต่อประชาชนและผู้ประกอบการทั่วไป กระทรวงการคลังจึงเห็นควรขยายระยะเวลามาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตาม

	<p>ประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเหลือร้อยละ 0.01 ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 31 พฤษภาคม 2553 ออกไปเป็นสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2553 สำหรับการดำเนินการทางกฎหมายตามมาตรการดังกล่าวข้างต้น กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทยจะต้องเร่งดำเนินการออกประกาศกระทรวงมหาดไทย จำนวน 4 ฉบับเพื่อให้มีผลบังคับใช้โดยเร็วต่อไป</p>
2554	<p>วันที่ 3 พฤษภาคม 2554 คณะรัฐมนตรีเห็นชอบโครงการบ้านธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยกำหนดวงเงินปล่อยกู้ของโครงการจำนวน 25,000 ล้านบาท</p> <p>โครงการบ้าน ธอส. เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก เป็นโครงการของรัฐบาล ที่มุ่งช่วยเหลือประชาชนที่ไม่เคยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองให้สามารถซื้อบ้านหลังแรกเป็นของตนเองได้อย่างทั่วถึงทั้งในเขตกทม. และปริมณฑล และในจังหวัดภูมิภาคทั่วประเทศ โดยโครงการดังกล่าว มีเงื่อนไขพิเศษที่มอบให้แก่ผู้กู้หลายประการ เช่น ให้อัตราดอกเบี้ยต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ 0% 2 ปีแรก นอกจากนี้ รัฐบาลช่วยแบ่งเบาภาระค่าธรรมเนียมการโอนครั้งหนึ่ง (จากค่าโอนปกติ 2% ของราคาประเมิน) และไม่ต้องเสียค่าจดจำนอง 1% โดย ธอส. ได้เริ่มเปิดให้ประชาชนยื่นกู้ได้ตั้งแต่วันที่ 9 พฤษภาคม 2554</p>
2558	<p>เนื่องจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจไทยซึ่งส่งผลให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ประกอบกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศในภาพรวมมีอุปทานคงค้างในตลาดจำนวนมากทั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งเมืองสำคัญในภูมิภาค เช่น พัทยา ภูเก็ต เชียงใหม่ อุตรธานี และขอนแก่น เป็นต้น เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558 คณะรัฐมนตรีจึงได้มีมติเห็นชอบมาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์รวม 2 มาตรการ ดังนี้</p> <p>1. มาตรการการเงิน</p> <p>เพื่อเป็นการสนับสนุนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้สามารถกู้ซื้อที่อยู่อาศัยในวงเงินที่สูงขึ้นด้วยเงื่อนไขผ่อนปรน อันจะทำให้กลุ่มผู้ที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เข้าถึงแหล่งเงินทุนได้อีกทั้งยังช่วยกระตุ้นตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยและภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จึงออกมาตรการเพื่อส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง เพื่อให้ผู้กู้ใช้ในการซื้อที่ดินพร้อมอาคารห้องชุดหรือเพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร โดยประมาณการวงเงินให้สินเชื่อรวมเบื้องต้น 10,000 ล้านบาท กำหนดระยะเวลารับคำขอและการทำนิติกรรม 1 ปี</p>

นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 และให้ ธอส. สามารถขยายระยะเวลาได้ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 30 ปี และมีกลุ่มเป้าหมาย คือผู้ที่มีรายได้สุทธิต่อเดือนไม่เกิน 30,000 บาท โดยเกณฑ์หลักประกันเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อของ ธอส.

2. มาตรการการคลัง

2.1 การลดค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุด จากเดิมร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ในกรณีการโอน และร้อยละ 1 ของมูลค่าที่จำนอง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท ในกรณีการจำนองฯ เหลือร้อยละ 0.01 เป็นเวลา 6 เดือน เพื่อเร่งให้เกิดการทำนิติกรรมโดยเร็ว

2.2 การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ได้รับสิทธิจะต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน และมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 5 ปี กล่าวคือต้องเป็นการซื้อครั้งแรกและเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจริง โดยต้องใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาต่อเนื่องกัน 5 ปีภาษี นับแต่ปีภาษีที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยให้แบ่งใช้สิทธิเป็นจำนวนเท่าๆ กันในแต่ละปี ภาษี ทั้งนี้ ต้องจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

กระทรวงการคลังคาดว่ามาตรการดังกล่าวข้างต้น จะสามารถช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยหรือไม่มีรายได้ประจำ และผู้มีรายได้ปานกลางซึ่งไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ให้สามารถได้รับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีเงื่อนไขผ่อนปรนได้ง่ายยิ่งขึ้น และสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ปัจจุบัน ธอส. ได้ให้ความช่วยเหลือในเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่แล้วจะได้รับประโยชน์จากการดำเนินมาตรการข้างต้นมากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ ผู้ซื้อบ้านทั้งในส่วน of บ้านใหม่และบ้านมือสองจะได้รับสิทธิประโยชน์จากการลดค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนอง รวมทั้งการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาข้างต้นด้วย ซึ่งจะช่วยลดภาระให้กับผู้มีรายได้น้อยโดยตรง ทั้งนี้การดำเนินมาตรการดังกล่าวจะสามารถกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบ

รวบรวมโดย...ฝ่ายวิชาการและเผยแพร่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์