

มาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้น เศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์



คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบตามที่กระทรวงการคลัง (กค.) เสนอ ดังนี้

1. เห็นชอบในหลักการของมาตรการการเงินเพื่อส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง และมาตรการการคลังเพื่อลดภาระให้กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์
2. เห็นชอบร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยรวม 3 ฉบับ ดังนี้

2.1 ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

2.2 ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

2.3 ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

3. มอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ประสานงานกับผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อหาแนวทางในการลดภาระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนและค่าธรรมเนียมการโอนให้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยตามมาตรการนี้

สาระสำคัญของเรื่อง

1. มาตรการการเงิน

มีหลักการเพื่อสนับสนุนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางให้สามารถกู้เงินจาก ธอส. โดยเงื่อนไขที่กำหนดขึ้นเฉพาะเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในวงเงินที่สูงขึ้น ซึ่งจะทำให้กลุ่มผู้กู้กลุ่มนี้รวมทั้งผู้ที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์อื่นๆ เข้าถึงแหล่งเงินทุนได้ และยังช่วยกระตุ้นตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยและภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์ในการให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุดและเพื่อปลูกสร้างอาคารหรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร โดย ธอส. จะกำหนดวงเงินให้กู้ต่อราย อัตราดอกเบี้ย และเงินที่ชำระหนี้ในแต่ละงวดที่ผ่อนปรน เพื่อช่วยให้กลุ่มเป้าหมายได้รับสินเชื่อมากขึ้นเพียงพอที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง การดำเนินการตามมาตรการดังกล่าว รัฐบาลไม่จำเป็นต้องตั้งงบประมาณเพื่อชดเชยให้ ธอส. อย่างไรก็ตาม ธอส. ขอให้ไม่นับรวมหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non Performing Loan : NPL) ที่เกิดจากการดำเนินโครงการตามมาตรการนี้เป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ และขอผ่อนผันตัวชี้วัดในเรื่องการปล่อยสินเชื่อในวงเงิน 1.5 ล้านบาทต่อราย ตามเกณฑ์ของสถาบันวิจัยและพัฒนาองค์กรภาครัฐ ทั้งนี้ มีวงเงินโครงการประมาณ 10,000 บาท และ ธอส. สามารถเพิ่มวงเงินได้ตามความเหมาะสม และมีกำหนดระยะเวลารับคำขอและการดำเนินการ 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 และให้ ธอส. สามารถขยายระยะเวลาได้ตามความเหมาะสม โดยมีระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี

2. มาตรการการคลัง มี 2 มาตรการ ดังนี้

2.1 กำหนดมาตรการเพื่อเป็นการลดภาระให้กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ (ในส่วนของความรับผิดชอบของกระทรวงมหาดไทย) โดยกำหนดเป็นร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย ดังนี้

2.1.1 ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย

ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด เป็นการกำหนดให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนอง อสังหาริมทรัพย์ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (0.01) สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ และมีใช้ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

2.1.2 ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด เป็นการกำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (0.01) สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นที่ดิน อาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรร หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
- (2) เป็นอาคารประเภทดังต่อไปนี้ (ก) บ้านเดี่ยว (ข) บ้านแฝด (ค) บ้านแถว (ง) อาคารพาณิชย์

2.1.3 ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด เป็นการกำหนดให้เรียกเก็บค่า

จดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการ
จำนองห้องชุดร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง (0.01)
สำหรับการยื่นการซื้อขายห้องชุด การโอน
กรรมสิทธิ์และการจำนองห้องชุดทั้งหมด
หรือห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียน
นิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วย
อาคารชุด ทั้งนี้ ร่างประกาศทั้ง 3 ฉบับ
ให้มีผลใช้บังคับเป็นเวลา 6 เดือน ตั้งแต่วันที่
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนาม
ในร่างประกาศดังกล่าว

2.2 เพื่อเป็นการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
(ในส่วนของความรับผิดชอบของกระทรวงการคลัง)
สำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็น
อาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่า
ไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง
เป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังนี้

- (1) ต้องใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
ต่อเนื่องกัน 5 ปีภาษี นับแต่ปีภาษีที่มี
การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ใน
อสังหาริมทรัพย์ โดยให้แบ่งใช้สิทธิเป็น
จำนวนเท่าๆ กันในแต่ละปีภาษี
- (2) ต้องจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจด
ทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์
ตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบถึง
วันที่ 31 ธันวาคม 2559
- (3) มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์
ที่ซื้อเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 5 ปี
นับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ใน
อสังหาริมทรัพย์
- (4) ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน
- (5) ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดี
กรมสรรพากรประกาศกำหนด ซึ่งกระทรวง
การคลังจะดำเนินการออกกฎหมายในส่วนที่
เกี่ยวข้องเพื่อให้ผลบังคับใช้โดยเร็วต่อไป



ที่มา : มติคณะรัฐมนตรี วันที่ 13 ตุลาคม 2558 (เว็บไซต์ www.thaigov.go.th)