

มติกรม. 7 พ.ค. 2562 : มาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

ที่มา : www.thaigov.go.th

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2562 ที่ผ่านมา คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบและอนุมัติ “มาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง” ดังนี้

1. เห็นชอบมาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.) เสนอ
2. อนุมัติในหลักการร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารหรืออาคารที่อยู่อาศัย ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด และร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด รวม 2 ฉบับ ตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ และให้ส่งคณะกรรมการตรวจสอบร่างกฎหมายและร่างอนุบัญญัติที่เสนอคณะรัฐมนตรีตรวจพิจารณาเป็นการเร่งด่วน โดยให้ความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาไปประกอบการตรวจพิจารณาด้วย แล้วดำเนินการต่อไปได้
3. ให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์รับความเห็นสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและสำนักงานงบประมาณไปพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วย

พม. เสนอว่า

1. ปัจจุบันมีประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง จำนวน 2.87 ล้านครัวเรือน (Percentile ที่ 41 ถึง 80) ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนั้น เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน จำเป็นต้องใช้มาตรการหลายด้านควบคู่กันไป ทั้งนโยบายด้านเศรษฐกิจและนโยบายที่ไม่ใช่ด้านเศรษฐกิจ โดยนโยบายด้านเศรษฐกิจที่ได้ผลดีที่สุดคือ นโยบายการคลังซึ่งสามารถนำมาใช้ให้เกิดผลอย่างทันที่ตรงกับกลุ่มเป้าหมายโดยเฉพาะเจาะจงที่มีปัญหา ได้แก่ การลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ และยังช่วยกระตุ้นตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยและภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศได้อีกทางหนึ่ง
2. คณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (กอส.) ในการประชุมครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2561 มีมติเห็นชอบมาตรการการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการกำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 0.01 สำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ทั้งนี้ ให้ศึกษาพิจารณาเพิ่มเติมและหารือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการให้ข้อเสนอแนะ
3. หลักเกณฑ์และเงื่อนไขของมาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ราคาซื้อขายไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อหน่วย โดยมุ่งเน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง มีดังนี้

3.1 **หลักการ :** เพื่อสนับสนุนประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่ไม่สูง โดยการลดภาระให้กับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางที่ไม่สามารถเข้าถึงกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

3.2 **กลุ่มเป้าหมาย :** ประชาชนทั่วไปที่มีความต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาซื้อขายไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อหน่วย โดยมุ่งเน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง

3.3 **มาตรการ :**

3.3.1 ลดค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการทำธุรกรรมการซื้อขายที่ดินและอาคารที่อยู่อาศัย โดยให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนจากเดิมร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์เหลือร้อยละ 0.01

3.3.2 ลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดจากเดิมร้อยละ 1 ของมูลค่าที่จำนอง เหลือร้อยละ 0.01

ทั้งนี้ ในส่วนของการเรียกเก็บค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีอากร สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการนี้ ให้เรียกเก็บภาษีอากรตามอัตราปกติ

3.4 **หลักเกณฑ์ :** เป็นการจดทะเบียนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยและการจำนองเพื่อประกันหนี้กู้ยืมเงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อหน่วย แต่หากราคาซื้อขายเกินกว่า 1 ล้านบาท จะไม่ได้รับสิทธิการลดค่าธรรมเนียมฯ

3.5 **ประเภทที่อยู่อาศัย :**

3.5.1 ที่ดินพร้อมอาคาร หรืออาคาร ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยวบ้านแฝด บ้านแถว

3.5.2 ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย

3.5.3 ที่ดินพร้อมอาคารหรืออาคาร หรือห้องชุด ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยเก่า

อนึ่ง ถ้าเป็นการขายและจำนองที่ดินเปล่าจะไม่ได้รับการลดค่าธรรมเนียม

3.6 **เงื่อนไขของมาตรการฯ :**

3.6.1 มูลค่าจำนองเฉพาะวงเงินค่าที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1 ล้านบาท ต่อหน่วย โดยผู้รับจำนอง (ผู้ให้กู้) ต้องเป็นสถาบันการเงินเท่านั้น

3.6.2 การจดทะเบียนการโอน และการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย ต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน

3.7 **ระยะเวลาโครงการ :** ระยะเวลา 1 ปี เริ่มต้นให้มีผลตั้งแต่วันที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนามในประกาศกระทรวงมหาดไทย

3.8 **วงเงินงบประมาณโครงการ :** จำนวนรวม 1,700 ล้านบาท

4. มาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ดังกล่าว จะสร้างประโยชน์สาธารณะและความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ส่งผลดีในแต่ละภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

4.1 **ประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง** การลดภาระและเพิ่มกำลังซื้อให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ให้สามารถตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้เร็วขึ้น และสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางที่ยังไม่สามารถเข้าถึงกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในระดับราคาที่ไม่สูงนักได้ง่ายขึ้น โดยจะมีครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยและปานกลางสามารถเข้าถึงกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ประมาณ 58,340 ครัวเรือน คิดเป็นจำนวนประมาณ 175,020 ราย

4.2 **ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์** สามารถช่วยลดอุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางในระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท เนื่องจากยังมีอุปทานคงเหลือในตลาดอยู่สูง ในขณะที่ลูกค้ายังมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยและมีความสามารถรับภาระในการผ่อนค่างวดได้ในระดับที่สูงเช่นเดียวกัน แต่ไม่สามารถเข้าถึงกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยได้ อีกทั้งยังช่วยให้ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีเงินทุนหมุนเวียนในการลงทุนอย่างต่อเนื่องก่อให้เกิดการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้น รวมไปถึงการสนับสนุนโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของรัฐ(โครงการบ้านล้านหลัง)

4.3 **รัฐบาล** เป็นการสร้างความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศโดยการสร้างอุปสงค์ทางด้านอสังหาริมทรัพย์โดยตรงจากรัฐบาล เพื่อกระตุ้นการใช้จ่าย การจ้างงานและผลักดันให้ทุกภาคส่วนนำทรัพยากรที่ยังใช้ประโยชน์ได้อย่างไม่เต็มที่ออกมาใช้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

สาระสำคัญของร่างประกาศ

1. ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารหรืออาคารที่อยู่อาศัย ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด กำหนดให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวร้อยละ 0.01 (จากเดิมร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือร้อยละ 0.01) สำหรับกรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารหรืออาคารที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว โดยราคาซื้อขายไม่เกิน 1 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 1 ล้านบาท โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563
2. ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด กำหนดให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนห้องชุดและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนการโอนห้องชุดดังกล่าวร้อยละ 0.01 (จากเดิมร้อยละ 1 ของมูลค่าที่จำนอง เหลือร้อยละ 0.01) สำหรับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์และการจำนองห้องชุดในอาคารชุด โดยราคาซื้อขายไม่เกิน 1 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 1 ล้านบาท โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563

.....