

มติคณะรัฐมนตรี

วันที่ 8 เมษายน 2568

ประเด็นเศรษฐกิจ กระทรวงการคลัง และกรมบัญชีกลาง สำนักงานคลังจังหวัดลำพูน

1. เรื่อง มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย

คณะรัฐมนตรีพิจารณาตามที่กระทรวงการคลัง (กค.) เสนอดังนี้

1. ให้ความเห็นชอบมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย และร่างประกาศ รวม 2 ฉบับ ดังนี้

1.1 ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

1.2 ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุด ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

2. มอบหมายให้สำนักงานงบประมาณและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาจัดสรรงบประมาณเพื่อชดเชยรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามความเหมาะสมเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินการกิจปกติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

สาระสำคัญของเรื่อง

1. มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ที่กระทรวงการคลัง เสนอ มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยมีหลักการเช่นเดียวกับมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2567 ที่คณะรัฐมนตรีมีมติ (9 เมษายน 2567) ตามข้อ 2 ซึ่งสิ้นสุดแล้วเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้ยกร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยรวม 2 ฉบับ ดังนี้

1.1 ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด โดยลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ ที่มีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาท ต่อสัญญา (จากเดิมร้อยละ 2) เหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในคราวเดียวกัน (จากเดิมร้อยละ 1) เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าวโดยไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน

1.2 ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด โดยลดค่าจดทะเบียนการโอนห้องชุดที่จดทะเบียนอาคารชุดที่มีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อสัญญา (จากเดิมร้อยละ 2) เหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าจดทะเบียนจำนองห้องชุดอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนการโอนในคราวเดียวกัน (จากเดิมร้อยละ 1) เหลือร้อยละ 0.01 โดยไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน

ทั้งนี้ สำหรับผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทยที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและผู้ขายที่ต้องการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และห้องชุดในราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาทและให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569

2.กระทรวงการคลังได้รายงานประมาณการการสูญเสียรายได้และประโยชน์ที่ได้รับตามมาตรา 27 และมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. 2561 แล้ว โดยคาดว่าจะมาตรการดังกล่าวจะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสูญเสียรายได้จากค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่เกิน 20,014.65 ล้านบาท (1,334.31 ล้านบาทต่อเดือน) แต่จะช่วยสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชน รักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งผลดีต่อเศรษฐกิจโดยรวม ทั้งนี้ คาดว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยให้เกิดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มูลค่าประมาณ 537,303.88 ล้านบาทต่อปี (44,775.32 ล้านบาทต่อเดือน) ซึ่งจะช่วยเพิ่มการบริโภคภายในประเทศได้ประมาณ 88,690.22 ล้านบาทต่อปี (7,390.85 ล้านบาทต่อเดือน) และเพิ่มการลงทุนได้ประมาณ 303,434.15 ล้านบาทต่อปี (25,286.18 ล้านบาทต่อเดือน) และส่งผลให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.06 ต่อปี เมื่อเทียบกับกรณีไม่มีมาตรการ

3. โดยที่เรื่องนี้เป็นการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทยที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและผู้ขายที่ต้องการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยอาคารพาณิชย์ และห้องชุดซึ่งจะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสูญเสียรายได้ จึงเห็นควรให้มีความเห็นกระทรวงมหาดไทย สำนักงบประมาณ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีด้วย ประกอบกับเรื่องดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 2 (ฎ) ซึ่งกำหนดให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 0.01 ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. 2553 ข้อ 1 (7) (ข) ซึ่งกำหนดให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 0.01 ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด