



ฉบับที่ 85/2558

วันที่ 13 ตุลาคม 2558

มาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังได้ชี้แจงว่า เนื่องจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจไทยซึ่งส่งผลให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ประกอบกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศในภาพรวมมีอุปทาน คงค้างในตลาดจำนวนมาก ทั้งในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งเมืองสำคัญในภูมิภาค เช่น พัทยา ภูเก็ต เชียงใหม่ อุดรธานี และขอนแก่น เป็นต้น คณะรัฐมนตรีจึงได้มีมติเห็นชอบมาตรการการเงินการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์รวม 2 มาตรการ ดังนี้

1. มาตรการการเงิน

เพื่อเป็นการสนับสนุนกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลางให้สามารถกู้ซื้อที่อยู่อาศัยในวงเงินที่สูงขึ้นด้วยเงื่อนไขผ่อนปรน อันจะทำให้กลุ่มผู้ที่ถูกปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์เข้าถึงแหล่งเงินทุนได้อีกทั้งยังช่วยกระตุ้นตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยและภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จึงออกมาตรการเพื่อส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง เพื่อให้ผู้กู้ใช้ในการซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หอพัก หรือเพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร โดยประมาณการวงเงินให้สินเชื่อรวมเบื้องต้น 10,000 ล้านบาท กำหนดระยะเวลารับคำขอและการทำนิติกรรม 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2558 และให้ ธอส. สามารถขยายระยะเวลาได้ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 30 ปี และมีกลุ่มเป้าหมาย คือผู้มีรายได้น้อยต่อเดือนไม่เกิน 30,000 บาท โดยเกณฑ์หลักประกันเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อของ ธอส.

2. มาตรการการคลัง

2.1 การลดค่าธรรมเนียมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอน และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ และหอพัก จากเดิมร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ในกรณีการโอน และร้อยละ 1 ของมูลค่าที่จำนอง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท ในกรณีการจำนองฯ เหลือร้อยละ 0.01 โดยมีผลบังคับใช้ นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นเวลา 6 เดือน ทั้งนี้ เพื่อเร่งให้เกิดการทำนิติกรรมโดยเร็ว

2.2 การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับรายได้ที่จ่ายไปเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นจำนวนร้อยละ 20 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ได้รับสิทธิจะต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน และมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่า 5 ปี กล่าวคือต้องเป็นการซื้อครั้งแรกและเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจริง โดยต้องใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาต่อเนื่องกัน 5 ปีภาษี นับแต่ปีภาษีที่มีการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยให้แบ่งใช้สิทธิเป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละปีภาษี ทั้งนี้ ต้องจ่ายค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ทั้งนี้ กระทรวงการคลังคาดว่ามาตรการดังกล่าวข้างต้น จะสามารถช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยหรือไม่มีรายได้อีก และผู้มีรายได้น้อยปานกลางซึ่งไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ให้สามารถได้รับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีเงื่อนไขผ่อนปรนได้ง่ายยิ่งขึ้น และสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ปัจจุบัน รอส. ได้ให้ความช่วยเหลือในเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่แล้วจะได้รับประโยชน์จากการดำเนินมาตรการข้างต้นมากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ ผู้ซื้อบ้านทั้งในส่วนของบริษัทใหม่และบ้านมือสองจะได้รับสิทธิประโยชน์จากการลดค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนอง รวมทั้งการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาข้างต้นด้วย ซึ่งจะช่วยลดภาระให้กับผู้มีรายได้น้อยโดยตรง ทั้งนี้การดำเนินมาตรการดังกล่าวจะสามารถกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบ

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

โทร. 0 2273 9020 ต่อ 3281 และ 0 2618 3374