



ข่าวกระทรวงการคลัง

กลุ่มการประชาสัมพันธ์ สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง โทร. 0-2273-9763 โทรสาร 0-2273-9408

www.mof.go.th

ฉบับที่ 73/2548

วันที่ 13 กันยายน 2548

มาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

วันนี้ (13 กันยายน 2548) นายไชยยศ สะสมทรัพย์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลังเปิดเผยว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติรับทราบและเห็นชอบมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองของกระทรวงการคลังตามที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลังเสนอ เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างทั่วถึงและเหมาะสมกับสถานะของผู้อยู่อาศัย อีกทั้งยังสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ของรัฐบาลในด้านการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนในสังคม โดยมีสาระสำคัญ 6 ด้าน ดังนี้

1. ด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

1.1 มาตรการภาษี

ยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ขายได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปีและภายในกำหนดเวลา 1 ปีก่อนหรือนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้ขายได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน

ทั้งนี้ กำหนดให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

1.2 มาตรการค่าธรรมเนียม

- (1) ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01
- (2) ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01
- (3) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี

ทั้งนี้ กำหนดให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา จนถึงวันที่

31 ธันวาคม 2550

คาดว่ามาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมจะทำให้ต้นทุนในการซื้อขายบ้านมือสองลดลง นอกจากนี้ การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจำนอง เป็นการลดภาระต้นทุนการกู้ยืมของประชาชนผู้มีเงินได้น้อยในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมจากกฎหมายปัจจุบันที่บุคคลธรรมดาสามารถหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สำหรับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อ หรือเช่าซื้อที่อยู่อาศัย โดยจำนองอาคารที่ซื้อนั้นเป็นหลักประกันในการกู้ยืมได้ตามจริงแต่ไม่เกิน 50,000 บาท

2. ด้านฐานข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้จัดทำฐานข้อมูลบ้านมือสองแห่งชาติ (Multiple Listing Service -MLS) ผ่านเว็บไซต์ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ www.resalehomethai.com ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการขายให้ผู้ซื้อค้นหาตามความต้องการ

3. ด้านสินเชื่อ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) สมาคมธนาคารไทย และสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัยเสนอ package สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยพิเศษสำหรับผู้ซื้อสินเชื่อเพื่อซื้อบ้านมือสอง โดยเฉพาะในงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 9 – 11 กันยายน 2548

4. ด้านมาตรการกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

เพื่อสร้างมาตรฐานและจรรยาบรรณของตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ให้กรมธนารักษ์จัดตั้งศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การกำกับของกระทรวงการคลัง เพื่อดำเนินการจัดทำบัญชีรายชื่อบริษัทตัวแทนและนายหน้า รวมทั้งดำเนินการร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์

5. ด้านการพัฒนาและส่งเสริมวิชาชีพบุคลากร

สนับสนุนการฝึกอบรมและการพัฒนาวิชาชีพเกี่ยวกับอาชีพตัวแทนและนายหน้า รวมทั้งผลักดันให้บรรจวิชาเกี่ยวกับตัวแทนและนายหน้าเป็นหลักสูตรในระดับอุดมศึกษาต่อไป

6. ด้านการตลาด ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับ ธอส. ดำเนินการดังนี้

(1) จัดงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ระหว่าง วันที่ 9 -11 กันยายน 2548

(2) จัดให้มีศูนย์กลางซื้อขายบ้านมือสอง เพื่อให้เป็นตลาดนัดบ้านมือสอง เดือนละ 1 ครั้ง โดยจะเริ่มราวปลายปี 2548 ต่อเนื่องเป็นระยะเวลา 1 ปี ในลักษณะการให้บริการแบบ One Stop Service

(3) จัดงานมหกรรมบ้านมือสอง 4 มุมเมือง ระหว่างเดือนตุลาคม- ธันวาคม 2548

นายพงษ์ภาณุ เศวตรุนทร์ รองผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กล่าวเพิ่มเติมว่า มาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองข้างต้นจะส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจและสังคมโดยรวม กล่าวคือ เป็นการเพิ่มอุปทานที่อยู่อาศัย เนื่องจากบ้านมือสองมีข้อได้เปรียบในความหลากหลายของประเภท ราคา และทำเลที่ตั้ง อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มอุปสงค์ที่อยู่อาศัย กล่าวคือ เมื่อผู้ที่ต้องการขายบ้านมือสองขายได้ก็จะมีสภาพคล่องในการซื้อบ้านหลังใหม่ ซึ่งอาจเป็นบ้านมือหนึ่งหรือบ้านมือสองก็ได้ จึงผลักดันให้เกิดการหมุนเวียนของอุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ในส่วนของสถาบันการเงินก็สามารถให้บริการสินเชื่อเพิ่มขึ้น และลดปริมาณ NPA และ NPL อีกทางหนึ่ง สำหรับด้านสังคม บ้านมือสองจะเป็นทางเลือกใหม่ให้ประชาชนสามารถมีบ้านเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้นทั้งประเภท ราคา และทำเลที่ตั้งอีกด้วย
