



ข่าวกระทรวงการคลัง

ฝ่ายประชาสัมพันธ์ กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง โทร.2739763 โทรสาร 2739408

ฉบับที่ 22 / 2544

วันที่ 3 เมษายน 2544

เรื่อง มาตรการในการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โดยที่สภาวะการณ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันยังไม่ฟื้นตัวเท่าที่ควร ยังคงมีปริมาณอสังหาริมทรัพย์ส่วนเกินอยู่มาก ในขณะที่กำลังซื้อของประชาชนอยู่ในระดับต่ำ สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ การฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จึงมีความจำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐเพื่อกระตุ้นกำลังซื้อ อันจะมีผลต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมต่อเนื่องด้วย วันนี้คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการในการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามข้อเสนอของกระทรวงการคลัง ซึ่งมีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

1. มาตรการด้านภาษี

1.1 การหักลดหย่อนเงินที่ใช้ซื้ออาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุด

กำหนดให้บุคคลธรรมดาที่มีการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุด หรือตามสัญญาซื้อที่ดินพร้อมกับการทำสัญญาจ้างสร้างอาคารลงบนที่ดิน สามารถนำเงินดาวน์หรือเงินค่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวมาหักเป็นค่าลดหย่อนพิเศษเพิ่มเติมจากค่าลดหย่อนดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้ตามจำนวนที่จ่ายจริง ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังนี้

- (1) ต้องเป็นการจ่ายค่าซื้อ หรือผ่อนชำระราคาตามสัญญา เฉพาะส่วนที่มีการจ่าย ภายในกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่กฎหมายมีผลใช้บังคับ โดยจะได้รับสิทธิ คือ
 - (1.1) กรณีเป็นการจ่ายค่าซื้ออาคารฯ ตามราคาที่ตกลงกันทั้งจำนวน ในคราวเดียวเท่าที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 200,000 บาท และเงินได้ที่จ่ายไปนั้นต้องเป็นของผู้มีเงินได้เอง โดยมีใช้เป็นเงินที่ได้มาจากการกู้ยืมเงินจากผู้อื่น โดยได้รับสิทธิปีละครั้งหนึ่งเป็นระยะเวลา 2 ปี ติดต่อกัน โดยให้เริ่มตั้งแต่ปีภาษีที่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ
 - (1.2) กรณีเป็นการผ่อนชำระราคาค่าซื้ออาคารฯ ให้ได้รับสิทธิเท่าที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 100,000 บาท ในปีภาษีที่มีการโอนกรรมสิทธิ
- (2) ต้องมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ ภายใน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กฎหมายมีผลเริ่มบังคับใช้
- (3) อาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดที่ซื้อมานั้น ผู้มีสิทธิหักลดหย่อนจะต้องเป็นผู้ซื้อที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินนั้นมาก่อน ในช่วง 1 ปี ก่อนวันที่กฎหมายมีผลบังคับใช้ และผู้มีสิทธิหักลดหย่อนต้องมีกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี นับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ
- (4) สิทธิในการหักลดหย่อนตามมาตรการนี้ ให้ใช้สำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพียงแห่งเดียว สำหรับผู้มีเงินได้ไม่ว่าจะมีคู่สมรสด้วยหรือไม่ก็ตาม

1.2 การหักค่าสิทธิหรือค่าเสื่อมราคาเบื้องต้น (Initial Allowance) สำหรับการซื้ออาคารถาวรเป็นกรณีพิเศษ

กำหนดให้บริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่มีการซื้อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นอาคารถาวร สามารถหักค่าสิทธิหรือค่าเสื่อมราคาเบื้องต้นได้ ในวันที่ได้ทรัพย์สินนั้นมาในอัตราร้อยละ 20 ของมูลค่าต้นทุนที่ซื้อ มา สำหรับมูลค่าต้นทุนส่วนที่เหลือให้ทยอยหักได้ 20 ปี ตามเกณฑ์ปกติ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังนี้

- (1) ต้องเป็นอาคารถาวรที่ซื้อหรือได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาภายใน 1 ปี นับแต่วันที่กฎหมายมีผลบังคับใช้
- (2) ต้องเป็นอาคารถาวรที่ซื้อหรือได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาเพื่อใช้ในกิจการของตนเอง โดยมีใช้เพื่อขาย

2. มาตรการด้านการเงิน

การสร้างอุปสงค์ในกลุ่มข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อแน่นอนและมั่นคง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์กำหนดจะให้สินเชื่อในวงเงิน 100% ของราคาประเมินหรือตามราคาซื้อขาย ซึ่งธนาคารจะประกาศรายละเอียดเงื่อนไขการให้สินเชื่อต่อไป ในขั้นนี้ คาดว่าอุปสงค์จากบุคลากรภาครัฐจะมีประมาณ 132,000 คน ซึ่งเป็นผู้ได้รับสวัสดิการในรูปค่าเช่าบ้านเป็นเงินประมาณ 3,183 ล้านบาท ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2543

กระทรวงการคลังมีความเห็นว่า มาตรการการส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ จะมีส่วนสำคัญในการแก้ไขปัญหาของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นภาคเศรษฐกิจที่สำคัญภาคหนึ่ง และนำไปสู่การฟื้นตัวและขยายตัวอย่างเข้มแข็งของเศรษฐกิจไทยโดยรวมต่อไป