



ฉบับที่ 31/2567

วันที่ 9 เมษายน 2567

มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และการเตรียมการเพื่อรองรับ การดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก (Thailand Vision)

นายพรชัย ฐีระเวช ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ในฐานะโฆษกกระทรวงการคลัง เปิดเผยว่า เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2567 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และการเตรียมการเพื่อรองรับการดำเนินการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก (Thailand Vision) เพื่อสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน กระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อเตรียมการรองรับการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก (Thailand Vision) โดยมีรายละเอียดสรุปได้ ดังนี้

1. การปรับปรุงมาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2567

โดยลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 เฉพาะที่จดทะเบียนโอนในคราวเดียวกัน สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ หรือที่ดินพร้อมอาคารดังกล่าว หรือห้องชุดที่จดทะเบียนอาคารชุด โดยมีราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาท ต่อสัญญา โดยไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน ทั้งนี้ สำหรับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่กฎหมายได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

2. มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ที่ต้องการปลูกสร้างบ้าน กำหนดให้บุคคลธรรมดา (ไม่รวมถึงห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช่นิติบุคคล) หักลดหย่อนค่าจ้างก่อสร้างบ้านให้แก่ผู้รับจ้าง ซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการจ่ายค่าจ้างตามสัญญาจ้างตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยให้หักลดหย่อนภาษีได้ 1 หมื่นบาทต่อทุกจำนวนค่าก่อสร้าง 1 ล้านบาท ตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมกันแล้วไม่เกิน 1 แสนบาท เฉพาะค่าจ้างก่อสร้างบ้านไม่เกิน 1 หลัง ในปีภาษีที่ก่อสร้างบ้านเสร็จตามสัญญาจ้างที่ได้กระทำขึ้นและเริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และได้เสียอากรแสตมป์โดยวิธีการชำระอากรเป็นตัวแทนผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต

3. โครงการสินเชื่อบ้าน Happy Home วงเงินโครงการ 20,000 ล้านบาท โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) สนับสนุนสินเชื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้รายได้น้อยถึงปานกลางมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด ปลูกสร้างอาคารหรือซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร และเพื่อซื้ออุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3 ต่อปี เป็นระยะเวลา 5 ปี วงเงินต่อรายสูงสุด ไม่เกิน 3,000,000 บาท ระยะเวลากู้สูงสุดไม่เกิน 40 ปี โดยประชาชนที่สนใจเข้าร่วมโครงการสามารถยื่นคำขออยู่กับ ธอส. ได้ตั้งแต่วันที่ 1 ถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2568 หรือจนกว่า ธอส. ให้สินเชื่อเต็มตามกรอบวงเงินของโครงการ

4. โครงการสินเชื่อบ้าน Happy Life วงเงินโครงการ 10,000 ล้านบาท โดย ธอส. สนับสนุนสินเชื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ปลูกสร้างอาคารหรือซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร เพื่อต่อเติม ขยาย หรือซ่อมแซมอาคาร หรือไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น อัตราดอกเบี้ย

เฉลี่ย 3 ปีแรกอยู่ที่ร้อยละ 2.98 ต่อปี วงเงินต่อรายตั้งแต่ 2,500,000 บาทขึ้นไป โดยประชาชนที่สนใจเข้าร่วมโครงการสามารถยื่นคำขออยู่กับ ธอส. ได้ตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป หรือจนกว่า ธอส. ให้สินเชื่อเต็มตามกรอบวงเงินของโครงการ

5. การให้การส่งเสริมกิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย (โครงการบ้าน BOI) คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ออกประกาศที่ ส. 1/2567 ลงวันที่ 15 มีนาคม 2567 ให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี ในวงเงิน ไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุน (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) สำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข เช่น 1) ที่อยู่อาศัยที่ขอรับการส่งเสริม กรณีอาคารชุดต้องมีพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร และกรณีบ้านเดี่ยวหรือบ้านแถว ต้องพื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร 2) การก่อสร้างที่อยู่อาศัย ที่ขอรับการส่งเสริมต้องจำหน่ายให้บุคคลธรรมดาเท่านั้น โดยก่อสร้างที่อยู่อาศัย (รวมค่าที่ดิน) ราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท 3) ต้องมีที่อยู่อาศัยตามเงื่อนไขที่กำหนดไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของที่อยู่อาศัยทั้งโครงการ 4) มีแผนผังและแบบแปลนที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ และได้รับการอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 5) ต้องยื่นขอรับการส่งเสริมภายในวันทำการสุดท้ายของปี 2568 เป็นต้น

นอกจากนี้ โฆษกกระทรวงการคลังกล่าวว่า ธนาคารออมสินยังมีโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ 1) โครงการสินเชื่อบ้านออมสินเพื่อประชาชน วงเงินโครงการ 10,000 ล้านบาท โดยสนับสนุนสินเชื่อสำหรับบุคคลทั่วไป เพื่อซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด หรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปีแรกอยู่ที่ร้อยละ 2.95 ต่อปี โดยปีที่ 1 คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.95 วงเงินกู้ต่อรายสูงสุด ไม่เกิน 7,000,000 บาท ระยะเวลากู้สูงสุดไม่เกิน 40 ปี พร้อมเงื่อนไขเงินงวดผ่อนชำระต่ำพิเศษ เริ่มต้น 2,500 บาทต่อเดือน โดยสามารถยื่นคำขออยู่กับธนาคารออมสินได้ตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2567 2) โครงการสินเชื่อ D-HOME สำหรับผู้ประกอบการเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ วงเงินโครงการ 10,000 ล้านบาท โดยสนับสนุนสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการนำไปเป็นเงินลงทุน ได้แก่ ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค หรือเป็นเงินหมุนเวียนในกิจการ อัตราดอกเบี้ยเริ่มต้นร้อยละ 3.50 ต่อปี ระยะเวลากู้สูงสุดไม่เกิน 4 ปี ฟรีค่าธรรมเนียม โดยสามารถยื่นคำขอได้กับธนาคารออมสินตั้งแต่วันที่ 17 เมษายน 2567 เป็นต้นไป

โฆษกกระทรวงการคลังกล่าวเพิ่มเติมว่า มาตรการดังกล่าวข้างต้นจะช่วยส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ทั้งห่วงโซ่อุปทานการผลิต (Supply Chain) ส่งเสริมการลงทุนภายในประเทศ อันจะก่อให้เกิดการจ้างงาน การผลิต รวมถึงอาจก่อให้เกิดการถ่ายทอดเทคโนโลยี ซึ่งจะส่งผลดีต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจในภาพรวม

อย่างไรก็ดี นอกเหนือจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้ว ยังมีประเด็นการพิจารณาทบทวนหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการถือครองที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ ซึ่งมีความสำคัญและเกี่ยวข้องกับวิสัยทัศน์ Thailand Vision ในการยกระดับประเทศไทยสู่ศูนย์กลางเมืองแห่งอุตสาหกรรมระดับโลก ที่มีเป้าหมายในการดึงดูดนักลงทุนและผู้มีความเชี่ยวชาญพิเศษที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมแห่งอนาคตให้มาลงทุนในประเทศไทย รวมถึงการปรับกระบวนการทางกฎหมายที่เป็นอุปสรรคในการถือครองทรัพย์สิน ดังนั้น คณะรัฐมนตรีจึงได้มอบหมายหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กระทรวงยุติธรรม กระทรวงมหาดไทย เป็นต้น ไปดำเนินการพิจารณาศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการซึ่งจะได้นำเสนอกลับมาให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

เรื่องที่ 1 และ 2 ติดต่อสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง โทร. 0 2273 9020 ต่อ 3521, 3510, 3514 และ 3529

เรื่องที่ 3 และ 4 ติดต่อธนาคารอาคารสงเคราะห์ โทร. 0 2645 9000

เรื่องที่ 5 ติดต่อสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โทร. 0 2553 8111

ธนาคารออมสิน โทร. 0 2299 8000