



สรุปข่าวการประชุมคณะรัฐมนตรี

วันที่ 8 เมษายน 2568

ประเด็นเศรษฐกิจ และกระทรวงการคลัง

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. มอบหมายให้สำนักงานงบประมาณและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาจัดสรรงบประมาณเพื่อชดเชยรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามความเหมาะสมเพื่อให้เพียงพอต่อการดำเนินการกิจการปกติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

สาระสำคัญของเรื่อง

1. มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยที่กระทรวงการคลังเสนอ 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 การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายที่ดิน 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 และ

ลดค่าจดทะเบียนจำนองห้องชุดอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนการโอนในคราวเดียวกัน (จากเดิมร้อยละ 1) เหลือร้อยละ 0.01 โดยไม่รวมถึงกรณีการขายเฉพาะส่วน

ทั้งนี้ สำหรับผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทยที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและผู้ขายที่ต้องการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และห้องชุดในราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาทและ**ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569**

2.กระทรวงการคลังได้รายงานประมาณการการสูญเสียรายได้และประโยชน์ได้รับตามมาตรา 27 และมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. 2561 แล้ว **โดยคาดว่าจะมาตรการดังกล่าว จะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสูญเสียรายได้จากค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่เกิน 20,014.65 ล้านบาท (1,334.31 ล้านบาทต่อเดือน)** แต่จะช่วยสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชน รักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และส่งผลดีต่อเศรษฐกิจโดยรวม ทั้งนี้ **คาดว่าจะมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้เกิดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มูลค่าประมาณ 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) และ**ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.06 ต่อปี** เมื่อเทียบกับกรณีไม่มีมาตรการ

3. โดยที่เรื่องนี้เป็นกรณีลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่มีสัญชาติไทยที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และผู้ขายที่ต้องการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยอาคารพาณิชย์ และห้องชุด ซึ่งจะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสูญเสียรายได้ จึง**เห็นควรให้มีความเห็นกระทรวงมหาดไทย สำนักงานประมาณ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี**ด้วย ประกอบกับเรื่องดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 2 (7) (ฎ) ซึ่งกำหนดให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 0.01 ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. 2553 ข้อ 1 (7) (ข) ซึ่งกำหนดให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 0.01 ได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

2. เรื่อง ขอบทวนมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 เรื่อง ข้อเสนอหลักการกฎหมายว่าด้วยเศรษฐกิจแพลตฟอร์ม

คณะรัฐมนตรีมีมติขอบทวนมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 เรื่อง ข้อเสนอหลักการกฎหมายว่าด้วยเศรษฐกิจแพลตฟอร์ม โดยเห็นควรให้ยุติการดำเนินการ จัดทำร่างพระราชบัญญัติเศรษฐกิจแพลตฟอร์มดิจิทัล พ.ศ. ไว้เป็นการชั่วคราวก่อน และมอบหมายให้หน่วยงานเจ้าของเรื่อง ได้แก่ สำนักงานขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ยุทธศาสตร์ชาติ และการสร้างความสามัคคีปรองดอง (สำนักงานป.ย.ป.) และกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม รวมทั้งสำนักงานคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า ไปร่วมกันดำเนินการศึกษาทบทวนแนวทางและมาตรการส่งเสริมและกำกับดูแลเศรษฐกิจแพลตฟอร์มดิจิทัลที่เหมาะสมสำหรับบริบทของประเทศไทยก่อนเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาความเหมาะสมของการมีกฎหมายดังกล่าว ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (สคก.) เสนอ

สาระสำคัญของเรื่อง

เรื่องนี้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาขอให้พิจารณาทบทวน มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2565 เรื่อง ข้อเสนอหลักการกฎหมายว่าด้วยเศรษฐกิจแพลตฟอร์ม เนื่องจากสำนักงาน

คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ยกร่างพระราชบัญญัติเศรษฐกิจแพลตฟอร์มดิจิทัล พ.ศ.....ตามมติคณะรัฐมนตรีแล้ว โดยร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว มีสาระสำคัญเป็นการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการสื่อกลางดิจิทัล กำหนดหน้าที่พื้นฐานของผู้ให้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลทุกขนาดและทุกประเภท อาทิ การจัดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียนจากผู้ใช้บริการ การเปิดเผยโปร่งใสด้านการโฆษณา กำหนดให้ผู้ให้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลขนาดใหญ่มีหน้าที่เฉพาะในการรายงานข้อมูลของแพลตฟอร์มต่อหน่วยงานกำกับดูแล การจัดทำรายงานความโปร่งใสและแผนการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งระงับการให้บริการแก่ผู้ใช้บริการ ซึ่งกระทำผิดกฎหมายที่มีความร้ายแรงหรืออาจกระทบต่อความปลอดภัยหรือความมั่นคงของประเทศ ให้มีคณะกรรมการเศรษฐกิจแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นองค์กรกำกับดูแลผู้ให้บริการสื่อกลางดิจิทัลและผู้ให้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัล ให้สำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ รวมทั้งสำนักงานคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า มีหน้าที่และอำนาจของในการสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเศรษฐกิจแพลตฟอร์มดิจิทัลให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล รวมทั้งกำหนดโทษปรับเป็นพินัยสำหรับผู้ให้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลและผู้ให้บริการที่มีอำนาจควบคุมที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งหลังจากการรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ผู้ประกอบธุรกิจแพลตฟอร์ม ภาคเอกชน ผู้ให้บริการแพลตฟอร์ม ภาคประชาสังคม และหน่วยงานรัฐ ยังมีข้อห่วงกังวลในประเด็นสำคัญต่าง ๆ อาทิ ความซ้ำซ้อนกับกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันจนอาจสร้างภาระให้แก่ผู้ประกอบการเกินสมควร ผลกระทบและต้นทุนของวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ในการปฏิบัติตามกฎหมาย (regulatory compliance costs) ข้อกำหนดเกี่ยวกับหน้าที่ของ Gatekeepers ที่เข้มงวด ค่าปรับเป็นพินัยที่กำหนดไว้สูงเมื่อเทียบกับรายได้และสถานะทางการเงินของธุรกิจแพลตฟอร์ม รวมถึงความเสี่ยงที่ร่างกฎหมายดังกล่าวจะทำให้การพัฒนาเศรษฐกิจดิจิทัลของประเทศซึ่งอยู่ในช่วงเริ่มต้นไม่สามารถพัฒนาได้ ซึ่งจะกระทบการพัฒนาธุรกิจแพลตฟอร์มของประเทศในภาพรวม ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้กฎหมายก่อผลกระทบในเชิงลบต่อการพัฒนานวัตกรรมและการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ สมควรทบทวนมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวโดยเห็นควรให้ยุติการดำเนินการจัดทำร่างพระราชบัญญัติเศรษฐกิจแพลตฟอร์มดิจิทัล พ.ศ.... ไว้เป็นการชั่วคราวก่อน และมอบหมายให้หน่วยงานเจ้าของเรื่อง ได้แก่ สำนักงานขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ ยุทธศาสตร์ชาติ และการสร้างความสามัคคีปรองดอง และกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคมรวมทั้งสำนักงานคณะกรรมการการแข่งขันทางการค้า ไปร่วมกันดำเนินการศึกษาทบทวนแนวทางและมาตรการส่งเสริมและกำกับดูแลเศรษฐกิจแพลตฟอร์มดิจิทัลที่เหมาะสมสำหรับบริบทของประเทศไทยให้สอดคล้องกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจโลกในปัจจุบัน ก่อนเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาความเหมาะสมของการมีกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ จะเป็นการลดระดับความรุนแรงที่ประเทศไทยจะได้รับจากสงครามการค้าในปัจจุบัน และจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุนมากยิ่งขึ้น อันจะส่งผลดีต่อการพัฒนานวัตกรรมและเศรษฐกิจของประเทศประกอบกับสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์พิจารณาแล้ว ไม่ขัดข้องต่อข้อเสนอดังกล่าว และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เห็นว่า การนำร่างกฎหมายว่าด้วยเศรษฐกิจแพลตฟอร์มมาพิจารณาและศึกษาเพิ่มเติม น่าจะเป็นประโยชน์ต่อการส่งเสริมและกำกับดูแลเศรษฐกิจแพลตฟอร์มอย่างเหมาะสม

ที่มา : สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี ทำเนียบรัฐบาล <http://www.thaigov.go.th>

จัดทำโดย : กลุ่มงานนโยบายและเศรษฐกิจจังหวัด สำนักงานคลังจังหวัดลำปาง

