

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

ค็อตเลอร์, วิลลิป, การจัดการการตลาด. แปลโดย ยงยุทธ พุพงษ์ศิริพันธ์ และคนอื่นๆ. กรุงเทพฯ: เพียร์สัน เอ็ดดูเคชั่น อินโดไชน่า, 2546.

จตุมา มนต์ไพบุลย์ และ วรุณี หิรัญรักษ์. เศรษฐศาสตร์ภูมิภาคและเมือง. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2532.

ฉวีวรรณ เด่นไพบุลย์. ปัจจัยทางสังคม และเศรษฐกิจที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อันกลาง ในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.

ฉัตรชัย พงศ์ประยูร. ภูมิศาสตร์เมือง. กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช, 2527.

ชูวิทย์ สุขฉายา. สังคม และเศรษฐกิจในงานสถาปัตยกรรม และการออกแบบชุมชนเมือง. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2547.

ริติมา อุณวิไล. พฤติกรรมของผู้ขายบ้านมือสองในภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ: กรณีศึกษา เขตบางเขน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2544.

นนท์ สหายา. ปัจจัยการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองผ่านบริษัทตัวแทนขาย: กรณีศึกษา บริษัท โรยัล แอสเซ็ทส์ คอนเซิร์ทเมนต์ จำกัด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

บุศรินทร์ ตรีระพงษ์พิชิต. การจัดการด้านการตลาดบ้านมือสอง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2542.

ประจักษ์ ศกุนตะลักษณะ. เศรษฐศาสตร์เมือง. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531.

พัลลภ กฤตยานวัชร. ซื้อบ้านมือสองดีกว่าบ้านมือหนึ่งอย่างไร. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 10, 39 (ตุลาคม-ธันวาคม 2547): 36.

มานพ พงศทัต. แนวคิดเรื่องชั้นบันไดของการเพิ่มคุณภาพที่อยู่อาศัย. ใน เอกสารวิจัยส่วนบุคคล เรื่องนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ เสนอต่อวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร. 2539.

(เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

- ยุวดี ศิริ. ตารางจำนวนกลุ่มตัวอย่างตามวิธีของYamane. ใน เอกสารประกอบการสอนรายวิชาวิธีวิจัยทางด้านเคหพัฒนาการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.(เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)
- วิจิต ว่อง. สรุปสถานการณ์ตลาดบ้านมือสองปี 2547 และแนวโน้มปี 2548. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 11, 41 (เมษายน-มิถุนายน 2548): 55.
- วาสนี ลิ้มอรุณ. การวางแผนเพื่อประมูลซื้อห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- เวอเรต, เอส, ลี, ทฤษฎีการย้ายถิ่น. แปลโดย ปราโมทย์ ประสาทกุล. กรุงเทพฯ: สถาบันวิจัยประชากร และสังคมมหาวิทยาลัยมหิดล, 2522.
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ. ตารางจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีทะเบียนบ้านทั่วประเทศ[Online]. 2548. แหล่งที่มา: www.reic.or.th[14 ธ.ค. 2548]
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ. ตารางจำนวนรายผู้ที่ชำระค่าธรรมเนียมการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ปี 2545 - ส.ค.2548 [Online].แหล่งที่มา: www.reic.or.th [14 ธ.ค. 2548]
- สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 47. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 10, 39 (ตุลาคม – ธันวาคม 2547): 84-92.
- สำนักงานวิจัยนโยบาย และเศรษฐกิจการคลัง. โครงการจัดทำแบบจำลองเพื่อคาดการณ์แนวโน้มที่อยู่อาศัยของประเทศไทย. ใน รายงานประจำปี 2547 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ. หน้า 50. กรุงเทพฯ: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ, 2547.
- สมถวิล แซ่ลี. ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อ และขายบ้านมือสองในเขต บางกะปิ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- โสมสกา เพชรานนท์. เศรษฐศาสตร์เมือง. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2547.
- สมลักษณ์ ศาสตร์ประสิทธิ์. ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขาย: กรณีศึกษาที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นทรัพย์สินรอการขายของธนาคารอาคารสงเคราะห์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- เสาวณีย์ นวกิจไพฑูริย์. ความต้องการที่อยู่อาศัยของอาจารย์โรงเรียนมัธยมศึกษา ในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.

ภาษาอังกฤษ

De Chiara, Joseph, and Koppelman, Lee, Urban Planning and Design Criteria. 6th ed.

New York: Van Nostrand Reinhold, 1982c.

Goodal, Brain, The Economic of Urban Areas. Great Britain: Guildford Survey, Biddles,

1974c.

Kollen, Melissa S. Buying Real Estate Foreclosures. New York: McGraw-Hill, 1992c.

Rossi, Peter H. Why Families Move. Illinios: Frea Press, 1955c.

ภาคผนวก

ที่ คพ.ม. 544 /2548



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ถนนพญาไท กรุงเทพฯ 10330

๖ กันยายน 2548

เรื่อง ขออนุญาตขอความเห็นในการเข้าไปทำแบบสอบถามในงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ

เรียน คุณพงษ์ศักดิ์ ชิวชรรัตน์

ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ

เนื่องด้วย นายปณตพิชฌ์ ไรจนุฉนนท์ นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นนิสิตในที่ปรึกษาของ อ.กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล มีความประสงค์จะขอเข้าไปเก็บข้อมูลด้วยวิธีการทำแบบสอบถามในงานมหกรรมบ้านมือสองแห่งชาติ ในระหว่างวันที่ 9-11 กันยายน 2548 เพื่อนำข้อมูลมาประกอบการวิจัยในหัวข้อ "ปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านสนใจซื้อบ้านมือสอง"

จึงใคร่ขอความกรุณาให้ความอนุเคราะห์แก่นิสิตผู้ถือหนังสือนี้ เข้าทำการเก็บข้อมูลภายในงานฯ ตามที่จะพิจารณาเห็นสมควร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านให้ความสนับสนุนการศึกษาของนิสิตและขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ)

หัวหน้าภาควิชาเคหการ

ภาควิชาเคหการ

โทรศัพท์/โทรสาร. 0 2218 4355

**เรียน ท่านผู้ตอบแบบสอบถาม**

ด้วยนายบัณฑิตพิชฌ์ โรจนวุฒนนท์ นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ขอ
สำรวจความคิดเห็นเพื่อจัดทำวิทยานิพนธ์เรื่อง "ปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ที่กำลังจะซื้อบ้านสนใจซื้อบ้านมือสอง"

จึงใคร่ขอความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูลดังกล่าว เพื่อเป็นประโยชน์ทางการศึกษาต่อไปในอนาคต

ขอขอบพระคุณอย่างสูง

ส่วนที่ 1: ข้อมูลทั่วไป กรุณาทำเครื่องหมายลงใน ที่เตรียมไว้ให้ (หากท่านตอบ อื่นๆ โปรดระบุเหตุผล)

- อายุ** 25-30 ปี 31-40 ปี 41-50 ปี สูงกว่า 50 ปี
- สถานภาพ** โสด สมรสแล้ว และอยู่ด้วยกัน สมรสแล้ว แต่แยกกันอยู่
- จำนวนสมาชิกในครอบครัว** อยู่คนเดียว 2-4 คน เกินกว่า 4 คน
- อาชีพ** รับราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัทเอกชน
 รับจ้าง ธุรกิจส่วนตัว อื่นๆ(ระบุ).....
- ปัจจุบันท่านทำงานบริเวณ**
 - กรุงเทพมหานคร (จตุจักร, ลาดพร้าว, บางเขน, สายไหม, ดอนเมือง, หลักสี่, นนทบุรี, ปากเกร็ด, ลำลูกกา, ปทุมธานี รัตนาธิเบศร์ และสามโคก)
 - กรุงเทพฯตะวันออกเฉียงเหนือ (บางกะปิ, บึงกุ่ม, มีนบุรี, วังทองหลาง, คลองสามวา, สะพานสูง, คันนายาว และหนองจอก)
 - กรุงเทพฯตะวันออก (พระโขนง, ประเวศ, ลาดกระบัง, สมุทรปราการ, บางพลี, ปากน้ำ และบางนา)
 - กรุงเทพฯตอนใต้ (ราษฎร์บูรณะ, จอมทอง, บางขุนเทียน, พระประแดง, อ้อมน้อย, สมุทรสาคร, ทุ่งครุ และบางบอน)
 - กรุงเทพฯตะวันตก (ตลิ่งชัน, ภาษีเจริญ, หนองแขม, สามพราน, นครชัยศรี, บางกรวย, บางใหญ่, บางบัวทอง, ไทรน้อย, ทวีวัฒนา และบางแค)
 - กรุงเทพฯศูนย์กลางธุรกิจ (พระนคร, ป้อมปราบฯ, ปทุมวัน, สัมพันธวงศ์, บางรัก, ดุสิต, บางซื่อ, คลองสาน, ธนบุรี, บางกอกใหญ่, บางกอกน้อย, บางพลัด, สาทร, ราชเทวี, พญาไท, ยานนาวา, หนองแขง, คลองเตย, บางคอแหลม และวัฒนา)
- ปัจจุบันท่านพักอาศัยอยู่บริเวณ**
 - กรุงเทพฯตอนเหนือ กรุงเทพฯตะวันออกเฉียงเหนือ กรุงเทพฯตะวันออก
 - กรุงเทพฯตอนใต้ กรุงเทพฯตะวันตก กรุงเทพฯศูนย์กลางธุรกิจ
- ท่านต้องการซื้อที่อยู่อาศัยบริเวณใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)**
 - กรุงเทพฯตอนเหนือ กรุงเทพฯตะวันออกเฉียงเหนือ กรุงเทพฯตะวันออก
 - กรุงเทพฯตอนใต้ กรุงเทพฯตะวันตก กรุงเทพฯศูนย์กลางธุรกิจ
 - อื่นๆ(ระบุ).....
- ลักษณะการพักอาศัยในปัจจุบันของท่าน**
 - เป็นเจ้าของบ้านที่อยู่อาศัย อาศัยกับบิดา-มารดา/บุตร-ธิดา อาศัยกับญาติ หรือคนรู้จัก
 - เช่าอยู่ อยู่ที่พักสวัสดิการ อื่นๆ(ระบุ).....
- รายได้ต่อเดือนของครอบครัว**
 - ไม่เกิน 10,000 บาท 10,001- 20,000 บาท 20,001- 30,000 บาท
 - 30,001- 40,000 บาท 40,001- 50,000 บาท เกินกว่า 50,000 บาท

10. หากจะซื้อบ้าน ท่านจะใช้เงินจากแหล่งใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เงินออม กู้ยืมจากสถาบันการเงิน กู้ยืมจากญาติ หรือคนรู้จัก
 เงินได้จากการขายบ้านหลังเดิม ขอบิดา-มารดา หรือญาติ กู้ยืมจากหน่วยงานสวัสดิการ
 เงินเดือน/รายได้ อื่นๆ (ระบุ).....

11. ท่านคาดว่าจะซื้อที่อยู่อาศัยหลังใหม่เมื่อไร

- ยังไม่มีความคิดที่จะซื้อ (ข้ามไปตอบส่วนที่ 2) ไม่เกิน 3 เดือนนับจากนี้
 ภายใน 4 - 6 เดือนนับจากนี้ ภายใน 7 -9 เดือนนับจากนี้
 ภายใน 10 -12 เดือนนับจากนี้ เกินกว่า 1 ปีนับจากนี้

12. ท่านคาดว่าจะซื้อ

- บ้านใหม่/ปลูกบ้านเอง (ข้ามไปตอบส่วนที่ 2) บ้านมือสอง(ที่ยังไม่เคยมีคนอาศัย)
 บ้านมือสอง(ที่เคยมีคนอาศัยแล้ว) ไม่เจาะจง

13. ท่านเคยซื้อบ้านมือสองมาก่อนหรือไม่

- เคย ไม่เคย

14. ท่านสนใจจะซื้อบ้านมือสองประเภท (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดฯ อาคารพาณิชย์ อื่นๆ(ระบุ).....

15. ท่านสนใจจะซื้อบ้านมือสองแบบ

- ปรับปรุงเสร็จพร้อมอยู่อาศัย ตามสภาพเดิม(อาจต้องปรับปรุง) ไม่เจาะจง

16. วัตถุประสงค์ในการซื้อ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการลงทุน(ให้เช่า, ขายเก็งกำไร) เพื่อเป็นทรัพย์สิน
 เพื่อใช้การอื่นนอกเหนือจากพักอาศัย เพื่อทุบทิ้ง(ต้องการแต่ที่ดิน) อื่นๆ(ระบุ).....

17. สาเหตุที่สนใจซื้อบ้านมือสอง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- กลัวซื้อบ้านใหม่แล้วไม่ได้บ้าน ไม่มีบ้านใหม่ในทำเลที่ต้องการ
 มีผู้แนะนำให้ซื้อ มีสินค้าให้เลือกหลากหลาย
 บ้านใหม่ไม่มีบ้านแบบที่ต้องการ ราคาถูกกว่าบ้านใหม่
 ขอสินเชื่อได้มากกว่าบ้านใหม่ มีนายหน้าทำนิติกรรมให้
 ได้เห็นเพื่อนบ้าน/ชุมชนก่อน อื่นๆ(ระบุ).....

18. ปัจจัยใดมีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองของท่าน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ทำเล และสภาพแวดล้อม ราคาเมื่อเปรียบเทียบกับบ้านใหม่
 ความสะดวกในการเดินทาง สิทธิพิเศษด้านสินเชื่อ(เช่น กู้ได้มากขึ้น, ให้อู่ซ่อมแซม/ตบแต่ง)
 ได้เห็นเพื่อนบ้าน/ชุมชนก่อน ค่าบริการนายหน้า
 สภาพตัวบ้าน และความเหมาะสมต่อการใช้งาน ภาระค่าปรับปรุง/ซ่อมแซม
 ประวัติความเป็นมาของบ้าน (เช่น เคยต่อเติม) มาตรการส่งเสริมของภาครัฐ(เช่น ลดภาษี/ค่าธรรมเนียม)
 ความหลากหลายของสินค้าที่มีให้เลือก ความน่าเชื่อถือของผู้ขาย
 รูปแบบลักษณะของบ้าน ความสะดวกมาก-น้อย ในการทำนิติกรรม
 ความยาก - ง่ายในการขายต่อ โปรมิชั่น เช่น มีบริการขายบ้านเดิมให้, ตกแต่งฟรี
 อื่นๆ(ระบุ).....

19. ท่านสนใจที่จะซื้อบ้านมือสองผ่านช่องทางใด (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ซื้อผ่านนายหน้า./บริษัทตัวแทน
- ประมูลจากกรมบังคับคดี
- ซื้อจากเจ้าของโดยตรง
- ซื้อจากทรัพย์สินรอกการขายของสถาบันการเงิน

20. ผู้ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านมือสองของท่าน(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- คนในครอบครัว
- คนใกล้ชิด หรือเพื่อน
- ผู้เชี่ยวชาญด้านงานก่อสร้าง(สถาปนิก, วิศวกร)
- นายหน้า หรือบริษัทตัวแทน
- นักกฎหมาย
- บทความในแหล่งข้อมูล(เว็บไซต์, วารสารที่เกี่ยวข้อง)
- ผู้ที่เคยซื้อบ้านมือสอง
- อื่นๆ.....

ส่วนที่ 2: ทัศนคติต่อมาตรการที่กลุ่มผู้เชี่ยวชาญเสนอ (กรุณาทำเครื่องหมายลงในช่องที่ท่านเห็นว่าสอดคล้องกับทัศนคติของท่านที่สุด)

21. สาเหตุที่มาจากงานนี้

- มาซื้อ
- มาหาข้อมูล
- ไม่เจาะจง
- ไม่เกี่ยวใด ๆ กับบ้านมือสองเลย

22. มาตรการเหล่านี้กระตุ้นให้ท่านสนใจซื้อบ้านมือสองมากน้อยเพียงไร

มาตรการ	5 มาก ที่สุด	4 มาก	3 เฉยๆ	2 น้อย	1 น้อย ที่สุด
มาตรการด้านรัฐ					
- ลดค่าโอน และภาษีธุรกิจเฉพาะลง					
- สามารถเอาค่าดอกเบี้ยผ่อนบ้านไปหักภาษีเงินได้ ได้เพิ่มขึ้นเป็น 1 แสนบาท(จากเดิมหักได้ 5 หมื่นบาท)					
มาตรการด้านนายหน้า					
- มีหน่วยงานมากำกับดูแลการทำงานของนายหน้า					
- มีกฎหมายควบคุมนายหน้า					
- มีการจัดเกรตของนายหน้า โดยมีเอกสารซึ่งออกโดยหน่วยงานที่ น่าเชื่อถือรับรอง					
มาตรการด้านการตลาด					
- มีการจัดตั้งศูนย์กลางซื้อ-ขาย บ้านมือสอง(ช่วยให้ซื้อขายสะดวกขึ้น)					
- มีการจัดงานมหกรรมบ้านมือสองเป็นประจำ					
- มีมาตรการทางการเงินมาสนับสนุนผู้ซื้อบ้านมือสอง(เช่น หาแหล่ง เงินกู้ให้)					
- มีการตรวจสอบ และรับรองคุณภาพบ้านโดยผู้เชี่ยวชาญ					
มาตรการด้านฐานข้อมูล					
- มีการให้ความรู้เกี่ยวกับการซื้อบ้านมือสองอย่างละเอียดแก่ผู้สนใจ					
- เชื่อมโยงฐานข้อมูลบ้านมือสองของทุกหน่วยงานเข้าด้วยกัน (ทำให้มีสินค้าให้เลือกหลากหลาย)					

**กฎกระทรวง ฉบับที่ 241 (พ.ศ. 2546)
ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร**

อาศัยอำนาจตามความใน **มาตรา 4** แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 20) พ.ศ. 2513 และ **มาตรา 42 (17)** แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2496 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

_____ **ข้อ 1** ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (62) ของ **ข้อ 2** แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 126 (พ.ศ. 2509) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย กฎกระทรวง ฉบับที่ 240 (พ.ศ. 2545) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร _____ "(62) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- (ก) บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งโดยปกติใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย
- (ข) อสังหาริมทรัพย์ตาม (ก) พร้อมที่ดิน
- (ค) ห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

_____ ทั้งนี้ เฉพาะสำหรับกรณีการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้มีเงินได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย อันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลา ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ตาม หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรกำหนด

_____ การได้รับยกเว้นตามวรรคหนึ่ง ต้องปรากฏว่าภายในกำหนดเวลาหนึ่งปีก่อนหรือนับแต่วันที่ ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้มีเงินได้ได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ ซึ่งมีลักษณะตาม (ก) (ข) หรือ (ค) เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน และให้ได้รับยกเว้นเท่ากับจำนวน มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่ไม่เกินจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ ทั้งนี้ ให้ถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน"

_____ **ข้อ 2** กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมาย ที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกระทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2546 เป็นต้นไป

**ให้ไว้ ณ วันที่ 6 มกราคม พ.ศ. 2546
(ลงชื่อ) สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง**

***หมายเหตุ :-** เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่อัตราการขยายตัวของธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ของประเทศในปัจจุบันยังอยู่ในระดับต่ำ ทำให้มีผลกระทบต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ ประกอบกับการที่ประชาชนซึ่งประสงค์จะขยายที่อยู่อาศัยของตนเองให้เหมาะสมกับสภาพการดำรงชีวิต โดยการขายที่อยู่อาศัยเดิมและซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ จะต้องรับภาระภาษีเงินได้จากการขายที่อยู่อาศัยหลังเดิมของตนเองด้วย ดังนั้น เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวเพิ่มขึ้น และบรรเทาภาระภาษีให้แก่ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่อยู่อาศัยในกรณีดังกล่าว สมควรกำหนดให้เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งโดยปกติใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยผู้มีเงินได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเท่ากับจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้มีเงินได้ขายไป แต่ไม่เกินจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ที่มีผู้มีเงินได้ได้ซื้อเป็น เงินได้พึงประเมินที่ไม่ต้องนำมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 120 ตอนที่ 2 ก วันที่ 6 มกราคม 2546

หมายเหตุ : มีผลใช้บังคับ 1 มกราคม 2546 เป็นต้นไป



ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร
เกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 125)
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข
เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย
แห่งเดิมและต้องซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 2 (62) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 126 (พ.ศ.2509) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 241 (พ.ศ.2546) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร อธิบดีกรมสรรพากร กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้มีเงินได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ที่จะได้รับยกเว้น ไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา นั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ดังนี้

- (1) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งไม่รวมถึงห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีชนิดบุคคลและกองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง
- (2) ผู้มีเงินได้จะใช้อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยประกอบกิจการของตนเองด้วยก็ได้
- (3) กรณีผู้มีเงินได้ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ และได้โอนชื่อเข้ามาในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ก่อนที่จะขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมนั้น ผู้มีเงินได้จะมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายน้อยกว่า 1 ปีก็ได้ แต่เมื่อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมไประยะเวลาการมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมและอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่นับถึงวันขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมรวมกันแล้วต้องไม่น้อยกว่า 1 ปี
- (4) การมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ชั่วระยะเวลาหนึ่ง หรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึง 1 ปี ให้ถือว่ามิชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรไม่น้อยกว่า 1 ปี

(5) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสของสามีภริยา คู่สมรส ทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี

(6) กรณีสามีภริยาต่างฝ่ายต่างขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย อันเป็นแหล่งสำคัญของแต่ละคน โดยมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้ต่างฝ่ายต่างได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้น

ข้อ 2 ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ตามข้อ 1 นั้น ผู้มีเงินได้ซึ่งได้ถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา 50 (5) แห่งประมวลรัษฎากรไว้แล้วมีสิทธิขอคืนได้โดยจะต้องยื่นคำร้องขอคืนภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในกรณีดังกล่าวตามแบบที่อธิบดีกำหนด (แบบ ค.10) ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่ หรือสำนักงานสรรพากรพื้นที่สาขาท้องที่ที่มีผู้มีเงินได้มีภูมิลำเนา โดยจะต้องแนบหลักฐานต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) ต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าภาษีเงินได้ฉบับที่กรมที่ดินออกให้ สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิม

(2) สำเนาฉบับสำเนาซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งเดิม ที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(3) สำเนาฉบับสำเนาซื้ออสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ ที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(4) สำเนาทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรของผู้มี เงินได้สำหรับอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ (ในกรณีมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรสำหรับอสังหาริมทรัพย์แห่งเดิมน้อยกว่า 1 ปี ตามข้อ 1(3))

ข้อ 3 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2546 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2546

นายสุภรัตน์ วัฒนกุล
อธิบดีกรมสรรพากร

มติคณะรัฐมนตรี วันที่ 13 กันยายน 2548

3. เรื่อง มาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

คณะรัฐมนตรีพิจารณามาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองตามที่กระทรวงการคลังเสนอแล้วมีมติอนุมัติเพื่อดำเนินการทั้ง 2 ด้าน ตามมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียมและมาตรการกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เพื่อการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ดังนี้

1. ด้านมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียม

1.1 มาตรการภาษี

(1) ยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ผู้ขาย สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะเดียวกับการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 126 ข้อ 2 (62) สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

(ก) บ้าน โรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งโดยปกติใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

(ข) อสังหาริมทรัพย์ตาม (ก) พร้อมที่ดิน

(ค) ห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดทั้งนี้ เฉพาะกรณีการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้โอนได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย อันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

การได้รับยกเว้นดังกล่าวข้างต้น ต้องปรากฏว่า ภายในกำหนดเวลาหนึ่งปีก่อน หรือนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้ขายได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ซึ่งมีลักษณะตาม (ก) (ข) หรือ (ค) เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน และให้ได้รับยกเว้นเท่ากับค่าอากรแสตมป์ที่คำนวณได้จากจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่ไม่เกินจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่

(2) กำหนดให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

(3) มาตรการข้างต้นสามารถดำเนินการได้โดยการออกพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร จำนวน 1 ฉบับ

1.2 มาตรการค่าธรรมเนียม

(1) ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01

(2) ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01

(3) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

(ก) บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งโดยปกติใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

(ข) อสังหาริมทรัพย์ตาม (ก) พร้อมที่ดิน

(ค) ห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดทั้งนี้ เฉพาะการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

(4) กรณีการจดทะเบียนจำนอง ต้องดำเนินการจดทะเบียนจำนองวันเดียวกับวันจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ และเรียกเก็บค่าจดทะเบียนจำนองร้อยละ 0.01 เฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขาย สำหรับจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราปกติ

(5) กำหนดให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550

(6) มาตรการข้างต้นสามารถดำเนินการได้โดยการออกร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย ออกตามความในประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด จำนวน 2 ฉบับ

2. ด้านมาตรการกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ในระยะสั้น ให้จัดตั้งศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การกำกับของกระทรวงการคลัง เพื่อขึ้นบัญชีรายชื่อบริษัทตัวแทนและนายหน้าไว้ที่ศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ และในระยะยาว พร้อมทั้งให้มีการยกร่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในระยะแรกให้กรมธนารักษ์เป็นเจ้าของเรื่อง และหากในอนาคตเห็นควรให้องค์กรใดรับผิดชอบดำเนินการศูนย์ข้อมูลนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ก็มอบให้องค์กรนั้นดำเนินการแทน ทั้งนี้ ความสำคัญและประโยชน์ของตลาดบ้านมือสองมี ดังนี้

1. ประโยชน์ต่อระบบเศรษฐกิจ เนื่องจากตลาดบ้านมือสองมีขนาดใหญ่กว่าบ้านมือหนึ่ง คล้ายเป็น Housing Stock โดยคาดว่าในกรุงเทพมหานคร มีจำนวนบ้านที่เจ้าของยังต้องการอยู่อาศัยอยู่ แต่หากมีปัจจัยการเปลี่ยนแปลงในการดำรงชีพ เช่น ย้ายทำเล ย้ายที่ทำงาน เป็นต้น ก็พร้อมที่จะขาย และบ้านที่เจ้าของต้องการขายในปัจจุบันเป็น Stock รวมประมาณ 3,000,000 หน่วย ในขณะที่ จำนวนบ้านมือหนึ่งที่สร้างใหม่ในแต่ละปีมีประมาณ 60,000-70,000 หน่วย ดังนั้น หากมีการสนับสนุนตลาดบ้านมือสองอย่างจริงจัง จะส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม กล่าวคือ เป็นการเพิ่มอุปทานที่อยู่อาศัยโดยบ้านมือสองมีข้อได้เปรียบในความหลากหลายของประเภท ราคา และทำเล นอกจากนี้ ยังเป็นการเพิ่มอุปสงค์ที่อยู่อาศัย เมื่อจำนวนผู้ซื้อและกำลัง

ขอเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ที่ต้องการขายสามารถขายได้และมีสภาพคล่องซื้อบ้านหลังใหม่ ซึ่งอาจเป็นบ้านมือหนึ่งหรือบ้านมือสอง จึงเป็นการผลักดันให้เกิดอุปทานและอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง

2. ประโยชน์ต่อสถาบันการเงิน คือ เป็นการเพิ่มสินเชื่อให้แก่สถาบันการเงินลด NPA ของสถาบันการเงินเนื่องจากสภาพคล่องที่สูงขึ้นทำให้ขาย NPA ได้เพิ่มขึ้น และช่วยลดจำนวน NPL ของสถาบันการเงินอีกทางหนึ่ง

3. ประโยชน์ต่อประชาชน การส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง เป็นทางเลือกใหม่ให้ประชาชนสามารถมีบ้านเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้นทั้งประเภท ราคา และทำเลที่ตั้ง (เช่น ใกล้ที่ทำงาน ใกล้แหล่งสาธารณูปโภคพื้นฐาน เป็นต้น)

นอกจากนี้ เมื่อเกิดสภาพคล่องในตลาด จะทำให้หลักทรัพย์ค้ำประกันมีราคาเพิ่มสูงขึ้น เป็นประโยชน์ต่อผู้กู้ให้ได้รับเงินสินเชื่อเพิ่มขึ้น.



พระราชกฤษฎีกา

ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๔)

พ.ศ. ๒๕๔๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘

เป็นปีที่ ๖๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นอากรแสตมป์ สำหรับการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายใช้เป็นที่อยู่อาศัย บางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๔๖ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๕ และมาตรา ๔๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

หน้า ๒๖

เล่ม ๑๒๒ ตอนที่ ๑๑๒ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๔) พ.ศ. ๒๕๔๘”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๓๗) ของมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐

“(๓๗) ผู้ขาย เฉพาะการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

- (ก) บ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ซึ่งโดยปกติใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย
- (ข) อสังหาริมทรัพย์ตาม (ก) พร้อมที่ดิน
- (ค) ห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ทั้งนี้ เฉพาะกรณีการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้โอนได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

การได้รับยกเว้นตามวรรคหนึ่ง ต้องปรากฏว่าภายในกำหนดเวลาหนึ่งปีก่อนหรือนับตั้งแต่วันที่ ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้ขายได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ซึ่งมี ลักษณะตาม (ก) (ข) หรือ (ค) เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนและให้ได้รับยกเว้นเท่ากับค่าอากรแสตมป์ ที่คำนวณได้จากจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่ไม่เกินจำนวนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ แห่งใหม่”

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร

นายกรัฐมนตรี



ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๔ เห็นชอบมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง และอนุมัติให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรืออาคารชุด เหลือร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้ประชาชนที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างทั่วถึงและเหมาะสมกับสถานะของผู้อาศัยด้วยการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองให้มีสภาพคล่อง

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้าน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ว่าจะระยะเวลาดังกล่าวจะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม

(๒) การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อตามมาตรา (๑) ในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๔

สำเนาถูกต้อง

นางสาว

นางรัตนาพร ศิงบุญ ณ ชุขุษา

นิติกร 7 ว

15 ม.ธ. ๕๖๕

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๒๒ ตอนที่ ๑๒๖ ง ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๔)



ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๘ เห็นชอบมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง และอนุมัติให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์หรืออาคารชุด เหลือร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างทั่วถึงและเหมาะสมกับสถานะของผู้อยู่อาศัยด้วยการส่งเสริมตลาดบ้านมือสองให้มีสภาพคล่อง

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ ศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑) การขายห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญ โดยผู้ขายคนใดคนหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มีซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น ไม่ว่าจะระยะเวลาดังกล่าวจะต่อเนื่องกันหรือไม่ก็ตาม

(๒) การจดทะเบียนจำนองห้องชุดที่ชื่อมาตาม (๑) ในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนวนที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายห้องชุดนั้น ส่วนจำนวนเงินจำนวนที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอาคารชุดออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘

สำเนาถูกต้อง

ดิฉันนาง

นางฉัตรพร ฝั่งบุญ ณ อุทยาน

นิติกร 7 ฯ

15 พ.ธ. ๒๕๔๘

(นางฉัตรพร ฝั่งบุญ)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๒๒ ตอนที่ ๑๓๖ ง ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)



ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นาย ปิณฑพิชฌ์ โรจนวุฒินนท์ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ในปีการศึกษา 2545 จากนั้นได้ประกอบวิชาชีพอิสระระยะหนึ่ง จึงได้เข้าทำงานที่บริษัท ดีพีดี จำกัด ในตำแหน่งสถาปนิก โดยในปี 2547 ได้เข้ารับการศึกษาคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชา เคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พร้อมทั้งทำงานควบคู่ไปด้วยต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน