

# ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ศึกษากรณีผู้ซื้อหรือสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย<sup>1</sup>

สุทธีวีร์ สิทธิอำนวย<sup>2</sup>

จากการศึกษามาตรการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้มีเงินได้ที่ได้ซื้อหรือสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากรข้อ 1 บัญญัติว่า “กำหนดให้เงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ให้แก่ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับการจ่ายค่าจ้างตามสัญญาจ้าง ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 จำนวนหนึ่งหมื่นบาท ต่อทุกจำนวนหนึ่งล้านบาท ตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมแล้วไม่เกินหนึ่งแสนบาท เป็นเงินได้พึงประเมิน ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ โดยให้ผู้มีเงินได้ได้รับสิทธิยกเว้นในปีภาษีที่ก่อสร้างอาคารเสร็จ ทั้งนี้ เฉพาะค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยไม่เกินหนึ่งหลังตามสัญญาจ้างที่ได้กระทำขึ้นและเริ่มดำเนินการ ก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และได้เสียอากรแสตมป์ โดยวิธีการชำระอากรเป็นตัวแทนผ่านระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ซึ่งผู้มีเงินได้ได้รับใบกำกับภาษี ตามมาตรา 86/4 แห่งประมวลรัษฎากร และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดี ประกาศกำหนด” ประกอบกับ ประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 445) เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับผู้มีเงินได้ที่ได้จ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ และมาตรการทางกฎหมายที่ยกเว้นภาษีกรณีผู้ซื้อหรือสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยในอดีต พบว่ากฎหมายดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และส่งเสริมการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน

อย่างไรก็ตาม เมื่อได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับมาตรการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้มีเงินได้ที่ได้ซื้อหรือสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567) ประกอบกับประกาศ

---

<sup>1</sup>บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาศึกษากรณีผู้ซื้อหรือสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์เรืองยศ แสนภักดีและคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ประเทือง ธนียผล และรองศาสตราจารย์ประโมทย์ จารุณิล

<sup>2</sup>นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต(ส่วนกลาง)คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

อธิบดีกรมสรรพากรเกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 445) และมาตรการทางกฎหมายที่ยกเว้นภาษีกรณีผู้ซื้อหรือสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยในอดีต ยังมีปัญหาอยู่หลายประการ ดังนี้

ประการแรกคือ ปัญหาช่วงเวลาและระยะเวลาในการออกมาตรการทางภาษีกรณีสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ 1 บัญญัติว่า “กำหนดให้เงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ให้แก่ผู้รับจ้าง ซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับการจ่ายค่าจ้างตามสัญญาจ้าง ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 จำนวนหนึ่งหมื่นบาท ต่อทุกจำนวนหนึ่งล้านบาท ตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมแล้วไม่เกินหนึ่งแสนบาท เป็นเงินได้พึงประเมิน ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ โดยให้ผู้มีเงินได้ได้รับสิทธิยกเว้นในปีภาษีที่ก่อสร้างอาคารเสร็จ” และ ประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 445) ข้อ 5 บัญญัติว่า “ผู้มีเงินได้”ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ในปีภาษีที่ก่อสร้างอาคารเสร็จ โดยพิจารณาจากวันสิ้นสุดการก่อสร้างในสัญญาจ้างก่อสร้าง หรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารแล้วแต่วันใดจะเป็นวันหลัง” จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่าประเทศไทยมีการใช้มาตรการการยกเว้นภาษีเป็นเครื่องมือในการส่งเสริมการสร้างที่อยู่อาศัยและกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์<sup>3</sup> แต่มาตรการดังกล่าวให้สิทธิยกเว้นภาษีแก่ผู้มีเงินได้ มีระยะเวลาเพียง 1 ปี 8 เดือน 23 วัน ทำให้เกิดการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมาในระยะเวลาสั้นๆ ซึ่งเป็นการให้ประโยชน์เฉพาะครัวเรือนที่มีศักยภาพทางการเงินอยู่แล้วในช่วงเวลานั้น แต่ในขณะที่ครัวเรือนซึ่งยังไม่มีความพร้อมทางการเงินหากจะได้รับสิทธิประโยชน์ดังกล่าวต้องเร่งตัดสินใจ ซึ่งอาจนำไปสู่การตัดสินใจที่เกินกำลังจริงของตนเองก่อให้เกิดหนี้สินที่เกินกำลังของตนเอง อีกทั้งพหุผลระยะเวลาของมาตรการทำให้ปริมาณการซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างรวดเร็วทำให้ผู้ประกอบการขาดความมั่นใจที่จะลงทุนในระยะยาว เกิดการจ้างงานเพียงชั่วคราว โรงงานไม่กล้าขยายกำลังผลิต และรายได้ที่เกิดขึ้นมักจำกัดอยู่เพียงรอบเดียว ไม่ได้หมุนเวียนซ้ำในระบบเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ทำให้ไม่สามารถสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยหรือยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนได้อย่างยั่งยืน

เมื่อได้ศึกษากฎหมายของประเทศไอร์แลนด์ ซึ่งใช้ระบบ “การคืนภาษี” (tax refund) เพื่อช่วยเหลือผู้ซื้อหรือผู้สร้างที่อยู่อาศัยหลังแรกภายใต้โครงการ Help to Buy (HTB) ตามมาตรา 477C แห่ง Taxes Consolidation Act 1997 โดยมาตรการดังกล่าวครอบคลุมการซื้อบ้านใหม่หรือการสร้างบ้านเอง และกำหนดให้ใช้ได้ในช่วงเวลาดังตั้ง 19 กรกฎาคม 2016 ถึง 31 ธันวาคม 2029 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่กำหนดชัดเจน

<sup>3</sup>กฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567).

ต่อเนื่องยาวนานถึง 13 ปี เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศไทยจะเห็นได้ว่าประเทศไอร์แลนด์คุ้มครองการเข้าถึงที่อยู่อาศัยหลังแรกของประชาชนเป็นปัญหาเชิงโครงสร้างในระยะยาว จึงมีการออกมาตรการทางภาษีภายใต้กรอบเวลาที่มีความต่อเนื่องยาวนานและมีเสถียรภาพทำให้ประชาชนสามารถวางแผนทางการเงินและการสร้างที่อยู่อาศัยหลังแรกได้อย่างมั่นใจ และเชื่อมั่นได้ว่ารัฐจะคงมาตรการสนับสนุนไว้ในระยะยาว มิใช่มาตรการชั่วคราวที่ใช้เพียงเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจเป็นครั้งคราวเท่านั้น

อย่างไรก็ตามหากประเทศไทยยังคงกำหนดระยะเวลาใช้บังคับของมาตรการสั้นๆนั้น จะส่งผลให้ผู้มีรายได้ปานกลางหรือรายได้น้อย ถูกกดดันให้ต้องเร่งตัดสินใจสร้างบ้านก่อนที่จะมีความพร้อมทางการเงินอย่างแท้จริง ซึ่งจะนำไปสู่การเกิดหนี้สินที่เกินความสามารถของตนส่งผลให้ภาครัฐต้องมาจัดการแก้ปัญหาหนี้สินดังกล่าวในอนาคต

ประการที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับเงื่อนไขของผู้มีเงินได้ที่เป็นผู้สร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 445) โดยอาศัยอำนาจตามความในข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567) เกี่ยวกับการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ “ข้อ 1 การใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ให้แก่ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มที่จะได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จำนวน 10,000 บาท ต่อทุกจำนวน 1,000,000 บาท ตามจำนวนที่จ่ายจริงแต่รวมแล้วไม่เกิน 100,000 บาท และไม่เกินหนึ่งหลัง ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ดังนี้ (2) การก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ไม่รวมถึงการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด ขยาย ซ่อมแซม หรือรื้อถอนอาคาร” จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่าเงื่อนไขการใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาภายใต้กฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567) กำหนดให้ผู้มีเงินได้ต้องเป็นผู้จ่ายค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย “ขึ้นใหม่” ให้แก่ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มเท่านั้น โดยการก่อสร้างดังกล่าวต้องเป็นการก่อสร้างอาคารใหม่ทั้งหลัง ไม่ครอบคลุมถึงกรณีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือปรับปรุงอาคารเดิม การกำหนดเงื่อนไขเช่นนี้ทำให้สิทธิยกเว้นภาษีตกอยู่กับกลุ่มบุคคลที่มีความพร้อมทางการเงินสูงเป็นหลัก ซึ่งไม่สอดคล้องกับความเป็นจริงในปัจจุบันที่ประชาชนจำนวนมาก โดยเฉพาะผู้มีรายได้รายได้ปานกลางถึงล่างที่ไม่มีความต้องการ หรือไม่มีเงินเพียงพอที่จะใช้สร้างที่อยู่อาศัยหลังใหม่เพียงแต่ต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิมของตนให้ดียิ่งขึ้นกลับไม่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ของตน ทั้งที่เป็นการจ่ายเงินเพื่อที่จะได้รับที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม และยกระดับคุณภาพชีวิตของตนให้ดีขึ้นเหมือนกัน ซึ่งขัดต่อหลักความเป็นธรรมหรือหลักความเสมอภาค (Equity) ทางภาษีอากรทั้งหลักความเป็นธรรมแนวตั้ง (Vertical Equity) ซึ่งมองว่า คนที่มีรายได้มากกว่าควร

เสียภาษีจำนวนมากกว่าคนที่มียาได้น้อยกว่า แต่มาตรการทางภาษีกลับกลายเป็นการเอื้อประโยชน์แก่กลุ่มผู้มีฐานะทางการเงินดีกว่า ขณะที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้อ่อนกลางซึ่งมีความจำเป็นด้านที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงกลับถูกกีดกันออกจากระบบสิทธิประโยชน์ทางภาษีโดยปริยาย และหลักความเป็นธรรมในแนวนอน (Horizontal Equity) ซึ่งมองว่าคนที่มีความจำเป็นใกล้เคียงกันควรได้รับการปฏิบัติใกล้เคียงกัน อีกทั้งการใช้จ่ายในลักษณะดังกล่าวก็มีศักยภาพในการกระตุ้นเศรษฐกิจและยกระดับคุณภาพที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกับการก่อสร้างใหม่

ประการที่สาม ปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณวงเงินที่มีสิทธิได้รับยกเว้นทางภาษีจากการสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567) ที่ได้กำหนดวิธีการคำนวณสิทธิที่จะได้รับยกเว้นว่า “ข้อ 1 กำหนดให้เงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ให้แก่ผู้รับจ้าง.....จำนวนหนึ่งหมื่นบาท ต่อทุกจำนวนหนึ่งล้านบาท ตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมแล้วไม่เกินหนึ่งแสนบาท เป็นเงินได้พึงประเมินที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้.....และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดี ประกาศกำหนด” รวมถึง ข้อ 1 และ ข้อ 2(2)(3) ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 445) ซึ่งอาศัยอำนาจตามความในข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567) ที่ได้กำหนดวิธีการคำนวณสิทธิที่จะได้รับยกเว้นไว้ จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่าการกำหนดเกณฑ์ “ค่าก่อสร้างขั้นต่ำ 1,000,000 บาท” เป็นเงื่อนไขเบื้องต้นสำหรับการได้รับสิทธิยกเว้นภาษีจำนวน 10,000 บาท โดยสิทธิดังกล่าวจะเพิ่มขึ้น 10,000 บาท ต่อค่าก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นทุกๆ 1,000,000 บาทแต่รวมแล้วไม่เกิน 100,000 บาทซึ่งก่อให้เกิดปัญหาเชิงโครงสร้าง ตัวอย่างเช่น ผู้มีเงินได้ใช้เงินก่อสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน 999,999 บาท จะไม่สามารถใช้สิทธิยกเว้นภาษีได้เลย ในขณะที่ผู้ที่มีค่าก่อสร้างถึงเกณฑ์ขั้นต่ำเพียง 1,000,000 บาท กลับได้รับสิทธิยกเว้นทันทีถึง 10,000 บาท ทั้งที่ภาระค่าใช้จ่ายแท้จริงแตกต่างกันเพียง 1 บาทเท่านั้น หรือค่าใช้จ่ายระหว่าง 1,000,000–1,999,999 บาท ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีในจำนวนเท่ากันทั้งหมด แม้ต้นทุนจริงจะมีความแตกต่างกันเกือบสองเท่าตัว จึงสะท้อนให้เห็นว่ากลไกการคำนวณสิทธิไม่ได้ผูกโยงกับภาระต้นทุนอย่างแท้จริงตามสัดส่วนของการใช้จ่ายจริง

เมื่อได้ศึกษากฎหมายของประเทศไอร์แลนด์ซึ่งใช้ระบบค้ำภาษีเงินได้ (Income Tax) และภาษีดอกเบี้ยเงินฝาก (Deposit Interest Retention Tax - DIRT) ที่ได้ชำระให้รัฐบาลในช่วง 4 ปีภาษีก่อนการยื่นคำขอรับเงินคืนเงิน โดยหลักเกณฑ์การกำหนดวงเงินของการที่จะได้รับชำระเงินคืน หรือค้ำภาษีเงินได้ (Income Tax) และภาษีดอกเบี้ยเงินฝาก (Deposit Interest Retention Tax - DIRT) โดยผู้ที่สร้างบ้านหลังแรกจะได้รับเงินคืนไม่เกินจำนวนใดจำนวนหนึ่งที่กำหนดไว้ โดยจะยึดเอาจำนวนเงินที่น้อยที่สุดจากรายการที่ระบุต่อไปนี้ คือ 1) จำนวนเงิน 30,000 ยูโร หรือ 2) จำนวนภาษีเงินได้ (Income Tax) และภาษีดอกเบี้ยเงิน

ฝาก (Deposit Interest Retention Tax - DIRT) ที่ได้ชำระให้รัฐบาลในช่วง 4 ปีภาษีก่อนการยื่นคำขอรับเงินคืน หรือ 3) จำนวนเงิน ร้อยละ 10 ของมูลค่าการซื้อของที่อยู่อาศัยที่ที่เช่าเงินใจ หรือที่อยู่อาศัยที่สร้างเองที่เช่าเงินใจ แล้วแต่กรณี<sup>4</sup> โดยการคืนเงิน หรือคืนภาษีของประเทศ ไอร์แลนด์เป็นมาตรการที่จะนำเงินไปให้แก่ผู้สร้างที่อยู่อาศัยโดยตรง เมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายไทยจะเห็นได้ชัดว่ามาตรการภาษีของไอร์แลนด์มีศักยภาพในการบรรเทาภาระภาษีได้มากกว่า ทั้งยังมีความยืดหยุ่นและมีประสิทธิภาพมากกว่า

อย่างไรก็ตามประเทศไทยจำเป็นต้องออกแบบมาตรการภาษีให้อยู่ภายในกรอบที่สอดคล้องกับโครงสร้างเศรษฐกิจ สังคม และศักยภาพทางการคลังของประเทศเอง เนื่องจากยังมีข้อจำกัดด้านงบประมาณความสามารถในการจัดเก็บรายได้ภาษีของรัฐ รวมถึงค่าครองชีพและรายได้เฉลี่ยของประชาชนที่อยู่ในระดับต่ำกว่าไอร์แลนด์ การนำสิทธิประโยชน์ทางภาษีในระดับเดียวกันมาใช้ทั้งหมดจึงอาจไม่เหมาะสม ดังนั้น ระบบการคืนเงินหรือคืนภาษีเงินได้ (Income Tax) และภาษีดอกเบี้ยเงินฝาก (Deposit Interest Retention Tax – DIRT) สำหรับผู้สร้างที่อยู่อาศัยในรูปแบบเดียวกับไอร์แลนด์จึงยังไม่ใช่ทางเลือกที่เหมาะสมกับบริบทประเทศไทยในปัจจุบัน และควรมีการปรับให้เหมาะสมกับศักยภาพและความจำเป็นของประชาชนไทย

ประการที่สี่ ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางภาษีกรณีการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย เนื่องจากปัจจุบันตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยอยู่ในภาวะชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง กำลังซื้อของประชาชนอ่อนแรงยอดขายที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงลดลง ขณะที่อุปทานในตลาดยังคงล้นตลาด โดยภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจเกี่ยวเนื่องมีมูลค่ารวมเป็นสัดส่วนกว่า 10% ของ GDP ของประเทศ สัดส่วนการจ้างแรงงานกว่า 7% หรือเกือบ 3 ล้านคน<sup>5</sup> หากไม่สามารถฟื้นตัวได้อย่างมีประสิทธิภาพ และไม่สามารถเป็นกลไกขับเคลื่อนเศรษฐกิจโดยรวมได้ จะส่งผลกระทบต่อประเทศไทยไม่สามารถฟื้นตัวได้อย่างยั่งยืน ซึ่งในอดีตรัฐบาลได้มีการออก กฎกระทรวงฉบับที่ 348 (พ.ศ. 2562) ซึ่งเป็นมาตรการที่ให้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย<sup>6</sup> ซึ่งตามรายงานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับมาตรการด้านอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ ตั้งแต่ปี 2540-2562 ผลจากการศึกษาพบว่า มาตรการมาตรการด้านภาษีซึ่งเป็น

<sup>4</sup>Section 477c(5A) Taxes Consolidation Act 1997(TCA) (Finance Act 2024 edition).

<sup>5</sup>ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์, **ส่อง5ปัจจัยเสี่ยงปี'68 วิกฤตอสังหาริมทรัพย์ไทย** [Online], Available URL: <https://reic.or.th/News/RealEstate/469438#>, 2568(มิถุนายน, 6).

<sup>6</sup>กฎกระทรวง ฉบับที่ 348 (พ.ศ. 2562).

มาตรการกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยสามารถกระตุ้นเศรษฐกิจได้จริง<sup>7</sup> แต่ในปัจจุบันยังไม่มีมาตรการเพื่อมากระตุ้นให้เกิดอุปสงค์ในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารเพื่ออยู่อาศัยทำให้ความต้องการซื้อที่มีอยู่น้อยอยู่แล้วไม่ถูกกระตุ้นให้เกิดขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจเกี่ยวเนื่องไม่ได้รับแรงส่งพอที่จะนำไปสู่การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวม

เมื่อได้ศึกษากฎหมายของประเทศแคนาดา ซึ่งใช้ระบบเครดิตภาษีสำหรับผู้ซื้อบ้านหลังแรก(First-Time Home Buyers' Tax Credit - HBTC) หรือที่เรียกว่า Home Buyers' Amount (HBA) เป็นมาตรการทางภาษีที่ช่วยบรรเทาภาระทางการเงินสำหรับผู้ซื้อบ้านครั้งแรก โดยเป้าหมายคือการทำให้ผู้เสียภาษีสามารถมีบ้านเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น โดยมาตรการดังกล่าวใช้บังคับเป็นการทั่วไปไม่มีระยะเวลาสิ้นสุดของมาตรการสามารถได้รับสิทธิบรรเทาภาระทางการเงินได้ตลอดทั้งปี และทุกปีสำหรับผู้ซื้อบ้านครั้งแรกทำให้ประชาชนมีแรงจูงใจในการซื้อที่อยู่อาศัย

ในทางกลับกัน ประเทศไทยในปัจจุบันยังไม่มีมาตรการบรรเทาภาระภาษีสำหรับผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย อันเป็นเหตุให้ประชาชนขาดแรงจูงใจในการซื้อที่อยู่อาศัย ส่งผลกระทบต่อการกระตุ้นเศรษฐกิจและไม่เอื้อต่อการส่งเสริมการเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมอย่างทั่วถึงและยั่งยืน

ดังนั้น เพื่อให้มาตรการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้มีเงินได้ที่ได้ซื้อหรือสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถบรรเทาภาระภาษีแก่ผู้เสียภาษีได้อย่างเหมาะสม ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาช่วงเวลาและระยะเวลาในการออกมาตรการทางภาษีกรณีสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย ผู้ศึกษาเห็นว่า ระยะเวลาของมาตรการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567) สั้นจนเกินไปทำให้ไม่สามารถกระตุ้นเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่องและไม่สามารถสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยหรือยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนได้อย่างยั่งยืน การปรับเพิ่มระยะเวลาของมาตรการให้ยาวนานขึ้นจะช่วยให้มาตรการมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ไม่ทำให้ประชาชนก่อกวนนี้เกินกำลังความสามารถของตน อีกทั้งยังทำให้เกิดการลงทุนและเกิดการจ้างงานในในระยะยาว เกิดการหมุนเวียนซ้ำในระบบเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ผู้ศึกษาจึงได้เสนอแนะแก้ไข เพิ่มเติมความในข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567) ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 4 และมาตรา 42(17) แห่งประมวลรัษฎากร

---

<sup>7</sup>บุษรา โปวาทอง. “มาตรการด้านอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ หลังเกิดวิกฤตเศรษฐกิจไทย พ.ศ. 2540-2562,” วารสารวิชาการสถาบันศึกษาระบบสังคมศาสตร์ 2563, ฉบับที่ 71 (กรกฎาคม-ธันวาคม): หน้า 82-83.

เดิม “ข้อ 1 กำหนดให้เงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ให้แก่ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับการจ่ายค่าจ้างตามสัญญาจ้าง ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ..... เป็นเงินได้พึงประเมิน ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ โดยให้ผู้มีเงินได้ได้รับสิทธิยกเว้นในปีภาษีที่ก่อสร้างอาคารเสร็จทั้งนี้ เฉพาะค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยไม่เกินหนึ่งหลังตามสัญญาจ้างที่ได้กระทำขึ้นและเริ่มดำเนินการ ก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2568”

แก้ไขเป็น“ข้อ 1 กำหนดให้เงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ให้แก่ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับการจ่ายค่าจ้างตามสัญญาจ้าง ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2571 ..... เป็นเงินได้พึงประเมิน ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ โดยให้ผู้มีเงินได้ได้รับสิทธิยกเว้นในปีภาษีที่ก่อสร้างอาคารเสร็จทั้งนี้ เฉพาะค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยไม่เกินหนึ่งหลังตามสัญญาจ้างที่ได้กระทำขึ้นและเริ่มดำเนินการ ก่อสร้างตั้งแต่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2571”

2. ปัญหาเกี่ยวกับเงื่อนไขของผู้มีเงินได้ที่เป็นผู้สร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย ผู้ศึกษาเห็นว่า เงื่อนไขตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567) ซึ่งจำกัดการยกเว้นเงินได้เฉพาะกรณีที่มีเงินได้นำไปใช้จ่ายเพื่อก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยขึ้นใหม่เท่านั้น โดยไม่รวมถึงการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด ขยาย หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยหลังเดิมของตน กลับไม่สอดคล้องกับบริบททางสังคมไทยในปัจจุบัน กล่าวคือ กลุ่มผู้ที่มีศักยภาพในการสร้างที่อยู่อาศัยหลังใหม่เป็นผู้มีรายได้สูงซึ่งมีจำนวนจำกัด ขณะที่ประชากรส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยปานกลางถึงรายได้ต่ำซึ่งมีความต้องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิมของตน นอกจากนี้ การปรับปรุงที่อยู่อาศัยหลังเดิมนั้น ยังสามารถมีส่วนช่วยกระตุ้นอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ได้เช่นเดียวกันกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นใหม่ ผู้ศึกษาจึงได้เสนอแนะแก้ไข เพิ่มเติมความในข้อ 1(2) ประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 445) ซึ่งอาศัยอำนาจตามความในข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567)

เดิม “ข้อ 1 การใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ให้แก่ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ที่จะได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ..... ต้องเป็นไป ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ดังนี้

(2) การก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ ไม่รวมถึงการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด ขยาย ซ่อมแซม หรือรื้อถอนอาคาร”

แก้ไขเป็น“ข้อ 1 การใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยชั้นใหม่ให้แก่ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ที่จะได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ..... ต้องเป็นไป ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ดังนี้

(2) การก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยชั้นใหม่ ให้รวมถึงการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด ขยาย ซ่อมแซม แต่ไม่รวมถึงการรื้อถอนอาคาร”

3. ปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณเงินที่มีสิทธิได้รับยกเว้นทางภาษีจากการสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย ผู้ศึกษาเห็นว่า เงื่อนไขในการคำนวณสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับยกเว้นภาษีตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567) ไม่เป็นธรรมและไม่สอดคล้องกับภาระต้นทุนของค่าใช้จ่ายในการสร้างบ้านที่แท้จริง ผู้ศึกษาจึงได้เสนอแนะแก้ไข เพิ่มเติมความในข้อ 1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567) ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 4 และมาตรา 42(17) แห่งประมวลรัษฎากร

เดิม “ข้อ 1 กำหนดให้เงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยชั้นใหม่ให้แก่ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ..... จำนวนหนึ่งหมื่นบาท ต่อทุกจำนวนหนึ่งล้านบาท ตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมแล้วไม่เกินหนึ่งแสนบาท เป็นเงินได้พึงประเมิน ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ โดยให้ผู้มีเงินได้ได้รับสิทธิยกเว้นในปีภาษีที่ก่อสร้างอาคารเสร็จ..... และให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดี ประกาศกำหนด”

แก้ไขเป็น“ข้อ 1 กำหนดให้เงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยชั้นใหม่ให้แก่ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ..... จำนวนร้อยละ 1 ของจำนวนเงินที่จ่ายจริง แต่รวมแล้วไม่เกินหนึ่งแสนบาท เป็นเงินได้พึงประเมิน ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ โดยให้ผู้มีเงินได้ได้รับสิทธิยกเว้นในปีภาษีที่ก่อสร้างอาคารเสร็จ..... และให้ เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดี ประกาศกำหนด”

รวมทั้งเสนอแนะแก้ไข เพิ่มเติมความในข้อ 1 และข้อ 2(2)(3) ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับภาษีเงินได้ (ฉบับที่ 445) ซึ่งอาศัยอำนาจตามความในข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567)

เดิม“ข้อ 1 การใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยชั้นใหม่ให้แก่ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ที่จะได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จำนวน 10,000 บาท ต่อทุกจำนวน 1,000,000 บาท ตามจำนวนที่จ่ายจริงแต่รวมแล้วไม่เกิน 100,000 บาท และไม่เกินหนึ่งหลัง ต้องเป็นไป ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ดังนี้”  
และ

“ข้อ 2 การยกเว้นภาษีเงินได้ตามข้อ 1 ให้แก่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(2) กรณีสามีภริยาร่วมกันทำสัญญาจ้าง โดยสามีหรือภริยามีเงินได้ฝ่ายเดียว ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ให้แก่สามีหรือภริยาซึ่งเป็นฝ่ายผู้มีเงินได้เต็มจำนวน 10,000 บาท ต่อทุกจำนวน 1,000,000 บาท ตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมแล้วไม่เกิน 100,000 บาท

(3) กรณีสามีภริยาต่างฝ่ายต่างมีเงินได้

(ก) กรณีต่างฝ่ายต่างยื่นรายการเกี่ยวกับเงินได้พึงประเมินที่ตนได้รับหรือแยกยื่นรายการ และเสียภาษีเฉพาะส่วนที่เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (1) แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่ถือเป็นเงินได้ของอีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา 57 ฉ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ต่างฝ่ายต่างได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เป็นจำนวน 10,000 บาท ต่อทุกจำนวน 1,000,000 บาท ตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมแล้วไม่เกิน 100,000 บาท

(ข) กรณีสามีภริยาดกกลงยื่นรายการและเสียภาษีรวมกัน โดยถือเอาเงินได้พึงประเมินของตนเป็นเงินได้ของสามีหรือภริยาอีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา 57 ฉ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ผู้มีเงินได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เป็นจำนวน 10,000 บาท ต่อทุกจำนวน 1,000,000 บาท ตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมแล้วไม่เกิน 100,000 บาท และได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ส่วนของสามีหรือภริยาได้เป็นจำนวน 10,000 บาท ต่อทุกจำนวน 1,000,000 บาท ตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่รวมแล้วไม่เกิน 100,000 บาท

แก้ไขเป็น“ข้อ 1 การใช้สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ให้แก่ผู้รับจ้างซึ่งเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ที่จะได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จำนวนร้อยละ 1 ของจำนวนเงินที่จ่ายจริง แต่รวมแล้วไม่เกิน 100,000 บาท และไม่เกินหนึ่งหลัง ต้องเป็นไป ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ดังนี้” และ

“ข้อ 2 การยกเว้นภาษีเงินได้ตามข้อ 1 ให้แก่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(2) กรณีสามีภริยาร่วมกันทำสัญญาจ้าง โดยสามีหรือภริยามีเงินได้ฝ่ายเดียว ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ให้แก่สามีหรือภริยาซึ่งเป็นฝ่ายผู้มีเงินได้เต็มจำนวนร้อยละ 1 ของจำนวนเงินที่จ่ายจริง แต่รวมแล้วไม่เกิน 100,000 บาท

(3) กรณีสามีภริยาต่างฝ่ายต่างมีเงินได้

(ก) กรณีต่างฝ่ายต่างยื่นรายการเกี่ยวกับเงินได้พึงประเมินที่ตนได้รับหรือแยกยื่นรายการ และเสียภาษีเฉพาะส่วนที่เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (1) แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่

ถือเป็นเงินได้ของอีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา 57 จ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ต่างฝ่ายต่างได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เป็นจำนวนร้อยละ 1 ของจำนวนเงินที่จ่ายจริง แต่รวมแล้วไม่เกิน 100,000 บาท

(ข) กรณีสามีภริยาคกลงยื่นรายการและเสียภาษีรวมกัน โดยถือเอาเงินได้พึงประเมินของตนเป็นเงินได้ของสามีหรือภริยาอีกฝ่ายหนึ่งตามมาตรา 57 จ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ผู้มีเงินได้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เป็นจำนวนร้อยละ 1 ของจำนวนเงินที่จ่ายจริง แต่รวมแล้วไม่เกิน 100,000 บาท และได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ส่วนของสามีหรือภริยาได้เป็นจำนวนร้อยละ 1 ของจำนวนเงินที่จ่ายจริง แต่รวมแล้วไม่เกิน 100,000 บาท”

4. ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางภาษีกรณีการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดินหรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย ผู้ศึกษาเห็นว่า การที่ในปัจจุบันประเทศไทยไม่มีมาตรการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นอาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ทำให้ประชาชนขาดแรงจูงใจในการซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งไม่ก่อให้เกิดความมั่นคงด้านอยู่อาศัยซึ่งเป็นสิ่งที่รัฐต้องสนับสนุน อีกทั้งยังทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถฟื้นตัวเพื่อช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจภาพรวมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้ศึกษาจึงได้เสนอให้เพิ่มมาตรการนี้เข้ามาโดยออกกฎกระทรวงฉบับใหม่ ซึ่งมีเนื้อหาเหมือนกฎกระทรวงฉบับที่ 348 (พ.ศ. 2562) แต่ให้ขยายระยะเวลาของมาตรการเป็นใช้บังคับ 4 ปีต่อเนื่องกัน ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2572

## เอกสารอ้างอิง

บุษรา โปวาทอง. “มาตรการด้านอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ หลังเกิดวิกฤตเศรษฐกิจไทย พ.ศ. 2540-2562.”

วารสารวิชาการ สถาปัตยกรรมศาสตร์ 2563, ฉบับที่ 71(กรกฎาคม-ธันวาคม): หน้า 82-83.

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. **ส่อง 5 ปัจจัยเสี่ยงปี'68 จุดอสังหาริมทรัพย์ไทย**

[Online]. Available URL: <https://reic.or.th/News/RealEstate/469438#>, 2568 (มิถุนายน, 6).

กฎกระทรวง ฉบับที่ 348 (พ.ศ. 2562).

กฎกระทรวง ฉบับที่ 393 (พ.ศ. 2567).

Section 477c(5A) Taxes Consolidation Act 1997(TCA) (Finance Act 2024 edition).