



## มาตรการลดหย่อนภาษีซื้อบ้านหลังแรก... พลต่อตลาดบ้านโดยรวมอาจมีไม่มาก

ภาครัฐออกมาตรการกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยผ่านการลดหย่อนภาษีเงินได้สำหรับผู้ซื้อบ้านหลังแรกราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท ภายในสิ้นปีนี้ ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนการซื้อบ้านได้มากน้อยตามอัตราภาษีเงินได้ของผู้ซื้อ ทั้งนี้แม้บ้านราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาทจะมีสัดส่วนประมาณ 80% ของที่อยู่อาศัยเหลือขายในปัจจุบัน แต่อีไอซีประเมินว่า พลบวกของมาตรการต่อตลาดที่อยู่อาศัยอาจมีไม่มาก เนื่องจาก (1) เจ็อนไซของมาตรการที่จำกัดเฉพาะผู้ซื้อบ้านหลังแรก (2) สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่ได้รับน้อยกว่าและระยะเวลาสั้นกว่าที่ภาครัฐเคยนำมาในอดีต (3) ความเข้มงวดของการให้สินเชื่อบ้านของสถาบันการเงินมีมากขึ้น โดยเฉพาะจากเกณฑ์ LTV ใหม่ (4) หนี้ครัวเรือนที่ยังสูง ขณะที่ รายได้ของครัวเรือนขยายตัวต่ำ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการอาจอาศัยจังหวะนี้ออกโปรโมชันเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มแรงจูงใจในการซื้อบ้านของกลุ่มที่ได้ประโยชน์จากมาตรการในครั้งนี้ เพื่อเร่งระบายที่อยู่อาศัยเหลือขายได้มากขึ้น.

### Event

- รัฐบาลออกมาตรการภาษีเพื่อส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง ผ่านการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สำหรับค่าซื้อบ้านพร้อมที่ดิน หรือคอนโดมิเนียมที่มีมูลค่าไม่เกิน 5 ล้านบาท โดยค่าลดหย่อนให้ไปเป็นไปตามจำนวนที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 200,000 บาท ทั้งนี้มีเงื่อนไขเฉพาะผู้ที่จดทะเบียนซื้อบ้านหลังแรกตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2019 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2019 และต้องถือครองกรรมสิทธิ์ติดต่อกันอย่างน้อย 5 ปีนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียน ทั้งนี้ภาครัฐประเมินว่ารัฐจะสูญเสียรายได้จากภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาประมาณ 1,350 ล้านบาท

### Analysis

- อีไอซีมองมาตรการในครั้งนี้ช่วยลดต้นทุนการซื้อบ้านของผู้ซื้อบ้านหลังแรกได้บ้างเล็กน้อยตามฐานภาษีที่เสีย แต่ผู้มีเงินเดือนน้อยกว่า 25,000 บาทที่ซื้อบ้านหลังแรกจะไม่ได้ประโยชน์จากมาตรการนี้ โดยต้นทุนที่ลดลงมาจากการประหยัดภาษีเงินได้ที่ได้จากค่าลดหย่อนที่มีเพิ่มขึ้นเพื่อหักออกจากเงินได้พึงประเมิน ก้อนนำไปคำนวณภาษีเงินได้ ทั้งนี้ผลประโยชน์ทางภาษีที่ได้รับจะแตกต่างกันตามฐานภาษีที่ต้องชำระ โดยผู้ที่มีรายได้สูงจะได้รับประโยชน์ที่มากกว่าผู้มีรายได้น้อยซึ่งเสียภาษีเงินได้ในอัตราที่ต่ำกว่า เช่น ผู้ซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท เป็นผู้ที่เสียภาษีในอัตรา 35% จะได้รับส่วนลดภาษีจากมาตรการนี้ไป 70,000 บาท ขณะที่ถ้าเป็นผู้เสียภาษีในอัตรา 5% จะได้รับส่วนลดภาษีจากมาตรการนี้ไป 10,000 บาท เป็นต้น ขณะที่ผู้มีเงินเดือนน้อยกว่า 25,833 บาทต่อเดือน (กรณีโสด ไม่มีค่าลดหย่อนอื่น ๆ นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดที่ 60,000 บาทสำหรับผู้มีเงินได้ และไม่ได้จ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนประกันสังคม) จะไม่ได้รับประโยชน์จากมาตรการดังกล่าว (รายละเอียดตามรูปที่ 1)

รูปที่ 1 : ผลประโยชน์ทางภาษีสำหรับผู้ซื้อบ้านหลังแรกราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท

ผู้ที่เสียภาษีเงินได้ในอัตรา...	จะได้ส่วนลดทางภาษีจากมาตรการครั้งนี้จำนวน...	ประหยัดต้นทุนซื้อบ้าน (% ของมูลค่าบ้าน)	
		กรณีซื้อบ้าน 3 ล้านบาท	กรณีซื้อบ้าน 5 ล้านบาท
0%*	ไม่ได้ประโยชน์จากมาตรการ	0%	0%
5%	10,000 บาท	0.3%	0.2%
10%	20,000 บาท	0.7%	0.4%
15%	30,000 บาท	1.0%	0.6%
20%	40,000 บาท	1.3%	0.8%
25%	50,000 บาท	1.7%	1.0%
30%	60,000 บาท	2.0%	1.2%
35%	70,000 บาท	2.3%	1.4%

หมายเหตุ: \* ผู้มีเงินเดือนต่ำกว่า 25,000 บาท (กรณีโสด ไม่มีคาลลดหย่อนอื่นๆ นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดที่ 60,000 บาทสำหรับผู้มีเงินได้ และไม่ได้จ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนประกันสังคม) ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ FPO, กรมสรรพากร

■ แม้มาตรการสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยในปีนี้คล้ายคลึงกับมาตรการที่ออกมาในปี 2011 และ 2015 แต่ผลบวกต่อผู้เสียภาษีที่ซื้อบ้านหลังแรกอาจมีน้อยกว่า เนื่องจากเม็ดเงินที่ได้จากการประหยัดภาษีเงินได้ของมาตรการในปี 2019 มีน้อยกว่ามาตรการในปี 2011 และ 2015 และระยะเวลาที่มีผลบังคับใช้ยังสั้นกว่า โดยในปี 2019 มีระยะเวลาเพียง 8 เดือน ซึ่งสั้นกว่าในปี 2011 และ 2015 ที่มีระยะเวลาถึง 19 เดือน และ 14 เดือน ตามลำดับ (รูปที่ 2)

- ในปี 2011 ผู้ซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาไม่เกิน 5 ล้านบาทสามารถนำ 10% ของมูลค่าบ้านที่จ่ายจริงสูงสุดไม่เกิน 500,000 บาท มาหักลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ทั้งจำนวน โดยแบ่งทยอยหักลดภาษีในจำนวนที่เท่ากันเป็นเวลา 5 ปีภาษี เช่น นาย A ซื้อบ้านหลังแรกราคา 5 ล้านบาท จะได้เงินภาษีคืนปีละ 100,000 บาท เป็นเวลา 5 ปีภาษี เท่ากับว่านาย A จะซื้อบ้านถูกลงไป 10% หรือ ซื้อบ้านได้ในราคา 4.5 ล้านบาท เป็นต้น
- ปี 2015 ผู้ซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทสามารถนำค่าใช้จ่ายของการซื้อบ้านจำนวน 20% ของมูลค่าบ้านที่ซื้อจริงไปลดหย่อนภาษีเงินได้สูงสุดไม่เกิน 600,000 บาทต่อ 5 ปีภาษี (ลดหย่อนได้ปีละ 120,000 บาท) คล้ายกับมาตรการ 2019 แต่คาลลดหย่อนภาษีของปี 2015 จะได้มากกว่าปี 2019

## Implication

■ อีไอซีประเมินว่า ผลบวกของมาตรการดังกล่าวต่อตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมอาจมีไม่มาก โดยยังคงคาดการณ์มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยของทั้งประเทศในปี 2019 หดตัวประมาณ 10% แม้ว่ามาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้จากค่าซื้อบ้านของรัฐบาลจะช่วยลดต้นทุนของผู้เสียภาษีที่ซื้อบ้านหลังแรก แต่ผลบวกที่มีต่อการกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมอาจมีไม่มาก เนื่องจาก

- ผู้ได้รับผลประโยชน์ของมาตรการอาจมีไม่มาก เนื่องจากต้องเป็นผู้ที่มีเงินเดือนขั้นต่ำ 25,000 บาทและต้องไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมาก่อน ทำให้กลุ่มผู้ได้รับประโยชน์ถูกจำกัด ซึ่งที่ผ่านมาภาครัฐก็ส่งเสริมการซื้อบ้านหลังแรกมาเป็นระยะตลอดช่วง 7-8 ปีที่ผ่านมา ทำให้กลุ่มเป้าหมายที่เป็นผู้เสียภาษีที่เข้าข่ายจะได้ประโยชน์จากมาตรการอาจมีไม่มากเท่ากับในครั้งแรกที่ออกมาตราการ



นอกจากนี้ หากเทียบกับมาตรการลดค่าโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองที่อยู่อาศัย ผลบวกต่อกลุ่มเป้าหมายที่กว้างมากกว่า ซึ่งจะสามารถสนับสนุนตลาดที่อยู่อาศัยได้มากกว่า ดังเช่นที่ดำเนินมาแล้วในช่วง 2015 ที่ทางการดำเนินการลดค่าโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองที่อยู่อาศัยไปในช่วงเดือน ตุลาคม 2015-เมษายน 2016 ซึ่งมาพร้อมกับมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้จากการซื้อบ้านหลังแรก ส่งผลให้ยอดโอนที่อยู่อาศัยขยายตัวเร่งขึ้นในช่วงดังกล่าว แต่เมื่อหมดมาตรการลดค่าโอนฯ แม้ยังมีมาตรการลดหย่อนภาษีการซื้อบ้านอยู่ก็ตาม แต่ยอดโอนฯ ก็ชะลอตัวลงอย่างชัดเจน (รูปที่ 3)

- การพิจารณาสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินมีความเข้มงวดมากขึ้นจากเกณฑ์ LTV ใหม่ที่มีผลบังคับใช้ไปแล้วเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2019 ซึ่งแตกต่างจากช่วงปี 2008 และ 2015 ที่ภาครัฐใช้มาตรการสนับสนุนอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกัน โดยในปีดังกล่าวมีเกณฑ์ LTV ที่ผ่อนปรนมากกว่าปัจจุบัน โดยเฉพาะในปี 2015 ที่ภาครัฐสั่งการให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ผ่อนปรนสัดส่วนหนี้ต่อรายได้ของผู้กู้จาก 33% เป็น 50% (รูปที่ 2)
- ภาระหนี้ของภาคครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงยังคงกดดันความสามารถในการกู้เพื่อซื้อบ้านท่ามกลางรายได้ของครัวเรือนที่เติบโตในอัตราต่ำ

■ **มาตรการสนับสนุนกลุ่มบ้านราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยสัดส่วนกว่า 80% ของที่อยู่อาศัยเหลือนายในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล แต่อาจไม่ช่วยลดหน่วยเหลือนายลงไปได้มากนัก** จากข้อมูลของ AREA พบว่าที่อยู่อาศัยเหลือนาย (ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จพร้อมขายและกำลังก่อสร้าง) ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ สิ้นปี 2018 มีจำนวนประมาณเกือบ 2 แสนหน่วย โดยเป็นที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาทจำนวน 1.6 แสนหน่วย หรือประมาณ 80% ของหน่วยเหลือนายทั้งหมด แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ 9.5 หมื่นหน่วย และคอนโดมิเนียม 6.5 หมื่นหน่วย แม้ว่ามาตรการในครั้งนี้จะสนับสนุนที่อยู่อาศัยกลุ่มหลักของตลาด แต่จากหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อบ้านที่เข้มงวดและข้อจำกัดของมาตรการตามที่กล่าวมาข้างต้น อาจทำให้ผู้บริโภคไม่ได้เร่งซื้อบ้านมากนักจากมาตรการทางภาษีในครั้งนี้ และอาจไม่ได้ช่วยให้ที่อยู่อาศัยเหลือนายลดลงมากนัก

■ **ผู้ประกอบการที่มีบ้านสร้างเสร็จเหลือนายราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาทในสัดส่วนสูง อาจออกโปรโมชั่นเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มแรงจูงใจในการตัดสินใจซื้อให้กับผู้บริโภคในกลุ่มที่ได้ประโยชน์จากมาตรการภาษีในครั้งนี้** แม้ในตัวมาตรการสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ ทางภาครัฐอาจไม่สามารถส่งผลบวกต่อภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยได้มากนัก แต่ผู้ประกอบการก็อาจช่วยเพิ่มแรงจูงใจในการตัดสินใจซื้อบ้านหลังแรกของผู้บริโภคได้ โดยการออกโปรโมชั่นเพิ่มเติมในช่วงเวลาเดียวกับที่มีมาตรการ เพื่อให้การเร่งระบายที่อยู่อาศัยเหลือนายทำได้มากขึ้น

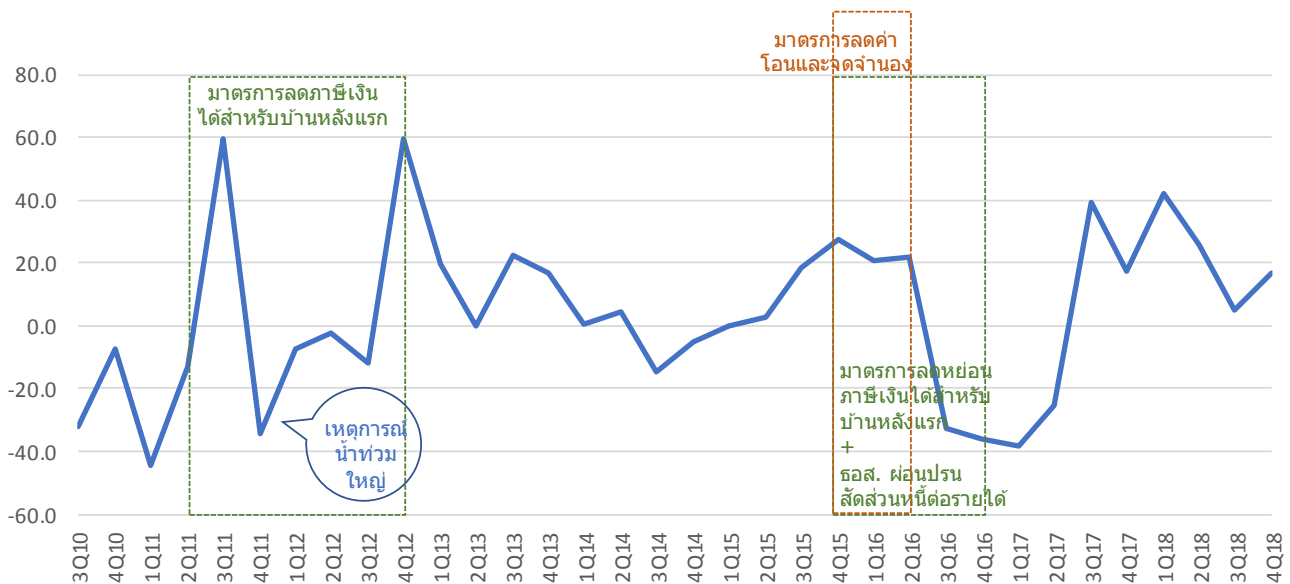
รูปที่ 2 : มาตรการสนับสนุนการซื้อบ้านหลังแรกในปี 2011-2019

ระยะเวลาของมาตรการ	มาตรการสนับสนุนการซื้อบ้านหลังแรก	เงื่อนไขของมาตรการ	มาตรการอื่นๆ ในช่วงเวลาเดียวกัน	เกณฑ์ LTV สำหรับบ้านหลังแรก	สินเชื่อบ้านปล่อยใหม่รวม Top up มี LTV > 100%	หน้าภาคครัวเรือน (% ของ GDP)
21 พ.ค. 2011 ถึง 31 ธ.ค. 2012	ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ 10% ของมูลค่าบ้านที่ซื้อจริง สูงสุดไม่เกิน 500,000 บาทต่อ 5 ปี ภาษี (ปีภาษีละ 100,000 บาท)	บ้านหลังแรก ราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท	n.a.	LTV 90%RW* คอนโดมีเนียมราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท	n.a.	66% (ณ สิ้นปี 2011)
29 ต.ค. 2015 ถึง 31 ธ.ค. 2016	นำค่าซื้อบ้าน 20% ของมูลค่าบ้านที่ซื้อจริงเป็นค้ำลดหย่อนสำหรับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สูงสุดไม่เกิน 600,000 บาทต่อ 5 ปี ภาษี (ปีภาษีละ 120,000 บาท)	บ้านหลังแรก ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท	- ลดค่าจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนอง - ธอส. ผ่อนปรนสัดส่วนหนี้ต่อรายได้ของผู้กู้บ้าน จาก 33% เป็น 50%	LTV 90%RW คอนโดมีเนียม และ 95%RW บ้านแนวราบ ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท	ประมาณ 20% ของจำนวนบัญชีสินเชื่อใหม่ทั้งหมด	81% (ณ สิ้นปี 2015)
30 เม.ย. 2019 ถึง 31 ธ.ค. 2019	นำค่าซื้อบ้านตามมูลค่าบ้านที่ซื้อจริงเป็นค้ำลดหย่อนสำหรับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สูงสุดไม่เกิน 200,000 บาทต่อ 1 ปี ภาษี	บ้านหลังแรก ราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท	n.a.	LTV 90%RW คอนโดมีเนียม และ 95%RW บ้านแนวราบ ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท	ไม่สามารถปล่อยสินเชื่อที่รวม Top up มี LTV เกิน 100%	79% (ณ สิ้นปี 2018)

หมายเหตุ: \* RW (risk weight) คือ คำนวณน้ำหนักความเสี่ยง โดยหากสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อ LTV ไม่เกิน Threshold ที่กำหนด จะได้รับ RW ที่ 35% แต่หากปล่อยเกินกว่า Threshold ที่กำหนดจะได้รับ RW ที่ 75%  
ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ REIC, FPO, BOT

รูปที่ 3 : หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงที่ภาครัฐมีมาตรการสนับสนุนการซื้อบ้านหลังแรก

หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (%YoY)



โดย : นพมาศ ฮวบเจริญ ([nopphamas.houbjaruen@scb.co.th](mailto:nopphamas.houbjaruen@scb.co.th))  
นักวิเคราะห์อาวุโส  
Economic Intelligence Center (EIC)  
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)  
EIC Online: [www.sceic.com](http://www.sceic.com)

