



Legal News

January 2022

Experience the future of law, today

ผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เป็นการชั่วคราว

ธนาคารแห่งประเทศไทย ออกหนังสือเวียนเลขที่ ธปท.ผนส 2.ว. 1004/2564 เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2564 เรื่อง มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ในภาวะการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เป็นการชั่วคราว เพื่อกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพยุงการจ้างงาน ผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีธุรกิจเกี่ยวเนื่องจำนวนมาก โดยเฉพาะจากกลุ่มที่ยังมีฐานะการเงินเข้มแข็งหรือรองรับการก่อกำเนิดใหม่ได้

สาระสำคัญของการผ่อนคลายมาตรการ LTV ในครั้งนี้ มีดังนี้

1. กำหนดให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) เป็นร้อยละ 100 (กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (รวมสินเชื่ออื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยและมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกันหรือสินเชื่อ Top-up และสินเชื่อรีไฟแนนซ์) ทั้งกรณี (1) มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาครั้งที่ 2 เป็นต้นไป และ (2) กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาครั้งที่ 1 เป็นต้นไป
2. การผ่อนคลายนี้นี้ให้เป็นการชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

อย่างไรก็ตาม มาตรการดังกล่าวไม่ได้เป็นการยกเลิกมาตรการ LTV เนื่องจากยังมีการกำหนดเพดาน LTV สูงสุดที่สถาบันการเงินสามารถให้สินเชื่อได้ แต่เป็นการผ่อนคลายมาตรการ LTV จากเดิมที่ให้สินเชื่อได้ 70-90% ของมูลค่าหลักประกัน เป็น 100% (กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน) เป็นการชั่วคราวถึงสิ้นปี 2565 สำหรับผู้ที่ทำสัญญากู้สินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อ Top-up) และสินเชื่อรีไฟแนนซ์

ร่างหลักเกณฑ์ห้ามมิให้ผู้ประกอบการธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการนำสินทรัพย์ดิจิทัลมาใช้เป็นสื่อกลางในการชำระค่าสินค้าและบริการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และกระทรวงการคลัง ได้หารือร่วมกัน และพิจารณาแนวทางในการกำหนดขอบเขตการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบธุรกิจ สินทรัพย์ดิจิทัล (“ผู้ประกอบธุรกิจ”) ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจตามพระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 โดยเห็นความจำเป็นในการกำกับดูแล และควบคุมผู้ประกอบธุรกิจในการนำสินทรัพย์ดิจิทัลมาใช้เป็นสื่อกลางในการชำระค่าสินค้าและบริการ (Means of Payment) ในวงกว้าง โดยหลักการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากมติคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในการประชุมครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2565

ร่างหลักเกณฑ์ห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการนำทรัพย์สินดิจิทัลมาใช้เป็นสื่อกลางในการชำระค่าสินค้าและบริการ มีสาระสำคัญ ดังนี้

1. ไม่โฆษณาเชิญชวนหรือแสดงตนว่าพร้อมให้บริการแก่ร้านค้าเพื่อให้ร้านค้าสามารถรับชำระค่าสินค้าหรือบริการด้วยสินทรัพย์ฯ ได้
2. ไม่จัดทำระบบหรือเครื่องมืออำนวยความสะดวกแก่ร้านค้าในการรับชำระด้วยสินทรัพย์ดิจิทัล เช่น การจัดทำ QR Code เพื่อให้ลูกค้า scan ชำระค่าสินค้าหรือบริการ
3. ไม่ให้บริการกระเป๋าเงินอิเล็กทรอนิกส์ (wallet) แก่ร้านค้าเพื่อรับชำระค่าสินค้าหรือบริการ
4. เมื่อทำการขายสินทรัพย์ดิจิทัลเป็นเงินบาท ต้องโอนเงินบาทเข้าบัญชีที่เปิดด้วยชื่อของผู้ซื้อขายเองเท่านั้น
5. ไม่ให้บริการโอนสินทรัพย์ดิจิทัล จากบัญชีของผู้ซื้อขาย ไปยังบัญชีรายอื่นหรือบุคคลอื่นใด เพื่อวัตถุประสงค์ของการรับชำระค่าสินค้าและบริการ
6. ไม่ให้บริการโอนเงิน จากบัญชีของผู้ซื้อขาย ไปยังบัญชีรายอื่นหรือบุคคลอื่นใด เพื่อวัตถุประสงค์ของการรับชำระค่าสินค้าและบริการ
7. ไม่ดำเนินการอื่นใด นอกเหนือจาก ข้อ 1. – 6. ที่จะเป็นการสนับสนุนหรือส่งเสริมการใช้สินทรัพย์ดิจิทัลมาเป็นสื่อกลางการชำระค่าสินค้าและบริการ

ทั้งนี้ ก.ล.ต. อยู่ระหว่างรับฟังความเห็นต่อการกำหนดหลักเกณฑ์ห้ามมิให้ผู้ประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการนำสินทรัพย์ดิจิทัลมาใช้เป็นสื่อกลางในการชำระค่าสินค้าและบริการ นอกเหนือจากวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล

อย่างไรก็ตาม หากหลักเกณฑ์ดังกล่าวมีผลบังคับใช้ ผู้ประกอบธุรกิจจะต้องปฏิบัติตามให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ภายใน 15 วัน

Contacts

For more information on how Deloitte can help you, please contact:

Pornpun Niyomthai

Legal Lead Counsel - Tax & Legal – Corporate & Commercial

Deloitte Thailand

Tel: +66 (0) 2034 0000 Ext 10404

Email: pniyomthai@deloitte.com

Chanwut Thanthadilok

Legal Senior Managing Associate - Tax & Legal – Corporate & Commercial

Deloitte Thailand

Tel: +66 (0) 2034 0000 Ext 13467

Email: cthanthadilok@deloitte.com



Dbriefs

A series of live, on-demand and interactive webcasts focusing on topical tax issues for business executives.



Power of With

Focus on the power humans have with machines.



Tax@hand

Latest global and regional tax news, information, and resources.

Get in touch



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the “Deloitte organization”). DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Deloitte Asia Pacific Limited is a company limited by guarantee and a member firm of DTTL. Members of Deloitte Asia Pacific Limited and their related entities, each of which are separate and independent legal entities, provide services from more than 100 cities across the region, including Auckland, Bangkok, Beijing, Hanoi, Hong Kong, Jakarta, Kuala Lumpur, Manila, Melbourne, Osaka, Seoul, Shanghai, Singapore, Sydney, Taipei and Tokyo.

About Deloitte Thailand

In Thailand, services are provided by Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Co., Ltd. and its subsidiaries and affiliates.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), its global network of member firms or their related entities (collectively, the “Deloitte organisation”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser.

No representations, warranties or undertakings (express or implied) are given as to the accuracy or completeness of the information in this communication, and none of DTTL, its member firms, related entities, employees or agents shall be liable or responsible for any loss or damage whatsoever arising directly or indirectly in connection with any person relying on this communication. DTTL and each of its member firms, and their related entities, are legally separate and independent entities.

© 2022 Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Advisory Co., Ltd.