

## ข่าวอสังหาริมทรัพย์

### ข่าวการเงิน

คลังเปิดโฉลัตราภาษีที่ดิน กลุ่มอสังหาเยยกเว้น5ปี ( 01 November 2018 )

คลังเปิดตัวอัตรภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่มีผลบังคับใช้ปี 63 ที่ดินกลุ่มอสังหาประกอบการพัฒนาได้เย ยกเว้นภาษี 4-5 ปี บ้านหลังแรกและที่เกษตรรายย่อยไม่เกิน 50 ล้านบาทไม่เสียภาษี เก็บบ้านหลังที่ 2 ตั้งแต่บาทแรก ถ้าราคา100 ล้านบาท เสีย 2 หมื่นบาท ที่ดินเชิงพาณิชย์ โรงเรียน โรงพยาบาล และสนามกีฬาของเอกชน หอยยกเป็นชั้นบัน ไดแต่ไม่เกิน 0.7% ที่ดินรกร้างเริ่ม 0.3-3%

นายวิสุทธิ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง กล่าวว่ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ผ่านการพิจารณาในชั้นกรรมาธิการแล้ว คาดว่จะเสนอให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) พิจารณาในวาระที่ 2 และ 3 ช่วงกลางเดือนพฤศจิกายน คาดว่กฎหมายจะผ่านสนช.ภายในปีนี้ โดยจะมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 เพื่อให้ท้องถิ่นมีเวลาในการสำรวจประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในท้องที่ ซึ่งในการพิจารณาของกรรมาธิการตุทุกมิติ รวมถึงแนวทางบรรเทาผลกระทบในทุกกลุ่ม เพื่อไม่ให้กระทบต่อประชาชนและผู้เสียภาษี สำหรับที่ดินของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ประกอบการพัฒนาได้รับการยกเว้นภาษีประมาณ 4-5 ปี

สำหรับอัตรการจัดเก็บภาษียังแบ่งเป็น 4 ประเภท โดยที่ดินประเภทเกษตรกรรม สำหรับบุคคลธรรมดาจะยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทแรก และจะเริ่มจัดเก็บภาษีจาก 50 ล้านบาทขึ้นไป ในอัตร 1 ล้านบาท เสียภาษี 100 บาท เช่น ที่ดินประเภทเกษตรกรรม ที่มีมูลค่า 60 ล้านบาท จะเสียภาษี 1 พันบาทต่อปี เป็นต้น โดยในส่วนนี้กฎหมายจะมีการยกเว้นการจัดเก็บภาษีในช่วง 3 ปีแรก เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบให้กับเกษตรกรรายย่อย

ส่วนที่เกษตรรายใหญ่ที่มีสถานะเป็นนิติบุคคลจะคิดอัตรภาษีตั้งแต่บาทแรก โดยที่ดินมูลค่า 1 ล้านบาท จะเสียภาษี 100 บาท เช่น ที่ดินมูลค่า 10 ล้านบาท เสียภาษี 1 พันบาท, ที่ดินมูลค่า 20 ล้านบาท เสียภาษี 2 พันบาท เป็นต้น โดยจะเริ่มจัดเก็บภาษีตั้งแต่ปีแรก ไม่มีการเว้นให้เหมือนเกษตรกรรายย่อย ด้านที่ดินเพื่ออยู่อาศัยกรรมาธิการเห็นชอบให้เว้นภาษีบ้านหลังแรกไม่เกิน 50 บาทเหมือนเดิม จากที่ก่อนหน้านี้เคยมีการพิจารณาว่าจะเว้นให้ไม่เกิน 20 ล้านบาท สำหรับส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท จะเก็บล้านละ 200 บาท เช่น บ้านมูลค่า 60 ล้านบาท จะเสียภาษี 2 พันบาทต่อปี ในส่วนบ้านหลังที่ 2 เป็นต้นไปจะเก็บภาษีตั้งแต่บาทแรกที่ล้านละ 200 บาท เช่น บ้านมูลค่า 10 ล้านบาท จะเสียภาษี 2 พันบาทต่อปี

สำหรับที่ดินเพื่อการพาณิชย์ที่ใช้เพื่อการอุตสาหกรรมหรือการพาณิชย์จะเก็บแบบชั้นบันได โดยผู้เสียภาษีใหม่มากกว่าเสียภาษีที่เคยเสียอยู่ ในส่วนที่เกินจะมีการบรรเทาให้เป็นเวลา 4 ปี โดยเก็บภาษีปีแรก 25% ปีที่ 2 จัดเก็บ 50% ปีที่ 3 จัดเก็บ 75% และจัดเก็บภาษีในอัตร 100% ในปีที่ 4

"ที่ดินเพื่อเชิงพาณิชย์จะได้รับการบรรเทาถ้าภาษี เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล และสนามกีฬาของเอกชน จะมีการผ่อนผันแต่ละประเภทไม่เท่ากัน โดยผ่อนผันหรือลดหย่อนภาษีสุดถึง 90% ของภาษีที่ต้องเสีย เช่น โรงเรียนเอกชน เพราะเป็นการสนับสนุนการศึกษา เป็นต้น" นายวิสุทธิ กล่าว

ในส่วนที่ดินรกร้างว่างเปล่าจะเริ่มเก็บที่อัตร 0.3% ของราคาประเมิน และหากไม่ใช้ประโยชน์จะเก็บเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ต่อเนื่องไม่เกิน 27 ปี ในอัตรไม่เกิน 3% จนกว่าจะมีการใช้ประโยชน์จากที่ดิน เพื่อต้องการกระตุ้นให้ใช้ที่ดินว่างเปล่าให้เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจ โดยอัตรการจัดเก็บภาษีที่ดินรกร้างว่างเปล่านั้น เมื่อเทียบกับราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นปีละ 4% ก็ถือว่าไม่ได้เป็นภาระกับผู้เสียภาษี

ก่อนหน้านี้มีการเก็บภาษีโรงเรียน และภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) เป็นผู้จัดเก็บ อยู่ที่ปีละ 3 หมื่นล้านบาท เมื่อเปลี่ยนมาเป็นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะทำให้การเก็บภาษีได้เพิ่มขึ้นประมาณ 1 หมื่นล้านบาท ภายใน 4 ปี

ด้านนายพรชัย ชีระเวช รองโฆษกกระทรวงการคลัง กล่าวว่า อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผ่านชั้นกรรมสิทธิ์ ที่ดินเกษตรกรรมมีเพดานจัดเก็บ 0.15% มีอัตราการจัดเก็บแบ่งเป็น 5 ชั้น คือมูลค่า 0-75 ล้านบาท อัตราจัดเก็บ 0.01% ,มูลค่า 75-100 ล้านบาท 0.03% ,มูลค่า 100-500 ล้านบาท 0.05% ,มูลค่า 500-1,000 ล้านบาท 0.07% ,มูลค่าตั้งแต่ 1,000 ล้านบาท 0.1% แต่ถ้าเป็นบุคคลธรรมดาตายในวันในส่วนไม่เกิน 50 ล้านบาท ส่งผลให้มีภาระภาษีเช่นที่ดิน 50 ล้านบาทยกเว้น ที่ดินมูลค่า 100 ล้านบาทเสียภาษี 10,000 บาทต่อปี ที่ดินมูลค่า 200 ล้านบาทเสียภาษี 60,000 บาทต่อปี เป็นต้น

สำหรับบ้านพักอาศัย มีเพดานจัดเก็บ 0.3% ส่วนอัตราการจัดเก็บแบ่งเป็น 4 ชั้น ประกอบด้วย 0-50 ล้านบาท อัตราจัดเก็บ 0.02%, 50-75 ล้านบาท 0.03% , 75-100 ล้านบาท 0.05% และ 100 ล้านบาทขึ้นไป 0.1% โดยบ้านหลังหลัก ซึ่งต้องเป็นเจ้าของบ้านและที่ดินมีชื่อในทะเบียนบ้าน ได้รับการยกเว้นภาษี 50 ล้านบาท หากมีบ้านราคา 100 ล้านบาทเสียภาษี 20,000 บาทต่อปี ส่วนผู้ที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้านอย่างเดียว ไม่มีชื่อในที่ดิน แต่มีชื่อในทะเบียนบ้านรับการยกเว้น 10 ล้านบาทแรก ส่วนบ้านหลังที่ 2 ถูกเก็บภาษีตั้งแต่บาทแรก

นายพรชัยกล่าวว่า ที่ดินอื่น (พาณิชย์กรรม) มีเพดานจัดเก็บ 0.7% การจัดเก็บแบ่งเป็น 5 ชั้น คือ 0-50 ล้านบาท อัตราจัดเก็บ 0.3% , 50-200 ล้านบาท 0.4% , 200-1,000 ล้านบาท 0.5% , 1,000-5,000 ล้านบาท 0.6% , 5,000 ล้านบาทขึ้นไป 0.7% ทำให้ภาระภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่า 50 ล้านบาทอยู่ที่ 150,000 บาทต่อปี, 100 ล้านบาท อยู่ที่ 350,000 บาทต่อปี, 500 ล้านบาทอยู่ที่ 2.25 ล้านบาทต่อปี สำหรับที่ดินรกร้างว่างเปล่าอัตราเพดานและการจัดเก็บเหมือนประเภทอื่น ๆ และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี แต่ไม่เกิน 3%

สำหรับมาตรการดูแลผลกระทบ ประกอบด้วย 1. ยกเว้นสำหรับทรัพย์สินของรัฐ, ทรัพย์สินกลาง, ศาสนสมบัติ, องค์การระหว่างประเทศ, ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ, ทรัพย์สินที่ใช้ทำเกษตรกรรมของเกษตรกรในเขตอปท. เดียวกันไม่เกิน 50 ล้านบาท, บ้านหลังหลักไม่เกิน 50 ล้านบาท 2. ลดหย่อนสำหรับสถานศึกษาเอกชน, กิจการสาธารณะ (เช่น กีฬา พิพิธภัณฑ์ ฯลฯ), บ้านมรดก 3. การผ่อนปรน ในช่วง 3 ปีแรก คือ ยกเว้นภาษีให้ทรัพย์สินที่ใช้ทำเกษตรกรรมของเกษตรกร, หายเสียภาษีสำหรับกลุ่มที่จ่ายภาษีเพิ่มขึ้น โดยให้เพิ่มจากเดิม 25% 50% และ 75%

ที่มา : หนังสือพิมพ์ข่าวหุ้น

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่  
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310  
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บไซต์กรุณาติดต่อ [webmaster@reic.or.th](mailto:webmaster@reic.or.th) 

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณวาทินี ชนเดโสภาค โทร 02-202-1768)