



ฉบับที่ 114/2561

วันที่ 10 กรกฎาคม 2561

ร่างพระราชบัญญัติภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนา ระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ พ.ศ.

นายพรชัย ชีระเวช ที่ปรึกษาด้านเศรษฐกิจการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ในฐานะรองโฆษกกระทรวงการคลัง ได้เปิดเผยว่า ที่ประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติภาษีการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ พ.ศ. (ร่างพระราชบัญญัติฯ) ตามที่กระทรวงการคลัง เสนอ เนื่องจากปัจจุบันรัฐบาลได้ดำเนินการลงทุนจัดทำโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ (โครงการฯ) จำนวนมาก ได้แก่ โครงการรถไฟความเร็วสูง รถไฟฟ้าทางคู่ รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ท่าเรือ สนามบิน โครงการทางด่วนพิเศษ และโครงการอื่น ๆ เพื่อเสริมสร้างศักยภาพการแข่งขันของประเทศในระยะยาว ซึ่งเมื่อโครงการฯ ดังกล่าวเริ่มดำเนินการจนกระทั่งแล้วเสร็จ จะส่งผลให้ที่ดินและห้องชุดบริเวณรอบโครงการฯ มีมูลค่าเพิ่มขึ้น ดังนั้น เพื่อสร้างความเป็นธรรมในระบบภาษีและสร้างการมีส่วนร่วมในการพัฒนาจากผู้ที่ได้รับประโยชน์ดังกล่าว จึงเห็นควรให้มีการจัดเก็บภาษีจากเจ้าของที่ดินหรือห้องชุดที่ได้รับประโยชน์จากการเพิ่มของมูลค่าที่ดินหรือห้องชุดอันเนื่องมาจากการพัฒนาโครงการฯ และนำรายได้จากการจัดเก็บภาษีดังกล่าวมาใช้ในการพัฒนาประเทศต่อไป โดยร่างพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว มีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

1. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือครอบครองที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐหรือเป็นเจ้าของห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ที่มีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของห้องชุดรอการจำหน่ายซึ่งอยู่รอบพื้นที่ที่มีโครงการฯ
2. โครงการฯ ที่จัดเก็บภาษี คือ โครงการรถไฟความเร็วสูง รถไฟฟ้าทางคู่ รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ท่าเรือ สนามบิน โครงการทางด่วนพิเศษ และโครงการอื่น ๆ ที่กำหนดในกฎกระทรวง
3. การจัดเก็บภาษีแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้
 - 3.1 ในระหว่างการดำเนินการจัดทำโครงการฯ จะจัดเก็บภาษีจากการขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือห้องชุดซึ่งตั้งอยู่รอบพื้นที่โครงการฯ ในรัศมีที่กำหนด
 - 3.2 เมื่อการก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ จะจัดเก็บภาษีเพียงครั้งเดียวจาก
 - 1) ที่ดินหรือห้องชุดเฉพาะส่วนที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ที่มีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาท (ยกเว้นภาษีให้แก่ที่ดินหรือห้องชุดที่ใช้เพื่อพักอาศัยและที่ดินที่ใช้ประกอบเกษตรกรรม)
 - 2) ห้องชุดของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รอจำหน่าย ซึ่งอยู่รอบพื้นที่ที่มีโครงการฯ
4. พื้นที่จัดเก็บภาษี กำหนดขอบเขตไว้ไม่เกินรัศมี 5 กิโลเมตรรอบพื้นที่โครงการฯ ทั้งนี้ กำหนดให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดพื้นที่จัดเก็บภาษี ซึ่งมีปลัดกระทรวงการคลังเป็นประธาน และผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังเป็นกรรมการและเลขานุการออกประกาศกำหนดพื้นที่ที่จะจัดเก็บภาษีในแต่ละโครงการฯ
5. หน่วยงานจัดเก็บภาษี ได้แก่ กรมที่ดินและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีโครงการฯ ตั้งอยู่

6. ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีให้คำนวณจากส่วนต่างของมูลค่าที่ดินหรือห้องชุดที่เพิ่มขึ้น ระหว่างวันที่รัฐเริ่มก่อสร้างโครงการฯ และมูลค่าในวันที่การก่อสร้างโครงการฯ แล้วเสร็จ

สำหรับโครงการฯ ที่ยังก่อสร้างอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้ ให้ใช้วันที่พระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้เป็นวันเริ่มต้นในการคำนวณฐานภาษี

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าที่ดินและห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

ในกรณีห้องชุดไม่สามารถคำนวณส่วนต่างของมูลค่าห้องชุดได้ เนื่องจากไม่มีราคาประเมินห้องชุดให้คำนวณส่วนต่างดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 20 ของมูลค่าห้องชุด

7. การคำนวณภาษีให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินหรือห้องชุดที่คำนวณได้คูณด้วยอัตราภาษี

8. อัตราภาษี กำหนดเพดานอัตราสูงสุดของภาษีที่กรมที่ดินและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บได้ ไม่เกินร้อยละ 5 ของฐานภาษี ทั้งนี้ อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดในพระราชกฤษฎีกา

9. ภาษีที่จัดเก็บได้ให้นำส่งเงินภาษีเข้าคลังเป็นรายได้ของแผ่นดิน

10. โครงการฯ ที่จัดเก็บภาษี คือ โครงการฯ ที่ยังก่อสร้างอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้ หรือโครงการฯ ที่จะก่อสร้างภายหลังจากวันที่พระราชบัญญัติมีผลบังคับใช้

สำนักนโยบายภาษีสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

โทร. 0 2273 9020 ต่อ 3521

โทรสาร 0 2273 9088