

HousingBiz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 11 ฉบับที่ 37

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ถาม-ตอบ : เรื่องกฎหมายภาษีที่ดินฯ





จะต้องคอยติดตาม และหาข้อมูลมาวิเคราะห์เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุนและดำเนินธุรกิจของตนเอง สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรเองก็ไม่ได้อยู่นิ่งเฉย เราได้ติดตามและดำเนินการหลายอย่างเพื่อให้สมาชิกสมาคมฯ ได้รับข้อมูลข่าวสาร และหาวิธีเพิ่มพูนความรู้ประสบการณ์ให้แก่สมาชิกสมาคมฯ อย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น การจัดเสวนารายไตรมาส เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม โดยมีผู้บริหารของสภาหอการค้าแห่งประเทศไทยมาเยี่ยมเยือน และแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้บริหารของสมาคมฯ และยังเชิญวิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิด้านเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์มาให้ข้อมูลแก่กรรมการและสมาชิกสมาคมฯ และในวันที่ 3 กันยายน สมาคมฯ ร่วมกับสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ซึ่งมีผมเป็นประธานกลุ่มสมาคมการค้ากลุ่มธุรกิจก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ได้จัดสัมมนา “เจาะลึกผังเมืองกับยุทธศาสตร์พัฒนาประเทศ” ให้แก่สมาชิกสมาคมฯ และประชาชนทั่วไปโดยไม่เก็บค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรยังได้จัดพาณักรรมกรรมการและสมาชิกสมาคมฯ ไปทัศนศึกษาดูงาน ณ 4 เมืองในประเทศมาเลเซียและสิงคโปร์ระหว่างวันที่ 9-12 สิงหาคมที่ผ่านมา โดยพาไปชมโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุดรวม 12 โครงการใน 4 เมืองใหญ่ คือกัวลาลัมเปอร์ ปูตราจายา ยะโฮร์บาห์รูและสิงคโปร์ โดยได้รับการต้อนรับอย่างดียเยี่ยมจากผู้ประกอบการทุกโครงการ และได้พบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันอย่างเต็มที่

นอกจากนี้ สมาคมฯ ยังได้ร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย เข้าเยี่ยมคารวะและแสดงความยินดีในการรับตำแหน่งใหม่ พร้อมกับยื่นหนังสือต่อท่านอธิบดีกรมที่ดินและเลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในประเด็นที่เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ

กำลังดำเนินการยื่นหนังสือในเรื่องภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อท่านอธิบดีกรมสรรพากร รวมทั้งหนังสือถึงอธิบดีกรมการจัดหางานเรื่องการแก้ไขปัญหาระงงานต่างด้าว

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรร่วมกับสมาคมอาคารชุดไทยและสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 31 ในระหว่างวันที่ 9-12 ตุลาคม 2557 เพื่อเป็นกิจกรรมส่งเสริมการตลาดการขายและประชาสัมพันธ์โครงการของสมาชิกทั้ง 3 สมาคมฯ และเป็นการกระตุ้นให้เกิดบรรยากาศในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี

เป็นที่น่ายินดียิ่งของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรคือในวันที่ 26 สิงหาคม 2557 ที่ผ่านมามีสมาคมนฯ ได้รับรางวัลสมาคมการค้าดีเด่นจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ซึ่งถือเป็นความภาคภูมิใจของคณะกรรมการสมาคมฯ และสมาชิกสมาคมฯ ซึ่งนับเป็นผลงานของคณะกรรมการสมาคมฯ และนายกสมาคมฯ ทุกคนที่สร้างและพัฒนาสมาคมฯ จนมาถึงวันนี้อย่างเข้มแข็ง

ผมจึงขอแจ้งผลการทำงานของสมาคมฯ ในไตรมาสที่ผ่านมาให้ท่านทราบ และขอให้ท่านสมาชิกสมาคมฯ ให้การสนับสนุนกิจกรรมของสมาคมฯ อย่างดีต่อเนื่องตลอดไป ก็จะเป็นกำลังใจให้กับคณะกรรมการสมาคมฯ ที่มีพลังในการดำเนินงาน เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อสมาชิกสมาคมฯ ผู้บริโภคและประชาชนโดยรวมต่อไป

นายอริบ พิชานนท์
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents : สารบัญ

- 2 สารสนจากนายกสมาคมฯ
- 3-5 บทความ : ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- 6-7 สถิติ : เครื่องชี้การลงของภาคเอกชน, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 8-11 กิจกรรมสมาคมฯ
- 12 ถาม-ตอบ : เรื่องกฎหมายภาษีที่ดินฯ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ตามที่คณะรักษาความสงบแห่งชาติ ได้มีนโยบายผลักดันพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้เคยผ่านการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี บางคณะไปแล้ว ทั้งนี้พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็น่าจะเป็น กลไกสำคัญที่จะทำให้รัฐบาลสามารถ ลดภาระภาษีจากส่วนกลางและทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพึ่งพาตัวเอง ได้มากขึ้นและมีความแข็งแกร่งขึ้น ผู้เขียนมีความเห็นและข้อสังเกตในร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคือ

ข้อดีของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1. เป็นการกระจายอำนาจทางการคลังไปสู่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอย่างแท้จริง ท้องถิ่นสามารถบริหารจัดการรายได้ด้วยตนเอง ลดการพึ่งพางบประมาณจากรัฐบาลกลาง
2. ท้องถิ่นประมาณการรายรับได้แน่นอนจากฐานของทรัพย์สินมิใช่จากฐานของรายได้ ทำให้รายรับค่อนข้างสม่ำเสมอไม่ว่าสถานการณ์เศรษฐกิจจะเป็นอย่างไร และจัดสรรงบประมาณประจำปีสำหรับการพัฒนาท้องถิ่นได้ค่อนข้างแน่นอน
3. ก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการใช้ที่ดิน เนื่องจากผู้ถือครองที่ดินจำนวนมากก็ต้องเสียภาษีมาก โดยเฉพาะหากปล่อยไว้รกร้างว่างเปล่า ไม่ก่อให้เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจ ก็ต้องเสียภาษีในอัตราสูงสุด ซึ่งจะ使得ผู้ถือครองที่ดินจำนวนมากต้องนำที่ดินออกให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในรูปของการให้เช่า หรือให้ทำประโยชน์เพื่อมิให้รกร้างว่างเปล่า ซึ่งจะเป็นการลดภาระภาษีและจะก่อให้เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจต่อท้องถิ่นและต่อประเทศด้วย
4. ประชาชนในท้องถิ่นจะให้ความสำคัญกับการบริหารและการบริการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมากขึ้น เนื่องจากทุกครัวเรือนต้องเสียภาษีทุก ๆ ปี ทำให้เกิดการตรวจสอบและมีส่วนร่วมในการปกครองส่วนท้องถิ่นมากยิ่งขึ้น

ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ

1. หากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้ก็ควรมีช่วงเวลาสำหรับการยกเว้นหรือทยอยการจัดเก็บ สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเดิมซึ่งไม่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่

2.ควรให้อำนาจท้องถิ่นในการกำหนดมาตรการการยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าไม่มาก เพื่อบรรเทาภาระของผู้ครอบครองทรัพย์สินซึ่งมีรายได้น้อย

3.การกำหนดอัตราภาษีควรให้ท้องถิ่นหรือคณะกรรมการระดับจังหวัดเป็นผู้กำหนด การมีคณะกรรมการกลางซึ่งมีปลัดกระทรวงการคลังเป็นผู้กำหนดในอัตราเท่ากันทั่วประเทศอาจมีข้อดีคือมีบรรทัดฐานเดียวกัน แต่ก็มีข้อด้อยคือ

3.1 การรวมศูนย์การพิจารณาจะไม่สามารถคำนึงถึงสภาพที่แตกต่างกันของเศรษฐกิจและสังคมแต่ละท้องถิ่นได้

3.2 เมืองครุฑปกครองส่วนท้องถิ่นกว่า 7,000 แห่ง อาจเกิดคอขวดในการพิจารณาไม่ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของแต่ละท้องถิ่น ซึ่งเกิดขึ้นกับกฎหมายหลายฉบับที่ผ่านมา และกฎหมายบางฉบับจากการรวมศูนย์การพิจารณา ปัจจุบันก็ได้มีการกระจายอำนาจไปสู่จังหวัด

4.ท้องถิ่นจะสามารถใช้พระราชบัญญัตินี้เป็นเครื่องมือในการส่งเสริมหรือชะลอการเติบโต หากให้อำนาจของท้องถิ่นในการเพิ่มหรือลดอัตราภาษีมากกว่าที่ให้อำนาจไว้ในมาตรา 30 เช่น ท้องถิ่นใดมีความหนาแน่นสูงหรืออุตสาหกรรมมากจนก่อมลภาวะ อาจกำหนดอัตราภาษีสูงสุดสำหรับผู้จะลงทุนใหม่ หรือ

โครงสร้างรายได้ท้องถิ่นของต่างประเทศปี 2548

ประเทศ	สัดส่วนรายได้ท้องถิ่นจัดเก็บเองต่อรายได้รวมของท้องถิ่น (%)
ญี่ปุ่น	40.00
เกาหลีใต้	34.41
เวียดนาม	59.07
ไทย	9.20

ท้องถิ่นใดที่ต้องการให้เกิดการพัฒนาอาจใช้อัตราภาษีต่ำสุด หรือยกเว้นการจัดเก็บภาษี 5 หรือ 10 ปี เพื่อส่งเสริมให้เกิดการพัฒนา หรือการก่อสร้างประเภทใดไม่สอดคล้องกับผังเมืองรวมของจังหวัดหรือของท้องถิ่นก็อาจจัดเก็บในอัตราสูงสุด ซึ่งจะก่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการพัฒนาเมืองหรือพัฒนาท้องถิ่น

5.ท้องถิ่นใดซึ่งมีนโยบายในการอนุรักษ์พื้นที่เพื่อเกษตรกรรมหรือสิ่งแวดล้อม จะมีอัตราการพัฒนาต่ำ ซึ่งจะมีรายได้จากการจัดเก็บภาษีต่ำด้วย กรณีดังกล่าว รัฐควรมีมาตรการในการให้การสนับสนุนงบประมาณจากส่วนกลางเป็นกรณีพิเศษ

6.กรณีสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางของนิคมอุตสาหกรรม โครงการหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุด ควรยกเว้นภาษีในส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ถนน ทางเท้า สวนสาธารณะ บ่อน้ำบำบัดน้ำเสีย โถงทางเดิน บ่อทิ้งขยะ (ของอาคารชุด) ฯลฯ เพราะสาธารณูปโภคที่จำเป็นดังกล่าว เป็นปัจจัยที่ทำให้ที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น หรือทำให้ห้องชุดแต่ละหน่วยมีมูลค่าสูงขึ้น ซึ่งเป็นฐานในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือฐานในการประเมินราคาห้องชุด ทั้งนี้ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินสาธารณะที่ดินสาธารณะ เมื่อยังอยู่ในความดูแลของผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการจะต้องดูแลรักษาโดยไม่สามารถจัดเก็บค่าบำรุงรักษาจากผู้อยู่อาศัยได้ (ก่อนจัดตั้งนิติบุคคล)

และเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินแล้ว จะให้มีการจัดเก็บค่าสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้อยู่อาศัยตามกฎหมายเป็นประจำทุกเดือน เพื่อบำรุงรักษาดูแล ท่อระบายน้ำ สวนสาธารณะ ระบบไฟส่องสว่าง ระบบรักษาความปลอดภัย ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดก็เช่นเดียวกัน ดังนั้นการทำหน้าที่ของนิติบุคคล โครงการจัดสรรและโครงการอาคารชุด





การจัดเก็บภาษีการถือครองทรัพย์สินในปัจจุบัน

	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ภาษีบำรุงท้องที่
1.ทรัพย์สิน ที่ถูกจัดเก็บ	• โรงเรือนให้เช่าหรือใช้ประกอบการพาณิชย์และอุตสาหกรรม	• ที่ดินเป็นบ้านพักอาศัยของตน และที่ดินเกษตรกรรม
2.ฐานภาษี	• ค่ารายปีของโรงเรือนและที่ดิน รวมมูลค่าเครื่องจักร	• ราคาปานกลางของที่ดิน ปี 2521-2524
3.อัตราภาษี	• 12.5% ของค่ารายปี	• อัตราภาษีแปรผันตามมูลค่า ราคาปานกลางที่ดิน (อัตราด้อย)
4.การยกเว้น/ ลดหย่อน	• ยกเว้นให้แก่โรงเรือนที่เจ้าของอยู่ อาศัยเอง และโรงเรือนปิดว่าง	• ลดหย่อนตามเกณฑ์เนื้อที่ ที่ท้องถิ่นกำหนด (50 ตร.ว.-5 ไร่) • ปลุกไม้ล้มลุกด้วยตนเอง ไร่ละ 5 บาท • ให้เช่าปลุกไม้ล้มลุกเสียถึงอัตรา

จึงทำหน้าที่ลดภาระขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
ได้เป็นจำนวนมาก

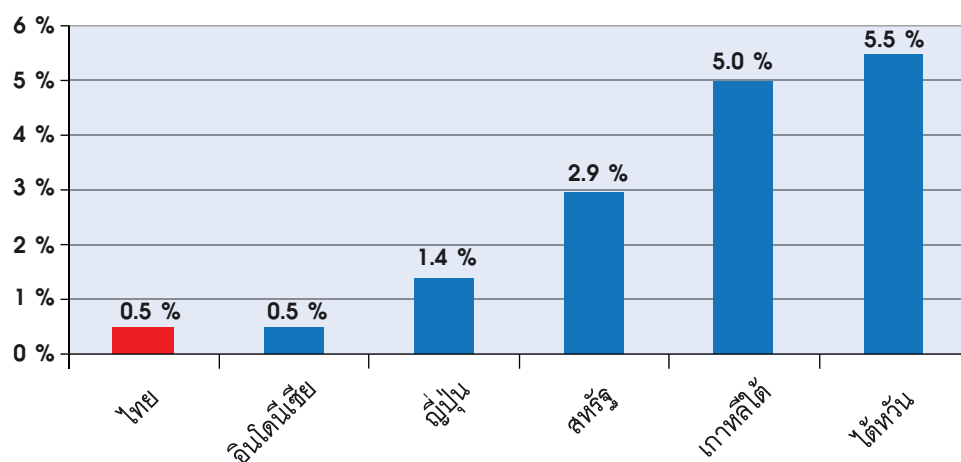
7. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อการ
สันติการเพื่อการศึกษาหรือเพื่อการสาธารณสุข
ควรมีอัตราที่แตกต่างกับอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม
อื่นๆ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สนามกีฬา สวนสนุก
 ฯลฯ ก็ไม่ควรจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ในอัตราเดียวกับอุตสาหกรรมที่ก่อมลพิษ สถาน
บันเทิงหรือสถานบริการอบอบนวด เป็นต้น

8. หากมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็ควรมีการทบทวน
โครงสร้างภาษีและค่าใช้จ่ายทุกประเภทที่เกิด
ขึ้นจากการเปลี่ยนมือ การซื้อขาย หรือการโอน
กรรมสิทธิ์ เพราะปัจจุบันแม้ว่าอาคารจำนวนมาก
จะมีได้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุง
ท้องที่ แต่ก็เสียภาษีที่เกิดจากการเปลี่ยนมือ
ทุกทอด คือภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% (จากราคา
ซื้อขาย) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม 2% (ของราคาประเมิน) ภาษีเงิน
ได้อีก 2-10% (ขึ้นอยู่กับฐานภาษีและจำนวนปีที่
ถือครอง) เพราะหากต่อไปที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ทุกประเภทต้องเสียภาษีทุกปี ก็ควรต้องทบทวน
โครงสร้างภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการโอน
กรรมสิทธิ์หรือซื้อขายไปพร้อมกันด้วย

กระผมเห็นว่าพระราชบัญญัติที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างจะเป็นเครื่องมือสำคัญในการสร้าง
ความเข้มแข็งให้กับท้องถิ่นและประเทศชาติใน

ระยะยาว และขอให้กำลังใจสำหรับรัฐบาลและรัฐสภาที่จะผลักดันพระราชบัญญัติฉบับนี้ออกมา ซึ่ง
อาจจะทบทวนต่อคะแนนเสียงและเกิดการต่อต้านจากผู้ถือครองทรัพย์สินซึ่งปัจจุบันไม่ต้องเสียภาษี
แต่ขั้นตอนหรือกระบวนการที่จะให้ผู้เสียภาษามีระยะเวลาในการรับรู้ในการปรับตัวในการทำความเข้าใจ
รวมถึงการที่ท้องถิ่นต่างๆ ก็ต้องมีความเข้าใจในบทบาทหน้าที่ของตนเองก็เป็นสิ่งจำเป็น
อย่างยิ่ง และสิ่งสำคัญคืออัตราภาษีที่กำหนดในเบื้องต้นควรเหมาะสมกับภาวะของเศรษฐกิจและ
สังคมไทย ซึ่งไม่อาจเปรียบเทียบได้กับประเทศในยุโรปเพราะประเทศในยุโรปจัดเก็บภาษีในอัตราสูง
แต่ทั้งนี้สวัสดิการที่ได้รับจากรัฐหรือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็มากด้วยเช่นเดียวกัน □

เปรียบเทียบอัตราภาษีการถือครองทรัพย์สินของต่างประเทศ



หมายเหตุ : อัตราภาษีขั้นสูงสุด (% ของราคาประเมินทุนทรัพย์)



สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากราย)	2555	2556	2557					ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			ม.ค.	พ.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	
■ ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ^{1/}	245.3	238.9	231.0	230.5	231.6	231.2	230.3	-
	(17.4)	(-2.6)	(-6.1)	(-4.7)	(-3.0)	(-2.7)	(-3.4)	
■ ปริมาณการใช้จ่ายเงินลงทุนในประเทศ (ปีต้น) ^{2/}	31,338	34,291	3,248	2,675	3,031	2,887	2,837	20,541
	(11.6)	(9.4)	(0.4)	(6.6)	(0.4)	(0.4)	(-2.5)	(0.8)
■ ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน) ^{2/}	692,228	644,691	40,077	29,945	33,140	34,734	34,406	247,836
	(91.2)	(-6.9)	(-43.6)	(-41.7)	(-40.9)	(-32.7)	(-32.1)	(-38.8)
■ มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน ^{3/} (ณ ราคาคงที่ปี 2000 : ล้านบาท)	1,681,413	1,520,299	122,682	125,647	128,684	126,087	128,241	866,188
	(24.3)	(-9.6)	(-2.2)	(-0.7)	(-1.3)	(2.6)	(-3.6)	(-3.7)
■ พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล ^{4/} (พันตารางเมตร)								
รวมทั้งประเทศ	26,099	24,232	2,300	1,835	1,640	1,410	1,839	12,805
	(8.0)	(-7.2)	(6.7)	(2.9)	(-36.5)	(-20.3)	(-15.4)	(-9.4)
ที่อยู่อาศัย	15,818	16,383	1,554	1,282	1,170	1,026	1,230	8,721
	(4.6)	(3.6)	(9.5)	(-2.3)	(-29.0)	(-23.4)	(-14.0)	(-10.7)
พาณิชยกรรม	5,895	4,845	343	259	211	174	305	1,779
	(8.5)	(-17.8)	(-26.6)	(0.6)	(-62.4)	(-36.7)	(-33.8)	(-34.4)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	4,385	3,004	403	294	259	211	304	2,306
	(21.3)	(-31.5)	(50.0)	(37.7)	(-30.2)	(34.0)	(7.8)	(39.0)
เฉพาะเขตกรุงเทพมหานคร	15,963	14,205	1,412	1,117	819	714	1,093	7,476
	(3.6)	(-11.0)	(31.1)	(5.3)	(-55.0)	(-29.8)	(-14.4)	(-9.1)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	2,392	3,143	360	285	242	123	248	1,634
	(-8.1)	(31.4)	(-7.3)	(43.8)	(13.2)	(-44.3)	(-35.3)	(-13.5)
ภาคอื่นๆ	7,744	6,884	528	433	579	573	498	3,695
	(25.7)	(-11.1)	(-23.4)	(-17.4)	(6.1)	(7.7)	(-2.9)	(-8.0)
■ ปริมาณการจำหน่ายรถจักรยานยนต์ (คัน) ^{2/}	1,989	2,141	219	141	174	195	179	1,318
	(2.2)	(7.7)	(21.2)	(-0.1)	(-1.9)	(-3.3)	(-8.7)	(3.7)
■ การจำหน่ายรถจักรยานยนต์ในประเทศ (คัน) ^{2/}	379,472	369,739	40,457	35,439	40,618	31,922	32,439	254,701
	(25.1)	(-2.6)	(12.3)	(28.7)	(39.2)	(32.1)	(9.9)	(23.0)
■ โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	446	667	43	49	61	67	79	369
เงินลงทุน	131,228	238,519	3,680	32,892	13,214	30,499	31,206	131,063
	(-7.8)	(81.8)	(-85.5)	(80.2)	(-3.7)	(-19.4)	(187.6)	(11.4)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,258	3,717	255	254	238	332	343	1,946
เงินลงทุน	80,384	138,241	6,378	11,674	6,137	27,525	12,826	81,717
	(25.3)	(72.0)	(16.9)	(215.5)	(13.3)	(551.9)	(150.3)	(139.1)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	317	261	16	21	18	19	25	132
เงินลงทุน	1,972	3,487	171	377	184	1,058	211	2,590
	(34.7)	(76.8)	(-33.1)	(33.0)	(-34.2)	(1,056.7)	(17.5)	(9.7)
■ เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่ ^{5/}	337,987	378,799	15,416	17,290	20,283	17,601	17,075	135,839
		(12.1)	(-25.0)	(-76.3)	(2.2)	(-42.4)	(-44.4)	(-45.9)
เพิ่มทุน	950,812	2,869,772	117,629	737,854	407,742	305,060	824,991	2,464,275
		(201.8)	(-61.1)	(140.0)	(163.6)	(420.9)	(1,141.2)	(133.3)
ลดทุน	212,411	299,043	12,467	109,824	126,355	13,872	109,820	383,509
		(40.8)	(-19.1)	(497.5)	(580.0)	(-4.1)	(526.8)	(251.0)
เลิกกิจการ (ราย)	16,936	17,435	830	837	833	1,286	1,477	7,327
		(2.9)	(-0.1)	(20.1)	(0.7)	(9.9)	(5.5)	(7.9)
■ การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนกิจการที่ขอรับการส่งเสริมสิทธิ** (ราย)	2,347	2,237	101	99	117	130	146	769
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	1,181.9	1,110.4	158.7	41.6	38.3	35.1	35.3	371.3
	(88.7)	(-6.0)	(43.9)	(-81.8)	(-22.8)	(-42.8)	(3.8)	(-41.4)
จำนวนกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	2,260	2,016	128	91	84	121	181	925
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	983.6	1,027.3	10.6	8.6	7.1	134.8	151.3	336.7
	(119.9)	(4.4)	(-94.9)	(-84.8)	(-91.6)	(248.3)	(281.1)	(-31.4)
จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	2,005	1,890	140	145	111	99	112	865
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	804.9	1,010.9	25.1	27.6	35.6	17.0	45.1	199.7
	(92.4)	(25.6)	(-53.4)	(-41.8)	(-75.2)	(-69.1)	(-42.4)	(-63.2)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคืออัตราเพิ่มร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน

^{1/} ระบุปรับปรุงปีฐานเป็นปี 2543 และย้อนหลังตั้งแต่เดือนมกราคม 2543 ตามข้อมูลดัชนีราคานำเข้าของกระทรวงพาณิชย์

^{2/} ระบุปรับปรุงไปใช้ข้อมูลจากสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรมตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 โดยมีข้อมูลย้อนหลังไปถึงเดือนมกราคม 2543

^{3/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าสินค้ากลุ่มขนส่ง ระบุได้มีการปรับปรุงข้อมูลการนำเข้าสินค้าทุนตามโครงสร้างการจำแนกประเภทของพิกัดศุลกากรใหม่ (HS 2012) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2543

^{4/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั้งประเทศจะรวมการอนุญาตแบบ 39 ทวี ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารปี พ.ศ.2522 ไว้ด้วย

^{5/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 เป็นต้นไป รวมทุนจดทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด

** ขั้นตอนการส่งเสริมทั้งหมดเปลี่ยนมาใช้เป็นขั้นตอนการส่งเสริมสิทธิแทน

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากราย)	2555 ^R	2556 ^R	2557					ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			ม.ค.	พ.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	
■ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	17,016	19,826	1,654	1,209	1,243	1,461	...	8,158
	(16.7)	(16.5)	(-13.0)	(-16.3)	(-27.7)	(-22.4)		(-16.8)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	17,016	19,826	1,654	1,209	1,243	1,461	...	8,158
	(16.7)	(16.5)	(-13.0)	(-16.3)	(-27.7)	(-22.4)		(-16.8)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	...	0.00
■ มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	850,818	991,319	82,696	60,440	62,160	73,069	...	407,892
	(16.7)	(16.5)	(-13.0)	(-16.3)	(-27.7)	(-22.4)		(-16.8)
- ภาคกลาง	519,124	616,992	48,802	36,670	44,284	51,374	...	260,151
	(14.0)	(18.9)	(-18.6)	(-13.9)	(-16.3)	(-12.0)		(-13.1)
- ภาคตะวันออก	101,984	128,298	14,603	6,054	1,613	2,536	...	42,346
	(31.0)	(25.8)	(16.9)	(-31.0)	(-84.5)	(-80.3)		(-31.4)
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	84,176	82,724	5,991	6,299	6,941	7,239	...	37,932
	(22.1)	(-1.7)	(-26.6)	(-18.1)	(-19.8)	(-3.4)		(-18.4)
- ภาคเหนือ	84,201	90,949	6,943	6,196	6,447	6,948	...	38,539
	(18.4)	(8.0)	(-14.9)	(-16.4)	(-18.1)	(-21.3)		(-17.6)
- ภาคใต้	61,332	72,355	6,357	5,223	2,875	4,972	...	28,924
	10	18	1	-9	-53	-24		-20
■ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)	87,007	99,217	6,668	9,068	9,019	9,994	...	57,732
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	21,271	20,247	456	1,813	1,168	1,690	...	6,010
	(-14.4)	(-4.8)	(-77.0)	(73.8)	(-45.9)	(37.1)		(-40.7)
- ต่างจังหวัด	65,736	78,970	6,212	7,255	7,851	8,304	...	51,722
	(-31.4)	(20.1)	(160.7)	(-1.5)	(37.8)	(52.3)		(76.5)
■ การออกทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	81,665	102,200	3,296	4,664	10,767	9,720	...	43,373
	(105.2)	(25.1)	(-51.3)	(5.8)	(58.7)	(-42.4)		(-1.2)
กรุงเทพมหานคร	34,461	50,602	943	1,605	3,922	4,682	...	19,011
	(18.6)	(46.8)	(-2.1)	(-33.5)	(90.9)	(-51.7)		(-10.6)
ต่างจังหวัด	47,204	51,598	2,353	3,059	6,845	5,038	...	24,362
	(339.5)	(9.3)	(-59.5)	(53.3)	(44.7)	(-29.9)		(7.7)
■ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ ธพ. ^{6/}	1,795,476	2,053,857	2,094,177	2,104,756	2,118,611	2,140,380	...	2,140,380
	(11.7)	(14.4)	(12.6)	(13.0)	(12.5)	(11.9)		(11.9)
ผู้ประกอบการ	457,348	548,270	557,175	556,758	557,849	560,778	...	560,778
	(11.8)	(19.9)	(13.6)	(11.2)	(10.3)	(10.0)		(10.0)
ผู้บริโภค	1,338,128	1,505,587	1,537,002	1,547,998	1,560,762	1,579,602	...	1,579,602
	(11.7)	(12.5)	(12.2)	(13.6)	(13.3)	(12.5)		(12.5)
■ ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)	125,002	132,302	7,862	10,773	12,136	8,003	...	51,109
(หน่วย)	(52.7)	(5.8)	(-11.3)	(-7.1)	(-35.1)	(-19.6)		(-12.6)
บ้านจัดสรร	23,174	37,577	2,879	1,963	2,754	2,868	...	15,042
	(-14.2)	(62.2)	(-5.1)	(-25.1)	(-24.8)	(-14.8)		(-5.3)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	78,391	71,440	2,874	6,985	7,410	2,895	...	24,324
	(125.7)	(-8.9)	(-28.0)	(-7.0)	(-43.3)	(-39.4)		(-23.1)
ปลูกสร้างเอง	23,437	23,285	2,109	1,825	1,972	2,240	...	11,743
	(16.4)	(-0.6)	(14.5)	(24.4)	(-0.2)	(23.1)		(7.4)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

P = ตัวเลขเบื้องต้น

^{1/} ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่ยกเว้นภาษีที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจริงของอสังหาริมทรัพย์

^{2/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมฯ ในอัตราร้อยละ 2

^{3/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างพื้นและกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามกฎหมายที่คณะรัฐมนตรีกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณีโปรดติดต่อกรมที่ดิน) อนึ่ง การลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดินทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท.จึงใช้กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามมติคณะรัฐมนตรีโดยรายละเอียด)

^{4/} มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ธปท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำแนกออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม 2/ และ 3/

^{5/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

^{6/} ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขาธนาคารพาณิชย์ไทยในต่างประเทศ, สาขานาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศกิจของธนาคารต่างประเทศและรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศกิจ Out-in และ Out-out) เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจดทะเบียนหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามประเภทธุรกรรมตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISIC)

^{7/} สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มเติมตั้งแต่เดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนการขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ใน กทม.

บทสรุป

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2557 การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจะยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ เนื่องจากจะเข้าสู่ช่วงหน้าฝน (Low Season) หรือช่วงนอกฤดูเก็บเกี่ยว (Off-Season) นอกจากนี้ราคาพืชผลทางการเกษตรที่ตกต่ำและภาระหนี้ที่ยังอยู่ในระดับสูงยังคงกดดันกำลังซื้อให้อยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัญญาณปรับตัวดีขึ้นสะท้อนจากจำนวนผู้เข้าเยี่ยมชมโครงการที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปลายไตรมาสก่อน อย่างไรก็ตามคาดว่ายอดขายจะยังไม่ฟื้นตัวสู่ระดับปกติ เนื่องจากภาระหนี้ที่ยังอยู่ในระดับสูง

ทำให้ผู้บริโภคยังคงระมัดระวังการใช้จ่าย การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังรอประเมินความชัดเจนในนโยบายของภาครัฐ และการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศอีกระยะหนึ่งก่อน ขณะที่การเปิดตัวโครงการในต่างจังหวัดจะยังคงหดตัวไปจนถึงสิ้นปี เนื่องจากมีภาวะอุปทานล้นตลาดในช่วงก่อนหน้านี้ ส่วนความต้องการที่อยู่อาศัยจะปรับตัวขึ้นตามความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ค่อยๆ ฟื้นตัว สะท้อนจากจำนวนผู้เข้าเยี่ยมชมโครงการที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นและมีการตัดสินใจซื้อมากขึ้นตั้งแต่ปลายไตรมาสก่อนหน้า แต่ความยั่งยืนไม่กลับสู่ระดับปกติ เพราะแม้ว่าเม็ดเงินที่เริ่มไหลเข้ามาในตลาดทุนมากขึ้น

ได้ส่งผลให้กำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มมากขึ้น แต่ภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและสัญญาณการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังไม่ชัดเจน ทำให้ผู้บริโภคจะยังคงระมัดระวังในการใช้จ่ายต่อไปอีกระยะหนึ่ง สอดคล้องกับมุมมองของสถาบันการเงินที่คาดว่าความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ 3 มีแนวโน้มปรับตัวขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า ทั้งนี้ผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะต้นทุนวัสดุก่อสร้างและแรงงานจะปรับตัวเพิ่มขึ้นมากหลังจากที่ผู้ประกอบการเริ่มทยอยเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มากขึ้น □

โครงการทัศนศึกษาฐานโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม รวม 9 โครงการ และ 4 เมืองใหญ่
กัวลาลัมเปอร์, ปูตราจายา, ยะโฮร์บาห์รู และสิงคโปร์ ระหว่างวันที่ 9-12 สิงหาคม 2557



สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรได้รับโล่ประกาศเกียรติคุณสมาคมการค้าดีเด่น ประจำปี 2557
ด้านความสามารถในการบริหารจัดการจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ มอบโดย
หม่อมราชวงศ์ปรีดิยาธร เทวกุล เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 ณ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลเวิลด์



ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

ประจำเดือนมิถุนายน-สิงหาคม 2557

4 มิถุนายน 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดประชุม คณะกรรมการสมาคมฯ ประจำเดือน มิถุนายน 2557 ณ โรงแรมสวิสโฮเทล เลอ คองคอร์ด



5 มิถุนายน 2557

คุณอริป พิชานนท์ และคุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมงานสัมมนาในหลักสูตรอบรม REIC "Real Estate Certification Program" รุ่นที่ 7 ณ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์



5 มิถุนายน 2557

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุม คณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2557 ณ อาคาร อาคารสงเคราะห์

5 มิถุนายน 2557

คุณมานะ จิระนากุล, คุณชูรัช ชาติกรกุล, คุณวิชุดา ใจเที่ยง และคุณวรภัท พัทธยานนท์ เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้าน และคอนโด ครั้งที่ 31 (ครั้งที่ 1/2557) ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน

11 มิถุนายน 2557

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง, คุณวิชุดา ใจเที่ยง และคุณวรภัท พัทธยานนท์ เข้าร่วมประชุมเพื่อหาสาเหตุของสภาพปัญหาของการ ร้องเรียน ตลอดจนแนวทางป้องกันและแก้ไขต่อไป จัดโดยสำนักงาน คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ณ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษาฯ

12 มิถุนายน 2557

คุณอริป พิชานนท์ เข้าร่วมประชุม เพื่อรับฟังข้อคิดเห็นเกี่ยวกับการใช้แรงงาน ต่างด้าวไร้ฝีมือในกิจการที่ได้รับการส่งเสริม กรณีโครงการลงทุนใหม่ ณ สภาหอการค้า แห่งประเทศไทย

17 มิถุนายน 2557

คุณวิศกร ฤทธิสุข เข้าร่วมประชุมสัมมนา โครงการทบทวนแผนแม่บทการคุ้มครองผู้บริโภค แห่งชาติ จัดโดยสำนักงานคณะกรรมการ คุ้มครองผู้บริโภค ณ โรงแรมมิราเคิล แกรนด์ คอนเวนชั่น กรุงเทพฯ



1 กรกฎาคม 2557

คุณอริป พิชานนท์, คุณอิสระ บุญยัง, คุณอานะวัฒน์ นาวิธรรม, คุณสุนทร สถาพร และคุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมประชุมหารือเรื่องพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

2 กรกฎาคม 2557

คุณอริป พิชานนท์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2557 ณ อาคารอาคารสงเคราะห์

9 กรกฎาคม 2557

คุณลักขณา จารุภูมิ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตัดสินการประกวดบ้านจัดสรรอนุรักษ์ พลังงานดีเด่น ปี 2557 ครั้งที่ 1/2557 ณ กรม พัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

9 กรกฎาคม 2557

คุณอริป พิชานนท์ และ ผศ.อัศวิน พิษณุโยธิน เข้าร่วมประชุมหารือกรณี แผ่นดินไหวกับการปรับปรุงกฎหมายควบคุม อาคารที่เกี่ยวข้อง ณ สำนักการโยธา



15 กรกฎาคม 2557

คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เข้าร่วมพิธี เปิดงานสัมมนา "การเพิ่มศักยภาพธุรกิจบริหาร ทรัพย์สิน" จัดโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์



16 กรกฎาคม 2557

คุณอริป พิชานนท์, คุณอิสระ บุญยัง และคุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มก่อสร้างและ อสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 4-2/2557 ณ สภา หอการค้าแห่งประเทศไทย



16 กรกฎาคม 2557

คุณอิสระ บุญยัง และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นเรื่อง การแก้ไข พ.ร.บ.การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 ณ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง



21 กรกฎาคม 2557

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมสัมมนา "การเพิ่มศักยภาพธุรกิจบริหาร ทรัพย์สิน" จัดโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวง พาณิชย์

22 กรกฎาคม 2557

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมงาน แดงขาวประชาสัมพันธ์โครงการกำหนด แนวทางการบริหารจัดการเส้นทางคมนาคม เพื่อการเดินทางในภาวะภัยพิบัติในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

17 กรกฎาคม 2557

คุณอริป พิชานนท์ และ คณะกรรมการสมาคมฯ เข้าร่วมงานสัมมนา "ฝ่ากลยุทธ์ กระตุ้นตลาดคอนโด ภายใต้วิกฤตการณ์ทางการเมือง" ณ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว

23 กรกฎาคม 2557

ผศ.ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ และ คุณสาธิตี พิศาลคุณากิจ เข้าร่วมงาน "Samsung Business Experience Forum 2014" ณ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ เซ็นทรัล เวิลด์



24 กรกฎาคม 2557

คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ และคุณชูรัชฎ์ ชาครกุล เข้าร่วมงานเสวนาเรื่องคุณลักษณะของบัณฑิตทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ณ โรงแรมพูลแมน ดิง เพาเวอร์



24 กรกฎาคม 2557

คุณมานะ จิระนาภากุล, คุณดลพิพัฒน์ ปรีดาวิภาต, คุณวิชุดา ใจเที่ยง และคุณวรภัทพ แพทยานันท์ เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 31 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน

25 กรกฎาคม 2557

คุณสมาน ลิ้มทองแห่ง เข้าร่วมพิธีลงนามบันทึกความเข้าใจร่วมกัน (MOU) ว่าด้วยการร่วมเป็นเครือข่ายบูรณาการการทำงานบริหารจัดการเส้นทางคมนาคมในภาวะภัยพิบัติในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ โรงแรมเซ็นจูรี่ พาร์ค



28 กรกฎาคม 2557

คุณลักขณา จารุภูมิ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตัดสินการแข่งขันการปรับปรุงแบบบ้านเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน ครั้งที่ 1/2557 ณ กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

29 กรกฎาคม 2557

คุณอชิป พิฆานนท์, คุณอิสระ บุญยัง, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณประเสริฐ แต่ดุษฎีสาธิต, คุณพรนริศ ขวัญชัยสิทธิ์ และคุณสัมมา คีตสิน เข้าร่วมประชุมหารือรอบการประกอบการประปา นครหลวง ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน

29-31 กรกฎาคม 2557

คุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมงานสัมมนา “REIC Real Estate Certification Program รุ่นที่ 8” หลักสูตร “กฎหมายและการภาษีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์” ณ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ สุขุมวิท 22

30 กรกฎาคม 2557

คุณอชิป พิฆานนท์ และคุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมรับฟังความคิดเห็นเรื่องการแก้ไขพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 ณ โรงแรมอโนมา

1 สิงหาคม 2557

คุณอชิป พิฆานนท์ และคุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมงานสัมมนาวิชาการและชี้แจงหลักเกณฑ์การประกวดบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น 2557 จัดโดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน ณ โรงแรมปรีชาพาเลซ



4 สิงหาคม 2557

คุณอชิป พิฆานนท์, คุณอานะวัฒน์ นาวิณธรรม และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าพบ ดร.เกษมสันต์ จินณวาโส เลขาธิการ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



7 สิงหาคม 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดประชุมคณะกรรมการสมาคมฯ ประจำเดือนสิงหาคม 2557 ณ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว



14 สิงหาคม 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร, สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย จัดงานจับสลากเลือกพื้นที่งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 31 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

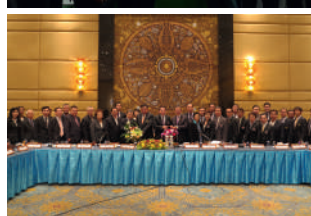
20 สิงหาคม 2557

คุณอชิป พิฆานนท์ เข้าร่วมงานประชาสัมพันธ์เปิดตัวแคมเปญ “สินเชื่อบ้านกสิกรไทย” ณ โรงภาพยนตร์ SF World เซ็นทรัลเวิลด์



21 สิงหาคม 2557

คุณอชิป พิฆานนท์ เข้าร่วมพิธีเปิดงานอภิมหกรรมบ้าน-คอนโดและสินเชื่อแห่งปี ประจำปี 2014 จัดโดยสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



9-12 สิงหาคม 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดนำคณะกรรมการและสมาชิกสมาคมทัศนศึกษาดูงานโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม ณ ประเทศมาเลเซียและสิงคโปร์

21 สิงหาคม 2557

คุณอชิป พิฆานนท์ เข้าร่วมพิธีเปิดงานแสดงสินค้า “Home Builder Expo 2014” จัดโดยสมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

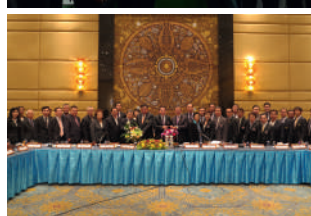


26 สิงหาคม 2557

คุณอชิป พิฆานนท์ เข้าร่วมงานสัมมนาสมาคมการค้า ประจำปี 2557 “Together is Power” และสมาคมได้รับรางวัลสมาคมการค้าดีเด่นด้านความสามารถในการบริหารจัดการ ณ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัล เวิลด์

28 สิงหาคม 2557

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสมาคมอาคารชุดไทย จัดประชุมพบปะหารือร่วมกับสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และจัดงานเสวนารายไตรมาส ครั้งที่ 1/2557 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน



ถาม-ตอบ : เรื่องกฎหมายภาษีที่ดินฯ

ในฐานะที่เป็นกฎหมายใหม่และมีผลกระทบต่อภาระภาษีของผู้ถือครองที่ดินโดยตรง ไม่ว่าจะเป็นประชาชนทั่วไปและผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจึงเป็นร่างกฎหมายที่เป็นที่สนใจของผู้นานอย่างมาก คณะผู้จัดทำวารสารจึงรวบรวมคำถามสำคัญเพื่อไขข้อข้องใจเกี่ยวกับกฎหมายฉบับนี้

Q : ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

A : ผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ผู้ที่มีเอกสารสิทธิในการเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัทเอกชน เป็นต้น รวมถึงผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

Q : ฐานภาษีคำนวณจากอะไร

A : ฐานภาษี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ (เช่น ที่ดินและตัวบ้าน) รวมกับมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะการหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น (เช่น รั้วและถนนภายในบ้าน) ทั้งนี้โดยไม่รวมเครื่องจักรที่ติดตั้งเป็นส่วนควบกับที่ดิน

Q : หลักเกณฑ์การประเมินฐานภาษี

A : 1) กรณีที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นฐานภาษี
2) กรณีที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง
3) กรณีห้องชุดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นฐานภาษี
ทั้งนี้ให้หักค่าบำรุงรักษาสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดตามหลักเกณฑ์ดังนี้
1) สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดที่มีอายุตั้งแต่ 1 ปีจนถึง 10 ปี ให้หักค่าบำรุงรักษาแต่ละปีในอัตราร้อยละ 1 ต่อปี ตามอายุของสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดนั้น

2) สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดที่มีอายุตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป ให้หักค่าบำรุงรักษาร้อยละ 10 เมื่อคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดทั้งหมดที่ถือครองอยู่ ในกรณีของทรัพย์สินที่ใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือทำการเกษตร หากมีมูลค่าไม่ถึงเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาก็ไม่ได้รับการยกเว้นภาษี

Q : อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บภาษีที่ดินฯ

A : (1) อัตราภาษีทั่วไปสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษี
(2) อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่อยู่อาศัยของตนโดยไม่ประกอบเชิงพาณิชย์ ไม่เกินร้อยละ 0.1 ของฐานภาษี
(3) อัตราภาษีสำหรับที่ดินที่ใช้ประกอบเกษตรกรรมไม่เกินร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี สำหรับที่ดินว่างเปล่ามิได้ทำประโยชน์ตามสมควรจะจัดเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราภาษีทั่วไปแต่ไม่เกิน 0.5% และต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้น 1 เท่าทุก 3 ปี แต่รวมแล้วไม่เกิน 2%

Q : เกณฑ์การจัดเก็บภาษีฯ สำหรับกรณีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการขาย และที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

A : กรณีทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการขายและไม่ได้ประกอบการพาณิชย์ (ทั้งว่างไว้) ปัจจุบันต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่อยู่แล้ว แต่กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้เปิดช่องให้ลดอัตราภาษีสำหรับทรัพย์สินบางประเภทเพิ่มเติมโดยกำหนดในพระราชกฤษฎีกาได้ (มาตรา 24 วรรค 2)

กรณีของที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่อยู่แล้ว แต่กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดให้เสียภาษีในอัตราร้อยละ 0.5 ของราคาประเมิน อย่างไรก็ดี ตามความหมายของที่ดินว่างเปล่ามิได้ทำประโยชน์มิให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมิให้ต้องเสียเพิ่มขึ้นอีก 1 เท่าในทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 2 ของราคาประเมิน หากไม่มีการทำประโยชน์ในที่ดิน

Q : ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรจะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่

A : ตามหลักการของร่างกฎหมายนี้ ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งในกรณีนี้คือเจ้าของโครงการหรือนิติบุคคลบ้านจัดสรรเป็นผู้เสียภาษีดังกล่าว เนื่องจากยังคงเป็นเจ้าของทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม หากมีการยกทรัพย์สินส่วนกลางให้ทางราชการหรือประชาชนทั่วไปได้ใช้ประโยชน์ เช่น ยกถนนที่ผ่านโครงการให้เป็นทางลัดสู่ถนนใหญ่ก็จะได้รับยกเว้นภาษี

Q : ความคืบหน้าของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

A : กระทรวงการคลังได้เสนอแนวทางเบื้องต้นเกี่ยวกับแผนการจัดเก็บภาษีให้คณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) พิจารณาแล้ว และ คสช.เห็นด้วยและให้หน่วยงานที่รับผิดชอบไปศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม □