

HousingBiz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 17 ฉบับที่ 57

ไฮประเด็น

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง





Contents

2	สารจากนายกสมาคมฯ
3-8	วิเคราะห์ W.S.B. ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง กับกฎหมายลูก ร่วม 19 ฉบับที่ต้องรู้
9	สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
10-11	กิจกรรมสมาคมฯ
12	อัปเดตภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

ในศักราชขึ้นปีใหม่ 2563 ผมขออำนาจสิ่งศักดิ์สิทธิ์ในสากลโลกโปรดอำนวยการ ให้สมาชิกสมาคมฯ ทุกท่านประสบแต่ความสุข ความสำเร็จ ความเจริญ มีสุขภาพที่แข็งแรง และสมหวังกับสิ่งดีๆ ที่ปรารถนาตลอดปีใหม่นี้ครับ

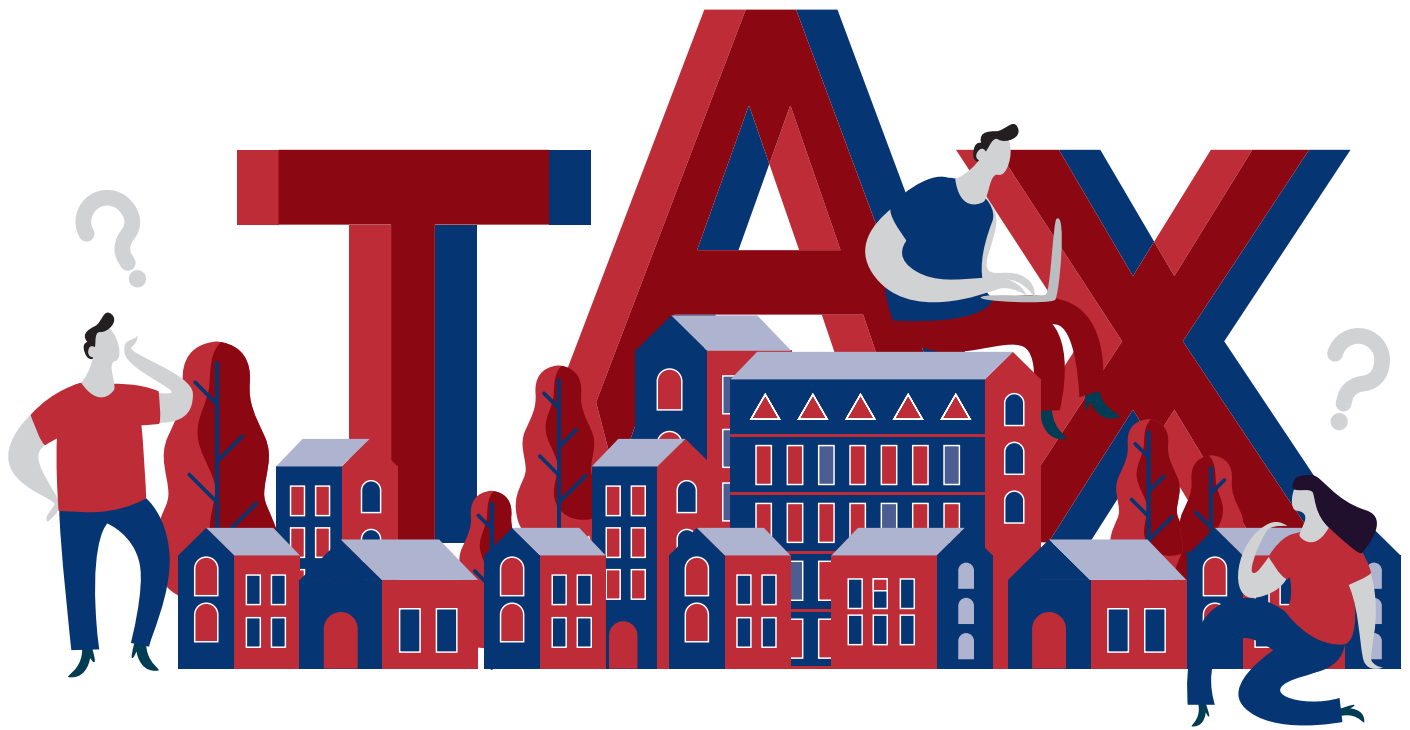
ในไตรมาส 4 ที่ผ่านมารัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้เป็นกลไกในการประกอบภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศที่ได้รับความกดดันรอบด้าน ไม่ว่าจะเป็นการส่งออก การลงทุน หรือการบริโภค ผ่านโครงการ “บ้านในฝัน” และ “บ้านดีมีดาวิน” พร้อมกับการออกสินเชื่อบ้านอัตราดอกเบี้ยพิเศษของสถาบันการเงินของรัฐ ทั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงไทย เพื่อลดภาระของผู้ซื้อบ้าน ทั้งนี้สมาชิกผู้ประกอบการควรจัดการส่งเสริมการขายควบคู่กันไปเพื่อให้ได้ผลเพิ่มขึ้น

สำหรับประมาณการ GDP ปี 2562 ลดลงมาอยู่ที่ 2.6% ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยโดยรวมก็คาดการณ์ว่าจะลดลง 3-5% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 และแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะอยู่ในระดับต่ำ แต่อัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยกลับเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่กฎระเบียบใหม่ๆ เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผังเมืองรวม กทม. และผังเมือง EEC ททยอยประกาศใช้ ทำให้ทั้งผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้านต่างต้องปรับตัว

งานมหกรรมบ้านและคอนโดยังคงเป็นช่องทางทางการขายที่สำคัญ ซึ่งครั้งต่อไปจะจัดขึ้นระหว่างวันที่ 19-22 มีนาคม 2563 ที่รอยัล พารากอน ฮอลล์ ชั้น 5 ศูนย์การค้าสยามพารากอน จึงขอเชิญชวนท่านสมาชิกทุกท่านไม่ควรพลาดโอกาสการขายที่สำคัญในครั้งนี้

เช่นเคยครับ สุดท้ายนี้ผมขอให้ท่านสมาชิกประสบแต่ความสำเร็จ ดำเนินธุรกิจได้อย่างราบรื่น ก้าวข้ามปัญหาอุปสรรคได้โดยง่ายขึ้นทุกท่านครับ

นายวันดี เคียงศิริ
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร



ไผ่ประเด็น พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับกฎหมายลูกร่วม 19 ฉบับที่ต้องรู้

เมื่อวันพุธที่ 6 พฤศจิกายน 2562 สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย
ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ได้จัดงานสัมมนาวิชาการในหัวข้อ
“ไผ่ประเด็น พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับกฎหมายลูกร่วม 19 ฉบับที่ต้องรู้”
ณ ห้องแกรนด์ บอลรูม ชั้น 3 โรงแรมดิ เอ็มเมอรัลด์ กรุงเทพฯ

คุณชุมพล สุวรรณกิจบริหาร ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านนโยบาย
ภาษี สำนักนโยบายภาษี สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กล่าวว่า การ
จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ที่จะประกาศใช้ในปี 2563
ไม่ได้มีผลกระทบเฉพาะกลุ่ม แต่มีผลกระทบกับประชาชนทุก
คนที่ครอบครองทรัพย์สิน เพราะจะเรียกเก็บภาษีจากประชาชนที่
ครอบครองทรัพย์สิน

ทำไมต้องมีภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ก่อนหน้านี้ประเทศไทยมีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน 2 แบบ
คือภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน แต่ฐานภาษีที่ใช้จัด
เก็บภาษีทั้งสองประเภทมีความแตกต่างกัน โดยภาษีโรงเรือนที่จัด
เก็บมาตั้งแต่ปี 2475 จะจัดเก็บภาษีจากโรงเรือนและที่ดินที่เป็น
ที่ตั้งของโรงเรือน แต่จัดเก็บบนฐานของค่าเช่าที่เป็นรายปี ไม่ได้จัด
เก็บจากมูลค่าทรัพย์สิน โดยรัฐจะคิดอัตราภาษีจากค่าเช่าโรงเรือน

และที่ดินที่ประชาชนนำไปปล่อยเช่าต่อเดือนคูณด้วย 12

ดังนั้นหากประชาชนมีรายได้จากการให้เช่าโรงเรือนก็
จะต้องเสียภาษีเงินได้ ทำให้เกิดคำถามจากประชาชนมาโดย
ตลอดระยะเวลา 80 ปีที่ใช้ภาษีนับว่าทำไมต้องเสียภาษีบน
ฐานเดียวกันซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้

ขณะเดียวกันการเก็บภาษีจากค่าเช่ารายปี เจ้าของ
โรงเรือนจะต้องเสียภาษีร้อยละ 12.5 ของค่าเช่ารายปี หรือเท่ากับ
ค่าเช่า 1 เดือนครึ่งที่จะต้องจ่ายให้กับท้องถิ่น ซึ่งถือว่าเป็นอัตรา
ภาษีที่สูงมาก

นอกจากนี้กฎหมายยังเปิดช่องว่างให้เจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจ
ของตัวเองในการประเมินที่ค่อนข้างสูง ทั้งการเก็บ การกำหนด
ราคาเช่ารายปีและการประเมิน จึงเป็นช่องทางที่ไม่สามารถ
จัดเก็บภาษีได้เต็มเม็ดเต็มหน่วย ทำให้ภาครัฐมีแนวคิดที่จะ
ปรับปรุงการจัดเก็บภาษีให้ดีขึ้น

เช่นเดียวกับภาษีบำรุงท้องที่ที่เริ่มจัดเก็บภาษีเมื่อปี 2508 ชำกว่าภาษีโรงเรือนประมาณ 33 ปี ซึ่งจัดเก็บฐานภาษีจากที่ดินแต่จัดเก็บจากที่ดินที่มีมูลค่าปานกลาง โดยที่ไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนมานานมากเช่นกัน ซึ่งเปรียบเสมือนราคาประเมินทุนทรัพย์ในปัจจุบัน โดยกฎหมายได้กำหนดให้มีการปรับปรุงเป็นประจำทุก ๆ 3 หรือ 4 ปี

สิ่งที่เกิดขึ้นคือราคาที่ดินปานกลางตาม พ.ร.บ.ภาษีบำรุงท้องที่ไม่ได้มีการปรับปรุงมาตั้งแต่ปี 2521-2524 และใช้มาจนถึงปัจจุบัน ส่งผลให้ราคาไม่สะท้อนถึงมูลค่าฐานภาษีที่เปลี่ยนแปลงไป

ขณะที่อัตราภาษีที่จัดเก็บมีทั้งตามสภาพและตามมูลค่า หรือตามราคามูลค่าปานกลางของที่ดิน ซึ่งหากจัดเก็บตามราคามูลค่าปานกลางของที่ดินจะมีถึง 34 ชั้น ส่วนการจัดเก็บตามสภาพ เช่น ทำนา ทำไร่ หรือทำการเกษตรต่างๆ จัดเก็บไร่ละ 5 บาท ซึ่งจัดเก็บมาตั้งแต่ปี 2508 จนถึงปี 2562 ซึ่งไม่สะท้อนถึงสภาพความเป็นจริงในสังคม

นอกจากนี้ยังมีการยกเว้นหรือการลดหย่อนเป็นจำนวนมากในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ เช่น ที่ดินที่ใช้อยู่อาศัยขนาดตั้งแต่ 50 ตารางวาขึ้นไปถึง 3 ไร่และ 5 ไร่ ขึ้นอยู่กับระดับความเจริญของเขตพื้นที่นั้นๆ เช่น พื้นที่รังสิตและบางกะปิ ปัจจุบันถูกจัดให้เป็นพื้นที่ที่มีความเจริญน้อย ถูกยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินสำหรับใช้อยู่อาศัยขนาดตั้งแต่ 3-5 ไร่

ดังนั้นรายได้จากการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ที่เรียกเก็บจากที่ดินเฉลี่ยปีละ 900 ล้านบาท ขณะที่ปัจจุบันมีที่ดินทั้งหมด 36 ล้านแปลงที่มีเอกสารสิทธิที่ดินทั่วประเทศ ส่วนภาษีโรงเรือนซึ่งผู้ประกอบการ เจ้าของธุรกิจต้องเสียภาษีในแต่ละปีจัดเก็บภาษีได้แค่ 29,000 ล้านบาท ทำให้ไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายและเงินเดือนของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นซึ่งทำหน้าที่จัดเก็บภาษี

จึงเป็นที่มาของการปรับปรุงระบบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อแก้ไขข้อจำกัดที่กล่าวมาทั้งหมด และปรับปรุงเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมมากขึ้น และทำให้ภาษีมีความเป็นกลางมากที่สุด และถือเป็นการปฏิรูประบบโครงสร้างภาษีทรัพย์สินครั้งใหญ่ของประเทศไทยให้มีความทันสมัยและเป็นสากลเหมือนกับนานาประเทศ

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ.ฉบับใหม่นี้จะจัดเก็บภาษีบนฐานมูลค่าของทรัพย์สินที่ถือครองหรือทำประโยชน์เป็นหลัก รวมทั้งต้องการกระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ของที่ดินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ดังนั้นระบบการปฏิบัติงานจะต้องทำให้ง่ายขึ้นและลดการใช้ดุลพินิจให้น้อยลงที่สุด



หัวใจสำคัญของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่นี้จะจัดเก็บภาษีจาก 2 สิ่ง คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- ที่ดิน หมายถึง พื้นดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขา หรือพื้นที่ที่มีน้ำ
- สิ่งปลูกสร้าง หมายถึง อาคาร โรงเรือน ดิگ หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่มนุษย์ใช้อยู่อาศัยหรือ

ใช้สอย ใช้ทำพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม โดยให้รวมถึงห้องชุดและแพที่คนใช้อยู่อาศัย

โดยฐานภาษีที่จะมีการจัดเก็บภาษีจะจัดเก็บภาษีบนมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดเพื่อนำมาคำนวณเป็นมูลค่า ซึ่งมีกรมธนารักษ์เป็นผู้ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์

ส่วนเหตุผลที่ต้องใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ เพื่อต้องการปิดช่องว่างของการใช้ดุลพินิจ และให้หน่วยงานกลางที่มีความชำนาญเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์



สำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์กำหนดจะเป็นแบบมาตรฐานของสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปัจจุบันมีอยู่ 36 แบบหลัก และ 51 แบบย่อย เช่น บ้าน จะกำหนดค่านิยามไว้หมายถึง บ้านไม้ บ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยวยกพื้นสูง เป็นต้น

โดยจะมีการกำหนดราคากลางไว้ 1 แบบ ด้วยการถอดแบบสิ่งเหล่านี้มาเป็นค่าเฉลี่ยของการสร้างบ้านต่อตารางเมตรสำหรับบ้านหลายๆ รูปแบบที่กำหนดไว้เพื่อนำไปใช้คำนวณกับพื้นที่ใช้สอยของอาคารก็จะได้มูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง และเมื่อได้ราคาของสิ่งปลูกสร้างแล้วก็ต้องหักค่าเสื่อมราคาตามบัญชีหักค่าเสื่อมราคาของกรมธนารักษ์ด้วย ส่วนห้องชุดก็ใช้ราคาประเมินห้องชุดแล้วใช้สูตรคำนวณแบบเดียวกัน

ใครเป็นเจ้าของสิ่งไหน คนนั้นก็ต้องเป็นคนเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครอบครอง เช่น ถ้าเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินด้วย ก็จะต้องเสียภาษีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใครคือผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กฎหมายได้ระบุไว้ว่า บุคคลที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคือเจ้าของที่ดิน เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของห้องชุด ผู้ครอบครองทรัพย์สินหรือทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) โดยจะต้องเป็นเจ้าของเอกสารสิทธิ เช่น มีชื่ออยู่ในโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. 3 ก. ซึ่งได้กำหนดไว้ว่าจะต้องมีชื่ออยู่ในเอกสารสิทธิ ณ วันที่ 1 มกราคมของปีฐานภาษี

ทั้งนี้ยังมีประเด็นที่ว่าปัจจุบันประเทศไทยยังไม่มีการจัดทะเบียนความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน แต่ทางราชการได้กำหนดความเป็นเจ้าของทรัพย์สินจากใบอนุญาตขอก่อสร้างอาคาร ซึ่งสามารถนำมาใช้สิทธิยืนยันความเป็นเจ้าของทรัพย์สินได้แม้จะไม่ได้ถูกต้อง 100% ก็ตาม นอกจากนี้ยังตรวจสอบได้จากทะเบียนบ้าน

กรณีที่ทำเจ้าของสิ่งปลูกสร้างไม่ได้ ก็จะต้องดูว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่บนที่ดินของใคร ตามกฎหมายระบุว่าเจ้าของที่ดินนั้นย่อมเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างด้วย

นอกจากนี้กฎหมายยังได้กำหนดให้ครอบคลุมไปถึงผู้ครอบครอง หรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ เช่น การเช่าที่ดินราชพัสดุจากกรมธนารักษ์ หรือการได้สิทธิ ส.ป.ก. รวมถึงผู้บุกรุกที่ดินของรัฐโดยไม่ได้รับอนุญาตก็ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยเช่นกัน

“ใครเป็นเจ้าของสิ่งไหน คนนั้นก็ต้องเป็นคนเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครอบครอง เช่น ถ้าเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินด้วย ก็จะต้องเสียภาษีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”

ใครคือผู้จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับผู้มีอำนาจจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เทศบาล และองค์การบริหารส่วนตำบล โดยรายได้ที่จะเก็บให้ถือเป็นรายได้ของท้องถิ่นไม่ใช่รายได้ของรัฐบาล เพื่อนำไปใช้พัฒนาท้องถิ่นของตัวเอง

แนวทางการจัดเก็บภาษี

ทั้งนี้กฎหมายได้กำหนดให้ดูจากการทำประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยได้บัญญัติการทำประโยชน์แบ่งออกเป็น 4 รูปแบบย่อย คือ กลุ่มทำประโยชน์ประกอบด้วย 3 กลุ่มย่อย และกลุ่มไม่ทำประโยชน์ หรือที่ดินที่ปล่อยทิ้งไว้ให้รกร้างว่างเปล่า สำหรับกลุ่มที่ทำประโยชน์แบ่งออกเป็น 3 กลุ่มย่อย คือ



- **กลุ่มเกษตรกรรม** กฎหมายได้บัญญัติไว้ในมาตรา 37 ได้แก่ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์สำหรับทำไร่ ทำนา เลี้ยงสัตว์ หรือเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ และให้กระทรวงการคลังกับกระทรวงมหาดไทยออกกฎหมายลำดับรองเพื่อกำหนดกิจการเหล่านั้นเพิ่มขึ้นได้ เช่น ถ้าเลี้ยงไก่เป็นฟาร์มพร้อมมีสิ่งปลูกสร้างก็ให้คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างแต่ให้รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างกับที่ดินแล้วคิดในอัตราเกษตรกรรม เพราะเป็นการทำประโยชน์ด้านเกษตรกรรม โดยดูจากข้อเท็จจริงและการทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้นๆ



- **กลุ่มที่อยู่อาศัย** หมายถึง บ้าน อาคาร โรงเรือน ตึก ที่อยู่อาศัย รวมถึงห้องชุด แพคเกจอยู่อาศัยด้วย ซึ่งอัตราภาษีที่จัดเก็บจะไม่สูงเพราะใช้เป็นที่พักพิงสำหรับอยู่อาศัย นอกจากนี้กฎหมายได้กำหนดที่อยู่อาศัยเอาไว้ 2 แบบ คือบ้านหลังหลักที่ใช้สำหรับอยู่อาศัยเอง โดยจะถูกยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาทแรกไม่ต้องเสียภาษี แต่ทั้งนี้เจ้าของบ้านหลังหลักจะต้องมีชื่ออยู่ในเอกสารสิทธิที่ครอบครอง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ณ วันที่ 1 มกราคมของปีฐานภาษี แต่หากเจ้าของบ้านหรือคู่หูสามีที่มีมูลค่า 70 ล้านบาท ก็จะเสียภาษีเฉพาะส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท โดยมูลค่าทรัพย์สินจะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ต่อตารางเมตรเป็นตัวประเมิน

ส่วนบ้านหลังหลักที่ไปปลูกสร้างบนที่ดินเช่าของคนอื่น เช่น เช่าที่ราชพัสดุ ที่ดินของรัฐ หรือที่ดินของเอกชน ก็จะถูกยกเว้นภาษีเฉพาะตัวบ้าน 10 ล้านบาทแรก โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ต่อตารางเมตรจะอยู่ที่ 7,500-7,800 บาท หากด้วย 10 ล้านบาท ถ้าตัวบ้านมีขนาดใหญ่กว่า 1,400 ตารางเมตรจริงจะต้องเสียภาษีและบ้านหลังอื่น คือบ้านที่ซื้อไว้หรือครอบครองไว้แต่ไม่ได้ใช้อยู่อาศัย โดยเจ้าของมีชื่ออยู่ในโฉนดแต่ไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน เช่น บ้านตากอากาศ หรือห้องชุดที่ซื้อไว้ให้ลูกพักอาศัยช่วงที่เรียนหนังสือ จะต้องเสียภาษีในอัตราที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกัน



- **กลุ่มอื่นๆ** ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและไม่ใช่ที่อยู่อาศัย โดยไม่ได้แบ่งแยกว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นนำไปใช้ประโยชน์อะไร

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม

อัตราเพดาน 0.15%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ส.บ.)	อัตราภาษี (%)
0-75	0.01
75-100	0.03
100-500	0.05
500-1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดา

ได้รับยกเว้น อปท.ละ
ไม่เกิน 50 ล้านบาท

ภาระภาษี (บุคคลธรรมดา)

มูลค่า (ส.บ.)	อัตราภาษี (บ.)
50	0
100	5,000
200	40,000

บ้านพักอาศัย

อัตราเพดาน 0.3%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ส.บ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน+ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่นๆ
0-10	ยกเว้นภาษี	} ยกเว้นภาษี	} 0.02
10-50	0.02		
50-75	0.03	0.03	0.03
75-100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

ภาระภาษี

มูลค่า (ส.บ.)	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ส.บ.)	บ้านหลังอื่นๆ
50	0	10,000
100	20,000	30,000
200	120,000	130,000

อื่นๆ/ที่รกร้างว่างเปล่า

อัตราเพดาน 1.2%

อัตราที่จัดเก็บ

มูลค่า (ส.บ.)	อัตราภาษี (%)
0-50	0.3
50-200	0.4
200-1,000	0.5
1,000-5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

ภาระภาษี (บุคคลธรรมดา)

มูลค่า (ส.บ.)	อัตราภาษี (บ.)
50	150,000
100	350,000
200	2,250,000
1,000	4,750,000

ที่รกร้างว่างเปล่า

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ในกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้บัญญัติไว้แค่อัตราเพดาน เพราะกฎหมายภาษีฯ ถือเป็นกฎหมายที่ลิดรอนสิทธิของประชาชน ดังนั้น จึงต้องกำหนดว่าสามารถลิดรอนได้สูงสุดเท่าไร เพื่อไม่ให้ประชาชนเสียประโยชน์จนเกินไป ซึ่งเพดานไม่ใช่อัตราที่จัดเก็บจริง เช่น เพดานของ เกษตรกรรมที่จะจัดเก็บได้สูงสุดอยู่ที่ 0.15% ส่วนบ้านพักอาศัยอัตราเพดาน อยู่ที่ 0.30% และอื่นๆ รวมถึงที่รกร้างว่างเปล่า คิดอัตราเพดาน 1.20% ของ มูลค่าทรัพย์สิน

ส่วนอัตราภาษีที่จะใช้จัดเก็บจริงในวันที่ 1 มกราคม 2563 จะจัด เก็บแบบเป็นช่วงขั้นตามขั้น สำหรับเกษตรกรรม (บทเฉพาะกาล ใช้ในปี 2563-2564) มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 0-75 ล้านบาท เก็บ ภาษีในอัตรา 0.01% ของมูลค่าทรัพย์สิน หรือเท่ากับล้านละ 1 บาท ใน กรณีที่ทำประโยชน์ที่ดินเป็นเกษตรกรรม

ทั้งนี้กฎหมายได้กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อช่วยแบ่งเบาภาระของ ประชาชน ในช่วง 3 ปีแรก (ปี 2563-2565) บุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของ ที่ดินเพื่อให้ประโยชน์ทำเกษตรกรรมไม่ต้องเสียภาษี และหลังจากปี 2565 เป็นต้นไปจะเข้าสู่เกณฑ์ตามกฎหมาย ถูกยกเว้นภาษีสำหรับมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท

ส่วนบ้านพักอาศัยจะเริ่มต้นเสียภาษีที่ล้านละ 200 บาทของมูลค่า บ้านและที่ดิน และมีการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี หากใช้สิทธิบ้านหลังหลัก ในกรณีที่ เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท และในกรณีที่ เป็นเจ้าของเฉพาะบ้านมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท

ขณะที่กลุ่มอื่นๆ รวมถึงที่ดินรกร้างว่างเปล่ามูลค่าตั้งแต่ 0-50 ล้าน บาทต้องเสียภาษี 0.30% หรือล้านละ 3,000 บาท ในช่วงปี 2563-2564 ทั้งนี้ มีกำหนดเกี่ยวกับที่ดินรกร้างว่างเปล่า ทุกๆ 3 ปีหากเจ้าของที่ดินไม่ทำ ประโยชน์ให้บวกอัตราภาษีเพิ่มขึ้นไปอีก 0.30% แต่ไม่เกินร้อยละ 3%



มาตรการดูแลผลกระทบ

กฎหมายฉบับนี้มีการบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชนหลายรูปแบบ ทั้งการยกเว้น การลดหย่อน และการผ่อนปรน เช่น ผู้ที่เคยเสียภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือน และต้องมาเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราที่สูงขึ้นหรือแพงกว่าเดิม กฎหมายได้บัญญัติให้มีความผ่อนปรน โดยปีแรกที่ต้องเสียภาษีให้เอามูลค่าภาษีเก่ามาหักลบกับภาษีใหม่ที่ต้องเสีย เช่น เดิมเสียภาษีโรงเรือน 100 บาท แต่ถูกประเมินใหม่ในปี 2563 ต้องจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 200 บาท กฎหมายผ่อนปรนให้เสียภาษีเดิม 100 บาท บวกกับ 25% ของส่วนต่างที่เกิดขึ้น หรือเท่ากับว่าจ่ายภาษีแค่ 125 บาทในปีแรก ส่วนปีที่ 2 จ่าย 150 บาท และปีที่ 3 จ่าย 175 บาท และปีที่ 4 จึงจะจ่ายเต็ม 200 บาท

รวมทั้งทรัพย์สินที่เป็นส่วนกลางของคนใด ๆ ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร กฎหมายก็ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีเช่นกัน

กระบวนการจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ทั้งนี้กฎหมายกำหนดให้เจ้าหน้าที่ต้องออกไปสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ของตัวเองว่ามีอะไรต้องเสียภาษีบ้าง โดยดูข้อมูลเอกสารสิทธิได้จากกรมที่ดินและท้องถิ่น เพื่อทำการประเมินภาษีของผู้ที่ครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดยเจ้าหน้าที่จะต้องออกประกาศและปิดประกาศ เพื่อกำหนดเวลาสำรวจให้กับเจ้าของทรัพย์สินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน เพื่อจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แสดงประเภทและจำนวนขนาด และการใช้ประโยชน์ หลังจากนั้นจะปิดประกาศรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ที่ทำการพื้นที่เขต อบต. ไม่น้อยกว่า 30 วัน พร้อมจัดส่งข้อมูลให้กับผู้เสียภาษีทราบด้วย พร้อมกับเปิดโอกาสให้ประชาชนยื่นคำร้อง ขอแก้ไข รวมถึงแจ้งเปลี่ยนการใช้ประโยชน์

ขั้นตอนต่อไป อบต. จะปิดประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และอัตราภาษีที่จัดเก็บไว้ที่ทำการหรือสถานที่อื่น ๆ ในเขต อบต. ก่อนวันที่ 1 กุมภาพันธ์

ทั้งนี้หากผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วยสามารถยื่นคำร้องภายใน 30 วัน หลังจากนั้นผู้บริหารท้องถิ่นจะใช้เวลาในการพิจารณาคำร้องภายใน 60 วัน และหากผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วยก็ยื่นคำอุทธรณ์ได้ภายใน 30 วัน โดยคณะกรรมการจะพิจารณาคำอุทธรณ์และวินิจฉัยภายใน 60 วัน ก่อนยื่นฟ้องศาลต่อไป **H**

สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท นอกจากระบุ

	2560 ¹	2561 ¹			2562				ยอดสะสมตั้งแต่
			ม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ม.ค.	
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	21,148	22,778	1,588	1,849	1,567	1,721	1,792	15,164	
(35.2)	(7.7)	(-11.4)	(-18.8)	(-10.1)	(-14.1)	(-7.9)	(-8.0)		
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	21,148	22,778	1,588	1,849	1,567	1,721	1,792	15,164	
(35.4)	(7.7)	(-11.4)	(-18.8)	(-10.1)	(-14.1)	(-7.9)	(-8.0)		
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	0.0	0.0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
(-100.0)									
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	1,057,415	1,138,905	79,389	92,472	78,356	86,061	89,594	758,179	
(-0.2)	(7.7)	(-11.4)	(-18.8)	(-10.1)	(-14.1)	(-7.9)	(-8.0)		
- ภาคกลาง	696,616	741,900	48,627	60,379	50,939	53,088	59,273	488,175	
na	(6.5)	(-12.4)	(-19.5)	(-9.1)	(-18.3)	(-9.7)	(-8.1)		
- ภาคตะวันออก	123,913	135,771	9,524	10,967	9,335	12,739	11,620	91,524	
na	(9.6)	(-15.8)	(-23.5)	(-10.8)	(5.6)	(12.1)	(-8.6)		
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	87,444	94,451	7,861	7,503	6,279	6,643	6,309	63,176	
na	(8.0)	(-7.9)	(-16.8)	(-16.2)	(-18.8)	(-10.6)	(-10.4)		
- ภาคเหนือ	84,239	92,449	7,055	7,086	6,205	6,703	6,442	60,891	
na	(9.7)	(-12.9)	(-16.1)	(-12.4)	(-15.5)	(-19.2)	(-9.5)		
- ภาคใต้	65,203	74,333	6,322	6,537	5,597	6,888	5,950	54,412	
na	14	2	-7	-8	-3	-5	-1		
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)	76,079	81,992	5,902	6,598	4,637	10,176	8,406	60,267	
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	14,011	18,251	946	2,004	846	969	1,562	9,755	
(-5.3)	(30.3)	(-29.5)	(98.6)	(-50.0)	(-15.4)	(-37.4)	(-7.4)		
- ต่างจังหวัด	62,068	63,741	4,956	4,594	3,791	9,207	6,844	50,512	
(-14.7)	(2.7)	(110.2)	(-2.2)	(-22.4)	(46.7)	(55.4)	(13.2)		
การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	72,521	101,581	4,972	6,763	4,009	4,198	9,791	49,039	
(-36.0)	(40.1)	(-15.8)	(5.6)	(-23.9)	(-60.3)	(166.9)	(-32.5)		
กรุงเทพมหานคร	34,490	56,602	2,558	4,155	2,562	1,707	7,634	28,192	
(-17.6)	(64.1)	(-37.7)	(22.7)	(10.4)	(-62.2)	(164.0)	(-30.5)		
ต่างจังหวัด	38,031	44,979	2,414	2,608	1,447	2,491	2,157	20,847	
(-46.8)	(18.3)	(34.6)	(-13.6)	(-50.9)	(-58.9)	(178.0)	(-35.2)		
สินเชื่อสังหาริมทรัพย์ของ ธว. ^{6/}	2,708,755	2,940,269	3,030,338	3,051,899	3,056,757	3,067,345	3,080,042	3,080,042	
(5.4)	(8.5)	(8.9)	(8.6)	(8.5)	(8.1)	(7.2)	(7.2)		
ผู้ประกอบการ	626,528	695,691	731,060	741,017	741,963	745,828	747,869	747,869	
(5.3)	(11.0)	(10.2)	(11.1)	(11.6)	(11.6)	(8.9)	(8.9)		
ผู้บริโภค	2,082,227	2,244,578	2,299,278	2,310,882	2,314,793	2,321,517	2,332,173	2,332,173	
(5.5)	(7.8)	(8.5)	(7.8)	(7.5)	(7.1)	(6.6)	(6.6)		
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (พค กทม.-ปริมณฑล)	114,503	122,877	9,429	8,956	7,526	11,107	11,869	78,377	
(-9.5)	(7.3)	(-17.8)	(8.9)	(-33.9)	(-4.3)	(-15.7)	(-22.5)		
บ้านจัดสรร	30,978	36,778	3,737	4,474	2,949	3,585	3,954	29,320	
(-2.4)	(18.7)	(2.9)	(11.1)	(5.2)	(10.7)	(13.1)	(1.3)		
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	63,319	65,808	3,996	2,831	2,800	5,733	6,170	33,948	
(-13.1)	(3.9)	(-35.3)	(18.7)	(-59.9)	(-12.6)	(-28.9)	(-40.7)		
ปลูกสร้างเอง	20,206	20,291	1,696	1,651	1,777	1,789	1,745	15,109	
(-7.8)	(0.4)	(2.0)	(-8.9)	(11.6)	(-1.2)	(-8.6)	(1.3)		

ที่มา :

- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
- สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานครและเทศบาลในต่างจังหวัด
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
- ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดจากรายละเอียดปีก่อน P = ตัวเลขเบื้องต้น

^{1/} ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

^{2/} ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในอัตราร้อยละ 2

^{3/} ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และกรณีการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์กำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียม นอกเหนือจากกรณีกล่าว ตลอดจนการขายระยะเวลานานสุดในแต่ละกรณี โปรดติดต่อกรมที่ดิน หรือยื่น

การลดค่าธรรมเนียม จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลสองกรณีที่ดิน ทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท.จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้สัดส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียม รวมในแต่ละเดือน กรณีที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมแยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่คณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์ได้ขยายเวลาไว้)

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

^{5/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายการการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

^{6/} ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขา ธว.ไทยในต่างประเทศ), สาขานานาชาติพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out

เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (SIC)

^{7/} สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มเติมตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากการที่ดินแทนที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร

..... หมายถึงไม่มีตัวเลข

ที่มาข้อมูลเศรษฐกิจในประเทศ : 29 พฤศจิกายน 2562

บทสรุป

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประเมินทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2563 คาดว่าความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะมีรายยทยาวต่อเนื่องไม่เกินร้อยละ 5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยขาหลลงและมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ทำให้โครงการที่อยู่อาศัยใหม่จะมีการเปิดตัวต่อเนื่องในจำนวนใกล้เคียงกับยอดการเปิดตัวในปี 2562

ดังนั้นผู้ประกอบการจึงยังคงต้องให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและที่สร้างเสร็จรอการขาย (Inventory) เพื่อให้อุปทานไม่ค้างอยู่มากเกินไป และยังคงระมัดระวังการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ที่มากจนตลาดไม่สามารถดูดซับได้ทัน เพราะว่าการกำลังซื้อในตลาดไม่ได้มากเช่นเดียวกับ 2 ปีก่อน **H**

6 กันยายน 2562

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่กรุงเทพมหานคร ครั้งที่ 1 ปี 2562 ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร



23 กันยายน 2562

คุณวสันต์ เคียงศิริ ได้รับเกียรติเชิญเป็นวิทยากรในงานเสวนาประจำปี 2562 ในหัวข้อ “กรุงเทพธุรกิจติดโลกเปลี่ยน กฎกติกาเปลี่ยน อสังหาฯ รุกปรับให้ทัน” ณ อาคารไทยซีที



9 ตุลาคม 2562

การประชุมสรุปผลการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 41 ณ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

9 กันยายน 2562

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาค เข้าร่วมงานแถลงข่าวบ้านว่างในกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2562 ณ มูลนิธิประเมินค่านายหน้าแห่งประเทศไทย



12 กันยายน 2562

ผศ.อัศวิน พิษณุโยธิน เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการกำกับมาตรฐานระบบรับรองแบบและให้ฉลากบ้านเบอร์ 5 ณ โรงแรมสวิสโฮเทลกรุงเทพ รัชดา

2 ตุลาคม 2562

คุณอชิป พิษานนท์, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณสัมมา คิตสิน และคุณสมนึก ต้นทเทอดธรรม เข้าพบ ดร.อุตตม สาวนายน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง พร้อมมอบเงินช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัยผ่าน “กองทุนเงินช่วยเหลือผู้ประสบสาธารณภัย สำนักนายกรัฐมนตรี” เป็นเงินจำนวน 300,000 บาท ณ กระทรวงการคลัง

17 ตุลาคม 2562

คุณอชิป พิษานนท์, คุณอิสระ บุญยัง และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมงานสัมมนาของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 2020 ณ โรงแรมพูลแมน คิง เพาเวอร์ กรุงเทพ



2 ตุลาคม 2562

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เข้าร่วมแสดงความยินดีกับคุณยุทธนา หิมาการณ ในโอกาสเข้ารับตำแหน่งอธิบดีกรมธนารักษ์



12 กันยายน 2562

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 41 ณ รอยัล พารากอน ฮอลล์ ศูนย์การค้าสยามพารากอน

25 ตุลาคม 2562

คุณสมนึก ต้นทเทอดธรรม เข้าร่วมงานสัมมนาของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัย EEC 2020 (ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา) ณ โรงแรมพูลแมน คิง เพาเวอร์ กรุงเทพ



17 กันยายน 2562

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เข้าร่วมงานสัมมนา เรื่อง การพัฒนาเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ท่ามกลางปัจจัยลบที่ท้าทาย ณ โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ แอท เซ็นทรัลพลาชาลาดพร้าว

15 ตุลาคม 2562

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3/2562 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่



18 กันยายน 2562

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เข้าร่วมการประชุมประจำปี 2562 ของ สสช. “การพัฒนาพื้นที่ไทย : เชื่อมไทย ก้าวไกล เชื่อมโลก” ณ อิมแพ็ค เมืองทองธานี

25 ตุลาคม 2562

คุณสมนึก ต้นทเทอดธรรม เข้าร่วมงานสัมมนาของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ 2020 (เชียงใหม่ เชียงราย พะเยา ตาก) ณ โรงแรมพูลแมน คิง เพาเวอร์ กรุงเทพ





29 ตุลาคม 2562

คุณอิสระ บุญยัง และคุณมานะ จิระนากุล เข้าร่วมงานสัมมนาของศูนย์ข้อมูลสิ่งแวดล้อมสำหรับวิเคราะหตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้และภาคตะวันตก 2020 ณ โรงแรมพูลแมน คิง เพาเวอร์ กรุงเทพฯ



29 ตุลาคม 2562

คุณสมนึก ดันหาเทอดธรรม และคุณมานะ จิระนากุล เข้าร่วมงานสัมมนาของศูนย์ข้อมูลสิ่งแวดล้อมสำหรับ วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 2020 ณ โรงแรมพูลแมน คิง เพาเวอร์ กรุงเทพฯ

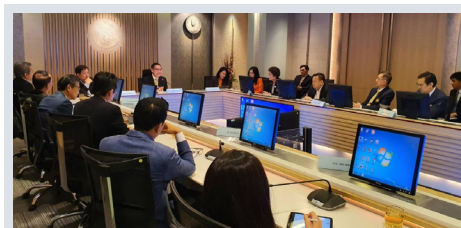
29 ตุลาคม 2562

ดร.ดลวิวัฒน์ ปริดาวิภาต และคุณหัสกร บุญยัง เข้าร่วมประชุมรอบการดำเนินงานมทรรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 42 ณ อาคารบิลท์ แลนด์



1 พฤศจิกายน 2562

คุณอิสระ บุญยัง, คุณวสันต์ เคียงศิริ และคุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท่ง เข้าร่วมแสดงความยินดีกับคุณนิสิต จันทรสมวงศ์ ในโอกาสได้รับตำแหน่งอธิบดีกรมที่ดิน ณ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550



4 พฤศจิกายน 2562

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดการแข่งขันกอล์ฟสามัคคีการกุศล ณ สนามเดอะ รอยัล กอล์ฟ แอนด์ คันทรี่ คลับ ลาดกระบัง



6 พฤศจิกายน 2562

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ร่วมกันจัดงานสัมมนาวิชาการ “ไขประเด็น พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับกฎหมายลูกร่วม 19 ฉบับที่ต้องรู้” ณ โรงแรมดิ เอ็มเมอรัลด์ กรุงเทพฯ

6 พฤศจิกายน 2562

คุณวรัทพ พัททยานันท์ เข้าร่วมประชุมแคมเปญ “บ้านในฝัน รั้วปีใหม่” ณ กระทรวงการคลัง



7 พฤศจิกายน 2562

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย เข้าร่วมการประชุมการจัดงานมทรรรมบ้านและคอนโด # 42 ครั้งที่ 1-2562 ณ โรงแรมดิ เอ็มเมอรัลด์ กรุงเทพฯ

1 พฤศจิกายน 2562

คุณอานะวัฒน์ นาวิธรรม และคุณวรัทพ พัททยานันท์ เข้าร่วมประชุมเกี่ยวกับมาตรการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ กระทรวงการคลัง

7 พฤศจิกายน 2562

คุณอานะวัฒน์ นาวิธรรม เข้าร่วมรับฟังการสัมมนาเพื่อประเมินความสนใจของภาคเอกชน (Market Sounding) ในพื้นที่เมืองต้นแบบ จังหวัดชลบุรี ครั้งที่ 1 ณ โรงแรมแกรนด์พาลาสโซ เมืองพัทยา



8 พฤศจิกายน 2562

คุณวรัทพ พัททยานันท์ เข้าร่วมงานแถลงข่าวโครงการ “บ้านในฝัน รั้วปีใหม่” ณ กระทรวงการคลัง

11 พฤศจิกายน 2562

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เข้าร่วมพิธีทำบุญเลี้ยงพระ สมาคมอาคารชุดไทยครบรอบ 36 ปี ณ ที่ทำการสมาคมอาคารชุดไทย อาคารลินสาธร ทาวเวอร์

26 พฤศจิกายน 2562

คุณอิสระ บุญยัง และคุณสุนทร สถาพร เข้าร่วมประชุมและหารือเพื่อรับฟังแนวทางในการแก้ปัญหา กรณีผู้บริโภคไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อชำระค่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้ประกอบการ ณ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

27 พฤศจิกายน 2562

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสัมมา คิตติสิน และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมแสดงความยินดีกับคุณปริญญา พัฒนภักดี ในโอกาสเข้ารับตำแหน่งประธานคณะกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

28 พฤศจิกายน 2562

คณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เข้าร่วมงานเลี้ยงขอบคุณ “ครบรอบ 36 ปี สมาคมอาคารชุดไทย” ณ โรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ

29 พฤศจิกายน 2562

คุณวรัทพ พัททยานันท์ และคุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมงานสัมมนา เรื่อง “การทบทวนโครงการหรือกิจการหรือการดำเนินการใดซึ่งต้องจัดทำรายงาน EIA กรณีโครงการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน” ครั้งที่ 1 ณ โรงแรมเดอะ เบอร์เคลีย์ ประตูน้ำ กรุงเทพฯ

อัปเดตภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง



Q :

กระทรวงมหาดไทยเห็นชอบให้ขยายกำหนดเวลาดำเนินการเกี่ยวกับกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากเดิมที่กำหนดเวลาการจัดเก็บภาษีเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 มีส่วนใดบ้างที่เกี่ยวข้องกับผู้เสียภาษี และสรุปประเด็นสำคัญเกี่ยวกับภาษี

A :

การขยายเวลาและการผ่อนผันชำระภาษี

เรื่อง	ระยะเวลาที่ขยายออกไป
การจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกาศ พร้อมจัดส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้เสียภาษีแต่ละรายทราบ	ภายในเดือนมีนาคม 2563
การประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บ	ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2563
การแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี	ภายในเดือนมิถุนายน 2563
การชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษี	ภายในเดือนสิงหาคม 2563
การผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	งวดที่ 1 ภายในเดือนสิงหาคม 2563 งวดที่ 2 ภายในเดือนกันยายน 2563 งวดที่ 3 ภายในเดือนตุลาคม 2563

ฐานภาษี

ฐานภาษีคือมูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้ (มาตรา 32)

- (1) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (2) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- (3) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

การคำนวณภาษี

การคำนวณภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการเกษตร

- 1.คำนวณมูลค่าฐานภาษีรายแปลง
- 2.นำมูลค่าทุกแปลงมารวมกันเป็นฐานภาษี
- 3.นำฐานภาษีมาหักมูลค่าฐานภาษีที่ 50 ล้านบาท โดยหักจากแปลงที่มีราคาสูงสุดตามลำดับ
- 4.หลังจากหักฐานภาษี 50 ล้านบาทแล้วให้คำนวณแยกเป็นรายแปลง แปลงใดมีพื้นที่ดินต่อกันให้นำมูลค่าฐานภาษีมารวมกันเพื่อคำนวณภาษี

อัตราภาษี

1.เพดานภาษีแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์

- 1.1 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการเกษตรกรรม อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี
- 1.2 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี
- 1.3 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก 1.1 หรือ 1.2 อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี
- 1.4 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี และเพิ่มขึ้น 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3.0%

2.อัตราจัดเก็บจริงใน 2 ปีแรกคือปี 2563 และ 2564 H