

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachart Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีอเพอริตี้

วันที่: จันทร์ 16 - พุธ 18 กรกฎาคม 2561

ปีที่: 41

ฉบับที่: 5062

หน้า: 8(กลาง)

Col.Inch: 98.94

Ad Value: 133,569

PRValue (x3): 400,707

ศิลปิน: สีสี่

หัวข้อข่าว: 'ภาษีลาภลอย' รัฐบาล คสช. อสังหาไม่เกิน 50 ล้านไม่ต้องวอกแวก



ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์



อิสระ บุญยั้ง



ณัฐวุฒิ มัคยมจันทร์

‘ภาษีลาภลอย’ รัฐบาล คสช. อสังหาไม่เกิน 50 ล้านไม่ต้องวอกแวก

โหมโรงมานาน ในที่สุดรัฐบาล คสช.ออกมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 10 กรกฎาคม 2561 เห็นชอบหลักการผลักดันภาษีตัวใหม่ “ร่างพระราชบัญญัติการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่งของรัฐ พ.ศ. ...” เรียกอีกชื่อหนึ่งว่า “ภาษีลาภลอย” แม้ทางโฆษกรัฐบาลแถลงว่า มติกรม.ในเรื่องนี้ต้องเข้าสู่กระบวนการพิจารณาของสภานิติบัญญัติ และยังไม่วางจะบังคับใช้จริงเมื่อใด แต่มีการคาดการณ์ว่ารัฐบาลอยากบังคับใช้ให้เร็วที่สุดภายในเดือนมกราคม 2562

เกิน 50 ล้าน+รัศมี 5 กม.

สาระสำคัญ 1.ทำเลใดที่มีการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของรัฐเข้าถึงเจ้าของทรัพย์สินภายในรัศมี 5 กิโลเมตร และมูลค่าทรัพย์สินเกิน 50 ล้านบาทขึ้นไป มีหน้าที่ชำระภาษีลาภลอย

2.ผู้จ่ายภาษีมีทั้ง “นิติบุคคล”

ในกรณีเป็นผู้พัฒนาโครงการ และ “บุคคลธรรมดา” ในฐานะผู้ซื้อหรือผู้บริโภค เหตุผลในการชำระภาษีขึ้นอยู่กับสถานะ “การครอบครอง” เช่น ถ้าก่อสร้างเสร็จแล้วแต่ยังขายไม่หมด เจ้าของโครงการมีหน้าที่จ่ายภาษี หรือลูกค้าซื้อทรัพย์สินไปแล้วก็มีหน้าที่ต้องจ่ายด้วยตัวเอง

3.โครงสร้างพื้นฐาน นิยามครอบคลุมถึงโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงหรือไฮลีสปีดเทรน, ทางด่วนพิเศษ, รถไฟทางคู่, รถไฟฟ้า, ท่าเรือ หรือโครงการอื่น ๆ ของรัฐ

4.ทรัพย์สินที่ครอบครอง นิยามครอบคลุมตั้งแต่ที่ดินเปล่า, ห้องชุด และแน่นอนว่าหากรัฐจางรัศมี 5 กิโลเมตรจากโครงสร้างพื้นฐาน ย่อมมีค่าเทียบเท่ากับคลุมพื้นที่กรุงเทพฯทั้งหมด รวมถึงครอบคลุมพื้นที่ความเจริญของจังหวัดปริมณฑล ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อโครงการแนวราบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์โดยอัตโนมัติ

5.เพดานภาษี กำหนดไว้สูงสุด 5% โดยเรียกเก็บจาก “ส่วนต่าง” ของราคาที่มีการปรับตัวขึ้น กล่าวคือ ตอนเริ่มต้นก่อสร้างโครงการ ราคาที่ดินเปล่าเคย 5 หมื่นบาทขึ้นเป็น 2 แสนบาทตอนสร้างเสร็จ ส่วนต่าง 1.5 แสนบาทจะต้องถูกนำมาคำนวณจ่ายภาษีสูงสุดไม่เกิน 5%

6.ช้อยกเว้นในการจัดเก็บ ถ้าหากทรัพย์สินนั้นใช้เพื่อเป็นที่พักอาศัยและทำเกษตรกรรม แต่ถ้าหากใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรม และมูลค่าเกิน 50 ล้านบาท มีหน้าที่ต้องจ่ายภาษีลาภลอย

สมาคมคอนโดฯเข้ารับ

เรื่องเดียวกันนี้ “ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์” นายกสมาคมอาคารชุดไทย ให้ความเห็นกับ “ประชาชาติธุรกิจ” โดยส่วนตัวในฐานะประชาชนคนหนึ่ง เห็นด้วยกับภาษีลาภลอย เพราะรัฐใช้เงินลงทุนอินฟราสตรักเจอร์มหาศาล หากมีส่วนต่างที่ทำให้ อสังหาริมทรัพย์ราคาปรับสูงขึ้น การ

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachart Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีอเพอร์ตี

วันที่: จันทร์ 16 - พุธ 18 กรกฎาคม 2561

ปีที่: 41

ฉบับที่: 5062

หน้า: 8(กลาง)

Col.Inch: 98.94

Ad Value: 133,569

PRValue (x3): 400,707

คลิ๊ป: สี่สี่

หัวข้อข่าว: 'ภาษีลาภลอย' รัฐบาล คสช. อสังหาไม่เกิน 50 ล้านไม่ต้องออกแวก

จ่ายภาษีที่คำนวณจากส่วนต่างถือว่า ยุติธรรมและสมเหตุสมผล

“เนื่องจากเพิ่งเป็นมติ ครม. พี่เห็นว่าตอนนี้ยังไม่ใช้เวลาตีพอยตีพายเกี่ยวกับผลกระทบตรงโน้นตรงนี้ เพราะยังมีขั้นตอนพิจารณากฎหมายอีกยาวนาน เข้าใจว่าระหว่างทางอาจมีการปรับเปลี่ยนไปบ้าง รอดูสรุปสุดท้ายของกฎหมายดีกว่า”

ในด้านต้นทุนผู้ประกอบการ มองว่าเดิมซื้อที่ดินมา 1,000 ล้านบาท ถ้ามีการภาษีลาภลอย 5% หรือ 50 ล้านบาท ทำให้ต้นทุนกลายเป็น 1,050 ล้านบาทต้องคำนวณออกมาเป็นราคาสินค้า ซึ่งเป็นกลไกธุรกิจตามปกติ

ในด้านผลกระทบผู้บริโภค “ดร.อาภา” แนะนำว่า ลูกค้าเรียลตี้มาตที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ครึ่งปีหลัง 2561 เป็นจังหวะต้องเร่งตัดสินใจซื้อ เพราะราคาอสังหาไม่ลดลง มีแต่จะแพงขึ้นทุกวันจากต้นทุนที่สูงขึ้น ในขณะที่กำลังจะมีภาษีลาภลอยเข้ามาบวกเป็นต้นทุนอีก

“ตอนนี้ใช้ตักก่อสร้างรถไฟฟ้าเกิดทุกมุมเมือง บางเส้นทางรัฐประกาศแผนทำ 6 ปี แต่สร้างจริง 10 ปี ผู้ประกอบการลงเสาเข็มจนสร้างตึกเสร็จทำอะไรไม่ได้ ต้องทำใจเรื่องสต็อกค้างเพราะของสร้างเสร็จแต่ขายไม่ได้ อย่างสายสีม่วงตอนเศรษฐกิจไม่ดีมีบางรายที่ยอมขายต่ำกว่าทุนก็มี เพื่อสร้างกระแสเงินสดมาเลี้ยงองค์กร เพราะฉะนั้น ลูกค้าที่ต้องการซื้ออยู่อาศัยจริง ๆ หมดเวลา wait & see แล้ว อสังหาจะมีแต่แพงขึ้นทุกวัน”

ฝากการบ้าน 4 ข้อ

กูรูด้านกฎหมายอสังหาของวงการ “อิสระ บุญยัง” ที่ปรึกษากิตติมศักดิ์ สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร มองตามช่วงเวลา แบ่งเป็นช่วงเริ่มก่อสร้าง

โครงการรัฐและภาษีลาภลอยมีผลบังคับใช้ภายหลัง กับช่วงหลังภาษีลาภลอยบังคับใช้แล้ว โดยโครงการรัฐเริ่มมีการก่อสร้าง ซึ่งยังมีรายละเอียดอีกว่า ระหว่างทางที่จัดเก็บภาษีลาภลอยโครงการรัฐสร้างเสร็จ-ไม่เสร็จแยกอีกต่างหาก

โดยมีประเด็นฝากการบ้าน 4 ข้อ ดังนี้ 1.องค์ประกอบการจัดเก็บภาษีมาจาก “ราคาประเมิน” กับ “วันเริ่มต้นก่อสร้าง” ดูจากถ้อยคำในมติ ครม. ให้นำราคาประเมินในวันเริ่มสร้างอินฟราสตรักเจอร์ เพราะฉะนั้น รัฐบาลต้องประกาศให้ชัดเจนเกี่ยวกับ “ราคาประเมิน” และ “วันเริ่มต้นก่อสร้าง” ที่ใช้คำนวณภาษี เพราะหลายโครงการก่อสร้างยาวนานจนเกินรอบบัญชีราคาประเมินซึ่งทำทุก 4 ปี

2.ในวันเริ่มต้นก่อสร้างอินฟรากรมธนากรักษ์ต้องมี “ราคาประเมินรายแปลง” ทันทีทันใด เพราะโครงสร้างพื้นฐานมีต้นทาง-ปลายทางเป็นเส้นทางหลายสิบหลายร้อยกิโลเมตร ราคาประเมินรายแปลงย่อมไม่สอดคล้องกับที่ดินทุกแปลง

3.ข้อคำนึงเกี่ยวกับทรัพย์สินในแนวเส้นทางอินฟราฯ ทั้งก่อนและหลังอินฟราฯ สร้างแล้วเสร็จ เนื่องจากมีหลายโครงการเป็นตัวอย่างก่อสร้างยาวนาน 10-20 ปี เช่น รถไฟฟ้าสีแดงอ่อน สร้างเสร็จแต่ไม่ได้เปิดใช้ หรือในกรณีรัฐยกเลิกโครงการไม่ลงทุนต่อแต่ราคาประเมินที่ดินปรับขึ้นไปแล้ว คำถามคือราคาประเมินจะย้อนกลับไปใช้ราคาต่ำลง หรือราคาประเมินปรับลดลง (devalued) ใช้หรือไม่

4.อินฟราฯบางอย่างไม่ใช่เพิ่มมูลค่าให้ทรัพย์สินเสมอไป ตัวอย่างชัดเจนคือมอเตอร์เวย์ สมมติ ที่ดินอยู่ห่างแนวมอเตอร์เวย์ 200 เมตร แต่จะต้องไป

อ้อมทางออกจากด้านมอเตอร์เวย์ 3 กิโลเมตร ไป-กลับ 6 กิโลเมตร แต่ราคาประเมินบอกว่าอยู่ห่างมอเตอร์เวย์ 200 เมตร ไม่ได้ประเมินว่าห่างมอเตอร์เวย์ 3-6 กิโลเมตร ซึ่งทำให้ที่ดินกลายเป็นว่าราคาลดมากกว่าเพิ่ม เป็นต้น

ตลาดหลักทรัพย์ชิลชิล

สุดท้ายมาจบที่ “ณัฐฉัตร มัธยมจันทร์” ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการพัฒนาธุรกิจพักอาศัย บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ระบุว่า เห็นด้วยกับภาษีลาภลอยอย่างแน่นอน เพราะถ้ามีการจ่ายภาษีลาภลอยย่อมแสดงว่าสังหาขึ้นแน่นอนอยู่ในทำเลที่ถูกต้อง ทำให้มีการปรับเพิ่มขึ้นของราคาได้ในอนาคต

ในส่วนของบริษัทมองว่าผลกระทบน้อยมาก เนื่องจากแต่ละปีพัฒนาจำนวนโครงการไม่เยอะ ตั้งเป้าหมายมูลค่าโครงการเปิดตัวใหม่เฉลี่ยปีละ 8,500 ล้านบาท โดยแผนธุรกิจครึ่งปีหลัง 2561 เพิ่งเปิดตัวคอนโดมิเนียม “ESYE สุขุมวิท 43” เริ่มต้น 13.99-30 ล้านบาท จำนวน 107 ยูนิต เฉลี่ยตารางเมตรละ 2.7-3 แสนบาท

และภายในเดือนกันยายน 2561 วางแผนเปิดตัวบ้านเดี่ยวลักซ์ชอรี “สันติบุรี” ทำเลเลียบบดวนเอกมัย-รามอินทรา ทั้งโครงการมี 26 แปลง ราคาขายแปลงละ 250 ล้านบาท ถ้าหากรวมแปลงอาจทำให้มีราคา 500-750 ล้านบาทต่อผู้ซื้อรายเดียว

“โมเดลธุรกิจของสิงห์เรามาถูกค่าง่ายกลุ่ม โดยตลาดหลักทรัพย์พฤติกรรม การซื้อสังหา เป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัย และลงทุนระยะยาวอยู่แล้ว เพราะฉะนั้น ภาษีลาภลอยไม่มีผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อหรือไม่ซื้อ แต่ถ้าหากทำเลและโปรเจกต์ถูกใจกลุ่มนี้ตัดสินใจว่ากระเป๋ได้ไม่ยากเลย”