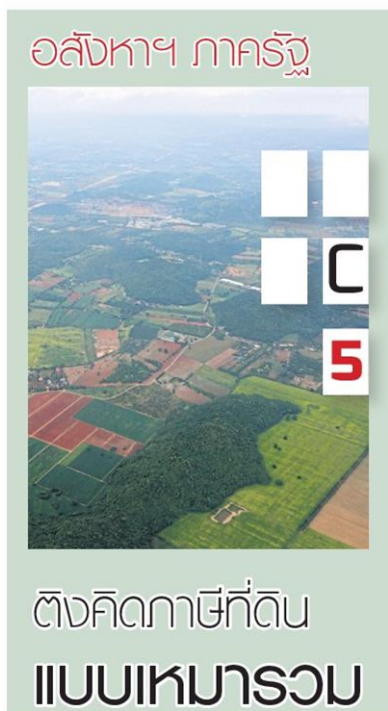


ดึงศักยภาพที่ดินแบบเหมารวม ปิดโอกาสการถือครอง



อรรถกร จารุวัฒน์-ถาวร



เร่งเครื่องอย่างเต็มสูบสำหรับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... ที่ขณะนี้

คณะกรรมการการสามัญสถานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) อยู่ระหว่างการพิจารณาในรายละเอียด ซึ่งก็มีหลายประเด็นที่ต้องนำกลับมาถกกันใหม่ ทั้งนี้ก็เพื่อให้กฎหมายมีความทันสมัยและใช้เป็นมาตรฐานเดียวกัน

อภิชาติ ประสิทธิ์นฤฤทธิ์ นายกสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์และพันธมิตร และในฐานะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่าง

การเสียภาษีที่ดินว่างเปล่า มูลค่า 1 ล้านบาท

ปีที่	อัตราภาษี	ภาษี (บาท)/ปี	รวม (บาท)	ภาษี %
1	2%	20,000	20,000	2%
2	2%	20,000	40,000	4%
3	2%	20,000	60,000	6%
4	2.50%	25,000	85,000	8.50%
5	2.50%	25,000	110,000	11%
6	2.50%	25,000	135,000	13.50%
7	3%	30,000	165,000	16.50%
8	3%	30,000	195,000	19.50%
9	3%	30,000	225,000	22.50%
10	3.50%	35,000	260,000	26%
11	3.50%	35,000	295,000	29.50%
12	3.50%	35,000	330,000	33%
13	4%	40,000	370,000	37%
14	4%	40,000	410,000	41%
15	4%	40,000	450,000	45%
16	4.50%	45,000	495,000	49.50%
17	4.50%	45,000	540,000	54%
18	4.50%	45,000	585,000	58.50%
19	5%	50,000	635,000	63.50%
20	5%	50,000	685,000	68.50%
21	5%	50,000	735,000	73.50%
22	5%	50,000	785,000	78.50%
23	5%	50,000	835,000	83.50%
24	5%	50,000	885,000	88.50%
25	5%	50,000	935,000	93.50%
26	5%	50,000	985,000	98.50%
27	5%	50,000	1,035,000	103.50%
28	5%	50,000	1,085,000	108.50%
29	5%	50,000	1,135,000	113.50%
30	5%	50,000	1,185,000	118.50%

ที่มา : บริษัท ทริ.ดี.เอ้าซิ่ง

บางกอกโพสต์ กราฟฟิก

พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... เปิดเผยว่า จากการลงพื้นที่เพื่อรับฟังข้อคิดเห็นเรื่องภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมา พบว่ามีความเห็นที่หลากหลายที่คณะทำงานต้องนำกลับมาพิจารณา เช่น เรื่องการแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น จะเน้นการใช้ประโยชน์จากการใช้งานจริงตามสัดส่วนพื้นที่เป็นหลัก อาทิ อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น แบ่งเป็นการค้า 1 ชั้นล่าง และที่อยู่อาศัยชั้นบนจะคิดอัตราภาษีแบบพาณิชย์หรือแบบที่อยู่อาศัย

ประเภทของการได้รับการยกเว้นและบรรเทาภาระภาษี เช่น ยกเว้นสาธารณสมบัติ ศาสนสถาน บ้านพักอาศัยหลังแรก ตามหลักฐานโฉนดและชื่อเจ้าบ้านในทะเบียนบ้าน และอื่นๆ ตามกฎหมายกำหนด บรรเทาโดยลดภาระไม่เกิน 90% ได้แก่ กิจการสาธารณประโยชน์ อาทิ โรงเรียน บ้านพักอาศัยหลักจากการรับมรดกก่อนที่ร่าง พ.ร.บ.จะบังคับใช้ ภาระภาษีลด 50% การลดหรือยกเว้นอื่นๆ เช่น เกิดภัยพิบัติในพื้นที่และทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลายเฉพาะราย เป็นต้น

นอกจากนี้ ยังมีการเสนอให้แยกประเภทของอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน มองปัญหาให้ครอบคลุมทุกมิติ เช่น กรณีที่มูลค่าทรัพย์สินเข้าหลักเกณฑ์ที่ต้องจ่ายภาษีแต่ศักยภาพไม่ได้ อาทิ ที่ดินตบอด โครงการจัดสรรที่มีการพัฒนาภาระหนึ่งแต่ขายไม่ได้ หรือการได้รับมรดกซึ่งมูลค่าทรัพย์สินสูงขณะที่ผู้รับกรรมสิทธิ์มีรายได้ไม่มาก ฯลฯ กลุ่มเหล่านี้จะได้รับผลกระทบเพราะต้องมีภาระที่เพิ่มขึ้นตามเงื่อนไขของกฎหมายฉบับนี้

ทั้งนี้ ตัวอย่างการคิดคำนวณภาษีจะคิดจากสิ่งปลูกสร้างตามการแบ่งประเภทเบื้องต้นแล้วคิดต่อการประเมินราคาโดยอ้างอิงจากราคากลางที่กรมธนารักษ์ได้ทำการประกาศไว้คุณกับอัตราภาษีที่ทางการกำหนดแล้วนำมาหักลบกับค่าเสื่อมราคาของแต่ละส่วนประเภทการใช้ประโยชน์แล้วจึงนำมารวมกับราคาอัตราภาษีที่ดิน เช่น

กรณีที่ 1 พิจารณาทรัพย์สินเป็นที่ดินและที่อยู่อาศัยหลังแรกและเพิ่งสร้างเสร็จ

(ยังไม่มีค่าเสื่อมราคา) โดยมีสิ่งปลูกสร้างมูลค่าซื้อขาย 11 ล้านบาท อาจมีราคาประเมินเพียง 9 ล้านบาท โดยจากการตรวจสอบพื้นที่ใช้สอยมี 1 ส่วนเพื่อการพาณิชย์ 2 ส่วนพักอาศัย และที่ดินมูลค่าประเมินที่ 54 ล้านบาท (คำนวณสิ่งปลูกสร้างได้รับการยกเว้นภาษีเนื่องจากมูลค่าต่ำกว่า 50 ล้านบาท) ค่าพื้นที่ดิน 50 ล้านบาทแรกไม่คิดภาษี แต่ 4 ล้านบาทถัดมาคิด 1 ส่วนพาณิชย์ และ 2 ส่วนที่อยู่อาศัย ดังนี้ พณิชย์ 1.33 ล้านบาท x 0.3% = 3,999.99 บาท ที่อยู่อาศัย 2.66 ล้านบาท x 0.03% = 799.99 บาท รวมภาษีที่ดิน 3,999.99 + 799.99 = 4,799.99 บาท รวมค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสุทธิเป็นเงิน 0 + 4,799.99 = 4,799.99 บาท

กรณีที่ 2 พิจารณาทรัพย์สินไม่ใช่ที่ดินและที่อยู่อาศัยหลังแรกและเพิ่งสร้างเสร็จ (ยังไม่มีค่าเสื่อมราคา) โดยมีสิ่งปลูกสร้างมูลค่าซื้อขาย 11 ล้านบาท อาจมีราคาประเมินเพียง 9 ล้านบาท โดยจากการตรวจสอบพื้นที่ใช้สอยมี 1 ส่วนเพื่อการพาณิชย์ 2 ส่วนพักอาศัยและที่ดินมูลค่าประเมินที่ 54 ล้านบาท ทั้งนี้หากคำนวณสิ่งปลูกสร้างเพื่อพาณิชย์คิด 3 ล้านบาท x 0.3% = 9,000 บาท ส่วนที่อยู่อาศัยคิด 6 ล้านบาท x 0.03% = 1,800 บาท รวมภาษีสิ่งปลูกสร้าง 10,800 บาท (หากมีค่าเสื่อมให้เอาค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้างมาหักลบออก)

ขณะที่การคำนวณที่ดินเพื่อพาณิชย์คิด 18 ล้านบาท x 0.3% = 54,000 บาท เพื่ออยู่อาศัยคิด 36 ล้านบาท x 0.03% = 10,800 บาท รวมภาษีที่ดิน 64,800 บาท รวมค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสุทธิเป็นเงิน 10,800 + 64,800 = 75,600 บาท เป็นต้น

สำหรับกรณีที่มีแนวคิดจะขยายฐานภาษีและมีการปรับลดเพดานให้ต่ำกว่า 50 ล้านบาท ไม่ว่าจะ 20 หรือ 30 ล้านบาท นั้น เห็นว่า แม้ฐานจะกว้างขึ้นแต่อาจมีผลต่อการทำความเข้าใจและยากต่อการยอมรับของภาคประชาชน ซึ่งตัวเลขที่ศึกษาไว้ว่าจะทำความเข้าใจและยอมรับได้มากกว่า อย่างไรก็ตามเห็นว่ารัฐควรเปิดโอกาสและช่องทางให้ภาคประชาชนแสดงความคิดเห็น

มากขึ้น โดยในส่วนของ การลงพื้นที่รับความคิดเห็นคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือน ส.ค. นี้ ด้าน วิไลวัช โมโนยพงศ์ กรรมการกิตติมศักดิ์ สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน กล่าวว่า การที่รัฐกำหนดเพดานอัตราจัดภาษีสำหรับที่ดินรกร้างว่างเปล่าสูงถึง 5% และมีการเพิ่มขึ้นแบบขั้นบันได เพื่อต้องการให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างคุ้มค่า กระจ่ายการถือครองที่ดินและเพื่อลดการหลอมน้ำของสังคมนั้น เห็นว่าจะกระทบกับประชาชนทั่วไป

ทั้งนี้ รัฐไม่ควรเหมารวมแต่ควรมีการแยกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยในอนาคต ซึ่งหากใช้แนวทางปฏิบัติตามร่าง พ.ร.บ. ดังกล่าวอาจจะกลายเป็นข้อจำกัดและจะตัดโอกาสโดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางที่ต้องการจะซื้อที่ดินไว้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยในอนาคตเป็นการปิดทางเลือกของประชาชนไป

อย่างไรก็ดี จากจำนวนผู้ขออนุญาตปลูกสร้างบ้านเองไม่เกี่ยวกับจัดสรรในเขตกรุงเทพฯ ปริมาณจะมีอยู่ราว 2 หมื่นหลัง/ปี หากรวมต่างจังหวัดด้วยจะอยู่ที่ประมาณ 5 หมื่นหลัง/ปี ถือว่าเป็นปริมาณที่มีอยู่มาก ซึ่งกลุ่มนี้ไม่ใช่รายทุนที่ถือครองที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังมีประชาชนรายเล็กๆ ที่ถือครองที่ดินในจำนวนที่ไม่มากกรเวลเวลาที่สร้างที่อยู่อาศัยในอนาคต

หากรัฐใช้อัตราจัดเก็บดังกล่าวจะเป็นการเพิ่มภาระให้กับประชาชน ทั้งนี้รัฐควรคำนึงถึงและส่งเสริมเพื่อให้สามารถมีที่ดินเป็นของตัวเองด้วย ไม่ว่าจะเป็นการออกมาตรการทางการเงิน ลดภาษีหรือปลอดภาษี และดอกเบี้ยในอัตราต่ำ เป็นต้น

นอกจากนี้ รัฐควรจัดหาที่ดินแปลงใหญ่มาจัดแบ่งเป็นแปลงย่อยขายให้ประชาชน มีสถาบันการเงินพร้อมปล่อยสินเชื่อเมื่อพร้อมหมดก็สามารถขอสินเชื่อซื้อปลูกบ้านต่อได้เลย หากจะรอโครงการที่พัฒนาโดยการเคหะแห่งชาติคงไม่ตอบโจทย์ความต้องการประชาชนบางกลุ่มได้ เพราะไม่ใช่ทำเลที่ต้องการ ซึ่งจะเห็นว่ามีความต้องการเหลือขายอยู่ไม่น้อย

“ไม่แน่ใจว่าโจทย์ย่อยที่ต้องการให้เกิดการใช้ที่ดินว่างเปล่า โดยการกำหนดภาษีที่สูงแบบเหมารวม โดยไม่แยกแยะวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยออกมาเฉพาะ หากประชาชนต้องแบกภาระจนรับไม่ไหวอาจมีการขายที่ดินในมือไป ซึ่งอนาคตที่ดินเปล่าจะอยู่ในมือคนที่มีเงินทุน อย่างไรก็ตามก็คิดว่าที่ดินเปล่าขนาด 200 ตารางวา ควรได้รับการยกเว้นหรือจัดเก็บอัตราภาษีที่ต่ำ ขณะเดียวกันภาครัฐอาจจะออกมาตรการป้องกันหากมีการนำที่ดินไปพัฒนาที่ผิดจากวัตถุประสงค์” วิไลฐ์ กล่าว

ด้าน วิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ รมช.คลัง กล่าวว่า ร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินฯ อยู่ระหว่างการพิจารณาของ สนช. ซึ่งมีการเสนอให้ขยายฐานการจัดเก็บภาษี โดยในระยะแรกยังไม่ให้เน้นการเก็บภาษีที่อยู่อาศัยตามเพดาน แต่ให้ใช้วิธีการลดเพดานราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลง เช่น ให้เหลือ 20-30 ล้านบาท จากเดิมกำหนดมูลค่าเกิน 50 ล้านบาทต้องเสียภาษี ทั้งนี้เพื่อตั้งให้ฐานภาษีกว้างมากขึ้น ซึ่งเดิมมีการศึกษาว่าบ้านรวมที่ดินราคา 50 ล้านบาท จะมีคนต้องเสียภาษีประมาณ 2 หมื่นราย แต่หากลดเพดานลงมาเชื่อว่าน่าจะมีคนเข้าสู่ระบบภาษีได้มากกว่าเป็นเท่าตัว คาดว่าในชั้นกรรมาธิการจะใช้เวลาพิจารณาร่างดังกล่าวประมาณ 45 วัน จึงเสนอเข้าสู่วาระ 3 เพื่อพิจารณาต่อไป

กฎหมายภาษีที่ดินฯ ถูกตั้งธงให้มีผลบังคับใช้ปี 2562 แต่ยังมีหลายประเด็นที่ต้องชัดเจนและโปร่งใส ที่สำคัญประชาชนต้องยอมรับ มิเช่นนั้นอาจแท้งได้ ■