



K SME Analysis

# ส่องภาษีที่ดินใหม่

## เริ่มใช้ 1 ม.ค. 63



# 4 ประเภท

## ภาษีที่ดินที่จัดเก็บ



เกษตรกรรม



พาณิชยกรรม



ที่อยู่อาศัย



ที่ดินรกร้างว่างเปล่า



ในปี 2563 ที่จะถึง เป็นที่ทราบกันว่า พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะมีการเริ่มจัดเก็บในวันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งผู้ที่มีหน้าที่ต้องจ่ายภาษีดังกล่าวรวมไปถึงผู้ประกอบการขนาดเล็ก-กลาง (SME) โดยหลักการจัดเก็บภาษีของ พ.ร.บ.ดังกล่าวได้แบ่งประเภทตามการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีเงื่อนไขและอัตราภาษีที่ต่างกัน โดยสามารถแบ่งเป็น 4 ประเภท ได้แก่ 1. เกษตรกรรม ซึ่งเป็นประเภทภาษีที่มีอัตราต่ำสุด โดยเริ่มจากร้อยละ 0.01 ของทรัพย์สินที่มีมูลค่าต่ำกว่า 75 ล้านบาท ไปจนถึงร้อยละ 0.1 ในทรัพย์สินที่มีมูลค่ามากกว่าหนึ่งพันล้านบาท นอกจากนี้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมวดนี้ยังได้รับการยกเว้นภาษีในช่วง 3 ปีแรกอีกด้วย 2. ที่อยู่อาศัย ซึ่งหากเป็นบุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน (ที่อยู่อาศัยหลัก) ในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น จะได้รับการยกเว้นภาษีสูงสุดถึง 10 ล้านบาทของมูลค่าสิ่งก่อสร้าง และ 50 ล้านบาทของมูลค่าประเมินของที่ดิน โดยส่วนเกินจากมูลค่ายกเว้นดังกล่าวจำเป็นต้องเสียภาษีตามอัตราที่ถูกกำหนดไว้ รวมไปถึงที่อยู่อาศัยหลังอื่นๆ นอกจากหลังหลัก ซึ่งจำเป็นต้องเสียภาษีในทุกระดับราคา 3. อื่นๆ (พาณิชยกรรม) โดยภาษีประเภทนี้จะเป็นภาระของผู้ประกอบการที่นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้เพื่อการพาณิชย์หรือเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจ เช่น โรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร โรงงานต่างๆ นอกจากนี้ยังรวมไปถึงผู้ที่ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ อีกด้วย 4. ที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยอัตราภาษีของสินทรัพย์ในกลุ่มนี้จะถูกจัดเก็บในอัตราเดียวกันกับ อื่นๆ (พาณิชยกรรม) แต่มีการเพิ่มอัตราภาษีขึ้นร้อยละ 0.3 ทุกๆ 3 ปี โดยมีอัตรารวมไม่เกินร้อยละ 3 ส่งผลให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่า จัดเป็นสินทรัพย์ที่มีอัตราภาษีสูงที่สุด นอกจากนี้ถึงแม้ว่าผู้ประกอบการบางรายอาจไม่ได้ครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ก็อาจได้รับผลกระทบทางอ้อมจากการถูกผลักภาระภาษีจากเจ้าของที่ดินได้เช่นกัน

อนึ่ง การที่ประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ถูกแบ่งตามการใช้ประโยชน์และจุดประสงค์การใช้งาน ทำให้ผู้ประกอบการอาจพบว่า สถานที่ที่ได้เช่าหรือครอบครองอยู่ในหนึ่งแห่งอาจถูกเรียกเก็บภาษีได้มากกว่าหนึ่งประเภท เช่น ในกรณีที่ใช้บ้านพักและที่ดินของตนเอง เพื่อทำการเกษตร และปล่อยเช่า ซึ่งจำเป็นต้องแบ่งการเสียภาษีออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย และการพาณิชย์ โดยทั้ง 3 ประเภทนั้น จะถูกคำนวณจากฐานและอัตราภาษีที่ต่างกัน หรือในกรณีร้านค้าต่างๆ ที่มีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ โดยแบ่งพื้นที่ชั้นล่างเป็นส่วนค้าขาย ก็จำเป็นต้องแบ่งภาษีเป็น 2 ประเภท ซึ่งในชั้นแรกนั้นจะถูกคำนวณภาษีด้วยอัตราพาณิชยกรรม ในขณะที่พื้นที่ที่เหลือนั้นจะถูกคำนวณและจัดเก็บในรูปแบบของที่อยู่อาศัย

# 3 มาตรการ

## บรรเทาผลกระทบ

- ยกเว้นภาษี
- ลดหย่อนภาษี
- ผ่อนปรนภาษี



อย่างไรก็ดีเพื่อบรรเทาผลกระทบที่เกิดจาก พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รัฐบาลได้มีการออกมาตรการดูแลผลกระทบขึ้นมา โดยสามารถแบ่งเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่

**1. มาตรการยกเว้นภาษี** ให้กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมได้รับการยกเว้นภาษีในช่วง 3 ปีแรก หรือบ้านหลังหลักได้รับการยกเว้นภาษีในสิ่งปลูกสร้างมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท รวมถึงที่ดินมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท หรือทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ เป็นต้น

**2. มาตรการลดหย่อนภาษี** เพื่อลดผลกระทบที่เกิดขึ้นกับประชาชนบางกลุ่ม เช่น ที่อยู่อาศัยที่ได้รับเป็นมรดก ก่อนวันที่ 13 มีนาคม 2562 จะได้รับการลดหย่อนภาษี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่นำมาพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย อาคารชุดหรืออุตสาหกรรม เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (หรือก่อสร้างอาคารชุด) ดังกล่าวจะได้รับการลดหย่อนภาษี เป็นต้น

**3. การผ่อนปรนภาษี** โดยผู้ที่ต้องเสียภาษีมากขึ้นเมื่อเทียบกับที่เสียในปัจจุบัน จะได้รับการบรรเทาภาระภาษีโดยให้ทยอยเสียภาษีในส่วนที่เพิ่มขึ้นเป็นขั้นบันได ปีที่ 1-3 ในอัตราร้อยละ 25, 50, 75 ตามลำดับ

นอกจากนี้ในส่วนของแนวทางการบริหารจัดการภาษีนั้น หากเป็น

- **ผู้ประกอบการที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล** จะสามารถใช้สิทธิบางอย่างในการลดหย่อนภาษีได้ เช่น นำภาษีมาหักลบเป็นค่าใช้จ่าย หรือโอนที่ดินให้กับบริษัทเพื่อจัดเก็บสินทรัพย์ในรูปแบบหุ้นที่มีราคาคงที่ ทำให้สามารถลดค่าใช้จ่ายด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนไป

- **ผู้ประกอบการที่เป็นบุคคลธรรมดา** อาจมีข้อจำกัดในการบริหารจัดการภาษี ดังนั้นวิธีที่พอจะทำได้ คือ การนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาใช้งานให้เกิดประโยชน์สูงสุด หลีกเลี่ยงการถือครองสินค้าคงคลังโดยไม่จำเป็นเพื่อลดต้นทุนรวมถึงพื้นที่ในการจัดเก็บสินค้า เป็นต้น

โดยสรุป จากการที่ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำลังจะเริ่มมีการจัดเก็บ ทำให้หนึ่งในผู้มีหน้าที่เสียภาษีอย่างผู้ประกอบการ SME ควรที่จะศึกษาและเข้าใจถึงรายละเอียดของ พ.ร.บ. ดังกล่าว รวมถึงตรวจสอบสินทรัพย์ที่ตนถือครองอยู่ เพื่อที่จะได้บริหารจัดการภาษี และปรับตัวเพื่อลดผลกระทบได้อย่างทัน่วงที

อัปเดตเทรนด์ความรู้ธุรกิจไม่รู้จบ  
ทุกที่ทุกเวลา ได้ที่    

