



สต็อกบ้านอ่วมภาษี

>> โอดอัตราภาษีสูง15เท่าเทียบบ้านหลังที่สอง

เหตุปัจจัย บอปรับ หมวดภาษี สต็อกบ้าน

1. ภาษีโรงเรือนไม่เคยเรียกเก็บสต็อกบ้านเหลือขาย
2. บ้านจัดสรรราคาแพง ใช้เวลาขายนาน
3. บวกภาษีในราคาขาย
4. กำไรไม่ชัด ชัฟฟายลับ บวกภาษีเล็กน้อยหรือ โยกไปบวกโครงการอื่นที่ยากดี

ทางออก

- ซื้อที่แปลงเล็ก-พัฒนาตามตึบ้านด
- พัฒนา-ขายให้จบภายใน 3 ปีตามก.ม.ผ่อนผัน

ฐานกราฟิก

นั้น ทางออกของปัญหาดังกล่าวทางผู้ประกอบการได้เรียกร้องต่อกระทรวงการคลังและคณะกรรมการการวิสามัญร่างพ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... จัดหมวดหมู่ให้สต็อกบ้านอยู่ในหมวดบ้านหลังที่สอง ซึ่งภาษีที่ดินใหม่จัดเก็บในอัตรา 0.02% นายอิสระ บุญยัง นายกิตติมศักดิ์สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เปิดเผย “ฐานเศรษฐกิจ” ว่า เสนอให้สต็อกบ้านใช้อัตราเดียวกับบ้านหลังที่สอง มูลค่า 0-50 ล้านบาท ตามราคาประเมินเสียภาษี 0.02 % หากใช้อัตราพาณิชย์มูลค่า 0-50 ล้านบาทเสีย 0.3% ต่างกันถึง 15 เท่ามองว่าแม้ได้รับยกเว้นเสียภาษี 90% ภายใน 3 ปี หลังได้รับใบอนุญาตทั้งบ้านจัดสรรและอาคารชุด แต่ประเมินว่าผู้ประกอบการไม่น่าขายได้หมดภายในระยะเวลา 3 ปี ส่งผลให้หน่วยเหลือขายต้องผลัดภาระภาษีบวกเข้าไปในราคาบ้าน ซึ่ง กม.ร.บ.ปวก จะกลับไปทบทุน แต่มีมุกกลับผู้ประกอบการเองต้องหาทางออกรับมือ นายพรนริศ ขุนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย และกรรมการผู้จัดการ บริษัท

ดีเวลอปเปอร์ ยันกระทั่งต่อคลัง/กมธ. ให้สต็อกบ้านเหลือขายจ่ายภาษีที่ดินอัตราเดียวกับบ้านหลังที่สอง 0-50 ล้านบาท เสีย 0.02% เผยอัตราพาณิชย์ ต้นทุนสูงกว่า 15 เท่า บวกแน่ราคาขาย ฟันธง บ้านจัดสรรขายไม่ทันระยะยกเว้นภาษี 3 ปี หลังกฎหมายมีผลใช้

แม้การจัดเก็บภาษีที่ดินจะใช้ราคาประเมินของกรมธนารักษ์ซึ่งต่ำกว่าราคาซื้อขายตลาด 50% แต่ในความเป็นจริงที่ผ่านมามีอสังหาฯ สต็อกบ้านเหลือขายและบ้านหลังที่สองไม่เคยเสียภาษีโรงเรือนมาก่อน ทำให้ผู้ประกอบการต้องผลัดภาระให้กับคนซื้อบ้าน ดัง

ในกลุ่มบ้านพรไพลิน กล่าวว่าแม่ การเรียกเก็บภาษีที่ดินโดยใช้ เกณฑ์ของราคาประเมินกรม ธรณารักษ์ ซึ่งต่ำกว่าราคาซื้อขาย ตลาดก็จริง แต่ที่ผ่านมา บริษัท พัฒนาที่ดินไม่เคยเสียค่าใช้จ่าย จากสต็อกบ้านเหลือขาย จาก ภาษีโรงเรือน และภาษีบำรุงท้อง ที่ ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบการ ต้องบวกเข้าไปในราคาขาย เสียภาษีอัตราเท่าใดก็บวกเท่านั้น เนื่องจากบ้านจัดสรร ต้องใช้เวลานาน ซึ่งโครงการของบริษัทเอง บางโครงการใช้เวลานาน 5 ปี รวมถึงโครงการบ้านจัดสรรเก่า ที่พัฒนาต่อไม่ได้และขาดสภาพ คล่องแคล่วก็ยึด หากขายออกไม่ได้ก็ต้องแบกภาระต่อไป ซึ่งในตลาดมีหลายโครงการ

ด้านนายปิยะ ประยงค์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่ม ธุรกิจพญา เรียวเอสเตท บริษัท พญา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) สะท้อนว่าการเรียกเก็บ ภาษีที่ดินโดยใช้ฐานของราคา ประเมินกรมธรณารักษ์ ไม่กระทบ ต่อผู้ประกอบการมากนัก เพราะ ราคาซื้อขายตลาดทำเลศักยภาพ สูงกว่าราคาประเมิน 30-40% ขณะที่ราคาประเมิน 4 ปีปรับครั้ง แต่ที่ดินซื้อขายตลาดปรับขึ้นทุก ปีหรือระหว่างปีอาจปรับขึ้นหลาย ครั้งโดยเฉพาะแนวรถไฟฟ้า

ผู้ประกอบการเอง หาก เสียภาษีแต่ก็เป็นส่วนน้อยจาก ราคาประเมิน แต่มั่นใจว่าภายใน 3 ปี ที่กฎหมายผ่อนผันให้มีการ พัฒนาตลอดจนขาย คาดว่า ไม่น่าจะมีสต็อกเหลือ เนื่องจากค่าย พญา เน้นซื้อที่ดินทำเลตอบ โจทย์ความต้องการลูกค้า ประกอบ กับราคาขายต่อหน่วยไม่สูงหาก เทียบกับโครงการของค่ายอื่นใน ละแวกเดียวกัน แต่ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับทำเล บางโครงการขายหมด ภายในวันเดียวก็มี

แต่กรณีบ้านจัดสรร หาก เป็นโครงการบ้านเดี่ยว อาจใช้ เวลานานไม่ต่ำกว่า 4 ปี โครงการ ทาวน์เฮาส์ อาจใช้เวลา 3 ปี ขึ้น อยู่ที่ระดับราคา ความต้องการ และทำเลแน่นอนว่า หากพ้น ระยะเวลา 3 ปี ผู้ประกอบการต้อง บวกภาษีเข้าไป แต่หากบางทำเล ขายไม่ดี ก็อาจจะบวกน้อยและ โยกไปบวกโครงการอื่นที่ขายดี เนื่องจากเป็นกระแสเดียวกัน

ขณะที่ นายไตรเดชะ ตั้งมติธรรม กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า แนะนำให้ซื้อที่ดินแปลง เล็กทำเลดี พัฒนาเร็วขายเร็ว ซึ่งหลายโครงการหากเป็นคอนโด มิเนียมของศุภาลัยจะขายดี ส่วน โครงการบ้านจัดสรรจะใช้เวลา พัฒนาขายภายใน 3 ปี แต่ต้อง เป็นโครงการไม่ใหญ่มาก อยู่ใน ทำเลที่มีดีมีมาตรฐาน

สอดคล้องกับ พล.ท. ชาญชัย ภูทอง โฆษกคณะ กรรมการวิสามัญ ร่างพระราช บัญญัติ (พ.ร.บ.) ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างพ.ศ. ...ย้ำว่าท้องถิ่น จะมีรายได้จากการเรียกเก็บภาษี จากที่ดินเป็นหลัก ตามราคา ประเมินซึ่งกรมธรณารักษ์พิจารณา ปรับปรุงทุก 4 ปี เฉลี่ยเพิ่มขึ้น 5-20% ทั่วประเทศ เหตุผลที่ ผ่อนปรนการเรียกเก็บภาษีใน ระยะเวลาแรก เพื่อลดแรงกดดันกับ เอกชนที่เสนอขอมา ■