



ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง...ผลกระทบต่อผู้ประกอบการอสังหาฯ ไทย



Highlight

- ร่างพ.ร.บ.ภาษีที่ดินฯ ฉบับใหม่ จะส่งผลให้การประเมินภาษีมีความชัดเจนมากขึ้น จากการเปลี่ยนวิธีประเมินฐานภาษีตามฐานรายได้ของทรัพย์สินไปเป็นการประเมินตามมูลค่าของทรัพย์สิน โดยจะใช้ราคากลางมาตรฐานในการแยกคำนวณมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะไม่ขึ้นกับดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ อีกทั้งยังปรับหลักการประเมินอัตรากาสิโนใหม่ โดยจะพิจารณาจากเจตนาการใช้ประโยชน์ของที่ดินฯ เป็นสำคัญ
- ทั้งนี้ อีไอซีประเมินผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับผู้ประกอบการอสังหาฯ ไทย หลังจากที่กฎหมายภาษีที่ดินฯ ฉบับนี้มีผลบังคับใช้จริง ในวันที่ 1 ม.ค. 2019 ทั้งในแง่บวกและลบ สำหรับกรณีที่แตกต่างกันไป โดยในภาพรวมแล้วผู้ประกอบการอสังหาฯ ให้เช่ามีแนวโน้มที่จะได้รับผลกระทบในหลายมิติมากกว่าผู้ประกอบการอสังหาฯ เพื่อขาย

ร่างพ.ร.บ.ภาษีที่ดินฯ ฉบับใหม่ได้เปลี่ยนแปลงเกณฑ์การประเมินใหม่ ซึ่งมีสาระสำคัญ 2 ส่วนหลัก คือ 1) การประเมินฐานภาษีตามต้นทุน และ 2) หลักการพิจารณาอัตรากาสิโนตามเจตนาการใช้ประโยชน์ที่ดินฯ ซึ่งในส่วนแรก 1) วิธีการประเมินฐานภาษีตามต้นทุน (cost approach) จากเดิมที่ใช้เกณฑ์ประเมินตามรายได้ของทรัพย์สิน¹ (income approach) ส่งผลให้การประเมินดังกล่าวส่วนใหญ่แล้ว จะเป็นไปตามดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่เป็นสำคัญ ซึ่งกฎหมายภาษีที่ดินฯ ฉบับใหม่ได้เปลี่ยนเกณฑ์ประเมิน โดยจะประเมินตามมูลค่าทรัพย์สินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมกัน ซึ่งจะใช้ราคาประเมินกลางจากกรมธนารักษ์เป็นราคากลางมาตรฐาน เพื่อแยกคำนวณมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด โดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งสองส่วนจะมีการปรับขึ้นตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี และ 2) หลักการประเมินอัตรากาสิโนตามเจตนาการใช้ประโยชน์ที่ดินฯ ซึ่งจากเดิมจะพิจารณาอัตรากาสิโนจากที่ตัวทรัพย์สินตามการประเมินค่ารายปีหลัก แต่เกณฑ์ใหม่จะพิจารณาจากเจตนาการใช้ประโยชน์ที่ดินฯ ของเจ้าของแทน โดยสิ่งปลูกสร้างจะถูกแยกประเมินตามการใช้ประโยชน์จริง อาทิ อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ที่ชั้นล่างเป็นร้านค้าและชั้นบนเป็นที่พักอาศัย จะถูกแบ่งประเมินตามสัดส่วนพื้นที่ใช้ประโยชน์จริงของอาคาร โดยร้านค้าชั้นล่างจะถูกคิดภาษีตามอัตรากาสิโนเพื่อการพาณิชย์ ขณะที่พื้นที่ชั้นบนซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย จะถูกแบ่งคิดตามอัตรากาสิโนเพื่อที่อยู่อาศัย โดยการแยกคำนวณภาษีตามการใช้ประโยชน์จริงดังกล่าว จะสร้างความชัดเจนและได้มาตรฐานมากขึ้น รวมถึงเพิ่มความโปร่งใสที่เป็นธรรมให้กับทั้งเจ้าของทรัพย์สินและภาครัฐ ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะถูกแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ 1) เพื่อเกษตรกรรม 2) เพื่ออยู่อาศัย 3) เพื่อการพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม และ 4) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า (รูปที่ 1) โดยเกณฑ์การประเมินที่ถูกปรับเปลี่ยนไปดังกล่าว จะส่งผลให้

¹ อ้างอิงตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 มาตรา 8 “ค่ารายปี” หมายความว่า จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เขาได้ในปีหนึ่ง-ๆ ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เขาให้ถือว่าค่าเช่านั้นคือค่ารายปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่มีเหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าเขานั้นมิใช่จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เขาได้ หรือเป็นกรณีที่หากค่าเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์



ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าได้รับผลกระทบที่แตกต่างกันไป

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ มีแนวโน้มที่จะต้องเผชิญกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากการภาษีนี้ ทั้งในส่วนของการสูญเสียพื้นที่ก่อสร้างหรือการพัฒนา และหน่วยเฉลี่ยขายสะสมของโครงการ โดยปกติแล้วโครงการจะเสียภาษีบำรุงท้องที่ค่อนข้างถูก สำหรับทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างหรือรอการพัฒนา และหน่วยเฉลี่ยขายสะสมของโครงการซึ่งอัตราภาษีจะขึ้นอยู่กับราคาปานกลางของที่ดิน² โดยที่ดินที่มีราคาประเมินไม่เกิน 30,000 บาทต่อไร่ จะเสียภาษีสูงสุดที่ 70 บาทต่อไร่ ขณะที่กฎหมายภาษีที่ดินฯ ฉบับใหม่ จะประเมินทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างหรือรอการพัฒนา และหน่วยเฉลี่ยขายสะสมของโครงการ ตามอัตราการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ ที่มีอัตราภาษีสูงสุดถึง 2% ของมูลค่าทรัพย์สิน แม้ว่าโครงการนั้นจะถูกพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ก็จะไม่ถูกคิดตามอัตราภาษีเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีอัตราภาษีสูงสุดเพียงแค่ 0.5% อย่างไรก็ตาม ในส่วนของทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างหรือรอการพัฒนา ภาครัฐยังอนุโลมด้วยการบรรเทาภาษีลง ในช่วง 3 ปีแรก โดยจะปรับลดอัตราภาษีเหลือเพียง 0.05% ของมูลค่าทรัพย์สิน (รูปที่ 2) ซึ่งเมื่อเทียบกับอัตราภาษีเดิม ในราคาประเมินที่ดินไม่เกิน 30,000 บาทต่อไร่ จะพบว่าอัตราใหม่จะเสียภาษีเพียงแค่ 15 บาทต่อไร่ จึงคาดว่าในกรณีนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการมากนัก รวมถึงระยะเวลาที่บรรเทาภาษีนั้นน่าจะเพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม สำหรับเกณฑ์การประเมินมูลค่าของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างยังมีความไม่ชัดเจนมากนัก แต่คาดว่าเกณฑ์การประเมินฐานภาษีนั้นจะถูกคิดตามพื้นที่สิ่งปลูกสร้างที่แล้วเสร็จจริง ณ รอบเวลาชำระภาษีในแต่ละปี ซึ่งอีไอซีมองว่าผลกระทบโดยรวมจะไม่รุนแรงมากนัก

ในขณะที่หน่วยเฉลี่ยขายสะสมของโครงการ มีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนที่ปรับเปลี่ยนของโครงการโดยตรง ซึ่งเมื่อเทียบกับอัตราภาษีเดิม ในกรณีตัวอย่างเช่น มีหน่วยเฉลี่ยขายเป็นบ้านที่มีมูลค่าประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 20 ล้านบาท ตั้งอยู่บนที่ดิน 1 ไร่ ในราคาประเมินที่ดินไม่เกิน 30,000 บาทต่อไร่ จากเดิมจะเสียภาษีสูงสุดอยู่ที่ 70 บาทต่อไร่ แต่อัตราใหม่จะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นอีกกว่า 30% โดยโครงการบ้านแนวราบจะได้รับผลกระทบน้อยกว่าโครงการคอนโด เนื่องจากราคาประเมินกลางของสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการบ้านแนวราบ จะถูกประเมินเท่ากันตามขนาดพื้นที่ของบ้านในทุกระดับราคาขาย ซึ่งหมายความว่า โครงการบ้านระดับบนที่มีขนาดพื้นที่เท่ากับบ้านระดับล่างจะรับได้ประโยชน์ทางภาษีมากกว่า ขณะที่การคำนวณมูลค่าของโครงการคอนโด จะใช้ราคาประเมินของอาคารชุด/ห้องชุด ตามระดับราคาขายของคอนโด นั้นเป็นสำคัญ โดยอีไอซีมองว่าหน่วยเฉลี่ยขายสะสมของโครงการ จะเป็นส่วนที่ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการค่อนข้างมาก โดยจะมีผลให้ต้นทุนของโครงการในแต่ละหน่วยเฉลี่ยขายสูงขึ้นจนกว่าจะเกิดการโอนให้กับผู้ซื้อ อย่างไรก็ตาม ก่อนที่กฎหมายนี้จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 ม.ค. 2019 ผู้ประกอบการยังมีเวลาพอที่จะระบายหน่วยเฉลี่ยขายที่แล้วเสร็จอยู่ โดยสถานะตลาด ณ สิ้นปี 2016 ของเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีหน่วยเฉลี่ยขายสะสม อยู่ที่ราว 184,000 หน่วย

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่ามีแนวโน้มที่จะได้รับประโยชน์จากการภาษีที่ลดลงจากเดิมราว 20% จากกรณีศึกษาตัวอย่างของโครงการสำนักงานให้เช่าแห่งหนึ่งในย่านสาทร ซึ่งมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่กว่า 645 ล้านบาทต่อปี โดยพบว่าโครงการดังกล่าว เมื่อคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามหลักการประเมินราคาแบบใหม่จะอยู่ที่ราว 1,150 ล้านบาท ซึ่งจะนำไปตามเกณฑ์อัตราภาษีเพื่อการพาณิชย์ในอัตราภาษีที่ 1.2% ของมูลค่าทรัพย์สิน โดยเกณฑ์การประเมินภาษีแบบใหม่ผู้ประกอบการจะเสียภาษีที่ลดลงจากเดิมกว่า 20% ซึ่งในปัจจุบันก็มีการบริหารภาษีในส่วนนี้อยู่แล้วผ่านโครงการสัญญาเช่า โดยจะมีการแบ่งแยกเป็นสัญญาเช่า และสัญญาบริการเพื่อถ่วงให้ภาระภาษีลดลง ซึ่งสัญญาเช่าจะถูกคิดตามอัตราภาษีโรงเรือนที่ 12.5% ของรายได้จากค่าเช่าทั้งหมด ขณะที่สัญญาบริการจะถูกคิดตามอัตราภาษีมูลค่าเพิ่มที่ 7% ของรายได้จากค่าบริการทั้งหมด ดังนั้น เมื่อกฎหมายฉบับนี้ได้เปลี่ยนวิธีการประเมินภาษีใหม่ โดยคิดฐานภาษีตามมูลค่าของทรัพย์สิน จึงมีแนวโน้มที่การบริหารภาษีผ่านการเช่าสัญญาบริการจะถูกยกเลิกไป เนื่องจากเป็นภาระภาษีที่ไม่จำเป็น

² อ้างอิงตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ตามมาตรา 7 ที่แนบท้ายพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

อย่างไรก็ดี ยังมีกรณีของการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ปัจจุบันอัตราค่าเช่าต่ำ แต่มูลค่าของทรัพย์สินตามราคาสูง โดยเฉพาะในฐานะภาคีถูกเปลี่ยนมาคิดตามต้นทุน จะส่งผลให้ต้นทุนจากการเช่าของผู้นั้นเพิ่มขึ้น เนื่องจากมูลค่าของทรัพย์สินจะถูกสะท้อนออกมาตามศักยภาพจริงของที่ดินนั้น จึงมีแนวโน้มที่ผู้ให้เช่าที่ดินจำเป็นต้องปรับอัตราค่าเช่าที่ดินขึ้นเพื่อรักษาอัตราผลกำไร โดยจะส่งผลให้ผู้ประกอบการที่กำลังเช่าที่ดินเพื่อทำโครงการให้เช่าอยู่ปัจจุบัน มีแนวโน้มที่ดินทุนค่าเช่าที่ดินแปลงนั้นจะสูงขึ้นตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม โดยปกติแล้วภาวะภาวะที่เกิดขึ้นจะขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญาเช่าระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าใน ความรับผิดชอบของภาวการณ์ว่าใครจะเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งอีไอซีมองว่าผู้เช่ามีแนวโน้มจะได้รับผลกระทบจากการที่ผู้ให้เช่าจำเป็นต้องปรับอัตราค่าเช่าขึ้นเพื่อชดเชยกับภาวะภาวะใหม่ ไม่ว่าจะเป็นโครงการให้เช่าที่ทำเป็นที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์

นอกจากนี้ ยังมีประเด็นเรื่องพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่า ที่จะส่งผลให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนที่ไม่จำเป็นในส่วนนี้เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่กระทบต่อแนวโน้มของอัตราค่าเช่าได้ในอนาคต โดยการประเมินฐานภาษีแบบใหม่ มูลค่าทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าต้องถูกคิดคำนวณเข้าไปในฐานภาษีใหม่ด้วย ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องมีต้นทุนค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นเพิ่มขึ้น จากเดิมที่ไม่ต้องจ่ายส่วนนี้ โดยระยะต่อไปมีแนวโน้มว่าค่าใช้จ่ายทางภาษีในส่วนกลางของทรัพย์สินส่วนกลางจะถูกคิดรวมเข้าไปกับอัตราค่าเช่า ซึ่งจะส่งผลให้แนวโน้มของอัตราค่าเช่าปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ โดยแนวโน้มส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นกับกรณีอัตราค่าเช่าในปัจจุบันอยู่ต่ำกว่าศักยภาพของที่ดินที่ควรจะเป็นดังที่กล่าวมาเบื้องต้น ในขณะที่กรณีอัตราค่าเช่าสอดคล้องกับศักยภาพของที่ดินอยู่แล้ว การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าคงไม่สูงมากนัก เนื่องจากภาวะภาวะที่ต้องจ่ายของโครงการโดยรวมลดน้อยลง ดังเช่นกรณีศึกษาของโครงการสำนักงานให้เช่าแห่งหนึ่งในย่านสาทรที่กล่าวมา อย่างไรก็ตาม การให้ความสำคัญกับนิติกรรมเพื่อเช่า/ให้เช่าของแต่ละโครงการก่อนที่จะทำสัญญาเช่าเป็นสิ่งจำเป็นที่ทั้งสองฝ่ายต้องมุ่งเน้นเป็นพิเศษ เพื่อที่จะลดผลกระทบของภาวะภาวะที่เกิดขึ้นในระยะต่อไป

Implication

■ **อีไอซีแนะผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่า ควรที่จะมีการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างใหม่ให้สอดคล้องกับการที่จะปรับอัตราค่าเช่าขึ้นในอนาคต** โดยเฉพาะในกรณีที่ปัจจุบันอัตราค่าเช่าไม่ได้สะท้อนจริงตามศักยภาพของที่ดินที่ควรจะเป็น แต่ต้องการที่จะปรับอัตราค่าเช่าขึ้น ดังนั้น การปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างใหม่ให้สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น ก็จะเป็นการช่วยลดอัตราการย้ายออกของผู้เช่าได้ ในขณะที่ผู้เช่าก็จำเป็นต้องปรับตัวใหม่ ให้สอดคล้องกับสภาพการเงินของกิจการเมื่อต้องมารับภาระต้นทุนค่าเช่าที่มีแนวโน้มจะสูงขึ้น ด้วยการลดขนาดพื้นที่เช่าลงให้เพียงพอ และพอใช้สำหรับที่จะดำเนินงานต่อไปได้ในอนาคต

■ **สำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขยายความเสี่ยงหน่วยเหลือขายสะสมในโครงการก่อนที่กฎหมายจะมีผลบังคับใช้** โดยเฉพาะโครงการที่มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินสูง ซึ่งผู้ประกอบการสามารถตรวจสอบราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้จากฐานข้อมูลออนไลน์ของกรมธนารักษ์ เพื่อคำนวณภาวะภาวะที่ต้องจ่ายล่วงหน้าได้ และจะได้เตรียมแผนกลยุทธ์ในการบริหารการก่อสร้างในแต่ละโครงการเพื่อจำกัดภาวะภาวะ ไม่ให้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนมากจนเกินไป อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันภาครัฐกำลังเร่งประเมินราคาที่ดินรายแปลงใหม่ทั้งหมดโดยมีกำหนดที่จะให้เสร็จทันภายในสิ้นปีนี้ ซึ่งยังมีเวลาพอสมควรสำหรับผู้ประกอบการในการเตรียมรับมือกับผลกระทบที่จะเกิดขึ้นในระยะต่อไป

รูปที่ 1: อัตราการจัดเก็บภาษีและภาระภาษีที่ต้องจ่ายตามร่างพ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1	อัตราภาษีสูงสุด 0.2%		
เกษตรกรรม	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาระภาษีต่อปี
	≤ 50 ล้านบาท	ยกเว้น	0 บาท
	> 50-100 ล้านบาท	0.05%	2.5-5 หมื่นบาท
	> 100 ล้านบาท	0.10%	1 แสนบาท
2	อัตราภาษีสูงสุด 0.5%		
ที่อยู่อาศัย	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาระภาษีต่อปี
	≤ 50 ล้านบาท	ยกเว้น	0 บาท
	> 50-100 ล้านบาท	0.05%	2.5-5 หมื่นบาท
	> 100 ล้านบาท	0.10%	1 แสนบาท
3	อัตราภาษีสูงสุด 2.0%		
พาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	ภาระภาษีต่อปี
	≤ 20 ล้านบาท	0.3%	6 หมื่นบาท
	> 20-50 ล้านบาท	0.5%	1-2.5 แสนบาท
	> 50-100 ล้านบาท	0.7%	3.5-7 แสนบาท
4	อัตราภาษีสูงสุด 5.0%		
ที่ดินรกร้างว่างเปล่า	หากไม่ทำประโยชน์ตามสภาพหรือทิ้งไว้ว่างเปล่า	อัตราภาษีจะถูกปรับเพิ่มขึ้น 0.5% ทุก 3 ปี	
	ปีที่ 1-3	2.0%	ปีที่ 10-12
	ปีที่ 4-6	2.5%	ปีที่ 13-15
	ปีที่ 7-9	3.0%	ปีที่ 16-18
			ปีที่ 19-21
			5.0%

ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของกระทรวงการคลัง (ข้อมูลปรับปรุงล่าสุด ณ วันที่ 21 มีนาคม 2017)

รูปที่ 2: เกณฑ์การยกเว้นและบรรเทาภาษีที่จะออกมารองรับร่างพ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี (ตามร่างพ.ร.บ.)	<ul style="list-style-type: none"> • สาธารณสมบัติ, ทรัพย์สินที่ไม่ได้หาผลประโยชน์ (รัฐ/เอกชน) • สหประชาชาติ, สถานทูต • ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร • บ้านพักหลังหลัก 1 หลัง (มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท)
การบรรเทาภาระภาษี (ออกเป็น พ.ร.ฎ.)	<ul style="list-style-type: none"> • ลดภาระภาษีให้ไม่เกิน 90% เช่น <ul style="list-style-type: none"> ✓ บ้านพักอาศัยหลัก ซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดก ก่อนที่พ.ร.บ.ภาษีที่ดินฯ มีผลบังคับใช้ ✓ กิจการสาธารณะ อาทิ โรงพยาบาล โรงเรียน • ลดอัตราภาษีลง เช่น <ul style="list-style-type: none"> ✓ ที่ดินเปล่าที่อยู่ระหว่างการปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัย ลดเหลือ 0% (1 ปี) ✓ ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการที่พักอาศัย ลดเหลือ 0.05% (3 ปี) ✓ ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน ลดเหลือ 0.05% (5 ปี)
การลดหรือยกเว้นภาษี (ตามอำนาจของผู้บริหารท้องถิ่น)	<ul style="list-style-type: none"> • โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการที่ดินฯ จังหวัดหรือผู้ว่าฯ กทม. จากความเห็นชอบของ รวม. มหาดไทย <ul style="list-style-type: none"> ✓ เขตพื้นที่ที่ได้รับความเสียหายจากภัยพิบัติ ✓ ทรัพย์สินที่ถูกทำลายหรือเสียหายเฉพาะราย

ที่มา: การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของกระทรวงการคลัง (ข้อมูลปรับปรุงล่าสุด ณ วันที่ 21 มีนาคม 2017)

โดย : ธีระยุทธ ไทยธูระไพศาล (teerayut.thaiturapaisan@scb.co.th)

Economic Intelligence Center (EIC)

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

EIC Online: www.scbeic.com

Disclaimer: The information contained in this report has been obtained from sources believed to be reliable. However, neither we nor any of our respective affiliates, employees or representatives make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report, and we and our respective affiliates, employees or representatives expressly disclaim any and all liability relating to or resulting from the use of this report or such information by the recipient or other persons in whatever manner. Any opinions presented herein represent our subjective views and our current estimates and judgments based on various assumptions that may be subject to change without notice, and may not prove to be correct. This report is for the recipient's information only. It does not represent or constitute any advice, offer, recommendation, or solicitation by us and should not be relied upon as such. We, or any of our associates, may also have an interest in the companies mentioned herein.