

ตลาดกลางที่ดิน
ช่องทางการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ทางออกสำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน
ชินภัทร วิชาญทิพย์

www.taxtanktv.com

19 กันยายน 2561



เค้าโครงการบรรยาย



1. ตลาดกลางที่ดินกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน
2. สาระสำคัญของ “กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” ตาม “ร่างกฎหมาย”
3. ผลกระทบและการวางแผนภาษีเพื่อการจัดการที่ดินแบบยั่งยืน



ตลาดกลางที่ดิน



1. Land Portal (ตัวกลางที่ดิน): Land Supplier (เจ้าของที่ดิน) vs. Land User (ผู้ใช้ที่ดิน)
2. ตลาดกลางที่ดิน: ความเป็นธรรมระหว่าง “เจ้าของที่ดิน” กับ “ผู้ใช้ที่ดิน”
3. การตลาดนำการผลิต (Marketing leads to Production)
4. การเกษตรแปลงใหญ่ (Big Farm Plantation)

ตลาดกลางที่ดิน

4. การออกแบบ/วางแผนการใช้ที่ดิน: การกำหนดเขตเกษตร (Agri-Zoning) / การกำหนดกลุ่มผลผลิต (Product Grouping)
5. การใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสม (Property Management)
6. การรักษาความลับของเจ้าของที่ดิน: ทรัพย์สิน / การเงิน

(ร่างกฎหมาย)

พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

คาดว่าจะเป็นกฎหมายปี 2562

คาดว่าจะใช้บังคับปี 2563

หลักการจำแนกประเภททรัพย์สิน

- เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย ให้ดูพื้นที่เกษตรกรรมไม่น้อยกว่า $\frac{3}{4}$ (75%) ของพื้นที่ทั้งหมด
- ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่น กระทรวงการคลัง และกระทรวงมหาดไทย ร่วมกันกำหนด

- กรณีแบ่งที่ดินเป็นหลายแปลงเพื่อลดภาษี การคำนวณมูลค่าที่ดินให้คำนวณจากพื้นที่รวมของที่ดินทุกแปลงเป็นฐานภาษี
- การพิจารณาว่ามีการ “ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน” ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง (กรณีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์)

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ใหม่)

ราคาประเมินฯ ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด จะใช้เป็นฐานภาษี แทน ค่าเช่า

ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เพดานของอัตราภาษี (กรม.)	เพดานของอัตราภาษี (สนช.)
เกษตรกรรม	0.2 %	0.15%
ที่อยู่อาศัย	0.5 %	0.3%
พาณิชย์/อุตสาหกรรม	2 %	1.2%
ที่ดินทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์	2% (เพิ่ม 0.5% ทุก 3 ปีแต่ไม่เกิน 5%)	1.2% (เพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปีแต่ไม่เกิน 3%)

ภาระภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท เกษตรกรรม (บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนเงินภาษีสูงสุดที่ต้อง ชำระต่อปี
0 - 50	0	0
50 - 75	0.01	2,500
75 – 100	0.03	7,500
100 – 500	0.05	200,000
500 – 1,000	0.07	350,000
1,000 +++	0.10	

ภาระภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท เกษตรกรรม (นิติบุคคลเป็นเจ้าของ)

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนเงินภาษีสูงสุดที่ต้อง ชำระต่อปี
0 - 75	0.01	7,500
75 – 100	0.03	7,500
100 – 500	0.05	200,000
500 – 1,000	0.07	350,000
1,000 +++	0.10	

ภาระภาษี (อัตราก้าวหน้า)

ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง_ประเภท รกร้างว่างเปล่า / ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราก้าวหน้า (%)	จำนวนเงินภาษีสูงสุดที่ ต้องชำระต่อปี
0 - 50	0.3	150,000
50 - 200	0.4	600,000
200 – 1,000	0.5	4,000,000
1,000 – 5,000	0.6	24,000,000
5,000 +++	0.7	

จะบริหารทรัพยากรอย่างไร ?

- ที่ดิน “รกร้างว่างเปล่า” / แปลงให้เป็นที่ดิน “เกษตร”
- ที่ดินเกษตร / ทำอะไรได้บ้าง
 - ทำจริง / มีการ “เพาะปลูก” / ดูแล / ตัดแต่ง / เก็บเกี่ยว
 - **พืชอายุสั้น** (โหระพา/กระเพรา/สมุนไพรร) / **อายุกลาง** (กล้วยหอม/แตงโม/มะละกอ) / **อายุยาว** (มะพร้าว/มะนาว/มะม่วง/อินทผลัม) เพื่อให้ “เลี้ยงตัวเอง” ได้
 - อ่าลิ้มเมื่อร้อถอน (เปลี่ยนการใช้ที่ดิน)
- ห้ามให้เช่านา !!! / ต้อง “ทำนาเอง” (จ้างคนอื่นได้)

ข้อคิด_ก่อนให้เช่านา

- ฎีกา 1144/2541

- ผู้ให้เช่านาจะขายนาต้องแจ้งให้ผู้เช่านาทราบเป็นหนังสือว่าจะขายนา พร้อมทั้งแจ้งราคาที่จะขายและวิธีการชำระเงินยื่นต่อประธาน คชก. ประจำตำบล เพื่อแจ้งให้ผู้เช่านาทราบภายใน 15 วันและถ้าผู้เช่านาต้องการซื้อนา ต้องแจ้งเป็นหนังสือยื่นต่อประธาน คชก. ประจำตำบลภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งผู้ให้เช่านา

ข้อคิด_ก่อนให้เช่านา

- ฎีกา 1144/2541

- ถ้าผู้ให้เช่านาขายนาไปโดยมิได้ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดไม่ว่านานั้นจะถูกโอนต่อไปยังผู้ใด ผู้เช่านามีสิทธิซื้อนาจากผู้รับโอนนั้นตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนซื้อไว้หรือตามราคาตลาดในขณะนั้น แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน ซึ่งกฎหมายนี้มีวัตถุประสงค์จะคุ้มครองผู้เช่านา โดยเฉพาะ โดยให้สิทธิแก่ผู้เช่านาซื้อนาที่จะขายได้ก่อนบุคคลอื่น

เช่านา_ไม่รวมถึงพืชอะไรบ้าง

- ฎีกา 886/2553 (หญ้าเลี้ยงสัตว์_ไม่ใช่พืชไร่)
- หญ้าไม่ใช่พืชไร่ตามความหมายของคำนิยามศัพท์ของ มาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ
- การเช่าที่ดินเพื่อปลูกหญ้าเลี้ยงสัตว์จึงมิใช่การเช่านา
- เมื่อการเช่าที่ดินเพื่อปลูกหญ้าเป็นการเช่าที่ดินเพื่อ ประกอบเกษตรกรรมประเภทอื่นนอกจากการเช่านา แต่ ยังไม่มีการตรา พ.ร.ฎ. ควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อประกอบ เกษตรกรรมประเภทอื่น

เช่านา_ไม่รวมถึงพืชอะไรบ้าง

- ฎีกา 2494/2553 (ต้นมะพร้าวไม่ใช่พืชไร่)
- การบอกเลิกการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมซึ่งต้องแจ้งการบอกเลิกต่อประธานคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีคำวินิจฉัยก่อนหน้านี้ _ ใช้บังคับเฉพาะแต่การเช่านาซึ่งหมายถึงเพราะปลูกข้าวหรือพืชไร่ และพืชไร่หมายความว่าพืชซึ่งต้องการน้ำน้อยและอายุสั้นหรือสามารถเก็บเกี่ยวครั้งแรกได้ภายในสิบสองเดือนตามที่ พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ ให้คำนิยามไว้
- ต้นมะพร้าวจึงไม่ใช่พืชไร่แต่เป็นพืชเกษตรกรรมอื่น ไม่อยู่ในบังคับให้ต้องแจ้งการบอกเลิกการเช่าต่อประธานคณะกรรมการฯ

เช่านา_ไม่รวมถึงพืชอะไรบ้าง

- ฎีกา 2546/2547 (กล้วยและพืชล้มลุกไม่ใช่พืชไร่)
- พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มุ่งคุ้มครองการเช่าที่ดินเพื่อการทำนาเป็นจุดหมายหลัก
- "นา" หมายความว่า ที่ดินเช่าเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่
- "ทำนา" หมายความว่า การเพาะปลูกข้าวหรือพืชไร่

เช้านา_ไม่รวมถึงพืชอะไรบ้าง

- ฎีกา 2546/2547 (กล้วยและพืชล้มลุกไม่ใช่พืชไร่)
- "พืชไร่" หมายความว่า พืชซึ่งต้องการน้ำน้อยและอายุสั้น หรือสามารถเก็บเกี่ยวครั้งแรกได้ภายใน 12 เดือน จึงเป็นกรณีที่กฎหมายบัญญัติกำหนดไว้ โดยเฉพาะ จะนำเอาความหมายตามที่พจนานุกรมบัญญัติไว้มาใช้บังคับไม่ได้
- กล้วยและพืชล้มลุกจึงไม่ใช่พืชไร่ตามนิยามข้างต้น

การจัดกลุ่มที่ดิน

- กลุ่ม 1: เกษตรกรรม (ต้องมีการเพาะปลูก / เก็บเกี่ยว / จำหน่าย)
- กลุ่ม 2: บ้านพักอาศัย
- กลุ่ม 3: พาณิชยกรรม / อุตสาหกรรม
- กลุ่ม 4: ที่ดินว่างเปล่า หรือ ไม่ได้ทำประโยชน์

Control Sheet & List of Asset

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ผลกระทบ)

○ เปลี่ยนแปลงลักษณะการถือครองที่ดิน

- จากบุคคลธรรมดา ไปยัง บริษัท

○ เปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้สอยที่ดิน

- จากที่ดินรกร้างว่างเปล่าสู่ที่ดินการเกษตร
- จาก “ที่ดินรายได้ต่ำ” สู่ “ที่ดินรายได้สูง”

Slide FREE Download

www.taxtanktv.com



Thank You



Presenter Profile



Chinapat Visuttiapat
ชินภัทร วิสุทธิแพทย

Partner
SCL Law Group

E: chinapat@siamcitylaw.com

Tel: 092-286-4770

LINE ID: chinapat.taxtank

1. ประสบการณ์มากกว่า 25 ปีในงานให้คำปรึกษากฎหมาย ด้านภาษีอากร / IPO / M&A ตลอดจนสัญญาทางธุรกิจ รวมถึง Offshore Incorporation / Family Business
2. ให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าทั้งในไทยและต่างประเทศร่วมกับ Partner อีก 13 คนและที่ปรึกษากฎหมายอีกกว่า 120 คนผ่านสำนักงานของ SCL ในไทย เมียนมาร์ / สเปน / ลาว / กัมพูชา
3. วิทยากรบรรยายเรื่องสัญญาธุรกิจและภาษีในงานสัมมนาและฝึกอบรม ตลอดเวลากว่า 15 ปี เป็น “อาจารย์พิเศษด้านภาษีอากร” และ กฎหมายธุรกิจใน หลักสูตรปริญญาตรี/โท ม. รามฯ / ม. ธรรมศาสตร์ / ม. แม่ฟ้าหลวง / ม. ศรีปทุม / ม. หอการค้าไทย / วิทยาลัยดุสิตธานี / จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย / ม. กรุงเทพ
4. วิทยากรประจำให้แก่ สถาบันกรรมการไทย (IOD) สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (AIMC) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ธนาคารฯ และ สมาคมธุรกิจต่างๆ
5. “คณะกรรมการภาษี” ของสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และ “ผู้ไกล่เกลี่ยคดีภาษี” ประจำศาลภาษีอากรกลาง
6. “กรรมการตรวจสอบ” (Audit Committee) บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

Line ID: chinapat.taxtank



กฎหมายไม่กั๊ก

อ.บัณฑิต วิสุทธีแพทย
TAX TANK TV
ช่องรายการ สาร: ความรู้ กฎหมายธุรกิจ



TAX TANK TV



TaxTank



<http://www.taxtanktv.com>

