

2 มิถุนายน 2563

กรม.มีมติเห็นชอบลดภาษีที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง 90% สำหรับปี 2563

หมวด

อสังหาริมทรัพย์



วุดน บhatารุงกษา
 เลขทะเบียนนิติบุคคล : 081151
 E-mail: v-rin@trinitythai.com

การประชุมกรม.เมื่อวันที่ 2 มิ.ย. 2563 มีมติเห็นชอบให้ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับปีภาษี พ.ศ. 2563 เพื่อช่วยบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ประชาชนและผู้ประกอบการทั่วประเทศที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โดยเป็นการลดจำนวนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ให้แก่ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ใช้เป็นที่อยู่อาศัยใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย และรกร้างว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

1. กรณีที่ดินประกอบการเกษตร ถ้าเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดา กำหนดให้ 3 ปีแรก (ปี 2563-2565) จะได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี แต่ถ้าเจ้าของเป็นนิติบุคคล สำหรับที่ดินมีมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ 5 ล้านบาท จะเสียภาษีในอัตราร้อยละ 0.01 คิดเป็นค่าภาษี 500 บาท แต่เมื่อลดจำนวนภาษีตาม พ.ร.ฎ. ลดภาษีที่ดินฯ จะชำระภาษีเพียง 50 บาท
2. กรณีที่อยู่อาศัย สำหรับบ้านหลังหลักที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นบุคคลธรรมดาและมีที่อยู่ ในทะเบียนบ้าน จะได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท และกรณีเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน จะได้รับยกเว้นมูลค่าฐานภาษีไม่เกิน 10 ล้านบาท สำหรับบ้านหลังอื่นหาก มูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ 5 ล้านบาท จะเสียภาษีในอัตราที่อยู่อาศัย ร้อยละ 0.02 คิดเป็นค่าภาษี 1,000 บาท แต่เมื่อลดจำนวนภาษีตาม พ.ร.ฎ. ลดภาษีที่ดินฯ จะชำระภาษีเพียง 100 บาท
3. กรณีที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ประกอบการพาณิชย์กรรมหรือ อุตสาหกรรม มูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ 5 ล้านบาท จะเสียภาษีในอัตรารกร้างว่างเปล่า/อัตรากา รใช้ประโยชน์อื่น ร้อยละ 0.3 คิดเป็นค่าภาษี 15,000 บาท แต่เมื่อลดจำนวนภาษีตาม พ.ร.ฎ. ลดภาษี ที่ดินฯ จะชำระภาษีเพียง 1,500 บาท เป็นต้น

Source : Info quest วันที่ 2 มิ.ย. 2563

■ Comment

จากการลดภาษีที่ดินดังกล่าวจะส่งผลบวกต่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์แต่คาดว่าเพียงระยะสั้น เท่านั้น เนื่องจากการปรับลดภาษีเป็นเพียงมาตรการระยะสั้นที่ช่วยลดภาระค่าใช้จ่าย ในช่วงที่ประชาชนได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 เราจึงเชื่อว่าราคาหุ้น อาจจะสะท้อนข่าวดีแค่ชั่วคราว และเนื่องจากการลดภาษี 90% นี้มีผลบังคับใช้เพียงปี 2563 เพียงปีเดียว แต่การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจะเป็นการรับผิดชอบต่อภาษีในระยะยาว ซึ่งเป็น ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อมากกว่า ดังนั้นเราคาดว่าจะเห็นผลบวกจากการลดภาษีที่ดินในครั้ง นี้ไม่มาก แต่หากมีการยืดระยะเวลาของมาตรการไปอีก 1-2 ปี คาดว่าจะสามารถช่วยกระตุ้น ยอดขายโครงการได้มาก และยังคงมองว่ามาตรการ LTV ยังเป็นมาตรการหลักที่กีดดันการ ฟันตัวของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์โดยรวม และหากมีการผ่อนปรนหรือยกเลิกมาตรการ LTV จะ สามารถช่วยสนับสนุนยอดขายและการฟื้นตัวของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างแข็งแกร่ง เรา ยังคงเลือก QH, LH และ AP เป็น Top Pick ของกลุ่ม จากการที่ QH, LH และ AP เป็นกลุ่มที่มีฐานลูกค้าบ้านแนวราบอยู่มากกว่าคอนโด และยังมีระดับ Dividend Yield ที่น่าสนใจที่ 7.4%, 4.7%(ยังไม่นับรวมกำไรพิเศษ) และ 7.6% ตามลำดับ

Corporate Governance Report Rating

ช่วงคะแนน Score	สัญลักษณ์ Range Number of Logo	ความหมาย	Description
90 - 100		ดีเลิศ	Excellent
80 - 89		ดีมาก	Very Good
70 - 79		ดี	Good
60 - 69		ดีพอใช้	Satisfactory
50 - 59		ผ่าน	Pass
ต่ำกว่า 50	No logo given	N/A	N/A

Disclaimer : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

Anti-corruption Progress Indicators

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
- ได้รับการรับรอง CAC

Disclaimer : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยผลการประเมินดังกล่าว สถาบันที่เกี่ยวข้องอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด

บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด, 179 อาคารบางกอก ซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้น 25-26, 29 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 0-2088-9100 โทรสาร 0-2088-9399

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้แนะหรือชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน