

ภาษีใหม่คอนโดจ่ายเพิ่มน้อย

โพสต์ทูเดย์ - พลัสซีใหม่ที่ดินใหม่ กลุ่มคอนโดจ่ายเพิ่มไม่มาก ระบุหมดยุคขายใบจองต้องเก็งกำไรระยะยาว

นายภูมิภักดิ์ จุลมณีโชติ กรรมการผู้จัดการ บริษัท พลัสซี หรือเพอร์ตี บริษัทรับบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า พ.ร.บ.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่รัฐบาลจะประกาศใช้ในปี 2560 นั้นหากพิจารณารายละเอียดแล้วจะพบว่าอัตราภาษีที่จัดเก็บค่อนข้างต่ำ อยู่ที่เริ่มต้น 0.03% เช่นราคาขายคอนโดอยู่ที่ยูนิตละ 10 ล้านบาท อัตราการเสียภาษีจะอยู่ที่ประมาณ 3,000 บาท/ปี หรือเฉลี่ยล้านละ

300 บาท และยังมีกรยกเลิกการเก็บภาษีโรงเรือนออกไป จะทำให้ความซ้ำซ้อนทางด้านภาษีลดลงจะทำให้ตลาดปรับตัวดีขึ้น

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจที่ซบเซาส่งผลให้โครงการคอนโดมิเนียมใหม่ขายได้ช้า ซึ่งก็ส่งผลกระทบต่อตลาดคอนโดมิเนียมมือสองหรือรีเซลเช่นกัน ทำให้ไม่เห็นบรรยากาศการซื้อขายใบจองอีกต่อไปแล้วในช่วง 10 ปีข้างหน้า แต่หากนับเฉพาะการซื้อขายเพื่ออยู่จริงไม่รวมการซื้อขายใบจองมือสองส่วนที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งผู้บริโภคหันมานิยมซื้อคอนโดรีเซล เพราะราคาขายเฉลี่ยต่ำกว่าคอนโดมือหนึ่งค่อนข้าง

มากไม่ต่ำกว่า 30-40% หากโครงการนั้นอยู่ในตำแหน่งที่ดี

“หากเทียบกับในต่างประเทศอย่างในอังกฤษการจัดเก็บภาษีสูงมากปัจจุบันต้องการสกัดนักลงทุนต่างชาติเข้าไปซื้อจึงมีการเพิ่มภาษีจาก 7% เป็น 12% ก็จะทำให้ตลาดตกใจจะกระทบการซื้อขาย ต่างกับบ้านเราที่มีการจัดเก็บภาษีเพียง 0.03% หรือ 0.05% ถือว่ามีการจัดเก็บน้อยมาก แต่อย่างไรก็ตามที่ผ่านมาในประเทศยังมีปัญหาเรื่องการจัดเก็บภาษีที่ซ้ำซ้อน เช่นเมื่อเสียภาษีโรงเรือน บางที่ต้องมาเสียซ้ำซ้อนในภาษีเงินได้บุคคลอีกหรือเปล่า”

นายภูมิภักดิ์ กล่าว

อย่างไรก็ตาม ในส่วนผู้ประกอบการอาจมีความกังวลบ้างในการถือครองที่ดินในระยะยาว แต่รัฐบาลก็มีส่วนช่วยในการลดภาษีนิติบุคคลเช่นกัน ซึ่งมีทั้งได้และเสีย ปัจจุบันราคาที่ดินเฉลี่ยปรับขึ้นปีละ 7% ซึ่งภาษีเป็นสัดส่วนน้อยมากเมื่อเทียบกับราคาที่ดิน นอกจากนี้ยังเชื่อว่าภาษีดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าหลังจากการซื้อห้องชุดหรือโครงการแนวราบต้องปรับขึ้นตามอัตราภาษีใหม่ เนื่องจากจะต้องพิจารณาจากความต้องการหรือดีมานด์ในซัพพลายในตลาดเป็นหลัก ●