

มาตรการทางภาษีเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้  
(ฉบับสมบูรณ์)

นางสาวณัฐนิชา แก้วกล้า

เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2565

หัวข้อเอกัตศึกษา มาตรการทางภาษีเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้

โดย นางสาวณัฐนิชา แกล้วกล้า

รหัสประจำตัว 648 02090 34

หลักสูตร ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

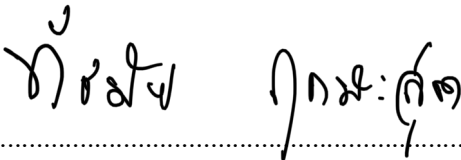
หมวดวิชา ภาษีอากร

อาจารย์ที่ปรึกษา ศาสตราจารย์ทัชมัย ฤกษ์สุต

ปีการศึกษา 2565

---

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

ลงชื่อ..........อาจารย์ที่ปรึกษา

( ศาสตราจารย์ทัชมัย ฤกษ์สุต )

## บทคัดย่อ

ในสภาวะการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และการที่กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางความเจริญของประเทศ และเป็นแหล่งจ้างงานที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย ส่งผลให้เกิดการย้ายถิ่นฐานของแรงงานจากชนบทเข้าสู่ในเมืองเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งในปัจจุบันราคาของโครงการที่พักอาศัยที่ใกล้กับเส้นทางระบบคมนาคมขนส่งซึ่งมาจากการพัฒนาของภาคเอกชนเพิ่มขึ้นจำนวนมาก และมีมูลค่าส่วนทางกับความสามารถในการซื้อที่พักอาศัยของประชาชนในพื้นที่ ทำให้ประชาชนบางกลุ่มขาดความสามารถในการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยในทำเลที่เหมาะสม

แม้ว่าประเทศไทยจะมีนโยบายส่งเสริมการจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยมีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ของที่ดิน อย่างไรก็ตาม มาตรการดังกล่าวยังไม่มีภาคเอกชนเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย แสดงให้เห็นว่ามาตรการส่งเสริมของภาครัฐที่ออกมานั้นยังไม่สร้างแรงจูงใจมากพอที่ภาคเอกชนจะเข้าร่วมโครงการ ด้วยเหตุนี้ผู้เขียนจึงศึกษาถึงปัญหาของมาตรการส่งเสริมของประเทศไทย และมาตรการส่งเสริมประเทศสหรัฐอเมริกาเพื่อพิจารณาถึงความเหมาะสมและการนำมาปรับใช้กับมาตรการส่งเสริมของประเทศไทย

จากการศึกษาเปรียบเทียบมาตรการส่งเสริมของประเทศไทยและประเทศสหรัฐอเมริกา พบว่า ประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีมาตรการยกเว้นภาษีทรัพย์สินเพื่อสร้างแรงจูงใจให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายในนครนิวยอร์ก ซึ่งการประเมินภาษีและการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของนครนิวยอร์กนั้นมีความคล้ายคลึงกับการประเมินภาษีและการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย จึงสามารถนำมาตรการยกเว้นภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกามาประยุกต์ใช้กับประเทศไทยเพื่อแก้ปัญหาที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการเข้าร่วมโครงการของผู้ประกอบการได้

ดังนั้น หากประเทศไทยต้องการส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย เพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนในพื้นที่โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยในทำเลที่เหมาะสม เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน ประเทศไทยควรนำมาตรการทางภาษีของประเทศสหรัฐอเมริกามาปรับใช้กับประเทศไทย โดย (1) พิจารณาปรับลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการก่อสร้างและช่วงเปิดโครงการในอัตราที่เหมาะสมแทนการยกเว้นภาษีทั้งจำนวน ซึ่งจะช่วยให้มีรายได้จากการจัดเก็บภาษีไปพัฒนากรุงเทพมหานครในด้านอื่น ๆ ต่อไป (2) กำหนดหลักเกณฑ์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ (3) มีวิธีการตรวจสอบความคืบหน้าและความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อพิจารณาในการให้สิทธิประโยชน์ที่เหมาะสมเพื่อป้องกันการทุจริตหรือการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่ไม่เป็น

ธรรม (4) ผลักดันให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าโดยการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีเพื่อช่วยสร้างแรงจูงใจให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการที่ต้องการประกอบกิจการที่พักอาศัยสำหรับเช่าได้ร่วมพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้นโยบายของรัฐบาลมากยิ่งขึ้น

## กิตติกรรมประกาศ

เอกัตศึกษานับนี้สำเร็จลุล่วงได้เนื่องจากได้รับความกรุณาจากศาสตราจารย์ทัชฌีย์ ฤกษ์สุต อาจารย์ที่ปรึกษาที่กรุณาสละเวลาให้ความรู้ คำแนะนำ รวมถึงเสนอแนวทางในการเขียนเอกัตศึกษาตลอดจนพิจารณาแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ด้วยความเอาใจใส่อย่างยิ่ง ทำให้เอกัตศึกษาออกมาในรูปแบบที่สมบูรณ์ ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณท่านคณาจารย์ทุกท่านในหลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ให้ทั้งความรู้และกระบวนการทางความคิดแก่ผู้ศึกษาตลอดระยะเวลาในการศึกษานี้ ทำให้ผู้ศึกษาสามารถถ่วงถ่วงและนำมาใช้ในการทำเอกัตศึกษานี้

ขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พรรัตน์ พงษ์ประเสริฐ ที่ให้ความรู้และเป็นต้นแบบทางความคิดให้ผู้ศึกษามีความริเริ่มสนใจที่จะศึกษาค้นคว้าข้อมูลเพื่อที่จะนำมาใช้ในการศึกษาเอกัตครั้งนี้

ขอขอบพระคุณบุคคลในครอบครัว รวมถึงคุณเกวลิน อยู่เย็น และคุณกนกกาญจน์ บุญเปี่ยม ที่คอยให้คำปรึกษาและเป็นกำลังใจที่ดีเสมอมา รวมถึงเพื่อน ๆ ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต ผู้ที่เกี่ยวข้องที่ให้ความช่วยเหลือทุกท่านที่เป็นกำลังใจและเป็นแรงผลักดันให้ผู้เขียนสามารถจัดทำเอกัตศึกษานับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

สุดท้ายนี้ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่า เอกัตศึกษานับนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ที่สนใจไม่มากนักน้อยตลอดจนสามารถนำไปประยุกต์ใช้เป็นความรู้เพื่อที่จะศึกษาเพิ่มเติมเพื่อประโยชน์ในภายภาคหน้าได้ หากเอกัตศึกษานับนี้มีข้อบกพร่องประการใด ผู้เขียนต้องขออภัยมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ณัฐนิชา แก้วกล้า

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ .....	ก
กิตติกรรมประกาศ .....	ค
สารบัญ .....	ง
สารบัญตาราง .....	ช
สารบัญรูปภาพ .....	ซ
<b>บทที่ 1 บทนำ .....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา .....	4
1.3 สมมติฐานของการศึกษา .....	4
1.4 ขอบเขตการศึกษา .....	4
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา .....	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	5
<b>บทที่ 2 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ .....</b>	<b>6</b>
2.1 ลักษณะภาษีอากรที่ดี .....	6
2.2 ภาระภาษีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ .....	8
2.2.1 ภาระภาษีระหว่างการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย .....	8
2.2.2 ภาระภาษีเมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์ .....	9
2.3 คำนิยาม และแนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ .....	11

## สารบัญ

### หน้า

2.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.....	13
2.4.1 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 .....	14
2.4.2 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....	18
2.4.3 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.....	18
2.5 มาตรการและสิทธิประโยชน์ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทำได้ในประเทศไทย.....	19
2.6 ประเด็นปัญหามาตรการส่งเสริมการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย.....	21
<b>บทที่ 3 มาตรการส่งเสริมเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ของประเทศไทย.....</b>	<b>23</b>
3.1 มาตรการยกเว้นภาษีทรัพย์สิน (Property Tax Exemption).....	24
3.1.1 หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และสิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับจากการเข้าร่วมโครงการ...25	
3.1.2 ขั้นตอนการดำเนินการเพื่อเข้าร่วมโครงการ.....	31
3.1.3 การประเมินและการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน.....	33
3.2 มาตรการส่งเสริมอื่นที่เกี่ยวข้อง.....	36
3.2.1 มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus) .....	36
3.2.2 การสนับสนุนด้านเงินทุน (Grant) .....	37
<b>บทที่ 4 การวิเคราะห์เปรียบเทียบมาตรการส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้ของประเทศไทย.....</b>	<b>39</b>
<b>สหรัฐอเมริกาและแนวทางในการนำมาปรับใช้กับประเทศไทย .....</b>	<b>39</b>
4.1 เปรียบเทียบมาตรการส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ของประเทศไทยกับประเทศไทย.....	39
4.2 การนำมาตรการส่งเสริมทางภาษีเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้มาปรับใช้กับประเทศไทย.....	46

## สารบัญ

	หน้า
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	48
5.1 บทสรุป.....	48
5.1.1 ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อความตั้งใจของภาคเอกชนเพื่อเข้าร่วมโครงการ .....	49
5.1.2 การศึกษามาตรการส่งเสริมอื่นของประเทศสหรัฐอเมริกา .....	51
5.1.3 การนำมาตรการทางภาษีของประเทศสหรัฐอเมริกามาปรับใช้กับประเทศไทย.....	52
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	54
บรรณานุกรม.....	55



## สารบัญดาราง

หน้า

ตารางที่ 1 แสดงกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน .....	15
ตารางที่ 2 แสดงโครงการที่อยู่อาศัยในแต่ละตัวเลือกของโปรแกรม Affordable Housing .....	26
ตารางที่ 3 : แสดงหลักเกณฑ์ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยสำหรับเช่าตามความสามารถในการจ่ายของ ทางเลือกที่ ก. ....	27
ตารางที่ 4 : แสดงหลักเกณฑ์ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยสำหรับเช่าตามความสามารถในการจ่ายของ ทางเลือกที่ ข. ....	28
ตารางที่ 5 : แสดงหลักเกณฑ์ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยสำหรับเช่าตามความสามารถในการจ่ายของ ทางเลือกที่ จ. ....	30
ตารางที่ 6 : แสดงหลักเกณฑ์ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยสำหรับเช่าตามความสามารถในการจ่ายของ ทางเลือกที่ ฉ. ....	31
ตารางที่ 7 แสดงประเภททรัพย์สินและอัตราภาษีทรัพย์สินที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานการคลังนครนิวยอร์ก..	33
ตารางที่ 8 แสดงการคำนวณภาษีทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยของนครนิวยอร์ก .....	34
ตารางที่ 9 แสดงวันครบกำหนดชำระเงินภาษีทรัพย์สินของนครนิวยอร์ก .....	35
ตารางที่ 10 แสดงการเปรียบเทียบหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อให้ได้รับอัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นที่ของที่ดินของประเทศไทยและประเทศสหรัฐอเมริกา.....	40
ตารางที่ 11 แสดงการเปรียบเทียบความแตกต่างของมาตรการส่งเสริมทางภาษีของประเทศไทยและประเทศ สหรัฐอเมริกา.....	43

## สารบัญภาพ

### หน้า

รูปภาพที่ 1 แสดงรายได้ ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนและหนี้สินต่อรายได้ของครัวเรือนของ ปี 2554-2564....	2
รูปภาพที่ 2 แสดงแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	16
รูปภาพที่ 3 แสดงการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่มีความสัมพันธ์กับพื้นที่อาคารรวม และแปลงที่ดิน .....	20

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

วิวัฒนาการการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์ ทำให้มนุษย์ได้รู้จักวิธีการสร้างที่อยู่อาศัยแบบชั่วคราวและถาวร ซึ่งในระยะแรกของการตั้งถิ่นฐานและการสร้างที่อยู่อาศัยนั้นเพียงเพื่อการนอนหลับหรือพักผ่อนเท่านั้น แต่ในปัจจุบันมนุษย์มีการปรับตัวในการดำรงชีวิตโดยคำนึงถึงความสะดวกสบาย และสภาพแวดล้อมในการพักอาศัยมากขึ้น ซึ่งสภาพแวดล้อมในการพักอาศัยที่ดีจะช่วยเพิ่มคุณภาพชีวิตของมนุษย์ ไม่ว่าจะเป็นด้านการเข้าถึงสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่าง ๆ รวมถึงโอกาสในการทำงานในเมืองที่มีการกำหนดรายได้ที่สูงกว่าเขตชานเมืองหรือเขตชนบท ดังนั้นการมีที่พักอาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีและอยู่ในทำเลที่เหมาะสมจึงนับว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยสร้างโอกาสที่ดีขึ้นให้กับเจ้าของทรัพย์สินนั่นเอง

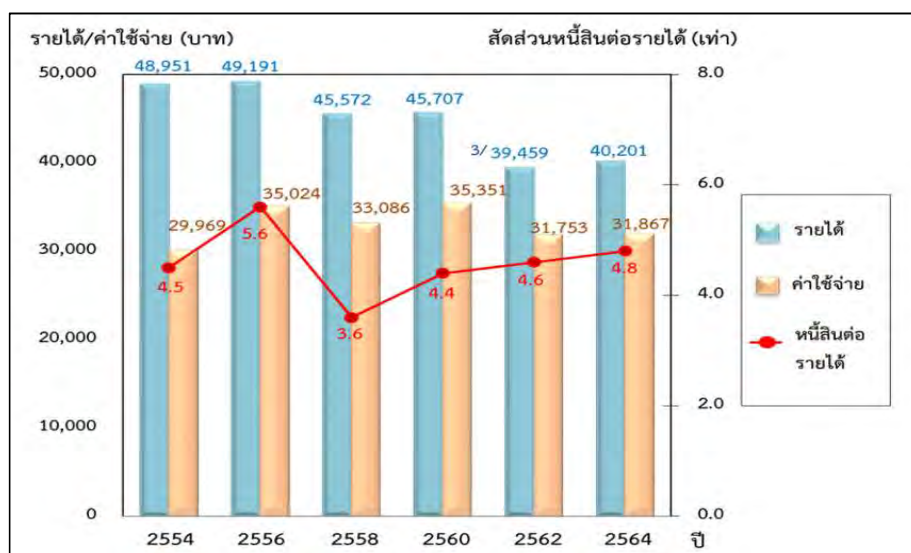
ในสภาวะการขยายตัวทางเศรษฐกิจ กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงและศูนย์กลางความเจริญของประเทศ อีกทั้งเป็นแหล่งจ้างงานที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ส่งผลทำให้เกิดการย้ายถิ่นฐานของแรงงานจากชนบทเข้าสู่ในเมืองเพิ่มมากขึ้นในทุกปี จากสภาวะการดังกล่าวนี้ส่งผลทำให้กรุงเทพมหานครมีการเติบโตและพัฒนาขึ้นอย่างรวดเร็วและไม่เป็นระเบียบ ซึ่งในปัจจุบันมีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคมขนส่ง โดยมีการก่อสร้างขยายเส้นทางระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ อาทิ รถไฟฟ้า รถไฟใต้ดิน ทำให้ราคาของโครงการที่พักอาศัยตามแนวรถไฟฟ้าทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มสูงขึ้นอย่างก้าวกระโดด แต่อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นของราคาที่พักอาศัยดังกล่าวนี้สวนทางกับความสามารถในการซื้อที่พักอาศัยของประชาชนในพื้นที่ ส่งผลทำให้ประชาชนที่เข้ามาทำงานในเมืองจึงมีความจำเป็นที่จะต้องไปซื้อหรือเช่าที่พักอาศัยที่ห่างไกลออกไปจากระบบขนส่งสาธารณะ และเกิดปัญหาการกระจายของชุมชนเมือง<sup>1</sup> สะท้อนให้เห็นถึงความไม่สมดุลของระบบตลาดที่อยู่อาศัยในด้านราคาและปริมาณ ซึ่งจากที่กล่าวข้างต้นเมื่ออุปสงค์และอุปทานไม่สอดคล้องกัน ก็จะทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย

<sup>1</sup> “ชุมชนเมือง” หมายถึง “อาณาบริเวณที่มีประชากรอยู่รวมกันจำนวนหนึ่งและต้องมีความหนาแน่นมากพอสมควร เป็นบริเวณที่มีอาคารบ้านเรือนหนาแน่นในเขตปกครองแบบใดแบบหนึ่ง ประชาชนส่วนใหญ่ในชุมชนมีการประกอบอาชีพแตกต่างกันไป มีความเจริญเป็นศูนย์กลางต่าง ๆ และรวมทั้งความเสื่อมโทรมต่าง ๆ อยู่ด้วย”

สำนักความหลากหลายทางชีวภาพ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. คำนิยามเกี่ยวกับความหมายของ "ชุมชนเมือง"[ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<http://chmthai.onep.go.th/chm/city/definition.html> (สืบค้นข้อมูล : 29 สิงหาคม 2565)

จากสถิติการเก็บข้อมูลรายงานการคาดประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยปี พ.ศ. 2565 ของการเคหะแห่งชาติ พบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยโดยจำแนกระดับรายได้ตามเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติในกรุงเทพมหานครมีจำนวนทั้งสิ้น 33,178 ครัวเรือน แบ่งเป็นผู้มีรายได้สูงจำนวน 14,826 ครัวเรือน ผู้มีรายได้ปานกลางจำนวน 7,400 ครัวเรือน ผู้มีรายได้น้อยจำนวน 9,086 ครัวเรือน และผู้ที่มีรายได้ต่ำกว่าเกณฑ์ของผู้มีรายได้น้อยจำนวน 1,871 ครัวเรือน โดยเขตที่เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนกลุ่มดังกล่าวมากที่สุด 5 อันดับ ได้แก่ เขตจตุจักร จำนวน 1,224 ครัวเรือน รองลงมา คือเขตบางเขน จำนวน 1,223 ครัวเรือน เขตบางกะปิ จำนวน 1,205 ครัวเรือน เขตสายไหม จำนวน 1,144 ครัวเรือน และเขตบางแค จำนวน 1,026 ครัวเรือน ตามลำดับ ประกอบกับสถิติข้อมูลรายได้ หนี้สิน และค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยในปี พ.ศ. 2564 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่า รายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนในกรุงเทพมหานครนั้นอยู่ที่ 40,201 บาทต่อเดือน ในขณะที่ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนของครัวเรือนอยู่ที่ 31,867 บาทต่อเดือน และหนี้สินเฉลี่ยต่อครัวเรือนจำแนกตามวัตถุประสงค์ของการกู้ยืมเพื่อใช้จ่ายในครัวเรือนในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 191,011 บาทต่อเดือน โดยหนี้สินส่วนใหญ่เป็นหนี้สินเพื่อใช้ในครัวเรือนร้อยละ 94.60 และหนี้สินใช้ในการลงทุนและอื่น ๆ ร้อยละ 5.4 ตามลำดับ



ภาพที่ 1 แสดงรายได้ ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนและหนี้สินต่อรายได้ของครัวเรือนของ ปี 2554 - 2564<sup>2</sup>

<sup>2</sup> สำนักงานสถิติแห่งชาติ. การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน พ.ศ.2564 กรุงเทพมหานคร [ออนไลน์]. 2565. แหล่งที่มา: full\_report\_bkk\_64.pdf (nso.go.th) (สืบค้นข้อมูล : 29 สิงหาคม 2565)

อย่างไรก็ตามภาครัฐได้มีการตระหนักถึงปัญหาและความสำคัญในการแก้ไขปัญหาด้านที่พักอาศัยโดยจัดตั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อเข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนทั่วไปที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางเพื่อช่วยแก้ไขปัญหาคาราคาซังที่อยู่ออาศัยสำหรับบุคคลกลุ่มดังกล่าวในประเทศไทยให้สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้นควบคู่กับการพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยในชุมชน โดยมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทซื้อและเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย รวมถึงออกมาตรการในการสนับสนุน และให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยมีการกำหนดคุณสมบัติและหลักเกณฑ์สำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ต้องการเข้าพักอาศัยในแต่ละโครงการแตกต่างกันไป อาทิ โครงการบ้านประชารัฐ โครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการบ้านยั่งยืน โครงการฟื้นฟูเมืองชุมชนดินแดง เป็นต้น<sup>3</sup> แต่อย่างไรก็ตามโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยดังกล่าวไม่ได้ถูกพัฒนาอยู่บนพื้นที่ร่วมกันกับผู้มีรายได้สูง และอยู่ในทำเลที่ห่างไกลจากระบบสาธารณูปโภคและระบบขนส่งสาธารณะที่จำเป็น จึงก่อให้เกิดปัญหาความเหลื่อมล้ำของระดับทางสังคมจากความไม่เท่าเทียมกัน

จากที่กล่าวมาข้างต้นพบว่าการขาดความสามารถในการซื้อที่พักอาศัยของประชาชน ก่อให้เกิดความเหลื่อมล้ำด้านที่พักอาศัย ทำให้ขาดโอกาสในการเพิ่มศักยภาพในการหารายได้ของสมาชิกในครัวเรือน เนื่องจากประชาชนมีความจำเป็นที่จะต้องพักอาศัยในบริเวณที่ไกลออกไปจากระบบขนส่งสาธารณะ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายด้านที่พักอาศัย อย่างไรก็ตามในปัจจุบันโครงการที่พักอาศัยส่วนใหญ่ นั้นมาจากการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชนเกือบทั้งสิ้น ดังนั้นถ้าหากภาครัฐมีมาตรการในการส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามาร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ทุกคนสามารถจ่ายได้ให้อยู่ในพื้นที่เดียวกัน ก็จะเป็นการช่วยลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมด้านที่พักอาศัยของประชาชนในพื้นที่ได้

ดังนั้นจึงต้องกลับมาพิจารณาเงื่อนไข และข้อกำหนดที่มีรวมถึงสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ที่ประเทศไทยได้มอบให้กับภาคเอกชนที่มีความเพียงพอที่จะสร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนมาร่วมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ ผู้เขียนจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึงแนวคิดการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ของประเทศสหรัฐอเมริกาเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชน รวมถึงมาตรการทางภาษีที่ภาครัฐได้ให้สิทธิประโยชน์กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนเข้ามาร่วมพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ในทำเลที่เหมาะสม เพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมในด้านที่พักอาศัย และยกระดับคุณภาพชีวิตของแรงงานที่

<sup>3</sup> Chantawon.U. การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย[ออนไลน์]. แหล่งที่มา : <https://thinkofliving.com> (สืบค้นข้อมูล : 29 สิงหาคม 2565).

เป็นกำลังสำคัญในการช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจและพัฒนาประเทศให้ดีขึ้น นอกจากนี้ยังทำให้เกิดการจัดสรรที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงสร้างด้านคมนาคมอีกด้วย

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

(1) เพื่อศึกษาปัญหาของนโยบายการส่งเสริมการจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการที่ยังไม่สร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนเข้าร่วมโครงการ

(2) เพื่อศึกษามาตรการทางภาษีเพื่อส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

(3) เพื่อศึกษาแนวคิด หลักเกณฑ์ มาตรการส่งเสริมทางด้านภาษีอากร รวมถึงมาตรการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประเทศสหรัฐอเมริกา

(4) เพื่อศึกษาแนวทางที่เหมาะสมในการประยุกต์ใช้มาตรการทางภาษีของประเทศสหรัฐอเมริกากับประเทศไทย เพื่อจูงใจนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

## 1.3 สมมติฐาน

ประเทศไทยควรนำมาตรการทางภาษีเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ (Affordable housing) มาใช้เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนเข้าร่วมโครงการ ทำให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีโอกาสอยู่อาศัยภายในเมือง และลดความเหลื่อมล้ำด้านที่อยู่อาศัย

## 1.4 ขอบเขตการศึกษา

เอกัตศึกษานี้ เป็นการรวบรวมข้อมูลและสรุปเกี่ยวกับแนวคิดการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ หลักเกณฑ์และบทบัญญัติที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมาตรการทางภาษีเพื่อส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นศึกษาเฉพาะนโยบายและมาตรการส่งเสริมเพื่อให้ภาคเอกชนเข้าร่วมเพื่อดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ ตามนโยบายจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ ภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยศึกษาเปรียบเทียบกับมาตรการทางภาษีเพื่อส่งเสริมนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประเทศสหรัฐอเมริกา

## 1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

การดำเนินการวิจัยด้วยวิธีการศึกษาค้นคว้าเชิงเอกสาร โดยศึกษา ค้นคว้า รวบรวม จากตัวบทบัญญัติแห่งกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศสำหรับมาตรการทางกฎหมายเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ รวมถึง หนังสือ บทความ วิทยานิพนธ์ และสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์เพื่อหาแนวทางในการนำมาตรการทางภาษีที่เหมาะสมมาปรับใช้กับประเทศไทย

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

(1) เพื่อให้ทราบถึงปัญหาของนโยบายการส่งเสริมการจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการที่ยังไม่สร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนเข้าร่วมโครงการ

(2) เพื่อให้ทราบถึงมาตรการทางภาษีเพื่อส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

(3) เพื่อให้ทราบถึงแนวคิด หลักเกณฑ์ มาตรการส่งเสริมทางด้านภาษีอากร รวมถึงมาตรการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประเทศสหรัฐอเมริกา

(4) เพื่อให้ทราบถึงแนวทางที่เหมาะสมในการประยุกต์ใช้มาตรการทางภาษีของประเทศสหรัฐอเมริกาในประเทศไทย เพื่อจูงใจนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

## บทที่ 2

### แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีความสามารถในการซื้อและเช่าที่พักอาศัยในทำเลที่เหมาะสมจะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตให้ประชาชนมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น โดยการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ของกรุงเทพมหานครนั้น ภาครัฐได้เข้ามามีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนทั่วไปที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง รวมถึงออกมาตรการสนับสนุนและช่วยเหลือทางการเงินแก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย แต่ปัจจุบันโครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยดังกล่าวไม่ได้ถูกพัฒนาอยู่บนพื้นที่ร่วมกันกับผู้มีรายได้สูง และอยู่ในทำเลที่ไกลกับระบบขนส่ง แม้ว่าจะมีมาตรการส่งเสริมการพัฒนาด้วยการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพื่อสนับสนุนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 อย่างไรก็ตามมาตรการนี้ยังไม่มีภาคเอกชนร่วมลงทุนในการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิม ซึ่งถ้าหากภาคเอกชนได้เข้ามามีส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยโดยได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ จะทำให้ช่วยลดความเหลื่อมล้ำของประชาชนในด้านที่พักอาศัย และทำให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

สำหรับในบทนี้เป็นการศึกษาถึงความเป็นมาและแนวคิดในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้นโยบายและมาตรการทางกฎหมายของประเทศไทย รวมถึงประเด็นปัญหาของนโยบายที่กำหนดมาเพื่อจูงใจให้ภาคเอกชนมาร่วมโครงการ โดยรัฐบาลสามารถนำมาตราทางภาษีมาใช้เป็นเครื่องมือเพื่อจูงใจนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าร่วมโครงการดังกล่าวได้ ทั้งนี้การนำมาตราทางภาษีใช้จำเป็นต้องคำนึงถึงหลักการจัดเก็บภาษีอากรที่ดีเพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายมีประสิทธิภาพและเป็นธรรมทั้งต่อภาครัฐและผู้เสียภาษี รวมถึงภาระภาษีที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### 2.1 ลักษณะของภาษีอากรที่ดี

การนำมาตราทางภาษีมาใช้เป็นเครื่องมือจูงใจนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เข้าร่วมโครงการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐนั้นจำเป็นต้องคำนึงถึงหลัก



ภาษีอากรที่ดีเพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายมีประสิทธิภาพและเป็นธรรมทั้งต่อรัฐและผู้เสียภาษี ตลอดจนรูปแบบต่าง ๆ ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ โดยหลักภาษีอากรที่ดีนั้น หมายถึง ระบบภาษีอากรที่มีความเหมาะสมสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของภาษีแต่ละประเภท เพื่อให้รัฐได้ใช้เงินภาษีที่จัดเก็บมาเพื่อใช้ในกิจกรรมหรือประโยชน์ต่อสาธารณะได้อย่างเหมาะสม หรือใช้ภาษีเป็นเครื่องมือในการบรรลุเป้าประสงค์บางประการ โดยแนวคิดเกี่ยวกับหลักการจัดเก็บภาษีอากรที่ดีของ Adam Smith สามารถนำมาปรับใช้ให้เข้ากับสมัยปัจจุบันได้ ซึ่งประกอบด้วยหลักเกณฑ์ 4 ประการ ได้แก่ หลักความเป็นธรรม หลักความแน่นอน หลักความสะดวก และหลักความประหยัด โดยหลักการข้างต้นนั้นเป็นหลักที่ใช้กับภาษีอากรทั่วไปและมุ่งเน้นที่ภาษีที่เก็บจากรายได้เป็นหลัก<sup>4</sup> ต่อมาได้มีแนวคิดใหม่เพิ่มขึ้นมาเพื่อให้การจัดเก็บภาษีอากรมีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยผู้เขียนจะเน้นอธิบายเฉพาะหลักการจัดเก็บภาษีอากรที่ดีที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาในเอกัตศึกษาฉบับนี้ อันได้แก่ หลักความเป็นธรรม และหลักความยืดหยุ่น ดังนี้

### (1) หลักความเป็นธรรม

การจัดเก็บภาษีที่ดีนั้นจะต้องเป็นภาษีที่มีความเป็นธรรม กล่าวคือ ภาษีทุกประเภทที่จัดเก็บจากประชาชนต้องมีจำนวนที่กำหนดสัดส่วนแห่งความสามารถหรือตามเงินได้ ทรัพย์สิน หรือการบริโภค เนื่องจากประชาชนผู้อยู่ใต้ความคุ้มครองของรัฐจำต้องบริจาค หรือสละเงินให้แก่รัฐตามสัดส่วนของสิ่งที่ตนมีอยู่หรือครอบครองอยู่<sup>5</sup>

### (2) หลักความยืดหยุ่น

ภาษีอากรที่ดีจำเป็นที่จะต้องมีความยืดหยุ่น กล่าวคือ สามารถปรับตัวเพื่อรองรับต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพเศรษฐกิจของประเทศ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงตามฐานะทางเศรษฐกิจของผู้เสียภาษี เพราะการจัดเก็บภาษีจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงสถานการณ์ในปัจจุบัน รูปแบบ และวิธีการจัดเก็บเป็นสำคัญ แต่จะต้องสอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพของสังคมหรือชุมชนในขณะนั้น โดยหลักของความยืดหยุ่นจะส่งผลให้สามารถบริหารและจัดเก็บภาษีได้อย่างมีประสิทธิภาพ

<sup>4</sup> ศิริญา ดุสิตนานนท์. การออกแบบระบบภาษีอากรไทยตามหลักภาษีอากรที่ดี Principles of Good Tax for Designing Thai Tax Structure System. วารสารวิชาการ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ปีที่ 7 ฉบับที่ 1 (มิถุนายน 2558): 228.

<sup>5</sup> ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล. กฎหมายภาษีอากร, พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2563

## 2.2 ภาวะภาษีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ นักลงทุนที่จะสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับอสังหาริมทรัพย์โดยได้ผลกำไรสูงสุด ซึ่งนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีทั้งในรูปแบบผู้ประกอบการและองค์กร รวมถึงบริษัทอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่พัฒนาที่อยู่อาศัย เนื่องจากนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถสร้างรายได้และผลนอกเงยจากมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีในครอบครอง<sup>6</sup>

ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องใช้ความรู้ความสามารถในการพัฒนาโครงการแล้ว ยังต้องคำนึงถึงภาวะภาษีที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ยังอยู่ในขั้นตอนระหว่างการพัฒนาจนกระทั่งมีการเปิดโครงการจัดสรรเพื่อขายหรือให้เช่า โดยภาวะภาษีที่เกี่ยวข้องกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้<sup>7</sup>

### 2.2.1 ภาวะภาษีระหว่างการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

ในระหว่างการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ กรุงเทพมหานคร องค์การบริหารส่วนตำบล เทศบาล และเมืองพัทยา เป็นผู้จัดเก็บภาษีดังกล่าวตามการประเมินของกรมธนารักษ์ เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยผู้ที่เป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง<sup>8</sup> มีหน้าที่จะต้องเสียภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ดำเนินการสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้มีการขายตาม

<sup>6</sup> โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย. อยากเป็นนักพัฒนาอสังหาฯ ต้องเริ่มต้นยังไง[ออนไลน์]. 7 ตุลาคม 2564.

แหล่งที่มา: [https://www.trebs.ac.th/th/news\\_detail.php?nid=125](https://www.trebs.ac.th/th/news_detail.php?nid=125) (สืบค้นข้อมูล 10 ตุลาคม 2565)

<sup>7</sup> ดุลยลักษณ์ ตราชูธรรม. การวางแผนภาษีธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: บริษัท ธรรมนิติ เพลส จำกัด, 2562

<sup>8</sup> ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ข้อ 1

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก ห้องชุด แพ หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใด ที่มีลักษณะให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัย

กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้มีการขายตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด<sup>9</sup> ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี<sup>10</sup>

อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันมีมาตรการบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชน โดยมีการปรับลดอัตราภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการจัดสรร<sup>11</sup> ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหรือวันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 และได้มีการขยายระยะเวลาในการลดอัตราภาษีเพิ่มเติมจากเดิมถึงวันที่ 1 เมษายน 2566<sup>12</sup>

## 2.2.2 ภาระภาษีเมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์

ส่วนใหญ่ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยจะมีสภาพเป็นองค์กรหรือนิติบุคคล ผู้เขียนจึงเลือกศึกษาภาระภาษีของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีสภาพเป็นนิติบุคคล โดยหลังจากที่มีการพัฒนาที่อยู่อาศัย จนถึงขั้นตอนในการจำหน่ายบ้านในโครงการ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีภาระภาษี ดังนี้

### (1) ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย

เมื่อมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ไว้ในอัตราร้อยละ 1 ของราคาซื้อขายจริงแต่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของกรมที่ดินตามมาตรา 69 ตรี แห่ง

<sup>9</sup> ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ข้อ 3

การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องด้วย เว้นแต่กรณี ดังนี้

(1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้ขายตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้ขายตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

<sup>10</sup> มาตรา 37 (3) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (1) หรือ (2) ให้จัดเก็บภาษีตามอัตราไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี

<sup>11</sup> มาตรา 4 พระราชกฤษฎีกา ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563

<sup>12</sup> ประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่อง ขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ประจำปี พ.ศ. 2566 ข้อ 2

ประมวลรัษฎากร<sup>13</sup> โดยนำส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน ทั้งนี้ภาษีที่หักไว้และได้มีการนำส่งต่อเจ้าหน้าที่ที่สามารถนำมาเครดิตในการคำนวณภาษีเงินได้ของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามรอบระยะเวลาบัญชีที่ถูกหักภาษีในการคำนวณภาษีเงินได้ของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ถูกหักภาษีตามรอบระยะเวลาบัญชีที่หักไว้

## (2) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ต้องนำราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจริงมารวมคำนวณเป็นกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิในการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของกรมที่ดินตามประมวลรัษฎากรมาตรา 65 ทวิ(4)<sup>14</sup> และมีสิทธิหักค่าใช้จ่ายตามความเป็นจริงตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประมวลรัษฎากรตามมาตรา 65 มาตรา 65 ทวิ และมาตรา 65 ตรี โดยมีผลลัพธ์เป็นกำไรสุทธิหรือขาดทุนสุทธิทางภาษีอากร<sup>15</sup>

## (3) ภาษีธุรกิจเฉพาะ

การขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่มีไว้ในการประกอบกิจการนั้น ถือเป็นการค้าหรือหากำไร ซึ่งต้องอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรมาตรา

<sup>13</sup> มาตรา 69 ตรี แห่งประมวลรัษฎากร บัญญัติว่า “ให้บุคคล ห้างหุ้นส่วน บริษัท สมาคม หรือคณะบุคคลผู้จ่ายเงิน ได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (8) เฉพาะที่จ่ายให้กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ คำนวณหักภาษีเงินได้ไว้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 1 แล้วนำส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน และให้นำความในมาตรา 52 วรรคสอง และวรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม ภาษีที่หักไว้และนำส่งตามวรรคหนึ่ง ให้ถือเป็นเครดิตในการคำนวณภาษีเงินได้ของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ถูกหักภาษีตามรอบระยะเวลาบัญชีที่หักไว้”

<sup>14</sup> มาตรา 65 ทวิ (4) แห่งประมวลรัษฎากร บัญญัติว่า “การคำนวณกำไรสุทธิและขาดทุนสุทธิในกรณีโอนทรัพย์สิน ให้บริการ หรือให้กู้ยืมเงิน โดยไม่มีค่าตอบแทน ค่าบริการ หรือดอกเบี้ย หรือมีค่าตอบแทน ค่าบริการ หรือดอกเบี้ย ต่ำกว่าราคาตลาดโดยไม่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานประเมินมีอำนาจประเมินค่าตอบแทน ค่าบริการ หรือดอกเบี้ย นั้น ตามราคาตลาดในวันที่โอน ให้บริการหรือให้กู้ยืมเงิน”

<sup>15</sup> ดุลยลักษณ์ ตราชูธรรม. การวางแผนภาษีธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์, พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: บริษัท ธรรมนิติ เพลส จำกัด, 2562

91/2 (6)<sup>16</sup> ประกอบกับพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ 342 (พ.ศ. 2541) มาตรา 4<sup>17</sup> โดยผู้ขายจะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ 3.3 ของราคาซื้อขายจริงซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของกรมที่ดิน

#### (4) ค่าธรรมเนียมการโอน

กฎกระทรวงฉบับที่ 47 พ.ศ. 2541 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 2 (7) (ก)<sup>18</sup> ได้กำหนดค่าธรรมเนียมโอนอสังหาริมทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอัตราร้อยละ 2 ของราคาประเมิน ทั้งนี้ผู้ขายและผู้ซื้อต้องออกกันคนละครึ่ง เว้นแต่ผู้ซื้อและผู้ขายจะมีการตกลงกันเป็นอย่างอื่น

### 2.3 คำนิยาม และแนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ มีสาระสำคัญ ดังนี้

#### (1) คำนิยามของประเภทที่อยู่อาศัยในแต่ละรูปแบบ

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ.2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 ได้กำหนดคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในแต่ละรูปแบบ ดังนี้

“อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า “อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว”

“ห้องแถว” หมายความว่า “อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคาร เป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่”

<sup>16</sup> มาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร บัญญัติว่า “การประกอบกิจการการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ไม่ว่าจะอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้มาโดยวิธีใดก็ตาม ทั้งนี้ เฉพาะที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาในราชอาณาจักร ให้อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ”

<sup>17</sup> มาตรา 4 แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ. 2541 บัญญัติว่า “ให้การขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังต่อไปนี้... เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรที่ต้องเสียภาษี ธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร”

<sup>18</sup> กฎกระทรวงฉบับที่ 47 พ.ศ. 2541 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 2 (7)(ก) บัญญัติว่า “ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคา ประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ 2”

“ตึกแถว” หมายความว่า “อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคาร เป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่”

“บ้านแถว” หมายความว่า “ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่าง รั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น”

“บ้านแฝด” หมายความว่า “อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้าน แยกจากกันเป็นสัดส่วน”

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า “อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว”

## (2) คำนิยาม และแนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้

แนวคิดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ (Affordable Housing) เป็นแนวความคิดการทำที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับความสามารถในการจ่าย และรายได้ของผู้ซื้อ โดยมีหลักการคือ รัฐจะจัดสร้างที่อยู่อาศัยบางส่วน หรือที่เรียกว่า “แกนบ้าน” เพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของผู้ที่มีกำลังน้อยมาก หรืออาจเรียกว่าเป็น บ้านที่ต่อเติมและเติบโตได้<sup>19</sup> โดยมีคำจำกัดความของความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย ดังนี้

นิธิสาร พงศ์ปิยะไพบูลย์ ได้กำหนดคำนิยามของ ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย<sup>20</sup> หมายถึง “การที่ครัวเรือนสามารถจ่ายค่าที่อยู่อาศัยได้โดยยังมีรายได้เหลือพอสำหรับรายจ่ายอื่น ๆ ตามมาตรฐานการดำรงชีวิตที่ดี ซึ่งนิยามนี้ครอบคลุมทั้งผู้ที่กำลังผ่อนบ้าน ผู้ที่คิดจะซื้อบ้าน รวมถึงผู้ที่อาศัยอยู่ในบ้านเช่าด้วย ซึ่งกลุ่มหลังนี้มีจำนวนมากเช่นกัน สำหรับปัจจัยที่มีส่วนกำหนดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแบ่งได้เป็น 3 ด้าน ได้แก่

<sup>19</sup> การเคหะแห่งชาติ. **พิพิธภัณฑสถานการเรียนรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย**[ออนไลน์]. แหล่งที่มา: [http://housingvm.nha.co.th/VM\\_5.html](http://housingvm.nha.co.th/VM_5.html) (สืบค้นข้อมูล 10 ตุลาคม 2565)

<sup>20</sup> นิธิสาร พงศ์ปิยะไพบูลย์. **ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของคน, FOCUSED AND QUICK (FAQ) ฉบับที่ 46 (กรกฎาคม 2554): 2.**

(1) ด้านรายได้ หากประชาชนมีรายได้และเงินออมเพิ่มขึ้น จะทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ทั้งนี้คนที่มียาได้ประจำจะมีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยสูงกว่าผู้มีรายได้ไม่แน่นอน เพราะธนาคารเชื่อมั่นความสามารถในการชำระหนี้มากกว่า จึงอนุมัติให้สินเชื่อได้ง่ายกว่า

(2) ด้านราคาที่อยู่อาศัย หากการเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยสูงกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ จะทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง เนื่องจากไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยในระดับเดิมตามที่วางแผนไว้

(3) ด้านการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากการซื้อที่อยู่อาศัยเกือบทั้งหมดจะมีการขอสินเชื่อจากธนาคาร เงื่อนไขในการให้สินเชื่อจึงกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย อาทิ วงเงินสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน ระยะเวลาของสัญญา และอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น โดยจะเห็นได้จากสิ่งที่คุณต้องทำเมื่อไปติดต่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคาร คือ ดาวนั้ น้อย ผนอนนาน ดอกเบี้ยต่ำ เพราะเงื่อนไขเหล่านี้ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น”

จากการกำหนดค่านิยามของที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ และความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของนักวิชาการข้างต้นสามารถสรุปได้ว่า ที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ หมายถึง ที่อยู่อาศัยที่มีราคาสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายในแต่ละพื้นที่ โดยพิจารณาจากรายได้ ค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อ และเงื่อนไขในการให้สินเชื่อของธนาคาร

#### 2.4 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้ความรู้ความสามารถในด้านการประเมินศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ด้านกายภาพ ด้านการตลาด และด้านการเงิน เพื่อวางแผนในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้ได้ผลกำไรสูงสุดแล้ว ยังต้องศึกษาถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และข้อบัญญัติที่กำหนดโดยเขตปกครองท้องถิ่นในแต่ละพื้นที่เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้

- (1) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
- (2) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- (3) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

#### 2.4.1 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ กฎกระทรวงฉบับนี้จึงได้มีการกำหนดแนวทางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณสุขูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมที่ดี รวมทั้งนโยบายเพื่อส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาในท้องถิ่น กรุงเทพมหานครให้เป็นเมืองที่น่าอยู่ โดยในการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามนโยบายของกฎกระทรวงนั้น เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการซึ่งเป็นนักพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่ที่ต้องการพัฒนา เพื่อที่จะได้มีการวางแผนรูปแบบ และขนาดของพื้นที่ตั้งของโครงการ รวมถึงทราบข้อจำกัดของการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยผังเมืองรวมได้มีกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน และมีการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ไว้ดังนี้

##### (1) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ผังเมืองรวมได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งสามารถสรุปได้ดังตาราง

ประเภทที่ดิน	วัตถุประสงค์
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่ดินประเภท ย. 1 เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย</li> <li>- ที่ดินประเภท ย. 2 เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย</li> <li>- ที่ดินประเภท ย. 3 เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดี</li> <li>- ที่ดินประเภท ย. 4 เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดี</li> </ul>
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ที่ดินประเภท ย. 5 เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย</li> <li>- ที่ดินประเภท ย. 6 เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม</li> <li>- ที่ดินประเภท ย. 7 เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน</li> </ul>



ประเภทที่ดิน	วัตถุประสงค์
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	<p>- ที่ดินประเภท ย. 8 เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ</p> <p>- ที่ดินประเภท ย. 9 เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นใน ซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน</p> <p>- ที่ดินประเภท ย. 10 เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองและเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน</p>

ตารางที่ 1 แสดงกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน<sup>21</sup>

#### (1.1) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ประเภทที่ ย. 1 ถึง ย. 4

ที่ดินประเภท ย. 1 ถึง ย. 4 กำหนดเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย อยู่บริเวณชานเมือง กำหนดในแผนผังไว้เป็นสีเหลือง

ทั้งนี้ที่ดินประเภท ย.4 ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 2,000 ตารางเมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยพื้นที่อาคารรวมเกิน 2,000 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตรที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

#### (1.2) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ประเภท ย. 5 ถึง ย. 7

ที่ดินประเภท ย. 5 ถึง ย. 7 กำหนดเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ซึ่งอยู่บริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน กำหนดในแผนผังไว้เป็นสีส้ม

ทั้งนี้ที่ดินประเภท ย. 6 ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตรเว้นแต่อยู่ริมถนนสาธารณะมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30

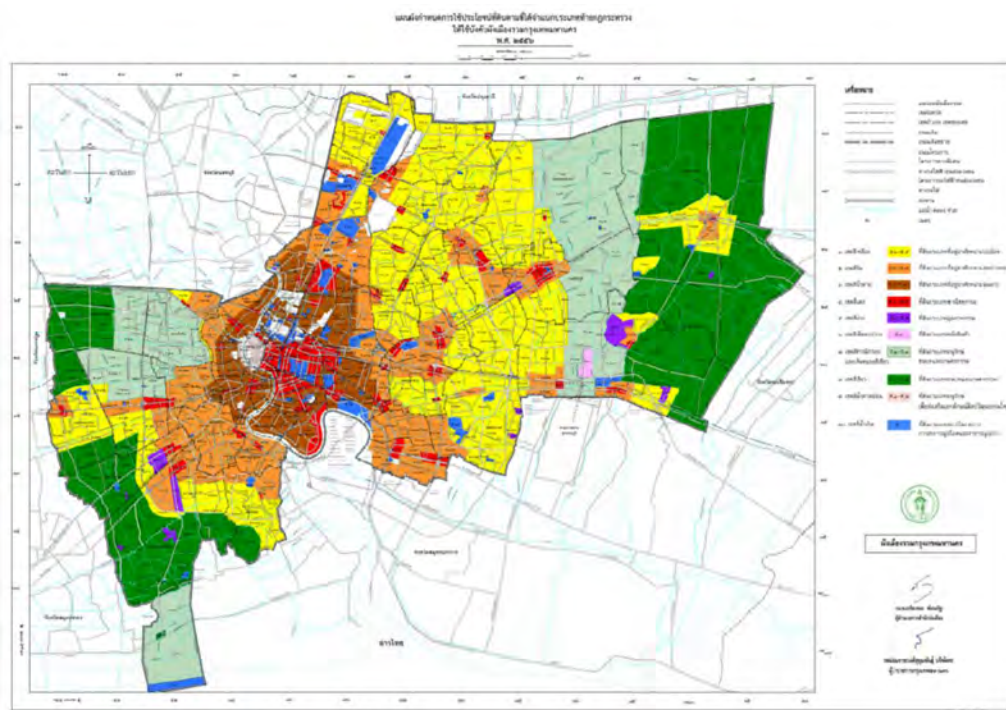
<sup>21</sup> กรองกลม ตั้งชีววัฒนกุล. ผลการดำเนินมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่มีต่อการพัฒนาตามผังเมืองรวม. ปริญญาโท, สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2559.

เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และกรณีที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของกรุงเทพมหานคร การเคหะแห่งชาติหรือสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

### (1.3) อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ประเภท ย. 8 ถึง ย. 10

ที่ดินประเภท ย. 8 ถึง ย. 10 กำหนดเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก อยู่บริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นใน กำหนดไว้เป็นน้ำตล

การแบ่งพื้นที่ตามระดับความหนาแน่น เป็นการกำหนดว่าพื้นที่ที่กำหนดลักษณะของที่พักอาศัย โดยมีการอนุญาตให้ผู้ประกอบการสามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ ในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นมาก และอนุญาตให้ผู้ประกอบการสามารถสร้างได้เฉพาะอาคารขนาดเล็ก ในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นน้อย โดยได้มีการแสดงแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



รูปภาพที่ 2 แสดงแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน<sup>22</sup>

<sup>22</sup> สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร. *ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556*[ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <https://webportal.bangkok.go.th> (สืบค้นข้อมูล 29 ตุลาคม 2565)

## (2) การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครได้มีข้อกำหนดของพื้นที่อาคารที่สามารถสร้างได้ในแต่ละพื้นที่ เพื่อช่วยควบคุมพื้นที่อาคารให้มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน และการขยายตัวของเมือง ซึ่งส่งผลต่อศักยภาพการพัฒนาอาคารในแต่ละพื้นที่ที่แตกต่างกันไป ดังนั้นในการพัฒนาที่อยู่อาศัย นอกจากจะต้องตรวจสอบสีผังเมือง และประเภทของอาคารที่สร้างได้แล้ว ต้องตรวจสอบอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ดังนี้

### (2.1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR)

อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน หมายถึง อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร<sup>23</sup> โดยค่า FAR จะเป็นตัวกำหนดขนาดพื้นที่ของอาคารสูงสุดที่สามารถสร้างได้ มีวิธีคำนวณดังนี้

$$\text{ค่า FAR} = \frac{\text{พื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลัง}}{\text{พื้นที่ดิน}}$$

### (2.2) อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio หรือ OSR)

อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม หมายถึง อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลัง<sup>24</sup> โดย OSR จะเป็นตัวกำหนดพื้นที่ว่างบนพื้นที่ดินที่ไม่สามารถก่อสร้างอาคารได้ และมีความสัมพันธ์กับขนาดพื้นที่ของอาคาร มีวิธีคำนวณดังนี้

$$\text{ค่า OSR} = \frac{\text{พื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม} \times 100}{\text{พื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลัง}}$$

### (2.3) ความสัมพันธ์ของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม และการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ข้อกำหนดของพื้นที่อาคารที่สามารถสร้างได้ในแต่ละพื้นที่ส่งผลต่อศักยภาพการพัฒนาอาคารในแต่ละพื้นที่ที่แตกต่างกันไป<sup>25</sup> โดยหากอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินยิ่งสูงเท่าไรก็จะ

<sup>23</sup> ข้อ 4 ในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

<sup>24</sup> เรื่องเดียวกัน

<sup>25</sup> นวัตกรรม พรโชคชัย. FAR OSR คืออะไร? ส่งผลกับราคาที่ดินด้วยนะ [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <https://www.feasonline.com/content/detail/1202/far-osr> (สืบค้นข้อมูล 20 พฤศจิกายน 2565)

สามารถสร้างพื้นที่อาคารได้มากขึ้น ในขณะที่อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมจะมีความสัมพันธ์กับขนาดพื้นที่ของอาคาร ดังนั้นหากอาคารที่สามารถสร้างได้มีขนาดใหญ่ พื้นที่ของโครงการที่อยู่อาศัยจะมีขนาดของพื้นที่ว่างน้อยลง

#### 2.4.2 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

กฎหมายฉบับนี้เข้ามากำกับดูแลในเรื่องของจำนวนแปลงที่ดิน ขนาดของที่ดินจัดสรร และสาธารณูปโภคที่จำเป็น ดังนั้นในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หากมีการจัดสรรที่ดิน<sup>26</sup>เป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติฉบับนี้ อาทิ ขนาดของถนนของโครงการ การจัดหาสาธารณูปโภค ตลอดจนเรื่องขนาดขั้นต่ำของประเภทการจัดสรรบ้าน<sup>27</sup>

#### 2.4.3 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎหมายฉบับนี้ได้มีการปรับปรุงกฎหมายด้านอาคาร<sup>28</sup>ของประเทศไทยเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร รวมถึงนโยบายส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัย ในปี 2550 เพื่อแก้ไขปัญหาความยากจนและขยายโอกาสให้คนยากจน และคนด้อยโอกาสให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น จึงได้มีการปรับปรุงกฎหมายเพื่อให้สามารถดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยต้นทุนต่ำสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย<sup>29</sup> โดยไม่มีปัญหาอุปสรรคในด้านการขออนุญาตก่อสร้าง

<sup>26</sup> มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดคำนิยาม “การจัดสรรที่ดิน” หมายถึง “การจำหน่าย ที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับ ทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้ หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการ แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายใน 3 ปีเมื่อรวมกัน”

<sup>27</sup> นิติ รัตนปรีชาเวช. **หลักการและแนวคิดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**, พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2561. หน้า 103.

<sup>28</sup> มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีการกำหนดคำนิยามของ "อาคาร" หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้

<sup>29</sup> มาตรา 7 (8) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บัญญัติว่า “ให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวง ยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเกี่ยวกับอาคารที่กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย หรือหน่วยงานอื่น

หรือด้านข้อกำหนดมาตรฐานอาคารในบางเรื่องที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับความมั่นคงแข็งแรงหรือความปลอดภัยของอาคาร

นอกจากนี้ยังมีประเด็นที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องศึกษาถึงคำจำกัดความของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละรูปแบบเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึงข้อกำหนดที่สำคัญ อาทิ พื้นที่ภายในอาคาร บันไดของอาคาร ที่ว่างภายนอกอาคาร แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร และลักษณะของอาคารไว้ในพระราชบัญญัติฉบับนี้ด้วย

## 2.5 มาตรการส่งเสริมเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในประเทศไทย

ปัจจุบันผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครมีนโยบาย มาตรการทางกฎหมาย รวมถึงสิทธิประโยชน์ที่ออกมาเพื่อส่งเสริมภาคเอกชนให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร โดยได้มีการนำมาตราการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio หรือ FAR Bonus) เข้ามาใช้เป็นมาตรการเชิงบวกในการสร้างแรงจูงใจให้เอกชนเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาพื้นที่ของตนเองตามนโยบายที่ส่งเสริมในกรุงเทพมหานครเพื่อให้ได้สิทธิในการพัฒนาพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น เพื่อสนับสนุนรูปแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เอื้อประโยชน์ต่อส่วนรวม<sup>30</sup> โดยการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจะช่วยควบคุมพื้นที่อาคารให้มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ของที่ดิน ซึ่งช่วยให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตัดสินใจพัฒนาโครงการที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมได้โดยไม่ต้องแบกรับต้นทุนและความเสี่ยงสูง โดยมาตรการนี้ไม่ได้มีข้อบังคับใช้ทางกฎหมาย เป็นเพียงช่องทางในการจ่ายชดเชยในการแบ่งปันพื้นที่สาธารณประโยชน์แก่สังคม อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์ในภาพรวมของกรุงเทพมหานคร

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยเพื่อจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการเป็นหนึ่งในนโยบายที่ส่งเสริมให้ภาคเอกชนได้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าท้องตลาดสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ โดยเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการจะสามารถพัฒนาพื้นที่ได้มากขึ้นในอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 20 และพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่

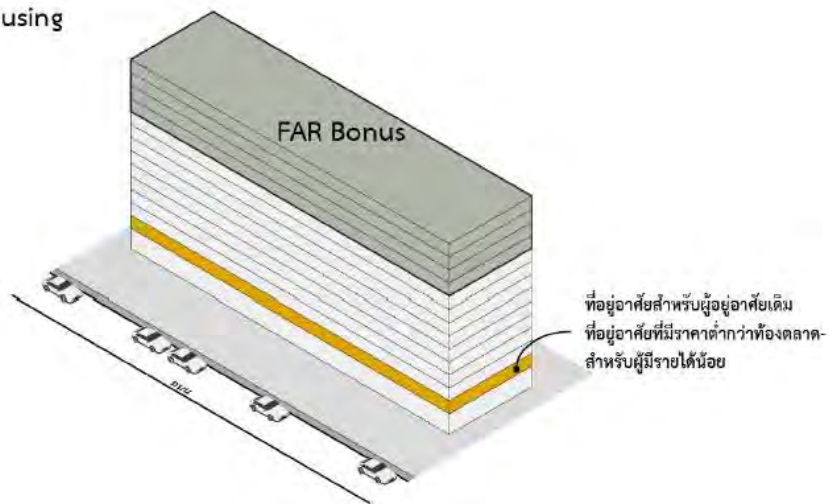
---

ของรัฐ จัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งนี้ ต้องมิใช่การยกเว้นหรือผ่อนผันเงื่อนไขเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยของอาคารหรือความปลอดภัยของผู้ซึ่งอยู่อาศัยหรือใช้อาคาร”

<sup>30</sup> น้าทิพย์ พรโชคชัย. FAR Bonus เสือนไข 8 ข้อ เพิ่มพื้นที่อาคาร ตามกฎหมายผังเมืองใหม่[ออนไลน์]. บจก. แอเรีย รีเสิร์ช, 2563. แหล่งที่มา: <https://www.feasyonline.com/content/detail/1194/> (สืบค้นข้อมูล 29 ตุลาคม 2565)

เกิน 4 เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำกว่าห้องตลาด หรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

### Affordable Housing



รูปภาพที่ 3 แสดงการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่มีความสัมพันธ์กับ

พื้นที่อาคารรวมและแปลงที่ดิน<sup>31</sup>

ก. ผู้มีรายได้น้อย คือ บุคคลที่มีรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่ารายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนในเขตท้องที่กรุงเทพมหานครไม่น้อยกว่าร้อยละ 20

ข. ที่อยู่อาศัยที่พัฒนาสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการต้องอยู่ในบริเวณที่ห่างจากเขตชุมชนที่อยู่อาศัยเดิมไม่เกิน 5 กิโลเมตร

ค. ที่อยู่อาศัยที่พัฒนาสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการต้องมีราคาต่ำกว่าห้องตลาด คือ มีราคาต่ำกว่าราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการไม่น้อยกว่าร้อยละ 20

ทั้งนี้การขออนุญาตหรือการแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง การใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้ผู้ขออนุญาตหรือผู้แจ้งแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแบบหนังสือแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร พร้อมกับการยื่นคำขออนุญาตหรือการแจ้ง ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ณ สำนักงาน

<sup>31</sup> สำนักงานโครงการสำนักผังเมืองกรุงเทพ. การประชุมหรือมาตรการทางผังเมือง แนวทาง และวิธีดำเนินการ ครั้งที่ 4: มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)[ออนไลน์]. 2561. แหล่งที่มา: [http://plan4bangkok.com/F2\\_04\\_BMA\\_Plan\\_PM-4\\_FAR\\_Bonus.pdf](http://plan4bangkok.com/F2_04_BMA_Plan_PM-4_FAR_Bonus.pdf) (วันที่สืบค้น : 5 พฤศจิกายน 2565)

เขตท้องที่หรือสำนักงานโยธาแล้วแต่กรณี และให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ให้สอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

อย่างไรก็ตาม นโยบายดังกล่าวยังไม่มีผู้เข้าร่วมเพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินในการจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิม

## 2.6 ประเด็นปัญหาของมาตรการส่งเสริมการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้ของประเทศไทย

ในปัจจุบันภาครัฐยังคงไม่สามารถแก้ปัญหาการขาดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนบางกลุ่มโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยอย่างยั่งยืนได้ ในขณะที่การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่พักอาศัยที่มาจากการพัฒนาของภาคเอกชนมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดตามสถานะของเศรษฐกิจ ซึ่งอยู่ในทำเลใกล้ระบบขนส่งสาธารณะและมีราคาค่อนข้างสูง ทำให้เกิดการกระจายของพื้นที่อาศัยในกรุงเทพมหานคร อย่างไรก็ตามภาครัฐได้เล็งเห็นถึงปัญหา และได้ออกนโยบาย เพื่อส่งเสริมให้ภาคเอกชนได้เข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการเดิม ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีผู้เข้าร่วมโครงการดังกล่าว โดยสามารถแบ่งประเด็นปัญหาได้ดังนี้

### (1) มาตรการส่งเสริมเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินยังไม่สร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนร่วมโครงการ

มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเป็นมาตรการเพิ่มความหนาแน่นในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งให้สิทธิพิเศษแก่เจ้าของที่ดินและผู้ประกอบการที่เข้าร่วมโครงการให้สามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มากขึ้น โดยต้องมีพื้นที่ที่จัดเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมในโครงการที่อยู่อาศัย จากผลงานการวิจัยของ กรองกมล ตั้งชีวิวัฒนกุล (2559)<sup>32</sup> แสดงให้เห็นถึงทัศนคติในการตัดสินใจของผู้ประกอบการที่ไม่มีความสนใจเข้าร่วมนโยบายดังกล่าว โดยส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าที่ดินมีราคาแพงคิดเป็นร้อยละ 48 ของกลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์ ซึ่งปัจจัยด้านที่ดินมีผลต่อการตัดสินใจในการเข้าร่วมโครงการของเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการเป็นอย่างมาก

<sup>32</sup> กรองกมล ตั้งชีวิวัฒนกุล. ผลการดำเนินมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่มีต่อการพัฒนาตามผังเมืองรวม. ปริญญาโท, สาขาวิชาการวางแผนภาคและเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2559.

อย่างไรก็ตามการที่เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการนำที่ดินมาพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์ของนโยบายเพื่อให้ได้รับสิทธิในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นเป็นการเพิ่มต้นทุนในการก่อสร้างอาคาร ทั้งยังก่อให้เกิดภาวะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการพัฒนาโครงการ และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่สามารถขายได้หลังจากเปิดโครงการ นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ของอาคารบางส่วนที่ถูกพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการซึ่งมีราคาขายในราคาต่ำกว่าตลาดที่ผู้ประกอบการจะต้องถูกประเมินภาษีอีกด้วย ทำให้ผู้ประกอบการอาจได้รับผลตอบแทนที่ไม่คุ้มค่ากับการลงทุนเมื่อเทียบกับการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจอื่นหรือพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนเอง

## (2) ปัญหาเรื่องการกำหนดหลักเกณฑ์ของนโยบายที่ไม่ชัดเจน

แม้ว่ามาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจะช่วยแก้ปัญหาความเหลื่อมล้ำด้านที่พักอาศัยโดยให้ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ในหลายระดับได้อยู่อาศัยในพื้นที่หรือชุมชนเดียวกัน แต่นโยบายดังกล่าวกลับไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเกี่ยวกับจำนวนหน่วยที่พักอาศัยขั้นต่ำที่เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการต้องพัฒนาหรือจัดให้มีสำหรับผู้พักอาศัยที่มีรายได้น้อย รวมถึงหลักเกณฑ์ของผู้พักอาศัยในพื้นที่เดียวกันที่มีรายได้หลายระดับ มีเพียงแค่การกำหนดเงื่อนไขของพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 4 เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเท่านั้น

## (3) นโยบายยังไม่ครอบคลุมการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับเช่า

เนื่องด้วยกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์รวมเศรษฐกิจ และแหล่งจ้างงานที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ดังนั้นจึงมีแรงงานที่มาจากต่างจังหวัดเป็นจำนวนมาก ซึ่งมีประชาชนบางกลุ่มที่อาจจะมิกำลังทรัพย์ไม่เพียงพอที่จะซื้อที่พักอาศัยเพื่อครอบครอง หรืออาจจะไม่ได้มีความต้องการที่จะซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย จึงอาจจะทำให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการที่มีศักยภาพในการพัฒนาเลือกที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าตามความต้องการของตลาดมากกว่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย



### บทที่ 3

## มาตรการส่งเสริมเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ของ ประเทศสหรัฐอเมริกา

ด้วยสภาวะการขยายตัวทางเศรษฐกิจทั่วโลกที่มีวิวัฒนาการการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจมาอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการจ้างแรงงานและย้ายถิ่นฐานของประชากรเพื่อเข้าถึงแหล่งรายได้เพิ่มมากขึ้นจนนำมาสู่ปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยของแรงงานซึ่งเป็นกำลังสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ อย่างไรก็ตามปัญหาการขาดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาด้านที่พักอาศัยที่ประเทศสหรัฐอเมริกาประสบกับปัญหาหนักที่สุดในปัจจุบัน เมื่อเปรียบเทียบกับปัญหาด้านที่อยู่อาศัยอื่น ๆ เช่น ที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอ การไร้ที่อยู่อาศัย การแบ่งแยกทางเชื้อชาติ และการเลือกปฏิบัติ เนื่องจากความสามารถในการจ่ายของประชาชนนั้นสัมพันธ์กับส่วนแบ่งของรายได้ครัวเรือนที่ถูกใช้ไปกับที่อยู่อาศัย เพราะยิ่งรายได้ของครัวเรือนถูกแบ่งออกไปมากเท่าไร ครัวเรือนก็จะยังมีทรัพยากรน้อยลงสำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่จำเป็นซึ่งเป็นความต้องการพื้นฐานของครัวเรือน ทำให้ภาครัฐของประเทศที่ศึกษาเล็งเห็นถึงปัญหา และนำมาตราส่งเสริมมาจูงใจให้ภาคเอกชนเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายเพื่อยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนในพื้นที่ให้ดีขึ้น

โดยในบทนี้จะกล่าวถึงหน่วยงานภาครัฐที่มีบทบาทในการแก้ปัญหาที่พักอาศัยของประชาชน การประเมินและจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน รวมถึงมาตรการและสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่ภาครัฐของประเทศสหรัฐอเมริกาได้กำหนดขึ้นเพื่อเป็นการส่งเสริมนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นภาคเอกชนให้มีส่วนร่วมในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชนในพื้นที่ นครนิวยอร์กประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นเมืองที่มีความเจริญมากที่สุดในสหรัฐอเมริกา โดยผู้เขียนจะขอยกตัวอย่างเฉพาะมาตรการที่น่าสนใจของประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งมีทั้งมาตรการทางภาษีที่ประเทศที่ศึกษาได้นำมาใช้เพื่อส่งเสริมภาคเอกชนเพื่อแก้ปัญหาการขาดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนในพื้นที่ และมาตรการส่งเสริมอื่นที่ประเทศไทยได้มีการนำมาใช้เพื่อส่งเสริมภาคเอกชนเช่นเดียวกัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

### 3.1 มาตรการยกเว้นภาษีทรัพย์สิน (Property Tax Exemption)

ภาษีทรัพย์สินนับเป็นแหล่งรายได้สำคัญสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในหลายประเทศ โดยภาษีทรัพย์สินในสหรัฐอเมริกาเป็นภาษีที่เรียกเก็บในระดับรัฐและท้องถิ่นที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ประกอบการต้องเสียภาษีตามกฎหมายที่กำหนดในพื้นที่ที่จดทะเบียนบริษัทหรือประกอบธุรกิจ<sup>33</sup> ซึ่งอัตราภาษีทรัพย์สินจะมีความแตกต่างกันไปตามแต่ละมลรัฐในประเทศสหรัฐอเมริกา เนื่องจากรัฐบาลของแต่ละมลรัฐเป็นผู้มีอำนาจในการกำกับดูแลระบบภาษีทรัพย์สินของท้องถิ่น การประเมินราคาและการจัดเก็บภาษีจึงต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่บัญญัติไว้โดยสภามลรัฐ และโดยส่วนใหญ่แล้วมลรัฐมักจะมอบอำนาจในการประเมินและจัดเก็บภาษีให้แก่อำเภอ โดยระบบการประเมินและจัดเก็บภาษีของแต่ละมลรัฐในประเทศสหรัฐอเมริกา คือการฝึกอบรมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในระดับท้องถิ่น และจัดตั้งระบบฐานข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการประเมิน ทั้งนี้เพื่อให้มูลค่าทรัพย์สินที่จะต้องนำไปคิดคำนวณภาษีมีมาตรฐานและยุติธรรมในแต่ละมลรัฐ<sup>34</sup>

มาตรการยกเว้นภาษีทรัพย์สิน 421-a เป็นมาตรการภายใต้กฎหมายภาษีอสังหาริมทรัพย์ของนครนิวยอร์ก (The New York State Real Property Tax Law) เพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาและสร้างที่อยู่อาศัยที่มีราคาสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชนโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยในพื้นที่นครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา โดยจุดเริ่มต้นในปี พ.ศ. 2514 ได้มีการนำมาตรการ 421-a มาใช้เพื่อแก้ปัญหาจากการย้ายถิ่นฐานของประชาชนจากในเมืองไปสู่ชานเมืองจำนวนมาก<sup>35</sup> อันเนื่องมาจากการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ลดลง ซึ่งมาตรการส่งเสริมดังกล่าวได้สิ้นสุดลงในปี พ.ศ. 2559 และต่อมาได้มีการนำมาตรการส่งเสริมทางภาษีกลับมาใช้เพื่อกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยอีกครั้งในปี พ.ศ. 2560 เนื่องจากผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยของชุมชนบางแห่งในรัฐนิวยอร์กต้องเผชิญปัญหาเกี่ยวกับการลดลงของโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับการช่วยเหลือผ่านโครงการของ

<sup>33</sup> ศูนย์ข้อมูลเพื่อธุรกิจไทยในสหรัฐฯ. **ประเภทภาษีในสหรัฐฯ**. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา : <https://www.thaibicusa.com> (สืบค้นข้อมูล 30 ตุลาคม 2565)

<sup>34</sup> อีชเชลิม สุทธิพงษ์ประชา และอัครณัฐ วงศ์ปรีดี. **ภาษีทรัพย์สินในเชิงเปรียบเทียบ: กรณีศึกษาจาก 7 ประเทศ. วารสารการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน. ปีที่ 22 ฉบับที่ 2 (2558): 138.**

<sup>35</sup> Evan Bindelglass. **Everything You Need to Know About NYC's 421-a Tax Program, Poised to Expire Today**[Online], 1 October 2022 Available from : <https://ny.curbed.com/2016/1/15/10846176/everything-you-need-to-know-about-nycs-421-a-tax-program-poised-to>

รัฐบาลกลาง ซึ่งในขณะนั้นองค์กรท้องถิ่นมีบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบในการวางแผนและดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนในพื้นที่ แต่ยังมีขีดความสามารถไม่เพียงพอที่จะลงทุนในที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายให้กับรัฐบาลกลางได้ ทำให้ผู้คนย้ายจากเมืองนิวยอร์กไปยังชานเมืองเพิ่มมากขึ้น รัฐบาลจึงมีมาตรการยกเว้นภาษีผ่านโครงการ 421-a ซึ่งรู้จักกันในชื่อ “Affordable Housing New York Program”<sup>36</sup> โดยมีการปรับปรุงตัวบทกฎหมายเพื่อให้มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ โดยให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีโดยการยกเว้นภาษีทรัพย์สินระหว่างก่อสร้างและช่วงเปิดโครงการเพื่อเป็นการลดภาระต้นทุนทางภาษีให้กับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาที่อยู่อาศัยหน่วยใหม่ที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายบนที่ดินที่ว่างเปล่า หรือไม่ได้ใช้ประโยชน์<sup>37</sup> โดยมุ่งส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมในเมืองในพื้นที่ที่มีประชากรหนาแน่นที่สุดในรัฐนิวยอร์กในเขตแมนแฮตตัน ควีนส์ และบรูคลิน ในสภาวะการณ์ที่เกิดความไม่เท่าเทียมกันในเรื่องของความมั่งคั่งและการแบ่งแยกที่อยู่อาศัยของประชาชนในพื้นที่ที่มีระดับรายได้ของครัวเรือนที่แตกต่างกัน

### 3.1.1 หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และสิทธิประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับจากการเข้าร่วมโครงการ

ภายใต้กฎหมายฉบับนี้ ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย ทั้งโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับให้เช่าและโครงการที่อยู่อาศัยที่สามารถเป็นเจ้าของได้ที่มีการก่อสร้างเริ่มขึ้นในหรือก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 โดยนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีระหว่างก่อสร้างสูงสุด 3 ปี สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าและโครงการที่อยู่อาศัยที่สามารถเป็นเจ้าของได้ และยกเว้นภาษีช่วงเปิดโครงการสูงสุด 35 ปี สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า และยกเว้นภาษีสูงสุด 20 ปี สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยที่สามารถเป็นเจ้าของได้<sup>38</sup> โดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ของจำนวนหน่วยที่พักอาศัยขั้นต่ำและระดับรายได้ของผู้พักอาศัยตามความสามารถในการจ่ายโดยคิดจากรายได้เฉลี่ยตาม

<sup>36</sup> Nixon Peabody LLP. **Affordable Housing Now and Next** [Online], 1 October 2022 Available from : <https://www.nixonpeabody.com/-/media/Files/Brochures/developers-guide-to-421-a-Affordable-Housing-NY-Program.ashx>

<sup>37</sup> Deborah Ann Konopko, “Targeting Tax Dollars More Efficiently: Proposed Modifications to the 421-a Real Property Tax Exemption,” *Fordham Urban Law Journal* 15,4 (1987): 1077

<sup>38</sup> พรรรัตน์ พงษ์ประเสริฐ. **ที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ (Affordable Housing): อสังหาริมทรัพย์ที่ควรสนับสนุนหลังวิกฤต COVID-19** [ออนไลน์]. 2565. แหล่งที่มา: <https://prop2morrow.com> (วันที่สืบค้น : 8 สิงหาคม 2565)

พื้นที่ (Area Median Income หรือ AMI)<sup>39</sup> ที่กำหนดโดยรัฐบาลกลางในแต่ละปีเพื่อให้ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถเลือกพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตามศักยภาพ ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจะต้องมีคุณสมบัติเข้าเงื่อนไข 1 ใน 7 ตัวเลือก ดังตารางต่อไปนี้

ประเภทที่พักอาศัย	ระยะเวลาการให้สิทธิประโยชน์ ยกเว้นภาษี ทรัพย์สินช่วงเปิด โครงการ	ร้อยละของจำนวนหน่วยที่พักอาศัยขั้นต่ำแบ่ง ตามความสามารถในการจ่าย				
		40% ของ รายได้ เฉลี่ยใน พื้นที่	60% ของ รายได้ เฉลี่ยใน พื้นที่	70% ของ รายได้ เฉลี่ยใน พื้นที่	120% ของ รายได้ เฉลี่ยใน พื้นที่	130% ของ รายได้ เฉลี่ยใน พื้นที่
ที่พักอาศัยสำหรับเช่า - ตัวเลือก ก. - ตัวเลือก ข. - ตัวเลือก ค.	35 ปี 35 ปี 35 ปี	10%	10%	10%		5% 20% 30%
โครงการที่พักอาศัยที่สามารถเป็นเจ้าของได้ ที่มีจำนวนมากกว่า 35 หน่วย - ตัวเลือก ง.	20 ปี					
โครงการที่พักอาศัยที่มี จำนวนมากกว่า 300 หน่วย - ตัวเลือก จ. - ตัวเลือก ฉ. - ตัวเลือก ช.	35 ปี 35 ปี 35 ปี	10%	10%	10%	5%	20% 30%

ตารางที่ 2 แสดงโครงการที่อยู่อาศัยในแต่ละตัวเลือกของโปรแกรม Affordable Housing <sup>40</sup>

<sup>39</sup> City of New York. **Affordable Housing Area Median Income** [Online], 5 October 2022 Available from : <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/area-median-income.page>

<sup>40</sup> NYU Furman Center. **The Role of 421-a during a Decade of Market Rate and Affordable Housing Development** [Online], 1 October 2022 Available from :

(1) หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และสิทธิประโยชน์จากการเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า

นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าต้องจัดสรรที่อยู่อาศัยในราคาที่ยอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี โดยแบ่งเป็น 3 ตัวเลือก ดังนี้

(1.1) ตัวเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ก.

ตัวเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ก. มีการกำหนดหลักเกณฑ์ของจำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า ที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายคิดเป็นร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยทั้งหมดตามความสามารถในการจ่ายดังนี้

จำนวนหน่วยของที่พักอาศัย	ระดับรายได้ของผู้พักอาศัย
ร้อยละ 10	มีรายได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของรายได้เฉลี่ยในพื้นที่โครงการ
ร้อยละ 10	มีรายได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของรายได้เฉลี่ยในพื้นที่โครงการ
ร้อยละ 5	มีรายได้ไม่เกินร้อยละ 130 ของรายได้เฉลี่ยในพื้นที่โครงการ

ตารางที่ 3 : แสดงหลักเกณฑ์ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยประเภทให้เช่าตามความสามารถในการจ่ายของตัวเลือก ก<sup>41</sup>

โดยทางเลือกนี้ผู้พัฒนาโครงการจะได้รับการยกเว้นภาษีทรัพย์สินทั้งหมดในช่วงเปิดโครงการ 25 ปีแรก และได้รับการยกเว้นภาษีทรัพย์สินร้อยละ 25 ในปี 26-35 ซึ่งมีวิธีการประเมินราคาและจัดเก็บภาษีทรัพย์สินตามข้อ 3.1.3 การประเมิน และการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

<https://furmancenter.org/research/publication/the-role-of-421-a-during-a-decade-of-market-rate-and-affordable-housing-development>.

<sup>41</sup> จัดทำโดยผู้เขียน

## (1.2) ตัวเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ข.

ตัวเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ข. มีการกำหนดหลักเกณฑ์ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยประเภทให้เช่าที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายคิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยทั้งหมด ตามความสามารถในการจ่ายดังนี้

จำนวนหน่วยของที่พักอาศัย	ระดับรายได้ของผู้พักอาศัย
ร้อยละ 10	รายได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของรายได้เฉลี่ยในพื้นที่โครงการ
ร้อยละ 20	รายได้ไม่เกินร้อยละ 130 ของรายได้เฉลี่ยในพื้นที่โครงการ

ตารางที่ 4 แสดงหลักเกณฑ์ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยประเภทให้เช่าตามความสามารถในการจ่ายของทางเลือกที่ ข.<sup>42</sup>

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมโครงการโดยมีคุณสมบัติตรงตามหลักเกณฑ์ตัวเลือก ข. จะได้รับการยกเว้นภาษีทรัพย์สินทั้งหมดในช่วงเปิดโครงการ 25 ปีแรก และได้รับการยกเว้นภาษีทรัพย์สินร้อยละ 30 ในปีที่ 26-35 นอกจากนี้โครงการยังมีสิทธิ์ได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลในการพัฒนาที่อยู่อาศัยอีกด้วย

## (1.3) ตัวเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ค.

ตัวเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ค. มีการกำหนดหลักเกณฑ์ว่าต้องมีจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยประเภทให้เช่าที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายคิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยทั้งหมด สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกินร้อยละ 130 ของรายได้เฉลี่ยในพื้นที่โครงการ โดยโครงการที่อยู่อาศัยต้องไม่ถูกพัฒนาบนพื้นที่ทางใต้ของถนนเลขที่ 96 ในแมนแฮตตันหรือในพื้นที่อื่น ๆ ที่กฎหมายท้องถิ่นกำหนด

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมโครงการโดยมีคุณสมบัติตรงตามหลักเกณฑ์ตัวเลือก ค. จะได้รับการยกเว้นภาษีทรัพย์สินทั้งหมดในช่วงเปิดโครงการ 25 ปีแรก และได้รับการยกเว้นภาษีทรัพย์สินร้อยละ 30 ในปีที่ 26-35 แต่ผู้เข้าร่วมโครงการจะไม่ได้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล

โครงการที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายสำหรับประชาชนในพื้นที่นิวยอร์กที่มีระดับรายได้และขนาดครัวเรือนที่แตกต่างกัน ภายใต้โครงการ Affordable

<sup>42</sup> จัดทำโดยผู้เขียน

Housing New York จะต้องมีการควบคุมค่าเช่าหรือมีการรักษาเสถียรภาพค่าเช่าในช่วงระยะเวลาที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี ภายใต้การกำกับดูแลของ New York State Division of Housing and Community Renewal (DHCR) เพื่อให้เกิดผลลัพธ์ที่ดีในการสร้างโอกาสในการอยู่อาศัย และการกระจายที่อยู่อาศัยอย่างยุติธรรมและเท่าเทียมกัน นอกจากนี้หน่วยงานดังกล่าวยังควบคุมลักษณะของอาคารที่พักอาศัย สิทธิของผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า สิทธิรับช่วงต่อสำหรับสมาชิกในครอบครัว รวมถึงการปกป้องผู้เช่าโดยให้การเข้าถึงและการให้ความรู้เกี่ยวกับการคุกคามผู้เช่า การป้องกันการขับไล่ผู้เช่า และการเลือกปฏิบัติด้านที่อยู่อาศัย

**(2) หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และสิทธิประโยชน์จากการเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่สามารถเป็นเจ้าของได้**

นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยที่สามารถเป็นเจ้าของภายใต้โครงการ Affordable Housing New York ตามตัวเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ง. จะได้รับสิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีทรัพย์สินระหว่างก่อสร้างสูงสุด 3 ปี และยกเว้นภาษีทรัพย์สินช่วงเปิดโครงการสูงสุด 20 ปี โดยโครงการจะได้รับการยกเว้นภาษีทั้งหมดในช่วง 14 ปีแรก หลังจากนั้นโครงการต่างๆ จะมีสิทธิได้รับการยกเว้นร้อยละ 25 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับราคาประเมิน โดยการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่สามารถเป็นเจ้าของได้ต้องมีคุณสมบัติและหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (ก) โครงการที่พักอาศัยต้องนอกเขตแมนแฮตตัน
- (ข) โครงการที่อยู่อาศัยจะต้องมีจำนวนหน่วยที่พักอาศัยไม่เกิน 35 หน่วย
- (ค) เจ้าของบ้านที่ครอบครองอาคารที่อยู่อาศัย ต้องอาศัยเป็นเวลาอย่างน้อย 5 ปีนับจากวันที่ซื้อ โดยมีการลงนามสัญญาซื้อขายภายใน 1 ปี หลังมีการก่อสร้างเสร็จ
- (ง) เมื่อประเมินภาษีครั้งแรกหลังจากการก่อสร้างเสร็จสิ้น โครงการคอนโดมิเนียมหรือโครงการสหกรณ์ต้องมีมูลค่าประเมินเฉลี่ยในครั้งแรกหลังจากการก่อสร้างโครงการเสร็จไม่เกิน 65,000 ดอลลาร์ต่อหน่วย

(3) หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และสิทธิประโยชน์จากการเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีหน่วยที่พักอาศัยมากกว่า 300 หน่วย

นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายตั้งแต่ 300 หน่วยขึ้นไป ต้องจัดสรรที่อยู่อาศัยในราคาที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี โดยแบ่งเป็น 3 ตัวเลือก ดังนี้

- ตัวเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัย จ.

ตัวเลือกความสามารถในการจ่าย จ. เป็นการส่งเสริมให้มีการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายตั้งแต่ 300 หน่วยขึ้นไปบนพื้นที่ส่วนขยายใหม่ในเขตแมนแฮตตันทางใต้ของถนนเลขที่ 96 ชุมชนบรูคลิน 1 และ 2 และชุมชนควีนส์ 1 และ 2 หรือพื้นที่ที่ประกาศตามกฎหมายท้องถิ่น โดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ว่าต้องมีจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายคิดเป็นร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยทั้งหมดตามความสามารถในการจ่ายดังนี้

จำนวนหน่วยที่พักอาศัย	ระดับรายได้ของผู้พักอาศัย
ร้อยละ 10	มีรายได้ไม่เกินร้อยละ 40 ของรายได้เฉลี่ยในพื้นที่โครงการ
ร้อยละ 10	มีรายได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของรายได้เฉลี่ยในพื้นที่โครงการ
ร้อยละ 5	มีรายได้ไม่เกินร้อยละ 120 ของรายได้เฉลี่ยในพื้นที่โครงการ

ตารางที่ 5 แสดงหลักเกณฑ์ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยตามความสามารถในการจ่ายของทางเลือกที่ จ.<sup>43</sup>

ทั้งนี้ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตามตัวเลือกนี้ จะไม่ได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลนอกเหนือจากสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับ

<sup>43</sup> จัดทำโดยผู้เขียน



- ตัวเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ฉ.

ตัวเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ฉ. เป็นการส่งเสริมให้มีการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายตั้งแต่ 300 หน่วยขึ้นไปบนพื้นที่ส่วนขยายใหม่ในเขตแมนแฮตตันทางใต้ของถนนเลขที่ 96 ชุมชนบรูคลิน 1 และ 2 และชุมชนควีนส์ 1 และ 2 โดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ว่าต้องมีจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยสำหรับโครงการที่สามารถเป็นเจ้าของได้ที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายคิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยทั้งหมดตามความสามารถในการจ่ายดังนี้

จำนวนหน่วยที่พักอาศัย	ระดับรายได้ของผู้พักอาศัย
ร้อยละ 10	รายได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของรายได้เฉลี่ยในพื้นที่โครงการ
ร้อยละ 20	รายได้ไม่เกินร้อยละ 130 ของรายได้เฉลี่ยในพื้นที่โครงการ

ตารางที่ 6 แสดงหลักเกณฑ์ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยประเภทให้เช่าตามความสามารถในการจ่ายของทางเลือกที่ ฉ.<sup>44</sup>

- ตัวเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ช.

ตัวเลือกในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ช. เป็นการส่งเสริมให้มีการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายตั้งแต่ 300 หน่วยขึ้นไปในพื้นที่บรูคลิน และควีนส์ สำหรับตัวเลือกนี้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยอย่างน้อยร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยของที่พักอาศัยทั้งหมดสำหรับผู้มีรายได้ไม่เกินร้อยละ 130 ของรายได้เฉลี่ยในพื้นที่โครงการ โดยทางเลือกนี้จะไม่ได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล

นอกจากนี้ยังมีข้อบังคับเพิ่มเติมในเรื่องของค่าจ้างสำหรับคนงานก่อสร้างในโครงการ โดยนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มี 300 หน่วยขึ้นไป จะต้องจ่ายค่าจ้างคนงานเฉลี่ยขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด และทำการจ้างผู้ตรวจสอบอิสระเพื่อจัดทำรายงานการจ่ายเงินเดือนซึ่งมีการรับรองรายงานดังกล่าวให้แก่หน่วยงานอนุรักษ์และพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นประจำทุกปี

<sup>44</sup> จัดทำโดยผู้เขียน

### 3.1.2 ขั้นตอนการดำเนินการเพื่อเข้าร่วมโครงการ

มาตรการส่งเสริมและสิทธิประโยชน์ทางภาษี 421-a อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานอนุรักษ์และพัฒนาที่อยู่อาศัยซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบในการพัฒนาและบำรุงรักษาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายภายใต้กฎข้อบังคับของนครนิวยอร์ก<sup>45</sup> และหน่วยงานการคลังแห่งนครนิวยอร์ก (Department of Finance หรือ DOF) ซึ่งเป็นหน่วยงานที่บริหารสิทธิประโยชน์ทางภาษี<sup>46</sup>

นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้ตามโครงการ Affordable Housing New York จะต้องยื่นเอกสารกับหน่วยงานอนุรักษ์และพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อให้เจ้าหน้าที่พิจารณาคุณสมบัติของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมโครงการ รวมถึงสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะได้รับเมื่อมีคุณสมบัติตรงตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยเจ้าหน้าที่จะอนุมัติโครงการโดยดำเนินการออกเอกสารเพื่อรับรองคุณสมบัติของโครงการ 2 ฉบับ คือ ใบรับรองคุณสมบัติเบื้องต้นก่อนการดำเนินการก่อสร้าง และใบรับรองคุณสมบัติขั้นสุดท้ายหลังการก่อสร้างเสร็จ โดยนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเอกสารรับรองดังกล่าวไปยื่นต่อหน่วยงานการคลังแห่งนครนิวยอร์กซึ่งเป็นหน่วยงานที่บริหารสิทธิประโยชน์ทางภาษีทันทีหลังจากที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับเอกสารรับรองจากหน่วยงานอนุรักษ์และพัฒนาที่อยู่อาศัยในแต่ละฉบับ

หลังจากเข้าร่วมโครงการดังกล่าว หน่วยงานอนุรักษ์และพัฒนาที่อยู่อาศัยจะทำการตรวจสอบทรัพย์สินทั้งหมดที่ได้รับประโยชน์จากการยกเว้นภาษีทรัพย์สิน 421-a ในช่วงระยะเวลาที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับสิทธิประโยชน์ รวมถึงมีข้อกำหนดที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ประกอบการจะต้องจัดเตรียมข้อมูลค่าเช่ารายเดือนและรายไตรมาส และมีการแจ้งเตือนต่อหน่วยงานอนุรักษ์และพัฒนาที่อยู่อาศัยเมื่อมีหน่วยที่พักอาศัยว่างเพื่อให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการทำการตลาดสำหรับห้องพักอาศัยที่ว่างดังกล่าว<sup>47</sup>

<sup>45</sup> City of New York. **About HPD** [Online], 1 October 2022 Available from : <https://www.nyc.gov/site/hpd/about/about-hpd.page>

<sup>46</sup> City of New York. **421a** [Online], 1 November 2022 Available from : <https://www.nyc.gov/site/finance/benefits/benefits-421a.page>

<sup>47</sup> Metropolitan Realty Exemption. **421a Affordable New York**[Online], 1 November 2022 Available from : [421a Affordable New York - Metropolitan Realty Exemptions \(mretax.com\)](https://www.metretax.com/421a-Affordable-New-York-Metropolitan-Realty-Exemptions)

### 3.1.3 การประเมิน และการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในนครนิวยอร์กแบ่งพื้นที่ออกเป็น 5 เมือง ได้แก่ แมนแฮตตัน เดอะบรองซ์ บรูคลิน คิวีนส์ และสแตตัน ไอส์แลนด์ ซึ่งนครนิวยอร์กเป็นเขตการปกครองหนึ่งที่ขึ้นตรงต่อมลรัฐนิวยอร์ก<sup>48</sup> โดยการคำนวณภาษีทรัพย์สินในนครนิวยอร์ก หน่วยงานการคลังแห่งนครนิวยอร์กจะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประกอบการเพื่อคำนวณภาษีทรัพย์สินในทุก ๆ ปี โดยปีงบประมาณของนครนิวยอร์กสำหรับภาษีทรัพย์สินคือวันที่ 1 กรกฎาคม ถึง 30 มิถุนายน โดยมี การกำหนดประเภททรัพย์สิน อัตราภาษีแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ของปี พ.ศ. 2565 ดังตารางต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	ระดับการประเมินทรัพย์สิน
<u>ประเภทที่ 1</u> ทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย ขนาด 1-3 หน่วย	ร้อยละ 6
<u>ประเภทที่ 2</u> ทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย ขนาดเกินกว่า 3 หน่วย รวมถึงอาคารชุด	ร้อยละ 45
<u>ประเภทที่ 3</u> ทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้บริการสาธารณูปโภค และสัมปทานเฉพาะกิจ	ร้อยละ 45
<u>ประเภทที่ 4</u> ทรัพย์สินอื่น ๆ เชิงพาณิชย์และอุตสาหกรรมทั้งหมดรวมถึงอาคารสำนักงาน, โรงงาน, ร้านค้า และโรงแรม	ร้อยละ 45

ตารางที่ 7 แสดงประเภททรัพย์สินและอัตราภาษีทรัพย์สินที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานการคลังนครนิวยอร์ก<sup>49</sup>

<sup>48</sup> ทวีชัย มีลาภ และศิริกัญญา ดุสิตนานนท์. กรณีศึกษาเปรียบเทียบแนวทางการประเมินภาษีและการบริหารการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย กับการประเมินภาษีและบริหารการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน (อสังหาริมทรัพย์) ของมลรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา.การประชุมนำเสนอผลงานวิจัยระดับบัณฑิตศึกษา. ครั้งที่ 12 /2560.

<sup>49</sup> Serena Li. **The beneficiaries of New York City's 421-a tax exemption program**, (Master's thesis, Science in Urban Planning, The Faculty of Architecture and Planning, Columbia University, 2015), p. 9.

### (1) การประเมินภาษีทรัพย์สิน

หน่วยงานการคลังแห่งนครนิวยอร์กจะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประกอบการเพื่อคำนวณภาษีทรัพย์สินในทุก ๆ ปี โดยภาระภาษีทรัพย์สินที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีหน้าที่เสียภาษีนั้นมีการคำนวณจากราคาตลาดของทรัพย์สิน โดยคำนวณได้ดังนี้

$$\text{ราคาประเมิน} = \text{มูลค่าตลาด} \times \text{ระดับการประเมินทรัพย์สิน}^{50}$$

เมื่อหน่วยงานการคลังประมวลผลใบรับรองเบื้องต้นของโครงการแล้ว โครงการอาจได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีสูงสุด 3 ปีในช่วงระยะเวลาก่อสร้าง และสิทธิประโยชน์ทางภาษีหลังการก่อสร้างเป็นระยะเวลา 10, 15, 20 หรือ 25 ปี ตามหลักเกณฑ์ในแต่ละตัวเลือก โดยภาระภาษีทรัพย์สินที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะต้องมีหน้าที่เสียภาษีนั้นคำนวณจากราคาตลาดของทรัพย์สิน โดยคำนวณได้ดังนี้

$$\text{ภาษีทรัพย์สิน} = (\text{ราคาประเมิน} - \text{ภาษีทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น}) \times \text{อัตราภาษี}^{51}$$

#### ตัวอย่างการคำนวณภาษีทรัพย์สิน

โครงการที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนหน่วยที่พักอาศัยประเภทเช่าจำนวน 10 หน่วย โดยมีมูลค่าตลาด 450,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ และได้สิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีทรัพย์สิน 421a จำนวน 112,500 ดอลลาร์สหรัฐฯ

หมายเหตุ :

- ทรัพย์สินประเภทที่ 2 มีระดับการประเมินทรัพย์สิน เท่ากับ ร้อยละ 45
- อัตราภาษีทรัพย์สินปี 2565 ของทรัพย์สินประเภทที่ 2 เท่ากับ ร้อยละ 12.235

ภาษีทรัพย์สินประจำปี	กรณีไม่ได้รับการยกเว้น (หน่วย : ดอลลาร์สหรัฐฯ)	กรณีได้รับการยกเว้น (หน่วย : ดอลลาร์สหรัฐฯ)
ราคาประเมินของที่พักอาศัย	202,500.00	202,500.00
ยกเว้นภาษีทรัพย์สิน 421a	(0.00)	(112,500.00)

<sup>50</sup> NYC Department of Finance. NYC RESIDENTIAL property taxes[Online], 1 October 2022 Available from : [https://www.nyc.gov/assets/finance/downloads/pdf/brochures/class\\_1\\_guide.pdf](https://www.nyc.gov/assets/finance/downloads/pdf/brochures/class_1_guide.pdf).

<sup>51</sup> Ibid.

ฐานภาษี	202,500.00	90,000.00
ภาษีทรัพย์สินประจำปี	24,775.88	11,011.50

ตารางที่ 8 แสดงการคำนวณภาษีทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยของนครนิวยอร์ก<sup>52</sup>

## (2) การจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในนครนิวยอร์กแบ่งพื้นที่ออกเป็น 5 เมือง ได้แก่ แมนแฮตตัน เดอะบรองซ์ บรูคลิน คิวีนส์ และสแตตันไอส์แลนด์ โดยหน่วยงานการคลังแห่งนครนิวยอร์กจะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประกอบการเพื่อคำนวณภาษีทรัพย์สินในทุก ๆ ปี โดยปีงบประมาณของนครนิวยอร์กสำหรับภาษีทรัพย์สินคือวันที่ 1 กรกฎาคม ถึง 30 มิถุนายน และทำการแจ้งภาษีที่ต้องชำระผ่านช่องทางไปรษณีย์ 4 ครั้งต่อปี สำหรับราคาประเมินทรัพย์สินที่มีมูลค่าไม่เกิน 250,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ และแจ้ง 2 ครั้งต่อปีสำหรับราคาประเมินทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 250,000 ดอลลาร์สหรัฐฯขึ้นไป โดยจะมีการแจ้งภาษีที่ต้องชำระผ่านช่องทางไปรษณีย์และบนเว็บไซต์ 1 เดือนก่อนถึงกำหนดชำระภาษี ดังตารางต่อไปนี้<sup>53</sup>

ราคาประเมินทรัพย์สินที่มีมูลค่าไม่เกิน 250,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ	ราคาประเมินทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 250,000 ดอลลาร์สหรัฐฯ
วันครบกำหนดชำระเงินรายไตรมาส	วันครบกำหนดชำระเงินครั้งปี
- 1 กรกฎาคม	- 1 กรกฎาคม
- 1 ตุลาคม	- 1 มกราคม
- 1 มกราคม	
- 1 เมษายน	

ตารางที่ 9 แสดงวันครบกำหนดชำระเงินภาษีทรัพย์สินของนครนิวยอร์ก<sup>54</sup>

อย่างไรก็ตามมีการโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิประโยชน์ทางภาษี 421-a เนื่องจากนโยบายดังกล่าวทำให้นครนิวยอร์กสูญเสียรายได้ภาษีลดลงอย่างไม่เป็นธรรม ซึ่งรัฐบาลควรนำไปพัฒนาที่อยู่อาศัยราคา

<sup>52</sup> จัดทำโดยผู้เขียน

<sup>53</sup> NYC Department of Finance. **Due Dates**[Online], 1 October 2022 Available from : <https://www.nyc.gov/site/finance/taxes/property-due-dates.page>

<sup>54</sup> Ibid.

ยอมเยาโดยตรงแทน ในขณะที่ประธานคณะกรรมการอสังหาริมทรัพย์แห่งนิวยอร์ก ให้ความเห็นว่า นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มที่จะสร้างคอนโดแทนการเช่าหากไม่ได้รับการยกเว้นภาษี เนื่องจากต้นทุนในการก่อสร้างมีมูลค่าสูงและที่ดินมีราคาแพง ดังนั้นหากไม่มีการลดหย่อนภาษีจะส่งผลให้การก่อสร้างพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายไม่สามารถทำได้ เพราะหากนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สร้างคอนโดจะมีส่วนต่างกำไรมากกว่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายหากไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี

### 3.2 มาตรการส่งเสริมอื่นที่เกี่ยวข้อง

นอกจากมาตรการทางภาษีแล้ว ประเทศสหรัฐอเมริกายังมีมาตรการส่งเสริมอื่น ๆ เพื่อจูงใจนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่นครนิวยอร์ก ดังนี้

#### 3.2.1 มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus)

มาตรการนี้อยู่ภายใต้กฎระเบียบของกลุ่มที่อยู่อาศัย (Residential Bulk Regulations in Residence Districts) เพื่อพัฒนาอาคารอยู่อาศัยรวม (Inclusionary Housing Program หรือ IHP)<sup>55</sup> ในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงและย่านการค้า เพื่อส่งเสริมให้มีการบูรณาการทางเศรษฐกิจในพื้นที่ของเมืองที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่จำนวนมาก โดยมีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพื่อให้สิทธิ์ในการพัฒนาบนพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้น เพื่อแลกกับการให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย โดยโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมกำหนดให้

- (1) จัดหาหน่วยที่พักอาศัยใหม่ หรือ
- (2) จัดหาหน่วยที่พักอาศัยเดิมที่ได้รับการฟื้นฟูอาคารในราคาที่ไม่แพง ซึ่งอยู่ในบริเวณที่ห่างจากเขตชุมชนที่อยู่อาศัยเดิมภายในระยะครึ่งไมล์ หรือประมาณ 800 เมตร โดยวัดจากเส้นรอบวงของบริเวณพื้นที่ที่มีการแบ่งไว้ในแต่ละแห่ง
- (3) มีการจัดสรรที่พักอาศัยที่มีราคาไม่แพงให้กับครัวเรือนที่มีรายได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของรายได้เฉลี่ยในพื้นที่โครงการ

<sup>55</sup> City of New York. Rules for Special Areas[Online], 17 November 2022 Available from: <https://www.nyc.gov/site/planning/zoning/districts-tools/inclusionary-housing.page>

หากมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่หรือขยายพื้นที่มากกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ที่มีอยู่ โดยมีการจัดสรรพื้นที่อยู่อาศัยในราคาไม่แพงอย่างน้อยร้อยละ 20 ของพื้นที่อยู่อาศัย นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะได้รับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินในอัตราร้อยละ 33 ทั้งนี้หน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่ถูกพัฒนาขึ้นภายใต้โครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมต้องมีราคาไม่แพงอย่างถาวร อย่างไรก็ตามนอกจากนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมจะได้รับสิทธิประโยชน์ในมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินแล้ว ยังจะได้รับเงินสนับสนุนจากภาครัฐในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบางโครงการอีกด้วย ซึ่งทำให้เกิดแรงจูงใจในการพัฒนาหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัยเดิมในราคาที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายมากยิ่งขึ้น

### 3.3.2 การสนับสนุนด้านเงินทุน (Grant)

โครงการ HOME Investment Partnership Grant Program เป็นโครงการที่ได้รับความช่วยเหลือจากรัฐบาลกลางของสหรัฐอเมริกาผ่านหน่วยงานการเคหะและการพัฒนาเมืองของสหรัฐอเมริกาให้แก่รัฐต่าง ๆ เพื่อเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถจ่ายในสหรัฐอเมริกาสำหรับพลเมืองของตน โดยเฉพาะเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่แพงสำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อย โดยการให้เงินทุนสำหรับใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่พักอาศัย รวมถึงการสร้าง การซื้อ หรือการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยราคาเช่าที่เหมาะสมสำหรับเช่าหรือเจ้าของบ้าน หรือ ให้ความช่วยเหลือด้านค่าเช่าโดยตรงแก่ผู้มีรายได้น้อย<sup>56</sup>

จากที่กล่าวมานั้นจะเห็นว่าประเทศสหรัฐอเมริกาให้ความสำคัญต่อปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชากรในพื้นที่ โดยเฉพาะแรงงานซึ่งมีรายได้หลายระดับให้มีโอกาสได้พักอาศัยบนพื้นที่อยู่อาศัยเดียวกัน เพื่อลดความเหลื่อมล้ำในเรื่องของระดับรายได้ และการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของประชาชน อันเนื่องมาจากการที่รัฐบาลท้องถิ่นไม่สามารถจัดหาหรือสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนในพื้นที่ได้อย่างทั่วถึง จึงมีการนำมาตรการทางภาษี รวมถึงมาตรการสนับสนุนอื่น ๆ มาสร้างแรงจูงใจให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นภาคเอกชนให้มาร่วมพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชนในพื้นที่เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดในด้านที่พักอาศัย แม้ว่าใน

<sup>56</sup> U.S. Department of Housing and Urban Development. **HOME Investment Partnerships Program** [Online], 22 November 2022 Available from : <https://web.archive.org/web/20111124210928/http://www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/programs/home/index.cfm>

ปัจจุบันจะยังไม่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ได้ทุกคน แต่ก็มีนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยที่เข้าร่วมโครงการของภาครัฐเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ให้ดีขึ้น



## บทที่ 4

### การวิเคราะห์เปรียบเทียบมาตรการส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้ของประเทศ สหรัฐอเมริกาและแนวทางในการนำมาปรับใช้กับประเทศไทย

ในบทนี้จะเป็นการศึกษา วิเคราะห์ และเปรียบเทียบเกี่ยวกับนโยบาย มาตรการและสิทธิประโยชน์ที่ออกมาเพื่อส่งเสริมภาคเอกชนให้เข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้ระหว่างประเทศไทยกับประเทศสหรัฐอเมริกาที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยเป็นการวิเคราะห์มาตรการสำหรับการส่งเสริมให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายในพื้นที่กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นศูนย์กลางเศรษฐกิจ และแหล่งจ้างงานที่สำคัญของประเทศไทย โดยได้ศึกษาเปรียบเทียบมาตรการของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกาที่มีมาตรการส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนที่มีรายได้ในหลายระดับได้อยู่บนพื้นที่อาศัยเดียวกัน เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการปรับใช้กับมาตรการของประเทศไทย

#### 4.1 เปรียบเทียบมาตรการส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ของประเทศไทยกับประเทศสหรัฐอเมริกา

การนำมาตรการส่งเสริมมาสร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้นก่อให้เกิดการพัฒนาทั้งด้านที่อยู่อาศัย และคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ โดยประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีมาตรการส่งเสริมที่น่าสนใจ ซึ่งมีทั้งมาตรการภาษี และมาตรการส่งเสริมอื่นบางประการที่ประเทศไทยได้นำมาใช้เพื่อส่งเสริมนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แล้วในปัจจุบัน

##### (1) หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อให้ได้รับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ของที่ดิน

ประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ของที่ดินเพื่อส่งเสริมให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมโครงการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่นิวยอร์กเพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่หนาแน่นสูง โดยประเทศไทยได้มีการนำมาตรการมาใช้เพื่อส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตามการนำมาตรการดังกล่าวยังไม่สร้างแรงจูงใจมากพอที่ภาคเอกชนจะเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ผู้เขียนจึงนำมา

เปรียบเทียบและวิเคราะห์ถึงสาเหตุที่มาตรการดังกล่าวยังไม่สร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนมาร่วมพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยสามารถสรุปไว้ในตารางได้ดังนี้

มาตรการส่งเสริม	ประเทศไทย	ประเทศสหรัฐอเมริกา
(1) หลักเกณฑ์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย	(ก) จัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในราคาต่ำกว่าท้องตลาด หรือมีราคาต่ำกว่าราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 หรือ (ข) จัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ โดยต้องอยู่ในบริเวณที่ห่างจากเขตชุมชนที่อยู่อาศัยเดิมไม่เกิน 5 กิโลเมตร	(ก) จัดสรรหน่วยที่พักอาศัยใหม่ (ข) จัดหาหน่วยที่พักอาศัยเดิมที่ได้รับการฟื้นฟูอาคารในราคาที่ไม่แพง ซึ่งอยู่ในบริเวณที่ห่างจากเขตชุมชนที่อยู่อาศัยเดิมภายในระยะครึ่งไมล์ หรือประมาณ 800 เมตร โดยวัดจากเส้นรอบวงของบริเวณพื้นที่ที่มีการแบ่งไว้ในแต่ละแห่ง
(2) หลักเกณฑ์ผู้มีรายได้น้อย	ผู้มีรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่ารายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนในเขตท้องที่กรุงเทพมหานครไม่น้อยกว่าร้อยละ 20	ผู้มีรายได้น้อยที่มีรายได้ของครัวเรือนไม่เกินร้อยละ 80 ของรายได้โดยเฉลี่ยในพื้นที่โครงการ
(3) จำนวนของหน่วยที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	ไม่มีการกำหนดจำนวนขั้นต่ำของหน่วยที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	มีการจัดสรรพื้นที่อยู่อาศัยในราคาไม่แพงอย่างน้อยร้อยละ 20 ของพื้นที่อยู่อาศัย
(4) ประเภทโครงการที่อยู่อาศัย	ไม่ได้ระบุเงื่อนไข	อาคารอยู่อาศัยรวม โดยเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่า

มาตรการส่งเสริม	ประเทศไทย	ประเทศสหรัฐอเมริกา
(5) การกำหนดพื้นที่ส่งเสริมในการพัฒนาที่อยู่อาศัย	ไม่ได้ระบุเงื่อนไข	พื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงและย่านการค้า
(6) จำนวนของหน่วยที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	ไม่มีการกำหนดจำนวนขั้นต่ำของหน่วยที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย	มีการจัดสรรพื้นที่อยู่อาศัยในราคาไม่แพงอย่างน้อยร้อยละ 20 ของพื้นที่อยู่อาศัย
(7) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่ผู้ประกอบการจะได้สิทธิ์ในการพัฒนาเพิ่ม	อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 20 และพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 4 เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ	อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มสูงสุดร้อยละ 33 โดยขึ้นกับอยู่กับพื้นที่โครงการ
(8) มาตรการส่งเสริมอื่นที่ได้รับ	ไม่มี	เงินอุดหนุนจากภาครัฐ

ตารางที่ 10 แสดงการเปรียบเทียบหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อให้ได้รับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ของที่ดินของประเทศไทยและประเทศสหรัฐอเมริกา<sup>57</sup>

จากการเปรียบเทียบหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อให้ได้รับอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ของที่ดินของประเทศไทยและประเทศสหรัฐอเมริกา พบว่า ทั้งสองประเทศมีการนำมาตรการดังกล่าวมาใช้เพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ โดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ต่างกันออกไปโดยพิจารณาตามความเหมาะสมของแต่ละประเทศ อย่างไรก็ตามประเทศไทยยังไม่มีผู้ประกอบการเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย เพราะการที่เจ้าของที่ดินหรือ

<sup>57</sup> จัดทำโดยผู้เขียน

ผู้ประกอบการได้นำที่ดินของตนเองไปลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการที่พักอาศัยตามเงื่อนไขของภาครัฐ โดยได้รับเพียงสิทธิ์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นอาจไม่คุ้มค่ากับการลงทุนและผลตอบแทนที่จะได้รับ เนื่องจากการเพิ่มพื้นที่ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นการเพิ่มต้นทุนในการก่อสร้างอาคาร และยังทำให้มีภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รัฐบาลของประเทศสหรัฐอเมริกามีการให้เงินอุดหนุนกับนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขอใช้สำหรับต้นทุนในการก่อสร้างเพิ่มเติม

## (2) มาตรการทางภาษี

ตามที่ประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีมาตรการยกเว้นภาษีทรัพย์สินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่าย โดยเฉพาะสำหรับผู้มีรายได้น้อยในนครนิวยอร์ก ทำให้สร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งการนำมาพิจารณาของประเทศที่ศึกษามาปรับใช้กับประเทศไทยนั้นจำเป็นต้องศึกษาถึงลักษณะของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินและหลักเกณฑ์การยกเว้นภาษีเพื่อที่จะนำมาประยุกต์ใช้ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ผู้เขียนจึงนำมาเปรียบเทียบและวิเคราะห์ถึงแนวทางการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินและมาตรการส่งเสริมทางภาษีของทั้งสองประเทศ ดังสรุปไว้ในตารางนี้

ข้อเปรียบเทียบ	ประเทศไทย	ประเทศสหรัฐอเมริกา
ประเภทของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี	มีการกำหนดประเภททรัพย์สินไว้เป็น 4 ประเภท ดังนี้ (1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม (2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย (3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (1) หรือ (2) (4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ	มีการกำหนดประเภททรัพย์สินไว้เป็น 4 ประเภท ดังนี้ (1) ทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยขนาด 1-3 หน่วย (2) ทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยขนาดเกินกว่า 3 หน่วย รวมถึงอาคารชุด (3) ทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้บริการสาธารณูปโภค และสัมปทานเฉพาะกิจ

ข้อเปรียบเทียบ	ประเทศไทย	ประเทศสหรัฐอเมริกา
		(4) ทรัพย์สินอื่น ๆ เชิงพาณิชย์ และอุตสาหกรรมทั้งหมดรวมถึง อาคารสำนักงาน โรงงาน ร้านค้า และโรงแรม
ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	เจ้าของทรัพย์สิน	เจ้าของทรัพย์สิน
ฐานภาษี	มูลค่าตามราคาประเมินทุนทรัพย์	มูลค่าตามราคาประเมินซึ่งคำนวณจากมูลค่าของราคาตลาดของทรัพย์สิน
อัตรากาซี	มีการกำหนดอัตรากาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามประเภทของทรัพย์สิน	มีการกำหนดอัตรากาซีทรัพย์สินตามประเภทของทรัพย์สิน
การจัดเก็บกาซี	กรมธนารักษ์ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อทำการประเมินกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและส่งแบบประเมินกาซีให้แก่ผู้เสียกาซีในท้องถิ่น	กรมการคลังของนครนิวยอร์ก เป็นผู้ประเมินกาซีให้กับผู้มีหน้าที่เสียกาซีในท้องถิ่น
มาตรการส่งเสริมทางกาซีเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนสามารถจ่ายได้	ไม่มี	การได้รับสิทธิประโยชน์ ขึ้นกับหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและประเภทโครงการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชนในพื้นที่ โดยนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ร่วมโครงการ

ข้อเปรียบเทียบ	ประเทศไทย	ประเทศสหรัฐอเมริกา
		<p>อาจจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีสูงสุด ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ยกเว้นภาษีระหว่างก่อสร้างสูงสุด 3 ปี สำหรับโครงการประเภทให้เช่าและโครงการที่สามารถเป็นเจ้าของได้</li> <li>- ยกเว้นภาษีช่วงเปิดโครงการสูงสุด 35 ปี สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อให้เช่าและยกเว้นภาษีสูงสุด 20 ปี สำหรับโครงการที่พักอาศัยที่สามารถเป็นเจ้าของได้</li> </ul>
มาตรการส่งเสริมอื่นที่ได้รับ	มาตรการบรรเทาความเดือดร้อนของผู้ประกอบการในช่วงสถานการณ์โควิด โดยปรับลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารชุด	เงินอุดหนุนจากภาครัฐ โดยขึ้นกับเงื่อนไขและประเภทของโครงการที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 11 แสดงการเปรียบเทียบความแตกต่างของมาตรการส่งเสริมทางภาษีของประเทศไทยและประเทศสหรัฐอเมริกา<sup>58</sup>

จากตารางแสดงการเปรียบเทียบความแตกต่างของมาตรการส่งเสริมทางภาษีของประเทศไทยและประเทศสหรัฐอเมริกา พบว่า ลักษณะการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน การแบ่งประเภทของทรัพย์สิน

<sup>58</sup> จัดทำโดยผู้เขียน

และการกำหนดอัตราภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกาที่มีความใกล้เคียงกับการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย โดยมีความแตกต่างกันเพียงในส่วนของการคำนวณราคาประเมิน เพื่อนำมาใช้เป็นฐานภาษีเท่านั้น ซึ่งประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีมาตรการการยกเว้นภาษีทรัพย์สินให้กับผู้ประกอบการหรือนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาโครงการอาศัยที่สามารถจ่ายได้ โดยนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีระหว่างก่อสร้างสูงสุด 3 ปี สำหรับโครงการให้เช่าและโครงการที่สามารถเป็นเจ้าของได้ และยกเว้นภาษีช่วงเปิดโครงการสูงสุด 35 ปี สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อให้เช่า และยกเว้นภาษีสูงสุด 20 ปี สำหรับโครงการที่พักอาศัยที่สามารถเป็นเจ้าของได้ โดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ของจำนวนหน่วยที่พักอาศัยขั้นต่ำและระดับของรายได้ผู้พักอาศัยตามความสามารถในการจ่ายเพื่อให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถเลือกพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตามศักยภาพ ซึ่งมาตรการดังกล่าวนี้ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้ประกอบการในการเข้าร่วมโครงการในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สามารถจ่ายได้ในนครนิวยอร์กเป็นอย่างมาก

ในขณะที่ประเทศไทยมีเพียงมาตรการบรรเทาความเดือดร้อนของผู้ประกอบการในช่วงสถานการณ์โควิด โดยมีการปรับลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย เหลืออัตราร้อยละ 0.01 เป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหรือวันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด โดยใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 และได้มีการขยายระยะเวลาในการลดอัตราภาษีเพิ่มเติมจากเดิมถึงวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2566 โดยมาตรการดังกล่าวไม่ได้เป็นการส่งเสริมให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ เนื่องจากผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีทุกราย ทำให้การพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนเองจะได้รับผลตอบแทนที่มากกว่า เพราะไม่ได้ถูกจำกัดในเรื่องของราคาที่พักอาศัยที่ต้องจัดไว้ให้สำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่โครงการ

## 4.2 การนำมาตรการส่งเสริมทางภาษีเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้มาปรับใช้กับประเทศไทย

ปัญหาด้านนโยบายและมาตรการส่งเสริมที่มีไม่เพียงพอของประเทศไทย ถือเป็นปัญหาสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อตัดสินใจในการเข้าร่วมโครงการของภาคเอกชน เนื่องจากมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ของที่ดินทำให้ผู้ประกอบการสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ที่มากขึ้น ดังนั้นจึงส่งผลกระทบต่อภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการ ซึ่งถูกจัดเก็บเป็นรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการพัฒนาโครงการ และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่สามารถขายได้หลังจากมีการเปิดโครงการ เมื่อได้ศึกษาและเปรียบเทียบกับมาตรการและสิทธิประโยชน์ทางภาษีของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา สามารถนำมาตรการฯดังกล่าวมาปรับใช้กับประเทศไทยได้ ดังนี้

### (1) ปรับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การปรับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการปรับลดจำนวนภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะต้องชำระให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อที่จะทำให้ผู้เสียภาษีมิภาระทางภาษีน้อยลง วิธีการนี้จะทำให้ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมโครงการมีต้นทุนทางภาษีที่ลดลง ซึ่งจะช่วยส่งผลกระทบต่อตัดสินใจของผู้ประกอบการในพิจารณาเข้าร่วมโครงการมากขึ้น

อย่างไรก็ตามการนำมาตรการยกเว้นภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกามาประยุกต์ใช้กับประเทศไทยจะส่งผลให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้จากจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการบำรุงรักษาและพัฒนากรุงเทพมหานครได้ลดลง แต่มาตรการส่งเสริมดังกล่าวจะช่วยให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้สำหรับประชาชนในพื้นที่โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยและเป็นการช่วยแก้ปัญหาการกระจายตัวของชุมชนเมือง ซึ่งเป็นการพัฒนากรุงเทพมหานครเช่นเดียวกัน โดยอาจพิจารณาปรับลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการก่อสร้างและช่วงเปิดโครงการในอัตราที่เหมาะสมแทนการยกเว้นภาษีทั้งจำนวน จะทำให้มีรายได้จากการจัดเก็บภาษีบางส่วนไปพัฒนากรุงเทพมหานครในด้านอื่น ๆ ต่อไป

### (2) การกำหนดหลักเกณฑ์ในการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี

ประเทศสหรัฐอเมริกามีการยกเว้นภาษีทรัพย์สินระหว่างก่อสร้างสูงสุด 3 ปี สำหรับโครงการประเภทให้เช่าและโครงการที่สามารถเป็นเจ้าของได้ และพิจารณายกเว้นภาษีทรัพย์สินในช่วงเปิด



โครงการในอัตราที่แตกต่างกันไปตามลักษณะของประเภทโครงการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชนในพื้นที่ โดยกำหนดเป็นทางเลือกตามศักยภาพหรือความต้องการของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นหากประเทศไทยมีการนำมาประยุกต์ใช้โดยการปรับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างควรมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการให้สิทธิประโยชน์ อาทิ ประเภทของโครงการที่พักอาศัย จำนวนของหน่วยที่พักอาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชน บริเวณพื้นที่ที่สามารถพัฒนาได้ เนื่องจากในแต่ละพื้นที่ของกรุงเทพมหานครมีต้นทุนที่ดินที่แตกต่างกัน พร้อมทั้งมีวิธีการตรวจสอบความคืบหน้าและความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อพิจารณาในการให้สิทธิประโยชน์ที่เหมาะสมเพื่อป้องกันการทุจริตหรือการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่ไม่เป็นธรรมให้เป็นไปตามหลักภาษีอากรที่ดี

### (3) ผลักดันให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่า

เนื่องจากพฤติกรรมการใช้ชีวิตของมนุษย์ที่เปลี่ยนแปลงไป ประเทศสหรัฐอเมริกาจึงมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับเช่า โดยนำมาตรการภาษีดังกล่าวมาจูงใจนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทให้เช่า โดยมีหน่วยงานกำกับดูแลสิทธิของผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า สิทธิรับช่วงต่อสำหรับสมาชิกในครอบครัว รวมถึงการปกป้องผู้เช่า โดยให้การเข้าถึงและการให้ความรู้เกี่ยวกับการคุกคามผู้เช่า การป้องกันการขับไล่ผู้เช่า และการเลือกปฏิบัติด้านที่อยู่อาศัย เนื่องด้วยกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์รวมเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นแหล่งที่จ้างงานที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ทำให้เกิดการอพยพย้ายถิ่นฐานเข้าในเมืองมากยิ่งขึ้น ซึ่งมีประชาชนบางกลุ่มที่อาจจะมีกำลังทรัพย์ไม่เพียงพอที่จะซื้อเพื่อครอบครองที่พักอาศัย หรือ อาจจะไม่ได้มีความต้องการที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ดังนั้นหากมีมาตรการส่งเสริมทางภาษีเพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทให้เช่าจะช่วยจูงใจเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการที่ต้องการประกอบกิจการที่พักอาศัยสำหรับเช่า ได้ร่วมพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้นโยบายของรัฐบาลมากยิ่งขึ้น

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษานโยบาย และมาตรการเพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยของประเทศไทย รวมถึงหลักเกณฑ์ มาตรการ และสิทธิประโยชน์ของ ประเทศสหรัฐอเมริกาที่ออกมาเพื่อจูงใจนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ในนครนิวยอร์ก สามารถสรุปเนื้อหาสาระสำคัญ พร้อมทั้งข้อเสนอแนะ ดังนี้

#### 5.1 บทสรุป

ในสภาวะการขยายตัวทางเศรษฐกิจ กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นศูนย์กลางความเจริญของประเทศ และเป็นแหล่งจ้างงานที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย ส่งผลให้เกิดการย้ายถิ่นฐานของแรงงานจากชนบท เข้าสู่ในเมืองเพิ่มมากขึ้น อีกทั้งในปัจจุบันราคาของโครงการที่พักอาศัยที่ใกล้กับเส้นทางระบบคมนาคมขนส่งซึ่งมาจากการพัฒนาของภาคเอกชนเพิ่มขึ้นจำนวนมาก และมีมูลค่าสวนทางกับความสามารถในการซื้อที่พักอาศัยของประชาชนในพื้นที่ ทำให้ประชาชนบางกลุ่มขาดความสามารถในการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยในทำเลที่เหมาะสม แม้ว่าภาครัฐจะเข้ามามีบทบาทในการแก้ไขปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนทั่วไปที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง แต่โครงการดังกล่าวไม่ได้ถูกพัฒนาอยู่บนพื้นที่ร่วมกันกับผู้ที่มีระดับรายได้ที่สูงกว่า และบริเวณโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ห่างไกลจากระบบคมนาคมขนส่งสาธารณะ ทำให้เกิดปัญหาการเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะที่จำเป็น

นอกจากนี้ปัญหาการกระจายของชุมชนเนื่องจากการขาดความสามารถในการซื้อที่พักอาศัยในทำเลที่เหมาะสมยังสะท้อนถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างไม่มีประสิทธิภาพ ซึ่งประเทศไทยได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของปัญหาจึงได้มีนโยบายส่งเสริมการจัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยมีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ของที่ดินเพื่อสร้างแรงจูงใจให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการนำที่ดินที่มีอยู่ในครอบครองมาพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการที่เข้าร่วมโครงการจะสามารถพัฒนาพื้นที่ได้มากขึ้นในอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ของที่ดินไม่เกินร้อยละ 20 โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 4 เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเดิมภายในพื้นที่โครงการ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

ก. ผู้มีรายได้น้อย คือ บุคคลที่มีรายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่ารายได้โดยเฉลี่ยต่อเดือนต่อครัวเรือนในเขตท้องที่กรุงเทพมหานครไม่น้อยกว่าร้อยละ 20

ข. ที่อยู่อาศัยที่พัฒนาสำหรับผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ ต้องอยู่ในบริเวณที่ห่างจากเขตชุมชนที่อยู่อาศัยเดิมไม่เกิน 5 กิโลเมตร

ค. ที่อยู่อาศัยที่พัฒนาสำหรับผู้มีรายได้น้อยและผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ ต้องมีราคาต่ำกว่าท้องตลาด คือ มีราคาต่ำกว่าราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการไม่น้อยกว่าร้อยละ 20

ทั้งนี้การขออนุญาตหรือการแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง การใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้ผู้ขออนุญาตหรือผู้แจ้งแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแบบหนังสือแจ้งการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร พร้อมกับการยื่นคำขออนุญาตหรือการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ณ สำนักงานเขตท้องที่หรือสำนักการโยธาแล้วแต่กรณี และให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ให้สอดคล้องกับประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่ามาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจะช่วยให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการที่เข้าร่วมโครงการสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ที่มากขึ้น ถือเป็นนโยบายที่ดีที่จะทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานและสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชนในพื้นที่ และทำให้คนที่มีรายได้ในหลายระดับได้อยู่อาศัยในพื้นที่หรือชุมชนเดียวกัน แต่นโยบายดังกล่าวยังไม่ีภาคเอกชนเข้าร่วมโครงการ

จากการศึกษาพบประเด็นปัญหาของนโยบายและและมาตรการส่งเสริมของประเทศไทยที่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของภาคเอกชนเพื่อเข้าร่วมโครงการในการพัฒนาที่อยู่อาศัย และมาตรการทางภาษีของประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งสามารถนำมาประยุกต์ใช้กับประเทศไทยเพื่อจูงใจผู้ประกอบการให้เข้าร่วมโครงการ ดังนี้

### 5.1.1 ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของภาคเอกชนเพื่อเข้าร่วมโครงการ

จากการศึกษานโยบาย และมาตรการส่งเสริมของประเทศไทย พบว่า ปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อ การตัดสินใจของภาคเอกชนเพื่อเข้าร่วมโครงการในการพัฒนาที่อยู่อาศัย แบ่งเป็นดังนี้

### (1) มาตรการส่งเสริมยังไม่สร้างแรงจูงใจให้ภาคเอกชนร่วมโครงการ

ปัญหาด้านนโยบายและมาตรการส่งเสริมที่มีไม่เพียงพอ ถือเป็นปัญหาสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในการเข้าร่วมโครงการของภาคเอกชนเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเองตามหลักเกณฑ์ของภาครัฐ เนื่องจากมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ของที่ดินทำให้ผู้ประกอบการสามารถพัฒนาที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ที่มากขึ้น ดังนั้นจึงส่งผลต่อต้นทุนในการก่อสร้างอาคาร และภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการ ซึ่งถูกจัดเก็บเป็นรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการพัฒนาโครงการ และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่สามารถขายได้หลังจากมีการเปิดโครงการ นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ของอาคารบางส่วนที่ถูกพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการซึ่งมีราคาขายในราคาต่ำกว่าตลาดที่ผู้ประกอบการจะต้องถูกประเมินภาษีอีกด้วย ทำให้ผู้ประกอบการอาจได้รับผลตอบแทนที่ไม่คุ้มค่ากับการลงทุนเมื่อเทียบกับการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจอื่นหรือพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของภาคเอกชนเอง

### (2) ปัญหาเรื่องการกำหนดหลักเกณฑ์ของนโยบายที่ไม่ชัดเจน

แม้ว่ามาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินจะช่วยแก้ปัญหาความเหลื่อมล้ำด้านที่พักอาศัยโดยให้ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยหลายระดับได้อยู่อาศัยในพื้นที่หรือชุมชนเดียวกัน แต่นโยบายดังกล่าวกลับไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเกี่ยวกับจำนวนหน่วยที่พักอาศัยขั้นต่ำที่เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการต้องพัฒนาหรือจัดให้มีสำหรับผู้พักอาศัยที่มีรายได้น้อย รวมถึงหลักเกณฑ์ของผู้พักอาศัยในพื้นที่เดียวกันที่มีรายได้น้อยหลายระดับ มีเพียงแค่การกำหนดเงื่อนไขของพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน 4 เท่าของพื้นที่ที่จัดให้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเท่านั้น

### (3) นโยบายยังไม่ครอบคลุมการพัฒนาที่พักอาศัยสำหรับเช่า

เนื่องด้วยกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์รวมเศรษฐกิจ และแหล่งจ้างงานที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ดังนั้นจึงมีแรงงานที่มาจากต่างจังหวัดเป็นจำนวนมาก ซึ่งมีประชาชนบางกลุ่มอาจจะมิกำลังทรัพย์ไม่เพียงพอที่จะซื้อที่พักอาศัยเพื่อครอบครอง หรืออาจจะไม่ได้มีความต้องการที่จะซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย จึงอาจจะทำให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการที่มีศักยภาพในการพัฒนาเลือกที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อเช่าตามความต้องการของตลาดมากกว่าการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

### 5.1.2 การศึกษามาตรการส่งเสริมของประเทศสหรัฐอเมริกา

ประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีมาตรการทางภาษี และสิทธิประโยชน์เพื่อจูงใจให้ผู้ประกอบการเข้าร่วมพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้ในนครนิวยอร์ก ซึ่งมีทั้งมาตรการทางภาษี และมาตรการในการสนับสนุนอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

#### (1) มาตรการยกเว้นภาษีทรัพย์สิน

มาตรการนี้เป็นมาตรการยกเว้นภาษีอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ของเมืองนิวยอร์ก เพื่อกระตุ้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชนที่มีระดับรายได้ที่ต่างกันของชุมชนบางแห่งในนครนิวยอร์ก โดยมีกำหนดหลักเกณฑ์ของจำนวนหน่วยที่พักอาศัยขั้นต่ำและระดับของรายได้ผู้พักอาศัยตามความสามารถในการจ่ายเป็นทางเลือก เพื่อให้ นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีพื้นที่และศักยภาพที่ต่างกันได้ร่วมโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีราคาสอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชนในพื้นที่ ซึ่งนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีระหว่างก่อสร้างสูงสุด 3 ปี สำหรับโครงการให้เช่า และโครงการที่สามารถเป็นเจ้าของได้ และยกเว้นภาษีช่วงเปิดโครงการสูงสุด 35 ปี สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อให้เช่า และยกเว้นภาษีสูงสุด 20 ปี สำหรับโครงการที่พักอาศัยที่สามารถเป็นเจ้าของได้

#### (2) มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน

ประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เพื่อจูงใจให้นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาอาคารอยู่อาศัยรวมในบริเวณพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูงและย่านการค้าตามเงื่อนไขที่ภาครัฐกำหนด โดยนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมโครงการจะได้รับสิทธิในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 33 ของพื้นที่ ทั้งนี้ขึ้นกับพื้นที่ที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ภาครัฐยังให้เงินอุดหนุนแก่ผู้ประกอบการเพื่อชดเชยต้นทุนในการก่อสร้างอีกด้วย ซึ่งเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการเข้าร่วมโครงการเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น

#### (3) การสนับสนุนด้านเงินทุน

ประเทศสหรัฐอเมริกามีโครงการ HOME Investment Partnership Grant Program ที่ออกแบบและดำเนินการมาเพื่อเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถจ่ายใน

สหรัฐอเมริกาสำหรับพลเมืองของตน โดยเฉพาะเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่แพงสำหรับครัวเรือนที่มีรายได้น้อย โดยการให้เงินทุนสำหรับใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่พักอาศัย รวมถึงการสร้าง การซื้อ หรือการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยทั้งสำหรับเช่าหรือที่พักอาศัยที่สามารถเป็นเจ้าของได้ในราคาไม่แพง

### 5.1.3 การนำมาตรการทางภาษีของประเทศสหรัฐอเมริกามาปรับใช้กับประเทศไทย

จากการศึกษามาตรการส่งเสริมของประเทศสหรัฐอเมริกา พบว่า นอกจากประเทศสหรัฐอเมริกาที่มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ของที่ดินเพื่อจูงใจนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าร่วมโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกับประเทศไทยแล้ว ประเทศสหรัฐอเมริกายังมีมาตรการยกเว้นภาษีทรัพย์สินที่นำมาจูงใจนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในนครนิวยอร์ก ทำให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชนในพื้นที่นครนิวยอร์กที่เกิดจากการทำงานร่วมกันระหว่างภาครัฐและเอกชน อีกทั้งการประเมินภาษีทรัพย์สินของนครนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกาตามกฎหมายภาษีอสังหาริมทรัพย์ยังมีความคล้ายคลึงกับการประเมินภาษีและจัดเก็บภาษีตามกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย จึงสามารถนำมาตรการยกเว้นภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกามาประยุกต์ใช้กับประเทศไทยเพื่อแก้ปัญหาที่ส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้ประกอบการในการพิจารณาเพื่อเข้าร่วมโครงการ ได้ดังนี้

#### (1) ปรับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การปรับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการปรับลดจำนวนภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะต้องชำระให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อที่จะทำให้ผู้เสียภาษีมีภาระทางภาษีน้อยลง วิธีนี้จะทำให้ผู้ประกอบการที่เข้าร่วมโครงการมีต้นทุนทางภาษีที่ลดลง ซึ่งจะส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้ประกอบการในการพิจารณาเข้าร่วมโครงการมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม การนำมาตรการยกเว้นภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกามาประยุกต์ใช้กับประเทศไทยจะส่งผลให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้จากจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการบำรุงรักษาและพัฒนากรุงเทพมหานครได้ลดลง แต่มาตรการส่งเสริมดังกล่าวจะช่วยให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้สำหรับประชาชนในพื้นที่ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยและเป็นการช่วยแก้ปัญหาการกระจายตัวของชุมชนเมือง ซึ่งเป็นการพัฒนากรุงเทพมหานครเช่นเดียวกัน โดยอาจ

พิจารณาปรับลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างการก่อสร้างและช่วงเปิดโครงการในอัตราที่เหมาะสมแทนการยกเว้นภาษีทั้งจำนวน ซึ่งจะทำให้มีรายได้จากการจัดเก็บภาษีไปพัฒนากรุงเทพมหานครในด้านอื่น ๆ ต่อไป

## (2) การกำหนดหลักเกณฑ์ในการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี

ประเทศสหรัฐอเมริกามีการยกเว้นภาษีทรัพย์สินระหว่างก่อสร้างสูงสุด 3 ปี สำหรับโครงการประเภทให้เช่าและโครงการที่สามารถเป็นเจ้าของได้ และพิจารณายกเว้นภาษีทรัพย์สินในช่วงเปิดโครงการในอัตราที่แตกต่างกันไปตามลักษณะของประเภทโครงการที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชนในพื้นที่ โดยกำหนดเป็นทางเลือกตามศักยภาพหรือความต้องการของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นหากประเทศไทยมีการนำมาประยุกต์ใช้โดยการปรับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างควรมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการให้สิทธิประโยชน์ อาทิ ประเภทของโครงการที่พักอาศัย จำนวนของหน่วยที่พักอาศัยที่สอดคล้องกับความสามารถในการจ่ายของประชาชน บริเวณพื้นที่ที่สามารถพัฒนาได้ เนื่องจากในแต่ละพื้นที่ของกรุงเทพมหานครมีต้นทุนที่ดินที่แตกต่างกัน พร้อมทั้งมีวิธีการตรวจสอบความคืบหน้าและความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อพิจารณาในการให้สิทธิประโยชน์ที่เหมาะสมเพื่อป้องกันการทุจริตหรือการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีที่ไม่เป็นธรรมให้เป็นไปตามหลักภาษีอากรที่ดี

## (3) ผลักดันให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่า

เนื่องจากพฤติกรรมการใช้ชีวิตของมนุษย์ที่เปลี่ยนแปลงไป ประเทศสหรัฐอเมริกาจึงมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับเช่า โดยนำมาตรการภาษีดังกล่าวมาจูงใจนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ประเภทให้เช่า โดยมีหน่วยงานกำกับดูแลสิทธิของผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า สิทธิรับช่วงต่อสำหรับสมาชิกในครอบครัว รวมถึงการปกป้องผู้เช่า โดยให้การเข้าถึงและการให้ความรู้เกี่ยวกับการคุกคามผู้เช่า การป้องกันการขับไล่ผู้เช่า และการเลือกปฏิบัติด้านที่อยู่อาศัย เนื่องด้วยกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์รวมเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นแหล่งที่จ้างงานที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ทำให้เกิดการอพยพย้ายถิ่นฐานเข้าในเมืองมากยิ่งขึ้น ซึ่งมีประชาชนบางกลุ่มที่อาจจะกำลังทรัพย์ไม่เพียงพอที่จะซื้อเพื่อครอบครองที่พักอาศัย หรือ อาจจะไม่มีความต้องการที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย ดังนั้นหากมีมาตรการส่งเสริมทางภาษีเพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าจะช่วยจูงใจเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการที่ต้องการประกอบกิจการที่พักอาศัยสำหรับเช่า ได้ร่วมพัฒนาที่อยู่อาศัยภายใต้นโยบายของรัฐบาลมากยิ่งขึ้น

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษา พบว่า การขาดความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลที่เหมาะสมเป็นปัญหาของสังคมทั้งด้านที่พักอาศัย ความเป็นอยู่ของประชาชน และโอกาสในการเข้าถึงแหล่งรายได้ รัฐบาลจึงควรให้ความสำคัญในการพิจารณามาตรการส่งเสริมและสิทธิประโยชน์ที่จูงใจเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัยจากความร่วมมือของภาครัฐและภาคเอกชนซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในทำเลที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด แต่อย่างไรก็ตามเพื่อผลลัพธ์ที่ดียิ่งขึ้นผู้ศึกษามีความเห็นวาทภาคีรัฐแต่ละหน่วยงาน เช่น หน่วยงานเคหะแห่งชาติและกรมผังเมือง มีการทำงานร่วมกันโดยให้ความสำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้ ควบคู่ไปกับนโยบายของภาครัฐที่ต้องรับผิดชอบในแต่ละหน่วยงาน จะเป็นการช่วยผลักดันนโยบายเพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้ อีกทั้งยังช่วยยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนในพื้นที่และเป็นการปรับทัศนียภาพของกรุงเทพมหานครให้ดียิ่งขึ้น



## บรรณานุกรม

### หนังสือ

ศุภลักษณ์ พิณีจิววฒล. กฎหมายภาษีอากร. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์  
วิญญูชน จำกัด, 2563.

ดุยลักษณ์ ตราชูธรรม. การวางแผนภาษีธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 3.  
กรุงเทพมหานคร : บริษัท ธรรมนิติ เพลส จำกัด, 2562

### วิทยานิพนธ์

กรองกมล ตั้งชีววัฒนกุล. ผลการดำเนินมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่มีต่อ  
การพัฒนาตามผังเมืองรวม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการวางแผนภาคและ  
เมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559

กฤตกร ชาญกรรชัย. การศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ใน  
กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะ  
พาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2563

### รายงานประชุมทางวิชาการ

สำนักงานโครงการสำนักผังเมืองกรุงเทพ. 2561. โครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร  
(ปรับปรุงครั้งที่ 4) การประชุมหารือมาตรการทางผังเมือง แนวทาง และวิธีดำเนินการครั้งที่  
4: มาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR Bonus). กรุงเทพมหานคร.

สำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม. 2565. การสำรวจภาวะเศรษฐกิจ  
และสังคมของครัวเรือน พ.ศ.2564. กรุงเทพมหานคร.

### วารสารวิชาการ

ศิริัญญา ดุสิตนานนท์. 2558.การออกแบบระบบภาษีอากรไทยตามหลักภาษีอากรที่ดี Principles of  
Good Tax for Designing Thai Tax Structure System. วารสารวิชาการ คณะนิติศาสตร์  
มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย. ปีที่ 7,ฉบับที่ 1 : 228

นิธิตาร พงศ์ปิยะไพบูลย์. 2554.ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของคน. FOCUSED AND QUICK (FAO). ฉบับที่ 46 : 2

Deborah Ann Konopko, “Targeting Tax Dollars More Efficiently: Proposed Modifications to the 421-a Real Property Tax Exemption,” Fordham Urban Law Journal. 15,4 (1987): 1077

ฉัษเฉลิม สุทธิพงษ์ประชา และอัครณณ์ วงศ์ปรีดี. ภาษีทรัพย์สินในเชิงเปรียบเทียบ: กรณีศึกษาจาก 7 ประเทศ.วารสารการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน. ปีที่ 22 ฉบับที่ 2 (2558): 138.

### เอกสารอิเล็กทรอนิกส์

จันทราวรรณ อุดมลาภประสิทธิ์. 2559. การพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อย [ออนไลน์].

แหล่งที่มา :<https://thinkofliving.com> [สืบค้นข้อมูล : 29 สิงหาคม 2565]

พรรรัตน์ พงษ์ประเสริฐ. 2563. ที่อยู่อาศัยที่ทุกคนจ่ายได้ (Affordable Housing) : อสังหา ที่ควร

ส น บ ส น น ห ลั ง วิ ก ฤ ต COVID-19[ อ อ น ไ ล น์ ] .แ ห ล ง ที่ ม า : <https://m.mgsonline.com/stockmarket/detail/9630000059219>[สืบค้นข้อมูล 30 กันยายน 2565]

โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย. 2564. อยากเป็นนักพัฒนาอสังหา ต้องเริ่มต้นยังไง [ออนไลน์].

แหล่งที่มา: [https://www.trebs.ac.th/th/news\\_detail.php?nid=125](https://www.trebs.ac.th/th/news_detail.php?nid=125) [สืบค้นข้อมูล 10 ตุลาคม 2565]

ดวงพร เสือขำ. 2560. การสุขาภิบาลที่พักอาศัย [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[http://courseware.npru.ac.th/admin/files/20170524152242\\_04cea4d2df941947ad0a442eb2d796a7.pdf](http://courseware.npru.ac.th/admin/files/20170524152242_04cea4d2df941947ad0a442eb2d796a7.pdf).สืบค้นข้อมูล 10 ตุลาคม 2565]

การเคหะแห่งชาติ. 2563. พิพธิภัณฑ์เสมือนการเรียนรู้ด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย[ออนไลน์].

แหล่งที่มา: [http://housingvm.nha.co.th/VM\\_5.html](http://housingvm.nha.co.th/VM_5.html) [สืบค้นข้อมูล 10 ตุลาคม 2565]

น้ำทิพย์ พรโชคชัย. 2563. FAR Bonus เงินไข 8 ข้อ เพิ่มพื้นที่อาคาร ตามกฎหมายผังเมืองใหม่

[ออนไลน์].แหล่งที่มา: <https://www.feasonline.com/content/detail/1194/> [สืบค้นข้อมูล 29 ตุลาคม 2565]

City of New York. [About HPD](https://www.nyc.gov/site/hpd/about/about-hpd.page) [Online]. Available from: [https://www.nyc.gov /site/hpd/about/about-hpd.page](https://www.nyc.gov/site/hpd/about/about-hpd.page) [2022, October 1]

City of New York. [421a](https://www.nyc.gov/site/finance/benefits/benefits-421a.page) [Online]. Available from: <https://www.nyc.gov/site/finance/benefits/benefits-421a.page> [2022, November 1]

City of New York. [Rules for Special Areas](https://www.nyc.gov/site/planning/zoning/districts-tools/inclusionary-housing.page) [Online], 17 November 2022 Available from: <https://www.nyc.gov/site/planning/zoning/districts-tools/inclusionary-housing.page>

U.S. Department of Housing and Urban Development, [HOME Investment Partnerships Program](https://web.archive.org/web/20111124210928/http://www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/programs/home/index.cfm) [Online], 22 November 2022 Available from: <https://web.archive.org/web/20111124210928/http://www.hud.gov/offices/cpd/affordablehousing/programs/home/index.cfm>

Nixon Peabody LLP. [Affordable Housing Now and Next](https://www.nixonpeabody.com/-/media/Files/Brochures/developers-guide-to-421-a-Affordable-Housing-NY-Program.ashx) [Online]. Available from: <https://www.nixonpeabody.com/-/media/Files/Brochures/developers-guide-to-421-a-Affordable-Housing-NY-Program.ashx> [2022, October 1]

City of New York. [NYC Housing Preservation & Development](https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tax-incentives-421a.page). [Online]. Available from : [https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tax-incentives-421a -page](https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/tax-incentives-421a.page) [2022, October 1]

Prevu Team. 2022. [NYC Tax Abatements Guide - 421a, J-51 and More](https://www.prevu.com/blog/nyc-tax-abatements-guide-421a-j-51). [Online]. Available from: <https://www.prevu.com/blog/nyc-tax-abatements-guide-421a-j-51> [2022, October 5]

Monroe Group. [Affordable Housing History](https://www.monroegroup.com/about-us/affordable-housing-history/2022). [Online]. Available from: [https://www.monroegroup.com/about-us/affordable-housing-history/2022,](https://www.monroegroup.com/about-us/affordable-housing-history/2022) October 5]

Evan Bindelglass, [Everything You Need to Know About NYC's 421-a Tax Program, Poised to Expire Today](https://ny.curbed.com/2016/1/15/10846176/everything-you-need-to-know-about-nycs-421-a-tax-program-poised-to-expire-today) [Online], 1 October 2022 Available from : <https://ny.curbed.com/2016/1/15/10846176/everything-you-need-to-know-about-nycs-421-a-tax-program-poised-to>

## กฎหมาย

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชกฤษฎีกากาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

กฎกระทรวงฉบับที่ 47 พ.ศ. 2541 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

ประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่อง ขยายกำหนดเวลาดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562