

Housing Biz

www.housingbiz.org

วารสารสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรราย 3 เดือน

ISSN-1685-9197 ปีที่ 14 ฉบับที่ 48

เจาะลึก
กับภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง





โดยรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในลักษณะทรงตัว แต่มีแนวโน้มที่จะปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสสุดท้ายของปีนี้ โดยมีปัจจัยหนุนจากทั้งการปรับอัตราดอกเบี้ยของ GDP จาก 3.5% เป็น 3.8% ของปี 2560, การขยายตัวของส่งออกที่ดีขึ้น ทั้งๆ ที่ค่าเงินบาทแข็งค่าอยู่ที่ระดับ 33 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ, การปรับตัวขึ้นของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ และมูลค่าการซื้อขายที่สูงขึ้น ฯลฯ ซึ่งล้วนแล้วแต่เสริมสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนและผู้บริโภค จึงช่วยให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในลักษณะทรงตัวมีการส่งสัญญาณในทางบวกของยอดขายที่ดีขึ้นในไตรมาสที่ 3 และจำนวนโครงการและยูนิตที่เปิดขายใหม่ที่ดีขึ้น การให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารก็เริ่มปรับตัวดีขึ้น และลดปริมาณการปฏิเสธสินเชื่อลงในระดับปกติ รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงไม่ปรับตัวสูงขึ้นเป็นผลให้เกิดการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยมากขึ้น ในส่วนของตลาดภูมิภาคที่ยังคงมีปัญหาด้านกำลังซื้อลดลงตั้งแต่ปี 2559 มาจนถึงปัจจุบัน ที่มีสาเหตุมาจากปริมาณและราคาพืชผลทางการเกษตรที่ยังไม่ดีและมีผลกระทบจากภัยแล้งและอุทกภัยในหลายพื้นที่ แต่มีแนวโน้มดีขึ้นในไตรมาสที่ 3 และ 4 ของปีนี้ โดยเฉพาะหัวเมืองใหญ่และเมืองตาก

อากาศที่มีกำลังซื้อของต่างชาติเข้ามามากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด และมีข่าวดีจากทางรัฐบาลที่จะเร่งรัดโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ เช่น ทางมอเตอร์เวย์, รถไฟฟ้า, รถไฟทางคู่, รถไฟความเร็วสูง, ขยายสนามบินสุวรรณภูมิ, ภูเก็ต, อุตะเภฯ ฯลฯ รวมทั้งโครงการพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษ 10 แห่ง และระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ช่วยสร้างความคึกคักให้แก่นักลงทุนไทยและต่างชาติ รวมถึงผู้บริโภค

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ได้ดำเนินการเป็นองค์กรหลักในการวิเคราะห์ ยื่นข้อเสนอแนะ และจัดสัมมนาให้ข้อมูลความรู้ในเรื่องสำคัญๆ ที่มีผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, ภาคธุรกิจอื่นๆ และภาคประชาชน เช่น ร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา สภานิติบัญญัติแห่งชาติ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม เหมาะสมและลดผลกระทบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

ผมและคณะกรรมการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จะดำเนินกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสมาชิกและประเทศชาติอย่างเต็มที่และต่อเนื่อง และจะนำเสนอข้อมูลข่าวสารให้แก่ท่านอย่างทันเวลาในทุกช่องทางให้ดีที่สุด

นายอริป พิฆานนท์
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents

2	สารจากนายกสมาคมฯ	10-11	กิจกรรมสมาคมฯ
3-7	เจาะลึกกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	12	เปิดตัวคณาหมู่บ้านจัดสรรจัดตั้งเพื่ออะ-Is
8-9	สถิติ : การลงทุนของภาคเอกชน, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		



เจาะลึกกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ได้ร่วมมือกับสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย จัดงานสัมมนาวิชาการเรื่อง **“เจาะลึกกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”** เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2560 ที่ผ่านมา ณ โรงแรมดิ เอ็มเมอรัลด์ เพื่อระดมความคิด ก่อนจะรวบรวมนำเสนอต่อไปยังภาครัฐพิจารณาต่อไป

คุณอธิป พิษานนท์ ประธานคณะกรรมการสมาคมการค้า กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ออกแบบและก่อสร้าง กล่าวว่า ขอขอบพระคุณท่านประธานกรรมการหอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ที่ให้เกียรติมาเป็นประธานในพิธีเปิดการสัมมนาวิชาการเรื่อง **“เจาะลึกภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”** ในวันนี้ งานสัมมนาวิชาการเรื่อง **“เจาะลึกภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”** เป็นจุดเริ่มต้นส่วนหนึ่งที่จะได้นำความรู้จากวิทยากรที่มีความรู้ ความสามารถมาถ่ายทอดให้กับผู้เข้าร่วมสัมมนาได้เตรียมความพร้อม และสร้างความรู้ความเข้าใจกับ ร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับปรับปรุงล่าสุด

ผมหวังว่า งานในวันนี้จะทำให้ผู้เข้าร่วมงานมีความรู้ ความเข้าใจ และเกิดความชัดเจนมากขึ้น และสามารถสะท้อนมุมมองต่างๆ ของนักวิชาการ ภาคประชาชน และสาธารณชนต่อร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ อันจะสามารถผลักดันให้ร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นเครื่องมือและมาตรการทางกฎหมายที่จะนำไปสู่การกระจายการถือครองที่ดิน และลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม ส่งผลให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินได้ตรงกับมูลค่าที่ดินในปัจจุบันและอนาคต

คุณสนั่น อังอุบลกุล รองประธานกรรมการสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และประธานคณะกรรมการส่งเสริมและพัฒนา สมาคมการค้า

กล่าวว่า ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นมาตรการที่ดีเพื่อลดความเหลื่อมล้ำเกี่ยวกับอัตราราคาจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ก็มีสิ่งที่น่ากังวลอยู่หลายประการ โดยเฉพาะร่างภาษีมบับนี้ที่เกี่ยวข้องกับสมาชิกของสมาคมค่อนข้างมาก

คุณกฤษณ์ สารสิน ประธานกรรมการหอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย กล่าวว่า ในภาพรวมของ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่นี้ ทางสภาหอการค้าฯ เห็นด้วยกับร่างของ พ.ร.บ.ฉบับนี้ เพราะเป็นนโยบายที่ดี ช่วยลดความเหลื่อมล้ำและกระจายรายได้ให้ครอบคลุม แต่ในแนวทางการปฏิบัติยังมีปัญหาอยู่หลายประเด็น โดยเฉพาะเจ้าของที่ดินที่มีพื้นที่ว่างเปล่าอยู่ในครอบครอง รวมถึงบ้านพักอาศัย ร้านอาหารและโรงแรม โดยคาดว่าภายในปี 2560 น่าจะแล้วเสร็จ และจะประกาศใช้ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่นี้ในปี 2562

คุณวิลาวัลย์ วีระกุล ผู้อำนวยการ สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กล่าวว่า ตาม พ.ร.บ.ภาษีที่ดินฯ ฉบับใหม่ ในส่วนของ

สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ รับผิดชอบดูแลบัญชีทั้ง 3 บัญชี คือบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน บัญชีสิ่งปลูกสร้าง และบัญชีราคาห้องชุด

โดยในส่วนของที่ดิน ปัจจุบันที่ใช้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นบัญชีเดียวที่จะนำมาใช้ในการจัดเก็บภาษี ดังนั้นในการจัดทำบัญชีจึงไม่ต้องห่วงว่าราคาจะโอเวอร์สูงกว่ามูลค่าตลาดมาก แม้ราคาประเมินของกรมธนารักษ์จะไม่ได้เป็นไปตามราคาตลาดก็ตาม เพราะที่มาของราคาประเมินของกรมธนารักษ์จะมาจากการจดทะเบียนซื้อขายที่ผู้ซื้อแจ้ง

ส่วนฐานของราคาประเมินที่ดินจะมาจากสิ่งผู้ซื้อยอมรับแล้วว่าจะยอมเสียภาษีในอัตราเท่านี้ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยกรมธนารักษ์จะใช้ราคาประเมินส่วนนี้มากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน โดยต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการ 2 ฝ่าย และหนึ่งฝ่ายในนั้นคือ คณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรุงเทพมหานคร ที่มีปลัดกรุงเทพมหานครเป็นประธาน และมีผู้ทรงคุณวุฒิอีก 3 คน

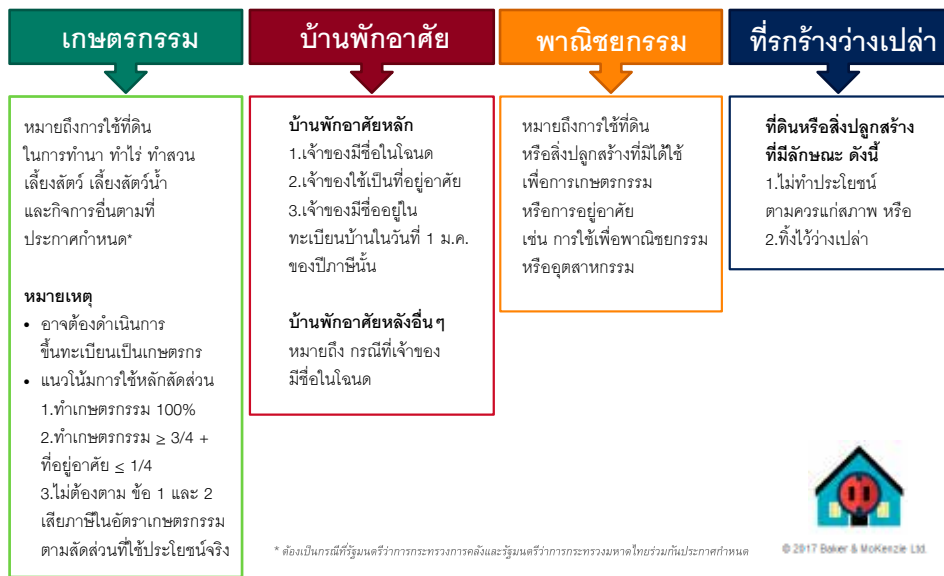
"ราคาประเมินในส่วนนี้จึงถือว่าเป็นราคาที่เป็นธรรมที่สุดแล้วในการจัดเก็บภาษี แต่อาจไม่เป็นธรรมในเรื่องของการเวนคืน เพราะบัญชีราคาประเมินของภาครัฐ สำนักประเมินฯ เป็นหน่วยงานเดียวที่จัดเก็บ ทำให้การนำไปใช้ในวัตถุประสงค์อื่นในเรื่องของการเวนคืน ผู้ถูกเวนคืนที่ดินมักจะมีการอุทธรณ์เสมอ"

ดังนั้นโจทย์ใหญ่ของสำนักประเมินราคาที่ดินทรัพย์สินที่ได้รับมาจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง คือต้องทำราคาประเมินที่ดินให้โปร่งใส และทำราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลงได้ทั่วประเทศ ซึ่งในเดือนมกราคม ปี 2561 ก็จะมีการประกาศใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินรายแปลงทั่วประเทศอย่างเป็นทางการ

คุณวิลาวัลย์กล่าวว่าเพิ่มเติมว่า การทำงานในวันนี้ต้องคิดนอกกรอบ เพราะจะทำงานแบบภาครัฐปกติไม่ได้แล้ว เนื่องจากไม่ทันกับการเปลี่ยนแปลง โดยสำนักประเมินฯ ได้นำเงินงบประมาณกลางจำนวน 800 กว่าล้านบาทเพื่อว่าจ้างบริษัท Outsource เข้ามาช่วยทำงานเรื่องฐานข้อมูล เพื่อเปลี่ยนกระบวนการคิดจากการใช้คน ใช้ Manual ทำงาน มาเป็นระบบโปรแกรมประเมินราคาที่อยู่บนมาตรฐานสากล โดยปัจจุบันจัดเก็บข้อมูลด้วย iPad และสามารถตรวจเช็คเจ้าหน้าที่ที่ออกไปทำงานว่าเข้าไปตรวจสอบพื้นที่จริงหรือไม่ เพราะรูปถ่ายที่จัดส่งมาจะมี GPS ระบุตำแหน่งของข้อมูลว่าอยู่ตรงไหน

จากเดิมเมื่อประมาณ 20 ปีที่แล้ว สำนักประเมินฯ สามารถประเมินราคาที่ดินทั่วประเทศได้ปีละ 4-5 แสนแปลง แต่ปัจจุบันสามารถประเมินที่ดินได้ปีละ 2 ล้านแปลงล่าสุดได้รับนโยบายมาจากกระทรวงการคลังจะต้องประเมินที่ดินจำนวน 13.4 ล้านแปลงให้หมดภายใน 1 ปี ซึ่งดำเนินการจัดเก็บไปแล้ว 70% และยังมีเวลาจัดเก็บเหลืออีก 4 เดือน

คำนิยามประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง



* ต้องเป็นการมีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด



โดยได้จัดส่งข้อมูลไปคำนวณราคาแล้วที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์จำนวน 53 จังหวัด และจะปิดโปรเจกต์ทั้งหมดภายในเดือนกันยายน 2560 ส่วนที่เหลือจะจัดส่งเข้าไปคำนวณราคาและจัดพิมพ์บัญชีเพื่อประกาศใช้ให้ทันภายในวันที่ 1 มกราคม 2561

ดังนั้นในปีหน้าจะมีราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลงที่สามารถตรวจสอบข้อมูลได้ผ่านโทรศัพท์มือถือ พร้อมแอปพลิเคชันให้สามารถเข้าไปดูราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลงได้ทั่วประเทศ ดังนั้นเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดินจำนวนมากแต่ยังเป็นโฉนดแบบระบบศูนย์กำเนิด เช่น 3น, 3ก, ต้องไปเปลี่ยนเป็นระวาง UTM ซึ่งเป็นระบบแผนที่ของกรมที่ดิน เพื่อสามารถตรวจเช็คราคาประเมินที่ดินของตัวเองได้

ส่วนราคาประเมินโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะปรับทุกๆ 4 ปี โดยมีสำนักประเมินฯ เป็นผู้กำหนดบัญชีราคาประเมินโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างหากเป็นที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแถว และตึกแถว บัญชีราคาประเมินโรงเรียนฯ จะคำนวณอัตราเดียวกันหมดเป็นรายจังหวัดคือ 7,200-7,800 บาทต่อตารางเมตร ส่วนห้างสรรพสินค้าในพื้นที่กรุงเทพฯ จะคำนวณราคาประเมินโรงเรียนฯ ในอัตรา 9,200 บาทต่อตารางเมตร โดยแต่ละจังหวัดจะมีคณะกรรมการประจำจังหวัดเป็นผู้กำหนดบัญชี นอกจากนี้ยังมีค่าเสื่อมราคา เช่น อาคารประเภทคอนกรีตอายุการใช้งาน 4-7 ปี หลังจากนั้นราคาสร้างจะลดลงเหลือ 24% ส่วนบ้านไม้ราคาสร้างจะลดลงเหลือ 18%

สำหรับห้องชุดซึ่งเป็นทุนทรัพย์ที่สะท้อนราคาตลาดได้มากที่สุด เพราะมีความใกล้เคียงกับราคาซื้อขายจริง มีการกำหนดราคาโดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาด เช่น อาคารชุดเปิดตัวใหม่จะใช้ราคาเปรียบเทียบกับอาคารชุดที่สร้างเสร็จจดทะเบียนแล้ว แต่ใน



กรณีที่อาคารชุดในพื้นที่นั้นไม่มีราคาเปรียบเทียบ อาจจะใช้ข้อมูลจากสัญญาจะซื้อจะขายมาเปรียบเทียบ

เฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานครปัจจุบันมีอาคารชุดประมาณ 2,000 อาคาร ในจำนวนนี้ 80% ยังไม่ได้มีการปรับราคาประเมินใหม่ล่าสุดคณะอนุกรรมการฯ ได้มีการปรับราคาใหม่ไปแล้ว 800 อาคาร โดยประกาศใช้ไปเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2560 โดยอาคารชุดไม่มีการหักค่าเสื่อมราคาเหมือนกับบ้าน เพราะถือเป็นเอกสารสิทธิครบชุดที่จะปรับราคาตามมูลค่าตลาด

อย่างไรก็ตามประชาชนทั่วไปสามารถดูข้อมูลราคาประเมินที่ดินเป็นรายแปลงได้ถ้าทราบเลขที่โฉนดที่ดิน เพราะถือว่าเป็นข้อมูลที่สามารถเผยแพร่ได้โดยไม่มีค่าใช้จ่าย

ดร.พรชัย สุริยะเวช ที่ปรึกษาด้านเศรษฐกิจการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) กล่าวว่า ภาครัฐมีแนวทางในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้เกิดความถูกต้องและโปร่งใส โดยนำแนวคิดของภาษีทรัพย์สินมาใช้ เพื่อทำให้การประเมินราคาเพื่อนำมาคำนวณภาษีง่ายขึ้น

เช่นเดียวกันกับ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและ

สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรัฐมีแนวทางในการยกเว้นและบรรเทาภาษี โดยภาษีแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการใช้ประโยชน์ออกเป็น 4 ประเภท คือ 1.ใช้เพื่อการเกษตร 2.ที่อยู่อาศัย 3.พาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม 4.ไม่ใช้ประโยชน์หรือที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยจะใช้ฐานภาษีที่เป็นการประเมินจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เสียจะต้องรับภาระคือเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของห้องชุดและผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ ส่วนผู้จัดเก็บภาษีคือเทศบาล องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา

โดยหลักการสำคัญของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่นี้จะต้องไม่กระทบกับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง โดยหลักเกณฑ์ในการคำนวณภาษีแบบสมการง่ายๆ คือ **มูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี = ภาระภาษีที่เสีย** ซึ่งภาระภาษีเสียอาจจะไม่เท่ากับภาษีที่เสียจริงหรือเสียน้อยกว่าก็ได้ หากได้รับการลดหย่อน การบรรเทาภาระภาษีและการยกเว้น เช่น บ้านพักอาศัย จะสำรวจจากเนื้อที่ใช้สอยของบ้านว่ามีขนาดกี่ตารางวา หลังจากนั้นจะไปเทียบมูลค่า ติราคาจากแบบบ้าน และหักด้วย

อัตราภาษี							
เกษตรกรรม		บ้านพักอาศัย		พาณิชย์กรรม		ที่รกร้างว่างเปล่า	
อัตราเพดาน 0.2%		อัตราเพดาน 0.5%		อัตราเพดาน 0.2%		อัตราเพดาน 0.5%	
		บ้านหลัก					
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษี	จำนวนปี	อัตราภาษี
≤ 50 ล้านบาท	ยกเว้น	≤ 50 ล้านบาท	ยกเว้น	≤ 20 ล้านบาท	0.3%	ปีที่ 1-3	2%
> 50-100 ล้านบาท	0.05%	> 50-100 ล้านบาท	0.05%	> 20-50 ล้านบาท	0.5%	ปีที่ 4-6	2.5%
> 100 ล้านบาท	0.10%	> 100 ล้านบาท	0.10%	> 50-100 ล้านบาท	0.7%	ปีที่ 7-9	3%
		บ้านหลังที่ 2		≥ 100-1,000 ล้านบาท	0.9%	ปีที่ 10-12	3.5%
		≤ 5 ล้านบาท	0.03%	> 1,000-3,000 ล้านบาท	1.2%	ปีที่ 13-15	4%
		> 5-10 ล้านบาท	0.05%	> 3,000 ล้านบาท	1.5%	ปีที่ 16-18	4.5%
		> 10-20 ล้านบาท	0.10%			ปีที่ 19 ขึ้นไป	5%
		> 20-30 ล้านบาท	0.15%				
		> 30-50 ล้านบาท	0.20%				
		> 50-100 ล้านบาท	0.25%				
		> 100 ล้านบาท	0.30%				

ค่าเสื่อมราคา โดยมีตัวแปรอยู่ 4 ประเภท คือ มูลค่าทรัพย์สิน (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) อัตราเพดานอัตราภาษี และภาษีที่เสียจริง

โดยเฉพาะอัตราเพดานจะใช้ราคาตามอัตราที่เรียกเก็บจริง โดยแบ่งอัตราเพดานออกเป็น 4 ประเภทตามการใช้ประโยชน์ คือ เกษตรไม่เกิน 0.2% ที่อยู่อาศัย 0.5% อื่นๆ ที่เป็นพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม 2% และที่ดินรกร้างว่างเปล่า 2% และทุกๆ 3 ปี หากไม่มีการทำประโยชน์บนแปลงที่ดินจะเก็บอัตราเพดานเพิ่มขึ้นอีก 0.5% สูงสุดไม่เกิน 5%

ดร.พรชัยกล่าวเสริมว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจัดเก็บโดยองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำรายได้ส่วนที่จัดเก็บไปใช้จ่ายในการพัฒนาพื้นที่ ซึ่งปัจจุบันในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ มีประชาชนเสียภาษีบำรุงท้องที่และโอนที่ดินสำหรับผู้ครอบครองที่ดินเกิน 50 ตารางวาในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ กรุงเทพฯชั้นใน ประมาณ 3 ล้านคน เมื่อเทียบกับประชาชนที่มีสิทธิเลือกตั้ง ส.ส. ในพื้นที่กรุงเทพฯ เกือบ 4 ล้านคน

ขณะที่ภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งจัดเก็บจากราคาปานกลางของที่ดิน ปัจจุบันยังคงใช้ราคา

ประเมินของปี 2521-2524 มาใช้ในการคำนวณภาษีบำรุงท้องที่ โดยทั่วประเทศไทยเก็บภาษีบำรุงท้องที่ได้รวมปีละ 900 ล้านบาท เฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ จัดเก็บได้ปีละประมาณ 100 ล้านบาท ซึ่งเป็นอัตราที่จัดเก็บได้น้อยมาก ส่วนภาษีโรงเรือนและที่ดินทั่วประเทศจัดเก็บได้ประมาณ 26,000-27,000 ล้านบาท อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ประมาณ 12,000 ล้านบาท

ล่าสุดเมื่อปี 2559 ที่ผ่านมา กระทรวงมหาดไทยได้ทดลองจัดทำฐานข้อมูล โดยได้รับความร่วมมือจากกรมธนารักษ์ ใช้ราคาปานกลางของปีปัจจุบัน ส่งผลให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นหลายเท่าตัว จนสามารถจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่เพิ่มขึ้นจากหลักร้อยล้านเป็นหลักหมื่นล้านบาท โดยมีแผนที่จะนำเสนอมาตรการนี้ให้กรม.พิจารณาในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ โดยใช้ราคาประเมินปานกลาง เพื่อสะท้อนถึงข้อมูลที่แท้จริงว่าปัจจุบันราคาทรัพย์สิน โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไปเยอะแล้วในช่วง 40 ปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ในฐานข้อมูลใหม่จะมีการสำรวจและประกาศว่าในพื้นที่ไหนมีทรัพย์สิน

ประเภทใดอยู่บ้างและใช้ประโยชน์อะไร มีมูลค่าเท่าไร โดยเจ้าของที่ดินสามารถตรวจสอบได้ว่าพื้นที่ข้างๆ บ้านราคาประเมินอยู่ที่เท่าไรและต้องเสียภาษีจำนวนเท่าไร

ส่วนภาษีโรงเรือนและที่ดินปัจจุบันจัดเก็บจากการประเมินค่าเช่าในอัตรา 12.5% ต่อปี ส่วนค่าเช่ารายปีขึ้นอยู่กับว่าอยู่ในกิจการประเภทใด ตั้งอยู่ในพื้นที่ไหน และขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ ซึ่งมีวิธีการประเมินที่แตกต่างกันและมีความซับซ้อน ทำให้การคำนวณค่าเช่ารายปีส่วนหนึ่งต้องไปจ่ายเป็นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาด้วย เช่น เจ้าของบ้านเช่าหรือหอพักให้เช่าจะต้องเสียค่าใช้จ่ายทั้งค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีค่าเช่าหรือ 40(5) ดังนั้นกระทรวงการคลังจึงได้สนับสนุนร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ เพื่อให้การจัดเก็บภาษีเป็นมาตรการสากลและเป็นการจัดเก็บภาษีที่แท้จริง โดยจะจัดเก็บจากการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินซึ่งมีอยู่ 4 ประเภท คือใช้เพื่อการเกษตร ใช้เพื่อที่อยู่อาศัย ใช้เพื่ออื่นๆ ด้านพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม เช่น โรงแรม อพาร์ทเมนต์ และการใช้ประโยชน์บนที่ดินรกร้างว่างเปล่า



สำหรับผู้เสียภาษีจะมีอยู่ 3 ราย คือ เจ้าของที่ดินหรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง, เจ้าของห้องชุด และผู้เช่าหรือผู้ครอบครองที่ดินหรือที่อยู่อาศัย

โดยหลักการสำคัญของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่จะไม่กระทบกับผู้ที่มีรายได้น้อยและปานกลาง

กลยุทธ์รับมือที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ศาสตราจารย์พิเศษกิติพงษ์ อรุณีพัฒน์พงศ์ ประธานกรรมการ บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี จำกัด กล่าวว่า การพิจารณาร่างกฎหมายในลักษณะนี้ถือว่าไม่ถูกต้อง เพราะจะต้องรับฟังความคิดเห็นก่อน เพื่อประเมินข้อดีและข้อเสีย เช่น การกำหนดนิยามของ “เกษตรกรรม” ว่าต้องขึ้นทะเบียนกับเกษตรกรจังหวัดก่อน เพราะหากมีที่ดินว่างเปล่าอยู่ในย่านสีลม หรือนราธิวาส เท่ากับว่าเจ้าของที่ดินที่มีที่ดินอยู่ย่านสีลมจะทำการเกษตรไม่ได้ เพราะได้มีการกำหนดว่าต้องจดทะเบียนเป็นเกษตรกรก่อน

เช่นเดียวกับการให้เจ้าของธุรกิจ SME โอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเข้ามาในบริษัทตาม

การบรรเทาภาระภาษี (โดยพระราชกฤษฎีกา)*

ลดภาระภาษีให้ไม่เกิน 90%

กรณี	ภาระภาษี
บ้านพักอาศัยหลักซึ่งได้รับการสิทธิหักจากการรับมรดกก่อนที่ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้	ลดลง 50%
กิจการสาธารณะ เช่น โรงพยาบาลและโรงเรียน เป็นต้น	ลดลง ไม่เกิน 75%

ลดอัตราภาษี

กรณี	อัตราภาษี
ที่ดินที่อยู่ระหว่างการปลูกสร้าง บ้านที่เจ้าของใช้เป็นบ้านของตนเอง	ยกเว้น (1 ปี)
ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการที่พักอาศัย	0.05% (3 ปี)
อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ (NPA) ของสถาบันการเงิน	0.05% (5 ปี)

*แหล่งที่มา : เอกสารเผยแพร่ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

พระราชกฤษฎีกา 630 จะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์

และเมื่อช่วงปีที่ผ่านมา รัฐบาลได้ประกาศใช้กฎหมายตัวใหม่เมื่อเดือนสิงหาคม ปี 2559 ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 นี้ เพื่อให้ธุรกิจ SME ที่มีทุนจดทะเบียนไม่เกิน 5 ล้านบาท และมีรายได้ไม่เกินปีละ 30 ล้านบาท จะเสียภาษีในอัตราที่ต่ำ เพื่อส่งเสริมให้บุคคลที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวสามารถประกอบธุรกิจในนามของนิติบุคคลมากขึ้น ด้วยการจัดตั้งบริษัทใหม่ขึ้นมา และต้องนำหุ้นมาแลกกับทรัพย์สิน จะได้รับการยกเว้นภาษีการโอนให้ทุกประเภท ยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนหากเป็นอสังหาฯ ให้ลดลงเหลือ 0.01%

จากปกติในการโอนอสังหาฯ จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% และค่าธรรมเนียมการโอน 2% ค่าอากรแสตมป์ 0.5% แต่กฎหมายที่ออกมาไม่ได้มีการระบุหรือจำกัดวงเงินรายได้ จึงเป็นการเปิดช่องโหว่ในการประกอบธุรกิจ SME ซึ่งควรจะต้องให้จัดตั้งบริษัทใหม่ก่อนและหากเป็นพาณิชย์กรรมจะเสียภาษีในอัตราที่สูง

ถึง 2% แต่หากเป็นที่อยู่อาศัยของคนธรรมดา จะไม่เข้าข่ายเสียภาษี หรือถ้าเป็นเจ้าของเอสเอ็มอีที่มีโฮมออฟฟิศ ดึกแถว และทำการค้าด้วย เช่น เปิดร้านโชห่วย SME ที่มีทุนจดทะเบียน 20 ล้านบาทจะไม่เสียภาษี

และล่าสุดที่ประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อปีที่ผ่านมา ได้มีแนวคิดที่จะกำหนดให้บุคคลธรรมดาที่จะขายที่ดินต้องเสียภาษีประมาณ 2.5-5% ของราคาซื้อขาย จากเดิมเสียภาษีประมาณ 2.5-5% ของราคาประเมิน (ภาษีธุรกิจเฉพาะ 3.3% แต่ถ้าถือครองเกิน 5 ปีไม่ต้องจ่าย ค่าอากรแสตมป์ 0.5% และค่าธรรมเนียมการโอน 2%) ซึ่งจะต้องมีการแก้ไขมาตรา 49 ทวิก่อนถึงจะเข้าสู่สภาฯ ได้

อย่างไรก็ตามหากคนต่างจังหวัดมาทำงานในกรุงเทพฯ และซื้อคอนโดฯ อยู่อาศัย ราคาประมาณ 2 ล้านบาท และมีบ้านอยู่ที่ต่างจังหวัดด้วย ควรย้ายทะเบียนบ้านมาอยู่ในกรุงเทพฯ จะดีกว่าเพื่อรองรับกับฐานการจัดเก็บภาษีใหม่ เพราะที่ผ่านมาเคยมีการนำเสนอให้จัดเก็บภาษีบ้านหลังที่สอง ในราคา 3 ล้านบาทขึ้นไป แต่มีหลายฝ่ายคัดค้าน H



สถิติ : การลงทุนของภาคเอกชน I

หน่วย : ล้านดอลลาร์ สหรัฐ. นอกจากระบุ

	2558	2559	ปี.ค.		2560		ยอดสะสมตั้งแต่	
			ม.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ม.ค.
ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ^{1/}	124.8 (1.1)	124.7 (-0.1)	124.3 (-0.7)	124.1 (-0.4)	124.5 (0.0)	123.2 (-0.9)	124.3 (0.9)	-
ปริมาณการใช้ปูนซีเมนต์ในประเทศ (พันตัน)	34,475 (-0.9)	33,916 (-1.6)	3,270 (-4.3)	2,409 (-4.9)	2,747 (-10.6)	2,744 (-3.8)	2,646 (-0.7)	19,638 (-4.4)
ปริมาณการจำหน่ายคอนกรีตในประเทศ (ลูกบาศก์เมตร)	14,644,872 (-1.9)	14,366,632 (-1.9)	1,357,926 (-0.8)	926,174 (-6.5)	1,152,128 (-9.8)	1,241,229 (2.0)	1,194,385 (0.2)	8,211,787 (-1.8)
ปริมาณการจำหน่ายกระเบื้องในประเทศ (ตัน)	1,837,211 (-7.6)	1,780,138 (-3.1)	177,274 (-10.5)	121,324 (-16.3)	155,259 (-13.2)	148,892 (-3.0)	122,983 (-7.5)	1,021,179 (-8.3)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน)	500,233 (-2.2)	488,295 (-2.4)	51,319 (5.4)	37,774 (10.1)	40,271 (-1.7)	40,374 (-0.5)	38,379 (5.8)	286,876 (4.2)
ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์นั่งในประเทศ (คัน)	299,034 (-19.0)	279,991 (-6.4)	33,480 (41.1)	25,493 (23.2)	26,151 (4.4)	29,420 (15.6)	26,795 (10.0)	188,269 (22.7)
ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน)	3,276 (-0.6)	3,365 (2.7)	291 (-1.3)	153 (-36.8)	253 (-17.1)	262 (0.5)	252 (-8.9)	1,772 (-10.1)
การจำหน่ายสังกะสีในประเทศ (ตัน)	851,860.4 (24.4)	973,320.4 (14.3)	93,301.3 (14.7)	81,464.7 (7.9)	94,371.1 (14.8)	89,203.2 (4.8)	92,907.7 (21.1)	619,694.5 (13.0)
มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน (ณ ราคาคงที่ปี 2553 : ล้านดอลลาร์ สหรัฐ.) ^{2/}	47,785.4 (-0.8)	46,936.9 (-1.8)	4,209.2 (4.4)	3,543.8 (-3.5)	4,266.2 (14.9)	3,895.2 (3.9)	4,063.6 (6.8)	27,147.1 (2.6)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างนอกเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)	43,219.0 (1.1)	38,370.2 (-11.2)	3,659.5 (-2.1)	2,673.8 (-4.9)	3,106.3 (-6.2)	2,551.8 (-28.1)	....	17,750.1 (-6.8)
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร) ^{3/}								
รวมทั้งประเทศ	20731 (-11.4)	19605 (-5.4)	1908 (14.0)	1309 (-3.7)	1489 (30.1)	1970 (32.4)	1697 (-3.0)	10786 (3.2)
ที่อยู่อาศัย	13,585 (-16.4)	12,511 (-7.9)	1,351 (15.8)	853 (4.9)	902 (23.9)	1,239 (20.8)	682 (-13.7)	6,753 (1.4)
พาณิชย์กรรม	3,755 (8.2)	3,084 (-17.9)	242 (2.0)	192 (-52.5)	223 (16.3)	175 (-34.7)	851 (128.1)	1,949 (4.6)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	3,391 (-7.5)	4,010 (18.2)	316 (16.5)	264 (86.4)	364 (61.7)	556 (186.2)	164 (-72.0)	2,084 (8.1)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	12,376 (-10.5)	12,089 (-2.3)	1,325 (27.9)	628 (-35.8)	951 (42.6)	1,300 (65.6)	1,331 (30.0)	6,970 (9.5)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	3,272 (7.2)	2,578 (-21.2)	212 (3.0)	368 (223.2)	195 (76.6)	319 (10.9)	129 (-41.2)	1,636 (15.9)
ภาคอื่นๆ	5,084 (-22.0)	4,937 (-2.9)	371 (-14.2)	312 (17.0)	343 (-6.7)	350 (-15.6)	237 (-53.2)	2,180 (-18.4)
โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	722	746	80	34	83	57	62	416
เงินลงทุน	278,265 (11.1)	190,085 (-31.7)	9,388 (-33.6)	6,526 (-79.2)	25,777 (344.3)	16,651 (62.8)	15,171 (73.4)	92,311 (-3.5)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,487	3,225	285	227	265	303	227	1,745
เงินลงทุน	116,069 (-4.4)	113,598 (-2.1)	8,322 (3.0)	5,921 (-41.6)	10,236 (19.8)	10,546 (30.1)	9,264 (-17.5)	57,244 (-3.9)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)	216	257	22	14	15	30	32	144
เงินลงทุน	2,367 (-37.4)	3,230 (36.5)	206 (-53.5)	164 (-26.7)	207 (45.3)	319 (18.1)	449 (268.3)	1,719 (10.9)
เงินทุนจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่ ^{4/}	264,276.5 (-6.0)	236,779.2 (-10.4)	26,641.0 (-2.4)	21,832.0 (74.9)	31,411.0 (67.3)	40,916.0 (129.8)	21,258.0 (37.8)	185,539.0 (30.6)
เพิ่มทุน	2,150,162.6 (-40.6)	1,058,999.9 (-50.7)	64,656.0 (-4.2)	39,525.0 (-66.2)	84,686.0 (-6.6)	69,029.0 (-34.9)	500,286.0 (1,062.5)	926,845.0 (50.4)
ลดทุน	1,251,199.8 (1.2)	412,219.9 (-67.1)	24,496.0 (597.7)	11,597.0 (-91.6)	56,751.0 (140.1)	10,689.0 (-71.9)	77,515.0 (22.9)	213,988.0 (-25.6)
เลิกกิจการ (ราย)	22,536.0 (18.8)	20,938.0 (-7.1)	1,167.0 (-1.4)	878.0 (-2.1)	1,074.0 (10.6)	1,548.0 (11.2)	1,626.0 (15.7)	8,107.0 (-1.6)
การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนโครงการที่ขอรับการส่งเสริมสุทธิ** (ราย)	2,941	983	122	....	....	....	....	293
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	1,658.0 (64.3)	197.6 (-88.1)	31.4 (-40.6)	....	....	....	....	62.0 (-18.0)
จำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	1,662	2,237	106	....	....	....	....	308
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	724.7 (-29.4)	809.4 (11.0)	184.3 (530.3)	....	....	....	....	239.7 (119.6)
จำนวนโครงการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	1510	1612	103	....	....	....	....	337
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	519.74 (-48.6)	687.85 (32.3)	47.1 (21.4)	....	....	....	....	241.47 (163.8)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคือ อัตราเพิ่มหรือลดจากระยะเดียวกันปีก่อน

^{1/} อปท. ได้มีการปรับปรุงดัชนีการลงทุนภาคเอกชนตั้งแต่ปี 2553 เพื่อให้สะท้อนการลงทุนภาคเอกชนได้ดีขึ้น โดยปรับคุ้มครองข้อมูลและน้ำหนักขององค์ประกอบ รายละเอียดเพิ่มเติมดูได้ที่ : www2.bot.or.th/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?reportID=828&language=TH

^{2/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าเครื่องปั้น เื่อ หัวจักรและแท่นชุดที่เป็นของรัฐบาล และเข้าของเอกชน อปท. ได้มีการปรับปรุงข้อมูลการนำเข้าสินค้าทุนตามโครงสร้างการจำแนกประเภทของพิกัดศุลกากรใหม่ (HS 2012) ย้อนหลังตั้งแต่ปี 2543

^{3/} ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2554 เป็นต้นไป ข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาลทั่วประเทศจะรวมการอนุญาตแบบ 39 ทวี ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารปี พ.ศ.2522 ไว้ด้วย

^{4/} ตั้งแต่เดือนมกราคม 2555 เป็นต้นไป รวมทุนจดทะเบียนบริษัทมหาชน จำกัด

** ขึ้นขอรับการส่งเสริมทั้งหมด เปลี่ยนมาใช้ เป็นขึ้นขอรับการส่งเสริมสุทธิแทน

.... หมายถึงยังไม่มีตัวเลข

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม, สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, กรมสรรพากร, กรมศุลกากร, สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สำนักงานเขตและสำนักงานโยธา กทม, เทศบาลเมือง เทศบาลนครทั่วประเทศและเมืองพัทยา, กรมโรงงานอุตสาหกรรม, กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

หน่วย : ล้านบาท นอกจากระบุ

	2558		2559		2560		ยอดสะสมตั้งแต่	
	ม.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	พ.ค.	ม.ค.
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	16,154	15,648	1,298	2,051	1,277	2,450	2,022	10,271
	(-16.7)	(-3.1)	(127.6)	(173.6)	(97.7)	(103.5)	(17.4)	(89.6)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	16,139	15,620	1,298	2,051	1,277	2,450	2,022	10,271
	(-16.7)	(-3.2)	(129.5)	(176.4)	(101.1)	(103.5)	17	(90.6)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	15.4	27.8	0.00	0.00	0.00	0.00	0	0.00
	(80.4)	(-100.0)	(-100.0)	(-100.0)	#DIV/0!	(-100.0)	(-100.0)	0.00
มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	961,149	1,059,202	64,922	102,572	63,829	122,495	101,112	513,536
	(-0.8)	(10.2)	(-16.2)	(-9.5)	(-55.4)	(103.5)	(17.4)	(-6.2)
- ภาคกลาง	n.a.	n.a.	41,174	68,051	39,515	86,928	67,074	337,896
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	(156.0)	(26.1)	n.a.
- ภาคตะวันออก	n.a.	n.a.	7,810	11,677	7,609	10,124	13,068	57,278
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	(42.3)	(21.1)	n.a.
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	n.a.	n.a.	5,906	7,820	5,990	8,178	8,238	42,594
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	(15.7)	(6.0)	n.a.
- ภาคเหนือ	n.a.	n.a.	5,963	9,060	5,400	9,729	8,347	44,436
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	(50.6)	(11.9)	n.a.
- ภาคใต้	n.a.	n.a.	4,070	5,963	5,314	7,537	4,385	31,332
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	35	-36	n.a.
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)	94,052	87,570	3,044	7,036	3,113	5,677	5,182	31,118
	(27.4)	(-29.1)	(-69.3)	(-11.3)	(-93.6)	(-32.3)	(-16.8)	(-28.1)
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	20,875	14,796	557	803	103	560	862	4,972
	(27.4)	(-29.1)	(-69.3)	(-11.3)	(-93.6)	(-32.3)	(-16.8)	(-28.1)
- ต่างจังหวัด	73,177	72,774	2,487	6,233	3,010	5,117	4,320	26,146
	(-19.8)	(-0.6)	(-14.0)	(7.2)	(-55.5)	(-18.4)	(-14.3)	(-16.3)
การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	117,600	113,395	2,948	968	5,180	10,749	7,357	31,470
	(8.7)	(-3.6)	(-62.5)	(-94.3)	(-42.5)	(59.4)	(-8.0)	(-48.1)
กรุงเทพมหานคร	41,186	41,859	364	555	2,136	3,732	5,786	14,155
	(-6.8)	(1.6)	(-78.9)	(-90.3)	(35.4)	(380.3)	31	(-11.9)
ต่างจังหวัด	76,414	71,536	2,584	413	3,044	7,017	1,571	17,315
	(19.5)	(-6.4)	(-57.9)	(-96.3)	(-59.0)	(17.6)	(-56.3)	(-61.1)
สินเชื่อสิ่งทรมิทรัพย์ของธพ. ^{6/}	2,463,183	2,568,871	2,575,302	2,595,000	2,585,838	2,632,201	2,671,733	2,671,733
	(9.1)	(4.3)	(4.4)	(4.8)	(3.5)	(5.2)	(6.1)	(6.1)
ผู้ประกอบการ	617,167	594,850	601,247	605,791	594,406	630,328	653,954	653,954
	(8.6)	(-3.6)	(-1.9)	(0.8)	(0.7)	(6.8)	(9.8)	(9.8)
ผู้บริโภค	1,846,016	1,974,021	1,974,055	1,989,209	1,991,432	2,001,873	2,017,779	2,017,779
	(9.3)	(6.9)	(6.5)	(6.0)	(4.3)	(4.8)	(5.0)	(5.0)
ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขตกทม.-ปริมณฑล) (หน่วย)	123,830	126,543	5,137	14,609	6,692	8,956	11,503	50,796
	(-7.2)	(2.2)	(-71.5)	(6.4)	(-12.7)	(51.0)	(99.4)	(-16.1)
บ้านจัดสรร	33,827	31,742	1,792	4,768	1,589	1,925	2,747	14,475
	(-0.3)	(-6.2)	(-5.5)	(18.3)	(-14.9)	(1.7)	-12	(-3.9)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	67,628	72,886	1,777	7,898	3,858	5,141	6,806	26,168
	(-9.9)	(7.8)	(-87.7)	(6.2)	(-6.6)	(125.0)	(865.4)	(-24.3)
ปลูกสร้างเอง	22,375	21,915	1,568	1,943	1,245	1,890	1,950	10,153
	(-8.5)	(-2.1)	(-8.9)	(-14.1)	(-25.4)	(7.8)	(1.1)	(-6.8)

ที่มา :

- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
- สำนักงานเขตในกรุงเทพมหานคร และเทศบาลในต่างจังหวัด
- ศูนย์ข้อมูลสิ่งทรมิทรัพย์
- ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มหรือลดลงจากระยะเดียวกันปีก่อน P-ตัวเลขเบื้องต้น

^{1/} ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งทรมิทรัพย์เป็นข้อมูลที่ยังไม่ได้รับการขึ้นบัญชี ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะธุรกรรมประเภทขายและเช่าเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจริงของสิ่งทรมิทรัพย์

^{2/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับสิ่งทรมิทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมฯ ในอัตราร้อยละ 2

^{3/} ค่าธรรมเนียมฯ เกี่ยวกับสิ่งทรมิทรัพย์ ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษ ในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างใหม่และการดำเนินการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในคดีกรณี โปรดติดต่อ กรมที่ดิน หรือสำนักงานลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดิน ทำให้ได้ข้อมูล

ย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท. จึงได้ประมาณการข้อมูลรายเดือนโดยใช้สัดส่วนการกระจายตัวของค่าธรรมเนียมฯ รวมในแต่ละเดือน กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯ แยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

^{4/} มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ธปท.ประมาณการโดยใช้จำนวนย้อนกลับจากค่าธรรมเนียมฯ ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำแนกออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม ^{2/} และ ^{3/}

^{5/} กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

^{6/} ตั้งแต่ช่วงเดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขา ธพ.ไทยในต่างประเทศ), สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศ และรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรม ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISIC)

^{7/} สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม ตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนที่การขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร ... หมายถึงยังไม่ตัวเลข

บทสรุป

ภาวะธุรกิจอสังหาฯ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2560 ขยายตัวเล็กน้อย ที่อยู่อาศัยแนวราบขยายตัวได้ในเกือบทุกภูมิภาค ยกเว้นภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ขณะที่ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแนวสูงและอาคารพาณิชย์โดยรวมลดลง ยกเว้นตลาดคอนโดมิเนียมระดับบน (ราคาสูงกว่า 5 ล้านบาท) ตามแนวรถไฟฟ้า และพื้นที่ใจกลางเมืองในกรุงเทพฯ ที่ยังขยายตัวได้สะท้อนจากผู้ประกอบการมีแผนเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งเตรียมซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการตามแนวรถไฟฟ้าไว้ล่วงหน้า ส่วนคอนโดมิเนียมในต่างจังหวัดยังมีสต็อกที่รอขายอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งคาดว่าจะต้องใช้เวลาอีกสักกระยะในการระบายด้านการปล่อยสินเชื่อ สถาบันการเงินยังคงมีมติระงับการให้สินเชื่ออสังหาฯ (Post-finance) โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าระดับกลางถึงล่าง ซึ่งถือเป็นอุปสรรคสำคัญที่ทำให้สต็อกของที่อยู่อาศัยระบายได้ช้าลง สำหรับแนวโน้มในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 ผู้ประกอบการส่วนใหญ่คาดว่าภาวะตลาดอสังหาฯ น่าจะไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสที่ 2 มากนัก **H**

ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนเมษายน-สิงหาคม 2560



26 เมษายน 2560
คุณอชิป พิฆานนท์ และคุณประสงค์ เออาฟาร์ เข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญสมาชิกสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย จัดโดยสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ณ โรงแรมดุสิตธานี กรุงเทพฯ



2 พฤษภาคม 2560
คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นโครงการ "การศึกษาคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย ปี 2560-2570" จัดโดยกระทรวงมหาดไทย ณ โรงแรมเดอะแกรนด์ โฟร์วิงส์ คอนเวนชัน กรุงเทพฯ

9 พฤษภาคม 2560
คุณอชิป พิฆานนท์ และคุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมโครงการจัดทำคำมาตรฐานและกำหนดแนวทางการศึกษาผลกระทบด้านการจราจรและขนส่งเพื่อการผังเมืองสำหรับการพัฒนาประเทศไทย จัดโดย สำนักวิศวกรรมผังเมือง กรมโยธาธิการและผังเมือง ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน พระราม 9 กรุงเทพฯ



15 พฤษภาคม 2560
คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้ และคุณวรัทภาพ แพทยานันท์ เข้าร่วมประชุมทบทวนและปรับปรุงหลักเกณฑ์การประกวดสมาคมการค้าดีเด่น ประจำปี 2560 จัดโดย กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์



18 พฤษภาคม 2560
คุณวสันต์ เคียงศิริ และคุณสุนทร สภาพร เข้าร่วมประชุมวิพากษ์ (ร่าง) ยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (2560-2579) จัดโดยกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

23 พฤษภาคม 2560

คุณสุภาภรณ์ ปุสสะนาถ เข้าร่วมการสัมมนาวิชาการเรื่องสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคใต้ปี 2559 จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ โรงแรมพูลแมน กรุงเทพฯ แกรนด์ สุขุมวิท

29 พฤษภาคม 2560

คุณอชิป พิฆานนท์ เข้าร่วมการประชุมหารือเกี่ยวกับพระราชกำหนดการบริหารจัดการการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ... จัดโดยสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ณ อาคารสารธาณี 2



31 พฤษภาคม 2560

คุณอิสระ บุญยัง, คุณอานะวัฒน์ นาวิธรรม, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณวิชุดา ใจเที่ยง และคุณสารินี พิศาลคุณากิจ เข้าร่วมงานสัมมนา "การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้กรอบ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง" จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ โรงแรมพูลแมน กรุงเทพฯ แกรนด์ สุขุมวิท

7 มิถุนายน 2560

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 3 จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ อาคาร 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์



29 มิถุนายน 2560

ผศ.อัศวิน พิษณุโยธิน เข้าร่วมประชุมโครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) เจ้างที่ปรึกษากำหนดมาตรการทางผังเมืองที่เหมาะสมในพื้นที่อนุรักษ์ขนบทและเกษตรกรรมของกรุงเทพมหานคร) เขตตลิ่งชัน ทวีวัฒนา บางแค และภาษีเจริญ จัดโดยสำนักงานผังเมือง ณ โรงแรมรอยัล ซิตี้ กรุงเทพฯ



18 มิถุนายน 2560

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ร่วมเป็นเจ้าภาพนำเพ็ญกุศลถวายพระบรมศพพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช ณ พระที่นั่งดุสิตมหาปราสาท และร่วมสักการบูชาศาลหลักเมือง ณ ศาลหลักเมือง กรุงเทพฯ



23 มิถุนายน 2560

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้ เข้าร่วมประชุมเชิงปฏิบัติการเรื่อง "แนวทางการบริหารจัดการของเสียอันตรายจากชุมชนสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น" จัดโดยกรมควบคุมมลพิษ ณ โรงแรมรามามา การ์เด็นส์



27 มิถุนายน 2560

คุณอชิป พิฆานนท์ เข้าร่วมการประชุมรับฟังความคิดเห็นโครงการวางและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) สำหรับระบบการจัดการโลจิสติกส์ในพื้นที่ กทม. จัดโดยสำนักงานผังเมือง ณ โรงแรมเซ็นจูรี่ พาร์ค

29 มิถุนายน 2560

คุณอชิป พิฆานนท์ และคุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลฯ จัดโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



30 มิถุนายน 2560

ผศ.อัศวิน พิษณุโยธิน และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมโครงการกำหนดมาตรการทางผังเมืองที่เหมาะสมในพื้นที่อนุรักษ์ขนบทและเกษตรกรรมของกรุงเทพมหานคร เขตบางขุนเทียน จัดโดยสำนักงานผังเมือง ณ โรงแรมพาร์ค วิลเลจ พระราม 2



ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ประจำเดือนเมษายน-สิงหาคม 2560



30 มิถุนายน 2560

คุณอธิป พีชานนท์ และคุณประสงค์ เอภาพาร์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการแรงงานและพัฒนาฝีมือแรงงาน จัดโดยสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

4 กรกฎาคม 2560

คุณอธิป พีชานนท์ คุณประสงค์ เอภาพาร์ ผศ.อัศวิน พิชญโยธิน และคุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมรับฟังความคิดเห็นโครงการร่างและจัดทำผังเมืองรวมกรุงเทพฯ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) จัดโดยสำนักผังเมือง ณ สโมสรสปอร์ต ซอยรามคำแหง 190/1 กรุงเทพฯ

5 กรกฎาคม 2560

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง และคุณวรัทภพ แพทยานันท์ ร่วมกิจกรรมการประกวดสมาคมการค้าดีเด่นประจำปี 2560 จัดโดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ณ โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ

6 กรกฎาคม 2560

คุณวรัทภพ แพทยานันท์, คุณสมนึก ต้นชเทอดธรรม และคุณชูรัชฎ์ ฆาครกุล ร่วมเปิดตัวโชว์รูม Kohler Experience Center (KEC) จัดโดย DP Ceramic ณ ดิกร Noble Remix ซอยสุขุมวิท 36 กรุงเทพฯ



11 กรกฎาคม 2560

คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง, คุณวรัทภพ แพทยานันท์ เข้าร่วมงานเปิดตัว Property Tech "Baania" จัดโดย บจ.บาเนีย (ประเทศไทย) ณ โรงแรมโซฟิเทล แบงค็อก สิลม



12 กรกฎาคม 2560

คุณอิสระ บุญยั้ง เข้าร่วมประชุมหารือแนวทางการดำเนินงาน พ.ร.ก.แรงงานต่างด้าว จัดโดยกระทรวงแรงงาน ณ กระทรวงแรงงาน

13 กรกฎาคม 2560

คุณวรัทภพ แพทยานันท์ เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 37 ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน พระราม 9 กรุงเทพฯ



13 กรกฎาคม 2560

คุณอธิป พีชานนท์, คุณสัมมา คีตสิน, คุณวสันต์ เคียงศิริ และคุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแห่ง ร่วมงานสัมมนาอบรมหลักสูตร "พลังเครือข่ายสมาคมธุรกิจการค้า" (The Power of Networking) จัดโดยสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ณ โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน พระราม 9



20 กรกฎาคม 2560

คุณอธิป พีชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร์ และคุณวรัทภพ แพทยานันท์ เข้าร่วมสัมมนาระดมความคิดเห็นต่อ (ร่าง) ยุทธศาสตร์การขับเคลื่อนการจัดการพื้นที่สีเขียวอย่างยั่งยืน จัดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ณ โรงแรมเดอะทวิน ทาวเวอร์



2 สิงหาคม 2560

คุณวิษุตา ใจเที่ยง เข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการตัดสินใจการประกวดบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นปี 2560 จัดโดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน ณ กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน



7 สิงหาคม 2560

คุณอธิป พีชานนท์ ให้สื่อสัมภาษณ์การจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 37 ณ โรงแรมดิ เอ็มเมอรัลด์

9 สิงหาคม 2560

คุณอธิป พีชานนท์ และคุณประสงค์ เอภาพาร์ ร่วมประชุมเพื่อพิจารณาดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการบริหารจัดการการทำงานของคนต่างด้าว จัดโดยสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

11 สิงหาคม 2560

คุณอธิป พีชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร์ และคุณอิสระ บุญยั้ง เข้าพบคุณอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์ เพื่อร่วมบริจาคเงินช่วยเหลือน้ำท่วม ณ กระทรวงการคลัง



16 สิงหาคม 2560

คุณอธิป พีชานนท์ ได้รับมอบโล่เกียรตินิยมจากหนังสือพิมพ์ตลาดวิเคราะห์ ประเภทผู้บริหารดีเด่นปี 2560 โดยมีพลอากาศเอก ดร.ประจิน จั่นตอง รองนายกรัฐมนตรีเป็นผู้มอบรางวัล จัดโดยหนังสือพิมพ์ตลาดวิเคราะห์ ณ โรงแรมดิ เอ็มเมอรัลด์



17 สิงหาคม 2560

คุณสุนทร สถาพร คุณสมนึก ต้นชเทอดธรรม และคุณวรัทภพ แพทยานันท์ เข้าร่วมพิธีเปิดงานรับสร้างบ้านและวัสดุ Home Builder & Materials Expo 2017 จัดโดยสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

21 สิงหาคม 2560

คุณอธิป พีชานนท์, คุณประสงค์ เอภาพาร์ และคุณพัลลภ กฤตยานวัช เข้าร่วมโครงการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำร่องการสำรวจและเตรียมความพร้อมในการประเมินภาษีตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ... ณ โรงแรม S31 สุขุมวิท กรุงเทพฯ



29 สิงหาคม 2560

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร และสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ร่วมจัดงานสัมมนาวิชาการ เรื่อง เจาะลึกภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ณ โรงแรมดิ เอ็มเมอรัลด์

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดตั้งเพื่ออะไร



Q: นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดตั้งเพื่ออะไร การดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร?

A: นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นรูปแบบของการจัดการหมู่บ้านอย่างหนึ่งที่หมู่บ้านจัดสรรสามารถเลือกจัดตั้งได้ตามความใน พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในหมวดที่ 4 โดยจัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางจากผู้พัฒนาโครงการ (ผู้จัดสรรที่ดิน) และเพื่อทำหน้าที่การจัดการและดูแลรักษาสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงการจัดให้มีบริการสาธารณะหรือบริการส่วนกลางที่เป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมและสมาชิกของหมู่บ้าน โดยการขออนุญาตเพื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ ต้องได้รับมติเห็นชอบเกินกว่ากึ่งหนึ่งของเจ้าของบ้าน

ผลจากการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้าน

- ผู้จัดสรรที่ดินโอนมอบสาธารณูปโภคส่วนกลางและเงินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านที่จัดตั้งขึ้นมา พร้อมกับพันธะในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง
- เจ้าของบ้านทุกคนในหมู่บ้านมีสถานะเป็นสมาชิกหมู่บ้าน
- การจัดการและดูแลรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง และการจัดให้มีการบริการสาธารณะ
- มีข้อบังคับและข้อกำหนดของหมู่บ้านเพื่อให้สมาชิกหมู่บ้านถือปฏิบัติตาม ครอบคลุมถึงการจัดเก็บค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ระเบียบการใช้สาธารณูปโภคส่วนกลาง ระเบียบการอยู่อาศัยและบทปรับต่างๆ

- การจัดให้มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และมีการจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านเพื่อดำเนินการ

- มีการประชุมใหญ่สมาชิก เพื่อร่วมกันกำกับกิจการและการอยู่อาศัยร่วมกันในนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยทั่วไปนิติบุคคลหมู่บ้านมีพันธกิจสำคัญคือการดูแลรักษาสภาพสาธารณูปโภคส่วนกลางให้คงสภาพที่ดีและปลอดภัย และจัดให้มีบริการสาธารณะตามความจำเป็นและเหมาะสมตามความต้องการของสมาชิก ซึ่งประกอบด้วย 3 กลุ่มงานหลัก ได้แก่ งานจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง, งานภารกิจนิติบุคคลหมู่บ้าน และงานกิจกรรมสมาชิกและหมู่บ้าน และเป็นกลไกหลักใน “การจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางและบริการส่วนรวม การดูแลความเรียบร้อยและรักษาระเบียบ และดูแลกิจการและการดำเนินการต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ และคงรักษาหรือเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินให้แก่นิติบุคคลฯ และสมาชิกหมู่บ้าน” ด้วยการประสานประโยชน์ตามความเห็นชอบของหมู่สมาชิกผ่านทางที่ประชุมใหญ่

ทั้งนี้ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเพียงรูปแบบหนึ่งของการจัดตั้งองค์กรเพื่อจัดการและดูแลรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางของหมู่บ้าน รวมถึงการจัดให้มีการบริการหรือดำเนินการที่จำเป็นเท่านั้น แต่ละหมู่บ้านสามารถเลือกรูปการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นก็ได้ ขึ้นอยู่กับความพร้อมและความเห็นชอบของเสียงส่วนใหญ่ของเจ้าของบ้าน H

ที่มา : นิตยสารโฮมบายเออร์ไกด์