

บทคัดย่อ

หัวข้อวิจัย	โครงการศึกษาภาษีกำไรส่วนเกิน: ภาษีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์	
คณะผู้วิจัย	รศ.ดร.อดิสร อิศรางกูร ณ อยุธยา	หัวหน้าโครงการ
	นางทิพวัลย์ แก้วมีศรี	นักวิจัย
	นางสาวปริญญารัตน์ เลี้ยงเจริญ	นักวิจัย
	นางสาวกาญจนา ย่าเสน	นักวิจัย
	นายประมณฑ์ กาญจนพิมลกุล	นักวิจัย
	นายมานัส ฉั่วสวัสดิ์	ที่ปรึกษาโครงการ*
หน่วยงาน	สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย *อดีตที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน	
ปี พ.ศ.	2562	

การศึกษานี้เป็นการศึกษารูปแบบภาษีที่ดินของประเทศไทยที่เป็นภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางการค้าหรือหากำไรเฉพาะในกรณีของบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล และผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในประเทศไทย รวมถึงการศึกษาตัวอย่างของรูปแบบการเก็บภาษีกำไรส่วนเกิน หรือ Capital Gains Tax ซึ่งถูกใช้กันอย่างแพร่หลายในต่างประเทศ โดยมีจุดประสงค์เพื่อตรวจสอบผลตอบแทนทางเศรษฐกิจต่อเงินลงทุนที่แท้จริงและเงินภาษีที่ผู้ได้รับผลตอบแทนต้องรับผิดชอบ

ผลการศึกษา พบว่า ภาษีเงินได้จากการซื้อขายที่ดินมีการคำนวณที่ขัดกับหลักการภาษีเงินได้ทั่วไปและสร้างความไม่เป็นธรรมในการทำธุรกรรมที่ดิน ส่วนภาษีธุรกิจเฉพาะได้ส่งสัญญาณที่ขัดแย้งกับภาษีเงินได้คือส่งเสริมให้เจ้าของที่ดินต้องการถือครองที่ดินไว้นานขึ้น ในทางตรงกันข้ามภาษีเงินได้ถ้าถือครองไว้นานขึ้นก็ต้องเสียภาษีแพงมากขึ้น ดังนั้น การส่งสัญญาณทางโครงสร้างภาษีที่ไม่ชัดเจนอาจจะสร้างความสับสนให้กับผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์ได้ นอกจากนี้ ผลจากการวิเคราะห์การเก็บภาษีที่ดินในปัจจุบันเปรียบเทียบกับภาษีกำไรส่วนเกินจากตัวอย่างการซื้อขายที่ดินจำนวน 439 แปลง ในเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร พบว่า มีเจ้าของที่ดินจำนวนมากที่ต้องเสียภาษีที่ดินให้กับรัฐทั้ง ๆ ที่ไม่ได้กำไรจากการซื้อขายที่ดิน ในทางตรงกันข้ามมีเจ้าของที่ดินบางกลุ่มที่ทำการซื้อขายที่ดินแล้วมีกำไรเป็นจำนวนมากแต่ก็ได้เสียภาษีให้กับรัฐมากเท่าที่ควร การศึกษานี้ จึงเสนอให้ควรเปลี่ยนจากการใช้ภาษีที่ดินมาเป็นการใช้ภาษีกำไรส่วนเกิน (Capital Gains Tax) โดยมีกระทรวงการคลังเป็นหน่วยงานหลักที่รับผิดชอบในการจัดทำแนวทางการดำเนินการ ซึ่งภาษีกำไรส่วนเกินจะทำให้การซื้อขายที่ดินมีความเป็นธรรมมากขึ้นและทำให้การใช้ประโยชน์ที่ดินมีประสิทธิภาพมากขึ้น

Abstract

Project Title	Capital Gains Tax: Land Transaction Tax	
Researcher	1. Dr.Adis Israngkura	Project Director
	2. Mrs.Thippawan Keawmesri	Researcher
	3. Ms.Prinyarat Leangcharoen	Researcher
	4. Ms.Kanjana Yasen	Researcher
	5. Mr.Pramon Karnchanapimonkul	Researcher
	6. Mr.Manus Chuasawat	Advisor*
Organization	Thailand Development Research Institute *Former Advisor on Performance Efficiency of Department of Lands	
Year	2019	

This study looks into the concept of capital gains tax that is used widely in many countries in the attempt to capture the economic returns to capital and hence the tax obligation that the owners of capital have. This study focuses on land tax structure that is used in Thailand and argues that Thailand land tax system should adopt the capital gains tax approach as is applied in many countries. By using a sample of 439 plots of land in Chatuchak District, Bangkok the study finds that too many landowners paid too much land taxes to the government when compared to the actual returns they received from land transactions. On the other hand, the study also finds that some landowners under-paid their land taxes. This study suggests that the Ministry of Finance should put together a road map of replacing the current land tax system in Thailand with the newly designed capital gains tax. This capital gains tax will guarantee more fairness in land transaction as well as help gearing Thailand towards improve land use efficiency.