

พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเริ่มใช้ปี 2020 มุมมองเป็นกลาง

In the news:

วานนี้ (12 มี.ค.) ราชกิจจานุเบกษา เผยแพร่ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บังคับใช้ 1 ม.ค. 2020 เป็นต้นไป โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อเกษตรกรรม

กำหนดเพดานจัดเก็บ 0.15% และต่ำสุด 0.01% หากมูลค่าไม่เกิน 75 ล้านบาท
ขณะที่ได้รับยกเว้น หากมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท และยกเว้น 3 ปีแรกในทุกระดับราคา

2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อที่อยู่อาศัย

กำหนดเพดานจัดเก็บ 0.3% และต่ำสุด 0.02% หากมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท
ขณะที่ได้รับยกเว้น หากมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท กรณีเป็นเจ้าของและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน และยกเว้นมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท กรณีเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่เป็นเจ้าของที่ดิน

3. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์นอกเหนือจากข้อ 1,2 หรือเพื่อพาณิชย์

กำหนดเพดานจัดเก็บ 1.2% และต่ำสุด 0.3% หากมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท

4. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า

กำหนดเก็บภาษีต่ำสุด 0.3% หากไม่พัฒนา 3 ปีติดต่อกัน เก็บเพิ่ม 0.3% โดยมีเพดานภาษีรวม 3%

มุมมองเป็นกลางกับผลกระทบต่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์

สรุปผลกระทบจากพ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- มุมมองเป็นบวก ต่อการลดการเก็งกำไรของราคาที่ดิน ซึ่งจะช่วยหนุนความสามารถทำกำไรในอนาคต รวมถึงมีทางเลือกในการหาทำเลใหม่ๆ มาพัฒนาโครงการมากขึ้น
- มุมมองเป็นกลาง แม้การจับเก็บภาษีที่ดินรกร้างว่างเปล่ามีเพดานจับเก็บที่สูงถึง 3% อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันผู้ประกอบการมักไม่สะสม Land bank ไว้นาน ส่วนใหญ่ซื้อแล้วจะทำโครงการทันที หรือภายใน 1-2 ปี นอกจากนี้ ในแง่ของผลกระทบต่อผู้บริโภค คาดกระทบต่อกำลังซื้อไม่มากนัก เนื่องจากที่ดินของเกษตรกรและที่อยู่อาศัยหลังหลักมีกรณีที่ได้รับการยกเว้น
- มุมมองค่อนข้างลบ ในด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น จากที่ดินระหว่างก่อสร้าง และสต็อกสร้างเสร็จพร้อมขาย (Inventory) ที่ถูกเก็บภาษีในลักษณะเชิงพาณิชย์ อย่างไรก็ตาม เราคาดว่าผู้ประกอบการสามารถผลักภาระไปยังผู้บริโภค โดยการปรับขึ้นราคาขายได้ รวมถึงพ.ร.บ.มีการบรรเทากรณีภาษีใหม่สูงกว่าภาษีเดิม ใน 3 ปีแรก โดยปีที่ 1 จ่ายเพิ่ม 25%, ปีที่ 2 จ่ายเพิ่ม 50% และปีที่ 3 จ่ายเพิ่ม 75%

คำแนะนำการลงทุน Neutral และเลือก Top Pick คือ SPALI และ QH

ราคาหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ขึ้นเฉลี่ย +9% YTD Outperform SET ที่ +4% สะท้อนงบ 4Q18 ที่ออกมาดี และการจ่ายปันผลที่สูงไปแล้ว ขณะที่ความเสี่ยงจากผลกระทบของเกณฑ์ LTV ใหม่ที่เริ่มบังคับใช้วันที่ 1 เม.ย. นี้ จะเป็นประเด็นจำกัดการปรับขึ้นของราคาหุ้น ซึ่งต้องติดตาม Sentiment และยอดขายของการเปิดตัวโครงการใหม่ต่อไป แต่หากมีผลน้อยกว่าคาดจะเป็น Key Catalyst ทั้งนี้ เราคงให้คำแนะนำการลงทุนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เป็น "เท่ากับตลาด" และเลือก SPALI (ราคาเหมาะสม 22.50 บาท) และ QH (ราคาเหมาะสม 3.70 บาท) เป็น Top Pick ของกลุ่ม เนื่องจากเน้นความต้องการอยู่อาศัยจริง, พอร์ตกระจายความเสี่ยงได้ดี และได้รับผลกระทบจากเกณฑ์รทบใหม่จำกัด

Analyst: Jitra Amornithum
Register No.: 014530
Assistant Analyst:
Thanyatom Songwutti
E-mail: : jitra.a@fnsyrus.com
Tel. 0 2646 9966
www.fnsyrus.com
FB FINANSIA SYRUS SECURITIES
Line @finansia



(Bt)	Rating	Price (Bt)	End-19	P/E(x)		P/BV(x)		Dividend yield (%)	
		12 Mar 19	target	2019E	2020E	2019E	2020E	2019E	2020E
AP	Buy	6.70	8.20	6.2	5.8	0.8	0.7	5.4	5.7
LH	Buy	10.60	13.00	12.6	11.5	2.3	2.1	6.6	7.1
LPN	Hold	6.65	8.00	6.6	6.1	0.7	0.7	9.6	9.9
ORI	Buy	7.25	10.10	5.9	2.5	1.9	1.6	7.2	7.7
PSH	Hold	17.90	19.00	6.8	6.4	0.9	0.9	7.9	8.0
QH	Buy	2.94	3.70	8.0	7.6	1.0	1.0	6.8	7.5
SC	Buy	3.02	3.70	6.4	6.0	0.7	0.7	6.0	6.3
SIRI	Hold	1.38	1.50	7.6	6.8	0.6	0.6	8.0	8.7
SPALI	Buy	18.70	22.50	6.8	6.4	1.1	1.0	5.5	5.8
Sector				8.5	7.9	1.3	1.0	7.0	7.4

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่

999/9 อาคารดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 18, 25
ถ.พระราม 1 แขวงปทุมวัน
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร

สำนักงานไทยซัมมิท ทาวเวอร์

(สายงานสนับสนุน) 1768
อาคารไทยซัมมิท ทาวเวอร์ ชั้น 5, 31
ถ.เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา อัลมาลิงค์

25 อาคารอัลมาลิงค์ ชั้น 9,14,15
ช.ชิดลม ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา อัมรินทร์ ทาวเวอร์

496/502 อาคารอัมรินทร์ ทาวเวอร์
ชั้น 20 ถ.เพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา เซ็นทรัลพลาซ่า 1

7/129-221 อาคารเซ็นทรัล พลาซ่า
ทาวเวอร์ ชั้นที่ 16 ห้อง 2160/1
ถ.บรมราชชนนี แขวง อรุณอมรินทร์
เขต บางกอกน้อย จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา บางกระบือ

3105 อาคารเอ็นมาร์ค ชั้น 3
ห้องเลขที่ A3R02 ถ.ลาดพร้าว
แขวงคลองจั่น เขตบางกระบือ
จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา บางนา

589 หมู่ 12 อาคารชุดทาวเวอร์ 1
ออฟฟิศ ชั้น 19 ห้องเลขที่ 589/105
(เดิม 1093/105)
ถ.บางนา-ตราด(กม.3) แขวงบางนา
เขตบางนา จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา ลินธอร์ 1

130-132 อาคารลินธอร์ ทาวเวอร์ 1
ชั้น 2 ถ.วิฑู แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา เคียนหงวน (ลินธอร์ 2)

140/1 อาคารเคียนหงวน 2 ชั้น 18
ถ.วิฑู แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา ลินธอร์ 3

130-132 อาคารลินธอร์ ทาวเวอร์ 3
ชั้น 19 ถ.วิฑู แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา ลาดพร้าว

555 อาคารราสา ทาวเวอร์ 2
ยูนิค 1106 ชั้น 11 ถ.พหลโยธิน
แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา ประชาชื่น

105/1 อาคารบี ชั้น 4
ถ.เทศบาลสงเคราะห์ แขวงลาดยาว
เขตจตุจักร จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา รัชชิต

1/832 ชั้น 2, 2.5, 3 หมู่ 17
ต.คูคต อ.ลำลูกกา
จ.ปทุมธานี

สาขา อับดุลราฮิม

990 อาคารอับดุลราฮิมเพลส ชั้น 12
ห้อง 1210 ถ.พระราม 4 แขวงสีลม
เขตบางรัก จ.กรุงเทพมหานคร

สาขา รัตนนิมิตร์

576 ถ.รัตนนิมิตร์
ต.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี
จ.นนทบุรี

สาขา ศรีราชา

135/99 (ตึกคอม ชั้น G) ถนนสุขุมวิท
ต.ศรีราชา อ.ศรีราชา
จ.ชลบุรี

สาขา ขอนแก่น 1

311/16 ชั้น 2 ถ.กลางเมือง
ต.ในเมือง อ.เมืองขอนแก่น
จ.ขอนแก่น

สาขา ขอนแก่น 2

เลขที่ 26/9 หมู่ที่ 7 ชั้น 2
ถ.ศรีจันทร์ใหม่
ต.ในเมือง
อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น

สาขา ขอนแก่น 3

311/1
ถ.กลางเมือง (ฝั่งริมฝั่ง)
ต.ในเมือง
อ.เมืองขอนแก่น จ.ขอนแก่น

สาขา อุดรธานี

197/29, 213/3
ถ.อุดรธานี ต.หมากแข้ง
อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี

สาขา เชียงใหม่ 1

308
หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์
ถ.ช้างคลาน ต.ช้างคลาน
อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่

สาขา เชียงใหม่ 2

310
หมู่บ้านเชียงใหม่แลนด์
ถ.ช้างคลาน ต.ช้างคลาน
อ.เมือง จ.เชียงใหม่

สาขา เชียงใหม่ 3

อาคารมะลิเพลส 32/4 หมู่ที่ 2 ชั้น 1
ห้อง B1-1, B1-2
ต.แม่เหียะ อ.เมืองเชียงใหม่
เชียงใหม่

สาขา เชียงราย

353/15 หมู่ 4 ต.ริมกก
อ.เมืองเชียงราย จ.เชียงราย

สาขา แม่สาย

119 หมู่ 10 ต.แม่สาย
อ.แม่สาย จ.เชียงราย

สาขา นครราชสีมา

1242/2 ห้อง A3 ชั้น 7
สำนักงานเดอะมอลล์ นครราชสีมา
ถ.มิตรภาพ ต.ในเมือง
อ.เมืองนครราชสีมา จ.นครราชสีมา

สาขา สมุทรสาคร

813/30 ถ.นรสิงห์
ต.มหาชัย อ.เมืองสมุทรสาคร
จ.สมุทรสาคร

สาขา ภูเก็ต

22/18
ถ.หลวงพ่อวัดฉลอง
ต.ตลาดใหญ่ อ.เมืองภูเก็ต
จ.ภูเก็ต

สาขา หาดใหญ่ 1

200/221, 200/223
อาคารจุลดิศ หาดใหญ่พลาซ่า ชั้น2
ถ.นิพัทธ์อุทิศ 3 ต.หาดใหญ่
อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา

สาขา หาดใหญ่ 2

106 ชั้นลอย ถ.ประชาธิปไตย
ต.หาดใหญ่ อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา

สาขา หาดใหญ่ 3

200/222, 200/224, 200/226
อาคารจุลดิศ หาดใหญ่พลาซ่า ชั้น2
ถ.นิพัทธ์อุทิศ 3 ต.หาดใหญ่
อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา

สาขา ตรัง

59/28 ถ.ห้วยยอด ต.ทับเที่ยง
อ.เมืองตรัง จ.ตรัง

สาขา สุราษฎร์ธานี

173/83-84 หมู่ 1 ถ.วัดโพธิ์-บางใหญ่
ต.มะขามเตี้ย อ.เมืองสุราษฎร์ธานี
จ.สุราษฎร์ธานี

สาขา ปัตตานี

300/69-70 หมู่ 4 ต.รุดมมิลล์
อ.เมือง จ.ปัตตานี

คำนิยามของคำแนะนำการลงทุน

BUY	"ซื้อ" เนื่องจากราคาปัจจุบัน ต่ำกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทน 10%
HOLD	"ถือ" เนื่องจากราคาปัจจุบัน ต่ำกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทน 0% - 10%
SELL	"ขาย" เนื่องจากราคาปัจจุบัน สูงกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน
TRADING BUY	"ซื้อเก็งกำไรระยะสั้น" เนื่องจากมีประเด็นที่มีผลบวกต่อราคาหุ้นในระยะสั้น แม้ว่าราคาปัจจุบันจะสูงกว่ามูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน
OVERWEIGHT	"ลงทุนมากกว่าตลาด" เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ สูงกว่า ตลาด
NEUTRAL	"ลงทุนเท่ากับตลาด" เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ เท่ากับ ตลาด
UNDERWEIGHT	"ลงทุนน้อยกว่าตลาด" เนื่องจากคาดหวังผลตอบแทนที่ ต่ำกว่า ตลาด

หมายเหตุ : ผลตอบแทนที่คาดหวังอาจเปลี่ยนแปลงตามความเสี่ยงของตลาดที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงในขณะนั้น

DISCLAIMER: รายงานฉบับนี้จัดทำโดยบริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) "บริษัท" ข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูล ที่เชื่อว่าหรือควรเชื่อว่ามีที่น่าเชื่อถือ และ/หรือมีความถูกต้อง อย่างไรก็ตามบริษัทไม่รับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าว ข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ใน รายงานฉบับนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า บริษัทไม่มีความประสงค์ที่จะชักจูงหรือชี้ชวนให้ผู้ลงทุน ลงทุนซื้อหรือ ขายหลักทรัพย์ตามที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งบริษัทไม่ได้รับประกันผลตอบแทนหรือราคาของหลักทรัพย์ตามที่ปรากฏแต่อย่างใด บริษัทจึงไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูลหรือความเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการตัดสินใจลงทุน

บริษัทขอสงวนลิขสิทธิ์ในข้อมูลและความคิดเห็นที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ห้ามมิให้ผู้อื่นนำข้อมูลและความคิดเห็นในรายงานฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ คัดลอก ตัดแปลง ทำซ้ำ นำออกแสดงหรือเผยแพร่ต่อสาธารณชนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทล่วงหน้า การลงทุนในหลักทรัพย์มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) อาจเป็นผู้ดูแลสภาพคล่อง (Market Maker) และผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ (Derivative Warrants) บนหลักทรัพย์ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ โดยบริษัทฯ อาจจัดทำบทวิเคราะห์ของหลักทรัพย์อ้างอิงดังกล่าวนี้ ดังนั้น นักลงทุนควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนของใบสำคัญแสดงสิทธิ อนุพันธ์ดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน

Thai Institute of Directors Association (IOD) - Corporate Governance Report Rating 2018

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	ความหมาย
100-90		ดีเลิศ
80-89		ดีมาก
70-79		ดี
60-69		ดีพอใช้
50-59		ผ่าน
<50	no logo given	n/a

สัญลักษณ์ N/R หมายถึง “ไม่ปรากฏชื่อในรายงาน CGR”

IOD (IOD Disclaimer)

ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนที่แสดงไว้นี้ เป็นผลที่ได้จากการสำรวจและประเมินข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ("บริษัทจดทะเบียน") เปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอข้อมูลในมุมมองของบุคคลภายนอกต่อมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน อีกทั้งมิได้ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทจดทะเบียนในการประเมิน ดังนั้น ผลสำรวจที่แสดงนี้จึงไม่ได้เป็นการรับรองถึงผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน และไม่ถือเป็นการให้คำแนะนำในการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนหรือคำแนะนำใดๆ ผู้ใช้ข้อมูลจึงควรใช้วิจารณญาณของตนเองในการวิเคราะห์และตัดสินใจในการใช้ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทจดทะเบียนที่แสดงในผลสำรวจนี้

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความครบถ้วนและถูกต้องของผลสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (THAI CAC)

- ข้อมูล CG Score ประจำปี 2561 จาก สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ข้อมูลบริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2561) มี 2 กลุ่ม คือ
 - ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC (Declared)
 - ได้รับการรับรอง CAC (Certified)