



สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย (สกว.)

สัญญาเลขที่ RDG5140022/ 005

งานวิจัยฉบับสมบูรณ์

โครงการศึกษานโยบายภาษีที่ดิน

โดย รศ.ดร.ชมพูนุท โกสลากร เพิ่มพูนวิวัฒน์

มกราคม 2552

ชุดโครงการวิจัย

“ศูนย์ประสานการศึกษานโยบายที่ดิน

(Land Policy Study Forum)”

สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย ฝ่าย 4

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาพัฒนาการของนโยบายภาษีที่ดินของไทยตั้งแต่อดีตจนถึงร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อวิเคราะห์และรวบรวมผลงานวิชาการที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินของไทยและต่างประเทศในเชิงเนื้อหาสาระ และความเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลง โดยพิจารณาเนื้อหาที่เกี่ยวข้องประเด็นหลักๆ เพื่อประมวลผลงานที่ได้มีการศึกษามาแล้ว และจัดทำเป็นสรุปเนื้อหาตามหมวดหมู่ของการวิเคราะห์ รวมทั้งเพื่อศึกษาแนวทางการพัฒนานโยบายภาษีที่ดินในอนาคต โดยทำการศึกษาข้อมูลทางด้านทฤษฎีจากเอกสาร รายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับระบบภาษีที่ดินทั้งในและต่างประเทศ และเอกสารอื่น ที่เกี่ยวข้องมาทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลและทำการเปรียบเทียบเพื่อจัดทำรายงานผลการศึกษา

แนวคิดในการยกเลิกการจัดเก็บภาษี โรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ มาจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันซึ่งในสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็คือมีการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างภาษีที่ให้คิดฐานภาษีจากราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้างที่ติดกับที่ดิน และห้องชุดตามประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนอัตราภาษีให้เป็นอัตราตามมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ และกำหนดอัตราภาษีแตกต่างกันตามประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละท้องที่มีหน้าที่บริหารจัดการเก็บภาษี โรงเรือนและที่ดิน โดยรายได้ที่จัดเก็บได้ทั้งหมดในท้องถิ่นใด ให้เป็นรายได้ของท้องถิ่นนั้น ซึ่งจากการศึกษาเอกสารและงานวิจัยทั้งในและต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดิน พบว่า ส่วนใหญ่มีการสนับสนุนการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินและสนับสนุนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ที่บริหารจัดการเก็บเอง ซึ่งนับว่าเป็นสิ่งจำเป็นในการเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีรายได้ของท้องถิ่น และส่งเสริมความเป็นอิสระทางการคลังขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ดังนั้น น่าจะมีเหตุผลอันสมควรและมีน้ำหนักมากพอในการสนับสนุนให้มีการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งหากผู้จัดเก็บและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พิจารณาหาทางแก้ไขข้อขัดข้องในทางปฏิบัติเพื่อให้เกิดความสะดวกในการจัดเก็บและเป็นระบบแล้ว ประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีอากรของรัฐก็จะเกิดขึ้น นอกจากนี้ยังก่อให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในการกระจายประโยชน์ส่วนเพิ่มที่เกิดแก่ที่ดินจากผลการลงทุนของรัฐ และเป็นโอกาสในการลดความไม่เท่าเทียมกันระหว่างบุคคลอีกด้วย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	i
บทที่ 1 บทนำ	1
หลักการและเหตุผล	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	4
ขอบเขตการศึกษา	4
วิธีดำเนินการ	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
บทที่ 2 การจัดเก็บภาษีที่ดินของประเทศไทย	5
การจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ดินของประเทศไทย	5
ปัญหาการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินของประเทศไทย	14
สาระสำคัญของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	16
งานวิจัยที่เกี่ยวข้องของไทย	17
บทที่ 3 การจัดเก็บภาษีที่ดินของต่างประเทศ	25
ประเทศอินโดนีเซีย	27
ประเทศญี่ปุ่น	32
ประเทศเกาหลีใต้	38
บทที่ 4 แหล่งข้อมูลเกี่ยวกับภาษีที่ดิน	43
ตัวอย่างแหล่งข้อมูลอ้างอิงที่สำคัญในประเทศ	43
ตัวอย่างแหล่งข้อมูลอ้างอิงที่สำคัญในประเทศ	46
บทที่ 5 บทสรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	50
บรรณานุกรม	56

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475	61
ภาคผนวก ข พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534	75
ภาคผนวก ค พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508	83
ภาคผนวก ง สรุปรายละเอียดรูปแบบการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดิน ของต่างประเทศ (10 ประเทศ)	107

บทที่ 1

บทนำ

1. หลักการและเหตุผล

จากการศึกษาแนวความคิดทางเศรษฐศาสตร์เกี่ยวกับการถือครองที่ดินเพื่อให้การใช้ที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุดว่าหมายถึงการใช้ที่ดินที่ทำให้เกิดผลตอบแทน หรือ “ค่าเช่า” สูงสุด แต่การจะใช้ที่ดินในกิจกรรมใดที่จะทำให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดนั้น ย่อมขึ้นอยู่กับที่ตั้งและลักษณะการใช้ที่ดินด้วย ดังนั้น ผู้ที่สามารถจ่ายค่าเช่าที่ดินได้สูงสุดก็คือ ผู้ที่สามารถนำที่ดินแปลงนั้นไปใช้ประโยชน์ โดยที่การใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมใดที่จะทำให้เกิดผลตอบแทนน้อยลงก็ควรจะใช้ที่ดินที่มีศักยภาพลดหลั่นกันไปตามประเภทกิจกรรมนั้น ๆ

ที่ดินเป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่งที่อยู่ภายใต้ระบบภาษีทรัพย์สิน¹ เป็นการจัดเก็บภาษีจากการครอบครองทรัพย์สิน ดังแสดงในภาพที่ 1 ซึ่งระบบภาษีที่จัดเก็บจากการครอบครองทรัพย์สินในประเทศไทยนั้นปัจจุบันแบ่งออกเป็น 2 ประเภทคือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งจัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 และภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งจัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พุทธศักราช 2508 โดยการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้น ใช้ค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นเป็นฐานภาษี ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ใช้ฐานราคาปานกลางของที่ดินปี พ.ศ. 2521 ถึง พ.ศ. 2524 และมีการจัดเก็บในอัตราที่ต่ำมาก

กฎหมายเกี่ยวกับที่ดินมีช่องว่างให้เกิดการลดหย่อนภาษีโดยไม่จำเป็น มีการลดหย่อนสำหรับที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เลี้ยงสัตว์ และยกเว้นสำหรับที่ดินที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินแล้วอีกด้วย ทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงการเสียภาษีได้โดยง่าย เกิดการถือครองเพื่อมุ่งเก็งกำไร ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากการถือครองที่ดิน (unused) หรือใช้ประโยชน์จากที่ดินไม่เต็มที่ (underused) จึงมักมีคำถามตามมาว่า ระบบภาษีที่ดินทั้ง 2 ประเภทข้างต้นมีความเหมาะสมเพียงใด และมีอิทธิพลในการกระตุ้นให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพได้หรือไม่ นักวิชาการได้เสนอให้มีการปรับปรุงภาษีที่ดินมาเป็นระยะเวลาหนึ่งแล้ว เช่น ในการศึกษาของ กรีกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม ใน พ.ศ. 2517 ได้

¹ ระบบภาษีของประเทศไทยส่วนใหญ่ประกอบด้วยภาษีที่เก็บจากฐานภาษี 3 ประเภท คือ ฐานรายได้ ฐานทรัพย์สิน และฐานการบริโภค

เสนอให้มีการคิดอัตราภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีที่ดินใหม่ มูลนิธิสถาบันที่ดิน (2544) ได้มีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงระบบและวิธีการจัดเก็บภาษีที่ดินใหม่ จากเดิมที่จัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ มาเป็นการจัดเก็บภาษีที่ดินในอัตราก้าวหน้าตามขนาดการถือครอง และ อานันท์ กาญจนพันธุ์ (2546) ได้เสนอว่ารัฐบาลควรสร้างมาตรการป้องกันการถือครองที่ดินของนายทุนขึ้นมา 3 ด้าน การจัดเก็บภาษีที่ดินในอัตราก้าวหน้า การออกโฉนดตามสิทธิชุมชน และการจัดตั้งองค์กรภาคประชาสังคม ขึ้นมาตรวจสอบการใช้ที่ดิน โดยการจัดเก็บภาษีที่ดินในอัตราก้าวหน้า ควรจัดเก็บในที่ดินที่มีโฉนด แต่ไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์จำนวน 30 ล้านไร่ทั่วประเทศ ในอัตราก้าวหน้า 1% ของราคาประเมิน จากเดิมที่จัดเก็บในอัตรา 0.0095% ซึ่งถือว่าน้อยมาก



ภาพที่ 1: ประเภทของระบบภาษีทรัพย์สิน

นอกจากนี้ ยังมีการศึกษาของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยตรงคือ กระทรวงการคลัง โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ได้ทำการศึกษาถึงเหตุผลและความจำเป็นในการปรับปรุงภาษีที่ดินทั้งสองประเภทดังกล่าวมาโดยตลอด มีการศึกษาให้รวมภาษีโรงเรือนและที่ดินกับภาษีบำรุงท้องที่ แล้วกร่างเป็น พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้มีการจัดเก็บภาษีจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และปรับปรุงวิธีการจัดเก็บภาษีใหม่ จากเดิมที่ภาษีโรงเรือนและที่ดินใช้ค่าเช่ารายปีของทรัพย์สินเป็นฐานภาษี ซึ่งซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ ขณะที่ภาษีบำรุงท้องที่จัดเก็บโดยใช้ราคาปานกลางของที่ดินเป็นฐานภาษี โดยได้เสนอร่างพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ดังกล่าวให้แก่คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2541 ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติในหลักการร่างพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. จากนั้นได้ส่งให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาปรับปรุงใช้ชื่อกฎหมายใหม่เป็น “พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.” และได้มีการปรับปรุง ทบทวนร่างพระราชบัญญัติฯ มาอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ภายใต้หลักการสำคัญคือ เพื่อให้ระบบการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับที่ดินมีประสิทธิภาพ และความเป็นธรรมมากขึ้น มีกระบวนการจัดเก็บภาษีที่มีลักษณะของการกระจายอำนาจการจัดเก็บภาษีให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และมีระบบการตรวจสอบและการประเมินภาษีของเจ้าหน้าที่ของรัฐ รวมทั้งเป็นเครื่องมือทางเศรษฐกิจในการกระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างเต็มที่ ซึ่งหากพระราชบัญญัติฯ กฎหมายใหม่ประกาศใช้ จะทำให้รัฐมีรายได้จากการจัดเก็บภาษีเพิ่มขึ้นอีก 6 หมื่นล้านบาทต่อปี เป็นอย่างต่ำ (มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 2551)

ดังนั้น หากได้มีการศึกษาถึงนโยบายภาษีที่ดินของไทยตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน จะทำให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงในด้านการพัฒนาระบบและแนวคิดของภาษีเกี่ยวกับที่ดิน เพื่อเป็นการหาคำตอบของความเหมาะสมและเหตุผลเชิงวิชาการของพัฒนาการทางด้านนโยบายและระบบการจัดเก็บภาษีที่ดิน และเพื่อเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดทิศทางของนโยบายภาษีที่ดินที่ต้องอาศัยการค้นคว้าวิจัยที่มีความลุ่มลึกและต่อเนื่องในอนาคต

2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) เพื่อศึกษาพัฒนาการของนโยบายภาษีที่ดินของไทยตั้งแต่อดีตจนถึงร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- 2) เพื่อวิเคราะห์และรวบรวมผลงานวิชาการที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินของไทยและต่างประเทศในเชิงเนื้อหาสาระ และความเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลง โดยพิจารณาเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับประเด็นหลักๆ เพื่อประมวลผลงานที่ได้มีการศึกษามาแล้ว และจัดทำเป็นสรุปเนื้อหาตามหมวดหมู่ของการวิเคราะห์
- 3) เพื่อศึกษาแนวทางการพัฒนานโยบายภาษีที่ดินในอนาคต

3. ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้จะครอบคลุมถึงการสำรวจข้อมูล เอกสาร บทความ และงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับนโยบายภาษีที่ดินของไทย และประเทศเป้าหมายอื่นอีก 3 ประเทศ คือ ประเทศอินโดนีเซีย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศเกาหลีใต้ โดยมีระยะเวลาดำเนินการรวม 6 เดือน ตั้งแต่สิงหาคม พ.ศ. 2551 – มกราคม พ.ศ. 2552

4. วิธีดำเนินการ

ทำการศึกษาข้อมูลทางด้านทฤษฎีจากเอกสาร รายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับนโยบายภาษีที่ดิน ของประเทศไทยและต่างประเทศประเทศ รวมทั้งศึกษาจากเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมาทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลและทำการเปรียบเทียบเพื่อจัดทำรายงานผลการศึกษา

5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1) ได้ทราบถึงพัฒนาการของนโยบายและระบบภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ดินของไทยในอดีตและปัจจุบัน
- 2) ได้ฐานข้อมูลของงานเขียนทางวิชาการที่เกี่ยวข้องกับนโยบายภาษีที่ดินในไทยและต่างประเทศ
- 3) ได้ทราบทิศทางและความก้าวหน้าของนโยบายภาษีที่ดินเพื่อเป็นแนวทางในการพัฒนาระบบภาษีเกี่ยวกับที่ดินที่จะใช้เป็นเครื่องมือในการเพิ่มประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินในประเทศไทยต่อไป

บทที่ 2

การจัดเก็บภาษีที่ดินของประเทศไทย

2.1 การจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ดินของประเทศไทย

รายได้ของภาครัฐไม่ว่าจะเป็นการจัดเก็บจากส่วนกลาง (รัฐบาล) หรือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นล้วนมีฐานที่มาของแหล่งรายได้จากการเสียภาษีของประชาชน ซึ่งโดยพื้นฐานของหลักการภาษีอากรที่ดี คือ ภาษีอากรควรมีลักษณะของความเป็นธรรม มีความเป็นกลางและมีประสิทธิภาพ บริหารจัดเก็บง่าย รวมทั้งอำนวยความสะดวกและความยืดหยุ่น แต่การจัดเก็บภาษีอากรของประเทศไทยยังมีปัญหาที่เกี่ยวกับโครงสร้างและการบริหารจัดการจัดเก็บอยู่ โดยเฉพาะการจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ซึ่งในปัจจุบันการจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ดินทั้งทางตรงและทางอ้อมประกอบด้วย

2.1.1 ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและภาษีเงินได้นิติบุคคล

2.1.2 ภาษีธุรกิจเฉพาะ

2.1.3 ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

2.1.4 ภาษีบำรุงท้องที่

2.1.5 ค่าธรรมเนียมการโอนและการจํานองที่ดิน

2.1.1 ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและภาษีเงินได้นิติบุคคล

1) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา คือ ภาษีที่จัดเก็บจากบุคคลทั่วไป หรือจากหน่วยภาษีที่มีลักษณะพิเศษ ตามที่กฎหมายกำหนดและมีรายได้เกิดขึ้นตามเกณฑ์ที่กำหนด โดยปกติจัดเก็บเป็นรายปี รายได้ที่เกิดขึ้นในปีใดๆ ผู้มีรายได้มีหน้าที่ต้องนำไปแสดงรายการตนเองตามแบบแสดงรายการภาษีที่กำหนดภายในเดือนมกราคมถึงมีนาคมของปีถัดไป สำหรับผู้มีเงินได้บางกรณีกฎหมายยังกำหนดให้ยื่นแบบฯเสียภาษีตอนครึ่งปีสำหรับรายได้ ที่เกิดขึ้นจริงในช่วงครึ่งปีแรก เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษีที่ต้องชำระและเงินได้บางกรณี กฎหมายกำหนดให้ ผู้จ่ายทำหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่ายจากเงินได้ที่จ่ายบางส่วน เพื่อให้มีการทยอยชำระภาษีขณะที่มีเงินได้เกิดขึ้นอีกด้วย

หลักของการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา คือ จัดเก็บจากเงินได้ทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็น 1) เงินได้ที่ได้มาโดยน้ำพักน้ำแรง (Earned Income) 2) เงินได้ที่ได้มาโดยไม่ต้องใช้น้ำพักน้ำแรง (Unearned Income) หรือ 3) เงินได้อันเกิดจากการลงทุนในทรัพย์สิน (Capital Gains) โดยตามประมวลรัษฎากร แบ่งประเภทเงินได้ที่ต้องเสียภาษีเป็น 8 ประเภท อย่างไรก็ตาม ยังมีเงินได้ บางประเภทที่กฎหมายมีบทกำหนดให้ยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีหรือมีข้อจำกัดในการเสียภาษีไว้โดยเฉพาะ

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเป็นภาษีที่จัดเก็บตามหลักแหล่งที่มาของเงินได้ (Source Rule) กล่าวคือ ให้พิจารณาที่มาของเงินได้ว่าเป็นเงินได้ที่เกิดจากแหล่งในประเทศไทย หรือเกิดจากแหล่งนอกประเทศไทย

เงินได้ที่ต้องเสียภาษี เรียกว่า “เงินได้พึงประเมิน” ทั้งนี้เงินได้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินมีดังนี้

- เงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน
- เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

โดยที่ในกรณีกรณีบุคคลธรรมดาที่มีได้มุงค้าหาทำไรการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์มรดกหรือให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 50 แต่ถ้าอสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล หรือเมืองพัทยา ให้หักเพิ่มได้อีก 200,000 บาท กรณีขายอสังหาริมทรัพย์อื่นให้หักค่าใช้จ่ายตามอัตราที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาเมื่อหักค่าใช้จ่ายแล้วเหลือเป็นเงินได้สุทธิ ให้หารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง(ไม่เกิน 10 ปี) นำผลลัพธ์ที่ได้ไปคำนวณตามอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา แล้วคูณตามจำนวนปีที่ถือครอง ได้เป็นภาษีที่ต้องเสีย ฐานภาษีใช้ราคาประเมินประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีบุคคลธรรมดาที่มุ่งในทางการค้าหรือหาทำไร ให้หักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควร ตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา เหลือเป็นเงินได้สุทธิ นำไปคำนวณภาษีตามบัญชีอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ฐานภาษีใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตารางที่ 1 อัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

เงินได้สุทธิ	ช่วงเงินได้สุทธิ แต่ละชั้น	อัตราภาษี (ร้อยละ)	ภาษีแต่ละชั้น เงินได้สุทธิ	ภาษีสะสม สูงสุดของชั้น
1-80,000	80,000	ได้รับยกเว้น	-	-
80,001-100,000	20,000	5	1,000	1,000
100,001-500,000	400,000	10	40,000	41,000
500,001-1,000,000	500,000	20	100,000	141,000
1,000,001-4,000,000	3,000,000	30	900,000	1,041,000
4,000,001 บาทขึ้นไป		37		

ที่มา: กระทรวงการคลัง สรุปจากประมวลรัษฎากร

2) ภาษีเงินได้นิติบุคคล จัดเป็นภาษีทางตรงประเภทหนึ่ง ผู้มีเงินได้ที่เป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้ โดยมีหลักเกณฑ์ทั่วไปเกี่ยวกับความหมายของเงินได้พึงประเมิน และประเภทเงินได้พึงประเมินเช่นเดียวกับหลักเกณฑ์ของภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ส่วนหลักเกณฑ์อื่นๆ ได้แก่ แหล่งเงินได้ การยกเว้นภาษี และวิธีคำนวณภาษี นั้น มีบทบัญญัติไว้แตกต่างกัน โดยการจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลของไทยในปัจจุบัน กล่าวได้ว่าเป็นการเก็บภาษีเงินได้ 2 ครั้ง ครั้งที่หนึ่งเก็บจากกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการหรือเนื่องจากการประกอบกิจการ ครั้งที่สองเมื่อบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่มีกำไร (และเสียภาษีเงินได้แล้ว) ได้จ่ายเงินปันผลหรือเงินส่วนแบ่งกำไรให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นบุคคลธรรมดา ผู้ถือหุ้นนั้น มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามส่วนที่ตนได้รับอีก แต่จะได้รับเครดิตภาษีเงินได้ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลได้เสียไว้แล้วเป็นบางส่วน

นิติบุคคลที่มีหน้าที่ต้องเสียภาษี ตามประมวลรัษฎากร ได้แก่ บริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา 39 ดังนี้

- บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หรือตามกฎหมายของต่างประเทศ (บริษัทจำกัด / บริษัทมหาชน จำกัด / ห้างหุ้นส่วนจำกัด / ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล)

- กิจการซึ่งดำเนินการเป็นทางการค้าหรือหากำไรโดยรัฐบาลต่างประเทศ องค์การของรัฐบาลต่างประเทศ หรือนิติบุคคลอื่นที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ

- กิจการร่วมค้า ไม่ว่าจะร่วมกันดำเนินการโดยบริษัทกับบริษัท บริษัทกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือระหว่างบริษัทและหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับบุคคลธรรมดา คณะบุคคลที่ไม่ใช่นิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือนิติบุคคลอื่นๆ

- มูลนิธิหรือสมาคมที่ประกอบกิจการซึ่งมีรายได้

ประมวลรัษฎากรกำหนดให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล จำนวนภาษีจากฐานภาษีที่แตกต่างกัน 4 ฐานดังนี้

(1) ฐานกำไรสุทธิ (มาตรา 65) ฐานภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยทั่วไป ได้แก่ ฐานกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการหรือเนื่องจากการประกอบกิจการของบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ตาม**เกณฑ์สิทธิ** (หมายถึง ให้นำรายได้ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด แม้ว่าจะยังไม่ได้รับชำระในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น มารวมคำนวณเป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น และให้นำรายจ่ายทั้งสิ้นที่เกี่ยวกับรายได้นั้น แม้จะยังมิได้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวมคำนวณเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้น) และเนื่องจากประมวลรัษฎากรไม่ได้กำหนดวิธีการเกี่ยวกับการคำนวณกำไรสุทธิเอาไว้ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องอาศัยวิธีการคำนวณตามหลักบัญชีเพื่อกำหนดยอดกำไรสุทธิขึ้น ภายใต้เงื่อนไขในมาตรา 65 ทวิ (รายการที่ให้หักเป็นรายจ่ายได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด) และ 65 ตรี (รายการที่ไม่ให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษี) ทำให้กำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลอาจไม่ตรงกับกำไรสุทธิทางบัญชีของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลได้ ซึ่ง**กรณีนิติบุคคลขายอสังหาริมทรัพย์** ให้หักค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในประมวลรัษฎากร เหลือเป็นกำไรสุทธิที่ต้องเสียภาษีในอัตราร้อยละ 30 ฐานภาษีใช้ราคาขายหรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

(2) ฐานรายได้ก่อนหักรายจ่าย (มาตรา 67 และบัญชีอัตราภาษีเงินได้) การเสียภาษีลักษณะนี้ มีอยู่ 2 กรณี ได้แก่ 1) กรณีรายได้จากกิจการขนส่งคนโดยสาร หรือขนส่งของระหว่างประเทศ ของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ (มาตรา 67) เสียภาษีร้อยละ 3 และ 2) กรณีเป็นรายได้ของมูลนิธิหรือสมาคม (บัญชีอัตราภาษีเงินได้) เสียภาษีร้อยละ 2 หรือ ร้อยละ 10 แล้วแต่ประเภทเงินได้ ซึ่งกรณีมูลนิธิหรือสมาคมขายอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้เสียภาษีร้อยละ 2 ของรายได้ก่อนหักรายจ่ายตามที่กำหนดในประมวลรัษฎากร ฐานภาษีใช้ราคาขายหรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

(3) ฐานเงินได้ที่จ่ายจากหรือในประเทศไทย (มาตรา 70) ผู้มีหน้าที่เสียภาษีในฐานนี้ ได้แก่ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ ที่มีได้ประกอบกิจการในประเทศไทย และได้รับเงินได้พึงประเมินประเภทที่ 2, 3, 4, 5 หรือ 6 ที่จ่ายจากหรือในประเทศไทยการเสียภาษีกรณีนี้กฎหมายให้เสียโดยวิธีหักภาษี คือ ผู้จ่ายเงินได้จะต้องหักภาษีจากเงินได้พึงประเมินที่จ่ายตามวิธีการและอัตราที่กำหนด ไม่ว่าใครจะเป็นผู้จ่ายเงินได้ก็ตาม ภาษีที่หักไว้ในกรณีนี้ถือเป็นภาษีที่เสียเด็ดขาด จึงเสร็จสิ้นเป็นรายครั้งไป

ตารางที่ 2 อัตราภาษีเงินได้

ประเภทที่	ประเภทเงินได้	อัตราภาษี (ร้อยละ)
2	เงินรับจ้างทำงาน เงินตำแหน่ง	15
3	ค่ากู๊ดวิลล์ ค่าลิขสิทธิ์	15
4	ดอกเบี้ย เงินปันผล เงินโบนัส เงินเพิ่ม-ลดทุน เงินจากการโอนหุ้น	10
5	ค่าเช่าทรัพย์สิน	15
6	เงินได้จากวิชาชีพอิสระ	15

ที่มา: กระทรวงการคลัง สรุปจากประมวลรัษฎากร

ถ้าเป็นกรณีการจ่ายเงินได้ให้กับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ในต่างประเทศ ซึ่งเป็นสาขาของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย ผู้จ่ายเงินได้ไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีตามฐานนี้ เพราะผู้รับเงินได้ไม่ใช่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีฐานนี้ แต่อย่างใด

(4) ฐานการจำหน่ายกำไรออกไปนอกประเทศ (มาตรา 70 ทวิ) ผู้มีหน้าที่เสียภาษีฐานนี้ คือบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่จำหน่ายเงินกำไรหรือเงินประเภทอื่นใดที่กันไว้จากกำไรหรือที่ถือได้ว่าเป็นเงินกำไรออกจากประเทศไทย โดยวิธีการเสียภาษีเงินได้ ให้หักภาษีจากจำนวนเงินที่จำหน่ายไป ในอัตราร้อยละ 10

สำหรับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ได้เสียภาษีเงินได้ตามฐานกำไรสุทธิไปแล้ว หากมีการจำหน่ายกำไรที่เหลืออยู่ออกไปนอกประเทศ ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลจากฐานกำไรอีกครั้งหนึ่ง เช่น สาขาส่งกำไรไปให้สำนักงานใหญ่ในต่างประเทศ เป็นต้น แต่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ต้องเสียภาษีจากฐานรายได้ก่อนหักรายจ่ายหรือฐานเงินได้ที่จ่ายจากหรือในประเทศไทยไม่ต้องเสียจากฐานการจำหน่ายกำไรอีกครั้ง แม้จะส่งเงินที่เหลือไปต่างประเทศ

2.1.2 ภาษีธุรกิจเฉพาะ คือ ภาษีที่จัดเก็บจากการประกอบกิจการเฉพาะอย่างแทนภาษีการค้าที่ถูกลบเลิก โดยที่ธุรกิจเฉพาะหมายถึงความรวมถึง การประกอบกิจการธนาคาร ธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กิจการโดยปกติเยี่ยงธนาคารพาณิชย์ กิจการประกันชีวิต โรงรับจำนำ การขายหลักทรัพย์ และธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางการค้าหรือหากำไรไม่ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้มาโดยวิธีใดก็ตาม ทั้งนี้ การโอนอสังหาริมทรัพย์ให้ทายาทโดยธรรมและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมาทางมรดก ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดา คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล และนิติบุคคลอื่นใด ทั้งนี้ การประกอบกิจการใดที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ย่อมไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม

ธุรกิจที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะจะต้องคำนวณเสียภาษี ดังนี้

ภาษีธุรกิจเฉพาะ = ฐานภาษี x อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ (รวมภาษีที่เก็บให้ราชการ ส่วนท้องถิ่นอีกร้อยละ 10 ของอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ)

ตารางที่ 3 อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ

1) ร้อยละ 0.1	สำหรับรายรับจากการประกอบกิจการหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ปัจจุบันยกเว้น)
2) ร้อยละ 2.5	สำหรับรายรับจากการประกอบกิจการรับประกันชีวิต และกิจการโรงรับจำนำ
3) ร้อยละ 3.0	สำหรับรายรับจากการประกอบกิจการเยี่ยงธนาคาร ธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กิจการโดยปกติเยี่ยงธนาคารพาณิชย์ และการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไร

ที่มา: กระทรวงการคลัง สรุปจากประมวลรัษฎากร

ทั้งนี้ ต้องเก็บภาษีเพิ่มส่วนหนึ่งให้ท้องถิ่นในสัดส่วน 1/10 ของอัตราภาษี

2.1.3 ภาษีโรงเรือนและที่ดิน คือ ภาษีที่จัดเก็บจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ให้เช่าหรือเป็นที่ไว้สินค้าหรือประกอบอุตสาหกรรม

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ เจ้าของโรงเรือนและที่ดิน ในกรณีที่ให้ผู้อื่นเช่าโรงเรือน หน้าที่ในการชำระภาษียังคงตกอยู่กับเจ้าของโรงเรือนและที่ดินดังกล่าว ไม่ใช่ผู้เช่า แม้จะได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าว่าให้ผู้เช่าเป็นฝ่ายชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินก็ตาม หากผู้เช่ามิได้ชำระ เจ้าของโรงเรือนซึ่งเป็นผู้ให้เช่ายังคงต้องเป็นผู้รับผิดชอบชำระภาษีดังกล่าว แล้วจึงมาเรียกเงินที่ชำระไปคืนจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าในภายหลัง

ภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้น จะต้องชำระปีละครั้งในอัตราร้อยละ 12.5 ของ "ค่ารายปี" ซึ่ง ค่ารายปี คือ จำนวนเงินซึ่งสมควรจะได้รับหากนำทรัพย์สินที่อยู่ในบังคับของการเสียภาษีออกให้เช่าในปีหนึ่ง ๆ การที่กฎหมายให้คำนวณค่ารายปีจากเงินที่ควรจะได้รับนั้น นอกจากจะมีเจตนาให้ ค่ารายปี หมายถึง ค่าเช่าที่เจ้าของโรงเรือนและที่ดิน

ได้รับแล้ว ยังมีเจตนาที่จะให้ความหมายของคำว่าค่ารายปีครอบคลุมถึง กรณีที่เจ้าของโรงเรือนใช้โรงเรือนในการประกอบกิจการของตนเองด้วย ในชั้นต้นเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างมีหน้าที่ต้องประเมินค่ารายปี โดยตั้งข้อสมมุติฐานว่าหากจะนำทรัพย์สินนั้นออกให้เช่าในแต่ละปี ค่าเช่านั้นควรจะเป็นจำนวนเท่าใด นอกจากนี้ยังเป็นการป้องกันการกำหนดค่าเช่าต่ำเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีอีกส่วนหนึ่งด้วย ในทางกลับกัน หากเจ้าพนักงานเห็นว่าค่ารายปีที่แสดงในแบบแสดงรายการไม่เหมาะสม เจ้าพนักงานย่อมมีอำนาจประเมินค่ารายปีใหม่โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้น ได้รับประโยชน์

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาโดยละเอียดแล้วจะเห็นได้ว่าภาษีดังกล่าว มีการจัดเก็บที่ซ้ำซ้อนกับการจัดเก็บภาษีเงินได้จากค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์พอสมควร เนื่องจากใช้มูลค่าค่าเช่าเป็นฐานภาษีเหมือนกันแต่มีวัตถุประสงค์ในการจัดเก็บที่แตกต่างกัน

2.1.4 ภาษีบำรุงท้องที่ คือ ภาษีที่จัดเก็บจากที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเลี้ยงสัตว์ หรือประกอบการกสิกรรมซึ่งรวมไปถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ เจ้าของที่ดิน ซึ่งเป็นบุคคลหรือคณะบุคคลไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือครอบครองอยู่ในที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน เช่น ผู้เช่าที่ดินของรัฐ

ฐานภาษี คือ ราคาปานกลางที่ดิน ปกติให้เสียภาษีตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ท้ายพระราชบัญญัติ ซึ่งอัตราภาษีจะแตกต่างกันตามชั้นของราคาปานกลาง โดยอัตราถัวเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.25 ของราคาปานกลางของที่ดิน ทั้งนี้ ที่ดินที่ใช้ประกอบการกสิกรรมเฉพาะประเภทไม้ล้มลุกให้เสียถึงอัตรา แต่ถ้าเจ้าของที่ดินประกอบการกสิกรรมประเภทไม้ล้มลุกนั้นด้วยตนเองให้เสียอย่างสูงไม่เกินร้อยละ 5 บาท และที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพของที่ดินให้เสียเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่า

ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นภาษีที่มีความสำคัญยิ่งต่อรัฐบาลท้องถิ่น ซึ่งจัดเก็บจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์หรือที่ดินที่ตั้งอยู่ในท้องถิ่นนั้นและรายได้จากการจัดเก็บภาษีทั้งสองเป็นรายได้กลับเข้าสู่รัฐบาลท้องถิ่น โดยวัตถุประสงค์หลักของการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่นั้นคล้ายคลึงกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน คือ เพื่อนำเงิน

ภาษีดังกล่าวไปใช้ในการสร้างสาธารณูปโภค การศึกษา สาธารณสุข ฯลฯ เพื่ออำนวยความสะดวกในเขตพื้นที่นั้น ๆ

2.1.5 ค่าธรรมเนียมการโอนและจ่านองที่ดิน คือ ค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บจากการมีการทำธุรกรรม ที่เกี่ยวกับการโอนหรือจ่านองที่ดิน ซึ่งมีลักษณะเป็นภาษีชนิดหนึ่ง เนื่องจาก ฐานภาษีของค่าธรรมเนียมคิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ทำการโอนหรือจ่านองที่ดินนั้นๆ ไม่ใช่ค่าดำเนินการโอน

อัตราค่าธรรมเนียม

(ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด **ร้อยละ 2**

(ข) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ต้องมีการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540 จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้รับโอนหรือโอนคืนหรือกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับและดูแลตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เป็นผู้รับโอนให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด **ร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท**

(ค) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่มูลนิธิช่วยพัฒนา มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ หรือมูลนิธิสายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์เป็นผู้รับโอนหรือผู้โอน เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด **ร้อยละ 0.001**

(ง) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้ เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด **ร้อยละ 0.5**

(จ) ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่วัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลามเป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้ว ไม่เกิน 50 ไร่ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด **ร้อยละ 0.01**

(จ) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ 0.01

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์คำนวณ เท่ากับ ราคาประเมินทุนทรัพย์คูณด้วย อัตราค่าธรรมเนียมการโอน

2.2 ปัญหาการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินของประเทศไทย

การจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินของประเทศไทย ปัจจุบันประกอบด้วยภาษี 2 ประเภท คือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ดังรายละเอียดรูปแบบและวิธีการจัดเก็บภาษีที่ได้อธิบายไว้แล้วข้างต้น แต่จากการศึกษาของหน่วยงานและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่า จัดเก็บภาษีทั้งสองประเภทข้างต้นมีข้อบกพร่องของกฎหมายและปัญหาอยู่หลายประการ ทั้งทางด้านฐานภาษี อัตราภาษี และการจัดเก็บภาษี ซึ่งสรุปได้ดังนี้

2.2.1 ปัญหาของภาษีโรงเรือนและที่ดิน

1) ฐานภาษี

(1) การใช้ฐานค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีมีความซ้ำซ้อนกับการจัดเก็บภาษีจากรายได้ค่าเช่า

(2) มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากันแต่ค่ารายปีแตกต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความพอใจของผู้ให้เช่าและผู้เช่า

(3) กรณีไม่มีค่าเช่าเนื่องจากเจ้าของโรงเรือนใช้ประกอบการพาณิชย์ พนักงานประเมินต้องประเมินค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ ก่อให้เกิดปัญหาข้อตกลงเกี่ยวกับค่ารายปีระหว่างผู้จัดเก็บภาษีกับผู้เสียภาษี

ดังนั้น จึงควรแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยการใช้ฐานมูลค่าทรัพย์สิน เพราะไม่ว่าโรงเรือนจะอยู่อาศัยหรือประกอบการพาณิชย์หากโรงเรือนนั้นมีมูลค่าเท่ากันตั้งอยู่ในทำเลที่ดินเหมือนกันมูลค่าทรัพย์สินจะเท่ากัน

2) อัตราภาษี

ปัจจุบันภาษีโรงเรือนและที่ดินจัดเก็บในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี หรือค่าเช่าต่อปี ซึ่งถือว่าเป็นอัตราที่สูงเกินไป ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมมักร้องเรียนว่าภาระภาษีสูงเกินไป และเป็นการจูงใจให้อยากหลบเลี่ยงภาษี

2.2.2 ปัญหาของภาษีบำรุงท้องที่

1) ฐานภาษี

(1) การใช้ราคาปานกลางของที่ดินปี 2521 – 2524 ในการเสียภาษีทำให้ภาระภาษีต่ำมาก เป็นผลให้มีการซื้อที่ดินกักตุนไว้เพื่อการเก็งกำไร และท้องถิ่นมีรายได้จากภาษีนี้น้อยมาก

(2) ที่ดินที่ต้องเสียภาษีนี้น้อย เพราะกฎหมายได้กำหนดให้ลดหย่อนที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน เป็นที่เลี้ยงสัตว์ของตนหรือประกอบกิจการของตน ตั้งแต่ 50 ตารางวาถึง 5 ไร่ โดยในเขตเทศบาลนคร เทศบาลเมือง ลดหย่อนได้ 50-100 ตารางวา ในเขตเทศบาลตำบลลดหย่อนได้ 200 ตารางวา ถึง 1 ไร่ และในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลลดหย่อนได้ 3-5 ไร่ และกรุงเทพมหานครสำหรับท้องที่มีชุมชนหนาแน่นมาก ลดหย่อนได้ 50-100 ตารางวา ท้องที่มีชุมชนหนาแน่นปานกลาง 100 ตารางวา ถึง 1 ไร่ และในท้องที่ชนบท 3-5 ไร่ ตามที่กำหนดโดยข้อบัญญัติท้องถิ่นเป็นผลทำให้บ้านที่ใช้อยู่อาศัยเอง ประเภททาวน์เฮาส์ ตึกแถว เรือนแถวไม้ ได้รับการลดหย่อนที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเองจนไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ทำให้ไม่เป็นธรรมแก่ผู้เข้าบ้านเพื่ออยู่อาศัยซึ่งถูกผลักภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินรวมอยู่ในค่าเช่าหรือสัญญาเช่าโรงเรือนอยู่อาศัย

2) อัตราภาษี

อัตราภาษีมียกย่องถดถอย กล่าวคือ ราคาปานกลางที่ดินต่ำเสียภาษีในอัตราสูงกว่าราคาปานกลางที่ดินที่มีราคาสูง คือ ในชั้นราคาปานกลางของที่ดินต่ำกว่าไร่ละ 30,000 บาท อัตราภาษีส่วนใหญ่เฉลี่ยร้อยละ 0.50 ของราคาปานกลางของที่ดิน เช่น ชั้น 29 เกินไร่ละ 9,500 บาท ถึงไร่ละ 10,000 บาท ภาษีไร่ละ 50 บาท คำนวณอัตราภาษีเฉลี่ยร้อยละ โดยนำภาษี 50 บาท หาค่าเฉลี่ย $(9,500+10,000)/2 = (50/9,750) \times 100 =$ ร้อยละ 0.51 ในชั้นราคาปานกลางของที่ดินเกินไร่ละ 30,000 บาท กฎหมายให้เสียภาษีทุก ๆ 10,000 บาทต่อ 25 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.25 ของราคาปานกลางของที่ดิน

ตารางที่ 4 สรุปปัญหาการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินของไทย

	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ภาษีบำรุงท้องที่
1. ฐานภาษี	- ใช้ค่าเช่าแทนที่จะใช้ฐานมูลค่าทรัพย์สิน - ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ - ปัญหาการประเมินค่ารายปี	- ใช้ราคาปานกลางของที่ดินปี 2521-2524 ทำให้ภาระภาษีต่ำ - ที่ดินที่จัดเก็บภาษีน้อย
2. อัตราภาษี	อัตราสูงเกินไป	อัตราถดถอย

2.3 สาระสำคัญของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

จากปัญหาหลายประการของการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินของประเทศไทยที่กล่าวไปแล้วข้างต้นจึงได้มีความพยายามที่จะแก้ไขปัญหาดังกล่าว ทั้งนี้ จากการประสานข้อมูลกับกระทรวงการคลัง ได้รับทราบว่า กระทรวงการคลังได้อยู่ระหว่างการนำเสนอให้ปรับปรุงรูปแบบการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดิน โดยเสนอให้ยกเลิกการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งปัจจุบันจัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินพุทธศักราช 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ตามลำดับ และเปลี่ยนมาจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน ตามร่างกฎหมายที่เรียกว่า “ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ...” โดยรายละเอียดรูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเบื้องต้น สามารถสรุปได้ ดังนี้

1) วัตถุประสงค์

เพื่อนำมาบังคับใช้แทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งไม่เหมาะสมกับภาวะการณ์ปัจจุบัน

2) ฐานภาษี

คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้างที่ติดกับที่ดิน และห้องชุดตามประมวลกฎหมายที่ดิน

3) อัตราภาษี

เป็นอัตราตามมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยกำหนดอัตราภาษีแตกต่างกันตามประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยแบ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 3 ประเภท คือ (1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไป (2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่อยู่อาศัยของตนโดยไม่ประกอบเชิงพาณิชย์ และ (3) ที่ดินที่ใช้ประกอบเกษตรกรรม

4) หน่วยงานบริหารจัดการเก็บ

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) แต่ละท้องถิ่นที่มีหน้าที่บริหารจัดการเก็บภาษีดังกล่าว โดยรายได้ที่จัดเก็บได้ทั้งหมดในเขต อปท. ใด ให้เป็นรายได้ของ อปท. นั้น

2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องของไทย

2.4.1 วิทยานิพนธ์และสารนิพนธ์

จากการรวบรวมงานด้านวิทยานิพนธ์และสารนิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินในประเทศไทย พบว่า งานโดยส่วนใหญ่ เป็นการศึกษาถึงประสิทธิภาพและการบริหารจัดการเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่นในงานของ จุติมารามัญศรี (2545) ได้ศึกษาเรื่องการวิเคราะห์ความพยายามในการจัดเก็บภาษีของกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโครงสร้างทางการคลังของกรุงเทพมหานคร และวิเคราะห์ความพยายามในการจัดเก็บภาษีที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บเองอันได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย และอากรฆ่าสัตว์ ในช่วงปี พ.ศ. 2528 – 2542 โดยผลการศึกษาพบว่า กรุงเทพมหานครประสบกับปัญหาในการบริหารจัดการเก็บรายได้ที่ไม่เพียงพอกับรายจ่ายที่ใช้ในการจัดบริการสาธารณะที่จำเป็นแก่ประชาชนในท้องถิ่นและมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น โดยรายได้จากภาษีที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บเองมีสัดส่วนที่ต่ำกว่ารายได้จากภาษีที่ส่วนราชการอื่นจัดเก็บให้ ในขณะที่รายจ่ายของกรุงเทพมหานครส่วนใหญ่เป็นรายจ่ายเพื่อการดำเนินการ และมีรายจ่ายเพื่อการลงทุนในสัดส่วนที่ค่อนข้างต่ำ ทั้งนี้ได้วิเคราะห์ถึงสาเหตุของปัญหามาจากระเบียบกฎหมายเกี่ยวกับการจัดหารายได้ของท้องถิ่นที่มีลักษณะไม่ยืดหยุ่นต่อลักษณะสภาพเศรษฐกิจและสังคมของท้องถิ่น รวมทั้งความพยายามและประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีของกรุงเทพมหานครต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ทำให้เกิดการรั่วไหลของ

รายได้ที่ควรจัดเก็บได้เป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม จากการวัดความพยายามในการจัดเก็บภาษีที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บเอง พบว่ากรุงเทพมหานครได้ใช้ความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีป้ายที่สูงขึ้นใกล้เคียงกับที่ควรจะได้ ขณะที่ความพยายามในการจัดเก็บภาษีท้องถิ่น และอากรฆ่าสัตว์อย่างต่ำกว่าที่ควร จะเก็บได้อีกมาก ดังนั้น กรุงเทพมหานครควรมีการปรับปรุงกฎระเบียบ อัตราภาษีให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจปัจจุบันรวมถึงเครื่องมือ บุคลากรและฐานภาษี เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้ให้สูงขึ้น

สำหรับงานของกฤษฎา บุญแสง (2549) ที่ศึกษาเรื่องการบริหารจัดการภาษีและโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร โดยมีวัตถุประสงค์ของการวิจัย คือ เพื่อศึกษาระบบการบริหารจัดการระบบย่อยในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานครทั้งในด้านเป้าหมาย บุคคล โครงสร้าง เทคนิค และข้อมูลข่าวสาร ซึ่งผลการศึกษาพบว่า การบริหารจัดการภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานครโดยรวมอยู่ในระดับปานกลาง ซึ่งแต่ละสำนักงานเขตพื้นที่ในกรุงเทพมหานครมีการบริหารจัดการภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ไม่แตกต่างกัน แต่ในการวัดประสิทธิผลของการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครทั้ง 38 เขต จากการศึกษาของวาสนา สุขประสงค์ดี (2537) พบว่า ในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของสำนักงานเขตจำนวน 34 เขต จากทั้งหมด 38 เขตในกรุงเทพมหานคร หรือ ร้อยละ 89.5 ของสำนักงานเขตพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร มีประสิทธิภาพของการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินอยู่ในระดับต่ำ มีเพียง 4 เขต หรือร้อยละ 10.5 เท่านั้น ที่มีการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ในระดับสูง (3 เขต) และระดับปานกลาง (1 เขต)

จากการศึกษาในเรื่องของประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินแล้ว ยังมีข้อเสนอแนะจากงานวิจัยที่เป็นวิทยานิพนธ์และสารนิพนธ์หลายฉบับที่ได้กล่าวถึงข้อบกพร่องของกฎหมาย สาเหตุของการจัดเก็บรายได้ได้น้อยของท้องถิ่น ซึ่งได้ศึกษาและทำการวิเคราะห์ให้เห็นสภาพปัญหาต่าง ๆ รวมทั้งเสนอแนะแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขไว้แนวทางในการปรับปรุงการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น อาทิ งานของ เกศินี วีระกุล (2542) ที่ได้เสนอว่าปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินมี 3 ประการคือ (1) ลักษณะของกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน (2) ความร่วมมือของประชาชนผู้เสียภาษี และ(3) ระบบ

การจัดการ ซึ่งจากการศึกษาวิจัยได้มีข้อเสนอแนะให้มีการปรับปรุงกฎหมาย ไร่เรือนและที่ดินให้เหมาะสมต่อการปฏิบัติงานและให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษี ควรมีการสร้างจิตสำนึกที่ดีให้แก่ประชาชนเพื่อให้เกิดความร่วมมือในการเสียภาษี สำหรับระบบการจัดการภาษีนั้นควรที่จะมีการเพิ่มจำนวนบุคลากรและงบประมาณให้ เพียงพอเพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานสามารถจัดเก็บภาษีไร่เรือนและที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ ชลอ ยศสมบัติ (2540) ที่ทำการศึกษารื่อง การพัฒนารายได้ของท้องถิ่น: ศึกษาเฉพาะกรณีภาษีไร่เรือนและที่ดิน ตาม พระราชบัญญัติภาษีไร่เรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 โดยในงานวิจัยได้กล่าวถึงภาษี ไร่เรือนและที่ดินที่ว่าเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญที่สุดแหล่งหนึ่งของท้องถิ่น แต่เนื่องจาก กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บค่อนข้างจะล้าสมัยเพราะประกาศใช้บังคับมาตั้งแต่ พ.ศ. 2475 โดยมีการแก้ไขน้อยมาก จึงมีความบกพร่องไม่ทันสมัยปรากฏอยู่ในกฎหมาย เป็นสาเหตุให้ท้องถิ่นจัดเก็บรายได้ไม่เพียงพอต่อภาระหน้าที่ตามกฎหมายกำหนด อีกทั้ง ในงานของ สมศรี นิ่มเขียน (2536) ที่ทำการศึกษารื่องมาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุม ราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นอย่างผิดปกติ ได้ให้ข้อเสนอว่า ภาครัฐควรที่จะต้องมีการใช้ มาตรการการบังคับใช้กฎหมายอย่างจริงจัง เช่น การจำกัดการถือครองที่ดิน การแก้ไข ปรับปรุงภาษีไร่เรือนและที่ดิน การกำหนดมาตรการในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย เกี่ยวกับการประกอบการค้าที่ดินที่รัดกุม นอกจากนี้ ในงานของสุภาณี เชาว์ดี (2538) ที่ ทำการศึกษารื่องภาระภาษีของครัวเรือนในเขตเทศบาลแยกตามชั้นรายได้ พ.ศ.2533 ได้ ให้ข้อเสนอถึงการปรับปรุงภาษีทางตรง โดยเฉพาะภาษีที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ทั้งใน ส่วนของอัตราภาษีและการบริหารการจัดเก็บเพื่อให้ระบบภาษีของไทยมีความเป็นธรรม มากขึ้น และมีการขยายฐานภาษีที่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินจากที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง รวมถึงการใช้หลักการมีส่วนร่วมของประชาชนในการได้รับประโยชน์จากบริการ สาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นข้อเสนอถึงแก้ไขปัญาที่เกิดขึ้นจา การจัดเก็บภาษีไร่เรือนและที่ดิน และเพื่อพัฒนารายได้ของท้องถิ่นในอันที่จะส่งผลทำ ให้ท้องถิ่นมีอิสระในทางการคลังเพื่อประโยชน์ในการปกครองตนเองได้อย่างแท้จริง

อย่างไรก็ดี ในระยะหลังจากที่มีการกล่าวถึงการนำร่างพระราชบัญญัติที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างมาใช้ในประเทศไทย ก็ได้มีวิทยานิพนธ์และสารนิพนธ์ที่ทำการศึกษา เกี่ยวกับพระราชบัญญัตินี้กล่าว อาทิ ในการศึกษาของ นิธิวรธนะ โทวรรณะ (2549) ที่

ทำการศึกษาเรื่องการเตรียมความพร้อมในการนำ (ร่าง) พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาบังคับใช้ในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลแม่สะเรียง จังหวัดแม่ฮ่องสอน โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยเพื่อศึกษาการเปลี่ยนแปลงการจัดเก็บภาษีตามร่าง พรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และศึกษาแนวทางการเตรียมความพร้อมในการนำร่าง พรบ. มาบังคับใช้ในพื้นที่ รวมทั้งศึกษาระดับความรู้ของประชาชนที่มีต่อการจัดเก็บภาษีขององค์การบริหารส่วนตำบล ซึ่งผลการศึกษาพบว่า ผู้บริหาร เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งประชาชนมีการรับรู้แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการจัดเก็บภาษีตามร่าง พรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในระดับต่ำ โดยเฉพาะเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องนั้นยังขาดความพร้อมในการศึกษาอบรมเกี่ยวกับความเข้าใจที่ถูกต้องในข้อกฎหมาย เนื่องจากการขาดการประชาสัมพันธ์จากส่วนงานกลางของรัฐบาล ทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนี้มีการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงได้ในระดับต่ำ ส่วนการศึกษาถึงข้อกฎหมายของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น สุนิ อาคเนย์เดโช (2545) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “กฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” ซึ่งพบว่า ปัญหาสำคัญของข้อกฎหมายนั้น อยู่ที่การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐโดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งมีข้อจำกัดอยู่หลายประการ คือ การขาดอำนาจทางกฎหมายสำหรับประเมินราคาทรัพย์สินไม่มีอิสระในการกำหนดราคาเอง การต้องผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการประจำจังหวัดและคณะกรรมการกำหนดราคาทุนทรัพย์ ทำให้เกิดความไม่คล่องตัว นอกจากนี้ สำนักประเมินราคาทรัพย์สินยังขาดข้อมูลเกี่ยวกับราคาตลาดหรือราคาซื้อขายที่ดินที่แท้จริง เนื่องจากการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินกรณีมักแจ้งราคาที่ดินตามราคาประเมิน โดยมิได้แจ้งราคาซื้อขายเพื่อทำนิติกรรมตามความเป็นจริง และข้อจำกัดอีกประการหนึ่งก็คือ มาตรฐานของการประเมินยังไม่เป็นมาตรฐานเดียวกัน เนื่องจากขาดเครื่องมือ อุปกรณ์ และยังไม่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากสำนักงานที่ดิน อีกทั้งเจ้าหน้าที่ประเมินยังไม่มีอำนาจในการเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สิน หรือเรียกให้เจ้าของที่ดินมาให้ข้อมูลหรือส่งเอกสารที่จำเป็น ทำให้ไม่สามารถประเมินมูลค่าที่แท้จริงและเป็นมูลค่าใกล้เคียงกับความเป็นจริงได้ นอกจากนี้ ยังมีงานของ ชนกนาค ภูมิภาค (2548) ที่ทำการศึกษาเกี่ยวกับความคิดเห็นของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินต่อการนำราคาประเมินทุนทรัพย์ไปเป็นหลักฐานในการจัดเก็บ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาระดับความคิดเห็นของผู้ประเมินค่าเช่าทรัพย์สินต่อการนำราคาประเมินทุนทรัพย์ไปเป็นฐานในการจัดเก็บ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลเกี่ยวข้องกับอายุและรายได้ ในภาพรวมที่ต่างกันทำให้ความคิดเห็นต่อการนำราคาประเมินทุนทรัพย์ไปเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแตกต่างกัน ส่วนด้านความสัมพันธ์ระหว่างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับความคิดเห็นของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินต่อการนำราคาประเมินทุนทรัพย์ไปเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น พบว่า ความรู้ความเข้าใจของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินมีส่วนสนับสนุนอย่างมากต่อองค์ประกอบส่วนท้องถิ่นในการนำราคาประเมินทุนทรัพย์ไปใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง นอกจากนี้ งานวิจัยได้มีข้อเสนอแนะว่า ในการกำหนดอัตราภาษีนั้น องค์ประกอบส่วนท้องถิ่นควรต้องกำหนดอัตราภาษีตามหลักความสามารถในการเสียภาษีและความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีเนื่องจาก การแบกรับภาษีของบุคคลทั่วไปที่จะเกิดขึ้นตาม พระราชบัญญัตินั้น ไม่ได้มีการคำนึงถึงหลักของการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นจึงควรที่จะสนับสนุนและส่งเสริมให้ประชาชนใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อการพัฒนาท้องถิ่น โดยเงินภาษีของประชาชนในท้องถิ่นเอง

2.4.2 บทความวิชาการและงานวิจัยอื่น

จากการศึกษาเอกสารวิชาการและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินของนักวิชาการที่ผ่านมา ได้กล่าวถึงบทบัญญัติของภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ว่าทั้งสองฉบับมีส่วนในการสนับสนุนหรือเอื้อประโยชน์ต่อการใช้ที่ดินในบางกิจกรรมเท่านั้น ซึ่งถือว่าไม่ได้มีการกระตุ้นให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพและใช้ประโยชน์ได้สูงสุด จากการศึกษาของสกนธ์ วรรณวัฒนา (2545) ใน International Handbook of Land and Property Taxation: Property Taxation in Thailand ได้กล่าวถึงการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินของไทย ว่าเป็นการจัดเก็บภาษีที่ดินที่นับว่าไม่มีประสิทธิภาพเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากฐานภาษีของภาษีโรงเรือนและที่ดินใช้ฐานราคาเช่า ซึ่งมีแนวโน้มที่ทำให้เจ้าของที่ดินที่ให้เช่าที่ดินพักการะภาษีดังกล่าวไปให้แก่ผู้เช่า เป็นภาระแก่ผู้ที่ไม่มียากที่ดินเป็นของตนเอง นอกจากนี้ ภาษีการถือครองที่ดินของประเทศไทยได้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีให้กับโรงเรือนและที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยซึ่งมีสัดส่วนค่อนข้างสูง ทำให้ฐานภาษีแคบลงอย่างมาก ทั้งนี้ ตามหลักการได้รับประโยชน์จากการได้รับบริการสาธารณะของท้องถิ่น ถือว่า

โรงเรียนและที่ดินทุกประเภทจะได้รับบริการสาธารณะใกล้เคียงกัน จึงไม่ควรมีการยกเว้นการจัดเก็บให้กับโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างประเภทใดประเภทหนึ่งเป็นพิเศษก่อให้เกิดปัญหาการเก็งกำไรหรือปัญหาทางด้านการบริหารจัดการที่ดินของผู้ถือครองปัญหาดังกล่าว นับเป็นความสูญเสียทางเศรษฐกิจที่หากประเมินค่าออกมาเป็นตัวเลขแล้วคิดเป็นมูลค่าที่สูงกว่าแสนล้านบาทต่อปี (สภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2547) ซึ่งจากการศึกษาของสภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้เสนอแนวทางการปรับปรุงระบบภาษีที่ดินไว้ 2 แนวทาง คือ (1) ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงบทบัญญัติกฎหมายทั้งสองฉบับโดยกำหนดให้สำนักประเมินราคาทรัพย์สินต้องคำนึงถึงค่าเช่าทางเศรษฐกิจ (Economic rent) ของที่ดินด้วย (2) ยกเลิกบทบัญญัติทั้งสองฉบับและตรากฎหมายทรัพย์สินที่ครอบคลุมสาระสำคัญของการจัดเก็บภาษีโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างตลอดจนที่ดิน โดยใช้ฐานภาษีเดียวกันและมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในอัตราที่แตกต่างกันตามลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดิน มีการคิดคำนวณอัตราภาษีก้าวหน้าตามขนาดการถือครองที่ดินและให้ท้องถิ่นมีส่วนร่วมในการกำหนดอัตราภาษี ทั้งนี้ แนวคิดดังกล่าวสอดคล้องกับข้อเสนอแนะของนักวิชาการหลายท่าน อาทิ การศึกษาของมูลนิธิสถาบันที่ดิน (2544) โดย วารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ ที่ได้ ศึกษาเรื่องการถือครองและใช้ประโยชน์จากที่ดิน: มาตรการทางเศรษฐศาสตร์และกฎหมายเพื่อให้การใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งได้เสนอรูปแบบการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดิน โดยให้จัดเก็บอัตราภาษีก้าวหน้าตามขนาดการถือครอง แต่อย่างไรก็ตามได้มีข้อเสนอให้มีการกำหนดอัตราภาษีจากรัฐบาลกลาง เพื่อวัตถุประสงค์หลักในการลดการเก็งกำไรในที่ดิน

แม้ว่าผลการศึกษาของมูลนิธิสถาบันที่ดินจะเคยได้รับการพิจารณาให้อยู่ในแผนงานเพื่อแก้ไขปัญหาที่ดินของชาติ แต่กระทรวงการคลังซึ่งเป็นหน่วยงานหลักในการพิจารณาเรื่องการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินที่ได้เสนอให้ปรับปรุงรูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาดังได้กล่าวมาแล้ว ได้กล่าวถึงหนึ่งในวัตถุประสงค์หลักของการปรับปรุงรูปแบบของการจัดเก็บภาษีที่ดินว่า เพื่อเป็นการกระจายอำนาจการปกครองสู่ท้องถิ่น ให้เป็นไปตามหลักการการได้รับประโยชน์จากการได้รับบริการสาธารณะจากรัฐบาลท้องถิ่น ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของ สมชัย ฤชุพันธุ์ (2545) ที่ได้ศึกษาปัญหาทางด้านรายได้ขององค์กรการปกครองส่วนท้องถิ่น โดยชี้ให้เห็นว่าความเป็นอิสระทางการคลังนับว่าเป็นสิ่งสำคัญที่สุด โดยวิธีการหนึ่งที่จะช่วยส่งเสริมความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีรายได้ของท้องถิ่น ก็

คือการปรับปรุงภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ให้เป็นระบบภาษีเดียวกัน โดยออกแบบวางระบบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้มีลักษณะเป็นภาษีทรัพย์สินที่ดี โดยการกำหนดให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีของท้องถิ่น นอกจากนี้ ควรที่จะต้องมีการกำหนดให้มูลค่าทรัพย์สินไม่ใช่รายปี ควรกำหนดให้ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัยเองต้องเป็นผู้รับภาระภาษี ควรบัญญัติให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถเลือกกำหนดอัตราภาษีของตนเองได้ ควรปรับปรุงระบบการจัดเก็บภาษีให้สะดวกต่อผู้เสียมากขึ้น โดยเปลี่ยนเป็นระบบการประเมินตนเอง (Self - Assessment) แนวคิดดังกล่าวได้รับการสนับสนุนจาก จุญศรี ชายหาดและคณะ (2545) ในงานวิจัยเรื่อง รายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใต้ชุดโครงการการกระจายอำนาจทางการคลัง พบว่า ปัญหารายได้ท้องถิ่นไทยในปัจจุบันได้แก่ การที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บรายได้ไม่เพียงพอแก่การใช้จ่าย ซึ่งมีสาเหตุจากขีดความสามารถในการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่วนใหญ่ยังด้อยอยู่มาก ต้องพึ่งพาเงินอุดหนุนจากรัฐบาลในอัตราสูง ทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ขาดอิสระในการดำเนินงาน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นบางแห่งไม่กล้าจัดเก็บภาษีเองเพราะกลัวเสียฐานเสียงมุ้งที่จะขอเงินอุดหนุนหรือขอแบ่งรายได้จากรัฐบาล ทำให้หลักความรับผิดชอบต่อประชาชนผู้เสียภาษี (Accountability) ไม่เกิด ประชาชนขาดความเข้าใจในการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ จึงขาดสำนึกในการมีส่วนร่วมในกิจกรรมขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ทำงานเพื่อชุมชนของตนเอง ทั้งนี้ ได้เสนอให้มีการปรับปรุงโครงสร้างภาษีท้องถิ่น โดยเฉพาะการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่มีปัญหาข้อบกพร่องอยู่มากในแง่ฐานภาษี อัตราภาษี และข้อยกเว้นลดหย่อนต่างๆ ทำให้ภาระภาษีบำรุงท้องที่ที่เก็บจากที่ดินและบ้านอยู่อาศัยต่ำ หรือบางรายได้รับการลดหย่อนจนไม่ต้องเสียภาษี เกิดการถือครองที่ดินไว้เก็งกำไรจำนวนมากจนเกิด ปัญหาเศรษฐกิจฟองสบู่ เช่นที่ผ่านมา และท้องถิ่นมีรายได้จากภาษีนี้น้อยกว่าที่ควรจะเป็น ขณะที่ภาระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตกอยู่กับโรงเรือนที่ให้เช่า หรือเป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม ในอัตราที่สูงเข้าซ้อนกับภาษีเงินได้ และทำให้เห็นว่าคนที่ไม่มีบ้านอยู่คือผู้เช่าเป็นผู้รับภาระ ขณะที่คนที่มีบ้านไม่ต้องรับภาระภาษี จึงควรเร่งแก้ไขให้เป็นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เก็บจากฐานมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีข้อยกเว้นน้อยที่สุดเพื่อให้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกรายได้มีส่วนร่วมรับภาระค่าใช้จ่ายในการจัดบริการสาธารณะของท้องถิ่น เพราะการที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ในเขตท้องถิ่น ไม่ว่าจะมีรายได้หรือไม่มีรายได้ย่อมได้รับประโยชน์จากบริการสาธารณะที่ท้องถิ่นจัดให้มีขึ้น จึงควรเสียภาษีบำรุงท้องที่

จากผลการศึกษาที่ผ่านมา สรุปได้ว่า การที่รัฐบาลโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) กระทรวงการคลัง ได้บัญญัติกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขึ้นมา โดยมีจุดประสงค์เพื่อแก้ไขข้อบกพร่องและปัญหาของกฎหมายที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบัน คือ กฎหมายเกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายเกี่ยวกับภาษีบำรุงท้องที่ นับเป็นข้อเสนอได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวางในแวดวงวิชาการ อย่างไรก็ตามในการนำราคาประเมินทุนทรัพย์ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สินมาเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอาจเกิดปัญหาขึ้นได้ เช่นการยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นอย่างผิดปกติ และสำนักประเมินราคาทรัพย์สินก็ไม่ได้มีอำนาจกำหนดประเมินทุนทรัพย์เองและขาดข้อมูลราคาตลาดหรือราคาซื้อขายที่แท้จริง นอกจากนี้เจ้าหน้าที่ประเมินยังไม่มีอำนาจในการเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สินหรือเรียกให้เจ้าของที่ดินมาให้อรรถคำหรือส่งเอกสารที่จำเป็น ทำให้ไม่สามารถประเมินมูลค่าที่แท้จริงได้ จนกว่ากฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบังคับใช้แล้วจึงจะมีอำนาจเช่นนั้น ปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ การประเมินทรัพย์สินและการกำหนดอัตราภาษีของท้องถิ่น ซึ่งยังคงมีข้อถกเถียงถึงความสามารถในการบริหารจัดการภาษีดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความจำเป็นที่ต้องศึกษาถึงประสบการณ์และนโยบายภาษีที่ดินของต่างประเทศด้วย ดังจะได้กล่าวถึงในบทต่อไป

บทที่ 3

การจัดเก็บภาษีที่ดินของต่างประเทศ

จากรายงานการพิจารณาการศึกษาของคณะอนุกรรมการพิจารณาศึกษา กฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้ทำการเสนอต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เกี่ยวกับประสบการณ์การจัดเก็บภาษีที่ดินของต่างประเทศ (ดังรายละเอียดแสดงใน ภาคผนวก ง) พบว่า การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในต่างประเทศส่วนใหญ่เป็นการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งที่เป็นที่อยู่อาศัย และทำการค้า โดยวิธีการประเมินหา มูลค่าทรัพย์สินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนใหญ่ใช้มูลค่าตามราคาตลาดของ ทรัพย์สิน (Capital Market Value) เป็นฐานภาษี มีเพียงประเทศสิงคโปร์และฝรั่งเศสที่ใช้ ค่าเช่าหรือค่ารายปีเป็นฐานภาษี เช่นเดียวกับภาษีโรงเรือนและที่ดินของไทย สำหรับรอบ ระยะเวลาการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศญี่ปุ่น ไต้หวัน ฟิลิปปินส์ และ อินโดนีเซีย มีการประเมินทุก 3 ปี ส่วน อังกฤษ ฝรั่งเศส รวมทั้งบางรัฐของออสเตรเลีย และสหรัฐอเมริกาในรอบการประเมินมากกว่า 5 ปี อย่างไรก็ตาม เกาหลีใต้เป็นเพียง ประเทศเดียวที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินใหม่ทุกปี

ประเทศโดยส่วนใหญ่ เช่น อังกฤษ ฝรั่งเศส ออสเตรเลีย (มลรัฐ) อินโดนีเซีย และสิงคโปร์ มีรัฐบาลกลางเป็นหน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน ส่วนญี่ปุ่น ไต้หวันเกาหลีใต้ และฟิลิปปินส์ กฎหมายได้กำหนดให้รัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สิน แต่ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามระเบียบวิธีการประเมินทุนทรัพย์ซึ่งกำหนดโดย รัฐบาลกลาง ซึ่งแม้ว่า ท้องถิ่นจะเป็นผู้จัดเก็บภาษีทรัพย์สิน แต่อำนาจในการกำหนด อัตราภาษียังคงเป็นอำนาจของรัฐบาลกลาง ทั้งนี้ จากการศึกษาพบว่า มีเพียงรัฐบาล ท้องถิ่นของไต้หวันและอังกฤษ (เฉพาะ Council Tax) ที่มีอำนาจในการกำหนดอัตรา ภาษีในเขตพื้นที่ของตนเอง ในขณะที่สหรัฐอเมริกาและฝรั่งเศส รัฐบาลท้องถิ่นจะ กำหนดอัตราภาษีร่วมกับรัฐบาลมลรัฐหรือรัฐบาลกลางแล้วแต่กรณี เนื่องจากในประเทศ ทั้งสองอัตราภาษีขึ้นกับความต้องการใช้เงินงบประมาณของแต่ละท้องถิ่น ส่วนประเทศ ญี่ปุ่นรัฐบาลกลางเป็นผู้กำหนดอัตราภาษีมาตรฐานรวมทั้งอัตราภาษีขั้นสูง เพื่อให้ ท้องถิ่นเลือกใช้ตามความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ เช่นเดียวกับฟิลิปปินส์ที่รัฐบาล กำหนดอัตราภาษีขั้นสูงและขั้นต่ำไว้ในกฎหมาย ส่วนอินโดนีเซียที่รัฐบาลกลางกำหนด

อัตราภาษีให้ท้องถิ่นใช้ แต่ได้ให้อำนาจท้องถิ่นในการที่จะกำหนดระดับการลดหย่อนภาษี (Deduction) สำหรับประเทศอื่น ๆ นั้น อำนาจในการกำหนดอัตราภาษีเป็นของรัฐบาลกลางทั้งสิ้น ทั้งนี้ ประเทศโดยส่วนใหญ่ได้มอบหมายให้รัฐบาลท้องถิ่นมีหน้าที่จัดเก็บภาษี แต่ในบางประเทศ เช่น ฝรั่งเศส อินโดนีเซีย และสิงคโปร์ มีหน่วยงานของกระทรวงการคลังทำหน้าที่เก็บภาษีแทนท้องถิ่น

หากพิจารณาในส่วนของรูปแบบของรัฐ โครงสร้างการบริหารราชการแผ่นดิน และโครงสร้างการปกครองท้องถิ่นของต่างประเทศที่ทำการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินหรือที่ดิน พบว่า ประเทศที่มีโครงสร้างการบริหารราชการแผ่นดินเหมือนกันไม่จำเป็นต้องมีโครงสร้างการปกครองท้องถิ่นและรูปแบบโครงสร้างภาษีทรัพย์สินทรัพย์สินที่เหมือนกัน ตัวอย่างเช่น ประเทศญี่ปุ่น และอังกฤษมีรูปแบบของรัฐ (รัฐเดี่ยว) และแบ่งโครงสร้างการบริหารงานภาครัฐเป็น 2 ระดับเหมือนกัน (ส่วนกลางและส่วนท้องถิ่น) แต่มีภาษีทรัพย์สินที่แตกต่างกันค่อนข้างมาก กล่าวคือ ภาษีทรัพย์สินที่เก็บจากโรงเรือนที่เป็นสถานประกอบการธุรกิจนั้นประเทศอังกฤษใช้ค่าเช่าเป็นฐานภาษีในขณะที่ประเทศญี่ปุ่นใช้มูลค่าตามราคาตลาดเป็นฐานภาษี สำหรับประเทศไทยนั้น เป็นรัฐเดี่ยว และมีโครงสร้างการบริหารราชการแผ่นดิน 3 ระดับ (ส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น) เช่นเดียวกับประเทศฝรั่งเศส แต่โครงสร้างการปกครองท้องถิ่นของไทยมี 2 ระดับ คือระดับบน (อบจ.) และระดับล่าง (เทศบาลและ อบต.) ซึ่งต่างจากฝรั่งเศสที่มี 3 ระดับ (ภูมิภาค จังหวัด และเทศบาล) นอกจากนี้แล้ว ภาษีที่ดินของไทยตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คาดว่าจะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของทรัพย์สินเป็นฐานภาษี ต่างจากภาษีทรัพย์สินของฝรั่งเศสซึ่งใช้ค่าเช่าหรือค่ารายปีของทรัพย์สินเป็นฐานภาษี

ดังนั้น หากจะทำการพิจารณาถึงรูปแบบในการจัดเก็บภาษีที่ดินของบางประเทศในเชิงลึกแล้ว คณะผู้วิจัยได้เลือกศึกษาการจัดเก็บภาษีที่ดินของประเทศอินโดนีเซีย ญี่ปุ่น และเกาหลีใต้ ซึ่งในกรณีของประเทศญี่ปุ่นและเกาหลีใต้นั้น เป็นประเทศพัฒนาแล้วที่มีระบบการจัดเก็บภาษีค่อนข้างครบถ้วนสมบูรณ์ ได้ผ่านการปรับปรุงรูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินภายในประเทศมาแล้ว ทำให้สามารถวิเคราะห์เปรียบเทียบผลดี - ผลเสียของการจัดเก็บรูปแบบภาษีที่ดินก่อน - หลัง โดยเฉพาะในกรณีของประเทศเกาหลีใต้ที่มีการจัดเก็บภาษีที่ดินในอัตราก้าวหน้าตามขนาดการถือครองโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อ

ป้องกันการแก่งกำไรที่ดินและการกระจุกตัวของที่ดินนั้น หากได้มีศึกษาถึงผลของการจัดเก็บภาษีที่ดินในรูปแบบดังกล่าวในขั้นต่อไปจะทำให้สามารถวิเคราะห์รูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินของประเทศเกาหลีได้ว่าสมควรนำมาประยุกต์เป็นต้นแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินของประเทศไทยหรือไม่ สำหรับในกรณีของประเทศอินโดนีเซีย เป็นประเทศกำลังพัฒนาที่อยู่ในระดับใกล้เคียงกับประเทศไทย โดยที่ประเทศอินโดนีเซียนั้นได้มีการปรับปรุงรูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินมาไม่นาน สามารถนำมาวิเคราะห์ผลสำเร็จของการปรับปรุงดังกล่าวได้ อีกทั้งประเทศไทยและอินโดนีเซียได้ให้ความสำคัญกับการกระจายอำนาจส่วนท้องถิ่น โดยเฉพาะการกระจายอำนาจทางการคลัง เช่นเดียวกัน ดังนั้น การศึกษารูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินที่รายได้ทั้งหมดเป็นของรัฐบาลท้องถิ่นของอินโดนีเซีย น่าจะเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดรูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินของไทยให้มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น โดยในการศึกษาเป็นรายประเทศดังกล่าว ได้ทำการจำแนกเป็นลักษณะของประเทศโดยทั่วไป ลักษณะของการจัดเก็บภาษี การจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน และการวิเคราะห์จากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. ประเทศอินโดนีเซีย

1.1 ลักษณะของประเทศโดยทั่วไป

- 1) ขนาดของพื้นที่
1,904,569 ตารางกิโลเมตร (อันดับที่ 16 ของโลก)
- 2) ระบบการปกครอง
ประชาธิปไตย แบบสาธารณรัฐ
- 3) สภาพภูมิประเทศ
เป็นเกาะ
- 4) จำนวนประชากร
ประมาณ 223 ล้านคน (ปี 2551) (อันดับที่ 4 ของโลก)
ความหนาแน่นของประชากร 116 คน/ ตารางกิโลเมตร
- 5) สภาพเศรษฐกิจ
GDP ปี 2551 เท่ากับ 845.6 พันล้านเหรียญสหรัฐ หรือ
3,400 เหรียญสหรัฐต่อคน

1.2 ลักษณะการจัดเก็บภาษี

1) การจัดเก็บภาษีทั่วไป

หลักการกำหนดภาษีที่สำคัญของประเทศอินโดนีเซีย ประกอบด้วย

(1) Accountability

คือ การที่รัฐบาลจะต้องรับผิดชอบต่อภาษีที่ได้รับจากประชาชน ในการใช้จ่ายของรัฐบาลเพื่อจัดหาสินค้าและบริการสาธารณะให้กับประชาชนในท้องถิ่น โดยสินค้าและบริการดังกล่าวจะต้องสอดคล้องและคุ้มค่ากับเงินภาษีที่ประชาชนจ่าย

(2) Neutrality

คือ หลักความเป็นกลางในการจัดเก็บและการจัดสรรภาษี ซึ่ง ประเทศอินโดนีเซีย มุ่งให้ความสำคัญกับเรื่องของ Neutrality น้อยกว่า Accountability โดยหากภาษีใด เป็นภาษีท้องถิ่น รัฐบาลกลางจะพยายามหลีกเลี่ยงในการใช้อัตราภาษีปกติ หรืออัตราภาษีเดียวกัน ทั้งประเทศ แต่จะให้รัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้กำหนดอัตราภาษี เพื่อใช้บังคับภายในท้องถิ่นเอง

การกำหนดอัตราภาษีที่หลากหลายของส่วนท้องถิ่น จะต้องยึดหลัก Benefit-tax link เป็นเกณฑ์ภายใต้ขอบเขตจำกัด แต่การแข่งขันระหว่างท้องถิ่นจะทำให้เกิดการตัดราคา (ตัดอัตราภาษีให้ต่ำลง) จนกระทั่งเหลืออัตราศูนย์ได้ ทำให้ท้องถิ่นสูญเสียรายได้จากการเก็บภาษี ดังนั้นรัฐบาลกลางควรกำหนดเพดานอัตราภาษีท้องถิ่น เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าว

(3) Administrative simplicity

คือ การบริหารจัดการเก็บภาษีที่ง่ายไม่ว่าจะเป็นระดับ รัฐบาลกลาง จังหวัด หรือท้องถิ่น จะต้องมีการบริหารจัดการที่ง่ายและชัดเจน

2) ประเภทของภาษีรัฐบาลกลางและท้องถิ่น

(1) รัฐบาลกลาง (CENTRAL GOVERNMENT)

- ภาษีเงินได้ (Income taxes)
- ภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีฟุ่มเฟือย (VAT and luxury tax)
- ภาษีนำเข้า (Import duties) และภาษีส่งออก (Export tax)
- ภาษีสรรพสามิต (Excise duties)
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and building taxes)

(2) รัฐบาลท้องถิ่น (LOCAL GOVERNMENT)

- ภาษีล้อเลื่อน (Vehicles tax) และภาษีการโอนล้อเลื่อน (Vehicles transfer tax)
- ภาษีเพื่อการพัฒนา 1 (Development tax 1)
- ภาษีเพื่อความบันเทิง (Entertainment tax)
- ภาษีโฆษณา (Advertisement tax)
- ภาษีเพื่อแสงสว่างบนถนน (Tax on street light)
- ค่าธรรมเนียมท้องถิ่น (Local charges)

(3) การแบ่งส่วนแบ่งภาษีและส่วนแบ่งที่ไม่ใช่ภาษี (Tax and non-tax shares)

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and building tax)
- ค่าภาคหลวงจากป่าไม้ (Royalties from forestry) และค่าธรรมเนียมสำหรับสัมปทานป่าไม้ (Fees from forestry concession)
- ค่าสัมปทานที่ดินของรัฐบาล (Government land concession fee)
- ค่าสัมปทานที่ดินของรัฐบาล (Government land concession fee)
- ค่าชดเชยน้ำมัน (Oil compensation)
- ส่วนแบ่งการเช่าที่ดิน (Land rent shares)

1.3 การจัดเก็บภาษีที่ดิน

ภาษีที่ดินของประเทศอินโดนีเซีย เรียกว่า “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” (Land and building tax) ที่เริ่มบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2529 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มสถานะทางการคลังให้กับรัฐบาลท้องถิ่น ซึ่งเริ่มแรกได้กำหนดเป็นอัตราภาษีเดียว คือ ร้อยละ 0.5 ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และกำหนดให้คิดภาษีในสัดส่วนร้อยละ 20 ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตเมือง เขตชนบท และเหมืองแร่ที่มีมูลค่าต่ำกว่า 1 พันล้านรูเปีย สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่มีมูลค่าเกิน 1 พันล้านรูเปีย ทั้งในเขตเมืองและชนบท รวมทั้งเขตพื้นที่ป่า ได้กำหนดให้คิดภาษีในสัดส่วนร้อยละ 40 ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีผลทำให้ปัจจุบัน อัตราประสิทธิผล (Effective rate) ของภาษีดังกล่าวอยู่ที่ประมาณร้อยละ 0.1 - 0.2 ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Indonesian Ruiah: Rp) (Kelly, 2004)

ในช่วงก่อนที่จะมีการบังคับใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ประเทศอินโดนีเซียจัดเก็บภาษีที่ดินโดยมีฐานภาษี คือ มูลค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งยังมีการกำหนดให้ยกเว้นการเสียภาษีไว้ในหลายกรณี ซึ่งรัฐบาลอินโดนีเซียได้เปลี่ยนฐานภาษี จากมูลค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Rental value) เป็น มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Capital value) แทน แต่ยังคงยกเว้นการเสียภาษีให้กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสาธารณกุศล และทรัพย์สินสาธารณะ

สำหรับการบริหารจัดการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้ทั้งรัฐบาลกลาง และรัฐบาลท้องถิ่นร่วมกันจัดเก็บภาษีดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่อยู่ในท้องถิ่น รัฐบาลท้องถิ่นจะเป็นผู้จัดเก็บ นอกเหนือจากนั้น รัฐบาลกลางจะมีหน้าที่จัดเก็บ ส่วนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะใช้มูลค่าการขายทรัพย์สินแต่ละประเภทเป็นเกณฑ์ในการประเมิน โดยจะทำการประเมินทุก 3 ปี โดยหน่วยงานประเมินทรัพย์สินกลางของประเทศ

นอกจากนี้ การแบ่งรายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้ เป็นรายได้ของรัฐบาลกลางร้อยละ 10 ของรายได้ภาษีทั้งหมด ส่วนที่เหลือจะแบ่งเป็น 3 ส่วน คือ ร้อยละ 9 ของรายได้ภาษีทั้งหมด หักเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการเก็บภาษี ร้อยละ 64.2 ของรายได้ภาษีทั้งหมด เป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนท้องถิ่น และร้อยละ 16.2 ของรายได้ภาษีทั้งหมด เป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนจังหวัด (Kelly, 2004)

ตารางที่ 6 รายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศ

ปี	รายได้ (พันล้านรูเปีย)
1995/96	1,909.1
1997/98	2,643.0
1999/00	3,267.3
2000*	4,749.0
2001	5,287.0
2002	6,376.5

ที่มา: Government of Indonesia, Directorate of Property Taxation, 2003

หมายเหตุ * รัฐบาลของประเทศอินโดนีเซียได้เปลี่ยนแปลงข้อมูลจากปีงบประมาณเป็นปีปฏิทิน

1.4 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินในประเทศอินโดนีเซียพบว่า มีทั้งงานที่ขัดแย้งและงานที่แสดงถึงประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจากการศึกษาของ Roy Kelly ใน International Handbook of Land and Property Taxation: Property Taxation in Indonesia (1993) และ Property Tax Reform in Indonesia: Emerging Challenges from Decentralisation (2004) ได้วิเคราะห์ผลของการปฏิรูปการจัดเก็บภาษีที่ดินของประเทศอินโดนีเซียว่า ประสบความสำเร็จเป็นอย่างยิ่ง โดยวัดจากรายได้การจัดเก็บภาษีที่ดินเพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมากอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงระหว่างปี 1985 – 2000 ประเทศอินโดนีเซียมีรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 24 ต่อปี ทั้งนี้ ผู้วิจัยได้สรุปปัจจัยสำคัญที่ทำให้ภาษีที่ดินใหม่ประสบความสำเร็จเป็นอย่างสูง ซึ่งประกอบด้วย 1) การกำหนดรูปแบบภาษีที่ดินที่มีความง่าย ไม่ซับซ้อน มีความเป็นเป็นธรรม และง่ายต่อการบริหารจัดการ 2) รัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่นของอินโดนีเซียให้ความสำคัญต่อระบบฐานข้อมูลที่ดิน 3) ภาษีที่ดินได้รับการสนับสนุนจากฝ่ายการเมือง ทำให้ลดแรงคัดค้านจากผู้เสียภาษี และข้าราชการส่วนกลางที่ถูกลดบทบาทในการทำหน้าที่บริหารจัดการเก็บภาษีที่ดิน

ในทางตรงกันข้ามกับงานของ Blane D. Lewis (2002) ใน Revisiting the Property Tax in Indonesia: Current Practices, Recent Performance, and Near – Term Potential ได้ศึกษาถึงประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินหรือภาษีที่ดินของประเทศอินโดนีเซียอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนให้รัฐบาลท้องถิ่นมาบริหารจัดการเก็บภาษีที่ดินแทนรัฐบาลกลาง ซึ่งแม้ว่ารายได้ของภาครัฐจากภาษีที่ดินจะเพิ่มขึ้นทุกปีมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้จากภาษีทุกประเภทในอดีตที่ผ่านมา แต่ในการศึกษาได้วิเคราะห์ถึงสาเหตุว่า เนื่องจากภาษีที่ดินมีฐานภาษีที่ค่อนข้างแคบและมีอัตราการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจภายในประเทศเฉพาะในภาคเหมืองแร่เท่านั้น ส่งผลทำให้ตัวเลขรายได้การจัดเก็บภาษีเพิ่มขึ้นทุกปี ทั้งนี้ ไม่ใช่เพราะการมีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการเก็บภาษีของรัฐบาลท้องถิ่น ซึ่งทำให้ผู้กำหนดนโยบายในภาครัฐหลายคนเห็นขัดแย้งกับการกระจายอำนาจไปสู่รัฐบาลท้องถิ่น และได้ให้ข้อเสนอแนะว่า รัฐบาลกลางควรถ่ายโอนบุคลากรจากส่วนกลางมาให้แก่ท้องถิ่นเพื่อทำหน้าที่ จัดเก็บภาษีที่ดิน เพื่อพัฒนาประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินของท้องถิ่น แต่อย่างไรก็ตาม ในส่วน

ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เห็นควรให้หน่วยงานของรัฐบาลกลางทำหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินทั้งประเทศ เนื่องจากจะมีความเชี่ยวชาญมากกว่าเจ้าหน้าที่ของท้องถิ่น

อย่างไรก็ตาม ในบทความของ Afra Raymond (2004) ได้กล่าวถึงการวิพากษ์หรือคัดค้านการจัดเก็บภาษีที่ดินของอินโดนีเซียว่า มีผู้ที่ไม่เห็นด้วยกับระบบการจัดเก็บภาษีที่ดินของอินโดนีเซียที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ภายใต้ความคิดเห็นว่า การจัดเก็บภาษีที่ดินนั้นส่งผลดีและเอื้อประโยชน์ต่อผู้ที่ปล่อยที่ดินว่างเปล่า แต่ผู้ที่ต้องรับภาระในการเสียภาษีคือผู้ที่ลงทุนและพัฒนาที่ดิน รวมทั้งก่อให้เกิดการจ้างงานในประเทศ แต่ผู้ที่สนับสนุนเห็นว่า ผู้ลงทุนหรือผู้ที่ใช้ประโยชน์จากที่ดินได้สร้างผลได้ให้เกิดขึ้นกับตนเองจากการใช้ที่ดินแล้ว ดังนั้น ภาครัฐเองก็สามารถมีส่วนร่วมจากการใช้ประโยชน์ของที่ดินนั้น

2. ประเทศญี่ปุ่น

2.1 ลักษณะของประเทศโดยทั่วไป

- 1) ขนาดของพื้นที่
377,835 ตารางกิโลเมตร (อันดับที่ 63 ของโลก)
- 2) ระบบการปกครอง
ราชาธิปไตยภายใต้รัฐธรรมนูญ
- 3) สภาพภูมิประเทศ
เป็นเกาะ
- 4) จำนวนประชากร
ประมาณ 127 ล้านคน (ปี 2550) (อันดับที่ 30 ของโลก)
ความหนาแน่นของประชากร 337 คน/ ตารางกิโลเมตร
- 5) สภาพเศรษฐกิจ
GDP ปี 2551 เท่ากับ 4.305 ล้านล้านเหรียญสหรัฐ
หรือ 33,800 เหรียญสหรัฐต่อคน

2.2 ลักษณะการจัดเก็บภาษี

1) ประเภทของภาษี (Types of Taxes)

ภาษีในประเทศญี่ปุ่นจะอยู่ในฐานที่สำคัญ 3 ฐาน คือ ฐานเงินได้หรือรายได้ ฐานทรัพย์สิน และฐานการบริโภค ซึ่งสามารถแบ่งเป็นภาษีแต่ละประเภทที่สำคัญได้ดังนี้

(1) ภาษีเงินได้

เป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีโดยคำนวณฐานบนรายได้สุทธิของบุคคลหรือบริษัทฯ

(2) ภาษีกิจการ (Enterprise Tax)

เป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีโดยคำนวณฐานบนเงินได้สุทธิของบุคคลและประเภทของธุรกิจ

(3) ภาษีทรัพย์สิน

เป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีจากเจ้าของที่ดิน บ้าน และทรัพย์สิน

(4) ภาษีเกี่ยวกับล้อเลื่อน

เป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีจากผู้เป็นเจ้าของรถยนต์ รถบรรทุก หรือรถโดยสารเป็นรายบุคคล ทั้งหมดนี้คำนวณฐานบนเครื่องจักรที่ขับเคลื่อน

(5) ภาษีการถือสิทธิ์และจดทะเบียนทรัพย์สิน

เป็นภาษีที่จัดเก็บจากการจดทะเบียนบริษัท ทะเบียนทรัพย์สิน ตลอดจนการจดทะเบียนการโอนทรัพย์สินระหว่างกัน

(6) ภาษีการบริโภค

เป็นภาษีที่จัดเก็บจากการซื้อสินค้าและบริการ ปัจจุบัน อัตราภาษีเท่ากับ ร้อยละ 5 (ร้อยละ 4 ในระดับประเทศ และร้อยละ 1 ในระดับเทศบาล)

(7) ภาษีสุรา ยาสูบ และน้ำมัน

เป็นภาษีที่จัดเก็บจากผู้บริโภคที่ซื้อสินค้าประเภทสุรา ยาสูบ และน้ำมัน โดยภาระภาษีจะคิดรวมอยู่ในราคาของสินค้าแล้ว

ตารางที่ 7 ประเภทของภาษีรัฐบาลกลางและท้องถิ่นของญี่ปุ่น

	ภาษีรัฐบาลกลาง	ภาษีท้องถิ่น		ภาษีรัฐบาลกลาง	ภาษีท้องถิ่น
ภาษีฐานเงินได้	- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา - ภาษีกิจการ	- ภาษีเงินได้ส่วนบุคคลจากที่อยู่อาศัย - ภาษีเงินได้นิติบุคคล - ภาษีเงินได้นิติบุคคลจากที่อยู่อาศัย - ภาษีร่วมลงทุนธุรกิจ	ภาษีฐานการบริโภค	- ภาษีการบริโภค - ภาษีสุรา - ภาษียาสูบ - ภาษีน้ำมัน - ภาษีปิโตรเลียม - ภาษียานยนต์ - ภาษีศุลกากร	- ภาษีการบริโภคท้องถิ่น - ภาษีการบริโภคท้องถิ่นพิเศษ - ภาษียาสูบท้องถิ่น - ภาษีการขนส่งน้ำมัน - ภาษีกิจกรรมพิเศษ เช่น การใช้สนามกอล์ฟ อ่างน้ำแร่ - ภาษีล้อเลื่อน - ภาษีเหมืองแร่ - ภาษีการล่าสัตว์
ภาษีฐานทรัพย์สิน	- ภาษีมรดก - อากรและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและขอใบอนุญาต	- ภาษีทรัพย์สินถาวร - ภาษีการถือสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ - ภาษีการวางผังเมือง - ภาษีที่อยู่อาศัย			

ที่มา: Ministry of Finance Japan (<http://www.mof.go.jp/>)

3. การจัดเก็บภาษีที่ดิน

ประเทศญี่ปุ่นมีการจัดเก็บภาษีเกี่ยวกับที่ดินอยู่ 3 ประเภทหลัก คือ (1) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมการถือสิทธิ์เจ้าของที่ดิน (acquisition) (2) ภาษีที่จัดเก็บในขณะที่ถือครอง (land holding) และ (3) ภาษีที่เกิดขึ้นระหว่างการโอน (land transfers)

(1) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมการถือสิทธิ์เจ้าของที่ดิน ประกอบด้วย ภาษีมรดก (inheritance tax) ภาษีจากการจดทะเบียนและขอใบอนุญาต (registration and license tax) ซึ่งทั้งสองประเภทจัดเก็บโดยรัฐบาลกลาง และภาษีการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (real estate acquisition tax) จัดเก็บโดยรัฐบาลท้องถิ่น

(2) ภาษีที่จัดเก็บในขณะที่ถือครอง ประกอบด้วย ภาษีทรัพย์สินถาวร (fixed property tax) ภาษีการวางผังเมือง (urban or city planning tax) และภาษีการถือครองที่ดินแบบพิเศษ (special land-holding tax) ซึ่งได้มีการขยับยั้งการใช้ในปี 1993 ทั้งนี้ ภาษีทั้งสามประเภทจัดเก็บโดยรัฐบาลท้องถิ่น

(3) ภาษีที่เกิดขึ้นระหว่างการโอนที่ดิน ประกอบด้วย ภาษีที่รวมอยู่ในภาษีเงินได้นิติบุคคล (corporation tax) ภาษีรายได้ (income tax) และภาษีที่อยู่อาศัยที่เป็นผลได้จาก

ทุน (inhabitant tax, imposed on capital gains) โดยภาษีสองประเภทแรกจัดเก็บโดยรัฐบาลกลาง ส่วนภาษีที่อยู่อาศัยจัดเก็บโดยรัฐบาลท้องถิ่น

ตารางที่ 8 แสดงภาษีที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินที่จัดเก็บขณะที่ถือครอง 2 ประเภท คือ ภาษีทรัพย์สินถาวรและภาษีการวางผังเมือง โดยภาษีทั้งสองเป็นภาษีที่มีมูลค่าตลาดของราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานภาษี มีการจัดเก็บภาษีในอัตราก้าวหน้า และจัดเก็บโดยรัฐบาลท้องถิ่น

ตารางที่ 8 การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินถาวรและภาษีการวางผังเมืองของญี่ปุ่น

	ภาษีทรัพย์สินถาวร	ภาษีการวางผังเมือง
หน่วยงานจัดเก็บ	ท้องถิ่น	ท้องถิ่น (จัดเก็บโดย 791 องค์การท้องถิ่น)
ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี	ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสินทรัพย์ที่มีการเสื่อมสภาพ*	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตเมือง และพื้นที่เขตเมืองในแผนที่จะพัฒนา
ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	เจ้าของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสินทรัพย์ที่มีการเสื่อมสภาพ	เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ฐานภาษี	มูลค่าราคาตลาดของที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง (ประเมินใหม่ทุก 3 ปี)	มูลค่าราคาตลาดของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (ประเมินใหม่ทุก 3 ปี)
อัตราภาษี	- อัตรามาตรฐาน ร้อยละ 1.4 - อัตราสูงสุด ร้อยละ 2.1	อัตราสูงสุด ร้อยละ 0.3
ค่าลดหย่อน	- ที่ดิน 300,000 เยน - สิ่งปลูกสร้าง 200,000 เยน - สินทรัพย์ที่มีการเสื่อมสภาพ 1,500,000 เยน	ค่าลดหย่อนจะมีขึ้นเมื่อมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต่ำกว่า ค่าลดหย่อนที่กำหนดไว้ในภาษีทรัพย์สินถาวร
ข้อมูลเพิ่มเติม	ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย หนึ่งในสามของมูลค่าที่ดิน จะถูกหักออกจากฐานภาษี สำหรับที่ดินขนาดมากกว่า 200 ตารางเมตรขึ้นไป หนึ่งในหกของมูลค่าที่ดินจะถูกหักออกจากฐานภาษี	การจัดเก็บภาษีการวางผังเมืองเป็นการจัดเก็บที่ควบคู่กับไปกับภาษีทรัพย์สินถาวร

ที่มา: Ministry of Finance Japan (<http://www.mof.go.jp/>)

หมายเหตุ: * สินทรัพย์ที่มีการเสื่อมสภาพหมายถึงสินทรัพย์ซึ่งคาดว่าจะใช้ประโยชน์ได้มากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี มีอายุการใช้งานจำกัด และกิจการมีไว้เพื่อใช้ในการผลิต ในการขายสินค้าและบริการในการให้บริการบุคคลอื่นเข้าหรือใช้ในการบริหารงาน

1.4 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินในประเทศญี่ปุ่นพบว่า มีทั้งงานที่สนับสนุนรูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินและไม่สนับสนุนการจัดเก็บโดยพิจารณาว่า ภาษีที่ดินของญี่ปุ่นทำให้เกิดผลกระทบทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะแนวความคิดที่เชื่อว่า ระบบภาษีที่ดินของญี่ปุ่นเป็นสาเหตุของการเกิดฟองสบู่ในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งในงานของ Kunio Okina, Masaaki Shirakawa, and Shigenori Shiratsuka (2001) ที่ศึกษาเรื่อง The Asset Price Bubble and Monetary Policy: Japan's Experience in the Late 1980s and the Lessons พบว่า มีหลายปัจจัยที่ก่อให้เกิดภาวะฟองสบู่ของราคาที่ดินในประเทศญี่ปุ่นในช่วง คริสต์ศตวรรษ 1980 ซึ่งปัจจัยที่สำคัญประการหนึ่ง คือ รูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินของรัฐบาลญี่ปุ่น โดยผู้วิจัยได้อธิบายว่า ภาษีการถือครองที่ดิน (Land Holding Tax) และภาษีการโอนที่ดิน (Land Transfer Tax) นั้น จะส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินในประเทศญี่ปุ่นต่างกัน โดยที่ภาษีการถือครองที่ดินที่จัดเก็บในอัตราที่ต่ำจะส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินน้อยกว่า ภาษีการโอนที่ดินที่จัดเก็บในอัตราที่สูง แต่อย่างไรก็ตาม หากมองในภาพรวม การที่รัฐบาลญี่ปุ่นกำหนดอัตราภาษีทั้งสองประเภทให้มีความแตกต่างกันมากมีผลทำให้เกิดภาวะฟองสบู่ในครั้งนี้เนื่องจากการที่กำหนดอัตราภาษีการถือครองที่ดินในอัตราที่ต่ำ เป็นเหตุจูงใจให้เจ้าของที่ดินไม่ยอม โอนที่ดินให้แก่บุคคลอื่นเพราะมีต้นทุนในการถือครองที่ดินต่ำ เป็นเหตุทำให้เกิดการกระจุกตัวในการถือครองที่ดิน ในขณะที่เดียวกันการกำหนดอัตราภาษีการโอนที่ดินในอัตราที่สูงก็จะทำให้เจ้าของที่ดินไม่ยอมโอนที่ดินให้แก่บุคคลอื่นเช่นกันเพราะมีต้นทุนในการโอนที่ดินสูงซึ่งการกำหนดอัตราภาษีตามที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้ไม่เกิดการทำธุรกรรมที่เกี่ยวกับที่ดินเท่าที่ควรจะเป็น เป็นเหตุที่ทำให้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินไม่มีประสิทธิภาพ ในขณะที่ราคาที่ดินในประเทศญี่ปุ่นก็สูงขึ้นเรื่อย ๆ ซึ่งสอดคล้องกับการศึกษาของสถาบันวิจัยนโยบาย ของกระทรวงการคลังญี่ปุ่น ในปี 2006 ที่ได้กล่าวถึงภาษีการถือครองที่ดินที่จัดเก็บในระดับที่ต่ำนั้นเป็นสาเหตุให้เกิดฟองสบู่ในระบบเศรษฐกิจ โดยระดับของภาษีทรัพย์สิน ถาวร ซึ่งเป็นภาษีหลักที่จัดเก็บจากการถือครองที่ดินถูกรักษาให้อยู่ในระดับที่ต่ำ เพียงเพื่อให้เกิดผลได้ที่เพียงพอต่อต้นทุนของการให้บริการสาธารณะของท้องถิ่นเท่านั้น

ในทางตรงกันข้ามจากการศึกษาของ Suparna Chakraborty (2005) ใน Real Estate Prices, Borrowing Constraints and Business Cycles: A Study of the Japanese Economy ได้วิเคราะห์ถึงรูปแบบการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินหรือที่ดินของญี่ปุ่นว่ามีส่วนช่วยในการบรรเทาปัญหาราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผันผวนได้เป็นอย่างมาก เนื่องจากวิธีการคิดฐานภาษีการถือครองที่ดินของญี่ปุ่นมีความยืดหยุ่นค่อนข้างสูง โดยฐานภาษีการถือครองที่ดิน คือ ราคาประเมินที่ดินที่กำหนดโดยรัฐบาลซึ่งจะกำหนดเป็นสัดส่วนกับมูลค่าราคาตลาดของที่ดินในลักษณะแปรผันในทางตรงข้ามกับมูลค่าราคาตลาด กล่าวคือ ในสภาวะการณ์ที่ราคาตลาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีราคาสูงขึ้นมาก รัฐบาลจะกำหนดราคาประเมินที่ดินในสัดส่วนที่ต่ำ เช่น ร้อยละ 40 – 50 ของมูลค่าราคาตลาด ขณะที่ ในสภาวะการณ์ที่ราคาตลาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีราคาต่ำลงมาก รัฐบาล จะกำหนดราคาประเมินที่ดินในสัดส่วนที่สูง เช่น ร้อยละ 70 – 80 ของมูลค่าราคาตลาด ซึ่งการกำหนดราคาประเมินที่ดินในลักษณะดังกล่าวจะทำให้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศญี่ปุ่นไม่ผันผวนมากตามระดับราคาที่ดินที่แปรปรวน ทำให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้รับผลกระทบมากนัก

นอกจากนี้ ในการศึกษาของ Joan Young and Jane Malme (2004) ใน Property Tax in the New Environment: Lessons from International Tax Reform Effect ได้กล่าวถึงการจัดเก็บภาษีที่ของญี่ปุ่นว่าสามารถบรรลุลักษณะวัตถุประสงค์เพื่อการสร้างรายได้ให้กับท้องถิ่นและการเป็นเครื่องมือในการลดการเก็งกำไรในราคาของที่ดิน ซึ่งการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินของญี่ปุ่นถือเป็นการสร้างรายได้หลักให้กับภาครัฐ ส่วนการจัดเก็บภาษีการโอนที่ดินนั้น เป็นการจูงใจให้ลดการเก็งกำไร โดยหากมีการถือครองที่ดินเกินกว่า 5 ปี ไม่ต้องจ่ายภาษีการโอนที่ดิน แต่ถ้ามีการถือครองในระยะสั้น เช่น ต่ำกว่า 3 เดือน จะต้องจ่ายภาษีการโอนที่ดินและต้องจ่ายในอัตราที่สูง เป็นต้น ทั้งนี้ การกำหนดยกเว้นการจัดเก็บภาษีการโอนที่ดินดังกล่าว คล้ายคลึงกับกรณีของประเทศไทย ในส่วนที่เป็นภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยต้องเป็นกรณีที่มีการซื้อขายที่ดินที่ถือครองเกิน 5 ปี ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

3. ประเทศเกาหลีใต้

3.1 ลักษณะของประเทศโดยทั่วไป

1) ขนาดของพื้นที่

98,480 ตารางกิโลเมตร (อันดับที่ 108 ของโลก)

2) ระบบการปกครอง

ประชาธิปไตยระบบประธานาธิบดี

3) สภาพภูมิประเทศ

เป็นเกาะ

4) จำนวนประชากร

ประมาณ 49 ล้านคน (ปี 2551) (อันดับที่ 25 ของโลก)

ความหนาแน่นประชากร 480 คน/ ตารางกิโลเมตร

5) สภาพเศรษฐกิจ

GDP ปี 2551 เท่ากับ 1.206 ล้านล้านเหรียญสหรัฐ

หรือ 24,600 เหรียญสหรัฐต่อคน

3.2 ลักษณะการจัดเก็บภาษี

การจัดเก็บภาษีในประเทศเกาหลีใต้แบ่งออกเป็นสองระดับ คือ การจัดเก็บภาษีในระดับรัฐบาลกลาง และการจัดเก็บภาษีในระดับท้องถิ่น ซึ่งภาษีท้องถิ่นของประเทศเกาหลีได้นั้น แบ่งออกเป็นรายได้ในระดับจังหวัดและเทศบาล ดังแสดงในตารางที่ 9

3.3 การจัดเก็บภาษีที่ดิน

ภาษีที่ดินของรัฐบาลกลางเกาหลีใต้จัดเก็บจากรายได้ที่ได้มาจากทรัพย์สินและผลได้จากทุนเมื่อเกิดการโอนหรือเปลี่ยนมือ ส่วนภาษีทรัพย์สินที่เป็นของรัฐบาลท้องถิ่นจะเป็นภาษีที่เรียกเก็บจากการได้มาและการลงทะเบียนทรัพย์สิน และเรียกเก็บจากเจ้าของทรัพย์สินดังแสดงรายละเอียดในตารางที่ 10

ตารางที่ 9 ประเภทของภาษีรัฐบาลกลางและท้องถิ่นในเกาหลีใต้

ภาษีรัฐบาลกลาง	ภาษีท้องถิ่น
- <u>ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และนิติบุคคล</u> - ภาษีการรับมรดก - ภาษีการให้ - ภาษีการถือครองอสังหาริมทรัพย์ - ภาษีมูลค่าเพิ่ม - ภาษีการบริโภคส่วนบุคคล - ภาษีสุรา - ภาษีสแตมป์ - ภาษีศุลกากร - ภาษีเพื่อประโยชน์เฉพาะอย่าง - ภาษีพลังงานและสิ่งแวดล้อม - ภาษีการศึกษา - ภาษีพิเศษเพื่อการพัฒนาชนบท	<u>ภาษีจังหวัด</u> - ภาษีการโอนและจดทะเบียนทรัพย์สิน - ภาษีสาธารณูปโภคในท้องถิ่น - ภาษีการพัฒนาภาค - ภาษีการศึกษาภายในท้องถิ่น - ภาษีใบอนุญาต
	<u>ภาษีท้องถิ่น (เทศบาล)</u> - ภาษีที่อยู่อาศัย - ภาษีทรัพย์สิน - ภาษีรถยนต์ - ภาษีเงินได้ภาคเกษตรกรรม - ภาษีการบริโภคยาสูบ - ภาษีน้ำมันเครื่องยนต์ - ภาษีพัฒนาเมือง

ที่มา : Ministry of Strategy and Finance South Korea

ตารางที่ 10 ภาษีที่ดินในประเทศเกาหลีใต้

ประเภทการจัดเก็บ	รัฐบาลกลาง	รัฐบาลท้องถิ่น
ตามแหล่งที่มา/สิทธิ	- ภาษีการรับมรดก - ภาษีการให้	- ภาษีการถือสิทธิ์ (acquisition tax) - ภาษีการจดทะเบียนทรัพย์สิน - ภาษีการถือครองที่ดิน (comprehensive landholding tax) - ภาษีการพัฒนาเมือง
ตามการถือครอง	- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา - ภาษีเงินได้นิติบุคคล - ภาษีมูลค่าเพิ่มของที่ดิน	
ตามการโอน/เปลี่ยนมือ	- ภาษีรายได้จากการโอน - ภาษีเงินได้นิติบุคคลพิเศษ	

ที่มา : Ministry of Strategy and Finance South Korea

ในช่วงก่อนปี 1988 ประเทศเกาหลีใต้จัดเก็บภาษีการถือครองที่ดิน โดยใช้อัตราเดียวตามฐานมูลค่าที่ดิน ซึ่งในช่วงทศวรรษก่อนหน้านั้นประเทศเกาหลีใต้ประสบปัญหาในการเก็งกำไรราคาที่ดินเป็นอย่างมาก รัฐบาลจึงพยายามหามาตรการเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยได้ปรับปรุงรูปแบบการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินใหม่ ซึ่งเรียกว่า “Comprehensive Landholding Tax” ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญของภาษีดังกล่าว ได้ดังตารางที่ 11

ตารางที่ 11 การจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดิน

	ภาษีการถือครองที่ดิน
หน่วยงานจัดเก็บภาษี	รัฐบาลกลาง
ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี	ที่ดิน
ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	เจ้าของที่ดิน
ฐานภาษี	มูลค่าราคาตลาดของที่ดิน
อัตราภาษี	<u>(1.) อัตราคงที่</u> - ร้อยละ 0.1 สำหรับที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม - ร้อยละ 0.3 สำหรับที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม - ร้อยละ 5.0 สำหรับที่ดินที่หรูหรา (luxury land) <u>(2.) อัตราก้าวหน้าตามขนาดการถือครองที่ดิน</u> - ร้อยละ 0.2- 5.0 สำหรับที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อการเชิงกำไร - ร้อยละ 0.3- 2.0 สำหรับที่ดินเพื่อการพาณิชย์
การยกเว้น	ที่ดินของรัฐและท้องถิ่น หรือองค์กรสาธารณกุศลที่ไม่แสวงหากำไร

ที่มา : Ministry of Strategy and Finance South Korea

3.4 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาของ Tae-II Lee (2000) ใน Republic of Korea – South Korea – Analysis of Property Tax System ได้กล่าวถึงระบบภาษีทรัพย์สินของประเทศเกาหลีใต้ว่า การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของท้องถิ่นในประเทศเกาหลีใต้เกิดขึ้นเพื่อขยายกิจกรรมของรัฐบาลกลางและรายได้ส่วนหนึ่งของการจัดเก็บจะถูกจัดสรรให้กับท้องถิ่นเช่นเทศบาลหรือสำนักงานเขต โดยการจัดเก็บและการบริหารภาษีทรัพย์สินทั้งที่เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมกัน ก่อให้เกิดรายได้เข้าสู่ท้องถิ่นประมาณร้อยละ 30 – 80 ของรายได้ทั้งหมดของ

ท้องถิ่นในแต่ละปี ซึ่ง Lee ได้วิเคราะห์ถึงตัวเลขดังกล่าวว่า แม้ว่าจะเป็นรายได้หลักของท้องถิ่นแต่ก็ไม่ได้สะท้อนถึงสถานะทางการเงินที่แท้จริงของแต่ละท้องถิ่น เป็นเพียงการจัดสรรจากส่วนกลางเท่านั้น

ส่วนการศึกษาของ Younghoon Ro (2006) ใน Property Taxation in Korea ได้ศึกษาผลของการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินแบบอัตราก้าวหน้าตามขนาดการถือครองของประเทศเกาหลีใต้ที่มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อลดการเก็งกำไรที่ดิน ผลการศึกษาพบว่า การจัดเก็บภาษีตามรูปแบบดังกล่าว ไม่ได้ทำให้ตัวเลขการกระจายการถือครองที่ดินในประเทศเกาหลีใต้เปลี่ยนแปลงเท่าใดนัก โดยยังคงมีการกระจุกตัวของการถือครองที่ดินเหมือนช่วงก่อนที่จะมีการจัดเก็บภาษีที่ดินในรูปแบบดังกล่าว นอกจากนี้ การจัดเก็บภาษีที่ดินในรูปแบบดังกล่าวจะทำให้รัฐบาลกลางเสียต้นทุนในการบริหารจัดการเก็บภาษีสูงขึ้นเป็นอย่างมาก เนื่องจากจะต้องมีระบบฐานข้อมูลที่ดินที่ดีเชื่อมโยงทั่วประเทศและมีค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษีก่อนข้างสูง ยิ่งไปกว่านั้นหลังจากปี 1995 ประเทศเกาหลีใต้ได้จัดให้มีการเลือกตั้งผู้บริหารท้องถิ่นในแต่ละท้องถิ่น เพื่อให้เกิดการกระจายอำนาจในประเทศมากยิ่งขึ้นซึ่งมีผลให้เกิดแรงผลักดันจากท้องถิ่นให้โอนภารกิจการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินมาเป็นของแต่ละท้องถิ่น โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้กำหนดอัตราภาษี บริหารจัดเก็บภาษี และเป็นรายได้ของแต่ละท้องถิ่นเอง ซึ่งทำให้การจัดเก็บภาษี การถือครองที่ดิน ในอัตราก้าวหน้าของรัฐบาลกลางไม่ได้รับการสนับสนุนเท่าที่ควร

โดยสรุปแล้ว วัตถุประสงค์หลักของการจัดเก็บภาษีที่ดินของแต่ละประเทศ มีเหตุผลหลักสองประการ คือ 1) เป็นรายได้หลักให้กับรัฐบาลท้องถิ่น และ 2) เป็นเครื่องมือทางการคลังเพื่อช่วยลดการเก็งกำไรที่ดิน ทั้งนี้ จะเน้นวัตถุประสงค์ใดเป็นสำคัญขึ้นอยู่กับแต่ละประเทศ อย่างไรก็ตาม พบว่าประเทศส่วนใหญ่จัดเก็บภาษีที่ดินโดยเฉพาะภาษีการถือครองที่ดิน โดยเน้นวัตถุประสงค์ในการเป็นรายได้หลักให้กับรัฐบาลท้องถิ่นเป็นหลัก การจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินเป็นไปตามหลักการได้รับประโยชน์จากการให้บริการสาธารณะของรัฐบาลท้องถิ่น เช่น ถนน ประปา การกำจัดขยะ เป็นต้น ที่ทำให้ราคาทรัพย์สินมีมูลค่าเพิ่มขึ้น ดังนั้น ประชาชนในทุกประเทศจึงควรเสียภาษีให้กับรัฐบาลท้องถิ่นเพื่อให้รัฐบาลท้องถิ่นสามารถจัดบริการสาธารณะนั้นได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

บทที่ 4

แหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดิน

การรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องภายใต้ขอบเขตของงานที่เชื่อมโยงกับภาษีที่ดิน ประกอบด้วยการรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิที่ได้จากสถาบันการศึกษา หน่วยงานราชการ เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน เว็บไซต์ (Websites) แหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง โดยได้ ในที่นี้จะตัวอย่างเว็บไซต์ที่สำคัญ และตัวอย่างแหล่งอ้างอิงที่เป็นเอกสาร ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ

4.1 ตัวอย่างแหล่งข้อมูลอ้างอิงที่สำคัญในประเทศ

เว็บไซต์

1. กรมที่ดิน

www.dol.go.th

2. กรมโยธาธิการและผังเมือง

<http://www.dpt.go.th/>

3. สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

www.fpo.go.th

4. กรมธนารักษ์

<http://61.19.96.16/internet/index.jsp>

5. มูลนิธิสถาบันที่ดิน

<http://www.lif.or.th/>

6. สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย

<http://www.trf.or.th/>

7. สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย

<http://www.tdri.or.th/>

8. สภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

<http://www.nesac.go.th>

เอกสาร

ชื่อเอกสาร	ผู้แต่ง	ปีที่พิมพ์	สาระสำคัญของงาน
1. International Handbook of Land and Property Taxation: Property Taxation in Thailand	สกนธ์ วรรณวัฒนา	2545	การจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินของไทยในปัจจุบันไม่มีประสิทธิภาพเนื่องจาก ฐานภาษีของภาษีโรงเรือนและที่ดินใช้ฐานราคาเช่า ทำให้ผู้ให้เช่าผลักภาระภาษีไปให้แก่ผู้เช่า นอกจากนี้ได้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีให้กับที่อยู่อาศัย ทำให้ฐานภาษีแคบ ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่า ตามหลักการได้รับประโยชน์จากการได้รับบริการสาธารณะของท้องถิ่น ถือว่าโรงเรือนและที่ดินทุกประเภทได้รับบริการสาธารณะเหมือนกัน จึงไม่ควรมีการยกเว้นการจัดเก็บให้กับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างประเภทใดประเภทหนึ่งเป็นพิเศษ
2. การถือครองและใช้ประโยชน์จากที่ดิน : มาตรการทางเศรษฐศาสตร์และกฎหมายเพื่อให้การใช้ประโยชน์จากที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุด	วารินทร์ วงศ์หาญเขาว์	2544	เสนอให้จัดเก็บอัตราภาษีที่ดินอัตราก้าวหน้าตามขนาดการถือครองเพื่อลดการเก็งกำไรในที่ดิน โดย เป็นการเอานำที่ดินทั้งประเทศของผู้เสียภาษีแต่ละรายมาคิดคำนวณเพื่อเสียภาษีดังกล่าว

ชื่อเอกสาร	ผู้แต่ง	ปีที่พิมพ์	สาระสำคัญของงาน
3. นโยบายเศรษฐกิจที่ดินของไทยในศตวรรษใหม่	ปรีชา วาญญู	2544	ปัญหาที่ดินมีความรุนแรงมากขึ้นเนื่องจากการกระจุกตัวของการกระจายการถือครองที่ดิน มีคนเพียง 10 % ถือครองที่ดินมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ขณะที่คนอีก 90 % มีที่ดินในการครอบครองเฉลี่ยเพียง 1 ไร่เท่านั้น นอกจากนี้ ประชากรที่อยู่ในภาคการเกษตรที่ประมาณ 500,000 ครอบครัว จาก 200,00 ครอบครัวไม่มีที่ดินเป็นของตัวเอง และมีอีกกว่า 800,000 ครอบครัวที่มีที่ดินไม่เพียงพอในการทำมาหากิน ต้องเช่าที่ดินจากผู้อื่นทำกิน ซึ่ง การกำหนดรูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินที่ดีจะมีความสำคัญต่อการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

4.2 ตัวอย่างแหล่งข้อมูลอ้างอิงที่สำคัญในต่างประเทศ

เว็บไซต์

1. Japan's Land and Water Bureau

(Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism : MLIT)

<http://tochi.milt.go.jp/english/>

2. Japan's Policy Research Institute

(Ministry of Finance)

http://www.mof.go.jp/english/soken/pri_top.htm

3. Korean Taxation

(Ministry of Strategy and Finance)

http://english.mosf.go.kr/public/direction_list.php?sect=pubs_korean

4. Korea's Director General Land Planning

(Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs)

<http://emglish.mltm.go.kr/>

5. Deapartment Keuangan Republik Indonesia

<http://www.depkeu.go.id/Ind/>

6. Journals and Documents

(1.) Indonesia's Land Tax

<http://ideas.repec.org/a/taf/bindes/v10y1974i1p55-81.html>

(2.) Effects of the Property Tax Reform in Three Types of Cities

<http://www3.interscience.wiley.com/journal/119364786/>

(3.) A Wealth of Problems with the Land Tax

<http://www3.interscience.wiley.com/journal/120044090/>

(4.) The Land Tax Assessment and the Small Landowner

<http://www3.interscience.wiley.com/journal/119904501/>

(5.) Two – Rate Property Tax Effect on Land Development

<http://www.springerlink.com/content/x825x853061p4063/>

(6.) Differential Incidence of a Land Tax

<http://usj.sagepub.com/cgi/reprint/27/4/591>

(7.) The Impact of a Land Tax on Future Investment

<http://www3.interscience.wiley.com/journal/119240665/>

(8.) Brazil's Rural Land Tax: Tool for Stimulating Productive and Sustainable

Land Uses in the Eastern Amazon

<http://www.sciencedirect.com/>

(9.) Land Taxation, Development Charges, and the Effects on Land – Use

<http://www.informaworld.com/smpp/>

(10.) The Land Tax Problem

<http://www3.interscience.wiley.com/journal/120044091/>

(11.) The Allocation of Land between Speculators and Users under a

Landownership Tax: A comment

<http://www3.interscience.wiley.com/journal/119661093/>

(12.) Land Tax and Its Impact on Use and Ownership in Rural Japan

<http://www.journals.uchicago.edu/doi/abs/10.1086/450467>

(13.) A Measure of Wealth: English Land Tax in Historical Analysis

<http://www.chapters.indigo.ca/>

14. Public Choice and Land Tax Fairness

<http://www3.interscience.wiley.com/journal/>

เอกสาร

ชื่อเอกสาร	ผู้แต่ง	ปีที่พิมพ์	สาระสำคัญของงาน
1. International Handbook of Land and Property Taxation: Property Taxation in Indonesia	Roy Kelly	2536	การปฏิรูปการจัดเก็บภาษีที่ดินของประเทศอินโดนีเซียประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี วัตถุประสงค์การจัดเก็บภาษีที่ดินเพิ่มสูงขึ้นเป็นอย่างมากอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจัยที่ทำให้ภาษีที่ดินใหม่ประสบความสำเร็จ ประกอบด้วย 1) การกำหนดรูปแบบภาษีที่ดินที่มีความง่าย ไม่ซับซ้อน มีความเป็นเป็นธรรม และง่ายต่อการบริหารจัดการเก็บ 2) มีระบบฐานข้อมูลที่ดินที่ดี 3) ได้รับการสนับสนุนจากฝ่ายการเมือง
2. Property Taxation in Korea	Younghoon Ro	2549	การจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินแบบอัตราก้าวหน้าตามขนาด การถือครองของประเทศเกาหลีใต้มิได้ทำให้การกระจายการถือครองที่ดินเปลี่ยนแปลงเท่าใดนัก แต่ได้ทำให้เสียต้นทุนการบริหารจัดเก็บภาษีสูงขึ้นเป็นอย่างมาก ยิ่งไปกว่านั้น ท้องถิ่นแต่ละแห่งยากกำหนดอัตราภาษี บริหารจัดเก็บภาษี และเป็นรายได้ของแต่ละท้องถิ่นเอง ทำให้ภาษีดังกล่าวไม่ได้รับการสนับสนุนมากนัก

ชื่อเอกสาร	ผู้แต่ง	ปีที่พิมพ์	สาระสำคัญของงาน
3. The Asset Price Bubble and Monetary Policy: Japan's Experience in the Late 1980s and the Lessons	Kunio Okina, Masaaki Shirakawa, and Shigenori Shiratsuka	2544	การจัดเก็บภาษีที่ดินของรัฐบาลญี่ปุ่นเป็นปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้เกิดภาวะฟองสบู่ของราคาที่ดิน เนื่องจาก การกำหนดรูปแบบภาษีที่เกี่ยวกับที่ดิน (ภาษีการถือครองที่ดิน และภาษีการโอนที่ดิน) โดยการกำหนดอัตราภาษีการถือครองที่ดินในอัตราที่ต่ำ ทำให้เจ้าของที่ดินไม่ยอมโอน และขณะเดียวกัน การกำหนดอัตราภาษีการโอนที่ดินในอัตราที่สูง ทำให้เจ้าของที่ดินไม่ยอมโอนที่ดินให้แก่บุคคลอื่นเช่นกัน เป็นเหตุที่ทำให้การใช้ประโยชน์จากที่ดินไม่มีประสิทธิภาพในขณะที่ราคาที่ดินก็สูงขึ้นเรื่อยๆ
4. The Property Tax in the New Environment: Lessons from International Tax Reform Effect	Joan Young and Jane Malme	2547	วัตถุประสงค์หลักของการจัดเก็บภาษีที่ดินของแต่ละประเทศ ประกอบด้วย 1) เป็นรายได้หลักให้กับรัฐบาลท้องถิ่น และ 2) เป็นเครื่องมือเพื่อช่วยลดการเก็งกำไรที่ดิน โดยประเทศส่วนใหญ่จัดเก็บภาษีที่ดินที่เน้นเป็นรายได้หลักให้กับรัฐบาลท้องถิ่นเป็นหลัก เป็นไปตามหลักการได้รับประโยชน์จากการให้บริการสาธารณะของรัฐบาลท้องถิ่น เช่น ถนน ประปา การกำจัดขยะ ฯลฯ ที่ทำให้ราคาทรัพย์สินมีมูลค่าเพิ่มขึ้น

บทที่ 5

บทสรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

โครงการศึกษานโยบายภาษีที่ดิน มีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาพัฒนาการของนโยบายภาษีที่ดินของไทยตั้งแต่อดีตจนถึงร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2) เพื่อวิเคราะห์และรวบรวมผลงานวิชาการที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินของไทยและต่างประเทศในเชิงเนื้อหาสาระ และความเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลง โดยพิจารณาเนื้อหาที่เกี่ยวกับประเด็นหลักๆ เพื่อประมวลผลงานที่ได้มีการศึกษามาแล้ว และจัดทำเป็นสรุปเนื้อหาตามหมวดหมู่ของการวิเคราะห์ และ 3) เพื่อศึกษาแนวทางการพัฒนานโยบายภาษีที่ดินในอนาคต โดยทำการศึกษาข้อมูลทางด้านทฤษฎีจากเอกสาร รายงานการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับระบบภาษีที่ดินทั้งในและต่างประเทศ และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องมาทำการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลและทำการเปรียบเทียบเพื่อจัดทำรายงานผลการศึกษา

1. การจัดเก็บภาษีที่ดินของประเทศไทย

ประเทศไทยได้มีความพยายามในการปรับปรุงระบบภาษีทรัพย์สินเพื่อเพิ่มรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเพื่อทำให้เป็นระบบภาษีที่มีประสิทธิภาพและมีความเป็นธรรมยิ่งขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากกฎหมายและระบบภาษีทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับที่ดินในปัจจุบัน คือ พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ 2508 เป็นกฎหมายที่ได้บังคับใช้มาเป็นเวลานาน ซึ่งมีบทบัญญัติหลายประการที่ไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันก่อให้เกิดปัญหาอย่างมากเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินหรือการถือครองที่ดินของไทย โดยเฉพาะปัญหาทางด้านฐานภาษีและอัตราภาษี กล่าวคือในกรณีภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้น ใช้ค่าเช่าเป็นฐานภาษีแทนที่จะใช้ฐานมูลค่าทรัพย์สิน เกิดปัญหาในการประเมินค่ารายปี และมีฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ อีกทั้งยังมีอัตราภาษีที่สูงถึงร้อยละ 12.5 ของค่าเช่ารายปีซึ่งเป็นอัตราที่สูงเกินไป ส่วนกรณีของภาษีบำรุงท้องที่นั้น ใช้ราคาปานกลางของที่ดินปี 2521-2524 ทำให้การระภาษีต่ำและที่ดินที่จัดเก็บภาษีน้อย รวมทั้งมีการคำนวณอัตราภาษีในอัตราถดถอยอีกด้วย กล่าวคือ ราคาปานกลางที่ดินต่ำเสียภาษีในอัตราที่สูงกว่าราคาปานกลางที่มีราคาสูง ดังนั้นแนวคิดในการยกเลิกการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ มาจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันซึ่ง

ในสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็ถือมีการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างภาษีที่ให้คิดฐานภาษีจากราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้างที่ติดกับที่ดิน และห้องชุดตามประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนอัตราภาษีให้เป็นอัตราตามมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ และกำหนดอัตราภาษีแตกต่างกันตามประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 3 ประเภท คือ (1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไป (2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่อยู่อาศัยของตนโดยไม่ประกอบเชิงพาณิชย์ และ (3) ที่ดินที่ใช้ประกอบเกษตรกรรม รวมทั้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) แต่ละท้องถิ่นที่มีหน้าที่บริหารจัดการเก็บภาษีดังกล่าว โดยรายได้ที่จัดเก็บได้ทั้งหมดในเขต อปท. ใด ให้เป็นรายได้ของ อปท. นั้น

การจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินโดยใช้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้น เป็นแนวคิดที่ได้รับการสนับสนุนจากนักวิชาการในประเทศเป็นอย่างมาก เห็นได้จากงานบทความวิชาการ ผลงานวิจัย รวมทั้งงานวิทยานิพนธ์และสารนิพนธ์หลายฉบับ ที่แสดงให้เห็นถึงข้อบกพร่องหลายประการของการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งเป็นภาษีที่มีความสำคัญต่อรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การปรับปรุงระบบการจัดเก็บรายได้ของท้องถิ่นจึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีรายได้ของท้องถิ่นและส่งเสริมความเป็นอิสระทางการคลังขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย

2. การจัดเก็บภาษีที่ดินในต่างประเทศ

ผู้วิจัยได้ศึกษารูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินของบางประเทศในเชิงลึก จำนวน 3 ประเทศ ได้แก่ ประเทศอินโดนีเซีย ประเทศญี่ปุ่น และประเทศเกาหลีใต้ โดยในกรณีของประเทศญี่ปุ่นและเกาหลีใต้ นั้น เป็นประเทศพัฒนาแล้วที่มีระบบการจัดเก็บภาษีค่อนข้างครบถ้วนสมบูรณ์ ได้ผ่านการปรับปรุงรูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินภายในประเทศมาแล้ว ทำให้สามารถวิเคราะห์เปรียบเทียบผลดี - ผลเสียของการจัดเก็บรูปแบบภาษีที่ดินก่อน - หลัง ส่วนประเทศอินโดนีเซีย เป็นประเทศที่ได้มีการปรับปรุงรูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินมาไม่นาน สามารถนำมาวิเคราะห์ผลสำเร็จของการปรับปรุงดังกล่าวได้ อีกทั้งประเทศไทยและอินโดนีเซียได้ให้ความสำคัญกับการกระจายอำนาจส่วนท้องถิ่น โดยเฉพาะการกระจายอำนาจทางการคลัง เช่นเดียวกัน ดังนั้น การศึกษารูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินที่รายได้ทั้งหมดเป็นของรัฐบาลท้องถิ่นของอินโดนีเซีย น่าจะเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดรูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินของไทยให้มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

(1) ประเทศอินโดนีเซีย มีการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเริ่มบังคับใช้ ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2529 โดยเริ่มแรกได้กำหนดเป็น อัตราภาษีเดียว คือ ร้อยละ 0.5 ของมูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง และกำหนดให้คิดภาษีในสัดส่วน 20 % ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทำให้ effective rate เท่ากับร้อยละ 0.1 ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ได้กำหนดให้คิดภาษี ในสัดส่วน 40 % ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่มีมูลค่าเกิน 1 พันล้านเปโซ สำหรับการบริหารจัดการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้ทั้งรัฐบาลกลาง และรัฐบาลท้องถิ่นร่วมกันจัดเก็บภาษีดังกล่าว โดยทรัพย์สินที่อยู่ในท้องถิ่น รัฐบาลท้องถิ่นจะเป็นผู้จัดเก็บ นอกเหนือจากนั้น รัฐบาลกลางจะมีหน้าที่จัดเก็บ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะใช้ มูลค่าการขายทรัพย์สินแต่ละประเภทเป็นเกณฑ์ในการประเมิน โดยจะทำการประเมินทุก 3 ปี โดยหน่วยงานประเมินทรัพย์สินกลางของประเทศ

นอกจากนี้ ยังมีผลงานวิชาการที่สนับสนุนการจัดเก็บภาษีที่ดินของอินโดนีเซีย ว่ามีการ กำหนดรูปแบบภาษีที่ดินที่มีความง่าย ไม่ซับซ้อน มีความเป็นเป็นธรรม และง่ายต่อการบริหารจัดการ เก็บ มีความร่วมมือรัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่นของอินโดนีเซียให้ความสำคัญต่อระบบ ฐานข้อมูลที่ดิน อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุนจากฝ่ายการเมือง ทำให้ลดแรงคัดค้านจากผู้เสีย ภาษี และข้าราชการส่วนกลางที่ถูกลดบทบาทในการทำหน้าที่บริหารจัดการเก็บภาษีที่ดิน ทำให้การ บริหารจัดการภาษีที่ดินของอินโดนีเซียประสบความสำเร็จเป็นอย่างดี

(2) ประเทศญี่ปุ่น มีการจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวกับการถือครองที่ดินที่สำคัญ 2 ประเภท คือ ภาษีทรัพย์สินและภาษีการวางผังเมือง โดยทั้งภาษีทรัพย์สินและภาษีการวางผัง เมืองนั้น รัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บภาษี ที่มีฐานภาษีคิดตามมูลค่าของราคาตลาดของที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นต้องเป็นผู้รับภาระในการเสียภาษี ทั้งนี้ข้อ แตกต่างระหว่างภาษีทรัพย์สินและภาษีการวางผังเมืองคือ ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีในรูปแบบ ของภาษีการวางผังเมืองก็คือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองที่มีแผนจะพัฒนา โดยมี อัตราภาษีสูงสุดที่ ร้อยละ 0.3 ส่วนอัตราภาษีทรัพย์สินอยู่ในอัตรามาตรฐานที่ ร้อยละ 1.4 และมีอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 2.1

สำหรับการวิเคราะห์รูปแบบการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินของญี่ปุ่นนั้น มีผลงาน วิชาการที่สนับสนุนการจัดเก็บภาษีว่ามีส่วนช่วยบรรเทาปัญหาราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผันผวน ได้เป็นอย่างมาก เนื่องจากวิธีการคิดฐานภาษีการถือครองที่ดินของญี่ปุ่นมีความยืดหยุ่นค่อนข้าง สูง โดย ฐานภาษีการถือครองที่ดิน คือ ราคาประเมินที่ดินที่กำหนดโดยรัฐบาลซึ่งจะกำหนดเป็น

สัดส่วนกับมูลค่าราคาตลาดของที่ดินในลักษณะแปรผันในทางตรงข้ามกับมูลค่าราคาตลาด ทำให้ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศญี่ปุ่นไม่ผันผวนมากตามระดับราคาที่ดินที่แปรปรวน ทำให้ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้รับผลกระทบมากนัก อย่างไรก็ตาม ได้มีผู้วิจารณ์ว่าการที่กำหนดอัตราภาษีการถือครองที่ดินในอัตราที่ต่ำเป็นเหตุูงใจให้เจ้าของที่ดินไม่ยอมโอนที่ดินให้แก่บุคคลอื่นเพราะมีต้นทุนในการถือครองที่ดินต่ำเป็นเหตุทำให้เกิดการกระจุกตัวในการถือครองที่ดิน และทำให้ไม่เกิดการทำธุรกรรมที่เกี่ยวกับที่ดินเท่าที่ควรจะเป็น เป็นเหตุที่ทำให้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินไม่มีประสิทธิภาพในขณะที่ราคาที่ดินก็สูงขึ้นเรื่อยๆ

(3) ประเทศเกาหลีได้นั้นมีภาษีที่ดินของรัฐบาลกลางเกาหลีได้จัดเก็บซึ่งเป็นรายได้ที่มาจากริมทรัพย์และผลได้จากทุนเมื่อเกิดการโอนหรือเปลี่ยนมือ ส่วนภาษีทรัพย์สินที่เป็นของรัฐบาลท้องถิ่นจะเป็นภาษีที่เรียกเก็บจากการได้มาและการลงทะเบียนทรัพย์สิน และเรียกเก็บจากเจ้าของทรัพย์สิน ทั้งนี้ในส่วนของภาษีการถือครองที่ดินนั้น มีการจัดเก็บทั้งในอัตราก้าวหน้าและอัตราก้าวหน้า โดยที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและอุตสาหกรรมมีการจัดเก็บในอัตราก้าวหน้าสำหรับที่ดินที่มีราคาแพงหรือหรูหรา (luxury land) มีการจัดเก็บในอัตราก้าวหน้าที่สูงกว่า และสำหรับที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินเพื่อการพาณิชย์ที่มีมูลค่าที่ดินรวมมากกว่าหรือน้อยกว่า 500 ล้านวอนมีการจัดเก็บในอัตราก้าวหน้าตามขนาดการถือครองที่ดิน

จะเห็นได้ว่า การจัดเก็บภาษีที่ดินของประเทศเกาหลีได้นั้นเน้นวัตถุประสงค์เพื่อลดการเก็งกำไรเป็นหลัก โดยที่จะเก็บภาษีการถือครองที่ดินแบบก้าวหน้าตามขนาดการถือครอง ซึ่งรายได้จากการจัดเก็บจะเป็นของรัฐบาลกลาง ทำให้เกิดการไม่สนับสนุนจากนักวิชาการว่าการจัดเก็บภาษีตามรูปแบบดังกล่าว ไม่ได้ทำให้ตัวเลขการกระจายการถือครองที่ดินในประเทศเกาหลีได้เปลี่ยนแปลงเท่าใดนัก ยังคงมีการกระจุกตัวของการถือครองที่ดินเหมือนช่วงก่อนที่จะมีการจัดเก็บภาษีที่ดินในรูปแบบดังกล่าว และรัฐบาลกลางยังเสียต้นทุนในการบริหารจัดการเก็บภาษีสูงขึ้นเป็นอย่างมาก นอกจากนี้ ยังมีแรงผลักดันจากท้องถิ่นที่พยายามให้มีการโอนภารกิจการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินมาเป็นของแต่ละท้องถิ่นโดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้กำหนดอัตราภาษีบริหารจัดการเก็บภาษี และเป็นรายได้ของแต่ละท้องถิ่นเอง ซึ่งทำให้การจัดเก็บภาษี การถือครองที่ดินในอัตราก้าวหน้าของรัฐบาลกลางไม่ได้รับการสนับสนุนเท่าที่ควร

2. การอภิปรายผล

การจัดเก็บภาษีอากรนั้น นอกจากเพื่อประโยชน์ในการสร้างรายได้ให้กับภาครัฐแล้ว ยังเป็นเครื่องมือที่รัฐบาลใช้เพื่อให้บรรลุเป้าหมายทางเศรษฐกิจ ซึ่งปัญหาทางเศรษฐกิจที่สำคัญประการหนึ่งก็คือ การลดช่องว่างระหว่างคนร่ำรวยและยากจน การลดช่องว่างให้ได้ผล จำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของ ภาษีอากรโดยการเก็บภาษีทางตรงให้มากขึ้น และเก็บภาษีทางอ้อมให้น้อยลง เนื่องจากภาษีทางอ้อมเป็นภาษีที่ผลกระทบได้ง่าย ภาระขั้นสุดท้ายจึงมักไปตกแก่คนชั้นกลางและผู้ที่มีรายได้น้อย แม้ว่าประเทศไทยจะมีการจัดเก็บภาษีเงินได้ในอัตราก้าวหน้า ซึ่งถือว่าเป็นเครื่องมือในการกระจายรายได้ แต่เครื่องมือในการกระจายความมั่งคั่งยังไม่มี เนื่องจากภาษีดังกล่าวไม่ได้ช่วยในเรื่องของการกระจายทรัพย์สินของประชาชน ซึ่งทรัพย์สินสามารถก่อให้เกิดรายได้ให้แก่ผู้ที่ถือครองได้ ดังนั้น การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจึงถือเป็นการนำเอาเครื่องมือทางภาษีอากรที่มีอยู่มาใช้ให้ครบถ้วน อีกทั้งการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังเป็นวิธีการหนึ่งที่จะช่วยลดความแตกต่างในโอกาสของบุคคลเพื่อกระจายทรัพย์สินของประชาชนและสร้างความเป็นธรรมในสังคมอีกด้วย

ในการจัดกลุ่มภาษีและลักษณะของการจัดเก็บภาษีอากร โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกได้เป็น ภาษีที่จัดเก็บในขณะที่ถือครอง (Tax on Holding) และภาษีที่จัดเก็บในช่วงที่โอนเปลี่ยนมือ (Tax on Transfer) โดยภาษีที่เก็บในขณะที่ถือครองนั้น ภาษีที่เก็บในช่วงนี้ควรมีบทบาทในการช่วยการกระจายรายได้ ผู้มีอสังหาริมทรัพย์มากและมีมูลค่าสูงควรเสียภาษีที่สูงกว่า และทดแทนประโยชน์ที่ได้รับจากท้องถิ่นที่จัดบริการสาธารณะต่างๆ ให้ทำหน้าที่จัดสรรการใช้ทรัพยากร เพราะภาษีที่เก็บช่วงนี้ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้ถือครองต้องเสียแต่ละปี ภาษีจึงเป็นตัวบีบให้เจ้าของใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ให้คุ้มกับภาษีที่ต้องเสียแทนการถือไว้เฉยๆ เพื่อเก็งกำไร ซึ่งภาษีที่เก็บในช่วงถือครองนี้ หากภาครัฐยังคงใช้ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งมีปัญหาข้อบกพร่องและช่องโหว่มาก คงไม่สามารถบรรเทาหรือแก้ไขปัญหาที่เคยประสบมาก่อนได้ ดังนั้น การปรับปรุงควรเป็นในลักษณะของการให้เป็นภาษีที่เก็บบนฐานมูลค่าทรัพย์สิน โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถกำหนดอัตราภาษีให้สัมพันธ์กับความจำเป็นในการใช้จ่ายเพื่อจัดบริการสาธารณะของแต่ละท้องถิ่น แต่ภาษีที่จัดเก็บในช่วงที่โอนเปลี่ยนมือนั้น ภาษีที่เก็บในช่วงนี้ควรมีบทบาทในการเรียกคืนภาระค่าใช้จ่ายในการลงทุนที่รัฐ จัดให้มีสาธารณูปโภคต่างๆ อันก่อให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในการกระจายประโยชน์ส่วนเพิ่ม ซึ่งเกิดแก่อสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากผลการลงทุนของรัฐ และในการลดโอกาสความไม่เท่าเทียมกันระหว่างบุคคล โดยการเก็บภาษีจากผู้ครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น

3. ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาครั้งนี้ พบว่าการวิจัยในเรื่องของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะที่ดินในประเทศไทยยังมีน้อยมาก ซึ่งต้องครอบคลุมทั้งภาษีที่ดินประเภทที่จัดเก็บในขณะถือครอง โดยเฉพาะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีที่ต้องจัดเก็บในช่วงที่โอนเปลี่ยนมือ เช่น ภาษีมรดก และภาษีผลได้จากทุน ดังนั้น ควรที่จะได้มีการศึกษาในรายละเอียดลึกลงไปในเรื่องของระบบการจัดเก็บ อัตราภาษีและฐานภาษีที่เหมาะสม แนวทางในการพัฒนาระบบการจัดเก็บที่ถูกต้องสมบูรณ์ ตลอดจนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการจัดเก็บทั้งในระดับประชาชนโดยทั่วไปและระดับประเทศ เพิ่มเติมจากที่ทางหน่วยงานภาครัฐ หรือที่ทางกระทรวงการคลังเองเป็นผู้ศึกษาเท่านั้น เนื่องจากที่ดินเป็นเรื่องที่มีความสำคัญในหลายมิติทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง โดยการศึกษาดังกล่าวจะส่งผลต่อการลดข้อบกพร่องทั้งในทางกฎหมายและทางปฏิบัติ เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการจัดเก็บ เพื่อสร้างความเป็นธรรมในการกระจายรายได้ และการกระจายความมั่งคั่งให้เกิดขึ้นในสังคมไทยได้อย่างแท้จริง

สำหรับแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทยในอนาคต เห็นควรว่าประเทศไทยควรจะต้องผลักดันให้มีการใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ในเรื่องของฐานภาษีและอัตราภาษีที่ไม่เหมาะสม โดยการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะใช้ฐานของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสะท้อนการได้รับประโยชน์จากการได้รับบริการของท้องถิ่น โดยอัตราภาษีจะแบ่งตามประเภทของการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ สำหรับในส่วนการป้องกันการเก็งกำไรที่ดินและปัญหาการกระจุกตัวของการถือครองที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดให้มีการคิดอัตราภาษีที่ดินว่างเปล่าที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามสมควร ในอัตราที่สูงและอัตราที่จะเพิ่มขึ้นหากยังมิได้นำไปใช้ประโยชน์อีก

ทั้งนี้เห็นว่าประเทศไทยยังไม่จำเป็นที่จะต้องจัดเก็บภาษีที่ดินอัตราก้าวหน้าตามขนาดการถือครอง เนื่องจากระบบฐานข้อมูลที่ดินของประเทศไทยยังไม่ครอบคลุมครบถ้วน อีกทั้งหากมีการจัดเก็บภาษีที่ดินในรูปแบบดังกล่าวจะไม่เป็นการส่งเสริมการกระจายอำนาจทางการคลังของท้องถิ่น ที่ท้องถิ่นควรจะสามารถกำหนดอัตราภาษีที่จะใช้จัดเก็บในท้องถิ่นได้เองตามที่ท้องถิ่นเห็นสมควร

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

กฤษฎา บุญเลี้ยง. (2549) การบริหารจัดการภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร.

สารนิพนธ์ บัณฑิตวิทยาลัย รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีนครินทร
วิโรฒ.

เกศินี วีระกุล. (2542). ปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน:

ศึกษากรณี สำนักงานเขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร. ภาคนิพนธ์รัฐศาสตร์ มหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

คณะอนุกรรมการพิจารณาศึกษากฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง. การพิจารณา

ศึกษากฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง. รายงานการพิจารณาศึกษาเสนอต่อ
คณะกรรมการการคลัง การธนาคาร และสถาบันการเงิน สภานิติบัญญัติแห่งชาติ.

จรูญศรี ชายหาด และคณะ. (2545). รายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น. กรุงเทพฯ:

สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย.

จุติมา รามัญศรี. (2545). การวิเคราะห์ความพยายามจัดเก็บภาษีของกรุงเทพมหานคร.

วิทยานิพนธ์ วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์) กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ชนกนาถ ภูมิภาค. (2548). ความคิดเห็นของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ต่อการนำราคาประเมินทุน

ทรัพย์ไปเป็นหลักฐานในการจัดเก็บ. วิทยานิพนธ์ ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (รัฐศาสตร์)
กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ชลอ ยศสมบัติ. (2540). การพัฒนารายได้ของท้องถิ่น : กรณีศึกษาภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475. วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

มูลนิธิสถาบันที่ดิน. (2544). โครงการศึกษาการถือครองและใช้ประโยชน์จากที่ดินและมาตรการทางเศรษฐศาสตร์และกฎหมายเพื่อให้การใช้ประโยชน์จากที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุด.

วาสนา สุขประสงค์ดี. (2537). ประสิทธิภาพของการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร. ภาคนิพนธ์ ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีสังคม (เกริก).

นิวิวรรณ์ ไทวรรณะ. (2549). ความพร้อมในการนำ (ร่าง) พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาบังคับใช้ในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลแม่สะเรียง จังหวัดแม่ฮ่องสอน. การค้นคว้าอิสระ รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

สกันธ์ วัชรวิวัฒนา. (2545). **International Handbook of Land and Property Taxation: Property Taxation in Thailand**, Edward Elgar Publishing Limited.

สภาที่ปรึกษาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2547). โครงการวิจัยรัฐกับการแก้ไขปัญหาการจัดการที่ดินทำกินแลสหกรณ์ของเกษตรกร.

สมชัย ฤชุพันธุ์. (2545). รายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีปัญหาอะไร แก้อย่างไร. กรุงเทพฯ: โครงการกระจายอำนาจทางการคลัง สถาบันพัฒนาสยาม.

สมศรี นิ่มเขียน. (2536). มาตรการทางกฎหมายเพื่อควบคุมราคาที่ดินไม่ให้สูงขึ้นผิดปกติ. วิทยานิพนธ์ มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สุภาณี เชาวนดี. (2538). การศึกษาถึงภาระภาษีของครัวเรือนในเขตเทศบาลแยกตามชั้น
รายได้ พ.ศ.2533. วิทยานิพนธ์ เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

สุณี อากเนย์เดโซ. (2545). กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง. วิทยานิพนธ์ มหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ภาษาอังกฤษ

Brits, Anne-Marie, Chris Grant and Tony Burns, **Comparative Study of Land
Administration Systems With special reference to Thailand, Indonesia and
Karnataka (India)**, Land Equity International Pty Ltd, 2002.

Choi, **Tax Policy and Tax Reform in Korea**, Edward Elgar Publishing Limited, 1997.

Chu, C.H., **The current trends and problems of "the policies for public concept
of land ownership"** in Korea, Journal of Agriculture and Forestry Science, 1991.

Deininger, Klaus W., **Land Policies for Growth and Poverty Reduction**, World Bank
Publications, 2003.

Dillinger, William, **Urban Property Tax Reform: Guidelines and Recommendations**,
New York: Infrastructure and Urban Development Department, 1991.

Dillinger, William, **Urban Property Tax Reform**, World Bank Press, 1991.

Hiromitsu, Ishi, **Land Tax Reform in Japan**, Oxford University Press, 1991.

Janvry, Alain De, Jean-Phillippe Platteau, Gustavo Gordillo, and Elisabeth Sadoulet,
Access to Land and Land Policy Reforms, Rural Poverty and Public Action, 1997.

Kelly, Roy, **Property Tax Reform in Indonesia: Applying A Collection-Led
Implementation Strategy**, Harvard Institute for International Development, 1993.

_____, **Property Tax Reform in Indonesia: Emerging Challenges from
Decentralisation**, The Asia Pacific Journal of Public Administration, 2004.

Lee, Tae-Il, **Republic of Korea – South Korea – Analysis of Property Tax System**,
American Journal of Economics and Sociology, 2000.

Lewis, Blane D., **Property Taxation in Indonesia: Measuring and Explaining
Administrative (under-) Performance**, Administration and Development, 2003.

_____, **Revisiting the Property Tax in Indonesia: Current Practices, Recent
Performance, and Near – Term Potential**, Research Triangle Institute, 2002.

Oates ,Wallace E. and Robert M. Schwab, **The Impact of Urban Land Taxation:
The Pittsburgh Experience**, National Tax Journal, 1997.

Okina, Kunio, Masaaki Shirakawa, and Shigenori Shiratsuka, **The Asset Price Bubble and
Monetary Policy: Japan's Experience in the Late 1980s and the Lesson**, Monetary
and Economic Studies, 2001.

Reymond, Alfa, **Land & Building Taxes**, Reymond&Pierre Ltd., 2004.

Rosengard, Jay K., **Property Tax Reform in Developing Countries**, Jay K. Rosengard
Kluwer Academic Publishers, 1998.

Stilwell, Frank and Kirrily Jordan, **The Politicl Economy of Land: Putting Henry George
in His Place**, Journal of Australian Political Economy, 2004.

Tagaki, Keizo, **The Rise of Land Prices in Japan: The Determination Machanism and the
Effect of Taxation System**, Bank of Japan Monetary and Economic Studies, 1989.

Pillai, V., **Property taxation in Thailand: an uncommon combination of a land tax and a
rental tax**, The Singapore economic review, 1987.

Weiss, Erich, **Replacing the “Combined Tax on Land and Building” with a Simplified
“ Land Value Tax” in the Federal Republic of Germany**”, International Journal of
Strategic Property Management, 2004.

ภาคผนวก ก

พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475



พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน

พุทธศักราช 2475

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาประชาธิปก ประปกเกล้าเจ้าอยู่หัว มีพระบรมราชโองการดำรัสเหนือเกล้าฯ ให้ประกาศจ
ทราบทั่วกันว่า

โดยที่ทรงพระราชดำริเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมภาษีโรงเรือน และขยายออกไปถึงที่ดินด้วย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยบทยามาตราต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้ให้เรียกว่า “พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475”

มาตรา 2 ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พุทธศักราช 2475

มาตรา 3 พระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้เฉพาะแต่ในท้องที่ซึ่งได้ระบุไว้ในบัญชีต่อท้ายพระราชบัญญัตินี้

ต่อไปเมื่อทรงพระราชดำริเห็นสมควรจะใช้พระราชบัญญัตินี้ขยายออกไปในท้องที่ใด จะได้มีประกาศพระบรมราชโองการให้
ขยายออกไปเป็นคราวๆ

มาตรา 4 นับตั้งแต่วันที่ใช้พระราชบัญญัตินี้เป็นต้นไป และภายในท้องที่ซึ่งได้ระบุไว้ตามมาตราก่อนให้ยกเลิกกฎหมายดังต่อไปนี้

1. ประกาศภาษีเรือโรงร้านดึกแพ ปีมะเมีย โทศก จุลศักราช 1232
2. ประกาศแก้ไขข้อความในประกาศเก็บภาษีโรงร้านดึกแพ ปีมะเมียโทศก จุลศักราช 1232
3. ประกาศแก้ไขเพิ่มเติมภาษีเรือโรงร้าน พุทธศักราช 2474

4. ประกาศว่าด้วยการใช้ประกาศแก้ไขเพิ่มเติมภาษีเรือโรงงาน พุทธศักราช 2474

มาตรา 5 ในพระราชบัญญัตินี้ ถ้าข้อความมิได้แสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น

“ที่ดิน” ให้กินความถึง ทางน้ำ บ่อน้ำ สระน้ำ ฯลฯ

“โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ” ให้กินถึงความแพ้วด้วย

“ราคาตลาด” หมายความว่า จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินพร้อมทั้งสิ่งที่เพิ่มเติมให้ดีขึ้นทั้งสิ้น (ถ้ามี) ซึ่งจำจำหน่ายได้ในขณะเวลาที่ กำหนดราคาตามพระราชบัญญัตินี้

“ผู้รับประเมิน” หมายความว่า บุคคลผู้พึงชำระภาษี

“ปี” หมายความว่า ปีตามปฏิทินหลวง

บทนิยาม “พนักงานเจ้าหน้าที่” และ “เสนาบดี” ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทนแล้วโดยมาตรา 3 แห่ง พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้มีหน้าที่รับแบบแสดงรายการทรัพย์สินประเมินภาษี และปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด

“พนักงานเก็บภาษี” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้มีหน้าที่จัดเก็บ รับชำระ รวมทั้งเร่งรัดให้ชำระภาษี และปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

บทนิยาม “กำหนด” ถูกยกเลิกแล้วโดยมาตรา 4 แห่ง พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือน (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 และ

มีบทนิยาม “รัฐวิสาหกิจ” เพิ่มขึ้นในมาตรา 5 นี้ โดยมาตรา 5 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

“รัฐวิสาหกิจ” หมายความว่า รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ

มาตรา 6 เพื่อประโยชน์แห่งพระราชบัญญัตินี้ ท่านให้แบ่งทรัพย์สินออกเป็น 2 ประเภท คือ

(1) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ กับที่ดินซึ่งใช้คนต่อเนื่องกับโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

(2) ที่ดินซึ่งมิได้ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

“ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ” ตามความหมายแห่งมาตรานี้ หมายความว่า ที่ดินซึ่งปลูกโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ และบริเวณต่อเนื่องกันซึ่งตามปกติใช้ไปด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ

มีความเพิ่มเติมเป็นมาตรา 6 ทวิ โดยมาตรา 6 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

มาตรา 6 ทวิ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดินให้แก่รัฐวิสาหกิจ สำหรับพื้นที่ที่เป็นบริเวณต่อเนื่องกับโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ใช้ประโยชน์โดยตรงของรัฐวิสาหกิจนั้น ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดได้”

ความในมาตรา 7 ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทนแล้วโดยมาตรา 7 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

มาตรา 7 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและกำหนดกิจการอื่น รวมทั้งออกระเบียบและประกาศเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ทั้งนี้ ในส่วนที่เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของแต่ละกระทรวง

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้”

มีความเพิ่มเติมเป็นมาตรา 7 ทวิ โดยมาตรา 8 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

มาตรา 7 ทวิ เพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานครนายกเทศมนตรีสำหรับในเขตเทศบาล ปลัดเมืองพัทยาสำหรับในเขตเมืองพัทยา ประธานกรรมการสุขาภิบาลสำหรับในเขตสุขาภิบาล และผู้ว่าราชการจังหวัดสำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่และพนักงานเก็บภาษี”

ภาค 1

ภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ กับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่อง กับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ

ความในมาตรา 8 ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทนแล้วโดยในมาตรา 9 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 ดังนี้

มาตรา 8 ให้ผู้รับประเมินชำระภาษีปีละครั้งตามค่ารายปีของทรัพย์สิน คือ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนั้น ในอัตราร้อยละสิบสองครึ่งของค่ารายปี

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ “ค่ารายปี” หมายความว่า จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ

ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่า ให้ถือว่าค่าเช่านั้นคือค่ารายปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่มีเหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมีจำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เช่าได้ หรือเป็นกรณีที่ค่าเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการเองหรือด้วยเหตุประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา”

มาตรา 9 ทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้ ท่านให้ยกเว้นจากบทบัญญัติแห่งภาคนี้

(1) พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน

ความใน (2) ของมาตรา ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทนโดยมาตรา 10 แห่ง พ.ร.บ.๓ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

(2) ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาลหรือสาธารณะ และทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการรถไฟโดยตรง”

(3) ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะและโรงเรียนสาธารณะ ซึ่งกระทำกิจการอันมิใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคล และใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและการศึกษา

(4) ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจอย่างเดียว หรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์

(5) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปี และเจ้าของมิได้อยู่เองหรือให้ผู้อื่นอยู่ นอกจากคนเฝ้าในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ หรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน

มีความเพิ่มขึ้นเป็น (6) ของมาตรา 9 โดยมาตรา 11 แห่ง พ.ร.บ.๓ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

(6) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออาศัยอยู่เองโดยมิได้ใช้เป็นที่พักอาศัยหรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้”

มาตรา 10 นี้ ถูกยกเลิกโดยมาตรา 3 แห่ง พ.ร.บ.ภาษีโรงเรือนและที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2475 และใช้ความใหม่แทนแล้วดังต่อไปนี้

มาตรา 10 โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งเจ้าของอยู่เอง หรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา และซึ่งมิได้ใช้ไว้เป็นที่ไว้สินค้าหรือประกอบกรอุตสาหกรรม ท่านให้คงเว้นจากบทบัญญัติแห่งภาคนี้ตั้งแต่ พ.ศ. 2475 เป็นต้นไป”

มาตรา 11 ถ้าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ถูกรื้อถอนหรือทำลายโดยประกาศอื่น ท่านให้ลดหย่อนค่ารายปีของทรัพย์สินนั้นตามส่วนที่ถูกทำลายตลอดเวลาที่ยังไม่ได้ทำขึ้น แต่ในเวลานั้นโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ นั้นต้องเป็นที่ซึ่งยังใช้ไม่ได้

ในกรณีถ้าไม่มีโรงเรือนอื่นหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ในที่ดินนั้นท่านให้กำหนดค่าภาษีในเวลาที่กำลังข้างบนตามบทบัญญัติในภาค 2 แห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 12 โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ซึ่งทำขึ้นในระหว่างปีนั้น ท่านว่าให้ถือเอาเวลาซึ่งโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ นั้นได้มีขึ้นและสำเร็จจนควรเข้าอยู่ได้แล้วเท่านั้นมาเป็นเกณฑ์คำนวณค่ารายปี

ถ้าในระหว่างปีไม่มีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ในที่ดินนั้น ท่านให้กำหนดค่าภาษีเฉพาะเวลานั้น ตามบทบัญญัติในภาค 2 แห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 13 ถ้าเจ้าของโรงเรือนใดติดตั้งส่วนควบที่สำคัญมีลักษณะเป็นเครื่องจักรกลไก เครื่องกระทำหรือเครื่องกำเนิดสินค้าเพื่อใช้ดำเนินการอุตสาหกรรมบางอย่าง เช่น โรงสี โรงเลื่อย ฯลฯ ขึ้นในโรงเรือนนั้น ๆ ในการประเมินท่านให้ลดค่ารายปีลงเหลือหนึ่งในสามของค่ารายปีของทรัพย์สินนั้น รวมทั้งส่วนควบดังกล่าวแล้วด้วย

มาตรา 14 เวลาซึ่งลดค่ารายปีตามภาคนี้ ท่านให้คำนวณแต่เดือนเต็ม

มาตรา 15 ในท้องที่ซึ่งได้จัดตั้งสุขาภิบาลแล้ว หรือจะตั้งขึ้นก็ดี ท่านให้แบ่งผลประโยชน์จากภาษีนั้น ระหว่างสุขาภิบาล (สองส่วนในสาม) กับรัฐบาล (หนึ่งส่วนในสาม)

ค่าใช้จ่ายในการเก็บภาษีทุกอย่าง ท่านให้รัฐบาลเป็นผู้เสีย

ภาค 2

(ภาค 2 มาตรา 16 และมาตรา 17 ถูกยกเลิกโดยมาตรา 4 แห่ง พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2475)

ภาค 3

วิธีดำเนินการประเมินและจัดเก็บภาษีซึ่งกล่าวในภาค 1 และ ภาค 2

หมวด 1

การประเมิน

มาตรา 18 ค่ารายปีของปีที่ล่วงแล้วนั้น ท่านให้เป็นหลักสำหรับการคำนวณค่าภาษีซึ่งจะต้องเสียในปีต่อมา

มาตรานี้ถูกยกเลิกและบัญญัติใหม่โดยมาตรา 3 แห่ง พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2485 ดังต่อไปนี้

ความในมาตรา 19 นี้ ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทนอีกครั้งหนึ่งโดยมาตรา 12 แห่ง พ.ร.บ.(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

มาตรา 19 ให้ผู้รับประเมินยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี แต่ถ้าในปีที่ล่วงมาแล้วมีเหตุจำเป็นอันเกิดจากสาธารณภัย หรือเหตุพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจเลื่อนกำหนดเวลาดังกล่าวออกไปได้ตามที่เห็นสมควร

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้รับแบบพิมพ์ตามวรรคหนึ่ง หรือในกรณีจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจ มีหนังสือสอบถามผู้เช่าหรือผู้ครองทรัพย์สินเพื่อให้ตอบข้อความตามแบบพิมพ์เช่นเดียวกันได้ และผู้เช่าหรือผู้ครองทรัพย์สินต้องตอบข้อสอบถามในแบบพิมพ์ดังกล่าว แล้วส่งคืนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือสอบถาม ในกรณีเช่นนี้ผู้เช่าหรือผู้ครองทรัพย์สินต้องอยู่ในบทบังคับ และ มีความรับผิดชอบเช่นเดียวกับผู้ประเมินเพียงเท่าที่เกี่ยวกับการสอบถามข้อความ”

ความในมาตรา 20 ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทนโดยมาตรา 13 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

มาตรา 20 ให้ผู้รับประเมิน ผู้เช่า หรือผู้ครองทรัพย์สินกรอรายการในแบบพิมพ์ตามความเป็นจริง ตามความรู้เห็นของตนให้ครบถ้วน และรับรองความถูกต้องของข้อความดังกล่าว พร้อมทั้งลงวันที่ เดือน ปี และ ลงลายมือชื่อของตนกำกับไว้ แล้วส่งคืนไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

การส่งแบบพิมพ์ตามวรรคหนึ่ง จะนำไปส่งด้วยตนเอง มอบหมายให้ผู้อื่นไปส่งแทน หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้

ในกรณีที่ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้ถือว่าวันที่ส่งทางไปรษณีย์เป็นวันยื่นแบบพิมพ์”

มาตรา 21 ท่านให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ตรวจพิจารณาแบบใบแจ้งรายการนี้ และถ้าเห็นจำเป็นก็ให้มีอำนาจสั่งให้ผู้รับประเมินแสดงรายการเพิ่มเติมละเอียดยิ่งขึ้น และถ้าจะเรียกให้นำพยานหลักฐานมาสนับสนุนข้อความในรายการนั้นก็เรียกได้

มาตรา 22 ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่มิได้รับคำตอบจากผู้รับประเมินภายในสิบวัน หรือได้รับคำตอบอันไม่เพียงพอไซ้ ท่านให้มีอำนาจออกหมายเรียกผู้รับประเมินมา ณ สถานที่ซึ่งเห็นสมควร และให้นำพยานหลักฐานในเรื่องอสังหาริมทรัพย์นั้นมาแสดงซึ่งเห็นจำเป็น กับให้มีอำนาจซักถามผู้รับประเมินในเรื่องใบแจ้งรายการนั้น

มาตรา 23 เพื่อประโยชน์ในการรับประเมิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจที่จะเข้าไปตรวจทรัพย์สินได้ด้วยตนเอง ต่อหน้าผู้รับประเมิน ผู้เช่าหรือผู้ครอง หรือผู้แทน ระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตก และเมื่อผู้รับประเมิน ผู้เช่าหรือผู้ครองได้รับคำขอร้องแล้ว ก็จะต้องให้ความสะดวกตามสมควรแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการตรวจตรา นั้น ในการนี้ผู้รับประเมิน ผู้เช่า หรือผู้ครองจะต้องได้รับแจ้งความเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบไม่ต่ำกว่าสี่สิบแปดชั่วโมงก่อนตรวจ

มาตรา 24 เมื่อได้ไต่สวนตรวจตราแล้ว ให้เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะกำหนด

(ก) ประเภทแห่งทรัพย์สินตามมาตรา 6

(ข) ค่ารายปีแห่งทรัพย์สิน

(ค) ค่าภาษีที่จะต้องเสีย

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งรายการตามที่ได้กำหนดนั้นไปยังพนักงานเก็บภาษี ให้เจ้าพนักงานเก็บภาษีแจ้งรายการประเมินไปให้ผู้รับประเมินทรัพย์สินในท้องที่ของตนทราบโดยมิชักช้า

มีความเพิ่มเติมขึ้นเป็นมาตรา 24 ทวิ โดยมาตรา 14 แห่ง พ.ร.บ.๑ (ฉบับที่4) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

มาตรา 24 ทวิ ผู้รับประเมินผู้ใดไม่ยื่นแบบพิมพ์แสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินตามมาตรา 19 หรือยื่นแบบพิมพ์ไม่ถูกต้องตามความจริงหรือไม่บริบูรณ์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินและให้มีการแจ้งการประเมินย้อนหลังให้ผู้รับประเมินเสียภาษีตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินได้

การประเมินตามวรรคหนึ่งให้กระทำได้ภายในเวลากำหนดเวลา ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีไม่ยื่นแบบพิมพ์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการตามมาตรา 24 ย้อนหลังได้ไม่เกินสิบปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งระยะเวลาที่กำหนดให้ยื่นแบบพิมพ์ตามมาตรา 19

(2) ในกรณียื่นแบบพิมพ์ไม่ถูกต้องตามความจริงหรือไม่บริบูรณ์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการตามมาตรา 24 ย้อนหลังได้ไม่เกินห้าปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งระยะเวลาที่กำหนดให้ยื่นแบบพิมพ์ตามมาตรา 19”

มาตรา 25 ผู้รับประเมินผู้ใดไม่พอใจในการประเมินไซ้ ท่านว่าอาจยื่นคำร้องต่ออธิบดีกรมสรรพากร หรือสมุหเทศาภิบาลตามแต่จะได้อำนาจไว้ หรือขอให้พิจารณาการประเมินนั้นใหม่ โดยวิธีการดังจะได้อีกกล่าวต่อไป

มาตรา 26 คำร้องใดๆ ฉบับ ให้เขียนในแบบพิมพ์ซึ่งกรมการอำเภอจ่าย เมื่อผู้รับประเมินลงนามแล้ว ให้ส่งต่อกรมการอำเภอในท้องที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ภายในเวลาสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งความตามมาตรา 24 นั้น เพื่อให้ส่งต่อไปยังอธิบดีกรมสรรพากร หรือสมุหเทศาภิบาล แล้วแต่กรณี

มาตรา 27 ถ้าคำร้องยื่นภายหลังเวลาซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา ก่อน ท่านให้อธิบดีกรมสรรพากรหรือสมุหเทศาภิบาลมีหนังสือแจ้งความให้ผู้รับประเมินทราบว่ามีผลสิทธิที่จะให้พิจารณาการประเมินใหม่และจำนวนเงินซึ่งประเมินไว้นั้นเป็นจำนวนเด็ดขาด เป็นดังนี้ ห้ามมิให้นำคดีขึ้นสู่ศาล เว้นแต่ในปัญหาข้อกฎหมายซึ่งอ้างว่าเป็นเหตุหมดสิทธินั้น

มาตรา 28 ผู้ร้องผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกของอธิบดีกรมสรรพากร หรือผู้แทน หรือสมุหเทศาภิบาล แล้วแต่กรณี ได้รับคำร้องแล้ว มีอำนาจออกหมายเรียกผู้ร้องมาซักถาม แต่ต้องให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบวัน

มาตรา 29 ผู้ร้องผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกของอธิบดีกรมสรรพากร หรือผู้แทน หรือสมุหเทศาภิบาล หรือไม่ยอมให้ซักถามหรือไม่ตอบคำถาม หรือไม่นำพยานหลักฐานมาสนับสนุนคำร้องขอของตนเมื่อเรียกให้นำมา ท่านว่าผู้นั้นหมดสิทธิที่จะขอให้พิจารณาการประเมิน

ใหม่ และจำนวนเงินซึ่งประเมินไว้เป็นจำนวนเด็ดขาด แต่ทั้งนี้ไม่ให้เป็นการปลดปล่อยผู้ร้องให้พ้นจากความรับผิดชอบในการแจ้งความเท็จโดยเจตนาหรือโดยที่รู้อยู่แล้วว่าเป็นเท็จ

มาตรา 30 คำชี้ขาดของอธิบดีกรมสรรพากร หรือสมุหเทศาภิบาลนั้น ให้แจ้งไปยังผู้ร้องเป็นลายลักษณ์อักษร ถ้ามีการลดจำนวนเงินที่ประเมินไว้เป็นจำนวนเท่าใดก็ให้แจ้งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีการประเมินตามคำชี้ขาดนั้น

มาตรา 31 ผู้รับประเมินผู้ใดไม่พอใจในคำชี้ขาดของอธิบดีกรมสรรพากร หรือสมุหเทศาภิบาลจะนำคดีไปสู่ศาลเพื่อแสดงให้เห็นว่าศาลเห็นว่าการประเมินนั้นไม่ถูกต้องก็ได้ แต่ต้องทำภายในสามสิบวัน นับตั้งแต่วันรับแจ้งความให้ทราบคำชี้ขาด

ถ้าอธิบดีกรมสรรพากร หรือสมุหเทศาภิบาล ชี้ขาดว่าผู้รับประเมินหมดสิทธิที่จะให้การประเมินของตนได้รับพิจารณาใหม่ตามมาตรา 29 ห้ามไม่ให้นำคดีขึ้นสู่ศาล เว้นแต่ในปัญหาข้อกฎหมายซึ่งอ้างว่าเป็นเหตุหมดสิทธินั้น

มีความเพิ่มเติมเป็นวรรคสามของมาตรา 31 โดยมาตรา 15 แห่ง พ.ร.บ.๑ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

“ในกรณีที่ผู้รับประเมินซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจไม่พอใจในคำชี้ขาดตามวรรคหนึ่ง เนื่องจากเห็นว่าจำนวนเงินซึ่งประเมินไว้นั้น มีจำนวนที่สูงเกินสมควรให้รัฐวิสาหกิจนั้นนำเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำชี้ขาดตามมาตรา 30 ในการนี้คณะรัฐมนตรีมีอำนาจให้ลดหย่อนค่ารายปีให้แก่รัฐวิสาหกิจนั้นได้ตามที่เห็นสมควร มติของคณะรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด”

มาตรา 32 เมื่อคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลซึ่งคำชี้ขาดของอธิบดีกรมสรรพากร หรือสมุหเทศาภิบาลนั้น ได้ส่งไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขบัญชีการประเมินให้ถูกต้องโดยเร็ว

มาตรา 33 การขอยกเว้น ขอให้ปลดภาษี หรือขอลดค่าภาษี ตามความในภาค 1 และภาค 2 นั้น ผู้รับประเมินต้องเขียนลงในแบบพิมพ์ที่ยื่นต่อกรมการอำเภอทุกๆ ปี พร้อมด้วยพยานหลักฐานที่จะสนับสนุน เพื่อว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถสอบสวนให้แน่นอนโดยการไต่สวนหรือวิธีอื่นว่าคำร้องขอนั้นมีมูลดีและควรจะให้ยกเว้น หรือปลด หรือลดภาษีเพียงใดหรือไม่

มาตรา 34 ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ส่งคำขอยกเว้น หรือคำขอให้ปลดภาษี หรือลดค่าภาษีให้แจ้งคำชี้ขาดไปยังผู้รับประเมิน และผู้รับประเมินมีสิทธิเช่นเดียวกับเรื่องที่ได้บ่งไว้ในหมวดนี้ที่ว่าด้วยการประเมิน

มาตรา 35 ในการกำหนดค่าภาษีนั้น เศษที่ต่ำกว่าครึ่งสตางค์ให้ปัดทิ้ง ถ้าครึ่งสตางค์ขึ้นไปให้นับเป็นหนึ่งสตางค์

มาตรา 36 หนังสือแจ้งความและหมายเรียกตามพระราชบัญญัตินี้จะให้คนนำไปส่ง หรือจะส่งโดยทางจดหมายไปรษณีย์ลงทะเบียนก็ได้ ถ้าให้คนนำไปส่งเมื่อผู้ส่งไม่พบผู้รับไซ้ จะส่งให้กับบุคคลใดซึ่งมีอายุเกินยี่สิบปีที่อยู่ในบ้านเรือนหรือสำนักงานการค้าของผู้รับก็ได้ และการส่งเช่นนี้ให้ถือว่าเป็นการพอเพียงตามกฎหมาย

ถ้าหาตัวผู้รับมิได้และไม่มีบุคคลที่จะรับดังกล่าวข้างบน ท่านว่าอาจส่งโดยวิธีปิดหนังสือแจ้งความหรือหมายนั้นในที่ที่เห็นได้ชัดที่ประตูบ้านผู้รับหรือโฆษณาในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นก็ได้

มาตรา 37 ถ้าผู้รับประเมินต้องลงนามในแบบพิมพ์ใดตามพระราชบัญญัตินี้ ท่านว่าจะต้องมอบฉันทะเป็นลายลักษณ์อักษรให้ตัวแทนลงนามแทนก็ได้ ถ้าผู้รับประเมินได้รับหมายเรียกตัวตามพระราชบัญญัตินี้ นอกจากที่กล่าวในหมายเรียกว่าต้องไปเอง ท่านว่าจะมอบฉันทะเป็นลายลักษณ์อักษรให้ตัวแทนไปแทนตัวก็ได้

แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องพอใจว่าผู้แทนนั้นได้รับมอบอำนาจโดยชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

หมวด 2

การเก็บภาษี

ความในมาตรา 38 ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทนโดยมาตรา 16 แห่ง พ.ร.บ.๔(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

มาตรา 38 ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำค่าภาษีไปชำระต่อพนักงานเก็บภาษี ณ สำนักงานเขตที่โรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนั้นตั้งอยู่ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร หรือสถานที่อื่นที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด ส่วนในเขตเทศบาล เมืองพัทยา สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด ให้ชำระต่อพนักงานเก็บภาษี ณ สำนักงาน เทศบาล ศาลาว่าการเมืองพัทยา สำนักงาน สุขาภิบาล ที่ว่าการอำเภอที่โรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนั้นตั้งอยู่ หรือสถานที่อื่นที่นายกเทศมนตรี ปลัดเมืองพัทยา ประธานกรรมการสุขาภิบาล หรือนายอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้กำหนด ภายในสามสิบวันนับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

การชำระภาษีจะชำระโดยการส่งธนาคัตติ ตัวแลกเงินของธนาคาร หรือเช็คที่ธนาคารรับรองทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังสถานที่ตามวรรคหนึ่งก็ได้โดยส่งจ่ายให้แก่กรุงเทพมหานคร เทศบาล เมืองพัทยา สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดที่โรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนั้นตั้งอยู่ หรือโดยการชำระผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีอื่นตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด

การชำระภาษีให้ถือว่าได้มีการชำระแล้วในวันที่พนักงานเก็บภาษีได้ลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงิน เว้นแต่กรณีการชำระภาษีตามวรรคสองให้ถือว่าวันส่งทางไปรษณีย์ หรือวันชำระผ่านธนาคารเป็นวันชำระภาษี”

มีความเพิ่มขึ้นเป็นมาตรา 38 ทวิ โดยมาตรา 17 แห่ง พ.ร.บ.๔(ฉบับที่4) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

มาตรา 38 ทวิ การชำระค่าภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะกำหนดให้มีการผ่อนชำระก็ได้ วงเงินค่าภาษีที่จะมีสิทธิผ่อนชำระ รวมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการในการผ่อนชำระ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา 39 ถ้ามีผู้ยื่นฟ้องต่อศาลตามความในมาตรา 31 ท่านห้ามมิให้ศาลประทับเป็นฟ้องตามกฎหมาย เว้นแต่จะเป็นที่พอใจศาลว่า ผู้รับประเมินได้ชำระค่าภาษีทั้งสิ้นซึ่งถึงกำหนดต้องชำระ เพราะเวลาซึ่งท่านให้ไว้ตามมาตรา 38 นั้นได้สิ้นไปแล้ว หรือจะถึงกำหนดชำระระหว่างที่คดียังอยู่ในศาล

ถ้าศาลตัดสินให้ลดค่าภาษีท่านให้คืนเงินส่วนที่ลดนั้นภายในสามเดือน โดยไม่คิดค่าอย่างใด

มาตรา 40 ค่าภาษีนั้น ท่านให้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้เสีย

แต่ถ้าที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ เป็นของคนละเจ้าของ เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆต้องเสียค่าภาษีทั้งสิ้นในกรณีเช่นนั้นถ้าเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ ไม่เสียภาษี ท่านว่าการขายทรัพย์สินทอดตลาดของผู้นั้นตามมาตรา 44 ให้รวมขายสิทธิใดๆในที่ดินอันเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ ยังคงมีอยู่นั้นด้วย

มาตรา 41 ถ้าผู้รับประเมินยื่นคำร้องและปรากฏว่าผู้รับประเมินได้เสียหาย เพราะทรัพย์สินว่างลงหรือทรัพย์สินชำรุดจึงจำเป็นต้องซ่อมแซมส่วนสำคัญ ท่านว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะลดค่าภาษีลงตามส่วนที่เสียหาย หรือปลดค่าภาษีทั้งหมดก็ได้

ถ้าผู้ร้องไม่พอใจ ท่านว่าจะร้องขอให้อธิบดีกรมสรรพากรหรือสมุหเทศาภิบาลพิจารณาอีกชั้นหนึ่งก็ได้ คำตัดสินของอธิบดีกรมสรรพากร หรือ สมุหเทศาภิบาลนั้น ท่านว่าเป็นคำตัดสินเด็ดขาด

หมวด 3

ค่าภาษีค้ำ

มาตรา 42 ถ้าค่าภาษีมิได้ชำระภายในเวลาที่ได้กำหนดในหมวด 2 ให้รู้ท่านว่าเงินค่าภาษีนั้นค้างชำระ

มาตรา 43 ถ้าเงินค่าภาษีค้ำชำระ ท่านให้เพิ่มจำนวนขึ้นดังอัตราต่อไปนี้

- (1) ถ้าชำระไม่เกินหนึ่งเดือนนับแต่วันพ้นกำหนดเวลาที่บัญญัติไว้ในมาตรา 38 ให้เพิ่มร้อยละสองครึ่งแห่งค่าภาษีที่ค้าง
- (2) ถ้าเกินหนึ่งเดือนแต่ไม่เกินสองเดือน ให้เพิ่มร้อยละห้าแห่งค่าภาษีที่ค้าง
- (3) ถ้าเกินสองเดือนแต่ไม่เกินสามเดือน ให้เพิ่มร้อยละเจ็ดแห่งค่าภาษีที่ค้าง
- (4) ถ้าเกินสามเดือนแต่ไม่เกินสี่เดือน ให้เพิ่มร้อยละสิบแห่งค่าภาษีที่ค้าง

ความในมาตรา 44 ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทนแล้วในมาตรา 18 แห่ง พ.ร.บ.๔(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534 ดังต่อไปนี้

มาตรา 44 ถ้ามิได้มีการชำระค่าภาษีและเงินเพิ่มภายในสี่เดือนตามมาตรา 43 ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร นายกเทศมนตรี ปลัดเมืองพัทยา ประธานกรรมการสุขาภิบาล หรือผู้ว่าราชการจังหวัด แล้วแต่กรณีมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ยึดหรืออายัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ซึ่งค้างชำระค่าภาษี เพื่อนำเงินมาเสียดำเนินและค่าใช้จ่ายโดยมิต้องขอให้ศาลสั่ง หรือออกหมายยึด ทั้งนี้ ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด”

มาตรา 45 ถ้าค่าภาษีค้ำอยู่และยังมิได้ชำระขณะเมื่อทรัพย์สินได้โอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นของเจ้าของใหม่โดยเหตุใดๆก็ตาม ท่านว่าเจ้าของคนเก่าและคนใหม่เป็นลูกหนี้ค่าภาษีนั้นร่วมกัน

ภาค 4

บทกำหนดโทษ

มาตรา 46 ผู้ใดละเลยไม่แสดงข้อความตามที่กล่าวไว้ในมาตรา 20 เว้นแต่จะเป็นด้วยเหตุสุดวิสัย ท่านว่าผู้นั้นมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

มาตรา 47 ผู้ใดโดยรู้อยู่แล้วหรือจงใจละเลยไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกของพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่แจ้งรายการเพิ่มเติมละเอียดยิ่งขึ้นเมื่อเรียกร้อง ไม่นำพยานหลักฐานมาแสดง หรือไม่ตอบคำถามเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซักถามตามความในมาตรา 21 และ 22 ท่านว่าผู้นั้นมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

มาตรา 48 ผู้ใด

(ก) โดยรู้อยู่แล้วหรือจงใจยื่นข้อความเท็จ หรือให้ถ้อยคำเท็จ หรือตอบคำถามด้วยคำอันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลียงหรือจัดหาทางให้ผู้อื่นหลีกเลียงการคำนวณค่ารายปีแห่งทรัพย์สินตามที่ควรก็ดี

(ข) โดยความเท็จ โดยเจตนาละเลย โดยข้อโก่ง โดยอุบาย โดยวิธีการอย่างหนึ่งอย่างใดทั้งสิ้นที่จะหลีกเลียงหรือพยายามหลีกเลียงการคำนวณค่ารายปีแห่งทรัพย์สินของตนตามที่ควรก็ดี

ท่านว่าผู้นั้นมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าร้อยบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ประกาศมา ณ วันที่ 19 เมษายน พุทธศักราช 2475 เป็นปีที่ 8 ในรัชกาลปัจจุบัน

(ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 49 ลงวันที่ 20 เมษายน 2475)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานพระราชบัญญัติ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๔)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พ.ศ. ๒๕๓๔

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๔

เป็นปีที่ ๔๖ ในรัชกาลปัจจุบัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้า ฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้า ฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและ

ยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔"

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒* พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราช

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

*[ร.๒๕๓๔/๑๙๖/๑พ/๑๑ พุทธศักราช ๒๕๓๔]

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า "พนักงานเจ้าหน้าที่" "พนักงานเก็บภาษี"

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

และ "เสนาบดี" ในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

"พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้มีหน้าที่รับแบบ

แสดงรายการทรัพย์สิน ประเมินภาษี และปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

"พนักงานเก็บภาษี" หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้มีหน้าที่

จัดเก็บ รับชำระ รวมทั้งเร่งรัดให้ชำระภาษี และปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า "กำหนด" ในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติ

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๕ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “รัฐวิสาหกิจ” ในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ดังต่อไปนี้

“รัฐวิสาหกิจ” หมายความว่า รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ”

มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕

“มาตรา ๖ ทวิ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดินให้แก่รัฐวิสาหกิจสำหรับพื้นที่ที่เป็นบริเวณต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ใช้ประโยชน์โดยตรงของรัฐวิสาหกิจนั้นตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดได้”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและกำหนดกิจการอื่น รวมทั้งออกระเบียบและประกาศเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ทั้งนี้ ในส่วนที่เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของแต่ละกระทรวง

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้”

มาตรา ๘ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕

“มาตรา ๗ ทวิ เพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครสำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร นายกเทศมนตรีสำหรับในเขตเทศบาล ปลัดเมืองพัทยาสำหรับในเขตเมืองพัทยา ประธานกรรมการสุขาภิบาลสำหรับในเขตสุขาภิบาล และผู้ว่าราชการจังหวัดสำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่และพนักงานเก็บภาษี”

มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติม

พุทธศักราช ๒๔๗๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๘ ให้ผู้รับประเมินชำระภาษีปีละครั้งตามคำรายปีของทรัพย์สินคือโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น นั้น ในอัตราร้อยละสิบสองครึ่งของคำรายปี

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ “ค่ารายปี” หมายความว่า จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ

ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่า ให้ถือว่าค่าเช่านั้นคือค่ารายปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่มีเหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมีใช้จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เช่าได้ หรือเป็นกรณีที่หาค่าเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการเองหรือด้วยเหตุประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความใน (๒) ของมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๒) ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาลหรือสาธารณะและทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการการรถไฟโดยตรง”

มาตรา ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๖) ของมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕

“(๖) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออาศัยอยู่เองโดยมิได้ใช้เป็นที่พักอาศัยหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้”

มาตรา ๑๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พุทธศักราช ๒๔๘๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๙ ให้ผู้รับประเมินยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี แต่ถ้าในปีที่ล่วงมาแล้วมีเหตุจำเป็นอันเกิดจากสาธารณภัยหรือเหตุพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจเลื่อนกำหนดเวลาดังกล่าวออกไปได้ตามที่เห็นสมควร

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้รับแบบพิมพ์ตามวรรคหนึ่งหรือในกรณีจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจมีหนังสือสอบถามผู้เช่าหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินเพื่อให้ตอบข้อความตามแบบพิมพ์เช่นเดียวกันได้และผู้เช่าหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินต้องตอบ

ข้อสอบถามในแบบพิมพ์ดังกล่าว แล้วส่งคืนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือสอบถาม ในกรณีเช่นนี้ผู้เช่าหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินต้องอยู่ในบทบังคับและมีความรับผิดชอบเช่นเดียวกับผู้รับประเมินเพียงเท่าที่เกี่ยวกับการสอบถามข้อความ”

มาตรา ๑๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๐ ให้ผู้รับประเมิน ผู้เช่า หรือผู้ครองทรัพย์สินกรอรายการในแบบพิมพ์ตามความเป็นจริงตามความรู้เห็นของตนให้ครบถ้วน และรับรองความถูกต้องของข้อความดังกล่าว พร้อมทั้งลงวันที่ เดือน ปี และลายมือชื่อของตนกำกับไว้ แล้วส่งคืนไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

การส่งแบบพิมพ์ตามวรรคหนึ่ง จะนำไปส่งด้วยตนเอง มอบหมายให้ผู้อื่นไปส่งแทน หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้
ในกรณีที่ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ให้ถือว่าวันที่ส่งทางไปรษณีย์เป็นวันยื่นแบบพิมพ์”

มาตรา ๑๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๔ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕

“มาตรา ๒๔ ทวิ ผู้รับประเมินผู้ใดไม่ยื่นแบบพิมพ์แสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินตามมาตรา ๑๙ หรือยื่นแบบพิมพ์ไม่ถูกต้องตามความจริงหรือไม่บริบูรณ์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินและให้มีการแจ้งการประเมินย้อนหลังให้ผู้รับประเมินเสียภาษีตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินได้

การประเมินตามวรรคหนึ่งให้กระทำได้ภายในกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้
(๑) ในกรณีไม่ยื่นแบบพิมพ์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๒๔ ย้อนหลังได้ไม่เกินสิบปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งระยะเวลาที่กำหนดให้ยื่นแบบพิมพ์ตาม

มาตรา ๑๙
(๒) ในกรณียื่นแบบพิมพ์ไม่ถูกต้องตามความจริงหรือไม่บริบูรณ์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๒๔ ย้อนหลังได้ไม่เกินห้าปีนับแต่วันสุดท้ายแห่งระยะเวลาที่กำหนดให้ยื่นแบบพิมพ์ตามมาตรา ๑๙”

มาตรา ๑๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสามของมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕

“ในกรณีที่ผู้รับประเมินซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจไม่พอใจในคำชี้ขาดตามวรรคหนึ่งเนื่องจากเห็นว่าจำนวนเงินซึ่งประเมินไว้นั้น มีจำนวนที่สูงเกินสมควรให้รัฐวิสาหกิจนั้นนำเสนอคณะ

รัฐมนตรีเพื่อพิจารณาภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำชี้ขาดตามมาตรา ๓๐ ในการนี้

คณะรัฐมนตรีมีอำนาจให้ลดหย่อนค่ารายปีให้แก่รัฐวิสาหกิจนั้นได้ตามที่เห็นสมควร มติของคณะรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด”

มาตรา ๑๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๘ ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำค่าภาษีไปชำระต่อพนักงานเก็บภาษี ณ สำนักงานเขตที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนั้นตั้งอยู่ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร หรือสถานที่อื่นที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด ส่วนในเขตเทศบาลเมือง

พัทยา สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด ให้ชำระต่อพนักงานเก็บภาษี ณ สำนักงานเทศบาลศาลาว่าการเมืองพัทยา สำนักงานสุขาภิบาล ที่ว่าการอำเภอที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนั้นตั้งอยู่ หรือสถานที่อื่นที่นายกเทศมนตรี ปลัดเมืองพัทยาประธานกรรมการสุขาภิบาลหรือนาย

อำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้กำหนด ภายในสามสิบวันนับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

การชำระภาษีจะชำระโดยการส่งธนาคัตติ ตัวแลกเงินของธนาคารหรือเช็คที่ธนาคารรับรอง ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังสถานที่ตามวรรคหนึ่งก็ได้โดยส่งจ่ายให้แก่กรุงเทพมหานคร เทศบาลเมืองพัทยา สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดที่โรงเรือนหรือสิ่ง

ปลูกสร้างอย่างอื่นนั้นตั้งอยู่ หรือโดยการชำระผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีอื่นตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่า

การกระทรวงมหาดไทยกำหนด

การชำระภาษีให้ถือว่าได้มีการชำระแล้ว ในวันที่พนักงานเก็บภาษีได้ลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงิน เว้นแต่กรณีการชำระภาษีตามวรรคสองให้ถือว่าวันส่งทางไปรษณีย์หรือวันชำระผ่านธนาคารเป็นวันชำระภาษี”

มาตรา ๑๗ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๘ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕

“มาตรา ๓๘ ทวิ การชำระค่าภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะกำหนดให้มีการผ่อนชำระก็ได้

วงเงินค่าภาษีที่จะมีสิทธิผ่อนชำระ รวมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการในการผ่อนชำระ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๑๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๔ ถ้ามิได้มีการชำระค่าภาษีและเงินเพิ่มภายในสี่เดือนตามมาตรา ๔๓ ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร นายกเทศมนตรี ปลัดเมืองพัทยาประธานกรรมการ สุขาภิบาล หรือผู้ว่าราชการจังหวัด แล้วแต่กรณีมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ยึด อายัด หรือขายทอด ตลาด หรือออกหมายยึด ทั้งนี้ ตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด”

มาตรา ๑๙ บรรดาค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่รัฐวิสาหกิจได้ยังมิได้ดำเนินการ ชำระหรือค้างชำระอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้รัฐวิสาหกิจนั้นชำระให้เสร็จสิ้นภายใน หนึ่งปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่ในกรณีที่รัฐวิสาหกิจใดที่ค้างชำระค่าภาษีโรงเรือน และที่ดินเป็นรัฐวิสาหกิจที่ประกอบกิจการสาธารณูปโภค หรือสาธารณูปการตามที่คณะรัฐมนตรี กำหนด ก็ให้ค่าภาษีที่ค้างชำระนั้นเป็นอันพับไป

บทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ไม่ก่อให้เกิดสิทธิเรียกคืนค่าภาษีหากได้มีการชำระไป แล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๒๐ ผู้ใดมีหน้าที่เสียภาษีให้แก่กรุงเทพมหานคร เทศบาลเมืองพัทยา สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด แล้วแต่กรณี แต่ยังมีได้ยื่นแบบพิมพ์แสดงรายการ ทรัพย์สินเพื่อเสียภาษี หรือยังมิได้ชำระภาษี หรือชำระภาษียังไม่ครบถ้วน หากผู้นั้นได้ติดต่อขอชำระ ภาษี

ตามมาตรา ๑๙ และมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ และได้นำเงินค่าภาษีไปชำระต่อพนักงานเก็บภาษีภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ผู้นั้นได้รับยกเว้นโทษทางอาญาและไม่ต้องเสียค่าปรับหรือเงินเพิ่มสำหรับเงินค่าภาษี ในส่วนที่มีอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๒๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวง มหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

อานันท์ ปันยารชุน

นายกรัฐมนตรี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยเหตุที่การจัดเก็บภาษีในปัจจุบันมีขั้นตอนมาก และยังมีวิธีการที่จำกัด อีกทั้งการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินจากรัฐวิสาหกิจยังไม่มีบทบัญญัติที่ชัดเจนและเป็นธรรมพอ ดังนั้น เพื่ออำนวยความสะดวกในการชำระภาษีและเพื่อให้การคิดคำนวณภาษีเกิดความเป็นธรรมยิ่งขึ้น สมควรปรับปรุงวิธีการในการจัดเก็บ และการชำระภาษีทั้งของรัฐวิสาหกิจและของประชาชนเสียใหม่ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น นอกจากนั้น เพื่อ

เร่งรัดให้มีการชำระภาษีที่ค้างชำระเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาท้องถิ่นต่อไป สมควรกำหนดเวลาให้มีการนำภาษีที่ค้างมาชำระภายในกำหนด โดยยกเว้นโทษทางอาญา รวมทั้งเงินและค่าปรับต่าง ๆ ให้ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

อัมพิกา/แก้ไข

၂၀၂၁/၂၀၂၂

$$A+B(C)$$

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา



พระราชบัญญัติ

ภาษีบำรุงท้องที่

พ.ศ.2508

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ.

เป็นปีที่ 20 ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแยกกฎหมายเกี่ยวกับภาษีบำรุงท้องที่ออกจากประมวลรัษฎากร

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้ โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาร่างรัฐธรรมนูญในฐานะรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเลิกลักษณะ 3 ภาษีบำรุงท้องที่แห่งประมวลรัษฎากร

บรรดากฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่น ในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

***(1) มาตรา 4** ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

มาตรา 5 เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาให้เทศบาลใดอยู่ในความควบคุมดูแลของกระทรวงมหาดไทยตามกฎหมายว่าด้วยเทศบาล บรรดาอำนาจหน้าที่ของผู้ว่าราชการจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของรัฐมนตรีหรือผู้ซึ่งรัฐมนตรีมอบหมาย

***(1) มาตรา 4** ความเดิมถูกยกเลิกโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 พ.ศ.2524 มาตรา 3 โดยใช้ความใหม่ แทน มาตรา 4 ความเดิมบัญญัติไว้ดังนี้

“มาตรา 4 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวง เพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

หมวด 1

ข้อความทั่วไป

มาตรา 6 ในพระราชบัญญัตินี้

“**ที่ดิน**” หมายความว่า พื้นที่ดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา หรือที่มีน้ำด้วย

“**เจ้าของที่ดิน**” หมายความว่า บุคคลหรือคณะบุคคลไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือครอบครองอยู่ในที่ดินไม่เป็นกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือครอบครองอยู่ในที่ดินไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน

“**ปี**” หมายความว่า ปีประจิดทิน

“**รัฐมนตรี**” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 7 ให้ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินในวันที่ 1 มกราคมของปีใด มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับปีนั้นจากราคาปานกลางของที่ดินตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ท้ายพระราชบัญญัตินี้

***(2) มาตรา 8** เจ้าของที่ดินไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งพระราชวังอันเป็นส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน
- (2) ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือที่ดินของรัฐที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือสาธารณะโดยมิได้หาผลประโยชน์
- (3) ที่ดินของราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้ในกิจการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสาธารณะ โดยมิได้หาผลประโยชน์
- (4) ที่ดินที่ใช้เฉพาะการพยาบาลสาธารณะ การศึกษา หรือการกุศลสาธารณะ
- (5) ที่ดินที่ใช้เฉพาะศาสนกิจศาสนาใดศาสนาหนึ่ง ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของวัด ไม่ว่าจะใช้ประกอบศาสนกิจศาสนาใดศาสนาหนึ่งหรือไม่ หรือที่ศาลเจ้า โดยมิได้หาผลประโยชน์
- (6) “ที่ดินที่ใช้เป็นสุสานและฌาปนสถาน สาธารณะโดยได้รับประโยชน์ตอบแทน”
- (7) “ที่ดินที่ใช้ในการรถไฟ การประปา การไฟฟ้า หรือการทำเรือของรัฐ หรือใช้เป็นสนามบินของรัฐ”
- (8) ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือน ที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินอยู่แล้ว
- (9) ที่ดินของเอกชนเฉพาะส่วนที่เจ้าของที่ดินยินยอมให้ทางราชการจัดใช้เพื่อสาธารณประโยชน์โดยเจ้าของที่ดินมิได้ใช้หรือหาประโยชน์ในที่ดินเฉพาะส่วนนั้น
- (10) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษของสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ในเมื่อประเทศไทยมีข้อผูกพันให้ยกเว้นตามอนุสัญญาหรือความตกลง
- (11) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งทำการของสถานทูต หรือสถานกงสุล ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักถ้อยถ้อยปฏิบัติต่อกัน
- (12) ที่ดินตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้”

* (2) มาตรา 8 (6) (7) ความเดิมถูกยกเลิกโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 พ.ศ.2524 มาตรา 4 และประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 156 ลงวันที่ 4 มิถุนายน 2515 ข้อ 1. โดยใช้ความใหม่แทน มาตรา 8 (6) และ (7) ความเดิมบัญญัติไว้ดังนี้

“มาตรา 8

(6) ที่ดินใช้เป็นสุสานและฌาปนสถาน

(7) ที่ดินที่ใช้ในการรถไฟ การประปา การไฟฟ้า หรือการทำเรือของรัฐ”

*** (3) มาตรา 8 ทวิ** เพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวง ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดผู้มีอำนาจแต่งตั้งเจ้าพนักงานประเมินและเจ้าพนักงานสำรวจ
- (2) กำหนดหลักเกณฑ์การแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาตีราคาปานกลาง ตามมาตรา 14
- (3) กำหนดสถานที่เพื่อปฏิบัติการตามมาตรา 18 มาตรา 28 มาตรา 29 และมาตรา 34

*** (4) (4) “กำหนดเขตท้องที่ตามมาตรา 22 (4)”**

- (5) กำหนดวิธีการและสถานที่แจ้งการประเมินตามมาตรา 33
- (6) กำหนดผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนนายอำเภอหรือนายกเทศมนตรี

*** (5) มาตรา 8 ตริ** ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับผู้ว่าราชการจังหวัดตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้
ทั่วเขตกรุงเทพมหานคร”

*** (3) มาตรา 8 ทวิ และ 8 ตริ** บัญญัติเพิ่มขึ้นโดยพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2516 มาตรา 3

*** (4) มาตรา 8 ทวิ (4) ความเดิมถูกยกเลิกโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 พ.ศ. 2524 โดยใช้ความใหม่**
แทน มาตรา 8 ทวิ (4) ความเดิมบัญญัติไว้ดังนี้

“มาตรา 8 ทวิ (4) กำหนดเกณฑ์การลดหย่อนที่ดินที่ไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ตามมาตรา 22”

*** (5) มาตรา 8 ตริ** บัญญัติเพิ่มขึ้นโดยพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ (ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2516 มาตรา 3)

มาตรา 9 เพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

- (1) ในเขตเทศบาล ให้นายกเทศมนตรีมีอำนาจแต่งตั้งเจ้าพนักงานประเมินและเจ้าพนักงานสำรวจ
- (2) นอกเขตเทศบาล ให้นายอำเภอมีอำนาจแต่งตั้งเจ้าพนักงานประเมินและเจ้าพนักงานสำรวจ

มาตรา 10 ภาษีบำรุงท้องที่

- (1) ที่เก็บจากที่ดินในเขตเทศบาลใด ให้เป็นรายได้ของเทศบาลนั้น
- (2) ที่เก็บจากที่ดินในเขตสุขาภิบาลใด ให้เป็นรายได้ของสุขาภิบาลนั้น

(3) ที่เก็บจากที่ดินนอกเขตเทศบาลหรือนอกเขตสุขาภิบาล ให้เป็นรายได้ขององค์การบริหารส่วนจังหวัดนั้น

*** (6) “มาตรา 10 ทวิ** ภาษีบำรุงท้องที่ที่เก็บจากที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครให้เป็นรายได้ของกรุงเทพมหานคร”

*6) มาตรา 10 ทวิ บัญญัติเพิ่มเติมขึ้นโดยพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2516 มาตรา 4

มาตรา 11 ส่วนลดและค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 12 การส่งคำสั่งเป็นหนังสือ หนังสือแจ้งการประเมิน หรือหนังสืออื่นให้แก่บุคคลใด ให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ให้ส่งในเวลากลางวันระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการ

(2) ให้ส่ง ณ ภูมิลำเนาหรือสถานที่ทำการของผู้รับ หรือให้ส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

ถ้าไม่พบผู้รับ ณ ภูมิลำเนาหรือสถานที่ทำการของผู้รับให้ส่งแก่ผู้บรรลุนิติภาวะแล้ว ซึ่งอยู่ ณ ภูมิลำเนาหรืออยู่บ้านหรือสถานที่ทำการของผู้รับ

ถ้าไม่สามารถจะส่งตามวิธีดังกล่าวได้ให้ปิดหนังสือนั้นไว้ในที่แลเห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนา หรือสถานที่ทำการของผู้รับ หรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยสองฉบับหรือโฆษณาด้วยวิธีอื่น

เมื่อได้ปฏิบัติการตามวิธีการดังกล่าว และเวลาได้ล่วงพ้นไปไม่น้อยกว่าเจ็ดวันนับแต่วันที่ปฏิบัติการ ให้ถือว่าบุคคลนั้นได้รับหนังสือนั้นแล้ว

หมวด 2

การตีราคาปานกลางของที่ดิน

มาตรา 13 การตีราคาปานกลางของที่ดินนั้น ให้นำเอาราคาที่ดินในหน่วยที่จะทำการตีราคา ซึ่งซื้อขายกันโดยสุจริตครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่าสามรายในระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันตีราคามาคำนวณแล้วเฉลี่ยเป็นราคาปานกลางโดยมิให้คำนวณราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูกเข้าด้วย

ในกรณีที่ไม่มีการซื้อขายที่ดินตามวรรคหนึ่งในหน่วยใด ให้นำเอาการราคาปานกลางที่คำนวณตามวิธีการในวรรคหนึ่งของที่ดินในหน่วยใกล้เคียงที่มีสภาพและทำเลที่ดินที่คล้ายคลึงกันมาเป็นราคาปานกลางของที่ดินในหน่วยนั้นได้

ถ้าไม่อาจตีราคาปานกลางตามสองวรรคก่อนได้ ให้กำหนดราคาปานกลางของที่ดิน โดยถือเกณฑ์อย่างอื่นอันอาจแสดงราคาตลาดของที่ดินโดยเฉลี่ยได้

การตีราคาปานกลางของที่ดินให้ตีราคาเป็นหน่วยตำบล แต่ถ้าราคาของที่ดินในตำบลใดแตกต่างกันมากให้พิจารณาตีราคาโดยกำหนดเขตในตำบลนั้นแยกออกเป็นหน่วยๆ เพื่อให้การตีราคาปานกลางเป็นไปโดยเที่ยงธรรม

มาตรา 14 ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ให้มีหน้าที่พิจารณาการตีราคาปานกลางตามมาตรา 13 คณะกรรมการนั้นให้ประกอบด้วยบุคคลในท้องที่ดังต่อไปนี้

- (1) ในเขตเทศบาล ให้มีปลัดจังหวัด ที่ดินจังหวัด นายอำเภอท้องที่ เทศมนตรีหนึ่งคนและผู้ทรงคุณวุฒิสองคนซึ่งสภาเทศบาลเลือก
- (2) ในเขตสุขาภิบาล ให้มีปลัดจังหวัด ที่ดินจังหวัด นายอำเภอท้องที่ กรรมการสุขาภิบาลหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิสองคนซึ่งคณะกรรมการสุขาภิบาลเลือก
- (3) นอกเขตเทศบาลหรือสุขาภิบาลที่มีกำนัน ให้มีปลัดจังหวัด ที่ดินจังหวัด นายอำเภอท้องที่ กำนันท้องที่ และผู้ทรงคุณวุฒิสองคนซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดเลือก
- (4) นอกเขตเทศบาลหรือสุขาภิบาลที่ไม่มีกำนัน ให้มีปลัดจังหวัด ที่ดินจังหวัด นายอำเภอท้องที่ และผู้ทรงคุณวุฒิหนึ่งคนซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดเลือก

มาตรา 15 การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมดจึงเป็นองค์ประชุม และให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก

กรรมการคนหนึ่ง ให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา 16 ให้คณะกรรมการพิจารณาตีราคาปานกลางของที่ดินทุกรอบระยะเวลาสี่ปี

มาตรา 17 ภายหลังการตีราคาปานกลางของที่ดินตามมาตรา 16 แล้ว ถ้ามีเหตุผลแสดงว่า ราคาที่ดินในหน่วยใดได้เปลี่ยนแปลงไปมาก และผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาเห็นสมควร หรือเจ้าของที่ดินร้องขอ ผู้ว่าราชการจังหวัดจะสั่งให้คณะกรรมการทำการพิจารณาตีราคาปานกลางของที่ดินในหน่วยนั้นเสียใหม่ก็ได้

มาตรา 18 ภายในเดือนตุลาคมของปีที่จะครบระยะเวลาสี่ปี ตามมาตรา 16 ให้คณะกรรมการอื่นรายงานการตีราคาปานกลางของที่ดินต่อผู้ว่าราชการจังหวัดแสดงราคาปานกลางของที่ดินทุกๆ หน่วย และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศราคาปานกลางของที่ดินนั้นไว้ ณ ศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอ สำนักงานเทศบาล สำนักงานสุขาภิบาล และ ตำบลแห่งท้องที่นั้น ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับรายงานจากคณะกรรมการ

มาตรา 19 ถ้ามีการตีราคาปานกลางของที่ดินใหม่ตามมาตรา 17 ให้คณะกรรมการอื่นรายงานการตีราคาใหม่ต่อผู้ว่าราชการจังหวัด และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศราคาปานกลางของที่ดินใหม่ภายในระยะเวลาและสถานที่ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 18

มาตรา 20 ถ้าเจ้าของที่ดินไม่เห็นพ้องด้วยกับราคาปานกลางของที่ดิน เจ้าของที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์การตีราคาปานกลางของที่ดินต่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประกาศราคาปานกลางของที่ดิน และให้นำความในหมวด 8 อันว่าด้วยการอุทธรณ์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 21 การตีราคาปานกลางของที่ดินทุกรอบระยะเวลาสี่ปีตามมาตรา 16 ให้ใช้เป็นราคาปานกลางได้ทุกปีสำหรับรอบระยะเวลาสี่ปีนั้น

ในกรณีที่มีการตีราคาปานกลางของที่ดินใหม่ตามมาตรา 17 ราคาปานกลางของที่ดินใหม่นั้น ให้ใช้ได้สำหรับปีที่ถัดจากปีที่มีประกาศตีราคาปานกลางของที่ดินใหม่จนถึงปีสุดท้ายของรอบระยะเวลาสี่ปีตามวรรคหนึ่ง

ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ตามมาตรา 20 ราคาปานกลางของที่ดินตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้ใช้สำหรับปีที่เป็นประเด็นแห่งการอุทธรณ์เป็นต้นไป จนถึงปีสุดท้ายของรอบระยะเวลาสี่ปีตามวรรคหนึ่ง และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศราคาปานกลางของที่ดินใหม่ ภายในระยะเวลาและสถานที่ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 18

หมวด 3

การลดหย่อนและการยกเว้นหรือลดภาษีบำรุงท้องที่

*** (7) “มาตรา 22** บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงที่อยู่ในจังหวัดเดียวกัน และให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยของตนเป็นที่เลี้ยงสัตว์ของตน หรือประกอบกิจการของตน ให้ลดหย่อนไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ตามเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ถ้าเป็นที่ดินนอกเขตเทศบาลหรือนอกเขตสุขาภิบาล ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินห้าไร่ แต่จะน้อยกว่าสามไร่ไม่ได้ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบัญญัติจังหวัด

(2) ถ้าเป็นที่ดินในเขตเทศบาลตำบลหรือในเขตสุขาภิบาล ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินครึ่งไร่ แต่จะน้อยกว่าสองร้อยตารางวาไม่ได้ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในเทศบัญญัติหรือข้อบังคับ

*** (7) มาตรา 22** ความเดิมถูกยกเลิกโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 พ.ศ. 2524 มาตรา 6 โดยใช้ความใหม่แทน มาตรา 22 ความเดิมบัญญัติไว้ดังนี้

“มาตรา 22 บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงที่อยู่ในจังหวัดเดียวกัน และใช้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยของตน เป็นที่เลี้ยงสัตว์ของตน หรือประกอบกิจการของตน ให้ลดหย่อนไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ตามเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ถ้าเป็นที่ดินนอกเขตเทศบาลหรือนอกเขตสุขาภิบาล ลดหย่อนให้ห้าไร่

(2) ถ้าเป็นที่ดินในเขตเทศบาลหรือในเขตสุขาภิบาล ลดหย่อนให้หนึ่งไร่

(3) ถ้าเป็นที่ดินในเขตเทศบาลเมือง ลดหย่อนให้สองร้อยตารางวา

(4) ถ้าเป็นที่ดินในเขตเทศบาลนคร ลดหย่อนให้หนึ่งร้อยตารางวา

(3) ถ้าเป็นที่ดินในเขตเมืองพัทยาและเขตเทศบาลอื่นนอกจากเขตเทศบาลตำบลให้ลดหย่อนได้ไม่เกินหนึ่งร้อยตารางวา แต่จะน้อยกว่าห้าสิบตารางวาไม่ได้ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบัญญัติหรือเทศบัญญัติ

(4) ถ้าเป็นที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ลดหย่อนได้ ดังต่อไปนี้

(ก) ในท้องที่มีชุมชนหนาแน่นมาก ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินหนึ่งร้อยตารางวา แต่จะน้อยกว่าห้าสิบตารางวาไม่ได้

(ข)ในท้องที่ที่มีชุมชนหนาแน่นปานกลาง ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินหนึ่งไร่ แต่จะน้อยกว่าหนึ่งร้อยตารางวาไม่ได้

(ค)ในท้องที่ชนบท ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินห้าไร่ แต่จะน้อยกว่าสามไร่ไม่ได้

ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

ท้องที่ใดจะเป็นท้องที่ตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ที่ดินมีสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นสถานการณ์ค้าหรือให้เช่า ไม่ได้รับการลดหย่อนสำหรับส่วนของที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นสถานการณ์ค้าหรือให้เช่านั้น

ในกรณีที่บุคคลธรรมดาหลายคนเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกัน ให้ได้รับการลดหย่อนรวมกันตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง

การลดหย่อนตามเกณฑ์ในมาตรานี้ ให้ได้รับการลดหย่อนสำหรับที่ดินที่อยู่ในจังหวัดใดจังหวัดหนึ่งแต่จังหวัดเดียว”

มาตรา 23 ที่ดินที่ใช้ในการเพาะปลูก ถ้าในปีล่วงมาแล้ว การเพาะปลูกในบริเวณนั้นเสียหายมากผิดปกติหรือทำการเพาะปลูกไม่ได้ด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจพิจารณายกเว้นหรือลดภาษีบำรุงท้องที่ให้ได้ตามระเบียบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด

*** (8) “มาตรา 23 ทวิ** ที่ดินที่ใช้เป็นสุสานและฌาปนสถานสาธารณะ โดยรับประโยชน์ตอบแทน อาจได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ได้เฉพาะที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง”

หมวด 4

การยื่นแบบแสดงรายการที่ดินและการสำรวจ

มาตรา 24 ให้เจ้าของที่ดินซึ่งมีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ยื่นแบบแสดงรายการที่เป็นรายละเอียดตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด

ในกรณีที่ที่ดินอยู่นอกเขตเทศบาล เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาเห็นสมควรจะกำหนดให้เจ้าพนักงานสำรวจทำการสำรวจแล้ว
ยื่นแบบแสดงรายการที่ดินแทนเจ้าของที่ดินเป็นรายแปลงที่ทำการสำรวจก็ได้

ที่ดินตาม (1) (2) (3) หรือ (4) ถ้ามีสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นสถานการค้าหรือให้เช่า ไม่ได้รับการลดหย่อน สำหรับส่วนของที่ดินที่มี
สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นสถานการค้าหรือให้เช่านั้น

ในกรณีที่บุคคลธรรมดาหลายคนเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกัน ให้ได้รับการลดหย่อนรวมกันตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง
การลดหย่อนตามเกณฑ์ในมาตรานี้ ให้ได้รับการลดหย่อนสำหรับที่ดินที่อยู่จังหวัดใดจังหวัดหนึ่งแต่จังหวัดเดียว”

* (8) มาตรา 3 ทวิ บัญญัติเพิ่มเติมขึ้นโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 พ.ศ.2524 มาตรา 7

มาตรา 25 ถ้าบุคคลธรรมดาซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตาย เป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องสาบสูญ หรือ
เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ผู้รับมอบอำนาจ ผู้ครอบครองทรัพย์สิน ผู้อนุบาล ผู้
พิทักษ์ หรือผู้จัดการทรัพย์สิน แล้วแต่กรณี มีหน้าที่ปฏิบัติการตามมาตรา 24

มาตรา 26 ถ้าเจ้าของที่ดินเป็นนิติบุคคล ให้ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลนั้นมีหน้าที่ปฏิบัติการตามมาตรา 24

มาตรา 27 ถ้าบุคคลหลายคนเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกัน ให้บุคคลเหล่านั้นมีหน้าที่รับผิดชอบร่วมกันในการปฏิบัติการตามมาตรา 24

มาตรา 28 เพื่อประโยชน์ในการสำรวจและยื่นแบบแสดงรายการที่ดินตามมาตรา 24 วรรคสอง ให้เจ้าพนักงานสำรวจกำหนดวัน
เวลาที่จะทำการและปิดประกาศไว้ ณ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่นั้น และให้เจ้าของที่ดินหรือผู้แทนมีหน้าที่ชี้เขตและแจ้งจำนวนที่ดิน
ตามกำหนดวันเวลานั้น และให้ความสะดวกแก่เจ้าพนักงานสำรวจเพื่อการนั้นตามสมควร

ถ้าเจ้าของที่ดินหรือผู้แทนไม่มาชี้เขตหรือไม่ยอมแจ้งจำนวนเนื้อที่ดินขาดจากจำนวนที่เป็นจริง หรือไม่ให้ความสะดวกแก่เจ้า
พนักงานสำรวจ เจ้าพนักงานสำรวจมีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสถานที่ที่เกี่ยวข้อง ในระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำ
การ เพื่อทำการสำรวจ ตามที่เห็นว่าถูกต้องได้

มาตรา 29 แบบแสดงรายการที่ดินสำหรับที่ดินในเขตเทศบาล ให้ยื่นต่อเจ้าพนักงานประเมิน ณ สำนักงานเทศบาลที่ดินแปลง
นั้นอยู่ในเขต หรือยื่น ณ สถานที่อื่นที่นายกเทศมนตรีกำหนด

แบบแสดงรายการที่ดินสำหรับที่ดินนอกเขตเทศบาล ให้ยื่นต่อเจ้าพนักงานประเมิน ณ ที่ว่าการอำเภอที่ดินแปลงนั้นอยู่ในเขต หรืออื่น ณ สถานที่อื่นที่นายอำเภอกำหนด

มาตรา 30 แบบแสดงรายการที่ดินตามมาตรา 24 และมาตรา 29 ให้ยื่นภายในเดือนมกราคมของปีแรกที่มีการตีราคาปานกลางของที่ดินตามมาตรา 16

แบบแสดงรายการที่ดินที่ยื่นตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้ได้ทุกปีในรอบระยะเวลาสี่ปีนั้น

มาตรา 31 บุคคลใดเป็นเจ้าของที่ดินขึ้นใหม่ หรือจำนวนเนื้อที่ดินเดิมของเจ้าของที่ดิน ผู้ใดได้เปลี่ยนแปลงไปให้เจ้าของที่ดินนั้น ยื่นแบบแสดงรายการที่ดินต่อเจ้าพนักงานประเมินตามมาตรา 29 ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ขึ้นเป็นเจ้าของที่ดินใหม่ หรือนับแต่วันที่จำนวนเนื้อที่ดินได้มีการเปลี่ยนแปลง เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดให้เจ้าพนักงานทำการสำรวจตามมาตรา 24 วรรคสอง ก็ให้เจ้าของที่ดินแจ้งต่อเจ้าพนักงานสำรวจภายในกำหนดเวลาเช่นเดียวกัน และให้เจ้าพนักงานสำรวจยื่นแบบแสดงรายการที่ดินต่อเจ้าพนักงานประเมินตามมาตรา 29 ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้งจากเจ้าของที่ดิน

มาตรา 32 เจ้าของที่ดินผู้ใดได้เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอันเป็นเหตุให้การลดหย่อนตามมาตรา 22 เปลี่ยนแปลงไป หรือมีเหตุอย่างอื่นทำให้อัตราภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินเปลี่ยนแปลงไป ให้เจ้าของที่ดินผู้นั้นแจ้งการเปลี่ยนแปลงต่อเจ้าพนักงานประเมินตามมาตรา 29 ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลง หรือนับแต่วันที่มิเหตุอย่างอื่นทำให้อัตราภาษีบำรุงท้องที่เปลี่ยนแปลง เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ว่าราชการจังหวัดกำหนดให้เจ้าพนักงานสำรวจทำการสำรวจตามมาตรา 24 วรรคสอง ก็ให้เจ้าของที่ดินแจ้งต่อเจ้าพนักงานสำรวจทำการสำรวจตามมาตรา 24 วรรคสอง ก็ให้เจ้าของที่ดินแจ้งต่อเจ้าพนักงานสำรวจภายในกำหนดเวลาเช่นเดียวกัน และให้เจ้าพนักงานสำรวจแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานประเมินตามมาตรา 29 ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้งจากเจ้าของที่ดิน

หมวด 5

การชำระภาษีบำรุงท้องที่

มาตรา 33 ในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่สำหรับปีแรกของการตีราคาปานกลางของที่ดินตามมาตรา 16 หรือของปีที่มีการตีราคาปานกลางของที่ดินใหม่ตามมาตรา 17 ให้เจ้าพนักงานประเมินคำนวณภาษีบำรุงท้องที่และแจ้งการประเมินภายในเดือนมีนาคมแรกหลังจากการตีราคาปานกลางของที่ดินตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลหรือนอกเขตเทศบาลที่ไม่มีกำนัน ให้เจ้าพนักงานประเมินแจ้งการประเมินเป็นหนังสือไปยังผู้ซึ่งมีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่

(2) ในกรณีที่ที่ดินอยู่นอกเขตเทศบาลที่มีกำนัน ให้เจ้าพนักงานประเมินปิดประกาศ แจ้งการประเมินไว้ ณ ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน

การประเมินภาษีบำรุงท้องที่ที่เจ้าพนักงานประเมินคำนวณไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้ใช้เป็นการประเมินภาษีบำรุงท้องที่สำหรับในปีต่อไปจนครบรอบวาระเวลาสี่ปีตามมาตรา 21

ในกรณีที่เจ้าพนักงานประเมินไม่อาจคำนวณภาษีบำรุงท้องที่และแจ้งการประเมินภายในเดือนมีนาคม ก็ให้แจ้งการประเมินภายหลังกำหนดเวลาดังกล่าวได้

มาตรา 34 ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่นำเงินไปชำระต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ว่าการอำเภอสำนักงานเทศบาล หรือสถานที่อื่นที่นายอำเภอหรือนายกเทศมนตรีกำหนด

การชำระภาษีบำรุงท้องที่นั้น ให้ถือว่าเป็นการสมบูรณ์เมื่อได้รับใบเสร็จรับเงินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ในการนี้ได้ลงลายมือชื่อรับเงินแล้ว

มาตรา 35 ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ชำระภาษีบำรุงท้องที่ภายในเดือนเมษายนของทุกปี

ในกรณีที่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ได้รับแจ้งการประเมินตามมาตรา 31 หรือมาตรา 32 หรือภายหลังเดือนมีนาคมตามมาตรา 33 วรรคสาม ให้ชำระภาษีบำรุงท้องที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

มาตรา 36 ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจประกาศขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลาชำระภาษีบำรุงท้องที่ตามมาตรา 35 ออกไปอีกได้ตามความจำเป็นแก่กรณี

มาตรา 37 ถ้าภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินของเจ้าของเดียวกันในตำบลเดียวกันมีจำนวนไม่ถึงหนึ่งบาท เป็นอันไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินแปลงนั้น

มาตรา 38 ภาษีบำรุงท้องที่จำนวนใดที่เจ้าพนักงานประเมินได้แจ้งหรือประกาศประเมินแล้ว ถ้ามิได้ชำระภายในเวลาที่กำหนด ให้ถือเป็นภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระ

มาตรา 39 เมื่อกรรมสิทธิ์หรือการครอบครองของเจ้าของที่ดินได้โอนตกไปยังบุคคลอื่น ให้ผู้รับโอนมีหน้าที่ร่วมกับเจ้าของที่ดินเดิมเสียภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระไม่เกินห้าปีรวมทั้งปีสุดท้ายที่มีการเปลี่ยนแปลงเจ้าของที่ดินด้วย ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระเกินห้าปีคงอยู่ในความรับผิดชอบของเจ้าของที่ดินเดิม

ความในวรรคก่อนมิให้ใช้บังคับแก่ผู้รับโอนซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาในการขายทอดตลาด โดยคำสั่งศาลหรือคำสั่งของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ในคดีล้มละลาย หรือคำสั่งขายทอดตลาดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 40 ในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อการเร่งรัดภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระ ให้นายอำเภอหรือนายกเทศมนตรีมีอำนาจดังต่อไปนี้

- (1) มีหนังสือเรียกเจ้าของที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งบัญชีหรือเอกสารมาตรวจสอบ
- (2) สั่งให้เจ้าของที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง ปฏิบัติการเท่าที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการเร่งรัดภาษีท้องที่ค้างชำระ

ถ้าเจ้าของที่ดินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่ยอมปฏิบัติตาม (1) หรือ (2) ให้นายอำเภอหรือนายกเทศมนตรีมีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสถานที่ที่เกี่ยวข้องแก่การจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระของผู้มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ในระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการเพื่อสอบถามบุคคลใดๆ หรือตรวจสอบ ตรวจสอบบัญชีหรือเอกสาร หรือยึดอายัดบัญชีหรือเอกสาร

มาตรา 41 ทรัพย์สินของผู้ต้องรับผิดชอบชำระภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระ อาจถูกยึด อายัด หรือขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระ โดยให้นายอำเภอหรือนายกเทศมนตรีมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด หรือขายทอดตลาดได้ แต่คำสั่งเช่นนั้นจะออกได้ก็แต่โดยไม่รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ว่าราชการจังหวัด

การขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ในระหว่างระยะเวลาที่ให้อุทธรณ์ได้ตามมาตรา 49 หรือ มาตรา 52 และตลอดเวลาที่ทำการพิจารณาและวินิจฉัยอุทธรณ์ดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด

คำสั่งซื้อจะกระทำมิได้เมื่อได้ส่งคำเตือนเป็นหนังสือให้เจ้าของที่ดินชำระภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน นับแต่วันที่รับหนังสือนั้น โดยวิธีการส่งหนังสือตามมาตรา 12

วิธีการยึด อาศัย และขายทอดตลาดทรัพย์สินเพื่อให้ได้รับชำระภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระนั้น ให้นำวิธีการในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 42 เงินที่ได้จากการขายทอดตลาดนั้น ให้หักไว้เป็นค่าใช้จ่ายในการยึด อาศัย หรือ ขายทอดตลาด เหลือเท่าใดให้ชำระเป็นค่าภาษีบำรุงท้องที่ ถ้ายังมีเงินเหลืออยู่อีกให้คืนแก่เจ้าของที่ดิน

มาตรา 43 เมื่อได้มีการยึดหรืออาศัยทรัพย์สินไว้แล้ว ถ้าได้มีการชำระเงินค่าใช้จ่ายในการยึดหรืออาศัยและค่าภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระโดยครบถ้วนก่อนการขายทอดตลาดก็ให้นายอำเภอ หรือนายกเทศมนตรีสั่งถอนคำสั่งหรืออาศัยนั้น

มาตรา 44 ผู้ใดเสียภาษีบำรุงท้องที่โดยไม่มีหน้าที่ต้องเสีย หรือเสียเกินกว่าที่ควรต้องเสีย ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืน

การขอรับเงินคืนให้ยื่นคำร้องต่อนายอำเภอสำหรับนอกเขตเทศบาล หรือนายกเทศมนตรีสำหรับในเขตเทศบาลภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ หรือนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ แล้วแต่กรณีในการนี้ให้ผู้ยื่นคำร้องส่งเอกสาร หลักฐานหรือคำชี้แจงใดๆ ประกอบคำร้องด้วย

การสั่งคืนภาษีบำรุงท้องที่ให้เป็นอำนาจของนายอำเภอ หรือนายกเทศมนตรี แล้วแต่กรณี

หมวด 6

เงินเพิ่ม

มาตรา 45 ให้เจ้าของที่ดินเสียเงินเพิ่มนอกจากเงินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ในกรณีและอัตราดังต่อไปนี้

(1) ไม่ยื่นแบบแสดงรายการที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละสิบของจำนวนที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ เว้นแต่กรณีที่เจ้าของที่ดินได้ยื่นแบบแสดงรายการที่ดินก่อนที่เจ้าพนักงานประเมินจะได้แจ้งให้ทราบถึงการละเว่นั้น ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละห้าของจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่

(2) ยื่นแบบแสดงรายการที่ดิน โดยไม่ต้องทำให้จำนวนเงินที่จะต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ลดน้อยลงให้เสียเงินเพิ่มร้อยละสิบของภาษีบำรุงท้องที่ที่ประเมินเพิ่มเติม เว้นแต่กรณีที่เจ้าของที่ดินได้มาขอแก้ไขแบบแสดงรายการที่ดินให้ถูกต้องก่อนที่เจ้าพนักงานประเมินแจ้งการประเมิน

(3) ชี้เขตแจ้งจำนวนเนื้อที่ดินไม่ต้องต่อเจ้าพนักงานสำรวจ โดยทำให้จำนวนเงินที่จะต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ลดน้อยลง ให้เสียเงินเพิ่มอีกหนึ่งเท่าของภาษีบำรุงท้องที่ที่ประเมินเพิ่มเติม

* (9) “(4) ไม่ชำระภาษีบำรุงท้องที่ภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละยี่สิบสี่ต่อปีของจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน ทั้งนี้ ไม่ให้นำเงินเพิ่มเติม (1) (2) หรือ (3) มาคำนวณเพื่อเสียเงินเพิ่มตาม (4) ด้วย”

มาตรา 46 เงินเพิ่มให้ถือว่าเป็นภาษีบำรุงท้องที่

หมวด 7

เจ้าพนักงานประเมิน

มาตรา 47 ในการปฏิบัติหน้าที่ ให้เจ้าพนักงานประเมินมีอำนาจดังต่อไปนี้

(1) เข้าไปในที่ดินหรือสถานที่ที่เกี่ยวข้องแก่การจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ของผู้มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ในระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการเพื่อสอบถามบุคคลใดๆ หรือตรวจสอบ ตรวจค้นบัญชีหรือเอกสาร หรือยึดบัญชีอาัยด์หรือเอกสารเพื่อทราบว่าผู้มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ได้ปฏิบัติตามถูกต้องตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่

(2) มีหนังสือเรียกผู้มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งบัญชีหรือเอกสารมาตรวจสอบ

มาตรา 48 เมื่อปรากฏว่าเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่มิได้ยื่นแบบแสดงรายการที่ดินตามมาตรา 24 ให้เจ้าพนักงานประเมินมีอำนาจแจ้งการประเมินย้อนหลังได้ไม่เกินสิบปีนับแต่วันที่เจ้าพนักงานประเมินได้ทราบว่าเจ้าของที่ดินยังมิได้ยื่นแบบแสดงรายการที่ดิน

หมวด 8

การอุทธรณ์

มาตรา 49 เจ้าของที่ดินผู้ใดได้รับแจ้งการประเมินภาษีบำรุงท้องที่แล้ว เห็นว่าการประเมินนั้นไม่ถูกต้องมีสิทธิอุทธรณ์ต่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ โดยยื่นอุทธรณ์แก่เจ้าพนักงานประเมินตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับการประเมิน

เมื่อเจ้าพนักงานประเมินได้รับอุทธรณ์แล้ว ให้เสนออุทธรณ์นั้นตามลำดับจนถึงผู้ว่าราชการจังหวัด

การอุทธรณ์ไม่เป็นการทุเลาการเสียภาษีบำรุงท้องที่ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดให้รอคำวินิจฉัยอุทธรณ์หรือคำพิพากษาของศาล

* (9) มาตรา 45 (4) ความเดิมถูกยกเลิกโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2528 (ฉบับที่2) พ.ศ.2529

มาตรา 45 (4) ไม่ชำระภาษีบำรุงท้องที่ภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละยี่สิบสี่ต่อปีของจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน ทั้งนี้ ไม่ให้นำเงินเพิ่มตาม (1) (2) หรือ (3) มาคำนวณเพื่อเสียเงินเพิ่มตาม (4) ด้วย

มาตรา 50 เพื่อการพิจารณาการอุทธรณ์ ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจมีหนังสือเรียกผู้อุทธรณ์หรือบุคคลใดๆ มาให้ถ้อยคำ หรือให้ส่งเอกสารอันควรแก่เรื่องมาแสดง

ผู้อุทธรณ์ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกที่ออกตามมาตรา 50 นี้ หรือไม่ยอมให้คำถ้อยคำโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรให้ผู้ว่าราชการจังหวัดยกอุทธรณ์นั้นเสีย

มาตรา 51 เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์ และเจ้าพนักงานประเมิน

มาตรา 52 ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของผู้ว่าราชการจังหวัดต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ว่าราชการจังหวัดยกอุทธรณ์ตามความในมาตรา 50 วรรคท้าย

หมวด 9

บทกำหนดโทษ

มาตรา 53 ผู้ใดโดยรู้อยู่แล้วหรือโดยจงใจแจ้งข้อความอันเป็นเท็จ ให้ถ้อยคำเท็จตอบคำถามด้วยถ้อยคำอันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลียงหรือพยายามหลีกเลียงการเสียภาษีบำรุงท้องที่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 54 ผู้ใดจงใจไม่มาหรือไม่ยกชี้เขตหรือไม่ยอมแจ้งจำนวนเนื้อที่ดินต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 55 ผู้ใดขัดขวางเจ้าพนักงานซึ่งปฏิบัติตามมาตรา 28 มาตรา 40 หรือมาตรา 47 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 56 ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานซึ่งสั่งตามมาตรา 40 มาตรา 47 หรือมาตรา 50 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ความในวรรคก่อนมิให้ใช้บังคับแก่ผู้อุทธรณ์ตามมาตรา 50

มาตรา 57 ความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ ถ้านายอำเภอหรือนายกเทศมนตรีแล้วแต่กรณี เห็นว่าผู้ต้องหาไม่ควรได้รับโทษถึงจำคุก ให้มีอำนาจเปรียบเทียบกำหนดค่าปรับได้ เมื่อผู้ต้องหาได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่นายอำเภอหรือนายกเทศมนตรีกำหนดภายในสามสิบวันแล้ว คดีนั้นเป็นอันเสร็จเด็ดขาด

ถ้าผู้ต้องการไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้ดำเนินคดีต่อไป

*** (10) “มาตรา 58** เงินค่าปรับตามพระราชบัญญัตินี้ให้ตกเป็นรายได้ของกรุงเทพมหานคร องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาลหรือสุขาภิบาล แล้วแต่ความผิดนั้นจะเกิดขึ้นในท้องที่ใด”

*** (10) มาตรา 58** ความเดิมถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2516 มาตรา 5 โดยใช้ความใหม่แทน มาตรา 58 ความเดิมบัญญัติไว้ดังนี้

“มาตรา 58 เงินค่าปรับตามพระราชบัญญัตินี้ให้ตกเป็นรายได้ขององค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาลหรือสุขาภิบาล แล้วแต่ความ
ผิดนั้นจะเกิดขึ้นในท้องที่ใด”

บทเฉพาะกาล

มาตรา 59 บทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากรที่ยกเลิกตามมาตรา 3 ให้คงใช้บังคับได้ในการเก็บภาษีบำรุงท้องที่ จำนวนพุทธศักราช
ต่างๆ ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

จอมพล ถนอม กิตติขจร

นายกรัฐมนตรี

บัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่

ตามมาตรา 7

ชั้น	ราคาปานกลางของที่ดิน				ภาษีไร่ละ		หมายเหตุ
					บาท	สต.	
1	ไม่เกินไร่ละ 200 บาท				-	50	(1) ที่ดินที่ใช้ประกอบ การกสิกรรมเฉพาะ- ประเภทไม้ล้มลุก ให้ เสียถึงอัตรา แต่ค่าเจ้าของ ที่ดินประกอบการกสิกรรม ประเภทไม้ล้มลุกนั้น ด้วยตนเองให้เสียอย่างสูง ไม่เกินไร่ละ 5 บาท
2	เกินไร่ละ 200 บาท	ถึงไร่ละ 400 บาท			1	-	
3	เกินไร่ละ 400บาท	ถึงไร่ละ 600 บาท			2	-	
4	เกินไร่ละ 600บาท	ถึงไร่ละ 800 บาท			3	-	
5	เกินไร่ละ 800บาท	ถึงไร่ละ 1,000 บาท			4	-	
6	เกินไร่ละ 1,000บาท	ถึงไร่ละ 1,200 บาท			5	50	
7	เกินไร่ละ 1,200บาท	ถึงไร่ละ 1,400 บาท			7	-	
8	เกินไร่ละ 1,400บาท	ถึงไร่ละ 1,600 บาท			8	-	
9	เกินไร่ละ 1,600บาท	ถึงไร่ละ 1,800 บาท			9	-	
10	เกินไร่ละ 1,800บาท	ถึงไร่ละ 2,000 บาท			10	-	
11	เกินไร่ละ 2,000บาท	ถึงไร่ละ 2,200 บาท			11	-	
12	เกินไร่ละ 2,200 บาท	ถึงไร่ละ 2,400 บาท			12	-	
13	เกินไร่ละ 2,400 บาท	ถึงไร่ละ 2,600 บาท			13	-	(2) ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพของที่ดิน ให้เสียเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่า
14	เกินไร่ละ 2,600 บาท	ถึงไร่ละ 2,800 บาท			14	-	
15	เกินไร่ละ 2,800 บาท	ถึงไร่ละ 3,000 บาท			15	-	
16	เกินไร่ละ 3,000 บาท	ถึงไร่ละ 3,500 บาท			17	50	

17	เกินไร่ละ 3,500 บาท ถึงไร่ละ 4,000 บาท	30	-	
18	เกินไร่ละ 4,000 บาท ถึงไร่ละ 4,500 บาท	22	50	
19	เกินไร่ละ 4,500 บาท ถึงไร่ละ 5,000 บาท	25	-	
20	เกินไร่ละ 5,000 บาท ถึงไร่ละ 5,500 บาท	27	50	
21	เกินไร่ละ 5,500 บาท ถึงไร่ละ 6,000 บาท	30	-	
22	เกินไร่ละ 6,000 บาท ถึงไร่ละ 6,500 บาท	32	50	
23	เกินไร่ละ 6,500 บาท ถึงไร่ละ 7,000 บาท	35	-	
24	เกินไร่ละ 7,000 บาท ถึงไร่ละ 7,500 บาท	37	50	
25	เกินไร่ละ 7,500 บาท ถึงไร่ละ 8,000 บาท	40	-	
26	เกินไร่ละ 8,000 บาท ถึงไร่ละ 8,500 บาท	42	50	
27	เกินไร่ละ 8,500 บาท ถึงไร่ละ 9,000 บาท	45	-	
28	เกินไร่ละ 9,000 บาท ถึงไร่ละ 9,500 บาท	47	50	
29	เกินไร่ละ 9,500 บาท ถึงไร่ละ 10,000 บาท	50	-	
30	เกินไร่ละ 10,000 บาท ถึงไร่ละ 15,000 บาท	55	-	
31	เกินไร่ละ 15,000 บาท ถึงไร่ละ 20,000 บาท	60	-	
32	เกินไร่ละ 20,000 บาท ถึงไร่ละ 25,000 บาท	65	-	
33	เกินไร่ละ 25,000 บาท ถึงไร่ละ 30,000 บาท	70	-	
(11*)34	เกินไร่ละ 30,000 บาท ให้เสียภาษีไร่ละ ดังต่อไปนี้			
	(1) สำหรับราคาปานกลางของที่ดิน 30,000 บาท			

	แรก ให้เสียภาษี 70 บาท (2) สำหรับราคาปานกลางของที่ดินส่วนที่เกิน 30,000 บาท ให้เสียทุกๆ 10,000 บาท ต่อ 25 บาทเศษของ 10,000 บาท ถ้าถึง 5,000 บาท ให้ถือเป็น 10,000 บาท ถ้าไม่ถึง 5,000 บาท ให้ปัดทิ้ง”			
--	---	--	--	--

หมายเหตุ

- (1) ที่ดินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่
 - (ก) เศษของไร่ให้คิดในอัตราลดลงตามส่วน
 - (ข) เศษของหนึ่งตารางวาให้ปัดทิ้ง
- (2) เมื่อคำนวณภาษีแล้ว เศษของ 10 สตางค์ ให้ปัดทิ้ง

เหตุผล :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประมวลรัษฎากร ได้บัญญัติให้กรมสรรพากรเป็นผู้ควบคุมจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ แต่ให้กันไว้ต่างหากเพื่อใช้จ่ายในการบำรุงท้องที่ในเขตท้องที่นั้นๆ จึงสมควรมอบให้ราชการส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่เสียเอง

(คัดจากราชกิจจานุเบกษาฉบับพิเศษ เล่มที่ 82 ตอนที่ 94 ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน 2508)

* (11) ^{ชั้น} 34 ความเดิมถูกยกเลิกโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 พ.ศ.2524 มาตรา 9 โดยใช้ความใหม่แทน ^{ชั้น} 34 ความเดิมบัญญัติไว้ดังนี้

“^{ชั้น} 34 ราคาปานกลางของที่ดิน เกินไร่ละ 30,000 บาท ถึงไร่ละ 40,000 บาท ภาษีไร่ละ 80 บาท”

* (12) ^{ชั้น} 35 ^{ชั้น} 36 ^{ชั้น} 37 ^{ชั้น} 38 ^{ชั้น} 39 ^{ชั้น} 40 ^{ชั้น} 41 ^{ชั้น} 42 และ ^{ชั้น} 43 ความเดิมถูกยกเลิกโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ..2508 พ.ศ.2524 มาตรา 10 ความเดิมบัญญัติไว้ดังนี้

^{ชั้น}	ราคาปานกลางของที่ดิน	ภาษีไร่ละ		หมายเหตุ
		บาท	สต.	
35	เกินไร่ละ 40,000 บาท ถึงไร่ละ 50,000 บาท	901	-	
36	เกินไร่ละ 50,000 บาท ถึงไร่ละ 60,000 บาท	100	-	
37	เกินไร่ละ 60,000 บาท ถึงไร่ละ 80,000 บาท	150	-	
38	เกินไร่ละ 80,000 บาท ถึงไร่ละ 100,000 บาท	200	-	
39	เกินไร่ละ 100,000 บาท ถึงไร่ละ 200,000 บาท	250	-	
40	เกินไร่ละ 200,000 บาท ถึงไร่ละ 300,000 บาท	300	-	
41	เกินไร่ละ 300,000 บาท ถึงไร่ละ 400,000 บาท	750	-	
42	เกินไร่ละ 400,000 บาท ถึงไร่ละ 500,000 บาท	400	-	
43	เกินไร่ละ 500,000 บาท ให้เสียภาษีไร่ละดังต่อไปนี้ -			

- (1) สำหรับราคาปานกลางของที่ดิน 500,000 บาทแรก ให้เสียภาษี 400 บาท
- (2) สำหรับราคาปานกลางของที่ดินส่วนที่เกิน 500,000 บาท ให้เสียทุกๆ 100,000 บาท ต่อ 100 บาท เศษของ 100,000 บาท ถัดถึง 50,000 บาท ให้ถือเป็น 100,000 บาท ถ้าไม่ถึง 50,000 บาท ให้ปัดทิ้ง

ภาคผนวก ง

สรุปรายละเอียดรูปแบบการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดิน
ของต่างประเทศ (10 ประเทศ)

รูปแบบและประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีที่ดินของต่างประเทศ

จากการศึกษาภาษีทรัพย์สินของประเทศต่าง ๆ จำนวน 10 ประเทศ ได้แก่ ออสเตรเลีย อังกฤษ ฝรั่งเศส สหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ไต้หวัน อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ และสิงคโปร์ พบว่ามีประเด็นที่น่าสนใจ สรุปได้ดังนี้

1. รูปแบบของรัฐ โครงสร้างการบริหารราชการแผ่นดิน และโครงสร้างการปกครองท้องถิ่น

การศึกษาเปรียบเทียบภาษีทรัพย์สินของประเทศต่าง ๆ นี้ ในเบื้องต้นมีความจำเป็นที่จะต้องทราบรูปแบบของรัฐ โครงสร้างของการบริหารราชการหรือการบริหารงานภาครัฐ ตลอดจนการจัดโครงสร้างการปกครองท้องถิ่นของประเทศต่าง ๆ เสียก่อน ดังนี้

รูปแบบของรัฐ สามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภท คือ รูปแบบของรัฐเดี่ยว (Unitary State) และรูปแบบของรัฐรวมในลักษณะที่เรียกว่าสหพันธรัฐ (Federal State) โดย “รัฐเดี่ยว” เป็นรัฐที่มีการรวมอำนาจอธิปไตย ทั้งอำนาจบริหาร อำนาจนิติบัญญัติ และอำนาจตุลาการไว้ที่ศูนย์กลาง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอำนาจทางนิติบัญญัติและอำนาจตุลาการนั้นถือว่ามีความสำคัญอย่างยิ่ง และมักจะมีการ “แบ่งอำนาจ” ออกไปให้ส่วนต่าง ๆ น้อยมาก ขณะที่อำนาจการบริหารนั้น มักจะมีการแบ่งอำนาจการบริหารซึ่งเดิมรวมศูนย์อยู่ที่รัฐบาลกลางออกไปเป็นการบริหารราชการส่วนภูมิภาค รวมทั้งมีการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ด้วย ขณะที่การปกครองในรูปแบบ “สหพันธรัฐ” การปกครองท้องถิ่นมักจะถือว่าเป็นกิจกรรมของรัฐบาลในระดับมลรัฐมากกว่าจะเป็นกิจกรรมของรัฐบาลกลาง นอกจากนี้ รัฐบาลในระดับมลรัฐโดยทั่วไปก็มักจะมีฝ่ายบริหารของตนเอง และมีฝ่ายนิติบัญญัติกับฝ่ายตุลาการของมลรัฐอย่างเป็นรูปธรรมและเป็นปีกแผ่น

ทั้งนี้ ประเทศที่ใช้รูปแบบรัฐเดี่ยว ได้แก่ อังกฤษ ฝรั่งเศส ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ไต้หวัน ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย และสิงคโปร์ ส่วนประเทศที่ใช้รูปแบบรัฐรวม ได้แก่ ออสเตรเลีย และสหรัฐอเมริกา

โครงสร้างการบริหารงานภาครัฐ เป็นการพิจารณาถึงระดับชั้นของโครงสร้างการบริหารราชการของภาครัฐว่ามีการจัดแบ่งออกเป็นกี่ระดับ (Levels of Public Administration) ซึ่งพบว่าในกรณีของรัฐเดี่ยว มีทั้งประเทศที่มีการแบ่งชั้นการบริหารราชการของประเทศออกเป็น 2 ระดับ (การบริหารราชการส่วนกลางและการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น) และประเทศที่แบ่งชั้นการบริหารปกครองของประเทศออกเป็น 3 ระดับ (การบริหารราชการส่วนกลาง การบริหารราชการส่วนภูมิภาค และการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น) โดยประเทศที่มีโครงสร้างการบริหารงานภาครัฐ 2 ระดับ อาทิเช่น ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และอังกฤษ เป็นต้น ส่วนประเทศที่แบ่งโครงสร้างการบริหารงานภาครัฐออกเป็น 3 ระดับ ได้แก่ ฝรั่งเศส

สำหรับประเทศที่ใช้รูปแบบรัฐรวมในลักษณะสหพันธรัฐ มักมีโครงสร้างการบริหารราชการ 3 ระดับ กล่าวคือ มีรัฐบาลกลาง รัฐบาลมลรัฐ และมีการบริหารราชการในระดับรองจากรัฐบาลมลรัฐ ซึ่งได้แก่ การบริหารราชการในระดับท้องถิ่น

การจัดโครงสร้างการปกครองท้องถิ่น โดยภาพรวมพบว่า มีความนิยมใช้ระบบการปกครองท้องถิ่นที่เป็นแบบ 2 ชั้น (Two tier system) มากที่สุด โดยรูปแบบนี้มีหน่วยการปกครองท้องถิ่นระดับบน ได้แก่ จังหวัด และระดับล่าง ได้แก่ เทศบาล โดย “จังหวัด” จะมีพื้นที่การดำเนินการที่ครอบคลุมหน่วยการปกครองท้องถิ่นระดับเทศบาลทั้งหมดที่ขึ้นตรงต่อจังหวัด ซึ่งลักษณะเช่นนี้ไม่ได้หมายความว่าเทศบาลเป็นหน่วยงานหนึ่งภายใต้สังกัดของจังหวัด ฉะนั้นจังหวัดจึงไม่สามารถใช้อำนาจสั่งการเทศบาลได้ จะมีก็เฉพาะอำนาจในการให้คำแนะนำและแนวทางแก่เทศบาลเท่านั้น โดยตัวอย่างของประเทศที่ใช้ระบบการปกครองท้องถิ่น 2 ชั้น เช่น ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และสหรัฐอเมริกา เป็นต้น อย่างไรก็ตามบางประเทศที่ใช้ระบบการปกครองแบบ 3 ชั้น (Three tier system) แบ่งเป็นภาคจังหวัดและเทศบาล ได้แก่ ประเทศฝรั่งเศส และประเทศที่มีระบบการปกครองท้องถิ่นแบบผสมระหว่างระบบการปกครองท้องถิ่นชั้นเดียวกับระบบการปกครองท้องถิ่น 2 ชั้น ซึ่งได้แก่ อังกฤษ

2. สาระสำคัญของภาษีที่ดินของต่างประเทศ สามารถสรุปได้ดังนี้

1) ฐานภาษี พบว่า ส่วนใหญ่แล้วเก็บภาษีทรัพย์สินจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ทั้งที่เป็นที่อยู่อาศัย และทำการค้า) และมีบางประเทศที่เก็บภาษีเครื่องจักรด้วย เช่น ฟิลิปปินส์ และญี่ปุ่น (Tangible business assets) โดยมีออสเตรเลียเพียงประเทศเดียวที่เก็บภาษีทรัพย์สินจากที่ดินโดยไม่เก็บสิ่งปลูกสร้าง

2) ทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษี แต่ละประเทศที่ทำการศึกษาก็ให้การยกเว้นภาษีสำหรับทรัพย์สินบางประเภท โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาที่แตกต่างกันไป เช่น การใช้หลักความเป็นเจ้าของ (เช่น ทรัพย์สินของรัฐบาลหรือเอกชน) หลักการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน (เช่น ทรัพย์สินที่ใช้ในกิจกรรมการกุศลหรือกิจกรรมที่ไม่แสวงหากำไร) หรือจากคุณลักษณะของผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ที่ครอบครองทรัพย์สิน (เช่น ยกเว้นภาษีให้แก่ผู้สูงอายุหรือผู้พิการ เป็นต้น) ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นส่วนใหญ่ ได้แก่ ทรัพย์สินของรัฐ โรงเรียนและมหาวิทยาลัยทรัพย์สินที่เป็นศาสนสถานและสุสาน สาธารณะโรงพยาบาลสาธารณะ องค์กรที่ทำกิจกรรมการกุศลโดยไม่แสวงหาผลกำไร ถนนและสวนสาธารณะ ห้องสมุดสถานทูต และทรัพย์สินขององค์การระหว่างประเทศ เช่น องค์การสหประชาชาติ เป็นต้น นอกจากนี้แล้วในบางประเทศยังมีการยกเว้นให้แก่ที่ดินใช้ทำเกษตรกรรม และบ้านอยู่อาศัยด้วย

3) การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวิธีการประเมินหามูลค่าทรัพย์สินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พบว่า ส่วนใหญ่แล้วใช้มูลค่าตามราคาตลาดของทรัพย์สิน (Capital Market Value) เป็นฐานภาษี มีเพียงสิงคโปร์และฝรั่งเศสที่ใช้ค่าเช่าหรือค่ารายปีเป็นฐานภาษี เช่นเดียวกับภาษีโรงเรือนและที่ดินของไทย ที่น่าสนใจคือประเทศอังกฤษที่ใช้ทั้ง 2 วิธีประกอบกัน กล่าวคือ ถ้าเก็บภาษีที่เก็บจากโรงเรือนอยู่อาศัย (Council Tax) จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด แต่ถ้าเก็บภาษีจากสถานประกอบการธุรกิจแล้ว จะใช้ค่าเช่าเป็นฐานสำหรับการประเมินหาค่าภาษี

ทั้งนี้มีจุดที่น่าสังเกตคือ การหามูลค่าราคาที่ดินส่วนใหญ่แล้วใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ส่วนการประเมินหามูลค่าสิ่งปลูกสร้าง พบว่าเกือบทุกประเทศใช้วิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ซึ่งเป็นการหามูลค่าสิ่งปลูกสร้างโดยสมมติว่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่กำลังพิจารณาอยู่นั้น ถ้าหากต้องทำการก่อสร้างใหม่โดยใช้วัสดุและการออกแบบใกล้เคียงกันตลอดจนใช้แรงงานในท้องถิ่นเดียวกันแล้ว จะมีต้นทุนใน

การก่อสร้างใหม่เท่าไร ซึ่งเมื่อนำค่าเสื่อมราคาตามอายุของสิ่งปลูกสร้างมาหักออกก็จะได้มูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม ในหลายรัฐของประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งมีความก้าวหน้าด้านเทคโนโลยีการเก็บข้อมูลค่อนข้างสูงนั้น ก็ได้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการหามูลค่าสิ่งปลูกสร้างด้วย สำหรับประเทศออสเตรเลียซึ่งเก็บภาษีที่ดินเท่านั้น ได้ใช้วิธีการประเมินหามูลค่าที่ดินที่เรียกว่า Unimproved Value of Land โดยประเมินมูลค่าที่ดินโดยเสมือนว่าที่ดินนั้นไม่เคยได้รับการพัฒนามาก่อนเลย

4) รอบระยะเวลาการประเมินราคาทรัพย์สิน ภาษีทรัพย์สินที่ดีและเป็นธรรมนอกจากขึ้นอยู่กับวิธีการประเมินหามูลค่าทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกับมูลค่าที่แท้จริงในครั้งแรกที่ทำการประเมินแล้ว ยังขึ้นกับรอบระยะเวลาที่ทำการประเมินใหม่ (Revaluation) หรือความถี่ของการประเมินด้วย เพราะทรัพย์สินย่อมมีมูลค่าผันแปรไปตามมูลเหตุปัจจัยทางสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นการประเมินราคาทรัพย์สินบ่อยครั้งย่อมทำให้ได้ราคาทรัพย์สินที่เป็นปัจจุบันยิ่งขึ้นเท่านั้น ทั้งยังป้องกันการเพิ่มขึ้นของราคาทรัพย์สินที่มากเกินไป ทำให้ผู้เสียภาษีมีภาระภาษีเพิ่มขึ้นจนยากที่จะยอมรับได้ อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบ่อยครั้งดังกล่าวมีต้นทุนที่สูงทำให้แต่ละประเทศไม่สามารถที่จะประเมินมูลค่าทรัพย์สินใหม่ได้ทุกปี

ทั้งนี้ จากการศึกษพบว่าประเทศที่มีรอบระยะเวลาการประเมินราคาทรัพย์สินทุก ๆ 3 ปี คือ ญี่ปุ่น ไต้หวัน ฟิลิปปินส์ และอินโดนีเซีย ที่มากกว่า 5 ปี คือ อังกฤษ ฝรั่งเศส รวมทั้งบางรัฐของออสเตรเลียและสหรัฐอเมริกา มีเกาหลีใต้เพียงประเทศเดียวที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินใหม่ทุกปี

5) หน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน ส่วนใหญ่แล้วหน่วยงานของรัฐบาลกลางเป็นผู้ทำหน้าที่ดังกล่าว หรืออย่างน้อยก็เป็นผู้วางกฎเกณฑ์หรือระเบียบวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับงานประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อให้ อปท. ถือปฏิบัติ โดยประเทศที่หน่วยงานของรัฐบาลทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเสียภาษี ได้แก่ อังกฤษ ฝรั่งเศส ออสเตรเลีย (มลรัฐ) อินโดนีเซีย และสิงคโปร์ ในขณะที่ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ไต้หวัน และฟิลิปปินส์ กฎหมายกำหนดให้ท้องถิ่นเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน แต่ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามระเบียบวิธีการประเมินทุนทรัพย์ซึ่งกำหนดโดยรัฐบาลกลาง สำหรับประเทศสหรัฐอเมริกา อปท. และรัฐบาลมลรัฐ (States) ร่วมกันทำหน้าที่ดังกล่าว

6) อัตราภาษี พบว่า กลุ่มประเทศที่ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นฐานภาษี มีอัตราภาษีระหว่างร้อยละ 0.3 ถึงร้อยละ 7 ส่วนประเทศที่ใช้ค่าเช่าเป็นฐานภาษี จะมีอัตราภาษีที่แตกต่างกันค่อนข้างมาก กล่าวคือ สิงคโปร์ (4% - 10%) อังกฤษ (42.6% - 43.6%) สำหรับฝรั่งเศสอัตราภาษีขึ้นกับความต้องการใช้เงินของอปท. แต่ไม่เกินเพดานอัตราภาษีที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ซึ่งเป็นกระบวนการเดียวกับที่ใช้ในสหรัฐอเมริกา

อย่างไรก็ดีโดยข้อเท็จจริงมักปรากฏว่าอัตราภาษีที่กำหนดไว้ในกฎหมาย (Nominal Rate) กับอัตราภาษีที่จัดเก็บจริง (Effective Rate) มักแตกต่างกัน เช่น ประเทศอินโดนีเซียซึ่งมีอัตราภาษีตามกฎหมายเท่ากับ 0.5% แต่มีอัตราภาษีที่แท้จริงน้อยกว่า 0.5% หรือฟิลิปปินส์ที่มีอัตราภาษีเท่ากับ 2% แต่อัตราภาษีที่แท้จริงเท่ากับ 0.07% เท่านั้น ที่เป็นเช่นนี้เป็นผลสืบเนื่องจากการใช้ “สัดส่วนประเมิน” (Assessment Ratio)

7) สัดส่วนประเมิน (Assessment Ratio) เป็นตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการคำนวณหาค่าภาษีทรัพย์สิน ซึ่งมีการใช้อยู่ในหลายประเทศ เช่น อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ และอังกฤษ เป็นต้น โดยเมื่อนำสัดส่วนประเมินมาคูณกับมูลค่าฐานภาษีแล้ว จะได้มูลค่าทรัพย์สินพึงประเมินเพื่อเสียภาษี (Assessed Value) ตัวอย่างเช่น ประเทศอินโดนีเซีย กำหนดสัดส่วนประเมินไว้ที่ 40% ดังนั้นหากมูลค่าที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้างเท่ากับ 1 ล้านบาท จะได้ Assessed value เท่ากับ 4 แสนบาท เมื่อนำ 4 แสนบาท คูณกับอัตราภาษี (Nominal rate) ร้อยละ 0.5 ได้ค่าภาษีเท่ากับ 2 พันบาท ซึ่งหมายความว่าทรัพย์สินมีมูลค่า 1 ล้านบาท ซึ่งถ้าไม่มีการกำหนดค่าสัดส่วนประเมินแล้ว ต้องเสียภาษี 5,000 บาท แต่กลับเสียภาษีเพียง 2 พันบาท เท่านั้น เท่ากับว่ามี Effective rate 0.2% ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ของการกำหนดสัดส่วนประเมินไว้ในกฎหมายก็เพื่อทำให้ระบบภาษีมีความยืดหยุ่นมากขึ้น

8) หน่วยงานกำหนดอัตราภาษี ถึงแม้ว่า อปท. เป็นผู้จัดเก็บภาษีทรัพย์สิน แต่อำนาจในการกำหนดอัตราภาษียังคงเป็นอำนาจของรัฐบาลกลาง ทั้งนี้ จากการศึกษาพบว่า มีเพียง อปท. ได้หวันและอังกฤษ (เฉพาะ Council Tax) ที่มีอำนาจในการกำหนดอัตราภาษีในเขตพื้นที่ของตนเอง ในขณะที่สหรัฐอเมริกาและฝรั่งเศส อปท. จะกำหนดอัตราภาษีร่วมกับรัฐบาลมลรัฐหรือรัฐบาลกลางแล้วแต่กรณี เนื่องจากในประเทศเหล่านี้ อัตราภาษีขึ้นกับความต้องการใช้เงินงบประมาณของแต่ละท้องถิ่น ส่วนประเทศญี่ปุ่น

รัฐบาลกลางเป็นผู้กำหนดอัตราภาษีมาตรฐานรวมทั้งอัตราภาษีขั้นสูง เพื่อให้ท้องถิ่นเลือกใช้ตามความเหมาะสมของแต่ละพื้นที่ เช่นเดียวกับฟิลิปปินส์ที่รัฐบาลกำหนดอัตราภาษีขั้นสูงและขั้นต่ำไว้ในกฎหมาย หรืออินโดนีเซียที่รัฐบาลกลางกำหนดอัตราภาษีให้ท้องถิ่นใช้ แต่ให้อำนาจท้องถิ่นที่จะกำหนดระดับการลดหย่อนภาษี (Deduction) สำหรับประเทศอื่น ๆ อำนาจในการกำหนดอัตราภาษีเป็นของรัฐบาลกลางทั้งสิ้น

9) หน่วยงานจัดเก็บภาษี ในทางทฤษฎีหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินควรเป็นหน้าที่ของท้องถิ่น เนื่องจากฐานภาษีอยู่ในท้องถิ่น และท้องถิ่นใกล้ชิดข้อมูลมากที่สุด กล่าวคือ รู้ว่าใครเป็นเจ้าของทรัพย์สิน และได้มีการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินนั้นตามควรแก่สภาพที่ควรจะเป็นหรือไม่เป็นต้น ทั้งนี้ ส่วนใหญ่ของประเทศที่ทำการศึกษได้มอบหมายให้ อปท. มีหน้าที่จัดเก็บภาษี อย่างไรก็ดี มีบางประเทศ คือ ฝรั่งเศส อินโดนีเซีย และสิงคโปร์ ที่หน่วยงานของกระทรวงการคลังทำหน้าที่เก็บภาษีแทนท้องถิ่น หรือออสเตรเลียที่รัฐบาลมลรัฐเป็นผู้จัดเก็บภาษีเนื่องจากภาษีที่ดิน (Land Tax) ของออสเตรเลีย เป็นภาษีของรัฐบาลมลรัฐ

10) การได้รับเงินภาษี กล่าวได้ว่าภาษีทรัพย์สินถือเป็นรายได้ที่สำคัญของ อปท. ซึ่งถึงแม้ว่าบางประเทศรัฐบาลกลางเป็นผู้จัดเก็บภาษีดังกล่าวแทนท้องถิ่นก็ตาม แต่ก็ได้ส่งเงินภาษีที่จัดเก็บได้คืนให้แก่ท้องถิ่น โดยมีการคิดค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีแทนตามสมควร สำหรับสิงคโปร์ซึ่งเป็นประเทศที่มีขนาดเล็ก ภาษีดังกล่าวถือเป็นภาษีของรัฐบาล ขณะที่เกาหลีได้มีการแบ่งเงินภาษีบางส่วนให้แก่รัฐบาลภูมิภาค (Regional) ด้วย

จากการศึกษาภาษีทรัพย์สินของต่างประเทศ ตลอดจนรูปแบบของรัฐ โครงสร้างการบริหารราชการแผ่นดิน และโครงสร้างการปกครองท้องถิ่นของต่างประเทศจำนวน 10 ประเทศ แล้วพบว่า ประเทศที่มีโครงสร้างการบริหารราชการแผ่นดินเหมือนกันไม่จำเป็นต้องมีโครงสร้างการปกครองท้องถิ่นเหมือนกัน ยิ่งไปกว่านั้นรูปแบบโครงสร้างภาษีทรัพย์สินทรัพย์สินของแต่ละประเทศก็ไม่จำเป็นต้องเหมือนกันด้วย ตัวอย่างเช่น ประเทศญี่ปุ่น และอังกฤษมีรูปแบบของรัฐ (รัฐเดี่ยว) และแบ่งโครงสร้างการบริหารงานภาครัฐเป็น 2 ระดับเหมือนกัน (ส่วนกลางและส่วนท้องถิ่น) แต่มีภาษีทรัพย์สินที่แตกต่างกันค่อนข้างมาก กล่าวคือ ภาษีทรัพย์สินที่เก็บจากโรงเรือนที่เป็นสถานประกอบการธุรกิจนั้นประเทศอังกฤษใช้ค่าเช่าเป็นฐานภาษีในขณะที่ประเทศญี่ปุ่นใช้มูลค่าตามราคาตลาดเป็นฐานภาษี

สำหรับประเทศไทยถึงแม้ว่าเป็นรัฐเดี่ยวและมีโครงสร้างการบริหารราชการแผ่นดิน 3 ระดับ (ส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น) เช่นเดียวกับประเทศฝรั่งเศส แต่โครงสร้างการปกครองท้องถิ่นของไทยมี 2 ระดับ คือระดับบน (อบจ.) และระดับล่าง (เทศบาลและ อบต.) ซึ่งต่างจากฝรั่งเศสที่มี 3 ระดับ (ภูมิภาค จังหวัด และเทศบาล) นอกจากนี้แล้ว ภาษีที่ดินของไทยตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ก็แตกต่างจากภาษีทรัพย์สินของประเทศฝรั่งเศสมาก เพราะภาษีที่ดินของไทยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของทรัพย์สินเป็นฐานภาษี ต่างจากภาษีทรัพย์สินของฝรั่งเศสซึ่งใช้ค่าเช่าหรือค่ารายปีของทรัพย์สินเป็นฐานภาษี

สรุปรายละเอียดรูปแบบการจัดเก็บภาษีการถือครองที่ดินของต่างประเทศ (10 ประเทศ)

ตารางฐานภาษีและอัตราภาษี

ประเทศ	ภาษี	ทรัพย์สินที่เสียภาษี	ฐานภาษี	รอบการประเมิน	อัตรา	สัดส่วนประเมิน (Assessment Ratio)
1. อินโดนีเซีย	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Buildings)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (Capital Market Value) - ที่ดิน : ราคาตลาด - สิ่งปลูกสร้าง : วิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost)	3 ปี	0.5%	20% - 100% - เกิน 1 พันล้าน Rp เท่ากับ 40% - ต่ำกว่า 1 พันล้าน Rp และเหมืองแร่ เท่ากับ 20% (ปี 43)
2. ฟิลิปปินส์	ภาษีทรัพย์สิน (Real Property Tax)	ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และเครื่องจักร	ราคาประเมินทุนทรัพย์ - ราคาตลาด (Fair Market Value)	3 ปี	- จังหวัด ไม่เกิน 1% - เมืองและเทศบาล ไม่เกิน 2%	- ที่ดิน 20% - 50% - สิ่งปลูกสร้าง 0% - 80% - เครื่องจักร 40% - 80%
3. สิงคโปร์	ภาษีทรัพย์สิน (Property Tax)	ทรัพย์สินเคลื่อนย้ายไม่ได้ (immovable properties) เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ค่าเช่าหรือค่ารายปี (Annual Value)	N.A.	- ที่อยู่อาศัย 4% - ที่ดินเปล่า 5% - ทรัพย์สินอื่น ๆ 10%	N.A.

ประเทศ	ภาษี	ทรัพย์สินที่เสียภาษี	ฐานภาษี	รอบการประเมิน	อัตรา	สัดส่วนประเมิน (Assessment Ratio)
4. ญี่ปุ่น	(1) ภาษีทรัพย์สิน (Fixed Asset Tax) (2) ภาษีการวางผังเมือง (City Planning Tax)	(1) ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินถาวร (2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในเขตเจริญสูง	ราคาประเมินทุนทรัพย์ - ที่ดิน : ราคาตลาด - สิ่งปลูกสร้าง : ต้นทุนทดแทน	3 ปี	(1) 1.4% - 2.1% มาตรฐานคือ 1.4% (ใช้กว่า 90% ของอปท.) ส่วน 2.1% คืออัตราสูงสุด (2) ไม่เกิน 0.3%	หลากหลาย (varies) <u>แต่</u> โดยเฉลี่ยแล้ว ประมาณ 36%
5. เกาหลีใต้	(1) ภาษีที่ดิน (Aggregate Land Tax) (2) ภาษีสิ่งปลูกสร้าง (Property Tax on Building)	(1) ที่ดิน (2) สิ่งปลูกสร้างเรือ (Vessels) และเครื่องบิน (Aircraft)	(1) ราคาตลาด (2) ต้นทุนทดแทนและราคาตลาด	ทุกปี	(1) ที่ดิน ตามขนาดและการใช้ประโยชน์ - ปกติ 0.3% - 2% - ก้าวหน้า 0.2% - 5% - พิเศษ - เกษตรและป่าไม้ 0.1% - สนามกอล์ฟ 5% (2) - สปส. 0.3% - 7% - เรือและเครื่องบิน 0.3% เรือสำราญ 5%	ทั่วไป 15% - 20%

ประเทศ	ภาษี	ทรัพย์สินที่เสียภาษี	ฐานภาษี	รอบการประเมิน	อัตรา	สัดส่วนประเมิน (Assessment Ratio)
6. ใต้หวัน	1) ภาษีที่ดิน (Land Tax) - ที่ดินทั่วไป (ภาษี อัตราก้าวหน้า) - ที่ดินทำการเกษตร - ส่วนต่างราคาซื้อ- ขาย 2) ภาษีโรงเรือน (House Tax)	(1) ที่ดิน (2) สิ่งปลูกสร้าง - อยู่อาศัย - ทำการค้า	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (Current Market Value) (1) ราคาตลาด (2) ราคาตลาด	3 ปี	(1) แบ่งเป็นอัตราปกติ และอัตราพิเศษ - ปกติ 1% - 5.5% ตามมูลค่าที่ดิน - พิเศษ ตามการใช้ ประโยชน์ (2) แบ่งเป็น - อยู่อาศัย 1.2% - 2% - การค้า 3% - 5% - โรงพยาบาล 1.5% - 2.5%	N.A.

ประเทศ	ภาษี	ทรัพย์สินที่เสียภาษี	ฐานภาษี	รอบการประเมิน	อัตรา	สัดส่วนประเมิน (Assessment Ratio)
7. ออสเตรเลีย	ภาษีที่ดิน (Land Tax)	ที่ดิน	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (Unimproved value of land)	แต่ละรัฐแตกต่างกัน เช่น - NSW ประเมินทุกปี - Victoria ทุก 4-6 ปี - S/A ทุก 7 ปี	แต่ละรัฐแตกต่างกัน เช่น NSW - ที่ดินราคาต่ำกว่า A\$400,000 เก็บ 0.4% - ที่ดินราคา A\$400,000 – A\$500,000 เก็บ 0.6% - ที่ดินราคาเกินกว่า A\$500,000 เก็บ 1.4%	ไม่มี
8. ฝรั่งเศส	(1) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax) (2) ภาษีที่ดิน (Land Tax) (3) ภาษีบ้านอยู่อาศัย (Housing Tax)	(1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหักค่าใช้จ่าย 50% (2) ที่ดินหักค่าใช้จ่าย 20% (3) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(1) ค่าเช่า (2) ค่าเช่า (3) ค่าเช่า	ประเมินใหม่ทุก 6 ปี และปรับปรุงทุก 3 ปี	ขึ้นกับความต้องการใช้เงินงบประมาณของแต่ละท้องถิ่น แต่ไม่เกินอัตราที่รัฐบาลกำหนด	ไม่มี

ประเทศ	ภาษี	ทรัพย์สินที่เสียภาษี	ฐานภาษี	รอบการประเมิน	อัตรา	สัดส่วนประเมิน (Assessment Ratio)
9. อังกฤษ	(1) ภาษีท้องถิ่น (Council Tax) (2) ภาษีสถานประกอบการ (Business Rates)	(1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (2) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(1) ราคาประเมินทุนทรัพย์ (2) ค่าเช่า	5 ปี	(1) คงที่ (2) มี 2 อัตรา - Small Business Rate Relief 42.6% - Standard multiplier 43.3%	(1) หลากหลาย (2) หลากหลาย
10. สหรัฐอเมริกา	ภาษีทรัพย์สินท้องถิ่น (Local Property Tax)	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าตามราคาตลาด (fair market value) โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นที่นิยมมากที่สุด	ส่วนใหญ่ระหว่าง 1-5 ปี	ขึ้นกับความต้องการใช้เงินงบประมาณของท้องถิ่น (บางรัฐมีการกำหนดเพดานอัตราภาษี)	แตกต่างกันในแต่ละรัฐ

ตารางการจัดเก็บภาษีและการกำหนดอัตราภาษี

ประเทศ	ภาษี	การยกเว้นทรัพย์สิน ใช้อยู่อาศัย	การประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน	การจัดเก็บ ภาษี	การกำหนด อัตราภาษี	การรับเงินภาษี
1. อินโดนีเซีย	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูก สร้าง (Land and Building Tax)	ลดหย่อนตามมูลค่าทรัพย์สิน - สูงสุด 12 ล้านรูเปียห์ (ปี 44) - อปท. ร้อยละ 61 ลดหย่อน 8 ล้าน Rp และ อปท. ร้อยละ 33 ลดหย่อนน้อยกว่า 8 ล้าน Rp	รัฐบาลกลาง	รัฐบาลกลาง	รัฐบาลกลาง	อปท. ทั้งนี้ รัฐบาลคิด ค่าใช้จ่ายจัดเก็บ ประมาณ 10%
2. ฟิลิปปินส์	ภาษีทรัพย์สิน (Real Property Tax)	<u>ลดหย่อน</u> ตามมูลค่าทรัพย์สินและสัดส่วน ประเมิน - <u>ที่ดิน</u> ใช้ปลูกบ้าน ประเมิน 20% - <u>บ้าน</u> ราคาต่ำกว่า 175,000 เปโซ ไม่ต้องเสียภาษี ส่วนบ้านที่ ราคาสูงกว่า 175,000 เปโซ มี สัดส่วนประเมิน 10% - 60%	รัฐบาลกลาง	อปท.	รัฐบาลกลาง	อปท.
3. สิงคโปร์	ภาษีทรัพย์สิน (Property Tax)	ไม่ยกเว้น	รัฐบาลกลาง	รัฐบาลกลาง	รัฐบาลกลาง	รัฐบาลกลาง

ประเทศ	ภาษี	การยกเว้นทรัพย์สิน ใช้อยู่อาศัย	การประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน	การจัดเก็บ ภาษี	การกำหนด อัตราภาษี	การรับเงิน ภาษี
4. ญี่ปุ่น	(1) ภาษีทรัพย์สิน (Fixed Asset Tax) (2) ภาษีการวางผังเมือง (City Planning Tax)	<u>ลดหย่อน</u> - ที่ดินปลูกบ้าน พื้นที่ไม่ต่ำกว่า 200 ตร.ม. ประเมิน 25% แต่ถ้าพื้นที่เกิน 200 ตร.ม. ประเมิน 50% <u>ยกเว้น</u> - ที่ดินมูลค่าไม่เกิน 300,000 เยน - สปส. มูลค่าไม่เกิน 200,000 เยน - ท/ส อาคาร ไม่เกิน 1,500,000 เยน	รัฐบาลกลาง และ อปท.	อปท. (เทศบาล)	รัฐบาลกลางและ อปท.	อปท.
5. เกาหลีใต้	(1) ภาษีที่ดิน (Aggregate Land Tax) (2) ภาษีสิ่งปลูกสร้าง (Property Tax on Building)	ไม่ยกเว้น	อปท.	อปท.	รัฐบาลกลาง	อปท. และ จังหวัด (Province)
6. ไต้หวัน	(1) ภาษีที่ดิน (Land Tax) (2) ภาษีบ้านอยู่อาศัย (House Tax)	ไม่ยกเว้น	อปท.	อปท.	อปท.	อปท.

ประเทศ	ภาษี	การยกเว้นทรัพย์สิน ใช้อยู่อาศัย	การประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน	การจัดเก็บภาษี	การกำหนด อัตราภาษี	การรับเงินภาษี
7. ออสเตรเลีย	ภาษีที่ดิน (Land Tax)	บางรัฐลดหย่อนให้ตามมูลค่าที่ดิน เช่น - W/A A\$100,000 - Victoria A\$174,999	รัฐบาลมลรัฐ (States)	รัฐบาลมลรัฐ	รัฐบาลมลรัฐ	รัฐบาลมลรัฐ
8. ฝรั่งเศส	(1) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax) (2) ภาษีที่ดิน (Land Tax) (3) ภาษีบ้านอยู่อาศัย (Housing Tax)	ไม่ยกเว้น	รัฐบาลกลาง	รัฐบาลกลาง	รัฐบาลกลาง และ อปท.	อปท.
9. อังกฤษ	(1) ภาษีท้องถิ่น (Council Tax) (2) ภาษีสถานประกอบการ (Business Rates)	ไม่ยกเว้น	รัฐบาลหรือ อปท.	อปท.	(1) อปท. (2) รัฐบาล	อปท.
10. สหรัฐอเมริกา	ภาษีทรัพย์สินท้องถิ่น (Local Property Tax)	แต่ละรัฐแตกต่างกัน บางรัฐให้การยกเว้นหรือลดหย่อน ขณะที่ บางรัฐไม่มีการยกเว้น	มลรัฐและ อปท.	อปท.	มลรัฐและ อปท.	อปท.