ปัญหากฎหมายการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562[1]

สุรีรัตน์ วิจารณ์[2]

จากการศึกษาเกี่ยวกับมาตรการการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงประวัติความเป็นมา ความหมาย แนวคิดเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและแนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความเข้าใจว่าการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งเป็นการจัดเก็บภาษีรูปแบบใหม่ที่ใช้แทนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งใช้มาแต่เดิม ตามพระราชบัญญัติภาษีที่โรงเรือน พุทธศักราช 2575 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 แต่เนื่องจากกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวบังคับใช้มาเป็นเวลานาน และไม่เหมาะสมกับสภาพสังคมไทยในปัจจุบัน จึงได้มีการยกเลิกกฎหมายทั้งสองฉบับ และได้ใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ 2562 ใช้บังคับแทน การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นการจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สิน หน่วยงานที่มีหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยรายได้จากการจัดเก็บจะเป็นรายได้ของท้องถิ่นเอง เจตนารมณ์ของกฎหมายเพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหมาะสมกับสภาวพสังคมในปัจจุบัน และกระตุ้นให้เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างเต็มที่ รวมทั้งป้องการกักตุนที่ดินไว้กำไร ดังเห็นได้จากกฎหมายกำหนดให้เพิ่มอัตราภาษีที่รกร้างว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควร โดยเพิ่มอัตราภาษีในทุกสามปี

และจากการศึกษาแนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่สีเขียว ทำให้ทราบว่าพื้นที่สีเขียว (Green Space) หมายถึง พื้นที่กลางแจ้งและกึ่งกลางแจ้งที่มีขอบเขต ที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนปกคลุมด้วยพรรณพืชบนดินที่ซึมน้ำได้หรืออาจมีสิ่งก่อสร้างอยู่ด้วย ทั้งในพื้นที่สีเขียวในเขตเมืองและนอกเขตเมือง อาจเป็นพื้นที่สาธารณะหรือเอกชนที่

---

[1] บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.มณฑิชา ภักดีคง และคณะกรรมการสอบ คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ดนพร จิตต์จรุงเกียรติ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ชนกพร สุมนะเศรษฐกุล

[2] นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตมหาบัณฑิต ณะนิติศาสตร์ (สาขาวิทยบริการเฉลิมพระเกียรติจังหวัดขอนแก่น) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

สาธารณชนสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ประกอบด้วยพื้นที่สีเขียวเพื่อนันทนาการและความงามทางภูมิทัศน์ พื้นที่อรรถประโยชน์ เช่น พื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่สาธารณูปการ พื้นที่แนวกันชน พื้นที่สีเขียวในสถาบันต่างๆ พื้นที่ธรรมชาติ และกึ่งธรรมชาติอันเป็นถิ่นที่อยู่ของสิ่งมีชีวิต และในประเทศไทยมีการประเภทพื้นที่สีเขียวออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่ 1. พื้นที่สีเขียวเพื่อนันทนาการและความงามทางภูมิทัศน์ ได้แก่ พื้นที่สีเขียวนันทนาการ พื้นที่สีเขียวภูมิทัศน์และพื้นที่สีเขียวส่วนบุคคล 2. พื้นที่สีเขียวอรรถประโยชน์ 3. พื้นที่สีเขียวเพื่อการอนุรักษ์ 4. พื้นที่สีเขียวที่เป็นริ้วยาว 5. พื้นที่สีเขียวอื่น ๆ ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่า (ไม่มีการพัฒนา) 6. พื้นที่สีเขียวพิเศษ ซึ่งพื้นที่สีเขียวมีความสำคัญต่อสิ่งสิ่งแวดล้อม ควรมีพื้นที่สีเขียวเพื่อรองรับการขยายตัวของชุมชน

จากการศึกษาทำให้ทราบว่ามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ทำให้ทราบถึงปัญหาในการบังคับใช้ ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างกรณีห้องชุด พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 35 บัญญัติกำหนดฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตาม

กรณีที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

กรณีสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

กรณีสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

เจตนารมณ์ในการประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 นั้น เพื่อยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 โดยเหตุผลประการหนึ่งเนื่องจากมีการเก็บภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ประเภทที่ 5 คือ เงินหรือประโยชน์อย่างอื่นที่ได้เนื่องจากการให้เช่าทรัพย์สิน ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (5)

สำหรับห้องชุดนั้น หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล กฎหมายกำหนดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ซึ่งเดิมมีการจัดเก็บโดยใช้ค่ารายปี ตามกฎหมายโรงเรือนและที่ดิน การประเมินมูลค่ารายปี หรือ “วิธีรายได้” “มูลค่าทรัพย์สิน ควรเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากการใช้ทรัพย์สินนั้นในอนาคตมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งหมด การประเมินต้องคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆที่ไม่สามารถคิดออกมาเป็นตัวเงินได้ด้วย โดยจะต้องพิจารณาเพิ่มเติมถึงความได้เปรียบเสียเปรียบด้านสถานที่ตั้ง ปัจจัยด้านสุขภาพและอื่นๆ ที่ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินเพิ่มขึ้นหรือลดลง ซึ่งเป็นไปตามแนวคิดเกี่ยวกับประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการประเมินมูลค่ารายปี วิธีการแบบค่ารายปี เป็นการประเมินราคาทรัพย์สินในต่างประเทศนิยมใช้ เช่น สาธารณรัฐฝรั่งเศสก็ใช้วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีแบบค่ารายปี

เมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 มีผลใช้ก่อนประมวลรัษฎากร กฎหมายที่บังคับใช้ก่อนจึงไม่ซ้ำซ้อนกับกฎหมายที่บังคับใช้ในภายหลัง

การที่กฎหมายกำหนดการคำนวณฐานภาษีในกรณีของสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดใช้มูลค่าทั้งหมดของห้องชุดนั้นส่งผลให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้น้อยลงจากเดิม หากการประเมินราคาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบางครั้งมีการประเมินต่ำกว่าความเป็นจริง

ประเด็นปัญหาที่สองการยกเว้นภาษีแก่บุคคลธรรมดาที่ใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อการประกอบเกษตรกรรม พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 40 ได้กำหนดการยกเว้นภาษีในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นรวมกันในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตามกฎหมายนั้น ได้กำหนดผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ 1. บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์เป็นการประกอบเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย และอื่นๆ นอกจากประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย 2. เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆกรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเป็นของต่างเจ้าของ และ 3. ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้จัดการมรดก ผู้จัดการทรัพย์สิน ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล ผู้พิทักษ์ ผู้แทนของนิติบุคคล ผู้ชำระบัญชี เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใด ซึ่งบุคคลทั้ง 3 ประเภท ดังที่ได้กล่าวมานั้นมีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย

กฎหมายได้บัญญัติยกเว้นภาษีกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแก่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่ได้ยกเว้นแก่เจ้าของที่เป็นนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างและผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐแต่อย่างใด เนื่องจากกฎหมายมองว่านิติบุคคลย่อมมีความสามารถในการเสียภาษีมากกว่าบุคคลธรรมดา

การจัดเก็บภาษีย่อมต้องความเสมอภาคตามหลักความเป็นธรรม อาจเรียกได้อีกอย่างหนึ่งคือ หลักความยุติธรรมหรือความเสมอภาคในการเสียภาษีอากร หมายความถึง ผู้เสียภาษีอากรทุกคนที่อยู่ในฐานะเท่าเทียมกันควรจะเสียภาษีอากรเท่าเทียมกัน ซึ่งหลักความเป็นธรรมนี้นับเป็นหัวใจสำคัญของระบบภาษีอากรที่ดี กล่าวคือมีการจัดเก็บภาษีอากรตามความสามารถของผู้มีหน้าที่เสียภาษีอากร เมื่อผู้ที่มีหน้าเสียภาษีย่อมต้องเสียภาษี การยกเว้นภาษีนั้น กฎหมายก็ย่อมต้องยกเว้นอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งการใช้ประโยชน์ทางเกษตรกรรม บุคคลที่ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ผู้ครอบครองที่เป็นบุคคลธรรมดามีหน้าที่ต้องเสียภาษีเช่นเดียวกันกับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ทางเกษตรกรรม หากมี

การยกเว้นภาษีในกรณีดังกล่าวสมควรที่จะต้องได้รับการยกเว้นเช่นเดียวกับผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เพื่อการประกอบเกษตรกรรม

ประเด็นปัญหาสุดท้ายการเพิ่มอัตราภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 43 กำหนดให้ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเป็นเวลาสามปีติดต่อกัน ให้เรียกเก็บภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่สี่ เพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา 37 (4) ในอัตราร้อยละศูนย์จุดสามและหากยังทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอีกเป็นเวลาติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตราภาษีอีกร้อยละศูนย์จุดสามในทุกสามปี แต่อัตราภาษีที่เสียรวมทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินร้อยละสาม

ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี มี 4 ประเภท คือ ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม และที่ดินที่ทิ้งไว่ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ซึ่งทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษีทั้ง 4 ประเภทดังกล่าวนั้น มีอัตราภาษีที่แตกต่างกันไป เจตนารมณ์ของกฎหมายเพื่อให้เจ้าของหรือผู้ครองครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างเต็มที่และเป็นการป้องกันการถือครองที่ดินไว้เก็งกำไรจากที่ดิน รวมถึงกระตุ้นให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน การจะเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรนั้น กฎหมายได้กำหนดให้ต้องคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สภาพภูมิประเทศ สภาพดิน ความลาดชัดของพื้นดิน และการทำประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย ซึ่งการพิจารณาว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทิ้งว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ พิจารณาจากกฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. 2562 การพื้นที่ไม่สามารถจะใช้ประโยชน์ได้ก็ไม่ถือว่าเป็นพื้นที่ได้ไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควร และกฎหมายได้มีข้อยกเว้นใน 3 กรณี ได้แก่ กรณีที่หนึ่ง ที่ดินที่อยู่ระหว่างเตรียมการเพื่อทำประโยชน์ หรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง กรณีที่สอง ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรอนสิทธิในการทำประโยชน์โดยกฎหมาย หรือโดยคำสั่ง หรือคำพิพากษาของศาล กรณีที่สาม ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาลเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือ สิทธิครอบครอง

ซึ่งการที่กฎหมายกำหนดให้เพิ่มอัตราภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม้ได้ทำประโยชน์ตามสมควรทุก 3 ปี นั้นเพื่อกระตุ้นให้เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้ใช้ประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้างบ้าน อาคาร การเกษตรกรรม ซึ่งในปัจจุบันนี้มีการขยายตัวของชุมชนเพิ่มขึ้น ทั้งภาคอุตสาหกรรม โรงงานก็เพิ่มขึ้น ย่อมส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้นด้วย ซึ่งในต่างประเทศ เช่น สาธารณรัฐฝรั่งเศส มลรัฐนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา กฎหมายไม่ได้กำหนดให้มีการเพิ่มอัตราภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่อย่างใดเนื่องจากประเทศ

ดังกล่าวนั้นมีการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราที่สูง แต่ประเทศไทยจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราที่ไม่สูงมาก รัฐจึงจำเป็นต้องเก็บภาษีเพิ่ม ตามหลักการอำนวยรายได้ซึ่งเป็นหนึ่งในหลักการจัดเก็บภาษีที่ดี

ที่ดินรกร้างว่างเปล่าจัดเป็นพื้นที่สีเขียวอื่นๆ และสาเหตุของปัญหาการสูญเสียพื้นที่สีเขียวประการหนึ่ง การปล่อยพื้นที่ให้รกร้างว่างเปล่า หมายถึง พื้นที่ของภาครัฐและเอกชนที่ปล่อยรกร้างมิได้ใช้ประโยชน์ทั้งที่อยู่ติดแนวสาธารณะและอยู่ในพื้นที่ภายในเป็นพื้นที่ที่ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์และในทางตรงกันข้ามพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการนำมาปลูกป่าในเมือง เพื่อเป็นแหล่งผลิตอากาศบริสุทธิ์ไว้กรองมลภาวะในเมืองได้เป็นอย่างดี ประเทศไทยควรให้ความสำคัญพื้นที่รกร้างว่างเปล่าที่ไม่ได้ทำประโยชน์ หากพื้นที่นั้นเป็นพื้นที่สีเขียว เพื่อรองรับการขยายตัวของสังคม ตามแนวคิดในการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในพื้นที่ว่าง ที่สามารถนำมาใช้ในการพัฒนา ซึ่งในเขตชุมชนเมืองยังคงมีพื้นที่ว่างและมีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นพื้นที่สีเขียวได้มากพอสมควร

จากการค้นคว้ามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างกรณีห้องชุด

ผู้ศึกษาเสนอให้คำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นฐานในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นฐานในการคำนวณภาษี

แก้ไข พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 35

“ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(2) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(3) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ”

เป็น พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 35

“ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(2) สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

(3) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด **ให้ใช้ค่ารายปีเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ**”

2. การยกเว้นภาษีแก่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เพื่อการประกอบเกษตรกรรม

ผู้ศึกษาเสนอให้มีการยกเว้นภาษีแก่บุคคลธรรมดาที่เป็นผู้ครองครองหรือให้ประโยชน์มีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐด้วยเช่นเดียวกันกับการยกเว้นภาษีแก่บุคคลธรรมดาที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่เป็นบุคคลธรรมดา

แก้ไข พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 40 วรรคหนึ่ง

“ ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ใน การประกอบเกษตรกรรมอยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นรวมกันในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท”

เป็น พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 40 วรรคหนึ่ง

“ ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา **รวมทั้งบุคคลธรรมดาผู้มีสิทธิครองครอง** ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม อยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นรวมกันในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท”

3. การเพิ่มอัตราภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

ศึกษาเสนอให้มีการยกเว้นในกรณีที่มีเหตุปัจจัยที่เกิดจากเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามสมควรและกรณีเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นพื้นที่สีเขียว

แก้ไข พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 43

“ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเป็นเวลาสามปีติดต่อกัน ให้เรียกเก็บภาษีสำหรับที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่สี่เพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา 37 (4) ในอัตราร้อยละศูนย์จุดสาม และหากยังทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอีกเป็นเวลาติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตราภาษีอีกร้อยละศูนย์จุดสามในทุกสามปี แต่อัตราภาษีที่เสียรวมทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินร้อยละสาม”

เป็น พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 43

“ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเป็นเวลาสามปีติดต่อกัน ให้เรียกเก็บภาษีสำหรับที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่สี่

เพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา 37 (4) ในอัตราร้อยละศูนย์จุดสาม และหากยังทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอีกเป็นเวลาติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตราภาษีอีกร้อยละศูนย์จุดสามในทุกสามปี แต่อัตราภาษีที่เสียรวมทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินร้อยละสาม **ยกเว้นในกรณีที่เจ้าของที่ดินมีเหตุที่ไม่สามารถทำประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นเพราะเหตุแห่งอายุ ความพิการ หรือทุพพลภาพ และให้ยกเว้นภาษีในกรณีที่ได้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยทำเป็นพื้นที่สีเขียว**"

เอกสารอ้างอิง

เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม. **การคลังว่าด้วยการจัดสรรและการกระจาย**. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพมหานคร, 2541.

กรมโยธาและผังเมือง. **เกณฑ์และมาตรฐานผังเมือง มาตรการ วิธีการและเครื่องมือ กรณีตัวอย่างของต่างประเทศ**. พิมครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : บริษัท เพรส ครีเอชั่น จำกัด, 2561

ศุภลักษณ์ พินิจภูดล. **กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.** กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน,2565.

_____.**คำอธิบาย กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน**. พิมพ์ครั้งที่ 1.กรุงเทพมหานคร : วิญญูชน, 2563.

_____.**กฎหมายภาษีอากร**, พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2563.

อรวรรณ พจนานุรัตน์. **กฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร**. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2539.

อรวรรณ พจนานุรัตน์ และเพิ่มบุญ แก้วเขียว. **เอกสารประกอบคำบรรยาย กระบวนวิชาภาษีอากรชั้นสูง.** กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2562.