

กฎหมาย (ภาษี) ที่ดิน: ประเด็นสำคัญที่ควรพิจารณาเพื่อ การปฏิรูป

โดย

ผศ.ดร.ดวงมณี เลาวกุล

การประชุมเวที สกว. (TRF Forum) เรื่อง “การเข้าถึงและการใช้ประโยชน์ที่ดิน การแย่งชิง
ทรัพยากรที่ดิน และกฎหมายที่ดิน: ประเด็นปัญหาและแนวทางปฏิรูป”

ณ ห้องพญาไท โรงแรมเอเชีย

วันที่ 6 มีนาคม 2558

การกระจุกตัวของการถือครองที่ดินในประเทศไทย

ขนาดพื้นที่ดินในประเทศไทยทศวรรษ 2550

ประเภทที่ดิน	พื้นที่ (ล้านไร่)
ป่าสงวนแห่งชาติ ¹	144.54 (45%)
กรมที่ดิน ²	130.74 (41%)
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ³	34.76 (11%)
ที่ดินราชพัสดุ ⁴	9.78 (3%)
รวม	319.82 (100%)

หมายเหตุ: ข้อมูลที่ดินแต่ละประเภทมีการจัดเก็บในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ดังนั้น พื้นที่รวมจึงแตกต่างจากพื้นที่ทั้งหมดของประเทศไทยซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมด 320.70 ล้านไร่

ที่มา: 1. กรมป่าไม้ (ข้อมูล ณ 2554)

2. ศูนย์ปฏิบัติการกรมที่ดิน (ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2554)

3. สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ข้อมูล ณ 30 เมษายน 2556)

4. กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง (ข้อมูล ณ 27 กันยายน 2555)

ค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เสมอภาค (Gini coefficient) ของการถือครองที่ดินที่มีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินในประเทศไทย ปี พ.ศ. 2555



ภาค	ขนาดพื้นที่ (ล้านไร่)	จำนวน (ราย)	สัมประสิทธิ์ความไม่เสมอภาค (Gini coefficient)
ทั่วราชอาณาจักร	95	15,900,047	0.89

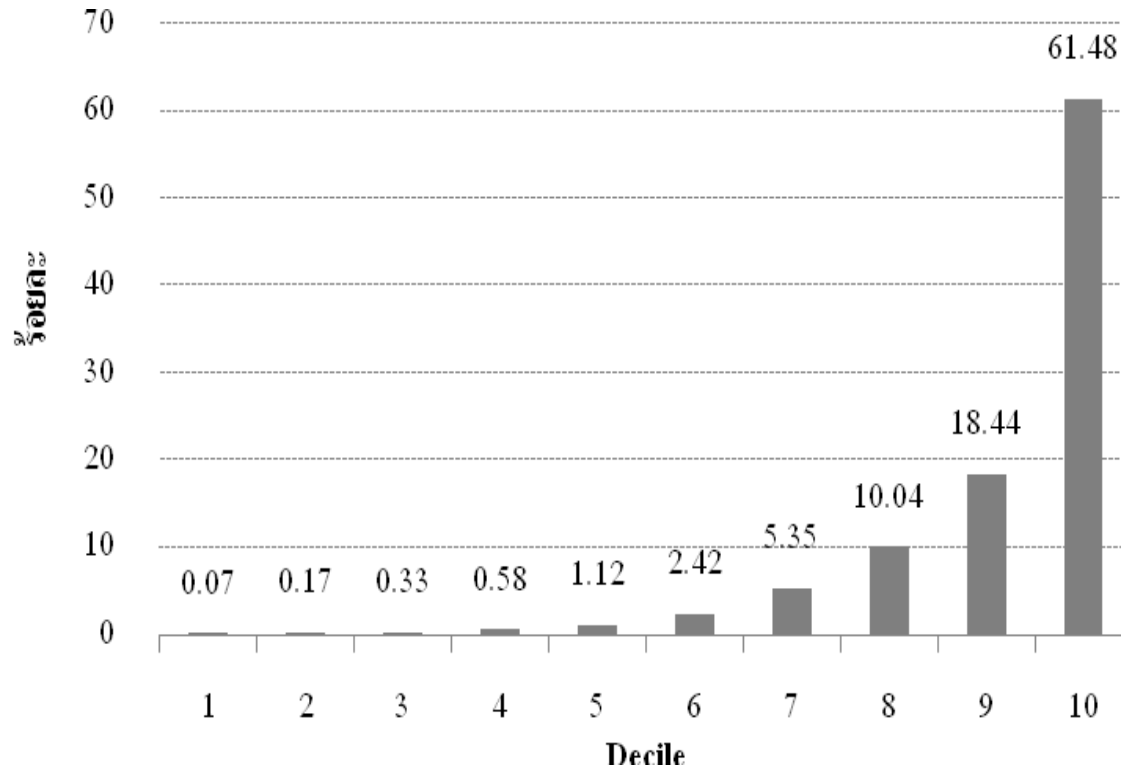
“ผู้ที่ถือครองที่ดินมากที่สุด มีที่ดิน
รวมกันทั้งสิ้น 631,263 ไร่”

ผลรวมของพื้นที่ถือครองที่ดินที่มีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำแนกตามผู้ถือครอง 5 กลุ่ม: ทั้งประเภทบุคคลธรรมดา และประเภทนิติบุคคล ปี พ.ศ. 2555

Quintile ที่	จำนวนผู้ถือครอง (ราย)	ผลรวมพื้นที่ถือครองทั้งสิ้น			ร้อยละ
		ไร่	งาน	ตารางวา	
Quintile 1 (พื้นที่น้อยที่สุด)	3,181,406	232,790	2	89.81	0.25
Quintile 2	3,180,094	860,042	3	23.69	0.91
Quintile 3	3,178,480	3,351,173	-	10.37	3.53
Quintile 4	3,180,085	14,597,194	-	20.31	15.39
Quintile 5 (พื้นที่มากที่สุด)	3,179,982	75,827,412	3	95.21	79.93
รวม	15,900,047	94,868,613	2	39.39	100.00
สัดส่วน quintile ที่5/1		325.73			

ที่มา: ดวงมณี เลาวกุล (2556), การกระจุกตัวของความมั่งคั่งในสังคมไทย

สัดส่วนการถือครองที่ดินที่มีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำแนกตามผู้ถือครอง 10 กลุ่ม: ประเภทบุคคลธรรมดา และประเภทนิติบุคคล ปี พ.ศ. 2555



ที่มา: ข้อมูลการถือครองที่ดินจากกรมที่ดิน และการคำนวณของผู้วิจัย

ร้อยละของผู้ถือครองที่ดินที่มีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน จำแนกตามขนาดการถือครองปี พ.ศ. 2555

- ร้อยละ 50 ของผู้ถือครอง ถือครองไม่เกิน 1 ไร่
- ร้อยละ 22 ของผู้ถือครอง ถือครอง 1-5 ไร่
- ร้อยละ 28 ของผู้ถือครอง ถือครอง มากกว่า 5 ไร่

ขนาดการถือครองและมูลค่าที่ดินของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรจำแนกตามพรรคการเมือง

	จำนวน สส. (คน)	ขนาดพื้นที่รวม			ขนาดพื้นที่เฉลี่ย			มูลค่ารวม (ล้านบาท)	มูลค่า เฉลี่ย (ล้านบาท)
		ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตารางวา		
ประชาธิปัตย์	151	12,675	2	12	84	3	78	6,513.50	43.14
เพื่อไทย	282	17,897	1	8	63	1	86	7,131.70	25.29
พลังชล	7	18	3	13	3	2	73	82.73	11.82
ภูมิใจไทย	33	3,034	3	26	92	3	86	570.54	17.29
ชาติพัฒนา	7	546	2	78	78	-	40	314.16	44.88
ชาติไทยพัฒนา	18	938	2	45	52	-	58	634.38	35.24
มาตุภูมิ	2	78	3	81	39	1	90	11.57	5.79
รักประเทศไทย	4	11		96	3	3	24	154.89	38.72
มหาชน	1	231	3	93	231	3	93	39.77	39.77
ประชาธิปัตย์ใหม่	1	-	-	-	-	-	-	-	-
รักษ์สันติ	1	358	-	46	358	-	46	215.91	215.91
รวม	507	35,786	23	99	71	2	38	15,669.14	30.91

หมายเหตุ: คำนวณขนาดพื้นที่การถือครองที่ดินเฉพาะที่มีการรายงานขนาดพื้นที่เท่านั้น

ที่มา: ข้อมูลจากคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ปปช.) ณ มิถุนายน 2556 และการคำนวณโดยผู้วิจัย

ขนาดการถือครองและมูลค่าที่ดิน ของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรจำแนกตาม พรรคการเมือง(ต่อ)

“ค่าเฉลี่ยการถือครองที่ดินของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรคนละประมาณ
71 ไร่ ซึ่งอยู่ในกลุ่มที่มีที่ดินมากที่สุดในประเทศไทย”

สาเหตุของการกระจุกตัวของการถือครองที่ดินในประเทศไทย

- ประเทศไทยมิได้มีระบบภาษีทรัพย์สินที่แท้จริง
- การจัดเก็บภาษีของไทยที่ใกล้เคียงกับภาษีทรัพย์สินมากที่สุดก็คือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ในการจัดเก็บ แต่ภาษีทั้ง 2 ประเภทนี้มีข้อบกพร่องอยู่หลายประการ ทำให้ผู้ถือครองที่ดินจึงไม่มีต้นทุนหรือมีต้นทุนค่อนข้างน้อยในการถือครองที่ดิน
- ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นต่อปีในอัตราที่สูง ทำให้มีแรงจูงใจในการซื้อที่ดินกักตุนไว้เพื่อการเก็งกำไร

อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินที่ดิน ปี 2555-2558 เปรียบเทียบ กับราคาประเมินที่ดิน ปี 2551-2554

พื้นที่	อัตราการเปลี่ยนของ ราคาประเมินที่ดิน (ร้อยละ)	อัตราการเปลี่ยนแปลง ราคาประเมินที่ดินต่อปี (ร้อยละ/ปี)
ที่ดินทั่วประเทศ	21.34	5.34
เปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินในกรุงเทพฯ-ต่างจังหวัด		
ที่ดินกรุงเทพมหานคร	17.13	4.28
ที่ดินต่างจังหวัด	21.4	5.35
เปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินรายภาค		
ภาคกลาง	12.9	3.23
ภาคเหนือ	14.84	3.71
ภาคตะวันออก	26.04	6.51
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	25.5	6.38
ภาคใต้	32.25	8.06
ภาคตะวันตก	15.55	3.89

กฎหมาย (ภาษี) ที่ดิน: ประเด็นสำคัญที่ควรพิจารณาเพื่อการปฏิรูป

ที่มา: กรมธนารักษ์และจากการคำนวณของผู้วิจัย

ผศ.ดร.ดวงมณี เลาวกุล

ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน

ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน

ผู้ถือครองที่ดินและทำธุรกรรมการซื้อขายหรือโอนที่ดินในประเทศไทย จะต้องชำระภาษีและค่าธรรมเนียมประเภทต่าง ๆ ดังนี้

1. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน
2. ภาษีบำรุงท้องที่
3. ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน
4. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีการให้เช่าที่ดิน

(1) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดินทำการจัดเก็บตาม พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ซึ่งเป็นภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินในปัจจุบัน ยังไม่จัดว่าเป็นการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่แท้จริง และยังมีข้อบกพร่องในการจัดเก็บภาษีประเภทนี้อยู่หลายประการ ดังนี้

1. การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินไม่ได้คำนวณภาษีบนฐานความมั่งคั่ง (Wealth Base) หรือฐานทรัพย์สิน (Property Base) แต่คำนวณภาษีบนฐานรายได้ (Income Base) เนื่องจากเป็นการคำนวณภาษีจาก “ค่ารายปี” (ค่าเช่าที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับในแต่ละปี) ซึ่งซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้

(1) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

2. รัฐจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ในปริมาณที่น้อย เนื่องจากด้วย

- มีข้อยกเว้นในการจัดเก็บภาษีสำหรับโรงเรือนและที่ดินที่เจ้าของอาศัยอยู่เอง ทำให้ฐานภาษีแคบ และเกื้อหนุนให้ผู้ที่มิใช่ฐานะดีสร้างบ้านขนาดใหญ่เพื่ออยู่อาศัย โดยไม่ต้องเสียภาษี นอกจากนี้ยังทำให้เกิดปัญหาในการบริหารจัดการตามมา ในการที่จะแยกแยะว่าโรงเรือนใดใช้เป็นที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง
- การจัดเก็บภาษีมักจะจัดเก็บภาษีตามมูลค่าของค่าเช่าที่ผู้เสียภาษียายงาน ซึ่งมักจะไม่ใช่ค่าเช่าที่แท้จริงที่เจ้าของได้รับ ไม่ได้มี “ฐานค่ารายปี” ที่เป็นมาตรฐานเดียวกันในการคำนวณภาษี การคำนวณภาษีจึงขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ ทำให้เกิดการรั่วไหลของภาษีได้ง่าย
- รัฐไม่มีมาตรการในการบังคับ ตรวจสอบ หรือสืบหาผู้ที่ต้องเสียภาษีที่แท้จริง รวมทั้งการกำหนดค่าปรับและบทลงโทษสำหรับผู้หลีกเลี่ยงภาษียังอยู่ในระดับที่ต่ำ

(1) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

3. ไม่ควรให้มีการยกเว้นภาษีให้กับโรงเรือนและที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัย เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม ป้องกันมิให้มีการหลีกเลี่ยงภาษีของคนบางกลุ่ม และป้องกันมิให้มีการสูญเสียรายได้ภาษีของ อปท. ซึ่งจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าผู้ที่เป็นเจ้าของบ้าน มักจะเป็นผู้ที่มีรายได้สูง
4. การยกเว้นการเก็บภาษีกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างที่ปิดไว้ตลอดปี และเจ้าของมิได้อยู่เองหรือให้ผู้อื่นอยู่ ทำให้เกิดช่องโหว่ในการเก็บภาษี เพราะเป็นการยากที่จะพิสูจน์ว่าโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้นมิได้ทำประโยชน์ตามที่เจ้าของรายงานจริงหรือไม่
5. การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี นับว่าเป็นอัตราที่สูง ทำให้ผู้ประกอบการต้องรับภาระภาษีที่สูง อีกทั้งอาจก่อให้เกิดการหลีกเลี่ยงภาษี เนื่องจากอัตรากำไรที่สูงเกินไป

(2) ภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีบำรุงท้องที่ ทำการจัดเก็บตาม พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 เป็นภาษีที่จัดเก็บจากที่ดินของบุคคลหรือคณะบุคคล ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือมีสิทธิครอบครองอยู่ในที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน ได้แก่ พื้นที่ดิน ภูเขาหรือน้ำด้วย โดยที่ที่ดินเหล่านี้ต้องไม่เป็นที่ดินที่ได้รับการยกเว้นภาษีหรืออยู่ในเกณฑ์ลดหย่อน

(2) ภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีบำรุงท้องที่มีข้อบกพร่องบางประการดังนี้

1. การมีข้อยกเว้นหรือขอลดหย่อนทางภาษีสำหรับที่ดินตั้งแต่ 50 ตร.วา – 5 ไร่
2. โครงสร้างอัตราภาษีเป็นแบบถดถอย (Regressive Taxation) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่ดิน กล่าวคือ ภาระภาษีจะตกอยู่กับที่ดินที่มีราคาสูงน้อยกว่าที่ดินที่มีราคาต่ำ (Effective Tax Rate) และอัตราภาษีบำรุงท้องที่เป็นอัตราภาษีที่ต่ำเมื่อเทียบกับอัตราของต่างประเทศ
3. ตามหลักการแล้ว ราคาปานกลางที่ดินจะต้องมีการประเมินใหม่ทุกๆ 4 ปี แต่ในปัจจุบันยังคงใช้ราคาปานกลางที่ดินในปี พ.ศ. 2521-2524 ทำให้เป็นการจัดเก็บภาษีจากมูลค่าที่ดินที่ต่ำกว่ามูลค่าที่แท้จริงอยู่มาก

สรุปการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน

	ภาษีที่โรงเรือนและที่ดิน	ภาษีบำรุงท้องที่
1. ทรัพย์สิน ที่ถูกจัดเก็บ	<ul style="list-style-type: none"> • โรงเรือนให้เช่า หรือใช้ประกอบการพาณิชย์และอุตสาหกรรม 	<ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินที่เป็นบ้านพักอาศัยของตน และที่ดินเกษตรกรรม
2. ฐานภาษี	<ul style="list-style-type: none"> • ค่ารายปีของโรงเรือนและที่ดิน รวมมูลค่าเครื่องจักร 	<ul style="list-style-type: none"> • ราคาปานกลางของที่ดิน ปี 2521-2524
3. อัตราภาษี	<ul style="list-style-type: none"> • 12.5% ของค่ารายปี 	<ul style="list-style-type: none"> • อัตราภาษีแปรผันตามมูลค่า ราคาปานกลางที่ดิน (อัตราถดถอย)
4. การยกเว้น/ ลดหย่อน	<ul style="list-style-type: none"> • ยกเว้นให้แก่โรงเรือนที่เจ้าของอยู่อาศัยเอง และโรงเรือนปิดว่าง 	<ul style="list-style-type: none"> • ลดหย่อนตามเกณฑ์เนื้อที่ ที่ท้องถิ่นกำหนด (50 ตร.วา – 5 ไร่) • ปลุกไม้ล้มลุกด้วยตนเอง ไร่ละ 5 บาท • ให้เช่าปลุกไม้ล้มลุก เสียกึ่งอัตรา

ที่มา: สศค.

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

หากมีการทำธุรกรรมการซื้อขายหรือโอนที่ดิน ผู้ทำธุรกรรมต้องชำระภาษีและค่าธรรมเนียมทั้งหมด 4 รายการ ได้แก่ (1) ภาษีเงินได้ (ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และภาษีเงินได้นิติบุคคล) (2) ค่าธรรมเนียมการทำนิติกรรมและค่าจดจำนอง (3) ค่าอากรแสตมป์ และ (4) ภาษีธุรกิจเฉพาะ

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

หากบุคคลธรรมดาเป็นผู้ขายหรือผู้โอนที่ดิน จะต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย บนฐานของมูลค่าที่ดินและในอัตราตามบัญชีอัตราภาษีเงินได้สำหรับบุคคลธรรมดา ฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จะขึ้นอยู่กับ 4 ปัจจัย ดังนี้

1. ราคาประเมินที่ดิน ที่ประเมินโดยคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
2. ที่ตั้งของที่ดิน (อยู่ในหรือนอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล เมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ)
3. ลักษณะการได้มาซึ่งที่ดิน (ได้มาโดยทางมรดกหรือได้รับจากการให้โดยเสน่หาหรือไม่)
4. จำนวนปีที่ถือครอง

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ตารางที่ 4: บัญชีอัตราการหักค่าใช้จ่ายเหมา ในกรณีได้มาโดยทางอื่นนอกจากมรดกหรือรับให้

จำนวนปีที่ถือครอง	ร้อยละของเงินได้ (ร้อยละ)
1 ปี	92
2 ปี	84
3 ปี	77
4 ปี	71
5 ปี	65
6 ปี	60
7 ปี	55
มากกว่า 8 ปี	50

ที่มา: กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ตารางที่ 5: บัญชีอัตราภาษีเงินได้ สำหรับบุคคลธรรมดา ในปีภาษี 2556 และ 2557

เงินได้สุทธิ	อัตราภาษี (ร้อยละ)
น้อยกว่า 150,000 บาท	ได้รับยกเว้น
150,001-300,000 บาท	5
300,001-500,000 บาท	10
500,001-750,000 บาท	15
750,001-1,000,000 บาท	20
1,000,001-2,000,000 บาท	25
2,000,001-4,000,000 บาท	30
มากกว่า 4,000,00 บาท ขึ้นไป	35

ที่มา: กรมสรรพากร กระทรวงการคลัง

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขายหรือผู้โอน จะหักหรือนำส่งภาษีเงินได้ในอัตราร้อยละ 1 ของราคาขาย (ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) กับราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยฐานภาษีใดมีมูลค่าสูงกว่าให้ถือว่าเป็นราคาขาย

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่เกิดจากการขายหรือโอนที่ดิน จะได้รับการยกเว้น
ใน 3 กรณี ได้แก่

1. เงินได้จากการขายหรือได้รับจากมรดกหรือให้โดยเสน่หา ในส่วนที่ไม่เกิน 200,000 บาท
ในกรณีที่ดินตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล เมืองพัทยา หรือการปกครอง
ท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ
2. เงินได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่ให้แก่บุตร โดยชอบด้วย
กฎหมายโดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้บุตรที่ชอบด้วยกฎหมายไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม
3. เงินค่าทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้อง
เวนคืน

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ค่าธรรมเนียมการทำนิติกรรมและค่าจดจำนอง

ค่าธรรมเนียมการทำนิติกรรมหรือค่าโอนจะจัดเก็บบนกฎหมาย 2 ฉบับ ได้แก่ (1) การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และ (2) การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (ตารางที่ 6 และ 7)

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ตารางที่ 6: การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

รายการ	อัตราเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม
1. ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด	ร้อยละ 2
2. ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทจำกัด ที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2540 จัดตั้งขึ้น เพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้รับโอนหรือโอนคืน หรือกรณีที่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจาก คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้รับโอน ให้เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด	ร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท
3. ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เฉพาะในกรณีที่ มูลนิธิชัยพัฒนา มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ หรือมูลนิธิสายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์เป็นผู้รับโอน หรือผู้โอน เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด	ร้อยละ 0.001
4. ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้ เฉพาะใน ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด	ร้อยละ 0.5

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ตารางที่ 6: การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ต่อ)

รายการ	อัตราเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม
5. ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่วัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลาม เป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน 50 ไร่ เรียกตามราคา	ร้อยละ 0.01
6. ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ	ร้อยละ 1 แต่อย่างสูงไม่เกิน 200,000 บาท
7. ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิสำหรับ การให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงิน ที่รัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ 0.5 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท
8. ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิ เฉพาะ ในกรณีที่ต้องจัดการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัท จำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2540 จัดตั้งขึ้น เพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้จดทะเบียน	ร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท
9. ค่าจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง เฉพาะในกรณีที่สถาบันการเงินรับโอนสิทธิเรียกร้อง จากการขาย ทรัพย์สินเพื่อชำระบัญชีของบริษัท ที่ถูกระงับการดำเนินกิจการตามมาตรา 30 แห่งพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน พ.ศ. 2540 เป็นผู้จดทะเบียน	ร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ตารางที่ 6: การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ต่อ)

รายการ	อัตราเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม
10. ค่าจดทะเบียนการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อ เพื่อฟื้นฟูความเสียหายจาก อุทกภัย อัคคีภัย ภัยพิบัติ หรือ มหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ 0.01
11. ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการจำนองเฉพาะในกรณีที่ คณะรัฐมนตรีมีมติให้ ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษ เพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ 0.01
13. ค่าจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีค่าตอบแทน ยกเว้นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่มีทุนทรัพย์ตาม (1) (2) (3) (4) (5) และ (11)	ร้อยละ 1
14. ค่าจดทะเบียนการเช่า	ร้อยละ 1
15. ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์	แปลงละ 50 บาท

ที่มา: กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2492 ข้อ 2 (7)

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ตารางที่ 7: การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

รายการ	อัตราเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
1. ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด	ร้อยละ 2 ไม่น้อยกว่า 20.00 บาท
2. ค่าจดทะเบียนโอนห้องชุดเฉพาะในกรณีท้องค้การบริหารสินเชื่อบริษัท หรือบริษัท จำกัด ที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อบริษัท พ.ศ. 2540 จัดตั้งขึ้น เพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อบริษัท โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้รับโอนหรือโอนคืน หรือกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับ ความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้รับโอน ให้เรียก ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวล กฎหมายที่ดินกำหนด	ร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท
3. ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้ เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่าง คู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด	ร้อยละ 0.5

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ตารางที่ 7: การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

รายการ	อัตราเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
4. ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิ คิดตามราคาที่ยื่นจดทะเบียน หรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน	ร้อยละ 1
5. ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิ เฉพาะในกรณีที่ต้องดำเนินการบริหารสินเชื่อบริษัทหรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อบริษัท พ.ศ. 2540 จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อบริษัทโดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นผู้ขอจดทะเบียน	ร้อยละ 0.01 แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท
5. ค่าจดทะเบียนการเช่า คิดตามค่าเช่า ตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกัน ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปีเศษของร้อยละตาม (1) (2) (3) (4) (5) และ (6) ให้คิดเป็นหนึ่งร้อยละ	ร้อยละ 1
5. ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์ ห้องชุดละ	20.00 บาท
6. ค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุด เฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อน ค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ 0.01

ที่มา: พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ข้อ 16 (6)

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ค่าอากรแสตมป์

ตามพระราชบัญญัติ การจัดเก็บค่าอากรแสตมป์ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2481 ในหมวดที่ 6 อากรแสตมป์ กำหนดให้ทุกครั้งที่มีการออกตราสารหรือเอกสารเพื่อจดทะเบียนโอน หรือการเช่าที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น หรือแพ จะต้องชำระค่าอากรแสตมป์ โดยจำแนกเป็น

1. ในกรณีการเช่า ทุกจำนวนเงิน 1,000 บาท หรือเศษของเงิน 1,000 บาท แห่งค่าเช่าหรือเงินกินเปล่า หรือทั้งสองอย่างรวมกันตลอดอายุการเช่า ผู้ให้เช่าต้องจ่ายค่าอากรแสตมป์ 1 บาท ทั้งนี้หากสัญญาเช่าไม่ได้กำหนดระยะเวลาการเช่าให้ถือความมีกำหนด 3 ปี และถ้าสัญญาเช่าฉบับใดมีอายุครบกำหนดการเช่า หรือครบกำหนด 3 ปี ให้ผู้เช่ายังคงครองทรัพย์สินและให้ผู้เช่ารู้ความนั้นแล้ว ไม่ทักท้วง โดยไม่ได้ทำสัญญาใหม่ ให้ถือว่าสัญญาเช่าเดิมได้เริ่มทำใหม่โดยไม่มีกำหนดอายุการเช่า และต้องเสียอากรภายใน 30 วัน นับจากวันที่เริ่มสัญญา โดยหากเป็นการเช่าเพื่อใช้ประโยชน์ทางการเกษตร เช่น ทำนา ไร่ สวน จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียอากร
2. ในกรณีการจดทะเบียนโอน ทุกจำนวนเงิน 200 บาท หรือเศษของเงิน 200 บาท ของราคาประเมิน ผู้จดทะเบียนโอนหรือก่อตั้งสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับค่าตอบแทน ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ 1 บาท ทั้งนี้ หากชำระเป็นค่าอากรแสตมป์แล้วผู้เช่าไม่ต้องชำระภาษีธุรกิจเฉพาะ

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

การทำสัญญาขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอน ที่มีการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม 6 รายการ ต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการค้าหรือหากำไร ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

1. การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน
2. การขายห้องชุดของผู้ประกอบกิจการ ซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
3. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขาย รวมถึงการขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว
4. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (1) (2) และ (3) เฉพาะกรณีที่มีการแบ่งขายหรือมีการแบ่งแยกไว้เพื่อขาย โดยได้จัดทำถนนหรือสิ่งสาธารณูปโภคอื่น หรือให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสิ่งดังกล่าว
5. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ใน การประกอบกิจการของนิติบุคคล ตามมาตรา 77/1 แห่งประมวลรัษฎากร
6. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (1) (2) (3) (4) หรือ (5) ที่ได้กระทำภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

ในกรณีดังกล่าวผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ 0.11 ตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาขาย แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า ทั้งนี้การชำระภาษีธุรกิจเฉพาะจะได้รับการยกเว้น ก็ต่อเมื่อ

- การขายที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ทั้ง 6 รายการ ตามที่แสดงด้านบน และจดทะเบียนขายเกินกำหนด 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์
- การขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาทางมรดก
- การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัย แหล่งสำคัญของผู้ขายที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้น หากในกรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน ให้ถือตามระยะเวลาการได้มาหลังสุด
- การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนแก่ บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

กฎหมาย (ฉบับแก้ไข) ที่ 10: ประเด็นสำคัญที่ควรพิจารณาเพื่อการปฏิรูป

(3) ภาษีและค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บบนฐานของที่ดิน

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

- การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม
- การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาล ตามมาตรา 2 แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน
- การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา 2 แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลไม่ได้จ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

(4) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา กรณีการให้เช่าที่ดิน

หากผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ผู้อื่นเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวนับว่าเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา 40 (5) (ก) เงินได้ในส่วนนี้เมื่อนำไปคำนวณภาษี จะมีวิธีการให้หักค่าใช้จ่ายได้ 2 วิธีดังนี้

วิธีที่ 1 หักค่าใช้จ่ายจริงตามความจำเป็นและสมควร

วิธีที่ 2 หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมา ในอัตราร้อยละ 30

ผู้ให้เช่าจะเสียภาษีในอัตราเท่าใด ขึ้นอยู่กับเงินได้สุทธิทั้งหมดของผู้ให้เช่าว่าอยู่ในช่วงอัตราภาษีใด

ภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน

จากข้อมูลข้างต้น จะเห็นได้ว่าการเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีภาระในการชำระภาษีในแต่ละปี และหากมีการทำธุรกรรมการซื้อขายหรือโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็ต้องชำระภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งการจัดเก็บภาษีเหล่านี้ในบางรายการก็มีความซ้ำซ้อนกัน ในขณะที่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนหนึ่งอาจจะไม่ต้องรับภาระภาษีใด ๆ เลย หรือมีภาระภาษีน้อยมากดังที่กล่าวไว้ข้างต้น ดังนั้นจึงควรมีการพิจารณาปรับปรุงการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับที่ดินให้มีประสิทธิภาพและเป็นธรรมมากขึ้น

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินในต่างประเทศ

ฐานภาษี

ประเทศส่วนใหญ่จะเก็บภาษีจากฐานมูลค่าของทรัพย์สินนั้นคือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งที่เป็นที่อยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในลักษณะอื่น เช่น ทำการเกษตร พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม และในบางประเทศมีการเก็บภาษีเครื่องจักรด้วย เช่น ฟิลิปปินส์ และญี่ปุ่น บางประเทศ เช่น ออสเตรเลียเก็บภาษีที่ดินเพียงอย่างเดียว โดยไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

การยกเว้นภาษี

ทรัพย์สินบางประเภทจะได้รับการยกเว้นภาษี โดยในแต่ละประเทศจะมีการกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์ที่แตกต่างกันออกไป หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการยกเว้นภาษีสามารถจำแนกได้ดังนี้

- หลักความเป็นเจ้าของ เช่น ทรัพย์สินของรัฐบาลหรือของเอกชน
 - หลักการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เช่น ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณประโยชน์ เพื่อการกุศล กิจกรรมที่มีได้แสวงหากำไร ทำการเกษตร ที่อยู่อาศัย
 - หลักคุณสมบัติของผู้มีหน้าเสียภาษี เช่น ผู้สูงอายุ ผู้พิการ
- โดยทั่วไปจะมีการยกเว้นภาษีให้กับทรัพย์สิน ดังนี้

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

การยกเว้นภาษี

โดยทั่วไปจะมีการยกเว้นภาษีให้กับทรัพย์สิน ดังนี้

- ทรัพย์สินของรัฐ
- สถานศึกษา โรงเรียน มหาวิทยาลัย
- ศาสนสถาน สุสานสาธารณะ
- โรงพยาบาลสาธารณะ
- องค์กรที่ทำกิจกรรมเพื่อการกุศล และมีได้แสวงหากำไร
- ถนน สวนสาธารณะ ห้างสมุด
- สถานทูตและทรัพย์สินขององค์กรระหว่างประเทศ
- ในบางประเทศมีการยกเว้นภาษีให้กับที่ดินที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

หน่วยงานที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน

ประเทศส่วนใหญ่จะให้หน่วยงานของรัฐบาลกลางทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน หรือเป็นผู้วางกฎเกณฑ์หรือระเบียบวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับงานประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้รัฐบาลท้องถิ่นใช้เป็นแนวทางในการถือปฏิบัติ ตัวอย่างประเทศที่หน่วยงานของรัฐบาลกลางทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน ได้แก่ อินโดนีเซีย สิงคโปร์ ออสเตรเลีย (มลรัฐ) ฝรั่งเศส และอังกฤษ ส่วนประเทศที่รัฐบาลท้องถิ่นทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน โดยให้เป็นไปตามระเบียบวิธีการประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งกำหนดโดยรัฐบาลกลาง ได้แก่ ฟิลิปปินส์ ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ และไต้หวัน ในบางประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา รัฐบาลมลรัฐ และรัฐบาลท้องถิ่นร่วมกันทำหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ส่วนใหญ่จะใช้มูลค่าตามราคาประเมินทุนทรัพย์ (Capital Value) เป็นฐานภาษี จากประเทศตัวอย่าง มีเพียงสิงคโปร์และฝรั่งเศส ใช้ค่าเช่าเป็นฐานภาษี ส่วนอังกฤษจะใช้ทั้ง 2 ประเภทประกอบกัน คือ การเก็บภาษีที่อยู่อาศัย (Council tax) จะใช้มูลค่าของที่อยู่อาศัย (วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด) แต่การเก็บภาษีสถานประกอบการ จะใช้ค่าเช่าเป็นฐานภาษี

การประเมินมูลค่าที่ดินส่วนใหญ่จะใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ส่วนการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่จะใช้วิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) คือการหามูลค่าโดยสมมติว่า หากต้องการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างนั้นใหม่ โดยใช้วัสดุและการออกแบบใกล้เคียงกัน ใช้แรงงานในท้องถิ่นเดียวกัน จะมีต้นทุนในการก่อสร้างใหม่จำนวนเท่าไร และนำค่าเสื่อมราคาตามอายุของสิ่งปลูกสร้างมาหักแก็ ก็จะได้มูลค่าสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบัน แต่ในหลายรัฐของประเทศสหรัฐอเมริกา ที่มีความก้าวหน้าทางด้านเทคโนโลยีค่อนข้างสูง ได้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการหามูลค่าสิ่งปลูกสร้าง สำหรับประเทศออสเตรเลีย ใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่ดิน โดยประเมินมูลค่าที่ดินเสมือนว่าที่ดินนั้นไม่เคยได้รับการพัฒนามาก่อน (Unimproved Value of Land)

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

สัดส่วนการประเมิน (Assessment Ratio)

มูลค่าทรัพย์สินพึงประเมินเพื่อเสียภาษี (Assessed Value) ได้มาจากการนำสัดส่วนประเมินมาคูณกับฐานภาษี ประเทศที่ใช้วิธีนี้ได้แก่ อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ และอังกฤษ วัตถุประสงค์ของการกำหนดสัดส่วนการประเมินไว้ในกฎหมาย ก็เพื่อให้ระบบภาษีมีความยืดหยุ่นมากขึ้น

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

รอบระยะเวลาการประเมินราคาทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินมีความแปรผันไปตามสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคมในแต่ละช่วงเวลา ดังนั้นการประเมินราคาทรัพย์สินจึงควรจะใกล้เคียงกับสภาพความเป็นจริงในแต่ละช่วงเวลา การประเมินราคาทรัพย์สินบ่อยครั้ง จะทำให้ได้ราคาทรัพย์สินที่เป็นปัจจุบัน และไม่ทำให้ราคาทรัพย์สินเพิ่มมากจนเกินไปในรอบการประเมินถัดไป จนทำให้ผู้เสียภาษีมีภาระภาษีเพิ่มขึ้นมากจนเกินไป แต่อย่างไรก็ตาม การประเมินทรัพย์สินมีต้นทุนค่อนข้างสูง จึงทำให้ในทางปฏิบัติแต่ละประเทศไม่สามารถประเมินราคาทรัพย์สินได้ทุกปี

จากตัวอย่าง ประเทศที่ประเมินราคาทรัพย์สินใหม่ทุกปี คือ เกาหลีใต้ ประเทศที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินทุก ๆ 3 ปี ได้แก่ อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ ญี่ปุ่น และไต้หวัน ประเทศที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินใหม่ มากกว่า 5 ปี ได้แก่ อังกฤษ ฝรั่งเศส และบางรัฐของออสเตรเลียและสหรัฐอเมริกา

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

อัตราภาษี

ประเทศที่ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จะจัดเก็บภาษีในอัตราระหว่างร้อยละ 0.3 ถึง 7 ส่วนประเทศที่ใช้ค่าเช่าเป็นฐานภาษี จะมีอัตราภาษีที่แตกต่างกัน เช่น สิงคโปร์ (ร้อยละ 4-10) อังกฤษ (ร้อยละ 42.6-43.6) สำหรับฝรั่งเศสและสหรัฐอเมริกา การกำหนดอัตราภาษีขึ้นกับความต้องการใช้จ่ายเงินของรัฐบาลท้องถิ่น แต่ไม่เกินเพดานอัตราภาษีที่กำหนดไว้ในกฎหมาย

ประเทศที่ใช้สัดส่วนการประเมินในการกำหนดฐานภาษี จะมีอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective Rate) ที่ต่ำกว่าอัตราภาษีที่กำหนดไว้ในกฎหมาย (Nominal Rate) เช่น อินโดนีเซีย อัตราภาษีที่กำหนดไว้ในกฎหมายคือร้อยละ 0.5 อัตราภาษีที่แท้จริงน้อยกว่าร้อยละ 0.5 ฟิลิปปินส์ อัตราภาษีที่กำหนดไว้ในกฎหมายคือร้อยละ 2 แต่อัตราภาษีที่แท้จริงคือ ร้อยละ 0.07

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

หน่วยงานกำหนดอัตราภาษี

โดยส่วนใหญ่รัฐบาลกลางมีอำนาจในการกำหนดอัตราภาษี จากประเทศตัวอย่าง มีเพียงไต้หวันและอังกฤษ (เฉพาะ Council Tax) ที่รัฐบาลท้องถิ่นมีอำนาจในการกำหนดอัตราภาษีในเขตท้องถิ่นของตน สำหรับฝรั่งเศสและสหรัฐอเมริกา รัฐบาลท้องถิ่นจะกำหนดอัตราภาษีร่วมกับรัฐบาลพลรัฐหรือรัฐบาลกลางแล้วแต่กรณี เนื่องจากอัตราภาษีขึ้นกับความต้องการใช้จ่ายเงินของรัฐบาลท้องถิ่น ประเทศอินโดนีเซีย รัฐบาลกลางกำหนดอัตราภาษีให้รัฐบาลท้องถิ่น แต่รัฐบาลท้องถิ่นมีอำนาจในการกำหนดการลดหย่อนภาษี (Tax Deduction) รัฐบาลกลางฟิลิปปินส์ก็เป็นผู้กำหนดอัตราภาษีขั้นสูงและขั้นต่ำไว้ในกฎหมาย ในขณะที่ประเทศญี่ปุ่น รัฐบาลกลางเป็นผู้กำหนดอัตราภาษีมาตรฐาน รวมทั้งอัตราภาษีขั้นสูง เพื่อให้รัฐบาลท้องถิ่นได้เลือกใช้ตามความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

รอบระยะเวลาการประเมินราคาทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินมีความแปรผันไปตามสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคมในแต่ละช่วงเวลา ดังนั้นการประเมินราคาทรัพย์สินจึงควรจะใกล้เคียงกับสภาพความเป็นจริงในแต่ละช่วงเวลา การประเมินราคาทรัพย์สินบ่อยครั้ง จะทำให้ได้ราคาทรัพย์สินที่เป็นปัจจุบัน และไม่ทำให้ราคาทรัพย์สินเพิ่มมากจนเกินไปในรอบการประเมินถัดไป จนทำให้ผู้เสียภาษีมีภาระภาษีเพิ่มขึ้นมากจนเกินไป แต่อย่างไรก็ตาม การประเมินทรัพย์สินมีต้นทุนค่อนข้างสูง จึงทำให้ในทางปฏิบัติแต่ละประเทศไม่สามารถประเมินราคาทรัพย์สินได้ทุกปี

จากตัวอย่าง ประเทศที่ประเมินราคาทรัพย์สินใหม่ทุกปี คือ เกาหลีใต้ ประเทศที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินทุก ๆ 3 ปี ได้แก่ อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ ญี่ปุ่น และไต้หวัน ประเทศที่มีการประเมินราคาทรัพย์สินใหม่ มากกว่า 5 ปี ได้แก่ อังกฤษ ฝรั่งเศส และบางรัฐของออสเตรเลียและสหรัฐอเมริกา

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ประเทศส่วนใหญ่ รัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้เก็บภาษี ซึ่งการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินควรเป็นหน้าที่ของรัฐบาลท้องถิ่น เพราะทรัพย์สินมีที่ตั้งที่แน่นอนในแต่ละท้องถิ่น และท้องถิ่นมีความใกล้ชิดกับข้อมูลมากที่สุด เช่น ทราบว่าใครเป็นเจ้าของทรัพย์สินและอยู่ที่ไหน ลักษณะการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินมีความเหมาะสมตามควรแก่สภาพที่ควรจะเป็นหรือไม่ แต่อย่างไรก็ดี บางประเทศ เช่น อินโดนีเซีย สิงคโปร์ และฝรั่งเศส ที่ให้หน่วยงานของกระทรวงการคลังทำหน้าที่จัดเก็บภาษีแทนรัฐบาลท้องถิ่น รัฐบาลมลรัฐของออสเตรเลียเป็นผู้เก็บภาษีที่ดิน เพราะเป็นรายได้ของรัฐบาลมลรัฐ

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

การได้รับเงินภาษี

ภาษีทรัพย์สินเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญของรัฐบาลท้องถิ่น แม้ว่าบางประเทศรัฐบาลกลางเป็นผู้จัดเก็บภาษีทรัพย์สินแทนรัฐบาลท้องถิ่น แต่ก็ส่งเงินภาษีดังกล่าวให้แก่รัฐบาลท้องถิ่น โดยมีการหักค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีตามสมควร ในส่วนของประเทศสิงคโปร์ที่มีขนาดเล็ก รายได้ภาษีทรัพย์สินเป็นรายได้ของรัฐบาลกลาง สำหรับเกาหลีใต้ มีการแบ่งเงินภาษีบางส่วนให้แก่รัฐบาลภูมิภาค (Regional)

รายละเอียดตัวอย่างการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใน ต่างประเทศ

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

ประเทศอินโดนีเซีย

ฐานภาษี: จัดเก็บบนฐานของมูลค่าที่ดินสิ่งปลูกสร้าง โดย

มูลค่าที่ดินสิ่งปลูกสร้าง	ฐานภาษี
มูลค่าน้อยกว่า 1 พันล้าน รูปี	ร้อยละ 20 ของมูลค่า
มูลค่ามากกว่า 1 พันล้าน รูปี	ร้อยละ 40 ของมูลค่า

อัตราภาษี: ร้อยละ 0.5 ของฐานภาษี

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

ประเทศฟิลิปปินส์

ฐานภาษี: จัดเก็บบนฐานของมูลค่าที่ดินสิ่งปลูกสร้าง โดยฐานภาษีที่ดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ฐานภาษี
โรงพยาบาล และแหล่งน้ำ	ร้อยละ 10 ของมูลค่า
พื้นที่วัฒนธรรม และวิทยาศาสตร์	ร้อยละ 15 ของมูลค่า
ที่อยู่อาศัย และพื้นที่ป่า	ร้อยละ 20 ของมูลค่า
การเกษตร	ร้อยละ 40 ของมูลค่า
การพาณิชย์ อุตสาหกรรม และเหมืองแร่	ร้อยละ 50 ของมูลค่า

ที่มา: <http://www.foreclosurephilippines.com>

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

ประเทศฟิลิปปินส์

ฐานภาษี: จัดเก็บบนฐานของมูลค่าที่ดินสิ่งปลูกสร้าง โดยฐานภาษีสิ่งปลูกสร้าง

การใช้ประโยชน์: ที่อยู่อาศัย	
มูลค่า (เปโซฟิลิปปินส์)	สัดส่วนประเมิน (ร้อยละ)
0 - 175,000	0
175,000 - 300,000	10
300,000 - 500,000	20
500,000 - 750,000	25
750,000 - 1,000,000	30
1,000,000 - 2,000,000	35
2,000,000 - 5,000,000	40
5,000,000 - 10,000,000	50
10,000,000 ขึ้นไป	60

การใช้ประโยชน์: อุตสาหกรรมและการพาณิชย์	
มูลค่า (เปโซฟิลิปปินส์)	สัดส่วนประเมิน (ร้อยละ)
0 - 300,000	30
300,000 - 500,000	35
500,000 - 750,000	40
750,000 - 1,000,000	50
1,000,000 - 2,000,000	60
2,000,000 - 5,000,000	70
5,000,000 - 10,000,000	75
10,000,000 ขึ้นไป	80

ที่มา: <http://www.foreclosurephilippines.com>

กฎหมาย (ภาษี) ที่ดิน: ประเด็นสำคัญที่ควรพิจารณาเพื่อการปฏิรูป

ผศ.ดร.ดวงมณี เลาวกุล

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

ประเทศฟิลิปปินส์

ฐานภาษี: จัดเก็บบนฐานของมูลค่าที่ดินสิ่งปลูกสร้าง โดยฐานภาษีสิ่งปลูกสร้าง

การใช้ประโยชน์: การเกษตร	
มูลค่า (เปโซฟิลิปปินส์)	สัดส่วนประเมิน (ร้อยละ)
0 - 300,000	25
300,000 - 500,000	30
500,000 - 750,000	35
750,000 - 1,000,000	40
1,000,000 - 2,000,000	45
2,000,000 ขึ้นไป	50

การใช้ประโยชน์: พื้นที่ป่า	
มูลค่า (เปโซฟิลิปปินส์)	สัดส่วนประเมิน (ร้อยละ)
0 - 300,000	45
300,000 - 500,000	50
500,000 - 750,000	55
750,000 - 1,000,000	60
1,000,000 - 2,000,000	65
2,000,000 ขึ้นไป	70

ที่มา: <http://www.foreclosurephilippines.com>

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

ประเทศฟิลิปปินส์

ฐานภาษี: การบำรุงท้องที่หรือเครื่องจักรจัดเก็บบนฐานของมูลค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ฐานภาษี
การเกษตร	ร้อยละ 40 ของมูลค่า
ที่อยู่อาศัย	ร้อยละ 50 ของมูลค่า
การพาณิชย์ และอุตสาหกรรม	ร้อยละ 80 ของมูลค่า

อัตรภาษี: ดังตารางต่อไปนี้

ประเภทภาษี	ที่ตั้งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตรภาษี
Basic Real Property Tax (RPT)	อยู่ในเมืองหรือเทศบาลในกรุงมนิลา	ร้อยละ 2
	อยู่ในท้องถื่นระดับจังหวัด	ร้อยละ 1
Special Education Fund		ร้อยละ 1

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

ประเทศสิงคโปร์

ฐานภาษีและอัตราภาษี: จัดเก็บบนฐานของมูลค่าที่ดินสิ่งปลูกสร้าง เป็น progressive rate

กรณีจัดเก็บกับผู้อยู่อาศัยที่มีได้ครอบครองทรัพย์สิน

มูลค่ารายปี (SGD)	อัตราภาษี	
	มีผลในวันที่ 1 มกราคม 2557	มีผลในวันที่ 1 มกราคม 2558
น้อยกว่า 30,000	10%	10%
30,000 - 45,000	11%	12%
45,000 - 60,000	13%	14%
60,000 - 75,000	15%	16%
75,000 - 90,000	17%	18%
มากกว่า \$90,000	19%	20%

ที่มา: Inland Revenue Authority of Singapore.

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

ประเทศสิงคโปร์

ฐานภาษีและอัตราภาษี: จัดเก็บบนฐานของมูลค่าที่ดินสิ่งปลูกสร้าง เป็น progressive rate
กรณีจัดเก็บกับผู้อยู่อาศัยที่ครอบครองทรัพย์สิน

มูลค่ารายปี (SGD)	อัตราภาษี	
	มีผลในวันที่ 1 มกราคม 2557	มีผลในวันที่ 1 มกราคม 2558
น้อยกว่า 8,000	0%	0%
8,000 - 55,000	4%	4%
55,000 - 60,000	5%	6%
60,000 - 70,000	6%	6%
70,000 - 85,000	7%	8%
85,000 - 100,000	9%	10%
100,000 - 115,000	11%	12%
115,000 - 130,000	13%	14%
มากกว่า 130,000	15%	16%

ที่มา: Inland Revenue Authority of Singapore.

กฎหมาย (ภาษี) ที่ดิน: ประเด็นสำคัญที่ควรพิจารณาเพื่อการปฏิรูป
ผศ.ดร.ดวงมณี เลาวกุล

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

ประเทศญี่ปุ่น

การจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่นมี 2 ประเภท คือ

1. Fixed Property Tax จะจัดเก็บแก่ผู้ถือครองที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสินทรัพย์เสื่อมราคาบนฐานของมูลค่าทรัพย์สิน ในอัตราคงที่ที่ร้อยละ 1.4 ของฐานภาษี โดยทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษีได้แก่ ที่ดินที่มีมูลค่าน้อยกว่า 300,000 เยน สิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าน้อยกว่า 200,000 เยน และสินทรัพย์เสื่อมราคาที่มีมูลค่าน้อยกว่า 1.5 ล้านบาท
2. City Planning Tax จะจัดเก็บกับผู้ถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตเมืองที่อยู่ในพื้นที่วางแผนเมือง ในอัตราคงที่ โดยการยกเว้นภาษีจะมีหลักการเดียวกันกับ Fixed Property Tax

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

ประเทศฝรั่งเศส

ภาษีทรัพย์สินท้องถิ่นที่จัดเก็บบนฐานของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศฝรั่งเศสมี 2 ประเภท ได้แก่

1. ภาษีที่อยู่อาศัย (Taxe d'Habitation)
2. ภาษีโรงเรือน (Taxe Foncière)

ซึ่งภาษีทั้งสองประเภทจะจัดเก็บผู้ถือครองหรือผู้เช่าที่อยู่อาศัยบนฐานของมูลค่าเช่าประเมินของที่ดินหรือที่อยู่อาศัย ทั้งนี้อัตราภาษีจะถูกกำหนดโดยรัฐบาลท้องถิ่นแต่ละแห่ง สำหรับข้อยกเว้นภาษีที่อยู่อาศัยจะไม่จัดเก็บกับผู้พิการ ผู้เป็นหม้าย และผู้ที่อายุเกิน 60 ปี เป็นต้น และภาษีโรงเรือนจะยกเว้นต่อเมื่อเป็นสิ่งปลูกสร้างเพื่อการเกษตรกรรม ผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ และใช้งานเพื่อสาธารณประโยชน์

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศ

ประเทศเยอรมัน

ภาษีอสังหาริมทรัพย์ (Grundsteuer) ของประเทศเยอรมันจัดเก็บบนฐานของผลคูณของ สัดส่วนหรือตัวคูณกับมูลค่าประเมินอสังหาริมทรัพย์ โดยสัดส่วนหรือตัวคูณดังกล่าวจะถูกกำหนด แตกต่างกันในเทศบาลแต่ละแห่ง ซึ่งอัตราภาษีจะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับประเภทการใช้ประโยชน์ อาทิ อัตราภาษีของที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรมหรือป่าไม้จะแตกต่างกันกับการปลูกเป็นอาคารหรือสิ่งปลูก สร้างเป็นต้น

ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หลักการ

1. ยกเลิกการจัดเก็บภาษีโรงเรือน
และที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่
2. จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ตามหลักการได้รับประโยชน์จาก
บริการสาธารณะของ อปท.

วัตถุประสงค์

1. ฐานภาษีมีความเป็นธรรม + อัตรา
ภาษีมีความเหมาะสม สำหรับการเสีย
ภาษีเพื่อบำรุงท้องที่
2. กระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์จาก
ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ
3. อปท. มีรายได้ที่สอดคล้องกับ การ
ให้บริการสาธารณะที่มีคุณภาพ
4. ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของ
ประชาชนในการตรวจสอบการทำงาน
ของ อปท.

สาระสำคัญของร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ➤ ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ 		
ฐานภาษี	<ul style="list-style-type: none"> ➤ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ➤ คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ➤ กรณีอุตสาหกรรม ไม่รวมมูลค่าเครื่องจักร 		
อัตราภาษี (เพดาน)	<u>เกษตรกรรม</u> ไม่เกิน 0.25%	<u>ที่อยู่อาศัย</u> ไม่เกิน 0.5 %	<u>ทั่วไป</u> ไม่เกิน 2%
กรณีที่ดินรกร้าง วางเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตาม ควรแก่สภาพที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> ➤ อัตราภาษีไม่ต่ำกว่าอัตราทั่วไป ➤ เสียภาษีเพิ่มขึ้น 1 เท่าทุก 3 ปี แต่ไม่เกิน 2% 		
อัตราภาษีที่จัดเก็บจริง	กำหนดโดย คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุก ๆ 4 ปี		

ที่มา: สศค.

ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
งานประชุมขับเคลื่อนนโยบาย และยุทธศาสตร์ กระทรวงการคลัง
วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558 ณ โรงแรมเชอราตัน

การลดหย่อนและยกเว้นภาษี

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วน 2 ล้านบาทแรก ได้รับการยกเว้นภาษี (เพิ่มขึ้นจากเดิม 1 ล้านบาท)

การบรรเทาภาระภาษี

สัดส่วนของมูลค่าที่ดินและสิ่งก่อสร้างในส่วนที่เกิน 2 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นในแต่ละปี
ดังต่อไปนี้

ปีที่	สัดส่วนของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ใช้เป็นฐานภาษี (ร้อยละ)
1	50
2	75
3	100

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี

- ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์
- ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ ที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ ซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด
- ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี

- ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย
- ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใด ที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าในศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน
- ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้ เพื่อสาธารณประโยชน์ โดยเจ้าของทรัพย์สินนั้นมีได้ใช้หรือหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น
- ทรัพย์สินตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

อปท.สามารถจัดเก็บภาษีภายในเขตอปท. ในอัตราที่สูงกว่า
อัตราภาษีที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาได้ โดยมีอำนาจตรา
ข้อบัญญัติกำหนดอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บภายในเขตอปท.นั้นได้ แต่
ต้องไม่เกินอัตราเพดานที่กำหนดไว้

การลดหย่อนภาษี

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย หรือห้องชุดที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย อาจได้รับการลดหย่อนภาษี เช่นตามเกณฑ์ฐานภาษี
- อปท.สามารถกำหนดเกณฑ์ฐานภาษี สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ภายในเขตอปท. น้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

ประเด็นวิเคราะห์

ภาษีที่ดินฯ กับการปฏิรูประบบภาษีที่เป็นธรรมมากขึ้น

เป็นการคำนวณภาษีจากฐานความมั่งคั่งที่แท้จริง มิได้คำนวณภาษีจากฐานรายได้ จึงก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษี เนื่องจากผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ก็ต้องเสียภาษีมากกว่าผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่มีมูลค่าต่ำ เป็นไปตามหลักการความสามารถในการจ่ายภาษี (Ability to pay)

การใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่เป็นปัจจุบันเป็นฐานภาษี ทำให้มีหลักเกณฑ์การประเมินที่ชัดเจนแทนการใช้ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษี และลดการทุจริตประพฤติมิชอบของเจ้าพนักงาน

ภาษีที่ดินฯ กับการเพิ่มรายได้จัดเก็บเองให้แก่อปท.

ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินทุกคนต้องเข้ามาอยู่ในระบบภาษี จึงเป็นการขยายฐานภาษีให้กว้างขึ้น ทำให้อปท. มีรายได้จากภาษีที่จัดเก็บเองได้มากขึ้น

ภาษีที่ดินฯ กับความก้าวหน้าหรือความถดถอยของอัตราภาษี

ไม่มีลักษณะอัตราภาษีถดถอย (Regressive Rate) เหมือนภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีที่ดินฯ กับการกระจายอำนาจทางการคลังให้แก่อปท. และการมีส่วนร่วมของภาคประชาชน

ภาษีที่ดินฯ จะเป็นกลไกสำคัญที่จะช่วยให้ประชาชนในแต่ละพื้นที่ หันมาสนใจการนำเงินภาษีที่ถูกจัดเก็บมาใช้จ่ายในการทำหน้าที่ของอปท. มากกว่าในปัจจุบัน

ภาษีที่ดินฯ จะจัดเก็บจากประชาชนซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่เป็นสำคัญ ภาษีที่ดินฯ จึงช่วยส่งเสริมการกระจายอำนาจให้แก่อปท.มากขึ้น ทำให้เกิดการมีส่วนร่วมของประชาชนมากขึ้น และทำให้ผู้บริหารอปท. ต้องรับผิดชอบ (accountability) ต่อประชาชนมากขึ้น

แต่ละอปท. สามารถจัดเก็บภาษีที่แตกต่างกันได้ ภายใต้อัตราสูงสุดที่ได้มีการกำหนดไว้ใน พ.ร.บ. เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการของการกระจายอำนาจ

ภาษีที่ดินฯ กับประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น เนื่องจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือมิได้ทำประโยชน์ จะต้องถูกเก็บภาษีในอัตราที่สูงกว่าอัตราปกติ ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น เกิดภาระต้นทุนทางด้านภาษีในการถือครอง ทำให้ต้องพยายามในการนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาทำประโยชน์ไม่ว่าทางใดก็ทางทางหนึ่ง

ภาษีที่ดินฯ กับการกระจายการถือครองที่ดิน

เมื่อมีการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ จะทำให้เกิดการลดการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร เพราะผู้กักตุนที่ดินจะมีต้นทุนทางด้านภาษีในการถือครองที่ดินเกิดขึ้น แต่อาจจะยังไม่เห็นผลในระยะแรก

การจัดเก็บภาษีที่ดินฯ จะมีผลต่อการกระจายการถือครองที่ดินเล็กน้อยเพียงใด ยังขึ้นกับอัตราภาษีที่ใช้ในการจัดเก็บ และอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินต่อปี

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ปี 51-54

ราคาที่ดินใน 75 จังหวัด เพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 6.72%

ราคาที่ดินในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 1.44%

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ปี 55-58

ราคาที่ดินใน 75 จังหวัด เพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 5.34%

ราคาที่ดินในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 4.28%

หากมีการเก็บภาษีจริงในอัตราสูงสุด 2%



มีผลต่อการลดการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไรค่อนข้างน้อย

การกระจายการถือครองที่ดิน

ภาษีที่ดินอัตราก้าวหน้าตามขนาดการถือครองที่ดิน ?