



# บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักกรรมวิธีการ ๑ กลุ่มงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจ โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๒๖๙๖

ที่ สผ ๐๐๑๗.๐๘

วันที่ มีนาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ประธานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจ

ตามที่คณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจ สภาผู้แทนราษฎร ได้มอบหมายให้ฝ่ายเลขานุการประจำคณะกรรมการฯ ทำการศึกษาและวิเคราะห์ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา นั้น

บัดนี้ ฝ่ายเลขานุการฯ ได้ดำเนินการตามภารกิจที่ได้รับมอบหมายเรียบร้อยแล้ว จึงขอเสนอข้อมูลดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาศึกษาของคณะกรรมการ ดังนี้

## ๑. ความเป็นมา

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒ มีเหตุผลในการประกาศใช้เนื่องจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ และตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน ทำให้การจัดเก็บภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน จึงสมควรยกเลิกกฎหมายทั้งสองฉบับ และให้ใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ นี้แทน และกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ เมื่อพิจารณาข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการดำเนินการพิจารณาพระราชบัญญัติดังกล่าวพบว่า พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ฉบับนี้ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ หรือ สนช. ได้ใช้เวลาในการพิจารณานานมาก เมื่อเทียบระยะเวลาในการพิจารณากฎหมายฉบับอื่น ๆ ของ สนช. มีการขอขยายระยะเวลาการพิจารณาถึง ๙ ครั้ง โดยพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้รับความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีชุดพลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา เมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ผ่านกระบวนการต่าง ๆ นำเสนอต่อ สนช. และ สนช. ได้ลงมติรับหลักการเมื่อวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๐ และสุดท้ายผ่านการพิจารณาจาก สนช. เมื่อวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ สาเหตุหลักที่มีการตราพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ โดยการรวมบทบัญญัติของพระราชบัญญัติโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ มาปรับปรุงแก้ไขเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากกฎหมายทั้ง ๒ ฉบับดังกล่าว มีปัญหาและข้อจำกัดในการจัดเก็บภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยภาษีโรงเรือนและที่ดิน มีปัญหาเกี่ยวกับฐานภาษีที่ซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ และการประเมินขึ้นกับดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ มีปัญหาเกี่ยวกับเรื่องฐานภาษีที่เป็นราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นระยะเวลานาน และมีอัตราภาษีแบบถดถอย รวมถึงมีการยกเว้นลดหย่อนภาษีจำนวนมาก โดยพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ฉบับนี้มีข้อดีคือ สามารถใช้เป็นเครื่องมือในการแก้ปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม เป็นการกระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินมากขึ้น ทำให้มีการลดการถือครองและการเก็งกำไรที่ดินของนายทุน และเพิ่มความเป็นอิสระและประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษี รวมถึงรายได้ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ในรูปแบบอัตราภาษีก้าวหน้าแบบมีเพดานขั้นสูง โดยการคำนวณภาษีจะใช้ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์เป็นหลัก ซึ่งต่างจากภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ตามพระราชบัญญัติโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ ซึ่งคำนวณภาษีจากฐานราคาปานกลางและอัตราค่าเช่าตามลำดับ โดยพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีทั้งหมด ๔๘ มาตรา ใช้บังคับกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปีภาษี ๒๕๖๓ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป มีหลักการสำคัญคือ แยกประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะต้องเสียภาษี และอัตราภาษีที่จะต้องเสียในแต่ละประเภทตามรูปแบบการใช้ประโยชน์ รวมถึงมีบทเฉพาะกาลกำหนดอัตราการเสียภาษีใน ๒ ปีแรกไว้ สรุปดังนี้

(๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม มูลค่า ๐ - ๗๕ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๐๑% มูลค่า ๗๕ - ๑๐๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๐๓% มูลค่า ๑๐๐ - ๕๐๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๐๕ โดยบุคคลธรรมดาจะยกเว้นภาษีในมูลค่า ๐ - ๕๐ ล้านบาทแรก และมีอัตราภาษีสูงสุดไม่เกินร้อยละ ๐.๑๕ ของฐานภาษี

(๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย มูลค่า ๐ - ๕๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๐๒% มูลค่า ๕๐ - ๗๕ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๐๓% มูลค่า ๗๕ - ๑๐๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๐๕% มูลค่า ๑๐๐ ล้านบาทขึ้นไป คิดอัตราภาษี ๐.๑% ทั้งนี้ ในกรณีบ้านหลังหลักหากเป็นเจ้าของบ้านและเจ้าของที่ดิน ให้ได้รับการยกเว้นภาษี ๕๐ ล้านบาทแรก ส่วนกรณีเป็นเจ้าของเฉพาะบ้านอย่างเดียว ให้ได้รับการยกเว้นภาษี ๑๐ ล้านบาทแรก และมีอัตราภาษีสูงสุดไม่เกินร้อยละ ๐.๓ ของฐานภาษี

(๓) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ใช้ในการพาณิชย์กรรม มูลค่า ๐ - ๕๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๓% มูลค่า ๕๐ - ๒๐๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๔% มูลค่า ๒๐๐ - ๑,๐๐๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๕% มูลค่า ๑,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ ล้านบาท คิดอัตราภาษี ๐.๖% มูลค่าตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ล้านบาทขึ้นไป คิดอัตราภาษี ๐.๗% และมีอัตราภาษีสูงสุดไม่เกินร้อยละ ๑.๒ ของฐานภาษี

(๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ คิดอัตราภาษีเริ่มต้น ๐.๓% และเพิ่มขึ้น ๐.๓% ทุก ๓ ปี หากยังไม่มีการนำมาใช้ประโยชน์ และมีอัตราภาษีสูงสุดรวมทั้งหมดแล้วไม่เกินร้อยละ ๓ ของฐานภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ ในรูปแบบอัตราภาษีก้าวหน้า โดยใช้ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการคำนวณภาษี และแยกประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและอัตราภาษีที่จะต้องเสียในแต่ละประเภทไว้ชัดเจน รวมถึงมีบทบัญญัติการบรรเทาภาระภาษีโดยการยกเว้นภาษี ตลอดจนบทเฉพาะกาลกำหนดอัตราการเสียภาษีใน ๒ ปีแรกไว้ด้วย นับว่าเป็นข้อดีที่จะทำให้การจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้บรรลุวัตถุประสงค์ตามกฎหมาย คือ ทำให้สามารถแก้ปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม เป็นการกระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินมากขึ้น ลดการถือครองและการเก็งกำไรที่ดินของนายทุน และเพิ่มความเป็นอิสระและประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษี รวมถึงรายได้ให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่อย่างไรก็ตามมีข้อพิจารณาเกี่ยวกับกรณีการแยกประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและอัตราภาษีที่จะต้องเสียในแต่ละประเภทไว้อย่างชัดเจนนั้น อาจก่อให้เกิดปัญหาอื่นตามมาได้ กล่าวคือ การจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ที่ใช้ในการพาณิชย์กรรม โดยใช้ราคาที่ดินเป็นเกณฑ์ โดยไม่ได้คำนึงถึงประเภทธุรกิจและเขตพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจ จะทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจต้องรับภาษีที่เพิ่มขึ้น และมีผลต่อต้นทุนในการประกอบธุรกิจหรือไม่ และการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ ในอัตราก้าวหน้าหากไม่มีการทำประโยชน์นั้น อาจก่อให้เกิดการนำที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ ไปใช้ในการประกอบกิจการอื่น ๆ เพื่อหลีกเลี่ยงภาระภาษีในอัตราที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาอื่นตามมาด้วย

## ๒. ประเด็นการพิจารณา

การจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ที่ใช้ในการพาณิชย์กรรม และการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์

### ๓. ข้อมูลประกอบการพิจารณา

๓.๑ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (รายละเอียดตามเอกสารแนบหมายเลข ๑)

๓.๒ สรุปร้อยการการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ และภาษีที่ดินและโรงเรือน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและโรงเรือน พุทธศักราช ๒๔๗๕ (รายละเอียดตามเอกสารแนบหมายเลข ๒)

๓.๓ เอกสารแสดงอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (รายละเอียดตามเอกสารแนบหมายเลข ๓)

### ๔. วิเคราะห์ประเด็นการพิจารณา

๔.๑ การจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม โดยใช้ราคาที่ดินเป็นเกณฑ์ โดยไม่ได้คำนึงถึงประเภทธุรกิจและเขตพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจ จะทำให้ผู้ประกอบการต้องรับภาษีที่เพิ่มขึ้น และมีผลต่อต้นทุนในการประกอบธุรกิจหรือไม่ เมื่อพิจารณาจากอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ในประเภทที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม ที่ใช้อัตราภาษีก้าวหน้าโดยคิดฐานภาษีจากราคาทรัพย์สินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณภาษีแล้ว อาจทำให้ผู้ใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม เช่น ผู้ประกอบการรายย่อย (SME) ห้างสรรพสินค้า ร้านค้า ร้านอาหาร ปั้มน้ำมัน คาร์แคร์ โรงงาน โกดัง โรงแรม ตลาดสด สนามกอล์ฟ และอื่น ๆ จะได้รับผลกระทบที่จะต้องมีการภาษีเพิ่มขึ้นมากกว่าเดิม โดยเฉพาะในกิจการซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูง และราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นตลอด เนื่องจากแต่เดิมการประกอบธุรกิจประเภทนี้ อยู่ในบังคับที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕ โดยเสียภาษีในอัตราร้อยละ ๑๒.๕% ของค่ารายปี (ค่ารายปี = จำนวนเงินที่ทรัพย์สินนั้นสมควรให้เข้าได้ใน ๑ ปี ในกรณีให้เช่าให้ถือว่าค่าเช่าคือค่ารายปี) ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งถือเป็นการจัดเก็บภาษีจากฐานรายได้ ไม่ใช่จัดเก็บจากราคาทรัพย์สินเหมือนกับฐานภาษีของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ นอกจากนี้ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ยังแบ่งแยกการจัดเก็บภาษีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัดส่วนในการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างชัดเจน โดยเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจขนาดกลางและขนาดเล็ก ที่ใช้อาคารที่อยู่อาศัยในการทำธุรกิจหรือค้าขาย อาทิ ร้านอาหาร ร้านค้าปลีกขนาดเล็ก (ร้านโชห่วย) ร้านเสริมความงาม หรือมีการใช้พื้นที่เป็นจำนวนมากในการประกอบกิจการ เช่น สวนอาหาร โรงแรม เป็นต้น จะต้องถูกจัดเก็บภาษีในส่วนที่ใช้ประโยชน์ในอัตราภาษีเดียวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อการพาณิชย์กรรม ตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วย กรณีนี้หากกิจการอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงและราคาที่ดินเพิ่มขึ้นตลอด อาจทำให้ต้องรับภาระภาษีที่เพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน จากเหตุผลที่กล่าวมาทั้งหมดเห็นว่า การจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ที่ใช้ในการพาณิชย์กรรมโดยใช้ราคาที่ดินเป็นเกณฑ์ โดยไม่ได้คำนึงถึงประเภทธุรกิจและเขตพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจ จะทำให้ผู้ประกอบการต้องรับภาษีที่เพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน และจะมีผลกระทบต่อต้นทุนในการประกอบธุรกิจ ซึ่งอาจทำให้มีการขึ้นราคาสินค้า และทำให้ประชาชนผู้บริโภคได้รับผลกระทบตามมาด้วย โดยในรายผู้ประกอบการซึ่งไม่สามารถรับภาระภาษีและต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้อาจต้องเลิกกิจการและขายที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างออกไป ซึ่งจะทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเข้าไปอยู่ในการถือครองของนายทุนเพิ่มขึ้น อันเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่ต้องการให้มีการใช้ประโยชน์

และมีการกระจายการถือครองที่ดินมากขึ้น อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการธุรกิจที่กล่าวมานี้ อาจมีการบรรเทาภาษีได้ส่วนหนึ่ง หากทำการจดทะเบียนการประกอบธุรกิจในรูปแบบนิติบุคคล จะสามารถนำมาหักค่าใช้จ่ายได้ส่วนหนึ่ง

๔.๒ การจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์จะก่อให้เกิดปัญหาอื่นตามมาหรือไม่ เมื่อพิจารณาจากสภาพความเป็นจริงเกี่ยวกับข้อมูลการถือครองที่ดินของประเทศไทย ในปี ๒๕๖๑ พบว่าปัจจุบันที่ดินเกือบ ๘๐% ที่มีโฉนดที่ดิน ถูกถือครองโดยกลุ่มคนเพียง ๒๐% ในส่วนที่ดินที่มีโฉนดอีก ๒๐% ถูกถือครองโดยกลุ่มคนมากถึง ๘๐% โดยส่วนมากที่ดินดังกล่าวไม่ได้มีการทำประโยชน์ให้เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจ และเมื่อพิจารณาจากอัตราภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่จัดเก็บจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ในอัตราก้าวหน้าหากไม่มีการทำประโยชน์ โดยให้คิดอัตราภาษีเริ่มต้น ๐.๓% และเพิ่มขึ้น ๐.๓% ทุก ๓ ปี หากยังไม่มีการนำมาใช้ประโยชน์ และมีอัตราภาษีสูงสุดรวมทั้งหมดไม่เกินร้อยละ ๓ ของฐานภาษีแล้ว จะเห็นว่าพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีเจตนารมณ์ที่ต้องการให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมากขึ้น เนื่องจากมีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์เป็นจำนวนมาก แม้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะอยู่ในบังคับที่จะต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ ก็ตาม แต่ภาษีบำรุงท้องที่ดังกล่าวมีอัตราการจัดเก็บภาษีค่อนข้างต่ำ โดยจัดเก็บจากฐานภาษีคิดจากราคาปานกลางที่ดิน (ราคาค่อนข้างต่ำ) ที่ได้มีการกำหนดมาตั้งแต่ปี ๒๕๒๑ - ๒๕๒๔ และมีค่าลดหย่อนเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้มีการกว้านซื้อที่ดินเพื่อครอบครองเชิงกำไรโดยไม่ได้ทำประโยชน์กันเป็นจำนวนมาก จากเหตุที่กล่าวมาทั้งหมดเห็นว่า การจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ ในอัตราก้าวหน้า หากไม่มีการทำประโยชน์ โดยมีอัตราภาษีเริ่มต้น ๐.๓% และเพิ่มขึ้น ๐.๓% ทุก ๓ ปี หากยังไม่มีการนำมาใช้ประโยชน์ และมีอัตราภาษีสูงสุดรวมทั้งหมดแล้วไม่เกินร้อยละ ๓ ของฐานภาษี อาจทำให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย และทำให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมาได้ ตัวอย่างที่เห็นได้ชัดในปัจจุบันคือ กรณีที่ปรากฏข่าวว่ากลุ่มผู้ถือครองที่ดินรายใหญ่ของประเทศ ทำการจดทะเบียนตั้งบริษัทประกอบการเกษตรกรรม เพื่อจะได้เสียภาษีในอัตราระยะที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หลีกเลี่ยงอัตราภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ที่มีอัตราภาษีสูงกว่า ซึ่งกรณีนี้อาจก่อให้เกิดปัญหาตามมาเกี่ยวกับปัญหาปริมาณพืชผลการเกษตรล้นตลาดได้

## ๕. ความเห็นและข้อเสนอแนะประกอบการพิจารณา

### ๕.๑ ความเห็น

การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยใช้ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์ในการคำนวณภาษี และแยกประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอัตราภาษีที่จะต้องเสียในแต่ละประเภทไว้อย่างชัดเจน โดยใช้อัตราภาษีก้าวหน้าแบบมีเพดานนั้น ถือว่าเป็นข้อดีที่จะทำให้รัฐมีเครื่องมือเพื่อใช้ในการแก้ปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม เป็นการกระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพิ่มมากขึ้น ลดการถือครอง และการเก็งกำไรที่ดินของนายทุน และเพิ่มความเป็นอิสระและประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษี รวมถึงรายได้ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย

แต่อย่างไรก็ตามการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม โดยใช้อัตราราคาที่ดินเป็นเกณฑ์ โดยไม่ได้คำนึงถึงประเภทธุรกิจ และเขตพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจ จะทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจต้องรับภาษีเพิ่มขึ้น และมีผลต่อต้นทุนในการประกอบธุรกิจ เนื่องจากตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ คิดภาษีในอัตราก้าวหน้า โดยคิดฐานภาษีจากราคาทรัพย์สินเป็นเกณฑ์ ต่างจากอัตราภาษีบำรุงท้องที่เดิมที่ต้องเสียภาษีจากค่ารายปี จากเหตุดังกล่าว อาจทำให้ผู้ประกอบการรายย่อย (SME) ร้านค้า ร้านอาหาร บัณฑิตน้ำมัน และอื่น ๆ ได้รับผลกระทบที่จะต้องมีการเพิ่มมากขึ้นมากกว่าเดิม โดยเฉพาะในกิจการซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูงและราคาเพิ่มขึ้นตลอด

ในส่วนการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ เนื่องจากอัตราภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จะทำการจัดเก็บจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ในอัตราก้าวหน้าหากไม่มีการทำประโยชน์ โดยคิดอัตราภาษีเริ่มต้น ๐.๓% และเพิ่มขึ้น ๐.๓% ทุก ๓ ปี หากยังไม่มีหรือนำมาใช้ประโยชน์ และมีอัตราภาษีสูงสุดรวมทั้งหมดแล้วไม่เกินร้อยละ ๓ ของฐานภาษี โดยคำนวณจากฐานภาษีราคาทรัพย์สิน เป็นเกณฑ์ มีเจตนารมณ์ที่ต้องการให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมากขึ้น เนื่องจากมีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์เป็นจำนวนมาก (เดิมที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างประเภทนี้ ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ ซึ่งมีอัตราการจัดเก็บภาษีค่อนข้างต่ำ จัดเก็บจากฐานภาษีคิดจากราคาปานกลางที่ดิน และมีค่าลดหย่อนเป็นจำนวนมาก) การจัดเก็บภาษีตามอัตราดังกล่าว อาจทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงกฎหมาย และทำให้เกิดปัญหาอื่นตามมาได้ ตัวอย่างที่เห็นได้ชัด คือ กรณีผู้ถือครองที่ดินรายใหญ่ของประเทศทำการจดทะเบียนตั้งบริษัทประกอบการเกษตรกรรม เพื่อจะได้เสียภาษีในอัตราประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม ซึ่งมีอัตราภาษีที่น้อยกว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์

#### ๕.๒ ข้อเสนอแนะ

คณะกรรมการการควรมีการประชุมโดยการเชิญหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้ได้ข้อมูลเพิ่มเติม ในการจัดทำรายงานข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ เสนอต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ในฐานะผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ในประเด็น ดังนี้

(๑) กำหนดแนวทาง มาตรการในการช่วยเหลือ และบรรเทาภาระภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่จัดเก็บจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม ให้กับบรรดาผู้ประกอบการรายย่อย (SME) ในการประกอบธุรกิจซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่มีราคาที่ดินสูง และราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นตลอด

(๒) กำหนดมาตรการ หลักเกณฑ์ในการป้องกันและแก้ปัญหาการหลีกเลี่ยงภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ ในอัตราก้าวหน้าโดยเฉพาะปัญหาอื่น ๆ ที่จะเกิดตามมาในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและอนุญาตให้นำเสนอบันทึกเสนอความเห็นต่อที่ประชุมคณะกรรมการการ เพื่อพิจารณาต่อไป

(นางสาวนลพรรณ จันทรกุล ตราชู)

วิทยาการชำนาญการพิเศษ

(นางจรรวพรรณ สุขุมาลพงษ์)

ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานคณะกรรมการการ

การพัฒนาเศรษฐกิจ

(นางอารยะหญิง จอมพลาพล)

ผู้อำนวยการสำนักกรรมการการ ๑



# บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักกรรมการ ๑ กลุ่มงานคณะกรรมการการพัฒนาเศรษฐกิจ โทร ๐ ๒๒๔๔ ๒๖๙๖  
ที่ ..... วันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๒


เรื่อง ขอส่งบันทึกเสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการ

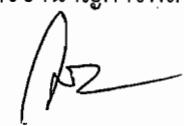
เรียน ผู้อำนวยการสำนักกรรมการ ๑

ตามที่ ข้าพเจ้า นางสาวนลพรรณ จันทกุล ตราชู กลุ่มงานคณะกรรมการการพัฒนาเศรษฐกิจ สำนักกรรมการ ๑ ได้รับมอบหมายให้จัดทำบันทึกเสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการ เพื่อเตรียมความพร้อมสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการ ตามแผนยุทธศาสตร์ เพื่อการพัฒนาสำนักกรรมการ ๑, ๒, ๓ พ.ศ. ๒๕๖๑-๒๕๖๔ นั้น

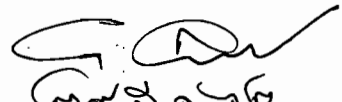
บัดนี้ ข้าพเจ้าได้จัดทำบันทึกเสนอความเห็นเรื่อง “ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง” เรียบร้อยแล้ว จึงขอส่งบันทึกเสนอความเห็นดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

เห็นชอบ  
และเผยแพร่ Intranet  
  
(นางสาวนลพรรณ จันทกุล ตราชู)  
ผู้อำนวยการสำนักกรรมการ ๑  
๒๕.๓.๖๒

นางสาวนลพรรณ จันทกุล ตราชู  
(นางสาวนลพรรณ จันทกุล ตราชู)  
วิทยากรชำนาญการพิเศษ  
  
(นางจรรวรม สุขุมาลพงษ์)  
ผู้บังคับบัญชากลุ่มงาน  
คณะกรรมการการพัฒนาเศรษฐกิจ

๒๕๖๒ ผอ.สำนักกรรมการ ๑

ด้วย มีบันทึกเสนอความเห็นฯ ของ นางสาวนลพรรณ  
ได้ผ่านทางดิจิทัลของระบบฯ.ทำวันที่ ๒๕.๓.๖๒  
รายละเอียดตามแนบ  
ขอเชิญแจ้งไปยังทางดิจิทัล  
  
๒๕.๓.๖๒

แบบประเมินมาตรฐานสำหรับใช้ในการพิจารณابันทึกลงความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณา  
ของคณะกรรมการธิการ สำนักกรรมการ ๑

ชื่อเรื่อง “ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”

ลำดับที่	ประเด็นการประเมิน	ผ่าน	แก้ไข	ไม่ผ่าน
เกณฑ์การพิจารณาด้านเนื้อหา และความถูกต้อง				
๑.	ความเป็นมา	/		
๒.	ประเด็นพิจารณา	/		
๓.	ข้อมูลประกอบการพิจารณา	/		
๔.	วิเคราะห์ประเด็นการพิจารณา	/		
๕.	ความเห็นและข้อเสนอแนะประกอบการพิจารณา	/		
เกณฑ์การพิจารณาด้านภาษา และรูปแบบการเขียน				
๑.	การจัดลำดับหัวข้อและเนื้อหา	/		
๒.	การใช้ภาษาและการเรียบเรียง	/		
๓.	ความถูกต้องในการจัดพิมพ์ ตัวสะกด และวรรคตอน	/		
เกณฑ์การพิจารณาด้านการอ้างอิงที่มาของข้อมูล				
๑.	เอกสารแนบที่เกี่ยวข้อง	/		

(ลงชื่อ)..... นลพรรณ จันทร์กุล Mrs. ผู้จัดทำ  
(นางสาวนลพรรณ จันทร์กุล ตรีชู)  
วิทยากรชำนาญการพิเศษ  
วันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๒

(ลงชื่อ)..... ผู้ตรวจสอบ  
(นางจรรุวรรณ สุขุมลพพงษ์)  
ผู้บังคับบัญชาในกลุ่มงานคณะกรรมการการพัฒนาเศรษฐกิจ  
วันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๒

(ลงชื่อ)..... ผู้ตรวจสอบ  
(นายอรุณ สายผ่องแผ้ว)  
ประธานคณะทำงานกลั่นกรองเอกสารวิชาการฯ  
วันที่ ๒๖ มี.ค. ๖๒

(ลงชื่อ)..... ผู้รับรอง  
(นางอารยะหญิง จอมพลาพล)  
ผู้อำนวยการสำนักกรรมการ ๑  
วันที่ ๒๖ มี.ค. ๖๒

**เอกสารที่แนบ หมายเลข ๑**



**พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒**

มาตรา ๓๗ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้จัดเก็บภาษีตามอัตรา ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดหนึ่งห้าของฐานภาษี

(๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี

(๓) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี

(๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี

มาตรา ๔๓ ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเป็นเวลาสามปีติดต่อกัน ให้เรียกเก็บภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่สี่ เพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่จัดเก็บตามมาตรา ๓๗ (๔) ในอัตราร้อยละศูนย์จุดสาม และหากยังทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอีกเป็นเวลาติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตราภาษีอีกร้อยละศูนย์จุดสามในทุกสามปี แต่อัตรารวมที่เสียรวมทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินร้อยละสาม

มาตรา ๓๘ ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด

มาตรา ๔๔ ในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินเจ็ดสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินเจ็ดสิบล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งร้อยล้านบาท ให้ใช้อัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกินหนึ่งร้อยล้านบาท แต่ไม่เกินห้าร้อยล้านบาท ให้ใช้อัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าร้อยล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งพันล้านบาท ให้ใช้อัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์เจ็ด

(จ) มูลค่าของฐานภาษีเกินหนึ่งพันล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง

(๒) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินยี่สิบล้านบาท ให้ใช้อัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินยี่สิบล้านบาท แต่ไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าสิบล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง

(๓) สิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินสี่สิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินสี่สิบล้านบาท แต่ไม่เกินหกสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกินหกสิบล้านบาท แต่ไม่เกินเก้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกินเก้าสิบล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง

(๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยกรณีอื่นนอกจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยตาม (๒) และ (๓)

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สอง

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าสิบล้านบาท แต่ไม่เกินเจ็ดสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกินเจ็ดสิบล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งร้อยล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้า

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกินหนึ่งร้อยล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหนึ่ง

(๕) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสาม

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าสิบล้านบาท แต่ไม่เกินสองร้อยล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสี่

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกินสองร้อยล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งพันล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดห้า

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกินหนึ่งพันล้านบาท แต่ไม่เกินห้าพันล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหก

(จ) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าพันล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดเจ็ด

(๖) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสาม

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าสิบล้านบาท แต่ไม่เกินสองร้อยล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดสี่

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกินสองร้อยล้านบาท แต่ไม่เกินหนึ่งพันล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดห้า

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกินหนึ่งพันล้านบาท แต่ไม่เกินห้าพันล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดหก

(จ) มูลค่าของฐานภาษีเกินห้าพันล้านบาทขึ้นไป ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละศูนย์จุดเจ็ด

เอกสารที่แนบ หมายเลข ๒

สรุปอัตราการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ และภาษีที่ดินและโรงเรือนตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและโรงเรือน พุทธศักราช ๒๕๖๕

ภาษีบำรุงท้องที่ จัดเก็บจาก

๑. ที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อปลูกบ้านอยู่อาศัย ทำการเกษตร
๒. ที่ดินว่างเปล่า

ฐานภาษี จะใช้ราคาปานกลางที่ดินตามกำหนดเป็นราคาประเมิน

- ต่ำสุดไร่ละ ๑,๖๐๐ บาท อัตราภาษีไร่ละ ๘ บาท
- สูงสุดไร่ละ ๙,๐๐๐,๐๐๐ บาท อัตราภาษีไร่ละ ๒๒,๔๙๕ บาท
- กรณีที่ดินที่ใช้ประกอบกิจกรรมประเภทไม้ล้มลุก
  - ๑) ไม่ใช่เจ้าของที่ดินเสียภาษีครึ่งหนึ่งของอัตราภาษี
  - ๒) เจ้าของที่ดินทำเอง เสียภาษีสูงสุดไม่เกินไร่ละ ๕ บาท
- กรณีที่ดินทิ้งร้างว่างเปล่า เสียภาษีเพิ่มขึ้น ๑ เท่าของอัตราภาษี

ภาษีที่ดินและโรงเรือน จัดเก็บจาก

- เจ้าของโรงเรือน อาคาร หรือ สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งให้เช่า หรือที่ดินเพื่อเช่า หรือประกอบกิจการที่สร้างรายได้ให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้

อัตราภาษี คือ ๑๒.๕ % ต่อปีของค่ารายปี

\* ค่ารายปี คือ จำนวนเงินที่ทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ใน ๑ ปี ในกรณีให้เช่า ให้ถือว่าค่าเช่าคือค่ารายปี หรือถ้าไม่สามารถประเมินเป็นจำนวนเงินได้ อาจเทียบเคียงกับทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียง

- ค่าภาษี = ค่ารายปี x ๑๒.๕ %

เอกสารที่แนบ หมายเลข ๓



สาระสำคัญ...

# ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง\*

หมายเหตุ : ผ่านความเห็นชอบจากสภานิติบัญญัติแห่งชาติวาระ 3 เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2561



# แก้ปัญหา ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## สภาพปัญหา

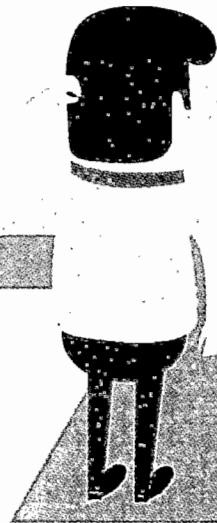
- ราคาปานกลางไม่มีการปรับมาเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีติดถอย
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก

ภาษี  
บำรุงท้องที่

ภาษีโรงเรือน  
และที่ดิน

## สภาพปัญหา

- ฐานภาษีซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้
- อัตราภาษีสูง
- มีการใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง

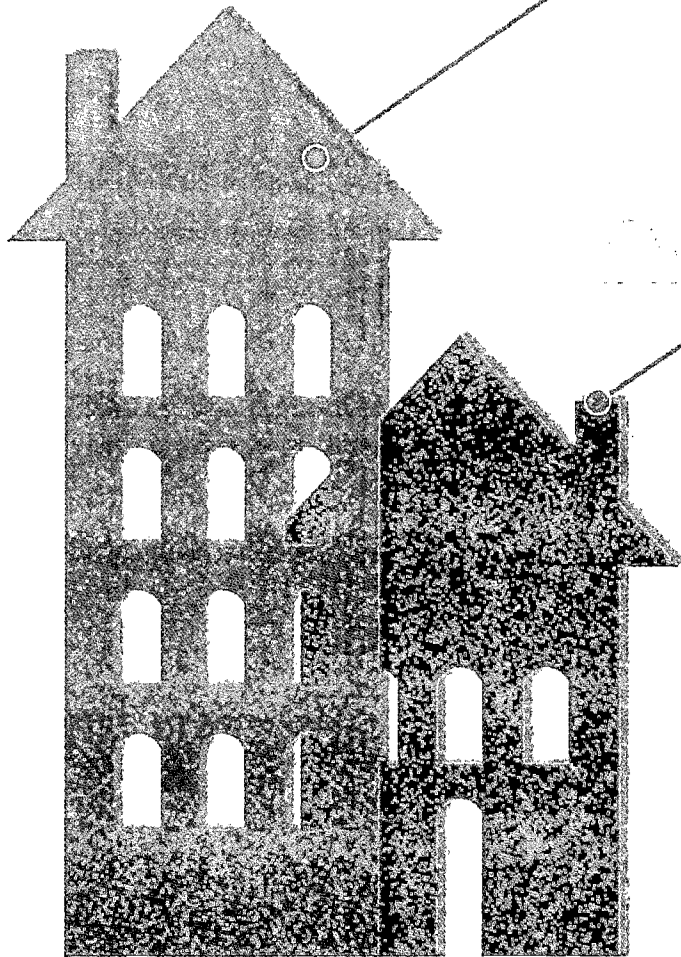


# ภาษีที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้าง



## วัตถุประสงค์

- ▣ เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน ให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับนานาชาติและแก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- ▣ กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- ▣ เพิ่มความเป็นอิสระและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีให้ อปท.
- ▣ สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท.
- ▣ ช่วยให้ท้องถิ่น มีงบประมาณพอเพียงในการพัฒนาพื้นที่ให้เกิดความเจริญในระยะยาว



## ฐานภาษี

มูลค่าของที่ดิน  
และสิ่งปลูกสร้าง



## ผู้เสียภาษี

- ▣ เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- ▣ เจ้าของห้องชุด
- ▣ ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ (ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง)



## ผู้จัดเก็บภาษี

- ▣ เทศบาล
- ▣ อบต.
- ▣ กรุงเทพฯ
- ▣ เมืองพัทยา



# อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



เกษตรกรรม (อัตราต่ำสุด)	บ้านพักอาศัย (อัตราต่ำ)		อื่นๆ (พาณิชย์กรรม)
<b>อัตราเพดาน 0.15%</b>	<b>อัตราเพดาน 0.3%</b>		<b>อัตราเพดาน 1.2%</b>
<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>	<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>	<b>บ้านหลังหลัก</b>	<b>อัตราที่จัดเก็บ</b>
มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)	<u>เป็นเจ้าของบ้านและ</u> <u>ที่ดินมีชื่อในทะเบียนบ้าน</u>	มูลค่า (ลบ.) อัตรา (%)
0 - 75 0.01	0 - 50 0.02	<u>ได้รับยกเว้น 50</u>	0 - 50 0.3
75 - 100 0.03	50 - 75 0.03	<u>ล้านบาท</u>	50 - 200 0.4
100 - 500 0.05	75 - 100 0.05	<u>เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน</u> <u>(อย่างเดียว) และ</u>	200 - 1,000 0.5
500 - 1,000 0.07	100 ขึ้นไป 0.1	<u>มีชื่อในทะเบียนบ้าน</u>	1,000 - 5,000 0.6
1,000 ขึ้นไป 0.1		<u>ได้รับยกเว้น 10</u>	5,000 ขึ้นไป 0.7
<b>บุคคลธรรมดา</b>	<b>ภาระภาษี</b>	<u>ล้านบาท</u>	<b>ภาระภาษี</b>
ได้รับยกเว้น อปท. ละ	บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)		มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)
ไม่เกิน 50 ลบ.	มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)		50 150,000
<b>ภาระภาษี</b>	ไม่เกิน 50 0		100 350,000
บุคคลธรรมดา	100 20,000		500 2,250,000
มูลค่า (ลบ.) ค่าภาษี (บ.)			<b>ที่รกร้างว่างเปล่า</b>
50 0.0			<u>อัตราเพดานและจัดเก็บเหมือน</u>
100 10,000			<u>ประเภทอื่น ๆ</u>
200 60,000			<u>และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี</u>
			<u>แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%</u>