

การวิเคราะห์ภาพทรัพย์สิน: กรณีศึกษาภาษีอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

นางสาววรมงคล ยะทะทัตต์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์

คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2555

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR) are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

PROPERTY TAX ANALYSIS: THE CASE OF REAL ESTATE
AND PROPERTY TAX

Miss Woramongkon Yasadatt

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Economics Program in Economics

Faculty of Economics

Chulalongkorn University

Academic Year 2012

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การวิเคราะห์ภาษาศัพท์พยางค์: กรณีศึกษาภาษา

อสังหริมาตรพยางค์ในประเทศไทย

โดย

นางสาวรอมงคล ยศะทัตต์

สาขาวิชา

เศรษฐศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชัยรัตน์ เอี่ยมกุลวัฒน์

คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

.....คณบดีคณะเศรษฐศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชโยดม สรรพศรี)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. นवलน้อย ตรีรัตน์)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชัยรัตน์ เอี่ยมกุลวัฒน์)

.....กรรมการ
(อาจารย์ ดร.สรวีย์ บุญยमानนท์)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ไพศาล เล็กอุทัย)

วรมงคล ยศะทัตต์: การวิเคราะห์ภาษีทรัพย์สิน: กรณีศึกษาภาษีอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย. (PROPERTY TAX ANALYSIS: THE CASE OF REAL ESTATE AND PROPERTY TAX) อ. ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก: ผศ.ดร.ชัยรัตน์ เอี่ยมกุลวัฒน์, 199 หน้า.

จากข้อบกพร่องต่างๆของการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินในปัจจุบันของประเทศไทย เป็นผลให้มีแนวคิดที่จะพัฒนาระบบภาษีทรัพย์สินโดยมีการจัดทำร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทและใช้ราคาทุนทรัพย์เป็นฐานภาษี วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงจะทำการศึกษาเน้นหลักไปที่การศึกษาภาษีทรัพย์สินทั้งสองประเภท โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 3 ส่วน ส่วนแรกทำการศึกษาระบบภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันโดยใช้วิธีการวิเคราะห์อัตราภาษีเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดในการศึกษาโครงสร้างภาษีตามชั้นรายได้ ส่วนที่สองจะทำการศึกษาระบบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยจะใช้วิธีการวิเคราะห์อัตราภาษีเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดและการคำนวณหา Concentration index เพื่อวิเคราะห์ความก้าวหน้าทางภาษี ส่วนที่สาม เป็นการวิเคราะห์มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองซึ่งจะทำการประเมินหามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนใช้ทำการเกษตร การพาณิชย์ และเป็นที่อยู่อาศัย และท้ายที่สุดทำการศึกษาปัจจัยในการกำหนดการชำระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันของประเทศไทย โดยการศึกษาทั้งหมดนี้จะใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาตินั้น เลือกใช้ข้อมูลในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547 เป็นหลักในการศึกษา

จากการศึกษาพบว่า ภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันก่อให้เกิดภาระภาษีที่เพิ่มมากขึ้นแก่ครัวเรือนตลอดช่วงเวลาจากปี พ.ศ. 2529-2547 โดยอัตราภาษีเฉลี่ยต่อรายได้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 0.2 และพบว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความก้าวหน้าเช่นเดียวกับภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน และการจัดเก็บภาษีจากที่อยู่อาศัยมีส่วนสำคัญในการเพิ่มภาระภาษีทรัพย์สินเมื่อเปรียบเทียบกับภาษีทรัพย์สินปัจจุบัน โดยภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของครัวเรือนเมื่อเปรียบเทียบกับรายสัดส่วนที่อยู่ระหว่างร้อยละ 0.1056 ถึงร้อยละ 0.5280 (โครงสร้างภาษีที่ 1-3) และท้ายที่สุดพบว่า รายได้ทางการเกษตรและรายได้จากทรัพย์สินของครัวเรือนเป็นผลทำให้ความน่าจะเป็นในการชำระภาษีทรัพย์สินของครัวเรือนเพิ่มขึ้น

สาขาวิชา.....เศรษฐศาสตร์.....ลายมือชื่อนิสิต.....
ปีการศึกษา.....2555.....ลายมือชื่ออ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

##5385173629: MAJOR ECONOMICS

KEYWORDS: TAX/ PROPERTY TAX / LAND AND BUILDING TAX / REAL ESTATE

WORAMONGKON YASADATT: PROPERTY TAX ANALYSIS: THE CASE OF REAL ESTATE AND PROPERTY TAX. ADVISOR: ASST. PROF. CHAIRAT AEMKULWAT, Ph.D., 199 pp.

Due to many shortcomings of present Land Development Tax and Housing and Land Tax in Thailand, the parliament has drafted Land and Building Tax Bill. The objective of the Bill is to collect property tax based on the assessed value of both land and its improvement in the Kingdom with few exceptions so as to improve current property tax system. This thesis aims to study and compare property tax systems by dividing into 3 parts. First, the present property tax incidence in Thailand is studied by analyzing average tax rates of income classes. Second, the new Land and Building Tax incidence is studied by analyzing the tax progressivity and concentration index. Third, the Multinomial Logistic regression is used to analyze the determinants of the present property tax in Thailand. Data used are from Thailand Household Socio-Economic Survey in 1986, 1994 and 2004.

The burden of property tax has increased over 1986-2004, and the average tax rate was at most 0.2 percent. Both present property tax system and the property tax draft Bill also show tax progressivity. However, collecting property tax on houses has an important role of increasing tax burden in the new tax Bill. The effective Land and Building tax rate, however, was about 0.1056 to 0.5280 percent. Finally, entrepreneurial income and farming income increase the probability of paying the present property taxes in Thailand.

Field of Study:Economics.....Student's Signature.....

Academic Year:2012.....Advisor's Signature.....

กิตติกรรมประกาศ

งานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้จากความอนุเคราะห์ของบุคคลท่านต่างๆ โดยเฉพาะผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ชัยรัตน์ เอี่ยมกุลวัฒน์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ที่คอยเอาใจใส่ แนะนำวิธีการและความรู้ต่างๆในการทำงานจนงานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

นอกจากนั้นกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร. นวลน้อย ตรีรัตน์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และดร.สวรัย บุญยमानนท์ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ที่กรุณาสละเวลาและยังให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

กราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ไพศาล เล็กอุทัย กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ภายนอกมหาวิทยาลัยที่คอยเสียสละเวลาและแนะนำข้อชี้แนะต่างๆเพื่อทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ในคณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โดยเฉพาะพี่กษิรา วรวิวัฒนะปริญญา และเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานรัฐบาลต่างๆที่อำนวยความสะดวก ทั้งยังให้คำแนะนำและให้ข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

นอกจากนั้นขอขอบคุณ คุณแม่และครอบครัวของข้าพเจ้าที่คอยเป็นกำลังใจที่สำคัญ รวมถึงเพื่อนๆและรุ่นพี่ของข้าพเจ้าทุกท่านที่มีส่วนช่วยทางตรง รวมถึงการให้กำลังใจให้ข้าพเจ้าทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ ท้ายที่สุดนี้ประโยชน์และคุณงานความนี้อันจะเกิดขึ้นจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ข้าพเจ้าขอมอบให้แก่ผู้มีพระคุณทุกท่าน หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีข้อบกพร่องประการใดข้าพเจ้าขอรับข้อบกพร่องนั้นไว้แต่เพียงผู้เดียว

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ

บทที่

1	บทนำ.....	1
	1.1 ที่มาและความสำคัญ.....	1
	1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	8
	1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
	1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	9
	1.5 กรอบและแนวคิดในการศึกษา.....	9
	1.6 นิยามศัพท์.....	11
2	เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
	2.1 แนวคิดและทฤษฎี.....	13
	2.1.1 เหตุผลและความจำเป็นในการจัดเก็บภาษีอากร.....	13
	2.1.2 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นธรรมของภาษีอากร.....	14
	2.1.3 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการผลักภาระภาษี (Tax shifting).....	15
	2.1.4 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการผลักภาระภาษี (Tax incidence) ที่เก็บจากที่ดิน.....	17
	2.1.5 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างฐานภาษี.....	20
	2.1.6 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับประเภทของภาษีทรัพย์สิน.....	21
	2.1.7 แนวคิดและรายละเอียดเกี่ยวกับรายได้ขององค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นของประเทศไทย.....	23
	2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	27
	2.2.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับภาระภาษีทรัพย์สิน.....	27
	2.2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาปัญหาและข้อเสนอแนะ ในการปรับปรุงภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย.....	32

บทที่	หน้า
2.2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาภาวะภาวะที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	35
2.2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยในการกำหนดการชำระภาษีทรัพย์สิน.....	38
3 ภาษีทรัพย์สินและการวิเคราะห์ข้อมูลรายรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.....	40
3.1 การสรุปรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และรายละเอียดภาษีทรัพย์สิน.....	40
3.2 การวิเคราะห์ข้อมูลรายรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น.....	42
4 ระเบียบวิธีวิจัย.....	47
4.1 ตัวแปรที่ใช้ทำการศึกษา.....	47
4.1.1 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาภาวะภาวะที่ทรัพย์สิน.....	47
4.1.2 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นของการชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน.....	49
4.2 วิธีการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูล.....	52
4.2.1 การวิเคราะห์ภาวะภาวะที่ทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน).....	53
4.2.2 การวิเคราะห์ความถดถอยโลจิสติกส์ (Logistic Regression Analysis).....	56
4.2.3 การศึกษาปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นการชำระภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย.....	58
4.2.4 การวิเคราะห์ภาวะภาวะที่ทรัพย์สิน (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง).....	59
4.2.5 การวิเคราะห์หอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองจำแนกตามชั้นรายได้และภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัย.....	66
4.2.6 การวิเคราะห์ความไม่เท่าเทียมกันรายได้ของประจำทั้งหมดของครัวเรือน.....	69
5 ผลการศึกษา.....	70
5.1 การวิเคราะห์ข้อมูลรายได้และข้อมูลภาษีทรัพย์สิน.....	70
5.2 ผลการศึกษาภาวะภาวะที่ทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน).....	74
5.2.1 ผลการศึกษาภาวะภาวะที่ทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) จำแนกตามชั้นรายได้.....	74
5.2.2 ผลการศึกษาภาวะภาวะที่ทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) จำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัย.....	82
5.3 การศึกษาภาวะภาวะ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	89
5.3.1 สาเหตุของที่มาในการเปลี่ยนแปลงระบบภาษีทรัพย์สิน.....	89

บทที่	หน้า
5.3.2 ผลการศึกษาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	92
5.4 การวิเคราะห์หือสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครอง	114
5.4.1 การวิเคราะห์หือสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองจำแนก ตามชั้นรายได้.....	114
5.4.2 การวิเคราะห์หือสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองจำแนก ตามภูมิภาค.....	120
5.5 การวิเคราะห์ปัจจัยในการกำหนดการชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน	121
6 สรุปและเสนอแนะ	128
6.1 สรุปผลการศึกษา	128
6.2 ข้อเสนอแนะ	132
รายการอ้างอิง.....	134
บรรณานุกรม	137
ภาคผนวก	139
ภาคผนวก ก	140
ภาคผนวก ข	142
ภาคผนวก ค	152
ภาคผนวก ง	155
ภาคผนวก จ	181
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	199

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 ตารางอัตราภาษีบำรุงท้องที่และอัตราภาษีเฉลี่ย	28
2.2 ตารางโครงสร้างอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกต้องโดย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง	31
3.1 ตารางรายรับองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547	46
4.1 ตารางสรุปรายละเอียดที่มาของข้อมูลในการศึกษาภาระภาษีทรัพย์สิน	49
4.2 ตารางสรุปรายละเอียดที่มาของข้อมูลในการศึกษาปัจจัยในการกำหนดการชำระ ภาษีทรัพย์สิน (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่)	51
4.3 ตารางสรุปสมมติฐานการวิเคราะห์ปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นของ การชำระภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน	52
5.1 ตารางภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อครัวเรือน ภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อครัวเรือน และรายได้ที่เป็นตัวเงินเฉลี่ยต่อครัวเรือนใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547	71
5.2 ตารางภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อครัวเรือน และรายได้ที่เป็นตัวเงิน เฉลี่ยต่อครัวเรือนในปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี	73
5.3 ตารางอัตราภาษีทรัพย์สิน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยจำแนกตามชั้นรายได้ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547	75
5.4 ตารางอัตราภาษีทรัพย์สิน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยจำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547	83
5.5 ตารางสรุปรายละเอียดภาษีทรัพย์สิน	91
5.6 ตารางอัตราภาษีทรัพย์สินปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดใน รูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี	94
5.7 ตารางมูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการประเมินในรูปของมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี	97
5.8 ตารางภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บจากที่อยู่อาศัย ในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 จำแนกตามชั้นรายได้ เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี	99
5.9 ตารางภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บจากที่อยู่อาศัยในรูปมูลค่า ปี พ.ศ. 2554 จำแนกตามชั้นรายได้ 3 ชั้นเมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี	101

ตารางที่	หน้า
5.10 ตารางภาวะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บจากที่อยู่อาศัย ในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 จำแนกตามชั้นรายได้ เมื่อมีการลดหย่อนภาษี.....	105
5.11 ตารางค่า Concentration Index ของภาษีทรัพย์สินเมื่อวิเคราะห์ในรูปมูลค่า ปี พ.ศ. 2554.....	108
5.12 ตารางอัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด ในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี.....	111
5.13 ตารางอัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด ในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อมีการลดหย่อนภาษี.....	113
5.14 ตารางสัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองจำแนกตามชั้นรายได้ ปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547.....	115
5.15 ตารางสัดส่วนรายได้ต่อรายได้ประชาชาติของครัวเรือนจำแนกเป็น 3 กลุ่ม ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547.....	119
5.16 ตารางสัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองจำแนกตามภูมิภาค ปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547.....	120
5.17 ตารางผลการศึกษา (Marginal Effect) ปัจจัยในการกำหนด การชำระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน).....	124

สารบัญญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 ภาพรายได้จากภาษีทรัพย์สิน และสัดส่วนของภาษีทรัพย์สินต่อรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในปี พ.ศ. 2537 ถึง พ.ศ. 2547	2
1.2 ภาพสัดส่วนของภาษีที่รัฐบาลท้องถิ่นจัดเก็บเอง สัดส่วนของภาษีที่รัฐบาลจัดเก็บเพิ่มเติม และสัดส่วนของเงินอุดหนุนของรัฐบาลต่อรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในปี พ.ศ. 2537 ถึง พ.ศ. 2552	3
1.3 ภาพรายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ และสัดส่วนของภาษีทรัพย์สินต่อรายได้ที่รัฐบาลท้องถิ่นจัดเก็บได้ปี พ.ศ. 2537 ถึง พ.ศ. 2551	4
1.4 ภาพรายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ และสัดส่วนของภาษีทรัพย์สินต่อรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นปี พ.ศ. 2537 ถึง พ.ศ. 2551	5
1.5 ภาพรายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ และสัดส่วนของภาษีทรัพย์สินต่อรายรับทั้งหมดของรัฐบาลปี พ.ศ. 2537 ถึง พ.ศ. 2551	6
1.6 กรอบแนวคิดในการศึกษาภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน	10
1.7 กรอบแนวคิดในการศึกษาภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน	11
2.1 ภาพการวิเคราะห์ภาระภาษีด้วยวิธีดุลยภาพบางส่วน (Partial Equilibrium Approach)	17
2.2 ภาพการวิเคราะห์ภาระภาษีด้วยวิธีดุลยภาพบางส่วน (Partial Equilibrium Approach) ภายใต้ข้อสมมติว่าอุปทานของที่ดินไม่มีความยืดหยุ่นต่อราคาที่ดิน	18
2.3 ภาพการวิเคราะห์ภาระภาษีด้วยวิธีดุลยภาพบางส่วน (Partial Equilibrium Approach) ในกรณีที่ความยืดหยุ่นอุปทานของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีค่ามากกว่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	19
2.4 ภาพการวิเคราะห์ภาระภาษีด้วยวิธีดุลยภาพบางส่วน (Partial Equilibrium Approach) ในกรณีที่ความยืดหยุ่นอุปทานของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีค่าน้อยกว่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	20
2.5 ภาพความสัมพันธ์ของฐานภาษีในการจัดเก็บภาษีอากร	21
2.6 ภาพทรัพย์สินโดยทั่วไป	22
4.1 ภาพ Concentration curve	65
5.1 ภาพอัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนจำแนกตามชั้นรายได้ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547	78
5.2 ภาพอัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนจำแนกตามชั้นรายได้ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547	79

ภาพที่	หน้า
5.3 ภาพอัตรากาสิโนโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือน ตามข้อสมมติฐานที่ว่าครัวเรือนไม่สามารถผลักรากะกาสิโนโรงเรือนและที่ดินได้ โดยจำแนกชั้นรายได้ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547	80
5.4 ภาพอัตรากาสิโนโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือน ตามข้อสมมติฐานที่ว่าครัวเรือนสามารถผลักรากะกาสิโนโรงเรือนและที่ดินร้อยละ 50 ไปยังผู้ประกอบการได้ โดยจำแนกชั้นรายได้ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547	82
5.5 ภาพอัตรากาสิโนบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนจำแนกตามภูมิภาค ที่ครัวเรือนอยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547	85
5.6 ภาพอัตรากาสิโนโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือน ตามข้อสมมติฐานที่ว่าครัวเรือนไม่สามารถผลักรากะกาสิโนโรงเรือนและที่ดินได้ โดยจำแนกภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547	87
5.7 ภาพอัตรากาสิโนโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือน ตามข้อสมมติฐานที่ว่าครัวเรือนสามารถผลักรากะกาสิโนโรงเรือนและที่ดินได้ โดยจำแนกภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547	88
5.8 ภาพอัตรากาสิโนทรัพย์สินในปัจจุบัน (กาสิโนบำรุงท้องที่ และกาสิโนโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตรากาสิโนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด ในปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนกาสิโน	98
5.9 ภาพอัตรากาสิโนบำรุงท้องที่เฉลี่ย, อัตรากาสิโนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่จัดเก็บจากที่ดินทางการเกษตรเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดในปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนกาสิโน	98
5.10 ภาพอัตรากาสิโนทรัพย์สินในปัจจุบัน (กาสิโนบำรุงท้องที่ และกาสิโนโรงเรือนและที่ดิน), อัตรากาสิโนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือน ในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนกาสิโน	102
5.11 ภาพอัตรากาสิโนทรัพย์สินในปัจจุบัน (กาสิโนบำรุงท้องที่ และกาสิโนโรงเรือนและที่ดิน), อัตรากาสิโนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ประจำทั้งหมดในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อมีการลดหย่อนกาสิโน	104
5.12 ภาพอัตรากาสิโนทรัพย์สินในปัจจุบัน (กาสิโนบำรุงท้องที่ และกาสิโนโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตรากาสิโนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด ของครัวเรือนในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อมีการลดหย่อนกาสิโน	106

ภาพที่	หน้า
5.13 ภาพอัตรากาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (กาษีบำรุงท้องที่ และกาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตรากาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด ในปี พ.ศ. 2554.....	112
5.14 ภาพสัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองจำแนกตามกลุ่มครัวเรือน ปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547.....	117

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

การกระจายรายได้เพื่อก่อให้เกิดความเท่าเทียมกันเป็นเป้าหมายหลักที่รัฐบาลทุกประเทศกำหนดไว้เนื่องจากมีข้อถกเถียงที่ว่าความไม่เท่าเทียมกันทางรายได้จะทำให้เกิดช่องว่างระหว่างกลุ่มบุคคลในระบบเศรษฐกิจซึ่งอาจนำมาสู่ปัญหาทางสังคมและความลำบากในการกำหนดนโยบายในการพัฒนาประเทศได้ มาตรการทางภาษีจึงเป็นมาตรการทางการคลัง มาตรการหนึ่งที่รัฐบาลมักนำมาใช้ในการสร้างการกระจายรายได้ที่เป็นธรรมในระบบเศรษฐกิจ ภาษีอากร คือ สิ่งที่รัฐบาลบังคับเก็บจากราษฎร เพื่อใช้เป็นประโยชน์ส่วนรวมซึ่งเป็นการเคลื่อนย้ายทรัพยากรจากเอกชนไปสู่รัฐบาล โดยวัตถุประสงค์ เพื่อการจัดสรรทรัพยากรให้มีประสิทธิภาพ เพื่อการกระจายรายได้และทรัพย์สินอย่างเป็นธรรม และเพื่อการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ ในการวางระบบการจัดเก็บภาษีที่ดินนั้นรัฐบาลจำเป็นต้องพิจารณาการจัดเก็บภาษีจากฐานภาษีทุกประเภทซึ่งได้แก่ ฐานรายได้ ฐานการบริโภค และฐานทรัพย์สิน เนื่องจากทำให้รัฐบาลมีรายได้สูงกว่าการเก็บภาษีจากฐานใดฐานหนึ่งเพียงอย่างเดียว และนอกจากนั้นยังจะทำให้การสร้างความเป็นธรรมในการกระจายภาระภาษีเป็นไปได้โดยสะดวกกว่า โดยรัฐบาลต้องกระจายภาระภาษีให้แก่ผู้ครอบครองฐานแต่ละประเภทอย่างยุติธรรม ให้การจัดเก็บภาษีมีผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประชาชนน้อยที่สุด

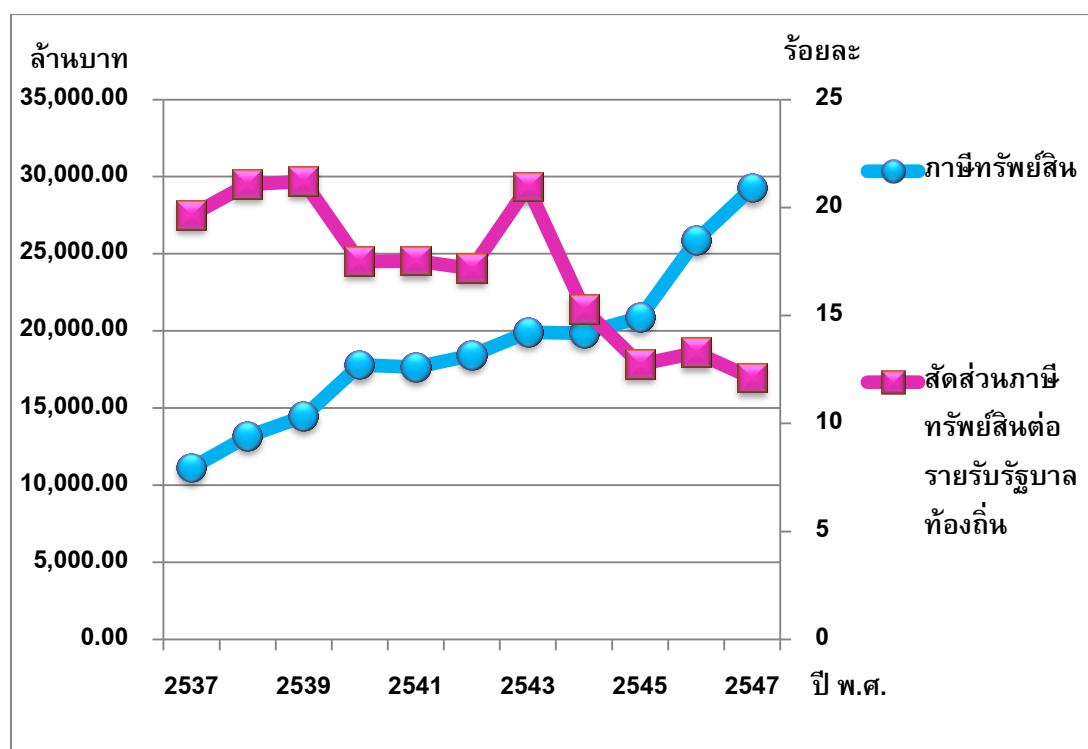
ภาษีที่เก็บจากฐานทรัพย์สิน¹ เป็นภาษีหนึ่งที่รัฐบาลในหลายๆประเทศมีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน โดยทั่วไปภาษีทรัพย์สินจะจัดเก็บอยู่ในรูปของภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน ภาษีมรดก ภาษีรถยนต์ เป็นต้น ฐานทรัพย์สินเป็นฐานภาษีที่จัดเก็บตามความสามารถในการเสียภาษี (Ability to pay) เนื่องจากผู้ที่มีฐานะร่ำรวยมักจะมีทรัพย์สินมากกว่าคนที่มีฐานะยากจน และผู้ที่มีทรัพย์สินสามารถใช้ทรัพย์สินนั้นเป็นเครื่องมือในการหารายได้ หรือสร้างอำนาจทางเศรษฐกิจได้อีกด้วย ทรัพย์สินจึงเป็นสิ่งที่แสดงถึงฐานะและความมั่งคั่งของประชาชน ในทางทฤษฎีจึงกล่าวได้ว่าการเก็บภาษีทรัพย์สินนอกจากจะก่อให้เกิดรายได้แก่รัฐบาลแล้วยังจะเป็นการส่งเสริมให้เกิดความเป็นธรรมทางรายได้ในสังคมอีกด้วย

ในส่วนของประเทศไทยนั้นหากจะกล่าวถึงภาษีทรัพย์สินที่ทำการจัดเก็บอยู่นั้นโดยส่วนใหญ่ได้แก่ 3 ภาษีอากร ซึ่งคือ ภาษีบำรุงท้องที่พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ภาษีโรงเรือนและที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ภาษีรถยนต์ และ

¹ ทรัพย์สิน คือ แหล่งแสดงส่วนของรายได้ที่สะสมจากแหล่งต่างๆ ณ เวลาหนึ่งๆซึ่งอยู่ในรูปของอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

หนึ่งค่าธรรมเนียม ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน โดยภาษีทั้งสามประเภทและค่าธรรมเนียมดังกล่าวถือเป็นรายได้ของหน่วยงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น² ซึ่งเป็นไปตามหลักผลประโยชน์ (Benefit principle) เนื่องจากผู้ครอบครองที่ดินใช้บริการระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นๆ ผู้ครอบครองทรัพย์สินจึงควรชำระภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำรายได้ไปผลิตสินค้าและบริการสาธารณะต่อไป ซึ่งเป็นหลักที่นิยมใช้ในการจัดเก็บภาษีระดับท้องถิ่น เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยงานภาครัฐที่มีความใกล้ชิดกับประชาชนในพื้นที่มากกว่ารัฐบาล

ภาพที่ 1.1 รายได้จากภาษีทรัพย์สิน และสัดส่วนของภาษีทรัพย์สินต่อรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในปี พ.ศ. 2537 ถึง พ.ศ. 2547



ที่มา: กระทรวงการคลัง (2554: ออนไลน์), สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (2554: ออนไลน์)

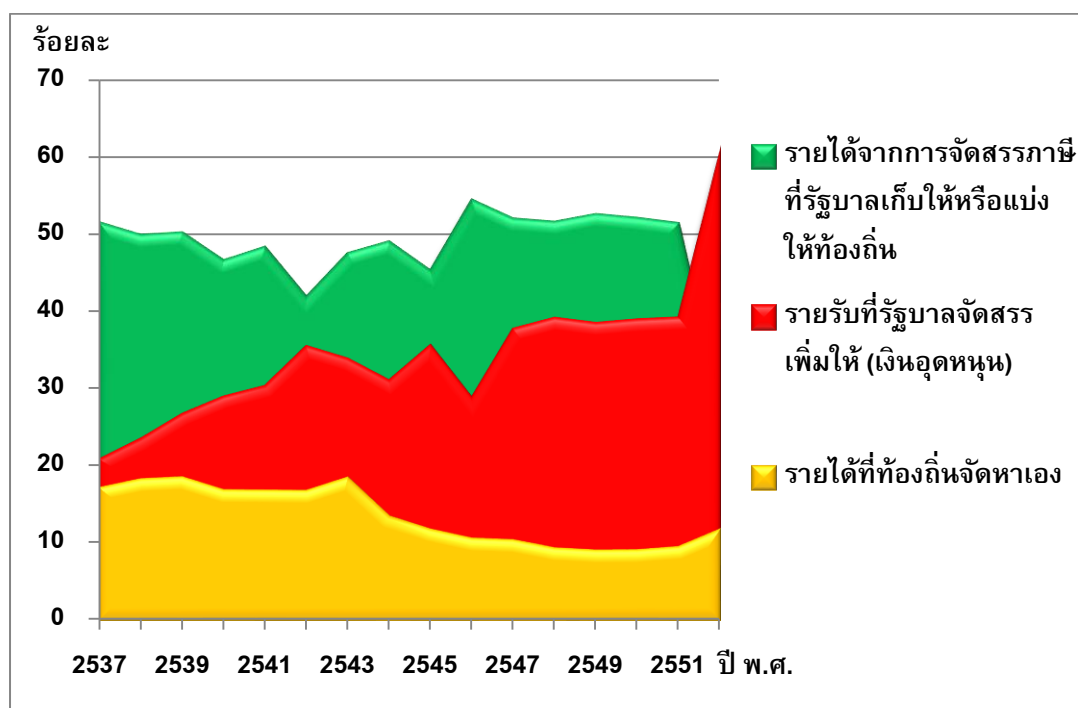
หมายเหตุ: 1. ภาษีทรัพย์สินในที่นี้ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีรถยนต์

2. ทำการวิเคราะห์ภาษีทรัพย์สินในภาพที่ 1.1 นี้ได้ถึงเพียงปี พ.ศ. 2547 เนื่องจากข้อมูลภาษีรถยนต์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขาดหายไปในปี พ.ศ. 2548 ถึงปี พ.ศ. 2549

² องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในแต่ละจังหวัดได้แก่ เทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ซึ่งเป็นองค์กรระดับพื้นที่ในเขตเมืองและเขตชนบทโดยมีองค์การบริหารส่วนจังหวัด (อบจ.) เป็นองค์กรระดับบนที่มีพื้นที่รับผิดชอบครอบคลุมทั้งจังหวัดแต่ดำเนินการจัดบริการสาธารณะขนาดใหญ่ที่คาบเกี่ยวระหว่างเทศบาลและอบต. ส่วนจังหวัดกรุงเทพมหานครมีอุปสรรคแบบเดียวคือ กรุงเทพมหานคร (กทม.) บริหารแบบเมืองมหานครและในพื้นที่อำเภอบางละมุงจังหวัดชลบุรีมีอุปสรรคพิเศษคือเมืองพัทยาบริหารแบบเมืองท่องเที่ยว

ภาษีทรัพย์สินแม้จะถูกกำหนดเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่เมื่อศึกษาถึงโครงสร้างรายได้ของรัฐบาลท้องถิ่นนั้นจะพบว่า ภาษีทรัพย์สินดังกล่าวนี้ (ในที่นี้หมายถึงภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีรถยนต์) ไม่เพียงพอต่อการเป็นแหล่งรายรับหลักของรัฐบาลท้องถิ่น เนื่องจากข้อบกพร่องบางประการทำให้ภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินของประเทศไทยมีสัดส่วนน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับรายรับทั้งหมดของรัฐบาลส่วนท้องถิ่นเอง ซึ่งแสดงจากภาพที่ 1.1

ภาพที่ 1.2 สัดส่วนของภาษีที่รัฐบาลท้องถิ่นจัดเก็บเอง สัดส่วนของภาษีที่รัฐบาลจัดเก็บเพิ่มเติม และสัดส่วนของเงินอุดหนุนของรัฐบาลต่อรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในปี พ.ศ. 2537 ถึงปี พ.ศ. 2552



ที่มา: กระทรวงการคลัง (2554: ออนไลน์), สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (2554: ออนไลน์)

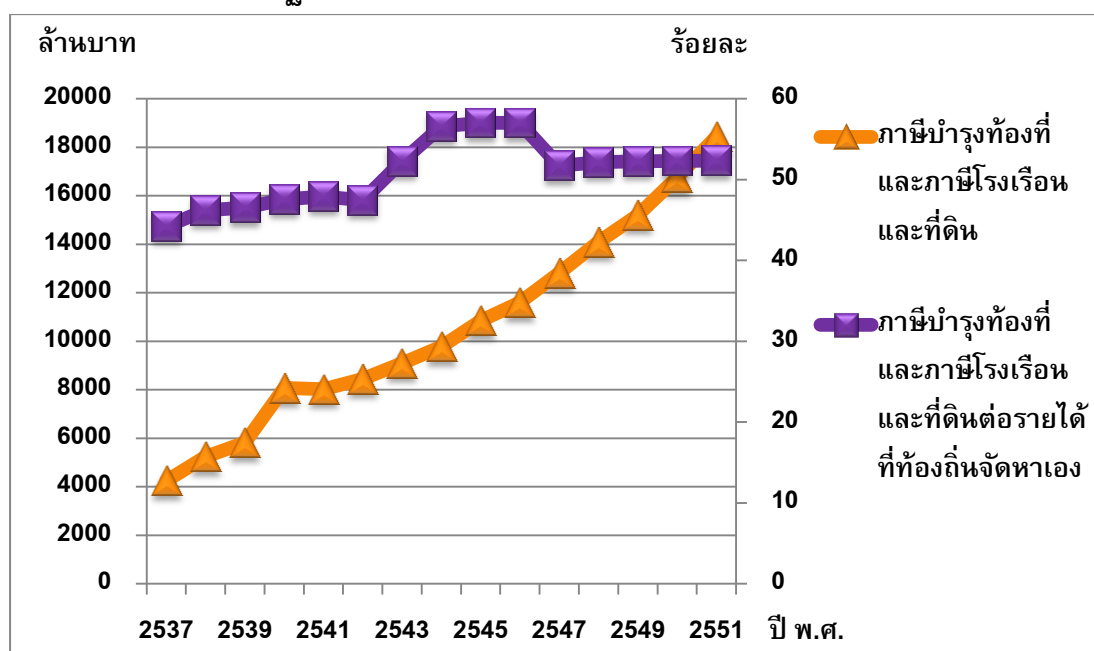
หมายเหตุ: ข้อมูลพ.ศ. 2552 จากศูนย์ข้อมูลการคลังท้องถิ่น จัดเก็บได้ 2,098 แห่ง

สำหรับรายรับที่รัฐบาลกลางจัดสรรให้เพิ่มเติมจะแบ่งเป็น รายรับจากภาษีที่รัฐบาลจัดเก็บให้ และเงินอุดหนุนจากรัฐบาล ซึ่งงบประมาณเพิ่มเติมดังกล่าวนี้มีสัดส่วนที่สูงมากเมื่อเทียบกับรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จากการศึกษางบประมาณขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในช่วงปี พ.ศ.2537 ถึงพ.ศ. 2552 พบว่ารายรับเพิ่มเติมดังกล่าวนี้มีส่วนในสัดส่วนเฉลี่ยถึงร้อยละ 82.61 ของรายรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งหมด นอกจากนั้นเมื่อ

³ ภาษีที่รัฐบาลกลางจัดเก็บให้ ได้แก่ ภาษีการค้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสุรา และภาษีสรรพสามิต

พิจารณาภาษีที่รัฐบาลกลางจัดเก็บให้เพิ่มเติมอีกสูงกว่าร้อยละ 48.25 ของรายได้ โดยสัดส่วนของรายได้ที่รัฐบาลท้องถิ่นจัดเก็บได้เองนั้นมีสัดส่วนลดลงอย่างเห็นได้ชัด ในขณะที่รายรับที่ได้จากเงินอุดหนุนของรัฐบาลกลับมีสัดส่วนเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งแสดงถึงความไม่เป็นอิสระในการดำเนินงานขององค์กรส่วนท้องถิ่นของประเทศไทยดังจะแสดงในภาพที่ 1.2

ภาพที่ 1.3 รายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ และสัดส่วนของภาษีทรัพย์สินต่อรายได้ที่รัฐบาลท้องถิ่นจัดเก็บได้ปี พ.ศ. 2537 ถึง พ.ศ. 2551



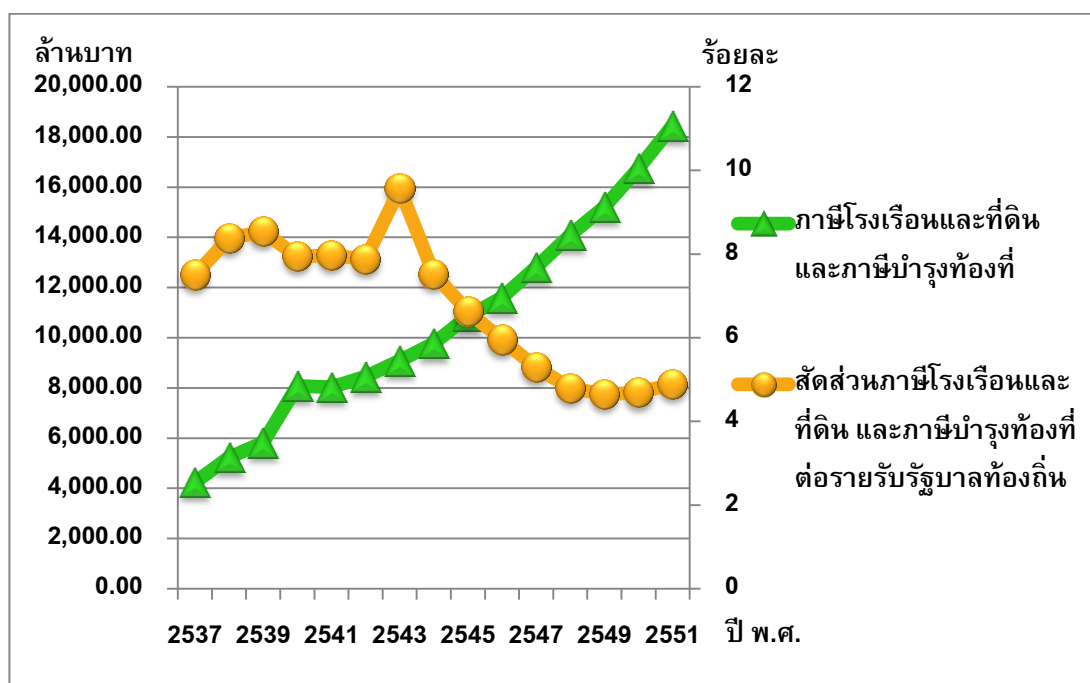
ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (2554: ออนไลน์)

และหากพิจารณาแค่เพียงรายได้ภาษีทรัพย์สินที่มาจากอสังหาริมทรัพย์⁴ และจะพบว่ามีภาษีทรัพย์สินที่จัดเก็บอยู่ 2 ประเภทได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งจัดเก็บมาโดยไม่มี การเปลี่ยนแปลงเป็นเวลานาน จะพบว่าภาษีทั้งสองประเภทดังกล่าวไม่สามารถทำหน้าที่เป็นแหล่งรายได้หลักของรัฐบาลท้องถิ่นได้ ถึงแม้ว่าภาษีดังกล่าวถือเป็นสัดส่วนที่สูงและเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้ที่รัฐบาลท้องถิ่นจัดเก็บได้เองซึ่งโดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 50.9 ของรายได้ที่รัฐบาลท้องถิ่นจัดเก็บได้ แต่อัตราส่วนที่สูงมากดังกล่าวเป็นผลมาจากจำนวนรายได้ที่รัฐบาลท้องถิ่นเองจัดเก็บได้นั้นมีมูลค่าน้อย และไม่หลากหลายนัก (ดังเช่นแสดงไว้ในภาพที่ 1.3) นอกจากนี้ยังมีข้อบกพร่องหลายประการในการที่ภาษีทรัพย์สินจาก

⁴ ระบบภาษีที่จัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ของไทยในปัจจุบัน แบ่งออกเป็นภาษีจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งเป็นภาษีที่ท้องถิ่นต่าง ๆ ทั่วประเทศจัดเก็บจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในท้องถิ่นของตน และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีบำรุงท้องถิ่น อาคารสแตมพ์ และค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะทำหน้าที่เป็นเครื่องมือในการกระจายรายได้และลดการกระจุกตัวของการถือครองที่ดิน ดังจะเห็นได้และหากพิจารณาแค่เพียงรายได้ภาษีทรัพย์สินที่มาจากอสังหาริมทรัพย์⁵ และจะพบว่าภาษีทรัพย์สินที่จัดเก็บอยู่ 2 ประเภทได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งจัดเก็บมาโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นเวลานาน จะพบว่าภาษีทั้งสองประเภทดังกล่าวไม่สามารถทำหน้าที่เป็นแหล่งรายได้หลักขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ (ดังแสดงในภาพที่ 1.4)

ภาพที่ 1.4 รายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ และสัดส่วนของภาษีทรัพย์สินต่อรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นปี พ.ศ. 2537 ถึง พ.ศ. 2551



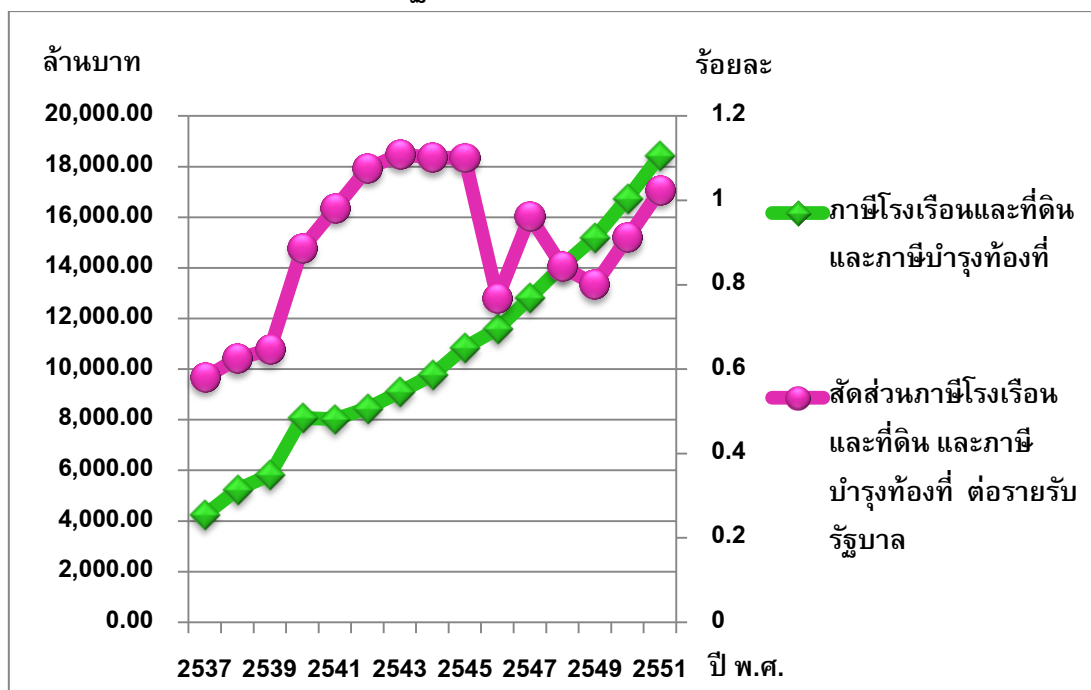
ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (2554: ออนไลน์)

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาถึงรายได้ภาษีทรัพย์สินที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) ในฐานะของการเป็นแหล่งรายรับรัฐบาลแล้วจะพบว่า ภาษีดังกล่าวที่จัดเก็บในปัจจุบันไม่เพียงพอต่อการเป็นแหล่งรายรับของรัฐบาลกลางดังจะเห็นได้จากภาพที่ 1.5 รายได้จากภาษีทรัพย์สินจากอสังหาริมทรัพย์ที่จัดเก็บได้มีสัดส่วนต่ำมากเมื่อเทียบกับรายรับทั้งหมดของรัฐบาลโดยมีสัดส่วนเฉลี่ยอยู่ที่เพียงร้อยละ 0.89 เท่านั้น การที่ประเทศ

⁵ ระบบภาษีที่จัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ของไทยในปัจจุบัน แบ่งออกเป็นภาษีจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งเป็นภาษีที่ท้องถิ่นต่าง ๆ ทั่วประเทศจัดเก็บจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในท้องถิ่นของตน และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีบำรุงท้องถิ่น อาคารแสตมป์ และค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์

ไทยมีการจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินในอัตราที่ต่ำอีกทั้งยังไม่เป็นการเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินอย่างแท้จริง⁶ ทำให้รัฐบาลต้องพึ่งพารายได้จากภาษีประเภทอื่นโดยเฉพาะภาษีจากฐานการบริโภคซึ่งเป็นภาษีที่มีอัตราลดลงเมื่อเทียบกับรายได้ ซึ่งยิ่งจะก่อให้เกิดความเหลื่อมล้ำทางรายได้ในประเทศไทยมากขึ้นอีกด้วย

ภาพที่ 1.5 รายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ และสัดส่วนของภาษีทรัพย์สินต่อรายรับทั้งหมดของรัฐบาลปี พ.ศ. 2537 ถึง พ.ศ. 2551



ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (2554: ออนไลน์)

จากปัญหาดังที่กล่าวมาทำให้เกิดข้อถกเถียงในวงกว้างถึงความเหมาะสมในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศไทยจากอสังหาริมทรัพย์หลายประการ เช่น ประการแรก คือ การเป็นเครื่องมือของรัฐที่ใช้ในการจัดสรรที่ดินอย่างเป็นธรรม เนื่องจากมีการสูญเสียทางเศรษฐกิจอันเนื่องมาจากการกระจุกตัวของที่ดิน ประการที่สอง คือ การเป็นงบประมาณหลักที่ช่วยส่งเสริมการกระจายอำนาจจากรัฐบาลกลางไปสู่รัฐบาลท้องถิ่น เนื่องจากภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นภาษีทรัพย์สินที่เก็บจากฐานรายได้และมูลค่าสิ่งปลูกสร้างซึ่งไม่เป็นปัจจุบัน แนวคิดของการปรับปรุงภาษีที่เก็บจากฐานทรัพย์สินจึงเกิดขึ้นซึ่งเริ่มถูกกล่าวถึงอย่างเป็นทางการในการประกาศใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 พ.ศ. 2535-

⁶ เนื่องจากภาษีโรงเรือนและที่ดินใช้ค่ารายปีเป็นฐานในการคำนวณภาษี ซึ่งเป็นการใช้ฐานรายได้ที่เป็นการเก็บภาษีซ้ำซ้อน

2539 ซึ่งมีมาตรการหนึ่งให้เปลี่ยนแปลงระบบภาษีทรัพย์สินจากเดิมที่ใช้เกณฑ์ที่ระบุในภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน มาเป็นการใช้ระบบภาษีทรัพย์สินที่มีมูลค่าทรัพย์สินเป็นฐานภาษีเพื่อให้สามารถลดการเก็งกำไรในที่ดิน และยังสามารถจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินได้มากขึ้นอีกด้วย การศึกษาถึงภาษีดังกล่าวที่ใช้อยู่ในปัจจุบันจะเป็นสิ่งที่ชี้ให้เห็นถึงปัญหาของภาษีทรัพย์สินจากที่ดินได้อย่างชัดเจน และเป็นผลดีต่อการวางนโยบายปรับปรุงภาษีทรัพย์สินต่อไปในอนาคต

การศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีอากรนั้นมีหลากหลายรูปแบบแตกต่างกันไปตามวัตถุประสงค์ แต่สิ่งหนึ่งที่นิยมศึกษานั้นคือการศึกษาในส่วนของภาระภาษี เนื่องจากสามารถแสดงให้เห็นถึงผู้ที่รับภาระภาษีที่เกิดขึ้น และยังสามารถแสดงให้เห็นถึงโครงสร้างของอัตราภาษีเมื่อเทียบรายได้ของประชากรได้อีกด้วย เช่นเดียวกันการจะนำมาซึ่งการเปลี่ยนแปลงในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจึงจำเป็นอย่างมากในการศึกษาภาระภาษีในช่วงที่ผ่านมาเพื่อให้ชี้ให้เห็นถึงข้อบกพร่องของตัวภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบัน แม้ว่าอัตราภาษีทรัพย์สินที่เรียกเก็บในปัจจุบันจะเป็นอัตราที่ต่ำและรายได้จากภาษีดังกล่าวนั้นอาจมีส่วนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้จากภาษีประเภทอื่น ๆ ก็ตาม การวิเคราะห์ภาระภาษีนี้ก็ยังคงเป็นสิ่งจำเป็นต่อการศึกษา

ประเด็นสำคัญต่อมาของการศึกษาภาษีทรัพย์สินในขณะนี้ไม่น่าหยุดเพียงแต่การศึกษาในส่วนภาระภาษีทรัพย์สินจากที่ดินที่ทำการจัดเก็บมาแล้วเท่านั้น แต่การศึกษายังมีประเด็นที่น่าสนใจในส่วนของการปรับปรุงภาษีทรัพย์สินใหม่ให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน รวมถึงการแก้ไขข้อบกพร่องของภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน จากปัญหาของภาษีทรัพย์สินที่ทำการจัดเก็บมาเป็นเวลานาน และไม่ได้ถูกแก้ไขปรับปรุงในมีความทันสมัยต่อสภาพเศรษฐกิจและสังคม ทำให้เกิดการวางโครงสร้างภาษีทรัพย์สินใหม่ที่เรียกกันว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขึ้น โดยทำการรวมภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินเข้าไว้ด้วยกัน⁷ ขยายฐานภาษีให้กว้างขึ้นและเปลี่ยนแปลงฐานภาษีจากภาษีโรงเรือนและที่ดินที่มีค่ารายปี⁸ เป็นฐานภาษี และจากภาษีบำรุงท้องที่ที่ใช้ราคากลางที่ดิน⁹ เป็นฐานภาษี มาเป็นการใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง¹⁰ เป็นฐานภาษีเนื่องจากในทางทฤษฎีแล้วราคา

⁷ เมื่อวันที่ 8 กันยายน พ.ศ. 2541 คณะรัฐมนตรีชุดนาย ชวน หลีกภัย มีความเห็นชอบให้รวมภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินเข้าไว้ด้วยกันในร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

⁸ ค่ารายปี ซึ่งเป็น ค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ กรณีที่ทรัพย์สินให้เช่า กฎหมายให้ถือว่าค่าเช่านั้นคือค่ารายปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่มีเหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมีจำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เช่าได้ หรือกรณีหากเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง หรือด้วยเหตุประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจกำหนดค่ารายปีได้ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาดพื้นที่ ที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์

⁹ ในที่นี้หมายถึง ราคากลางที่ดินปี พ.ศ. 2521-2524

¹⁰ ราคาประเมินทุนทรัพย์ หมายความว่า ราคาตลาดที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์เห็นชอบให้ใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์

ประเมินทุนทรัพย์ดังกล่าวจะสะท้อนมูลค่าตลาดที่แท้จริงของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ดีกว่านั่นเอง ดังนั้นการศึกษารายรับที่คาดว่าจะได้รับและภาระจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่นี้จึงเป็นประเด็นที่น่าสนใจในการสะท้อนถึงผลกระทบทางรายรับที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และภาระภาษีของประชาชนที่จะได้รับในระบบภาษีทรัพย์สินใหม่ (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว จึงเป็นที่มาของการศึกษาภาษีทรัพย์สินในครั้งนี้ โดยการศึกษาจะแบ่งเป็นสี่ส่วน ในส่วนแรกจะทำการศึกษาภาระภาษีทรัพย์สินที่ใช้ในปัจจุบันได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน หลังจากนั้นจะทำการประเมินรายรับจากภาษีทรัพย์สินระบบใหม่ซึ่งคือ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และทำการศึกษาถึงโครงสร้างภาษีทรัพย์สินทั้งสองระบบเพื่อชี้ให้เห็นถึงความแตกต่าง นอกจากนี้จากปัญหาบางประการในการนำร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาบังคับใช้ทำให้ประเทศไทยยังคงใช้ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินจนถึงในปัจจุบัน งานวิจัยฉบับนี้จึงยังจะทำการวิเคราะห์ถึงปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นของการชำระภาษีทรัพย์สินในระบบปัจจุบัน เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการได้รับรายได้จากภาษีทรัพย์สินประเภทที่จัดเก็บในปัจจุบันให้เพิ่มขึ้น และท้ายที่สุดยังจะยังทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ครวเรือนถือครองเพื่อวิเคราะห์ถึงความเท่าเทียมในการถือครองทรัพย์สินจากครวเรือนที่ได้จากการสำรวจโดยเปรียบเทียบกับความไม่เท่าเทียมกันทางรายได้จากครวเรือนที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติอีกด้วย

1.2 วัตถุประสงค์

1. ศึกษาภาระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินของประเทศไทยโดยจำแนกตามชั้นรายได้ และจำแนกตามภูมิภาคที่ครวเรือนอยู่อาศัย
2. ศึกษาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยโดยจำแนกตามชั้นรายได้ และจำแนกตามภูมิภาคที่ครวเรือนอยู่อาศัย
3. วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระภาษีทรัพย์สินของผู้มีหน้าที่เสียภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อสะท้อนถึงสถานการณ์ภาระภาษีทรัพย์สิน และสถานการณ์การถือครองทรัพย์สินของครวเรือนในประเทศไทย
2. เพื่อเป็นข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในการวางนโยบายเกี่ยวกับภาระภาษีทรัพย์สิน และการสร้างปัจจัยที่สนับสนุนให้เกิดการชำระภาษีทรัพย์สินของประชาชนในประเทศไทย
3. เพื่อสะท้อนถึงรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นคาดว่าจะได้รับ

1.4 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาในครั้งนี้จะแบ่งงานเป็นส่วนหลักๆ ส่วนแรกจะทำการศึกษาระบบการศึกษาภาคประชาชน ซึ่งได้แก่ ภาคีบารุงท้องที่ และภาคีโรงเรียนและที่ดิน โดยภาคีบารุงท้องที่ที่จะถูกสมมติในกระจายไปตามสัดส่วนของรายได้ทางการเกษตร (เนื่องจากจากข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติมิได้ทำการสำรวจไว้) และภาคีโรงเรียนและที่ดินจะถูกรับภาระโดยครัวเรือนผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมาย และถูกกระจายไปตามรายได้จากการประกอบการ เพื่อพิจารณาถึงโครงสร้างของภาคีทรัพย์สินดังกล่าว โดยจำแนกตามระดับชั้นรายได้ และตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัย ส่วนที่สองได้แก่ การจำลองข้อสมมติบางประการเพื่อทำการคำนวณหามูลค่าภาคีและภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ โดยทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการเกษตร การพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยเองเท่านั้น โดยเนื่องจากข้อจำกัดทางข้อมูลจึงไม่สามารถประเมินหามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนทั้งไว้ให้รกร้างว่างเปล่าซึ่งเป็นข้อจำกัดที่สำคัญของการศึกษาในครั้งนี้ โดยในที่นี้จะทำการประเมินภาษีจากอัตราที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลังได้นำเสนอไว้ในปี พ.ศ. 2552 ทั้งหมด 3 โครงสร้าง และจะทำการศึกษาถึงความแตกต่างของโครงสร้างภาคีทรัพย์สินทั้งสองระบบ นอกจากนั้นยังทำการวิเคราะห์ความไม่เท่าเทียมกันในถือครองทรัพย์สินเพื่อสะท้อนการกระจุกตัวของอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย สุดท้ายเป็นการวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดความน่าจะเป็นในการที่ครัวเรือนจะเข้าข่ายเป็นผู้เสียภาษีบารุงท้องที่ และภาคีโรงเรียนและที่ดินตามกฎหมาย เพื่อดูถึงปัจจัยที่กำหนดการเสียภาษีระบบที่ใช้อยู่ในปัจจุบันอีกด้วย

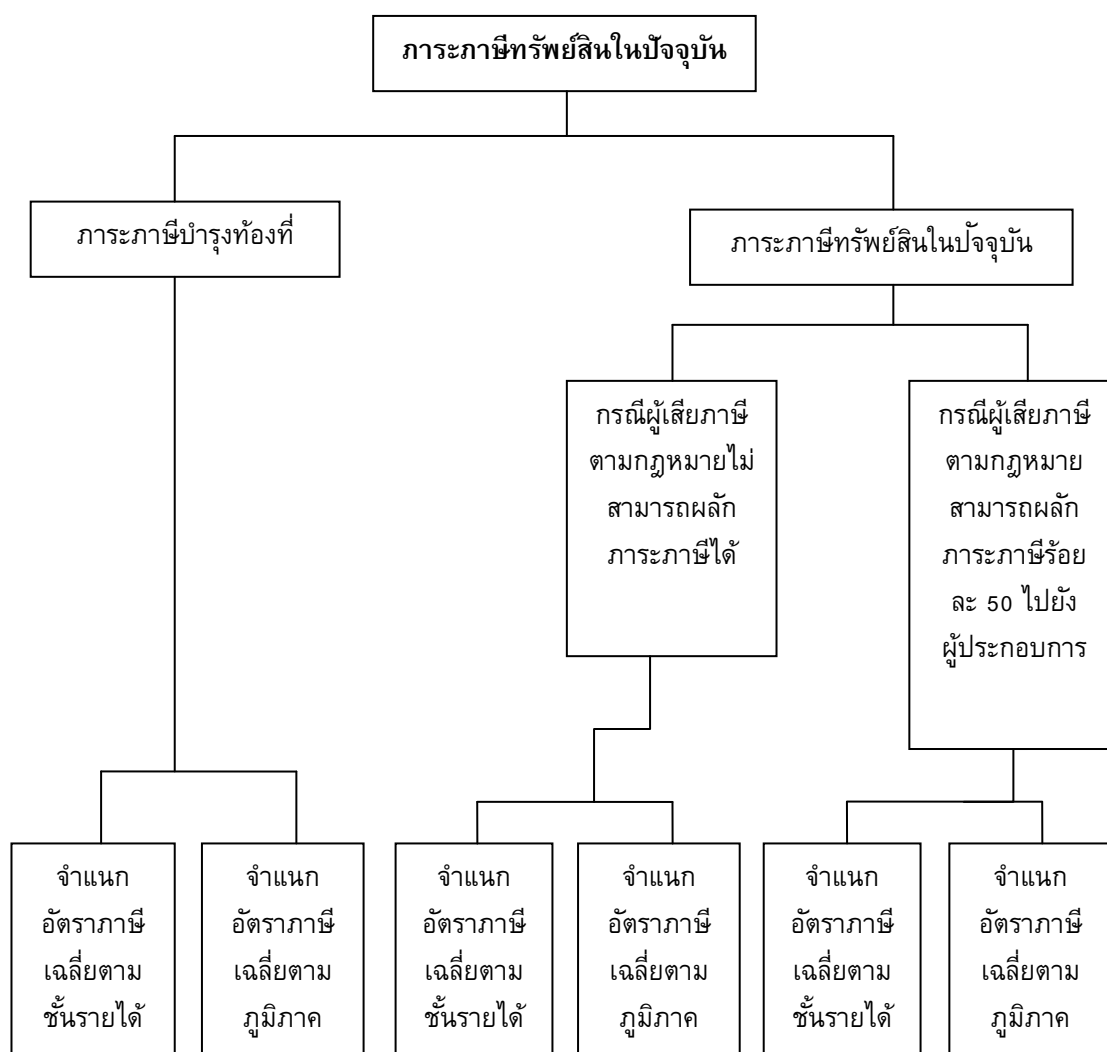
1.5 กรอบและแนวคิดในการศึกษา

ในส่วนของกรอบแนวคิดในการศึกษานี้จะทำการอธิบายแค่เพียงการศึกษาระบบการศึกษาภาคประชาชนทั้งสองระบบ เพื่อให้สามารถเห็นภาพการนำเสนอและการศึกษาของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้อย่างชัดเจนยิ่งขึ้น โดยจะแบ่งการอธิบายออกเป็นสองส่วน ส่วนแรก ได้แก่ กรอบแนวคิดในการศึกษาระบบการศึกษาภาคประชาชนในปัจจุบัน และส่วนที่สอง ได้แก่ กรอบแนวคิดในการศึกษาระบบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โดยกรอบแนวคิดในการศึกษาระบบการศึกษาภาคประชาชนในปัจจุบันสามารถแสดงให้เห็นได้ดังภาพที่ 1.6 โดยภาระภาษีในปัจจุบันจะแบ่งการศึกษาเป็น การศึกษาระบบการศึกษาภาคประชาชนบารุงท้องที่โดยใช้อัตราภาษีเฉลี่ยต่อรายได้เป็นเกณฑ์ในการศึกษาซึ่งจะทำการศึกษาอัตราภาษีเฉลี่ยเมื่อจำแนกตามชั้นรายได้ และจำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัย ส่วนการศึกษาระบบการศึกษาภาคีโรงเรียนและที่ดินจะแบ่งการศึกษาออกเป็นสองกรณี กรณีแรกจะเป็นกรณีที่ครัวเรือนผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายจะไม่สามารถผลักภาระภาษีโรงเรียนและที่ดินได้ และกรณีที่สอง คือ

กรณีที่ครัวเรือนผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรียนและที่ดินตามกฎหมายรับภาระภาษีโรงเรียนเบะที่دينไว้เพียงร้อยละ 50 และผลักภาระภาษีอีกร้อยละ 50 ไปยังครัวเรือนที่มีรายได้อาจจากการประกอบการตามข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ

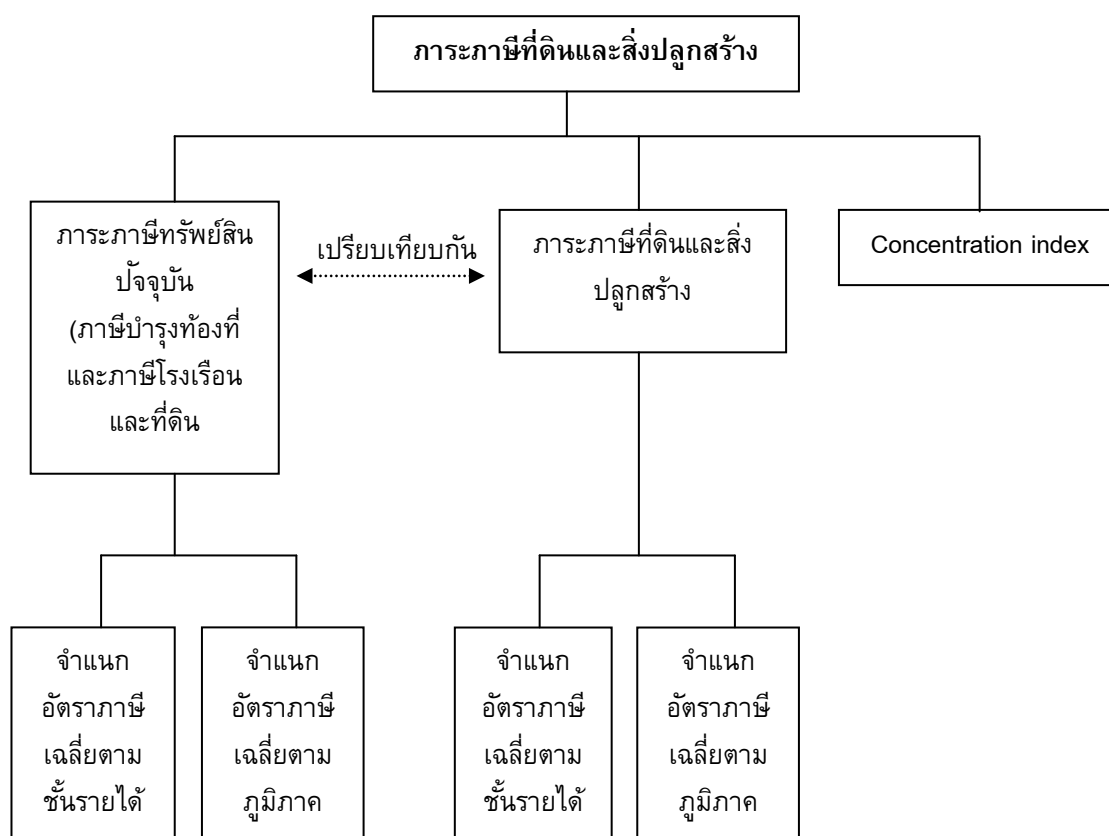
ภาพที่ 1.6 กรอบแนวคิดในการศึกษาภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน



ส่วนการศึกษาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นจะทำการวิเคราะห์หาอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ โดยทำการจำแนกภาระภาษีดังกล่าวไปตามชั้นรายได้และภูมิภาคที่ครัวเรือนอาศัยเพื่อวิเคราะห์โครงสร้างภาษีอากรโดยทำการเปรียบเทียบกับผลการศึกษาภาระภาษีทรัพย์สินที่จัดเก็บในปัจจุบันเพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างที่เกิดขึ้น

นอกจากนั้นยังนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาคำนวณหาค่า Concentration index เพื่อแสดงความก้าวหน้าทางภาษีตามการกระจายรายได้ที่ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยแสดงในภาพที่ 1.7

ภาพที่ 1.7 กรอบแนวคิดในการศึกษาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



1.6 นิยามศัพท์

ภาษีบำรุงท้องที่ หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากเจ้าของที่ดิน ตามราคาปานกลางที่ดินและตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ โดยที่ดินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ได้แก่ ที่ดินที่เป็นของบุคคลหรือคณะบุคคล ไม่ว่าจะบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิทธิครอบครองอยู่ในที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของ

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หมายถึง หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องไปกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้แก่ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น ซึ่งในปีที่ผ่านมาได้มีการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น เช่น ให้เช่า ใช้เป็นที่ทำการค้าขาย ที่ไว้สินค้า ที่ประกอบอุตสาหกรรม ให้ญาติ บิดา มารดา บุตร หรือผู้อื่นอยู่อาศัย หรือใช้ประกอบกิจการอื่น ๆ เพื่อหารายได้ และไม่เข้าข้อยกเว้นตามกฎหมาย

รายได้ทั้งหมดของครัวเรือน (Household Income) ประกอบไปด้วยรายได้ที่เป็นตัวเงิน (Money Income) และรายได้ในรูปสิ่งของ (Income in Kind) ซึ่งรายได้ที่เป็นตัวเงิน ได้แก่ ค่าจ้างและเงินเดือน เงินรางวัล เงินโบนัส กำไรจากการประกอบการ รายได้จากการเกษตร และ รายได้จากทรัพย์สิน ส่วนรายได้ในรูปสิ่งของ ได้แก่ มูลค่าสิ่งของและบริการที่ได้รับแทนค่าจ้าง มูลค่าของสินค้าหรืออาหารที่ครัวเรือนผลิตและบริโภคเอง (รวมการประเมินค่าเช่าที่ครัวเรือน เป็นเจ้าของและทำการอยู่อาศัยเอง)

โครงสร้างอัตราภาษีทรัพย์สิน หมายถึง ในที่นี้จะหมายถึงความก้าวหน้าของภาษี ทรัพย์สิน ซึ่งถูกวัดโดยอัตราภาระภาษีเฉลี่ย (สัดส่วนของภาษีทรัพย์สินที่ครัวเรือนแบกรับต่อ รายได้ครัวเรือน) และโครงสร้างภาษีทรัพย์สินจะเป็นภาษีแบบอัตราก้าวหน้าเมื่ออัตราภาระภาษี เฉลี่ยเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่เพิ่มขึ้นตามชั้นรายได้ที่เพิ่มขึ้น ภาษีแบบอัตราคงที่เมื่ออัตราภาระ ภาษีเฉลี่ยคงที่เมื่อชั้นรายได้เพิ่มขึ้น และภาษีแบบอัตราถดถอยเมื่ออัตราภาระภาษีเฉลี่ย เปลี่ยนแปลงในทิศทางที่ลดลงตามชั้นรายได้ที่เพิ่มขึ้น

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง ภาษีทรัพย์สินที่เก็บจากอสังหาริมทรัพย์ตามร่าง พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยในที่นี้จะทำการประเมินภาษีจากอัตราที่ สำนักงานสถิติได้นำเสนอไว้ในปี พ.ศ. 2552 ทั้งหมด 3 โครงสร้าง ได้แก่ โครงสร้างภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 1 จะทำการจัดเก็บภาษีสำหรับการเกษตรในอัตราร้อยละ 0.01 จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.02 จัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปใน อัตราร้อยละ 0.1 และจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยให้รกร้างร้อยละ 0.1 โครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 2 จะทำการจัดเก็บภาษีสำหรับการเกษตรใน อัตราร้อยละ 0.025 จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.05 จัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้างทั่วไปในอัตราร้อยละ 0.25 และจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยให้รกร้าง ร้อยละ 0.25 และสุดท้าย คือ โครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 3 จะทำการ จัดเก็บภาษีสำหรับการเกษตรในอัตราร้อยละ 0.05 จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.1 จัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปในอัตราร้อยละ 0.5 และจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้างที่ถูกปล่อยให้รกร้างร้อยละ 0.5

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

ในส่วนแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องนี้จะแบ่งทฤษฎีออกเป็น 6 ทฤษฎี ได้แก่ เหตุผลและความจำเป็นในการจัดเก็บภาษีอากร ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นธรรมของภาษีอากร ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการผลักภาระภาษี (Tax shifting) ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการผลักภาระภาษี (Tax shifting) ที่เก็บจากที่ดิน แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างฐานภาษี และแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับประเภทของภาษีทรัพย์สิน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

2.1.1 เหตุผลและความจำเป็นในการจัดเก็บภาษีอากร

ดังได้กล่าวมาแล้วว่ารัฐมีความจำเป็นต้องใช้จ่ายเพื่อบรรลุนาหน้าที่และความรับผิดชอบโดยรัฐใช้ภาษีอากรเป็นเครื่องมือสร้างรายได้ โดยมีวัตถุประสงค์ 4 ประการ ประการที่หนึ่ง คือ การจัดเก็บภาษีอากรเพื่อหารายได้แล้วใช้จ่ายในกิจการต่างๆ ของรัฐ ดังนั้น ถ้ารัฐบาลมีความจำเป็นต้องการใช้จ่ายน้อยก็เก็บภาษีอากรน้อย นอกจากในกรณีที่มีความจำเป็นจริงๆ ที่จะต้องใช้จ่ายเพิ่มขึ้น รัฐบาลจึงจะเก็บภาษีมากขึ้น ประการที่สอง คือ เพื่อการควบคุมและส่งเสริม โดยการจัดเก็บภาษีอากรจะสามารถใช้เป็นเครื่องมือในการควบคุมการบริโภคบางชนิด เป็นต้นว่า สินค้าใดที่อาจเป็นผลเสียต่อสุขภาพหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนหรือเป็นสินค้าฟุ่มเฟือย รัฐก็อาจจะจัดเก็บภาษีในอัตราสูง เพื่อให้สินค้านั้นมีราคาแพง ประชาชนจะได้บริโภคน้อยลง ทำให้ผู้ผลิตลดการผลิตลงไป แต่การใช้ภาษีอากรมิใช่จะใช้เพื่อการควบคุม (หรือเป็นด่านลบ) แต่อย่างเดียว รัฐอาจจะใช้ภาษีอากรเพื่อเป็นการส่งเสริมการบริโภคสินค้าบางชนิด ส่งเสริมการผลิตบางชนิดหรือส่งเสริมวิธีดำเนินการธุรกิจบางชนิดได้ ตัวอย่างของการใช้มาตรการภาษีอากรส่งเสริมก็คือ การใช้กฎหมายส่งเสริมการลงทุนของประเทศไทย โดยรัฐกำหนดว่า ถ้าหากเอกชนต้องการลงทุนในกิจการที่รัฐต้องการส่งเสริมไว้แล้ว ก็จะได้รับสิทธิพิเศษทางภาษีอากรบางประการ เป็นต้นว่า ลดหรือยกเว้นภาษีสำหรับเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่นำเข้ามาจากต่างประเทศ และวัตถุดิบต่างๆ ที่นำเข้ามาใช้ในการผลิต ลดหรือยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในช่วงเวลาที่กำหนดให้การส่งเสริม ขึ้นอากรขาเข้า (กำแพงภาษี) เพื่อป้องกันมิให้อุตสาหกรรมทำนองเดียวกันส่งสินค้าเข้ามาแข่งขัน ประการที่สาม คือ เพื่อการแบ่งกระจายทรัพยากร ซึ่งรัฐสามารถใช้นโยบายภาษีอากรเพื่อสร้างความเป็นธรรมในการแบ่งกระจายทรัพยากรทั้งในด้านระหว่างบุคคล และระหว่างท้องถิ่น สำหรับในด้านการสร้างความเป็นธรรมในการกระจายทรัพยากรระหว่างบุคคลนั้น ซึ่งอาจจะดำเนินการได้หลายวิธี เช่น การพยายามใช้

ภาษีอากรประเภทที่มีอัตราก้าวหน้า ซึ่งเป็นการจัดเก็บภาษีอากรที่คาดว่าจะกระทบกระเทือนผู้มีรายได้น้อยกว่าผู้มีรายได้น้อยได้แก่ ภาษีทรัพย์สิน ภาษีมรดก ภาษีการบริโภคสินค้าฟุ่มเฟือย เป็นต้น และประการสุดท้าย คือ เพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ รัฐสามารถใช้มาตรการด้านภาษีอากรเข้าช่วยได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นต้นว่า ในยามเศรษฐกิจผันผวน รัฐก็อาจจะใช้ระบบภาษีอากรที่มีความยืดหยุ่นในตัวเองตามภาวะเศรษฐกิจ เพื่อยับยั้งหรือบรรเทาภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวรุนแรง หรือตกต่ำได้มากพอสมควร (พนม ทินกร ณ อยุธยา, 2532: 25-27 อ้างถึงใน ไพรัช ตระการศิริรินทร์, 2548: 41-43)

2.1.2 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับความเป็นธรรมของภาษีอากร

หลักในการพิจารณาความเป็นธรรมในการเสียภาษีอากร สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ประเภทแรก คือ หลักการจัดเก็บภาษีตามประโยชน์ที่ผู้เสียภาษีแต่ละคนได้รับ และประเภทที่สอง คือ หลักการจัดเก็บภาษีตามความสามารถในการเสียภาษีของบุคคลผู้เสียภาษีแต่ละราย โดยมีรายละเอียดดังนี้ (ชัยรัตน์ เอี่ยมกุลวัฒน์, 2546)

ประการที่หนึ่ง คือ หลักการจัดเก็บภาษีตามประโยชน์ที่ผู้เสียภาษีแต่ละคนได้รับ ซึ่งเรียกอีกอย่างว่า ภาษีประโยชน์ (benefit tax) คือภาษีที่คนในสังคมจ่ายให้แก่รัฐบาลของตนเป็นค่าบริการที่รัฐจัดหาให้ โดยที่หลักที่ประชาชนได้รับอรรถประโยชน์จากการผลิตสินค้าและบริการที่เกิดขึ้นจากรัฐบาล เพราะฉะนั้นจึงควรที่จะชำระภาษีอากรคืนแก่รัฐ โดยที่อุปสงค์ของสินค้าสาธารณะดังกล่าวนี้เป็นอุปสงค์ที่หามาจากการรวมอุปสงค์ของแต่ละบุคคลในแนวตั้ง ณ ระดับปริมาณสินค้าสาธารณะซึ่งต้นทุนหน่วยสุดท้ายของสินค้าสาธารณะจะเท่ากับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มที่แต่ละบุคคลได้รับ ฉะนั้นแล้วที่ได้รับประโยชน์มากจะทำการเสียภาษีในจำนวนที่มากกว่าผู้ที่ได้รับประโยชน์น้อยนั่นเอง

ประเภทที่สอง คือ หลักการจัดเก็บภาษีตามความสามารถในการเสียภาษีของบุคคลผู้เสียภาษีแต่ละราย การจัดเก็บภาษีตามความสามารถในการเสียภาษีนั้นจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภทด้วยกัน ประเภทแรก คือ การจัดเก็บภาษีตามความเป็นธรรมในแนวนอน หมายความว่า บุคคลที่มีความสามารถในการเสียภาษีเท่ากันควรเสียภาษีเท่ากัน ซึ่งดัชนีที่ใช้วัดความเป็นธรรมในแนวนอนมีหลายประเภทด้วยกัน เช่น รายได้ รายจ่าย และอรรถประโยชน์ เป็นต้น และประเภทที่สอง คือ การจัดเก็บภาษีตามความเป็นธรรมในแนวตั้ง หมายความว่า เมื่อบุคคลหนึ่งมีความสามารถในการเสียภาษีมากกว่าอีกบุคคลหนึ่ง ดังนั้นบุคคลผู้มีความสามารถในการเสียภาษีมาก ก็ควรเสียภาษีในจำนวนที่มากกว่านั่นเอง ซึ่งดัชนีชี้วัดความเป็นธรรมในแนวตั้งมีหลายประเภทเช่นกัน เช่น อรรถประโยชน์ ภาระภาษี หรือ อัตราภาษีเฉลี่ย เป็นต้น โดยในการศึกษาความเป็นธรรมในแนวตั้งจะใช้ความก้าวหน้าของภาษีอากร และใช้ทฤษฎีการเสียสละเท่ากันในการวิเคราะห์

อรรถประโยชน์และความเป็นธรรมในแนวตั้ง

Musgrave (1959) ได้ทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ระหว่าง อรรถประโยชน์และความเป็นธรรมในแนวตั้ง โดยทำการเสนอทฤษฎีการเสียสละเท่ากัน (Equal Sacrifice Rules) ซึ่งมี 3 ประเภท ประเภทแรก คือ การเสียสละเท่ากันแบบสัมบูรณ์ ประเภทที่สอง คือ การเสียสละเท่ากันแบบสัดส่วน และประเภทสุดท้าย คือ การเสียสละหน่วยสุดท้ายเท่ากัน

การเสียสละเท่ากันแบบสัมบูรณ์ (absolute equal sacrifice) หมายความว่า ผู้เสียภาษีควรเสียสละอรรถประโยชน์เท่ากันโดยไม่มีการคำนึงถึงฐานะทางเศรษฐกิจของแต่ละบุคคล ถ้าใช้เกณฑ์ภาระภาษีเป็นดัชนีวัดความเป็นธรรมแล้วจะพบว่าเกิดความเป็นธรรมในแนวตั้ง เนื่องจากภาระภาษีของคนที่มีรายได้มากกว่า จะมากกว่าภาระภาษีของอีกคนที่มีรายได้น้อยกว่า

การเสียสละเท่ากันแบบสัดส่วน (proportional equal sacrifice) หมายความว่า เหตุการณ์ที่ผู้เสียภาษีเสียสละอรรถประโยชน์เมื่อเปรียบเทียบกับอรรถประโยชน์รวมของแต่ละบุคคลในสัดส่วนที่เท่ากัน

การเสียสละหน่วยสุดท้ายเท่ากัน (marginal equal sacrifice) หมายความว่า ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเสียสละรายได้จนอรรถประโยชน์ส่วนเพิ่มเท่ากัน

ความก้าวหน้าของภาษีอากร

ความเป็นธรรมในแนวตั้ง สามารถวัดได้จากความก้าวหน้าของอัตราภาษีที่จัดเก็บ ซึ่งสามารถวัดได้จากอัตราภาษีเฉลี่ย (Average Tax Rate) หรือ หรืออัตราภาษีส่วนเพิ่ม (Marginal Tax Rate) ซึ่งโดยทั่วไปนั้นจะนิยมใช้ดัชนีทั้งสองรวมกันเพื่อพิจารณาถึงความก้าวหน้าของภาษีแต่ละประเภท อย่างไรก็ตามด้วยข้อจำกัดทางข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติทำให้ไม่สามารถคำนวณอัตราภาษีส่วนเพิ่มได้ จึงจะใช้หลักเกณฑ์อัตราภาษีที่แท้จริง (Effective Tax Rate) โดยทำการคำนวณหาอัตราภาษีเฉลี่ย (Average Tax Rate) เพียงอย่างเดียวเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาความก้าวหน้าทางภาษีทรัพย์สิน โดยหากอัตราภาษีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจะถือว่าภาษีดังกล่าวมีโครงสร้างภาษีแบบอัตราก้าวหน้านั่นเอง การพิจารณาโครงสร้างทางภาษีในครั้งนี้จะพิจารณาทั้งภายในปีและระหว่างปีของการสำรวจข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ

2.1.3 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการผลักภาระภาษี (Tax shifting)

การวิเคราะห์ภาระภาษี (Seligman, 1959: 202-213 อ้างถึงใน ไกรยุทธ ธีรตยา คินันท์, 2525) หมายถึง การศึกษาถึงผลกระทบของนโยบายภาษีต่อการกระจายสวัสดิการ

ทางเศรษฐกิจของสังคมเพื่อศึกษาว่าใครในระบบเศรษฐกิจที่ เป็นผู้แบกรับภาระภาษีที่รัฐบาลเป็นผู้จัดเก็บ เนื่องจากการเก็บภาษีของรัฐบาลย่อมกระทบต่อราคาของสินค้าและการจัดสรรทรัพยากรชนิดนั้นๆ โดยกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีนี้อาจแบ่งได้เป็น 2 กลุ่มคือ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมาย คือ บุคคลที่กฎหมายกำหนดให้เป็นผู้ส่งเงินภาษีแก่รัฐบาล ซึ่งในความเป็นจริงแล้วกลุ่มบุคคลดังกล่าวอาจจะมีผู้ใช้เสียภาษีที่แท้จริง ทั้งนี้ต้องทำการศึกษาเกี่ยวกับความสามารถในการผลักภาระภาษีในแต่ละประเภท และ ผู้รับภาษีที่แท้จริง ซึ่งอาจเป็นบุคคลเดียวกับผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมาย หรืออาจเป็นผู้ที่ถูกผลักภาระให้เป็นผู้แบกรับภาษีนั้น

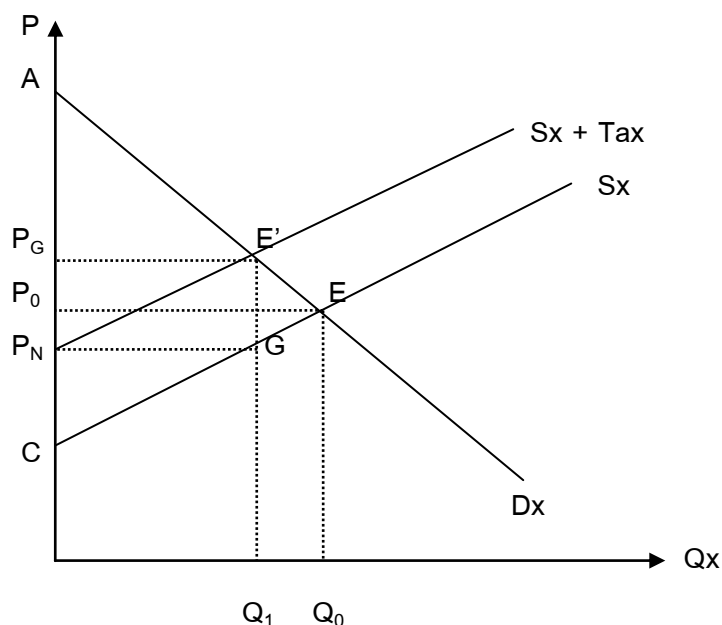
การวิเคราะห์ผลักภาระภาษีมักจะทำการตั้งข้อสมมติหรือวิเคราะห์ถึงวิธีการผลักภาระภาษี โดยในทางทฤษฎีมีวิธีการผลักภาระภาษีอยู่ 2 ประเภท คือ การภาระภาษีถูกผลักไปข้างหน้า (Forward Shifting) ซึ่งเกิดขึ้นในกรณีที่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีผลักภาระภาษีไปให้ผู้ซื้อ โดยการเพิ่มราคาแก่สินค้าชนิดที่ถูกจัดเก็บภาษี และภาระภาษีถูกผลักไปข้างหลัง (Backward Shifting) ซึ่งคือการผลักภาระภาษีไปทางด้านการผลิต เช่น วิธีการลดค่าจ้างแรงงาน หรือการลดคุณภาพสินค้า เป็นต้น นอกจากนั้นการผลักภาระภาษียังเกิดการผลักภาระภาษีแบบกระจาย โดยเป็นการผลักภาระภาษีทั้งไปข้างหน้าและข้างหลังพร้อมกันโดยการผลักภาระภาษีในภาษีแต่ละประเภทจะเป็นอย่างไรนั้นจะขึ้นกับประเภทของภาษี ความยืดหยุ่นของอุปสงค์และอุปทานของสินค้าที่ถูกจัดเก็บภาษี และสภาพตลาดเป็นสำคัญ

การวิเคราะห์ภาระภาษีสามารถทำการวิเคราะห์ได้สองแนวทางคือ การวิเคราะห์แบบดุลยภาพทั่วไป (General Equilibrium Approach) และการวิเคราะห์แบบดุลยภาพบางส่วน (Partial Equilibrium Approach) โดยสามารถอธิบายได้ดังนี้

การวิเคราะห์แบบดุลยภาพทั่วไป (General Equilibrium Approach) เป็นการวิเคราะห์ผลกระทบของภาษีที่เกิดขึ้นในทุกๆ สาขาหรือทุกๆ หน่วยเศรษฐกิจพร้อมกัน การวิเคราะห์ภาระภาษีในแบบดังกล่าวนี้สามารถทำได้หลายวิธี เช่น การวิเคราะห์โดยใช้ Edgeworth's box diagram ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงภาษีต่อราคาและปริมาณสินค้าในทุกๆ ตลาดในแง่ของการเคลื่อนย้ายทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจอันเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในการจัดเก็บภาษีชนิดนั้นๆ เป็นต้น

การวิเคราะห์แบบดุลยภาพบางส่วน (Partial Equilibrium Approach) เป็นการวิเคราะห์ผลกระทบของภาษีที่เกิดขึ้นในสาขาหรือหน่วยเศรษฐกิจที่ถูกจัดเก็บภาษีนั้นๆ เท่านั้น โดยแบ่งผู้รับภาระภาษีเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มผู้บริโภคหรือผู้ซื้อ และกลุ่มผู้ผลิตหรือผู้ขาย ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังภาพที่ 2.1

ภาพที่ 2.1 การวิเคราะห์ภาวะภาษีด้วยวิธีดุลยภาพบางส่วน (Partial Equilibrium Approach)



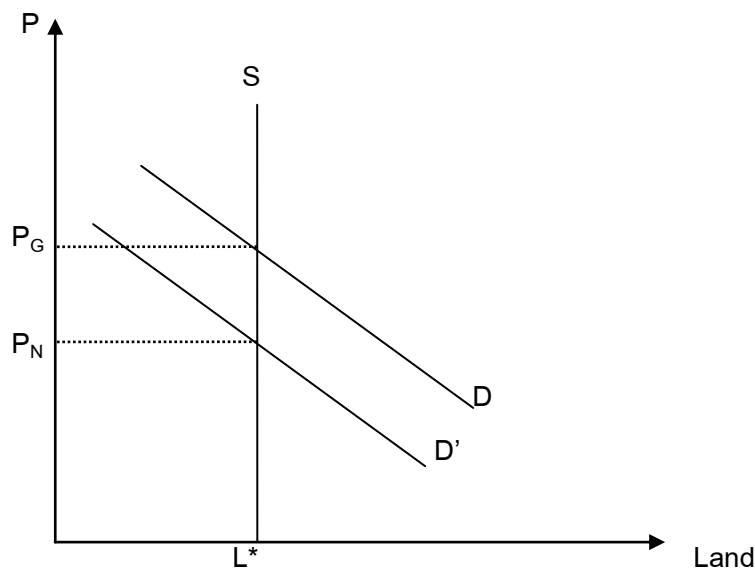
กำหนดให้เส้น Dx และ Sx เป็นอุปสงค์และเส้นอุปทานของสินค้าชนิดหนึ่งก่อนมีการเรียกเก็บภาษีปริมาณผลผลิตดุลยภาพก่อนเก็บภาษีอากรอยู่ที่จุด E ณ ราคา P_0 ปริมาณสินค้า Q_0 ส่วนเกินของผู้บริโภคเท่ากับพื้นที่ P_0AE และส่วนเกินของผู้ผลิตเท่ากับพื้นที่ P_0EC เมื่อรัฐบาลเรียกเก็บภาษีต่อหน่วยสินค้าหน่วยละ GE' จากผู้ขายเส้นอุปทานจะเคลื่อนที่เป็นเส้น $Sx + Tax$ ขนานกับเส้นอุปทานเดิมโดยมีระยะห่างเท่ากับจำนวนภาษีที่เก็บ ดุลยภาพจะเปลี่ยนจากจุด E เป็นจุด E' ราคาสินค้าสูงขึ้นเป็น P_G ซึ่งเป็นราคารวมภาษีหรือราคาจากผู้ซื้อต้องจ่าย (ขณะที่ราคาจากผู้ขายได้รับคือ P_N) ปริมาณสินค้าเท่ากับ Q_1 ภาวะภาษีที่ผู้บริโภคต้องแบกรับเนื่องจากผู้ขายผลักภาระมาในรูปของราคาสินค้าที่เพิ่มขึ้นแสดงอยู่ในรูปส่วนเกินของผู้บริโภคที่ลดลงเท่ากับพื้นที่ $P_0E'EP_0$ เช่นกันส่วนเกินผู้ผลิตที่ลดลงเท่ากับพื้นที่ P_NGEP_0 ซึ่งเป็นการแสดงถึงภาวะภาษีที่ผู้ผลิตต้องแบกรับ

2.1.4. ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการผลักภาระภาษี (Tax shifting) ที่เก็บจากที่ดิน

ที่ดินนอกจากจะเป็นที่อยู่อาศัยแล้วยังถือว่าเป็นปัจจัยการผลิตชนิดหนึ่งในการประกอบกิจการต่างๆ การศึกษาภาวะภาษีที่เก็บจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินจึงมีความสำคัญเป็นอย่างมากต่อการวางนโยบายการคลังด้านภาษีอากร ในที่นี้ทำการตั้งข้อสมมติว่าผู้เสียภาษีที่ดินทั้งในส่วนของภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างไม่สามารถ

ผลกระทบภาษีไปให้แก่ผู้อื่นได้ จึงต้องรับภาระภาษีดังกล่าวไปทั้งหมด ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อสมมติว่าอุปทานที่ดินไม่มีความยืดหยุ่นต่อราคาที่ดิน ดังภาพที่ 2.2

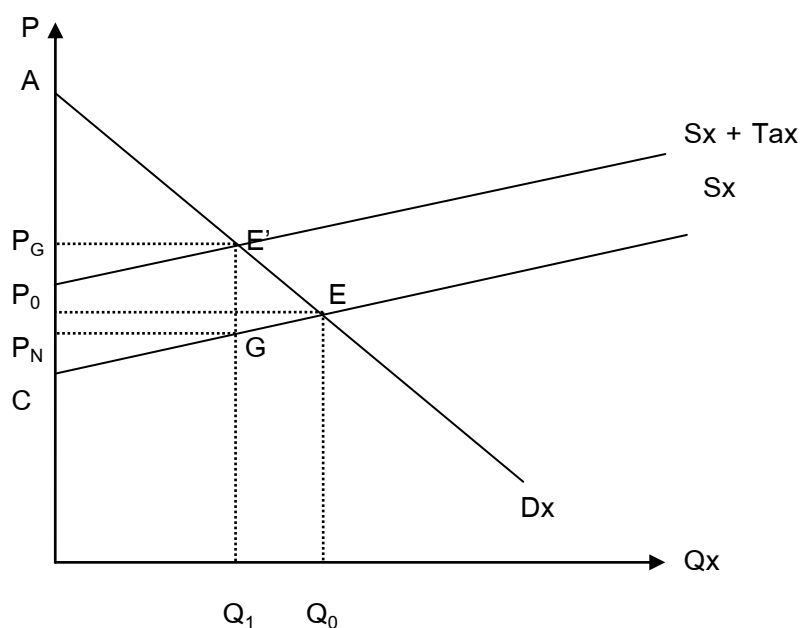
ภาพที่ 2.2 การวิเคราะห์ภาระภาษีด้วยวิธีดุลยภาพบางส่วน (Partial Equilibrium Approach) ภายใต้ข้อสมมติว่าอุปทานของที่ดินไม่มีความยืดหยุ่นต่อราคาที่ดิน



เมื่อมีการเก็บภาษีที่ดิน เช่น ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง จะมีผลทำให้ความต้องการที่ดินลดลง เส้นอุปสงค์ที่ดินจึงเคลื่อนที่ไปทางซ้ายจากเส้น D เป็น D' ทำให้ราคาที่ดินลดลงจากราคา P_G เป็นราคา P_N ซึ่งมีค่าเท่ากับภาษีต่อหน่วยที่เก็บจากที่ดินนั้น แสดงให้เห็นว่าเจ้าของที่ดินเป็นผู้รับภาระภาษีที่ดินผ่านการลดลงของราคาที่ดินนั่นเอง นอกจากนี้ภาระภาษีจากที่ดินอาจส่งผลกระทบต่ออัตราการลดของรายได้ อันเนื่องมาจากธุรกิจการให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้อีกทางด้วย ซึ่งนอกจากการคำนวณหาภาระภาษีในแบบจำลองดุลยภาพบางส่วน (Partial Equilibrium Approach) เรายังสามารถคำนวณภาระภาษีทรัพย์สิน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง) ได้จากสมการทางคณิตศาสตร์อีกด้วย (ไกรยุทธ ธีรตยา คีรินทร์, 2525)

อย่างไรก็ตามการจัดเก็บภาษีจากที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างนั้นแตกต่างออกไปเนื่องจากในทางทฤษฎีแล้วสิ่งปลูกสร้างถือว่าเป็นทุนในการประกอบการอย่างหนึ่งซึ่งสามารถผลกระทบภาษีได้ทำให้ในส่วนของภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นอาจมีการผลกระทบภาษีได้นั่นเอง โดยการผลกระทบภาษีนี้นั้นจะมีมากหรือน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับความยืดหยุ่นของอุปทานและอุปสงค์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นๆนั่นเอง

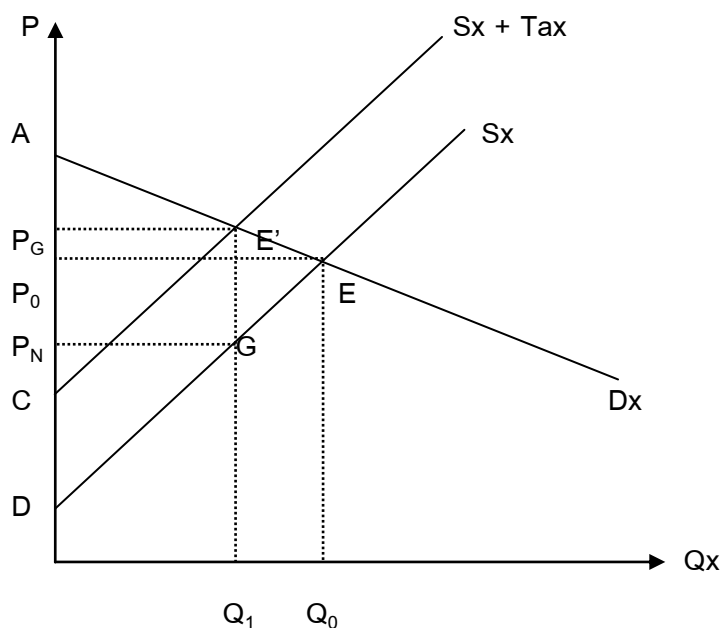
ภาพที่ 2.3 การวิเคราะห์ภาวะภาษีด้วยวิธีดุลยภาพบางส่วน (Partial Equilibrium Approach) ในกรณีที่ความยืดหยุ่นอุปทานของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีค่ามากกว่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



โดยจากภาพที่ 2.3 นั้นเป็นการแสดงในกรณีที่ความยืดหยุ่นอุปทานของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีค่ามากกว่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เมื่อทำการเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินจากผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายซึ่งคืออุปทานที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ จะทำให้เส้นอุปทานเคลื่อนที่เป็นเส้น $S_x + Tax$ ขนานกับเส้นอุปทานเดิม ดุลยภาพจะเปลี่ยนจากจุด E เป็นจุด E' ราคาสินค้าสูงขึ้นเป็น P_G ซึ่งสังเกตได้ว่าภาวะภาษีนั้นตกอยู่กับฝ่ายอุปสงค์มากกว่า (ฝ่ายอุปสงค์รับภาระเท่ากับราคาที่เพิ่ม คือ $P_G P_0$ ต่อหน่วย ส่วนเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรับภาระเท่ากับรายรับที่ลดลง $P_0 P_N$ ต่อหน่วย)

ในขณะที่ภาพที่ 2.4 แสดงการผลักราคาภาษีในกรณีในกรณีที่ความยืดหยุ่นอุปทานของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีค่าน้อยกว่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งทำให้เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้แก่ อุปทานนั้นได้รับภาระภาษีต่อหน่วยสูงกว่าฝ่ายอุปสงค์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ โดยเจ้าของที่ดินรับภาระภาษีไปเท่ากับรายรับที่ลดลง $P_0 P_N$ ต่อหน่วย ในขณะที่ฝ่ายอุปสงค์ที่ดินนั้นรับภาระจากราคาที่สูงขึ้นเพียง $P_G P_0$ ต่อหน่วย เท่านั้น

ภาพที่ 2.4 การวิเคราะห์ภาวะภาษีด้วยวิธีดุลยภาพบางส่วน (Partial Equilibrium Approach) ในกรณีที่ความยืดหยุ่นอุปทานของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีค่าน้อยกว่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



2.1.5. แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับความสัมพันธ์ระหว่างฐานภาษี

ฐานภาษีที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีอากรประกอบไปด้วย 3 ฐานได้แก่ ฐานรายได้ ฐานการใช้จ่าย และฐานทรัพย์สินซึ่งมีความสัมพันธ์กันโดยตรงโดยในการวางระบบการจัดเก็บภาษีที่ดินนั้นรัฐควรจัดเก็บจากทุกฐานภาษีเพื่อให้เกิดการกระจายภาระภาษีไปให้แก่ผู้ครอบครองแต่ละฐานอย่างยุติธรรมให้การจัดเก็บภาษีกระทบกับกิจกรรมของประชาชนน้อยที่สุดในขณะเดียวกันก็ให้รัฐบาลได้รายได้เพียงพอที่จะดำเนินการทางการคลังด้วยความสัมพันธ์ของฐานภาษีดังกล่าวสามารถแสดงได้ดังภาพที่ 2.5 ซึ่งแสดงวงจรของกระแสรายจ่ายและรายได้สะสมของบุคคลเป็นไปตามลำดับ (กรกัญญา เตชะรุ่งนรินทร์, 2547)

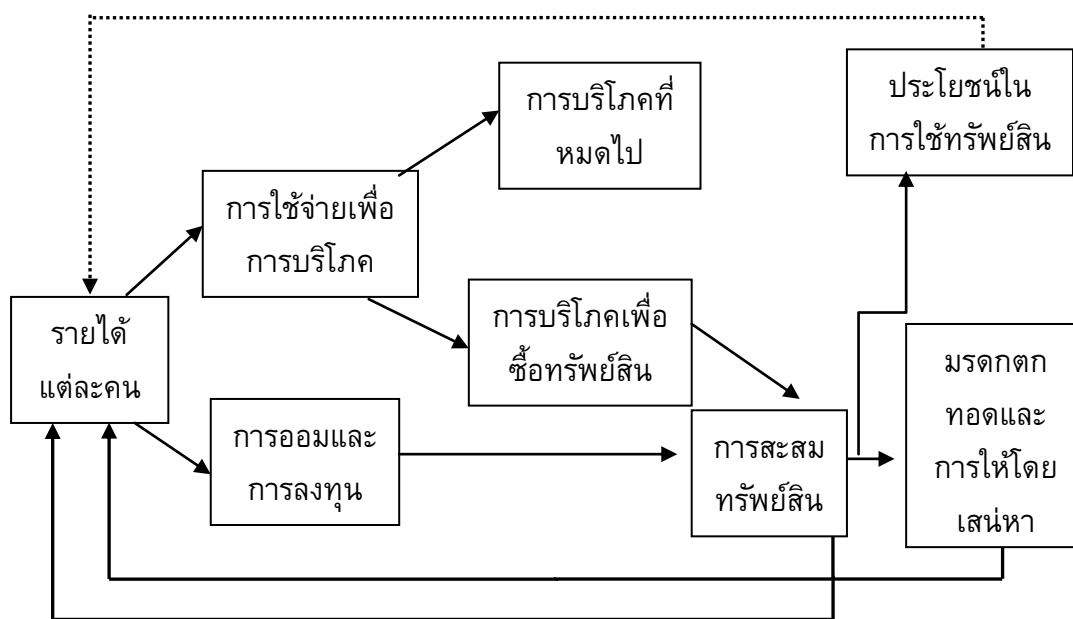
โดยเริ่มต้นขึ้นเมื่อแต่ละบุคคลได้รับรายได้ ซึ่งรัฐบาลได้ทำการจัดเก็บภาษีจากรายได้ดังกล่าวแล้ว แต่ในทางปฏิบัติรัฐบาลอาจไม่สามารถพึ่งพารายได้ในการจัดเก็บภาษีเพียงอย่างเดียวเนื่องจากเหตุผล 2 ประการคือ ประการแรกคือ รัฐบาลไม่สามารถจัดเก็บรายได้ทุกประเภทได้อย่างครบถ้วน ประการที่สองคือ การจัดเก็บภาษีจากรายได้เพียงอย่างเดียวอาจทำให้ผู้มีรายได้รับภาระภาษีมากเกินไป และอาจเป็นสาเหตุทำให้ประชาชนลดการทำงานลง

จากนั้นเมื่อบุคคลมีรายได้ ก็จะมีการใช้จ่ายออกไปรัฐบาลจึงทำการจัดเก็บภาษีจากการใช้จ่ายของประชาชนโดยพิจารณาจากรายจ่ายทั้งสองประเภทรายจ่ายประเภทแรก

คือ รายจ่ายเพื่อการออมและการลงทุน ในการจัดเก็บภาษีจากการออมและการลงทุนรัฐบาลอาจจัดเก็บภาษีในอัตราต่ำเพื่อเป็นการส่งเสริมการออมของประเทศ รายจ่ายประเภทที่สองคือ รายจ่ายเพื่อการบริโภค รัฐบาลทำการจัดเก็บภาษีจากฐานรายจ่ายเพื่อการบริโภคเนื่องจากเป็นการนำทรัพยากรของสังคมมาใช้ในการจัดเก็บภาษีจากรายจ่ายดังกล่าวจะเป็นการลดการบริโภคของประชาชนลงและเป็นการติดตามจัดเก็บภาษีจากรายได้ที่รัฐบาลไม่สามารถจัดเก็บได้ในตอนแรก

และรายได้ที่เหลือจากการบริโภคประชาชนจะทำการสะสมเอาไว้ในรูปทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ดังนั้นการจัดเก็บภาษีจากฐานดังกล่าวจึงเป็นการติดตามจัดเก็บภาษีจากรายได้ประเภทต่าง ๆ ที่ประชาชนหลบเลี่ยงและเป็นการช่วยส่งเสริมการกระจายรายได้ในสังคมให้เป็นธรรม นอกจากนี้ยังถือเป็นการจัดเก็บตามหลักตามความสามารถและหลักประโยชน์ในการเสียภาษีอีกด้วย

ภาพที่ 2.5 ความสัมพันธ์ของฐานภาษีในการจัดเก็บภาษีอากร



ที่มา: กรกัญญา เตชะรุ่งนรินทร์ (2547)

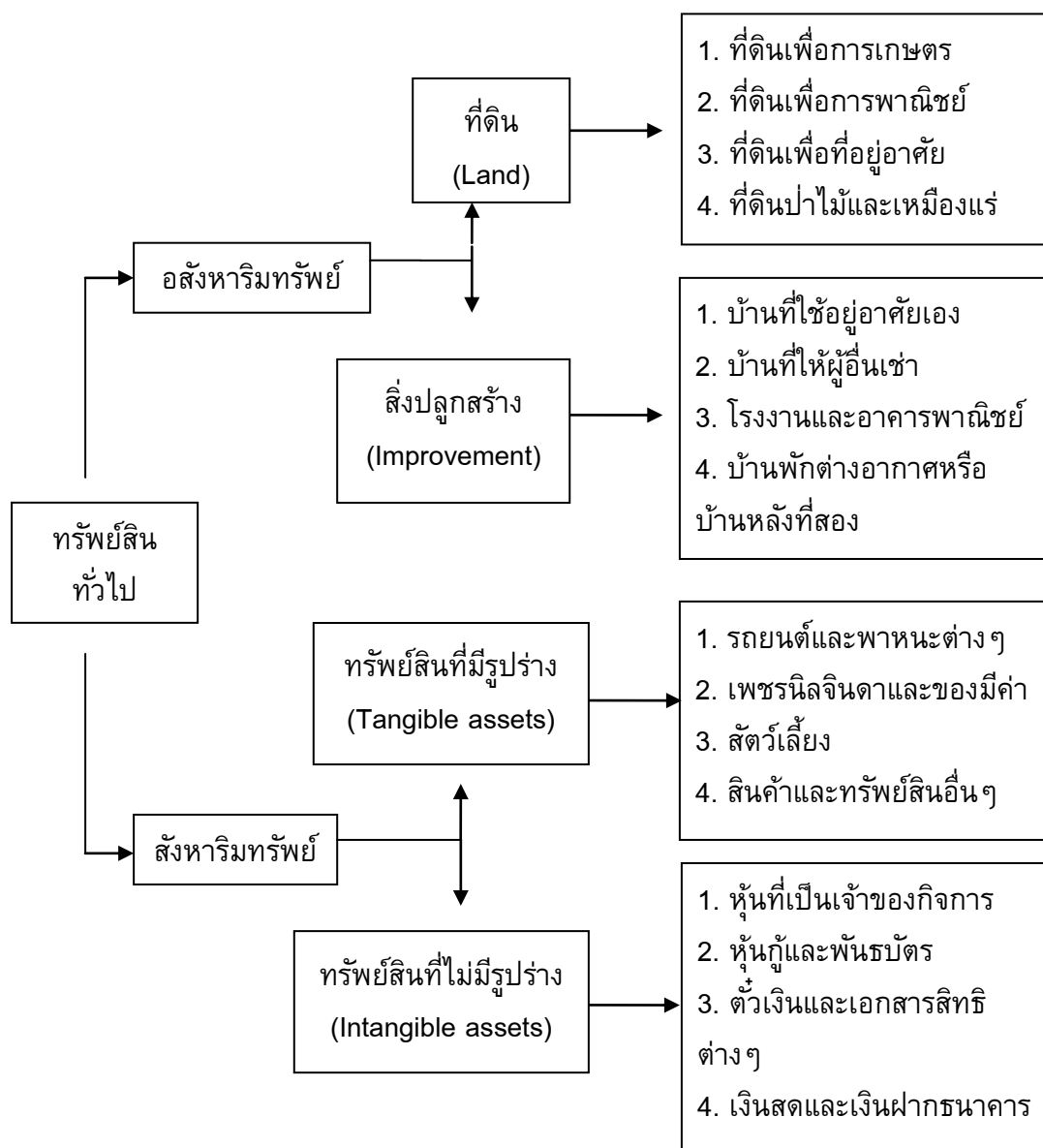
หมายเหตุ: เส้นประดังแสดงในภาพข้างต้นนี้เป็นสิ่งที่ผู้วิจัยเพิ่มเติมเนื่องจากมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอาจสามารถนำมาซึ่งรายได้

2.1.6 แนวคิดที่เกี่ยวข้องกับประเภทของภาษีทรัพย์สิน

การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินอาจจัดเก็บในลักษณะและประเภทต่าง ๆ กันทั้งนี้ย่อมขึ้นอยู่กับโครงสร้างของภาษี และความเหมาะสมทางเศรษฐกิจสังคมและการเมืองของแต่ละประเทศเป็นสำคัญ โดยหลักการทางทฤษฎีอาจจำแนกประเภทของภาษีทรัพย์สินได้เป็นสาม

ประเภทได้แก่ ภาษีทรัพย์สินทั่วไป (general property tax) ภาษีทรัพย์สินเฉพาะอย่าง (specific property tax) และภาษีทรัพย์สินเมื่อโอนเปลี่ยนมือ (property transfer taxes) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (กรกัญญา เตชะรุ่งนรินทร์, 2547)

ภาพที่ 2.6 ทรัพย์สินโดยทั่วไป



ที่มา: กรกัญญา เตชะรุ่งนรินทร์ (2547)

2.1.6.1 ภาษีทรัพย์สินทั่วไป (general property tax)

ประเภทของภาษีทรัพย์สินที่อาจใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีทั่วไปได้ ถูกแสดงไว้ในภาพที่ 2.6 ซึ่งโดยทางทฤษฎีแล้วภาษีทรัพย์สินโดยทั่วไปจะต้องทำการจัดเก็บ

จากทรัพย์สินทุกชนิดไม่มีการยกเว้น ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้เสียภาษีจะต้องนำมามูลค่าทั้งหมดมารวมกันเพื่อใช้เป็นฐานในการประเมินภาษี แต่ในทางปฏิบัติจะพบว่าไม่สามารถทำได้ เนื่องจากไม่สามารถรวบรวมทรัพย์สินทุกชนิดของแต่ละบุคคลได้นั้นเอง อีกทั้งยังเกิดปัญหาในการตีมูลค่าทรัพย์สินบางประเภทที่ไม่ค่อยมีการซื้อขายในตลาดทั่วไป เช่น วัตถุโบราณ เป็นต้น

2.1.6.2 ภาษีทรัพย์สินเฉพาะอย่าง (specific property tax)

เป็นการจัดเก็บภาษีกับทรัพย์สินบางประเภทที่สามารถเก็บได้ง่ายและแน่นอน โดยทั่วไปแล้วภาษีทรัพย์สินเฉพาะอย่างมักจะจัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินที่สามารถระบุมูลค่าได้แน่นอน เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือน ภาษีรถยนต์ เป็นต้น ส่วนทรัพย์สินอื่น ๆ ที่ไม่สามารถจัดเก็บในรูปภาษีทรัพย์สินได้ก็จะเลี่ยงไปจัดเก็บในรูปของภาษีการค้า หรือภาษีการขายแทนนั่นเอง

2.1.6.3 ภาษีทรัพย์สินเมื่อโอนเปลี่ยนมือ (property transfer taxes)

นอกจากโดยทั่วไปจะทำการจัดเก็บภาษีเฉพาะอย่างแล้วยังทำการจัดเก็บภาษีเมื่อมีการโอนเปลี่ยนมือในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบางชนิดอีกด้วย ซึ่งอาจอยู่ในรูปของ ค่าธรรมเนียมในการซื้อทรัพย์สินบางชนิด เช่น การซื้อขายที่ดิน หรืออยู่ในรูปของภาษีการให้โดยเสนหา หรืออยู่ในรูปการภาษีมรดกซึ่งอาจจัดเก็บจากกองมรดก หรือเก็บจากผู้รับมรดก หรือเก็บทั้งสองทาง เป็นต้น

2.1.7 แนวคิดและรายละเอียดเกี่ยวกับรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของประเทศไทย

แนวคิดของการจัดสรรรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละประเภทและรายละเอียดเกี่ยวกับรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของประเทศไทย มี 4 ประการที่สำคัญดังนี้

2.1.7.1 จุดมุ่งหมายของการมอบอำนาจในการจัดการเก็บภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น¹¹

การมอบอำนาจในการจัดเก็บภาษีให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีจุดมุ่งหมายที่สำคัญ 3 ประการ ประการที่หนึ่ง คือ เพื่อก่อให้เกิดความเป็นอิสระในการดำเนินงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เนื่องจากความเป็นอิสระทางการคลังเป็นปัจจัยชี้

¹¹ สมชัย ฤชุพันธุ์ (2545). "รายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น: มีปัญหาอะไร แก้ไขอย่างไร" โครงการกระจายอำนาจทางการคลัง. สถาบันพัฒนาสยาม

ขาดถึงความเป็นอิสระในการดำเนินงาน หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่มีความเป็นอิสระทางการคลัง คือ ไม่มีแหล่งรายได้ของตนเองหรือไม่สามารถจัดเก็บรายได้ของตนเองได้ และไม่สามารถกำหนดค่าใช้จ่ายเองได้ จะถือว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นไม่มีอิสระไม่ได้ ในบรรดาความเป็นอิสระทางการคลังทั้ง 2 ด้าน คือความเป็นอิสระทางด้านรายได้ และความเป็นอิสระทางด้านรายจ่าย ความมีอิสระทางรายได้จะเป็นตัวกำหนดความเป็นอิสระทางรายจ่าย การมอบอำนาจในการจัดเก็บภาษีจึงเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน (pre-requisite) ของการมีอิสระอย่างแท้จริงขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ประการที่สอง คือ เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นดำเนินงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อประชาชนในปกครองของตน หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่มีอำนาจในการจัดเก็บภาษี ประชาชนในพื้นที่ก็จะไม่ต้องเสียภาษีให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ต้องเสียภาษีให้แก่รัฐบาล แล้วรัฐบาลจะแบ่งเงินภาษีส่วนหนึ่งที่รัฐบาลเก็บได้ส่งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในรูปแบบของการจัดสรรภาษีหรือเงินอุดหนุน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็จะกลายเป็นผู้มีความรับผิดชอบต่อรัฐบาลแทน และรัฐบาลก็จะมี ความรับผิดชอบต่อประชาชนอีกทอดหนึ่ง ทำให้ห่วงโซ่แห่งความรับผิดชอบ (Chain of Accountability) อ้อมและไม่ชัดเจน

ประการที่สาม คือ เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีการใช้จ่ายอย่างรับผิดชอบซึ่งทำให้การจัดสรรทรัพยากรเกิดประสิทธิภาพที่สูงขึ้น การมอบอำนาจในการจัดเก็บภาษีบางประเภทให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นจะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถควบคุมดูแลเองได้ ซึ่งจะมีผลทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีการใช้จ่ายอย่างรับผิดชอบในกรอบวงเงินที่ตนควบคุมได้ ทำให้การจัดสรรทรัพยากรของสังคมมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น รายได้ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถควบคุมได้นี้ ได้แก่ เงินภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บเอง และเงินภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ฐานร่วมกับรัฐบาลโดยรัฐบาลเป็นผู้จัดเก็บแทนให้ตนเอง

2.1.7.2 หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการเลือกภาษีให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ในการคัดเลือกว่าภาษีใดควรเป็นภาษีที่ให้แก่อำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการจัดเก็บเองนั้นควรคำนึงถึงลักษณะที่พึงปรารถนาของภาษีท้องถิ่นทั้ง 6 ประการดังนี้ (สมชัย ฤชุพันธุ์, 2545)

ประการที่หนึ่ง คือ ภาษีท้องถิ่นเป็นภาษีที่ใช้หลักประโยชน์ (Benefit Principle) มากกว่าที่จะเป็นภาษีที่ใช้หลักความสามารถในการเสียภาษี (Ability to Pay Principle) โดยภาษีที่ใช้หลักประโยชน์มีหลักการว่า ผู้ใดที่ได้ประโยชน์จากสินค้าและบริการใดๆ

ของรัฐ ผู้ที่พึงเสียภาษีให้รัฐตามสัดส่วนแห่งบริการที่ตนนั้นได้รับ ตามหลักการนี้ค่าธรรมเนียมการใช้สินค้าและบริการ (User Charge) จะเป็นแหล่งรายได้ที่เหมาะสมที่สุดสำหรับสินค้าบริการที่สามารถกันบุคคลที่ไม่เสียค่าธรรมเนียมจากการได้รับประโยชน์นั้นได้ ส่วนสินค้าบริการที่ไม่สามารถกันบุคคลที่ไม่เสียค่าธรรมเนียมจากการได้รับประโยชน์นั้นได้นั้น หลักประโยชน์จะบ่งบอกว่าควรใช้ภาษีจากฐานรายจ่าย หรือฐานถิ่นที่อยู่สำหรับสินค้าและบริการที่ให้กับบุคคล ส่วนบริการที่ให้กับธุรกิจให้ใช้ภาษีผลิตและภาษีที่ใช้หลักถิ่นกำเนิด

ประการที่สอง คือ เป็นภาษีที่เป็นไปได้ในทางปฏิบัติ (Administrative Feasibility) โดยในการพิจารณาเรื่องความเป็นไปได้ในทางปฏิบัตินี้ได้คำนึงถึงต้นทุนในการจัดเก็บภาษีและต้นทุนในการปฏิบัติตามกฎหมายภาษีอากร รวมทั้งการยอมรับทางการเมืองด้วย

ประการที่สาม คือ เป็นภาษีที่มีเสถียรภาพทางรายได้ และมีความยืดหยุ่นต่อรายได้ (Revenue Stability and Revenue Elasticity) ภาษีที่ให้เป็นอำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรเป็นภาษีที่มีรายได้สม่ำเสมอ ไม่แปรผันตามภาวะเศรษฐกิจมากเกินไป เพราะองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีขีดจำกัดในการกู้ยืม นอกจากนั้นรายได้ของท้องถิ่นควรเพิ่มขึ้น เมื่อรายได้ของคนในท้องถิ่นและความต้องการใช้บริการของท้องถิ่นเพิ่มขึ้น (Elasticity)

ประการที่สี่ คือ เป็นภาษีที่ก่อให้เกิดการบิดเบือนในการเลือกที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจน้อยที่สุด ภาษีที่ทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บจะต้องไม่เป็นภาษีที่คน คราวเรือน หรือธุรกิจย้ายที่อยู่ที่ตั้งเพื่อหนีภาษีได้ เนื่องจากภาษีที่เก็บ ณ แหล่งผลิต (Origin of Production) และแหล่งเกิดรายได้ (Source of Income) จะก่อให้เกิดการย้ายที่อยู่ที่ตั้งเพื่อที่จะหนีภาษีมากกว่าภาษีที่เก็บจากฐานรายจ่ายและภาษีที่เก็บโดยใช้หลักที่อยู่

ประการที่ห้า คือ เป็นภาษีที่ไม่ก่อให้เกิดการผลัดภาระภาษีสู่ท้องถิ่นอื่น (Tax Export) เนื่องจากหากใช้ภาษีที่ตกเป็นภาระของบุคคล หรือกิจกรรมในท้องถิ่นอื่นได้ จะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เก็บภาษีนี้นั้นมักจะมีค่าใช้จ่ายเกินตัวได้ นอกจากนั้นยังเป็นภาษีที่ไม่ยุติธรรมและทำให้เจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นขาดความรับผิดชอบต่อคนในปกครองของตน เพราะคนในท้องถิ่นอื่นเสียภาษีแทน

ประการที่หก คือ เป็นระบบภาษีที่หลีกเลี่ยงการเกิดการแข่งขันกัน ในทางที่ไม่ถูกต้อง ซึ่งได้แก่ การเป็นที่สำหรับผู้ลบลอบหนีภาษี หรือการเป็นที่อยู่เทียมเพื่อใช้ในการหลีกเลี่ยงภาษี หรือเป็นแหล่งรองรับการหลบเลี่ยงภาษีโดยผ่านการโอนราคา (transfer pricing)

2.1.7.3 ภาษีท้องถิ่น

ภาษีที่เก็บจากฐานทรัพย์สิน ภาษีป้ายทะเบียนรถยนต์ ภาษีการโอนที่ดิน¹² ภาษีป้าย และภาษีการพนัน ควรเป็นภาษีของท้องถิ่นด้วยเหตุผล 4 ประการ (สมชัย ฤชุพันธุ์, 2545) ได้แก่ ประการที่หนึ่ง คือ ภาษีที่เก็บจากฐานทรัพย์สิน ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีนี้ควรเป็นภาษีของท้องถิ่น เพราะเป็นภาษีที่เก็บตามหลักประโยชน์ และมีความแน่ชัดว่าผู้รับภาระภาษีมีหรือใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในท้องถิ่นนั้น นอกจากนี้ ฐานภาษีนี้ไม่อาจย้ายฐานหนี ภาษีนี้โดยปกติเป็นแหล่งรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ใช้กันทั่วไปในนานาชาติ

ประการที่สอง คือ ภาษีป้ายทะเบียนรถยนต์ ควรเป็นภาษีท้องถิ่น เพราะท้องถิ่นต้องแบกรับภาระในการดูแลซ่อมถนน และต้องรับมลพิษจากรถยนต์ นอกจากนี้ ภาษีนี้สามารถเก็บได้ในระดับจังหวัด ภาษีป้ายทะเบียนรถยนต์ในขณะนี้เป็นภาษีของรัฐบาลกลาง แล้วส่งรายได้ให้ท้องถิ่น ประการที่สาม คือ ภาษีการโอนที่ดิน เป็นภาษีที่เก็บเมื่อมีการโอนที่ดิน เหมาะที่จะเป็นภาษีท้องถิ่นเพราะ มีทะเบียนชัดเจนว่าที่ดินตั้งอยู่ในจังหวัดใดอีกทั้งการย้ายที่ดินหนีภาษีไม่สามารถทำได้ และประการที่สี่ คือ ภาษีป้าย อาคารฆ่าสัตว์ และภาษีการพนัน เป็นภาษีของท้องถิ่นอยู่แล้วจึงควรเป็นภาษีของท้องถิ่นต่อไป

2.1.7.4 ภาษีที่ใช้ฐานร่วมระหว่างรัฐบาลและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ภาษีที่มูลค่า ภาษีสรรพสามิต และภาษีธุรกิจเฉพาะควรเป็นภาษีที่ใช้ฐานร่วมกันระหว่างรัฐบาล และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วยเหตุผล 3 ประการได้แก่ (สมชัย ฤชุพันธุ์, 2545) ประการที่หนึ่ง คือ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ความจริงแล้วควรเป็นภาษีของรัฐบาลเท่านั้นไม่ควรใช้ภาษีดังกล่าวเป็นฐานของภาษีท้องถิ่นด้วย ทั้งนี้เพราะว่าระบบภาษีมูลค่าเพิ่มมีความสลับซับซ้อนมาก มีการคืนภาษี และมีการเสียภาษีรวมที่สำนักงานใหญ่ทำให้ยากต่อการจัดสรรให้แต่ละท้องถิ่นได้อย่างยุติธรรม อย่างไรก็ตามเนื่องจากฐานภาษีนี้เคยใช้เป็นฐานร่วมระหว่างภาษีรัฐบาล และภาษีท้องถิ่นอยู่แล้ว ด้วยเหตุผลทางประวัติศาสตร์จึงควรกำหนดให้ภาษีมูลค่าเพิ่มเป็นภาษีที่ใช้ฐานร่วมกันต่อไป

ประการที่สอง คือ ภาษีสรรพสามิต ตามที่จัดเก็บในประเทศไทยมีลักษณะที่น่าจะเป็นภาษีของรัฐบาลเพราะว่า ภาษีเก็บจากสินค้าน้อยชนิดและเก็บที่โรงงาน โรงงานที่ผลิตสินค้าสรรพสามิตมีไม่มากแห่ง และตั้งอยู่ในจังหวัดไม่มากจังหวัด แต่ผลิตสินค้าขายทั่วประเทศ จึงเหมาะที่จะให้รัฐบาลจัดเก็บภาษีแล้วนำภาษีนั้นไปบำรุงราษฎรโดยรวม อย่างไรก็ตามฐานภาษีนี้เคยใช้เป็นฐานร่วมระหว่างภาษีรัฐบาล และภาษีท้องถิ่นอยู่แล้ว ด้วยเหตุผลทางประวัติศาสตร์จึงควรกำหนดให้ภาษีมูลค่าเพิ่มเป็นภาษีที่ใช้ฐานร่วมกันต่อไป

¹² ทางกฎหมายเรียกว่า ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน และนิติกรรม

และประการที่สาม คือ ภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นภาษีที่เก็บจากธุรกรรม การค้า ที่ดิน การธนาคาร และการประกันภัย ควรเป็นภาษีของรัฐบาลกลาง เพราะเป็นภาษีที่ เก็บจากธุรกิจใหญ่ ซึ่งมีการรวมศูนย์การจดทะเบียนบริษัทที่กรุงเทพมหานครแต่มีกิจการ กระจายไปทั่วประเทศ อย่างไรก็ตามเนื่องจากฐานภาษีนี้เคยใช้เป็นฐานร่วมระหว่างภาษีรัฐบาล และภาษีท้องถิ่นอยู่แล้ว ด้วยเหตุผลทางประวัติศาสตร์จึงควรกำหนดให้ภาษีมูลค่าเพิ่มเป็นภาษี ที่ใช้ฐานร่วมกันต่อไป

2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้องนี้จะแบ่งเป็น 4 ส่วนด้วยกัน ส่วนแรก คือ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ ภาระภาษีทรัพย์สิน ส่วนที่สอง คือ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาปัญหาและข้อเสนอแนะใน การปรับปรุงภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนที่สาม คือ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และส่วนสุดท้าย คือ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยในการกำหนดการชำระ ภาษีทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.2.1. งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับภาระภาษีทรัพย์สิน

ภาระภาษีทรัพย์สินในประเทศไทยยังไม่มีการศึกษาอย่างกว้างขวางนัก ซึ่งอาจ มีเหตุผลมาจากการที่รายได้จากการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินโดยเฉพาะภาษีที่จัดเก็บจาก อสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับภาษีที่จัดเก็บได้ประเภทอื่นๆ รวมถึงการ จัดเก็บไม่ว่าจะเป็นการอัตราหรือฐานภาษีนั้นไม่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นเวลานาน โดยหากทำการ พิจารณาถึงอัตรากำไรทรัพย์สินที่มาจากอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันจะพบว่า อัตราภาษีที่จัดเก็บ จากภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นมีลักษณะเป็นอัตรากำไรที่เมื่อเทียบกับฐานภาษีซึ่งได้แก่ ค่ารายปี ในขณะที่ภาษีบำรุงท้องที่กลับมีลักษณะเป็นอัตรากำไรถอยเมื่อเทียบกับฐานภาษีซึ่งก็คือ ราคา ปานกลางของที่ดินในปีพ.ศ. 2521 ถึง พ.ศ. 2524 โดยกรกฎ เทชะรุ่งนรินทร์ (2547) ได้ทำ การวิเคราะห์อัตรากำไรเฉลี่ยต่อราคาปานกลางที่ดินในปี พ.ศ. 2521 ถึง พ.ศ. 2524 โดยพบว่า ในชั้นราคาปานกลางที่ดินที่ 1 ถึงชั้นที่ 29 (ราคาไร่ละ 200 บาท ถึงไร่ละ 10,000 บาท) นั้นมี อัตรากำไรเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 0.50 ของราคาประเมินกลางที่ดิน โดยที่อัตรากำไรเฉลี่ยดังกล่าว นั้นกลับลดลงเมื่อชั้นราคาที่ดินปานกลางสูงขึ้น โดยเมื่อราคาปานกลางที่ดินสูงสุดที่ชั้น 34 (ราคาไร่ละมากกว่า 30,000 บาท) นั้นจะพบว่าอัตรากำไรเฉลี่ยนั้นอยู่ที่เพียงร้อยละ 0.25 ของ ราคาประเมินกลางที่ดิน ซึ่งแสดงถึงความถดถอยอย่างชัดเจน โดยอัตรากำไรเฉลี่ยของภาษี บำรุงท้องที่ต่อราคาปานกลางที่ดินปี พ.ศ. 2521 ถึง พ.ศ. 2524 เป็นไปตามตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1 อัตราภาษีบำรุงท้องที่

ชั้น	ราคาปานกลางของที่ดิน	ภาษีไร่ละ		เฉลี่ย
		บาท	สตางค์	อัตราร้อย ละ
1	ไม่เกินไร่ละ 200 บาท		50	0.25
2	เกินไร่ละ 200 บาท ถึงไร่ละ 400 บาท	1		0.33
3	เกินไร่ละ 400 บาท ถึงไร่ละ 600 บาท	2		0.4
4	เกินไร่ละ 600 บาท ถึงไร่ละ 800 บาท	3		0.42
5	เกินไร่ละ 800 บาท ถึงไร่ละ 1,000 บาท	4		0.44
6	เกินไร่ละ 1,000 บาท ถึงไร่ละ 1,200 บาท	5	50	0.5
7	เกินไร่ละ 1,200 บาท ถึงไร่ละ 1,400 บาท	7		0.54
8	เกินไร่ละ 1,400 บาท ถึงไร่ละ 1,600 บาท	8		0.53
9	เกินไร่ละ 1,600 บาท ถึงไร่ละ 1,800 บาท	9		0.53
10	เกินไร่ละ 1,800 บาท ถึงไร่ละ 2,000 บาท	10		0.53
11	เกินไร่ละ 2,000 บาท ถึงไร่ละ 2,200 บาท	11		0.52
12	เกินไร่ละ 2,200 บาท ถึงไร่ละ 2,400 บาท	12		0.52
13	เกินไร่ละ 2,400 บาท ถึงไร่ละ 2,600 บาท	13		0.52
14	เกินไร่ละ 2,600 บาท ถึงไร่ละ 2,800 บาท	14		0.52
15	เกินไร่ละ 2,800 บาท ถึงไร่ละ 3,000 บาท	15		0.52
16	เกินไร่ละ 3,000 บาท ถึงไร่ละ 3,500 บาท	17	50	0.54
17	เกินไร่ละ 3,500 บาท ถึงไร่ละ 4,000 บาท	20		0.53
18	เกินไร่ละ 4,000 บาท ถึงไร่ละ 4,500 บาท	22		0.53
19	เกินไร่ละ 4,500 บาท ถึงไร่ละ 5,000 บาท	25		0.53
20	เกินไร่ละ 5,000 บาท ถึงไร่ละ 5,500 บาท	27	50	0.52
21	เกินไร่ละ 5,500 บาท ถึงไร่ละ 6,000 บาท	30		0.52

หมายเหตุ: ที่ดินที่ใช้ประกอบการกสิกรรมประเภทไม้ล้มลุกให้เสียกึ่งอัตรา แต่ถ้าเจ้าของที่ดินเป็นผู้ประกอบการกสิกรรมประเภทไม้ล้มลุกด้วยตนเองให้เสียไม่เกินไร่ละ 5 บาท

(2) ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินให้เสียเพิ่มอีกหนึ่งเท่า
ที่มา: กรกัญญา เตชะรุ่งนรินทร์ (2547)

ตารางที่ 2.1 อัตราภาษีบำรุงท้องที่ (ต่อ)

ชั้น	ราคาปานกลางของที่ดิน	ภาษีไร่ละ		เฉลี่ย อัตราร้อย ละ
		บาท	สตางค์	
22	เกินไร่ละ 6,000 บาท ถึงไร่ละ 6,500 บาท	32	50	0.52
23	เกินไร่ละ 6,500 บาท ถึงไร่ละ 7,000 บาท	35		0.52
24	เกินไร่ละ 7,000 บาท ถึงไร่ละ 7,500 บาท	37	50	0.52
25	เกินไร่ละ 7,500 บาท ถึงไร่ละ 8,000 บาท	40		0.52
26	เกินไร่ละ 8,000 บาท ถึงไร่ละ 8,500 บาท	42	50	0.52
27	เกินไร่ละ 8,500 บาท ถึงไร่ละ 9,000 บาท	45		0.51
28	เกินไร่ละ 9,000 บาท ถึงไร่ละ 9,500 บาท	47	50	0.51
29	เกินไร่ละ 9,500 บาท ถึงไร่ละ 10,000 บาท	50		0.5
30	เกินไร่ละ 10,000 บาท ถึงไร่ละ 15,000 บาท	55		0.44
31	เกินไร่ละ 15,000 บาท ถึงไร่ละ 20,000 บาท	60		0.34
32	เกินไร่ละ 20,000 บาท ถึงไร่ละ 25,000 บาท	65		0.29
33	เกินไร่ละ 25,000 บาท ถึงไร่ละ 30,000 บาท	70		0.25
34	เกินไร่ละ 30,000 บาท ให้เสียภาษีไร่ละ ดังต่อไปนี้ (1) สำหรับราคาปานกลางของที่ดิน 30,000 บาทแรก ให้เสียภาษี 70 บาท (2) สำหรับราคาปานกลางของที่ดิน ส่วนที่เกิน 30,000 บาท ให้เสียทุกๆ 10,000 บาท ต่อ 25 บาท เศษของ 10,000 บาท ถ้าถึง 5,000 บาท ให้ถือเป็น 10,000 บาท ถ้าไม่ถึง 5,000 บาท ให้ปัดทิ้ง			0.25

หมายเหตุ: ที่ดินที่ใช้ประกอบการกิจกรรมประเภทไม่ล้มลุกให้เสียกึ่งอัตรา แต่ถ้าเจ้าของที่ดินเป็นผู้ประกอบการกิจกรรมประเภทไม่ล้มลุกด้วยตนเองให้เสียไม่เกินไร่ละ 5 บาท

(2) ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินให้เสียเพิ่มอีกหนึ่งเท่า

ที่มา: กรกัญญา เตชะรุ่งนรินทร์ (2547)

อย่างไรก็ตาม ฉลองภพ สุสังกร์กาญจน์ และคณะ (2542) ได้วิจัยลักษณะการกระจายภาระและประโยชน์การคลังและภาษีอากรของประเทศไทย ปี 2529-2539 โดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey)

ของสำนักงานสถิติแห่งชาติเป็นหลักในการศึกษาซึ่งทำการศึกษาระยะภาพทุกประเภทที่มีการจัดเก็บในประเทศไทย ในส่วนของภาวะการวิเคราะห์ภาวะการทรัพย์สินนั้นถูกรวมอยู่ในการวิเคราะห์ภาวะการทรัพย์สินท้องถิ่น ซึ่งใช้วิธีการวิเคราะห์ภาวะการแบบดุลยภาพบางส่วนโดยพบว่า ภาวะการทรัพย์สินท้องถิ่นโดยเฉลี่ยต่อรายได้ในปีพ.ศ. 2529 เท่ากับร้อยละ 1.03 ของรายได้รวมโดยภาวะการทรัพย์สินท้องถิ่นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 1.09 ของรายได้รวมในปีพ.ศ. 2533 หากมองเพียงภาวะการทรัพย์สินโรงเรียนและภาวะการบำรุงท้องถิ่นพบว่า ภาวะการต่อรายได้รวมนั้นลดลง ทั้งนี้เนื่องจากฐานะภาวะการและอัตราภาวะการที่จัดเก็บนั้นต่ำและไม่มีการปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ เมื่อระดับรายได้ของประชาชนเพิ่มขึ้นจึงทำให้ภาวะการทรัพย์สินเมื่อเทียบกับรายได้รวมมีแนวโน้มลดลง ในขณะที่หากพิจารณาการกระจายภาวะการจำแนกตามชั้นรายได้ได้นั้นจะพบว่า โครงสร้างภาวะการท้องถิ่นโดยรวมมีลักษณะถดถอยและยังมีลักษณะถดถอยมากขึ้นเมื่อพิจารณาทั้งช่วงเวลาที่ทำการศึกษา ในขณะที่โครงสร้างภาวะการทรัพย์สินนั้นยังมีลักษณะก้าวหน้าอันเนื่องมาจากลักษณะของภาวะการที่เก็บตามมูลค่าของที่ดิน (ภาวะการบำรุงท้องถิ่น) นั้นเอง ทำให้ผู้ที่มีมูลค่าทรัพย์สินมาก (แสดงถึงมีความมั่งคั่งมาก) จะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นตามไปด้วยการศึกษาการกระจายภาวะการทรัพย์สินท้องถิ่นจำแนกตามกลุ่มอาชีพโดยภาพรวมพบว่า ภาษีได้ข้อสมมติที่ว่าภาวะการสามารถผลักไปข้างหน้าได้ทั้งหมดนั้น คราวเรือนไม่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจรับภาวะการท้องถิ่นสูงที่สุดในปีพ.ศ. 2529 และปีพ.ศ. 2533 อันเนื่องมาจากคราวเรือนเหล่านี้มีภาวะการโรงเรียนที่สูงกว่าอาชีพอื่นซึ่งอาจเกิดจากการที่คราวเรือนซึ่งไม่ได้ทำงานมีทรัพย์สินในครอบครองมากกว่าอาชีพอื่น

นอกจากการศึกษาถึงภาวะการทรัพย์สินที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันซึ่งได้แก่ ภาษีบำรุงท้องถิ่น และภาษีโรงเรียนและที่ดิน การศึกษาถึงอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่น่าจะเกิดขึ้นแล้วก็มีความสำคัญเช่นกัน โดย จรูญศรี ชายหาด และกรกัญญา เตชะรุ่งนรินทร์ (2541) ทำการวิเคราะห์เกี่ยวกับอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเทียบกับอัตราภาษีโรงเรียนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องถิ่นที่จัดเก็บในปัจจุบันและพบว่าเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบการค้า การอุตสาหกรรม หรือให้เช่าอยู่อาศัยจะเสียภาษีน้อยลงเพราะในปัจจุบันภาษีโรงเรียนและที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครมีอัตราเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.1807 ส่วนจังหวัดอื่นๆ อัตราภาษีเฉลี่ยร้อยละ 0.4211 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ตามร่างกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้นระบุให้จัดเก็บอัตราสูงสุดร้อยละ 0.095 และอัตราต่ำสุดร้อยละ 0.025 ส่วนเจ้าของทรัพย์สินประเภทบ้านที่เจ้าของอยู่อาศัยเอง โรงเรียนที่ปิดไว้ว่างเปล่า โรงเรียนที่ประกอบการพาณิชย์และที่ดินที่ใช้ในการปลูกไม้ยืนต้นนั้นโดยส่วนใหญ่จะเสียภาษีในอัตราที่มากกว่าเดิมเนื่องจากปัจจุบันที่ดินประเภทดังกล่าวในเขตกรุงเทพมหานครจะเสียเพียงอัตราภาษีเฉลี่ยร้อยละ 0.0021 ส่วนในจังหวัดอื่นๆเฉลี่ยอัตราภาษีร้อยละ 0.0077 เท่านั้น นอกจากนี้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังยังได้ทำการเสนอตัวอย่างโครงสร้างของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเอาไว้ 3 โครงสร้างภาษีอากร โดยแบ่งการจัดเก็บภาษีตามประเภทการใช้

งานอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขายอาศัย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการเกษตรกรรม ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้งานทั่วไป และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยอัตราภาษีที่จัดเก็บในแต่ละประเภทการใช้งาน และแต่ละโครงสร้างเป็นไปตามตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.2 โครงสร้างอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเสนอโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

โครงสร้างอัตราภาษี	ที่อยู่อาศัย	เกษตรกรรม	ทั่วไป	ที่ดินว่างเปล่า
โครงสร้างอัตราภาษีที่ 1	0.02	0.01	0.10	0.10
โครงสร้างอัตราภาษีที่ 2	0.05	0.03	0.25	0.25
โครงสร้างอัตราภาษีที่ 3	0.10	0.05	0.50	0.50

ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

การศึกษาภาระภาษีในต่างประเทศนั้นพบว่า มีลักษณะและวิธีการศึกษาที่หลากหลายหลายแนวทาง เช่นการศึกษาเชิงประจักษ์ของ Jack Goodman (2548) ในหัวข้อ “Houses, Apartments, and Property Tax Incidence” ซึ่งศึกษาภาระภาษีทรัพย์สินในประเทศสหรัฐอเมริกาโดยใช้ข้อมูลจาก Residential Finance Survey (RFS) ของ U.S. Census Bureau พบว่าการจ่ายภาษีทรัพย์สินในประเทศสหรัฐอเมริกานั้น เจ้าของบ้านที่มีรายได้น้อยกว่าจะมีสัดส่วนของภาษีทรัพย์สินต่อรายได้สูงกว่าเมื่อเทียบกับกลุ่มเจ้าของบ้านผู้ซึ่งมีรายได้มากกว่า นอกจากนี้งานวิจัยฉบับนี้ยังได้ตั้งคำถามที่สำคัญในการศึกษาว่า ผู้เช่าห้องชุดกับเจ้าของบ้านซึ่งมีระดับรายได้เท่ากับจะเสียภาษีเท่ากันหรือไม่ แม้ว่าในระยะสั้นนั้นค่าเช่าจะถูกกำหนดจากความต้องการห้องเช่าและจำนวนอุปทานห้องเช่าที่มีในตลาดซึ่งไม่ถูกกระทบโดยภาษีทรัพย์สิน แต่หากมองในระยะยาวแล้วจะพบว่าภาษีทรัพย์สินมักจะถูกมองเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการจัดหาห้องเช่าของผู้ให้เช่าซึ่งสามารถมีผลกระทบต่อค่าเช่าได้ ผู้วิจัยจึงทำการประมาณการแบบจำลองโดยค่าสัมประสิทธิ์ตัวแปรรายได้ในระยะยาวได้ชี้ให้เห็นว่า สัดส่วนภาษีทรัพย์สินที่เสียในประเทศสหรัฐอเมริกาเพิ่มขึ้นมากกว่าสัดส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้น และผู้ที่อาศัยในห้องชุดนั้นจ่ายภาษีมากกว่าผู้ที่อาศัยในบ้าน (สำหรับบุคคลในระดับรายได้เดียวกัน) ถึงร้อยละ 39 ซึ่งเป็นสาเหตุให้มีการเคลื่อนย้ายทุนและการก่อสร้างไปสู่การสร้างบ้านเดี่ยวเนื่องจากมีภาระภาษีต่ำกว่า ทำให้จำนวนหน่วยของการอยู่อาศัยต่อพื้นที่ลดลงและมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ John F. McDonald (2536) ศึกษาภาระภาษีทรัพย์สินในหัวข้อ Incidence of the property tax on commercial real estate: the case of downtown Chicago

โดยศึกษาเกี่ยวกับค่าเช่าและภาษีทรัพย์สิน ด้วยวิธีการประมาณการกำลังสองน้อยที่สุด จากการศึกษาเด็กของเอกชน 259 แห่งในรัฐชิคาโก ของประเทศสหรัฐอเมริกาพบว่า ร้อยละ 45 ของภาษีทรัพย์สินนั้นผู้เช่าจะเป็นผู้รับภาระ (ค่าเช่าต่อตารางฟุตสูงขึ้น) และร้อยละ 55 ของภาระภาษีทรัพย์สินในพื้นที่ดังกล่าวเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับภาระไป

รายงานของส่วนภาษีทรัพย์สินรัฐมินนิโซตา ได้ทำการคำนวณภาระภาษีทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยโดยใช้ข้อมูลตัวเลขภาษีทรัพย์สิน (ที่อยู่อาศัย) ที่ต้องถูกชำระในปี พ.ศ. 2550 ในพื้นที่ 20 เขตของรัฐมินนิโซตา และข้อมูลรายได้ที่ประชาชนได้รับในปี พ.ศ. 2549 และพบว่าอัตราภาษีที่แท้จริง¹³ เฉลี่ยทั่วทั้งรัฐเท่ากับร้อยละ 0.95 โดยที่ในเขตเมืองจะมีอัตราภาษีที่แท้จริงเฉลี่ยที่สูงกว่า (ร้อยละ 0.97) อัตราภาษีที่แท้จริงเฉลี่ยในเขตอื่นๆ (ร้อยละ 0.90) ในขณะที่ภาระภาษีทรัพย์สินที่อยู่อาศัย¹⁴ ในรัฐดังกล่าวโดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 2.81 ของรายได้ และเช่นเดียวกันภาระภาษีทรัพย์สินที่อยู่อาศัยในเขตเมืองมีอัตราที่สูงกว่า (ร้อยละ 3.17) ภาระภาษีทรัพย์สินที่อยู่อาศัยในเขตอื่นๆ (ร้อยละ 2.3)

นอกจากนั้น Gavin A. Wood (2542) ยังทำการศึกษาเกี่ยวกับภาระภาษีทรัพย์สินที่อยู่อาศัยที่บั่นทอนความมั่งคั่งของเจ้าของทรัพย์สิน ในประเทศออสเตรเลีย โดยใช้ข้อมูลภาษีทรัพย์สินที่อยู่อาศัย ข้อมูลรายได้ และข้อมูลมูลค่าที่อยู่อาศัยจาก Australian Bureau of Statistics (ABS) ในปีค.ศ. 1990 โดยที่ความมั่งคั่งสุทธิได้จากการประเมินรายได้จากการลงทุน (เงินปันผลเฉลี่ยต่อเดือน ดอกเบี้ยเฉลี่ยต่อเดือน) ในขณะที่รายได้ของครัวเรือนที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินถูกประเมินมาจากค่าเช่าแฝงจากทรัพย์สินที่ครัวเรือนอยู่อาศัย (implicit net rent from owner-occupied housing) พบสิ่งที่น่าสนใจ 3 ประการ ประการแรก คือ ภาระภาษีทรัพย์สินที่อยู่อาศัยมีลักษณะถดถอยเมื่อเทียบกับความมั่งคั่งสุทธิของครัวเรือนที่มีทรัพย์สินในการอยู่อาศัย (แบ่งความมั่งคั่งเป็น 10 ชั้น) ประการที่สอง คือ ภาระภาษีทรัพย์สินที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะลดลงเมื่อหัวหน้าครอบครัวมีอายุมากขึ้น ประการที่สาม คือ แม้ว่าจะพิจารณาทุกครัวเรือนที่ทำการสำรวจที่ซึ่งตัวเลือกในการซื้อที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับรายได้แล้วก็ยังพบว่า ภาระภาษีทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นอัตราถดถอยเมื่อพิจารณาตามชั้นรายได้

2.2.2 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาปัญหาและข้อเสนอแนะในการปรับปรุงภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย

จากการที่ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินมีการประกาศใช้มาเป็นเวลานาน อีกทั้งยังไม่มีปรับปรุงในมีความสอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปในประเทศไทย จึงมีคำวิจารณ์เกี่ยวกับความเหมาะสมของภาษีทรัพย์สินที่ใช้อยู่

¹³ ในที่นี้อัตราภาษีที่แท้จริงได้จากการนำจำนวนภาษีที่ได้จากที่อยู่อาศัยหารด้วยมูลค่าตลาดของที่อยู่อาศัย

¹⁴ ภาระภาษีทรัพย์สินที่อยู่อาศัยได้จากการนำรายได้ภาษีทรัพย์สินที่อยู่อาศัยหารด้วยรายได้ของประชาชน

เป็นอย่างมาก งานวิจัยโดยส่วนใหญ่จะถูกดำเนินการศึกษาโดยนักวิชาการของสำนักงานราชการ รวมถึงองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วยซึ่งได้พบการศึกษาในเรื่องที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนสองงานวิจัย

กรกฎัญญา เตชะรุ่งนรินทร์ (2547) ได้วิเคราะห์ข้อบกพร่องของภาษีทรัพย์สินซึ่งได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยพบข้อบกพร่องของภาษีบำรุงท้องที่ด้วยกัน 4 ประการด้วยกัน ประการแรก คือ การใช้ฐานราคาปานกลางของที่ดินในปีพ.ศ. 2521-2524 ในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่โดยไม่ได้ทำการเปลี่ยนแปลง ทำให้ภาระภาษีของที่ดินต่ำมากจึงเกิดการกักตุนที่ดินด้วยการเก็งกำไรโดยทั่วไป ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมระหว่างผู้เสียภาษีที่อยู่ในที่ดินที่รัฐบาลสร้างสาธารณูปโภคในช่วงเวลาที่ผ่านมา กับเจ้าของที่ดินซึ่งอยู่ในที่ดินที่ไม่ได้รับการพัฒนาแต่เสียภาษีทรัพย์สินด้วยการใช้ราคาปานกลางของที่ดินในปีพ.ศ. 2521-2524 เป็นฐานภาษีเหมือนกัน ประการที่สอง คือ อัตราภาษีบำรุงท้องที่ที่ท้าววิเคราะห์มีลักษณะถดถอย ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรม เนื่องจากผู้เสียภาษีที่มีราคาปานกลางของที่ดินต่ำกว่าไร่ละ 30,000 บาท ส่วนใหญ่จะเสียภาษีเฉลี่ยร้อยละ 0.50 ของราคาปานกลางที่ดิน ในขณะที่ผู้เสียภาษีที่มีราคาปานกลางของที่ดินสูงกว่าไร่ละ 30,000 บาท ส่วนใหญ่จะเสียภาษีเฉลี่ยร้อยละ 0.25 ของราคาปานกลางที่ดินเท่านั้น ประการที่สาม คือ มีการยกเว้นให้เจ้าของที่ดินไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่มากเกินไป¹⁵ ทำให้ฐานภาษีแคบ ประการที่สุดท้าย คือ ภาษีบำรุงท้องที่ที่มีขั้นตอนในการจัดเก็บค่อนข้างยุ่งยาก

ในส่วนของข้อบกพร่องของภาษีโรงเรือนและที่ดิน พบว่ามีข้อบกพร่องถึง 2 ประการด้วยกัน ประการที่หนึ่ง คือ การที่ภาษีโรงเรือนและที่ดินใช้ค่าเช่ารายปีเป็นฐานในการ

¹⁵ มาตรา 22 บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงที่อยู่ในจังหวัดเดียวกัน และใช้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยของตนเป็นที่เลี้ยงสัตว์ของตน หรือประกอบกิจกรรมของตน ให้ลดหย่อนไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ตามเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) ถ้าเป็นที่ดินนอกเขตเทศบาล ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินห้าไร่ แต่จะน้อยกว่าสามไร่ไม่ได้ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบัญญัติจังหวัด หรือข้อบังคับตำบล แล้วแต่กรณี
 - (2) ถ้าเป็นที่ดินในเขตเทศบาลตำบลหรือในเขตสุขาภิบาล ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินหนึ่งไร่ แต่จะน้อยกว่า สองร้อยตารางวาไม่ได้ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในเทศบัญญัติหรือข้อบังคับ
 - (3) ถ้าเป็นที่ดินในเขตเมืองพัทยาและเขตเทศบาลอื่นนอกจากเขตเทศบาลตำบลให้ลดหย่อนได้ไม่เกินหนึ่ง ไร่ยี่สิบตารางวา แต่จะน้อยกว่าห้าสิบตารางวาไม่ได้ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบัญญัติหรือเทศบัญญัติ
 - (4) ถ้าเป็นที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ลดหย่อนได้ ดังต่อไปนี้
 - (ก) ในท้องที่มีชุมชนหนาแน่นมาก ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินหนึ่งร้อยตารางวาแต่จะน้อยกว่าห้าสิบ ตารางวาไม่ได้
 - (ข) ในท้องที่มีชุมชนหนาแน่นปานกลาง ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินหนึ่งไร่ แต่จะน้อยกว่าหนึ่งร้อยตาราง วาไม่ได้
 - (ค) ในท้องที่ชนบท ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินห้าไร่ แต่จะน้อยกว่าสามไร่ไม่ได้ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
- ท้องที่ใดจะเป็นท้องที่ตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างและใช้สิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นสถานการค้าหรือให้เช่า ไม่ได้รับการลดหย่อนสำหรับ ส่วนของที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นสถานการค้าหรือให้เช่านั้น ในกรณีที่บุคคลธรรมดาหลายคนเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกัน ให้ได้รับการลดหย่อนรวมกันตามเกณฑ์ที่ กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง การลดหย่อนตามเกณฑ์นี้ มาตรา นี้ ให้ได้รับการลดหย่อนสำหรับที่ดินที่อยู่ในจังหวัดใดจังหวัดหนึ่งแต่ จังหวัดเดียว

จัดเก็บภาษีนั้น พบว่าอยู่บนฐานของรายได้ซึ่งมีลักษณะการจัดเก็บภาษีที่ซับซ้อน ประการที่สอง คือ ภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นมุ่งเฉพาะการจัดเก็บจากทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้เท่านั้น และยกเว้นการจัดเก็บภาษีจากบ้านที่อยู่อาศัยเองและโรงเรือนว่างเปล่า ซึ่งตามหลักการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่ถูกต้องนั้นควรจะจัดเก็บจากทรัพย์สินทั้งหมดที่เจ้าของทรัพย์สินถือครองอยู่ซึ่งหากศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องในทางนิติศาสตร์ถึงข้อบกพร่องของภาษีโรงเรือนและที่ดินจะได้ข้อคิดเห็นที่แตกต่างออกไป เช่น การศึกษาของ ชลัญ ภัทนาพงศ์ (2542) ได้เสนอแนะข้อบกพร่องของภาษีดังกล่าวไว้หลายประการ เช่น กล่าวว่่าภาษีโรงเรือนและที่ดินมีข้อบกพร่องที่ไม่ชัดเจนในข้อกำหนด เช่น ปัญหาการตีความคำว่า“โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น” หรือคำว่า“ที่ดินต่อเนื่องกับสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น” ซึ่งมีผู้ตีความไปหลากหลายทำให้เป็นช่องทางให้เกิดการหลีกเลี่ยงภาษีได้ นอกจากนี้ยังทำการวิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับอัตราภาษีอีกด้วย เนื่องจากอัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นอัตราภาษีคงที่ ดังนั้นไม่ว่าผู้เสียภาษีจะมีความสามารถในการเสียภาษีเพิ่มขึ้นหรือไม่ก็ยังคงเสียภาษีในอัตราเท่าเดิมอันก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อบุคคลที่มีรายได้ต่ำ และอัตราภาษีดังกล่าวที่อยู่ใ้ในอัตราร้อยละ 12.5 ถือว่าเป็นอัตราที่สูงทำให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายพยายามหลีกเลี่ยงการเสียภาษีด้วยการทั้งให้สินบนกับเจ้าหน้าที่ และการแจ้งค่ารายปีต่ำกว่าความเป็นจริง นอกจากนี้ผู้วิจัยยังมีความเห็นสอดคล้องกับกรกฎญา เตชะรุ่งนรินทร์ (2547) ในด้านของความซ้ำซ้อนในการจัดเก็บภาษีประเภทดังกล่าวอีกด้วย

ดิเรก ปัทมสิริวัฒน์ และคณะ (2544) ได้กล่าวถึงข้อบกพร่องของภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันเช่นเดียวกัน โดยผลการศึกษาได้เป็นไปในทางเดียวกันกับงานการศึกษาของกรกฎญา เตชะรุ่งนรินทร์ (2547) แต่ได้มีการเพิ่มเติมข้อบกพร่องของภาษีทรัพย์สิน โดยข้อบกพร่องของภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ได้มีการกล่าวเพิ่มเติมไว้สองประการด้วยกัน ประการแรกคือ การคำนวณค่ารายปีของภาษีดังกล่าวไม่มีกฎเกณฑ์ที่แน่นอน เนื่องจากไม่มีระบบการตรวจสอบและการพิจารณาความถูกต้องในการประเมินมูลค่าฐานภาษี เพราะการขาดบุคลากรในการประเมินค่ารายปีทำให้ภาษีที่จัดเก็บได้อาจต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ประการที่สอง คือ การที่มีภาษีทรัพย์สินสองประเภททำให้ที่ดินในฐานะที่เป็นฐานภาษีมีความซ้ำซ้อนกันเองระหว่างภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่

ส่วนของข้อเสนอแนะการปรับปรุงโครงสร้างภาษีทรัพย์สินนั้น นอกจากจะถูกกล่าวถึงในร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ยังมีข้อเสนอแนะที่ วารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ (2544) ทำการศึกษาวิเคราะห์เอาไว้ โดยได้เสนอให้ยกเลิกการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 และพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินพ.ศ. 2475 และตรากฎหมายใหม่ที่ครอบคลุมสาระสำคัญของการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างตลอดจนที่ดิน โดยให้ใช้ฐานภาษีเดียวกัน (ราคาประเมินทุนทรัพย์) เพื่อให้ง่ายต่อการบริหารภาษีและสร้างประสิทธิภาพขององค์กรที่ทำการประเมินและจัดเก็บภาษีจากที่ดินประเภท

ต่างๆ ซึ่งแบ่งได้เป็น ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ โรงเรือน คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรมและที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับตัวอาคารและผืนดินที่เป็นส่วนประกอบของกิจการการค้าและอุตสาหกรรม เป็นต้น ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ที่ดินในชนบท ที่ดินของการรถไฟ การเกษตรกรรม ประเภทต่างๆโดยเสนอให้มีการกำหนดอัตราแตกต่างกันและกำหนดค่าลดหย่อนตามความเหมาะสม อีกทั้งควรพิจารณาให้มีการหักค่าเสื่อมราคาจากโรงเรือนได้อีกด้วย

หลังจากนั้น กรกัญญา เตชะรุ่งนรินทร์ (2547) เสนอเพิ่มเติมให้ทำการยกเลิกภาษีโรงเรือนและที่ดิน และหันมาทำการจัดเก็บภาษีที่ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นฐานภาษีบำรุงท้องที่โดยไม่มีการหักค่าเสื่อมราคาโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ประเทศไทยมีราคาทรัพย์สินของทางราชการเพียงราคาเดียว นอกจากนั้นยังเสนอให้มีการกำหนดให้โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างและที่ดินใต้โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างรวมถึงที่ดินที่ต่อเนื่องเสียภาษีในอัตราเดียวกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 0.20 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ และยังมีข้อเสนอให้เก็บภาษีในอัตราต่างๆกันสำหรับที่ดินแต่ละประเภท (มีการระบุทรัพย์สินที่จะได้รับยกเว้นภาษีไว้) โดยหากที่ดินถูกทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินให้เสียภาษีเพิ่มขึ้นอีก 1 เท่าของอัตราภาษีที่เสีย และที่ดินที่ทำการเพาะปลูกด้วยตนเองของบุคคลธรรมดาในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัดอาจได้รับการลดหย่อนภาษีไม่เกิน 1 ไร่ เป็นต้น

2.2.3 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

จากร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเกิดข้อถกเถียงด้วยปัญหาหลายประการ โดยเฉพาะการต่อต้านจากผู้เสียประโยชน์ พระราชบัญญัติภาษีดังกล่าวจึงยังคงไม่ถูกนำมาบังคับใช้ในปัจจุบัน จึงมีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับภาษีทรัพย์สินฉบับใหม่นี้ไม่มากนัก อย่างไรก็ตามโดยส่วนใหญ่จะกล่าวถึงการหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งเป็นฐานภาษีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั่นเอง

ดิเรก ปัทมสิริวัฒน์ และคณะ (2544) ได้ทำการวิจัยประเมินมูลค่าทุนทรัพย์ โดยใช้ข้อมูลขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งได้แก่ ข้อมูลที่ดินรายแปลงจากเทศบาล ข้อมูลมูลค่าที่ดินของสำนักงานประเมินทรัพย์สินกลาง กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ข้อมูลของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างจากกองช่างในแต่ละเทศบาล และใช้ข้อมูลผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดต่อหัว (Gross Provincial Product per capita-GPP) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดอัตราภาษีเพื่อสะท้อนรายได้และความเจริญของแต่ละจังหวัด โดยแบ่งโครงสร้างอัตราภาษีออกเป็น 5 โครงสร้างใหญ่ๆ เนื่องจากข้อจำกัดด้านข้อมูลขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละพื้นที่ รายได้จากภาษีที่คำนวณได้นั้นบางพื้นที่ผู้วิจัยจึงใช้การสุ่มพื้นที่เพื่อใช้เป็นตัวแทนในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจากการศึกษาพบว่าเทศบาลโดยส่วนใหญ่มีรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บใหม่เพิ่มขึ้น นอกจากเทศบาลตำบลที่มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดต่อหัว (Gross Provincial Product per capita-GPP) 246,581 บาทจะมีรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ลดลงหากมีการจัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 0.08 และเทศบาลตำบลที่มีผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดต่อหัว (Gross Provincial Product per capita-GPP) 23,475 บาทจะมีรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลงทั้งการจัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 0.055 และร้อยละ 0.045 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงอำนาจทางการคลังขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เพิ่มมากขึ้นโดยส่วนใหญ่ หากพระราชบัญญัติดังกล่าวถูกนำมาบังคับใช้

ดวงมณี เลาวกุล (2552) ได้วิเคราะห์ถึงประโยชน์ที่อาจได้รับจากการนำร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาบังคับใช้โดยผู้วิจัยให้ความเห็นว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์หลายประการ ประการแรกคือ ก่อให้เกิดความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีมากขึ้น เนื่องจากผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงจะต้องเสียภาษีมากกว่าผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่มีมูลค่าต่ำทำให้เกิดการกระจายการแบกรับภาระภาษีเพราะภาระภาษีจะตกอยู่กับคนในระดับบนมากกว่าคนในระดับล่าง ประการที่สองคือ การคำนวณภาษีมีหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่ชัดเจนไม่ต้องใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ซึ่งอาจเป็นสาเหตุของการรั่วไหลของรายได้ภาษีลงไปได้ ประการที่สามคือ การจัดเก็บภาษีไม่มีลักษณะอัตราภาษีถดถอยเหมือนภาษีบำรุงท้องที่เนื่องจากเป็นการจัดเก็บภาษีจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งหากทรัพย์สินมีมูลค่าสูงก็ต้องเสียภาษีในจำนวนที่สูงตามไปด้วยนั่นเอง ประการที่สี่คือ ภาษีดังกล่าวจะก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นเนื่องจาก ในปัจจุบันมีที่ดินที่ถูกทิ้งร้างเป็นจำนวนมากเช่นในปี พ.ศ. 2550 ถึง 2551 กรุงเทพมหานครมีที่ดินที่ทิ้งร้างอยู่ 71,302 ไร่¹⁶ คิดเป็นร้อยละ 7.69 ของพื้นที่ทั้งหมดที่สามารถถือครองได้ นอกจากนั้นการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีส่วนในการลดการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไรเพราะผู้กักตุนที่ดินจะมีต้นทุนเกิดขึ้นในการถือครองที่ดิน อย่างไรก็ตามจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินทั่วประเทศของกรมธนารักษ์ปี พ.ศ. 2551 ถึง พ.ศ. 2554 พบว่าราคาที่ดินในภูมิภาค 75 จังหวัดเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 6.5 (ร้อยละ) ส่วนราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 1.5 (ร้อยละ) ดังนั้นการเก็บภาษีในอัตราสูงสุดที่ร้อยละ 2 สำหรับที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์อาจจะไม่สามารถลดการกักตุนที่ดินในต่างจังหวัดได้มากนัก แต่อาจจะมีผลต่อการกักตุนที่ดินในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ประการสุดท้ายคือ การบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นการขยายฐานภาษีทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายรับจากภาษีที่จัดเก็บเองได้มากขึ้น ซึ่งนับว่าเป็นการสร้างกระบวนการประชาธิปไตย การตรวจสอบของภาคประชาชนในระดับท้องถิ่น และอำนาจทางการคลังขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้มีความเข้มแข็งมากยิ่งขึ้น

ในส่วนของประโยชน์ที่ได้รับจากการนำพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้ นอกจากจะมีการศึกษาในด้านของการเพิ่มรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่างๆแล้ว การศึกษาในส่วนของผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อการกระจายรายได้ก็เป็นที่น่าสนใจ

¹⁶ ข้อมูลจากกรมพัฒนาที่ดิน

เช่นกัน ซึ่งดวงมณี เลาวกุล และคณะ (2549) ได้ทำการศึกษาถึงผลของการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เสมอภาคทางรายได้ (Gini coefficient) เอาไว้โดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ และข้อมูลราคาประเมินทุนทรัพย์จากกรมธนารักษ์ เป็นหลักในการศึกษา เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านข้อมูลบางประการผู้ศึกษาจึงทำการตั้งข้อสมมติเกี่ยวกับจำนวนที่ดินในแต่ละระดับชั้นรายได้ครอบครอง จากผลการศึกษาพบว่าหากเกิดสถานการณ์ที่ครัวเรือนระดับชั้นได้ที่ 10 มีการถือครองที่ดิน 2,000 ตารางวาแล้ว การจัดเก็บภาษีสำหรับการเกษตรในอัตราร้อยละ 0.01 จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.07 และจัดเก็บภาษีสำหรับการพาณิชย์ในอัตราร้อยละ 0.3 จะทำให้การกระจายรายได้ดีที่สุดในค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เสมอภาคลดลงจาก 0.515 เป็น 0.512 แต่หากเกิดสถานการณ์ที่ครัวเรือนระดับชั้นได้ที่ 10 มีการถือครองที่ดิน 5,000 ตารางวา การจัดเก็บภาษีสำหรับการเกษตรในอัตราร้อยละ 0.03 จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.07 และจัดเก็บภาษีสำหรับการพาณิชย์ในอัตราร้อยละ 0.2 จะทำให้การกระจายรายได้ดีที่สุดในค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เสมอภาคลดลงมากที่สุดโดยลดลงจาก 0.515 เป็น 0.5107 อย่างไรก็ตามการศึกษาดังกล่าวได้ชี้ให้เห็นถึงความสามารถในการกระจายรายได้ที่เป็นธรรมมากขึ้นจากการนำพระราชบัญญัติดังกล่าวมาบังคับใช้ถึงแม้ว่าจะทำให้ค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เสมอภาคลดลงไม่มากนักก็ตาม

นอกจากนี้งานวิจัยดังกล่าวยังศึกษาเพิ่มเติมถึงการนำเอารายรับจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปใช้ โดยหากรัฐบาลท้องถิ่นกระจายผลประโยชน์จากรายรับดังกล่าวไปในประชาชนในทุกระดับรายได้เท่าๆกันคือร้อยละ 10 จะทำให้การกระจายรายได้ดีขึ้นโดยค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เสมอภาคลดลงโดยจะลดลงมาเป็น 0.4902 แต่หากกระจายผลประโยชน์ไปยังระดับรายได้ร้อยละ 4 ชั้นรายได้ต่ำสุดโดยชั้นรายได้ร้อยละ 40 ผลประโยชน์ร้อยละ 40 ร่องลงมาเป็นร้อยละ 30 ,ร้อยละ 20 และร้อยละ 10 ตามลำดับ จะทำให้การกระจายรายได้ยังเป็นธรรมมากขึ้นโดยสัมประสิทธิ์ความไม่เสมอภาคลดลงมาเป็น 0.4634 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการดำเนินนโยบายการคลังทั้งด้านรายรับและรายจ่ายที่เหมาะสมจะยังสามารถช่วยแก้ปัญหาการกระจายรายได้ที่ไม่เป็นธรรมในประเทศไทยให้เบาบางลงได้

อย่างไรก็ตามงานวิจัยเกี่ยวกับเรื่องร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นไม่ได้มีเพียงแต่จะกล่าวถึงแต่ประโยชน์หรือข้อดีของกฎหมายร่างฉบับดังกล่าวเท่านั้นร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวยังมีข้อถกเถียงเกี่ยวกับปัญหาของการนำมาบังคับใช้เช่นเดียวกันโดย ปกิต แร่ชินวงศ์ (2552) ได้วิเคราะห์ถึงปัญหาในการนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้แทนที่ภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน โดยมีปัญหาที่ต้องคำนึงถึงหลายประการ เช่น ประการแรกคือปัญหาเกี่ยวกับผู้เสียภาษี ซึ่งกล่าวถึงปัญหาของผู้บุกรุกที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตซึ่งกฎหมายไม่ได้กำหนดให้บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ชำระภาษีตามกฎหมาย ผู้ศึกษาจึงเห็นควรให้บุคคล

ดังกล่าวชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเนื่องจากเป็นผู้ใช้ประโยชน์จากที่ดินเหล่านั้นอย่างแท้จริง เมื่อกฎหมายไม่ได้ระบุในข้อปัญหาดังกล่าวอาจเป็นการสนับสนุนให้มีการบุกรุกที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินของรัฐบาลได้ ประการที่สองคือ ปัญหาเกี่ยวข้องกับฐานภาษี เนื่องจากฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นใช้มูลค่าทุนทรัพย์เป็นฐานภาษีซึ่งยังประสบปัญหาบางประการ เช่น การที่หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการประเมินราคาทุนทรัพย์¹⁷ ไม่มีอำนาจในการกำหนดราคาทรัพย์สินโดยตรง แต่ต้องขึ้นกับคณะกรรมการ 2 ระดับ¹⁸ เป็นวิธีในการถ่วงดุลอำนาจซึ่งกันและกัน แต่วิธีการถ่วงดุลอำนาจดังกล่าวอาจไม่ทันต่อสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงราคาทุนทรัพย์ที่ดิน ซึ่งอาจทำให้รัฐบาลสูญเสียรายได้บางส่วนไปได้ เป็นต้น นอกจากนี้ วารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ (2544) ยังได้วิเคราะห์เพิ่มเติมในข้อบกพร่องของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติภาษีดังกล่าวไม่ได้มีการจัดโครงสร้างภาษีตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดิน อีกทั้งยังขาดหลักเกณฑ์ที่แน่นอนเกี่ยวกับที่ดินว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพไว้อย่างชัดเจน ซึ่งควรมีการระบุเพิ่มเติมโดยผู้วิจัยเสนอให้การประเมินมูลค่าทุนทรัพย์ควรมีมาตรฐานที่แตกต่างกันไปตามลักษณะของการใช้ประโยชน์จากที่ดิน เช่น กรณีที่ดินเพื่อการเพาะปลูกนั้นสามารถคำนวณตามประเภทและสภาพของที่ดินหรืออาจคำนวณจากผลผลิตซึ่งสามารถนำค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดินมาหักภาษีได้ หรือในกรณีสถานที่พักอาศัยควรนำสภาพแวดล้อมและมูลค่าของทรัพย์สินมาพิจารณาประกอบกัน เป็นต้น

2.2.4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยในการกำหนดการชำระภาษีทรัพย์สิน

งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ปัจจัยในการกำหนดการชำระทรัพย์สินนั้น ยังไม่มีการศึกษาออกมามากนัก โดยส่วนใหญ่จะเป็นวิเคราะห์ปัจจัยในการกำหนดความสมัครใจในการชำระอากรท้องถิ่น ซึ่ง ทศนีย์ หินสุวรรณ (2551) ได้ทำการศึกษาเอาไว้โดยใช้พื้นที่เทศบาลตำบลบุญเรือง จังหวัดเชียงรายเป็นกรณีศึกษา จากการสำรวจโดยการออกแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่าง 363 คนโดยใช้วิธีการวิจัยในเชิงพรรณนาข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามดังกล่าวและพบว่า โดยภาพรวมกลุ่มตัวอย่างมีความสมัครใจในการชำระอากรท้องถิ่นในระดับปานกลาง ส่วนปัจจัยส่วนบุคคลพบว่า อายุ ระดับรายได้ มีความสัมพันธ์กับความสมัครใจในการชำระภาษีท้องถิ่นอย่างมีระดับนัยสำคัญ นอกจากนี้เมื่อดูถึงปัจจัยด้านด้านความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายภาษีอากรและวิธีการยื่นแบบชำระภาษีพบว่า มีความสัมพันธ์กันอย่างมีระดับนัยสำคัญ เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่ไม่มีความรู้เกี่ยวกับข้อกำหนดและระยะเวลาในการยื่นแบบชำระภาษี และยังมี ความเข้าใจผิดว่าอัตราภาษีท้องถิ่นขึ้นอยู่กับข้อกำหนดของนายกเทศมนตรีอีกด้วย เช่นเดียวกับการศึกษาของ วันชัช ชิวหรัตน์

¹⁷ กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

¹⁸ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด

(2553) ซึ่งทำการศึกษาโดยใช้วิธีสำรวจแบบสอบถามประชาชนในเทศบาลเมืองเขลางค์นคร จังหวัดลำปาง ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินในเขตเทศบาลเมืองเขลางค์นคร จำนวน 1,245 ราย และนำแบบสอบถามไปหาความเชื่อมั่น (reliability) พร้อมทั้งได้วิเคราะห์หาค่าดัชนีความสอดคล้อง (IOC) พบว่า โดยภาพรวมแล้วผู้ชำระภาษีมีความตั้งใจในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินของเทศบาลเมืองเขลางค์นครในระดับสูง ซึ่งเป็นผลมาจากอิทธิพลทางอ้อมจากการให้ความสำคัญของหน่วยงานซึ่งเห็นความสำคัญของการชำระภาษีในการกำหนดนโยบายการชำระภาษีโดยส่งผลให้เกิดการรับรู้ถึงความสำคัญของการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และส่งผลถึงแรงจูงใจในการชำระภาษีขององค์กร เมื่อพิจารณาความสำคัญของการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้ผลว่าผู้ตอบแบบสอบถามวุฒิการศึกษาระดับปริญญาโทเห็นความสำคัญของการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินสูงที่สุดมีค่าเฉลี่ย ส่วนระดับมัธยมศึกษาเห็นความสำคัญของการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินมีค่าต่ำที่สุด ซึ่งผลเป็นไปในทางเดียวกันเมื่อพิจารณาถึงความตั้งใจในการชำระภาษีดังกล่าว นอกจากนั้นพบว่าระดับการศึกษา ประเภทธุรกิจ และชนิดธุรกิจ และผลประกอบการของธุรกิจที่มีความแตกต่างกันมีผลทำให้ความตั้งใจในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินของพื้นที่ของเทศบาลเมืองเขลางค์นครอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

อย่างไรก็ตามงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาปัจจัยที่กำหนดรายได้ภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นได้มีการศึกษาในสวนเฉพาะพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร โดย ศิริกรพร เผ่าชู (2551) ซึ่งใช้ข้อมูลทุติยภูมิมูลฐานเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 ถึง พ.ศ. 2549 ได้แก่ ข้อมูลรายได้ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ข้อมูลผลิตภัณฑ์มวลรวม ข้อมูลระดับความหนาแน่นของประชากรของกรุงเทพมหานคร และข้อมูลอัตราภาษี นำมาสร้างแบบจำลองทางเศรษฐศาสตร์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุดพื้นฐาน (Ordinary Least Square) พบว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อรายได้ภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานครมากที่สุดได้แก่ ดัชนีราคาผู้บริโภคของกรุงเทพมหานคร รองลงมาได้แก่ ผลิตภัณฑ์มวลรวมของกรุงเทพมหานคร ซึ่งทั้งสองตัวแปรมีความสัมพันธ์ในทางเดียวกันอย่างมีระดับนัยสำคัญ โดยที่ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์มีความสัมพันธ์กันอย่างมีระดับนัยสำคัญกับรายได้ภาษีโรงเรือนและที่ดินในทางตรงกันข้าม

บทที่ 3

ภาษีทรัพย์สินและการวิเคราะห์ข้อมูลรายรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

การวิเคราะห์รายได้ที่เกิดขึ้นจริงขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นจะเป็นการชี้ให้เห็นถึงโครงสร้างทางรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้เป็นอย่างดี เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงในรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในแต่ละประเภทรายรับและยังสามารถชี้ให้เห็นความสำคัญต่อการเป็นแหล่งรายรับหลักขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เปลี่ยนแปลงไปในรายรับประเภทต่างๆได้อีกด้วย โดยการวิเคราะห์ข้อมูลรายรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนี้ในครั้งนี้นำประกอบไปด้วย 2 ส่วน ส่วนแรก คือ การสรุปรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และรายละเอียดภาษีทรัพย์สิน และส่วนที่สอง คือ การวิเคราะห์ข้อมูลรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1 การสรุปรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และรายละเอียดภาษีทรัพย์สิน

เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นหน่วยการปกครองย่อยที่สามารถเข้าถึงข้อมูลของประชาชนได้เป็นอย่างดี ซึ่งการกระจายรายรับให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงมีความสำคัญในแง่ของการจัดสรรทรัพยากรได้ตรงกับความต้องการของประชาชนในท้องถิ่นได้ดียิ่งขึ้น เพราะฉะนั้นการศึกษาเกี่ยวกับรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในประเทศไทยจะทำให้เห็นถึงโครงสร้างรายรับของรัฐบาลท้องถิ่นได้อย่างดี

โครงสร้างรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีกฎหมายสำคัญ 5 ฉบับ ที่กำหนดให้สามารถจัดเก็บรายได้ คือ พระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พระราชบัญญัติเทศบาล พระราชบัญญัติ องค์การบริหารส่วนตำบล พระราชบัญญัติเมืองพัทยา และ พระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร โดยรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นแบ่งเป็นสามส่วนใหญ่ๆ ส่วนแรก คือ รายได้ที่รายได้ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดหาเอง ซึ่งได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย รวมถึงค่าธรรมเนียม ค่าปรับ โบนัส รายได้จากทรัพย์สิน รายได้จากสาธารณูปโภค และรายได้เบ็ดเตล็ดต่างๆ ส่วนที่สอง คือ รายได้จากการจัดสรรภาษีที่รัฐบาลเก็บให้หรือแบ่งให้ท้องถิ่น ซึ่งได้แก่ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีสรรพสามิต และภาษีสุรา ภาษีรถยนต์ประจำปี ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอาคารชุด ค่าภาคหลวงแร่และค่าภาคหลวงปิโตรเลียม และส่วนที่สาม รายได้จากเงินอุดหนุน

โดยรูปแบบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นถูกกำหนดรูปแบบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็น 5 รูปแบบ ได้แก่ องค์การบริหารส่วนจังหวัด (อบจ.) เทศบาล องค์การบริหารส่วน

ตำบล (อบต.) เมืองพัทยา และกรุงเทพมหานคร ซึ่งข้อมูล ณ กันยายน 2555 พบว่า มีจำนวนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรวมทั้งสิ้น 7,852 โดยแบ่งเป็น องค์การบริหารส่วนจังหวัด จำนวน 76 แห่ง เทศบาล จำนวน 2,106 แห่ง องค์การบริหารส่วนตำบล จำนวน 5,669 แห่ง และ กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยาซึ่งเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษ

โดยภาษีทรัพย์สินในที่นี้ จะให้ความสนใจไปที่ภาษีที่จัดเก็บกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ซึ่งในปัจจุบันมีการจัดเก็บภาษีจาก ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นภาษีทรัพย์สินระบบใหม่ที่จะถูกนำมาทดแทนภาษีทรัพย์สินที่จัดเก็บในปัจจุบัน

สำหรับภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นจะจัดเก็บกับที่ดินและโรงเรือนที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินที่ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ รวมถึง เครื่องจักรที่ใช้ผลิตสินค้าเพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งติดตั้งเป็นส่วนควบของโรงเรือน โดยมีอัตราภาษีเท่ากับร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี (ฐานภาษี) โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษีคือ เจ้าของที่ดินและโรงเรือนตามกฎหมาย

ส่วนภาษีบำรุงท้องที่นั้นทำการจัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงเรือนปิดวาง ที่ดินที่มีได้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เช่น ที่ดินที่ใช้ทำการค้า การอุตสาหกรรม ที่ทำการเกษตรกรรมซึ่งไม่มีโรงเรือนตั้งอยู่และที่ดินว่างเปล่าซึ่งมิได้ใช้ประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน โดยมีข้อยกเว้นค่อนข้างมาก (รายละเอียดภาษีอยู่ในภาคผนวก) ซึ่งฐานภาษีบำรุงท้องที่นั้นใช้ราคาปานกลางที่ดินปี 2521-2524 เป็นฐานในการจัดเก็บโดยมีอัตราภาษีแตกต่างกันไปตามราคาที่ดิน

และท้ายที่สุด คือ รายละเอียดของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นภาษีทรัพย์สินรูปแบบใหม่ที่มีการศึกษาและอาจมีผลมาบังคับใช้แทนภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน โดยจะทำการจัดเก็บภาษีจากอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ไม่ว่าจะใช้ในการเกษตร การพาณิชย์ ที่อยู่อาศัยหรือปล่อยทิ้งไว้ในรกร้างก็ตาม โดยอัตราภาษีจะแตกต่างกันตามลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินนั้น อย่างไรก็ตามเนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กล่าวมานี้ยังไม่มีผลบังคับใช้ อัตราภาษีที่จะทำการจัดเก็บจึงเป็นแต่การกำหนดอัตราเพดานภาษีไว้เท่านั้น โดยปัจจุบันกำหนดเพดานภาษี ดังต่อไปนี้

- 1) อัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษี
- 2) ที่อยู่อาศัยของตนโดยไม่ประกอบเชิงพาณิชย์ไม่เกินร้อยละ 0.1 ของฐานภาษี
- 3) ที่ประกอบเกษตรกรรมไม่เกินร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี

ส่วนในกรณีที่ดินที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ใน 3 ปีแรก ให้เสียภาษีไม่ต่ำกว่าอัตราภาษีทั่วไปที่คณะกรรมการกำหนดอัตรา

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดไว้ แต่ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษี ตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา และหากยังมีได้ทำประโยชน์อื่นให้เสียเพิ่มขึ้นอีก 1 เท่าในทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 2 ของฐานภาษี ซึ่งฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้จะถูกประเมินจากราคาทุนทรัพย์ของที่ดิน โดยที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างจะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นฐานในการประเมิน แต่หากที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างจะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ไม่รวมเครื่องจักร ส่วนห้องชุดใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด ซึ่งมีการประเมินตามราคาตลาดเป็นรายอาคารชุด และทรัพย์สินอื่นจะประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดโดยกฎกระทรวง โดยทำการประเมินราคาทุนทรัพย์ทุก ๆ 4 ปีนั้นเอง

3.2 การวิเคราะห์ข้อมูลรายรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

จากความต้องการให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความเป็นอิสระในการดำเนินงาน รวมทั้งเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความรับผิดชอบต่อประชาชนในปกครองของตน และเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีการใช้จ่ายอย่างรับผิดชอบซึ่งทำให้การจัดสรรทรัพยากรมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เป็นผลให้รัฐบาลเกือบทุกประเทศให้อำนาจในการจัดเก็บภาษีบางประเภทซึ่งโดยส่วนใหญ่จะใช้หลักประโยชน์ (Benefit Principle) ในการจัดเก็บภาษี รวมถึงให้อำนาจในการจัดการรายจ่ายแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอีกด้วย

สำหรับในประเทศไทยนั้นกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถจัดเก็บภาษีได้ 5 ชนิด ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้ายทะเบียนรถยนต์ ภาษีป้าย และอากรฆ่าสัตว์ และประเภทค่าธรรมเนียม ได้แก่ ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และใบอนุญาตต่าง ๆ นอกจากนี้ยังมีรายรับทางภาษีซึ่งใช้ฐานภาษีร่วมกับรัฐบาลโดยรัฐบาลจะเป็นผู้จัดเก็บและแบ่งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งได้แก่ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิต ภาษีสุราและเบียร์ ภาษีและค่าธรรมเนียมรถยนต์และล้อเลื่อน ภาษีการพนัน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งรายได้ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บเองและภาษีที่รัฐบาลจัดเก็บแล้วแบ่งให้ดังกล่าวนี้ยังไม่เพียงพอการใช้จ่ายที่เกิดขึ้น รัฐบาลจึงต้องจัดสรรเงินงบประมาณเพิ่มเติมแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งเรียกว่าเงินอุดหนุน อย่างไรก็ตามเงินอุดหนุนส่วนนี้เป็นการแสดงถึงความไม่เป็นอิสระขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เนื่องจากเป็นรายรับที่ต้องพึ่งพางบประมาณจากจัดสรรของรัฐบาลนั่นเอง

การวิเคราะห์ข้อมูลรายรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในส่วนนี้จะเป็นการวิเคราะห์รายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 ซึ่งจะทำให้การวิเคราะห์จำแนกตามประเภทแต่ละประเภทของรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของประเทศไทย โดยวิเคราะห์ถึงรายรับในรูปของมูลค่า ในรูปของสัดส่วนของรายรับแต่ละประเภทต่อรายรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งหมด และยังวิเคราะห์ถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงของรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละประเภทนั้น ๆ อีกด้วย โดยทำการปรับมูลค่ารายรับ

ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งหมดให้อยู่ในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เพื่อให้สามารถซึ่งจะเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงได้อย่างถูกต้องมากยิ่งขึ้น ได้ผลการศึกษาตามตารางที่ 3.1 ด้านล่าง

จากตารางที่ 3.1 นั้นรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแบ่งเป็น 4 ประเภทใหญ่ๆ โดยประเภทแรก คือ รายได้ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดหาเอง ประเภทที่สอง คือ รายได้จากการจัดสรรภาษีที่รัฐบาลเก็บให้หรือเก็บแล้วแบ่งให้ ประเภทที่สาม คือ รายได้ที่รัฐบาลจัดสรรเพิ่มให้ (เงินอุดหนุน) และประเภทสุดท้าย คือ รายได้จากเงินสะสมและเงินกู้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งทุกประเภทรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่กล่าวมานั้นมีมูลค่าเพิ่มขึ้นตลอดช่วงเวลาที่ทำการศึกษาก็เป็นผลทำให้รายรับรวมขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นเพิ่มสูงขึ้น จากปี พ.ศ. 2529 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 36,023 ล้านบาท และเพิ่มเป็น 298,474 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2547 โดยมูลค่าดังกล่าวนี้ก็จะเป็นไปตามการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ. 2529 ถึง พ.ศ. 2547 ที่ผ่านมาทำให้รายได้และการใช้จ่ายของประชาชนเพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งการเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อจึงเป็นผลทำให้รายรับจากภาษีของรัฐบาล และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงเพิ่มขึ้นตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อัตราการขยายตัวของรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นมีอัตราที่เพิ่มขึ้นในแบบอัตราลดน้อยถอยลงเนื่องจากในช่วงปี พ.ศ. 2529 ถึง พ.ศ. 2537 นั้นมีอัตราการขยายตัวของรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งหมด (เฉลี่ยต่อปีด้วยวิธี Effective rate) เท่ากับร้อยละ 13.59 และลดลงเป็นร้อยละ 11.54 ในช่วงปี พ.ศ. 2537 ถึง พ.ศ. 2547 โดยเมื่อพิจารณาอัตราการขยายตัวของรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในแต่ละช่วงนั้นจะพบว่าอัตราการขยายตัวของรายได้ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จัดหาเองนั้นเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง โดยในช่วง พ.ศ. 2529 ถึง พ.ศ. 2547 นั้นมีอัตราการขยายตัวถึงร้อยละ 7.21 และลดลงเป็นร้อยละ 4.16 ในช่วงปี พ.ศ. 2537 ถึง พ.ศ. 2547 ซึ่งเป็นผลทำให้สัดส่วนของรายได้ที่ท้องถิ่นเก็บได้เองต่อรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งหมดนั้นมีค่าลดลงอย่างต่อเนื่องตลอดช่วงเวลาที่การศึกษา จากมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 31.13 ในปี พ.ศ. 2529 เป็นร้อยละ 19.09 ในปี พ.ศ. 2537 และลดลงเหลือเพียงร้อยละ 9.32 ของรายรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งหมดในปี พ.ศ. 2547 เท่านั้น ซึ่งรายได้ที่ท้องถิ่นจัดเก็บเองดังกล่าวนี้มีสัดส่วนที่ลดลงทั้งในส่วนจากรายได้จากภาษีที่ท้องถิ่นจัดเก็บเอง และรายได้ที่ไม่ใช่ภาษีอากร ทั้งนี้เป็นผลมาจากความต้องการใช้งบประมาณในการพัฒนาส่วนท้องถิ่นที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่รายได้ที่ท้องถิ่นจัดเก็บเองได้นั้นจัดเก็บได้ไม่เพียงพอด้วยขีดความสามารถในการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีอย่างจำกัดทั้งในด้านข้อกฎหมายและความไม่พร้อมของระบบการจัดเก็บภาษีของท้องถิ่นเอง ทำให้รัฐบาลจำเป็นต้องจัดสรรเงินงบประมาณอุดหนุนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องนั่นเอง

จากที่กล่าวมาข้างต้นเป็นผลให้เงินอุดหนุนที่รัฐบาลกลางจัดสรรให้ดังกล่าวนี้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดช่วงเวลาที่การศึกษา โดยในปี พ.ศ. 2529 เงินอุดหนุนที่รัฐบาลให้แก่องค์กร

ปกครองส่วนท้องถิ่นมีมูลค่าเท่ากับ 7,044.2 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเป็น 90,134.9 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2547 โดยเพิ่มขึ้นกว่า ร้อยละ 92.18 ภายใน 18 ปี ซึ่งแสดงถึงการพึ่งพารัฐบาลที่เพิ่มขึ้น และยังแสดงถึงความไม่เป็นอิสระทางการดำเนินงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอีกด้วย เนื่องจากเงินอุดหนุนเฉพาะกิจเป็นเงินอุดหนุนที่รัฐบาลจะทำการกำหนดลงไปด้วยว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นๆจะต้องใช้เงินอุดหนุนดังกล่าวเพื่อดำเนินการในด้านอะไรบ้าง การมีเงินอุดหนุนเฉพาะกิจมากจึงอาจทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขาดความเป็นอิสระในการดำเนินงานในด้านต่างๆลงได้ จากผลการศึกษาพบว่า สัดส่วนของรายรับจากเงินอุดหนุนของรัฐบาลกลางต่อรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 19.55 ในปี พ.ศ. 2529 เป็นร้อยละ 23.32 ในปี พ.ศ. 2537 และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นร้อยละ 30.20 ในปี พ.ศ. 2547 เช่นเดียวกับรายรับที่ได้จากภาษีที่รัฐบาลเป็นผู้เก็บและแบ่งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอันเนื่องมาจากการใช้ฐานภาษีร่วมกัน ซึ่งมีมูลค่ารายรับดังกล่าวนี้มีค่าเพิ่มขึ้นจากในปี พ.ศ. 2529 โดยมีมูลค่าเท่ากับ 17,308.6 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็น 158,771.5 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2547 ซึ่งเป็นผลให้สัดส่วนของรายรับจากที่ภาษีที่รัฐบาลจัดเก็บและแบ่งให้ท้องถิ่นต่อรายรับทั้งหมดนั้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน โดยจากปี พ.ศ. 2529 ซึ่งรายรับจากภาษีที่รัฐบาลจัดเก็บและแบ่งให้มีส่วนเท่ากับร้อยละ 48.05 ของรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพิ่มเป็นร้อยละ 48.43 ในปี พ.ศ. 2537 และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นร้อยละ 53.19 ของรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในปี พ.ศ. 2547 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นในส่วนของรายรับจากภาษีที่รัฐบาลจัดเก็บให้นี้โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่รัฐบาลจัดเก็บได้เพิ่มขึ้นจากอัตราการเจริญเติบโตของการใช้จ่ายภาคเอกชน ตามการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไประหว่างปี พ.ศ. 2529 ถึงปี พ.ศ. 2547 ที่ทำการศึกษานั้นเอง

เมื่อพิจารณาถึงภาษีทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นจะพบว่าประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ ส่วนแรก คือ ภาษีเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับอำนาจเป็นผู้จัดเก็บเอง (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่) และส่วนที่สอง คือภาษีที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ ภาษีและค่าธรรมเนียมรถยนต์และล้อเลื่อนนั้นเอง โดยเมื่อพิจารณาในส่วนแรกนั้นจะพบว่า มูลค่าของภาษีอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองชนิดนี้มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2529 องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดินเท่ากับ 3,262.7 ล้านบาท เท่ากับ 9,460.2 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2537 และเพิ่มเป็น 15,083.4 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2547 ทั้งนี้อันเนื่องมาจากภาษีดังกล่าวถูกเก็บจากฐานค่ารายปีซึ่งก็คือ ค่าเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีแนวโน้มราคาสูงขึ้น รวมทั้งการมีพื้นที่ทางเศรษฐกิจที่มากขึ้นตลอดช่วงเวลาทำการการศึกษาจึงเป็นผลให้ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จัดเก็บได้เพิ่มขึ้นตลอดช่วงเวลาทำการศึกษา อย่างไรก็ตามอัตราการขยายตัวของมูลค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บได้นั้นอยู่ในลักษณะลดน้อยถอยลงเช่นเดียวกับ

รายรับรวมขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยในช่วงปี พ.ศ. 2529 ถึง พ.ศ. 2537 นั้นภาษีโรงเรือนและที่ดินมีอัตราการขยายตัวเท่ากับร้อยละ 10.26 ในขณะที่อัตราดังกล่าวลดลงเหลือเพียงร้อยละ 7.79 ในช่วงปี พ.ศ. 2537 ถึง พ.ศ. 2547 ซึ่งเช่นเดียวกับรายได้ที่ท้องถิ่นจัดเก็บได้เอง สัดส่วนของมูลค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินต่อรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นลดลงอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน (เท่ากับร้อยละ 9.06 ในปี พ.ศ. 2529 และลดลงเหลือร้อยละ 5.05 ของรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในปี พ.ศ. 2547) ในขณะเดียวกันภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งเป็นภาษีในส่วนของอสังหาริมทรัพย์อีกชนิดหนึ่ง เมื่อปรับมูลค่าให้อยู่ในปีเดียวกันนั้นพบว่า มูลค่าภาษีบำรุงท้องที่ต่อรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นลดลงตลอดช่วงเวลาที่ทำการศึกษา เนื่องจากฐานภาษีที่ไม่ได้รับการปรับปรุงให้ทันต่อสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยเมื่อเทียบกับรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นๆแล้วจะพบว่ามีสัดส่วนลดลงอย่างชัดเจน ซึ่งเมื่อรวมภาษีทั้งสองชนิดนั้นพบว่าโดยในปี พ.ศ. 2529 ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินต่อรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเท่ากับร้อยละ 12.75, เท่ากับร้อยละ 8.33 ในปี พ.ศ. 2537 และลดลงเหลือเพียงร้อยละ 5.40 ของรายรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในปี พ.ศ. 2547 ซึ่งตัวเลขดังกล่าวแสดงถึงความสามารถที่ลดลงของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ต่อการเป็นรายรับหลักในการใช้จ่ายขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

นอกจากนี้เมื่อศึกษาถึงภาษีทรัพย์สินที่จัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ภาษีและค่าธรรมเนียมรถยนต์และล้อเลื่อนที่รัฐบาลจัดเก็บและแบ่งให้จะพบว่า การเปลี่ยนแปลงของภาษีชนิดนี้เป็นไปในทิศทางเดียวกับภาษีทรัพย์สินอื่นๆ คือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ เนื่องจากแม้ว่ามูลค่าภาษีและค่าธรรมเนียมรถยนต์และล้อเลื่อนที่รัฐบาลจัดเก็บและแบ่งให้จะมีมูลค่าเพิ่มขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2529 องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับรายได้ในส่วนนี้เท่ากับ 6,540.5 ล้านบาท และเพิ่มเป็น 21,137.2 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2547 แต่สัดส่วนของรายรับจากภาษีดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกลับมีมูลค่าลดลง โดยในปี พ.ศ. 2529 มีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 18.16 ลดลงเป็นร้อยละ 11.52 ในปี พ.ศ. 2537 และเหลือเพียงร้อยละ 7.08 ของรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในปี พ.ศ. 2547 ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง เนื่องจากในช่วงปี พ.ศ. 2529 ถึงปี พ.ศ. 2537 ภาษีและค่าธรรมเนียมรถยนต์และล้อเลื่อนที่รัฐบาลจัดเก็บและแบ่งให้มีอัตราการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 7.31 ต่อปี และลดลงเหลือร้อยละ 6.27 ในช่วงปี พ.ศ. 2537 ถึงปี พ.ศ. 2547 เท่านั้น

ตารางที่ 3.1 รายรับองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ.

2547

ประเภทรายรับ	จำนวน (ล้านบาท)			ร้อยละต่อรายได้อปท.			อัตราการขยายตัวต่อปี	
	2529	2537	2547	2529	2537	2547	2529-2537	2537-2547
1. รายได้ที่ท้องถิ่นจัดหาเอง	9,896.0	17,267.7	25,946.8	27.47	17.30	8.69	7.21	4.16
1.1 รายได้จากภาษีอากรที่ท้องถิ่นเก็บเอง	4,924.2	9,460.2	17,645.1	13.67	9.48	5.91	8.50	6.43
- ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	3,262.7	7,125.6	15,083.4	9.06	7.14	5.05	10.26	7.79
- ภาษีบำรุงท้องที่	1,330.7	1,187.2	1,046.6	3.69	1.19	0.35	- 1.42	- 1.25
- ภาษีป้าย	218.0	1,060.4	1,432.9	0.61	1.06	0.48	21.86	3.06
- อากรฆ่าสัตว์	112.8	87.0	82.2	0.31	0.09	0.03	- 3.19	- 0.57
1.2 รายได้ที่ไม่ใช่ภาษีอากร	4,971.8	7,807.5	8,301.7	13.80	7.82	2.78	5.80	0.62
- ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และใบอนุญาต	1,137.7	2,021.1	3,670.3	3.16	2.02	1.23	7.45	6.15
- รายได้จากทรัพย์สิน	2,721.5	4,673.4	1,694.8	7.55	4.68	0.57	6.99	- 9.65
- รายได้จากสาธารณูปโภค	185.4	205.2	728.0	0.51	0.21	0.24	1.27	13.50
- รายได้เบ็ดเตล็ด	927.2	907.9	2,208.6	2.57	0.91	0.74	- 0.26	9.30
2. รายได้ที่รัฐบาลเก็บให้ท้องถิ่น	17,308.6	48,340.8	158,771.5	48.05	48.43	53.19	19.56	12.63
2.1 ภาษีการค้า	7,101.9	962.2	-	19.71	0.96	-	- 18.10	-100.00
2.2 ภาษีมูลค่าเพิ่ม	-	17,898.0	81,018.1	-	17.93	27.14	-	16.30
- (1 ใน9)	-	17,898.0	-	-	17.93	-	-	-100.00
- พรบ. อบจ.	-	-	-	-	-	-	-	-
- พรบ. กำหนดแผนฯ	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3 ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4 ภาษีสุราและเบียร์	2,230.3	5,021.0	6,488.7	6.19	5.03	2.17	10.68	2.60
2.5 ภาษีสรรพสามิต	1,125.2	12,956.0	24,217.5	3.12	12.98	8.11	35.72	6.45
2.6 ภาษีและค่าธรรมเนียมรถยนต์และล้อเลื่อน	6,540.5	11,503.6	21,137.2	18.16	11.52	7.08	7.31	6.27
2.7 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8 ภาษีการพนัน	-	-	-	-	-	-	-	-
2.9 อื่นๆ ^{1/}	310.7	-	25,910.0	0.86	-	8.68	-100.00	-
3. รวมรายรับของท้องถิ่นก่อนเงินอุดหนุน	27,204.6	65,608.5	184,718.3	75.52	65.72	61.89	11.63	10.91
4. เงินอุดหนุนที่รัฐบาลจัดสรรให้	7,044.2	23,274.3	90,134.9	19.55	23.32	30.20	16.11	14.50
5. รวมรายรับก่อนเงินสะสมและเงินกู้	34,248.8	88,882.8	274,853.2	95.07	89.04	92.09	12.66	11.95
6. รายได้จากเงินสะสมและเงินกู้	1,749.2	10,921.3	23,620.8	4.86	10.94	7.91	25.73	8.02
6.1 เงินสะสม	1,471.0	9,787.4	12,960.6	4.08	9.80	4.34	26.73	2.85
6.2 เงินกู้	208.0	665.7	9,006.9	0.58	0.67	3.02	15.65	29.76
6.3 อื่นๆ	70.2	468.2	1,653.4	0.19	0.47	0.55	26.78	13.45
7. รายรับเฉพาะกาล	25.1	20.1					- 2.71	-100.00
8. รวมรายได้ของท้องถิ่นทั้งสิ้น	36,023.0	99,824.2	298,474.0	100	100	100	13.59	11.54

ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (2554: ออนไลน์)

2. ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ครัวเรือนแต่ละครัวเรือนชำระ ซึ่งได้จากข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 หลังจากนั้นจะนำรายได้ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ได้จากการสำรวจดังกล่าวมาปรับมูลค่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บได้จริงในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 เพื่อให้ครัวเรือนจากการสำรวจเป็นตัวแทนของการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินของประเทศไทยได้

3. รายได้ทั้งหมดของครัวเรือน ได้มาจากข้อมูลรายได้ประจำทั้งหมดของครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 โดยประกอบไปด้วย รายได้ที่เป็นตัวเงิน (เช่น ค่าจ้างและเงินเดือน เงินรางวัล เงินโบนัส กำไรจากการประกอบธุรกิจ การเกษตร และธุรกิจอื่น ๆ เป็นต้น) และรายได้ที่ไม่เป็นตัวเงิน (เช่น มูลค่าสินค้าและบริการที่ได้รับเป็นส่วนหนึ่งของค่าแรง เป็นต้น) หลังจากนั้นจะนำรายได้ของครัวเรือนทั้งหมดดังกล่าวมาปรับมูลค่าด้วยรายได้ประชาชาติ (National Income) ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 เพื่อให้รายได้ของครัวเรือนจากการสำรวจสะท้อนถึงรายได้ของประเทศไทยได้

4. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บได้จากที่ดินทางการเกษตรที่ครัวเรือนแต่ละครัวเรือนชำระ ได้จากการแปลงข้อมูลรายจ่ายภาษีบำรุงท้องที่ที่ครัวเรือนแต่ละครัวเรือนชำระในปี พ.ศ. 2547 ที่ได้จากข้อ 1. หลังจากนั้นจะนำมาปรับมูลค่าด้วยดัชนีราคาที่ดินเพื่อให้สะท้อนรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บได้จากที่ดินทางการเกษตรที่อาจจะเกิดขึ้นหากทำการจัดเก็บในปี พ.ศ. 2554

5. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บได้จากที่ดินที่ประกอบการพาณิชย์ที่ครัวเรือนแต่ละครัวเรือนชำระ ได้จากการแปลงข้อมูลรายจ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ครัวเรือนแต่ละครัวเรือนชำระในปี พ.ศ. 2547 ที่ได้จากข้อ 2. หลังจากนั้นจะนำมาปรับมูลค่าด้วยดัชนีราคาที่ดินเพื่อให้สะท้อนรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บได้จากประกอบการพาณิชย์ที่อาจจะเกิดขึ้นหากทำการจัดเก็บในปี พ.ศ. 2554

6. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บได้จากที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนแต่ละครัวเรือนชำระ ได้จากการประเมินวงเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ได้จากรายได้ที่เป็นตัวเงินของครัวเรือนจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547 ซึ่งระบุไว้ว่าเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในขณะนั้น หลังจากนั้นจะนำมาปรับมูลค่าด้วยดัชนีราคาที่ดินเพื่อให้สะท้อนรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บได้จากที่อยู่อาศัยที่อาจจะเกิดขึ้นหากทำการจัดเก็บในปี พ.ศ. 2554

จากที่กล่าวมาแล้วข้อมูลต่าง ๆ ที่ใช้ในการวิเคราะห์ภาวะภาษีทรัพย์สินทั้งสองประเภทนั้นได้มาจากการสำรวจสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ โดยสามารถสรุปที่มาของข้อมูลได้ดังตารางที่ 4.1 ดังนี้

ตารางที่ 4.1 สรุปรายละเอียดที่มาของข้อมูลในการศึกษาภาวะภาวะทุพพียง

ประเภทรายได้	รหัสปี พ.ศ. 2529	รหัสปี พ.ศ. 2537	รหัสปี พ.ศ. 2547
รายได้จากการประกอบการ	REC 7 (HC1 311)	REC 8 (HC1 311)	REC 8 (HC1 311)
รายได้จากการเกษตร	REC 7 (HC1 312)	REC 8 (HC1 312)	REC 8 (HC1 312)
รายได้ประจำทั้งหมด	REC 7 (HC1 901)	REC 8 (HC1 901)	REC 8 (HC1 901)
รายได้ที่เป็นตัวเงินทั้งหมด	REC 7 (HC1 501)	REC 8 (HC1 501)	REC 8 (HC1 501)
ประเภทรายจ่าย			
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	REC 05 (EG1 900)	REC 06 (FG1 900)	REC 06 (FG1 900)
รายการลักษณะครัวเรือน			
ภาคที่อยู่อาศัย	REC 01 (ID1)	REC 01 (ID1)	REC 01 (ID1)

ที่มา: การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547

4.1.2 ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นของการชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นของการชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินของครัวเรือนในครั้งนี้ได้มาจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตัวแปรตาม ได้แก่ ทางเลือกของการชำระภาษีทรัพย์สินของครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547 ซึ่งระบุครัวเรือนที่ชำระภาษีทรัพย์สินในแต่ละประเภทด้วยวิธีเดียวกับการศึกษาวิเคราะห์ภาวะภาษีทรัพย์สินดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น โดยประกอบไปด้วย 3 ทางเลือก ได้แก่ ครัวเรือนดังกล่าวทำการชำระภาษีบำรุงท้องที่ ครัวเรือนดังกล่าวทำการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และครัวเรือนดังกล่าวไม่ได้ชำระภาษีทรัพย์สินทั้งสองชนิด

ตัวแปร SEX ซึ่งระบุเพศของหัวหน้าครัวเรือนที่ทำการสำรวจ ตัวแปรดังกล่าวเป็นตัวแปรหุ่น (Dummy variables) โดยกำหนดให้เท่ากับ 0 เมื่อหัวหน้าครัวเรือนเป็นเพศชาย และเท่ากับ 1 เมื่อหัวหน้าครัวเรือนเป็นเพศหญิง ทั้งนี้เนื่องจากตั้งข้อสังเกตว่าการที่หัวหน้าครัวเรือนเป็นเพศหญิงอาจเป็นอุปสรรคต่อการประกอบอาชีพทางเกษตรกรรม และการพาณิชย์ประเภทต่างๆ

ตัวแปร AGE ซึ่งระบุอายุของหัวหน้าครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจโดยมีค่าอยู่ระหว่าง 0 ถึง 99 ปี โดยคาดการณ์ว่าอายุของหัวหน้าครัวเรือนจะมีผลทางบวกต่อการที่ครัวเรือนจะชำระภาษีทรัพย์สินทั้งสองประเภท

ตัวแปร DWELL คือ ลักษณะที่อยู่อาศัยของครัวเรือน โดยตัวแปรดังกล่าวนี้เป็นตัวแปรหุ่นเช่นเดียวกัน ซึ่งจำแนกลักษณะที่อายุอาศัยของครัวเรือน ที่ได้จากการสำรวจออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ กลุ่มครัวเรือนไม่ได้เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินหรือไม่ได้มีการเช่าซื้อบ้านที่อยู่อาศัย (กำหนดค่าตัวแปรหุ่นเท่ากับ 0) และกลุ่มครัวเรือนที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินหรือได้มีการเช่าซื้อบ้านที่อยู่อาศัยซึ่งจะมีค่าตัวแปรหุ่นเท่ากับ 1 โดยคาดการณ์ว่าลักษณะของที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันจะก่อให้เกิดความแตกต่างในการกำหนดความน่าจะเป็นที่ครัวเรือนจะต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินตามข้อกำหนดกฎหมาย

ตัวแปร REGION คือ ที่ตั้ง (ภาค) ของที่ครัวเรือนอยู่อาศัย โดยแบ่งเป็น 5 ภูมิภาค ได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยในกรุงเทพมหานคร (กำหนดค่าตัวแปรหุ่นเท่ากับ 0) ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้ โดยคาดการณ์ว่าคาดการณ์ว่าภูมิภาคของที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันจะก่อให้เกิดความแตกต่างในการกำหนดความน่าจะเป็นที่ครัวเรือนจะต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินตามข้อกำหนดกฎหมายเช่นเดียวกัน

ตัวแปร SIZE คือ ขนาดของครัวเรือน หรือจำนวนคนเป็นสมาชิกและอยู่อาศัยในครัวเรือนเดียวกันซึ่งเป็นตัวแปรปริมาณโดยมีค่าระหว่าง 1 คนถึง 25 คน ซึ่งคาดว่าขนาดของครัวเรือนที่ใหญ่ขึ้นจะมีผลทางบวกต่อการชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินทั้งสองประเภท

ตัวแปร EDUC คือ จำนวนปีการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือนซึ่งเป็นตัวแปรทางด้านปริมาณเช่นเดียวกัน โดยจะนับการศึกษาระดับประถมศึกษาปีที่ 1 เป็นปีแรกของการศึกษา โดยมีสมมติฐานว่าหากหัวหน้าครัวเรือนมีจำนวนปีการศึกษาเพิ่มขึ้นจะมีผลต่อการเพิ่มความน่าจะเป็นในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่

ตัวแปร PROPERTY_INCOME คือ รายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินต่างๆทั้งหมดของครัวเรือน ซึ่งคาดการณ์ว่ารายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินจะมีผลต่อการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินเพียงอย่างเดียว โดยหารายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้นจะเป็นการเพิ่มความน่าจะเป็นในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินนั่นเอง

ท้ายที่สุดตัวแปร FARM_INCOME คือ รายได้จากการเกษตรของครัวเรือน ซึ่งคาดว่าตัวแปรรายได้จากการเกษตรดังกล่าวจะมีผลต่อการชำระภาษีบำรุงท้องที่เพียงอย่างเดียว โดยหากว่ารายได้ทางการเกษตรของครัวเรือนดังกล่าวเพิ่มขึ้นจะมีผลในทางบวกต่อความน่าจะเป็นต่อการชำระภาษีบำรุงท้องที่

เช่นเดียวกันข้อมูลต่างๆที่ใช้ในการวิเคราะห์ปัจจัยในการกำหนดการชำระภาษีทรัพย์สิน (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่) นั้นได้มาจากการสำรวจสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ซึ่งสามารถสรุปที่มาของข้อมูลได้ดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 สรุปรายละเอียดที่มาของข้อมูลในการศึกษาปัจจัยในการกำหนดการชำระภาษีทรัพย์สิน (ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่)

ประเภทรายได้	รหัสปี พ.ศ. 2547
รายได้จากการเกษตร	REC 8 (HC1 312)
รายได้จากค่าเช่าทรัพย์สิน	REC 8 (HC1 321,322)
ประเภทรายจ่าย	
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	REC 06 (FG1 900)
รายการลักษณะครัวเรือน	
ภาคที่อยู่อาศัย	REC 01 (ID1)
ขนาดครัวเรือน	REC 01 (A02)
เพศหัวหน้าครัวเรือน	REC 02 (B03)
อายุหัวหน้าครัวเรือน	REC 02 (B04)
การศึกษาหัวหน้าครัวเรือน	REC 02 (B07)
ประเภทที่อยู่อาศัย	REC 05 (E03)

ที่มา: การสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

การศึกษาปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นของการชำระภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินของครัวเรือนในครั้งนี้จะใช้วิธี Multinomial Logistic Regression ในการวิเคราะห์ โดยทำการวิเคราะห์ผลกระทบส่วนเพิ่ม (marginal effect) ของตัวแปรอธิบายต่างๆที่มีต่อค่าความน่าจะเป็นของการชำระภาษีทรัพย์สินในแต่ละทางเลือก เพื่อทำการประมวลผลกระทบของตัวแปรต่างๆต่อความน่าจะเป็นในการเสียภาษีตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ โดยมีสมมติฐานสามารถสรุปดังตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 สรุปสมมติฐานการวิเคราะห์ปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นของการชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ตัวแปร	ผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
SEX	เมื่อหัวหน้าครัวเรือนเป็นเพศหญิง ทำให้ความน่าจะเป็นในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ลดลง
AGE	สัมประสิทธิ์ของตัวแปรอายุของหัวหน้าครัวเรือนมีค่าเป็นบวกหมายถึง ถ้าหัวหน้าครัวเรือนมีอายุมากขึ้นแล้วความน่าจะเป็นที่จะชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินตามข้อกำหนดกฎหมายจะเพิ่มขึ้นตาม
DWELL	ความแตกต่างกันของลักษณะที่อยู่อาศัยของครัวเรือนจะก่อให้เกิดความแตกต่างในการกำหนดความน่าจะเป็นที่ครัวเรือนจะต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน
REGION	ความแตกต่างกันของที่ตั้ง (ภาค) ของที่อยู่อาศัยของครัวเรือนก่อให้เกิดความแตกต่างในการกำหนดความน่าจะเป็นที่ครัวเรือนจะต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน
SIZE	สัมประสิทธิ์ของตัวแปรขนาดของครัวเรือนมีค่าเป็นบวก หมายถึง ถ้าขนาดของครัวเรือนมากขึ้นแล้วความน่าจะเป็นที่จะชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินตามข้อกำหนดกฎหมายจะเพิ่มขึ้นตาม
EDUC	สัมประสิทธิ์ของตัวแปรจำนวนปีการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือนมีค่าเป็นบวก หมายถึง ถ้าจำนวนปีการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือนมากขึ้นแล้วความน่าจะเป็นที่จะชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินตามข้อกำหนดกฎหมายจะเพิ่มขึ้นตาม
PROPERTY_INCOME	สัมประสิทธิ์รายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินของครัวเรือนมีค่าเป็นบวก หมายถึง และรายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินของครัวเรือนมากขึ้นแล้วความน่าจะเป็นที่จะชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินตามข้อกำหนดกฎหมายจะเพิ่มขึ้นตาม
FARM_INCOME	สัมประสิทธิ์ของตัวแปรรายได้จากการเกษตรของครัวเรือนมีค่าเป็นบวก หมายถึง ถ้าจากการประกอบการของครัวเรือนมากขึ้นแล้วความน่าจะเป็นที่จะชำระภาษีบำรุงท้องที่ตามข้อกำหนดกฎหมายจะเพิ่มขึ้นตาม

4.2 วิธีการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูล

วิธีการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูลประกอบไปด้วย การวิเคราะห์ภาวะภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การวิเคราะห์ความถดถอยโลจิสติกส์ (Logistic

Regression Analysis) การศึกษาปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นการชำระภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย และการวิเคราะห์หอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.2.1 การวิเคราะห์ภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน)

ในการวิเคราะห์ภาระภาษีทรัพย์สินในครั้งนี้จะทำการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองซึ่งมีพื้นฐานมาจากการวิเคราะห์ภาระภาษีแบบดุลยภาพบางส่วน (Partial Equilibrium Approach) โดยทำการวิเคราะห์ภาระภาษีในสัดส่วนของรายได้โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 แนวทาง คือ การวิเคราะห์ภาระภาษีทรัพย์สินโดยจำแนกตามชั้นรายได้ และการวิเคราะห์ภาระภาษีทรัพย์สินโดยจำแนกตามภาคที่อยู่อาศัย ซึ่งใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

การพิจารณาโครงสร้างภาระภาษีทรัพย์สินในประเทศไทยว่ามีลักษณะอย่างไรนั้น จะใช้การวิเคราะห์ดูความเปลี่ยนแปลงของภาระภาษีทรัพย์สินเฉลี่ยต่อรายได้ประจำทั้งหมดของครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจ เพื่อเป็นตัวแทนแสดงให้เห็นถึงโครงสร้างภาษีทรัพย์สินของประเทศไทยนั่นเอง โดยจะทำการหาภาษีทรัพย์สินรวมของครัวเรือนซึ่งได้จากผลรวมของภาระภาษีทรัพย์สินที่จัดเก็บในอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทที่ครัวเรือน i ต้องชำระตามกฎหมายซึ่งมาจาก 2 แหล่งดังนี้

1. ข้อมูลภาษีโรงเรือนและที่ดินของครัวเรือนได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 โดยศึกษากรณีย่อย 2 กรณี ดังนี้

1.1 ภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินของครัวเรือนถูกกำหนดให้ผู้ที่เสียภาษีตามกฎหมายนั้นไม่สามารถผลักภาระได้

1.2 จากหลักเกณฑ์ของภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จัดเก็บภาษีจากสองส่วนด้วยกัน ได้แก่ ส่วนของที่ดินซึ่งไม่สามารถผลักภาระภาษีได้ ดังนั้นบุคคลผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายจะเป็นผู้รับภาระภาษีดังกล่าว และส่วนของทุน (สิ่งปลูกสร้าง) ซึ่งผู้เสียภาษีตามกฎหมายสามารถผลักภาระภาษีดังกล่าวได้ ดังนั้นในที่นี้ภาษีโรงเรือนและที่ดินจะถูกสมมติให้สามารถผลักภาระภาษีได้ โดยร้อยละ 50 ของภาษีโรงเรือนและที่ดินจะถูกชำระโดยผู้เสียภาษีตามกฎหมาย และอีกร้อยละ 50 ของภาษีโรงเรือนและที่ดินจะถูกผลักภาระไปยังครัวเรือนที่ประกอบการตามสัดส่วนของรายได้จากการประกอบการตามการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 ดังสมการต่อไปนี้

เจ้าของที่ดินผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายจะเป็นผู้รับภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินครึ่งหนึ่งของรายจ่ายภาษีโรงเรือนที่ระบุในการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติตั้งสมการที่ (4.1)

$$BLTAX_{1Ti} = \frac{1}{2} BLTAX_{Ti} \quad (4.1)$$

เมื่อ $BLTAX_{1Ti}$ = ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ครัวเรือนผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมาย i ในปี T แยกรับ

$BLTAX_{Ti}$ = ภาษีโรงเรือนและที่ดินการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติของครัวเรือนที่ i ในปี T

$$BLTAX_{2Ti} = R_PROFIT_{Ti} * \frac{1}{2} TH_BLTAX_T \quad (4.2)$$

เมื่อ $BLTAX_{2Ti}$ = ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ครัวเรือน i ในปี T แยกรับเมื่อถูกผลกระทบภาษีมาตามสัดส่วนรายได้จากการประกอบการ

R_PROFIT_{Ti} = สัดส่วนรายได้จากการประกอบการของครัวเรือน i ต่อสัดส่วนรายได้จากการประกอบการของครัวเรือนทั้งหมดในปี T

TH_BLTAX_T = รายได้ภาษีโรงเรือนและที่ดินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นปี T

2. ข้อมูลภาษีบำรุงท้องที่ จะได้จากการตั้งสมมติฐานให้ภาษีบำรุงท้องที่ถูกระบายให้ครัวเรือนแยกรับ โดยภาระภาษีไปตามสัดส่วนของรายได้จากการเกษตรของครัวเรือน ซึ่งเป็นลักษณะที่ถูกบ่งบอกในการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 ซึ่งเป็นไปตามสมการดังต่อไปนี้

$$LTAX_{Ti} = R_FARMINCOME_{Ti} * TH_LTAX_T \quad (4.3)$$

เมื่อ $LTAX_{Ti}$ = ภาษีบำรุงท้องที่ที่ครัวเรือน i ในปี T แยกรับ

$R_FARMINCOME_{Ti}$ = สัดส่วนรายได้ทางการเกษตรของครัวเรือน i ต่อสัดส่วนรายได้ทางการเกษตรของครัวเรือนทั้งหมดในปี T

TH_LTAX_T = รายได้ภาษีบำรุงท้องที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในปี T

หลังจากนั้นจึงทำการรวบรวมภาษีทรัพย์สินนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่ครัวเรือน i ต้องชำระในปัจจุบันเข้าด้วยกันดังสมการดังต่อไปนี้

$$T_{pTi} = \sum_{t=1}^M b_{ijT} \quad (4.4)$$

เมื่อ T_{pi} = ภาระภาษีทรัพย์สินสัมบูรณ์ที่ครัวเรือนที่ i แบกรับในปีที่ T
 b_{ij} = ภาษีทรัพย์สินประเภทที่ j ของครัวเรือนที่ i ในปีที่ T (ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน)

เมื่อได้ภาระภาษีรวมของแต่ละครัวเรือนแล้วจึงนำมาทำการคำนวณภาระภาษีทรัพย์สินที่เกิดขึ้นของแต่ละครัวเรือน โดยนำผลรวมของภาระภาษีทรัพย์สินที่คำนวณได้มาหารเฉลี่ยกับรายได้รวมของครัวเรือนนั้นๆ เพื่อทำการศึกษาสัดส่วนของภาษีทรัพย์สินที่แต่ละครัวเรือนต้องชำระเมื่อเทียบกับรายได้ที่ครัวเรือนแต่ละครัวเรือนได้รับว่ามีลักษณะโครงสร้างของภาษีทรัพย์สินเป็นเช่นไร ซึ่งอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective Tax Rate) สามารถหาได้ดังนี้

$$ET_{pi} = \frac{T_{pi}}{Y_i} * 100 \quad (4.5)$$

เมื่อ ET_{pi} = อัตราภาษีที่แท้จริงของทรัพย์สินที่แบกรับโดยครัวเรือนที่ i
 Y_i = รายได้ประจำทั้งหมดของครัวเรือนที่ i

จากนั้นเมื่อทำการรวบรวมอัตราภาษีที่แท้จริงของทรัพย์สินของครัวเรือนตามชั้นรายได้เดียวกัน เพื่อคำนวณหาภาระภาษีทรัพย์สินเฉลี่ยของครัวเรือนในแต่ละระดับชั้นรายได้ และทำเช่นเดียวกันกับครัวเรือนที่อยู่อาศัยตามภาคต่างๆ เพื่อทำการศึกษาโครงสร้างภาษีทรัพย์สินของประเทศไทยในแต่ละปี โดยใช้หลักเกณฑ์ 3 ข้อในการพิจารณา คือ โดยหากอัตราภาษีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจะถือว่าภาษีดังกล่าวมีโครงสร้างภาษีแบบอัตราก้าวหน้า หากอัตราภาษีเฉลี่ยไม่เปลี่ยนแปลงจะถือว่าภาษีดังกล่าวมีโครงสร้างภาษีแบบอัตราคงที่ และหากอัตราภาษีเฉลี่ยลดลงจะถือว่าภาษีดังกล่าวมีโครงสร้างภาษีแบบอัตราถดถอย การพิจารณาโครงสร้างทางภาษีในครั้งนี้จะพิจารณาทั้งภายในปีและระหว่างปีของการสำรวจข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ

4.2.2 การวิเคราะห์ความถดถอยโลจิสติกส์ (Logistic Regression Analysis)

การวิเคราะห์จำแนกกลุ่มและโลจิสติกส์ใช้เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระการวิเคราะห์ความถดถอยโลจิสติกส์แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. Binary Logistic Analysis จะใช้เมื่อตัวแปรตาม Y เป็นตัวแปรเชิงกลุ่มที่มีค่าได้เพียง 2 ค่า (Dichotomous Variable)

2. Multinomial Logistic จะใช้เมื่อตัวแปรตาม Y เป็นตัวแปรเชิงกลุ่มที่มีค่ามากกว่า 2 โดยค่าตัวแปรอิสระ อาจจะเป็น อายุ อาชีพ การศึกษาของกลุ่มเป้าหมาย เป็นต้น สำหรับการวิเคราะห์ความถดถอยโลจิสติกส์นั้น เมื่อ Y มีมากกว่า 2 ค่า จะพบว่าความสัมพันธ์ของ Y และ X จะไม่ได้อยู่ในรูปเชิงเส้นแต่จะอยู่ในรูป

$$E(Y) = \frac{e^{\beta_0 + \beta_1 X_{11} + \dots + \beta_N X_{1N}}}{e^{\beta_0 + \beta_1 X_{11} + \dots + \beta_N X_{1N}} + e^{\beta_0 + \beta_1 X_{21} + \dots + \beta_N X_{2N}} + e^{\beta_0 + \beta_1 X_{31} + \dots + \beta_N X_{3N}}} \quad (4.6)$$

ซึ่งจะถูกเรียกว่า Logistic Response Function โดยที่ $0 \leq E(Y) \leq 1$ เมื่อมีตัวแปรตามมากกว่า 2 ตัวและตัวแปรอิสระมากกว่า 1 ตัว (ในที่นี้สมมติให้มีทางเลือกของเหตุการณ์ 3 ทาง) Logistic Response Function สามารถเขียนได้เป็น

$$P(Y=1) = \frac{e^{\beta_0 + \beta_1 X_{11} + \dots + \beta_N X_{1N}}}{e^{\beta_0 + \beta_1 X_{11} + \dots + \beta_N X_{1N}} + e^{\beta_0 + \beta_1 X_{21} + \dots + \beta_N X_{2N}} + e^{\beta_0 + \beta_1 X_{31} + \dots + \beta_N X_{3N}}} \quad (4.7)$$

$$P(Y=2) = \frac{e^{\beta_0 + \beta_1 X_{21} + \dots + \beta_N X_{2N}}}{e^{\beta_0 + \beta_1 X_{11} + \dots + \beta_N X_{1N}} + e^{\beta_0 + \beta_1 X_{21} + \dots + \beta_N X_{2N}} + e^{\beta_0 + \beta_1 X_{31} + \dots + \beta_N X_{3N}}} \quad (4.8)$$

$$P(Y=3) = \frac{e^{\beta_0 + \beta_1 X_{31} + \dots + \beta_N X_{3N}}}{e^{\beta_0 + \beta_1 X_{11} + \dots + \beta_N X_{1N}} + e^{\beta_0 + \beta_1 X_{21} + \dots + \beta_N X_{2N}} + e^{\beta_0 + \beta_1 X_{31} + \dots + \beta_N X_{3N}}} \quad (4.9)$$

เมื่อ $P_i = P(\text{เกิดเหตุการณ์})/P(\text{ไม่เกิดเหตุการณ์})$

$\text{Log}(P_i) = \log[P(\text{เกิดเหตุการณ์})/P(\text{ไม่เกิดเหตุการณ์})]$

ซึ่งจะพบว่าสมการที่ (4.7), (4.8) และ (4.9) ความสัมพันธ์ของตัวแปรตามและตัวแปรอิสระไม่ได้อยู่ในรูปเชิงเส้น จึงมีการปรับให้ความสัมพันธ์อยู่ในรูปเชิงเส้นดังนี้

$$\text{Log}(P_i) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_p X_p \quad (4.10)$$

สมการที่ (4.10) จะอยู่ในรูปของสมการเชิงเส้นและเรียกว่า Logit Response Function และจะใช้สมการที่ (4.7) สำหรับการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ $\beta_0, \beta_1, \dots, \beta_p$ โดยวิธี Maximum Likelihood Method โดยทั่วไปแล้วมักจะมีการใช้ข้อมูลบางส่วนในการประมาณค่าพารามิเตอร์ $\beta_0, \beta_1, \dots, \beta_p$ และข้อมูลส่วนที่เหลือจะนำมาใช้ในการตรวจสอบความถูกต้องของค่าพยากรณ์

4.2.2.1 การประมาณหาค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปร

การวิเคราะห์การเลือกโดยอาศัยการสร้างและพัฒนาแบบจำลองโลจิสต์ จำเป็นต้องมีการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ (β_k) จากฟังก์ชันอรรถประโยชน์ซึ่งเป็นค่าพารามิเตอร์ที่บ่งบอกถึงอิทธิพลของตัวแปรต่างๆ ในแบบจำลองที่มีต่อระดับความพึงพอใจ (V_{in}) ของผู้ตัดสินใจเลือก ซึ่งมีวิธีการประมาณค่าสัมประสิทธิ์เรียกว่า Maximum Likelihood โดยมีหลักการในการวิเคราะห์หากกลุ่มค่าสัมประสิทธิ์ (β_k) ที่ทำให้ฟังก์ชันความเป็นไปได้ (Likelihood Function) มีค่าสูงสุดสามารถทำได้โดยการถอดค่าลอการิทึมของฟังก์ชัน L ดังสมการที่ (4.11)

$$LL = \log(L) = \sum_{n=1}^N \sum_{i \in C_n} y_{in} \log(P_n(i)) \quad (4.11)$$

โดยที่ L คือ ฟังก์ชันความเป็นไปได้, $P_n(i)$ คือ ความน่าจะเป็นที่คนที่ n เลือกทางเลือก i, C_n คือ เซตของโหมดทางเลือก n ได้พิจารณาเลือก, y_{in} คือ ตัวแปรที่มีการกำหนดค่า โดยจะเท่ากับ 1 เมื่อผู้เลือกคนที่ n เลือกทางเลือก i และเท่ากับ 0 เมื่อผู้เลือกคนที่ n เลือกทางเลือกอื่นๆ

4.2.2.2 การทดสอบระดับความสอดคล้อง

การทดสอบระดับความสอดคล้องของแบบจำลอง (Goodness of Fit Test) เพื่อตรวจสอบความน่าเชื่อถือของแบบจำลองในการอธิบายถึงพฤติกรรมของผู้เลือก โดยอาศัยค่าดัชนีความสอดคล้องเป็นตัวชี้วัด (Likelihood Ratio Index, ρ^2) ดังแสดงในสมการที่ (12)

$$\rho^2 = \frac{1 - LL(\beta_{ik})}{LL(0)} \quad (4.12)$$

โดยที่ $LL\beta_{ik}$ คือ ค่า Log Likelihood Function ที่ได้จากการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ $LL(0)$ คือ ค่า Log Likelihood Function เมื่อพารามิเตอร์ทุกค่าเท่ากับศูนย์ซึ่งค่าของ ρ^2 มีความหมายคล้ายคลึงกับค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Coefficient of Determination, R^2) มีค่าอยู่ระหว่าง 0 และ 1 คือ เมื่อยังมีค่าเข้าใกล้ 1 หมายความว่าแบบจำลองสามารถอธิบายและแทนพฤติกรรมที่เกิดขึ้นได้จริงมากยิ่งขึ้น

4.2.3 การศึกษาปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นการชำระภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย

ในส่วนนี้จะทำการวิเคราะห์ปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นที่ครัวเรือนจะต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินตามข้อกำหนดกฎหมาย ซึ่งในการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินการชำระภาษีทรัพย์สินดังกล่าวนี้ จะใช้แบบจำลองโลจิสติกแบบ Multinomial logistic regression ในการวิเคราะห์ โดยกำหนดทางเลือกของการชำระภาษีทรัพย์สินออกเป็น 3 ทาง ได้แก่ ครัวเรือนทำการชำระภาษีบำรุงท้องที่ ครัวเรือนทำการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และครัวเรือนไม่ต้องชำระภาษีทั้งสองชนิด การวิเคราะห์ในส่วนนี้จะให้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติปี พ.ศ. 2547 เป็นข้อมูลหลักในการศึกษาตามสมการที่ 4.13 ต่อไปนี้

$$\ln\left(\frac{P_i}{P_1}\right) = \beta_{0i} + \beta_{1i}SEX_i + \beta_{2i}AGE_i + \beta_{3i}DWELL_i + \beta_{4i}REGION_i + \beta_{5i}SIZE_i + \beta_{6i}EDUC_i + \beta_{7i}Log(PROPERTY_INCOME_i) + \beta_{8i}Log(FARM_INCOME_i) + u_{ij} \quad (4.13)$$

เมื่อ P_1 = ความน่าจะเป็นที่ครัวเรือนทำการชำระภาษีบำรุงท้องที่
 i = ครัวเรือนทำการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และครัวเรือนไม่ต้องชำระภาษีทรัพย์สินทั้งสองชนิด

SEX_i = เพศของหัวหน้าครัวเรือนที่ i โดยตัวแปรดังกล่าวเป็นตัวแปรหุ่น ซึ่งเท่ากับ 0 เมื่อหัวหน้าครัวเรือนเป็นเพศชาย และเท่ากับ 1 เมื่อหัวหน้าครัวเรือนเป็นเพศหญิง

AGE_i = อายุของหัวหน้าครัวเรือนที่ i

$DWELL_i$ = ลักษณะที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ i โดยตัวแปรดังกล่าวนี้เป็นตัวแปรหุ่นซึ่งจำแนกออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ กลุ่มครัวเรือนไม่ได้เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน หรือไม่ได้มีการเช่าซื้อบ้านที่อยู่อาศัยซึ่งจะมีค่าตัวแปรหุ่นเท่ากับ 0 และกลุ่มครัวเรือนที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินหรือได้มีการเช่าซื้อบ้านที่อยู่อาศัยซึ่งจะมีค่าตัวแปรหุ่นเท่ากับ 1

REGION_i = ที่ตั้ง (ภาค) ของที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ i โดยแบ่งเป็น 5 ภูมิภาค ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้

SIZE_i = ขนาดของครัวเรือนที่ i

EDUC_i = จำนวนปีการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือนที่ i

PROPERTY_INCOME_i = รายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินของครัวเรือนที่ i

FRAM_INCOME_i = รายได้จากการเกษตรของครัวเรือนที่ i

จากสมการดังกล่าวจะนำมาวิเคราะห์แบบจำลองด้วยวิธีความควรจะเป็นสูงสุด (Maximum Likelihood) ซึ่งจะเน้นการศึกษาไปที่ผลกระทบส่วนเพิ่ม (Marginal Effect) ของตัวแปรต่างๆ ดังกล่าวในการกำหนดความน่าจะเป็นของการชำระภาษีทรัพย์สินปัจจุบันในแต่ละทางเลือกของครัวเรือน 34,843 ตัวอย่างที่ได้จากการสำรวจ

4.2.4. การวิเคราะห์ภาระภาษีทรัพย์สิน (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

โดยทำการวิเคราะห์ภาระภาษีในสัดส่วนของรายได้โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 แนวทาง คือ การวิเคราะห์ภาระภาษีทรัพย์สินโดยจำแนกตามชั้นรายได้ และการวิเคราะห์ภาระภาษีทรัพย์สินโดยจำแนกตามภาคที่อยู่อาศัย ซึ่งใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2547 โดยมูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการคำนวณจะได้รับการประมาณการโดยใช้ข้อมูลภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ โดยคำนวณจากสามแหล่ง ดังนี้

1. ภาษีบำรุงท้องที่ที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาตินำมาปรับฐานราคาปานกลางในปี พ.ศ. 2521 ถึงปี พ.ศ. 2524 ดังนี้

$$LAND_{p24i} = \frac{1}{t} LTAX_{Ti} \quad (4.14)$$

เมื่อ $LAND_{p24i}$ = มูลค่าราคากลางที่ดินในปี พ.ศ. 2524 ของครัวเรือน i

$LTAX_{Ti}$ = ภาษีบำรุงท้องที่ของครัวเรือนที่ i ในปี T

t = อัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ย (t = 0.0025)

จากนั้นนำมูลค่าราคากลางที่ดินในปี พ.ศ. 2524 ของครัวเรือน i มาปรับราคาให้อยู่ในฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ตามปีที่ต้องการ เพื่อใช้เป็นตัวแทนของทรัพย์สินที่ใช้ทำการเกษตร อย่างไรก็ตามด้วยข้อจำกัดทางด้านข้อมูลการเปลี่ยนแปลงราคา

ที่ดินซึ่งสามารถหาอัตราการเปลี่ยนแปลงในราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (กรมธนารักษ์) ได้เพียงปี พ.ศ. 2547 ถึงปี พ.ศ. 2554 เท่านั้น และในช่วงก่อนหน้าปี พ.ศ. 2547 (หมายถึงปี พ.ศ. 2534 ถึงปี พ.ศ. 2546) นั้นจำเป็นต้องใช้ดัชนีราคาที่ดินที่จัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ซึ่งใช้ข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์) ส่วนข้อมูลการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในปี พ.ศ. 2524 ถึง พ.ศ. 2533 ได้จากการนำข้อมูลดัชนีราคาที่ดินที่จัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทยมาประมาณการโดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Least square method) ซึ่งจากการวิเคราะห์ effective rate แล้วพบว่าอัตราเฉลี่ยการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในช่วงเวลาจากปี พ.ศ. 2524 ถึง พ.ศ. 2554 อยู่ที่ร้อยละ 3.69 ทำให้สามารถคำนวณราคาทุนทรัพย์ที่ดินในปี พ.ศ. 2554 ของครัวเรือนได้จากสูตรดังต่อไปนี้

$$LAND_{p54i} = LAND_{p24i} (1 + 0.0369)^{\Delta t} \quad (4.15)$$

เมื่อ $LAND_{p54i}$ = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของปี พ.ศ. 2554 ของครัวเรือนที่ i

Δt = จำนวนความต่างของปี พ.ศ. 2554 ที่ต้องการกับปีฐานราคาปานกลางในปี พ.ศ. 2524 (ในที่นี้ $\Delta t = 30$)

2. ภาษีโรงเรือนและที่ดินได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2547 นำมาคำนวณหามูลค่าสิ่งปลูกสร้างของครัวเรือนเพื่อใช้เป็นตัวแทนของพื้นที่ที่ใช้ในการพาณิชย์โดยสูตร วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) ดังต่อไปนี้

$$BUILD_{pTi} = \left[\frac{1}{0.125} BLTAX_{Ti} \right] \frac{1}{V} \quad (4.16)$$

เมื่อ $BUILD_{pTi}$ = มูลค่าสิ่งปลูกสร้างของครัวเรือนที่ i ในปี T

$BLTAX_{Ti}$ = ภาษีโรงเรือนและที่ดินของครัวเรือนที่ i ในปี T

V = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งในที่นี้ได้สมมติให้เท่าอัตราเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยเงินฝากถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของธนาคารพาณิชย์ (เท่ากับร้อยละ 3.25)¹⁹

¹⁹ โดยการนำอัตราดอกเบี้ยเงินฝากถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของธนาคารพาณิชย์ซึ่งได้รับข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยมาทำการค่าเฉลี่ย

จากนั้นนำมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของครัวเรือนที่ i ในปี T มาปรับมูลค่าที่ดินให้อยู่ในมูลค่าทุนทรัพย์ในปี พ.ศ. 2554 ด้วยวิธีเช่นเดียวกับภาษีบำรุงท้องที่ดังนี้

$$BUILD_{p54i} = BUILD_{pTi} (1 + 0.0442)^{\Delta t} \quad (4.17)$$

เมื่อ $BUILD_{p54i}$ = มูลค่าสิ่งปลูกสร้างของครัวเรือนที่ i ในปี พ.ศ. 2554

Δt = จำนวนความต่างของปี พ.ศ. 2554 ที่ต้องการกับราคามูลค่าสิ่งปลูกสร้างในปี พ.ศ. 2547 (ในที่นี้ $\Delta t = 7$) ซึ่งอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาทุนทรัพย์แบบ Effective rate ของกรมธนารักษ์เท่ากับร้อยละ 4.42

3. ทำการประมาณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัย โดยการประเมินจากข้อมูลรายได้ที่เป็นตัวเงินทั้งหมดของครัวเรือนจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ และข้อมูลอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ซึ่งเท่ากับร้อยละ 5.5) เพื่อใช้คำนวณวงเงินการกู้บ้านโดยกำหนดระยะเวลาการผ่อนชำระที่ 25 ปี เพื่อใช้เป็นตัวแทนมูลค่าทรัพย์สินที่ครัวเรือนใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือน เมื่อได้มูลค่ามูลค่าทรัพย์สินที่ครัวเรือนใช้เป็นที่อยู่อาศัย ($HOUSE_{pTi}$) แล้วจึงนำมาปรับมูลค่าให้อยู่ในรูปทุนทรัพย์ของปี พ.ศ. 2554 เช่นเดียวกันโดยทำได้ดังนี้

$$HOUSE_{p54i} = HOUSE_{pTi} (1 + 0.0442)^{t\Delta} \quad (4.18)$$

เมื่อ $HOUSE_{p54i}$ = มูลค่าของที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ i ในปี พ.ศ. 2554

Δt = จำนวนความต่างของปี พ.ศ. 2554 ที่ต้องการกับราคามูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2547 (ในที่นี้ $\Delta t = 7$) ซึ่งอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาทุนทรัพย์แบบ effective rate ของกรมธนารักษ์เท่ากับร้อยละ 4.42

จากนั้นนำมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของปี พ.ศ. 2551 ถึง พ.ศ. 2554 และมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของแต่ละครัวเรือนเข้าด้วยกันจะได้เป็นฐานภาษีโดยประมาณตามหลักของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หลังจากนั้นจึงนำมาประมาณหามูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยประมาณที่แต่ละครัวเรือนต้องชำระตามกฎหมายพระราชบัญญัติดังกล่าว ทั้งนี้อัตราภาษีที่ทำการจัดเก็บตามพระราชบัญญัตินั้นแตกต่างกันไปตามลักษณะที่ดินโดยมีการกำหนดเพดานอัตราภาษีคร่าว ๆ ไว้ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นฐานภาษี โดยอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษี

2. ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นฐานภาษีและห้องชุดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นฐานภาษี โดยสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยไม่ประกอบเชิงพาณิชย์ให้จัดเก็บภาษีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.1 ของฐานภาษี และสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมให้จัดเก็บภาษีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี

การพิจารณาโครงสร้างภาระภาษีทรัพย์สินในประเทศไทยว่ามีลักษณะอย่างไรนั้น จะใช้การวิเคราะห์ดูความเปลี่ยนแปลงของภาระภาษีทรัพย์สินเฉลี่ยของครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจ เพื่อเป็นตัวแทนแสดงให้เห็นถึงโครงสร้างภาษีทรัพย์สินของประเทศไทยนั่นเอง โดยจะทำการหาภาษีทรัพย์สินรวมของครัวเรือนซึ่งได้จากผลรวมของภาระภาษีทรัพย์สินทุกรายการที่ครัวเรือน i ต้องชำระตามกฎหมาย ในที่นี้จะใช้อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการจากสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เป็นหลักในการคำนวณภาษีดังกล่าว ซึ่งโครงสร้างภาษีเป็นไปตามตารางที่ 2.2 ที่กล่าวมาแล้วในบทที่ 2

เพื่อชี้ให้เห็นถึงโครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใกล้เคียงความเป็นจริงมากยิ่งขึ้น จึงจะทำการคำนวณอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 3 โครงสร้างตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการจากสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. โครงสร้างอัตราภาษีทำการจัดเก็บภาษีสำหรับการเกษตรในอัตราร้อยละ 0.01 จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.02 จัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปในอัตราร้อยละ 0.1 และจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยให้รกร้างร้อยละ 0.1 (กำหนดให้ที่ดินที่ทำการพาณิชย์ถูกเก็บภาษีเท่ากับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไป) โดยจะทำการหาภาษีทรัพย์สินรวมของครัวเรือนซึ่งได้จากผลรวมของภาระภาษีทรัพย์สินทุกรายการที่ครัวเรือน i ต้องชำระตามกฎหมายดังนี้

$$T_{n1Ti} = (0.0001 * LAND_{p54i}) + (0.001 * BUILD_{p54i}) + (0.0002 * HOUSE_{p54i}) \quad (4.19)$$

เมื่อ T_{n1Ti} = ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมแบบที่ 1 ของครัวเรือนที่ i ในปี
ที่ T ($T=2554$)

เมื่อได้ภาระภาษีรวมของแต่ละครัวเรือนแล้วจึงนำมาทำการคำนวณภาระภาษีทรัพย์สินของแต่ละครัวเรือน โดยวิธีเดียวกันกับการหาภาระภาษีทรัพย์สินในกรณีของภาษีโรงเรือนและที่และที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ด้วยวิธีการคำนวณหาอัตราภาษีที่แท้จริง

(Effective Tax Rate) เพื่อทำการศึกษาสัดส่วนของภาษีทรัพย์สินที่แต่ละครัวเรือนต้องชำระเมื่อเทียบกับรายได้ที่ครัวเรือนแต่ละครัวเรือนได้รับว่ามีลักษณะโครงสร้างของภาษีทรัพย์สินเป็นเช่นไร อัตราภาษีที่แท้จริง (Effective Tax Rate) ในกรณีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบบที่ 1 สามารถหาได้ดังสมการต่อไปนี้

$$ET_{n1Ti} = \frac{T_{n1Ti}}{Y_{Ti}} * 100 \quad (4.20)$$

เมื่อ ET_{n1Ti} = อัตราภาษีที่แท้จริงของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยแบบที่ 1 ที่แบกรับโดยครัวเรือนที่ i (ในที่นี้สมมติให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่สามารถผลักภาระภาษีได้) ในปี T

Y_{iT} = รายได้ประจำทั้งหมดของครัวเรือนที่ i ในปี T ซึ่งปรับฐานให้อยู่ในมูลค่าปี พ.ศ. 2554

2. โครงสร้างอัตราภาษีทำการจัดเก็บภาษีสำหรับการเกษตรในอัตราร้อยละ 0.025 จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.05 จัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปในอัตราร้อยละ 0.25 และจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยให้รกร้างร้อยละ 0.25 โดยจะทำการหาภาษีทรัพย์สินรวมของครัวเรือนซึ่งได้จากผลรวมของภาระภาษีทรัพย์สินทุกรายการที่ครัวเรือน i ต้องชำระตามกฎหมายดังนี้

$$T_{n2Ti} = (0.00025 * LAND_{p54i}) + (0.0025 * BUILD_{p54i}) + (0.0005 * HOUSE_{p54i}) \quad (4.21)$$

เมื่อ T_{n2Ti} = ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมแบบที่ 2 ของครัวเรือนที่ i ในปี T ($T=2554$)

หลังจากนั้นทำการคำนวณหาอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective Tax Rate) ในกรณีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบบที่ 2 ซึ่งสามารถหาได้ดังนี้

$$ET_{n2Ti} = \frac{T_{n2Ti}}{Y_i} * 100 \quad (4.22)$$

เมื่อ ET_{n2Ti} = อัตราภาษีที่แท้จริงของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยแบบที่ 2 ที่แบกรับโดยครัวเรือนที่ i (ในที่นี้สมมติให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่สามารถผลักภาระภาษีได้) ในปี T

Y_i = รายได้ประจำทั้งหมดของครัวเรือนที่ i ในปี T ซึ่งปรับฐานให้อยู่ในมูลค่าปี พ.ศ. 2554

3. โครงสร้างอัตราภาษีทำการจัดเก็บภาษีสำหรับการเกษตรในอัตราร้อยละ 0.05 จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.1 จัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปในอัตราร้อยละ 0.5 และจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยให้รกร้างร้อยละ 0.5 (ซึ่งเป็นอัตราเต็มเพดานภาษีตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) โดยจะทำการหาภาษีทรัพย์สินรวมของครัวเรือนซึ่งได้จากผลรวมของภาระภาษีทรัพย์สินทุกรายการที่ครัวเรือน i ต้องชำระตามกฎหมายดังนี้

$$T_{n3Ti} = (0.0005 * LAND_{p54i}) + (0.005 * BUILD_{p54i}) + (0.001 * HOUSE_{p54i}) \quad (4.23)$$

เมื่อ T_{n3Ti} = ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรวมแบบที่ 3 ของครัวเรือนที่ i ในปี T

หลังจากนั้นทำการคำนวณหาอัตราภาษีที่แท้จริง (Effective Tax Rate) ในกรณีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบบที่ 3 ซึ่งสามารถหาได้ดังนี้

$$ET_{n3Ti} = \frac{T_{n3Ti}}{Y_i} * 100 \quad (4.24)$$

เมื่อ ET_{n3Ti} = อัตราภาษีที่แท้จริงของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยแบบที่ 3 ที่แบกรับโดยครัวเรือนที่ i (ในที่นี้สมมติให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่สามารถผลักภาระภาษีได้) ในปี T

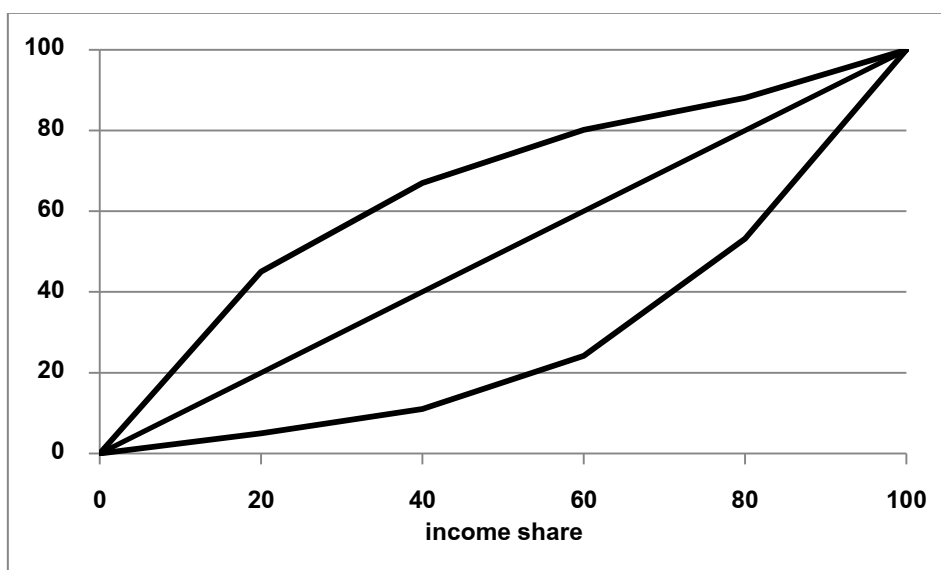
Y_i = รายได้ของประจำทั้งหมดครัวเรือนที่ i ในปี T ซึ่งปรับฐานให้อยู่ในมูลค่าปี พ.ศ. 2554

จากนั้นจะทำการรวมภาระภาษีของแต่ละครัวเรือนแยกตามระดับชั้นรายได้และตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัยของทั้ง 3 โครงสร้างภาษีและทำการวิเคราะห์ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการศึกษาถึงโครงสร้างภาษีทรัพย์สินที่เปลี่ยนแปลงไปจากการนำ

พระราชบัญญัติดังกล่าวมาใช้ และทำการเปรียบเทียบโครงสร้างภาษีทรัพย์สินทั้งสองระบบ (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งสามแบบ) โดยวิธี Sensitivity Analysis เพื่อชี้ให้เห็นถึงความแตกต่างของมูลค่าภาษีและความแตกต่างของโครงสร้างภาษีทั้งสองประเภท เพื่อเป็นข้อสนับสนุนในการยกร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้แทนระบบภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน

นอกจากจะทำการวิเคราะห์ความก้าวหน้าทางภาษีด้วยวิธีการคำนวณอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนแล้วยังจะทำการวิเคราะห์หา Concentration Index เพื่อชี้ให้เห็นถึงความก้าวหน้าทางภาษีอากรของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณได้อีกด้วย เนื่องจากเป็นดัชนีที่แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของภาษีทรัพย์สินที่ครัวเรือนชำระเทียบกับรายได้ของครัวเรือน ดังนั้นจึงสามารถแสดงให้เห็นถึงภาระภาษีที่แต่ละครัวเรือนแบกรับว่ามีลักษณะโครงสร้างภาษีแบบใด (ก้าวหน้า คงที่ หรือ ถดถอย) แต่หากเป็นการคำนวณการกระจายการชำระภาษีด้วยดัชนีนี้จะแสดงให้เห็นถึงการกระจายตัวของภาษีทรัพย์สินที่ครัวเรือนจ่ายเท่านั้น แต่ไม่ได้แสดงความสัมพันธ์กับรายได้ โดย Concentration Index นี้ คือ 2 เท่าของพื้นที่ระหว่างเส้นทแยงมุมกับเส้น Concentration curve (ค่านี้สามารถมีได้ตั้งแต่ -1 ถึง 1 และมีค่าเท่ากับศูนย์ถ้ามีความเท่าเทียมกันระหว่างประชากรทั้งหมด) ซึ่งเป็นเครื่องมือที่ถูกใช้มากในเศรษฐศาสตร์สาธารณสุขเพื่อวัดความเท่าเทียมกันในระบบสาธารณสุข ในที่นี้เราจึงทำการปรับปรุงเครื่องมือดังกล่าวมาใช้ในการวัดความก้าวหน้าของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจนั้นควรจะต้องชำระตามสมมติฐาน

ภาพที่ 4.1 Concentration curve



เส้น Concentration curve แสดงเกี่ยวกับการกระจายการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของครัวเรือนกลุ่มต่างๆเรียงจากจนสุดไปมากที่สุด ซึ่งเส้นทแยงมุมเป็นเส้นความเท่าเทียมกัน ถ้าการจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปอย่างเท่าเทียมกันเส้น Concentration curve จะทับกับเส้นทแยงมุมนี้ แต่หากการจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอยู่ที่คนจนมากกว่า Concentration curve นี้จะอยู่เหนือเส้นทแยงมุม และถ้าเส้น Concentration curve อยู่ใต้เส้นทแยงมุมแล้วแสดงว่าคนรวยจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากกว่าคนจนนั่นเอง ดังแสดงในภาพที่ 4.1 การวิเคราะห์ Concentration curve นี้อาจไม่สะดวกในการพิจารณาความก้าวหน้าทางภาษีอย่างชัดเจนนัก

ดังนั้นในที่นี้จะทำการใช้ Concentration Index ในการพิจารณาความก้าวหน้าทางภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีทรัพย์สินเดิมเพื่อเปรียบเทียบความก้าวหน้าทางภาษีอากรของทั้งสองระบบ โดยที่หากค่า Concentration Index เป็นบวกจะแสดงถึง ความก้าวหน้าทางภาษีอากรของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่หากสมการ Concentration Index เป็นลบนั้น จะแสดงถึง ความถดถอยก้าวหน้าทางภาษีอากรของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และหาก Concentration Index เป็นศูนย์นั้นแสดงถึง ความเท่าเทียมทางภาษีอากรของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสามารถคำนวณ Concentration Index ได้ดังสมการต่อไปนี้

$$C = \frac{2}{N\mu} \sum_{i=1}^N Tax_i r_i - 1 - \frac{1}{N} \quad (4.25)$$

หรือ

$$C = \frac{2}{\mu} cov(Tax, r) \quad (4.26)$$

เมื่อ C = Concentration index

N = จำนวนครัวเรือน

μ = ค่าเฉลี่ยของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครัวเรือนชำระ

Tax_i = ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครัวเรือน i ชำระ

$r_i = i/N$ โดยที่อันดับทางรายได้ของครัวเรือน (ครัวเรือนที่รายได้ประจำต่อหัวน้อยที่สุดมีค่า $i = 1$)

4.2.5 การวิเคราะห์หอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองจำแนกตามชั้นรายได้และภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัย

การวิเคราะห์คำนวณหามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนที่ถือครองโดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อจำแนกตามชั้นรายได้จะเป็นการแสดงให้เห็นถึงการกระจายทรัพย์สิน หรือ การกระจุกตัวของทรัพย์สิน (อสังหาริมทรัพย์) ในประเทศไทยในแต่ละชั้นรายได้ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

โดยใช้วิธีการวิเคราะห์เพื่อประมาณหาฐานทรัพย์สินของครัวเรือนเช่นเดียวกันกับที่ใช้ในการคำนวณฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โดยในที่นี้ยังคงข้อจำกัดด้านความสามารถในการประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่ปล่อยให้รกร้างเช่นเดิม) ซึ่งจะทำกรวิเคราะห์การกระจายการถือครองทรัพย์สินของครัวเรือนจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติปี พ.ศ. 2529 พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 ซึ่งมีวิธีการดังนี้

สามารถวิเคราะห์มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 ถือครองได้จากการประมาณดังนี้

1. นำภาษีบำรุงท้องที่ที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาตินำมาปรับฐานราคาปานกลางในปี พ.ศ. 2521 ถึงปี พ.ศ. 2524 ดังนี้

$$LAND_{p24i} = \frac{1}{t} LTAX_{Ti} \quad (4.27)$$

เมื่อ $LAND_{p24i}$ = มูลค่าราคากลางที่ดินในปี พ.ศ. 2524 ของครัวเรือน i

$LTAX_{Ti}$ = ภาษีบำรุงท้องที่ของครัวเรือนที่ i ในปี T

t = อัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ย ($t = 0.0025$)

จากนั้นนำมูลค่าราคากลางที่ดินในปี พ.ศ. 2524 ของครัวเรือน i มาปรับราคาให้อยู่ในฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ตามปีที่ต้องการ เพื่อใช้เป็นตัวแทนของทรัพย์สินที่ใช้ทำการเกษตร อย่างไรก็ตามด้วยข้อจำกัดทางด้านข้อมูลการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินดังกล่าวมาแล้วข้างต้น จึงจำเป็นต้องใช้ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินจากกรมธนารักษ์, ธนาคารแห่งประเทศไทย และจากการนำข้อมูลดัชนีราคาที่ดินที่จัดทำโดยธนาคารแห่งประเทศไทยมาประมาณการโดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Least square method) ประกอบกันเพื่อการวิเคราะห์ effective rate และพบว่า อัตราเฉลี่ยการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในช่วงเวลาจากปี พ.ศ. 2524 ถึง พ.ศ. 2529 อยู่ที่ร้อยละ 3.02 อัตราเฉลี่ยการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในช่วงเวลาจากปี พ.ศ. 2524 ถึง พ.ศ. 2537 เท่ากับร้อยละ 4.58 และอัตราเฉลี่ยการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในช่วงเวลาจากปี พ.ศ. 2524 ถึง พ.ศ. 2547 อยู่ที่ร้อยละ 2.76

ทำให้สามารถคำนวณราคาทุนทรัพย์ที่ดินในปี พ.ศ. 2529 พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 ของครัวเรือนได้จากสูตรดังต่อไปนี้

$$LAND_{pTi} = LAND_{p24i} (1 + LPI)^{t\Delta} \quad (4.28)$$

เมื่อ $LAND_{pTi}$ = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในปีที่ T ของครัวเรือนที่ i

Δt = จำนวนความต่างของปีที่ T ที่ต้องการกับปีฐานราคาปานกลางในปี

พ.ศ. 2524

LPI = อัตราเฉลี่ยการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน²⁰

2. ภาษีโรงเรือนและที่ดินได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาตินำมาคำนวณหามูลค่าสิ่งปลูกสร้างของครัวเรือนเพื่อใช้เป็นตัวแทนของพื้นที่ที่ใช้ในการพาณิชย์โดยสูตร วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) ดังต่อไปนี้

$$BUILD_{pTi} = \left[\frac{1}{0.125} BTAX_i \right] \frac{1}{V} \quad (4.29)$$

เมื่อ $BUILD_{pTi}$ = มูลค่าสิ่งปลูกสร้างของครัวเรือนที่ i ในปี T

$BTAX_T$ = ภาษีโรงเรือนและที่ดินของครัวเรือนที่ i ในปี T

V = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งในที่นี้ได้สมมติให้เท่า อัตราเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยเงินฝากถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.56 ในปี พ.ศ. 2529, เท่ากับร้อยละ 9.68 ในปี พ.ศ. 2537 และเท่ากับร้อยละ 3.25 ในปี พ.ศ. 2547

3. ทำการประมาณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัย โดยการประเมินจากข้อมูลรายได้ที่เป็นตัวเงินทั้งหมดของครัวเรือนจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ และข้อมูลอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ซึ่งเท่ากับร้อยละ 13.4 ในปี พ.ศ. 2529, เท่ากับร้อยละ 10.9 ในปี พ.ศ. 2537 และเท่ากับร้อยละ 5.5 ในปี พ.ศ. 2547) เพื่อใช้คำนวณวงเงินการกู้บ้านโดยกำหนดระยะเวลาการผ่อนชำระที่ 25 ปี เพื่อใช้เป็นตัวแทนมูลค่าทรัพย์สินที่ครัวเรือนใช้เป็นที่อยู่อาศัยของครัวเรือนใน 10 ชั้นรายได้

หลังจากนั้นจึงทำการรวบรวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติปี พ.ศ. 2529,

²⁰ อัตราเฉลี่ยการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในช่วงเวลาจากปี พ.ศ. 2524 ถึงพ.ศ.2529 เท่ากับร้อยละ 3.02, อัตราเฉลี่ยการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในช่วงเวลาจากปี พ.ศ. 2524 ถึงพ.ศ.2537 เท่ากับร้อยละ 4.58 และอัตราเฉลี่ยการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในช่วงเวลาจากปี พ.ศ. 2524 ถึงพ.ศ.2547 อยู่ที่ร้อยละ 2.76

พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 และจำแนกตามชั้นรายได้ของครัวเรือน โดยอย่างไรก็ตาม การศึกษาในส่วนนี้ยังคงมีข้อจำกัดด้านการประมาณหามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกครัวเรือนทิ้งไว้ให้รกร้าง

4.2.6 การวิเคราะห์ความไม่เท่าเทียมกันรายได้ของประจำทั้งหมดของครัวเรือน

จะทำการวิเคราะห์ความไม่เท่าเทียมกันรายได้ของประจำทั้งหมดของครัวเรือน โดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 โดยในที่นี้จะใช้วิธีการวิเคราะห์ดัชนีกินี (Gini Index) จาก อิศรา ศานติศาสน์ (2554) ซึ่งในการวิเคราะห์ความไม่เท่าเทียมกันดังกล่าวนี้สามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

$$G = 1 + \left(\frac{1}{N}\right) - \left(\frac{1}{MN^2}\right)[NY_1 + (N - 1)Y_2 + (N - 2)Y_3 + \dots + 2Y_{N-1} + Y_N] \quad (4.30)$$

เมื่อ G = ดัชนีกินี

N = จำนวนตัวอย่าง

M = ค่าเฉลี่ยของรายได้ของครัวเรือนที่ต้องการวิเคราะห์ดัชนีกินี

Y_i = รายได้ประจำทั้งหมดของครัวเรือนที่ i ที่ต้องการวิเคราะห์ดัชนีกินี

บทที่ 5

ผลการศึกษา

จากวิธีการศึกษาดังกล่าวมาแล้วในบทที่ 4 จึงได้มาซึ่งผลของการศึกษาในส่วนนี้ โดยจะแบ่งผลการศึกษาออกเป็น 5 ส่วนหลักๆ ส่วนแรก คือ การวิเคราะห์ข้อมูลรายได้และข้อมูลภาษีทรัพย์สินจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ส่วนที่สอง คือ การวิเคราะห์ภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) ซึ่งจะใช้การวิเคราะห์โดยการคำนวณอัตราภาษีเฉลี่ย (Average Tax Rate) เพื่อวิเคราะห์ความก้าวหน้าของภาษีดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547 ซึ่งจะจำแนกตามชั้นรายได้ และภูมิภาคที่ครัวเรือนอาศัย ส่วนที่สาม คือ การวิเคราะห์ภาระภาษีทรัพย์สิน (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) จำแนกชั้นรายได้ และจำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัยซึ่งจะใช้การคำนวณอัตราภาษีเฉลี่ย (Average Tax Rate) ในการวิเคราะห์ความก้าวหน้าของภาษีดังกล่าวพร้อมทั้งทำการเปรียบเทียบภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน รวมทั้งคำนวณหาค่า Concentration Index เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบถึงความก้าวหน้าทางภาษีอากรของภาษีทรัพย์สินทั้งสองระบบอีกด้วย ส่วนที่สี่ คือ การวิเคราะห์การถือครองสังหาริมทรัพย์ของครัวเรือนจำแนกตามชั้นรายได้โดยใช้สมมติฐานเดียวกับหาฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้ในการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ของครัวเรือน และส่วนสุดท้าย คือ การศึกษาปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นในการเสียภาษีทรัพย์สินหรือสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) ซึ่งจะใช้ Multinomial Logistic Regression เป็นวิธีในการศึกษา โดยได้ผลการศึกษาในส่วนต่างๆที่กล่าวมาดังต่อไปนี้

5.1 การวิเคราะห์ข้อมูลรายได้และข้อมูลภาษีทรัพย์สิน

ในส่วนของการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปนี้ จะทำการวิเคราะห์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาภาษีทรัพย์สินทั้งในส่วนของภาษีทรัพย์สินระบบปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) และภาษีทรัพย์สินระบบใหม่ (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) โดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547 โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ทาง ได้แก่ การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับรายได้ครัวเรือน และการวิเคราะห์ข้อมูลรายจ่ายภาษีของครัวเรือนซึ่งได้ผลการศึกษาดังต่อไปนี้

จากผลการศึกษาภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และรายได้ของประชาชนจากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547 เมื่อทำการปรับมูลค่าภาษีทรัพย์สินและรายได้ของครัวเรือนด้วยดัชนีผลิตภัณฑ์ประชาชาติ (GDP Deflator) โดยปรับให้อยู่ในรูปปีฐานเดียวกันคือปี พ.ศ. 2554 เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบรายได้และรายจ่ายทางภาษีของครัวเรือนได้ซึ่งผลการคำนวณข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547 และการปรับค่าดังกล่าวข้างต้นให้ผลดังตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 ภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อครัวเรือน ภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อครัวเรือน และรายได้ที่เป็นตัวเงินเฉลี่ยต่อครัวเรือนใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547

(หน่วย: บาท)

ค่าเฉลี่ย	ปี พ.ศ. 2529	ปี พ.ศ. 2537	ปี พ.ศ. 2547
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	250.67	524.06	908.31
ภาษีบำรุงท้องที่	102.24	87.32	72.98
กลุ่มชั้นรายได้ที่ 1	58,383.42	128,723.65	149,308.29
กลุ่มชั้นรายได้ที่ 2	115,870.62	250,219.32	283,782.49
กลุ่มชั้นรายได้ที่ 3	304,916.50	739,374.68	774,000.86
รายได้ที่เป็นตัวเงินของครัวเรือน	175,730.02	403,638.52	439,965.92
จ.ครัวเรือนทั้งหมดในการสำรวจ	13,016,335	13,596,718	167,650,049

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547

จากตารางที่ 5.1 พบว่า ภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อครัวเรือนทั้งหมดที่ทำการสำรวจในปี พ.ศ. 2529 นั้นมีค่าเท่ากับ 102.24 บาทต่อครัวเรือน ลดลงเป็น 87.32 บาทต่อครัวเรือนในปี พ.ศ. 2537 และลดลงอย่างต่อเนื่องเหลือ 72.98 บาทต่อครัวเรือนในปี พ.ศ. 2547 ซึ่งมองในระยะยาวแล้วจะพบว่ามูลค่าภาษีบำรุงท้องที่ที่ครัวเรือนชำระโดยเฉลี่ยนั้นลดลง โดยผลดังกล่าวเกิดขึ้นจากการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ที่ฐานภาษีไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนให้ทันสมัย (ส่วนใหญ่จะปรับราคากลางทุนทรัพย์ทุก ๆ 4 ปี) ในขณะที่รายได้ของครัวเรือนเพิ่มขึ้น ส่วนค่าเฉลี่ยของภาษีโรงเรือนและที่ดินต่อครัวเรือนทั้งหมดที่ทำการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาตินั้นเพิ่มสูงขึ้นตลอดช่วงเวลาที่ทำการศึกษาโดยพบว่า ในปี พ.ศ. 2529 ภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อครัวเรือนมีค่าเท่ากับ 250.67 บาท โดยเพิ่มขึ้นเป็น 524.06 บาทในปี พ.ศ. 2537 และมาอยู่ที่

908.31 บาทต่อครัวเรือนในปี พ.ศ. 2547 ซึ่งอาจเป็นผลมาจากค่ารายปีซึ่งใช้เป็นฐานภาษีโรงเรียนและที่ดินนั้นเพิ่มขึ้นตามสภาพเศรษฐกิจ

สำหรับรายได้ของครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจนั้นพบว่า รายได้ที่เป็นตัวเงินเฉลี่ยต่อครัวเรือนนั้นเพิ่มขึ้นตลอดช่วงเวลาการศึกษาโดยเท่ากับ 175,730.02 บาทต่อครัวเรือนในปี พ.ศ. 2529, และเพิ่มขึ้นเป็น 439,965.92 บาทต่อครัวเรือนในปี พ.ศ. 2547 โดยหากแบ่งครัวเรือนออกเป็น 3 ชั้น คือ ครัวเรือนในกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 ครัวเรือนในกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 และครัวเรือนในกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 จะพบว่า ครัวเรือนทั้ง 3 ชั้นยังคงมีรายได้เพิ่มขึ้นทุกปีที่ทำการศึกษา ซึ่งครัวเรือนในกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 ที่มีรายได้น้อยจะมีรายได้ที่เป็นตัวเงินเฉลี่ยต่อครัวเรือนในปี พ.ศ. 2529 เพียง 58,383.42 บาท และเพิ่มเป็น 149,308.29 บาทในปี พ.ศ. 2547 ส่วนครัวเรือนที่ในกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 จะมีรายได้ที่เป็นตัวเงินเฉลี่ยต่อครัวเรือนเท่ากับ 115,870.62 บาทในปี พ.ศ. 2529 และเพิ่มขึ้นเป็น 283,782.49 บาทต่อครัวเรือนในปี พ.ศ. 2547 ซึ่งรายได้ที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นไปตามการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจนั่นเอง สำหรับครัวเรือนในกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 ที่มีรายได้สูงสุดนั้นมีรายได้ที่เป็นตัวเงินเฉลี่ยต่อครัวเรือนในปี พ.ศ. 2529 เท่ากับ 304,916.50 บาท และเพิ่มขึ้นมาเป็น 774,000.86 บาทในปี พ.ศ. 2547 โดยกลุ่มครัวเรือนที่มีรายได้สูงนั้นมีรายได้มากกว่าครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำประมาณ 5.18 ถึง 5.75 เท่า

ส่วนการวิเคราะห์ภาษีทรัพย์สินระบบใหม่ซึ่งได้แก่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยการประมาณการตั้งที่ได้กล่าวมาแล้วในส่วนของวิธีการศึกษาในบทที่ 3 ซึ่งหากทำการจัดเก็บภาษีในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการเกษตร ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการพาณิชย์ (ทั้งนี้ด้วยข้อจำกัดทางข้อมูลรายครัวเรือนจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติทำให้ไม่สามารถประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนปล่อยไว้ให้รกร้างได้) ตามโครงสร้างที่เสนอโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง²¹ โดยไม่มีการลดหย่อนการชำระภาษีใดๆ จะก่อให้เกิดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครัวเรือนต้องชำระโดยมีรายละเอียดผลการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นดังตารางที่ 5.2 เมื่อพิจารณาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2547

²¹ โครงสร้างอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 1 ทำการจัดเก็บภาษีสำหรับการเกษตรในอัตราร้อยละ 0.01 จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.02 จัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปในอัตราร้อยละ 0.1 และจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยให้รกร้างร้อยละ 0.1

โครงสร้างอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 2 ทำการจัดเก็บภาษีสำหรับการเกษตรในอัตราร้อยละ 0.025 จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.05 จัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปในอัตราร้อยละ 0.25 และจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยให้รกร้างร้อยละ 0.25

โครงสร้างอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 3 ทำการจัดเก็บภาษีสำหรับการเกษตรในอัตราร้อยละ 0.05 จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.1 จัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปในอัตราร้อยละ 0.5 และจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยให้รกร้างร้อยละ 0.5 (เต็มเพดานภาษีตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

และทำการคำนวณปรับมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่ารายได้ที่เป็นตัวเงินของครัวเรือนให้อยู่ในรูปของมูลค่าในปี พ.ศ. 2554 นั้นจะพบว่า โครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 3 ข้อเสนอของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ก่อให้เกิดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อครัวเรือนทั้งหมดมากที่สุดซึ่งกับ 2,322.93 บาทต่อครัวเรือน รองลงมา ได้แก่ โครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 2 ซึ่งก่อให้เกิดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อครัวเรือนทั้งหมดเท่ากับ 1161.47 บาทต่อครัวเรือน และโครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 1 ซึ่งก่อให้เกิดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อครัวเรือนทั้งหมดเท่ากับ 464.59 บาทต่อครัวเรือนตามลำดับโดยเป็นไปตามโครงสร้างภาษีที่แตกต่างกัน

ตารางที่ 5.2 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อครัวเรือน และรายได้ที่เป็นตัวเงินเฉลี่ยต่อครัวเรือน ในปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: บาท)

พ.ศ. 2554	โครงสร้าง อัตราภาษีที่ 1	โครงสร้าง อัตราภาษีที่ 2	โครงสร้าง อัตราภาษีที่ 3
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	464.58	1,161.47	2,322.93
รายได้ที่เป็นตัวเงินของครัวเรือน	439,965.92	439,965.92	439,965.92
กลุ่มชั้นรายได้ที่ 1	149,308.29	149,308.29	149,308.29
กลุ่มชั้นรายได้ที่ 2	283,782.49	283,782.49	283,782.49
กลุ่มชั้นรายได้ที่ 3	774,000.86	774,000.86	774,000.86
จ.ครัวเรือนทั้งหมด	167,650,049	167,650,049	167,650,049

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2547

อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2554 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ต่อสภาผู้แทนราษฎร และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้จัดทำบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติที่นำเสนอไปยังประการ ได้แก่ การลดหย่อนสำหรับผู้เสียภาษีซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรม และเป็นที่อยู่อาศัยของตน หรือเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน หรือเป็นเจ้าของห้องชุดที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน ซึ่งกำหนดเกณฑ์การลดหย่อนไว้โดยการยกเว้นภาษีตามเกณฑ์ขนาดพื้นที่ หรือตามเกณฑ์ฐานภาษีอย่างใดอย่างหนึ่งในการคำนวณภาษีที่จะต้องเสียตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา ซึ่งเกณฑ์ได้แก่ ขนาดพื้นที่ไม่เกินห้าสิบตารางวาสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และไม่เกินห้าสิบตารางเมตรสำหรับ

ห้องชุด และเกณฑ์ฐานภาษี ไม่เกินหนึ่งล้านบาทสำหรับฐานภาษีที่คำนวณได้รวมกันของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง เพราะฉะนั้นหากใช้การลดหย่อนในส่วนเกณฑ์ฐานภาษีไม่เกินหนึ่งล้านบาท สำหรับบอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการเกษตรกรรม และใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน จะทำให้ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่จะต้องชำระเฉลี่ยเฉลี่ยต่อครัวเรือนลดลงเพียงเล็กน้อย โดยจากอัตราภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้าง 1 หากทำการลดหย่อนแล้วจะทำให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ จะต้องชำระเฉลี่ยต่อครัวเรือนเท่ากับ 442.73 บาท และเท่ากับ 1,106.84 บาทต่อครัวเรือน สำหรับโครงสร้างที่ 2 และท้ายที่สุด ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะต้องชำระเฉลี่ยต่อครัวเรือน จะลดลงเหลือ 2,213.68 บาท สำหรับโครงสร้างอัตราภาษีที่ 3 จะเห็นได้ว่าเมื่อมองในภาพรวม แล้วการลดหย่อนภาษีดังกล่าวไม่ได้ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อจำนวนเงินภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้างที่ครัวเรือนจะต้องชำระโดยเฉลี่ยมากนัก

5.2 ผลการศึกษาภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและ ที่ดิน)

จากที่กล่าวมาข้างต้น การศึกษาโครงสร้างของภาษีอากรเพื่อดูความก้าวหน้าของภาษี อากร (The Progressivity of Tax) ดังกล่าวโดยทั่วไปนิยมใช้ 2 วิธี วิธีแรก คือ การศึกษาอัตรา ภาษีส่วนเพิ่ม (Marginal Tax Rate) วิธีที่สอง คือ การศึกษาอัตราภาษีเฉลี่ย (Average Tax Rate) ซึ่งจากข้อจำกัดด้านข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาซึ่งเป็นการสุ่มทำการสำรวจในแต่ละปีจึงไม่ สามารถวิเคราะห์ความก้าวหน้าของโครงสร้างภาษีโดยใช้วิธีการศึกษาอัตราภาษีส่วนเพิ่มได้ ดังนั้นการศึกษาโครงสร้างของภาษีอากรเพื่อดูความก้าวหน้าของภาษีในครั้งนี้จึงจำเป็นต้อง ศึกษาโดยใช้การวิเคราะห์อัตราภาษีเฉลี่ยเพื่อดูความก้าวหน้าของภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันเพียง วิธีเดียวเท่านั้น ซึ่งจะทำให้การจำแนกการวิเคราะห์ภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันเฉลี่ยดังกล่าว ออกเป็นสองทางซึ่ง คือ การศึกษาภาระภาษีทรัพย์สินเฉลี่ยตามชั้นรายได้ของครัวเรือน และ การศึกษาภาระภาษีทรัพย์สินเฉลี่ยตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัย โดยนำข้อมูลมาจากการ สำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของ สำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547 ซึ่งผลการศึกษาเป็นดังนี้

5.2.1 ผลการศึกษาภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษี โรงเรือนและที่ดิน) จำแนกตามชั้นรายได้

จากผลการศึกษาภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันซึ่งหมายถึง ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 เมื่อจำแนกตามชั้น รายได้ โดยภาษีบำรุงท้องที่ที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ นั้นได้ตั้งข้อสมมติให้

สัดส่วนภาษีบำรุงท้องที่ที่ครัวเรือนต้องชำระเท่ากับสัดส่วนของรายได้จากการเกษตรของครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติเช่นเดียวกัน โดยผลการศึกษาเป็นไปตามตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 อัตราภาษีทรัพย์สินนอสังหาริมทรัพย์ (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยจำแนกตามชั้นรายได้ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

(หน่วย: ร้อยละ)

ชั้นรายได้	ปี พ.ศ. 2529			ปี พ.ศ. 2537			ปี พ.ศ. 2547		
	บำรุงท้องที่	โรงเรือนและที่ดิน		บำรุงท้องที่	โรงเรือนและที่ดิน		บำรุงท้องที่	โรงเรือนและที่ดิน	
		กรณี ที่ 1	กรณี ที่ 2		กรณี ที่ 1	กรณี ที่ 2		กรณี ที่ 1	กรณี ที่ 2
0-10%	0.079	0.059	0.108	0.035	0.129	0.075	0.025	0.092	0.065
10%-20%	0.114	0.082	0.155	0.036	0.098	0.068	0.028	0.035	0.045
20%-30%	0.115	0.032	0.131	0.041	0.050	0.047	0.029	0.076	0.081
30%-40%	0.123	0.057	0.152	0.039	0.055	0.057	0.028	0.065	0.090
40%-50%	0.105	0.044	0.127	0.041	0.082	0.075	0.028	0.064	0.107
50%-60%	0.102	0.039	0.122	0.036	0.065	0.077	0.024	0.118	0.154
60%-70%	0.077	0.045	0.099	0.031	0.084	0.097	0.022	0.201	0.212
70%-80%	0.068	0.157	0.146	0.023	0.113	0.125	0.017	0.163	0.200
80%-90%	0.039	0.149	0.113	0.017	0.126	0.136	0.016	0.198	0.214
90%-100%	0.026	0.221	0.137	0.012	0.178	0.171	0.009	0.306	0.271
ผลเฉลี่ย	0.058	0.143	0.143	0.022	0.130	0.130	0.017	0.206	0.206

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

หมายเหตุ: กรณีที่ 1 หมายถึง ผู้มีหน้าที่เสียภาษีทรัพย์สินดังกล่าวตามกฎหมายไม่สามารถผลักภาระภาษีได้ และกรณีที่ 2 หมายถึง ผู้มีหน้าที่เสียภาษีทรัพย์สินดังกล่าวตามกฎหมายสามารถผลักภาระภาษีทรัพย์สินดังกล่าวได้ร้อยละ 50

เมื่อทำการปรับข้อมูลรายได้ของครัวเรือนและข้อมูลรายจ่ายซึ่งได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน กับรายได้ประชาชาติและรายได้ภาษีทั้งสองชนิดที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บได้จริงในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 เพื่อปรับข้อมูลให้สามารถแสดงถึงการเป็นตัวแทนของทั้งประเทศได้ดีขึ้นแล้วจึงทำการจำแนกชั้นรายได้ของ

ครัวเรือนตัวอย่างที่ทำการศึกษาออกเป็น 10 ชั้นรายได้ในทุก ๆ ปีที่ทำการศึกษา เพื่อที่จะสามารถเปรียบเทียบโครงสร้างของอัตราภาษีเฉลี่ยทรัพย์สินในปัจจุบันของแต่ละปีได้ โดยอัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันเฉลี่ยต่อรายได้จะแสดงว่าภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันดังกล่าวมีความก้าวหน้าเมื่ออัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันเฉลี่ยต่อรายได้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นตามชั้นรายได้ที่เพิ่มขึ้น, แสดงถึงความคงที่ของอัตราภาษีเฉลี่ยเมื่ออัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันเฉลี่ยต่อรายได้ดังกล่าวคงที่ตามชั้นรายได้ที่เพิ่มขึ้น และจะแสดงว่าภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันดังกล่าวมีความถดถอยเมื่ออัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันเฉลี่ยต่อรายได้ดังกล่าวลดลงตามชั้นรายได้ที่เพิ่มขึ้น

จากที่กล่าวมาแล้วในบทที่ 4 การวิเคราะห์ภาวะภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันจะแบ่งเป็น การวิเคราะห์ภาวะภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งถูกสมมติให้ครัวเรือนผู้มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่รับภาระภาษีทั้งหมดตามสัดส่วนรายได้ทางการเกษตร และส่วนการวิเคราะห์ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งมีสองสมมติฐาน สมมติฐานแรก ได้แก่ ครัวเรือนผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินรับภาระภาษีทั้งหมดโดยไม่สามารถผลักภาระภาษีได้ และสมมติฐานที่สอง ได้แก่ ครัวเรือนผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินสามารถผลักภาระภาษีดังกล่าวได้ร้อยละ 50 โดยถูกผลักไปตามสัดส่วนของรายได้จากการประกอบอาชีพที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 อันเนื่องมาจากผู้ประกอบการเป็นผู้ใช้ทุน (สิ่งปลูกสร้าง) ซึ่งตามกลไกตลาดมักจะสามารถผลักภาระภาษีได้ โดยได้ผลการศึกษาดังต่อไปนี้

จากการศึกษาอัตราภาษีเฉลี่ยในระยะยาวพบว่า อัตราภาษีเฉลี่ยต่อรายได้ประจำทั้งหมดของครัวเรือนนั้นเพิ่มขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2529 นั้นอัตราภาษีทรัพย์สินซึ่งในที่นี้ได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้ประจำทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 0.201 แม้ว่าจะลดลงในปี พ.ศ. 2537 เหลือเพียงร้อยละ 0.151 ซึ่งเป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจที่มีการเจริญเติบโตอย่างมากในช่วงเวลาดังกล่าวทำให้รายได้ที่ครัวเรือนได้รับนั้นมีมูลค่าสูงก็ตาม ในปี พ.ศ. 2547 นั้นอัตราภาษีทรัพย์สินเฉลี่ยเพิ่มขึ้นโดยมีค่าเท่ากับร้อยละ 0.223 ของรายได้ทั้งหมด โดยครัวเรือนที่ได้รับภาระภาษีทรัพย์สินมากที่สุด (ในทุกกรณีการผลักภาระภาษีและทุกปีที่ทำการศึกษา) ได้แก่ ครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 หรือครัวเรือนที่ร่ำรวยที่สุดนั่นเอง โดยมีผลมากจากการมีภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินมาก ซึ่งผลสอดคล้องกับงานวิจัยของ ฉลอง ภพ สุสังกร์กาญจน์ และคณะ (2542) ซึ่งพบว่า ภาระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ในกรณีที่ไม่สามารถผลักภาระไปข้างหน้าได้) สูงสุดตกอยู่กับครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 ในปี พ.ศ. 2529 และตกอยู่กับครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 9 ในปี พ.ศ. 2537 อย่างไรก็ตามจากการศึกษาพบว่า ครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 1 ซึ่งคือกลุ่มครัวเรือนที่จนที่สุดนั้นไม่ได้รับภาระภาษีน้อยที่สุดอันเนื่องมาจากรายได้ที่น้อยมากของครัวเรือน (สัดส่วนรายได้ของครัวเรือนในชั้นที่ 1 ต่อรายได้ประชาชาตินั้นมีค่าเพียงร้อยละ 1.56 ถึง 1.79 เท่านั้นทำให้ภาระภาษีเมื่อเทียบกับ

รายได้ที่น้อยดังกล่าวมีค่ามากกว่าครัวเรือนในชั้นที่ 2 นอกจากนั้นรายได้ของครัวเรือนในชั้นที่ 10 ยังสูงกว่ารายได้ครัวเรือนในชั้นที่ 1 ถึง 22.86 เท่าในปี พ.ศ. 2529 และเท่ากับ 21.54 เท่าในปี พ.ศ. 2547)

ผลการศึกษาของภาวะภาษีทรัพย์สินในระบบปัจจุบันโดยการจำแนกตามชั้นรายได้นี้สามารถจำแนกออกเป็นสองส่วน ส่วนแรก คือ การศึกษาภาวะภาษีบำรุงท้องที่ และส่วนที่สอง คือ การศึกษาภาวะภาษีโรงเรือนและที่ดิน เพื่อแสดงรายละเอียดของภาวะภาษีที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้นดังนี้

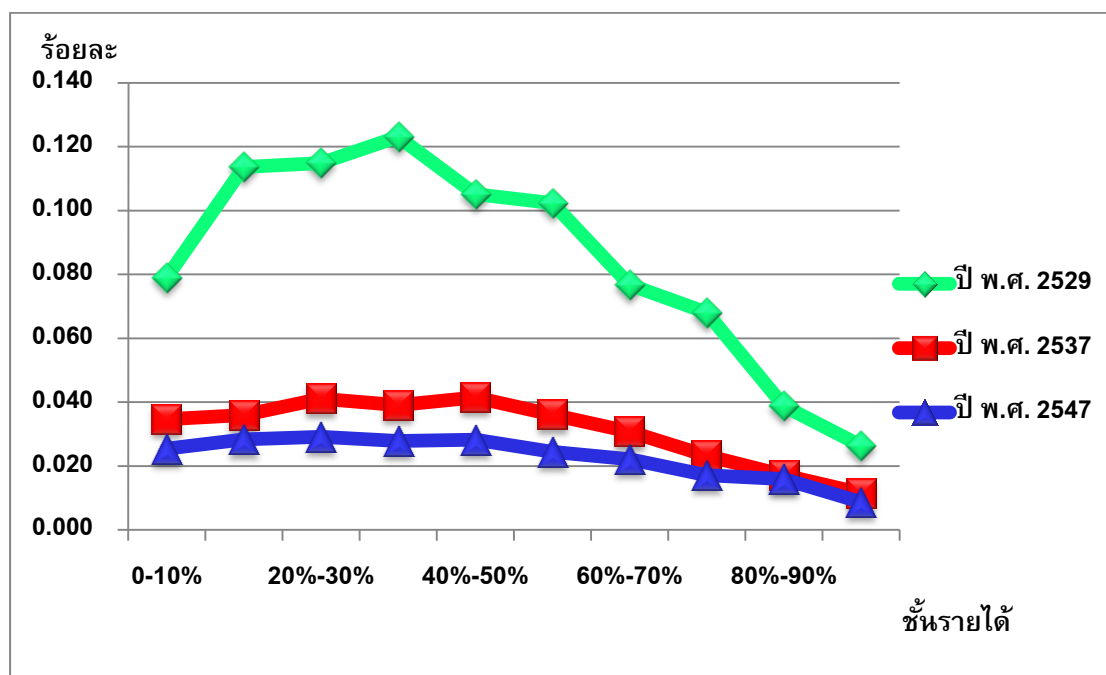
5.2.1.1 ผลการศึกษาภาวะภาษีภาษีบำรุงท้องที่จำแนกตามชั้นรายได้

จากข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 แล้วจากตารางที่ 5.3 จะพบว่า ภาวะภาษีบำรุงท้องที่ที่มีต่อสัดส่วนรายได้ของครัวเรือนนั้นค่อนข้างต่ำและมีค่าลดลงตลอดช่วงเวลาที่ทำการศึกษา โดยปี พ.ศ. 2529 มีอัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้ครัวเรือนเท่ากับร้อยละ 0.058 ลดลงเป็นร้อยละ 0.022 และลดลงเหลือร้อยละ 0.017 ในปี พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547 ตามลำดับ (ซึ่งผลเฉลียดังกล่าวสอดคล้องกับผลการศึกษาของ ฉลองภพ สุสังกร์กาญจน์ และดิเรก ปัทมสิริวัฒน์, 2542 ที่ภาวะภาษีบำรุงท้องที่ของครัวเรือนลดลงเช่นเดียวกัน) ซึ่งแสดงให้เห็นถึงภาวะภาษีบำรุงท้องที่โดยรวมที่มีค่าลดลง โดยเป็นผลมาจากรายได้ของครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นตามภาวะทางเศรษฐกิจ ในขณะที่ฐานภาษีบำรุงท้องที่กลับไม่ได้ถูกปรับเปลี่ยนให้ทันต่อสถานการณ์ราคาที่ดิน โดยยังคงใช้ราคาประเมินกลางปี พ.ศ. 2521 ถึง พ.ศ. 2524 เป็นเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีมาจนกระทั่งในปัจจุบันทำให้ครัวเรือนที่มีจำนวนอสังหาริมทรัพย์ในการประกอบเกษตรกรรมเท่าเดิมจะยังคงชำระภาษีในมูลค่าเท่าเดิม แต่รายได้ของครัวเรือนกลับเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและอัตราเงินเฟ้อ ดังแสดงในภาพที่ 5.1 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงข้อบกพร่องของการไม่ปรับปรุงราคากลางที่ใช้เป็นฐานภาษีต่อการสูญเสียรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

นอกจากนั้นเมื่อพิจารณาอัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้โดยจำแนกตามชั้นรายได้นั้นจะพบว่า ภาษีบำรุงท้องที่มีลักษณะค่อนข้างถดถอยแม้ว่าอัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้จะไม่ได้ลดลงในทุก ๆ ชั้นรายได้ที่สูงขึ้นก็ตาม โดยส่วนใหญ่เมื่อชั้นรายได้สูงขึ้นซึ่งแสดงถึงระดับรายได้ที่มากขึ้นของครัวเรือนนั้นอัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้กลับลดลง โดยครัวเรือนที่มีภาวะภาษีบำรุงท้องที่ต่ำที่สุดได้แก่ ครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 เนื่องจากโดยส่วนใหญ่ครัวเรือนที่มีรายได้สูงเหล่านี้ไม่นิยมประกอบอาชีพเกษตรกรรมนัก ซึ่งอัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้ประจำทั้งหมดของครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 นั้นเท่ากับร้อยละ 0.026 ในปี พ.ศ. 2529, เท่ากับร้อยละ 0.012 ในปี พ.ศ. 2537 และเท่ากับร้อยละ 0.009 ในปี พ.ศ. 2547 ซึ่งภาวะภาษีดังกล่าวนี้น้อยกว่าครัวเรือนที่ได้รับการบำรุงท้องที่

สูงสุดถึง 3.34 เท่า, 3.61 เท่า และ 4.67 เท่า ในปี พ.ศ. 2547, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2529 ตามลำดับ

ภาพที่ 5.1 อัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนจำแนกตามชั้นรายได้ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547



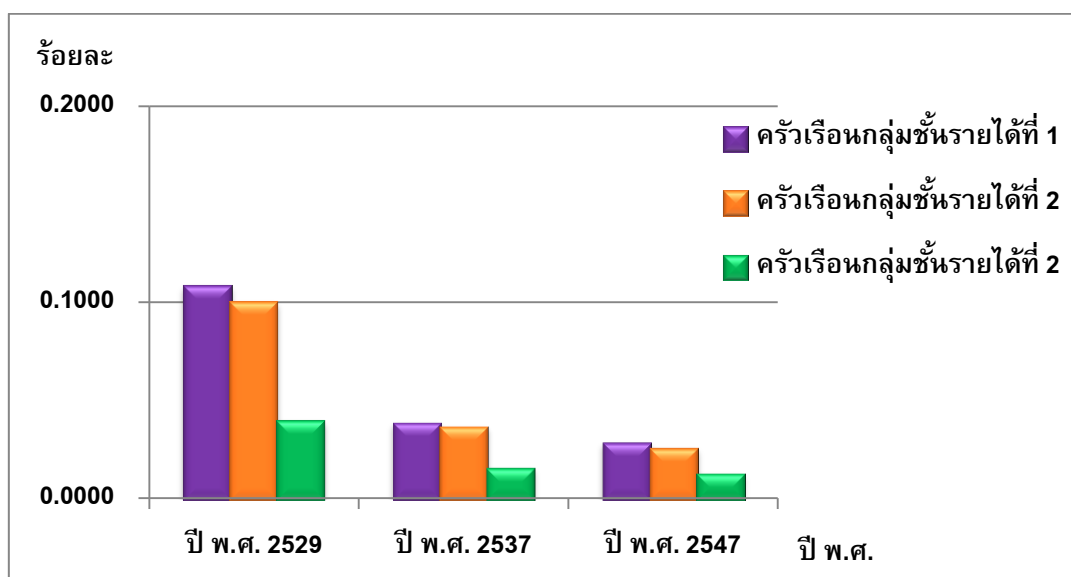
ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

ทั้งนี้การถดถอยของอัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้ที่เกิดขึ้นนี้เป็นผลมาจากครัวเรือนที่มีอาชีพเกษตรกรรมของประเทศไทยโดยส่วนใหญ่มีรายได้น้อย ทำให้อัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยของครัวเรือนในกลุ่มนี้มีค่ามากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับครัวเรือนกลุ่มอื่น ซึ่งเมื่อแบ่งครัวเรือนออกเป็น 3 กลุ่มแล้วยังจะพบความถดถอยของภาษีบำรุงท้องที่อย่างชัดเจน เนื่องจากครัวเรือนในกลุ่มที่ 1 ซึ่งมีรายได้น้อยที่สุดนั้นรับภาระภาษีบำรุงท้องที่มากที่สุด และครัวเรือนในกลุ่มที่ 3 ที่มีรายได้สูงสุดกลับมีภาระภาษีดังกล่าวต่ำสุดดังภาพที่ 5.2

ผลของภาระภาษีบำรุงท้องที่ดังกล่าวมาข้างต้น แสดงให้เห็นถึงความถดถอยของภาษีบำรุงท้องที่เมื่อเทียบกับรายได้ของครัวเรือนอย่างชัดเจน ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวสอดคล้องกับผลการศึกษาอัตราภาษีบำรุงท้องที่ของกรกฎัญญา เตชะรุ่งนรินทร์ (2547) ซึ่งได้วิเคราะห์อัตราภาษีบำรุงท้องที่และพบว่า มีลักษณะถดถอยเมื่อเทียบกับราคาที่ดินปานกลางปี พ.ศ. 2521 ถึง พ.ศ. 2524 โดยราคาปานกลางที่ดิน ราคาไร่ละ 200 บาท ถึงไร่ละ 10,000 บาทนั้นมีอัตราภาษีเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 0.50 ของราคาประเมินกลางที่ดิน ในขณะที่เมื่อ

ราคาปานกลางที่ดินสูงขึ้นเป็นราคาไร่ละมากกว่า 30,000 บาทนั้นพบว่า อัตราภาษีเฉลี่ยนั้นอยู่ที่เพียงร้อยละ 0.25 ของราคาประเมินกลางที่ดินเท่านั้น ดังนั้นจากเหตุผลของการไม่ปรับเปลี่ยนราคากลางในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ บวกกับอัตราภาษีบำรุงท้องที่เองนั้นมีความถดถอยอยู่แล้ว และการที่ครัวเรือนที่ประกอบการเกษตรกรรมมักเป็นครัวเรือนในชั้นรายได้ต่ำ จึงเป็นผลให้ภาระภาษีบำรุงท้องที่ที่คำนวณได้นั้นลดลงทั้งการพิจารณาในช่วงชั้นรายได้ และการพิจารณาเมื่อเวลาเปลี่ยนแปลงไปก็ตาม

ภาพที่ 5.2 อัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนจำแนกตาม 3 ชั้นรายได้ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547



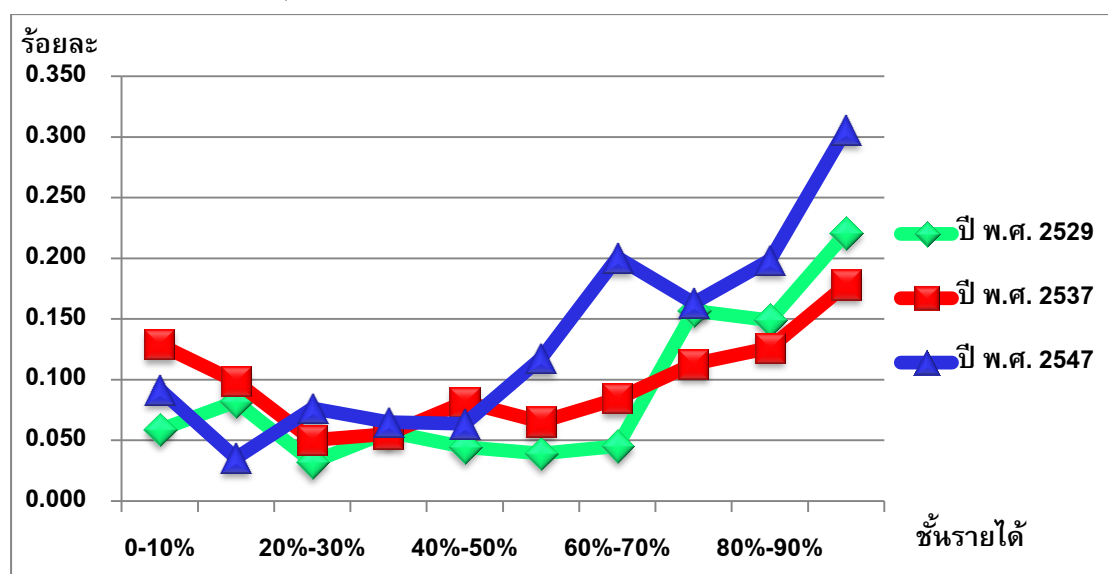
ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

5.2.1.2 ผลการศึกษาภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินจำแนกตามชั้นรายได้

จากที่กล่าวมาแล้วการพิจารณาภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินจะแบ่งการพิจารณาเป็น 2 สมมติฐาน โดยสมมติฐานแรก คือ การสมมติให้ครัวเรือนผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายนั้นไม่สามารถผลักภาระภาษีให้ผู้อื่นได้ และสมมติฐานที่สอง คือ การพิจารณาให้ครัวเรือนผู้มีหน้าที่เสียภาษีดังกล่าวสามารถผลักภาระภาษีส่วนที่เกี่ยวข้องกับทุนซึ่งในที่นี้คือสิ่งปลูกสร้างไปให้ผู้อื่นได้ ซึ่งกำหนดให้ผลักภาระภาษีได้ร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ครัวเรือนต้องชำระ โดยการผลักภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินจะทำการผลักภาระภาษีไปตามสัดส่วนรายได้จากการประกอบการของครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 โดยผลการศึกษาแสดงในตารางที่ 5.3

ตามตารางที่ 5.3 พบว่า อัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้โดยรวมนั้นเท่ากับร้อยละ 0.143 ในปี พ.ศ. 2529 ลดลงเป็นร้อยละ 0.130 ของรายได้ทั้งหมดของครัวเรือน ในปี พ.ศ. 2537 โดยเป็นผลมาจากอัตราการเจริญเติบโตของรายได้ประชาชาติของปี พ.ศ. 2537 ซึ่งใช้เป็นตัวปรับมูลค่ารายได้ทั้งหมดของครัวเรือนนั้น สูงกว่าอัตราการเจริญเติบโตของรายได้ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บได้นั้นเอง อย่างไรก็ตามภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นกลับเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2547 โดยมีอัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินสูงสุดในช่วงเวลาที่ทำการศึกษาคือมีค่าเท่ากับร้อยละ 0.206 ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายตัวของชุมชนเมืองรวมถึงการประกอบการประเภทต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นโรงงาน อุตสาหกรรม โรงแรม หอพัก ซึ่งล้วนแล้วแต่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายทั้งนั้น การขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศไทยดังกล่าวเป็นผลให้ภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินของครัวเรือนเพิ่มขึ้นแม้ว่ารายได้ของครัวเรือนนั้นจะเพิ่มขึ้นก็ตาม

ภาพที่ 5.3 อัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนตามข้อสมมติฐานที่ว่า ครัวเรือนไม่สามารถผลักภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ โดยจำแนกชั้นรายได้ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547



ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

จากตารางที่ 5.3 สามารถนำมาสร้างเป็นแผนภาพเพื่อให้เห็นรายละเอียดภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินภายใต้ข้อสมมติที่ว่าครัวเรือนที่เสียภาษีตามกฎหมายนั้นไม่สามารถผลักภาระภาษีได้ดังกล่าวที่ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยเป็นไปตามภาพที่ 5.3 ซึ่งภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นพบว่าภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินสูงสุดตกกับครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10

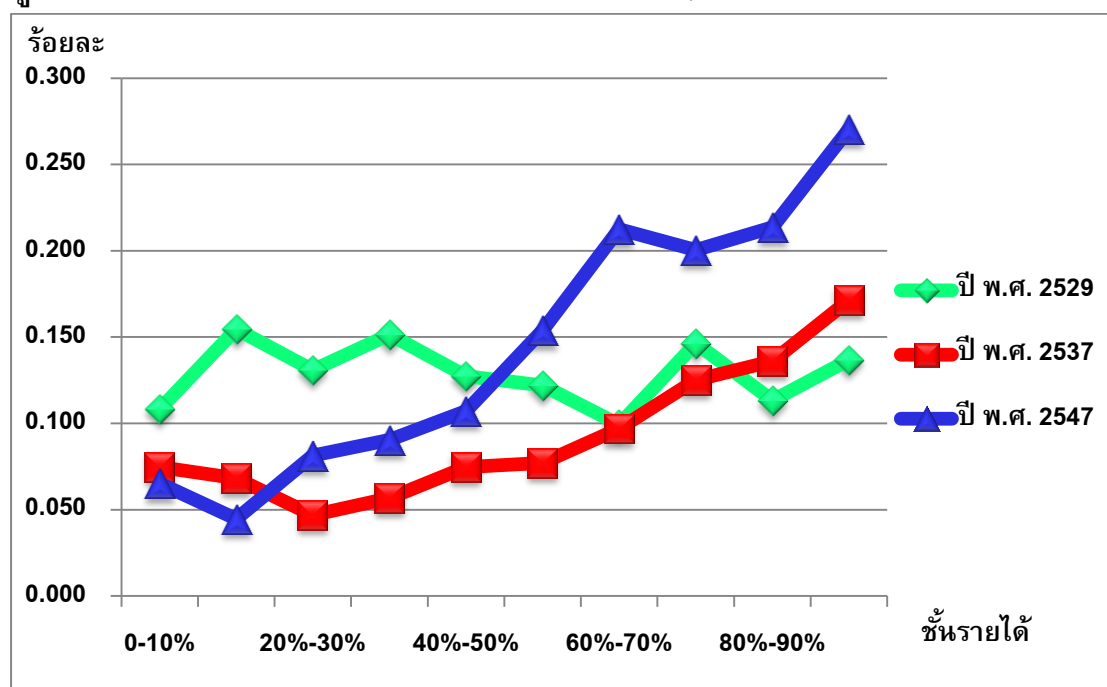
ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 0.221 ของรายได้ทั้งหมดของครัวเรือน, เท่ากับร้อยละ 0.178 และเท่ากับร้อยละ 0.306 ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 ตามลำดับ อันเนื่องมาจากครัวเรือนที่มีรายได้สูงมักจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ใช้ในการให้เช่า หรือประกอบกิจการด้วยตนเองนั่นเอง และเช่นเดียวกันแม้ว่าภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินต่อรายได้ประจำทั้งหมดอาจไม่ได้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อชั้นรายได้ครัวเรือนเพิ่มขึ้นก็ตาม แต่โดยภาพรวมเมื่อมองจากภาพที่ 5.3 นั้นจะพบว่า ภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นมีลักษณะค่อนข้างก้าวหน้า โดยครัวเรือนในชั้นรายได้สูงรับภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินสูงที่สุด (ซึ่งภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินของครัวเรือนในชั้นรายได้สูงมีค่าเท่ากับร้อยละ 0.186, เท่ากับร้อยละ 0.153 และเท่ากับร้อยละ 0.260 ต่อรายได้ประจำทั้งหมดของครัวเรือน) โดยสูงกว่าครัวเรือนในชั้นรายได้น้อยถึง 1.81 ถึง 4.06 เท่า โดยครัวเรือนในชั้นรายได้ปานกลางนั้นมีภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินน้อยที่สุดใน ปี พ.ศ. 2529 และ พ.ศ. 2537 อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ได้จากการคำนวณจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547 นั้นพบว่า อัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินมีความก้าวหน้ามากขึ้น เนื่องจากพบว่าเมื่อแบ่งครัวเรือนเป็น 3 กลุ่มแล้วครัวเรือนที่รับภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินมากที่สุด คือ ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 (รวยที่สุด) รองลงมาได้แก่ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 และครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 (จนที่สุด) ตามลำดับ

ในส่วนของสมมติฐานที่สองนั้นกำหนดให้ครัวเรือนผู้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายสามารถผลักภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินไปยังผู้เช่าซึ่งหมายถึงสิ่งปลูกสร้างได้ โดยกำหนดให้สามารถผลักภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินร้อยละ 50 ไปยังผู้ประกอบการตามสัดส่วนรายได้จากการประกอบการที่ได้จากการสำรวจ เนื่องจากการเก็บภาษีจากสินค้าทุนนั้นกล่าวได้ว่าสามารถผลักภาระภาษีได้ การตั้งข้อสมมติดังกล่าวจะทำให้สามารถอธิบายกลไกที่เกิดขึ้นจริงในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ส่งผลต่อภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินของครัวเรือนได้มากยิ่งขึ้น จากผลการศึกษาในปี พ.ศ. 2529 พบว่า เมื่อสมมติให้ครัวเรือนสามารถผลักภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินได้แล้วนั้น แสดงให้เห็นว่าหากเจ้าของโรงเรือนและที่ดินที่เสียภาษีตามกฎหมายไปยังครัวเรือนที่มีรายได้จากการประกอบการได้จริงนั้น ครัวเรือนในชั้นรายได้น้อยถึงปานกลางกลับถูกผลักภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินมาให้จากครัวเรือนที่มีรายได้สูง เนื่องจากจากตารางที่ 5.3 พบว่า เมื่อมีการผลักภาระภาษีดังกล่าวแล้วครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 1 ถึง 7 นั้นมีภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินที่สูงใน ในขณะที่ครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 8 ถึง 10 กลับมีภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินลดลง ทำให้ครัวเรือนที่รับภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินสูงสุดเปลี่ยนจากครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 มาเป็นครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 2

ในขณะที่ปี พ.ศ. 2537 ในครัวเรือนที่รับภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินสูงสุดเมื่อมีการผลักภาระภาษียังคงเป็นครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 และครัวเรือนที่มีภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มขึ้นกลับเป็นกลับเป็นครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 4, ชั้นที่ 6 ถึง 9

เช่นเดียวกันกับผลการศึกษาในปี พ.ศ. 2529 สำหรับการศึกษานี้ในปี พ.ศ. 2547 นั้นพบว่าครัวเรือนที่รับภาระภาษีโรงเรียนและที่ดินมากที่สุดยังคงเป็นครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 เช่นเดิม โดยที่เมื่อแบ่งครัวเรือนออกเป็นสามกลุ่มแล้วจะพบว่า ภาษีโรงเรียนและที่ดินเมื่อมีการผลักระยะภาษีให้แก่ครัวเรือนที่มีรายได้จากการประกอบการนั้น อัตราภาษีดังกล่าวเฉลี่ยต่อรายได้ประจำทั้งหมดยังคงมีความก้าวหน้า โดยครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 (จนที่สุด) รับภาระภาษีโรงเรียนและที่ดินน้อยที่สุด ต่อมาได้แก่ ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 และกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 (รวยที่สุด) ตามลำดับ ดังแสดงในภาพที่ 5.4

ภาพที่ 5.4 อัตราภาษีโรงเรียนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนตามข้อสมมติฐานที่ ครัวเรือนสามารถผลักระยะภาษีโรงเรียนและที่ดินร้อยละ 50 ไปยังผู้ประกอบการได้ โดยจำแนกชั้นรายได้ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547



ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

5.2.2 ผลการศึกษาภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรียนและที่ดิน) จำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัย

นอกจากการศึกษาภาระภาษีโดยวิธีอัตราภาษีเฉลี่ยจะนิยมจำแนกภาระภาษีตามชั้นรายได้ของครัวเรือนแล้ว การจำแนกภาระภาษีตามภาคที่อยู่อาศัยก็เป็นที่ยอมรับศึกษาเช่นเดียวกัน เพื่อวิเคราะห์ภาระภาษีที่ครัวเรือนแต่ละภูมิภาคได้รับว่ามีความแตกต่างกันอย่างไร โดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-

Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 และทำการปรับข้อมูลรายได้ของครัวเรือนและข้อมูลรายจ่ายซึ่งได้แก่ ภาษีภาษีบำรุงท้องที่ และ ภาษีโรงเรือนและที่ดินกับรายได้ประชาชาติและรายได้ภาษีทั้งสองชนิดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่นเดียวกันกับการจำแนกภาระภาษีทรัพย์สินตามชั้นรายได้ของครัวเรือน นอกจากนั้น ยังจะทำการวิเคราะห์ภาษีทรัพย์สินโดยแบ่งข้อสมมติเช่นเดียวกับการวิเคราะห์ภาระภาษีทรัพย์สินโดยจำแนกตามชั้นรายได้ คือมีการแบ่งข้อสมมติในส่วนของผลการภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินออกเป็นสองประการ ได้แก่ การสมมติให้ภาษีโรงเรือนและที่ดินไม่สามารถ ผลักภาระภาษีได้ และการสมมติให้ภาษีโรงเรือนและที่ดินสามารถผลักภาระภาษีไปยังผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้ใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างได้โดยทำการผลักภาระภาษีไปตามสัดส่วน รายได้จากประกอบการ โดยแบ่งการวิเคราะห์หรือออกเป็นกรวิเคราะห์ภาระภาษีบำรุงท้องที่ และการวิเคราะห์ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งผลการศึกษามีรายละเอียดดังตารางที่ 5.4

ตาราง 5.4 อัตราภาษีทรัพย์สิน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ย จำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

(หน่วย: ร้อยละ)

ภูมิภาค	ปี พ.ศ. 2529			ปี พ.ศ. 2537			ปี พ.ศ. 2547		
	บำรุง ท้องที่	โรงเรือนและ ที่ดิน		บำรุง ท้องที่	โรงเรือนและ ที่ดิน		บำรุง ท้องที่	โรงเรือนและ ที่ดิน	
		กรณี ที่ 1	กรณี ที่ 2		กรณี ที่ 1	กรณี ที่ 2		กรณี ที่ 1	กรณี ที่ 2
กทม.	0.018	0.199	0.168	0.000	0.111	0.131	0.000	0.371	0.286
กลาง	0.069	0.138	0.158	0.024	0.162	0.148	0.015	0.121	0.170
เหนือ	0.086	0.086	0.105	0.025	0.107	0.110	0.022	0.149	0.177
ตะวันออกเฉียงเหนือ	0.074	0.101	0.110	0.024	0.112	0.109	0.023	0.104	0.142
ใต้	0.071	0.151	0.154	0.047	0.154	0.147	0.035	0.302	0.272

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

จากตารางที่ 5.4 พบว่า ในกรณีของการสมมติให้ครัวเรือนที่มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายไม่สามารถผลักภาระภาษีได้นั้น ในปี พ.ศ. 2529 นั้น ครัวเรือนในภาคใต้รับภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยในกรุงเทพมหานคร, ภาคกลาง, ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคเหนือ ซึ่งมีอัตราภาษีทรัพย์สินเฉลี่ยต่อรายได้ประจำทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 0.222, ร้อยละ 0.217, ร้อยละ 0.207, ร้อยละ 0.176

และร้อยละ 0.172 ตามลำดับ อย่างไรก็ตามเมื่อข้อสมมติเปลี่ยนแปลงไปเป็นการสามารถผลักภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินได้จะทำให้ครัวเรือนในกรุงเทพมหานครมีภาระภาษีทรัพย์สินโดยรวมลดลง สำหรับในปี พ.ศ. 2547 นั้นพบว่าครัวเรือนที่รับภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันสูงที่สุดได้แก่ ครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยในภาคใต้, ภาคเหนือ, ภาคกลาง และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และเช่นเดียวกันเมื่อมีการสมมติให้เกิดการผลักภาระภาษีไปยังครัวเรือนที่มีรายได้จากการประกอบกรนั้นจะทำให้ครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานคร และภาคใต้มีภาระภาษีทรัพย์สินโดยรวมลดลง สำหรับในปี พ.ศ. 2537 นั้นครัวเรือนที่รับภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันมากที่สุดยังคงเป็น ครัวเรือนที่อาศัยในภาคใต้ รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยในภาคกลาง, ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ, ภาคเหนือ และ กรุงเทพมหานคร และการผลักภาระภาษีก่อให้เกิดการลดลงในภาระภาษีของครัวเรือนในภาคกลาง, ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้

5.2.2.1 ผลการศึกษาภาระภาษีบำรุงท้องที่จำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัย

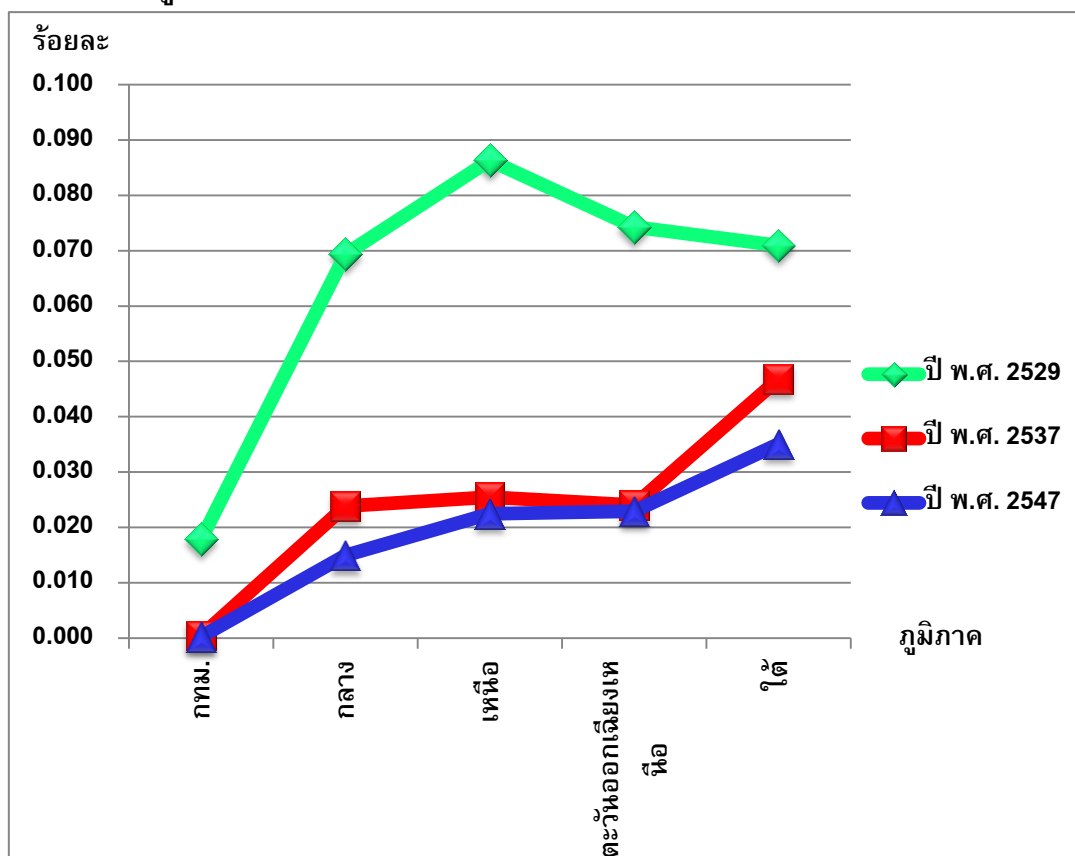
จากการศึกษาภาระภาษีบำรุงท้องที่โดยข้อมูลที่ได้จากการสำรวจโดยกำหนดให้ภาษีโรงเรือนและที่ดินถูกรับโดยครัวเรือนที่ทำการเกษตร ซึ่งจากที่กล่าวมาแล้วในบทที่ 4 นั้นพบว่า ภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อครัวเรือนนั้นมีค่าลดลงตลอดช่วงเวลาที่ทำการศึกษา ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้ของประชาชนที่เพิ่มขึ้นแต่ฐานภาษีบำรุงท้องที่กลับใช้ฐานราคากลางปี พ.ศ. 2521 ถึงปี พ.ศ. 2524 ในการประเมินภาษีเดิมโดยมิได้มีการปรับเปลี่ยนราคากลางการประเมินที่ดินให้เป็นปัจจุบันนั่นเอง

เมื่อทำการพิจารณาเจาะจงไปที่ภาระภาษีบำรุงท้องที่ของครัวเรือนที่อาศัยในภูมิภาคเดียวกันนั้นจะพบว่า ภูมิภาคที่ครัวเรือนมีภาระภาษีบำรุงท้องที่น้อยที่สุดนั้นคือ ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากภาษีบำรุงท้องที่นั้นจะทำการจัดเก็บภาษีจากอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งมีใช้กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลักของครัวเรือนในกรุงเทพมหานครนั่นเอง โดยในปี พ.ศ. 2529 ครัวเรือนที่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีอัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนเท่ากับร้อยละ 0.018 และอัตราภาษีเฉลี่ยดังกล่าวนี้มีค่าลดลงตลอดช่วงเวลาที่ทำการศึกษาอันเนื่องมาจากการเจริญเติบโตของสังคมเมืองในจังหวัดกรุงเทพมหานครทำให้พื้นที่ทำการเกษตรนั้นลดลงอย่างต่อเนื่องประกอบกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ของครัวเรือนที่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยในปี พ.ศ. 2537 นั้นภาระภาษีบำรุงท้องที่ของครัวเรือนในกรุงเทพมหานครนั้นลดลงเหลือร้อยละ 0.0004 ของรายได้ทั้งหมดของครัวเรือน และลดลงมาเป็นร้อยละ 0.0002 ในปี พ.ศ. 2547

จากผลการศึกษาภาระภาษีบำรุงท้องที่ในปี พ.ศ. 2529 นั้นพบว่า ครัวเรือนที่อาศัยในภาคเหนือนั้นรับภาระภาษีสูงที่สุด เนื่องจากครัวเรือนที่อยู่อาศัยในภาค

ดังกล่าวมีสัดส่วนภาษีบำรุงท้องที่ที่ชำระสูงสุดเมื่อเทียบกับครัวเรือนในภาคอื่นๆ ทั้งนี้เนื่องจากลักษณะทางเศรษฐกิจของครัวเรือนนั้นพึ่งพากิจกรรมทางการเกษตรมากในขณะนั้น ทำให้ภาระภาษีบำรุงท้องที่ของครัวเรือนที่อาศัยในภูมิภาคดังกล่าวมีค่าสูงกว่าครัวเรือนในภูมิภาคอื่น โดยมีอัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 0.086 รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือซึ่งประกอบการเกษตรกรรมมากเช่นเดียวกัน โดยมีค่าเท่ากับร้อยละ 0.074 รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนในภาคใต้, ภาคกลาง และ กรุงเทพมหานคร ตามลำดับ อย่างไรก็ตามแม้ว่าภาษีบำรุงท้องที่ที่ครัวเรือนในภาคใต้ต้องชำระต่อรายได้ภาษีบำรุงท้องที่ทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นจะมีสัดส่วนที่น้อยกว่าครัวเรือนในภาคกลางก็ตาม แต่การที่ครัวเรือนในภาคใต้ดังกล่าวมีรายได้ทั้งหมดที่น้อยกว่าจึงทำให้ภาระภาษีบำรุงท้องที่ของครัวเรือนในภาคใต้สูงกว่าภาคกลางนั่นเอง

ภาพที่ 5.5 อัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนจำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547



ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

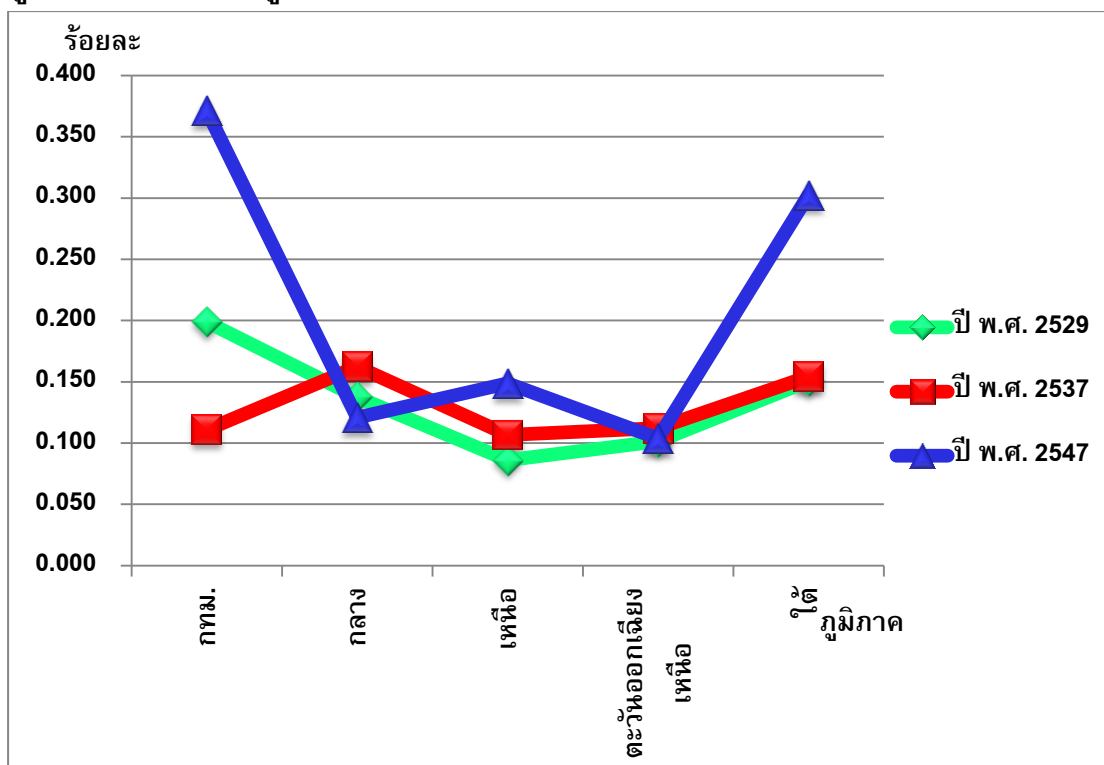
อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2537 และปี พ.ศ. 2547 นั้นรูปแบบภาระภาษีบำรุงท้องที่ดังกล่าวนั้นมีความแตกต่างออกไป โดยครัวเรือนที่รับภาระภาษีบำรุงท้องที่สูงสุดกลับเป็นครัวเรือนในภาคใต้แม้ว่าอัตราภาษีเฉลี่ยดังกล่าวจะมีค่าลดลงก็ตาม ทั้งนี้เนื่องมาจากจำนวนภาษีบำรุงท้องที่ที่ครัวเรือนในภาคใต้ชำระนั้นเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก (จากร้อยละ 20.8 ของภาษีบำรุงท้องที่ทั้งหมด เป็นร้อยละ 27.8) ในขณะที่รายได้ของครัวเรือนในภาคใต้นั้นมีอัตราการเติบโตน้อยกว่าจึงเป็นผลให้ครัวเรือนในภาคใต้กลายเป็นผู้รับภาระภาษีบำรุงท้องที่สูงสุดโดยมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 0.047 ในปี พ.ศ. 2537 และเท่ากับร้อยละ 0.035 ในปี พ.ศ. 2547 สำหรับในปี พ.ศ. 2537 นั้นพบว่า ภาระภาษีบำรุงท้องที่ของครัวเรือนในทุกภูมิภาคมีค่าลดลง โดยรองจากภาคใต้แล้ว ครัวเรือนที่ได้รับภาระภาษีบำรุงท้องที่รองลงมา ได้แก่ ครัวเรือนในภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง และกรุงเทพมหานคร โดยมีอัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 0.025, ร้อยละ 0.024, ร้อยละ 0.0238 และร้อยละ 0.0004 ตามลำดับ และเมื่อพิจารณาผลการศึกษาภาระภาษีบำรุงท้องที่ในปี พ.ศ. 2547 แล้วจะพบว่า ครัวเรือนทุกภูมิภาคยังคงรับภาระภาษีดังกล่าวยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยรองจากภาคใต้แล้ว ครัวเรือนที่ได้รับภาระภาษีบำรุงท้องที่รองลงมา ได้แก่ ครัวเรือนใน ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ ภาคกลาง และกรุงเทพมหานคร โดยมีอัตราภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 0.023, ร้อยละ 0.022, ร้อยละ 0.015 และร้อยละ 0.0002 ตามลำดับ ซึ่งสามารถแสดงตามภาพที่ 5.5

5.2.2.1 ผลการศึกษาภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินจำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัย

การวิเคราะห์ภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินโดยจำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัยสามารถแสดงให้เห็นถึงลักษณะของภาษีโรงเรือนและที่ดินที่แต่ละครัวเรือนแบกรับเมื่อคำนึงถึงรายได้ได้เป็นอย่างดี โดยจะทำการวิเคราะห์ออกเป็นสองสมมติฐานดังกล่าวมาแล้วข้างต้น เพื่อให้การวิเคราะห์ภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินในครั้งนี้อาจมีความหลากหลายและใกล้เคียงความจริงยิ่งขึ้น ซึ่งพบผลการศึกษาดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินโดยการตั้งสมมติฐานที่ว่าครัวเรือนไม่สามารถผลักภาระภาษีได้นั้นได้ ผลการศึกษาเป็นไปตามภาพที่ 5.6 ซึ่งครัวเรือนที่รับภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินสูงที่สุดนั้นได้แก่ครัวเรือนที่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และภาคกลาง (ในปี พ.ศ. 2537) โดยมีอัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 0.199, ร้อยละ 0.162 และร้อยละ 0.371 ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547 ตามลำดับ (สำหรับในกรณีครัวเรือนไม่สามารถผลักภาระภาษีได้)

ภาพที่ 5.6 อัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนตามข้อสมมติฐานที่ว่าครัวเรือนไม่สามารถผลักภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ โดยจำแนกภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547



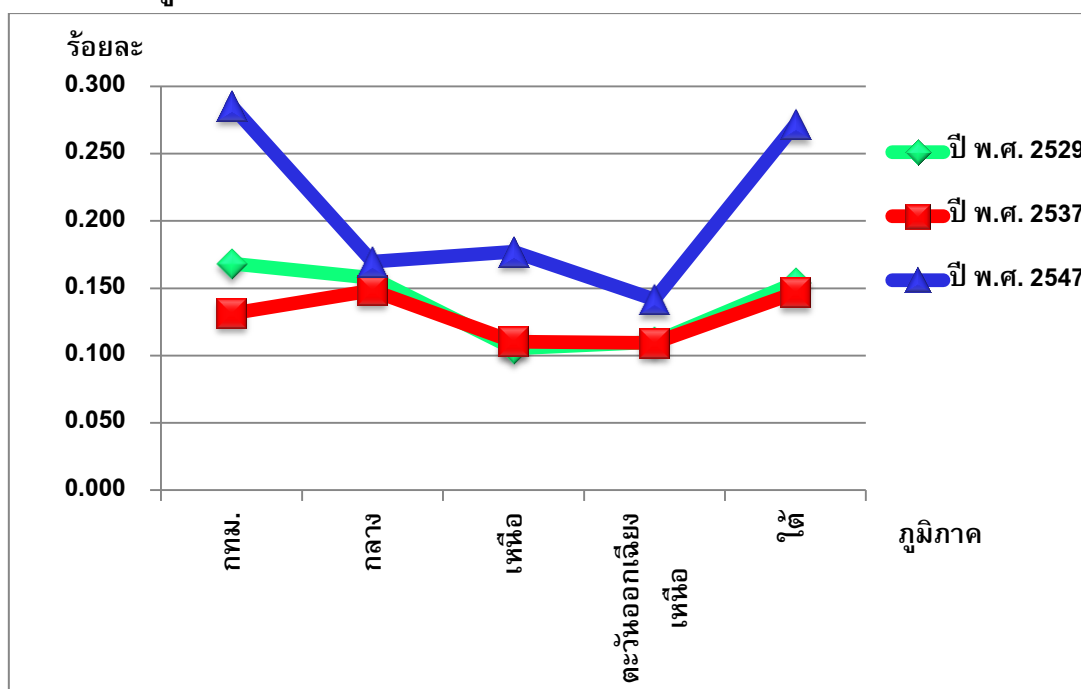
ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

สำหรับผลการศึกษาภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินในปี พ.ศ. 2529 ในกรณีตั้งข้อสมมติให้ครัวเรือนซึ่งชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินไม่สามารถผลักภาระภาษีได้นั้น พบว่า นอกจากครัวเรือนที่อาศัยในกรุงเทพมหานครที่รับภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินสูงสุด เนื่องจากจำนวนภาษีโรงเรือนและที่ดินของครัวเรือนที่อาศัยในกรุงเทพมหานครนั้นมีมูลค่าสูงสุดซึ่งเป็นไปตามลักษณะทางเศรษฐกิจของประชาชนในสมัยดังกล่าวที่โรงงานประกอบการพาณิชย์และให้เช่ายังคงกระจุกตัวอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยครัวเรือนที่มีภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินรองลงมาได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยในภาคใต้ซึ่งภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 0.151, ครัวเรือนในภาคกลาง, ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคเหนือ ตามลำดับ

สำหรับผลการศึกษาภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินในปี พ.ศ. 2537 นั้น พบว่า ครัวเรือนที่รับภาระภาษีมากที่สุดเป็นครัวเรือนในภาคกลาง รองลงมาเป็นภาคใต้ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ กรุงเทพมหานคร และภาคเหนือ ซึ่งมีอัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินต่อ

รายได้ประจำทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 0.162, ร้อยละ 0.154, ร้อยละ 0.112, ร้อยละ 0.111 และ ร้อยละ 0.107 ตามลำดับ และผลการศึกษาในปี พ.ศ. 2547 นั้นใกล้เคียงกันกับผลการศึกษา ภาวะภาษีโรงเรือนและที่ดินในปี พ.ศ. 2529 คือ ครัวเรือนที่รับภาวะภาษีมากที่สุดคือครัวเรือน ในกรุงเทพมหานคร อันเนื่องมาจากมีสัดส่วนของภาษีโรงเรือนที่ชำระต่อรายได้ภาษีโรงเรือนที่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นถึงร้อยละ 44.8 นั้นเอง รองลงมาเป็นครัวเรือนที่อาศัยในภาคใต้ ภาคเหนือ ภาคกลาง และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ตามลำดับ มีภาวะภาษีโรงเรือนและที่ดินต่อ รายได้ประจำทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 0.371, ร้อยละ 0.302, ร้อยละ 0.149, ร้อยละ 0.121 และ ร้อยละ 0.104 ตามลำดับ

ภาพที่ 5.7 อัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนตามข้อ สมมติฐานที่ว่าครัวเรือนสามารถผลักภาวะภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ โดยจำแนกภูมิภาค ที่ครัวเรือนอยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547



ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของ สำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

สำหรับผลการศึกษาภาวะภาษีโรงเรือนเมื่อสมมติให้ครัวเรือนผู้เสีย ภาษีตามกฎหมายสามารถผลักภาวะภาษีโรงเรือนและที่ดินไปให้แก่ผู้ใช้สิ่งปลูกสร้างโดย กระจายไปตามสัดส่วนของรายได้จากการประกอบการซึ่งสำรวจได้จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 นั้นพบว่า ครัวเรือนที่ได้รับภาวะภาษีโรงเรือนและ ที่ดินสูงสุดยังคงเป็นครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร (สำหรับผลการศึกษาในปี พ.ศ. 2529 และ

พ.ศ. 2547) โดยมีอัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 0.168 ในปี พ.ศ. 2529 และเท่ากับร้อยละ 0.286 ในปี พ.ศ. 2547 และภาคกลาง (สำหรับผลการศึกษาในปี พ.ศ. 2537 มีภาระภาษีเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 0.148 ของรายได้ทั้งหมด) อย่างไรก็ตามภาระภาษีของครัวเรือนดังกล่าวนั้นมีมูลค่าลดลงซึ่งแสดงถึงความสามารถในการผลักภาระภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยในปี พ.ศ. 2529 นั้นการสมมติให้ครัวเรือนสามารถผลักภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ดังกล่าวส่งผลให้ครัวเรือนในทุกภูมิภาคมีภาระภาษีสูงขึ้นจากการถูกผลักภาระภาษีจากครัวเรือนในกรุงเทพมหานครนั่นเอง ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาในปี พ.ศ. 2547 ที่ครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร และครัวเรือนในภาคใต้มีภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินต่อรายได้ลดลงเมื่อมีการสมมติให้สามารถผลักภาระภาษีย้อยละ 50 ไปยังครัวเรือนที่มีรายได้นอกจากการประกอบกิจการ ในขณะที่โดยในปี พ.ศ. 2537 นั้นกลับพบผลการศึกษาที่ต่างออกไปเนื่องจากครัวเรือนที่มีภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินลดลงกลับกลายเป็นครัวเรือนที่อาศัยในภาคกลาง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้ ซึ่งรูปแบบของอัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้ในกรณีสมมติให้ครัวเรือนสามารถผลักภาระภาษีได้นั้นแสดงให้เห็นในภาพที่ 5.7

5.3 การศึกษาภาระภาษี ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การศึกษาภาษีทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้จะกล่าวถึงรายละเอียดที่สำคัญของภาษีดังกล่าวนี้ 2 ส่วน ส่วนแรก คือ สาเหตุของที่มาในการเปลี่ยนแปลงระบบภาษีทรัพย์สิน ซึ่งจะกล่าวถึงสาเหตุรวมถึงรายละเอียดของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกตราไว้ในร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนที่สอง ได้แก่ ผลการศึกษาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

5.3.1 สาเหตุของที่มาในการเปลี่ยนแปลงระบบภาษีทรัพย์สิน

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีที่ถูกปรับปรุงจากภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งเป็นภาษีทรัพย์สินที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เนื่องจากเชื่อว่าสามารถแก้ปัญหาข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นของภาษีทรัพย์สินที่จัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันได้ ซึ่งกรกฎ เตชะรุ่งนรินทร์ (2547) ได้กล่าวถึงสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงภาษีทรัพย์สินมาเป็นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ 4 ประการ ดังนี้

ประการแรก ได้แก่ ความเกี่ยวข้องกับฐานภาษีทรัพย์สิน เนื่องจากปัญหาที่เกิดขึ้นของภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ใช้ค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีเป็นฐานภาษีซึ่งมีความซับซ้อนกับภาษีเงินได้ที่จัดเก็บจากรายได้ค่าเช่า นอกจากนี้ในกรณีไม่มีค่าเช่าการประเมินค่ารายปีหรือค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ใน 1 ปีนั้นจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมีความไม่แน่นอนทำให้ฐานภาษีโรงเรือนและที่ดินมีความไม่เหมาะสมต่อการเป็นฐานภาษีในการจัดเก็บทรัพย์สิน ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งตามกฎหมายต้องมีการตีราคาปานกลางของที่ดินทุกรอบ

ระยะเวลา 4 ปี แต่ปัจจุบันได้มีกฎหมายกำหนดให้ใช้ฐานราคาปานกลางของที่ดิน ปี 2521 – 2524 ซึ่งไม่เป็นปัจจุบันทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้จากภาษีนี้น้อยมาก ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงจากภาษีทั้งสองชนิดดังกล่าวมาเป็นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งประเมินฐานภาษีจากราคาทุณฑ์ โดยทำการประเมินทุก ๆ 4 ปี จึงเป็นการแก้ปัญหาฐานภาษีที่กล่าวมาแล้วได้

ประการที่สอง ได้แก่ ความเกี่ยวข้องกับอัตราภาษี เนื่องจากภาษีโรงเรือนและที่ดินจัดเก็บในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี ซึ่งเป็นอัตราภาษีที่สูงมากเกินไป ทำให้ผู้ประกอบการค้าและอุตสาหกรรมรับภาระภาษีสูงเกินไป ส่วนภาษีบำรุงท้องที่มีโครงสร้างอัตราภาษีถดถอย นอกจากนี้ยังมีข้อยกเว้นมากมาย เพราะฉะนั้นการเปลี่ยนแปลงมาใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งมีภาษีร่างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดอัตราภาษีทั้งหมด 3 อัตรา คือ ทำการจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษี, ทำการจัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยของตนโดยไม่ประกอบเชิงพาณิชย์ไม่เกินร้อยละ 0.1 ของฐานภาษี และทำการจัดเก็บภาษีจากที่ดินที่ประกอบเกษตรกรรมไม่เกินร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี ซึ่งเป็นการกำหนดอัตราภาษีแตกต่างกันตามการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยคำนึงถึงความสามารถในการเสียภาษี (ability to pay) ของผู้เสียภาษี ซึ่งจะเป็นการแก้ไขอัตราภาษีที่สูงเกินไปของภาษีโรงเรือนและที่ดิน และความถดถอยของอัตราภาษีบำรุงท้องที่เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ดินได้

ประการที่สาม ได้แก่ ความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จัดเก็บภาษี เนื่องจากภาษีโรงเรือนและที่ดินมุ่งเน้นจัดเก็บจากทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ เช่น โรงเรือนให้เช่า โรงเรือนที่ใช้ประกอบการค้า การอุตสาหกรรมหรือเป็นโกดังเก็บสินค้า โดยยกเว้นไม่เก็บภาษีจากโรงเรือนที่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยเอง และโรงเรือนปิดว่างซึ่งมิได้ใช้ประโยชน์ ทำให้เก็บภาษีได้น้อยกว่าที่ควรจะเป็นเพราะฐานภาษีแคบ ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ จัดเก็บจากที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่ดินที่เป็นที่ตั้งโรงเรือนว่างเปล่า ที่ดินที่ประกอบเกษตรกรรมซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่ได้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการยกเว้นภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งจากบทบัญญัติดังกล่าวทำให้ห้องชุดที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเองในคอนโดมิเนียมซึ่งเรียงซ้อนกันเป็นชั้น ๆ หากมีห้องใดห้องหนึ่งทำการค้าหรือให้เช่า และได้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินแล้วจะทำให้ห้องชุดอื่น ๆ ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเหล่านั้นได้รับยกเว้นภาษีด้วย แต่ในกรณีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถจัดเก็บภาษีจากห้องชุดทุกห้องในอาคารชุดตามราคาประเมินมูลค่าห้องชุดแต่ละชั้นเป็นราคาต่อตารางเมตร โดยคำนวณจากพื้นที่ห้องชุดตามใบกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามราคาประเมินห้องชุดต่อตารางเมตรในชั้นที่ห้องชุดนั้นตั้งอยู่ นอกจากนี้ยังจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินทุกประเภท เช่น โรงเรือนที่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยเอง และโรงเรือนปิดว่างซึ่งมิได้ใช้ประโยชน์

ตารางที่ 5.5 สรุปรายละเอียดภาษีทรัพย์สิน

	ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ภาษีบำรุงท้องที่	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ทรัพย์สินที่จัดเก็บภาษี	โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีโรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างให้เช่า หรือ ใช้โรงเรือนดังกล่าวเพื่อ ประกอบการค้า ประกอบการ อุตสาหกรรม หรือ ใช้ เป็นโกดังเก็บสินค้า	ที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงเรือนเปิดวาง ที่ดินที่มีติดต่อกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เช่น ที่ดินที่ใช้ทำการค้า การอุตสาหกรรม ที่ทำการเกษตรกรรมซึ่งไม่มีโรงเรือนตั้งอยู่และที่ดินว่างเปล่า ซึ่งมีได้ใช้ประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน	ทรัพย์สินที่เป็น อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท นอกจากได้รับการยกเว้น ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ฐานภาษี	ค่ารายปี	ราคาปานกลางที่ดินปี พ.ศ. 2521-2524	มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
อัตราภาษี	ร้อยละ 12.5	อัตราภาษีบำรุงท้องที่กำหนดไว้ใน บัญชีท้ายพระราชบัญญัติ แบ่งเป็น 34 โดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 0.25	1) อัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษี 2) ที่อยู่อาศัยของตนโดยไม่ประกอบเชิงพาณิชย์ไม่เกินร้อยละ 0.1 ของฐานภาษี 3) ที่ประกอบเกษตรกรรมไม่เกินร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี

ประการที่สี่ ได้แก่ ความเกี่ยวข้องกับการแก้ไขปัญหาค่าการปฏิบัติจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ปรับปรุงการปฏิบัติจัดเก็บภาษีเกี่ยวกับการอำนวยความสะดวกแก่ผู้เสียภาษีและทำให้ความเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีมากยิ่งขึ้น เนื่องจากแก้ไขปัญหาค่าการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและผู้เสียภาษีต้องยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินแล้วรอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินภาษีก่อนจึงจะชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ แต่ในกรณีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างผู้เสียภาษีเพียงแค่ตรวจสอบความถูกต้องของบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตรวจสอบความถูกต้องของการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการคำนวณภาษีและยื่นแบบแสดงรายการภาษีพร้อมกับชำระค่าภาษีให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ และยังกำหนดให้ผู้เสียภาษีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นยื่นแบบแสดงรายการภาษีพร้อมชำระภาษีแทน

ตนเองได้ โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือมอบอำนาจ นอกจากนั้นความรับผิดชอบในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของคณะเจ้าของนั้น กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินกำหนดให้เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ต้องเสียค่าภาษีทั้งสิ้น ถ้าเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ไม่เสียภาษี การทอดตลาดทรัพย์สินของผู้นั้นให้รวมขายสิทธิใด ๆ ในที่ดินอันเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ยังคงมีอยู่นั้นด้วย แต่กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดให้เจ้าของที่ดินมีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการภาษี โดยให้เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหล่านั้นมีหน้าที่รับผิดชอบร่วมกันสำหรับภาษีที่ต้องชำระ และกรณีมีภาษีค้างชำระให้เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีความรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมกันในการชำระภาษีค้างชำระ

จากที่กล่าวมาแล้ว ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกิดขึ้นจะช่วยแก้ปัญหาบางประการของภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งเป็นระบบภาษีที่จัดเก็บในอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันได้ โดยในนี้สามารถสรุปความแตกต่างที่สำคัญของภาษีทรัพย์สินทั้ง 2 ประเภทได้ดังตารางที่ 5.5

5.3.2 ผลการศึกษาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีทรัพย์สินใหม่ที่เชื่อว่าสามารถแก้ปัญหาข้อบกพร่องของภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งเป็นภาษีทรัพย์สินที่ใช้อยู่ในปัจจุบันในลงได้ อย่างไรก็ตามเนื่องจากที่ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังไม่ถูกบังคับใช้ในประเทศไทย ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงระบบภาษีทรัพย์สินดังกล่าวจึงจำเป็นต้องดำเนินการวิเคราะห์ภายใต้ข้อจำกัดด้านข้อมูลที่มีอยู่เท่านั้น โดยในนี้ จะทำการปรับมูลค่าภาษีบำรุงท้องที่ให้อยู่ในรูปแบบมูลค่าที่ดินในปี พ.ศ. 2554 เพื่อใช้เป็นตัวแทนของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ทำการเกษตร และทำการแปลงมูลค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินให้อยู่ในรูปแบบค่าอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2554 เพื่อใช้เป็นตัวแทนมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการพาณิชย์ และท้ายที่สุดทำการประเมินมูลค่าวงเงินกู้ที่อยู่อาศัยของครัวเรือนที่ระบุว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่อาศัยเองจากรายได้ที่เป็นตัวเงินทั้งหมดของครัวเรือน เพื่อใช้เป็นตัวแทนมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามจากข้อจำกัดทางด้านข้อมูลบางประการทำให้ไม่สามารถประมาณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนเป็นเจ้าของแต่ถูกทิ้งไว้ให้รกร้างโดยไม่ได้ใช้งานตามสภาพได้ เมื่อได้ซึ่งฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากวิธีการศึกษาที่ได้กล่าวมาแล้ว จากนั้นจะนำฐานภาษีดังกล่าวมาคำนวณหาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่แต่ละครัวเรือนต้องชำระ โดยมีโครงสร้างภาษี 3 โครงสร้างจากข้อเสนอของสำนักงานเศรษฐกิจการคลังดังนี้

1. โครงสร้างอัตราภาษีทำการจัดเก็บภาษีสำหรับการเกษตรในอัตราร้อยละ 0.01 จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.02 จัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปในอัตราร้อยละ 0.1 และจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยให้รกร้างร้อยละ 0.1

2. โครงสร้างอัตราภาษีทำการจัดเก็บภาษีสำหรับการเกษตรในอัตราร้อยละ 0.025 จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.05 จัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปในอัตราร้อยละ 0.25 และจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยให้รกร้างร้อยละ 0.25

3. โครงสร้างอัตราภาษีทำการจัดเก็บภาษีสำหรับการเกษตรในอัตราร้อยละ 0.05 จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยร้อยละ 0.1 จัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปในอัตราร้อยละ 0.5 และจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยให้รกร้างร้อยละ 0.5 (เพิ่มเพดานภาษีตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

หลังจากการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของแต่ละครัวเรือนภายใต้ข้อสมมติบางประการของงานวิจัยฉบับนี้ จะนำผลการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาทำวิเคราะห์เช่นเดียวกับการวิเคราะห์ภาระภาษีทรัพย์สิน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) นั่นคือนำภาษีที่ประเมินได้มาคำนวณหาอัตราภาษีเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดมาจำแนกตามชั้นรายได้ และจำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอาศัย โดยใช้ข้อมูลที่มาจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2547²² เป็นฐานในการศึกษาซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

5.3.2.1 ผลการศึกษาภาระภาษีทรัพย์สิน (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) จำแนกตามชั้นรายได้

เมื่อทำการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของแต่ละครัวเรือนโดยใช้ข้อมูลที่มาจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2547 ได้แล้ว จะนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาคำนวณหาอัตราภาษีเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดเพื่อดูถึงภาระภาษีและความก้าวหน้าของอัตราภาษีที่เกิดขึ้นต่อภาษีดังกล่าว

การพิจารณาครัวเรือนทั้งหมดที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2547 ตามวิธีการศึกษาของงานวิจัยนี้ โดยทำการแปลงมูลค่าทรัพย์สินและรายได้ของครัวเรือนที่ทำการสำรวจให้อยู่ในรูปของราคาทุนทรัพย์สินของปี พ.ศ. 2554 ทำการจัดเก็บภาษีในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสามประเภท²³ โดยไม่มีการลดหย่อนใดๆจะพบว่า อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนอยู่ในระดับต่ำซึ่งเท่ากับร้อยละ 0.1056, 0.2640 และเท่ากับร้อยละ 0.5280 (ลำดับเรียงจากโครงสร้างภาษีที่ 1 ถึงโครงสร้างภาษีที่ 3) และพบว่า ความก้าวหน้าทางภาษีไม่มีความ

²² จำเป็นต้องใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547 ในการศึกษาเนื่องจากเป็นข้อมูลปีสุดท้ายที่มีการจำแนกประเภทข้อมูลภาษีทางตรงของครัวเรือน

²³ จัดเก็บภาษีในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการเกษตร, ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการพาณิชย์

แตกต่างกันโดยมีความก้าวหน้าในช่วงชั้นรายได้เดียวกัน (เนื่องจากมีฐานภาษีเดียวกัน) และโครงสร้างภาษีที่ 3 ก่อให้เกิดภาระภาษีต่อรายได้ของครัวเรือนสูงที่สุด รองลงมาได้แก่โครงสร้างภาษีที่ 2 และโครงสร้างภาษีที่ 1 ตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องมาจากอัตราภาษีที่กำหนดไว้แตกต่างกันนั่นเอง ดังแสดงในตารางที่ 5.6

ตารางที่ 5.6 อัตราภาษีทรัพย์สินปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดในรูปแบบมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: ร้อยละ)

ชั้นรายได้	ภาษีทรัพย์สินปัจจุบัน	โครงสร้างภาษีที่ 1	โครงสร้างภาษีที่ 2	โครงสร้างภาษีที่ 3
0-10%	0.1166	0.0665	0.1662	0.3324
10%-20%	0.0594	0.0579	0.1446	0.2893
20%-30%	0.1032	0.0680	0.1699	0.3398
30%-40%	0.0903	0.0663	0.1659	0.3317
40%-50%	0.0892	0.0644	0.1610	0.3220
50%-60%	0.1429	0.0775	0.1938	0.3876
60%-70%	0.2287	0.0982	0.2456	0.4911
70%-80%	0.1851	0.0891	0.2228	0.4457
80%-90%	0.2214	0.1000	0.2501	0.5002
90%-100%	0.3295	0.1387	0.3466	0.6933
ผลเฉลี่ย	0.2305	0.1056	0.2640	0.5280

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

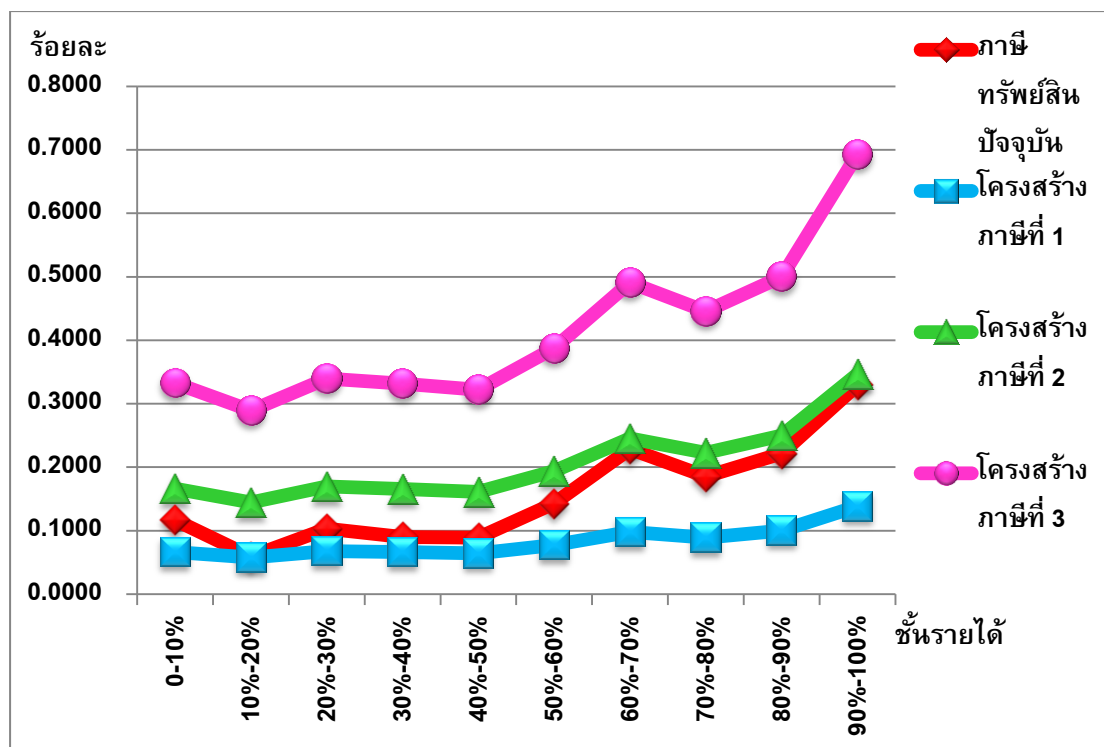
จากการวิเคราะห์อัตราภาษีเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนทั้งหมดที่ทำการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ซึ่งวิเคราะห์ความก้าวหน้าของภาษีอากรจากการวิเคราะห์อัตราภาษีเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดนั้นพบว่า โดยภาพรวมแล้วทั้ง 3 โครงสร้างอัตราภาษีนั้นมีความก้าวหน้าของภาษีเมื่อเทียบกับชั้นรายได้เนื่องจากแนวโน้มของอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ประจำทั้งหมดในทั้ง

3 โครงสร้างภาษีนั้นมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเมื่อชั้นรายได้ของครัวเรือนสูงขึ้นนั่นเอง โดยครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 (รายได้สูงสุด) เป็นผู้รับภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ประจำทั้งหมดมากที่สุด เนื่องจากมีการจัดเก็บภาษีในทรัพย์สินทุกประเภทซึ่งทำให้ครัวเรือนในชั้นรายได้ดังกล่าวนอกจากจะต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการพาณิชย์เป็นสัดส่วนที่สูงที่สุดแล้ว ยังจะต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่อาศัยในสัดส่วนที่สูงสุดอีกด้วย ทั้งนี้เนื่องมาจากการมีทรัพย์สิน (โดยวัดในรูปมูลค่า) เป็นจำนวนมากจึงทำให้ครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 มีภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสูงที่สุดนั่นเอง

จากการตั้งข้อสมมติบางประการเพื่อให้ได้มาซึ่งการวิเคราะห์ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครัวเรือนแต่ละครัวเรือนจำเป็นต้องชำระแล้ว การนำภาษีทั้งสองชนิดมาเปรียบเทียบกันจะทำให้เห็นความแตกต่างรวมถึงข้อดีข้อเสียได้อย่างชัดเจนยิ่งขึ้นอีกด้วย โดยการจะนำภาษีทั้งสองชนิดมาเปรียบเทียบกันได้นั้น ภาษีดังกล่าวต้องถูกปรับให้อยู่ในมูลค่าปีฐานเดียวกัน (พ.ศ. 2554) ทั้งนี้จึงทำการปรับภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ด้วยอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ (เฉลี่ยราคาทุนทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.42 ต่อปี) และปรับมูลค่ารายได้ครัวเรือนด้วย GDP deflator โดยผลการเปรียบเทียบภาษีทรัพย์สินดังกล่าวเป็นการเปรียบเทียบภาระภาษีทั้งสองชนิด (ภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ภายใต้ลักษณะและจำนวนครัวเรือนที่สำรวจได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2547 โดยผลการศึกษาเป็นไปตามภาพที่ 5.8 ดังนี้

ซึ่งจากรูปนั้นจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าภาษีทรัพย์สินที่จัดเก็บในปัจจุบันทำให้ครัวเรือนที่ต้องมีหน้าที่ชำระทรัพย์สินมีภาระในอัตราที่สูงกว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 1 ในทุกชั้นรายได้ เนื่องจากมีฐานภาษีที่แคบและอัตราการจัดเก็บที่สูงในส่วนของภาษีโรงเรือนและที่ดินนั่นเอง ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงระบบภาษีทรัพย์สินมาเป็นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยมีอัตราภาษีตามโครงสร้างภาษีที่ 1 จะเป็นการลดและกระจายภาระภาษีของครัวเรือนที่มีหน้าที่ต้องชำระทรัพย์สินลงได้ประมาณ 2.18 เท่า อย่างไรก็ตามเมื่อทำการเปรียบเทียบภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน และภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประมาณได้แล้วจะพบว่า โครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 3 ซึ่งเป็นการจัดเก็บเต็มอัตราเพดานภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก่อให้เกิดภาระภาษีเฉลี่ยของครัวเรือนโดยรวมมากที่สุด โดยมีอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (โครงสร้างที่ 3) เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนเป็น 2.29 เท่าของภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน

ภาพที่ 5.8 อัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดในปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี



ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

โดยการเปรียบเทียบความก้าวหน้าของภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นก็จะพบว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีช่วงชั้นรายได้ที่แสดงถึงความก้าวหน้าที่ใกล้เคียงกับภาษีทรัพย์สินที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างที่ 2 ก่อให้เกิดภาระภาษีต่อรายได้ประจำทั้งหมดของครัวเรือนใกล้เคียงกับภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันมากที่สุด โดยพบว่าภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างที่ 2 โดยเฉลี่ยมีค่าสูงกว่าภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน ทั้งนี้เป็นผลมาจากการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่อาศัยนั่นเอง เนื่องจากหากพิจารณาเพียงอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ทำการเกษตรและการพาณิชย์แล้วภาษีทรัพย์สินทั้งสองชนิดจะก่อให้เกิดภาระภาษีที่ใกล้เคียงกันเป็นอย่างมาก (ภาระภาษีทรัพย์สินปัจจุบันเท่ากับร้อยละ 0.2305 ในขณะที่ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างที่ 2 ในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ทำการเกษตรและการพาณิชย์จะก่อให้เกิดภาระภาษีเท่ากับร้อยละ 0.2377 ของรายได้ทั้งหมดของครัวเรือน) นอกจากนั้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 1 ทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้จากภาษีลดลงร้อยละ 54.18 เมื่อเปรียบเทียบกับภาษี

ทรัพย์สินในปัจจุบัน ส่วนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 2 และ 3 ทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้จากภาษีเพิ่มขึ้น โดยเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 14.54 และ 1.29 เท่า ตามลำดับ ดังแสดงในตารางที่ 5.7

ตารางที่ 5.7 มูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการประเมินในรูปของมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: ล้านบาท)

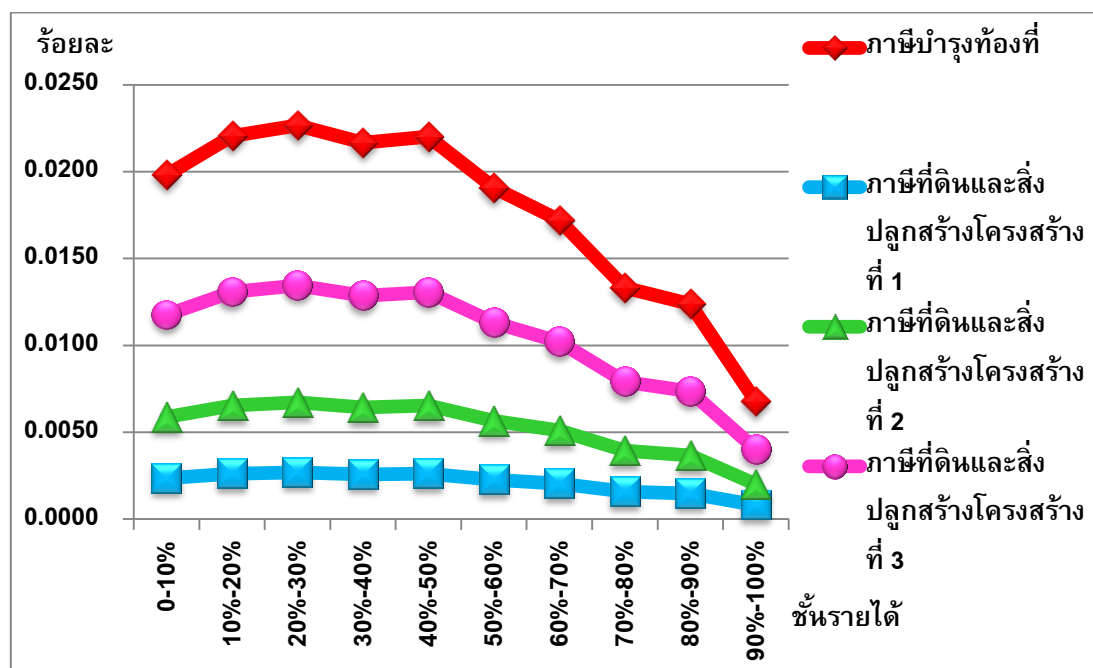
มูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	โครงสร้างภาษีที่ 1	โครงสร้างภาษีที่ 2	โครงสร้างภาษีที่ 3
การเกษตร	113.06	282.66	565.32
พาณิชย์	3,949.93	9,874.82	19,749.64
ที่อยู่อาศัย	5,488.77	13,721.93	27,443.86

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

จากการศึกษาพบว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เก็บจากที่ดินที่ทำการเกษตรยังคงก่อให้เกิดโครงสร้างทางภาษีอากรในลักษณะถดถอยอย่างเห็นได้ชัด โดยครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 1 ถึง 6 รับภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับอสังหาริมทรัพย์ทางการเกษตรเฉลี่ยสูงกว่าครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 7 ถึง 10 และครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 ยังคงรับภาระภาษีดังกล่าวนี้้น้อยที่สุดเนื่องจากเกษตรกรรมไม่ใช่กิจกรรมหลักของครัวเรือนที่มีรายได้สูงนั่นเอง อย่างไรก็ตามพบว่าการเปลี่ยนแปลงระบบภาษีเกี่ยวกับที่ดินทางการเกษตรจากภาษีบำรุงท้องที่มาเป็นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นทำให้ครัวเรือนในทุกชั้นรายได้ที่มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบอาชีพทางการเกษตรมีภาระภาษีเฉลี่ยต่อรายได้ในส่วนดังกล่าวลดลง โดยภาระภาษีบำรุงท้องที่โดยเฉลี่ยในปี พ.ศ. 2554 (โดยใช้ข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547 เป็นฐานในการประเมิน) มีค่าเท่ากับร้อยละ 0.0129 ในขณะที่ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการจัดเก็บภาษีจากอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการเกษตรมีค่าเพียงร้อยละ 0.0015, ร้อยละ 0.0038 และร้อยละ 0.0077 ตามลำดับโครงสร้างภาษีที่ 1 ถึง 3 เท่านั้น ทั้งนี้แม้ว่าจะมีการปรับฐานภาษีจากราคากลางปี พ.ศ. 2521 ถึง พ.ศ. 2524 มาเป็นมูลค่าทุนทรัพย์ในปี พ.ศ. 2554 ซึ่งทำให้มูลค่าที่ดินที่ใช้เป็นฐานภาษีสูงขึ้นก็ตาม แต่อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นมีค่าเฉลี่ยต่ำกว่าอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเสนอโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลังถึง 5 ถึง 25 เท่าจึง

เป็นผลให้ภาวะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการจัดเก็บภาษีจากที่ดินทางการเกษตรลดลงจากภาษีบำรุงท้องที่ที่จัดเก็บอยู่ในปัจจุบันนั่นเอง โดยสามารถแสดงในภาพที่ 5.9

ภาพที่ 5.9 อัตราบำรุงท้องที่เฉลี่ย, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บจากที่ดินทางการเกษตรเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดในปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี



ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

ในขณะที่เมื่อเปรียบเทียบระหว่างภาวะภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งปรับมูลค่าให้อยู่ในปี พ.ศ. 2554 กับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการพาณิชย์นั้นโดยรวมแล้วจะพบว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการพาณิชย์ในโครงสร้างภาษีที่ 1 และโครงสร้างภาษีที่ 2 ก่อให้เกิดภาวะภาษีเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนลดลง (เมื่อเปรียบเทียบกับภาวะภาษีโรงเรือนและที่ดิน) อย่างไรก็ตามการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 3 กลับก่อให้เกิดภาวะภาษีในส่วนดังกล่าวสูงขึ้นประมาณ 1.23 เท่า ทั้งนี้แม้ว่าอัตราภาษีที่ถูกเสนอทั้ง 3 โครงสร้างของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะต่ำกว่าอัตราภาษีโรงเรือนและที่ดินก็ตาม แต่อันเนื่องมาจากฐานภาษีที่มีความแตกต่างกัน (ภาษีโรงเรือนและที่ดินมีฐานภาษีเป็นค่ารายปี ส่วนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีฐานภาษีเป็นมูลค่าทุนทรัพย์) จึงเป็นผลให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างภาษีที่ 3 สามารถสร้างภาวะภาษีที่เพิ่มขึ้นให้แก่ครัวเรือนที่ประกอบการพาณิชย์ได้ โดยภาวะภาษีโรงเรือนและที่ดินเมื่อปรับมูลค่าให้อยู่ในปี พ.ศ. 2554 โดยเฉลี่ยมีค่าเท่ากับร้อยละ 0.2175 และภาวะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการจัดเก็บภาษีจากอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบการพาณิชย์มีค่าเท่ากับร้อยละ

ละ 0.0535, ร้อยละ 0.1339 และร้อยละ 0.2677 ตามลำดับโครงสร้างภาษีที่ 1 ถึง 3 นอกจากนั้น เมื่อพิจารณาตามชั้นรายได้แล้วจะพบว่า ผู้ที่รับภาระภาษีภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนของการจัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์จากการพาณิชย์สูงสุดยังคงเป็นครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 เช่นเดิม รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 7 และครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 9 ตามลำดับ นอกจากนั้นยังพบว่าภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกจัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการพาณิชย์ยังแสดงถึงความก้าวหน้าทางภาษีเช่นเดียวกัน เนื่องจากเมื่อแบ่งครัวเรือนออกเป็น 3 กลุ่มแล้วจะพบว่า ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 ที่มีรายได้สูงรับภาระภาษีมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 และกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 ซึ่งมีรายได้น้อยที่สุดตามลำดับ

ตารางที่ 5.8 ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บจากที่อยู่อาศัยในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 จำแนกตามชั้นรายได้ เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: ร้อยละ)

ชั้นรายได้	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 1	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 2	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 3
	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
0-10%	0.0403	0.1008	0.2015
10%-20%	0.0460	0.1151	0.2302
20%-30%	0.0454	0.1136	0.2272
30%-40%	0.0469	0.1172	0.2344
40%-50%	0.0453	0.1131	0.2263
50%-60%	0.0448	0.1119	0.2239
60%-70%	0.0441	0.1103	0.2206
70%-80%	0.0453	0.1132	0.2263
80%-90%	0.0471	0.1178	0.2356
90%-100%	0.0584	0.1460	0.2920
ผลเฉลี่ย	0.0505	0.1263	0.2526

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

สำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทำการจัดเก็บกับที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนั้น จากการประเมินราคาที่อยู่อาศัยโดยกำหนดให้เท่ากับวงเงินกู้สำหรับที่อยู่อาศัยจากธนาคารตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยที่ถูกกำหนดในปีนั้น ๆ ซึ่งครัวเรือนที่มีหน้าที่เสียภาษีในส่วนดังกล่าวจะต้องเป็นครัวเรือนที่ระบุจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติว่ามีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเท่านั้น โดยจากการประเมินตามวิธีดังกล่าวนั้นพบว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนนี้มีมูลค่าภาษีทั้งหมดใกล้เคียงกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการพาณิชย์ โดยเป็นไปตามตารางที่ 5.7 ซึ่งเป็นผลมาจากการมีผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายจำนวนมากในบรรดาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยก่อให้เกิดภาวะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากที่อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดนั้นเท่ากับร้อยละ 0.0505, ร้อยละ 0.1263 และร้อยละ 0.2526 ตามลำดับโครงสร้างภาษีที่ 1 ถึง 3 โดยครัวเรือนที่ได้รับภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากที่อยู่อาศัยสูงสุด ได้แก่ ครัวเรือนที่มีรายได้มากที่สุด รองลงมา ได้แก่ ครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 9 ทั้งนี้เนื่องจากการประเมินมูลค่าที่อยู่อาศัยในครั้งนี้ใช้มูลค่ารายได้ที่เป็นตัวเงินในการประเมินจึงทำให้ครัวเรือนที่มีรายได้มากและระบุในการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547 ว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ที่อยู่อาศัยนั้นมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้เป็นฐานภาษีสูงเช่นเดียวกัน นอกจากนี้เมื่อทำการแบ่งครัวเรือนออกเป็น 3 กลุ่มเช่นเดียวกันศึกษาที่ผ่านมาก็จะพบว่า การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในที่อยู่อาศัยมีความก้าวหน้าเช่นเดียวกัน โดยครัวเรือนในชั้นรายได้ต่ำน้อยเป็นผู้รับภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้้น้อยที่สุด รองจากครัวเรือนในชั้นรายได้ปานกลางและรายได้สูงนั่นเองดังจะแสดงให้เห็นภาระภาษีในตารางที่ 5.8 และตารางที่ 5.9

จากรายละเอียดการเปรียบเทียบภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมาแล้วนั้น จึงนำภาระภาษีดังกล่าวมารวมกันเพื่อวิเคราะห์ถึงภาพรวมของภาษีทรัพย์สินทั้งสองระบบ โดยทำการจัดกลุ่มครัวเรือนออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 (รายได้ต่ำสุด) ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 และครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 (รายได้สูงสุด) และทำการวิเคราะห์เบื้องต้นนั้นจะพบว่า ภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันมีลักษณะก้าวหน้าเนื่องจากอัตราภาษีทรัพย์สินเฉลี่ยมากขึ้นเมื่อกลุ่มชั้นรายได้สูงขึ้น โดยมีอัตราภาษีทรัพย์สินเฉลี่ยต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 0.0894, ร้อยละ 0.1199 และร้อยละ 0.2830 ตามลำดับ ในขณะที่ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษีใดๆก่อให้เกิดภาวะภาษีที่มีลักษณะก้าวหน้าเช่นเดียวกัน ซึ่งในกรณีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเสนอโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลังในโครงสร้างภาษีที่ 1 ก่อให้เกิดภาระภาษีต่อรายได้ประจำทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 0.0639, ร้อยละ 0.0721 และร้อยละ 0.1214 ตามลำดับครัวเรือนในกลุ่มที่ 1 ที่มีรายได้ต่ำสุดไปยังครัวเรือนในกลุ่มที่ 3 ที่มีรายได้มากที่สุด และดังที่กล่าวมาแล้วภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างที่ 2 และ 3 ก่อให้เกิดภาระภาษีที่สูงกว่า

โดยภาวษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างที่ 2 ทำให้ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 (รวยสุด) มีภาวะภาวษีต่อรายได้ทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 0.3034 รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 ซึ่งมีภาวะภาวษีเท่ากับร้อยละ 0.1802 ของรายได้ประจำทั้งหมด และครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 (รายได้น้อยสุด) มีอัตราภาวษีเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 0.1596 ท้ายที่สุดเมื่อพิจารณาภาวะภาวษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างที่ 3 จะพบว่า ก่อให้เกิดภาวะภาวษีสูงที่สุด โดยอัตราภาวษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้เท่ากับ 0.3139, ร้อยละ 0.3604 และร้อยละ 0.6069 (เรียงลำดับชั้นครัวเรือนจากน้อยไปมาก) โดยสามารถแสดงได้จากภาพที่ 5.10 นอกจากนี้ยังมีข้อสังเกตในการที่ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 ที่มีรายได้น้อยที่สุดมีภาวะภาวษีทรัพย์สินอยู่ที่ร้อยละ 0.0639 ถึงร้อยละ 0.0319 อาจเป็นตัวเลขที่สูงกว่าความเป็นจริงที่อาจจะเกิดขึ้นได้อันเนื่องมาจากการขาดข้อมูลภาวษีบำรุงท้องที่จริงของการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของสำนักงานสถิติแห่งชาติ จึงทำให้ต้องประเมินภาวษีบำรุงท้องที่ที่ครัวเรือนต้องชำระจากสัดส่วนรายได้ทางการเกษตร ซึ่งในความเป็นจริงครัวเรือนที่มีรายได้จากการเกษตรดังกล่าวอาจเป็นเพียงผู้เช่าที่ดินทำการเกษตรซึ่งไม่ได้เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาวษีบำรุงท้องที่ที่แท้จริง และภาวะภาวษีของครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 (รายได้มากที่สุด) นั้นอาจมีภาวะภาวษีที่ประเมินได้ต่ำกว่าที่ควรจะเป็นเนื่องจากข้อจำกัดทางการศึกษาที่ไม่สามารถประเมินที่ดินรกร้างที่แต่ละครัวเรือนถือครองได้ เนื่องจากส่วนใหญ่แล้วครัวเรือนที่ร่ำรวยมักจะเป็นผู้กักตุนที่ดินไว้แก่งำไรซึ่งเป็นสาเหตุของการทำให้ที่ดินถูกทิ้งไว้โดยไม่ได้ใช้ประโยชน์

ตารางที่ 5.9 ภาวะภาวษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บจากที่อยู่อาศัยในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 จำแนกตามชั้นรายได้ 3 ชั้นเมื่อไม่มีการลดหย่อนภาวษี

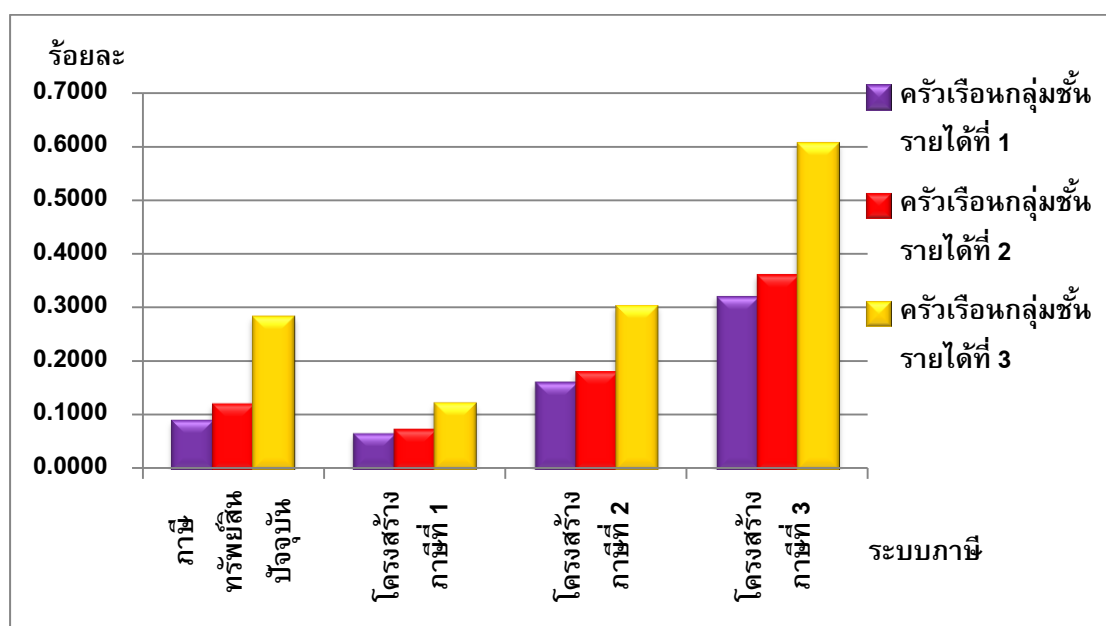
(หน่วย: ร้อยละ)

ชั้นรายได้	ภาวษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 1	ภาวษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 2	ภาวษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 3
	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
กลุ่มชั้นรายได้ที่ 1	0.0447	0.1116	0.2233
กลุ่มชั้นรายได้ที่ 2	0.0451	0.1128	0.2255
กลุ่มชั้นรายได้ที่ 3	0.0529	0.1323	0.2647
ผลเฉลี่ย	0.0505	0.1263	0.2526

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

ทั้งนี้เนื่องจากระบบภาษีที่เปลี่ยนแปลงไปโดยมีการจัดเก็บภาษีจาก อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท และการปรับปรุงราคาทุนทรัพย์ให้เป็นปัจจุบันยังคงทำให้ครัวเรือน กลุ่มที่มีรายได้สูงสุดแบกรับภาระภาษีเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้มากกว่าครัวเรือนในกลุ่มอื่นๆ เช่นเดิม ทั้งนี้เป็นผลจากทรัพย์สินที่มีการถือครองอยู่นั้นมีมูลค่ามากนั่นเอง โดยเมื่อศึกษาลง รายละเอียดจะพบว่า ภาษีทรัพย์สินระบบปัจจุบันก่อให้เกิดโครงสร้างแบบก้าวหน้าอัน เนื่องมาจากภาษีโรงเรือนและที่ดินนั่นเอง เนื่องจากการจัดเก็บอัตราที่สูงประกอบกับครัวเรือน โดยส่วนใหญ่ที่เสียภาษีดังกล่าวเป็นผู้มีรายได้ดีจึงเป็นผลให้ภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นมีลักษณะ ก้าวหน้า ในขณะที่ภาษีบำรุงท้องที่ที่มีลักษณะถดถอยอันเนื่องมาจากผู้เสียภาษีส่วนใหญ่เป็นผู้มี รายได้ต่ำนั้นก่อให้เกิดภาระภาษีต่อรายได้ครัวเรือนค่อนข้างน้อยจึงเป็นผลให้ภาษีทรัพย์สินใน ระบบปัจจุบันนั้นมีลักษณะก้าวหน้า

ภาพที่ 5.10 อัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน), อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี จำแนกตาม 3 ชั้นรายได้



ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

ในขณะที่เมื่อศึกษาถึงรายละเอียดของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษีตามประเภทของการจัดเก็บนั้นจะพบว่า ไม่ได้มีความแตกต่างทางโครงสร้างภาษีนัก เนื่องจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บจากที่ดินการเกษตรยังคงมีลักษณะภาษีที่ถดถอยตามรายได้ เนื่องจากเมื่อแบ่งครัวเรือนเป็น 3 กลุ่มจะพบว่า กลุ่มที่ได้รับภาระภาษีมาก

ที่สุดยังคงเป็นกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 รองลงมาได้แก่ กลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 และกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 (รวยที่สุด) ตามลำดับ ในขณะที่ภาษีที่ถูกจัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการพาณิชย์ เช่นเดียวกับภาษีโรงเรือนและที่ดินก็ยังคงมีลักษณะโครงสร้างทางภาษีแบบก้าวหน้า คือ กลุ่มผู้รับภาระภาษีส่วนนี้สูงสุด ได้แก่ ครัวเรือนกลุ่มในชั้นรายได้ที่ 3 (รวยที่สุด) ครัวเรือนกลุ่มในชั้นรายได้ที่ 2 และครัวเรือนกลุ่มในชั้นรายได้ที่ 1 (จนที่สุด) และส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บจากที่อยู่อาศัยนั้นพบว่าก่อให้เกิดความก้าวหน้าทางภาษีในลักษณะเดียวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บจากการอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการพาณิชย์ นอกจากนั้นจะเห็นได้อย่างชัดเจนได้ว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถกระจายภาระภาษีไปยังครัวเรือนอื่นๆได้มากขึ้น เนื่องจากฐานภาษีที่ถูกขยายออกไปให้มีผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายมากขึ้นนั่นเอง

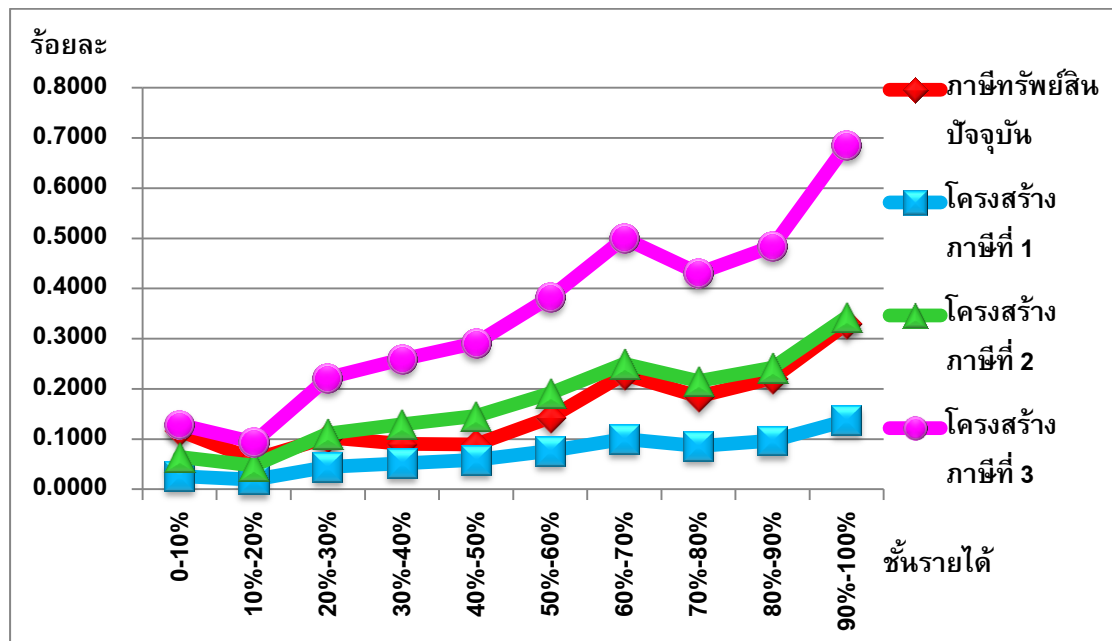
อย่างไรก็ตามใช้การลดหย่อนในส่วนเกณฑ์ฐานภาษีไม่เกินหนึ่งล้านบาทสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการเกษตรกรรม และใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนตามที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ต่อสภาผู้แทนราษฎรในปี พ.ศ. 2554 นั้นจะพบว่าก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครัวเรือนชั้นรายได้น้อยเป็นอย่างมาก เนื่องจากการลดหย่อนที่กล่าวมานั้นก่อให้เกิดผลประโยชน์ในการละเว้นภาษีแก่ครัวเรือนผู้มีรายได้น้อยเป็นส่วนใหญ่

การลดหย่อนดังกล่าวนี้เป็นผลทำให้รายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลงไป โดยในโครงสร้างภาษีที่ 1 การลดหย่อนทำให้ภาษีที่ประเมินได้ลดลงไป 366.30 ล้านบาท, ส่วนในโครงสร้างภาษีที่ 2 จะก่อให้เกิดการลดลงของรายได้ประมาณ 915.77 ล้านบาท และลดลงถึง 1,831.54 สำหรับโครงสร้างภาษีที่ 3 อย่างไรก็ตามการลดหย่อนยังทำให้ผลเฉลี่ยโดยรวมของอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดเปลี่ยนแปลงไปเพียงเล็กน้อยเท่านั้น โดยลดลงร้อยละ 0.0050 สำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 1 และลดลงร้อยละ 0.0248 ในภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 3 โดยทำให้อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดลดลงในทุกชั้นรายได้ซึ่งแน่นอนว่าครัวเรือนในชั้นรายได้ที่น้อยกว่าจะมีส่วนต่างของอัตราภาษีเฉลี่ยที่ลดลงไปมากกว่า โดยครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 1 มีภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลงถึงร้อยละ 61.21 ในขณะที่ครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 มีภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลงเพียงร้อยละ 1.01 เท่านั้น

จากการลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ทำการเกษตร และใช้เป็นที่อยู่อาศัยดังกล่าวนี้เป็นผลให้ครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 ยังคงรับภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสูงที่สุดเช่นเดิม (เมื่อเทียบกับเมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี) โดยภาระภาษีเท่ากับร้อยละ 0.1006 ในโครงสร้างภาษีที่ 1, เท่ากับร้อยละ 0.2516 ในโครงสร้างภาษีที่ 2 และเท่ากับร้อยละ 0.5031 ของรายประจําทั้งหมดของครัวเรือนในโครงสร้างภาษีที่ 3 โดยจะพบการแสดงถึงความก้าวหน้าทางภาษีอากรในชั้นรายได้ที่ 2 ถึงชั้นรายได้ที่ 7 และชั้นรายได้ที่ 8 ถึงชั้นรายได้ที่ 10 ในทุกโครงสร้างอัตราภาษีที่ถูกเสนอโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

เนื่องจากอัตราภาษีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเมื่อชั้นรายได้สูงขึ้น ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันนั้นจะพบว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างอัตราภาษีที่ 1 (เมื่อมีการลดหย่อน) ยังคงก่อให้เกิดภาระภาษีที่น้อยกว่าที่ชำระอยู่ในปัจจุบันในทุกชั้นรายได้ของครัวเรือน และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างที่ 3 นั้นก็ยังคงก่อให้เกิดภาระภาษีที่มากกว่าในปัจจุบันแม้ว่าจะได้มีการลดหย่อนภาษีแล้วก็ตาม แต่หากพิจารณาภาระภาษีตามชั้นรายได้แล้วจากภาพที่ 5.11 จะแสดงให้เห็นได้ชัดเจนมากกว่าการลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวมาข้างต้นเป็นผลให้โครงสร้างภาษีอากรมีความก้าวหน้าขึ้นอย่างชัดเจน

ภาพที่ 5.11 อัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน), อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ประจำทั้งหมดในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อมีการลดหย่อนภาษี



ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

จากที่กล่าวมาแล้วผลประโยชน์ของการลดหย่อนภาษีนี้นั้นจะอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ทำการเกษตรและที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าไม่เกินหนึ่งล้านบาท ซึ่งทำให้ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับที่ดินที่ใช้ทำการเกษตรเปลี่ยนไปโดยภาระภาษีโดยรวมลดลงถึง 4.88 เท่า และยังทำให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับที่ดินทางการเกษตรแสดงถึงโครงสร้างภาษีที่มีความก้าวหน้าอีกด้วย เนื่องจากเมื่อแบ่งครัวเรือนเป็นสามกลุ่มแล้วจะพบว่า ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 ซึ่งชั้นรายได้สูงสุดรับภาระภาษีมากกว่าครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 และชั้นที่ 2 (จนสุด) ตามลำดับ ซึ่งภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับที่ดินที่

ใช้ทำการเกษตรเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดลดลงเหลือร้อยละ 0.0003, ร้อยละ 0.0008 และร้อยละ 0.0016 ตามลำดับโครงสร้างอัตราภาษีที่ 1 ถึง 3 นอกจากนี้การลดหย่อนภาษีดังกล่าวทำให้ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับที่ดินที่ใช้อยู่อาศัยโดยรวมลดลง 1.08 เท่า และภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับที่ดินที่ใช้อยู่อาศัยทั้งสามโครงสร้างอัตราภาษีลดลงเหลือเพียงร้อยละ 0.0468, ร้อยละ 0.1169 และร้อยละ 0.2338 ของรายได้ประจำทั้งหมดของครัวเรือน ทำให้โดยครัวเรือนในชั้นรายได้ต่างๆมีภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับที่ดินที่ใช้อยู่อาศัยลดลงในทุกชั้นรายได้ซึ่งครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 1 มีภาระภาษีลดลงมากที่สุด ดังแสดงในตารางที่ 5.10

ตารางที่ 5.10 ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บจากที่อยู่อาศัยในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 จำแนกตามชั้นรายได้ เมื่อมีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: ร้อยละ)

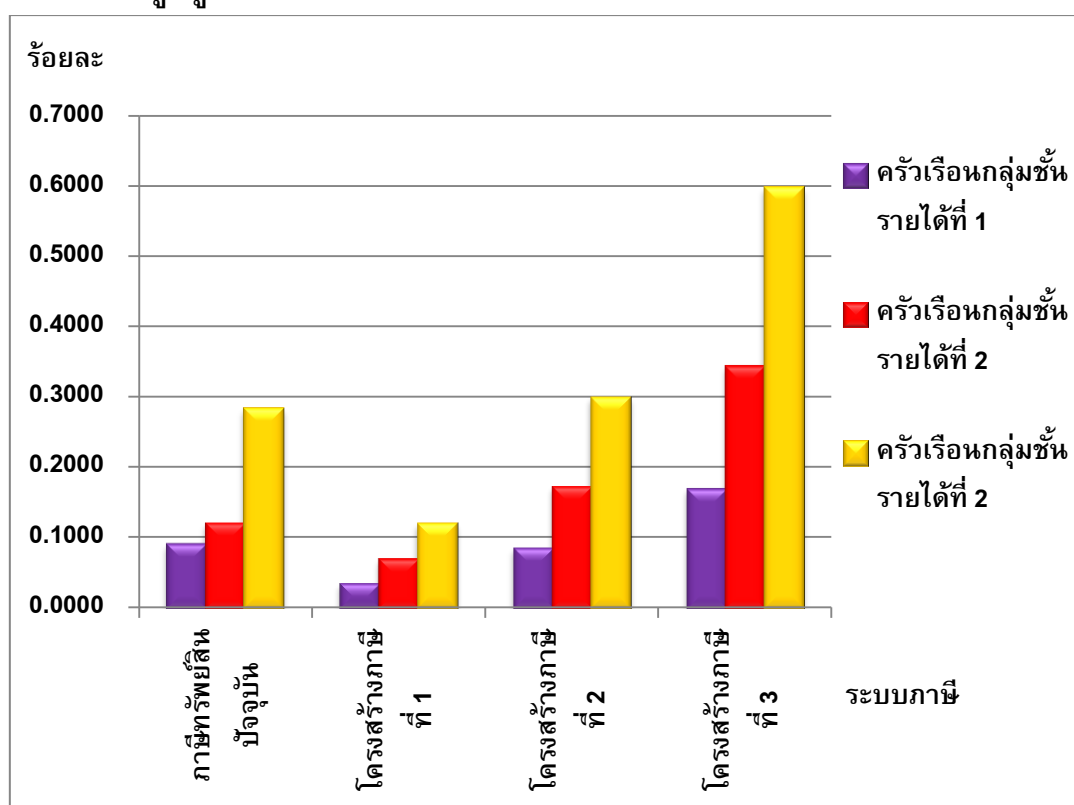
ชั้นรายได้	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 1	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 2	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 3
	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
0-10%	0.0020	0.0049	0.0098
10%-20%	0.0096	0.0239	0.0478
20%-30%	0.0246	0.0615	0.1229
30%-40%	0.0349	0.0872	0.1743
40%-50%	0.0417	0.1044	0.2087
50%-60%	0.0460	0.1151	0.2302
60%-70%	0.0480	0.1200	0.2399
70%-80%	0.0437	0.1093	0.2186
80%-90%	0.0449	0.1122	0.2245
90%-100%	0.0572	0.1431	0.2861
ผลเฉลี่ย	0.0468	0.1169	0.2338

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

เมื่อนำครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติมาแบ่งเป็น 3 ชั้นโดยเรียงลำดับรายได้นั้นจะพบว่า การ

ลดหย่อนที่เกิดขึ้นก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อโครงสร้างทางอาคารจากที่กล่าวมาแล้ว การลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้โครงสร้างภาษีดังกล่าวมีความก้าวหน้ามากยิ่งขึ้น โดยครัวเรือนที่รับภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อมีการลดหย่อนภาษีสูงสุด ยังคงเป็นครัวเรือนในกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 (รายได้มากที่สุด) รองลงมา ได้แก่ ครัวเรือนในกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 และครัวเรือนในกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 (รายได้น้อยสุด) ตามลำดับ ซึ่งจากภาพที่ 5.12 จะพบว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกับภาษีทรัพย์สินในระบบปัจจุบันแล้ว ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อมีการลดหย่อนภาษีแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ทำการเกษตร และอยู่อาศัยเองนี้ก่อให้เกิดความก้าวหน้าทางภาษีแก่ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ชัดเจนยิ่งขึ้น

ภาพที่ 5.12 อัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนในรูปแบบค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อมีการลดหย่อนภาษี



ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

จากทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้น การลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการเกษตร และใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าฐานภาษีไม่เกินหนึ่งล้านบาทนั้นก่อให้เกิดความก้าวหน้าทางภาษีอากรในภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้น (เมื่อเทียบ

กับการไม่มีมาตรการลดหย่อนภาษี และภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน) อย่างไรก็ตามภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งการมีมาตรการลดหย่อนภาษีอากร หรือไม่มีมาตรการลดหย่อนภาษีใด ๆ นั้นก็ยังคงสามารถแก้ไขข้อบกพร่องของภาษีในระบบในปัจจุบันให้มีความใกล้เคียงกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่แท้จริงและยุติธรรมมากยิ่งขึ้น เนื่องจากการใช้ราคาทุนทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์เป็นฐานภาษี และยังทำการจัดเก็บภาษีกับอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทดังที่เคยกล่าวมาแล้วในข้างต้น

5.3.2.2 ผลการศึกษา Concentration Index ของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

จากที่กล่าวมาแล้ว Concentration Index เป็นการประมาณหาพื้นที่ระหว่างเส้นทแยงมุมซึ่งชี้ให้เห็นถึงความเท่าเทียมกันในการชำระภาษีทรัพย์สินต่อครัวเรือนในชั้นรายได้ต่าง ๆ กับเส้น Concentration curve ซึ่งแสดงถึงการกระจายภาระภาษีทรัพย์สินที่ครัวเรือนต้องชำระเมื่อพิจารณาถึงการกระจายมาตรฐานการครองชีพ (living standard distribution) ของครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2547 โดยเช่นเดียวกันในที่นี้จะทำการปรับมูลค่าภาษีทรัพย์สินทั้งสองระบบรวมถึงรายได้ของครัวเรือนให้อยู่ในรูปแบบมูลค่าปี พ.ศ. 2554

Concentration Index จะแสดงถึงความก้าวหน้า การถดถอย ของภาษีทรัพย์สินในรูปแบบของดัชนีซึ่งมีความหมายในเชิงเปรียบเทียบถึงการกระจายภาษีทรัพย์สินทั้งสองระบบ (ในที่นี้หมายถึง ภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) กับอันดับของรายได้ครัวเรือนซึ่งเป็นตัวแทนของการกระจายมาตรฐานการครองชีพ (living standard distribution) ที่เกิดขึ้นกับครัวเรือนที่ทำการสำรวจ ซึ่งหากค่า Concentration Index มีค่าเป็นบวกจะแสดงถึง ความก้าวหน้าทางภาษีอากรของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งหมายถึงครัวเรือนที่มีรายได้มากนั้นเสียภาษีในมูลค่าที่มากกว่าครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่า แต่หากสมการ Concentration Index มีค่าเป็นลบนั้นจะแสดงถึง ความถดถอยก้าวหน้าทางภาษีอากรของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และถ้า Concentration Index มีค่าเป็นศูนย์นั้นแสดงถึง ความเท่าเทียมทางภาษีอากรของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยสามารถคำนวณ Concentration Index ได้จากสมการต่อไปนี้

$$C = \frac{2}{N\mu} \sum_{i=1}^N Tax_i r_i - 1 - \frac{1}{N} \quad (5.1)$$

อย่างไรก็ตามค่าของ Concentration Index นี้อาจแสดงนัยของความก้าวหน้าทางภาษีอากรที่แตกต่างกันกับการวิเคราะห์ถึงอัตราภาษีทรัพย์สินเฉลี่ยต่อรายได้ประจำทั้งหมด เนื่องจากอัตราภาษีทรัพย์สินเฉลี่ยนั้นทำการวิเคราะห์ในรูปของสัดส่วนระหว่างภาษีทรัพย์สินที่ครัวเรือนชำระกับรายได้ประจำทั้งหมดของครัวเรือนโดยจะทำการเปรียบเทียบตามชั้นรายได้ที่เปลี่ยนแปลงไป ในขณะที่ Concentration Index นั้นจะวิเคราะห์ความก้าวหน้าทางภาษีอากรในรูปของมูลค่าภาษีทรัพย์สินที่ครัวเรือนต้องชำระเมื่อเปรียบเทียบกับอันดับของครัวเรือนตามรายได้ประจำของครัวเรือน นอกจากนี้การที่ค่า Concentration Index จะทำการคำนวณความก้าวหน้าในการชำระภาษีของรายครัวเรือนทุก ๆ ครัวเรือน ในขณะที่การวิเคราะห์อัตราภาษีเฉลี่ยจะเป็นการประเมินหาอัตราภาษีโดยรวมของครัวเรือนในชั้นรายได้ต่างๆโดยไม่คำนึงถึงว่าจะมีผู้เสียภาษีทรัพย์สินรวมทั้งสิ้นกี่ครัวเรือนทำให้ผลที่ได้จากการประเมินทั้งสองวิธีอาจมีความแตกต่างกัน เพราะฉะนั้นการที่ผลเกิดการถดถอยของโครงสร้างภาษีอากรเมื่อวิเคราะห์จากอัตราภาษีเฉลี่ยนั้นจึงมีได้จำเป็นว่าค่า Concentration index จะต้องมีค่าเป็นลบเสมอไป ซึ่งผลการประมาณค่า Concentration Index จากสมการที่ 5.1 ข้างต้นเป็นไปตามตารางที่ 5.11 ดังนี้

ตารางที่ 5.11 ค่า Concentration Index ของภาษีทรัพย์สินเมื่อวิเคราะห์ในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554

ภาษีทรัพย์สิน	Concentration Index
ภาษีบำรุงท้องที่	0.2002
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	0.5625
ภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน	0.5457
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ไม่มีการลดหย่อนภาษี)	0.5119
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (มีการลดหย่อนภาษี)	0.5423

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

จากตารางที่ 5.11 พบว่าภาษีทรัพย์สินที่ทำการจัดเก็บอยู่ในปัจจุบันซึ่งได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่แสดงถึงความก้าวหน้าทางภาษีอากร ซึ่งในที่นี้หมายถึง การกระจายการชำระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันตกไปอยู่ที่ครัวเรือนที่ร่ำรวยมากกว่าครัวเรือนที่ยากจน โดยมีค่า Concentration Index เท่ากับ 0.5457 ทั้งนี้เนื่องมาจากมูลค่าภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันโดยส่วนใหญ่จะมาจากภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งกลุ่มคนที่เสีย

ภาษีดังกล่าวจะอยู่ในกลุ่มครัวเรือนที่ร่ำรวยเป็นส่วนใหญ่ โดยจะเห็นได้จากค่า Concentration Index ของภาษีโรงเรือนและที่ดินที่มีค่าเท่ากับ 0.5625 ในที่นี้พบว่าภาษีโรงเรือนและที่ดินก่อให้เกิดความก้าวหน้าทางภาษีมากที่สุด แต่อย่างไรก็ตามภาษีโรงเรือนและที่ดินนี้ถือได้ว่าเป็นภาษีที่จัดเก็บจากธุรกิจซึ่งมีข้อบกพร่องอยู่มาก ทั้งฐานภาษีซึ่งได้แก่ ค่ารายปี ที่ใช้ฐานที่ฐานทรัพย์สินที่แท้จริงในการจัดเก็บ นอกจากนี้ยังทำการจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงถึงร้อยละ 12.5 และมุ่งเน้นแต่จะทำการจัดเก็บภาษีแต่โรงเรือนที่ก่อให้เกิดรายได้โดยโรงเรือนที่ปิดไว้ว่างเปล่ากลับไม่จำเป็นต้องเสียภาษีซึ่งถือว่าไม่ยุติธรรม ในขณะที่ภาษีบำรุงท้องถิ่นมีส่วนทำให้ภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันมีความก้าวหน้าลดลง เนื่องจากมีค่า Concentration Index น้อยมากโดยอยู่ที่ 0.2002 นั้นเอง

ส่วนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นก่อให้เกิดค่า Concentration Index เท่ากับ 0.5119 โดยดัชนีดังกล่าวมีค่าเป็นบวกซึ่งหมายถึง การกระจายการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตกไปอยู่ที่ครัวเรือนที่ร่ำรวยมากกว่าครัวเรือนที่ยากจนเช่นเดียวกันกับภาษีทรัพย์สินที่จัดเก็บในปัจจุบัน และดัชนีดังกล่าวมีค่าเท่ากันในทุกโครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทำการเสนอโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง นอกจากนี้เมื่อพิจารณาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อมีการลดหย่อนภาษีแก้อสังหาริมทรัพย์ที่ทำการเกษตร หรืออยู่อาศัยเองที่มีมูลค่าทุนทรัพย์ที่ประเมินไม่เกินหนึ่งล้านบาทนั้นจะพบว่า ค่า Concentration Index ยังคงเท่ากันในทุก 3 โครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งค่า Concentration Index ดังกล่าวเท่ากับ 0.5423 โดยมีค่าเป็นบวก นั้นแสดงถึงความก้าวหน้าทางภาษีอากรเช่นเดียวกันกับภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีการลดหย่อนภาษี (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกระจายอยู่ในครัวเรือนที่มีรายได้มากกว่าครัวเรือนที่มีรายได้น้อยเมื่อคำนึงถึงการกระจายมาตรฐานการครองชีพ) ผลการศึกษาดังกล่าวนี้พบว่า เมื่อมีการลดหย่อนภาษีแล้วภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะก่อให้เกิดความก้าวหน้าทางภาษีอากรมากกว่าภาษีภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีการลดหย่อนภาษีอากร แม้ว่าค่า Concentration Index ในกรณีนี้จะน้อยกว่ากรณีของภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันแต่ค่าดัชนีก็มีความใกล้เคียงกันเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตามการที่ค่า Concentration Index ดังกล่าวมีค่าน้อยกว่าในภาษีปัจจุบันซึ่งแสดงถึงความก้าวหน้าในการกระจายการชำระภาษีที่ลดลงของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อเปรียบเทียบกับภาษีบำรุงท้องถิ่น และภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จัดเก็บในปัจจุบัน แต่ผลดังกล่าวอาจมาจากการจัดเก็บภาษีกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่อาศัยซึ่งทำให้คนชั้นปานเสียภาษีทรัพย์สินมากขึ้น ในขณะที่ภาษีทรัพย์สินเดิมจะเสียโดยคนรวยเป็นส่วนใหญ่จากการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินนั่นเอง นอกจากนี้ผล Concentration Index ที่ลดลงในกรณีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมาแล้วอาจมีสาเหตุมาจากข้อจำกัดในการศึกษาในครั้งนี้อีกด้วย เนื่องจากในที่นี้เราไม่สามารถประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนทั้งไว้ให้รกร้างได้ โดยคาดว่าหากสามารถประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนทั้งไว้ในรกร้างได้แล้วค่า Concentration Index น่าจะแสดงถึง

ความก้าวหน้าทางภาษีมากขึ้นและจากผลการวิจัยของมูลนิธิสถาบันที่ดินพบว่า ร้อยละ 70 ของที่ดินที่มีการถือครองในประเทศไทยถูกปล่อยทิ้งไว้ให้รกร้างไม่ได้ทำประโยชน์ แสดงให้เห็นถึงคนไทยจำนวนหนึ่งที่กักตุนที่ดินไว้เก็งกำไร ทำให้คนรายได้น้อยไม่สามารถเข้าถึงทรัพยากรได้ แม้ว่าจะมีข้อจำกัดทางข้อมูลดังกล่าวแต่ค่า Concentration Index ของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ก็ยังมีตัวเลขใกล้เคียงกับผลที่ได้จากภาษีในระบบปัจจุบัน (โดยเฉพาะมีการลดหย่อนภาษี) และการเปลี่ยนแปลงมาใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็ยังคงจะทำให้ภาษีในประเทศไทยนั้นทำการจัดเก็บจากทรัพย์สินของแท้จริง และยังจัดเก็บกับที่ดินทุกประเภทอีกด้วย

การวิเคราะห์ค่า Concentration Index ที่ได้จากการศึกษาในครั้งนี้นี้อาจจะนัยที่แตกไปจากการวิเคราะห์ของ ดวงมณี เลาวกุล และคณะ (2549) ซึ่งทำการวิเคราะห์ผลของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อดัชนีจีดีพี ซึ่งพบว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้การกระจายรายได้ดีขึ้น ทั้งนี้ผลที่ไม่ตรงกันเกิดจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับฐานทรัพย์สินของครัวเรือนและข้อจำกัดทางการศึกษาที่แตกต่างกัน โดยดวงมณี และคณะ (2549) มีสมมติฐานหลักที่ว่าครัวเรือนในชั้นรายได้น้อยจะมีขนาดของสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินที่ถือครองน้อยกว่าครัวเรือนในชั้นรายได้สูง (ในแต่ละชั้นมีขนาดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากัน) ซึ่งเป็นผลทำให้ภาษีมีความก้าวหน้าจากสมมติฐานดังกล่าว ในขณะที่การศึกษาในครั้งนี้ประเมินฐานภาษีโดยใช้การปรับมูลค่าภาษีมาเป็นราคาอสังหาริมทรัพย์ และการคำนวณวงเงินกู้บ้านโดยวิเคราะห์เป็นรายครัวเรือนซึ่งมีข้อจำกัดที่ไม่สามารถหาอสังหาริมทรัพย์ที่ทิ้งไว้รกร้างของแต่ละครัวเรือนได้

5.3.2.3 ผลการศึกษาภาระภาษีทรัพย์สิน (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) จำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัย

สำหรับการวิเคราะห์ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยจำแนกอัตราภาษีเฉลี่ยตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัย โดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2547 และทำการปรับมูลค่าทรัพย์สินและรายได้ของประชาชนให้อยู่ในมูลค่าราคาปี พ.ศ. 2554 เพื่อคำนวณหาภาระภาษีของครัวเรือนภาคใต้ลักษณะและจำนวนครัวเรือนที่สำรวจได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2547 ที่ใช้เป็นฐานในการศึกษา โดยผลการศึกษาเป็นไปดังต่อไปนี้

จากการศึกษาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยจำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัยนั้นเพื่อศึกษาถึงภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของครัวเรือนที่อาศัยในพื้นที่ต่างๆของประเทศไทยนั้นโดยจัดเก็บภาษีกับอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท (ที่ดินที่ประกอบการเกษตร, ใช้ในการพาณิชย์ และใช้เป็นที่อยู่อาศัย) โดยไม่มีการลดหย่อนใดๆ เป็นไปตามตารางที่ 5.12 โดยพบว่า โครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 3 ก่อให้เกิดภาระภาษีต่อรายได้ของครัวเรือนสูงที่สุดซึ่งคิดเป็น 5 เท่าของภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โครงสร้างที่ 1 รองลงมาได้แก่ โครงสร้างภาษีที่ 2 (คิดเป็น 5 เท่าของภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 1) และโครงสร้างภาษีที่ 1 ตามลำดับ การศึกษาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยจำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัยพบว่า ภูมิภาคที่มีอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อรายทั้งหมดมากที่สุดได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยอยู่ในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้เนื่องมาจากการที่ครัวเรือนในกรุงเทพมหานครเป็นเจ้าของทรัพย์สินในการประกอบการพาณิชย์ที่มีมูลค่าสูงที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับครัวเรือนในภูมิภาคอื่น อีกทั้งยังมีรายได้ที่ใช้เป็นฐานในการได้มาซึ่งมูลค่าที่อยู่อาศัยพึงประเมินในที่นี้อีกด้วย โดยครัวเรือนในกรุงเทพมหานครมีอัตราภาษีเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 0.1504, ร้อยละ 0.3759 และร้อยละ 0.7518 เรียงตามลำดับจากโครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 1 ถึงโครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 3 ส่วนภูมิภาคที่มีภาระภาษีรองลงมาได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยในภาคใต้ ภาคเหนือ ภาคกลาง และภาคตะวันออกเฉียงเหนือตามลำดับ โดยรูปแบบรูปแบบอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนเหมือนกันใน 3 โครงสร้างอัตราภาษีเนื่องจากมีฐานภาษีเดียวกันดังที่กล่าวมาแล้วนั่นเอง

ตารางที่ 5.12 อัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: ร้อยละ)

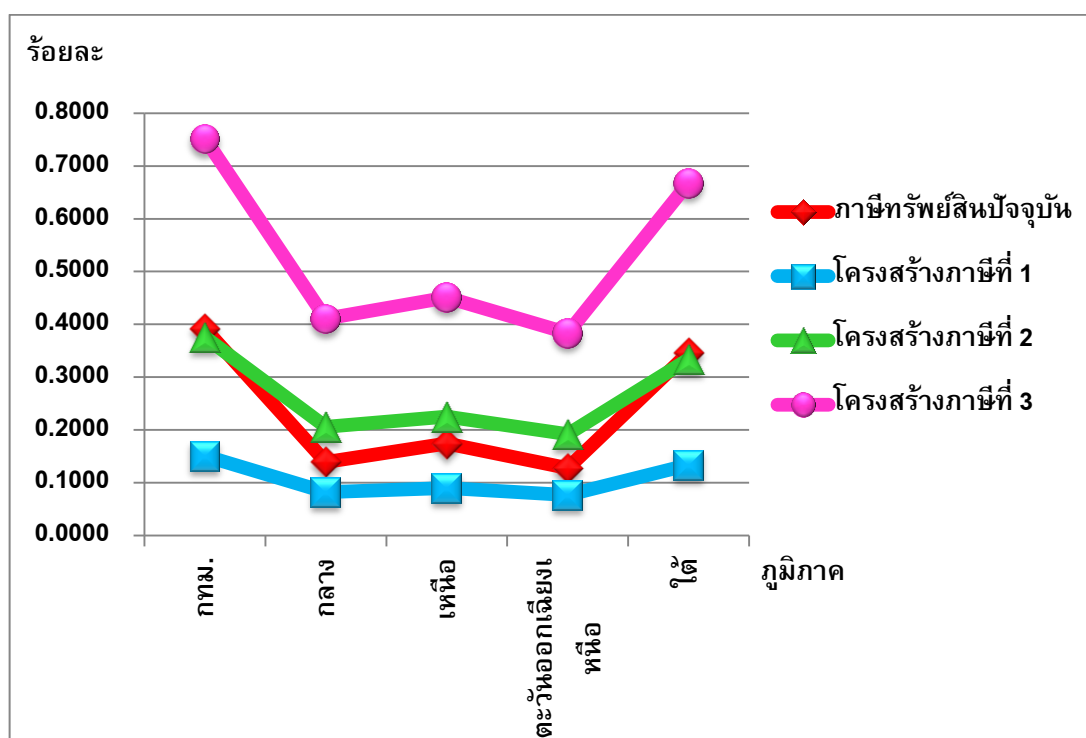
ภูมิภาค	ภาษีทรัพย์สินปัจจุบัน	โครงสร้างภาษีที่ 1	โครงสร้างภาษีที่ 2	โครงสร้างภาษีที่ 3
กทม.	0.3916	0.1504	0.3759	0.7518
กลาง	0.1390	0.0822	0.2055	0.4111
เหนือ	0.1743	0.0902	0.2255	0.4510
ตะวันออกเฉียงเหนือ	0.1273	0.0767	0.1916	0.3833
ใต้	0.3460	0.1336	0.3339	0.6679

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบอัตราภาระภาษีทรัพย์สินปัจจุบันเฉลี่ยกับอัตราภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ย โดยทำการปรับภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ให้อยู่ในรูปมูลค่าราคาปี พ.ศ. 2554 เพื่อเปรียบเทียบกับภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณเช่นเดียวกันกับการเปรียบเทียบในกรณีการจำแนกภาระภาษีทรัพย์สินตามชั้นรายได้ โดยผลการศึกษาเป็นไปดังภาพ 5.13 ซึ่งพบว่ามีเพียงโครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูก

สร้างที่ 1 เท่านั้นที่ก่อให้เกิดภาวะภาวะทวิภาวะครัวเรือนลดลงในทุกภูมิภาคเมื่อเทียบกับภาวะทวิภาวะในปัจจุบัน โดยลดภาวะภาวะทวิภาวะครัวเรือนได้ถึงร้อยละ 39.80 ถึงร้อยละ 61.60 ในขณะที่ภาวะที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างที่ 2 นั้นแม้จะก่อให้เกิดภาวะภาวะทวิภาวะที่สูงกว่าภาวะทวิภาวะในปัจจุบัน แต่พบว่าโครงสร้างภาวะทวิภาวะดังกล่าวก่อให้เกิดภาวะภาวะเจ็ลยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนใกล้เคียงกับภาวะทวิภาวะในปัจจุบันมากที่สุด ซึ่งผลเป็นไปในทางเดียวกันกับการวิเคราะห์ภาวะภาวะทวิภาวะโดยจำแนกตามชั้นรายได้ดังกล่าวมาข้างต้นแล้ว และเมื่อพิจารณาถึงโครงสร้างที่ 3 ของภาวะที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นพบว่า โครงสร้างดังกล่าวก่อให้เกิดภาวะภาวะทวิภาวะที่สูงที่สุดโดยภาวะภาวะทวิภาวะดังกล่าวสูงกว่าภาวะภาวะทวิภาวะในปัจจุบันแก่ครัวเรือนในภูมิภาคต่างๆ ถึงร้อยละ 47.92 ถึงร้อยละ 66.77 อย่างไรก็ตามภาวะภาวะทวิภาวะที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้ง 3 โครงสร้างนั้นอาจสูงขึ้นหากสามารถคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกทิ้งไว้ให้รกร้างของครัวเรือนได้

ภาพที่ 5.13 อัตราภาวะทวิภาวะในปัจจุบัน (ภาวะบารุงท้องที่ และภาวะโรงเรือนและที่ดิน) เจ็ลยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาวะที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเจ็ลยต่อรายได้ทั้งหมดในปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาวะ



ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

สำหรับการพิจารณาในภาวะที่จัดเก็บต่ออสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทนั้นจะพบว่า ภาวะที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เก็บจากที่ดินทางการเกษตรก่อให้เกิดภาวะ

ภาษีที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับภาษีบำรุงท้องที่ในทุกภูมิภาค โดยภาษีบำรุงท้องที่ก่อให้เกิดภาระภาษีแก่ครัวเรือนในภาคใต้มากที่สุด (ภาระภาษีเท่ากับร้อยละ 0.0273 ต่อรายได้ประจำทั้งหมด) ซึ่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บจากที่ดินทางการเกษตรก็ยังคงก่อให้เกิดภาระภาษีแก่ครัวเรือนในภาคใต้สูงสุดเช่นกัน (ภาระภาษีเท่ากับร้อยละ 0.0032, ร้อยละ 0.0081 และร้อยละ 0.162 ต่อรายได้ประจำทั้งหมดตามลำดับโครงสร้างภาษีที่ 1 ถึง 3) และเช่นเดียวกันกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการพาณิชย์ยังคงก่อให้เกิดภาระภาษีแก่ครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานครมากที่สุดเช่นเดียวกันกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน และเช่นเดียวกันกับการวิเคราะห์เมื่อพิจารณาตามชั้นรายได้ซึ่งพบว่า โครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ 1 และ 2 ก่อให้เกิดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการพาณิชย์ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน และท้ายที่สุดในส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับที่อยู่อาศัยนั้นจะพบว่าทั้ง 3 โครงสร้างอัตราภาษีก่อให้เกิดภาระภาษีแก่ครัวเรือนในกรุงเทพมหานครมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนในภาคใต้ ภาคเหนือ ภาคกลาง และภาคตะวันออกเฉียงเหนือตามลำดับ

ตารางที่ 5.13 อัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อมีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: ร้อยละ)

ภูมิภาค	ภาษีทรัพย์สิน ปัจจุบัน	โครงสร้างภาษี ที่ 1	โครงสร้างภาษี ที่ 2	โครงสร้างภาษี ที่ 3
กทม.	0.3916	0.1398	0.3494	0.6989
กลาง	0.1390	0.0803	0.2009	0.4017
เหนือ	0.1743	0.0866	0.2166	0.4331
ตะวันออกเฉียงเหนือ	0.1273	0.0722	0.1805	0.3610
ใต้	0.3460	0.1307	0.3268	0.6535

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อมีการลดหย่อนภาษีให้แก่ครัวเรือนที่ทำการเกษตร หรือมีที่อยู่อาศัยที่ฐานภาษีไม่เกินหนึ่งล้านบาทนั้น พบว่าการลดหย่อนดังกล่าวทำให้ภาระภาษีของครัวเรือนในทุกภูมิภาคลดลง (เมื่อเทียบกับเมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี) แต่ครัวเรือนที่อาศัยในกรุงเทพมหานครยังคงได้รับภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสูงสุด ซึ่งมีภาระภาษีเฉลี่ยต่อรายได้เท่ากับร้อยละ 0.1398, ร้อยละ 0.3494 และ

ร้อยละ 0.6989 ตามลำดับโครงสร้างภาษีที่ 1 ถึง 3 รองลงมาได้แก่ ครั้วเรือนที่อาศัยในภาคใต้ ภาคเหนือ ภาคกลาง และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ตามลำดับ โดยครั้วเรือนที่ภาระภาษีลดลงมากที่สุดได้แก่ ครั้วเรือนในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้แม้ว่าครั้วเรือนในภาคใต้จะได้รับผลประโยชน์จากการลดหย่อนในภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินทางการเกษตรสูงสุดก็ตาม แต่ครั้วเรือนในกรุงเทพมหานครกลับได้รับประโยชน์จากการลดหย่อนภาษีในที่อยู่อาศัยในอัตราที่สูงกว่า (เมื่อเทียบในโครงสร้างภาษีเดียวกัน) จึงเป็นผลให้ครั้วเรือนในกรุงเทพได้รับประโยชน์จากการลดหย่อนมากที่สุด โดยรายละเอียดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำแนกตามชั้นรายได้ในกรณีที่มีการลดหย่อนภาษีเป็นไปตามตารางที่ 5.13

5.4 การวิเคราะห์ข้อสังหาริมทรัพย์ที่ครั้วเรือนถือครอง

การวิเคราะห์มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครั้วเรือนถือครองจะสามารถแสดงให้เห็นถึงการกระจายตัวของทรัพยากรด้านอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยได้อย่างชัดเจน และยังสามารถแสดงเป็นนัยถึงความไม่เท่าเทียมกันทางความมั่งคั่งได้อีกทางหนึ่งด้วย โดยการประมาณหามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของครั้วเรือนจะใช้วิธีการเดียวกันกับการคำนวณหาฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กล่าวในบทที่ 4 ซึ่งทำการปรับมูลค่าภาษีบำรุงท้องที่ให้กลายเป็นมูลค่าที่ดินที่ใช้ทำการเกษตร เช่นเดียวกับทำการปรับมูลค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินให้กลายเป็นมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครั้วเรือนใช้ประกอบการพาณิชย์ และทำการประเมินหาวงเงินกู้บ้านเพื่อใช้เป็นตัวแทนมูลค่าที่อยู่อาศัย หลังจากนั้นจะทำการรวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของแต่ละครั้วเรือนเพื่อทำการวิเคราะห์ตามวัตถุประสงค์โดยได้ผลการศึกษา

5.4.1 การวิเคราะห์ข้อสังหาริมทรัพย์ที่ครั้วเรือนถือครองจำแนกตามชั้นรายได้

การวิเคราะห์ข้อสังหาริมทรัพย์ที่ครั้วเรือนถือครองโดยจำแนกตามชั้นรายได้จะเป็นการพิจารณามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครั้วเรือนในกลุ่มต่างๆถือครองอยู่ โดยแบ่งครั้วเรือนที่ได้จากการสำรวจออกเป็น 10 กลุ่มเท่าๆกัน ซึ่งการวิเคราะห์ในส่วนนี้จะใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครั้วเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 เป็นหลักในการศึกษา การศึกษาในส่วนนี้จะสามารถแสดงให้เห็นได้ถึงความเป็นธรรมในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยได้เป็นอย่างดี โดยผลการศึกษาเป็นไปตามตารางที่ 5.14 ดังต่อไปนี้

จากตารางที่ 5.14 พบว่าการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยเมื่อวัดเป็นมูลค่าแล้วมีความไม่เป็นธรรมอย่างชัดเจน เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนใหญ่ตกอยู่กับกลุ่มคนส่วนน้อยที่มีรายได้สูง เกิดการกระจุกตัวของการถือครองอสังหาริมทรัพย์เมื่อวัดในรูปมูลค่าอย่างชัดเจน และเกิดความแตกต่างทางด้านมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ครั้วเรือนแต่ละชั้นรายได้ถือครองเป็นอย่างมาก ซึ่งหากมองว่าทรัพย์สินดังกล่าวสามารถทำให้ได้มาซึ่งรายได้แล้ว

นั้นการกระจุกตัวของการถือครองอสังหาริมทรัพย์นี้จะก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมทางรายได้ของครัวเรือนซึ่งจะเกิดเป็นวงจรความแตกต่างระหว่างชนชั้นต่อไป

ตารางที่ 5.14 สัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองจำแนกตามชั้นรายได้ปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

กลุ่มครัวเรือนตามชั้นรายได้	สัดส่วน (ร้อยละ)			มูลค่า (ล้านบาท)		
	ปี พ.ศ. 2529	ปี พ.ศ. 2537	ปี พ.ศ. 2547	ปี พ.ศ. 2529	ปี พ.ศ. 2537	ปี พ.ศ. 2547
1	1.20	1.33	1.34	13,554.37	85,292.39	249,950.75
2	3.22	2.29	2.38	36,254.77	146,614.67	444,226.94
3	4.04	3.20	3.32	45,431.48	205,208.09	617,801.87
4	5.52	4.22	4.37	62,149.64	270,665.87	815,152.23
5	6.63	5.30	5.37	74,646.40	340,055.84	1,000,567.23
6	8.46	6.96	6.50	95,235.59	446,667.07	1,211,358.79
7	9.55	8.53	8.27	107,467.87	546,983.67	1,540,892.13
8	12.42	11.31	10.44	139,695.09	725,484.76	1,945,861.08
9	14.48	15.67	14.65	162,922.42	1,005,257.21	2,729,872.31
10	34.46	41.18	43.35	387,740.07	2,641,131.10	8,077,531.42
รายได้ครัวเรือนชั้นที่10/1	28.61	30.97	32.32	28.61	30.97	32.32
กลุ่มครัวเรือนตาม 3 ชั้นรายได้	ปี พ.ศ. 2529	ปี พ.ศ. 2537	ปี พ.ศ. 2547	ปี พ.ศ. 2529	ปี พ.ศ. 2537	ปี พ.ศ. 2547
ครัวเรือนกลุ่มที่ 1	10.05	8.47	8.37	113,017.53	543,319.73	1,560,450.38
ครัวเรือนกลุ่มที่ 2	25.20	21.22	20.09	283,499.29	1,360,681.14	3,742,649.53
ครัวเรือนกลุ่มที่ 3	64.76	70.31	71.54	728,580.87	4,509,359.82	13,330,114.84

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

เมื่อทำการวิเคราะห์ถึงความกระจุกตัวในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529 จะพบว่า ครัวเรือนที่มีรายได้น้อยที่สุด (ชั้นรายได้ที่ 1) กลับถือครองทรัพย์สินเพียงร้อยละ 1.20 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินได้ทั้งหมดเท่านั้น ในขณะที่ครัวเรือนที่มีรายได้สูงสุด (ชั้นรายได้ที่ 10) ถือครองทรัพย์สินถึงร้อยละ 34.46 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินได้ทั้งหมดหรือเท่ากับ 28.61 เท่าของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์รวมของครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 1 โดยที่สัดส่วนการถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเรียงลำดับจากน้อยไปมากตาม

ชั้นรายได้ที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งคร่าวเรือนในชั้นที่ 9 และ 10 ถือครองมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 48.94 หรือเกือบครึ่งของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินได้นั้นตกอยู่กับคร่าวเรือนที่รวยที่สุดร้อยละ 20 ในขณะที่คร่าวเรือนชั้นที่ 1 ถึง 5 ซึ่งมีจำนวนคร่าวเรือนร้อยละ 50 ของทั้งทั้งหมดกลับถือครองทรัพย์สินเพียงร้อยละ 20.62 เท่านั้น

สำหรับปี พ.ศ. 2537 นั้นพบว่า คร่าวเรือนที่มีรายได้น้อยที่สุด (ชั้นรายได้ที่ 1) ถือครองทรัพย์สินเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 1.33 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินได้ทั้งหมด อย่างไรก็ตามอัตราดังกล่าวยังถือว่าต่ำมาก โดยคร่าวเรือนที่มีรายได้สูงสุด (ชั้นรายได้ที่ 10) ถือครองทรัพย์สินเพิ่มขึ้นเช่นกันโดยเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.18 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินได้ทั้งหมดหรือเท่ากับ 30.97 เท่าของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์รวมของคร่าวเรือนในชั้นรายได้ที่ 1 เช่นเดียวกันกับปี พ.ศ. 2529 ที่สัดส่วนการถือครองอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเรียงลำดับจากน้อยไปมากตามชั้นรายได้ที่เปลี่ยนแปลงไป และมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งคร่าวเรือนในชั้นที่ 9 และ 10 ถือครองมีสัดส่วนเพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 56.86 ในขณะที่คร่าวเรือนชั้นที่ 1 ถึง 5 กลับถือครองทรัพย์สินลดลงเหลือเพียงร้อยละ 16.31 เท่านั้น

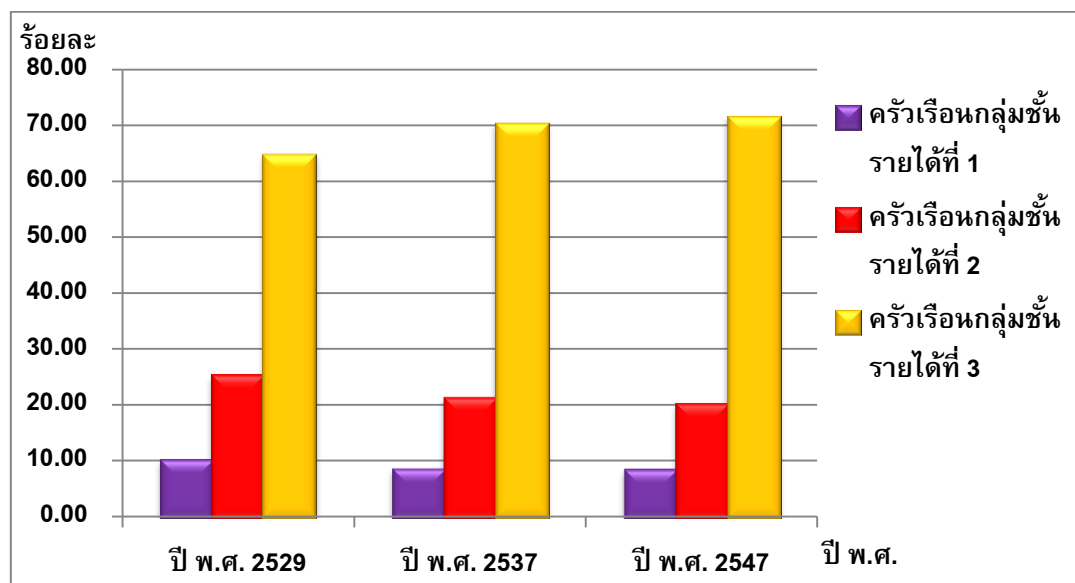
จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของคร่าวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547 นั้นการวิเคราะห์ถึงความกระจุกตัวในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคร่าวเรือนพบว่า คร่าวเรือนที่มีรายได้น้อยที่สุด (ชั้นรายได้ที่ 1) ยังคงถือครองอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอีกเป็นร้อยละ 1.34 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินได้ทั้งหมด ในขณะที่คร่าวเรือนที่มีรายได้สูงสุด (ชั้นรายได้ที่ 10) ถือครองทรัพย์สินเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกันโดยเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.35 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินได้ทั้งหมดหรือเท่ากับ 32.32 เท่าของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์รวมของคร่าวเรือนในชั้นรายได้ที่ 1 โดยสัดส่วนการถือครองอสังหาริมทรัพย์นั้นยังคงเรียงลำดับจากน้อยไปมากตามชั้นรายได้ที่เปลี่ยนแปลงไปเช่นเดิม โดยนอกจากคร่าวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 จะมีสัดส่วนในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพิ่มขึ้นแล้ว มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งคร่าวเรือนในชั้นที่ 9 และ 10 ถือครองก็ยังมีสัดส่วนสูงขึ้นจากปี พ.ศ. 2537 เป็นร้อยละ 58 อย่างไรก็ตามคร่าวเรือนชั้นที่ 1 ถึง 5 นั้นมีถือครองทรัพย์สินเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 16.79

เมื่อทำการวิเคราะห์สัดส่วนมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่คร่าวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 และชั้นรายได้ที่ 1 ถือครองนั้นจะพบว่า สัดส่วนดังกล่าวมีค่าสูงขึ้น โดยในปี พ.ศ. 2529 คร่าวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 จะมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง (ที่สามารถประเมินได้ตามข้อสมมติ) มากกว่าคร่าวเรือนในชั้นรายได้ที่ 1 ถึง 28.61 เท่าและเมื่อเวลาผ่านไป 8 ปีสัดส่วนดังกล่าวกลับสูงขึ้นเป็น 30.97 เท่าในปี พ.ศ. 2537 และเพิ่มขึ้นเป็น 32.32 เท่าในปี พ.ศ. 2547 ซึ่งแสดงถึงการกระจุกตัวของทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นตลอดช่วงเวลาที่ทำการศึกษา

เช่นเดียวกับการวิเคราะห์ภาวะภาษีทรัพย์สิน การวิเคราะห์มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่คร่าวเรือนที่ถือโดยแบ่งคร่าวเรือนออกเป็น 3 กลุ่ม กลุ่มคร่าวเรือนกลุ่มชั้นรายได้

ที่ 1 (รายได้น้อยที่สุด) กลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 และครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 ที่มีรายได้มากที่สุด จะสามารถแสดงให้เห็นการกระจายการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของครัวเรือนในประเทศไทยได้ ดียิ่งขึ้น โดยผลการศึกษาเป็นไปตามภาพที่ 5.14

ภาพที่ 5.14 สัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองจำแนกตามกลุ่มครัวเรือนปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547



ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

จากการแบ่งครัวเรือนออกเป็น 3 กลุ่มนั้นพบว่า ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 ที่รายได้น้อยครอบครองทรัพย์สินในสัดส่วนที่ต่ำมาก โดยครอบครองทรัพย์สินร้อยละ 10.05 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินได้ในปี พ.ศ. 2529 ลดลงเหลือร้อยละ 8.47 ในปี พ.ศ. 2537 และลดลงอย่างต่อเนื่องเป็นร้อยละ 8.37 ในปี พ.ศ. 2547 เช่นเดียวกับครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 ซึ่งแม้ว่าจะครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในมูลค่าที่สูงกว่าครัวเรือนในกลุ่มรายได้น้อยประมาณ 2.40 ถึง 2.51 เท่าก็ตาม แต่สัดส่วนดังกล่าวก็ยังถือว่าต่ำว่าสัดส่วนของประชากรในกลุ่ม โดยการครอบครองมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 นั้นมีสัดส่วนลดลงโดยโดยครอบครองทรัพย์สินร้อยละ 25.20 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินได้ในปี พ.ศ. 2529 ลดลงเหลือร้อยละ 21.22 ในปี พ.ศ. 2537 และลดลงอย่างต่อเนื่องเป็นร้อยละ 20.09 ในปี พ.ศ. 2547 จากการวิเคราะห์จึงพบว่า ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 ที่มีรายได้สูงสุดเป็นเพียงครัวเรือนกลุ่มเดียวที่มีสัดส่วนการครอบครองมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตลอดช่วงเวลาที่ทำการศึกษา และครอบครองมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนมากกว่าครึ่งของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่สามารถประเมินได้จากการศึกษาในครั้งนี้ ซึ่งในปี พ.ศ. 2529 กลุ่มครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3

ดังกล่าวนี้ครอบคลุมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 64.76 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 71.54 ในปี พ.ศ. 2547

โดยจากการวิเคราะห์มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองตลอด 18 ปีจากปี พ.ศ. 2529 ถึง ปี พ.ศ. 2547 จะพบว่า การถือครองมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาตินั้นมีความกระจุกตัวมากขึ้น เนื่องจากครัวเรือนที่มีรายได้สูงซึ่งมีจำนวนน้อยกลับมีสัดส่วนการถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่มีสัดส่วนที่สูงและสัดส่วนดังกล่าวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่าครึ่งของครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจกลับมีสัดส่วนในการถือครองมูลค่าทรัพย์สินลดลงตลอดช่วงเวลาที่ทำการศึกษา

อย่างไรก็ตามเมื่อเปรียบเทียบกับ การกระจายทางด้านรายได้โดยใช้รายได้ประจำทั้งหมดของครัวเรือนนั้นพบว่า การกระจายรายได้กลับมีความเท่าเทียมกันไม่แตกต่างจากเดิมมากนักโดยเมื่อคำนึงถึงค่าดัชนีจีนิ (Gini Coefficient Index) ซึ่งต่างจากผลการศึกษาที่ได้จากการกระจายทรัพย์สินที่ครัวเรือนถือครอง เนื่องจากหากพิจารณาการกระจายรายได้ในปี พ.ศ. 2529 กับปี พ.ศ. 2547 นั้นพบว่ามีค่าดัชนีจีนิในปี พ.ศ. 2529 มีค่าอยู่ที่ 0.476 และค่าดัชนีจีนิในปี พ.ศ. 2547 มีค่าอยู่ที่ 0.479 และเมื่อพิจารณาในช่วงสั้นขึ้นได้แก่ ช่วงปี พ.ศ. 2537 ถึง พ.ศ. 2547 นั้นการกระจายรายได้ดีขึ้นอย่างเห็นได้ชัดเนื่องจากค่าดัชนีจีนิในปี พ.ศ. 2537 นั้นเท่ากับ 0.507 ในขณะที่ในปี พ.ศ. 2547 นั้นค่าดัชนีจีนิกลับลดลงเหลือเท่ากับ 0.479 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการกระจายรายได้ที่ดีขึ้นนั่นเอง

ผลการศึกษาี้แสดงให้เห็นถึงปัญหาความไม่เท่าเทียมกันในการถือครองทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยที่เป็นปัญหาเรื้อรังมานาน การที่โครงสร้างรายได้มีการกระจุกตัวในกลุ่มคนจำนวนน้อยจึงมีผลทำให้คนกลุ่มนี้มีอำนาจซื้อสูงและนำเงินเหล่านี้มาใช้ในการกว้านซื้อที่ดิน ซึ่งแม้การกระจายรายได้ของครัวเรือนจะดีขึ้นแต่ก็ไม่เพียงพอที่จะทำให้คนที่มีรายได้น้อยเข้าถึงการครอบครองที่ดินมากขึ้นอย่างมีระดับนัยสำคัญได้ และการที่กลุ่มคนที่รายได้น้อยมีสัดส่วนรายได้มากขึ้น รายได้ดังกล่าวนี้อาจถูกนำไปใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมากกว่าที่จะเก็บออมไว้เพื่อซื้อทรัพย์สินนั่นเอง เนื่องจากดัชนีจีนิของการใช้จ่ายมีความเหลื่อมล้ำน้อยลงเช่นเดียวกันโดยการสำรวจจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และสำนักพัฒนาฐานข้อมูลและตัวชี้วัดภาวะสังคมพบว่า ค่าดัชนีจีนิการใช้จ่ายของครัวเรือนมีความเหลื่อมล้ำน้อยลง จากปี พ.ศ. 2531 มีค่าเท่ากับ 0.439 เป็นเท่ากับ 0.394 ในปี พ.ศ. 2553 นอกจากนั้นปัญหาดังกล่าวกลับมีความรุนแรงมากขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่ถือครองอาจก่อให้เกิดรายได้และนำมาซึ่งการสะสมทรัพย์สินของครัวเรือนโดยจะยิ่งเกิดช่องว่างระหว่างการถือครองทรัพย์สินของประชาชนไทยมากขึ้นนั่นเอง

ตารางที่ 5.15 สัดส่วนรายได้ต่อรายได้ประชาชาติของครัวเรือนจำแนกเป็น 3 กลุ่ม ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547

กลุ่มครัวเรือนตาม 10 ชั้นรายได้	สัดส่วนรายได้			มูลค่า (ล้านบาท)		
	ปี พ.ศ. 2529	ปี พ.ศ. 2537	ปี พ.ศ. 2547	ปี พ.ศ. 2529	ปี พ.ศ. 2537	ปี พ.ศ. 2547
1	1.65	1.62	1.79	15,053.33	52,998.71	102,828.58
2	2.62	2.52	2.77	23,911.04	82,587.41	159,043.27
3	3.48	3.29	3.58	31,747.41	107,735.60	205,607.26
4	4.44	4.17	4.45	40,516.55	136,600.66	255,893.70
5	5.64	5.19	5.53	51,521.57	170,048.65	317,398.30
6	7.06	6.54	6.84	64,419.12	214,185.60	392,658.08
7	8.98	8.40	8.62	81,924.13	274,897.00	494,926.86
8	11.75	11.25	11.47	107,261.05	368,398.42	658,640.07
9	16.70	16.46	16.42	152,423.42	538,931.50	943,028.09
10	37.69	40.55	38.55	343,994.38	1,327,588.45	2,214,652.81
รายได้ครัวเรือนชั้นที่ 10/1	22.85	25.05	21.54	22.85	25.05	21.54
กลุ่มครัวเรือนตาม 3 ชั้นรายได้	ปี พ.ศ. 2529	ปี พ.ศ. 2537	ปี พ.ศ. 2547	ปี พ.ศ. 2529	ปี พ.ศ. 2537	ปี พ.ศ. 2547
ครัวเรือนกลุ่มที่ 1	9.11	9.07	9.51	83,122.80	296,869.35	546,460.27
ครัวเรือนกลุ่มที่ 2	21.49	20.54	20.91	196,146.38	672,610.14	1,201,303.87
ครัวเรือนกลุ่มที่ 3	69.40	70.39	69.58	633,502.82	2,304,492.52	3,996,912.86

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

เมื่อทำการแบ่งครัวเรือนออกเป็น 3 กลุ่มจะพบว่า ในปี พ.ศ. 2529 ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 มีรายได้เท่ากับร้อยละ 9.11 ของรายได้ประชาชาติ, เท่ากับร้อยละ 21.49 และร้อยละ 69.40 สำหรับครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 และกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 ตามลำดับ ส่วนในปี พ.ศ. 2537 นั้นการกระจายรายได้กลับแย้ง เนื่องจากครัวเรือนในกลุ่มที่มีรายได้น้อยสุดมีสัดส่วนในรายได้ประชาชาติลดลงเหลือร้อยละ 9.07 เช่นเดียวกับกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 ที่มีสัดส่วนรายได้ลดลงเช่นกันซึ่งมีค่าอยู่ที่ร้อยละ 20.54 โดยที่ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 ที่รายได้สูงสุดมีสัดส่วนรายได้สูงขึ้นเป็นร้อยละ 70.39 อย่างไรก็ตามการกระจายรายได้ดังกล่าวมีความเท่าเทียมมากขึ้นในปี พ.ศ. 2547 เนื่องจากครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 และ 2 มีสัดส่วนในรายได้ประชาชาติสูงขึ้น (เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2537) ในขณะที่ครัวเรือนในชั้นที่มีรายได้สูงสุดกลับมี

สัดส่วนในรายได้ประชาชาติลดลงดังแสดงในตารางที่ 5.15 โดยการคำนวณดังกล่าวมีความใกล้เคียงกับผลการศึกษาของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และสำนักพัฒนาฐานข้อมูลและตัวชี้วัดภาวะสังคม²⁴

5.4.2 การวิเคราะห์หือสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองจำแนกตามภูมิภาค

การวิเคราะห์หือสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองโดยจำแนกตามภูมิภาคจะเป็นการพิจารณามูลค่าของสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนที่อาศัยในพื้นที่ต่างๆ โดยแบ่งครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่ ครัวเรือนที่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้ ซึ่งการวิเคราะห์ในส่วนนี้จะใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 เป็นหลักในการศึกษา ซึ่งผลการศึกษาเป็นไปตามตารางที่ 5.16

ตารางที่ 5.16 สัดส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนถือครองจำแนกตามภูมิภาคปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

(หน่วย: ร้อยละ)

ภูมิภาค	ปี พ.ศ. 2529	ปี พ.ศ. 2537	ปี พ.ศ. 2547
กทม.	20.80	15.56	23.77
กลาง	18.80	29.42	24.64
เหนือ	24.45	16.96	14.94
ตะวันออกเฉียงเหนือ	17.14	22.32	21.84
ใต้	18.80	15.75	14.81

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529 พบว่ามีครัวเรือนที่อาศัยในกรุงเทพมหานคร ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.83, ร้อยละ 16.40, ร้อยละ

²⁴ ในปี พ.ศ. 2537 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และสำนักพัฒนาฐานข้อมูลและตัวชี้วัดภาวะสังคม ประเมินสัดส่วนรายได้ของครัวเรือนต่อรายได้ทั้งหมดได้เท่ากับร้อยละ 1.59, 2.48, 3.25, 4.10, 5.17, 6.51, 8.39, 11.29, 16.50, และร้อยละ 40.72 เรียงลำดับจากชั้นรายได้ที่ 1 ถึง 10 และในปี พ.ศ. 2547 สัดส่วนรายได้ของครัวเรือนต่อรายได้ทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 1.78, 2.76, 3.58, 4.46, 5.53, 6.87, 8.66, 11.50, 16.41, และร้อยละ 38.44 เรียงลำดับจากชั้นรายได้ที่ 1 ถึง 10 เช่นเดียวกัน

25.15, ร้อยละ 21.47 และร้อยละ 18.15 ตามลำดับโดยภาคเหนือมีจำนวนครัวเรือนมากที่สุด ในขณะที่พิจารณาถึงสัดส่วนของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พบว่าสัดส่วนของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนที่อาศัยใน ภาคกลาง กรุงเทพมหานคร ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้มีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 23.21, ร้อยละ 22.34, ร้อยละ 20.87, ร้อยละ 18.01 และร้อยละ 15.57 ตามลำดับ ซึ่งเมื่อพิจารณาเฉลี่ยต่อครัวเรือนแล้วจะพบว่า ครัวเรือนในกลางกลับมีมูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ยต่อครัวเรือนสูงที่สุด รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร ภาคใต้ ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือตามลำดับ

ส่วนการพิจารณาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของครัวเรือนในภูมิภาคต่างๆ ในปี พ.ศ. 2537 พบว่า จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติมีครัวเรือนที่อาศัยในกรุงเทพมหานครร้อยละ 11.26, ภาคกลางร้อยละ 22.91, ภาคเหนือร้อยละ 20.82, ภาคตะวันออกเฉียงเหนือร้อยละ 31.81 และภาคใต้อ้อยละ 13.19 ในส่วนของสัดส่วนของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนที่อาศัยในกรุงเทพมหานครนั้นมีสัดส่วนลดลงมาใกล้เคียงกับจำนวนครัวเรือนมากขึ้นโดยมีสัดส่วนการถือครองมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินได้เท่ากับร้อยละ 15.56 อย่างไรก็ตามครัวเรือนที่อาศัยในภาคกลางและภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังคงมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองไม่สมดุลงกับจำนวนครัวเรือน เนื่องจากครัวเรือนในภาคกลางมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 22.91 ของจำนวนครัวเรือนทั้งหมดแต่กลับมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองถึงร้อยละ 29.42 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่ประเมินได้ ในขณะที่ครัวเรือนในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 31.81 ของจำนวนครัวเรือนทั้งหมดแต่กลับมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองถึงเพียงร้อยละ 22.32 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่ประเมินได้เท่านั้น ซึ่งทำให้ครัวเรือนในกรุงเทพมหานครมีมูลค่าทรัพย์สินเฉลี่ยต่อครัวเรือนสูงที่สุด รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนในภาคกลาง ภาคใต้ ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือตามลำดับ ซึ่งผลการศึกษาถึงลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนครัวเรือนในปี พ.ศ. 2547 เมื่อวิเคราะห์ด้วยวิธีตัวกันนั้นพบว่า ครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานครนั้นมีมูลค่าทรัพย์สินที่ครอบครองเฉลี่ยต่อครัวเรือนมากที่สุด เช่นเดียวกับ รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนในภาคใต้ ภาคกลาง ภาคเหนือ และครัวเรือนในภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังคงมีมูลค่าทรัพย์สินที่ครอบครองเฉลี่ยต่อครัวเรือนต่ำที่สุดเช่นเดิม

5.5 การวิเคราะห์ปัจจัยในการกำหนดการชำระภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน

การวิเคราะห์ปัจจัยในการกำหนดการชำระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันจะทำให้สามารถเข้าใจปัจจัยพื้นฐานที่ส่งผลต่อการชำระภาษีทรัพย์สินในระบบที่ใช้อยู่ในปัจจุบันของประชาชนได้ โดยนำข้อมูลการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และการประมาณการชำระภาษีบำรุงท้องที่จาก

สัดส่วนรายได้ทางการเกษตรของครัวเรือน 34,843 ครัวเรือนตัวอย่างจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547 นำข้อมูลที่กำหนดในส่วนของการศึกษาทั้งหมดมาสร้างสมการแบบ Multinomial Logistic Model ซึ่งจะกำหนดให้ทางเลือกให้ครัวเรือนไว้ 3 ทางเลือก ทางเลือกที่ 0 ($P_i=0$) คือ กรณีเมื่อครัวเรือนไม่ได้ชำระภาษีทรัพย์สินทั้งสองประเภท โดยทางเลือกที่ 1 ($P_i=1$) คือ กรณีเมื่อครัวเรือนชำระภาษีบำรุงท้องที่ และทางเลือกที่ 2 ($P_i=2$) คือ กรณีเมื่อครัวเรือนชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยรูปแบบสมการดังต่อไปนี้

$$\ln\left(\frac{P_i}{P_1}\right) = \beta_{0i} + \beta_{1i}SEX_i + \beta_{2i}AGE_i + \beta_{3i}DWELL_i + \beta_{4i}REGION_i + \beta_{5i}SIZE_i + \beta_{6i}EDUC_i + \beta_{7i}Log(PROPERTY_INCOME_i) + \beta_{8i}Log(FARM_INCOME_i) + u_{ij} \quad (5.1)$$

จากจำนวนตัวอย่าง 34,843 ครัวเรือนที่ได้จากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547 เมื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์เบื้องต้นนั้นจะพบว่า มีครัวเรือนที่อาศัยในภาคกลางมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ ภาคใต้ และกรุงเทพมหานคร โดยมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 29.8, ร้อยละ 25.9, ร้อยละ 23.4, ร้อยละ 15.1 และร้อยละ 5.9 ตามลำดับ โดยมีครัวเรือนที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินหรือมีการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยถึง 25,085 ครัวเรือน หรือคิดเป็นร้อยละ 72 และโดยส่วนใหญ่หัวหน้าครัวเรือนจะเป็นเพศชาย (ร้อยละ 68.2 ของทั้งหมด)

การศึกษาในครั้งนี้มุ่งให้ความสนใจที่ไปการวิเคราะห์ผลกระทบส่วนเพิ่ม (Marginal Effect) ของทางเลือกแต่ละทางเลือกดังกล่าวมาแล้วเพื่อดูผลของปัจจัยต่างๆในสมการที่ 5.1 ที่มีผลต่อการกำหนดความน่าจะเป็นในการชำระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยในที่นี้ทำการกำหนดให้ครัวเรือนที่ชำระภาษีทรัพย์สินทั้งสองประเภทอยู่ในกลุ่มทางเลือกการชำระภาษีซึ่งมีมูลค่าภาษีที่ต้องชำระมีสูงกว่า โดยผลการศึกษาที่มีรายละเอียดดังตารางที่ 5.17

จากตารางที่ 5.17 พบว่ามีปัจจัยหลายประการที่มีผลต่อความน่าจะเป็นที่ครัวเรือนจะชำระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน) อย่างมีระดับนัยสำคัญที่แตกต่างกันออกไปในแต่ละปัจจัยและทางเลือก ซึ่งปัจจัยต่างๆดังกล่าวจากสมการแบบ Multinomial Logistic Model นั้นจะถูกแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ประเภทแรก คือ ปัจจัยด้านสังคม และประเภทที่สอง คือ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจโดยผลการศึกษาปัจจัยในการกำหนดการชำระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันดังต่อไปนี้

1 ปัจจัยด้านสังคม

สำหรับปัจจัยทางด้านสังคมในการศึกษาในครั้งนี้จะประกอบไปด้วย ปัจจัยด้านภูมิภาคของครัวเรือน (REGION) ปัจจัยด้านลักษณะของที่อยู่อาศัย (DWELL) ปัจจัยด้านเพศของหัวหน้าครัวเรือน (SEX) ปัจจัยด้านอายุของหัวหน้าครัวเรือน (AGE) ปัจจัยด้านการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน (EDUC) และปัจจัยด้านจำนวนคนในครัวเรือน (SIZE) โดยได้ผลการศึกษาดังต่อไปนี้

1. ปัจจัยด้านภูมิภาคของครัวเรือน (REGION) พบว่า ปัจจัยดังกล่าวส่งผลต่อครัวเรือนในทางเลือกทั้ง 3 กรณี โดยมี ณ ระดับนัยสำคัญที่แตกต่างกัน (ในที่นี้ทำการกำหนดให้ครัวเรือนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครซึ่งตัวแปรหุ่นมีค่าเท่ากับ 0) จากผลการศึกษาพบว่า ไม่ว่าจะครัวเรือนจะอยู่อาศัยในภูมิภาคใดก็ตามจะมีผลให้ความน่าจะเป็นในการไม่ชำระภาษีทรัพย์สินทั้งสองชนิดลดลง ซึ่งอาจเป็นผลมาจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศไทยทำให้มีการสร้างฐานทางเศรษฐกิจด้านอุตสาหกรรมมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นโรงงานอุตสาหกรรมการผลิตสินค้า หรือ สถานที่ประกอบการที่ใช้เป็นแหล่งท่องเที่ยวเอง รวมถึงการขยายตัวของพื้นที่เกษตรกรรมซึ่งจะเห็นได้จากการมีรายได้จะภาษีบำรุงท้องที่ที่เพิ่มขึ้นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแม้ว่าราคาประเมินที่ดินจะไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลง ในขณะที่ปัจจัยดังกล่าวก่อให้เกิดความน่าจะเป็นในการชำระภาษีบำรุงท้องที่เพิ่มขึ้นอย่างมีระดับนัยสำคัญ โดยการที่ครัวเรือนอาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือจะก่อให้เกิดโอกาสในการชำระภาษีบำรุงท้องที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดโดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.55 ซึ่งเป็นไปตามลักษณะทางเศรษฐกิจของภาคตะวันออกเฉียงเหนือซึ่งทำการเกษตรกรรมเป็นจำนวนมาก โดยการถือครองที่ดินและการทำเกษตรจากการทำสำมะโนเกษตรในปี พ.ศ.2546 ถึง ปี พ.ศ. 2547 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่าผู้ถือครองร้อยละ 45.6 นั้นอยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

เมื่อพิจารณาในทางเลือกเมื่อครัวเรือนทำการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินจะพบว่า การที่ครัวเรือนอาศัยในภาคกลาง (แทนที่จะเป็นกรุงเทพมหานคร) จะให้ความน่าจะเป็นในการชำระภาษีดังกล่าวลดลงร้อยละ 1.77 ซึ่งเป็นการลดลงเพียงเล็กน้อย เช่นเดียวกับการที่ครัวเรือนอาศัยอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือนั้นจะมีผลให้ความน่าจะเป็นในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินลดลงร้อยละ 4.36 อันเนื่องมาจากการประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่นั่นเอง

2. ปัจจัยด้านลักษณะของที่อยู่อาศัย (DWELL) สำหรับปัจจัยดังกล่าว นั้นส่งผลต่อครัวเรือนในทุกทางเลือกที่ ณ ระดับนัยสำคัญที่ 0.01 (ระดับความเชื่อมั่น 99%) ซึ่งการที่ครัวเรือนเป็นเจ้าของบ้านและที่ดินหรือมีการเช่าซื้อบ้านที่อยู่อาศัย (เมื่อเทียบกับครัวเรือนที่ไม่ได้เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินหรือไม่ได้มีการเช่าซื้อบ้านที่อยู่อาศัย) นั้นจะทำให้ครัวเรือนดังกล่าวมีความน่าจะเป็นในการที่ครัวเรือนดังกล่าวจะไม่ต้องชำระภาษีทรัพย์สินใด ๆ ลดลงร้อยละ 17.32 ทั้งนี้เนื่องจากครัวเรือนดังกล่าวเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่อาศัย ซึ่งครัวเรือน

ดังกล่าวอาจใช้สังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในการประกอบการเกษตรหรือการพาณิชย์และเป็นที่อยู่อาศัยร่วมกันด้วย ทำให้ปัจจัยดังกล่าวส่งผลต่อการเพิ่มความน่าจะเป็นในการชำระภาษีทรัพย์สินทั้งสองประเภทโดยที่ก่อให้เกิดความน่าจะเป็นในการชำระภาษีบำรุงท้องที่มากกว่า โดยจากผลการศึกษาพบว่า การที่ครัวเรือนเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้นจะทำให้ครัวเรือนมีความน่าจะเป็นที่จะชำระภาษีบำรุงท้องที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.95 และมีความน่าจะเป็นในการที่จะชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.36

ตารางที่ 5.17 ผลการศึกษา (Marginal Effect) ปัจจัยในการกำหนดการชำระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน)

ปัจจัยกำหนดการชำระภาษีทรัพย์สิน	ทางเลือกที่ 0	ทางเลือกที่ 1	ทางเลือกที่ 2
REGION_d1 (ภาคกลาง)	-0.2430***	0.2607***	-0.0177**
REGION_d2 (ภาคเหนือ)	-0.3186***	0.3107***	0.0080
REGION_d3 (ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ)	-0.3219***	0.3655***	-0.0436***
REGION_d4 (ภาคใต้)	-0.3087***	0.3284***	-0.0197**
DWELL (เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินหรือมีการเช่าซื้อที่อยู่อาศัย)	-0.1732***	0.1495***	0.0236***
SEX (หญิง)	0.0365***	-0.0402***	0.0037
AGE	-0.0005***	-0.0007***	0.0012***
EDUC	0.0086***	-0.0115***	0.0029***
SIZE	0.0017	-0.0033***	0.0016**
log(PROPERTY_INCOME)	-0.0024***	-0.0007***	0.0031***
log(FARM_INCOME)	-0.0432***	0.0400***	0.0032***
จำนวนตัวอย่าง(ทั้งหมด34,841)	29,282	3,853	1,706

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

หมายเหตุ: (1) Pseudo $R^2 = 0.2223$ และ Prob > chi2 = 0.0000

(2) * แสดงถึงระดับนัยสำคัญที่ 0.1

(3) ** แสดงถึงระดับนัยสำคัญที่ 0.05

(4) *** แสดงถึงระดับนัยสำคัญที่ 0.01

(5) ทางเลือกที่ 0 คือ กรณีเมื่อครัวเรือนไม่ได้ชำระภาษีทั้งสองประเภท

(6) ทางเลือกที่ 1 คือ กรณีเมื่อครัวเรือนชำระภาษีบำรุงท้องที่

(7) ทางเลือกที่ 2 คือ กรณีเมื่อครัวเรือนชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน

3. ปัจจัยด้านเพศของหัวหน้าครัวเรือน (SEX) จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยด้านเพศของหัวหน้าครัวเรือนส่งผลต่อความน่าจะเป็นในการที่ครัวเรือนจำเป็นต้องทำการชำระภาษีบำรุงท้องที่ และครัวเรือนไม่ต้องชำระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน ซึ่งมีระดับนัยสำคัญที่ 0.001 (ระดับความเชื่อมั่น 99%) โดยที่การที่หัวหน้าครัวเรือนเป็นเพศหญิง (เมื่อเทียบกับเพศชายที่ค่าหัวแปรหุนเท่ากับ 0) จะทำให้ครัวเรือนดังกล่าวมีความน่าจะเป็นในการที่ครัวเรือนดังกล่าวจะไม่ต้องชำระภาษีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.65 ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวสะท้อนถึงการที่ครัวเรือนมีหัวหน้าครัวเรือนเป็นเพศหญิงอาจทำให้ครัวเรือนดังกล่าวมีความน่าจะเป็นในการประกอบกิจการส่วนตัว เช่น การเป็นเจ้าของกิจการพาณิชย์ การให้เช่าทรัพย์สิน หรือ การทำการเกษตรบนพื้นที่ของตนเองลดลง ดังนั้นตัวแปรดังกล่าวจึงส่งผลทำให้ครัวเรือนมีความน่าจะเป็นในการที่ครัวเรือนชำระภาษีบำรุงท้องที่ลดลงร้อยละ 4.02 หากหัวหน้าครัวเรือนนั้นเป็นเพศหญิง

4. ปัจจัยด้านอายุของหัวหน้าครัวเรือน (AGE) ส่งผลต่อความน่าจะเป็นในการชำระภาษีทรัพย์สินระบบปัจจุบันทั้ง 3 กรณี ณ ระดับนัยสำคัญที่ 0.01 (ระดับความเชื่อมั่น 99%) โดยที่หากหัวหน้าครัวเรือนมีอายุมากขึ้น 1 ปีนั้นจะทำให้ครัวเรือนดังกล่าวมีความน่าจะเป็นในการที่ครัวเรือนดังกล่าวจะไม่ต้องชำระภาษีทรัพย์สินลดลงร้อยละ 0.05 ซึ่งผลสอดคล้องกับปัจจัยในการกำหนดการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินเนื่องจากเมื่อหัวหน้าครัวเรือนมีอายุมากขึ้น 1 ปีนั้นจะทำให้ครัวเรือนดังกล่าวมีความน่าจะเป็นในการที่จะชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.12 ในขณะที่กลับทำให้ความน่าจะเป็นในการชำระภาษีบำรุงท้องที่ลดลงร้อยละ 0.67 ผลการศึกษาดังกล่าวนี้สามารถแสดงให้เห็นได้ชัดเจนถึงความสามารถของอายุหัวหน้าครัวเรือนต่อการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการ โดยยิ่งอายุหัวหน้าครัวเรือนสูงขึ้นครัวเรือนดังกล่าวก็ยิ่งจะมีโอกาสในการสร้างฐานะจนมีความสามารถในการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการต่างๆ ได้มากขึ้น เนื่องจากโดยส่วนใหญ่แล้วหัวหน้าครัวเรือนจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2547 นั้นมีอายุเฉลี่ยอยู่ที่ 48 ปี ซึ่งถือเป็นวัยทำงานเป็นช่วงที่มีรายได้จากการทำงานเพิ่มขึ้น อาจมีมากกว่ารายจ่ายที่มี อาชีพการงานมีความมั่นคงหนี้สินที่มีเริ่มลดลง สามารถเก็บออมเงินได้มากขึ้น และยังสามารถนำเงินออมที่มีไปลงทุน จึงทำให้อายุมีความสัมพันธ์กับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ในการประกอบการพาณิชย์ในทิศทางเดียวกัน ขณะที่เมื่อหัวหน้าครัวเรือนมีอายุและรายได้มากขึ้นจะทำให้ครัวเรือนดังกล่าวเลือกที่จะประกอบอาชีพเกษตรกรรมลดลง อย่างไรก็ตามปัจจัยทางอายุของหัวหน้าครัวเรือนนั้น มีผลต่อความน่าจะเป็นในการชำระภาษีทรัพย์สินแต่ละทางเลือกเพียงเล็กน้อยเพียงไม่ถึงร้อยละ 1 เท่านั้น

5. ปัจจัยด้านการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือน (EDUC) ส่งผลต่อความน่าจะเป็นในการชำระภาษีทรัพย์สินระบบปัจจุบันทั้ง 3 กรณี ณ ระดับนัยสำคัญที่ 0.01 (ระดับ

ความเชื่อมั่น 99%) เช่นเดียวกัน โดยหากการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือนมากขึ้น 1 ปีนั้นจะทำให้ครัวเรือนดังกล่าวมีความน่าจะเป็นในการที่ครัวเรือนดังกล่าวจะไม่ต้องชำระภาษีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.86 สอดคล้องกับผลต่อความน่าจะเป็นที่ครัวเรือนจะชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.29 เมื่อการศึกษาของหัวหน้าครัวเรือนมากขึ้น 1 ปี ในขณะที่การศึกษาที่เพิ่มขึ้นกลับทำให้ความน่าจะเป็นในการชำระภาษีบำรุงท้องที่ลดลงร้อยละ 0.07 ซึ่งผลดังกล่าวนี้เป็นไปในทางเดียวกันกับปัจจัยด้านอายุของหัวหน้าครัวเรือน เนื่องจากการศึกษาที่เพิ่มขึ้นนั้นเป็นการเปิดโอกาสเพิ่มทางเลือกในการทำงาน หรือเป็นการสร้างเสริมประสบการณ์และความสามารถในการประกอบอาชีพต่างๆ ซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการหารายได้และการสะสมทรัพย์สินในการประกอบการนั่นเอง นอกจากนี้ยังแสดงให้เห็นได้ว่ายิ่งหัวหน้าครัวเรือนมีการศึกษามากขึ้นแล้วจะทำให้ครัวเรือนดังกล่าวยึดอาชีพเกษตรกรรมลดลงอีกด้วย

6. ปัจจัยด้านจำนวนคนในครัวเรือน (SIZE) มีผลต่อการชำระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันของครัวเรือน ณ ระดับนัยสำคัญที่แตกต่างกันในแต่ละทางเลือก ซึ่งหากครัวเรือนมีสมาชิกเพิ่มขึ้น 1 คนนั้นจะทำให้ครัวเรือนในทางเลือกที่ 1 มีความน่าจะเป็นในการที่ครัวเรือนดังกล่าวมีความน่าจะเป็นที่จะชำระภาษีบำรุงท้องที่ลดลงร้อยละ 0.33 อาจเป็นผลมาจากการที่มีสมาชิกในครัวเรือนมากขึ้นเป็นผลให้ครัวเรือนมีภาระทางการเงินจากการที่ต้องดูแลสมาชิกในครัวเรือนเพิ่มขึ้นตาม เป็นผลให้ความสามารถในการหารายได้ หรือ การสะสมทรัพย์สินเพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรมลดลง โดยเฉพาะอย่างยิ่งครัวเรือนที่มีจำนวนสมาชิกมากในขณะที่หัวหน้าครัวเรือนมีการศึกษาไม่ดีนัก อย่างไรก็ตามผลเป็นไปในทางตรงกันข้ามเมื่อพิจารณาครัวเรือนในทางเลือกที่ 2 (ครัวเรือนชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เนื่องจากเมื่อครัวเรือนมีจำนวนสมาชิกเพิ่มขึ้นหนึ่งคนจะทำให้ครัวเรือนในทางเลือกที่ 2 มีความน่าจะเป็นในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.16

2 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

สำหรับปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจในการศึกษาในครั้งนี้จะประกอบไปด้วย 2 ปัจจัย ปัจจัยแรก ได้แก่ ปัจจัยด้านรายได้จากทรัพย์สินของครัวเรือน (PROPERTY_INCOME) และปัจจัยที่สอง ได้แก่ ปัจจัยด้านรายได้จากการเกษตรของครัวเรือน (FARM_INCOME) ซึ่งได้ผลการศึกษาดังนี้

1. รายได้จากทรัพย์สินของครัวเรือน (PROPERTY_INCOME) ปัจจัยด้านรายได้ในส่วนนี้ส่งผลต่อความน่าจะเป็นในการชำระภาษีทรัพย์สินทั้งสามทางเลือก โดยที่เมื่อครัวเรือนมีรายได้จากค่าเช่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 นั้นจะทำให้ครัวเรือนดังกล่าวมีความน่าจะเป็นในการที่ครัวเรือนดังกล่าวจะไม่ต้องชำระภาษีทรัพย์สินลดลงร้อยละ 0.24 และทำให้ครัวเรือนมีความน่าจะเป็นในการชำระภาษีบำรุงท้องที่ลดลงร้อยละ 0.07 ในทางกลับกันหากครัวเรือนมีรายได้จากค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 นั้นจะทำให้ครัวเรือนดังกล่าวมีความน่าจะเป็นใน

การที่จะชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.31 เนื่องจากการที่ครัวเรือนมีรายได้จากทรัพย์สินหมายความว่าครัวเรือนดังกล่าวมีการให้เช่าทรัพย์สินต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้เช่าที่ดิน หรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างๆแก่ผู้อื่น เป็นผลทำให้ครัวเรือนมีหน้าที่ต้องชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินตามที่กฎหมายกำหนด ฉะนั้นเมื่อครัวเรือนมีรายได้จากทรัพย์สินมากขึ้น ครัวเรือนดังกล่าวจึงมีโอกาสในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มขึ้นตาม และเป็นผลให้ครัวเรือนมีความน่าจะเป็นในการไม่ชำระภาษีทรัพย์สินทั้งสองประเภทและภาษีบำรุงท้องที่ลดลงนั่นเอง

2. รายได้จากการเกษตรของครัวเรือน (FARM_INCOME) ซึ่งปัจจัยดังกล่าวมีผลกระทบต่อชำระภาษีทรัพย์สินของประเทศไทย ณ ระดับนัยสำคัญที่ 0.01 (ระดับความเชื่อมั่น 99%) ในทั้ง 3 ทางเลือก ซึ่งหากเมื่อครัวเรือนมีจากการเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 นั้นจะทำให้ครัวเรือนดังกล่าวมีความน่าจะเป็นในการที่ครัวเรือนจะไม่ต้องชำระภาษีทรัพย์สินลดลงร้อยละ 4.32 ซึ่งผลเป็นไปในทางตรงกันข้ามเมื่อพิจารณาถึงความน่าจะเป็นในการชำระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันเนื่องจาก เมื่อครัวเรือนมีจากการเกษตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 นั้นจะทำให้ครัวเรือนมีความน่าจะเป็นที่จะชำระภาษีบำรุงท้องที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.00 นอกจากนี้ยังทำให้ครัวเรือนดังกล่าวมีความน่าจะเป็นในการที่จะชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.32 อีกด้วย ซึ่งผลการศึกษาดังกล่าวชี้ให้เห็นถึงโอกาสของครัวเรือนในการนำรายได้จากการเกษตรที่เพิ่มขึ้นมาซื้อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเพื่อใช้ในการขยายพื้นที่เกษตรกรรมให้มากขึ้น อย่างไรก็ตามผลการศึกษาดังกล่าวสะท้อนให้เห็นเช่นเดียวกันว่า ครัวเรือนที่มีรายได้จากการเกษตรดังกล่าวนี้อาจนำรายได้ดังกล่าวไปซื้อสังหาริมทรัพย์ในการประกอบกิจการพาณิชย์เพิ่มเติม ซึ่งเห็นได้จากการที่ความน่าจะเป็นในการที่ครัวเรือนดังกล่าวจะชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มขึ้นเมื่อรายได้ทางการเกษตรเพิ่มขึ้นด้วยเช่นเดียวกัน

บทที่ 6

สรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลการศึกษา

การที่ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งเป็นภาษีทรัพย์สินที่ใช้จัดเก็บกับอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันนั้นมีข้อบกพร่องอยู่หลายประการ ทั้งราคากลางในการประเมินที่ดินที่ไม่ได้ถูกปรับใหม่มีความทันสมัยและการมีข้อยกเว้นเป็นจำนวนมากในภาษีบำรุงท้องที่ และการใช้ฐานรายได้ (ค่ารายปี) เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีโดยมีอัตราในการจัดเก็บสูงของภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นผลให้เกิดแนวคิดในการปรับปรุงภาษีทรัพย์สินในประเทศไทยมาเป็นระบบซึ่งจัดเก็บภาษีกับอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทและทำการจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินอย่างแท้จริง เนื่องจากเชื่อว่าเป็นภาษีที่มีโครงสร้างภาษีแบบอัตราก้าวหน้า ก่อให้เกิดการกระจายรายได้ที่ดีขึ้น สามารถช่วยลดการกระจุกตัวของที่ดิน และยังสามารถเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้อีกด้วย โดยแนวคิดดังกล่าวถูกร่างไว้ในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั่นเอง

จากการศึกษามูลค่าภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันจากข้อมูลรายรับจากทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพบว่า ไม่สามารถเป็นแหล่งรายได้หลักขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ เนื่องจากแม้ว่าจะสามารถจัดเก็บภาษีดังกล่าวได้มากขึ้นก็ตามแต่ก็ยังไม่เพียงพอต่อการขยายตัวของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทำให้สัดส่วนของภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันต่อรายรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นลดลงอย่างต่อเนื่องจากปี พ.ศ. 2529 ถึง ปี พ.ศ. 2547 ทั้งนี้เนื่องมาจากรัฐบาลจัดสรรเงินอุดหนุนเพิ่มเติมให้แก่รัฐบาลท้องถิ่นอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เพียงพอต่อการใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

เมื่อพิจารณาข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547 โดยทำการปรับมูลค่าให้เท่ากับรายได้ประชาชาติ ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นพบว่า ครัวเรือนมีรายได้ทั้งหมดต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้นตลอดช่วงเวลาที่ศึกษา ในขณะที่มูลค่าภาษีบำรุงท้องที่เฉลี่ยต่อครัวเรือนลดลงตลอดช่วงเวลาที่ทำการศึกษาเช่นกัน โดยที่มูลค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจในประเทศไทย นอกจากนั้นจากการประเมินหาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามข้อสมมติโดยทำการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และรายได้ครัวเรือนให้อยู่ในรูปแบบมูลค่าปี พ.ศ. 2554 นั้นพบว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างที่ 3 (ตามข้อเสนอของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง) ก่อให้เกิดมูลค่าภาษีเฉลี่ยต่อครัวเรือนสูงที่สุด รองลงมาได้แก่ ภาษีที่ดินและ

สิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างที่ 2 และ 1 ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราภาษีที่แตกต่างกัน และการลดหย่อนภาษีแก่ที่ดินที่ทำเกษตรกรรมและอยู่อาศัยที่มีมูลค่าทุนทรัพย์ในการประเมินไม่เกินหนึ่งล้านบาทจะพบว่า การลดหย่อนดังกล่าวทำให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อครัวเรือนลดลงเพียงเล็กน้อย

ผลการศึกษาภาระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันโดยวิธีการศึกษาอัตราภาษีเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดตามชั้นรายได้ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547 นั้นพบว่า ภาษีบำรุงท้องที่ก่อให้เกิดภาระภาษีเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดลดลงตลอดช่วงเวลาที่ทำการศึกษา และภาษีบำรุงท้องที่ยังมีโครงสร้างภาษีแบบถดถอยเนื่องจากโดยภาพรวมแล้ว กลุ่มครัวเรือนที่มีภาระภาษีบำรุงท้องที่มากที่สุด คือ ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 และกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 ตามลำดับ (แบ่ง 3 ครัวเรือนเป็นสามกลุ่ม) นอกจากนี้ครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานครยังรับภาระภาษีชนิดนี้ต่ำที่สุดตลอดมา

ในทางตรงกันข้ามพบว่า ภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นมีลักษณะก้าวหน้า เนื่องจากภาพรวมพบว่าภาระภาษีดังกล่าวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับชั้นรายได้ และโครงสร้างทางภาษีโรงเรือนและที่ดินมีความก้าวหน้ามากกว่าภาษีบำรุงท้องที่ โดยเมื่อพิจารณากรณีที่ครัวเรือนไม่สามารถผลักภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินได้โดยแบ่งครัวเรือนออกเป็น 3 กลุ่มนั้นพบว่า ในปี พ.ศ. 2529 และ พ.ศ. 2537 ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 จะเป็นผู้ที่ได้รับภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินสูงที่สุด รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 ซึ่งมีรายได้น้อยที่สุด และครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 ซึ่งมีภาระภาษีใกล้เคียงกัน ในขณะที่ปี พ.ศ. 2547 นั้นมีความก้าวหน้ามากที่สุดเนื่องจากภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินตกไปอยู่กับครัวเรือนในกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 ที่มีรายได้สูงมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 และกลุ่มครัวเรือนที่ 1 ซึ่งมีรายได้น้อยที่สุดตามลำดับ นอกจากนี้ครัวเรือนที่รับภาระภาษีมากที่สุดในกรณีนี้ได้แก่ ครัวเรือนในกรุงเทพมหานคร (ผลการศึกษาจากปี พ.ศ. 2529 และ พ.ศ. 2547) และครัวเรือนในภาคกลาง (ผลการศึกษาจากปี พ.ศ. 2537) อย่างไรก็ตามเมื่อมีการสมมติให้ครัวเรือนที่มีหน้าที่เสียภาษีสามารถผลักภาระภาษีไปให้แก่ครัวเรือนที่มีรายได้จากการประกอบอาชีพได้ร้อยละ 50 จะพบว่าภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินแสดงลักษณะของความก้าวหน้ามากขึ้นเนื่องจากทั้งในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547 พบว่าการข้อยกเว้นในการผลักภาระภาษีดังกล่าวทำให้ภาระภาษีโรงเรือนมีความก้าวหน้าทั้ง 3 ปีที่ทำการศึกษา ในขณะที่ครัวเรือนที่รับภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินสูงสุดยังคงไม่เปลี่ยนแปลงไปจากกรณีแรก

ผลจากการศึกษาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการศึกษาอัตราภาษีเฉลี่ยต่อรายได้โดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547 โดยทำการปรับเปลี่ยนราคาทุนทรัพย์ และรายได้ให้อยู่ในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 ในที่นี้ทำการประเมินหามูลค่าที่ดินทางการเกษตร การพาณิชย์และใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นรายครัวเรือน โดยมีข้อจำกัดทางการศึกษาที่

ไม่สามารถประเมินหาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครัวเรือนทิ้งไว้ให้รกร้างซึ่งมักจะเป็นการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไรได้ โดยจากการศึกษาจะพบว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างที่ 3 ก่อให้เกิดอัตราภาษีเฉลี่ยที่สูงที่สุด รองลงมาได้แก่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างที่ 2 และ 1 ตามลำดับ ซึ่งครัวเรือนที่รับภาระภาษีสูงที่สุด คือ ครัวเรือนในชั้นรายได้ที่ 10 โดยเมื่อเปรียบเทียบกับภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันจะพบว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างที่ 2 ก่อให้เกิดภาระภาษีใกล้เคียงกับภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันมากที่สุด โดยมีภาระภาษีมากกว่าเล็กน้อยอันเป็นผลมาจากการจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการอยู่อาศัย และจากการแบ่งครัวเรือนออกเป็น 3 กลุ่มพบว่า ภาษีทรัพย์สินทั้งสองระบบแสดงถึงความก้าวหน้าเช่นเดียวกัน เนื่องจากภาษีทรัพย์สินทั้งสองระบบก่อให้เกิดภาระภาษีแก่ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 3 (รายได้มากที่สุด) รองลงมาได้แก่ ครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 2 และครัวเรือนกลุ่มชั้นรายได้ที่ 1 (จนที่สุด) อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงระบบภาษีทรัพย์สินนั้นสามารถแก้ปัญหาข้อบกพร่องของภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันได้ และยังสามารถขยายฐานภาษีครอบคลุมไปยังครัวเรือนที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้มากขึ้น

เมื่อพิจารณาลงไปในรายละเอียดของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทจะพบว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับที่ดินทางการเกษตรยังคงก่อให้เกิดความถดถอยเมื่อเปรียบเทียบกับชั้นรายได้เช่นเดียวกับภาษีบำรุงท้องที่ โดยก่อให้เกิดภาระภาษีที่ลดลงอันเนื่องมาจากการจัดเก็บภาษีในอัตราต่ำ และเช่นเดียวกันภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับที่ดินที่ประกอบการพาณิชย์ก็ยังคงแสดงความก้าวหน้าเช่นเดียวกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน และท้ายที่สุดเมื่อพิจารณาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับที่อยู่อาศัยซึ่งประเมินมาจากวงเงินกู้ซื้อบ้านจะพบว่า ภาระภาษีดังกล่าวมีความก้าวหน้าเช่นเดียวกัน

นอกจากนั้นการศึกษาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อมีการลดหย่อนภาษีที่จัดเก็บกับที่ดินการเกษตรและที่อยู่อาศัยพบว่า ก่อให้เกิดความก้าวหน้าทางภาษีมากขึ้นเมื่อเทียบกับตอนไม่มีการลดหย่อน โดยเมื่อพิจารณาค่า Concentration index (ซึ่งเป็นการพิจารณาการกระจายการชำระภาษีทรัพย์สินเมื่อพิจารณาถึงมาตรฐานการครองชีพ) นั้นจะพบว่าภาษีทรัพย์สินทั้งสองประเภทมีการกระจายภาษีที่ต้องชำระแบบก้าวหน้า ซึ่งหมายถึง ครัวเรือนที่รวยกว่าเสียภาษีทรัพย์สินมากกว่า โดยที่ค่า Concentration index ของภาษีทรัพย์สินปัจจุบันและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกรณีที่มีการลดหย่อนมีค่าใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตามคาดการณ์ว่าหากสามารถทำการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครัวเรือนทิ้งไว้ให้รกร้างได้ก็จะทำให้ความก้าวหน้าของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณได้จากค่า Concentration index และการคำนวณตามชั้นรายได้มีความก้าวหน้ามากขึ้นจากผลการศึกษาในครั้งนี้

นอกจากนั้นการศึกษาระบบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัยนั้นพบว่า ภาษีทรัพย์สินทั้งสองประเภทก่อให้เกิดภาระภาษีแก่ครัวเรือนในเขตกรุงเทพมหานคร

สูงที่สุด รองลงมาได้แก่ ครั้วเรือในภาคใต้ ภาคเหนือ ภาคกลาง และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ตามลำดับ โดยที่อาชีพทรัพย์สินในปัจจุบันก่อให้เกิดภาวะภาษีแก่ครั้วเรือในทุกภูมิภาคสูงกว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงสร้างที่ 1 ที่ถูกเสนอไว้โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง และการลดหย่อนภาษีทำให้ครั้วเรือในทุกภูมิภาคมีภาวะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลง

สำหรับการศึกษาการกระจายตัวของการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของครั้วเรือในรูปแบบมูลค่าโดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครั้วเรือของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และพ.ศ. 2547 นั้นพบว่า การถือครองอสังหาริมทรัพย์เมื่อพิจารณาในรูปแบบมูลค่านั้นมีการกระจายที่แย่งตลอดช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา ไม่ว่าจะเป็นการพิจารณาจากสัดส่วนอสังหาริมทรัพย์ของครั้วเรือในชั้นรายได้ที่ 10 เทียบกับครั้วเรือในชั้นรายได้ที่ 1 ที่มีค่าสัดส่วนสูงขึ้น (แสดงถึงครั้วเรือในชั้นรายได้ที่ 10 มีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองมากกว่าครั้วเรือในชั้นที่ 1 ในสัดส่วนที่สูงขึ้นเมื่อเวลาเปลี่ยนแปลงไป) และการพิจารณาสัดส่วนมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของครั้วเรือในชั้นรายได้มากที่สุดที่มีค่าสูงขึ้นตลอดช่วงระยะเวลาที่ทำการศึกษา ในขณะที่ครั้วเรือในชั้นรายได้ปานกลางและรายได้น้อยกลับมีสัดส่วนในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ซึ่งต่างจากกระจายทางด้านรายได้ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบระหว่างผลการศึกษาในปี พ.ศ. 2529 และปี พ.ศ. 2547 จะพบว่าการกระจายรายได้ที่ดีขึ้นจากการพิจารณาค่าดัชนีจีนิ (Gini index) และการที่สัดส่วนของรายได้ของครั้วเรือที่รวยที่สุดมีค่าลดลงในขณะที่ครั้วเรือในชั้นรายได้ปานกลางและรายได้น้อยกลับมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น รวมถึงสัดส่วนรายได้ของครั้วเรือในชั้นรายได้ที่ 10 เทียบกับครั้วเรือในชั้นรายได้ที่ 1 นั้นก็ยังแสดงผลไปในทางเดียวกัน

ท้ายที่สุดการศึกษาปัจจัยในการกำหนดการชำระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันด้วยวิธี Multinomial Logistic Regression โดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครั้วเรือ ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547 ซึ่งกำหนดทางเลือกออกเป็นสามทาง ได้แก่ ครั้วเรือไม่ชำระภาษีทรัพย์สินใดๆ ครั้วเรือทำการชำระภาษีบำรุงท้องที่ และครั้วเรือทำการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นพบว่า ปัจจัยที่ทำให้ความน่าจะเป็นในการที่ครั้วเรือจะภาษีบำรุงท้องที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ภูมิภาคที่ครั้วเรือนอยู่อาศัย การที่ครั้วเรือเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย และรายได้ทางการเกษตร ในขณะที่ปัจจัยด้านอายุของหัวหน้าครั้วเรือที่เพิ่มขึ้น การที่หัวหน้าครั้วเรือเป็นเพศหญิง การศึกษาที่เพิ่มขึ้นของหัวหน้าครั้วเรือ จำนวนคนในครั้วเรือ และรายได้จากทรัพย์สินกลับมีผลให้ความน่าจะเป็นในการที่ครั้วเรือจะชำระภาษีบำรุงท้องที่ลดลง และเมื่อพิจารณาผลต่อการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินของครั้วเรือจะพบว่า ปัจจัยด้านภูมิภาคที่ครั้วเรือนอยู่อาศัย (ภาคกลางและตะวันออกเฉียงเหนือ) ให้ความน่าจะเป็นในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินลดลง ส่วนการที่ครั้วเรือเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย อายุของหัวหน้าครั้วเรือที่เพิ่มขึ้น การศึกษาของหัวหน้าครั้วเรือที่สูงขึ้น จำนวนคนในครั้วเรือ รายได้จาก

การเกษตร และรายได้จากทรัพย์สิน ทำให้ความน่าจะเป็นในการที่ครัวเรือนจะชำระภาษีบำรุงท้องที่เพิ่มขึ้น

6.2 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

แม้ว่าการตรวจสอบความก้าวหน้าทางภาษีอากรโดยใช้ Concentration index ในการวิเคราะห์จะพบว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกรณีไม่มีการลดหย่อนภาษี และกรณีมีการลดหย่อนภาษีมีความก้าวหน้าลดลงกว่าภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันอันเนื่องมาจากข้อจำกัดด้านข้อมูลทำให้ไม่สามารถประเมินทรัพย์สินทุกประเภทโดยเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่รกร้างได้ การเปลี่ยนแปลงมาใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันก็ยังมีข้อดีอยู่มาก เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงให้ประเทศไทยมีการจัดเก็บภาษีที่เรียกได้ว่าเป็นภาษีทรัพย์สินอย่างแท้จริง และยังเกิดความยุติธรรมในการจัดเก็บภาษีมากยิ่งขึ้น เนื่องจากสามารถจัดเก็บภาษีกับอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทโดยมีการลดหย่อนเพียงเล็กน้อยเท่านั้น นอกจากนี้เมื่อพิจารณาโครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 2 ที่ก่อให้เกิดภาระภาษีใกล้เคียงกับภาษีปัจจุบันมากที่สุดก็ยังพบว่าสามารถเพิ่มรายได้ให้แก่รัฐบาลท้องถิ่นได้ร้อยละ 14.54 (เทียบกับภาษีบำรุงท้องที่และโรงเรือนและที่ดิน) อีกด้วย อย่างไรก็ตามการจัดเก็บภาษีจากอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้มีความยุติธรรมในการจัดเก็บภาษีในอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทได้นั้น นอกจากจะทำการพัฒนาปรับปรุงระบบภาษีทรัพย์สินแล้ว ก็ยังจะต้องทำการปรับปรุงระบบการบริหารจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้สอดคล้อง พร้อมทั้งจะรองรับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอีกด้วย

การศึกษาในครั้งนี้เน้นไปที่การศึกษาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อย่างไรก็ตาม การศึกษาในครั้งนี้ยังมีข้อจำกัดที่สำคัญ เนื่องจากไม่สามารถประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกทิ้งไปให้รกร้างของแต่ละครัวเรือนได้ ซึ่งจะทำให้ภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนที่ครองที่พบในการศึกษาในครั้งนี้อาจน้อยกว่าที่ควรจะเป็น ดังนั้นผู้ที่สนใจอาจใช้ประเด็นดังกล่าวนี้เป็นการศึกษาเพิ่มเติมต่อไป นอกจากนี้การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ครัวเรือนอยู่อาศัย (คำนวณเฉพาะครัวเรือนที่ระบุว่าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่อยู่อาศัยหรือมีการเช่าซื้อเท่านั้น) ในที่นี้ทำการประเมินจากวงเงินกู้ซื้อบ้านตามข้อกำหนดของธนาคารพาณิชย์ ผู้ที่จะทำการศึกษาเพิ่มเติมอาจทำการเปลี่ยนแปลงที่มาของการประเมินมูลค่าที่อยู่อาศัยดังกล่าวเพื่อพิจารณาว่าผลการศึกษามีความแตกต่างไปจากเดิมหรือไม่อย่างไร

ส่วนการศึกษาปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นในการชำระภาษีทรัพย์สินในปัจจุบันนั้นอาจมีการศึกษาในปัจจัยต่างๆเพิ่มเติม อย่างไรก็ตามควรระวังการประมาณปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นในการชำระภาษีทรัพย์สินดังกล่าวด้วยวิธี Multinomial Logistic Regression เนื่องจากอาจเกิดปัญหาคล้ายคลึงกับปัญหา Multicollinearity ในการประมาณด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square) ซึ่งเกิดจากการระบุข้อมูลที่ขาดหายไปบางส่วน

ครัวเรือนและนำมาสู่การไม่สามารถประมาณด้วยวิธี Maximum Likelihood ได้ นอกจากนั้น ผู้สนใจอาจทำการศึกษาปัจจัยในการกำหนดความน่าจะเป็นในการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมเพื่อเปรียบเทียบถึงความแตกต่างของปัจจัยที่กำหนดการชำระภาษีเมื่อระบบภาษีทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กรกัญญา เตชะรุ่งนรินทร์. 2547. ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน. กองนโยบายการคลังและภาษีอากร, สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. (อட்சำเนา)
- กรกัญญา เตชะรุ่งนรินทร์. 2552. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะช่วยแก้ปัญหาภาษีการถือครองทรัพย์สินปัจจุบันได้อย่างไร. วารสารการเงินการคลัง ปีที่ 21 ฉบับที่ 62/2552: 74-80
- ไกรยุทธ ชีรตยาคินันท์. 2525. หลักการวิเคราะห์ภาระภาษี ฉบับพิสดาร. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วัฒนาพานิช
- จรรยาตรี ชายหาด. 2552. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภาษีเพื่อท้องถิ่น. วารสารการเงินการคลัง ปีที่ 21 ฉบับที่ 62/2552: 81-85
- ฉลองภพ สุตังกรกาญจน์ และดิเรก ปัทมสิริวัฒน์. 2542. ลักษณะการกระจายภาระและประโยชน์การคลังและภาษีอากรของประเทศไทย ปี2529-2539. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง. (อட்சำเนา)
- ชัยรัตน์ เอี่ยมกุลวัฒน์. 2546. เศรษฐศาสตร์สาธารณะ: หน่วยที่ 8 ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับภาษีอากรและประสิทธิภาพภาษีอากร. ฉบับปรับปรุงที่ 1, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมชิราช.
- ชลฎ มัทนาพงศ์. 2542. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาวิชากฎหมายภาษี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ดิเรก ปัทมสิริวัฒน์ และคณะ. 2544. การประเมินมูลค่างานทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไทยภายใต้กฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (อட்சำเนา)
- ดวงมณี เลาวกุล และคณะ. 2549. นโยบายการคลังและมาตรการทางการคลังเพื่อความเป็นธรรมในการกระจายรายได้. กรุงเทพมหานคร: ศูนย์บริการวิชาการเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (อட்சำเนา)
- ดวงมณี เลาวกุล. 2552. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: บทพิสูจน์ความจริงใจของนักการเมือง. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. (อட்சำเนา)
- ทัศนีย์ หินสุวรรณ. 2551. ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความสมัครใจในการเสียภาษีอากรท้องถิ่นของประชาชนในเขตพื้นที่เทศบาลตำบลบุญเรือง อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการปกครองท้องถิ่น คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น.

- ปกิต แร่ชินวงศ์. 2552. ปัญหาบางประการในการนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาแทนที่ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต, สาขาวิชากฎหมายภาษี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- พนม ทินกร ณ อยุธยา. 2532. การบริหารงานคลังรัฐบาล. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. อ้างถึงใน ไพรัช ตระการศิริพันธ์. 2548. การคลังภาครัฐ. กรุงเทพมหานคร: คณิธีการพิมพ์
- วารินทร์ วงศ์หาญเชาว์ และคณะ. 2544. โครงการศึกษาการถือครองและใช้ประโยชน์ที่ดินและมาตรการทางเศรษฐศาสตร์และกฎหมายเพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุด. กรุงเทพมหานคร: มูลนิธิสถาบันที่ดิน.
- วันช ชิวหรัตน์. 2553. ตัวกำหนดความตั้งใจในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินของเทศบาลเมืองเขลางค์นคร อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏลำปาง.
- ศิริกรพร เผ่าชู. 2551. การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และสำนักพัฒนาฐานข้อมูลและตัวชี้วัดภาวะสังคม. 2555. สถานการณ์ความยากจนและความเหลื่อมล้ำของประเทศไทย ปี 2553.
- สมชัย ฤชุพันธุ์. 2545. กรอบความคิดในการกระจายอำนาจทางการคลัง และการกระจายอำนาจ: ทำไม เพื่อใคร และอย่างไร. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์สถาบันพัฒนาสยาม.
- สมชัย ฤชุพันธุ์. 2545. รายได้ต้องกรปกรองส่วนท้องถิ่น: มีปัญหาอะไร แก้ไขอย่างไร. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์สถาบันพัฒนาสยาม.
- อิสรา ศานติศาสน์. 2554. การวัดและการสร้างตัวแบบทางเศรษฐศาสตร์เพื่อวิเคราะห์การกระจายรายได้. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ภาษาอังกฤษ

- A. Colin Cameron and Pravin K. Trivedi. 2009. Microeconomic Using Stata. Texas: A Stata Press.
- Gavin A. Wood. 1999. Home-owner Residential Property Taxes and their Burden on Net Personal Wealth: An Empirical Study for Australia. Urban Studies. 36: pp. 239-254.

- Jack Goodman. 2005. Houses, Apartments, and Property Tax Incidence. American Real Estate and Urban Economics Association (January 2005). Harvard University.
- John F. McDonald. 1993. Incidence of the property tax on commercial real estate: the case of downtown Chicago. National Tax Journal 56: 109-120.
- Seligman. 1959. Introduction to the shifting and incidence of taxation. AEA Reading in the Economic of Taxation: 202-213.

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

- เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม. 2537. การคลังว่าด้วยการจัดสรรและการกระจาย. ฉบับพิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ดิเรก ปัทมสิริวัฒน์. 2553. นโยบายการคลังสาธารณะ. แผนงานสร้างเสริมการเรียนรู้กับสถาบันอุดมศึกษาไทยเพื่อการพัฒนาโยบายสาธารณะที่ดี (นสธ.), สถาบันศึกษานโยบายสาธารณะ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- มานิตย์ ผิวขาว. 2550. โครงสร้างรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามกฎหมายกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยขอนแก่น.
- ลักษิกา วรรณจิตจรรยา. 2552. ภาวะภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและผลกระทบของรายได้ครัวเรือน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

ภาษาอังกฤษ

- Adam Wagstaff, Eddy van Doorslaer, Magnus Lindelow and Owen O'Donnell. 2008. Analyzing Health Equity Using Household Survey Data: A Guide to Techniques and Their Implementation. WBI Learning Resources Series: 12-25.
- Amer K. Parai and John H.Beck. 1989. The Incidence of Classified Property Taxes in a Three-Sector Model with an Imperfectly Mobile Population. Journal of Urban Economics 25: 77-92.
- Chairat Aemkulwat. 2005. Labor Supply of Married Couples in the Formal and Informal Sectors in Thailand. The Third ANDA Annual International Seminar.
- Damodar N. Gujarati. 1995. Basic Econometrics. third edition. New York: mcgraw-hill.
- Donald J. Treiman. 2009. Quantitatives Data Analysis Doing Social Research to Test Ideas. Minneapolis: Jossey-bass.
- M.A.Y.Rahji and S.B.Fakayode. 2009. A Multinomial Logit Analysis of Agricultural Credit Rationing by Commercial Banks in Nigeria. International Research Journal of Finance and Economics 24: 6-10.
- Pak-Wai Liu. 1993. Lorenz Domination and Global Tax Progressivity. The Canadian Journal of Economics May: 395-399.
- Property Tax Division. 2009. Residential Homestead Property Tax Burden Report: 1-10

Residential Homestead Property Tax Burden Report: Taxes Payable. 2007. Minnesota Revenue: Property Tax Division.

William H. Greene. 2002. Econometric Analysis. fifth edition. New Jersey: Prentice Hall.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
รายรับภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ตาราง ก-1 รายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษี ค่าธรรมเนียมรถยนต์และ
ล้อเลื่อน และรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในปี พ.ศ. 2537-2551

พ.ศ.	ภาษีโรงเรือน และที่ดิน (ล้านบาท)	ภาษีบำรุง ท้องที่ (ล้านบาท)	ภาษีและค่าธรรมเนียมรถยนต์ และล้อเลื่อน (ล้านบาท)	รวมรายได้ของ ท้องถิ่นทั้งสิ้น (ล้านบาท)
2537	3,900.30	340.70	6,862.40	56,496.29
2538	4,941.50	294.80	7,936.20	62,499.80
2539	5,563.50	253.80	8,631.90	68,152.90
2540	7,209.60	868.70	9,725.00	101,753.29
2541	7,314.60	712.60	9,627.90	100,752.70
2542	7,696.10	752.10	9,965.20	107,224.37
2543	8,326.70	766.81	10,816.70	95,001.54
2544	9,067.64	705.36	10,080.28	129,815.68
2545	10,045.08	807.25	10,011.73	163,708.95
2546	10,760.69	833.94	14,268.94	194,902.00
2547	11,860.00	953.00	16462.1	241,947
2548	13,046	1,048	-	293,750
2549	14,166	1,045	-	327,113
2550	15,602	1,148	-	357,424
2551	17,165	1,279	-	376,740

ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (2554, ออนไลน์)

ตาราง ก-2 รายได้ภาษีที่รัฐบาลท้องถิ่นจัดเก็บเอง สัดส่วนของภาษีที่รัฐบาลจัดเก็บเพิ่มเติม และ สัดส่วนของเงินอุดหนุนของรัฐบาลต่อรายรับทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในปี พ.ศ. 2537-2552

พ.ศ.	รายได้ที่ท้องถิ่น จัดหาเอง (ล้านบาท)	รายได้จากการจัดสรรภาษีที่ รัฐบาลเก็บให้หรือแบ่งให้ท้องถิ่น (ล้านบาท)	รายได้ที่รัฐบาลจัดสรรเพิ่ม ให้ (ล้านบาท)
2537	9,585.70	29,075.39	11,798.20
2538	11,327.70	31,164.70	14,733.20
2539	12,501.90	34,216.10	18,236.00
2540	16,985.70	47,386.19	29,507.60
2541	16,758.90	48,666.90	30,630.00
2542	17,808.20	44,869.87	38,127.20
2543	17,403.53	45,095.53	32,222.13
2544	17,270.34	63,643.31	40,367.57
2545	19,036.82	74,049.66	58,382.40
2546	20,337.09	106,067.44	56,185.44
2547	24,786	125,723	91,438
2548	27,019	151,520	115,210
2549	29,110	171,989	126,013
2550	32,021	186,028	139,374
2551	35,224	193,676	147,840
2552	31,423.79	75,806.53	163,057

ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (2554, ออนไลน์)

ภาคผนวก ข
ผลการวิเคราะห์ภาวะภาวะทุพโภชนาการ

ตาราง ข-1 ภาวะทุพโภชนาการที่รุนแรงทั้งที่ และภาวะทุพโภชนาการที่รุนแรงและที่ด้อยต่อรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนจำแนกตามภูมิภาคที่ครัวเรือนอยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

(หน่วย: ร้อยละ)

ภูมิภาค	ปี พ.ศ. 2529			ปี พ.ศ. 2537			ปี พ.ศ. 2547		
	บำรุงท้องที่	โรงเรียนและที่ดิน		บำรุงท้องที่	โรงเรียนและที่ดิน		บำรุงท้องที่	โรงเรียนและที่ดิน	
		กรณีที่ 1	กรณีที่ 2		กรณีที่ 1	กรณีที่ 2		กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
กทม.	0.018	0.199	0.168	0.000	0.111	0.131	0.000	0.371	0.286
กลาง	0.069	0.138	0.158	0.024	0.162	0.148	0.015	0.121	0.170
เหนือ	0.086	0.086	0.105	0.025	0.107	0.110	0.022	0.149	0.177
ตะวันออกเฉียงเหนือ	0.074	0.101	0.110	0.024	0.112	0.109	0.023	0.104	0.142
ใต้	0.071	0.151	0.154	0.047	0.154	0.147	0.035	0.302	0.272

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

หมายเหตุ: กรณีที่ 1 คือ ผู้มีหน้าที่เสียภาวะทุพโภชนาการตามกฎหมายไม่สามารถผลักภาวะภาวะได้ และ กรณีที่ 2 คือ ผู้มีหน้าที่เสียภาวะทุพโภชนาการตามกฎหมายสามารถผลักภาวะภาวะทุพโภชนาการได้ร้อยละ 50

ตาราง ข-2 ภาวะภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยต่อรายได้จำแนกตามชั้นรายได้ในปี พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

(หน่วย: ร้อยละ)

ชั้นรายได้	ปี พ.ศ. 2529			ปี พ.ศ. 2537			ปี พ.ศ. 2547		
	บำรุงท้องที่	โรงเรือนและที่ดิน		บำรุงท้องที่	โรงเรือนและที่ดิน		บำรุงท้องที่	โรงเรือนและที่ดิน	
		กรณีที่ 1	กรณีที่ 2		กรณีที่ 1	กรณีที่ 2		กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
0-10%	0.079	0.059	0.108	0.035	0.129	0.075	0.025	0.092	0.065
10%-20%	0.114	0.082	0.155	0.036	0.098	0.068	0.028	0.035	0.045
20%-30%	0.115	0.032	0.131	0.041	0.050	0.047	0.029	0.076	0.081
30%-40%	0.123	0.057	0.152	0.039	0.055	0.057	0.028	0.065	0.090
40%-50%	0.105	0.044	0.127	0.041	0.082	0.075	0.028	0.064	0.107
50%-60%	0.102	0.039	0.122	0.036	0.065	0.077	0.024	0.118	0.154
60%-70%	0.077	0.045	0.099	0.031	0.084	0.097	0.022	0.201	0.212
70%-80%	0.068	0.157	0.146	0.023	0.113	0.125	0.017	0.163	0.200
80%-90%	0.039	0.149	0.113	0.017	0.126	0.136	0.016	0.198	0.214
90%-100%	0.026	0.221	0.137	0.012	0.178	0.171	0.009	0.306	0.271
ผลเฉลี่ย	0.058	0.143	0.143	0.022	0.130	0.130	0.017	0.206	0.206

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติใน พ.ศ. 2529, พ.ศ. 2537 และ พ.ศ. 2547

หมายเหตุ: กรณีที่ 1 คือ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีทรัพย์สินตามกฎหมายไม่สามารถผลักภาระภาษีได้ และ กรณีที่ 2 คือ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีทรัพย์สินตามกฎหมายสามารถผลักภาระภาษีทรัพย์สินได้ร้อยละ 50

ตาราง ข-3 อัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เจลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเจลี่ยต่อรายได้ ทั้งหมดในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: ร้อยละ)

ชั้นรายได้	ภาษีทรัพย์สินปัจจุบัน			ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 1				ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 2				ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 3			
	บำรุงท้องที่	โรงเรือนและที่ดิน	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม
0-10%	0.0198	0.0968	0.1166	0.0024	0.0238	0.0403	0.0665	0.0059	0.0596	0.1008	0.1662	0.0118	0.1192	0.2015	0.3324
10%-20%	0.0221	0.0374	0.0594	0.0026	0.0092	0.0460	0.0579	0.0065	0.0230	0.1151	0.1446	0.0131	0.0460	0.2302	0.2893
20%-30%	0.0227	0.0805	0.1032	0.0027	0.0198	0.0454	0.0680	0.0067	0.0496	0.1136	0.1699	0.0134	0.0991	0.2272	0.3398
30%-40%	0.0217	0.0686	0.0903	0.0026	0.0169	0.0469	0.0663	0.0064	0.0422	0.1172	0.1659	0.0129	0.0844	0.2344	0.3317
40%-50%	0.0220	0.0672	0.0892	0.0026	0.0165	0.0453	0.0644	0.0065	0.0413	0.1131	0.1610	0.0131	0.0827	0.2263	0.3220
50%-60%	0.0191	0.1239	0.1429	0.0023	0.0305	0.0448	0.0775	0.0057	0.0762	0.1119	0.1938	0.0113	0.1524	0.2239	0.3876
60%-70%	0.0172	0.2115	0.2287	0.0020	0.0521	0.0441	0.0982	0.0051	0.1302	0.1103	0.2456	0.0102	0.2603	0.2206	0.4911
70%-80%	0.0133	0.1718	0.1851	0.0016	0.0423	0.0453	0.0891	0.0040	0.1057	0.1132	0.2228	0.0079	0.2114	0.2263	0.4457
80%-90%	0.0124	0.2090	0.2214	0.0015	0.0515	0.0471	0.1000	0.0037	0.1286	0.1178	0.2501	0.0073	0.2573	0.2356	0.5002
90%-100%	0.0068	0.3228	0.3295	0.0008	0.0794	0.0584	0.1387	0.0020	0.1986	0.1460	0.3466	0.0040	0.3972	0.2920	0.6933
ผลเจลี่ย	0.0129	0.2175	0.2305	0.0015	0.0535	0.0505	0.1056	0.0038	0.1339	0.1263	0.2640	0.0077	0.2677	0.2526	0.5280

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

ตาราง ข -4 มูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการประเมินในรูปของมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: ล้านบาท)

มูลค่าภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	โครงสร้างภาษีที่ 1	โครงสร้างภาษีที่ 2	โครงสร้างภาษีที่ 3
การเกษตร	113.06	282.66	565.32
พาณิชย์	3,949.93	9,874.82	19,749.64
ที่อยู่อาศัย	3,725.83	9,314.57	18,629.15
รวม	7,788.82	19,472.05	38,944.11

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

ตาราง ข-5 อัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เจลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเจลี่ยต่อรายได้ ทั้งหมดในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 จำแนกตามชั้นรายได้ 3 ชั้นเมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: ร้อยละ)

ชั้นรายได้	ภาษีทรัพย์สินปัจจุบัน			โครงสร้างภาษีที่ 1				โครงสร้างภาษีที่ 2				โครงสร้างภาษีที่ 3			
	บำรุงท้องที่	โรงเรือนและที่ดิน	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม
รายได้น้อย	0.0220	0.0674	0.0894	0.0026	0.0166	0.0447	0.0639	0.0065	0.0415	0.1116	0.1596	0.0130	0.0830	0.2233	0.3193
รายได้ปานกลาง	0.0199	0.1000	0.1199	0.0024	0.0246	0.0451	0.0721	0.0059	0.0615	0.1128	0.1802	0.0118	0.1231	0.2255	0.3604
รายได้สูง	0.0096	0.2734	0.2830	0.0011	0.0673	0.0529	0.1214	0.0028	0.1682	0.1323	0.3034	0.0057	0.3365	0.2647	0.6069
ผลเจลี่ย	0.0129	0.2175	0.2305	0.0015	0.0535	0.0505	0.1056	0.0038	0.1339	0.1263	0.2640	0.0077	0.2677	0.2526	0.5280

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

ตาราง ข-6 อัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ ทั้งหมดในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อไม่มีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: ร้อยละ)

ภูมิภาค	ภาษีอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน			โครงสร้างภาษีที่ 1				โครงสร้างภาษีที่ 2				โครงสร้างภาษีที่ 3			
	บำรุงท้องที่	โรงเรือนและที่ดิน	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม
กทม.	0.0002	0.3914	0.3916	0.0000	0.0963	0.0540	0.1504	0.0000	0.2409	0.1350	0.3759	0.0001	0.4817	0.2700	0.7518
กลาง	0.0116	0.1274	0.1390	0.0014	0.0314	0.0495	0.0822	0.0035	0.0784	0.1237	0.2055	0.0069	0.1568	0.2474	0.4111
เหนือ	0.0175	0.1568	0.1743	0.0021	0.0386	0.0495	0.0902	0.0052	0.0965	0.1239	0.2255	0.0104	0.1929	0.2477	0.4510
ตะวันออกเฉียงเหนือ	0.0178	0.1095	0.1273	0.0021	0.0270	0.0476	0.0767	0.0053	0.0674	0.1190	0.1916	0.0106	0.1348	0.2379	0.3833
ใต้	0.0273	0.3187	0.3460	0.0032	0.0784	0.0519	0.1336	0.0081	0.1961	0.1297	0.3339	0.0162	0.3922	0.2594	0.6679

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

ตาราง ข-7 อัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เจลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเจลี่ยต่อรายได้ ทั้งหมดในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อมีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: ร้อยละ)

ชั้นรายได้	ภาษีทรัพย์สินปัจจุบัน			ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 1				ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 2				ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างที่ 3			
	บำรุงท้องที่	โรงเรือนและที่ดิน	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม
0-10%	0.0198	0.0968	0.1166	0.0000	0.0238	0.0020	0.0258	0.0000	0.0596	0.0049	0.0645	0.0000	0.1192	0.0098	0.1290
10%-20%	0.0221	0.0374	0.0594	0.0000	0.0092	0.0096	0.0187	0.0000	0.0230	0.0239	0.0469	0.0000	0.0460	0.0478	0.0937
20%-30%	0.0227	0.0805	0.1032	0.0000	0.0198	0.0246	0.0444	0.0000	0.0496	0.0615	0.1110	0.0000	0.0991	0.1229	0.2220
30%-40%	0.0217	0.0686	0.0903	0.0000	0.0169	0.0349	0.0518	0.0000	0.0422	0.0872	0.1294	0.0000	0.0844	0.1743	0.2588
40%-50%	0.0220	0.0672	0.0892	0.0000	0.0165	0.0417	0.0583	0.0000	0.0413	0.1044	0.1457	0.0000	0.0827	0.2087	0.2914
50%-60%	0.0191	0.1239	0.1429	0.0000	0.0305	0.0460	0.0765	0.0000	0.0762	0.1151	0.1913	0.0000	0.1524	0.2302	0.3826
60%-70%	0.0172	0.2115	0.2287	0.0000	0.0521	0.0480	0.1001	0.0000	0.1302	0.1200	0.2502	0.0001	0.2603	0.2399	0.5003
70%-80%	0.0133	0.1718	0.1851	0.0001	0.0423	0.0437	0.0861	0.0002	0.1057	0.1093	0.2152	0.0004	0.2114	0.2186	0.4304
80%-90%	0.0124	0.2090	0.2214	0.0005	0.0515	0.0449	0.0969	0.0013	0.1286	0.1122	0.2421	0.0025	0.2573	0.2245	0.4843
90%-100%	0.0068	0.3228	0.3295	0.0006	0.0794	0.0572	0.1373	0.0014	0.1986	0.1431	0.3431	0.0029	0.3972	0.2861	0.6863
ผลเจลี่ย	0.0129	0.2175	0.2305	0.0003	0.0535	0.0468	0.1006	0.0008	0.1339	0.1169	0.2516	0.0016	0.2677	0.2338	0.5031

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

หมายเหตุ: ลดหย่อนภาษีให้แก่ครัวเรือนเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการเกษตร หรืออยู่อาศัยที่มีราคาทุนทรัพย์สินไม่เกินหนึ่งล้านบาท

ตาราง ข-8 มูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการประเมินในรูปของมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อมีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: ล้านบาท)

มูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	โครงสร้างภาษีที่ 1	โครงสร้างภาษีที่ 2	โครงสร้างภาษีที่ 3
การเกษตร	23.15	57.87	115.74
พาณิชย์	3,949.93	9,874.82	19,749.64
ที่อยู่อาศัย	3,449.44	8,623.59	17,247.19
รวม	7,422.52	18,556.29	37,112.57

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

หมายเหตุ: ลดหย่อนภาษีให้แก่ครัวเรือนเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการเกษตร หรืออยู่อาศัยที่มีราคาทุนทรัพย์ไม่เกินหนึ่งล้านบาท

ตาราง ข-9 อัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เจลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเจลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อมีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: ร้อยละ)

ชั้นรายได้	ภาษีทรัพย์สินปัจจุบัน			โครงสร้างภาษีที่ 1				โครงสร้างภาษีที่ 2				โครงสร้างภาษีที่ 3			
	บำรุงท้องที่	โรงเรือนและที่ดิน	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม
รายได้ห้อย	0.0220	0.0674	0.0894	0.0000	0.0166	0.0169	0.0335	0.0000	0.0415	0.0424	0.0838	0.0000	0.0830	0.0847	0.1677
รายได้ปานกลาง	0.0199	0.1000	0.1199	0.0000	0.0246	0.0440	0.0687	0.0000	0.0615	0.1101	0.1716	0.0000	0.1231	0.2202	0.3433
รายได้สูง	0.0096	0.2734	0.2830	0.0005	0.0673	0.0517	0.1194	0.0011	0.1682	0.1292	0.2985	0.0023	0.3365	0.2583	0.5970
ผลเจลี่ย	0.0129	0.2175	0.2305	0.0003	0.0535	0.0468	0.1006	0.0008	0.1339	0.1169	0.2516	0.0016	0.2677	0.2338	0.5031

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

หมายเหตุ: ลดหย่อนภาษีให้แก่ครัวเรือนเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการเกษตร หรืออยู่อาศัยที่มีราคาทุนทรัพย์สินไม่เกินหนึ่งล้านบาท

ตาราง ข -10 อัตราภาษีทรัพย์สินในปัจจุบัน (ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน) เฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมด, อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉลี่ยต่อรายได้ทั้งหมดในรูปมูลค่าปี พ.ศ. 2554 เมื่อมีการลดหย่อนภาษี

(หน่วย: ร้อยละ)

ภูมิภาค	ภาษีอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน			โครงสร้างภาษีที่ 1				โครงสร้างภาษีที่ 2				โครงสร้างภาษีที่ 3			
	บำรุงท้องที่	โรงเรือนและที่ดิน	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม	การเกษตร	พาณิชย์	ที่อยู่อาศัย	รวม
กทม.	0.0002	0.3914	0.3916	0.0000	0.0963	0.0434	0.1398	0.0000	0.2409	0.1086	0.3494	0.0000	0.4817	0.2171	0.6989
กลาง	0.0116	0.1274	0.1390	0.0005	0.0314	0.0485	0.0803	0.0012	0.0784	0.1213	0.2009	0.0023	0.1568	0.2426	0.4017
เหนือ	0.0175	0.1568	0.1743	0.0004	0.0386	0.0476	0.0866	0.0010	0.0965	0.1191	0.2166	0.0020	0.1929	0.2382	0.4331
ตะวันออกเฉียงเหนือ	0.0178	0.1095	0.1273	0.0002	0.0270	0.0450	0.0722	0.0005	0.0674	0.1126	0.1805	0.0011	0.1348	0.2252	0.3610
ใต้	0.0273	0.3187	0.3460	0.0007	0.0784	0.0516	0.1307	0.0017	0.1961	0.1290	0.3268	0.0033	0.3922	0.2580	0.6535

ที่มา: จากการคำนวณข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน (Household Socio-Economic Survey) ของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2547

หมายเหตุ: ลดหย่อนภาษีให้แก่ครัวเรือนเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการเกษตร หรืออยู่อาศัยที่มีราคาทุนทรัพย์ไม่เกินหนึ่งล้านบาท

ภาคผนวก ค

ผลการศึกษาปัจจัยการกำหนดความน่าจะเป็นในการชำระภาษีทรัพย์สิน

ตาราง ค-1 ผลการประมาณสมการ **Multinomial Logistic Regression** เมื่อครัวเรือนไม่ได้ชำระภาษีทั้งสองประเภท

Average marginal effects

Model VCE : OIM

Number of obs = 34841

Expression : Pr(pi=0), predict()

dy/dx w.r.t. : region_d1 region_d2 region_d3 region_d4 dwell_d sex_d age educ size log(PROPERTY_INCOME) log(FRAM_INCOME)

	Delta-method				
	dy/dx	Std. Err.	z	P>z	[95% Conf. Interval]
region_d1	-0.243	0.068	-3.56	0.00	-0.377 -0.109
region_d2	-0.319	0.068	-4.67	0.00	-0.452 -0.185
region_d3	-0.322	0.068	-4.72	0.00	-0.456 -0.188
region_d4	-0.309	0.068	-4.52	0.00	-0.442 -0.175
dwell_d	-0.173	0.008	-21.21	0.00	-0.189 -0.157
sex_d	0.037	0.004	9.04	0.00	0.029 0.044
age	-0.001	0.000	-3.76	0.00	-0.001 0.000
educ	0.009	0.001	15.79	0.00	0.008 0.010
size	0.002	0.001	1.58	0.11	0.000 0.004
log(PROPERTY_INCOME)	-0.002	0.000	-9.73	0.00	-0.003 -0.002
log(FRAM_INCOME)	-0.043	0.001	-74.03	0.00	-0.044 -0.042

ตาราง ค-2 ผลการประมาณสมการ **Multinomial Logistic Regression** เมื่อครัวเรือนชำระภาษีบำรุงท้องที่

Average marginal effects

Model VCE : OIM

Number of obs = 34841

Expression : Pr(pi==1), predict()

dy/dx w.r.t. : region_d1 region_d2 region_d3 region_d4 dwell_d sex_d age educ size log(PROPERTY_INCOME) log(FRAM_INCOME)

	Delta-method					
	dy/dx	Std. Err.	z	P>z	[95% Conf. Interval]	
region_d1	0.261	0.075	3.50	0.00	0.115	0.407
region_d2	0.311	0.075	4.17	0.00	0.165	0.457
region_d3	0.366	0.075	4.90	0.00	0.219	0.512
region_d4	0.328	0.075	4.40	0.00	0.182	0.475
dwell_d	0.150	0.008	18.31	0.00	0.134	0.166
sex_d	-0.040	0.004	-11.39	0.00	-0.047	-0.033
age	-0.001	0.000	-5.69	0.00	-0.001	0.000
educ	-0.012	0.001	-22.44	0.00	-0.013	-0.011
size	-0.003	0.001	-3.64	0.00	-0.005	-0.002
log(PROPERTY_INCOME)	-0.001	0.000	-11.80	0.00	-0.001	-0.001
log(FRAM_INCOME)	0.040	0.001	62.65	0.00	0.039	0.041

ตาราง ค-3 ผลการประมาณสมการ **Multinomial Logistic Regression** เมื่อครัวเรือนชำระภาษี
โรงเรียนและที่ดิน

Average marginal effects

Model VCE : OIM

Number of obs = 34841

Expression : Pr(pi=2), predict()

dy/dx w.r.t. : region_d1 region_d2 region_d3 region_d4 dwell_d sex_d age educ size log(PROPERTY_INCOME) log(FRAM_INCOME)

	Delta-method					
	dy/dx	Std. Err.	z	P>z	[95% Conf. Interval]	
region_d1	-0.018	0.009	-1.96	0.05	-0.035	0.000
region_d2	0.008	0.009	0.89	0.37	-0.010	0.026
region_d3	-0.044	0.009	-4.75	0.00	-0.062	-0.026
region_d4	-0.020	0.009	-2.14	0.03	-0.038	-0.002
dwell_d	0.024	0.004	6.45	0.00	0.016	0.031
sex_d	0.004	0.002	1.47	0.14	-0.001	0.009
age	0.001	0.000	13.32	0.00	0.001	0.001
educ	0.003	0.000	10.97	0.00	0.002	0.003
size	0.002	0.001	2.39	0.02	0.000	0.003
log(PROPERTY_INCOME)	0.003	0.000	12.58	0.00	0.003	0.004
log(FRAM_INCOME)	0.003	0.000	7.81	0.00	0.002	0.004

ภาคผนวก ง
ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ.

หลักการ

ปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่

เหตุผล

โดยที่กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ ได้ใช้บังคับเป็นเวลานานแล้ว การจัดเก็บภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับไม่เหมาะสมกับสภาวะการณ์ในปัจจุบัน ประกอบกับการประเมินภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับไม่สอดคล้องกัน เนื่องจากภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินคิดคำนวณจากค่ารายปีของโรงเรือน ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ตามกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่คิดคำนวณจากราคापานกลางของที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ ตลอดจนขั้นตอนการดำเนินการและปฏิบัติการในเรื่องต่าง ๆ ยังแตกต่างกัน สมควรยกเลิกกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวและให้ใช้กฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน โดยประเมินฐานภาษีจาก มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างและจัดเก็บโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมทั้งสมควรกำหนดให้การดำเนินการต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีสอดคล้องกับหลักการกระจายอำนาจให้แก่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่าง
พระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
พ.ศ.

.....
.....
.....

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมาย
ว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป
เว้นแต่การจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม
พ.ศ. เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิก

- (๑) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช ๒๔๗๕
- (๒) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินแก้ไขเพิ่มเติม พุทธศักราช ๒๔๗๕
- (๓) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พุทธศักราช ๒๔๘๕
- (๔) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔
- (๕) พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓
- (๖) พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘
- (๗) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๕๖ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๑๕
- (๘) พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๖
- (๙) พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘

พ.ศ. ๒๕๒๔

- (๑๐) พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘
(ฉบับที่ 2) พ.ศ. ๒๕๒๙
- (๑๑) พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓
- (๑๒) พระราชบัญญัติกำหนดราคาปานกลางของที่ดิน สำหรับการประเมินภาษีบำรุง
ท้องที่ พ.ศ. ๒๕๒๙

มาตรา ๔ กฎหมาย กฎ ระเบียบและข้อบังคับใดที่ใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ที่กล่าวถึงหรืออ้างถึงภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ตามกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ ไม่ให้ความหมายเป็นการกล่าวถึงหรืออ้างถึงภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ กฎหมายใดที่ใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ซึ่งได้บัญญัติให้ทรัพย์สินของบุคคลใดได้รับยกเว้นภาษีอากรตามกฎหมายโดยมิได้ระบุถึงภาษีอากรประเภทใดประเภทหนึ่งโดยเฉพาะ หรือได้รับการยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ตามกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ ไม่ให้ความหมายเป็นการยกเว้นภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับกับการยกเว้นภาษีอากรตามกฎหมายที่ตราขึ้นตามข้อผูกพันที่ประเทศไทยมีอยู่ต่อองค์การสหประชาชาติ หรือตามกฎหมายระหว่างประเทศหรือตามความตกลงระหว่างประเทศ หรือตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกันกับนานาประเทศ

มาตรา ๕ พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- (๑) ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์
- (๒) ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบทรัพย์สิน ฝ่ายพระมหากษัตริย์ ที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- (๓) ทรัพย์สินของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือสาธารณะ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์
- (๔) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามอนุสัญญาหรือความตกลงอื่นใด
- (๕) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน
- (๖) ทรัพย์สินของสภาภษาชาติไทย
- (๗) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวงไม่ว่าในศาสนาใด หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- (๘) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน
- (๙) ทรัพย์สินของเอกชนหรือรัฐวิสาหกิจเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการ หรือประชาชนใช้เพื่อสาธารณประโยชน์โดยเจ้าของทรัพย์สินนั้นมิได้ใช้หรือหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น
- (๑๐) ทรัพย์สินตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

มาตรา ๖ ในพระราชบัญญัตินี้

“ภาษี” หมายความว่า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

“ผู้เสียภาษี” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่เสียภาษีแทนผู้เสียตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก รวมทั้งคลังสินค้าและแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือใช้สอยได้ และให้หมายความรวมถึงสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

“ทรัพย์สินของรัฐ” หมายความว่า ทรัพย์สินของรัฐบาลและทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่ไม่รวมถึงทรัพย์สินของเอกชนและรัฐวิสาหกิจ

“องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มิถุหมายจัดตั้ง

“เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า

- (๑) เขตเทศบาล
- (๒) เขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- (๓) เขตกรุงเทพมหานคร
- (๔) เขตเมืองพัทยา
- (๕) เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่กฎหมายกำหนด

“ผู้บริหารท้องถิ่น” หมายความว่า

- (๑) นายกเทศมนตรี
- (๒) นายกองค์การบริหารส่วนตำบล
- (๓) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
- (๔) นายกเมืองพัทยา
- (๕) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นอื่นตามที่กฎหมายกำหนด

“ข้อบัญญัติท้องถิ่น” หมายความว่า

- (๑) เทศบัญญัติ
- (๒) ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบล
- (๓) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
- (๔) ข้อบัญญัติเมืองพัทยา
- (๕) ข้อบัญญัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่กฎหมายกำหนด

“คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์” หมายความว่า คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด” หมายความว่า คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“พนักงานสำรวจ” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งให้มีหน้าที่สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เสียภาษีถือครองอยู่

“พนักงานประเมิน” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งให้มีหน้าที่ประเมินภาษี

“พนักงานเก็บภาษี” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งให้มีหน้าที่รับแบบแสดงรายการภาษี รับชำระภาษี จัดเก็บภาษี และเร่งรัดให้มีการชำระภาษี

“ปี” หมายความว่า ปีปฏิทิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงร่วมกันเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๘ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ ภาษีที่จัดเก็บได้ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดให้เป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

มาตรา ๘/๑ กรณีที่มีการจัดตั้งกองทุนธนาคารที่ดิน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บเงินบำรุงกองทุนธนาคารที่ดินโดยคำนวณเป็นร้อยละของจำนวนภาษีที่บุคคลต้องชำระตามพระราชบัญญัตินี้ และนำส่งเข้ากองทุนดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายจัดตั้งกองทุนนั้นกำหนด

มาตรา ๙ ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตนถือครองอยู่ในวันที่ ๑ มกราคมของแต่ละปี ตามฐานภาษีและอัตราภาษีที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ การเสียภาษีของผู้เสียภาษีหรือของบุคคลอื่นใดตามพระราชบัญญัตินี้ ไม่เป็นเหตุให้เกิดสิทธิตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๑๐ ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์แจ้งการโอนดังกล่าวต่อพนักงานประเมินในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดภายในสามสิบวันนับแต่วันที่มีการโอน

มาตรา ๑๑ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานตามวรรคหนึ่งเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา ๑๑/๑ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษี กระทรวงการคลังอาจจัดตั้งศูนย์ข้อมูลการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเป็นหน่วยงานกลางทำหน้าที่รับผิดชอบในการประมวลผลข้อมูลการจัดเก็บภาษีและออกใบเรียกเก็บภาษีแทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็ได้ ทั้งนี้ให้เป็นไป

มาตรา ๑๒ ในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมอบหมายให้ส่วนราชการรับชำระภาษีแทน ส่วนราชการนั้นอาจได้รับส่วนลดหรือค่าใช้จ่ายตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวง ทั้งนี้ ต้องไม่เกินร้อยละห้าของภาษีที่รับชำระ

มาตรา ๑๓ การส่งคำสั่งเป็นหนังสือ หนังสือแจ้งการประเมินหรือหนังสืออื่น ให้เจ้าหน้าที่ส่งให้แก่ผู้รับโดยตรง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือให้ส่ง ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของบุคคลนั้นในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของบุคคลนั้น ถ้าไม่พบผู้รับ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้รับ จะส่งให้แก่บุคคลใดซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และอยู่ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการที่ปรากฏว่าเป็นของผู้รับนั้นก็ได้ ถ้าไม่สามารถส่งหนังสือตามวิธีในวรรคหนึ่งได้ จะกระทำโดยวิธีปิดหนังสือในที่ที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้รับนั้นหรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็ได้ เมื่อได้ดำเนินการตามวรรคสองและเวลาได้ล่วงพ้นไปไม่น้อยกว่าเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้ดำเนินการดังกล่าว ให้ถือว่าผู้นั้นได้รับหนังสือนั้นแล้ว

หมวด ๒

การสำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๑๔ เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจจัดให้มีการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ทราบถึงถึงประเภทจำนวน และขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในหมวดนี้

มาตรา ๑๕ ก่อนที่จะดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้บริหารท้องถิ่นประกาศกำหนดระยะเวลาที่จะทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแต่งตั้งพนักงานสำรวจเพื่อปฏิบัติการดังกล่าว โดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามที่เห็นสมควรภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

มาตรา ๑๖ ให้พนักงานสำรวจซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นแต่งตั้งมีอำนาจทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในส่วนที่เกี่ยวกับประเภท จำนวน และขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนรายละเอียดต่าง ๆ ที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี

มาตรา ๑๗ ในการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้พนักงานสำรวจมีอำนาจเรียกหรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจากผู้เสียภาษี และมีอำนาจเข้าไปในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่น

ที่เกี่ยวข้องในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการได้ ทั้งนี้ ให้ผู้เสียภาษีหรือผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควรในการนี้ พนักงานสำรวจอาจขอให้ผู้เสียภาษีชี้เขตที่ดินหรือให้รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้

มาตรา ๑๘ เมื่อได้ดำเนินการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดแล้ว ให้พนักงานสำรวจจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยต้องแสดงประเภท จำนวน และขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนรายละเอียดต่าง ๆ ที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี และต้องตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องอยู่เสมอ และให้ประกาศ ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นด้วยตามที่เห็นสมควรภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น เป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

๑๙ ในกรณีที่พนักงานสำรวจพบว่าบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้จัดทำขึ้นไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้เสนอเรื่องต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อมีคำสั่งอนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๒๐ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเห็นว่าบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้จัดทำขึ้น ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง ให้ผู้เสียภาษีมีคำร้องแจ้งไปยังผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อขอแก้ไขให้ถูกต้องได้เมื่อได้รับคำร้องตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้พนักงานสำรวจดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงอีกครั้งหนึ่งโดยเร็วเมื่อได้ดำเนินการแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นแจ้งผลการตรวจสอบให้ผู้เสียภาษีทราบ ในกรณีต้องแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้บริหารท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ถูกต้อง

หมวด ๓

ฐานภาษี อัตราภาษี และการคำนวณภาษี

มาตรา ๒๑ ฐานภาษีในการคำนวณภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์รวมกับมูลค่าของทรัพย์สินอื่นอันติดกับที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ที่มีลักษณะถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (๑) ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นฐานภาษี
- (๒) ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นฐานภาษี
- (๓) ห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นฐานภาษีการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินอื่นตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขตามที่กำหนดโดยกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๒๑ ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในกรณีที่มีการประกาศเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ระหว่างปี ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงนั้นเป็นฐานในการคำนวณภาษีสำหรับปีถัดจากปีที่ประกาศเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์นั้น

มาตรา ๒๓ เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แล้วแต่กรณี ส่งหรือจัดให้มีการส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๒๑ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ และส่งราคาทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดโดยกฎกระทรวงให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในแต่ละจังหวัดภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้อัตราภาษีจากรายงานเบกษา

มาตรา ๒๔ อัตราภาษีที่จัดเก็บตามพระราชบัญญัตินี้ ให้มีอัตราภาษี ดังนี้

(๑) อัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนอกจาก (๒) และ (๓) ไม่เกินร้อยละศูนย์จุดห้าของฐานภาษี

(๒) อัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยไม่ประกอบเชิงพาณิชย์ ไม่เกินร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของฐานภาษี

(๓) อัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมไม่เกินร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้าของฐานภาษี

ทั้งนี้ การลดอัตราภาษีสำหรับทรัพย์สินบางประเภทเป็นอย่างอื่นนอกจากที่กำหนดตามวรรคหนึ่งให้กระทำได้โดยพระราชกฤษฎีกา

มาตรา ๒๕ ให้มีคณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประกอบด้วย ปลัดกระทรวงการคลังเป็นประธานกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักงานประเมินราคา อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยา ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งประธานกรรมการและกรรมการโดยตำแหน่งดังกล่าวแต่งตั้งไม่เกินจำนวนสามคน ผู้แทนนายกเทศมนตรีหรือนายกองค์การบริหารส่วนตำบลในคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นกรรมการ ให้ผู้ที่ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังมอบหมายเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

มาตรา ๒๖ ให้คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม

มาตรา ๒๕ มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดอัตราภาษีตามมาตรา ๒๔ ในทุกรอบสี่ปีโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(๒) พิจารณากำหนดเกี่ยวกับประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๒๔ ที่คณะอนุกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีเสนอ

(๓) เสนอแนะการลดอัตราภาษีสำหรับทรัพย์สินบางประเภทตามมาตรา ๒๔ วรรคสอง

(๔) ติดตามการบังคับใช้กฎหมาย สภาพปัญหาและอุปสรรค เสนอแนวทางแก้ไขกฎหมาย รวมทั้งแนวทางการปรับปรุงโครงสร้างอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้มีความเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ และสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป

มาตรา ๒๗ การประชุมคณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดจึงเป็นองค์ประชุมการวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่ง ให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

๒๗/๑ ให้คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดอัตราภาษีภายในเดือนตุลาคมของทุกปีที่สองของการใช้ฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ใหม่เพื่อใช้สำหรับจัดเก็บภาษีในปีถัดไป จนถึงปีที่สองของราคาประเมินทุนทรัพย์ในรอบสี่ปีถัดไป และให้คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแจ้งผลการพิจารณากำหนดอัตราภาษีให้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นและกรุงเทพมหานครทราบ ภายในวันที่ ๑ พฤศจิกายนเพื่อดำเนินการต่อไป เพื่อประโยชน์ในการกำหนดอัตราภาษีตามวรรคหนึ่ง ภายในเดือนกรกฎาคมของปีที่สองของการใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ใหม่ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีหน้าที่จัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ส่งข้อมูลการจัดเก็บภาษีให้แก่คณะอนุกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีประจำจังหวัดหรือคณะอนุกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีประจำกรุงเทพมหานคร แล้วแต่กรณี เกี่ยวกับภาษีที่รับชำระ มูลค่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดของผู้เสียภาษีทุกรายของปีนั้น เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณากำหนดอัตราภาษี

มาตรา ๒๗/๒ ให้มีคณะอนุกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีประจำจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน สรรพากรพื้นที่หรือผู้แทน ธารักษ์พื้นที่หรือผู้แทน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือผู้แทน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหรือผู้แทน ผู้แทนนายกเทศมนตรีจำนวนสามคน ผู้แทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบลจำนวนห้าคน เป็นกรรมการ และท้องถิ่นจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

สำหรับกรุงเทพมหานครให้มีคณะอนุกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีประจำกรุงเทพมหานครประกอบด้วยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเป็นประธาน ผู้แทนกรมสรรพากรผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นกรรมการ และให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแต่งตั้งข้าราชการสังกัดกรุงเทพมหานครเป็นกรรมการและเลขานุการ

มาตรา ๒๗/๓ ให้คณะอนุกรรมการตามมาตรา ๒๗/๒ มีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

- (๑) รวบรวมข้อมูลภาษีที่รับชำระ มูลค่าที่ดินสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดของผู้เสียภาษีทุกราย
- (๒) ประมวลผล ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลตาม (๑)
- (๓) เสนอแนะจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี

(๔) จัดส่งข้อมูล ให้แก่คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเดือนสิงหาคมของปีที่จะกำหนดอัตราภาษีเพื่อให้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณากำหนดอัตราภาษีต่อไป

มาตรา ๒๗/๔ ในกรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีเหตุผลและความจำเป็นในการพัฒนาท้องถิ่นของตน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดอัตราภาษีเพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดตามมาตรา ๒๖(๑) แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินอัตราตามมาตรา ๒๔

มาตรา ๒๘ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน หลักเกณฑ์การประเมินทุนทรัพย์สำหรับสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็น ในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ก่อนวันที่ ๑ มกราคมของปีนั้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๙ ในกรณีที่ดินที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ในสามปีแรก ให้เสียภาษีในอัตราไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนดตามมาตรา ๒๔(๑) ทั้งนี้ตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา และหากยังมีได้ทำประโยชน์อีกให้เสียภาษีเพิ่มอีกหนึ่งเท่าในทุกสามปีแต่ไม่เกินร้อยละสองของฐานภาษี การพิจารณาว่ามีการทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

หมวด ๔

การยื่นแบบ การชำระภาษี และการคืนภาษี

มาตรา ๓๐ ก่อนเริ่มปีภาษี ให้พนักงานประเมินแจ้งการประเมินภาษีและส่งแบบแสดงรายการเสียภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีส่วงหน้าก่อนวันที่ ๑ มกราคมของปีนั้น ในการนี้ ต้องระบุรายการและราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษี จำนวนภาษีที่ต้องเสียและรายละเอียดอื่นที่ใช้ในการประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีทราบด้วย การแจ้งการประเมินภาษีและการส่งแบบแสดงรายการภาษี ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง แบบแสดงรายการภาษี ให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

มาตรา ๓๑ ในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานประเมินตามมาตรา ๓๐ ให้พนักงานประเมินมีอำนาจเรียกผู้เสียภาษีหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดมาเพื่อตรวจสอบภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยจะต้องมีหนังสือแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

มาตรา ๓๒ ให้ผู้เสียภาษียื่นแบบแสดงรายการภาษีพร้อมกับชำระภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปีในกรณีที่มิเหตุจำเป็น ผู้บริหารท้องถิ่นอาจประกาศขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลายื่น

แบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีตามวรรคหนึ่งออกไปได้ ถ้าในการยื่นแบบแสดงรายการภาษี ผู้เสียภาษีไม่สามารถระบุประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ ไม่ว่าโดยเหตุใด ๆ ให้พนักงานประเมินทำการประเมินภาษี เพื่อให้ผู้เสียภาษีดำเนินการชำระภาษีต่อไป

มาตรา ๓๓ ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี

- (๑) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีที่ผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย
- (๒) ผู้จัดการทรัพย์สิน ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องสาบสูญ
- (๓) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ หรือคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
- (๔) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล
- (๕) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี
- (๖) เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใด ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน

มาตรา ๓๔ ในกรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นของต่างเจ้าของกัน ให้เจ้าของที่ดินมีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีพร้อมชำระภาษี โดยให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเหล่านั้นมีหน้าที่รับผิดชอบร่วมกันสำหรับภาษีที่ต้องชำระดังกล่าว

มาตรา ๓๕ ผู้เสียภาษีหรือบุคคลตามมาตรา ๓๓ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีแทนตนเองก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือมอบอำนาจ

มาตรา ๓๖ ให้ผู้เสียภาษียื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีต่อพนักงานเก็บภาษี ณ สถานที่ดังต่อไปนี้

- (๑) สำนักงานเทศบาล สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตเทศบาล
- (๒) ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- (๓) สำนักงานเขตที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร
- (๔) ศาลาว่าการเมืองพัทยา สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตเมืองพัทยา
- (๕) ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ในกรณีที่มีความจำเป็น ผู้บริหารท้องถิ่นอาจกำหนดให้ใช้สถานที่อื่นภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น เป็นสถานที่สำหรับยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีตามวรรคหนึ่งได้ตามที่เห็นสมควรการยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าวันที่พนักงานเก็บภาษีลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี

มาตรา ๓๗ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกสำหรับการเสียภาษี ผู้เสียภาษีอาจยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยการชำระผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีการ

อื่นใดตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดได้การยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีตามวรรคหนึ่ง กรณียื่นและชำระทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้เสียภาษีส่งแบบแสดงรายการภาษีพร้อมกับธนาคาณัติ ตัวแลกเงิน เช็คธนาคารหรือเช็คที่ธนาคารรับรอง ส่งจ่ายให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ในเขต หรือกรณียื่นและชำระผ่านธนาคารให้ผู้เสียภาษียื่นแบบแสดงรายการภาษีพร้อมชำระภาษีผ่านธนาคาร และให้ถือว่าวันที่หน่วยงานให้บริการไปรษณีย์ประทับตราลงทะเบียนหรือวันที่ธนาคารได้รับแบบแสดงรายการภาษี พร้อมรับชำระค่าภาษีเป็นวันที่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษี

มาตรา ๓๘ ในการชำระภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้เสียภาษีอาจขอผ่อนชำระเป็นงวด งวดละเท่า ๆ กันก็ได้ จำนวนเงินภาษีที่จะมีสิทธิผ่อนชำระ หลักเกณฑ์และวิธีการในการผ่อนชำระให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวงในกรณีที่ผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีตามระยะเวลาที่กำหนดในการผ่อนชำระ ให้ผู้เสียภาษีหมดสิทธิที่จะผ่อนชำระ และต้องเสียเงินเพิ่มอีกร้อยละหนึ่งต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

มาตรา ๓๙ ผู้ใดเสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสีย หรือเสียภาษีเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสียไม่ว่าโดยความผิดพลาดของตนเองหรือจากการประเมินของพนักงานประเมิน ผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินคืน การขอรับเงินคืนตามวรรคหนึ่ง ให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่เสียภาษี ในการนี้ให้ผู้ยื่นคำร้องส่งเอกสาร หลักฐาน หรือคำชี้แจงใด ๆ ประกอบคำร้องด้วยให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องให้เสร็จสิ้นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้อง และให้แจ้งผลการพิจารณาคำร้องให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่พิจารณาเสร็จ ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่าผู้ยื่นคำร้องมีสิทธิได้รับเงินคืน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งคืนเงินให้แก่ผู้ยื่นคำร้องโดยต้องแจ้งคำสั่งและกำหนดระยะเวลาในการมารับเงินคืนให้ผู้ยื่นคำร้องทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ให้มีคำสั่ง ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นว่าการประเมินผิดพลาดเกิดขึ้นซึ่งเกิดจากเจ้าพนักงานประเมิน ให้ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งให้ดอกเบียแก่ผู้ได้รับเงินคืนในอัตราร้อยละหนึ่งต่อเดือนหรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืนโดยไม่คิดทบต้นนับแต่วันที่ยื่นคำร้องขอรับคืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน ถ้าผู้ยื่นคำร้องไม่มารับเงินคืนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

หมวด ๕

การลดและการยกเว้นภาษี

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจประกาศลดหรือยกเว้นภาษีภายในเขตพื้นที่ที่เกิดเหตุขึ้นในช่วงระยะเวลาใดช่วงระยะเวลาหนึ่งได้ โดยต้องเป็นไปตามระเบียบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด

มาตรา ๔๑ ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ ให้ผู้เสียหายสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีสิทธิยื่นคำขอลดหรือยกเว้นภาษีที่จะต้องเสียต่อผู้บริหารได้ตามระเบียบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด

มาตรา ๔๒ เมื่อมีการยื่นคำขอลดหรือยกเว้นภาษีตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบทำการตรวจสอบข้อเท็จจริง หากปรากฏข้อเท็จจริงเป็นที่เชื่อได้ว่ามีเหตุอันสมควรลดหรือยกเว้นภาษีให้แก่ผู้ยื่นคำขอ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งลดหรือยกเว้นภาษีได้ในการออกคำสั่งลดหรือยกเว้นภาษีตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้บริหารท้องถิ่นคำนึงถึงสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้นและระยะเวลาที่ไม่ได้รับประโยชน์จากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

มาตรา ๔๓ ให้ยกเว้นภาษีสำหรับห้องชุดซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน หรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนหรือใช้ประกอบเกษตรกรรมของตนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา

หมวด ๖ ภาษีค้างชำระ

มาตรา ๔๔ ภาษีที่มีได้ชำระภายในเวลาที่กำหนดหรือชำระไม่ครบถ้วน ให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ

มาตรา ๔๕ ในกรณีที่มีภาษีค้างชำระสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นของต่างเจ้าของกัน ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีความรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมกันในการชำระภาษีค้างชำระ

มาตรา ๔๕/๑ ในกรณีที่มีการโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุด ให้ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนำหนังสือรับรองหนี้ภาษีค้างชำระอันเกิดจากค่าภาษีตามมาตรา 32 จากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ด้วย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ต่อเมื่อมีการชำระค่าภาษีครบถ้วนแล้ว

มาตรา ๔๖ เพื่อประโยชน์ในการเร่งรัดภาษีค้างชำระ เมื่อปรากฏว่าผู้เสียภาษีผู้ใดไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีตามระยะเวลาที่กำหนดในมาตรา ๓๒ ให้พนักงานประเมินมีอำนาจเรียกเก็บภาษีที่ผู้นั้นมีหน้าที่ต้องชำระ รวมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามที่กำหนดในมาตรา ๕๔ มาตรา ๕๕ และมาตรา ๕๗ โดยมีหนังสือแจ้งให้ผู้นั้นยื่นแบบแสดงรายการภาษีพร้อมกับชำระภาษีภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ การเรียกเก็บภาษีตามวรรคหนึ่ง ให้กระทำได้ภายในห้าปีนับแต่วันที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องชำระภาษี

มาตรา ๔๗ ในกรณีที่ผู้เสียภาษียื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีไว้ไม่ครบถ้วน ให้พนักงานประเมินมีอำนาจเรียกเก็บภาษีที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องชำระเพิ่มรวมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามที่กำหนดใน

มาตรา ๕๖ และมาตรา ๕๗ ได้ การเรียกเก็บภาษีตามวรรคหนึ่ง ให้กระทำได้ภายในห้าปีนับแต่วันที่ผู้เสียภาษีมียหน้าที่ต้องชำระภาษี

มาตรา ๔๘ ในกรณีที่มีการเรียกเก็บภาษีตามมาตรา ๔๗ ให้พนักงานประเมินมีหนังสือแจ้งผู้เสียภาษีให้ชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามที่พนักงานประเมินได้ประเมินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง

มาตรา ๔๙ ถ้าผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่มภายในระยะเวลาตามมาตรา ๔๖ หรือมาตรา ๔๘ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายได้ วิธีการยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีตามวรรคหนึ่ง ให้นำวิธีการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๙/๑ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการตามมาตรา ๔๙ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจ

(๑) ออกหมายเรียกผู้ต้องรับผิดชอบชำระภาษีและบุคคลใด ๆ ที่มีเหตุสมควรเชื่อว่าจะเป็นประโยชน์แก่การจัดเก็บภาษีค้างชำระมาให้ถ้อยคำ

(๒) สั่งบุคคลดังกล่าวใน (๑) ให้นำบัญชี เอกสาร หรือหลักฐานอื่นอันจำเป็นแก่การจัดเก็บภาษีค้างชำระมาตรวจสอบ

(๓) ออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบค้นหรือยึดบัญชีเอกสารหรือหลักฐานอื่นของบุคคลดังกล่าวใน (๑)

การดำเนินการตาม (๑) หรือ (๒) ต้องให้เวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับหมายเรียกหรือคำสั่ง การออกคำสั่งและทำการตาม (๓) ต้องเป็นไปตามระเบียบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด

มาตรา ๕๐ เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๙ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้บริหารท้องถิ่น มีอำนาจเข้าไปในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นเกี่ยวข้องในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของสถานที่นั้น เพื่อสอบถามบุคคลใด ๆ หรือตรวจสอบ ค้น ยึด หรืออายัดเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้

มาตรา ๕๑ ในกรณีที่มีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีไว้แล้ว ถ้าผู้เสียภาษีได้นำเงินมาชำระค่าภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับและเงินเพิ่มโดยครบถ้วนก่อนการขายทอดตลาด ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งเพิกถอนการยึดหรืออายัดนั้น โดยไม่คิดค่าธรรมเนียมในการเพิกถอนการยึดหรืออายัด

มาตรา ๕๒ การขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีตามมาตรา ๔๙ จะกระทำมิได้ในระหว่างระยะเวลาที่ให้คัดค้านหรืออุทธรณ์ตามมาตรา ๖๐ หรือให้ฟ้องเป็นคดีต่อศาลตามมาตรา ๖๙ และตลอดเวลาที่การพิจารณาและวินิจฉัยคำคัดค้านหรืออุทธรณ์ดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด

มาตรา ๕๓ เงินที่ได้จากการขายทอดตลาด ตามมาตรา ๔๙ ให้หักไว้เป็นค่าภาษีค้างชำระเบี้ยปรับเงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเหลือเท่าใดให้คืนแก่ผู้เสียภาษี

หมวด ๗
เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

มาตรา ๕๔ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๓๒ ให้เสียเบี้ยปรับอีกหนึ่งเท่าของจำนวนภาษีค้างชำระ เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้งตามมาตรา ๔๖ ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละสิบห้าของจำนวนภาษีค้างชำระ

มาตรา ๕๕ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๓๒ แต่ต่อมาได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งตามมาตรา ๔๖ ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละห้าสิบของจำนวนภาษีค้างชำระ

มาตรา ๕๖ ในกรณีที่ผู้เสียภาษียื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีไว้ไม่ถูกต้องทำให้จำนวนภาษีที่ต้องเสียขาดไป ให้เสียเบี้ยปรับอีกร้อยละห้าสิบของจำนวนภาษีที่ขาดไป เว้นแต่ ผู้เสียภาษีได้มาขอยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีเพิ่มให้ถูกต้องก่อนวันที่จะได้รับหนังสือแจ้งให้ชำระภาษีตามมาตรา ๔๘ หรือได้มาขอยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีเพิ่มภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งให้ชำระภาษีดังกล่าว ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละสิบห้าของจำนวนภาษีที่ขาดไป

มาตรา ๕๗ ผู้เสียภาษีผู้ใดมิได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๓๒ หรือชำระไม่ครบถ้วนตามจำนวนภาษีที่ต้องเสีย ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละหนึ่งต่อเดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน ทั้งนี้ มิให้นำเบี้ยปรับมารวมคำนวณเพื่อเสียเงินเพิ่มด้วยเงินเพิ่มตามมาตรา ๕๖ มิให้เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระโดยไม่รวมเบี้ยปรับและมีให้คิดทบต้น

มาตรา ๕๘ เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม อาจลดหรือลดลงได้ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๙ เบี้ยปรับและเงินเพิ่มตามหมวดนี้ให้ถือเป็นภาษี

หมวด ๘
การคัดค้านและการอุทธรณ์การประเมินภาษี

มาตรา ๖๐ ผู้เสียภาษีผู้ใดได้รับแจ้งการประเมินภาษีตามมาตรา ๓๐ หรือการเรียกเก็บภาษีตามมาตรา ๔๖ หรือมาตรา ๔๘ แล้วเห็นว่าการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีนั้นไม่ถูกต้อง ให้มีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้ โดยให้ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นผ่านพนักงานประเมินตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี แล้วแต่กรณีผู้บริหารท้องถิ่นต้องพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำร้องดังกล่าว และแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษีโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้แจ้งจำนวนภาษีที่จะต้องเสียเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษี และให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับหนังสือแจ้งดังกล่าว ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่เห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้ผู้เสียภาษีนั้นมีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของผู้บริหารท้องถิ่น โดยยื่นฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำวินิจฉัยจากผู้บริหารท้องถิ่น

การคัดค้านและการอุทธรณ์ไม่เป็นการทุเลาการชำระภาษี เว้นแต่ผู้เสียภาษีจะได้อื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นขอให้ทุเลาการชำระภาษีไว้ก่อนและผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีไว้ก่อน ในกรณีเช่นว่านี้ ผู้บริหารท้องถิ่นอาจจะสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีไว้ก่อนทั้งหมดหรือบางส่วนและจะสั่งให้หาหลักประกันตามที่เห็นสมควรก็ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นได้สั่งให้ทุเลาการชำระภาษีตามวรรคห้าไว้แล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่า ผู้เสียภาษีได้กระทำการใด ๆ เพื่อประวิงการชำระภาษี หรือจะกระทำการโอน ขาย จำหน่าย หรือยกย้ายทรัพย์สินทั้งหมดหรือบางส่วนเพื่อให้พ้นอำนาจการยึดหรืออายัด ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเพิกถอนคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีนั้นได้

หมวด ๙
บทลงโทษ

มาตรา ๖๑ ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจตามมาตรา ๑๖ หรือมาตรา ๑๗ หรือผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายตามมาตรา ๕๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๒ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของพนักงานประเมินตามมาตรา ๓๑ หรือของคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดหรือคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานครตามมาตรา ๖๗ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับผู้อุทธรณ์

มาตรา ๖๓ ผู้เสียหายผู้ใดไม่ยื่นแบบรายการภาษีภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๓๒ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๖๔ ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นตามมาตรา ๔๙ หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๔/๑ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๔๙/๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี และปรับไม่เกินสี่หมื่นบาท ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดตามวรรคหนึ่งเป็นนิติบุคคล กรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือผู้แทนของนิติบุคคลนั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติในวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้น

มาตรา ๖๕ ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงหรือพยายามหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๖ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล ให้กรรมการผู้จัดการ หุ่นส่วนผู้จัดการ หรือผู้แทนของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ให้เห็นว่าการกระทำนั้นกระทำโดยตนมิได้รู้เห็นหรือยินยอม หรือตนได้จัดการตามสมควร เพื่อป้องกันมิให้เกิดความผิดนั้นแล้ว

มาตรา ๖๗ บรรดาความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ที่มีโทษปรับสถานเดียว หรือเป็นความผิดที่มีโทษปรับหรือจำคุกไม่เกินหนึ่งปี ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้ เมื่อผู้กระทำความผิดได้ชำระเงินค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวันให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา ถ้าผู้กระทำความผิดไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบ หรือเมื่อยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ดำเนินคดีต่อไป

มาตรา ๖๘ เงินค่าปรับตามพระราชบัญญัตินี้เกิดขึ้นในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๖๙ บทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ยังคงใช้บังคับต่อไปสำหรับการจัดเก็บภาษีที่ค้างอยู่หรือที่พึงชำระ หรือที่ต้องคืนก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับจัดเก็บภาษี

มาตรา ๗๐ ในกรณีผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัตินี้ ยังไม่ได้ยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สิน หรือยื่นแบบแสดงรายการที่ดิน หรือยื่นไว้ไม่ครบถ้วน หรือค้างชำระภาษี ถ้าได้ยื่นคำขอเสียภาษีตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และได้ชำระภาษีตามจำนวนที่พนักงานประเมินได้ประเมินภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้แจ้งการประเมิน หรือได้ชำระภาษีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ยื่นคำขอเสียภาษีในกรณีที่เป็นการค้างชำระภาษี ให้ผู้นั้นได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียเงินเพิ่ม และยกเว้นความรับผิดชอบทางอาญา รวมทั้งมีสิทธิผ่อนชำระภาษีตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ที่กำหนดไว้ แล้วแต่กรณี

มาตรา ๗๑ เมื่อกฎหมายฉบับนี้มีผลใช้บังคับแล้ว ให้มีการบรรเทาภาระภาษีเฉพาะภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่ รวมทั้งผู้ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่มาก่อน ให้ชำระภาษีในปีที่หนึ่งถึงปีที่สามตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) สำหรับผู้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้น

ปีที่หนึ่ง ให้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากับภาระภาษีเดิมที่พึงเสียในปีที่ล่วงมาแล้ว รวมกับร้อยละยี่สิบห้าของภาษีที่เพิ่มขึ้น

ปีที่สอง ให้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากับภาระภาษีเดิมที่พึงเสียในปีที่ล่วงมาแล้ว รวมกับร้อยละห้าสิบของภาษีที่เพิ่มขึ้น

ปีที่สาม ให้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากับภาระภาษีเดิมที่พึงเสียในปีที่ล่วงมาแล้ว รวมกับร้อยละเจ็ดสิบห้าของภาษีที่เพิ่มขึ้น

(๒) สำหรับผู้ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่มาก่อน ให้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ปีที่หนึ่ง ให้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละยี่สิบห้าของภาษีที่ต้องเสีย

ปีที่สอง ให้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละห้าสิบห้าของภาษีที่ต้องเสีย

ปีที่สาม ให้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละเจ็ดสิบห้าของภาษีที่ต้องเสีย

มาตรา ๗๒ เมื่อร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้มีผลบังคับใช้ ให้มีการเตรียมความพร้อมก่อนการจัดเก็บภาษี ดังต่อไปนี้

(๑) ให้กรมที่ดินจัดทำแผนที่ระวางที่ดินดิจิทัลเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินทุกแปลงให้ครบถ้วนทั่วประเทศภายในสองปี นับแต่วันที่ได้รับการจัดสรรงบประมาณ เว้นแต่มีเหตุอันจำเป็นให้ขยายเวลาได้อีกไม่เกินหนึ่งปี และให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แล้วแต่กรณี ไปติดต่อขอรับข้อมูลจากสำนักงานที่ดินในเขตพื้นที่ เพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีและการประเมินราคาที่ดินรายแปลงทั่วประเทศ

(๒) ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แล้วแต่กรณี ส่งหรือจัดให้มีการส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๒๓ ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายในเดือนกุมภาพันธ์ และประเมินราคาประเมินทุนทรัพย์ของทรัพย์สินอื่นตามมาตรา ๒๑ วรรค ๓ ภายในเดือนเมษายน

(๓) ออกประกาศพระราชกฤษฎีกาส่งสิ่งปลูกสร้างขึ้นอย่างอื่นที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีตามมาตรา ๖ และกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนด โดยกฎกระทรวงตามมาตรา ๒๑ ภายในเดือนพฤษภาคม

(๔) ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการ :

(๔.๑) สํารวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีให้ถูกต้องตามมาตรา ๑๖-๒๐ ภายในระยะเวลาไม่เกินเดือนพฤษภาคม

(๔.๒) ประเมินมูลค่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดของผู้เสียภาษีภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของตนทุกรายให้ครบถ้วนตามมาตรา ๒๑ ภายในเดือนกรกฎาคม

(๔.๓) ส่งข้อมูลการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีบำรุงท้องที่และมูลค่าของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดที่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ และประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ขอหารือให้แก่คณะกรรมการตามมาตรา ๒๗/๒ ภายในเดือนกรกฎาคม เพื่อใช้ข้อมูลดังกล่าวในการประกอบการพิจารณาการกำหนดอัตราภาษีของคณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(๔.๔) ประกาศราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บหลักเกณฑ์การประเมินทุนทรัพย์สำหรับสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษี ณ สำนักงาน หรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามมาตรา ๒๘ ก่อนวันที่ ๑ มกราคม

(๔.๕) แจ้งการประเมินภาษีและส่งแบบแสดงรายการเสียภาษีไปยังผู้เสียภาษีตามมาตรา ๓๐ ก่อนวันที่ ๑ มกราคม

(๔.๕) คณะอนุกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีประจำจังหวัดหรือคณะอนุกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีประจำกรุงเทพมหานคร แล้วแต่กรณี รวบรวมข้อมูลตามข้อ (๔.๓) ประมวลผลข้อมูล พิจารณาประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขอหารือแล้วส่งให้คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเดือนสิงหาคมเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณากำหนดอัตราภาษี

(๔.๖) คณะกรรมการพิจารณา กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดอัตราภาษีภายในเดือนตุลาคม พิจารณา กำหนดเกี่ยวกับประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เสนอแนะการลดอัตราภาษีสำหรับทรัพย์สินบางประเภท และแจ้งผลการพิจารณา กำหนดอัตราภาษีให้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นและกรุงเทพมหานครภายในวันที่ ๑ พฤศจิกายนเพื่อดำเนินการต่อไป

ผู้รับสนองพระราชโองการ

.....
นายกรัฐมนตรีน

บันทึกวิเคราะห์สรุป

สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ต่อสภาผู้แทนราษฎรและสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้จัดทำบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติตามมาตรา ๑๔๒ วรรคห้าของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ดังต่อไปนี้

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ได้ใช้บังคับใช้เป็นเวลานานแล้ว การจัดเก็บภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน สมควรยกเลิกกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวและให้ใช้กฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดเก็บภาษีดังกล่าว

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. มีสาระสำคัญโดยแยกเป็นหมวดต่างๆดังต่อไปนี้

๒.๑ หมวด ๑ บททั่วไป

เป็นบทบัญญัติที่กำหนดหลักเกณฑ์ทั่วไปเกี่ยวกับอำนาจจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ผู้มีหน้าที่เสียภาษี การแจ้งโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การแต่งตั้งเจ้าหน้าที่เพื่อปฏิบัติงานให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ การมอบหมายให้รับชำระภาษีแทน การส่งหนังสือและการขยายระยะเวลาในการชำระภาษีหรือแจ้งรายการต่างๆ หรือกำหนดเวลาการคัดค้านการประเมินภาษี (มาตรา ๗ ถึงมาตรา ๑๔)

๒.๒ หมวด ๒ คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้มีคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดซึ่งประกอบด้วยประธานกรรมการ กรรมการโดยตำแหน่งและกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิและมีอำนาจหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีขององค์กรส่วนท้องถิ่นในจังหวัด นอกจากนี้ได้กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่จัดส่งข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี จำนวนภาษีที่จัดเก็บได้ มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีให้แก่คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้รวบรวมข้อมูลและจัดส่งให้แก่กระทรวงมหาดไทยทำการประมวลผลข้อมูลเพื่อจัดส่งให้แก่คณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่กระทรวงการคลังและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้กำหนดให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดและกรุงเทพมหานครรายงานสภาพปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีพร้อมทั้งเสนอแนวทางแก้ไขไปพร้อมกับการจัดส่งข้อมูลให้แก่กระทรวงมหาดไทย (มาตรา ๑๕ ถึงมาตรา ๑๗)

๒.๓ หมวด ๓ การสำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่จัดให้มีการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อให้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยให้พนักงานสำรวจจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งแสดงประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและรายละเอียดต่างๆ ที่จำเป็นแก่การประเมินภาษีและให้ประกาศบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ณ สำนักงานหรือที่ท่า

การขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามที่เห็นสมควร โดยผู้เสียภาษีสามารถโต้แย้งความไม่ถูกต้องของบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ นอกจากนี้หากมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันมีผลให้ต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือเป็นเหตุให้การลดหย่อนภาษีสิ้นสุดลง ให้ผู้เสียภาษีแจ้งต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (มาตรา ๑๘ ถึงมาตรา ๒๕)

๒.๔ หมวด ๔ ฐานภาษี อัตราภาษีและการคำนวณภาษี

กำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) ฐานภาษี

ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ สำหรับสิ่งปลูกสร้างให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณและห้องชุดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ สำหรับการกำหนดมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดโดยกฎกระทรวง สำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยกำหนดให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ แล้วแต่กรณี ส่งหรือจัดให้มีการส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (มาตรา ๒๖ ถึงมาตรา ๒๗)

(๒) อัตราภาษี

ได้กำหนดอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บโดยให้แยกตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ดังต่อไปนี้ (๑) ไม่เกินร้อยละศูนย์จุดศูนย์ห้าของฐานภาษี สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรม หรือที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมและใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยมีพื้นที่ที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าสามในสี่ของพื้นที่ทั้งหมด (๒) ไม่เกินร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของฐานภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือใช้ในการประกอบเกษตรกรรมและใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยมีพื้นที่ที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าสามในสี่ของพื้นที่ทั้งหมดและ (๓) ไม่เกินร้อยละศูนย์จุดห้าของฐานภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนอกจากข้อ (๑) และ (๒) โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำและกิจกรรมอื่นตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดสำหรับอัตราภาษีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้จัดเก็บให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความประสงค์ที่จะจัดเก็บภาษีภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในอัตราที่สูงกว่าอัตราภาษีที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา สามารถตราขอพระราชบัญญัติกำหนดอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ แต่ต้องไม่เกินอัตราที่กำหนดในพระราชบัญญัติ นอกจากนี้กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประกาศ ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ของปีนั้น สำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บและรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บ (มาตรา ๒๘ ถึงมาตรา ๒๙)

(๓) การลดหย่อนสำหรับผู้เสียภาษีซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัยของตนหรือเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนหรือเป็นเจ้าของห้องชุดที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน

ได้กำหนดเกณฑ์และวิธีการคำนวณการยกเว้นภาษีตามเกณฑ์ขนาดพื้นที่หรือตามเกณฑ์ฐานภาษีอย่างใดอย่างหนึ่งในการคำนวณภาษีที่จะต้องเสียตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา โดยแยกตามประเภทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งเกณฑ์ขนาดพื้นที่ไม่เกินห้าสิบลารางสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและไม่เกินห้าสิบลารางเมตรสำหรับห้องชุดและเกณฑ์ฐานภาษีไม่เกินหนึ่งล้านบาทสำหรับฐานภาษีที่คำนวณได้รวมกันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อย่างไรก็ตามก็ยังคงต้องคำนวณส่วนท้องถิ่นสามารถตราของบัญญัติเพื่อกำหนดเกณฑ์ขนาดพื้นที่และเกณฑ์ฐานภาษีน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา โดยการลดหย่อนภาษีสามารถทำได้สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดเพียงแห่งเดียวเท่านั้น โดยผู้เสียภาษีต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านของที่อยู่อาศัยในวันที่ ๑ มกราคมของปีที่เสียภาษี (มาตรา ๓๐)

(๔) เงินภาษีที่ต้องเสียภายหลังจากการหักลดหย่อน

ได้กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณเงินภาษีที่ต้องเสีย โดยนำเอาฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้หักลดหย่อนคูณอัตราภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์ (มาตรา ๓๑)

(๕) ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน

ในกรณีที่ที่ดินต้องเสียภาษีในปีใด ถ้าปรากฏว่าในปีที่ล่วงมาเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินและยังคงมีลักษณะดังกล่าวต่อมาในปีนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเรียกเก็บภาษีสำหรับที่ดินในปีนั้นในอัตราร้อยละศูนย์จุดห้าของฐานภาษีและหากยังมีได้มีการทำประโยชน์อีกเป็นเวลาติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตราร้อยละหนึ่งเท่าในทุกสามปี แต่จำนวนภาษีที่เสียต้องไม่เกินร้อยละ ๒ ของฐานภาษี โดยการพิจารณาว่ามีการทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา ๓๒)

๒.๕ หมวด ๕ การประเมินภาษี การชำระภาษีและการคืนภาษี

กำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) การประเมินภาษี

กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ ต้องมีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษีและจำนวนภาษีที่ต้องชำระ โดยพนักงานประเมินมีอำนาจเรียกผู้เสียภาษีหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดมาเพื่อตรวจสอบ (มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔) หากพบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจการทบทวนภาษีให้ถูกต้อง (มาตรา ๔๒)

(๒) การชำระภาษี

กำหนดให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี รวมถึงบุคคลดังต่อไปนี้ มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี ได้แก่ (๑) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีที่ผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย (๒) ผู้จัดการทรัพย์สิน ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องสาบสูญ (๓) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์หรือคนไร้ความสามารถหรือเสมือนคนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี (๔) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีของผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล (๕) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี และ (๖) เจ้าของรวมคนใดคนหนึ่ง ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเป็นของต่างเจ้าของกันให้ถือว่าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้มีหน้าที่ชำระภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ดินเป็นเจ้าของ สำหรับสถานที่ที่รับชำระภาษี ได้แก่ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามกฎหมายกำหนด โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจมอบหมาย

ในส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐรับชำระภาษีแทนได้ หรือผู้เสียภาษีสามารถชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับ หรือชำระผ่านธนาคารหรือวิธีการใดการหนึ่ง นอกจากนี้กำหนดให้ผู้เสียภาษีสามารถ ผ่อนชำระภาษีเป็นงวด งวดละเท่าๆกัน หากผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีตามระยะเวลาที่กำหนดในการผ่อนชำระ จะหมดสิทธิที่จะผ่อนชำระและต้องเสียเงินเพิ่มอีกร้อยละหนึ่งต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระเศษของ เดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน (มาตรา ๓๕ ถึงมาตรา ๔๑)

(๓) การคืนภาษี

กำหนดให้ผู้เสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีหรือเสียภาษีเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสีย ไม่ว่าโดยความผิดพลาดของตนเองหรือจากการประเมินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีสิทธิได้รับเงินคืน หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเมินผิดพลาดให้ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งให้ดอกเบีย้แก่ในอัตราร้อยละหนึ่งต่อ เดือนหรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืนโดยไม่คิดทบต้นนับแต่วันที่ยื่นคำร้องขอรับเงินคืนจนถึงวันที่คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน หากผู้ยื่นคำร้องไม่มารับเงินคืนภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รับแจ้ง ให้เงิน นั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (มาตรา ๔๓)

๒.๖ หมวด ๖ การลดหรือการยกเว้นภาษี

กำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) การลดภาษีโดยพระราชกฤษฎีกา

กำหนดให้ตราพระราชกฤษฎีกาเพื่อลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เพื่อให้เหมาะสมกับเหตุการณ์หรือกิจการหรือสภาพแห่งท้องที่ แต่มิให้ลดภาษีเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนภาษีที่ จะต้องเสีย (มาตรา ๔๔)

(๒) การลดหรือการยกเว้นภาษีโดยผู้บริหารท้องถิ่น

กำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัด หรือผู้ว่าราชการโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มีอำนาจประกาศ ลดหรือยกเว้นภาษีภายในเขตพื้นที่ที่ได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพิ้นวิสัย ที่จะป้องกันได้ในช่วงระยะเวลาใดเวลาหนึ่งได้ นอกจากนี้กำหนดให้ผู้เสียภาษีมีสิทธิยื่นคำขอลดหรือยกเว้น ภาษีต่อผู้บริหารท้องถิ่นในกรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือ ทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตรวจสอบข้อเท็จจริง ทั้งนี้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำจังหวัดหรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมี อำนาจออกคำสั่งลดหรือยกเว้นภาษี โดยคำนึงถึงสัดส่วนความเสียหายที่เกิดขึ้นและช่วงเวลาที่ไม่ได้รับ ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (มาตรา ๔๕ และมาตรา๔๖)

๒.๗ หมวด ๗ ภาษีค้างชำระ

กำหนดให้ภาษีที่มีได้ชำระภายในเวลาที่กำหนดหรือชำระไม่ครบถ้วนเป็นภาษีค้างชำระ สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ จะ กระทำได้ก็ต่อเมื่อผู้จดทะเบียนได้แสดงหลักฐานการไม่มีภาษีค้างชำระ นอกจากนี้กำหนดหน้าที่องค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่นสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีภาษีค้างชำระและแจ้งให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงาน ที่ดินสาขาทราบภายในเดือนมิถุนายน ในกรณีที่ผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่มภายใน ระยะเวลา ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งยึดอายัดหรือขายทอดตลาดสินทรัพย์เพื่อนำเงินมาชำระภาษี ค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่มและค่าใช้จ่าย ทั้งนี้กำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมาย

จากผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเรียกผู้ต้องรับผิดชอบชำระภาษีมาให้ถ้อยคำ สั่งให้นำบัญชี เอกสารหรือหลักฐานอื่น อันจำเป็นมาตรวจสอบ ออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ทำการตรวจสอบคนหรือยึดบัญชี เอกสารหรือหลักฐานอื่น เข้าไปในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้องของระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกดินหรือ เวลาในการทำการของสภาที่นั้น เพื่อสอบถามบุคคลใดๆ ผู้บริหารท้องถิ่นสามารถสั่งเพิกถอนการยึดหรือการอายัดได้เมื่อผู้ต้องรับผิดชอบชำระภาษีนำเงินมาชำระค่าภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่มและค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึดหรืออายัดทรัพย์สิน นอกจากนี้ กำหนดมิให้ขายทอดตลาดทรัพย์สินระหว่างระยะเวลาที่ให้ คัดค้านหรืออุทธรณ์ภาษีหรือฟ้องเป็นคดีต่อศาล หากมีเงินเหลือจากการขายทอดตลาดให้คืนแก่ผู้เสียภาษี (มาตรา ๔๗ ถึงมาตรา ๕๕)

๒.๘ หมวด ๘ เบี้ยปรับเงินเพิ่ม

กำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) เบี้ยปรับ

กำหนดให้ผู้เสียภาษีที่มีได้ชำระภาษีภายในกำหนดเวลาให้เสียเบี้ยปรับอีกหนึ่งเท่าของ จำนวนภาษีค้างชำระ หากผู้เสียภาษีได้ชำระภาษีก่อนที่จะได้รับหนังสือแจ้งให้เสียเบี้ยปรับร้อยละสิบห้าของ จำนวนภาษีค้างชำระ หากมีการชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือนให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ห้าสิบของจำนวนภาษีค้างชำระ (มาตรา ๕๖ ถึงมาตรา ๕๗)

(๒) เงินเพิ่ม

ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละหนึ่งต่อ เดือนของจำนวนภาษีค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน โดยมีให้นำเบี้ยปรับมารวมเพื่อเสียเงินเพิ่ม แต่มิให้เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระโดยไม่รวมเบี้ยปรับและมีให้คิดทบต้น (มาตรา ๕๘)

นอกจากนี้กำหนดให้เบี้ยปรับและเงินเพิ่มสามารถลดหรือลดลงได้ ตามที่กฎกระทรวงกำหนด และให้ถือเป็นภาษีและกำหนดให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับเบี้ยปรับและเงินเพิ่มบังคับใช้แก่ภาษีที่ผู้เสียภาษีต้อง ชำระเพิ่มเติมด้วย (มาตรา ๕๙ ถึงมาตรา ๖๐)

๒.๙ หมวด ๙ การคัดค้านและการอุทธรณ์การประเมินภาษี

กำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) การคัดค้านและการอุทธรณ์การประเมินภาษี

ในกรณีที่การประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีไม่ถูกต้อง กำหนดให้ผู้เสียภาษีมีสิทธิ คัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนได้ และให้ผู้บริหารท้องถิ่นแจ้งคำสั่งเห็นชอบหรือไม่ เห็นชอบพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษี หากผู้บริหารท้องถิ่นไม่เห็นชอบกับคำร้องผู้เสียภาษีมี สิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์การประเมินภาษี ทั้งนี้การคัดค้านและการอุทธรณ์ไม่เป็นการ ทูลเกล้าการชำระภาษี อย่างไรก็ตามผู้เสียภาษีสามารถยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นขอให้ทูลเกล้าการชำระภาษีไว้ ก่อนและผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ทูลเกล้าการชำระภาษีเฉพาะส่วนต่างที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนภาษีที่ต้องเสีย ในปีก่อนและให้หาประกัน แต่ถ้าผู้เสียภาษีได้กระทำการใดๆ เพื่อประวิงการชำระภาษี โอน ขาย จำหน่าย หรือยกย้ายทรัพย์สินเพื่อพ้นอำนาจการยึดหรืออายัด ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเพิกถอนคำสั่งให้ทูลเกล้าการ ชำระภาษีได้ (มาตรา ๖๑)

(๒) คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดและคณะกรรมการวินิจฉัย อุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร

กำหนดให้มีคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ การประเมินภาษีประจำจังหวัดและคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบด้วยประธานกรรมการ กรรมการโดยตำแหน่ง และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิและมีอำนาจหน้าที่ในการออกหนังสือเรียกผู้อุทธรณ์หรือผู้ที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ ส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดมาแสดง สิ่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหรือได้คืนภาษี (มาตรา ๖๒ มาตรา ๖๓ มาตรา ๖๔ และมาตรา ๖๕)

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ ๓ ปี และเพื่อพ้นจากตำแหน่งแล้ว อาจได้รับเลือกอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ โดยคุณสมบัติลักษณะต้องห้ามและการพ้นจากตำแหน่งของกรรมการดังกล่าวเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ (มาตรา ๖๔ และมาตรา ๖๕)

ในการประชุมของคณะกรรมการได้กำหนดให้ต้องมีกรรมการมาประชุม ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุมและกำหนดหลักเกณฑ์ในการวินิจฉัยชี้ขาดโดยให้ถือเสียงข้างมาก ในกรณีที่กรรมการผู้ใดมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องที่พิจารณา ห้ามมิให้เข้าร่วมประชุมพิจารณาหรือวินิจฉัยลงมติในเรื่องนั้น (มาตรา ๖๖ และมาตรา ๖๗)

(๓) การอุทธรณ์คำวินิจฉัย

กำหนดให้ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ การประเมินภาษี โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาล (มาตรา ๗๐)

๒.๑๐ การจัดสรรเงินภาษีให้แก่ธนาคารที่ดิน (มาตรา ๗๑ และมาตรา ๗๒)

กำหนดให้มีการจัดสรรเงินภาษีที่จัดเก็บได้และนำส่งให้แก่ธนาคารที่ดิน เพื่อใช้ในกิจการตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์และวิธีการ ตามที่กฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งบัญญัติไว้ แต่ในระหว่างที่ยังไม่มีการจัดตั้งธนาคารที่ดิน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดสรรเงินภาษีที่จัดเก็บได้และนำส่งให้แก่สำนักงานบริหารการจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) เพื่อใช้ในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสถาบันดังกล่าว โดยสำนักงานบริหารการจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ต้องแยกบัญชีสำหรับเงินดังกล่าวต่างหากจากการดำเนินกิจการอื่นด้วย และเมื่อสำนักงานบริหารการจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ยุบเลิก เนื่องจากมีการจัดตั้งธนาคารที่ดินแล้ว การนำส่งเงินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะสิ้นสุดลงและให้โอนเงินเท่าที่เหลืออยู่ให้แก่ธนาคารที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด

๒.๑๑ บทลงโทษ (มาตรา ๗๓ ถึงมาตรา ๘๐)

กำหนดความผิดและบทลงโทษ ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ที่ขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจ ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมาย

(๒) ผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ขัดขวางหรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด

(๓) ผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมาย

(๔) ผู้ที่แจ้งความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี

(๕) ผู้ที่ไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย

(๖) ผู้ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของพนักงานสำรวจหรือพนักงานประเมินหรือคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์การประเมินภาษี

(๗) กรรมการผู้จัดการ หุ่นส่วนผู้จัดการหรือผู้แทนนิติบุคคล สำหรับความผิดตามพระราชบัญญัตินี้

นอกจากนี้กำหนดให้ความผิดตามมาตรา ๗๓ มาตรา ๗๔ มาตรา ๗๕ หรือมาตรา ๗๗ ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเปรียบเทียบได้และเมื่อชำระค่าปรับตามค่าเปรียบเทียบแล้วให้คดีเป็นอันเลิกกัน

๒.๑๒ บทเฉพาะกาล

กำหนดรองรับให้กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน กฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ และกฎหมายว่าด้วยการกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ที่ใช้บังคับต่อไป สำหรับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือที่พึงชำระหรือที่ค้างอยู่หรือที่ต้องคืนก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕.. (มาตรา ๘๑)

ภาคผนวก จ

รายละเอียดภาษีทรัพย์สิน

1. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องไปกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้แก่ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น และในปีที่ผ่านมาได้มีการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น เช่น ให้เช่า ใช้เป็นที่ทำการค้าขาย ที่ไว้สินค้า ที่ประกอบอุตสาหกรรม ให้ญาติ บิดา มารดา บุตร หรือผู้อื่นอยู่อาศัย หรือใช้ประกอบกิจการอื่น ๆ เพื่อหารายได้ และไม่เข้าข้อยกเว้นตามกฎหมาย

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน จัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินพุทธศักราช 2475 มีสาระสำคัญ ดังนี้

1.1 ทรัพย์สินที่จัดเก็บภาษี ได้แก่ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินที่ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ รวมถึง เครื่องจักรที่ใช้ผลิตสินค้าเพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งติดตั้งเป็นส่วนควบของโรงเรือนนั้น

1.2 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างให้เช่า หรือใช้โรงเรือนดังกล่าวเพื่อประกอบการค้า ประกอบการอุตสาหกรรม หรือใช้เป็นโกดังเก็บสินค้า แต่ถ้าที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เป็นของคนละเจ้าของ เจ้าของโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ มีหน้าที่เสียภาษีทั้งที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

1.3 ฐานภาษี คือ ค่ารายปี ซึ่งเป็น ค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ กรณีที่ทรัพย์สินให้เช่า กฎหมายให้ถือว่าค่าเช่านั้นคือค่ารายปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่มีเหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมีใช้จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เช่าได้ หรือกรณีหาค่าเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง หรือด้วยเหตุประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจกำหนดค่ารายปีได้ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาดพื้นที่ ที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์

1.4 การคำนวณภาษี และการประเมินค่ารายปี

ภาษีโรงเรือนและที่ดินคิดจากค่ารายปีของทรัพย์สิน ในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี เช่น บ้านให้เช่า มีค่ารายปี 12,000 บาท ค่าภาษีจะเท่ากับ $12,000 \times 12.5 / 100$ เป็นเงิน 1,500 บาท ซึ่งค่ารายปีของทรัพย์สิน หมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ เช่น บ้านให้เช่าเดือนละ 1,000 บาท ค่ารายปีของบ้านหลังนี้ก็คือ 12,000 บาท (หมายถึง ค่าเช่าทั้งปีของบ้านหลังนี้ $1,000 \times 12 = 12,000$ บาท)

การประเมินค่ารายปีมีหลักเกณฑ์การประเมินตามลำดับ ดังนี้

1. กรณีที่ทรัพย์สินนั้นมีการให้เช่าและค่าเช่าสมควร ให้หน้าค่าเช่ามาคิดเป็นรายปี
2. กรณีทรัพย์สินให้เช่าและค่าเช่าไม่สมควรหรือหาค่าเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินประกอบกิจการเอง ให้ประเมินค่ารายปีโดยเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินในปีที่ผ่านมา หรือเทียบเคียง

กับค่ารายปีของ ทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงกันที่มีลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเล ที่ตั้ง และบริการ สาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกันในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ซึ่งในเรื่องนี้ กระทรวงมหาดไทยได้กำหนดแนวทางปฏิบัติให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำราคาเช่ามาตรฐานกลาง เฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนตามทำเลในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และตามประเภทของทรัพย์สิน

3. กรณีไม่สามารถเทียบเคียงตามข้อ 2 ได้อาจประเมินค่ารายปีของทรัพย์สินโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินมาประกอบการประเมินได้ค่าภาษี

1.5 อัตราภาษี ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี²⁵

1.6 ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษีไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้แก่

1. พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน
2. ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาล หรือสาธารณะ และทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการของการรถไฟโดยตรง
3. ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะ และโรงเรียนสาธารณะซึ่งกระทำการกิจการที่ไม่ใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคล และใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและในการศึกษา
4. ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจอย่างเดี่ยวหรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์
5. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปี และเจ้าของไม่ได้อยู่อาศัย หรือให้ผู้อื่นอยู่นอกจากคนเฝ้าในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ หรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน
6. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออยู่อาศัยเอง และมีได้ใช้เป็นที่พัก สิ้นค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้
7. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งเจ้าของอยู่เองหรือให้ผู้อื่นอยู่เฝ้ารักษา และมีได้ใช้เป็นที่พัก สิ้นค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม

1.7 การลดค่ารายปี มีรายละเอียดดังนี้

ถ้าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ถูกรื้อถอนหรือทำลาย ให้ลดค่ารายปีของทรัพย์สินตามส่วนที่ถูกทำลายตลอดเวลาที่ยังไม่ได้ทำขึ้น โดยโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวต้องเป็นที่ซึ่งยังใช้ประโยชน์ไม่ได้

ถ้าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ทำขึ้นระหว่างปีให้คิดค่ารายปี ณ เวลาซึ่งโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ นั้นได้มีขึ้นและสำเร็จจนควรเข้าอยู่ได้แล้ว

ถ้าเจ้าของโรงเรือนติดตั้งส่วนควบที่สำคัญ มีลักษณะเป็นเครื่องจักรกลไก เครื่องกระทำ หรือเครื่องกำเนิดสินค้า เพื่อใช้ดำเนินการอุตสาหกรรมให้ลดค่ารายปีลงเหลือหนึ่งในสามของค่ารายปีของทรัพย์สินนั้น รวมทั้งส่วนควบดังกล่าวด้วยซึ่งเป็นไปตามกฎหมายดังนี้

²⁵ ค่ารายปี คือ จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ กรณีให้เช่าให้ถือค่าเช่าคือค่ารายปีกรณีมีเหตุ - ค่าเช่ามีใช้จำนวนเงินอันสมควร - หากเช่าไม่ได้ เนื่องจากดำเนินการเองหรือด้วยเหตุประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีตามหลักเกณฑ์ที่ รวม.มท. กำหนด

มาตรา 11 โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างฯ ถูกหรือถอนทำลายโดยประการอื่น ให้ลดยอดค่ารายปีตามส่วนที่ถูกทำลายตลอดเวลายังมีได้ทำขึ้น และยังใช้ไม่ได้

มาตรา 12 โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ทำขึ้นระหว่างปีถือเอาเวลาซึ่งมีขึ้นและสำเร็จจนควรอยู่ได้แล้ว เป็นเกณฑ์คำนวณค่ารายปี

มาตรา 13

1. เจ้าของโรงเรือนติดตั้งส่วนควบที่สำคัญขึ้นในโรงเรือนนั้น
2. มีลักษณะเป็นเครื่องจักรกลไก เครื่องกระทำหรือเครื่องกำเนิดสินค้า
3. เพื่อใช้ดำเนินการอุตสาหกรรม
4. ลดค่ารายปีลงเหลือ 1 ใน 3

1.8 ขั้นตอนในการชำระภาษี มีดังนี้

- 1) ผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภรด.2) พร้อมด้วยหลักฐาน ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่
- 2) พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการตรวจสอบความสมบูรณ์ของแบบแสดงรายการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- 3) พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินค่ารายปีและค่าภาษีที่จะต้องเสีย
- 4) พนักงานเก็บภาษีแจ้งการประเมิน (ภรด.8) ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีทราบว่าจะต้องเสียภาษีเป็นจำนวนเงินเท่าใด
- 5) ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเมื่อได้รับแจ้งการประเมินแล้วจะต้องนำเงินค่าภาษีไปชำระภายใน 30 วัน นับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน มิฉะนั้นจะต้องเสียเงินเพิ่ม

1.9 เงินเพิ่ม

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน เมื่อได้รับแจ้งการประเมินแล้ว จะต้องนำเงินค่าภาษีไปชำระภายใน 30 วันนับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน มิฉะนั้นจะต้องเสียภาษีเพิ่ม ดังนี้

1. ถ้าชำระไม่เกิน 1 เดือน นับแต่วันพ้นกำหนดให้เพิ่มร้อยละ 2.5 ของค่าภาษีที่ค้าง
2. ถ้าเกิน 1 เดือน แต่ไม่เกิน 2 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 5 ของค่าภาษีที่ค้าง
3. ถ้าเกิน 2 เดือน แต่ไม่เกิน 3 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 7.5 ของค่าภาษีที่ค้าง
4. ถ้าเกิน 3 เดือน แต่ไม่เกิน 4 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 10 ของค่าภาษีที่ค้าง

1.10 บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดละเลยไม่แสดงข้อความในแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินตามความเป็นจริงตามความรู้เห็นของตนให้ครบถ้วน และรับรองความถูกต้องของข้อความดังกล่าวพร้อมทั้งลงวันที่ เดือน ปี และลงลายมือชื่อของตนกำกับไว้ เว้นแต่จะเป็นด้วยเหตุสุดวิสัย ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท
2. ผู้ใดละเลยไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกของพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่แจ้งรายการเพิ่มเติมรายละเอียดยิ่งขึ้นเมื่อเรียกร้อง ไม่นำพยานหลักฐานมาแสดงหรือไม่ตอบคำถามเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซักถาม หรือไม่มาตอบคำถามเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซักถามผู้รับประเมินในเรื่องใบแจ้งรายการ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

3. ผู้ไต่ยื่นข้อความเท็จ หรือให้ถ้อยคำเท็จ หรือตอบคำถามด้วยคำอันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงหรือจัดหาทางให้ผู้อื่นหลีกเลี่ยงการคำนวณค่าธรรมเนียมแห่งทรัพย์สินของตนตามที่ควรกีดหรือโดยความเท็จ โดยเจตนาละเลย โดยฉ้อโกงโดยอุบาย โดยวิธีการอย่างหนึ่งอย่างใด ทั้งสิ้นที่จะหลีกเลี่ยงหรือพยายามหลีกเลี่ยงการคำนวณค่าธรรมเนียมแห่งทรัพย์สินของตนตามที่ควรกีด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 500บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

2. ภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีบำรุงท้องที่ หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากเจ้าของที่ดิน ตามราคาปานกลางที่ดินและตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ โดยที่ดินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ได้แก่ ที่ดินที่เป็นของบุคคลหรือคณะบุคคล ไม่ว่าจะบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิทธิครอบครองอยู่ในที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน ที่ดินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ได้แก่ พื้นที่ดิน และพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย โดยไม่เป็นที่ดินที่เจ้าของที่ดินได้รับการยกเว้นภาษี หรืออยู่ในเกณฑ์ลดหย่อน ภาษีบำรุงท้องที่จัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 มีสาระสำคัญดังนี้

2.1 ทรัพย์สินที่จัดเก็บภาษี

จัดเก็บจากที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงเรือนปิดวาง ที่ดินที่มีติดต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ เช่น ที่ดินที่ใช้ทำการค้า การอุตสาหกรรม ที่ทำการเกษตรกรรมซึ่งไม่มีโรงเรือนตั้งอยู่และที่ดินว่างเปล่า ซึ่งมีได้ใช้ประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน

2.2 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ เจ้าของที่ดินซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือครอบครองอยู่ในที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน และกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนสิทธิครอบครองในที่ดิน ให้ผู้รับโอนมีหน้าที่

ร่วมกับเจ้าของที่ดินเดิมเสียภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระไม่เกินห้าปี รวมทั้งปีสุดท้ายที่มีการเปลี่ยนแปลงเจ้าของที่ดิน โดยผู้ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินในวันที่ 1 มกราคมของปีใดมีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับปีนั้นโดยเสียภาษีจากราคาปานกลางที่ดิน

2.3 ฐานภาษี คือ ราคาปานกลางที่ดิน เป็นวิธีการกำหนดมูลค่ากลางที่ดิน เพื่อหลักฐานในการคำนวณภาษีบำรุงท้องที่ ท้องถิ่นใดจะมีอัตราสูงหรือต่ำก็ขึ้นอยู่กับราคาปานกลางของที่ดินเป็นตัวประกอบสำคัญ ดังนั้นการกำหนดราคาปานกลาง จะอยู่ในการพิจารณาของคณะกรรมการอันประกอบด้วยบุคคลเกี่ยวข้องหลายฝ่าย ซึ่งกระทำกัน 4 ปีต่อครั้ง และให้เป็นราคาปานกลางตลอดเวลา 4 ปี เว้นแต่จะมีเหตุอื่นตามที่กฎหมายกำหนด

คณะกรรมการดีราคาปานกลางของที่ดินจะเป็นไปตามมาตรา 14 ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดจะแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งให้มีหน้าที่พิจารณาการดีราคาปานกลางตามมาตรา 13 โดยคณะกรรมการนั้นให้ประกอบด้วยบุคคลในท้องที่ ดังต่อไปนี้

1. ในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด ประกอบด้วย ปลัดจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด นายอำเภอท้องที่ ผู้ซึ่งนายองค์การบริหารส่วนจังหวัดมอบหมายหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิสองคนซึ่งได้รับเลือกจากสภาองค์การบริหารส่วนจังหวัด

2. ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ประกอบด้วย ปลัดจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด นายอำเภอท้องที่ ผู้ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นหรือคณะผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมายหนึ่งคนและผู้ทรงคุณวุฒิสองคนซึ่งได้ได้รับเลือกจากสภาท้องถิ่น

หลักเกณฑ์การตีราคา คือให้นำราคาที่ดินในหน่วย²⁶ ที่จะทำการตีราคา ซึ่งซื้อขายกันโดยสุจริตครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่า 3 รายในระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปี มาคำนวณถัวเฉลี่ยเป็นราคาปานกลาง โดยไม่ให้นำรวมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูกเข้าด้วย ถ้าไม่มีราคาซื้อขายให้นำราคาปานกลางที่คำนวณจากราคาซื้อขายในหน่วยใกล้เคียงที่มีสภาพทำเลคล้ายคลึงกันมาเป็นราคาปานกลางของที่ดิน ถ้าไม่อาจนำราคาปานกลางมาเทียบเคียงได้ให้กำหนดราคาปานกลางของที่ดินโดยถือเกณฑ์อย่างอื่นอันอาจแสดงราคาตลาดของที่ดินโดยเฉลี่ยได้

ครั้งสุดท้ายที่มีการตีราคาปานกลางของที่ดินรอบปี พ.ศ. 2525 ถึงปี พ.ศ.2528 ต่อจากนั้นได้มีการตีราคาปานกลางของที่ดินใหม่อีก เพราะพระราชกำหนดเปลี่ยนแปลงราคาปานกลางของที่ดินที่กำหนดไว้สำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ประจำปี พ.ศ. 2525 ถึง พ.ศ. 2528 พ.ศ. 2525 ได้ยกเลิกราคาปานกลางของที่ดินที่คณะกรรมการตีราคาปานกลางของที่ดินได้กำหนดไว้สำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ประจำปี พ.ศ. 2525 ถึง พ.ศ. 2528 และให้นำราคาปานกลางของที่ดินที่ใช้ในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ประจำปี พ.ศ. 2521 ถึง พ.ศ. 2524 มาใช้ในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่สำหรับปี พ.ศ. 2525 ถึง พ.ศ. 2528 โดยมีเหตุผลว่าราคาปานกลางของที่ดินดังกล่าวยังไม่เหมาะสม และเป็นธรรมตามสภาพและทำเลของที่ดินในแต่ละแห่ง เมื่อได้คำนึงถึงภาระภาษีที่ประชาชนจะต้องได้รับเพิ่มขึ้น ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศโดยทั่วไปยังไม่คลี่คลาย จึงเห็นสมควรผ่อนคลายความเดือดร้อนที่ประชาชนจะได้รับจากการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่เป็นการชั่วคราว โดยกำหนดให้ใช้ราคาปานกลางของที่ดิน ปี พ.ศ. 2521 ถึง พ.ศ. 2524 เป็นเกณฑ์ ในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่สำหรับปี พ.ศ. 2525 และในปีต่อไปจนกว่าจะมีการแก้ไขเกี่ยวกับราคาปานกลางของที่ดินใหม่ให้เหมาะสมและเป็นธรรม หลังจากนั้นได้มีพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2529 กำหนดให้ใช้ราคาปานกลางของที่ดินปี พ.ศ. 2521 ถึง พ.ศ. 2524 ในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2529 ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2529 กำหนดให้ใช้ราคาปานกลางของที่ดินปี พ.ศ. 2521 ถึง พ.ศ. 2524 มาใช้ในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่สำหรับปี พ.ศ. 2530 และปีต่อ ๆ ไปตามที่จะได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนด ซึ่งได้มีการใช้ราคาปานกลางของที่ดินปี พ.ศ. 2521 ถึง พ.ศ. 2524 มาจนถึงปัจจุบันด้วยเหตุผลการดำเนินการปรับปรุงหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดิน และอัตราภาษีให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันยังไม่แล้วเสร็จ

²⁶ หน่วยที่ดิน หมายถึง อาณาเขตหรือบริเวณหนึ่ง ๆ ซึ่งที่ดินทุกแปลงที่อยู่ในอาณาเขต หรือบริเวณดังกล่าวมีราคาของที่ดินเท่ากันหรือใกล้เคียงกัน แต่ละหน่วยที่ดินจะมีราคาปานกลางของที่ดินเพียงราคาเดียวเท่านั้น เพราะถือว่า ที่ดินทุกแปลงที่อยู่ในหน่วยที่ดินเดียวกันจะต้องมีราคาที่ดินเท่ากันหรือใกล้เคียงกันมากที่สุด กรณีที่มีหน่วยที่ดินภายในหน่วยมีราคาต่างกัน ให้เจ้าหน้าที่ทำการแบ่งหน่วยที่ดินเพิ่มขึ้นอีก จนกว่าที่ดินแต่ละหน่วยจะมีราคาปานกลางเพียงราคาเดียวเท่านั้น ในทางปฏิบัติเจ้าหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล สุขาภิบาล และเมืองพัทยาจะเป็นผู้แบ่งหน่วยที่ดินในเบื้องต้น เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการตีราคาปานกลางของที่ดิน ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้แต่งตั้งพิจารณาต่อไป แต่อย่างไรก็ดีถ้าคณะกรรมการตีราคาปานกลางของที่ดินดังกล่าว พิจารณาแล้วเห็นสมควร การแบ่งหน่วยที่ดินของเจ้าหน้าที่ไม่เหมาะสมหรือไม่ก่อความเป็นธรรมก็สามารถเปลี่ยนแปลงอาณาเขตหรือบริเวณหน่วยที่ดินให้เหมาะสม และก่อให้เกิดความเป็นธรรมได้

2.4 อัตราภาษีและการคำนวณภาษี

ผู้เป็นเจ้าของที่ดินในวันที่ 1 มกราคมของปีใดต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับปีนั้นจากราคापานกลางของที่ดิน ตามบัญชีอัตราภาษีซึ่งกำหนดอัตราภาษีและการคำนวณภาษีไว้ดังนี้

อัตราภาษี

อัตราภาษีบำรุงท้องที่ที่กำหนดไว้ในบัญชีท้ายพระราชบัญญัติ แบ่งเป็น 34 อัตราตามตารางที่ 1 ด้านล่าง

ตารางที่ จ-1 อัตราภาษีบำรุงท้องที่

ชั้น	ราคาปานกลางของที่ดิน	ภาษีไร่ละ		เฉลี่ยอัตราร้อยละ
		บาท	สตางค์	
1	ไม่เกินไร่ละ 200 บาท		50	0.25
2	เกินไร่ละ 200 บาท ถึงไร่ละ 400 บาท	1		0.33
3	เกินไร่ละ 400 บาท ถึงไร่ละ 600 บาท	2		0.40
4	เกินไร่ละ 600 บาท ถึงไร่ละ 800 บาท	3		0.42
5	เกินไร่ละ 800 บาท ถึงไร่ละ 1,000 บาท	4		0.44
6	เกินไร่ละ 1,000 บาท ถึงไร่ละ 1,200 บาท	5	50	0.50
7	เกินไร่ละ 1,200 บาท ถึงไร่ละ 1,400 บาท	7		0.54
8	เกินไร่ละ 1,400 บาท ถึงไร่ละ 1,600 บาท	8		0.53
9	เกินไร่ละ 1,600 บาท ถึงไร่ละ 1,800 บาท	9		0.53
10	เกินไร่ละ 1,800 บาท ถึงไร่ละ 2,000 บาท	10		0.53
11	เกินไร่ละ 2,000 บาท ถึงไร่ละ 2,200 บาท	11		0.52
12	เกินไร่ละ 2,200 บาท ถึงไร่ละ 2,400 บาท	12		0.52
13	เกินไร่ละ 2,400 บาท ถึงไร่ละ 2,600 บาท	13		0.52
14	เกินไร่ละ 2,600 บาท ถึงไร่ละ 2,800 บาท	14		0.52
15	เกินไร่ละ 2,800 บาท ถึงไร่ละ 3,000 บาท	15		0.52
16	เกินไร่ละ 3,000 บาท ถึงไร่ละ 3,500 บาท	17	50	0.54
17	เกินไร่ละ 3,500 บาท ถึงไร่ละ 4,000 บาท	20		0.53
18	เกินไร่ละ 4,000 บาท ถึงไร่ละ 4,500 บาท	22		0.53
19	เกินไร่ละ 4,500 บาท ถึงไร่ละ 5,000 บาท	25		0.53
20	เกินไร่ละ 5,000 บาท ถึงไร่ละ 5,500 บาท	27	50	0.52

ตารางที่ จ-1 อัตราภาษีบำรุงท้องที่ (ต่อ)

ชั้น	ราคาปานกลางของที่ดิน	ภาษีไร่ละ		เฉลี่ย อัตราร้อย ละ
		บาท	สตางค์	
21	เกินไร่ละ 5,500 บาท ถึงไร่ละ 6,000 บาท	30		0.52
22	เกินไร่ละ 6,000 บาท ถึงไร่ละ 6,500 บาท	32	50	0.52
23	เกินไร่ละ 6,500 บาท ถึงไร่ละ 7,000 บาท	35		0.52
24	เกินไร่ละ 7,000 บาท ถึงไร่ละ 7,500 บาท	37	50	0.52
25	เกินไร่ละ 7,500 บาท ถึงไร่ละ 8,000 บาท	40		0.52
26	เกินไร่ละ 8,000 บาท ถึงไร่ละ 8,500 บาท	42	50	0.52
27	เกินไร่ละ 8,500 บาท ถึงไร่ละ 9,000 บาท	45		0.51
28	เกินไร่ละ 9,000 บาท ถึงไร่ละ 9,500 บาท	47	50	0.51
29	เกินไร่ละ 9,500 บาท ถึงไร่ละ 10,000 บาท	50		0.5
30	เกินไร่ละ 10,000 บาท ถึงไร่ละ 15,000 บาท	55		0.44
31	เกินไร่ละ 15,000 บาท ถึงไร่ละ 20,000 บาท	60		0.34
32	เกินไร่ละ 20,000 บาท ถึงไร่ละ 25,000 บาท	65		0.29
33	เกินไร่ละ 25,000 บาท ถึงไร่ละ 30,000 บาท	70		0.25
34	เกินไร่ละ 30,000 บาท ให้เสียภาษีไร่ละ ดังต่อไปนี้ (1) สำหรับราคาปานกลางของที่ดิน 30,000 บาทแรก ให้เสียภาษี 70 บาท (2) สำหรับราคาปานกลางของที่ดิน ส่วนที่เกิน 30,000 บาท ให้เสียทุกๆ 10,000 บาท ต่อ 25 บาท เศษของ 10,000 บาท ถ้าถึง 5,000 บาท ให้ถือเป็น 10,000 บาท ถ้าไม่ถึง 5,000 บาท ให้ปัดทิ้ง			0.25

หมายเหตุ: (1) ที่ดินที่ใช้ประกอบการกิจกรรมประเภทไม้ล้มลุกให้เสียถึงอัตรา แต่ถ้าเจ้าของที่ดินเป็นผู้ประกอบการกิจกรรมประเภทไม้ล้มลุกด้วยตนเองให้เสียไม่เกินไร่ละ 5 บาท

(2) ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินให้เสียเพิ่มอีกหนึ่งเท่า

การคำนวณภาษี

ภาษีบำรุงท้องที่ คำนวณจากราคาปานกลางของที่ดินที่คณะกรรมการตีราคาปานกลางที่ดินที่กำหนดขึ้นเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีคูณกับอัตราภาษีดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินเพื่อคำนวณภาษี (ไร่) = เนื้อที่ถือครอง - เนื้อที่เกณฑ์ลดหย่อน

ค่าภาษีต่อไร่ = ตามบัญชีอัตราภาษีฯ ท้าย พ.ร.บ.ฯ

2.5 ที่ดินที่เจ้าของที่ดินไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ได้แก่

1. ที่ดินที่เป็นที่ตั้งพระราชวังอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน
2. ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือที่ดินของรัฐที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือสาธารณะโดยมิได้หาผลประโยชน์
3. ที่ดินของราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้ในกิจการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสาธารณะโดยมิได้หาผลประโยชน์
4. ที่ดินที่ใช้เฉพาะการพยาบาลสาธารณะ การศึกษา หรือกุศลสาธารณะ
5. ที่ดินที่ใช้เฉพาะศาสนกิจศาสนาใดศาสนาหนึ่ง ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของวัดไม่ว่าจะใช้ประกอบศาสนกิจศาสนาใดศาสนาหนึ่ง หรือที่ศาลเจ้าโดยมิได้หาผลประโยชน์
6. ที่ดินที่ใช้เป็นสุสาน หรือฌาปนสถานสาธารณะโดยมิได้รับประโยชน์ตอบแทน
7. ที่ดินที่ใช้ในการรถไฟ การประปา การไฟฟ้า หรือการทำเรือของรัฐ หรือใช้เป็นสนามบินของรัฐ
8. ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรียน ที่ต้องเสียภาษีโรงเรียนและที่ดินแล้ว
9. ที่ดินของเอกชนเฉพาะส่วนที่เจ้าของที่ดินยินยอมให้ทางราชการใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์
10. ที่ดินที่ตั้งขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษของสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่นในเมื่อประเทศไทยมีข้อผูกพันให้ยกเว้นตามอนุสัญญาหรือความตกลง
11. ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสถานทูตหรือสถานกงสุล ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน
12. ที่ดินตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

2.6 การลดหย่อนและการยกเว้นหรือลดภาษี

มีการลดหย่อนให้บุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงที่อยู่ในจังหวัดเดียวกัน และใช้ที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย เป็นที่เลี้ยงสัตว์ และที่ประกอบกิจกรรมของตน ให้ลดหย่อนไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ตามเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

- 1) ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ลดหย่อนในท้องที่ชุมชนหนาแน่นมาก 50 - 100 ตารางวา ที่ชุมชนหนาแน่นปานกลาง 100 ตารางวา ถึง 1 ไร่ ที่ชนบท 3 - 5 ไร่ ตามที่กำหนดโดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
- 2) ที่ดินนอกเขตเทศบาลและสุขาภิบาล ให้ลดหย่อน 3 - 5 ไร่ ตามที่กำหนดโดยข้อบัญญัติจังหวัด

3) ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลหรือในเขตสุขาภิบาล ให้ลดหย่อน 200 ตารางวา ถึง 1 ไร่ ตามที่กำหนดในเทศบัญญัติหรือข้อบังคับสุขาภิบาล

4) ที่ดินในเขตเมืองพัทยาและเขตเทศบาลอื่น นอกจากเขตเทศบาลตำบลให้ลดหย่อน 50 - 100 ตารางวา

ตามที่กำหนดในข้อบัญญัติ หรือเทศบัญญัติที่ดินที่ใช้ในการเพาะปลูก ถ้าปีที่ล่วงมาแล้วการเพาะปลูกเสียหายมากผิดปกติ หรือทำการเพาะปลูกไม่ได้ด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจพิจารณา ยกเว้นหรือลดภาษีบำรุงท้องที่ตามระเบียบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ที่ดินที่ใช้เป็นสุสานและฌาปนสถานสาธารณะ โดยได้รับประโยชน์ตอบแทน อาจได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การลดหย่อนภาษีบำรุงท้องที่ มาตรา 22 ซึ่งบัญญัติไว้ดังนี้

บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงเดียวกันหรือหลายแปลงที่อยู่ในจังหวัดเดียวกัน และใช้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยของตน หรือประกอบกิจกรรมของตน ให้ลดหย่อนไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด ให้ลดหย่อน 3 - 5 ไร่
- (2) เขตเทศบาลตำบลหรือเขตสุขาภิบาล ให้ลดหย่อน 200 - 400 ตารางวา
- (3) เขตเทศบาลอื่นนอกจากเขตเทศบาลตำบลและเขตเมืองพัทยา ให้ลดหย่อน 50 - 100

ตารางวา

- (4) ที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ลดหย่อน ดังต่อไปนี้
 - ท้องที่มีชุมชนหนาแน่นมาก ให้ลดหย่อน 50 - 100 ตารางวา
 - ท้องที่มีชุมชนหนาแน่นปานกลาง ให้ลดหย่อน 100 ตารางวา - 1 ไร่
 - ท้องที่ชนบท ให้ลดหย่อน 3 - 5 ไร่

บุคคลธรรมดาหลายคนเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกัน ให้ได้รับลดหย่อนรวมกัน ตามหลักเกณฑ์ข้างต้น การลดหย่อนให้ลดหย่อนสำหรับที่ดินในจังหวัดเดียวกัน

การยกเว้น การลดภาษี มาตรา 23

1. ปีที่ล่วงมาที่ดินที่ใช้เพาะปลูกเสียหายมากผิดปกติ หรือ
2. เพาะปลูกไม่ได้ด้วยเหตุพ้นวิสัย
3. ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจยกเว้น หรือลดภาษีได้ตามระเบียบที่กระทรวงมหาดไทย

กำหนด

2.7 ขั้นตอนในการติดต่อขอชำระภาษี

1. การยื่นแบบแสดงรายการที่ดิน กรณีผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในวันที่ 1 มกราคม ของปีที่มีการตีราคาปานกลางที่ดิน

1) ผู้มีหน้าที่เสียภาษีหรือเจ้าของที่ดินยื่นแบบแสดงรายการที่ดิน (ภบท.5) พร้อมด้วยหลักฐานที่ต้องใช้ต่อเจ้าหน้าที่พนักงานประเมินภายในเดือนมกราคมของปีที่มีการประเมินราคาปานกลางของที่ดิน

2) เจ้าพนักงานประเมินจะทำการตรวจสอบและคำนวณค่าภาษีแล้วแจ้งการประเมิน (ภท.9หรือ ภท.10) ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีหรือเจ้าของที่ดินทราบว่าจะต้องเสียภาษีเป็นจำนวนเงินเท่าใด ภายในเดือนมีนาคม

3) ผู้มีหน้าที่เสียภาษีหรือเจ้าของที่ดินจะต้องเสียภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี เว้นแต่กรณีได้รับใบแจ้งการประเมินหลังเดือนมีนาคม ต้องชำระภาษีภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมิน

2. การยื่นแบบแสดงรายการที่ดิน กรณีเป็นเจ้าของที่ดินรายใหม่หรือจำนวนเนื้อที่ดินเดิมเปลี่ยนแปลงไป

1) เจ้าของที่ดินที่ได้มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเนื้อที่ดินหรือเป็นผู้ได้รับโอนที่ดินชั้นใหม่ ต้องมายื่นแบบแสดงรายการที่ดินหรือยื่นคำร้องขอเปลี่ยนแปลงจำนวนเนื้อที่ดินต่อเจ้าพนักงานประเมิน ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันได้รับโอนหรือมีการเปลี่ยนแปลงโดยใช้แบบ ภท.5 หรือ ภท.8 แล้วแต่กรณี

2) เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับแบบแล้ว จะออกใบรับไว้ให้เป็นหลักฐาน

3) เจ้าพนักงานประเมินจะแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบว่าจะต้องเสียภาษีในปีต่อไปจำนวนเท่าใด

3. การยื่นแบบแสดงรายการที่ดินกรณีเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินอันเป็นเหตุให้การลดหย่อนเปลี่ยนแปลงไป หรือมีเหตุอย่างอื่นทำให้อัตราภาษีบำรุงท้องที่เปลี่ยนแปลงไป

1) เจ้าของที่ดินยื่นคำร้องตามแบบ ภท.8 พร้อมด้วยหลักฐานที่ต้องใช้ต่อเจ้าพนักงานประเมินภายใน 30 วันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

2) เจ้าพนักงานประเมินจะออกใบรับให้

3) เจ้าพนักงานประเมินจะแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบว่าจะต้องเสียภาษีในปีต่อไปจำนวนเท่าใด

4) การขอชำระภาษีบำรุงท้องที่ในปีถัดไปจากปีที่มีการประเมินราคาปานกลางของที่ดิน ให้ผู้รับประเมินนำใบเสร็จรับเงินของปีก่อนพร้อมกับเงินไปชำระภายในเดือนเมษายนของทุกปี

2.8 เงินเพิ่ม

เจ้าของที่ดินผู้มีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียเงินเพิ่มในกรณีและอัตราดังต่อไปนี้

1. ไม่ยื่นแบบแสดงรายการที่ดินภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 10 ของค่าภาษีบำรุงท้องที่เว้นแต่กรณีที่เจ้าของที่ดินได้ยื่นแบบแสดงรายการที่ดินก่อนที่เจ้าพนักงานประเมินจะได้แจ้งให้ทราบถึงการละเว่นั้น ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 5 ของค่าภาษีบำรุงท้องที่

2. ยื่นแบบแสดงรายการที่ดินโดยไม่ถูกต้องทำให้จำนวนเงินที่จะต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ลดน้อยลง ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 10 ของค่าภาษีบำรุงท้องที่ที่ประเมินเพิ่มเติม เว้นแต่กรณีที่เจ้าของที่ดินได้มาขอแก้ไขแบบแสดงรายการที่ดินให้ถูกต้องก่อนที่เจ้าพนักงานประเมินแจ้งการประเมิน

3. ชำระเงินจำนวนเนื้อที่ดินไม่ถูกต้องต่อเจ้าพนักงานสำรวจ โดยทำให้จำนวนเงินที่จะต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ลดน้อยลงให้เสียเงินเพิ่มอีก 1 เท่า ของค่าภาษีบำรุงท้องที่ที่ประเมินเพิ่มเติม

4. ไม่ชำระภาษีบำรุงท้องที่ภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 24 ต่อปีของจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน และไม่นำเงินเพิ่มตาม ข้อ 1 - ข้อ 4 มารวมคำนวณด้วย

2.9 บทกำหนดโทษ

1. ผู้ใดแจ้งข้อความอันเป็นเท็จ ให้ถ้อยคำเท็จ ตอบคำถามด้วยถ้อยคำอันเป็นเท็จ หรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงหรือพยายามหลีกเลี่ยงการเสียภาษีบำรุงท้องที่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 ปี หรือปรับไม่เกิน 2,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

2. ผู้ใดจงใจไม่มาหรือยอมชั่งชั่ง หรือไม่ยอมแจ้งจำนวนเนื้อที่ดิน ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 เดือน หรือปรับไม่เกิน 1,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

3. ผู้ใดขัดขวางเจ้าพนักงานซึ่งปฏิบัติการสำรวจเนื้อที่ดิน หรือปฏิบัติหน้าที่เพื่อการเร่งรัดภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระหรือขัดขวางเจ้าพนักงานประเมินในการปฏิบัติการตามหน้าที่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 เดือน หรือปรับไม่เกิน 1,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

4. ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานซึ่งสั่งให้มาให้ถ้อยคำหรือส่งบัญชีหรือเอกสารมาตรวจสอบ หรือสั่งให้ปฏิบัติการเท่าที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการเร่งรัดภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระ หรือไม่มาให้ถ้อยคำ หรือไม่ส่งเอกสารอันควรแก่เรื่องมาแสดงตามหนังสือเรียก ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 เดือน หรือปรับไม่เกิน 1,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

3. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

3.1 ทรัพย์สินที่ไม่บังคับจัดเก็บภาษี เจตนารมณ์ ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต้องการยกเว้นทรัพย์สินที่ไม่จัด เก็บภาษีให้น้อยที่สุด เพื่อความเป็นธรรมระหว่างผู้เสียภาษีและให้ประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกคนที่อยู่ในท้องถิ่นได้มีส่วนร่วมช่วย กันเสียภาษีเพื่อการพัฒนาท้องถิ่นของตน ซึ่งทรัพย์สินที่ไม่บังคับจัดเก็บภาษีได้แก่

- 1) ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เช่น พระราชวัง
- 2) ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์โดยมิได้หาผลประโยชน์
- 3) ทรัพย์สินของรัฐที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือสาธารณะโดยมิได้หาผลประโยชน์
- 4) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษ ขององค์การทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษ ขององค์การทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุล
- 5) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุล
- 6) ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย
- 7) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าศาสนาใดที่ใช้เพื่อเฉพาะประกอบศาสนกิจ หรือกิจการสาธารณะที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง หรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้าเฉพาะที่มีได้หาผลประโยชน์
- 8) สุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะที่มีได้หาผลประโยชน์
- 9) ทรัพย์สินของเอกชนหรือรัฐวิสาหกิจเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์โดยเจ้าของทรัพย์สินนั้นมิได้ใช้หรือหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น
- 10) ทรัพย์สินตามพระราชกฤษฎีกา

3.2 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ รวมถึงผู้มีหน้าที่เสียภาษีแทนผู้เสียภาษี

3.3 ฐานภาษี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดตามประมวลกฎหมายที่ดินและราคาทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดโดยกฎกระทรวง โดยหักค่าบำรุงรักษาสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดตามอายุของสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดร้อยละ 1 ต่อปี แต่ไม่เกินร้อยละ 10 แทนการหักค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้างตามอายุของสิ่งปลูกสร้างฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดตามประมวลกฎหมายที่ดิน ราคาดังกล่าวจะกำหนดบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ใหม่และประกาศใหม่ในทุก 4 ปี โดยมีคณะกรรมการประจำจังหวัด แต่ละจังหวัดซึ่งมีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน ปลัดจังหวัด สรรพากรจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิไม่เกิน 3 คน ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุกรรมการธนารักษ์จังหวัดเป็นกรรมการ และเลขานุการ ส่วนกรุงเทพมหานครมีคณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นประธานอนุกรรมการ ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนกรมสรรพากร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกิน 3 คน ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้งเป็นอนุกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สินเป็นอนุกรรมการและเลขานุการ คณะอนุกรรมการดังกล่าวจะประเมินราคาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด เมื่อคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ความเห็นชอบราคากลางแล้ว ผู้ว่าราชการจังหวัดจะประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างขึ้นอย่างอื่นหรือทรัพย์สินอื่น จะ กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขโดยกฎกระทรวง ซึ่งราคากลางจะประเมินโดยกรมธนารักษ์ กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดมีลักษณะ ดังนี้

1) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นการกำหนดราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด กรณีไม่มีราคาซื้อขายจะกำหนดราคาโดยพิจารณาจากที่ดินหน่วยใกล้เคียง ซึ่งมีสภาพคล้ายคลึงกันโดยกำหนดราคาเป็นราคาต่อตารางวาในแต่ละโฉนดที่ดิน หรือกำหนดราคาเป็นโซนและบล็อกโดยมีแผนที่ที่ดินประกอบ ในบล็อกหนึ่ง ๆ จะแบ่งเป็นราคาต่อตารางวาในแต่ละหน่วยที่ดินโดยมีราคาแตกต่างกันตามสภาพทำเลที่ดิน

2) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง เป็นการกำหนดราคาสิ่งปลูกสร้างตามแบบมาตรฐานของแต่ละจังหวัดเป็นราคาสิ่งปลูกสร้างที่สร้างใหม่กำหนดราคาสิ่งปลูกสร้างแต่ละแบบมาตรฐานเป็นราคาต่อตารางเมตร ซึ่งมีทั้งหมด 61 แบบ และกำหนดให้หักค่าเสื่อมราคาของโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ดังนี้

2.1) โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึก ให้หักค่าเสื่อมราคาปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ร้อยละ 1 ต่อปี ปีที่ 11 ถึงปีที่ 42 ร้อยละ 2 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 43 เป็นต้นไปให้หักค่าเสื่อมราคาร้อยละ 76 ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น

2.2) โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึกครึ่งไม้ให้หักค่าเสื่อมราคาปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 2 ต่อปี ปีที่ 6 ถึงปีที่ 15 ร้อยละ 4 ต่อปี ปีที่ 16 ถึงปีที่ 21 ร้อยละ 5 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 22 เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมราคาร้อยละ 85 ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น

2.3) โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นไม้ให้หักค่าเสื่อมราคาปีที่ 1 ถึง 5 ร้อยละ 3 ต่อปี ปีที่ 6 ถึงปีที่ 15 ร้อยละ 5 ต่อปี ปีที่ 16 ถึงปีที่ 18 ร้อยละ 7 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 19 เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมราคาร้อยละ 93 ตลอดอายุการใช้งานของสิ่งปลูกสร้าง

3) บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด กำหนดราคาห้องชุดโดยพิจารณาจากราคาซื้อขายห้องชุด หรือค่าเช่าของห้องชุดในแต่ละชั้นของห้องชุด ปริมาณและคุณภาพของทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในอาคารชุดนั้น คุณภาพของวัสดุ และการตกแต่งภายใน การใช้ประโยชน์ใน ห้องชุด เช่น ห้องชุดพาณิชย์ ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพักอาศัย ทั้งนี้โดยเปรียบเทียบกับราคาของอาคารชุดอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันใน บริเวณใกล้เคียง แล้วกำหนดราคาแต่ละอาคารชุดในราคาแต่ละชั้น เป็นราคาต่อตารางเมตรโดยวิธี เปรียบเทียบราคาตลาดกรณีอาคารชุดดังกล่าวมีราคาซื้อขาย วิธีคิดจากรายได้กรณีอาคารชุดดังกล่าวมีข้อมูลค่าเช่าห้องชุด วิธีต้นทุนทดแทนกรณีอาคารชุดดังกล่าวไม่มีข้อมูลราคาซื้อขาย และไม่มีข้อมูลค่าเช่า อาคารชุดใดมีทรัพย์สินส่วนบุคคลจัดไว้เป็นของห้องชุดเฉพาะห้องจะกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แยกไว้ต่างหาก เช่น ที่จอดรถส่วนบุคคล พื้นที่ระเบียงห้องชุด ทั้งนี้ ห้องชุดได้ประเมินราคาเป็นรายอาคารชุดและปรับราคาใหม่ในทุก 4 ปี จึงไม่มีการหักค่าเสื่อมราคาแต่ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างกำหนดให้มีการหักค่าบำรุงรักษาสีปลูกสร้างหรือห้องชุดร้อยละ 1 ต่อปี แต่ไม่เกินร้อยละ 10 แทนการหักค่าเสื่อมราคาสีปลูกสร้างตามอายุของสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากหากกำหนดให้มีการหักค่าเสื่อมราคาตามหลักการดังกล่าวข้างต้นจะทำให้โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึก ตึกครึ่งไม้ และไม่ตั้งแต่ปีที่ 43 22 และปีที่ 19 เป็นต้นไปมีมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเหลือน้อยมากสำหรับการจัดเก็บภาษีกล่าวคือ มูลค่าสิ่งปลูกสร้างเหลือเพียงร้อยละ 24 15 และ 7 ตามลำดับ และจากการการศึกษาพบว่าค่าบำรุงรักษาสีปลูกสร้างประมาณ ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สิน และโดยปกติเจ้าของสิ่งปลูกสร้างย่อมบำรุงรักษาสีปลูกสร้างให้มีสภาพดีอยู่เสมอ ดังนั้น สิ่งปลูกสร้างจึงไม่ควรมีมูลค่าเหลือเพียงค่าซาก ทั้งนี้ การหักค่าบำรุงรักษาดังกล่าวจะเริ่มหัก ตั้งแต่ปีที่ขอเลขบ้าน

3.4 การคำนวณฐานภาษี ให้นำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะมีการประเมินใหม่ทุก 4 ปี มาใช้ในการประเมินฐานภาษี โดย

1) ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ซึ่งในกรุงเทพมหานครและ เทศบาลในจังหวัดใหญ่ ๑๖ แห่ง มีการประเมินราคาเป็นรายแปลงแล้ว นอกนั้นเป็นการประเมินราคาที่ดิน รายบล็อก ซึ่งจะต้องมีการอบรมเจ้าหน้าที่อปท.ให้ตีราคาที่ดินแต่ละแปลงได้เหมือนเวลาที่เจ้าพนักงานที่ดินใช้ บัญชีราคาประเมินดังกล่าวในการประเมินเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

2) ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่ง ปลูกสร้าง ทั้งนี้ ไม่รวมเครื่องจักร เพราะมุ่งเก็บภาษีเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ไม่เหมือนกรณีภาษี โรงเรือนขุปัจจุบันที่ให้คิดค่ารายปีเครื่องจักรรวมค่ารายปีโรงเรือนแล้วลดหย่อนค่ารายปีเหลือ 1 ใน 3 เพื่อ ส่งเสริมอุตสาหกรรมแล้ว ภาวะภาษีก็ยิ่งสูงมากไม่ส่งเสริมอุตสาหกรรมตามที่ตั้งใจ หนึ่งใน การนำบัญชีราคา ประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างมาคำนวณเป็นฐานนี้ เจ้าหน้าที่อปท.ต้องแยกลักษณะสิ่งปลูกสร้างให้เข้าตาม ประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนด ซึ่งปัจจุบันมีอยู่ 61 ประเภท เช่น ประเภทบ้านไม้ชั้นเดียว ประเภทบ้านครึ่งตึก ครึ่งไม้ ฯลฯ และนำราคาประเมินต่อตารางเมตรมาคำนวณฐานภาษี โดยไม่นำบัญชีค่าเสื่อมราคามาคำนวณ ด้วย แต่ให้หักเป็นค่าบำรุงรักษาแทนในอัตราร้อยละ 1 ต่อปีแต่ไม่เกินร้อยละ 10 โดยถือว่าเจ้าของทรัพย์สินย่อม บำรุงรักษาทรัพย์สินให้คงสภาพเดิมตลอดเวลา

- 3) ห่วงชุด ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห่วงชุด ซึ่งมีการประเมินตามราคาตลาดเป็นรายอาคารชุด
- 4) ทรัพย์สินอื่น ประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดโดยกฎกระทรวง

3.4 อัตราภาษี ร่างกฎหมายใหม่ได้กำหนดอัตราภาษีทั้งหมด 3 อัตรา

- 1) อัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษี
- 2) ที่อยู่อาศัยของตนโดยไม่ประกอบเชิงพาณิชย์ไม่เกินร้อยละ 0.1 ของฐานภาษี
- 3) ที่ประกอบเกษตรกรรมไม่เกินร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี

ตามกฎหมายให้คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพิจารณากำหนดอัตราภาษีดังกล่าวในทุกกรอบระยะเวลา 4 ปี โดยพิจารณาจากข้อมูลภาษีที่รับชำระ มูลค่าของที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดของผู้เสียภาษีทุกรายที่คณะกรรมการจัดทำข้อมูล การจัดเก็บภาษีประจำจังหวัด หรือคณะกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีประจำกรุงเทพมหานคร แล้วแต่กรณี ได้รวบรวมข้อมูลดังกล่าว จาก อปท. ภายในจังหวัด และให้คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษี มีอำนาจเสนอแนะการลดอัตราภาษีสำหรับทรัพย์สินบางประเภทซึ่งตราเป็นพระราชกฤษฎีกา ในกรณี อปท. ใดมีเหตุผลและความจำเป็นในการพัฒนาท้องถิ่นของตนให้ อปท. นั้นมีอำนาจออกข้อบัญญัติกำหนดอัตราภาษีเพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่คณะกรรมการฯ ได้กำหนดไว้ แต่ต้องไม่เกินอัตราภาษีตามที่กำหนดข้างต้น ในกรณีที่ดินที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ใน 3 ปีแรก ให้เสียภาษีไม่ต่ำกว่าอัตราภาษีทั่วไปที่คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดไว้ แต่ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษี ตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา และหากยังมีได้ทำประโยชน์อีกให้เสียเพิ่มขึ้นอีก 1 เท่าในทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 2 ของฐานภาษี ทั้งนี้ คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถกำหนดอัตราภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าเพดานอัตราภาษีดังกล่าวข้างต้นได้

3.5 อำนาจการจัดเก็บภาษี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) มีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต อปท. ของตน ภาษีที่จัดเก็บได้ในเขตท้องถิ่นใดให้เป็นรายได้ของท้องถิ่นนั้น

3.6 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ รวมถึงผู้มีหน้าที่เสียภาษีแทนผู้เสียภาษี

3.7 การลดหย่อนและการยกเว้นหรือลดภาษี ร่างกฎหมายใหม่กำหนดให้มีการลดหรือยกเว้นภาษี ดังนี้

- 1) กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพ ด้วยเหตุพหุนิวส์ที่จะป้องกันได้โดยทั่วไปเช่นเดียวกับกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่ปัจจุบัน
- 2) กรณีที่มีเหตุทำให้ที่ดินได้รับความเสียหาย หรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอน หรือทำลายหรือชำรุดเสียหายจนต้องทำการซ่อมแซมในสวนสำคัญเช่นเดียวกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน

3) กรณีผู้เสียภาษีมียี่ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างที่ถือครองอยู่ทั้งหมดในเขต อปท. เพียงเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนและทรัพย์สินดังกล่าวมีมูลค่าไม่เกินมูลค่าตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา ให้ผู้เสียภาษีนั้นได้รับการยกเว้นภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยดังกล่าว

4) ให้อยกเว้นภาษีให้แก่เกษตรกรที่ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของตนเพื่อประกอบเกษตรกรรมเป็นการทั่วไปไม่เกินมูลค่าที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา

3.8 คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธาน โดยมีผู้แทนส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและผู้ทรงคุณวุฒิร่วมเป็นกรรมการ ทำหน้าที่กำหนดอัตราภาษีในทุกกรอบระยะเวลา 4 ปี พิจารณากำหนดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เสนอแนะการลดอัตราภาษีสำหรับทรัพย์สินบางประเภท ติดตามการบังคับใช้กฎหมาย ปัญหาอุปสรรค การดำเนินการ และเสนอแนวทางการแก้ไขกฎหมายให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไปโดยมีคณะอนุกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีประจำจังหวัด ทำหน้าที่ในการรวบรวมข้อมูลภาษีที่รับชำระในปัจจุบัน มูลค่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและห้องชุดของผู้เสียภาษีทุกรายจากอปท. ในจังหวัด ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูล เสนอแนะการจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และจัดส่งข้อมูลให้คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษี ฯ

3.9 ขั้นตอนของกระบวนการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากภาษีดังกล่าวยังไม่มีผลบังคับใช้ ขั้นตอนการกระบวนการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจึงสามารถแสดงให้เห็นคร่าว ๆ ได้ดังภาพที่ จ-1 ด้านล่าง

4 รูปแบบและโครงสร้างการปกครองท้องถิ่นของไทย

ตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 กำหนดรูปแบบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็น 5 รูปแบบ ได้แก่ องค์การบริหารส่วนจังหวัด (อบจ.) เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) เมืองพัทยา และกรุงเทพมหานคร โดยในปี 2549 ข้อมูล ณ วันที่ 11 กันยายน 2549 มีจำนวน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมทั้งสิ้น 7,855 แห่ง ภายหลังปี 2550 เป็นต้นมา ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ใหม่ในการแบ่งขนาดและปรับยกระดับองค์การบริหารส่วนตำบล และเทศบาล ปัจจุบันข้อมูล ณ กันยายน พ.ศ. 2555 มีจำนวนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรวมทั้งสิ้น 7,852 แห่ง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. องค์การบริหารส่วนจังหวัด เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบในท้องที่ครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด ซึ่งมีอำนาจ หน้าที่หลักในการพัฒนาท้องถิ่นในภาพรวม โดยประสานแผนงานและความร่วมมือกับหน่วยงานราชการและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อื่นในจังหวัดขณะนี้เมืองการบริหารส่วนจังหวัด จำนวน 76 แห่ง ทั่วประเทศ

2. เทศบาลเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบในท้องที่เขตเทศบาลที่มีประชากร พื้นที่ชุมชนที่มีความหนาแน่น มีอยู่ 3 ระดับ คือ 1) เทศบาลนคร (28 แห่ง) 2) เทศบาลเมือง (161 แห่ง) และ 3) เทศบาลตำบล (1,917แห่ง) รวมทั้งสิ้น จำนวน 2,106แห่ง

3. องค์การบริหารส่วนตำบล เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกิดขึ้นครั้งแรกตามพระราชบัญญัติ ลักษณะปกครองท้องที่ ร.ศ. 116 (พ.ศ. 2440) ต่อมายกเลิกและปรับปรุงเป็นพระราชบัญญัติ

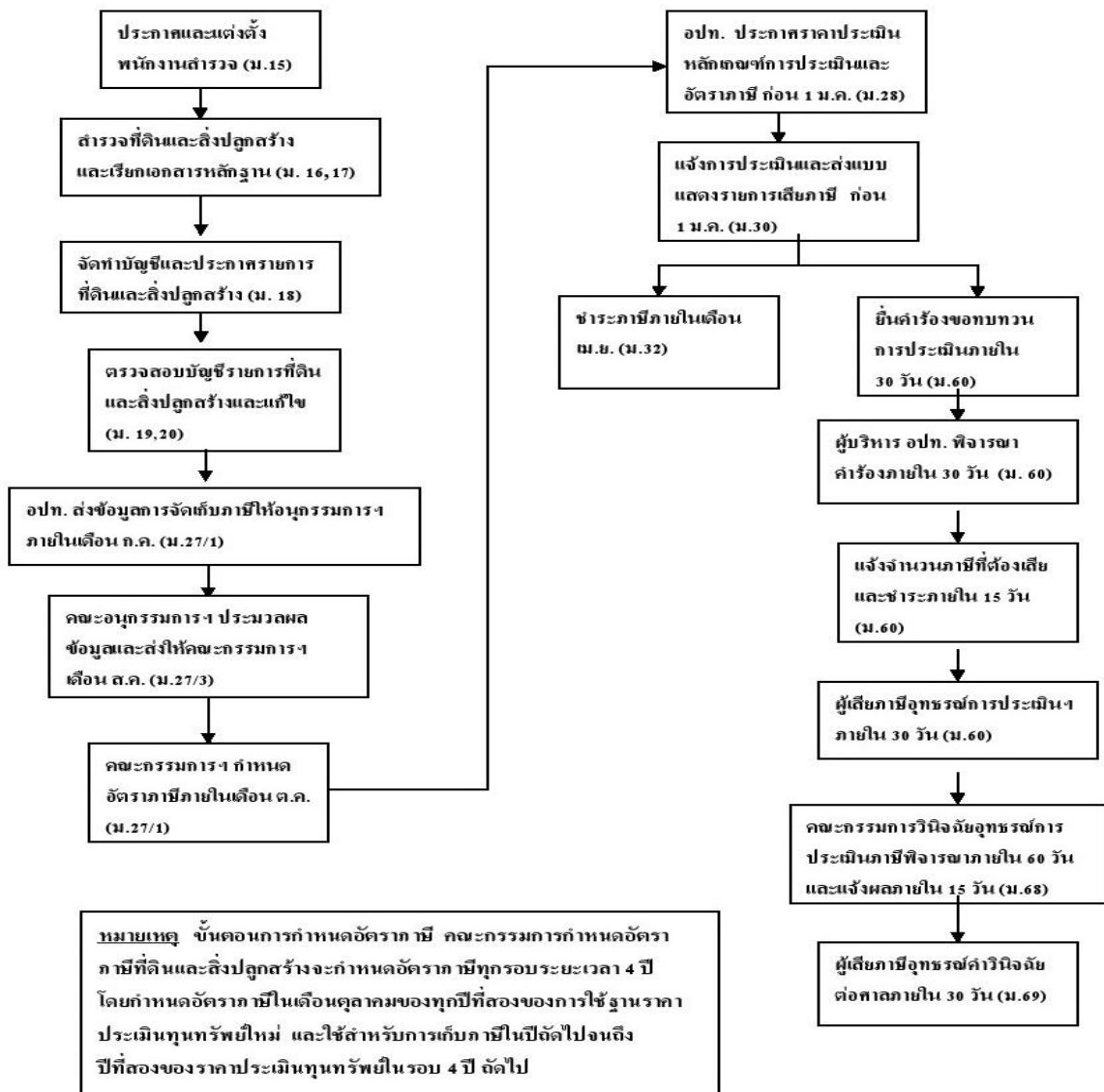
ลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. 2457 ภายหลังเปลี่ยนแปลงทางการเมืองในปี พ.ศ. 2457 จึงเกิด สภาตำบล ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย และมีการเปลี่ยนแปลงอีกครั้งใน พ.ศ. 2537 เป็นพระราชบัญญัติ สภาตำบล และองค์การบริหารส่วนตำบล โดยมีการแบ่งขนาดขององค์การบริหารส่วนตำบลเป็น 3 ขนาด คือ

- 1) องค์การบริหารส่วนตำบลขนาดใหญ่
- 2) องค์การบริหารส่วนตำบลขนาดกลางและ
- 3) องค์การบริหารส่วนตำบลขนาดเล็ก

โดยรวมทั้งหมดมีจำนวน 5,669 แห่ง

4. กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา เป็นรูปแบบการปกครองท้องถื่นรูปแบบพิเศษที่มีลักษณะบางด้านที่แตกต่างจากท้องถื่นรูปแบบอื่นๆ และเป็นรูปแบบที่มีเพียงรูปแบบละ 1 แห่ง

ภาพที่ จ-1 ขั้นตอนของกระบวนการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

5. รายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.)

โครงสร้างรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีกฎหมายสำคัญ 5 ฉบับ ที่กำหนดให้สามารถจัดเก็บรายได้ คือ พระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พระราชบัญญัติเทศบาล พระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบล พระราชบัญญัติเมืองพัทยา และ พระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียดโครงสร้างรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังนี้

1. รายได้ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จัดหาเองแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ภาษีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จัดเก็บเอง และรายได้ที่ไม่ใช่ภาษีอากรโดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ภาษีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บเอง โดย เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา จัดเก็บรายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย ค่าธรรมเนียมตามกฎหมายที่ให้อำนาจ เช่น ค่าธรรมเนียมเก็บขยะและค่าใบอนุญาตประกอบการค้าตามกฎหมายสาธารณสุข และค่าตรวจแบบแปลนตามกฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น ในขณะที่องค์การบริหารส่วนจังหวัด มีอำนาจออกข้อบัญญัติจัดเก็บ ภาษีค่าปลี๊กน้ำมัน ภาษีค่าปลี๊กยาสูบ และค่าธรรมเนียมผู้พักโรงแรม

2) รายได้ที่ไม่ใช่ภาษีอากร ได้แก่ ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ ใบอนุญาต รายได้จากทรัพย์สิน รายได้จากสาธารณูปโภค และรายได้เบ็ดเตล็ด

2. รายได้จากการจัดสรรภาษีที่รัฐบาลเก็บให้หรือแบ่งให้ท้องถิ่นแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ รายได้จากภาษีที่รัฐบาลจัดเก็บให้ และรายได้จากภาษีที่รัฐบาลแบ่งให้โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รายได้จากภาษีที่รัฐบาลจัดเก็บให้ ได้แก่ ภาษีมูลค่าเพิ่ม พ.ร.บ. จัดสรรฯ พ.ร.บ. องค์การบริหารส่วนจังหวัด (1ใน 9) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีสุราและเบียร์ ภาษีสรรพสามิต ภาษีและค่าธรรมเนียมรถยนต์และล้อเลื่อน ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนหนังสือทนายทนาย ภาษีการพนัน ค่าภาคหลวงแร่ และค่าภาคหลวงปิโตรเลียม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1) ภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งเป็นภาษีการบริโภคทั่วไป ที่ปัจจุบันนี้ประชาชนเสียอยู่ ร้อยละ 7 เป็นการเก็บโดยอำนาจของรัฐตามประมวลรัษฎากร ร้อยละ 6.3 และอำนาจของท้องถิ่น ร้อยละ 0.7 (เก็บเพิ่มเติมในอัตรา 1 ใน 9 ของอัตราที่รัฐเก็บ) เงินภาษีที่เก็บโดยอำนาจท้องถิ่นนี้จะถูกนำไปแบ่งให้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ระดับพื้นที่ตามแหล่งที่เกิดของภาษี ขณะที่องค์การบริหารส่วนจังหวัด ได้รับส่วนแบ่งรายได้ ร้อยละ 5 ของภาษีมูลค่าเพิ่มที่จัดเก็บโดยอำนาจรัฐในแต่ละจังหวัด

1.2) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งเป็นภาษีที่เก็บจากธุรกิจธนาคาร โรงรับจำนำ และการค้าอสังหาริมทรัพย์มีการเก็บภาษีเพิ่มเติมให้ท้องถิ่นในอัตราร้อยละ 10 ของอัตราที่รัฐเก็บ ยกตัวอย่าง การค้าอสังหาริมทรัพย์ เสียภาษีในอัตรารวมร้อยละ 3.3 เป็นการเก็บตามอำนาจรัฐในประมวลรัษฎากรร้อยละ 3 และเก็บโดยอำนาจท้องถิ่นร้อยละ 0.3 เงินภาษีที่เก็บให้ท้องถิ่นนี้จะนำส่งเป็นรายได้ของ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นระดับพื้นที่ตามแหล่งที่เกิดของภาษี

1.3) ภาษีสรรพสามิตและภาษีสุรา มีการจัดเก็บเพิ่มเติมให้ท้องถิ่น ร้อยละ 10 ของอัตราที่รัฐเก็บ เช่น อัตราภาษีสุราตามกฎหมายสุรากำหนดร้อยละ 60 ก็จะมีการเก็บเพิ่มเติมให้ท้องถิ่นอีกร้อยละ 6 รวมเป็นร้อยละ 66 เงินภาษีที่เก็บเพิ่มเติมให้ท้องถิ่นร้อยละ 6 นี้ จะถูกนำไปจัดสรรให้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ระดับพื้นที่ แต่โดยที่จุดจัดเก็บภาษี คือ โรงงานที่ผลิตสินค้าสุราและสินค้าสรรพสามิตหรือ ด่านที่นำเข้าสินค้าดังกล่าว ไม่ได้ตั้งอยู่ในทุกพื้นที่ ขณะที่ประชาชนผู้บริโภคสินค้าดังกล่าว กระจายอยู่ทั่วประเทศจึงให้เฉลี่ยกันตามเกณฑ์ประชากร

1.4) ภาษีรถยนต์ประจำปี เป็นภาษีที่จัดเก็บจากผู้ใช้รถ ใช้ถนน เช่น กรณีรถยนต์นั่งส่วนบุคคลไม่เกิน 7 คน เก็บตามความจุของกระบอกลูกสูบของเครื่องยนต์ของรถประมาณคันละ 1,000 บาท รถจักรยานยนต์ประมาณคันละ 100 บาท รถนอกเหนือจากนี้ ได้แก่ รถกระบะ รถบรรทุก และรถโดยสารเก็บภาษีตามน้ำหนักของรถ ภาษีที่จัดเก็บได้ทั้งหมดกรมการขนส่งทางบกจะนำส่งองค์การบริหารส่วนจังหวัดตามแหล่งที่จดทะเบียนรถเป็นรายจังหวัด

1.5) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอาคารชุด เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เมื่อกรมที่ดินจัดเก็บแล้วจะนำส่งเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นระดับพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งจำนวน

1.6) ค่าภาคหลวงแร่และค่าภาคหลวงปิโตรเลียม เป็นภาษีที่เก็บจากทรัพยากรธรรมชาติ ซึ่งโดยหลักแล้วจะถือว่าทรัพยากรธรรมชาติเป็นของชาติ แต่รัฐแบ่งรายได้จากค่าภาคหลวงดังกล่าวให้เป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นที่ตั้งแหล่งแร่เพราะได้รับผลกระทบจากการขุดทรัพยากรธรรมชาตินั้นขึ้นมาใช้

2) รายได้จากภาษีที่รัฐบาลแบ่งให้ ได้แก่ ภาษีมูลค่าเพิ่มที่รัฐแบ่งให้ตามพระราชบัญญัติ กำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2542 โดยที่ภาษีมูลค่าเพิ่มส่วนนี้เมื่อรวมกับ ภาษีมูลค่าเพิ่ม(อัตรา 1 ใน 9) ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นระดับพื้นที่ และ ภาษีมูลค่าเพิ่ม (ร้อยละ 5) ขององค์การบริหารส่วนจังหวัดแล้วต้องไม่เกิน ร้อยละ 30 ของภาษีมูลค่าเพิ่มอัตรารวม (ร้อยละ 7) เงินส่วนนี้ปัจจุบันทำหน้าที่เหมือนเงินอุดหนุนคือเป็นเงินที่ใช้อุดช่องว่างทางการคลังของท้องถิ่น

3. รายได้จากเงินอุดหนุน โดยผ่านงบประมาณของรัฐบาล ได้แก่ เงินอุดหนุนทั่วไปและเงินอุดหนุนเฉพาะกิจ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) เงินอุดหนุนทั่วไป จะทำการจัดสรรให้ตามชั้นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จำนวนประชากร/ความหนาแน่นของประชากร ขนาดพื้นที่ จำนวนหมู่บ้าน ตามมติอื่น ๆ

2) เงินอุดหนุนเฉพาะกิจ จะทำการจัดสรรตามหลักเกณฑ์ให้เท่ากัน ให้ตามตัวแปร เช่น รายได้ จำนวนประชากร/ความหนาแน่นของประชากร ตามมติอื่น ๆ และทิศทางการจัดสรรงบประมาณ

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาว วรมงคล ยศะทัตต์ เกิดเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2529 สำเร็จการศึกษาชั้นมัธยมจากโรงเรียนสตรีวิทยา ปีการศึกษา 2546 จากนั้นจึงเข้าศึกษาปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ และสำเร็จการศึกษาในปี 2550 จากนั้นจึงเข้าศึกษาต่อปริญญาโท เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาการคลัง สาธารณะ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสำเร็จการศึกษาในปี 2555