

ปัญหาการประเมินราคาโรงไฟฟ้าชีวมวลเพื่อจัดเก็บภาษี  
ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

นางสาววารีย์ยา รัตนวรรณ

เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชากฎหมายการเงินและภาษีอากร ไม่สังกัดภาควิชา/เทียบเท่า

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2564

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PROBLEMS in VALUATION of BIOMASS POWER PLANT for TAX COLLECTION  
under THE LAND AND BUILDING TAX ACT B.E. 2562

Miss Vareeya Rattanaworakul

An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws in Finance and Tax Laws

Common Course

FACULTY OF LAW

Chulalongkorn University


Academic Year 2021

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อเอกัตศึกษา	ปัญหาการประเมินราคาโรงไฟฟ้าชีวมวลเพื่อจัดเก็บภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
โดย	นางสาววารีเยา รัตนวรคุณ
สาขาวิชา	กฎหมายการเงินและภาษีอากร
อาจารย์ที่ปรึกษาเอกัตศึกษาหลัก	รองศาสตราจารย์ ดร.เอื้ออารีย์ อึ้งจะนิล
อาจารย์ที่ปรึกษาเอกัตศึกษาร่วม	อาจารย์สนธิศาสตร์ เจตนัวรภาพงค์

โรงไฟฟ้าชีวมวลเป็นสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพ.ศ. 2562 จึงต้องถูกจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเก็บจากมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง โดยอาศัยราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ เมื่อโรงไฟฟ้าชีวมวลมีลักษณะเฉพาะและมีวัตถุประสงค์ในการก่อสร้างเพื่อผลิตไฟฟ้าเท่านั้น ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ จึงแตกต่างจากสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงงาน ทำให้ไม่สามารถเทียบเคียงกับบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างและบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ได้ โรงไฟฟ้าชีวมวลจึงเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ และไม่มีความหมายที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่งจึงนำโรงไฟฟ้าชีวมวลไปเทียบกับสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงงาน ทำให้การประเมินราคาเพื่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของโรงไฟฟ้าชีวมวลขึ้นอยู่กับดุลยพินิจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่มีมาตรฐานในการประเมิน อาจส่งผลให้ไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริง ตลอดจนทำให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่มีประสิทธิภาพ จึงเห็นได้ว่า การประเมินราคาเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีนับเป็นหัวใจสำคัญอย่างมาก

ดังนั้น เอกัตศึกษานี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาโรงไฟฟ้า ชีวมวลเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้วิจัยได้ศึกษาหลักการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเด็นปัญหาการคำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของโรงไฟฟ้าชีวมวล โดยศึกษาลักษณะ รูปแบบของกิจการโรงไฟฟ้าชีวมวล และเพื่อกำหนดวิธีการประเมินราคาโรงไฟฟ้าชีวมวล โดยศึกษาหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี ซึ่งศึกษาเปรียบเทียบการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศสิงคโปร์ เพื่อเป็นแนวทางการปรับใช้อย่างเหมาะสม ผู้ศึกษาจึงเห็นสมควรให้มีการกำหนดบัญชีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจำแนกสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงกับบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างและบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ตลอดจนปรับปรุงกฎหมายโดยกำหนดวิธีการประเมินราคาเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้มีความแน่นอน ชัดเจน และเป็นธรรม สอดคล้องกับหลักภาษีอากรที่ดี อีกทั้งเพื่อส่งเสริมการปฏิรูประบบภาษีให้มีการจัดเก็บภาษีได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีความเป็นธรรมต่อภาครัฐและผู้ประกอบกิจการโรงไฟฟ้าชีวมวล เพิ่มความเชื่อมั่นในการตัดสินใจให้กับนักลงทุน ตลอดจนบรรลุเป้าหมายตามแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปีและนโยบายพลังงานที่เกี่ยวข้องกับการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานชีวมวลของประเทศไทย

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษาเอกัตศึกษาหลัก  
( รองศาสตราจารย์ ดร.เอื้ออารีย์ อึ้งจะนิล )

  
..... อาจารย์ที่ปรึกษาเอกัตศึกษาร่วม  
( อาจารย์สนธิศาสตร์ เจตนัวรภาพงค์ )


วารีเยา รัตนวรคุณ ..... นิสิต  
( นางสาววารีเยา รัตนวรคุณ )

Independent Study	PROBLEMS in VALUATION of BIOMASS POWER PLANT for TAX COLLECTION under THE LAND AND BUILDING TAX ACT B.E. 2562
Researcher	Miss Vareeya Rattanaworakul
Field of Study	Finance and Tax Laws
Advisor	ASSOC.PROF.DR.Aua-Aree Engchanil
Co-Advisor	Mr.Sontisart Jetwarapong

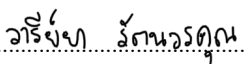
---

Biomass power plants are buildings under the Land and Buildings Tax Act B.E. 2019 and shall be taxed on land and buildings which is collected from the value of the buildings. The pre-assessed value of the value of the buildings referenced to the pre-assessed value of immovable property for the purpose of the collection of fees for the registration of rights and juristic acts under the Land Code shall be taken as a basis for the calculation. Biomass power plants are unique and are intended for construction to generate electricity only and cannot change in the use. it is different from type of factory and cannot be compared with a list of pre-assessed value of buildings and a comparative list of pre-assessed value of buildings of Treasury Department. Biomass power plants are therefore a building which has no pre-assessed value of the buildings and there is no law prescribed rules and methods for fixing the pre-assessed value of immovable property for the purpose of collection of land and building tax. Many Local government organisations compare type of Biomass power plants with factory. The valuation for fixing the pre-assessed value of Biomass power plants will depend on discretion of the local government organization. There is no standards for valuation and may not reflect the true value. The collection of land and building tax is inefficient accordingly. The valuation for tax collection is therefore very important.

Therefore, this individual study was prepared to be determined for prescribe rules and methods for valuation of Biomass power plant for land and building tax collection. The researcher studied the principles of land and building tax collection in the issue of the calculation of the value of building with no pre-assessed value for fixing pre-assessed value of Biomass power plants and studied the characteristics form of Biomass power plants business and to be prescribed method of valuation of Biomass power plants including comparison the rules and methods of valuation for property tax collection of the United States and Singapore to be applied for guidelines. The researcher therefore deems it should be prescribed a list of no pre-assessed value of buildings for the Local government organisations to be separated buildings with no pre-assessed value from with a list of pre-assessed value of buildings and a comparative list of pre-assessed value of buildings of Treasury Department, to be revised the law by defining the method of valuation for land and building tax collection to be certain, clear and fair, in line with good taxation principles including to promote the reform of the tax system for tax collection efficiency which is fair to the government and biomass power plant operators, increase investor confidence, achieved the targets according to the 20-year National Strategic and energy policies related to electricity generation from biomass power plants in Thailand.

.....  
  
 ..... Advisor's Signature  
 ( ASSOC.PROF.DR.Aua-Aree Engchanil )

.....  
  
 ..... Co-Advisor's Signature  
 ( Mr.Sontisart Jetwarapong )

.....  
  
 ..... Student's Signature  
 ( Miss Vareeya Rattanaworakul )

## กิตติกรรมประกาศ

เอกัตศึกษานับนี้มีโอกาสสำเร็จล่วงไปได้ด้วยดี หากปราศจากความเมตตา และความอนุเคราะห์จากท่าน อาจารย์สนธิศาสตร์ เจตนวีราพงศ์ และรองศาสตราจารย์ ดร.เอื้ออารีย์ อึ้งจะนิล ที่ได้กรุณารับเป็นที่ปรึกษา โดยเสียสละเวลาอันมีค่าให้ความรู้ ให้คำแนะนำ และชี้แนะทางการจัดทำเอกัตศึกษาอย่างถูกต้อง ตลอดจนแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ให้เอกัตศึกษานับนี้มีความสมบูรณ์ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์จุมพล สมุทรวิจิพันธุ์ หัวหน้ากลุ่มพัฒนารายได้ กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้ สำนักบริหารการคลังท้องถิ่นและพนักงานส่วนท้องถิ่น คุณเอกลักษณ์ เฉลิมชีพ นักประเมินราคาทรัพย์สินชำนาญการพิเศษ กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ และคุณกิตตินันท์ ปันติ นักประเมินราคาทรัพย์สินชำนาญการ สำนักงานพื้นที่จังหวัดลำปาง สำหรับความช่วยเหลือเกี่ยวกับข้อมูลในการเขียนเอกัตศึกษาซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้วิจัยเป็นอย่างมาก

นอกจากนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณคุณตาที่ได้สนับสนุนทุนทรัพย์ในการศึกษาตลอดระยะเวลา การศึกษา ขอกราบขอบพระคุณครอบครัวในความห่วงใย และขอขอบคุณ คุณวรชยา มานะศิลป์ นับตั้งแต่ การสอบเข้าศึกษาในหลักสูตรนี้ สำหรับความช่วยเหลือในทุกๆ ด้าน คอยดูแล และให้กำลังใจ ตลอดจนกระตุ้นให้ ผู้วิจัยมีความกระตือรือร้นในการทำเอกัตศึกษานับนี้

ผู้วิจัยขอขอบคุณประโยชน์และความสำเร็จอันพึงได้จากเอกัตศึกษานับนี้แต่ทุกๆ ท่าน ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หากเอกัตศึกษานับนี้มีข้อบกพร่องประการใด ผู้วิจัยขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

วารีย์ยา รัตนวรคุณ

## สารบัญ

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ก
บทคัดย่อภาษาไทยภาษาอังกฤษ.....	ข
กิตติกรรมประกาศ.....	ค
สารบัญ.....	ง
สารบัญรูปภาพ.....	ญ
สารบัญตาราง.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	3
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.5 วิธีการศึกษา.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	4
บทที่ 2 โรงไฟฟ้าชีวมวล.....	5
2.1 พลังงานชีวมวล .....	5
2.1.1 นิยาม.....	5
2.1.2 ความสำคัญ.....	6
2.1.3 แหล่งที่มาของพลังงานชีวมวล.....	7
2.2 โรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล.....	8
2.2.1 ลักษณะพื้นฐานของโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล.....	8
2.2.1.1 สถานที่ตั้งโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล.....	8
2.2.1.2 ส่วนประกอบหลักของโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล.....	8
2.2.2 ประเภทและรูปแบบของโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล.....	9

2.2.2.1 ผู้ผลิตไฟฟ้าอิสระหรือผู้ผลิตไฟฟ้ารายใหญ่.....	9
2.2.2.2 ผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก.....	9
2.2.2.3 ผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็กมาก.....	9
2.2.3 กระบวนการผลิตไฟฟ้าของโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล.....	11
2.2.4 ประโยชน์ของโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล.....	12
2.2.4.1 ประโยชน์ด้านเศรษฐกิจ.....	12
2.2.4.2 ประโยชน์ด้านสิ่งแวดล้อม.....	13
2.2.4.3 ประโยชน์ด้านสังคม.....	13
2.2.4.4 ประโยชน์ของภาครัฐ.....	13
2.2.4.5 ประโยชน์ของภาคเอกชน และประชาชน.....	13
2.2.4.6 ประโยชน์ของชุมชน และผู้ประกอบการ.....	13
2.3 โรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลของประเทศไทย.....	15
2.3.1 ภาพรวมโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลของประเทศไทย.....	15
2.3.2 การสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล.....	19
2.3.3 นโยบายพลังงานที่เกี่ยวข้องกับการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานชีวมวลของประเทศไทย.....	24
2.3.3.1 ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี พ.ศ. 2561 – 2580.....	24
2.3.3.2 แผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 – 2580.....	26
2.3.3.3 แผนพัฒนาพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก 20 ปี (AEDP2018) พ.ศ. 2561 - 2580.....	27
2.3.3.4 แผนอนุรักษ์พลังงาน (EEP2018) พ.ศ. 2561 - 2580.....	29
<b>บทที่ 3 หลักการและแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน และการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินตาม พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562.....</b>	<b>31</b>
3.1 หลักการพื้นฐานของภาษีอากร.....	31
3.1.1 หลักภาษีอากรที่ดี.....	31

3.1.2 ประเภทของภาษีอากร.....	33
3.1.2.1 การจำแนกตามหลักการผลัการภาษี.....	33
3.1.2.2 การจำแนกตามฐานภาษี.....	34
3.1.3 โครงสร้างของกฎหมายภาษีอากร.....	34
- 3.1.3.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี.....	34
3.1.3.2 ฐานภาษี.....	34
3.1.3.3 อัตราภาษี.....	35
3.1.3.4 วิธีเสียภาษี.....	35
3.1.3.5 วิธีหาข้อยุติในปัญหาที่เกิดขึ้น.....	35
3.1.3.6 การบังคับให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายภาษีอากร.....	36
3.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน.....	36
3.2.1 แนวทางการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน.....	37
3.2.2 การจำแนกประเภทภาษีทรัพย์สิน.....	37
3.3 การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562.....	37
3.3.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์.....	37
3.3.2 โครงสร้างของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	39
3.3.2.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี.....	39
3.3.2.2 ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี และทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี.....	40
3.3.2.3 ฐานภาษี.....	42
3.3.2.4 อัตราภาษี.....	44
3.3.2.5 การจัดเก็บภาษีและการชำระภาษี.....	46
3.3.2.6 การระงับข้อพิพาททางภาษี.....	48
3.3.2.7 การบังคับให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายภาษีอากร.....	50
<b>บทที่ 4 หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีของประเทศไทยและต่างประเทศ.....</b>	<b>52</b>



4.1 หลักการทั่วไปในการประเมินราคาทรัพย์สิน.....	52
4.1.1 ความหมาย.....	52
4.1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินราคาทรัพย์สิน .....	52
4.1.3 มูลค่าของทรัพย์สิน.....	53
4.1.4 กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน .....	53
4.1.4.1 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด.....	54
4.1.4.2 วิธีต้นทุน.....	55
4.1.4.3 วิธีรายได้.....	56
4.1.5 การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นฐานภาษี.....	57
4.1.5.1 การประเมินมูลค่าต้นทุน.....	57
4.1.5.2 การประเมินมูลค่ารายปี.....	57
4.1.5.3 การประเมินมูลค่าตามทำเลที่ตั้ง.....	57
4.2 การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีของประเทศไทย.....	57
4.2.1 การประเมินราคาทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน.....	58
4.2.1.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์.....	58
4.2.1.2 หลักเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์.....	58
1) การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน.....	58
2) การประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง.....	59
3) การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด.....	69
4.2.1.3 หน่วยงานที่รับผิดชอบ.....	69
4.2.2 การประเมินราคาตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562.....	70
4.2.2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์.....	70
4.2.2.2 หลักเกณฑ์การกำหนดราคาประเมิน.....	71
1) การประเมินราคาที่ดิน.....	71

2) การประเมินราคาสິงปลูกสร้าง.....	71
3) การประเมินราคาห้องชุด.....	73
4.2.2.3 หน่วยงานที่รับผิดชอบ.....	73
4.3 การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของต่างประเทศ.....	75
4.3.1 การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของนครนิวยอร์ก มลรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	75
4.3.1.1 หลักเกณฑ์การประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	76
4.3.1.2 วิธีการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	76
4.3.2 การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศสิงคโปร์.....	78
4.3.2.1 หลักเกณฑ์การประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	78
4.3.2.2 วิธีการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	79
<b>บทที่ 5 วิเคราะห์ปัญหาและแนวทางการแก้ไขสำหรับการประเมินราคาโรงไฟฟ้าชีวมวล.....</b>	<b>82</b>
5.1 สภาพปัญหา.....	82
5.2 วิเคราะห์.....	83
5.2.1 ปัญหาการคำนวณมูลค่าโรงไฟฟ้าชีวมวลตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562.....	83
5.2.1.1 ปัญหาการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงไฟฟ้าชีวมวล.....	83
5.2.1.2 ปัญหาวิธีการประเมินราคาโรงไฟฟ้าชีวมวล.....	86
5.3 แนวทางการแก้ไข.....	87
5.3.1 การแก้ไขปัญหาการคำนวณมูลค่าโรงไฟฟ้าชีวมวลตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562.....	87
5.3.1.1 การแก้ไขปัญหาการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงไฟฟ้าชีวมวล.....	87
5.3.1.2 การแก้ไขปัญหาวิธีการประเมินราคาโรงไฟฟ้าชีวมวล.....	88
<b>บทที่ 6 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>90</b>

6.1 บทสรุป.....	90
6.2 ข้อเสนอแนะ.....	91
บรรณานุกรม.....	92
ภาคผนวก.....	97
ภาคผนวก ก ตัวอย่างโรงไฟฟ้าชีวมวล.....	98

## สารบัญภาพ

ภาพที่ 1 ความสัมพันธ์ของการจ่ายไฟฟ้าและรับซื้อไฟฟ้าจากผู้ผลิตไฟฟ้าแต่ละประเภท.....	10
ภาพที่ 2 กระบวนการเผาไหม้โดยตรงของชีวมวล.....	12
ภาพที่ 3 แผนที่แสดงที่ตั้งโรงไฟฟ้าชีวมวลในประเทศไทย.....	16
ภาพที่ 4 การผลิตพลังงานไฟฟ้าเข้าระบบ กฟผ. กฟภ. และ กฟน. แยกตามประเภทเชื้อเพลิงพลังงานหมุนเวียน ปี พ.ศ. 2564.....	18
ภาพที่ 5 ขั้นตอนการขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการผลิตไฟฟ้า.....	22
ภาพที่ 6 การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมแต่ละประเภทตามกำลังการผลิตไฟฟ้า.....	23
ภาพที่ 7 วิธีการคำนวณภาษีทรัพย์สินที่อยู่ใน Valuation List.....	80

## สารบัญตาราง

ตารางที่ 1 ความแตกต่างของผู้ผลิตไฟฟ้าในประเทศไทย.....	10
ตารางที่ 2 อัตราภาษีสูงสุดของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	44
ตารางที่ 3 คำนิยามประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงงานและสิ่งปลูกสร้าง รอบปีบัญชี พ.ศ. 2559 - 2562 ของกรมธนารักษ์.....	60
ตารางที่ 4 บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์.....	64

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันไฟฟ้าเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญสำหรับการดำรงชีวิตประจำวันของมนุษย์ และเป็นตัวแปรสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจทั้งในภาคการคมนาคม การขนส่ง ภาคเกษตรกรรม และภาคอุตสาหกรรม ประกอบกับการขยายตัวของประชากรและการขยายตัวของเศรษฐกิจที่ดำเนินอย่างต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา ส่งผลให้ประเทศไทยมีอัตราการเพิ่มของปริมาณการใช้ไฟฟ้าในแต่ละปีไม่ต่ำกว่า 1,000 เมกะวัตต์ ทั้งนี้ จากรายงานสถิติพลังงานของประเทศไทยประจำปี 2561 พบว่าประเทศไทยผลิตไฟฟ้าในปี 2560 สูงถึง 212,050 ล้านหน่วย โดยจำแนกสัดส่วนของเชื้อเพลิงที่ใช้ในการผลิตไฟฟ้าตั้งแต่เดือนมกราคม – เดือนกรกฎาคม ได้แก่ ก๊าซธรรมชาติร้อยละ 59.88 ถ่านหินและลิกไนต์ร้อยละ 18.34 น้ำเข้ร้อยละ 11.82 พลังงานหมุนเวียนร้อยละ 7.40 พลังน้ำร้อยละ 2.39 น้ำมันร้อยละ 0.17 จะเห็นได้ว่าแหล่งพลังงานหลักที่นำมาใช้เป็นเชื้อเพลิงผลิตไฟฟ้าในปัจจุบันเป็นแหล่งพลังงานที่ใช้แล้วหมดไป ในอนาคตหากไม่มีการพัฒนาโดยนำแหล่งพลังงานในรูปแบบอื่นมาใช้ทดแทน ก็จะไปสู่ภาวะการณ์ขาดแคลน

ด้วยประเทศไทยเป็นประเทศเกษตรกรรม และมีผลผลิตทางการเกษตร รวมถึงผลผลิตเหลือใช้ทางการเกษตรที่มีศักยภาพสูงสามารถใช้เป็นพลังงานทดแทนได้ เช่น อ้อย มันสำปะหลัง ปาล์ม น้ำมัน ข้าว ข้าวโพด เป็นต้น โดยการแปรรูป ชานอ้อย ใบและกะลาปาล์ม แกลบ และซังข้าวโพด เป็นเชื้อเพลิงผลิตไฟฟ้า ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาแล้ว รัฐบาลจึงได้มีนโยบายที่เกี่ยวข้องกับด้านพลังงาน ไม่ว่าจะเป็นแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย แผนพัฒนาพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก ซึ่งสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี โดยส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทนจากวัสดุเหลือใช้ทางการเกษตรมาเพิ่มมูลค่า และส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจด้วยการสร้างกลไกให้ชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมด้านพลังงาน สร้างงาน และสร้างรายได้ให้แก่ชุมชนในระดับรากฐานของประเทศ มุ่งเน้นให้มีการผลิตไฟฟ้าในชุมชนเพื่อเศรษฐกิจฐานราก โดยกำหนดเป็นโครงการโรงไฟฟ้าชีวมวลพระราชัฐ 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ รวมทั้งมีเป้าหมายการรับซื้อไฟฟ้าเป็นรายปีสำหรับโรงไฟฟ้าชีวมวลทั่วประเทศตามนโยบายส่งเสริมผลิตไฟฟ้าจากหมุนเวียน เพื่อรักษาระดับราคาไฟฟ้าขายปลีกไม่ให้สูงขึ้นอีกด้วย เมื่อพิจารณาจากนโยบายการส่งเสริมและสนับสนุนของรัฐถือเป็นส่วนสำคัญในการผลักดันให้โครงการโรงไฟฟ้าชีวมวลในช่วงเริ่มต้นเกิดขึ้นได้ง่าย แม้ว่าจะต้องใช้เม็ดเงินลงทุนสูงก็ตาม

เมื่อโรงไฟฟ้าชีวมวลเป็นสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 จึงต้องถูกจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเก็บจากมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณมูลค่า เมื่อลักษณะของโรงไฟฟ้าชีวมวลนั้นต่างจากโรงงานทั่วไป เนื่องจากมีการออกแบบทางกายภาพวัสดุก่อสร้าง ผังอาคารที่มีลักษณะเฉพาะ งานรากฐาน รวมถึงหม้อไอน้ำ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า ระบบเชื่อมต่อการไฟฟ้า ซึ่งรวมอยู่ในโครงสร้าง ด้วยเหตุนี้ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของโรงไฟฟ้าชีวมวลจึงไม่สามารถนำ

โรงไฟฟ้าไปเทียบเทียบกับสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงงานที่ปรากฏตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างและบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ได้ และยังไม่ปรากฏว่ามีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ระบุหลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้แต่อย่างใด ในทางปฏิบัติ การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างโรงไฟฟ้าชีวมวลเพื่อนำไปใช้คำนวณมูลค่าและจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่งนั้นจะดำเนินการนำโรงไฟฟ้าชีวมวลไปเทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงงานในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ทำให้การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่มีมาตรฐานในการประเมิน และส่งผลให้ไม่สะท้อนมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างที่แท้จริง ส่งผลให้การคำนวณมูลค่าเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโรงไฟฟ้าชีวมวลไม่ถูกต้อง

ดังนั้น ในแง่ของการจัดเก็บภาษี การประเมินราคาเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้าชีวมวล จึงถือเป็นหัวใจสำคัญที่ผู้ประกอบการคำนึงถึงทั้งในแง่การคำนวณค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการและแง่การบังคับใช้ของกฎหมาย ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้เสียภาษี และอาจทำให้ภาครัฐเสียประโยชน์จากรายได้ที่ควรได้รับจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนอาจทำให้นักลงทุนขาดความเชื่อมั่นในการลงทุน ส่งผลให้จำนวนผู้ประกอบการที่สนใจลงทุนก่อตั้งโรงไฟฟ้าชีวมวลลดลงไปหรือมีจำนวนไม่เท่ากับที่รัฐบาลตั้งเป้าหมายไว้

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ถือเป็นกฎหมายที่มีผลใช้บังคับแทนพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2506 ซึ่งเป็นภาษีท้องถิ่น (Local tax) กระจายอำนาจให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำหน้าที่จัดเก็บภาษีเพื่อให้มีรายได้มากขึ้นและลดภาระของรัฐบาลที่ต้องจัดสรรเงินอุดหนุนให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่การที่ให้อำนาจแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยไม่คำนึงถึงจำนวนบุคลากร เครื่องมือ อุปกรณ์ในการทำงาน และความพร้อมในเรื่องของความรู้ ความสามารถ และศักยภาพของบุคลากรในการจัดเก็บภาษีซึ่งแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ ซึ่งเป็นอุปสรรคที่ใหญ่มาก โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อพิจารณาถึงปัญหาที่เกี่ยวกับกฎหมายการคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินนั้น กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่นำส่งเอกสารหรือหลักฐานเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของโรงไฟฟ้าชีวมวลให้แก่กรมธนารักษ์เพื่อใช้ในการจัดทำราคาประเมินและจัดให้อยู่บัญชีสิ่งปลูกสร้างลักษณะพิเศษนั้น แต่ปรากฏว่ามีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพียงแห่งเดียวเท่านั้นที่ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ ปัจจุบันประเทศไทยมีจำนวนโรงไฟฟ้าถึง 217 แห่งด้วยกัน สะท้อนให้เห็นว่า การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่มีประสิทธิภาพ ไม่มีมาตรฐาน และขาดความเป็นเอกภาพ และเป็นเหตุให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจยังต้องพึ่งเงินช่วยเหลือจากภาครัฐ

จากปัญหาข้างต้น จะเห็นได้ว่าหลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่มีความแน่นอน ชัดเจน และเป็นธรรมทั้งต่อผู้ประกอบการและผู้ลงทุนในแง่ของค่าใช้จ่ายทางภาษี และภาครัฐในแง่ของรายได้ ดังนั้น ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาในประเด็นปัญหาการคำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของโรงไฟฟ้าชีวมวล โดยมุ่งเน้นไปที่วิเคราะห์เพื่อกำหนด

หลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาที่ถูกต้อง ชัดเจน สอดคล้องกับหลักภาษีอากรที่ดีและหลักการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี เพื่อให้เกิดแนวทางในการปฏิบัติและปรับปรุงกฎหมาย ตลอดจนต่อยอดสู่องค์ความรู้ใหม่ๆ ให้กับผู้สนใจและผู้เกี่ยวข้องเกิดการพัฒนาศักยภาพเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม มีประสิทธิภาพ อีกทั้งสอดคล้องกับการปรับปรุงระบบภาษีเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีและเพิ่มรายได้ที่จัดหาเองได้มากขึ้นและเพียงพอในการบริหารจัดการกิจการของตนเองตามแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี รวมถึงสนับสนุนให้เพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานทดแทน และส่งเสริมการพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าเพื่อความยั่งยืนของประเทศตามนโยบายพลังงานที่เกี่ยวข้องกับการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานชีวมวลของประเทศไทย

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) เพื่อศึกษาลักษณะ รูปแบบของกิจการโรงไฟฟ้าชีวมวล
- 2) เพื่อศึกษาหลักกฎหมาย หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- 3) เพื่อศึกษาหลักการประเมินราคาทรัพย์สิน และการประเมินราคาเพื่อใช้จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย
- 4) เพื่อศึกษาโดยเปรียบเทียบการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศสิงคโปร์
- 5) เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาการประเมินราคาโรงไฟฟ้าชีวมวล
- 6) เพื่อหาแนวทางแก้ไขและปรับปรุงการประเมินราคาโรงไฟฟ้าชีวมวลเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยให้มีความแน่นอน ชัดเจน และเป็นธรรม

## 1.3 สมมติฐานของการศึกษา

การปรับปรุงกฎหมายเพื่อให้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินราคาโรงไฟฟ้าชีวมวล ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ จะทำให้การคำนวณมูลค่าโรงไฟฟ้าชีวมวลเพื่อใช้จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความแน่นอน ชัดเจน และเป็นธรรม

## 1.4 ขอบเขตของการศึกษา



งานวิจัยฉบับนี้มีความมุ่งหมายที่จะศึกษากฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หลักการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และปัญหาในการคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้าชีวมวลซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ อีกทั้งศึกษาโดยเปรียบเทียบการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศสิงคโปร์

## 1.5 วิธีการศึกษา

การศึกษาวิจัยเรื่องนี้เป็นการศึกษาแบบการวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยค้นคว้าและศึกษาจากพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง คำพิพากษาศาลฎีกา ตำราวิชาการ ผลงานวิจัย วิทยานิพนธ์ รวมทั้งสื่ออิเล็กทรอนิกส์

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

การศึกษานี้จะทำให้เข้าใจหลักการจัดเก็บที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การประเมินราคาเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทำให้การคำนวณมูลค่าโรงไฟฟ้าชีวมวลมีความชัดเจนและถูกต้อง โดยนำไปปรับปรุงและแก้ไขให้เป็นกฎหมาย อีกทั้งเพื่อเป็นประโยชน์ในการวางแผนประกอบธุรกิจของผู้ประกอบกิจการโรงไฟฟ้าชีวมวล และเป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของนักลงทุนในกิจการดังกล่าวด้วย

## บทที่ 2

### โรงไฟฟ้าชีวมวล

#### 2.1 พลังงานชีวมวล

##### 2.1.1 นิยาม

ชีวมวล คือ สารอินทรีย์ที่เป็นแหล่งกักเก็บพลังงานจากธรรมชาติ ที่สามารถนำมาใช้ในการผลิตพลังงานได้ ซึ่งสารอินทรีย์เหล่านี้หาได้จากธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม พืช และสัตว์ รวมไปถึงเศษวัสดุเหลือใช้จากการเกษตร และเศษวัสดุเหลือใช้จากการประกอบอุตสาหกรรมต่างๆ ชีวมวลมีการใช้กันมาเนิ่นนานตั้งแต่สมัยดึกดำบรรพ์ และจัดเป็นเชื้อเพลิงที่หาได้ง่ายสามารถหาได้ทั่วไปตามท้องถิ่นนั้นๆ ทำให้มีต้นทุนของแหล่งที่มาที่ต่ำ ส่งผลให้การแปรรูปชีวมวลเป็นพลังงานเชื้อเพลิงมีต้นทุนที่ไม่สูงมาก

พลังงานชีวมวล คือ พลังงานเชื้อเพลิงหมุนเวียนชนิดหนึ่งที่ใช้แล้วไม่หมดไป (Renewable Energy : RE) พลังงานชีวมวลนั้นจะได้มาจากธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมต่างๆ ทั้งที่มีชีวิต และไม่มีชีวิต โดยไม่ต้องผ่านกระบวนการทางกายภาพเหมือนกับเชื้อเพลิงฟอสซิล พลังงานชีวมวลจะเกิดจากการนำเอาชีวมวลหรือสารอินทรีย์มาผ่านกระบวนการแปรรูปด้วยวิธีต่างๆ อย่างเหมาะสม โดยขึ้นอยู่กับแหล่งของชีวมวลหรือประเภทของสารอินทรีย์นั้นที่จะสามารถนำไปแปรรูปได้แตกต่างกันออกไป ในปัจจุบันกระบวนการแปรรูปชีวมวลให้เกิดเป็นพลังงานชีวมวลที่นำมาใช้กันมี 4 รูปแบบ ดังนี้<sup>1</sup>

1) การเผาไหม้โดยตรง (Combustion Technology) เป็นกระบวนการนำเอาชีวมวลหรือสารอินทรีย์มาเผา และได้ค่าความร้อนซึ่งแตกต่างกันตามประเภทของชีวมวลหรือสารอินทรีย์ โดยความร้อนที่ได้จากการเผาไหม้สามารถนำไปใช้ในการผลิตไอน้ำที่มีอุณหภูมิและความดันสูง ซึ่งไอน้ำนี้จะถูกนำไปขับเคลื่อนกังหันไอน้ำเพื่อผลิตไฟฟ้าต่อไป

2) การผลิตก๊าซเชื้อเพลิง (Gasification Technology) เป็นกระบวนการเปลี่ยนชีวมวลหรือสารอินทรีย์เนื้อแข็ง มาเผาแบบอัดอากาศให้ได้เป็นก๊าซเชื้อเพลิง ที่เรียกกันว่า ก๊าซสังเคราะห์ (Syngas) ที่มีองค์ประกอบของก๊าซมีเทน ไฮโดรเจน และคาร์บอนมอนอกไซด์ ซึ่งสามารถนำไปใช้กับเครื่องยนต์ก๊าซได้ (Gas Engine)

3) การผลิตก๊าซโดยการหมัก (Anaerobic Digestion Technology) เป็นกระบวนการนำชีวมวลหรือสารอินทรีย์มาหมักด้วยแบคทีเรียในสภาวะไร้อากาศหรือไม่มีออกซิเจน ซึ่งชีวมวลหรือสารอินทรีย์จะถูกย่อยสลาย และแตกตัวจนได้ก๊าซชีวภาพ ที่มีองค์ประกอบของก๊าซมีเทนที่สามารถนำไปใช้เป็นเชื้อเพลิงในเครื่องยนต์สำหรับผลิตไฟฟ้า

<sup>1</sup> ทีมบรรณาธิการข่าวเดอะบางกอกอินไซด์, ชีวมวล พลังงานสีเขียวเป็นมิตรต่อโลก [ออนไลน์], 1 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา [www.thebangkokinsight.com/news/environmental-sustainability/558298/](http://www.thebangkokinsight.com/news/environmental-sustainability/558298/)

4) การผลิตเชื้อเพลิงเหลวจากพืช (Liquification Technology) เป็นกระบวนการทางชีวภาพในการย่อยสลายแป้ง น้ำตาล และเซลลูโลสจากพืชทางการเกษตรให้เป็นเอทานอล เพื่อนำไปใช้เป็นเชื้อเพลิงในเครื่องยนต์เบนซิน และหากนำไปผ่านกระบวนการทางฟิสิกส์และเคมี โดยสกัดออกจากพืชน้ำมัน และนำไปผ่านกระบวนการปฏิกิริยาทรานส์เอสเทอร์ริฟิเคชัน (Transesterification) ก็จะได้เป็นไบโอดีเซล ซึ่งจะนำมาผสมกับน้ำมันดีเซลเกรดที่ใช้กันในปัจจุบัน ก็สามารถนำมาใช้งานกับเครื่องยนต์ดีเซลได้เป็นอย่างดี โดยไม่ต้องดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงเครื่องยนต์ใดๆ

นอกจากนี้พลังงานชีวมวลสามารถเกิดขึ้นทดแทนใหม่ได้ตลอดเป็นรูปแบบวัฏจักรไปเรื่อยๆ หรือที่เรียกกันว่าเชื้อเพลิงระบบปิด (Closed Carbon Cycle or Zero Carbon Emission Cycle)<sup>2</sup> หรือกล่าวได้ว่าเชื้อเพลิงชีวมวลเมื่อมีการเผาไหม้จะเกิดก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ แต่จะถูกหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่โดยพืชด้วยการสังเคราะห์แสง จึงเป็นเชื้อเพลิงที่เมื่อเกิดการเผาไหม้แล้วไม่ก่อให้เกิดก๊าซเรือนกระจก และยังมีกำมะถันหรือก๊าซซัลเฟอร์ในระดับที่ต่ำมากจึงทำให้ไม่เกิดฝนกรด ยิ่งไปกว่านั้นเชื้อเพลิงที่ได้จากการเผาไหม้สามารถนำไปเพาะปลูกหรือปรับสภาพดินที่เป็นกรดได้

### 2.1.2 ความสำคัญ

ปัจจุบันประเทศไทยนั้นมีการนำเข้าพลังงานเชื้อเพลิงจากต่างประเทศจำนวนมาก ทั้งน้ำมันดิบและก๊าซธรรมชาติ ดังนั้นการผลิตพลังงานทางเลือกจะช่วยในการลดการพึ่งพาพลังงานจากภายนอกประเทศได้ และลดช่วยภาระด้านรายจ่าย และภาษีพลังงานที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้เกี่ยวข้องตั้งแต่ผู้ผลิตไปจนถึงผู้ใช้พลังงานหรือประชาชนต้องแบกรับจากความจำเป็นของรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการที่ต้องใช้พลังงานเชื้อเพลิงรูปแบบเดิม นอกจากนี้ พลังงานทางเลือกอย่างพลังงานชีวมวลนั้นเป็นพลังงานทางเลือกที่ดีและเป็นทางเลือกหนึ่งของประเทศไทย เนื่องจากประเทศไทยนั้นเป็นประเทศเกษตรกรรม และมีอุตสาหกรรมต่างๆ การนำเอาของเศษวัสดุหรือของเหลือจากการทำการเกษตร และอุตสาหกรรมมาใช้แปรรูปเป็นพลังงานชีวมวลจะช่วยลดขยะต่างๆ ที่เกิดขึ้นได้ รวมถึงน้ำเสีย และมูลสัตว์ ซึ่งสามารถนำมาแปรรูปเป็นพลังงานชีวมวลได้อีกด้วย พลังงานทางเลือกอย่างพลังงานชีวมวลถือว่าเป็นพลังงานเชื้อเพลิงที่มีศักยภาพสูง สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ในหลากหลายรูปแบบทำให้การแปรรูปนี้จะช่วยเพิ่มคุณค่า และสร้างรายได้ให้เกิดขึ้นกับทุกภาคส่วนตั้งแต่เกษตรกร ชุมชน ธุรกิจภาคเอกชน และภาครัฐ

ด้วยแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580 ที่ได้รับการสนับสนุนจากแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี ที่ต้องการให้ประเทศมีความมั่นคงทางด้านพลังงาน โดยมุ่งเน้นให้พัฒนาพลังงานทางเลือก และใช้พลังงานที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้นกว่าเดิม โดยมีการคาดการณ์ว่าตามแผนพัฒนาฯ ประเทศไทยมีโอกาสที่จะมีโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลเกิดขึ้นได้อีกมากในอนาคต ซึ่งการเกิดขึ้นของโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลนี้ จะช่วยรองรับและช่วยแก้ไขปัญหาวิกฤตพลังงานที่เกิดขึ้นในอนาคต เพื่อให้เพียงพอกับ

<sup>2</sup> Charles Y. Werek-Brobby and Essel B. Hagan, *Biomass conversion and technology*, (England: John Wiley & Sons, 1996)

ความต้องการในการใช้พลังงานไฟฟ้า จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร และการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจอีกด้วย

### 2.1.3 แหล่งที่มาของชีวมวล

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ชีวมวลนั้นเป็นเชื้อเพลิงที่สามารถหาได้ง่ายตามท้องถิ่น และการแปรรูปชีวมวลเพื่อเป็นพลังงานนั้นมีต้นทุนที่ไม่สูงมากนัก แต่ชีวมวลก็มีอยู่ด้วยกันหลายประเภท นักวิจัยบางกลุ่มได้จำแนกประเภทของชีวมวลออกเป็น 2 ประเภท ตามปริมาณความชื้นภายในชีวมวล เพื่อสะดวกต่อการเลือกใช้เทคโนโลยีในการแปรรูปชีวมวล โดยในงานวิจัยนี้จะกล่าวถึงแหล่งที่มาของชีวมวลโดยละเอียด เพื่อให้ทราบและเข้าใจถึงสิ่งที่จะนำมาใช้เป็นแหล่งเชื้อเพลิงได้อย่างแท้จริง โดยกลุ่มชีวมวลที่สามารถนำมาใช้ในการทำเชื้อเพลิงชีวมวลได้นั้นมี 6 ประเภท<sup>3</sup> ดังนี้

1) ชีวมวลที่เกิดขึ้นจากการเพาะปลูกทางการเกษตร ซึ่งปลูกขึ้นมาเพื่อใช้เป็นแหล่งอาหารให้กับคน และสัตว์หรือปลูกขึ้นมาเพื่อใช้เป็นเชื้อเพลิงชีวมวลโดยตรง และชีวมวลประเภทนี้อาจเป็นวัสดุเหลือใช้จากการเก็บเกี่ยวผลผลิตทางการเกษตรหรือการโค่นต้น เช่น ฟางข้าว เหง้ามันสำปะหลัง ยอดอ้อย ใบอ้อย ลำต้นข้าวโพด ยอดใบข้าวโพด ทางปาล์ม ใบปาล์ม ลำต้นปาล์มน้ำมัน ทะลายมะพร้าว ทางมะพร้าว ใบมะพร้าว ลำต้นและยอดใบของถั่วเหลือง ถั่วเขียว และถั่วลิสง รวมถึงปลายไม้ ตอไม้ ราก และกิ่งก้านไม้ยางพารา เป็นต้น

2) ชีวมวลที่เกิดขึ้นจากวัสดุเหลือใช้จากการแปรรูปผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรหรือวัสดุเหลือใช้จากกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรม เช่น แกลบ ชานอ้อย ชังข้าวโพด เปลือกมันสำปะหลัง เส้นใยปาล์ม กะลาปาล์ม ทะลายปาล์มเปล่า ปีกไม้ยางพารา ชี้เลื่อยไม้ยางพารา เศษไม้ยางพารา เปลือกมะพร้าว กาบมะพร้าว กะลามะพร้าว เปลือกมะม่วงหิมพานต์ รวมถึง น้ำเสียจากโรงงาน เป็นต้น

3) ชีวมวลที่เกิดขึ้นจากมูลสัตว์ ชีวมวลประเภทนี้ได้จากสิ่งปฏิกูลที่เกิดจากการขับถ่ายของสัตว์ ซึ่งปัจจุบันนิยมนำมาใช้ในการผลิตก๊าซชีวภาพอยู่มากโดยมูลสัตว์ที่นิยมนำมาใช้ เช่น มูลวัว มูลแพะ มูลไก่ มูลสุกร เป็นต้น

4) ชีวมวลที่เกิดขึ้นจากขยะ ชีวมวลประเภทนี้ได้จากขยะมูลฝอยต่างๆ ที่ทิ้งกันในชีวิตประจำวัน หรืออาจเรียกอีกอย่างว่า ขยะชุมชน

5) ชีวมวลที่เกิดขึ้นหลังการเกิดไฟไหม้ป่า ซึ่งเป็นชีวมวลชนิดที่เกิดขึ้นเองตามธรรมชาติหลังเกิดการไฟไหม้ป่าขึ้น โดยชีวมวลที่ได้จากเหตุการณ์นี้ เช่น เศษกิ่งไม้ และลำต้น ของต้นไม้ขนาดใหญ่ที่หลงเหลือจากไฟไหม้ป่า

6) ชีวมวลที่เกิดขึ้นจากของเสียในอุตสาหกรรมป่าไม้หรืออุตสาหกรรมจากการแปรรูปป่าไม้หรือเกิดขึ้นในป่าตามธรรมชาติ เช่น ชี้เลื่อย ปีกต้นไม้ เศษใบไม้ กิ่งไม้ที่หักจากต้นไม้ รวมถึงต้นไม้ที่ตายไปแล้ว เป็นต้น

<sup>3</sup> นคร ทิพย์าวงค์, เทคโนโลยีการแปลงสภาพชีวมวล, พิมพ์ครั้งที่ 2 (ฉบับปรับปรุงเพิ่มเติม), (เชียงใหม่: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2558), หน้า 34.

## 2.2 โรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล

โรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล หรือ โรงไฟฟ้าชีวมวล (Biomass Power Plant)<sup>4</sup> คือ โรงไฟฟ้าที่ใช้เศษวัสดุเหลือใช้จากการเกษตร เศษวัสดุจากป่าไม้ และเศษวัสดุเหลือใช้จากการประกอบอุตสาหกรรมต่างๆ ที่เป็นชีวมวล มาแปรรูปให้กลายเป็นเชื้อเพลิงที่ใช้ในการผลิตไฟฟ้า ซึ่งอาจจะเป็นชีวมวลชนิดเดียวกันหรือหลายชนิดรวมกัน ขึ้นอยู่กับกระบวนการในการแปรรูปต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

### 2.2.1 ลักษณะพื้นฐานของโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล

#### 2.2.1.1 สถานที่ตั้งโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล

- 1) มีขนาดเพียงพอต่อการสร้างโรงไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค และบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม
- 2) อยู่ใกล้แหล่งน้ำขนาดเหมาะสม
- 3) อยู่ใกล้ระบบส่งไฟฟ้าหลักหรือสถานีไฟฟ้าแรงสูงที่สามารถรองรับพลังงานไฟฟ้าที่ผลิตได้
- 4) หลีกเลียงบริเวณชุมชน และสถานที่สำคัญที่มีความอ่อนไหวต่อความรู้สึก เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล ศาสนสถาน พื้นที่อนุรักษ์ เป็นต้น

#### 2.2.1.2 ส่วนประกอบหลักของโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล

- 1) งานฐานราก (Civil Work)
- 2) หม้อไอน้ำ (Boiler)
- 3) ระบบลำเลียงเชื้อเพลิง (Fuel Handling System)
- 4) ระบบลำเลียงขี้เถ้า (Ash Handling System)
- 5) เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Steam Turbine and Generator)
- 6) ระบบน้ำ (Water Treatment System)
- 7) ระบบควบคุม (Control and Instrument)
- 8) ระบบเชื่อมต่อการไฟฟ้า (Transmission Line)

<sup>4</sup> สมาคมพลังงานทดแทนสู่ชุมชนแห่งประเทศไทย, พลังงานชีวมวล [ออนไลน์], 1 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา <http://reca.or.th/biomass/>

## 2.2.2 ประเภทและรูปแบบของโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล

ปัจจุบัน สำนักงานนโยบายและแผนพลังงาน กระทรวงพลังงาน ได้มีการจำแนกประเภทของผู้ผลิตไฟฟ้าในตลาดของประเทศไทยออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้<sup>5</sup>

### 2.2.2.1 ผู้ผลิตไฟฟ้าอิสระหรือผู้ผลิตไฟฟ้ารายใหญ่ (Independent Power Producer : IPP)

ผู้ผลิตไฟฟ้าพลังงานหมุนเวียนขนาดใหญ่ที่เป็นภาคเอกชน สามารถเสนอขายพลังงานได้ทุก รูปแบบ ยกเว้นพลังงานนิวเคลียร์ โดยจะต้องทำการจำหน่ายไฟฟ้าให้การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) เท่านั้น ซึ่งไฟฟ้าจากผู้ผลิตกลุ่มนี้จะถูกนำจ่ายให้แก่บ้านเรือนประชาชนเป็นส่วนใหญ่ โดยผู้ผลิตไฟฟ้ารายใหญ่จะต้องมีกำลังการผลิตมากกว่า 90 เมกะวัตต์ ขึ้นไป

### 2.2.2.2 ผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก (Small Power Producer : SPP)

ผู้ผลิตไฟฟ้าที่ใช้รูปแบบการผลิตพลังงานความร้อนร่วม พลังงานชีวมวลหรือพลังงานสะอาด โดยที่ตั้งของโรงไฟฟ้าของผู้ผลิตกลุ่มนี้จะตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการใช้ไอน้ำ ดังเช่นนิคมอุตสาหกรรม โรงงานต่างๆ ที่ต้องการไฟฟ้าและไอน้ำในกระบวนการผลิตหรือดำเนินธุรกิจ และเนื่องจากไอน้ำเป็นส่วนหนึ่งจากกระบวนการผลิตไฟฟ้าด้วยพลังงานความร้อนร่วม (Cogeneration) ทำให้ได้รับความนิยมมากในธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดกลาง และขนาดย่อม โดยจะจำหน่ายไฟฟ้าให้การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) แต่สำหรับผู้ผลิตไฟฟ้าขนาดเล็กนั้น สามารถจำหน่ายไฟฟ้าให้กับผู้บริโภคภาคเอกชนได้โดยตรงด้วย โดยไม่ต้องผ่านการไฟฟ้าฝ่ายผลิต (กฟผ.) โดยผู้ผลิตไฟฟ้าขนาดเล็กจะต้องมีกำลังการผลิตตั้งแต่ 10 เมกะวัตต์ แต่ไม่เกิน 90 เมกะวัตต์

### 2.2.2.3 ผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็กมาก (Very Small Power Producer : VSPP)

ผู้ผลิตไฟฟ้าที่ผลิตพลังงานหมุนเวียนหรือพลังงานชีวมวล ผู้ผลิตสามารถเป็นภาคเอกชน รัฐบาล รัฐวิสาหกิจ และประชาชนทั่วไปที่มีทุนทรัพย์ในการสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล เพื่อให้การไฟฟ้านำไปจำหน่ายเพื่อสร้างรายได้ โดยจะต้องจำหน่ายไฟฟ้าให้การไฟฟ้าฝ่ายนครหลวง (กฟน.) และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) โดยผู้ผลิตไฟฟ้าขนาดเล็กมากจะต้องมีกำลังการผลิตไม่เกิน 10 เมกะวัตต์

จากประเภทของผู้ผลิตไฟฟ้าในตลาดของประเทศไทยข้างต้น ผู้วิจัยจะจำแนกความแตกต่างระหว่างผู้ผลิตไฟฟ้าทั้ง 3 ประเภทโดยจำแนกตามความสามารถในการขายกำลังการผลิตไฟฟ้าให้กับใคร และเงื่อนไขในการผลิตกำลังไฟฟ้า ได้ดังตารางที่ 1

<sup>5</sup> สำนักงานนโยบายและแผน กระทรวงพลังงาน, ผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชน [ออนไลน์], 3 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา <http://www.eppo.go.th/index.php/th/electricity/private>

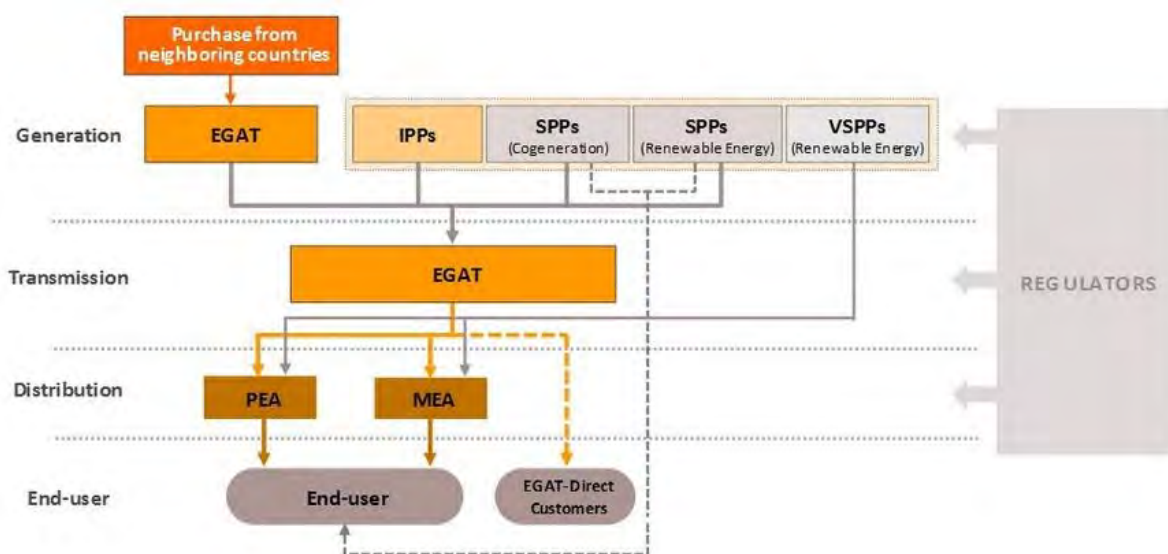
ตารางที่ 1 ความแตกต่างของผู้ผลิตไฟฟ้าในประเทศไทย

ประเภทผู้ผลิตไฟฟ้า	ขายกำลังผลิตไฟฟ้าให้กับภาครัฐ	เงื่อนไขการผลิตกำลังไฟฟ้า
ผู้ผลิตไฟฟ้ารายใหญ่ (IPP)	กฟผ.	มากกว่า 90 เมกะวัตต์ขึ้นไป
ผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก (SPP)	กฟผ.	ตั้งแต่ 10 เมกะวัตต์ แต่ไม่เกิน 90 เมกะวัตต์
ผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็กมาก (VSPP)	กฟน. และ กฟภ.	ไม่เกิน 10 เมกะวัตต์

ที่มา: ผู้วิจัย, 2565

จากตารางที่ 1 จะเห็นได้ว่าผู้ผลิตไฟฟ้าแต่ละประเภทยังมีความแตกต่างกันอย่างไร นอกจากนี้ ในธุรกิจผลิตไฟฟ้าของไทยนั้น ก็มีรูปแบบโครงสร้างกิจการแบบ Enhanced Single-Buyer Model (ESB) กล่าวคือ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) เป็นทั้งผู้ผลิต และรับซื้อไฟฟ้าที่จ่ายเข้าสู่ระบบสายเดียวจากผู้ผลิตไฟฟ้ารายใหญ่ (IPP) และผู้ผลิตไฟฟ้ารายเล็ก (SPP) อีกทั้งยังผูกขาดระบบสายส่งไฟฟ้า (Transmission System) โดยมีการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) ทำหน้าที่จำหน่ายไฟฟ้า และรับซื้อไฟฟ้าจากผู้ผลิตรายเล็กมาก (VSPP) ซึ่งจะมีโครงสร้างความสัมพันธ์แบบห่วงโซ่อุปทาน<sup>6</sup> ดังภาพที่ 1

ภาพที่ 1 ความสัมพันธ์ของการจ่ายไฟฟ้าและรับซื้อไฟฟ้าจากผู้ผลิตไฟฟ้าแต่ละประเภท<sup>7</sup>



ที่มา: ศูนย์วิจัยกรุงศรี

<sup>6</sup> นรินทร์ ตันไพฑูย์, แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2564-2566: ธุรกิจผลิตไฟฟ้า [ออนไลน์], 3 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Energy-Utilities/Power-Generation/IO/io-power-generation-21>

<sup>7</sup> นรินทร์ ตันไพฑูย์, แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2564-2566: ธุรกิจผลิตไฟฟ้า [ออนไลน์], อ้างแล้ว

### 2.2.3 กระบวนการผลิตไฟฟ้าของโรงงานพลังงานชีวมวล

ปัจจุบันประเทศไทยมีการผลิตไฟฟ้าชีวมวลกันอย่างแพร่หลาย ซึ่งจะมีตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ โดยในประเทศไทยจะมีการเปลี่ยนชีวมวลเป็นพลังงานด้วยกระบวนการทางเคมี และความร้อนด้วย 4 ระบบหลักดังที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น ได้แก่ 1) การเผาไหม้โดยตรง 2) การผลิตก๊าซเชื้อเพลิง 3) การผลิตก๊าซโดยการหมัก และ 4) การผลิตเชื้อเพลิงเหลวจากพืช

ทั้งนี้ การผลิตพลังงานชีวมวลในไทยนั้น ส่วนใหญ่จะใช้ระบบการเผาไหม้โดยตรงมากกว่าระบบอื่นๆ ซึ่งในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยจะขอกล่าวถึงกระบวนการผลิตไฟฟ้าของโรงงานชีวมวลด้วยระบบการเผาไหม้โดยตรงเท่านั้น สาเหตุที่ประเทศไทยนั้นนิยมใช้ระบบการเผาไหม้โดยตรงมากกว่าระบบอื่นๆ สืบเนื่องมาจากชีวมวลที่จะใช้นำมาแปรรูปเป็นเชื้อเพลิงด้วยวิธีการเผาไหม้โดยตรงในประเทศไทยนั้นมีจำนวนมาก หรือกล่าวได้ว่าประเทศไทยมีศักยภาพชีวมวลกลุ่มของเศษวัสดุจากการเกษตรหลังการเก็บเกี่ยวอยู่มาก ซึ่งได้แก่ เช่น ฟางข้าว เหง้ามันสำปะหลัง กากอ้อย ชังข้าวโพด กิ่งก้านไม้ยางพารา ทางปาล์ม เป็นต้น<sup>8</sup>

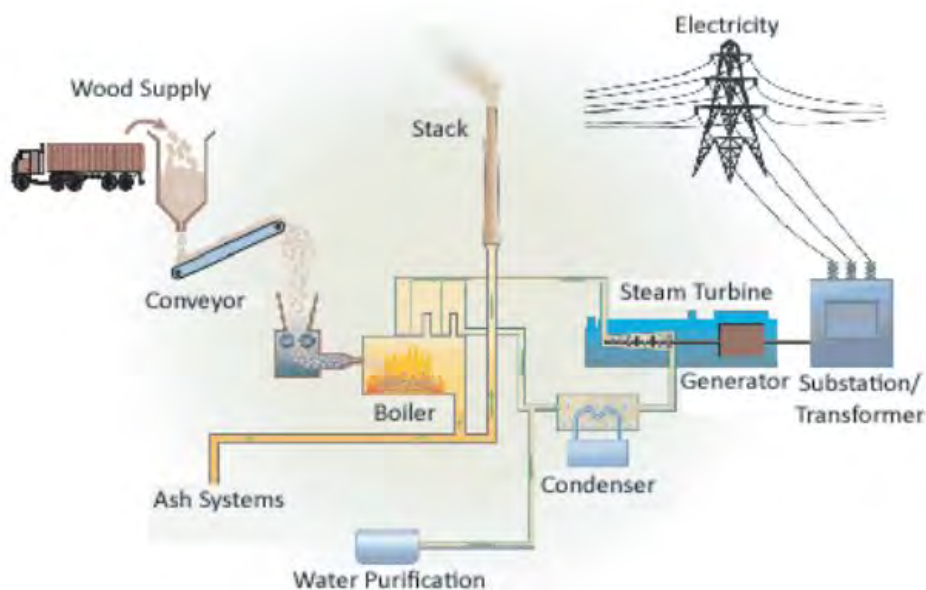
การผลิตพลังงานด้วยระบบเผาไหม้โดยตรง มีขั้นตอนที่ไม่ซับซ้อนมากนัก เริ่มด้วยการนำชีวมวลมาเผาไหม้โดยตรงให้เกิดไอน้ำ และเข้าสู่หม้อไอน้ำ (Boiler) ไอน้ำที่ผลิตได้นี้จะถูกนำไปปั่นกังหันที่ต่ออยู่กับเครื่องกำเนิดไฟฟ้าทำให้ได้กระแสไฟฟ้าออกมา และนอกจากนี้ยังสามารถออกแบบให้สามารถนำไอน้ำผ่านกังหันเพื่อผลิตไฟฟ้า (Condensing Turbine) มาใช้ประโยชน์ในรูปแบบความร้อน ซึ่งการผลิตไอน้ำและไฟฟ้าวรรวมกันนี้เรียกว่า “ระบบผลิตไฟฟ้าและความร้อนร่วม (Cogeneration)” ซึ่งระบบนี้จะเป็นระบบที่มี ประสิทธิภาพสูงสุดในการใช้พลังงานชีวมวล<sup>9</sup>

<sup>8</sup> ศูนย์เชื้อเพลิงและพลังงานจากชีวมวล จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ศักยภาพชีวมวลในประเทศไทย [ออนไลน์], 3 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา [www.iscisaraburee.sc.chula.ac.th/2017/index.php/2016/06/06/i-sink-under-the-weight-of-the-splendor/](http://www.iscisaraburee.sc.chula.ac.th/2017/index.php/2016/06/06/i-sink-under-the-weight-of-the-splendor/)

<sup>9</sup> กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน, คู่มือการพัฒนาและการลงทุนผลิตพลังงานทดแทน, (กรุงเทพมหานคร: บริษัท เอเบิล คอนซัลแตนท์ จำกัด, 2554). หน้า 16.



ภาพที่ 2 กระบวนการเผาไหม้โดยตรงของชีวมวล<sup>10</sup>



ที่มา: กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน

#### 2.2.4 ประโยชน์ของโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล

ในบริบทของโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล จัดว่าเป็นแหล่งพลังงานทดแทนในไทยแทนการใช้รูปแบบพลังงานเดิมหรือพลังงานรูปแบบฟอสซิล ซึ่งจะเป็นรูปแบบพลังงานที่จะช่วยรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจ และความต้องการใช้พลังงานที่มากขึ้นในอนาคตอย่างยั่งยืน ด้วยการนำเอาเศษวัสดุเหลือใช้จากการเกษตรกรรม การป่าไม้ การอุตสาหกรรมต่างๆ มาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และเป็นการช่วยลดปริมาณขยะในประเทศได้อีกมากในอนาคต

เมื่อกล่าวถึงประโยชน์ของโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลนั้น นับว่าเป็นธุรกิจหนึ่งที่ทำให้เกิดผลดีในหลายๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านเศรษฐกิจ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเทคโนโลยี ทั้งในระดับประเทศ และระดับชุมชน ดังนั้นจากการศึกษาภาพรวมในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยจะนำเสนอประโยชน์ที่เกิดขึ้นของการกำเนิดโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลในประเทศ โดยจำแนกดังนี้

##### 2.2.4.1 ประโยชน์ด้านเศรษฐกิจ

1) ช่วยสร้างรายได้ และสร้างความมั่นคงให้เศรษฐกิจระดับท้องถิ่น ทำให้เกิดเศรษฐกิจหมุนเวียน

<sup>10</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 16.

2) ช่วยกระตุ้นระบบเศรษฐกิจของไทยให้เติบโตมากขึ้นและรวดเร็วขึ้นจากธุรกิจผลิตกระแสไฟฟ้า

#### 2.2.4.2 ประโยชน์ด้านสิ่งแวดล้อม

1) ลดมลพิษทางอากาศที่เกิดจากการใช้พลังงานรูปแบบเดิมหรือพลังงานฟอสซิลด้วยพลังงานสะอาด เป็นการรักษาสีเขียวอย่างยั่งยืน

2) ลดสภาวะโลกร้อนที่เกิดจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการใช้พลังงานรูปแบบเดิมหรือฟอสซิล

3) ลดปริมาณขยะในประเทศที่เกิดขึ้นได้จากการเกษตรกรรม การป่าไม้ และการอุตสาหกรรมต่างๆ

#### 2.2.4.3 ประโยชน์ด้านสังคม

1) ลดปัญหาการว่างงานของประชาชน ส่งผลให้ลดปัญหาแรงงานย้ายเข้าสู่เมือง

2) ลดความเหลื่อมล้ำด้านคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ทางสังคม ในด้านความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐานของสาธารณูปโภค

#### 2.2.4.4 ประโยชน์ของภาครัฐ

1) ช่วยลดภาระการนำเข้าพลังงานดิบและก๊าซธรรมชาติจากต่างประเทศได้มากขึ้น

2) การผลิต และการใช้พลังงานชีวมวลจะสนับสนุนให้อุตสาหกรรมในประเทศเกิดการนำองค์ความรู้ไปสู่การวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีด้านพลังงานได้รวดเร็วขึ้น ช่วยทำให้บรรลุเป้าหมายความร่วมมือในเวทีระดับนานาชาติในการส่งเสริมการใช้พลังงานไฟฟ้าชีวมวล ทำให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีต่อประเทศและเป็นการยกระดับประเทศอีกทางหนึ่ง

#### 2.2.4.5 ประโยชน์ของภาคเอกชน และประชาชน

1) มีโอกาสในการเป็นเจ้าของธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลมากขึ้น ซึ่งจะช่วยสร้างอาชีพ และรายได้ได้ดีกว่าเพราะมีต้นทุนของการลงทุนที่ต่ำ

2) มีพลังงานไฟฟ้าชีวมวลมีต้นทุนที่ต่ำ ส่งผลให้การใช้ไฟฟ้าประเภทนี้จะช่วยลดค่าใช้จ่ายหรือค่าไฟฟ้าในอนาคตได้มาก

#### 2.2.4.6 ประโยชน์ของชุมชน และผู้ประกอบการอาชีพเกษตรกรรม

1) ช่วยสร้างความมั่นคงทางด้านพลังงานให้กับชุมชน ให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีจากการมีพลังงานไฟฟ้าใช้ จัดว่าเป็นการพัฒนาสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน

2) ชุมชนจะได้รับกองทุนช่วยเหลือ จากรายได้จากการจัดตั้งโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลในเขตชุมชนนั้น ซึ่งทางคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ซึ่งเป็นผู้เก็บรายได้ จะเป็นผู้ดูแลกองทุนและนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ตามความต้องการของชุมชน

3) ชุมชนมีโอกาสทางอาชีพมากขึ้น ช่วยสร้างรายได้ให้เกิดแก่คนในชุมชน สร้างความมั่นคงให้เศรษฐกิจระดับท้องถิ่น

4) ชุมชนหรือเกษตรกร มีรายได้จากการปลูกและจำหน่ายพืชพลังงาน และเศษวัสดุเหลือใช้จากการเกษตร และการป่าไม้ชุมชน

ถึงแม้ว่าโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลนั้นจะมีประโยชน์และข้อดีอยู่มาก แต่ก็มีข้อเสียและข้อจำกัดอยู่ด้วยเช่นกัน ส่งผลให้ภาคเอกชนขาดความเชื่อมั่นในการลงทุนสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล อันเนื่องมาจากข้อมูลภาครัฐที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา การสนับสนุนด้านข้อมูลของทางภาครัฐนั้นยังไม่มีความพร้อมในการประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจ อีกทั้งภาคประชาชนหรือชุมชนเกิดการคัดค้านในการก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล สืบเนื่องมาจากความเห็นต่างในเรื่องของประโยชน์ที่ได้รับ เมื่อเปรียบเทียบกับข้อเสียที่เกิดขึ้นจากกระบวนการผลิตไฟฟ้าจากโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล และในเรื่องของการควบคุม และดูแล โดยผู้วิจัยจะขอกล่าวถึงข้อเสียและข้อจำกัดที่ทำให้เกิดการคัดค้านจากชุมชน โดยจำแนกได้ดังนี้

#### ข้อเสีย

1) การจัดตั้ง และการขยายตัวเพิ่มขึ้นของโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลอาจส่งผลให้เกิดปัญหาความไม่มั่นคงทางอาคาร เพราะพื้นที่เกษตรกรรมอาจจะถูกนำไปปลูกพืชพลังงานเชิงเดี่ยวเพื่อใช้ในการผลิตพลังงานไฟฟ้าเพียงอย่างเดียว และส่งผลให้วิถีชีวิตการเกษตรกรรมในชุมชนเปลี่ยนแปลงไป

2) โรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล อาจส่งผลให้เกิดการเอาเปรียบการใช้ทรัพยากรน้ำในพื้นที่ของชุมชนได้ ซึ่งบางชุมชนนั้นก็มีการสร้างพื้นฐานสาธารณูปโภคน้ำไม่มีเพียงพออยู่แล้ว

3) การจัดเก็บเชื้อเพลิงชีวมวล โดยเฉพาะเศษวัสดุจากการเกษตร การอุตสาหกรรมต่างๆ รวมถึงมูลสัตว์ หากไม่มีการควบคุมที่ดี อาจส่งกลิ่นรบกวน และเกิดมลพิษทางอากาศได้

4) หากเชื้อเพลิงชีวมวลเกิดการเผาไหม้ที่ไม่สมบูรณ์นอกจากส่งผลให้การผลิตกระแสไฟฟ้าลดลงแล้ว ยังทำให้เกิดก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ที่ไม่สามารถหมุนเวียนกลับมาใช้ได้

### ข้อจำกัด

- 1) เชื้อเพลิงชีวมวลจากการเกษตรกรรม มีวงจรการผลิตตามฤดูกาลจึงอาจทำให้เชื้อเพลิงชีวมวลมีปริมาณไม่สม่ำเสมอขึ้นอยู่กับกลไกตลาดในขณะนั้น
- 2) เชื้อเพลิงชีวมวลจากการเกษตรกรรม และการป่าไม้หากเก็บไว้นานเกินไป อาจจะไม่สามารถนำมาใช้เป็นเชื้อเพลิงเพื่อผลิตไฟฟ้าพลังงานชีวมวลได้
- 3) การจัดเก็บเชื้อเพลิงชีวมวล จำเป็นต้องมีพื้นที่และระบบการจัดเก็บที่เหมาะสมเพื่อป้องกันการเสียหายจากการรุกรานของสิ่งมีชีวิตอื่นๆ

จากข้อเสีย และข้อจำกัดข้างต้น แสดงให้เห็นว่ายังมีอุปสรรคพอสมควรในการดำเนินธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลในประเทศไทย และหากต้องการให้ประเทศดำเนินงานไปตามแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580 จะต้องมีการเตรียมพร้อมเพื่อแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต อย่างไรก็ตาม ด้วยประโยชน์ที่ได้กล่าวมา ทำให้ในปัจจุบันประเทศไทยมีโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลอยู่มาก ซึ่งปัจจุบันมีผู้ได้รับใบอนุญาตผลิตไฟฟ้าชีวมวล จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ที่ดำเนินกิจการอยู่นั้นมีมากถึง 271 แห่ง ตั้งแต่ปี 2552 จนถึงปัจจุบัน<sup>11</sup> แสดงให้เห็นว่าโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลนั้นสร้างประโยชน์ให้กับทุกภาคส่วน

## 2.3 โรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลของประเทศไทย

### 2.3.1 ภาพรวมโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลของประเทศไทย

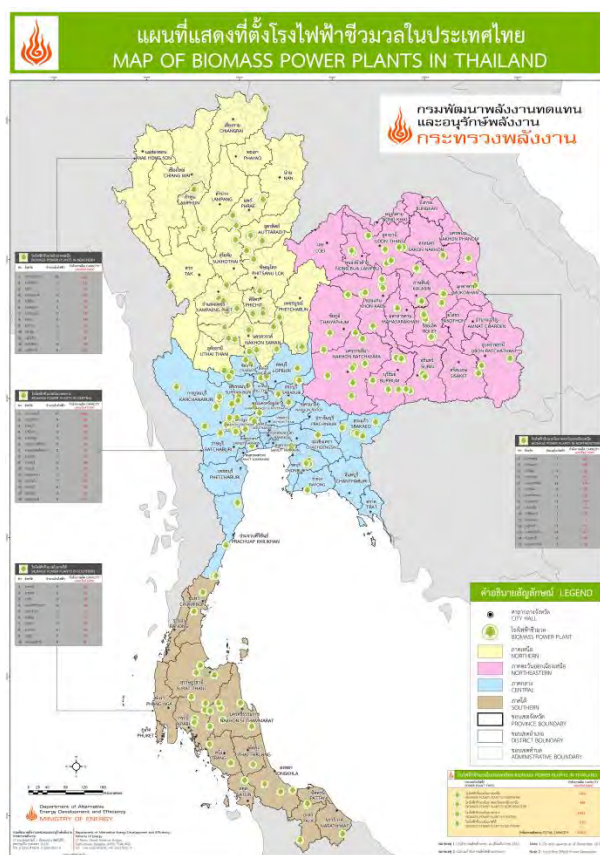
ปัจจุบันประเทศไทยเป็นประเทศหนึ่งที่มีความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานที่สามารถตอบสนองความต้องการใช้ของประชาชนในทุกระดับ รวมถึงการสนับสนุนการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมต่างๆ ทำให้ประเทศไทยนั้น เป็นประเทศหนึ่งที่ต่างชาติสนใจเข้ามาลงทุนเพื่อประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าประเทศไทยจะมีพลังงานไฟฟ้าที่เพียงพอต่อการใช้งานในประเทศ แต่ยังคงต้องพึ่งพาการนำเข้าของพลังงานจากต่างประเทศเป็นส่วนใหญ่ มากถึง 60 - 70% ของความต้องการใช้พลังงานทั้งหมดในเชิงพาณิชย์ ดังนั้นเพื่อให้เกิดความมั่นคงทางด้านพลังงาน และเสริมสร้างเสถียรภาพด้านพลังงานไฟฟ้าของประเทศไทยในอนาคตให้เกิดความมั่นคง การสร้างและพัฒนาพลังงานหมุนเวียนจึงกลายเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดของประเทศไทย ณ ขณะนี้ เพื่อลดปริมาณการนำเข้าพลังงานจากต่างประเทศ พร้อมมุ่งเน้นการพัฒนาพลังงานของประเทศไทยอย่างยั่งยืนตามแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580

<sup>11</sup> สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน, รายชื่อผู้ได้รับใบอนุญาตผลิตไฟฟ้า [ออนไลน์], 5 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา [www.app04.erc.or.th/ELicense/Licenser/05\\_Reporting/504\\_ListLicensing\\_Columns\\_New.aspx?LicenseType=1](http://www.app04.erc.or.th/ELicense/Licenser/05_Reporting/504_ListLicensing_Columns_New.aspx?LicenseType=1)

จากแผนพัฒนาฯ โรงไฟฟ้าชีวมวลมุ่งเน้นการสร้างกลไกทางเศรษฐกิจ ด้วยการให้ประชาชนหรือชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมด้านการพัฒนาพลังงาน ซึ่งจะช่วยให้ในการสร้างงาน เสริมสร้างรายได้ ในระดับฐานรากของประเทศก่อน โดยมุ่งให้มีการผลิตพลังงานไฟฟ้าเพื่อนำไปใช้ตามชุมชนก่อน เพื่อให้เกิดการปรับเพิ่มของเชื้อเพลิงชีวมวลให้มากขึ้น ซึ่งจะทำให้การผลิตไฟฟ้าชีวมวลนั้นมีกำลังการผลิตที่มากขึ้น จะได้รับรองรับกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจและความต้องการใช้ไฟฟ้าในอนาคต

ด้วยประเทศไทยมีการให้ความสำคัญเรื่องของพลังงานทดแทนมาเนิ่นนาน โดยเฉพาะการนำชีวมวลมาผลิตเป็นพลังงานชีวมวล ซึ่งจากข้อมูลจากคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานพบว่าประเทศไทยมีโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลที่จ่ายไฟเข้าระบบ (COD) จำนวน 217 แห่ง<sup>12</sup> ซึ่งโรงไฟฟ้าชีวมวลในประเทศไทยนั้นมียู่อยู่ทั่วทุกภูมิภาคตามแผนที่ตั้งโรงไฟฟ้าชีวมวลในประเทศไทยได้ดังภาพที่ 3

ภาพที่ 3 แผนที่แสดงที่ตั้งโรงไฟฟ้าชีวมวลในประเทศไทย<sup>13</sup>



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (ข้อมูล ณ วันที่ มกราคม 2561)

<sup>12</sup> สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน, [สรุปการรับซื้อไฟฟ้า](http://www.erc.or.th/ERCSP/MPagePowerPlantType.aspx) [ออนไลน์], 7 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา [www.erc.or.th/ERCSP/MPagePowerPlantType.aspx](http://www.erc.or.th/ERCSP/MPagePowerPlantType.aspx)

<sup>13</sup> กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน, [ข้อมูลภูมิสารสนเทศด้านพลังงานทดแทน](http://www.dede.go.th/more_news.php?cid=448&filename=index) [ออนไลน์], 7 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา [www.dede.go.th/more\\_news.php?cid=448&filename=index](http://www.dede.go.th/more_news.php?cid=448&filename=index)

แม้ว่าตลอดปี 2563 – 2564 ประเทศไทยและทั่วโลกต้องเผชิญสถานการณ์ปัญหาจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 อย่างรุนแรง ก่อให้เกิดผลกระทบด้านเศรษฐกิจ เช่น ค่าใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของภาคเอกชน และประชาชนที่สูงขึ้น การท่องเที่ยวที่ลดลง ซึ่งส่งผลให้ความต้องการใช้พลังงานเชิงพาณิชย์ขึ้นต้น และขั้นสุดท้ายลดลง อีกทั้งการสนับสนุนด้านสาธารณสุขของทางภาครัฐต่อการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ถือเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ทำให้สภาพเศรษฐกิจหรือความต้องการในการใช้พลังงานนั้นผันตัวอย่างช้าๆ อย่างไรก็ตามการขับเคลื่อนด้านพลังงานยังคงต้องดำเนินอย่างต่อเนื่องเพื่อความมั่นคงทางด้านพลังงานของประเทศในอนาคต ตามแผนพัฒนาฯ ที่ได้วางเป้าหมายไว้ และจากสถานการณ์ข้างต้น จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการดำเนินชีวิตที่หลากหลาย (New Normal) เกิดการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) การเรียนจากที่บ้าน (E-learning Form Home) การทำธุรกิจออนไลน์ (Online Business) สังคมไร้เงินสด (Cashless economy) และการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่เข้ามาสนับสนุนงานหรือการดำเนินชีวิตในอีกหลายๆ ด้าน ทำให้เกิดการพัฒนาทางด้านเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว (Disruptive Technology) ซึ่งทำให้เกิดความต้องการและความจำเป็นในการใช้พลังงานไฟฟ้ามากขึ้น

ดังนั้น ภาครัฐจึงได้เร่งพัฒนาพลังงานของประเทศไทยเพื่อไปสู่ความมั่นคงทางพลังงานแบบยั่งยืนที่รวดเร็วมากยิ่งขึ้น โดยมีนโยบายสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดหรือพลังงานหมุนเวียนในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น โดยยึดหลักการตามแผนพัฒนาฯ เป็นหลัก ปรับปรุงกฎหมายและระเบียบด้านการพัฒนาพลังงาน ส่งเสริมการแข่งขันด้านพลังงานเพื่อสนับสนุนการลงทุนด้านพลังงานหมุนเวียนให้รวดเร็วมากขึ้น เช่น ลดเป้าหมายการผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ลง และเพิ่มนโยบายโรงไฟฟ้าชุมชน หรือ โรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลมากขึ้นเพื่อเศรษฐกิจฐานราก โดยมีการดำเนินโครงการโรงไฟฟ้าชุมชนเพื่อเศรษฐกิจฐานราก (โครงการนำร่อง) จากผู้ผลิตไฟฟ้าขนาดเล็กมาก เพื่อรับซื้อไฟฟ้าจากชุมชน เป็นต้น<sup>14</sup>

จากเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิตที่เกิดขึ้น และการสนับสนุนพลังงานหมุนเวียนจากภาครัฐ ทำให้สถานการณ์การผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานชีวมวลในประเทศไทยในปี 2564 ของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตที่ผ่านมานั้น มีการผลิตพลังงานไฟฟ้าเพื่อจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบให้กับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) และการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) มากถึง 11,231.14 เทราวัตต์ หรือคิดเป็นร้อยละ 47.08 ของการผลิตพลังงานไฟฟ้าหมุนเวียนเชื้อเพลิงรวมทุกประเภท<sup>15</sup> ถือได้ว่าโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลมีการผลิตกระแสไฟฟ้าเข้าระบบมากที่สุด ซึ่งแสดงให้เห็นว่าโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลจัดเป็นพลังงานหมุนเวียนหรือพลังงานสะอาดที่มีความสำคัญอย่างมากต่อการผลิตกระแสไฟฟ้าในประเทศ เพราะมีกำลังการผลิตที่สูงและความต้องการใช้มาก

<sup>14</sup> สำนักงานคณะกรรมการกิจการกำกับพลังงาน, แผนการดำเนินงาน งบประมาณรายจ่าย และประมาณการรายได้ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2565 [ออนไลน์], 7 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา [www.erc.or.th/ERCWeb2/Upload/Document/รวมเล่มแผน%2065.pdf](http://www.erc.or.th/ERCWeb2/Upload/Document/รวมเล่มแผน%2065.pdf)

<sup>15</sup> สำนักงานคณะกรรมการกิจการกำกับพลังงาน, สถานการณ์การผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า และก๊าซธรรมชาติของผู้ที่ได้รับใบอนุญาต ปี 2564 [ออนไลน์], 7 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา <https://www.erc.or.th/ERCWeb2/Upload/Document/ข้อมูลสถานการณ์พลังงานปี%202564/สถานการณ์%20ปี%2064%20final%20blue-4.pdf>

ภาพที่ 4 การผลิตพลังงานไฟฟ้าเข้าระบบ กฟผ. กฟภ. และ กฟน.  
แยกตามประเภทเชื้อเพลิงพลังงานหมุนเวียน ปี พ.ศ. 2564



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการกิจการกำกับพลังงาน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)

เมื่อการใช้พลังงานหมุนเวียนอย่างพลังงานชีวมวลเพิ่มมากขึ้นทำให้ในปี 2565 กระทรวงพลังงานกำหนดแผนการเปิดรับซื้อไฟฟ้าพลังงานชีวมวลในไตรมาสที่ 3 และ ไตรมาสที่ 4 เฉลี่ยรวม 1,000 เมกะวัตต์ เพื่อเข้าระบบไฟฟ้าในปี 2566 แม้ว่าจะอยู่ในช่วงระหว่างการทบทวนแผนของสำนักงานนโยบายและแผนพลังงาน (สนพ.) และอยู่ระหว่างการพิจารณาเสนอเข้าที่ประชุมกับคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ (กพช.) แต่ก็มีแนวโน้มหรือโอกาสที่จะผ่านการพิจารณาอนุมัติสูง เพราะแผนนี้มีความสอดคล้องกับแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580 ในระยะแรก ปี 2564 - 2573 แม้ว่าจะต้องมีการปรับปรุงแผนพัฒนาฯ บ้างเล็กน้อย แต่การส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียนหรือพลังงานชีวมวลมากขึ้นจะสอดคล้องกับทิศทางพลังงานโลก และเป็นไปตามคำมั่นสัญญาที่ไทยให้ไว้ในการประชุมผู้นำรัฐภาคีกรอบอนุสัญญาสหประชาชาติว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ครั้งที่ 26 (COP 26) ที่จะลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิของไทยให้เป็นศูนย์ภายในปี พ.ศ. 2593<sup>16</sup>

<sup>16</sup> ศูนย์ข่าวพลังงาน, พลังงาน กางแผนเปิดรับซื้อไฟฟ้าพลังงานหมุนเวียนปี 65 กว่า 1,000 เมกะวัตต์ [ออนไลน์], 7 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา <https://www.energynewscenter.com/พลังงาน-กางแผนเปิดรับซื้อ/>

ทั้งแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580 และแผนพัฒนาพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก (AEDP2018) พ.ศ. 2561 - 2580 ต่างเอื้อประโยชน์ต่อการลงทุนผลิตไฟฟ้าพลังงานหมุนเวียนเช่นเดียวกัน

จากการศึกษาวิจัยพบว่าธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล มีแนวโน้มเติบโตขึ้นตามภาวะทางด้านเศรษฐกิจและอุปสงค์ในตลาดที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนรูปแบบของการดำเนินชีวิตหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ประกอบกับการสนับสนุนด้านนโยบายพลังงานตามแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย PDP2018 (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580 ที่คาดว่าจะอุปสงค์การใช้ไฟฟ้าในปี 2565 - 2566 มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.8 - 3.8% ต่อปี อาจส่งผลให้เกิดภาวะการแข่งขันของธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลที่รุนแรงขึ้นในอนาคต เนื่องจากแผนพัฒนาฯ กำหนดให้ต้องมีโรงไฟฟ้าหลักที่มีความพร้อมด้านสายส่งไฟฟ้าเปิดกว้างให้เอกชนผลิตไฟฟ้าเองได้มากขึ้น และเปิดโอกาสให้ภาครัฐหรือการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) และการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) รับซื้อไฟฟ้าจากภาคเอกชนได้ โดยเฉพาะพลังงานหมุนเวียนอย่างไฟฟ้าพลังงานชีวมวล ส่งผลให้ผู้ผลิตไฟฟ้ารายใหญ่ (IPP) และผู้ผลิตไฟฟ้าขนาดเล็ก (SPP) ที่มีศักยภาพทางการเงิน และเทคโนโลยีมีแนวโน้มที่จะเข้ามาลงทุนการผลิตไฟฟ้าพลังงานหมุนเวียนมากขึ้น โดยเฉพาะไฟฟ้าพลังงานชีวมวล รวมไปถึงกลุ่มผู้ผลิตพลังงานหมุนเวียนประเภทอื่นเริ่มมองเห็นถึงความสำคัญและความสามารถในการทำกำไรของพลังงานชีวมวลมากขึ้น จึงน่าจะมีการเข้ามาลงทุนเช่นเดียวกัน ซึ่งหากมีคู่แข่งในตลาดพลังงานชีวมวลเพิ่มมากขึ้น อาจจะทำให้เกิดการขาดแคลนวัตถุดิบที่ใช้ทำเชื้อเพลิงชีวมวลจนทำให้มีราคาสูงขึ้นกว่าเดิม และส่งผลกระทบต่อการแข่งขันกันด้านราคา (Competitive Bidding) เพื่อให้ได้รับเลือก จึงอาจทำให้เกิดการแข่งขันด้านราคา และนำไปสู่ความกดดันในการทำกำไรของโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลได้ในอนาคต

### 2.3.2 การสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล

การก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล ต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. 2550 ซึ่งผู้ดูแลและมีอำนาจในการออกใบอนุญาตประกอบกิจการพลังงาน ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 47 และมาตรา 48 คือ คณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) เพื่อให้เป็นศูนย์กลางในการกำกับดูแล และให้บริการ (One Stop Service : OSS) แก่ผู้ขอรับใบอนุญาตต่างๆที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการออกใบอนุญาตของคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) (Licensing Procedure) จะแบ่งออกเป็น 2 ขั้นตอนหลัก คือ

- 1) ใบอนุญาตที่จะต้องมีการเริ่มดำเนินการก่อสร้างโรงไฟฟ้าหรือสถานประกอบกิจการ (Pre-construction Licensing) ได้แก่ ออกใบอนุญาตประกอบกิจการผลิตไฟฟ้า ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน และใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

- 2) ใบอนุญาตก่อนการเริ่มดำเนินการ (Permit to Operate) ได้แก่ ใบอนุญาตให้ผลิตพลังงานควบคุม และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร



ซึ่งในการขอใบอนุญาตเหล่านี้จะต้องใช้เวลาในการยื่นขออนุมัติสูงสุดรวมไม่เกิน 435 วัน แต่ต้องไม่น้อยกว่า 255 วัน ตามระเบียบ เมื่อทราบว่าเอกสารหรือใบอนุญาตที่สำคัญใดบ้างที่ต้องใช้ในการก่อสร้างโรงไฟฟ้าและการดำเนินกิจการแล้ว ผู้วิจัยจึงได้ศึกษาขั้นตอนการจัดทำโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล และการขออนุญาตผลิตไฟฟ้าพลังงานชีวมวล เพื่อให้ทราบถึงวิธีการดำเนินการจัดตั้งโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลอย่างเป็นระบบ โดยขั้นตอนการขออนุญาตมีรายละเอียด ดังนี้

#### 1) การขอจดทะเบียนนิติบุคคล

ผู้ขอสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนรูปแบบ “บริษัทจำกัด” กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ โดยยื่นคำขอผ่านระบบออนไลน์ หรือเว็บไซต์ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ซึ่งใช้เวลาอนุมัติออกหนังสือรับรองประมาณ 1 วัน

#### 2) การขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน

ผู้ขอสามารถยื่นคำขอที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) เมื่อได้รับเอกสารจากผู้ขอแล้วทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) จะขอความเห็นประกอบการพิจารณาอนุญาตจัดตั้งโรงไฟฟ้าจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม โดยจะส่งความเห็นกลับมาภายใน 60 วัน เพื่อที่จะจัดทำความเห็นขอเสนอต่อคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ซึ่งต้องมีคำวินิจฉัยการอนุญาตจัดตั้งโรงไฟฟ้าภายใน 20 วัน นับจากที่ได้รับความเห็นจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม หลังจากนั้นสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) จะแจ้งผลภายใน 10 วัน นับตั้งแต่วันที่คณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) มีมติ โดยขั้นตอนนี้จะใช้ระยะเวลารวม 90 วัน

#### 3) การขออนุญาตประกอบกิจการผลิตไฟฟ้า

ผู้ขอต้องเตรียมเอกสารยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) เพื่อขอใบอนุญาตประกอบกิจการผลิตไฟฟ้า โดยจะมีใบอนุญาต 5 ประเภท ได้แก่ ใบอนุญาตผลิตไฟฟ้า (สกพ01-1), ใบอนุญาตระบบส่งไฟฟ้า (สกพ01-2), ใบอนุญาตระบบจำหน่ายไฟฟ้า (สกพ01-3) ใบอนุญาตจำหน่ายไฟฟ้า (สกพ01-4) และใบอนุญาตควบคุมระบบไฟฟ้า (สกพ01-5) ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) จะเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานเพื่อพิจารณาต่อไป โดยขั้นตอนนี้จะใช้ระยะเวลารวม 75 วัน

#### 4) การขออนุญาตใช้พื้นที่ก่อสร้างหรือใบอนุญาตก่อสร้าง แบ่งออกเป็น 2 กรณี

4.1) กรณีอยู่นอกพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ต้องทำการขออนุญาตต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ ทั้งนี้ ผู้ขอต้องยื่นแบบคำขออนุญาตก่อสร้างต่อองค์การบริหารส่วนตำบล เพื่อตรวจสอบเอกสารและออกหนังสือแจ้งการอนุมัติอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งจะให้นำไปก่อสร้างโรงไฟฟ้าได้ โดยขั้นตอนนี้จะใช้ระยะเวลา รวม 45 วัน

4.2) กรณีอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ต้องทำการยื่นขออนุญาต การนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทย (กนอ.) ต้องให้ข้อมูลที่สำคัญต่างๆ ได้แก่ ชื่อผู้ควบคุมงานก่อสร้าง วันเริ่มต้นก่อสร้าง และวัน สิ้นสุดการก่อสร้าง และผู้ขอต้องขอรับใบรับรองอนุญาตก่อสร้างด้วย เพื่อขออนุมัติก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้าง โดยขั้นตอนนี้จะใช้ระยะเวลารวม 45 วัน

#### 5) การขออนุญาตจำหน่ายไฟฟ้า และเชื่อมโยงระบบไฟฟ้า

ผู้ขอต้องยื่นแบบคำขออนุญาตจำหน่ายไฟฟ้า และการเชื่อมโยงระบบไฟฟ้า ณ ที่ทำการสำนักงานไฟฟ้า เขตของจังหวัด ได้แก่ การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) หรือ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) จากนั้นทางการไฟฟ้าฯ ฝ่าย จำหน่ายไฟฟ้าจะพิจารณาเอกสารรับซื้อไฟฟ้าและแจ้งผล พร้อมทั้งรายละเอียดค่าใช้จ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร ภายใน 45 วัน นับจากวันยื่นแบบคำขออนุญาตจำหน่ายไฟฟ้า และการเชื่อมโยงระบบไฟฟ้าหรือได้รับข้อมูลที่ใช้ในการ ประกอบการพิจารณาครบถ้วน โดยขั้นตอนนี้จะใช้ระยะเวลารวม 15 วัน

#### 6) การทำสัญญาซื้อขายกับการไฟฟ้า

ผู้ประกอบการต้องชำระค่าใช้จ่าย พร้อมทั้งทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้าฯ ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่รับแจ้งผล จากนั้นจะเข้าสู่กระบวนการก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล และติดตั้งเครื่องจักรต่างๆ ได้

#### 7) การขอใบอนุญาตผลิตพลังงานควบคุม แบ่งออกเป็น 2 กรณี

7.1) กรณีที่โรงไฟฟ้าชีวมวลมีขนาดตั้งแต่ 200 - 1,000 กิโลวัตต์ ผู้ขอต้องยื่นคำขอ ใบอนุญาตให้ผลิตพลังงานควบคุม (พค.2) ต่อกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) กระทรวง พลังงาน

7.2) กรณีโรงไฟฟ้าชีวมวลมีขนาดมากกว่า 1,000 กิโลวัตต์ ผู้ขอต้องยื่นคำขอใบอนุญาต ให้ผลิตพลังงานควบคุม (พค.2) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ซึ่งจะส่งให้กรมพัฒนา พลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) กระทรวงพลังงานเป็นผู้เห็นชอบ จากนั้นกรมพัฒนาพลังงานทดแทน และอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) จะตรวจสอบระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ป้องกัน และอนุมัติใบอนุญาตผลิตพลังงาน ควบคุม (พค.2) โดยขั้นตอนนี้จะใช้ระยะเวลารวม 60 วัน

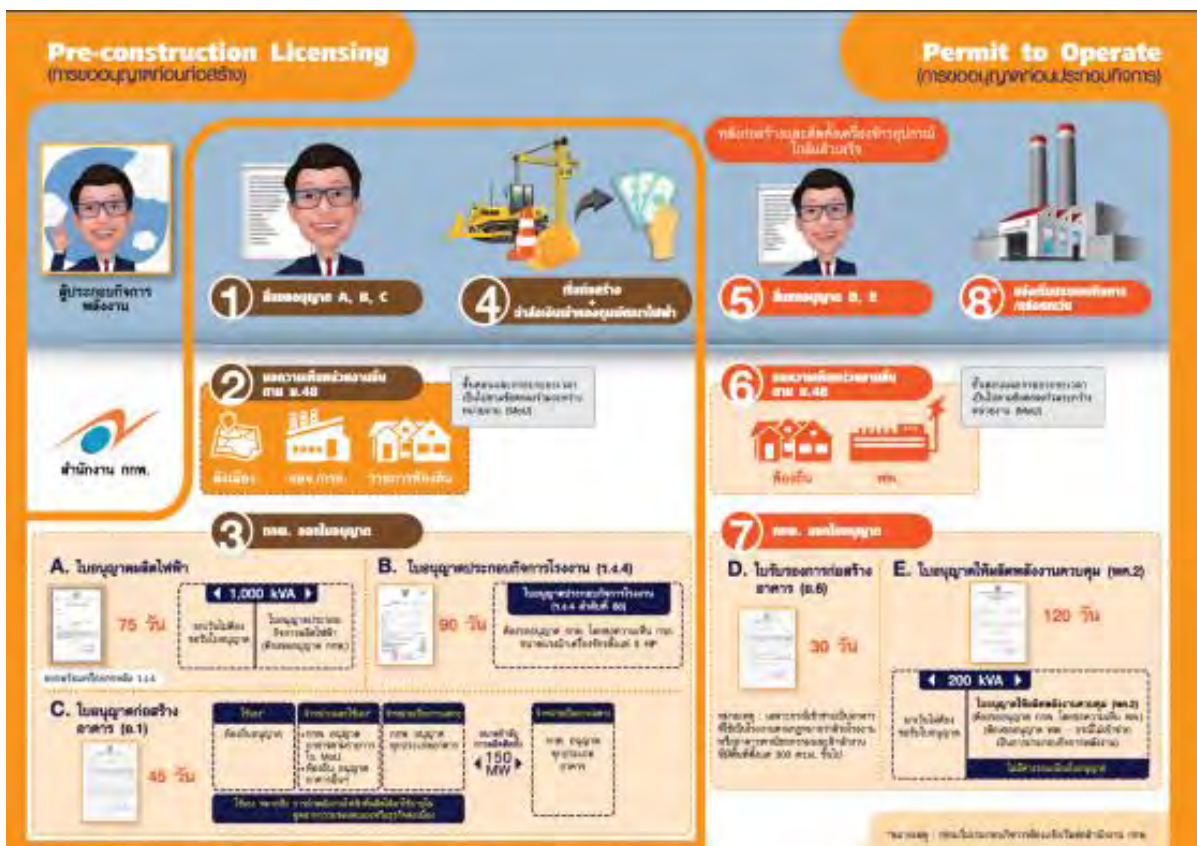
#### 8) การซื้อขายไฟฟ้าครั้งแรก (COD)

เมื่อทำสัญญาและติดตั้งระบบเสร็จแล้ว ให้ผู้ผลิตไฟฟ้าแจ้งความประสงค์จะจ่ายไฟฟ้าเข้าระบบ การไฟฟ้าฯ จะเข้าไปตรวจสอบภายใน 15 วัน ซึ่งการไฟฟ้าฯ จะตรวจสอบการเชื่อมโยงของระบบไฟฟ้า และ อุปกรณ์ที่ติดตั้งว่าเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด พร้อมออกผลการรับรองการตรวจคุณภาพไฟฟ้า จากนั้นการ ไฟฟ้าฯ ฝ่ายจำหน่ายดำเนินการตามระเบียบปฏิบัติของการไฟฟ้าฯ ฝ่ายจำหน่ายภายใน 30 วัน จากนั้นการไฟฟ้า

จะแจ้งวันเริ่มรับซื้อไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ (COD) และออกใบรับรองเงินค่าขายกระแสไฟฟ้า โดยขั้นตอนนี้จะใช้ระยะเวลารวม 75 วัน

เพื่อความชัดเจนและเข้าใจง่าย ผู้วิจัยแสดงให้เห็นขั้นตอนการดำเนินการขอใบอนุญาตเพื่อก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลและการดำเนินกิจการ ดังภาพที่ 5

ภาพที่ 5 ขั้นตอนการขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการผลิตไฟฟ้า



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.)

การขออนุญาตผลิตไฟฟ้าชีวมวลจะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมด้วย (Environmental Impact Assessment : EIA) เพื่อประเมินและบรรเทาผลกระทบทางชีวภาพ กายภาพ สังคม และผลกระทบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากการผลิตไฟฟ้าจากโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล โดยประเภทของการรายงานการประเมินนั้นจะถูกจำแนกออกเป็น 3 กลุ่ม โดยจำแนกตามการใช้กำลังการผลิตไฟฟ้า ดังนี้

1) โรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลที่มีกำลังผลิต  $\geq 10$  เมกะวัตต์ จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) หรือ รายงานการประเมินผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติ คุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย

คุณภาพชีวิต หรือ ส่วนได้ส่วนเสียสำคัญอื่นใดของประชาชนหรือชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมอย่างรุนแรง (Environmental and Health Impact Assessment : EHIA) อย่างใดอย่างหนึ่ง\*

2) โรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลที่มีกำลังผลิต 1,000 กิโลวัตต์ - <10 เมกะวัตต์ จะต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งว่าด้วยมาตรการป้องกัน แก้ไข และติดตามการตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Code of Practice : CoP) และต้องทำรายงานการศึกษามาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย (Environmental and Safety Assessment : ESA)

3) โรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลที่มีกำลังผลิต <1,000 กิโลวัตต์ จะต้องจัดทำรายงานการศึกษามาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย (Environmental and Safety Assessment : ESA)

ทั้งนี้ การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมทั้ง 3 กลุ่มข้างต้น ผู้วิจัยขอแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของการทำการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ดังภาพที่ 6

ภาพที่ 6 การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมแต่ละประเภทตามกำลังการผลิตไฟฟ้า



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.)

\*กรณีเป็นโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวล เชื้อเพลิงประเภทขยะมูลฝอยชุมชน ≥ 10 เมกะวัตต์ ให้จัดทำ CoP แทน EIA/EHIA

## 2.3.3 นโยบายพลังงานที่เกี่ยวข้องกับการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานชีวมวลของประเทศไทย

### 2.3.3.1 ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี พ.ศ. 2561 - 2580

การเติบโตทางเศรษฐกิจและจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ส่งผลต่อการใช้พลังงานที่เพิ่มมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยีอย่างก้าวกระโดดของโลก ก็ส่งผลให้ประเทศไทยต้องมีการปรับตัวตามเทคโนโลยี เช่นเดียวกันเพื่อให้ก้าวทันกับความก้าวหน้าทางวิทยาศาสตร์ และนวัตกรรมต่างๆ ที่เกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็น อินเทอร์เน็ต เทคโนโลยียานยนต์ เทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ เทคโนโลยีทางการเงิน เป็นต้น เพื่อให้ประเทศไทยได้นำเทคโนโลยีต่างๆ เข้ามาใช้ซึ่งจะช่วยขยายการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยมากขึ้น และเพื่อช่วยให้ประเทศไทยมีความสามารถทางการแข่งขันที่สูงขึ้น ตลอดจนช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจในทุกภาคส่วนของธุรกิจ ซึ่งการเข้ามาของเทคโนโลยีต่างๆ นี้ ส่งผลให้เกิดการใช้พลังงานเพิ่มมากขึ้น ด้วยเหตุนี้ประเทศไทยจึงต้องให้ความสำคัญกับสำหรับประเด็นพลังงาน โดยการสร้างสมดุลความมั่นคงด้านพลังงานพร้อมพัฒนาให้พลังงานเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการพัฒนาประเทศมากขึ้น

ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี และนโยบายด้านพลังงานไฟฟ้าที่สำคัญต่อการวางแผนและการดำเนินการทางด้านพลังงานไฟฟ้าของประเทศไทยมีความเชื่อมโยงกันอย่างมีนัยยะสำคัญดังนี้

โดยในแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี พ.ศ. 2561 - 2580 ได้การกล่าวถึงแผนบูรณาการพลังงานแห่งชาติ 20 ปี ซึ่งจะครอบคลุม 3 ด้านหลัก ได้แก่ 1) ด้านความมั่นคงทางพลังงาน เพื่อตอบสนองความต้องการของประเทศ เพื่อสนับสนุนแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติด้วยการเน้นการกระจายเชื้อเพลิงเพื่อลดความเสี่ยงในการพึ่งพิงเชื้อเพลิงชนิดใดชนิดหนึ่ง 2) ด้านเศรษฐกิจ เพื่อหาต้นทุนพลังงานที่เหมาะสมที่ประชาชนภาคธุรกิจยอมรับได้ไม่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาประเทศในระยะยาว และ 3) ด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อมุ่งให้พลังงานที่ใช้ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชน ซึ่งแผนการหรือนโยบายจะเป็นการเตรียมการเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของพลังงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตไว้ โดยจากการศึกษาพบว่าในแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี พ.ศ. 2561 - 2580 มียุทธศาสตร์ที่เกี่ยวข้องและเชื่อมโยงกับด้านพลังงาน ได้แก่ ยุทธศาสตร์ที่ 2 และยุทธศาสตร์ที่ 5

ยุทธศาสตร์ที่ 2 เป็นเรื่องของการสร้างความสามารถในการแข่งขัน ด้วยการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านพลังงานซึ่งจากยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี พ.ศ. 2561 - 2580 สามารถสรุปนโยบายด้านพลังงานที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมการผลิตไฟฟ้าพลังงานชีวมวลของประเทศได้ ดังนี้<sup>17</sup>

1) สร้างมูลค่าทางการเกษตร ประเทศไทยมีข้อได้เปรียบด้านความหลากหลายทางชีวภาพที่สามารถพัฒนาต่อยอดโครงสร้างธุรกิจการเกษตรด้วยการสร้างมูลค่าเพิ่ม เน้นการเกษตรคุณภาพสูง และขับเคลื่อนการเกษตรด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่ให้ความสำคัญกับการเพิ่มผลิตภาพการผลิตทั้งเชิงปริมาณและมูลค่า และความหลากหลายของสินค้าทางการเกษตร ซึ่งสินค้าทางการเกษตรเป็นส่วนหนึ่งในการนำมาใช้ผลิต

<sup>17</sup> คณะกรรมการยุทธศาสตร์ชาติ, ประกาศ เรื่อง ยุทธศาสตร์ชาติ (พ.ศ. ๒๕๖๐ - ๒๕๘๐) [ออนไลน์], 7 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา [http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2561/A/082/T\\_0001.PDF](http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2561/A/082/T_0001.PDF)

พลังงานไฟฟ้าชีวมวลได้หลากหลายผลิตภัณฑ์ซึ่งเป็นการสร้างมูลค่าอย่างหนึ่งและช่วยส่งเสริมการพัฒนาด้านพลังงาน ทำให้ขีดความสามารถทางการแข่งขันสูงขึ้น ช่วยเพิ่มฐานรายได้ให้แก่เกษตรกร ทำให้มีรายได้ต่อหัวเพิ่มมากขึ้น

2) เน้นการสร้างประโยชน์จากความหลากหลายทางชีวภาพต่อยอดจากภาคการเกษตรของไทยสู่อุตสาหกรรมบนฐานชีวภาพที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รวมถึงการผลิตพลังงานชีวมวลโดยใช้ประโยชน์จากวัสดุชีวมวลในการผลิตพลังงานไฟฟ้าอย่างคุ้มค่า เพื่อลดปัญหาโลกร้อน สร้างรายได้แก่เกษตรกรให้เพิ่มมากขึ้น ด้วยการวิจัยและพัฒนา และผลงานวิจัยด้านพลังงานมาใช้ในเชิงพาณิชย์มากขึ้น

3) เน้นการพัฒนาเศรษฐกิจเพื่อเสริมสร้างเสถียรภาพทางเศรษฐกิจระดับมหภาค ด้วยการสร้างความสามารถทางการแข่งขันด้วยการพัฒนาเมืองให้เป็นศูนย์กลางของความเจริญอย่างมีประสิทธิภาพ โดยใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างประหยัดในราคาที่เหมาะสม และกระจายประเภทเชื้อเพลิงส่งเสริมพลังงานทดแทนตามศักยภาพของพื้นที่

ยุทธศาสตร์ที่ 5 เป็นเรื่องด้านการสร้างการเติบโตบนคุณภาพชีวิตที่เป็นมิตรต่อ สิ่งแวดล้อม (Sustainable Development and Growth) เพื่อให้การพัฒนาประเทศสามารถดำเนินการด้านพลังงานได้อย่างมั่นคง มั่งคั่ง และยั่งยืน ตามวิสัยทัศน์และเป้าหมายของการพัฒนาประเทศไทยที่ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ สามารถสรุปนโยบายด้านพลังงานที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมการผลิตไฟฟ้าพลังงานชีวมวลของประเทศได้ ดังนี้

1) พัฒนาความมั่นคงทางพลังงานอย่างเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยเน้นการส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทน และพลังงานทางเลือกให้มีประสิทธิภาพ เพิ่มศักยภาพ และการใช้พลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือกในพื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ซึ่งจะช่วยในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้มากยิ่งขึ้น

2) เพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือกในการผลิตไฟฟ้าแทนการใช้เชื้อเพลิงฟอสซิล รวมทั้งพัฒนาระบบบริการจัดการระบบไฟฟ้าทั้งด้านอุปทานและอุปสงค์ให้มีประสิทธิภาพและความยืดหยุ่นมากยิ่งขึ้น ด้วยการสนับสนุนการวิจัย พัฒนา และถ่ายทอดเทคโนโลยีที่เกี่ยวกับการกักเก็บพลังงาน และระบบโครงข่ายไฟฟ้าอัจฉริยะ เพื่อให้สามารถผลิตไฟฟ้าจากพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือกได้ในสัดส่วนหรือปริมาณที่สูงขึ้น และสามารถกระจายศูนย์การผลิตไฟฟ้าประเภทนี้ให้มากขึ้น

3) ลดความเข้มข้นในการใช้พลังงานลง ซึ่งเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานให้มากขึ้น เพื่อลดต้นทุนการใช้พลังงานของประเทศ ด้วยการส่งเสริมการออกกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและออกแบบอาคารในรูปแบบประหยัดพลังงาน พร้อมทั้งมีการณรงค์ส่งเสริมให้ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจในการประหยัดพลังงาน ด้วยการส่งเสริมการใช้อุปกรณ์และเครื่องจักรที่ช่วยในการประหยัดพลังงาน รวมถึงการใช้สนับสนุนระบบโลจิสติกส์ และระบบขนส่งหรือยานยนต์แบบประหยัดพลังงานหรือสนับสนุนการใช้พลังงานไฟฟ้า (EV) มากขึ้น

จากยุทธศาสตร์ที่ 2 และยุทธศาสตร์ที่ 5 ด้านพลังงานในข้างต้น สรุปได้ว่าเป็นยุทธศาสตร์ที่จะใช้ในการสร้างความสามารถทางการแข่งขันให้กับประเทศไทย โดยในแผนยุทธศาสตร์มุ่งสร้างประโยชน์จากความหลากหลายทางชีวภาพ เพื่อต่อยอดภาคการเกษตรของไทย และมุ่งสู่อุตสาหกรรมบนฐานชีวภาพที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รวมถึงพลังงานชีวมวล โดยจะแปลงของเหลือทิ้งจากการเกษตร และการอุตสาหกรรมในการผลิตพลังงานไฟฟ้าอย่างคุ้มค่าที่สุดเพื่อลดปัญหาโลกร้อน และช่วยสร้างรายได้แก่เกษตรกรหรือชุมชนฐานรากเพิ่มมากขึ้น โดยจะเน้นการวิจัยและพัฒนา และนำผลงานวิจัยมาใช้ในเชิงพาณิชย์มากยิ่งขึ้น ตลอดจนให้ความสำคัญกับระบบนวัตกรรมแบบเปิด เพื่อพัฒนาอุตสาหกรรมการผลิตไฟฟ้าจากชีวมวลให้รวดเร็วยิ่งขึ้น

2.3.3.2 แผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580

แผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580 ได้มีการปรับปรุงแผนหลักในการจัดหาพลังงานไฟฟ้าของประเทศไทยให้เพียงพอกับอุปสงค์การใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้นจากการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งคาดว่าจะมีการเติบโตทางเศรษฐกิจระยะยาวที่ร้อยละ 3.8 ต่อปี รวมถึงประชากรที่เพิ่มขึ้น โดยแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580 นี้ ได้พิจารณาเงื่อนไขการกระจายระบบผลิตไฟฟ้า การบริหารแหล่งเชื้อเพลิง และการกำหนดโรงไฟฟ้าให้สอดคล้องกับอุปสงค์ของการใช้ไฟฟ้าที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งจะสอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี พ.ศ. 2561 - 2580 ที่ต้องการพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าให้เหมาะสมโดยคำนึงถึงความเชื่อมโยงระหว่างการลงทุนในการผลิตไฟฟ้า ความมั่นคงของระบบส่งไฟฟ้าเพื่อให้การบริหารจัดการของระบบไฟฟ้าเกิดความคุ้มค่าสูงสุด และส่งเสริมกิจการไฟฟ้า เพื่อเพิ่มการส่งเสริมการแข่งขันภายใต้การกำกับดูแลให้มีประสิทธิภาพสูงสุด และมีความมั่นคง

นอกจากนี้ แผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580 นี้ มุ่งเน้นการพัฒนาการผลิตไฟฟ้าที่ยั่งยืน โดยส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจด้วยการสร้างกลไกให้ชุมชนเข้ามามีส่วนร่วมด้านการผลิตพลังงานไฟฟ้าในชุมชนตามศักยภาพเชื้อเพลิงที่หาได้ในพื้นที่ ซึ่งจะช่วยสร้างงาน และสร้างรายได้ให้แก่ชุมชนในระดับฐานรากของประเทศ (Energy for All) พร้อมทั้งมีการปรับแผนการจ่ายไฟฟ้าพลังงานหมุนเวียนเข้าระบบ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายโรงไฟฟ้าชุมชนเพื่อเศรษฐกิจฐานรากโดยแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580 มีการปรับเปลี่ยนนโยบายที่เกี่ยวข้องกับด้านพลังงานสำคัญเพิ่มขึ้นจากแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018) เดิม ที่จะช่วยผลักดันให้เกิดโรงไฟฟ้าพลังงานชีวมวลมากขึ้นในอนาคต ดังนี้<sup>18</sup>

<sup>18</sup> สำนักนโยบายและแผนพลังงาน กระทรวงพลังงาน, แผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย พ.ศ. 2561 - 2580 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 [ออนไลน์], 7 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา

[http://www.eppo.go.th/images/Infomation\\_service/public\\_relations/PDP2018/PDP2018Rev1.pdf](http://www.eppo.go.th/images/Infomation_service/public_relations/PDP2018/PDP2018Rev1.pdf)

1) ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทนจากเศษวัสดุเหลือใช้ทางการเกษตรมาเพิ่มมูลค่ามากขึ้น ด้วยวิธีการ ดังนี้

1.1) ปรึบลดการรับซื้อไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ หรือโซลาร์ประชาชนลง เนื่องจากจำนวนผู้เข้าร่วมโครงการไม่เป็นไปตามแผนเดิมที่กำหนดไว้ในปี 2562

1.2) ปรึบลดปริมาณการผลิตไฟฟ้าจากเชื้อเพลิงถ่านหินลงจากแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580 เดิม PDP2015 เพื่อลดการเกิดภาวะเรือนกระจกให้สอดคล้องกับข้อตกลงการประชุมสมัชชาประชาชาติ (Conference of the Parties : COP) และเพื่อลดความขัดแย้งของประชาชนในพื้นที่เรื่องของโรงไฟฟ้าถ่านหิน โดยเปลี่ยนมาใช้พลังงานหมุนเวียนแทน ซึ่งมีราคาต้นทุนที่ถูกกว่าซึ่งจะทำให้ค่าไฟฟ้ามีราคาถูกลง

2) มีการพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยเสริมสร้างความมั่นคงทางด้านพลังงานให้สามารถพึ่งพาตนเองได้ สนับสนุนการผลิต และการใช้พลังงานทดแทนตามศักยภาพของแหล่งเชื้อเพลิงในพื้นที่ และเปิดโอกาสให้ชุมชน และประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการผลิตและบริการจัดการพลังงานในพื้นที่ รวมทั้งสนับสนุนให้เกิดโครงสร้างตลาดไฟฟ้ารูปแบบใหม่ที่มีราคาพลังงานสะท้อนจากต้นทุนที่แท้จริง

3) มุ่งยกระดับโครงข่ายระบบไฟฟ้า และพลังงานให้มีความทันสมัย ทั่วถึง เพียงพอ มั่นคง และมีเสถียรภาพ

### 2.3.3.3 แผนพัฒนาพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก 20 ปี (AEDP2018) พ.ศ. 2561 - 2580

เมื่อพลังงานเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศไทย และช่วยยกระดับมาตรฐานชีวิตของประชาชนให้ดียิ่งขึ้น การจัดหาพลังงานให้เพียงพอความอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม พลังงานทดแทนหรือพลังงานทางเลือกจึงเป็นพลังงานส่วนหนึ่งที่จะช่วยเสริมสร้างความมั่นคงด้านพลังงานจากการใช้แหล่งวัตถุดิบเชื้อเพลิงในประเทศ เพื่อลดการนำเข้าและพึ่งพาพลังงานหลักหรือพลังงานฟอสซิล ซึ่งเป็นพลังงานที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยตรงอย่างมาก แม้ว่าที่ผ่านมาประเทศไทยจะมีนโยบายสนับสนุนการผลิตและการใช้พลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือกมาบ้างแล้ว ทั้งในรูปแบบพลังงานความร้อนและเชื้อเพลิงชีวภาพ แต่ก็มีอุปสงค์ทางไฟฟ้าเพิ่มขึ้นทุกปี และเมื่อประเทศมีการปรับตัวเข้าสู่เทคโนโลยีต่างๆ ทำให้พลังงานไฟฟ้ามีความสำคัญมากขึ้น รวมไปถึงเทคโนโลยีที่มีความทันสมัยมีราคาที่ถูกลง ส่งผลให้พฤติกรรมการใช้พลังงานเปลี่ยนแปลงมากขึ้นอีก

จากการพิจารณาทบทวนแผนบูรณาการด้านพลังงานแห่งชาติให้สอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี พ.ศ. 2561 - 2580 ด้านพลังงานของประเทศไทย ซึ่งสอดคล้องกับแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580 นั้น ประเทศไทยได้ตั้งเป้าหมายในการลดการใช้พลังงานจากฟอสซิลลง และเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือกมากขึ้นในการผลิตไฟฟ้า เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งการพัฒนาพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือกนั้นขึ้นอยู่กับความ



พร้อมของการจัดหาเชื้อเพลิงและเทคโนโลยีเพื่อใช้ในการผลิตพลังงาน ดังนั้นแผนพัฒนาพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก 20 ปี (AEDP2018) พ.ศ. 2561 - 2580 จึงได้ให้ความสำคัญกับการสนับสนุนนโยบาย และแนวทางพัฒนาต่างๆ ที่จะช่วยหนุนแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี พ.ศ. 2561 - 2580 และแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580 ให้เกิดการสนับสนุนการผลิตไฟฟ้าจากโรงไฟฟ้าพลังชีวมวลมากขึ้น ดังนี้<sup>19</sup>

1) รับซื้อไฟฟ้าจากพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือกตามแผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย (PDP2018 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) พ.ศ. 2561 - 2580 โดยสนับสนุนนโยบายโรงไฟฟ้าชุมชนเพื่อเศรษฐกิจฐานราก ซึ่งเป็นโรงไฟฟ้าขนาดเล็กมากที่ใช้เชื้อเพลิงชีวมวลในการผลิตไฟฟ้า โดยได้มีการกำหนดเปิดรับซื้อไฟฟ้าระหว่างปี พ.ศ. 2563 - 2567 โดยมีเป้าหมายกำลังการผลิตไฟฟ้าชุมชนที่จะรับซื้อรวม 1,933 เมกะวัตต์ ซึ่งประกอบไปด้วยโรงไฟฟ้าที่ผลิตด้วยเชื้อเพลิงชีวมวลมากที่สุดถึง 600 เมกะวัตต์

2) ส่งเสริมการผลิตเชื้อเพลิงชีวมวลจากไม้โตเร็ว เพื่อเพิ่มความมั่นคงด้านพลังงานให้กับอุตสาหกรรมที่มีการใช้เชื้อเพลิงชีวมวล เนื่องจากเชื้อเพลิงชีวมวลจากเศษวัสดุทางการเกษตรอาจไม่เพียงพอต่อความต้องการในการใช้พลังงานที่เพิ่มสูงขึ้นในอนาคต รวมถึงการเพิ่มคุณภาพของเชื้อเพลิงชีวมวลเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตเป็นพลังงาน และการขนส่งในรูปของเชื้อเพลิงอัดเม็ด

นอกจากนี้ภาครัฐได้มีการสนับสนุนให้ใช้พลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือกมากขึ้น โดยได้เพิ่มสัดส่วนของพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือกเป็น 34.23% จากเดิม 10.04% ตามที่ระบุไว้ในฉบับเดิม หรือ AEDP2015 และมีเป้าหมายในการผลิตไฟฟ้าชีวมวลเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2580 เป็น 5,790 เมกะวัตต์ จากเดิม 5,570 เมกะวัตต์ โดยในแผนพัฒนาพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก 20 ปี (AEDP2018) พ.ศ. 2561 - 2580 ยังได้วางยุทธศาสตร์เพื่อการส่งเสริมการพัฒนาพลังงานทดแทนหรือพลังงานชีวมวลนี้ด้วย 6 ด้าน ได้แก่

- 1) ส่งเสริมให้ชุมชนลงทุนมากขึ้น
- 2) ปรับมาตรการจูงใจให้เอกชนเข้ามาลงทุนมากขึ้น
- 3) แก้ไขกฎหมายและกฎระเบียบที่ยังไม่เอื้อต่อการพัฒนาพลังงานทดแทน
- 4) ปรับปรุงสายส่งไฟฟ้าและโครงสร้างพื้นฐานหรือฐานรากให้พร้อม
- 5) ประชาสัมพันธ์มากขึ้น สร้างความเข้าใจให้ประชาชนถึงข้อดีของพลังงานทดแทน
- 6) ส่งเสริมให้งานวิจัยเป็นเครื่องมือในการพัฒนาอุตสาหกรรมพลังงานทดแทนครบวงจร

แผนพัฒนาพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก 20 ปี (AEDP2018) พ.ศ. 2561 - 2580 ฉบับนี้นับว่ามีความสำคัญต่อประเทศไทยอย่างมาก เพราะการรับซื้อไฟฟ้าพลังงานทดแทนตามนโยบายของรัฐที่จะเกิดขึ้นใน

<sup>19</sup> กองพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน, แผนพัฒนาพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก พ.ศ. 2561 - 2580 (AEDP2018) [ออนไลน์], 7 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา [https://www.dede.go.th/download/Plan\\_62/20201021\\_TIEB\\_AEDP2018.pdf](https://www.dede.go.th/download/Plan_62/20201021_TIEB_AEDP2018.pdf)

ตลอด 20 ปีข้างหน้า จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นต่อการตัดสินใจลงทุนของเอกชนผู้ผลิตไฟฟ้า และเกษตรกรยังสามารถวางแผนปลูกพืชพลังงานได้ไว่ล่วงหน้าซึ่งจะทำให้เป้าหมายของการผลิตไฟฟ้าใช้พลังงานทดแทนเป็นไปตามเป้าหมายของแผนพัฒนาพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก 20 ปี (AEDP2018) พ.ศ. 2561 - 2580 แผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี รวมถึงแผนยุทธศาสตร์ด้านพลังงานอื่นๆ ด้วย

#### 2.3.3.4 แผนอนุรักษ์พลังงาน (EEP2018) พ.ศ. 2561 - 2580

เนื่องจากประเทศไทยมีความต้องการใช้พลังงานเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพราะพลังงานคือปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญในการตอบสนองความต้องการขึ้นพื้นฐานของประชาชน พื้นฐานการผลิตในภาคธุรกิจ และอุตสาหกรรมอีกด้วย ทำให้ต้องมีการจัดหาพลังงานให้มีปริมาณที่เพียงพอ มีราคาที่เหมาะสม และมีคุณภาพที่ดี กระทรวงพลังงานจึงได้วางแผนการบูรณาการพลังงานแห่งชาติไว้ 3 ด้าน ประกอบด้วย 1) ความมั่นคงทางพลังงานในการตอบสนองต่อปริมาณความต้องการพลังงานที่สอดคล้องกับอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ 2) ด้านเศรษฐกิจ ต้องคำนึงถึงต้นทุนพลังงานที่มีความเหมาะสมไม่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาทางเศรษฐกิจ และ 3) ด้านสิ่งแวดล้อม ต้องลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม โดยการสนับสนุนการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานทดแทน และการเพิ่มประสิทธิภาพในระบบไฟฟ้าทั้งด้านการผลิตไฟฟ้าและการใช้ไฟฟ้า

อัตราการใช้พลังงานขั้นสุดท้ายของประเทศไทยในปี พ.ศ. 2560 มีปริมาณรวม 80,752 ktoe ซึ่งการใช้พลังงานขั้นสุดท้ายนี้พบว่า โดยรวมมีการใช้พลังงานเพิ่มมากขึ้นประกอบด้วย พลังงานในภาคการขนส่ง ร้อยละ 40 ภาคอุตสาหกรรมร้อยละ 35.2 ภาคบ้านอยู่อาศัยร้อยละ 13.5 ภาคธุรกิจการค้าร้อยละ 8.0 และภาคการเกษตรกรรมร้อยละ 3.3 ตามลำดับ จากสถานการณ์นี้แสดงให้เห็นว่ามีแนวโน้มความต้องการการใช้พลังงานสูงขึ้น โดยแผนอนุรักษ์พลังงาน (EEP2018) พ.ศ. 2561 - 2580 มีนโยบายในการอนุรักษ์พลังงานในประเทศไทย ดังนี้<sup>20</sup>

1) กระทรวงพลังงาน มีนโยบายในการลดความเข้มข้นการใช้พลังงานลง ร้อยละ 30 ในปี พ.ศ. 2580 เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2553 หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง ต้องลดการใช้พลังงานเชิงพาณิชย์ให้ได้ทั้งสิ้น 49,064 ktoe ของปริมาณการใช้พลังงานขั้นสุดท้ายทั้งหมด

2) บริหารจัดการการใช้ทรัพยากรพลังงานที่มีประสิทธิภาพ ด้วยการวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรมระบบขนส่ง

3) นำเทคโนโลยีการจัดการและอนุรักษ์พลังงาน รวมถึงการสร้างความรู้ ความเข้าใจให้กับประชาชน เพื่อการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานทุกภาคส่วน

นอกจากนี้แผนอนุรักษ์พลังงาน (EEP2018) พ.ศ. 2561 - 2580 นี้ยังเสนอให้ใช้กลยุทธ์และมาตรการต่างๆ ที่มีอยู่ โดยเพิ่มเติมมาตรการด้านนวัตกรรมเพื่อต่อยอดและรองรับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง

<sup>20</sup> กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน, แผนอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2561 - 2580 (EEP2018) [ออนไลน์], 7 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา [http://e-lib.dede.go.th/mm-data/BibA11693\\_EEP2018.pdf](http://e-lib.dede.go.th/mm-data/BibA11693_EEP2018.pdf)

เทคโนโลยีและรูปแบบการใช้พลังงาน รวมถึงการเพิ่มมาตรการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานในภาคเกษตรกรรม เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบาย Energy for All ในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยสู่รากฐานให้มั่นคงยั่งยืนตามแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี พ.ศ. 2561 - 2580 อีกด้วย ทั้งนี้แนวทางการดำเนินงานตามแผนจะแบ่งออกเป็น 3 กลยุทธ์ ได้แก่

1) กลยุทธ์ภาคบังคับ มีการกำกับดูแลผู้ใช้พลังงานรายใหญ่ ในทุกภาคส่วนต่างต้องมีการใช้พลังงานเป็นไปตามมาตรฐาน โดยกลยุทธ์ภาคบังคับนี้จะลดความต้องการใช้พลังงานลงร้อยละ 38 ของเป้าหมายอนุรักษ์รวม

2) กลยุทธ์ส่งเสริม มีมาตรการสนับสนุนทางการเงินการลงทุนเพื่อเร่งรัดให้มีการตัดสินใจลงทุนปรับเปลี่ยนอุปกรณ์ประสิทธิภาพสูง เพื่อนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมต่างๆ เข้ามาประยุกต์ใช้เพื่อให้เกิดการอนุรักษ์พลังงาน โดยกลยุทธ์ภาคส่งเสริมจะลดความต้องการใช้พลังงานลงร้อยละ 62 ของเป้าหมายอนุรักษ์รวม

3) กลยุทธ์ภาคสนับสนุน เป็นกลยุทธ์ในการช่วยเสริมการดำเนินกลยุทธ์ภาคบังคับ และกลยุทธ์ภาคส่งเสริม ให้เกิดผลการประหยัดด้านพลังงานอย่างเป็นรูปธรรม ได้แก่ การรณรงค์สร้างจิตสำนึกใช้พลังงานอย่างรู้คุณค่า และเปลี่ยนพฤติกรรมการใช้พลังงาน พัฒนาและถ่ายทอดองค์ความรู้ด้านพลังงาน เป็นต้น

### บทที่ 3

#### หลักการและแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

#### และการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

##### 3.1 หลักการพื้นฐานของภาษีอากร

###### 3.1.1 หลักภาษีอากรที่ดี<sup>21</sup>

Adam Smith นักเศรษฐศาสตร์ผู้มีชื่อเสียง ชาวอังกฤษ ซึ่งถูกขนานนามว่าเป็นบิดาแห่งวิชาเศรษฐศาสตร์ ได้ให้หลักการสำคัญ 4 ประการในการจัดเก็บภาษีไว้ในหนังสือเรื่อง An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations ซึ่งตีพิมพ์ครั้งแรกใน ค.ศ. 1776 ดังนี้

- 1) ประชาชนทุกคนในประเทศควรจะต้องเสียสละรายได้หรือผลประโยชน์ตามฐานะเศรษฐกิจของตนเพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของรัฐ ทั้งนี้ เพราะแต่ละคนต่างก็ได้รับประโยชน์และการคุ้มครองจากรัฐ
- 2) ภาษีที่ประชาชนแต่ละคนจะต้องเสียนั้นจะต้องมีความแน่นอน ไม่กำกวม ทั้งลักษณะและรูปแบบของภาษี ตลอดจนจำนวนภาษีจะต้องเป็นที่ชัดเจนแก่ผู้เสียภาษีทุกคน
- 3) การเก็บภาษีทุกชนิดควรจะต้องจัดเก็บตามวัน เวลา สถานที่ที่ผู้เสียภาษีสะดวกและจะต้องอำนวยความสะดวกในการเสียภาษีแก่ผู้เสียภาษีด้วย
- 4) ภาษีทุกชนิดที่จัดเก็บควรจะเป็นภาระแก่ผู้เสียภาษีน้อยที่สุดเท่าที่จะน้อยได้ แต่ให้รัฐบาลได้รับรายได้มากที่สุดเท่าที่จะมากได้

ซึ่งต่อมาหลักของ Adam Smith ข้างต้นได้รับการพัฒนาจนกลายเป็นหลักการจัดเก็บภาษีอากรที่ดี ดังนี้

###### 1) หลักความเป็นธรรม (Equity)

ระบบภาษีอากรที่ดี จะต้องเป็นระบบที่มีความเป็นธรรมทั้งในแง่ระหว่างผู้เสียภาษีด้วยกัน และระหว่างรัฐผู้จัดเก็บภาษีกับประชาชนผู้เสียภาษี หลักความเป็นธรรมนับเป็นหัวใจของระบบภาษีอากรที่ดี ถ้าหากการเก็บภาษีอากรไม่มีความเป็นธรรม อาจจะทำให้เกิดความไม่ยินยอมเสียภาษีโดยสมัครใจ และการหลีกเลี่ยงภาษีอากร นักเศรษฐศาสตร์แบ่งหลักความเป็นธรรมโดยพิจารณาจากการจัดเก็บได้ออกเป็น 2 ลักษณะคือ

<sup>21</sup> ชินดนัย สังคะคุณ, “การจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการให้บริการของบริษัทต่างประเทศ: กรณีการให้บริการประมวลผลแบบคลาวด์” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขากฎหมายภาษี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558), หน้า 33-37.

1.1) หลักความเป็นธรรมโดยสมบูรณ์ (Principle of Absolute Equity) ได้แก่ การวัดความเป็นธรรมในการเสียภาษีของประชาชนในรูปตัวเงิน กล่าวคือ ผู้เสียภาษีจะต้องเสียภาษีเป็นจำนวนเงินที่เท่ากัน เพราะภาระค่าใช้จ่ายของรัฐควรต้องกระจายแก่ผู้เสียภาษีทุกคนให้เท่าเทียมกัน อย่างไรก็ตาม ประชาชนต่างก็มีฐานะทางเศรษฐกิจไม่เท่ากัน ดังนั้นหลักการนี้อาจจะใช้ไม่ได้ในทางปฏิบัติ

1.2) หลักความเป็นธรรมสัมพัทธ์ (Modified equity principle) ได้แก่ การแบ่งความยุติธรรมในการจัดเก็บภาษีออกเป็น 2 หลัก คือ

หลักผลประโยชน์ที่ได้รับ (The benefit principle) คือ ผู้ได้รับประโยชน์จากการบริการของรัฐมาก ก็จะต้องเสียภาษีมาก หากได้รับประโยชน์น้อย ก็ควรเสียภาษีน้อย และหากไม่ได้รับประโยชน์เลยก็ไม่ควรต้องเสียภาษีเลย

หลักความสามารถในการเสียภาษี (The ability to pay principle) คือ การวัดความเสมอภาคในการเสียภาษีโดยใช้การเสียสละความพึงพอใจ (sacrifice of utility) ของผู้เสียภาษีเป็นเครื่องวัด<sup>22</sup>

## 2) หลักความแน่นอน (Certainty)

ภาษีอากรที่ดีจะต้องมีความชัดเจนและแน่นอน รัฐจะต้องกำหนดนโยบายภาษีอากรที่ใช้จัดเก็บโดยให้อยู่บนพื้นฐานของเหตุผล โดยกฎหมายที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีไม่ว่าจะเป็นฐานภาษี อัตราภาษี วิธีการจัดเก็บภาษีจะต้องมีความชัดเจน ไม่กำกวม เพื่อให้ผู้เสียภาษีเข้าใจและรู้ถึงภาระภาษีของตนได้ รวมถึงวิธีการชำระภาษี

## 3) หลักความสะดวก (Convenience)

ภาษีอากรทุกประเภทจะต้องเรียกเก็บได้ตรงตามเวลา วิธีการชำระภาษีจะต้องไม่ก่อให้เกิดความยุ่งยากแก่ผู้เสียภาษีจนเกินสมควร การกำหนดช่วงเวลาในการเสียภาษีและกำหนดสถานที่จัดเก็บภาษีนั้นควรทำให้ผู้เสียภาษีได้รับความสะดวก

## 4) หลักความประหยัด (Economy)

ภาษีอากรที่ดีต้องให้ทั้งรัฐและประชาชนเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด กล่าวคือ รัฐจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีน้อยที่สุด และก่อให้เกิดภาระแก่ผู้เสียภาษีน้อยที่สุดเช่นเดียวกัน เพื่อนำรายได้เข้าสู่คลังและถูกนำไปใช้จ่ายในการบริหารประเทศได้อย่างเต็มที่ นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อระบบภาษียิ่งที่สุด รัฐจะต้องมีมาตรการในการควบคุมค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษี และไม่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายแก่ผู้เสียภาษีจนเกินไป

<sup>22</sup> ศุภลักษณ์ พินิจกุลดล, แนวทางการปฏิรูปกฎหมายภาษีทรัพย์สินเพื่อความมั่นคงของรัฐ, กรุงเทพมหานคร : วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2554. หน้า 25.

### 5) หลักการยอมรับ (Acceptability)

ภาษีอากรที่ดีจะต้องเป็นภาษีที่ทุกคนยอมรับว่าเป็นระบบการจัดเก็บภาษีอากรที่มีความยุติธรรม ซึ่งการยอมรับของประชาชนนั้นขึ้นอยู่กับความเชื่อถือและศรัทธาของประชาชนที่มีต่อรัฐด้วย หากรัฐสามารถแสดงให้เห็นถึงประโยชน์หรือผลตอบแทนที่ผู้เสียภาษีจะได้รับในอนาคต ย่อมทำให้ประชาชนผู้เสียภาษีให้การยอมรับและมีความเต็มใจที่จะเสียภาษีให้แก่รัฐมากขึ้น

### 6) หลักความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ (Enforceability)

ภาษีอากรที่ดีต้องสามารถบริหารจัดการเก็บได้อย่างได้ผลในทางปฏิบัติ ภาษีอากรบางอย่างแม้จะมีเหตุผลดีในทางทฤษฎี แต่ในการจัดเก็บภาษีเป็นไปได้ยาก ภาษีอากรดังกล่าวจึงไม่อาจถือเป็นการจัดเก็บภาษีที่ดีตามหลักความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ

### 7) หลักการทำรายได้ (Productivity)

ภาษีอากรจะต้องเป็นภาษีที่ทำรายได้ให้แก่รัฐเป็นอย่างดี เป็นภาษีที่มีฐานกว้าง และสามารถขยายตัวได้ตามความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะทำให้รัฐมีรายได้เป็นจำนวนมากโดยไม่ต้องเพิ่มอัตราภาษีแต่อย่างใด

### 8) หลักความยืดหยุ่น (Flexibility)

ภาษีอากรที่ดีต้องมีความยืดหยุ่น สามารถปรับปรุงโดยเพิ่มหรือลดจำนวนภาษีให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจของประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงของฐานะทางเศรษฐกิจของผู้เสียภาษีได้ เช่น ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รัฐบาลจึงได้กำหนดมาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย เป็นต้น

#### 3.1.2 ประเภทของภาษีอากร

ภาษีอากรถือเป็นรายได้ของรัฐสามารถจำแนกได้หลายประเภท ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ในการจำแนก ซึ่งวิธีที่ควรทราบ คือ การจำแนกตามหลักการผลักระภาษี และจำแนกตามฐานภาษี ดังนี้

##### 3.1.2.1 การจำแนกตามหลักการผลักระภาษี<sup>23</sup>

1) ภาษีทางตรง (Direct tax) คือ ภาษีที่ภาระภาษีตกแก่บุคคลที่กฎหมายประสงค์จะให้รับภาระ หรือผลักระได้แต่เพียงส่วนน้อย เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีทรัพย์สิน ภาษีมรดก ภาษีการให้ เป็นต้น

<sup>23</sup> สุเมธ ศิริคุณโชติ, กัธร สิริชูติวงษ์, อติศักดิ์ สืบประดิษฐ์ และกิริตัน เจียรนัย, ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร 2564 (กรุงเทพมหานคร: เรือนแก้วการพิมพ์, 2563), หน้า 5.

2) ภาษีทางอ้อม (Indirect tax) คือ ภาษีที่ภาระภาษีที่ไม่แน่ว่าจะตกแก่บุคคลที่กฎหมายประสงค์จะให้รับภาระหรือไม่ หรือผู้เสียภาษีสามารถผลักภาระไปให้ผู้อื่นได้ง่าย เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิต ภาษีสรรพสามิต

### 3.1.2.2 การจำแนกตามฐานภาษี<sup>24</sup>

1) ภาษีที่เก็บจากฐานรายได้ (Income base) เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้ปิโตรเลียม เป็นต้น

2) ภาษีที่เก็บจากฐานบริโภค (Consumption base) เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิต เฉพาะ ภาษีสรรพสามิต

3) ภาษีที่เก็บจากฐานความมั่งคั่ง (Wealth base) เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีสถียมนต์ ภาษีโรงงาน ภาษีมรดก

4) ภาษีที่เก็บจากฐานอื่นๆ นอกจาก 3 ฐานข้างต้น เป็นการเก็บภาษีจากที่มักจะไม่มีการวัดผลกระทบเพื่อหารายได้ให้รัฐบาล แต่มักจะเป็นการเก็บเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์บางอย่าง เช่น ในสมัยจอมพล ป. พิบูลสงคราม เป็นนายกรัฐมนตรี มีการเก็บภาษีชายโสด โดยกำหนดให้ชายโสดระหว่างอายุ 20 – 60 ปี ซึ่งมีใ้ช้ นักบวชหรือคนที่ไม่สมประกอบต้องเสียภาษีปีละ 5 บาท โดยที่มาของการจัดเก็บภาษีนี้ เพราะรัฐบาลในสมัยนั้นมีนโยบายเพิ่มจำนวนประชากร หรือในสมัยโรมันมีการเก็บภาษีตามบ้านตามจำนวนหน้าต่างของแต่ละบ้าน และมีการเก็บภาษีจากเกวียนที่เข้าเมืองตามจำนวนล้อของเกวียน ก็เป็นตัวอย่างของการเก็บภาษีจากฐานอื่นเช่นเดียวกัน

### 3.1.3 โครงสร้างของกฎหมายภาษีอากร

กฎหมายภาษีอากรทุกประเภท จะมีโครงสร้าง 6 ส่วนด้วยกัน<sup>25</sup> ดังนี้

#### 3.1.3.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี (Tax payer)

ผู้เสียภาษี คือ บุคคลที่กฎหมายกำหนดให้ต้องยื่นและชำระภาษี ซึ่งในกฎหมายภาษีอากรกำหนดให้ทุกคนที่มีส่วนได้เสียหรือมีส่วนร่วมในประชาคมใด ต้องชำระภาษีให้แก่ประชาคมนั้น ไม่ว่าจะมีส่วนร่วมนั้นจะเป็นรูปแบบใด โดยที่ภาษีแต่ละชนิดก็อาจจะกำหนดให้ภาระหน้าที่ของผู้เสียภาษีที่แตกต่างกันออกไป

#### 3.1.3.2 ฐานภาษี (Tax base)

ฐานภาษี คือ สิ่งที่เป็นมูลเหตุให้บุคคลต้องเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนด สิ่งที่เป็นมูลเหตุให้บุคคลต้องเสียภาษีมียู่ 4 ประเภท คือ รายได้ (Income) การบริโภค (Consumption) ความมั่งคั่ง (Wealth) และฐานอื่นๆ (Other base)

<sup>24</sup> ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม, คำสอนวิชากฎหมายภาษีอากร, พิมพ์ครั้งที่ 13 (กรุงเทพมหานคร: สำนักอบรมกฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2563), หน้า 7-8.

<sup>25</sup> ดุลยลักษณ์ ตราชูธรรม, กฎหมายภาษีอากร, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2563), หน้า 31-34.

### 3.1.3.3 อัตราภาษี (Tax rate)

อัตราภาษี คือ จำนวนเงินที่คิดคำนวณจัดเก็บจากสิ่งที่เป็นฐานภาษี ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ประเภท

- 1) อัตราก้าวหน้า (Progressive rate หรือ Graduated rate) หมายถึง อัตราภาษีเงินได้ ยิ่งสูง ยิ่งต้องเสีย ภาษีในอัตราที่สูง
- 2) อัตราคงที่ (Flat rate หรือ Single rate) หมายถึง อัตราภาษีที่ไม่ว่าเงินได้จะสูง เพียงใดจะเสียภาษีในอัตราเดียว
- 3) อัตราถอยหลัง (Regressive rate) หมายถึง อัตราภาษีที่ฐานภาษียิ่งสูงยิ่งเสียภาษีใน อัตราต่ำ

### 3.1.3.4 วิธีเสียภาษี (Tax payment)

โดยทั่วไป วิธีเสียภาษีแบ่งออกเป็น 3 วิธี<sup>26</sup> คือ

- 1) วิธีประเมินตนเอง (Self-assessment) คือ กฎหมายกำหนดให้ผู้เสียภาษีเป็นผู้มีหน้าที่ประเมินภาษีด้วยตนเอง โดยผู้เสียภาษีมีหน้าที่คำนวณภาษีด้วยตนเอง กรอกในแบบแสดงรายการ และยื่นแบบแสดงรายการพร้อมชำระภาษี โดยไม่ต้องรอการประเมินจากเจ้าพนักงาน เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เป็นต้น
- 2) วิธีหักภาษี ณ ที่จ่าย (Withholding tax หรือ Deduction at Source) คือ กฎหมายกำหนดให้ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่หักภาษีก่อนจ่ายเงินได้ให้แก่ผู้มีเงินได้ ซึ่งเป็นการเก็บภาษีในขณะที่มีเงินได้เกิดขึ้น และผู้หักภาษี ณ ที่จ่ายมีหน้าที่ต้องนำส่งภาษีดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด
- 3) วิธีประเมินโดยเจ้าพนักงาน (Authority-assessment) คือ กฎหมายกำหนดให้หน่วยงานที่มีหน้าที่จัดเก็บภาษีเป็นผู้ประเมินภาษี และแจ้งให้ผู้เสียภาษีดำเนินการชำระภาษีให้ถูกต้องครบถ้วน ภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งหากผู้เสียภาษีเห็นว่าการประเมินของเจ้าพนักงานดังกล่าวไม่ถูกต้อง สามารถคัดค้านการประเมินและอุทธรณ์ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้

### 3.1.3.5 วิธีหาข้อยุติในปัญหาที่เกิดขึ้น (Tax settlement)

เมื่อเกิดข้อพิพาทระหว่างรัฐซึ่งเป็นผู้จัดเก็บภาษีกับประชาชนผู้เสียภาษี ในประเด็นการจัดเก็บภาษีและการประเมินภาษีอากร ซึ่งจะมีวิธีการระงับข้อพิพาททางภาษีอากรแบ่งออกเป็น 2 ระดับ คือ

- 1) การระงับข้อพิพาทภายในฝ่ายปกครอง ในกรณีที่ผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษีหรือเห็นว่าการประเมินภาษีไม่ถูกต้อง ผู้เสียภาษีจะต้องยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีต่อเจ้าพนักงาน

<sup>26</sup> ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, กฎหมายภาษีอากร, พิมพ์ครั้งที่ 5 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2563), หน้า 280-281.



ประเมินภาษีผู้ออกคำสั่งประเมินภาษีให้พิจารณาคำสั่ง หรือยื่นคำร้องคัดค้านการประเมินภาษีต่อผู้บังคับบัญชาของเจ้าพนักงานประเมินภาษีให้ทบทวนคำสั่งการประเมินภาษีนั้น และหากผู้บังคับบัญชาเห็นด้วยกับคำสั่งของเจ้าพนักงานประเมินภาษี ผู้เสียภาษีสามารถอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เป็นหน่วยงานสุดท้าย ก่อนจะนำเรื่องเข้าสู่กระบวนการทางศาลต่อไป

2) การระงับข้อพิพาทในชั้นศาล เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เห็นด้วยกับคำสั่งของเจ้าพนักงานประเมินภาษี ซึ่งผู้เสียภาษียังมีข้อโต้แย้งในการประเมินหรือคำสั่งนั้น ผู้เสียภาษีสามารถนำคดีขึ้นสู่ศาล ทั้งนี้ แต่ละคดีก็จะมีกำหนดเงื่อนไขในการนำคดีขึ้นสู่กระบวนการทางศาลแตกต่างกันตามแต่ที่กฎหมายกำหนด

### 3.1.3.6 การบังคับให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายภาษีอากร (Tax sanction)

ส่วนนี้จะเป็นส่วนที่กำหนดสภาพบังคับหรือโทษของการที่ผู้เสียภาษีฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายภาษีอากร เช่น เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม จำคุก ยึดหรืออายัดและขายทอดตลาด เป็นต้น

## 3.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

ความหมายของคำว่าทรัพย์สิน คือ สิ่งที่มีความคงทนทางกายภาพ หรือความมั่งคั่งที่มีลักษณะคงทนถาวร หรือสิ่งที่ยึดกันเป็นทรัพย์สินสมบัติของผู้เสียภาษี

แนวความคิดในการจัดเก็บภาษี เป็นการจัดเก็บภาษีบนฐานอื่นที่ไม่ใช่รายรับของผู้เสียภาษี โดยเป็นการจัดเก็บภาษีบนความมั่งคั่งร่ำรวยจากทรัพย์สินที่ถือครอง โดยนักการคลังหลายท่านได้ให้แนวความคิดไว้ ได้แก่

M. Girardin ให้ความเห็นว่า ภาษีทรัพย์สินเก็บจากส่วนที่เกินจากรายได้ (L'excédent du salaire) ซึ่งเป็นการจัดเก็บภาษีบนฐานทรัพย์สินสุทธิที่ได้มีการหักรายจ่ายต่างๆ ที่จำเป็นแก่การครองชีพแล้ว<sup>27</sup>

Loïe PHILIP ให้ความเห็นว่า การจัดเก็บภาษีบนฐานทรัพย์สินเป็นการจัดเก็บภาษีจากมูลค่าของทรัพย์สินที่ไม่เป็นการทำลายตัวทรัพย์สิน ทำให้ผู้เสียภาษีสามารถครอบครองทรัพย์สินต่อไปได้ โดยไม่ต้องจำหน่ายจ่ายโอนเพื่อนำเงินมาชำระภาษี ภาษีทรัพย์สินจึงเป็นภาษีที่จัดเก็บจากส่วนเกินของรายได้<sup>28</sup>

<sup>27</sup> ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, คำอธิบายภาษีท้องถิ่น, พิมพ์ครั้งที่ 3 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2550), หน้า 21.

<sup>28</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 22.

### 3.2.1 แนวทางการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

การจัดเก็บภาษีที่อยู่ในความครอบครองของผู้เสียภาษี สามารถแยกพิจารณาได้ 2 วิธี<sup>29</sup> คือ

1) การจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินโดยวิธีทางตรง คือ การจัดเก็บภาษีจากยอดรวมมูลค่าทรัพย์สินทุกประเภท เมื่อมีการโอนทรัพย์สิน และการจัดเก็บตามมูลค่าของทรัพย์สิน เช่น ภาษีผลได้จากทุน การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินโดยวิธีทางตรงนี้จึงเป็นการจัดเก็บภาษีที่อยู่บนฐานของมูลค่าทรัพย์สิน (ฐานทรัพย์สิน)

2) การจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินโดยวิธีทางอ้อม คือ การจัดเก็บภาษีผ่านทางเงินได้ (เช่น ค่าเช่าเงินปันผล ดอกเบี้ย) จากทรัพย์สินในรูปภาษีเงินได้ เช่น ภาษีอสังหาริมทรัพย์ที่มีสิ่งปลูกสร้างและไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินโดยวิธีทางอ้อมนี้ อาจทำให้เกิดความซ้ำซ้อนในการจัดเก็บภาษี เพราะเป็นการคิดคำนวณภาษีบนฐานเงินได้

จะเห็นได้ว่า การจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินมีความหมายที่กว้างกว่าการจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สิน เพราะเป็นการจัดเก็บภาษีจากตัวทรัพย์สิน และการจัดเก็บจากผลประโยชน์ที่ออกเงยจากทรัพย์สินได้พร้อมกัน แต่การจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินเป็นการจัดเก็บภาษีเฉพาะจากตัวทรัพย์สิน (มูลค่า) เท่านั้น

### 3.2.2 การจำแนกประเภทภาษีทรัพย์สิน<sup>30</sup>

1) ภาษีทรัพย์สินโดยทั่วไป คือ การจัดเก็บภาษีที่คิดจากมูลค่าสุทธิของทรัพย์สินที่ถือครอง โดยการนำมูลค่าของทรัพย์สินทั้งหมดมารวมกันเพื่อประเมินภาษี และหักค่าลดหย่อนรวมทั้งค่าใช้จ่ายแล้วแต่กรณี เช่น ภาษีมรดก ภาษีทรัพย์สินสมบัติ เป็นต้น

2) ภาษีทรัพย์สินเฉพาะอย่าง คือ การจัดเก็บภาษีจากมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทแยกส่วนกัน โดยสามารถแบ่งทรัพย์สินตามลักษณะของการถือครองออกเป็น ทรัพย์สินที่อยู่ในการถือครอง ซึ่งผู้ถือครองได้ถือครองไว้เพื่อประโยชน์ของตน และทรัพย์สินที่ผู้ถือครองนั้นไม่ได้ถือครองทรัพย์สินไว้ แต่ทำการจำหน่ายจ่ายโอนไปให้บุคคลอื่น

## 3.3 การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

### 3.3.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์

ที่ผ่านมาระบบภาษีของประเทศไทยมีการจัดเก็บภาษีเพียง 2 ฐาน คือ ฐานรายได้ และฐานการบริโภค แต่ในส่วนของการจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินนั้น ยังไม่มีการจัดเก็บอย่างเป็นระบบ ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ กล่าวคือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งจัดเก็บโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติโรงเรือนและ

<sup>29</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 24.

<sup>30</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 242-249.

ที่ดิน พ.ศ. 2475 และจัดเก็บโดยการคำนวณจากค่ารายปี ซึ่งเป็นค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่งๆ แต่ถาปนกรณีที่มีเหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมีใช้จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เขาได้ หรือเป็นกรณีที่เขาเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะ ที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ ซึ่งสะท้อนให้เห็นข้อบกพร่องหลายประการ เช่น กรณีคำนวณภาษีโดยใช้ฐานค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการประเมินภาษี ซึ่งเข้าซ้อนกับการจัดเก็บภาษีเงินได้ดีเนื่องจากการให้เช่าทรัพย์สินตามมาตรา 40 (5) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีค่าเช่าไม่ได้ การประเมินค่ารายปีก็จะเป็นดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ จะเห็นได้ว่าล้วนแล้วแต่เป็นการประเมินภาษีโดยไม่ได้คำนวณจากมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน อีกทั้งอัตราภาษีที่ใช้ในการจัดเก็บสูงถึงร้อยละ 12.5 ต่อปี ทำให้เกิดแรงจูงใจในการเลี่ยงภาษี เป็นต้น

ภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งจัดเก็บโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 และจัดเก็บโดยการคำนวณจากราคาปานกลางของที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการกำหนดราคาปานกลางที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ และราคาปานกลางจะมีการปรับปรุงทุก 4 ปี แต่ปัจจุบันยังใช้ราคาปานกลางของที่ดินรอบปี พ.ศ. 2521 ถึง พ.ศ. 2524 ทำให้ราคาประเมินที่ใช้ในการประเมินภาษีค่อนข้างต่ำ ส่งผลให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้น้อย และอัตราภาษีที่ใช้ในการจัดเก็บมีลักษณะถดถอย ก่อให้เกิดปัญหาว่าคนที่มีมูลค่าที่ดินมากหรือมีที่ดินจำนวนมากเสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าคนที่มีที่ดินมูลค่าต่ำหรือที่มีที่ดินจำนวนน้อย อีกทั้งมีการลดหย่อนภาษีให้แก่เจ้าของที่ดินเพื่อใช้ในการอยู่อาศัยหรือใช้เพื่อการเกษตรกรรมที่ไม่ต้องนำมาคำนวณภาษี หรือเสียภาษีน้อยลง ก่อให้เกิดการใช้ช่องว่างของกฎหมายในการเลี่ยงภาษี

ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น สะท้อนให้เห็นถึงปัญหาโครงสร้างของการจัดเก็บภาษี ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการจัดเก็บภาษีที่ไม่สอดคล้องกับหลักการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน เพราะเป็นจัดเก็บภาษีโดยไม่ได้คำนวณจาก มูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน การจัดเก็บภาษีไม่สอดคล้องกับหลักภาษีอากรที่ดี เพราะขาดความเป็นธรรม อีกทั้งภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ถือเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งถือเป็นรายได้น้อย ไม่เพียงพอต่อการบริหารจัดการ ทำให้รัฐต้องจัดสรรเงินอุดหนุนจากงบประมาณของรัฐให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น<sup>31</sup>

รัฐจึงได้ยกเลิกพระราชบัญญัติโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 และตราพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เพื่อใช้บังคับแทน โดยจัดเก็บภาษีจากการคำนวณจากมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน ลดการใช้ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ก่อให้เกิดการจัดเก็บภาษีที่เป็นธรรมและลดความเหลื่อมล้ำถือเป็นการปฏิรูประบบภาษีตามหลักการของรัฐธรรมนูญ ซึ่งสอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปีที่ให้ความสำคัญกับการปฏิรูประบบภาษีเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ ส่งเสริมให้องค์กรปกครอง

<sup>31</sup> คณะกรรมการการคลัง การธนาคารและสถาบันการเงิน สภานิติบัญญัติแห่งชาติ, การพิจารณาศึกษาร่างกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รายงานการพิจารณาศึกษา, 2550), หน้า 3-4.

ส่วนท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มและดำเนินกิจการสาธารณะได้ด้วยตนเองตามหลักการของพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2550<sup>32</sup>

### 3.3.2 โครงสร้างของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

#### 3.3.2.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี<sup>33</sup>

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี หมายถึง บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองที่ดินหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินของรัฐ และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ด้วย โดยจัดเก็บจากผู้เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น<sup>34</sup> กล่าวคือ

1) บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น ทรัพย์สินของพรรคการเมือง ซึ่งนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยพรรคการเมือง พ.ศ. 2560 ทรัพย์สินของบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือบริษัทมหาชน จำกัด เป็นต้น

2) ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ไม่ว่าจะเป็นการเข้าไปทำประโยชน์หรือครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เช่น กรมธนารักษ์นำทรัพย์สินไปให้เช่า ผู้เช่าในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

3) ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน ได้แก่

3.1) ผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับมรดก ในกรณีที่ผู้เสียภาษีนั้นถึงแก่ความตาย

3.2) ผู้จัดการทรัพย์สิน ในกรณีที่ผู้เสียภาษีนั้นเป็นผู้ที่ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยسابสูญ

3.3) ผู้แทนโดยชอบธรรมหรือผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

3.4) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล

3.5) ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเลิกกันโดยมีการชำระบัญชี

<sup>32</sup> กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักเลขาธิการวุฒิสภา, “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : การปฏิรูประบบภาษีเพื่อความเป็นธรรมและประโยชน์ในด้านเศรษฐกิจของประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ,” วารสารจตุรนิติ 3, (พฤษภาคม 2562): 1-28.

<sup>33</sup> มาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>34</sup> มาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

3.6) เจ้าของคนใดคนหนึ่ง ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีนั้นเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน

### 3.3.2.2 ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี และทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี

#### 1) ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ห้องชุด

1.1) ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน รวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย (แม่น้ำและที่ดินไม่ถือเป็นที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้)

ที่ดินที่ต้องเสีย ได้แก่ ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง หรือตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้น และที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น น.ส.๓, น.ส.๓ ก และน.ส.๓ ข, ส.ป.ก.๔, ก.ส.น., ส.ค.๑, น.ค.๑, น.ค.๓, ส.ก.ท.๑ ก, ส.ก.ท.๒ ก, น.ส.๒ (ใบจอง) และรวมถึงที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของรัฐซึ่งมีการเข้าไปครอบครองหรือทำประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง ฯลฯ เป็นต้น

1.2) สิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือมีไว้เพื่อใช้หาผลประโยชน์

1.3) ห้องชุด หมายถึง ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว

กรณีสิ่งปลูกสร้างอยู่ระหว่างการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ และยังไม่สามารถเข้าประโยชน์ได้ ไม่ถือว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้<sup>35</sup>

#### 2) ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี<sup>36</sup> คือ

2.1) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐหรือในกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินของมหาวิทยาลัยซึ่งได้รับการบริจาคแต่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของมหาวิทยาลัย หรือที่ดินของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์ในกิจการของหน่วยงาน เป็นต้น

<sup>35</sup> กลุ่มนโยบายการคลังและการพัฒนารายได้ สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น กรมการส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น, คู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 [ออนไลน์], 15 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา [http://www.dla.go.th/upload/ebook/column/2019/9/2277\\_6111.pdf](http://www.dla.go.th/upload/ebook/column/2019/9/2277_6111.pdf)

<sup>36</sup> มาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

2.2) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด เช่น ที่ดินและอาคารที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ เป็นต้น

2.3) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักก๊อทยที่ก๊อทยปฏิบัติต่อกัน เช่น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสถานที่ตั้งของสถานทูตประเทศต่างๆ เป็นต้น

2.4) ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย เช่น ที่ดินและอาคารของสถานเสวภา เป็นต้น

2.5) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจ หรือกิจการสาธารณะ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าในศาสนาใดหรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในวัดที่ใช้ประกอบศาสนกิจหรือกิจการสาธารณะ เป็นต้น

2.6) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน เช่น ที่ฝังศพโดยไม่คิดค่าบริการ เป็นต้น

2.7) ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์ เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของมูลนิธิ หรือสมาคม ตามประกาศกระทรวงการคลัง กำหนดให้ทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามประกาศกระทรวงการคลังว่าด้วยภาษีเงินได้และภาษีมูลค่าเพิ่มที่ออกตามความในมาตรา 47 (7) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์

2.8) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด เช่น ทรัพย์สินที่ประชาชนในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและเจ้าของทรัพย์สินร่วมกันจัดทำบันทึกข้อตกลงเป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้ง 2 ฝ่าย โดยกำหนดให้ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์ และยินยอมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตลอดทั้งปี ภาษี ทั้งนี้ จะต้องปิดประกาศบันทึกข้อตกลงดังกล่าว ณ ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

2.9) ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส และส่วนสาธารณะในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด เป็นต้น

2.10) ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น เป็นต้น

2.11) ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เช่น ถนนในเขตนิคมอุตสาหกรรม

2.12) ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง เช่น ทรัพย์สินของพระมหากษัตริย์ เฉพาะที่ไม่ได้ใช้หาประโยชน์ ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและยังไม่ได้ใช้หาประโยชน์ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทางรถไฟหรือทางรถไฟฟ้าซึ่งใช้ในกิจการของการรถไฟหรือการรถไฟฟ้าโดยเฉพาะ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน รั้ว ที่ดินที่มีกฎหมายห้ามมิให้ทำประโยชน์

### 3.3.2.3 ฐานภาษี

ฐานภาษี หมายถึง มูลค่ารวมทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์อสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ในการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์<sup>37</sup> ดังต่อไปนี้

- 1) ที่ดิน กำหนดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- 2) สิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
- 3) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด กำหนดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง<sup>38</sup> ดังนี้

#### 1.1) ที่ดิน

(1) กรณีที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตาม น.ส.๓ ก ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินกับแปลงที่ดินใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกัน และมีระยะความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน โดยตรวจสอบจากแผนที่ประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน เป็นฐานในการคำนวณภาษีของที่ดิน

<sup>37</sup> มาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>38</sup> กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562

(2) ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอื่นนอกจาก 1) หรือที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ให้พนักงานประเมินใช้ราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินรายเขตปกครองที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้ เป็นฐานในการคำนวณภาษี

(3) กรณีการคำนวณมูลค่าที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร บ่อที่เกิดจากการทำเหมืองตามกฎหมายว่าด้วยแร่ และบ่อน้ำบาดาล ให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน

(4) กรณีการคำนวณมูลค่าที่ดินที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน ให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวนร้อยละ 30 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้ โดยคำนวณพื้นที่ของบริเวณเขตเดินสายไฟฟ้า ดังนี้

ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 69 กิโลโวลต์ ให้วัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ 9 เมตร

ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 155 และ 132 กิโลโวลต์ ให้วัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ 12 เมตร

ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 230 และ 300 กิโลโวลต์ ให้วัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ 20 เมตร

ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 500 กิโลโวลต์ ให้วัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ 40 เมตร

ขนาดสายส่งไฟฟ้าแรงสูง 500 กิโลโวลต์ ให้วัดจากระยะกึ่งกลางเสาต้านละ 40 เมตร

## 1.2) สิ่งปลูกสร้าง

(1) ตรวจสอบประเภทสิ่งปลูกสร้างที่จะทำการประเมินราคากับบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง หากประเภทสิ่งปลูกสร้างตรงตามที่กำหนดในบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ก็ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์นั้น

(2) หากไม่มีประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างตรงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณาเทียบเคียงราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างเมื่อทราบประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่สามารถเทียบเคียงได้ ให้ใช้ราคาประเมินของสิ่งปลูกสร้างที่เทียบเคียงได้นั้น

(3) หากสิ่งปลูกสร้างที่จะทำการประเมินราคาไม่มีในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างและไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างได้ ให้พนักงานประเมินภาษีแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดราคาของสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจเสนอไปยัง



คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเพื่อให้คำแนะนำในเบื้องต้นเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษดังกล่าว

เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ยังไม่ปรากฏในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งไปยังกรมธนารักษ์ เพื่อจัดทำเป็นบัญชีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษต่อไป

(4) เมื่อได้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตรแล้ว ก็นำมาคูณกับพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างที่จะทำการประเมิน

(5) หลังจากนั้นหักค่าเสื่อมราคา ซึ่งคำนวณตามอัตราร้อยละของสิ่งปลูกสร้างประเภทนั้นๆ จะได้มูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง

#### 3.3.2.4 อัตราภาษี

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ได้กำหนดอัตราภาษีสูงสุด โดยจำแนกตามการใช้ประโยชน์<sup>39</sup> ดังนี้

#### ตารางที่ 2 อัตราภาษีสูงสุดของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีสูงสุด
1. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม	ร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี
2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการเป็นที่อยู่อาศัย	ร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี
3. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์นอกจากข้อ 1. และ 2.	ร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี
4. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ใช้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพ	ร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี

<sup>39</sup> มาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

อย่างไรก็ตาม ใน 2 ปีแรก คือ ปี พ.ศ. 2563 และปี พ.ศ. 2564 ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี<sup>40</sup> ดังต่อไปนี้

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
การประกอบการเกษตรกรรม (กรณีบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน 75	0.01
	เกิน 75 - 100	0.03
	เกิน 100 - 500	0.05
	เกิน 500 - 1,000	0.07
	เกิน 1,000 ขึ้นไป	0.10
การประกอบเกษตรกรรม (กรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของ)	ไม่เกิน 75	0.01
	เกิน 75 - 100	0.03
	เกิน 100 - 500	0.05
	เกิน 500 - 1,000	0.07
	เกิน 1,000 ขึ้นไป	0.10

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลัก (กรณีที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นบุคคลธรรมดา และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมาย ว่าด้วยทะเบียนราษฎรในวันที่ 1 มกราคม ของปีภาษีนั้น) <sup>41</sup>	ไม่เกิน 25	0.03
	เกิน 25 - 50	0.05
	เกิน 50 ขึ้นไป	0.1

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยหลังอื่นๆ	ไม่เกิน 50	0.02
	เกิน 50 - 75	0.03
	เกิน 75 - 100	0.05
	เกิน 100 ขึ้นไป	0.10

<sup>40</sup> มาตรา 94 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>41</sup> มาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่า (ล้านบาท)	อัตรากาซี (ร้อยละ)
1. การใช้ประโยชน์อื่นๆ	ไม่เกิน 50	0.3
2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพ (เสียเพิ่มร้อยละ 0.3 ทุกๆปี	เกิน 50 - 200	0.4
3 แต่ไม่เกินร้อยละ 3	เกิน 200 - 1,000	0.5
	เกิน 1,000 - 5,000	0.6
	เกิน 5,000 ขึ้นไป	0.7

ตั้งแต่ พ.ศ. 2565 อัตราที่ใช้ในการจัดเก็บจะถูกกำหนดโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา กรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดประสงค์จะจัดเก็บกาซีในอัตราที่สูงกว่าพระราชกฤษฎีกาสามารถดำเนินการได้โดยตราข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดอัตรากาซีที่ใช้จัดเก็บภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นได้ แต่ต้องไม่เกินอัตราที่กำหนดตามมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ โดยมีขั้นตอนดำเนินการ<sup>42</sup> ดังนี้

1) ในการตราข้อบัญญัติท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ยกเว้นกรุงเทพมหานคร ก่อนการลงนามใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่น ให้ผู้บริหารท้องถิ่นเสนออัตรากาซีตามร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นให้คณะกรรมการกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดให้ความเห็นชอบก่อน เมื่อคณะกรรมการกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเห็นชอบกับอัตรากาซีแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นลงนามใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นต่อไปได้

2) กรณีที่คณะกรรมการกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดไม่เห็นชอบกับอัตรากาซีให้ส่งความเห็นเกี่ยวกับอัตรากาซีคืนผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อเสนอสภาท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขอัตรากาซีตามความเห็นของคณะกรรมการกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือพิจารณายืนยันด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นเกี่ยวกับอัตรากาซีคืนจากคณะกรรมการกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หากสภาท้องถิ่นดำเนินการแก้ไขไม่แล้วเสร็จหรือสภาท้องถิ่นพิจารณายืนยันด้วยคะแนนเสียงน้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกสภาท้องถิ่นทั้งหมดเท่าที่มีอยู่ให้ร่างข้อบัญญัตินั้นตกไป

### 3.3.2.5 การจัดเก็บกาซีและการชำระกาซี

#### 1) การแจ้งการประเมินกาซี

การจัดเก็บกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเป็นผู้มีอำนาจในการจัดเก็บกาซี<sup>43</sup> กาซีที่จัดเก็บได้ให้ถือเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นๆ โดยที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจในการแต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานกาซี<sup>44</sup>

<sup>42</sup> กลุ่มนโยบายการคลังและการพัฒนารายได้ สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น กรมการส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น, คู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 [ออนไลน์], อ้างแล้ว

<sup>43</sup> มาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>44</sup> มาตรา 11 แห่งพระราชบัญญัติกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีผู้มีหน้าที่เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี<sup>45</sup> ซึ่งแบบประเมินดังกล่าวจะมีรายละเอียดตามที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด เช่น รายการทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษี และจำนวนภาษีที่ต้องชำระ เป็นต้น

การส่งหนังสือแจ้งการประเมิน ให้เจ้าหน้าที่ส่งให้แก่ผู้เสียภาษีโดยตรง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยให้ส่ง ณ ภูมิลำเนาหรือสถานที่ทำการของบุคคลนั้นในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของบุคคลนั้น ถ้าไม่พบผู้เสียภาษี ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีจะส่งให้แก่บุคคลใดซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว และอยู่ ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการที่ปรากฏว่าเป็นของผู้เสียภาษีนั้นก็ได้ และกรณีไม่สามารถส่งหนังสือได้ ให้ปิดหนังสือในที่ที่เห็นได้ง่าย ณ ภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่หรือสถานที่ทำการของผู้เสียภาษีนั้น หรือลงประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ก็ได้ เมื่อเวลาล่วงพ้นไปไม่น้อยกว่า 7 วัน นับแต่วันที่ได้ดำเนินการดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแล้ว<sup>46</sup>

กรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพบว่ามีกรณีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีให้ถูกต้องตามที่ผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องเสียภาษีได้ โดยทบทวนได้เพียง 3 ปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาการชำระภาษี

## 2) การชำระภาษี

ผู้เสียภาษีต้องนำเงินมาชำระต่อพนักงานเก็บภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี<sup>47</sup> โดยสามารถชำระภาษีได้ 2 วิธี ดังนี้

2.1) ผู้เสียภาษีนำค่าภาษีไปชำระที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ ณ สถานที่ดังต่อไปนี้ องค์กรบริหารส่วนตำบล สำนักงานเขต ศาลาว่าการเมืองพัทยา ที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมายกำหนด หรือสถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด โดยให้ถือวันที่พนักงานเก็บภาษีลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเป็นวันที่ชำระภาษี<sup>48</sup>

2.2) ผู้เสียภาษีอาจชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือชำระผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีการอื่นใดตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด<sup>49</sup> ทั้งนี้ การชำระภาษีทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ให้ชำระโดยการส่งธนาคัติ ตัวแลกเงิน เช็คที่ธนาคารรับรองส่งจ่ายให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้ถือว่าวันที่หน่วยงานไปรษณีย์ประทับตราลงทะเบียนเป็นวันที่ชำระภาษี กรณีชำระภาษี

<sup>45</sup> มาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>46</sup> มาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>47</sup> มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>48</sup> มาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>49</sup> มาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

โดยผ่านทางธนาคารหรือวิธีการอื่นใด ให้ถือว่าวันที่ธนาคารได้รับเงินค่าภาษีหรือวันที่มีการชำระเงินค่าภาษีโดยวิธีการที่กำหนดเป็นวันที่ชำระภาษี

ผู้เสียภาษีอาจขอผ่อนชำระภาษีเป็นงวด งวดละเท่าๆ กัน<sup>50</sup>

### 3.3.2.6 การระงับข้อพิพาททางภาษี

ในกรณีที่ผู้เสียภาษีได้รับแจ้งการประเมินภาษีแล้วเห็นด้วยกับการประเมินภาษี หรือการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีไม่ถูกต้อง ผู้เสียภาษีมีสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาเพื่อทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้<sup>51</sup> โดยมีขั้นตอนดำเนินการ ดังนี้

- 1) ผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี
- 2) ผู้บริหารต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน นับแต่วันที่รับคำร้องดังกล่าว และแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษีโดยไม่ชักช้า
- 3) หากผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่แล้วเสร็จภายใน 60 วัน จะถือว่าผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี
- 4) กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นเห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้แจ้งจำนวนภาษีที่จะต้องเสียเป็นหนังสือไปยังผู้เสียภาษี และให้ผู้เสียภาษีมารับชำระภาษีคืนภายใน 15 วัน นับแต่วันที่รับหนังสือแจ้งดังกล่าว
- 5) กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่เห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ผู้เสียภาษีมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยยื่นอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่น ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่รับหนังสือแจ้ง
- 6) ให้ผู้บริหารท้องถิ่นส่งคำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีภายใน 15 วัน นับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว
- 7) คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีมีอำนาจออกหนังสือเรียกผู้อุทธรณ์หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้อง มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานใดมาแสดงได้ โดยให้เวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน นับแต่วันที่รับหนังสือเรียก หากผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียก โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีจะยกอุทธรณ์นั้นก็ได้

<sup>50</sup> มาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>51</sup> มาตรา 73 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

8) คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำอุทธรณ์จากผู้บริหารท้องถิ่น และต้องแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์พร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่พิจารณาเสร็จ โดยจะเรียกเก็บภาษีเกินกว่าจำนวนภาษีที่ทำการประเมินไม่ได้ เว้นแต่จะได้มีการประเมินภาษีใหม่

9) หากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีพิจารณาไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด อาจขยายระยะเวลาพิจารณาอุทธรณ์ออกไปอีกได้ แต่ต้องไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 60 วัน และให้มีหนังสือแจ้งระยะเวลาที่ขยายออกไปพร้อมกับวันครบกำหนดระยะเวลาให้ผู้อุทธรณ์ทราบด้วย

10) ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ขยายออกไปให้ผู้อุทธรณ์มีสิทธิฟ้องเป็นคดีต่อศาลได้โดยไม่ต้องรอฟังผลการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ การประเมินภาษี แต่ต้องยื่นฟ้องต่อศาลภายใน 30 วัน นับแต่วันพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว

11) กรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีวินิจฉัยให้คืนเงินแก่ผู้อุทธรณ์ ให้แจ้งคำวินิจฉัยให้ผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อให้มีคำสั่งคืนเงิน และแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่คืนเงิน

12) ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี สั่งผู้บริหารท้องถิ่นให้ดอกเบี้ยแก่ผู้ได้รับคืนเงินในอัตราร้อยละ 1 ต่อเดือนหรือเศษของเดือนของเงินที่ได้รับคืน โดยไม่คิดทบต้น นับแต่วันที่ชำระภาษีถึงวันที่มีคำวินิจฉัยให้คืนเงิน แต่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ได้รับคืน

13) ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่มารับเงินคืนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เงินนั้นตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

14) ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

15) การคัดค้านและการอุทธรณ์ ไม่เป็นการทุเลาการชำระภาษี เว้นแต่ผู้เสียภาษีจะยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นขอให้ทุเลาการชำระภาษีไว้ก่อน และผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีแล้ว ในกรณีนี้ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีเฉพาะส่วนต่างที่เพิ่มขึ้นจากจำนวนภาษีที่ต้องเสียในปีก่อน และจะสั่งให้วางประกันตามที่เห็นสมควรได้

16) ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีไว้แล้ว ต่อมาปรากฏว่า ผู้เสียภาษีได้กระทำการใด ๆ เพื่อประวิงการชำระภาษี หรือจะกระทำการโอน ขาย จำหน่าย หรือยกย้ายทรัพย์สินทั้งหมด

หรือบางส่วนเพื่อให้พ้นอำนาจการยึดหรืออายัด ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเพิกถอนคำสั่งให้ทุเลาการชำระภาษีนั้นได้

### 3.3.2.7 การบังคับให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายภาษีอากร

หากผู้เสียภาษีไม่ชำระภาษีภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือภายในระยะเวลาที่กำหนด จะต้องเสียภาษีค้างรวมทั้งเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม<sup>52</sup> ดังนี้

1) ถ้าผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนด แต่ต่อมาได้ชำระภาษีก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดดอกเบี้ยปรับร้อยละ 10 ของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ<sup>53</sup>

2) ถ้าผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในระยะเวลาที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ<sup>54</sup>

3) ถ้าผู้มีหน้าที่เสียภาษีชำระภาษีภายหลังจากที่กำหนดในหนังสือแจ้งเตือน ให้คิดเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ

4) ผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในเวลากำหนด ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น 1 เดือน โดยให้เริ่มนับตั้งแต่เมื่อพ้นกำหนดชำระภาษีจนถึงวันที่มีการชำระภาษี แต่ไม่ให้เกินกว่าจำนวนภาษีที่ต้องชำระ<sup>55</sup>

5) กรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นขยายกำหนดเวลาชำระภาษี และได้มีการชำระภาษีภายในกำหนดเวลาที่ขยายให้ นั้น ให้คิดเงินเพิ่มลดลงเหลือร้อยละ 0.5 ต่อเดือนหรือเศษของเดือน<sup>56</sup>

6) เบี้ยปรับอาจงดได้ ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกยึดหรือถูกอายัดตามกฎหมาย โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะต้องยื่นคำร้องเป็นหนังสือต่อผู้บริหารท้องถิ่น เพื่อขอลดเบี้ยปรับของภาษีที่ค้างชำระ และให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจสั่งงดเบี้ยปรับนับแต่วันที่ศาลหรือเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายมีคำสั่งให้ยึด อายัดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นแล้วแต่กรณี<sup>57</sup>

<sup>52</sup> มาตรา 61 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>53</sup> มาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>54</sup> มาตรา 69 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>55</sup> มาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>56</sup> มาตรา 70 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>57</sup> กลุ่มนโยบายการคลังและการพัฒนารายได้ สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น กรมการส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น, คู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 [ออนไลน์], อ้างแล้ว

นอกจากนี้ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดโทษทางอาญาไว้ เฉพาะกรณีที่มีการกระทำผิดต่อเจ้าหน้าที่หรือแจ้งความเท็จโดยมีเจตนาเพื่อจะเล็งภาษี<sup>58</sup> ดังนี้

1) ชัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานในการตรวจสอบ บัญชี เอกสาร หรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการยึดหรืออายัด ทรัพย์สิน ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

2) ชัดขวาง ทำลาย ย้าย ซ่อมแซม หรือโอนทรัพย์สินที่ผู้บริหาร ท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 20,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

3) แจ้งข้อความหรือนำหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อ หลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 40,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

4) ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมี อำนาจเปรียบเทียบปรับได้ในกรณี 1) เมื่อผู้กระทำผิดได้ชำระเงินค่าปรับแล้ว ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามบทบัญญัติแห่ง ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

<sup>58</sup> กลุ่มนโยบายการคลังและการพัฒนารายได้ สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น กรมการส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น, คู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพ.ศ. 2562 [ออนไลน์], อ้างแล้ว



## บทที่ 4

### หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี ของประเทศไทยและต่างประเทศ

#### 4.1 หลักการทั่วไปในการประเมินราคาทรัพย์สิน

##### 4.1.1 ความหมาย

ผู้เชี่ยวชาญชาวออสเตรเลีย ได้กล่าวไว้ว่า “A property valuation is a professional optional opinion of the value of and interest in property, given by expert” สรุปได้ว่า การประเมินราคาทรัพย์สินเป็นการเสนอความเห็นเชิงวิชาชีพ ต่อมูลค่าของประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น ซึ่งดำเนินการโดยผู้เชี่ยวชาญ<sup>59</sup>

สมาคมผู้ประเมินราคาทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกา ( The American Institute of Real Estate Appraisers) ได้กำหนดคำนิยามของการประเมินราคาไว้ว่า “การประเมินราคา คือ ผลสรุปของวิธีการ และเทคนิคการประเมินราคา ซึ่งผู้ประเมินราคาได้นำข้อเท็จจริงที่มีมาใช้กับกระบวนการประเมินราคา เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าของทรัพย์สิน และสะท้อนมูลค่าที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด”<sup>60</sup>

ไพโรจน์ ชิงศิลป์ ได้ให้ความหมายไว้ว่า การประเมินราคา คือ การประมาณการของมูลค่า ซึ่งมูลค่าหมายถึง คุณค่า หรือประโยชน์ของบางสิ่งบางอย่าง ต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง สำหรับวัตถุประสงค์บางอย่าง แม้ว่ามูลค่าจะมีได้หลายๆ รูปแบบวัตถุประสงค์ส่วนใหญ่ของการประเมินราคา คือ การประมาณราคาของบางสิ่งบางอย่างที่จะขายได้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง การประเมินราคา คือ ผลสรุปความเห็นของมูลค่าของผู้มีที่มีอาชีพทางด้านนี้โดยเฉพาะ ซึ่งจะต้องมีข้อมูลที่เปรียบเทียบกันได้เพียงพอ มีการวิเคราะห์ตามหลักแห่งตรรกวิทยา มีวิจารณ์ญาณและมีสามัญสำนึกที่ดีพอ<sup>61</sup>

จึงเห็นได้ว่า การประเมินราคาทรัพย์สิน คือ การประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินด้วยวิธีการและเทคนิคการประเมินราคาโดยผู้ที่มีความรู้ และประสบการณ์ และเป็นที่ยอมรับ เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าของทรัพย์สิน และสะท้อนมูลค่าที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด

##### 4.1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินราคาทรัพย์สิน

วัตถุประสงค์ของการประเมินราคาทรัพย์สินที่แตกต่างกัน ย่อมส่งผลให้มูลค่าของทรัพย์สินนั้นแตกต่างกันด้วย ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ของการประเมินราคาทรัพย์สินมีหลายกรณี<sup>62</sup>

<sup>59</sup> L.A. Armitage, *Valuation one* (Bangkok:1991), p.2-1.

<sup>60</sup> นิพัทธ์ จิตรประสงค์, “หลักการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์”, เอกสารในการฝึกอบรมทางวิชาการ เรื่อง ผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 5 (กันยายน, 2534), หน้า 1.

<sup>61</sup> ไพโรจน์ ชิงศิลป์, *หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน*, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร: ศุภาสิน, 2538), หน้า 1-5.

<sup>62</sup> สุรัฐพล ฤทธิ์รักษา, “กฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารบัณฑิต สาขานิติศาสตร์ ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540), หน้า 11-14.

- 1) การใช้เป็นสินเชื่อหรือหลักประกันการกู้ยืมเงิน
- 2) เพื่อให้เป็นข้อมูลในการซื้อขาย แลกเปลี่ยน เพื่อวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการร่วมทุน
- 3) เพื่อรวมหรือแยกกิจการ
- 4) เพื่อการเวนคืน
- 5) เพื่อการประกันภัย

6) เพื่อเป็นหลักประกันในการปล่อยตัวชั่วคราวในคดีอาญา การวางประกันชั้นการขอทุเลาการบังคับคดีในคดีแพ่งระหว่างอุทธรณ์และฎีกา การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันการขอทุเลาการเสียภาษีอากรระหว่างการอุทธรณ์การประเมินต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

- 7) เพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี เป็นต้น

#### 4.1.3 มูลค่าของทรัพย์สิน

การประมาณในการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งขึ้นอยู่กับความต้องการใช้ประโยชน์ของแต่ละบุคคลตามกาลเวลาที่แตกต่างกันไป ต้องพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของประโยชน์กับความขาดแคลนด้วย มูลค่าของทรัพย์สินจะเกิดขึ้นได้เมื่อมีความต้องการซื้อในตลาด มูลค่าจึงมักจะเป็นราคาของตลาดที่มีการซื้อขายกันในขณะใดขณะหนึ่ง<sup>63</sup>

#### 4.1.4 กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สิน

กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินมีทั้งหมด 7 ขั้นตอน ได้แก่ การกำหนดปัญหาการประเมินราคา การวิเคราะห์เบื้องต้นและการเตรียมแผนงานการประเมินราคา การรวบรวมและการวิเคราะห์ข้อมูล การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด การประเมินมูลค่า การหาความสัมพันธ์ของมูลค่าและการประเมินค่าสุดท้าย รายงานประเมินราคา<sup>64</sup>

ทั้งนี้ ในขั้นตอนการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาประมาณการมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธีการเฉพาะทางด้านการประเมินราคาที่ใช้เป็นสากลแบ่งออกเป็น 3 วิธี คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีต้นทุน วิธีรายได้ โดยการเลือกว่าจะใช้วิธีใดนั้น ขึ้นอยู่กับรูปแบบลักษณะของทรัพย์สิน วัตถุประสงค์ของการประเมินราคาคุณภาพและปริมาณของข้อมูลที่น่ามาวิเคราะห์<sup>65</sup>

<sup>63</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 14-15

<sup>64</sup> ไพโรจน์ ชิงศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน, อ่างแล้ว หน้า 33-35.

<sup>65</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 43-44.

#### 4.1.4.1 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market comparison approach)

วิธีนี้เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา โดยการพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินเหล่านั้น อาจดูถึงทำเลที่ตั้ง ราคาขาย วันที่ที่ขาย เงื่อนไขการขาย ซึ่งมีการซื้อขายมารายในช่วงระยะเวลาใกล้เคียงกัน การประมาณมูลค่าตลาดจะได้มาจากการวิเคราะห์ราคาซื้อขายครั้งล่าสุด ผู้ประเมินจะต้องมีความรู้ ความเข้าใจในหลักการทดแทน กล่าวคือ ผู้ซื้อจะไม่จ่ายเงินซื้อทรัพย์สินด้วยจำนวนเงินที่มากกว่าทรัพย์สินที่สามารถทดแทนได้ ซึ่งเป็นหลักการขั้นพื้นฐานของวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด<sup>66</sup>

##### 1) ขั้นตอนของการเปรียบเทียบราคาตลาด

1.1) รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินที่จะนำมาเปรียบเทียบ รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับหลักฐานการซื้อขาย

1.2) รวบรวมราคาขายในจำนวนที่มากพอแล้วนำมาเปรียบเทียบกัน โดยราคาที่น่ามาเปรียบเทียบจะต้องเป็นราคาที่มีการซื้อขายอย่างเสรี

1.3) วิเคราะห์ราคาขายโดยใช้การเปรียบเทียบเป็นหน่วย หรือวิธีทางสถิติ

1.4) ประมาณการมูลค่าที่ได้จากการปรับแก้ข้อมูลซื้อขาย

##### 2) ข้อได้เปรียบของวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

2.1) วิธีนี้จะได้ราคาที่สุดอดคล้องกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย และเป็นราคาปัจจุบันในขณะนั้น

2.2) วิธีนี้เป็นการหลีกเลี่ยงการคาดคะเนรายได้ในอนาคต เป็นตัวแทนมูลค่าในปัจจุบัน

2.3) วิธีนี้เป็นการหลีกเลี่ยงการนำความเห็นส่วนตัวมาใช้ในการประมาณราคาโดยวิธีต้นทุน และการประมาณค่าเสื่อมที่แตกต่างกัน

2.4) วิธีนี้เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป เพราะไม่ได้ใช้เทคนิคขั้นสูง

##### 3) ข้อจำกัดของวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

3.1) อำนาจต่อรองของผู้ซื้อและผู้ขายไม่เท่ากัน ทำให้ราคาซื้อขายที่น่ามาใช้ในการเปรียบเทียบบิดเบือน

<sup>66</sup> ชาริณี ไควธพนานิช, “การประเมินราคาที่ดินและโรงเรือนเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2547), หน้า 90.

3.2) จำนวนข้อมูลการซื้อขายไม่เพียงพอ ส่งผลให้ราคาซื้อขายที่นำมาใช้ในการเปรียบเทียบไม่สะท้อนมูลค่าของตลาดที่แท้จริง

3.3) เงื่อนไขซื้อขายที่ไม่เหมาะสม เช่น ราคาซื้อขายที่มีการผ่อนชำระ หรือมีการคิดดอกเบี้ยจากธนาคาร อาจทำให้ราคาขายที่นำมาใช้เปรียบเทียบไม่ใช่มูลค่าตลาดที่แท้จริง

3.4) เจตนาของของผู้ซื้อและผู้ขายอาจไม่เป็นไปตามหลักการซื้อขายโดยเสรี เช่น บังคับหรือใช้อำนาจตราค่าหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่มีความรู้ในทรัพย์สินนั้น ทำให้ราคาซื้อขายไม่สามารถนำไปใช้เป็นการราคาตลาดได้

3.5) ผู้ประเมินราคาต้องทำการวิเคราะห์ความเป็นมาของราคาในอดีต เพื่อหาความเหมาะสมของราคาในปัจจุบัน โดยพิจารณาจากปัจจัยอื่นร่วมด้วย

#### 4.1.4.2 วิธีต้นทุน (Cost approach)

วิธีนี้คิดจากการหามูลค่าของต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน แล้วก็คำนวณค่าเสื่อมราคาแล้วนำไปหักออก ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินแล้วบวกด้วยมูลค่าของที่ดินก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สิน การคิดมูลค่าทดแทนใหม่ของทรัพย์สินมีวิธีคิด 3 วิธี ได้แก่ การสำรวจปริมาณ การทดแทนต่อหน่วยต้นทุนก่อสร้าง วิธีการเปรียบเทียบค่าก่อสร้างตามราคาตลาด โดยเทียบต่อตารางเมตรหรือเทียบต่อคิวบิกเมตร<sup>67</sup>

##### 1) ข้อได้เปรียบของวิธีต้นทุน

1.1) กรณีที่ข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาดไม่เพียงพอ และการคาดคะเนรายได้ และหาอัตราผลตอบแทนไม่ละเอียดพอ ตลอดจนการก่อสร้างอาคารที่มีวัตถุประสงค์การใช้เฉพาะเจาะจง วิธีต้นทุนก็ให้มูลค่าที่ดีกว่าทั้ง 2 วิธี

1.2) วิธีนี้เป็นวิธีที่หามูลค่าเพื่อไปใช้กับวัตถุประสงค์ได้อย่างกว้างขวาง

##### 2) ข้อจำกัดของวิธีต้นทุน

2.1) ความชำนาญและประสบการณ์ของผู้ประเมินราคา

2.2) การประมาณค่าเสื่อมราคา

2.3) การหามูลค่าจะต้องคำนึงถึงการให้ที่ดินให้ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดด้วย

2.4) วิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงสภาพของตลาด ซึ่งอาจมีการพัฒนาที่ดินที่มากหรือน้อยเกินไปก็ได้

<sup>67</sup> ไพโรจน์ ชิงศิลป์, หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน, อ่างแล้ว หน้า 44.

## 2.5) วิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงสิ่งก่อสร้างที่เกินความจำเป็นสำหรับการก่อสร้างชนิดนั้นๆ

### 4.1.4.3 วิธีรายได้ (Income approach)

วิธีนี้เป็นการหามูลค่าโดยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการใช้ทรัพย์สินนั้น เพื่อหารายได้สุทธิต่อปี โดยพิจารณาอัตราค่าตอบแทน ผลตอบแทน จากการลงทุน แล้วนำมาคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินโดยประมาณ<sup>68</sup> โดยมีสูตรพื้นฐาน คือ

$$\text{มูลค่า} = \frac{\text{รายได้สุทธิ/ผลตอบแทน}}{\text{อัตราผลตอบแทน}}$$

#### 1) ข้อได้เปรียบของวิธีรายได้

1.1) วิธีนี้เป็นวิธีเดียวที่มีการประเมินมูลค่าอย่างมีหลักเกณฑ์ทางทฤษฎี โดยการกำหนดมูลค่าของเงินในปัจจุบันที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต เป็นการคำนวณทางคณิตศาสตร์ซึ่งทำให้ได้มูลค่าที่แท้จริง

1.2) วิธีนี้น่าเชื่อถือมากกว่าการประเมินมูลค่าตลาดในกรณีที่ไม่ค่อยมีการซื้อขายทรัพย์สินและวิธีนี้ไม่จำเป็นต้องทราบราคาในอดีตที่ผ่านมา ทำให้ลดการใช้วิจารณญาณส่วนตัวของผู้ประเมิน

1.3) สะดวกในการหาราคาตลาดของทรัพย์สินรวม เพราะถือว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหน่วยเดียวกัน ไม่จำเป็นต้องแยกคิด

1.4) หลีกเลี่ยงความยุ่งยากในการคำนวณต้นทุนและค่าเสื่อมราคา

#### 2) ข้อจำกัดของวิธีรายได้

2.1) ต้องมีการสะสมข้อมูลรายได้เฉลี่ยต่อปีในอดีตเพื่อสร้างแนวโน้ม และข้อมูลรายได้ปัจจุบันจะเป็นตัวพิสูจน์แนวโน้ม ดังนั้น การใช้รายได้เพียงปีเดียวกำหนดรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต อาจทำให้ผิดพลาดในการประเมินราคาได้

2.2) การประมาณค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยเฉลี่ยต่อปี

2.3) การกำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุน

<sup>68</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 46

#### 4.1.5 การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นฐานภาษี

ในระบบภาษีทรัพย์สิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความสำคัญเป็นอย่างมาก เนื่องจากฐานของภาษี คือ มูลค่าของทรัพย์สิน ทำให้ต้องอาศัยหลักวิชาการในการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินซึ่งในเอกัตศึกษานี้จะขอกล่าวเพียงการประเมินราคาส่งปลูกสร้างเท่านั้น ส่วนใหญ่หลักเกณฑ์ที่นิยมใช้ในการประเมินราคา มี 3 ประเภท

##### 4.1.5.1 การประเมินมูลค่าต้นทุน

การประเมินมูลค่าตามสภาพของทรัพย์สินโดยการเปรียบเทียบกับต้นทุนของทรัพย์สินทางบัญชี เป็นการประเมินราคาที่ยอมรับกับค่าเสื่อมลงของทรัพย์สินและทำให้ทราบราคาปัจจุบันของทรัพย์สินได้โดยเทียบกับราคาต้นทุนที่บันทึกไว้<sup>69</sup>

##### 4.1.5.2 การประเมินมูลค่ารายปี

มีหลักการคิดแบบเดียวกันกับวิธีรายได้ โดยคิดจากรายได้ของทรัพย์สิน เป็นการหามูลค่าของทรัพย์สินในปัจจุบันโดยการคาดคะเนรายได้เฉลี่ยต่อปีที่จะได้รับทั้งหมดในอนาคตจากทรัพย์สินนั้น การประเมินแบบรายปีสามารถสะท้อนมูลค่าภาษีที่ได้รับการประเมินในเวลานั้นได้เป็นอย่างดี เพราะเป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินโดยการเฉลี่ยมูลค่าออกเป็นส่วนๆ<sup>70</sup>

##### 4.1.5.3 การประเมินมูลค่าตามทำเลที่ตั้ง

เป็นการประเมินที่ให้ความสำคัญกับสภาพแวดล้อมของทรัพย์สินมากกว่ามูลค่าของทรัพย์สิน การปรับปรุงบนที่ดิน เช่น การปรับระดับที่ดิน การระบายน้ำ การแผ้วถางที่ดิน และการกระทำด้านสาธารณสุขโรคต่างๆ ทำให้เห็นการพัฒนาบนที่ดินและทำให้ที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น หากที่ดินไม่มีการพัฒนามูลค่าที่ดินจะยังคงเท่าเดิม ดังนั้นการประเมินมูลค่าตามทำเลที่ตั้งจึงเป็นการประเมินตามการให้ประโยชน์สูงสุดแก่ที่ดิน<sup>71</sup>

#### 4.2 การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีของประเทศไทย

การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ<sup>72</sup> คือ

การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อจัดเก็บภาษีเมื่อมีการโอนเปลี่ยนมือ ได้แก่ ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ จัดเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นอย่างไรก็ตาม ให้เจ้าพนักงานประเมินกำหนดราคาขาย

<sup>69</sup> ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, คำอธิบายภาษีท้องถิ่น, อ่างแล้ว หน้า 32.

<sup>70</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 34.

<sup>71</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 37.

<sup>72</sup> ชาริณี ไควธพนานิช, “การประเมินราคาที่ดินและโรงเรือนเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี,” อ่างแล้ว หน้า 69.

อสังหาริมทรัพย์นั้นโดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม... แต่สำหรับภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์ การคำนวณภาษีใช้ราคาตามหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน แต่ไม่น้อยกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอน หน่วยงานที่รับผิดชอบ คือ สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน มีฐานะเป็นกอง สังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ซึ่งปัจจุบันคือกองประเมินราคาทรัพย์สิน สังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยกำหนดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นฐานในการจัดเก็บภาษี ได้แก่ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 และ ฉบับที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2538

#### 4.2.1 การประเมินราคาทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

##### 4.2.1.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์

กรมที่ดินประเมินราคาที่ดินเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินตั้งแต่ประกาศใช้ประมวลที่ดิน พ.ศ. 2497 ทั้งนี้ ปัจจุบันการประเมินราคาทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ดำเนินการตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 และ ฉบับที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2538

##### 4.2.1.2 หลักเกณฑ์การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

การประเมินราคาทุนทรัพย์ แบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน การประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง การประเมินราคาทุนทรัพย์ชุด โดยการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่ละคราวใช้ได้ไม่เกิน 4 ปี นับแต่วันที่ประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

##### 1) การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน

การประเมินราคาที่ดินในปัจจุบันมีการดำเนินการ 2 ลักษณะ คือ การประเมินราคาที่ดินตามหน่วยที่ดิน และการประเมินราคาที่ดินรายแปลง

การพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดจะทำการสำรวจข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินในท้องตลาดย้อนหลังไม่เกิน 3 ปี และสำรวจข้อมูลอื่นๆ ที่จำเป็นในการประเมิน

ราคา เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม สภาพทางกายภาพของเมือง<sup>73</sup> รวมทั้งแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และโครงการของรัฐหรือท้องถิ่น ตลอดจนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน แนวโน้มการพัฒนาเมือง หลังจากนั้นดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลและประเมินราคา โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด ในกรณีที่ดินบริเวณใดไม่มีการซื้อขายให้พิจารณากำหนดทุนทรัพย์จากหน่วยที่ดินใกล้เคียง ซึ่งมีสภาพคล้ายคลึงกันในปัจจุบันต่างๆ ดังต่อไปนี้ สภาพการใช้ประโยชน์ในที่ดิน การคมนาคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น การผังเมือง หรือที่ดินที่อยู่ในเขตเวนคืน แนวโน้มของการพัฒนาในอนาคต ข้อมูลการตกลงจะซื้อจะขายที่ดิน ค่าเช่าหรือรายได้ที่ได้รับจากที่ดิน โดยการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ของที่ดิน มิให้รวมราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเข้าไว้ด้วย<sup>74</sup>

## 2) การประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

การประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดจะดำเนินการสำรวจประเภทของสิ่งปลูกสร้างในจังหวัด แล้วกำหนดเป็นแบบมาตรฐานสำหรับจังหวัดนั้นๆ ตามความเหมาะสมแก่ท้องที่ แต่หากสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินได้ทำการสำรวจกำหนดแบบ และจัดทำราคาสิ่งปลูกสร้างในจังหวัดใดไว้แล้ว ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดนำราคาดังกล่าวประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ก็ได้<sup>75</sup> และเพื่อให้สามารถกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้อย่างละเอียด ถูกต้อง และเป็นธรรมแก่ผู้เสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดสามารถกำหนดแบบมาตรฐานของสิ่งปลูกสร้างประเภทเดียวกันโดยจำแนกประเภทย่อยตามคุณภาพของวัสดุก่อสร้าง คือ ธรรมดา ปานกลาง ดี ดีมาก<sup>76</sup> ซึ่งปัจจุบันแบบมาตรฐานของสิ่งปลูกสร้างมีทั้งหมด 5 ประเภท 36 แบบ ดังตารางที่ 6 – 7 ดังนี้

<sup>73</sup> ข้อ 9 ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 และ ฉบับที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2538

<sup>74</sup> ข้อ 10 ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 และ ฉบับที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2538

<sup>75</sup> ข้อ 12 ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 และ ฉบับที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2538

<sup>76</sup> ข้อ 14 ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 และ ฉบับที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2538



ตารางที่ 3 คำนิยามประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง  
รอบปีบัญชี พ.ศ. 2559 - 2562 ของกรมธนารักษ์

รหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลังเดี่ยวโดยไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น และให้หมายความรวมถึงบ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น และบ้านพักอาศัยตึกแฝดสามชั้น
200	ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์)	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยต่อเนื่องกันเป็นแถว ยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา
300	ประเภทห้องแถว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และให้หมายความรวมถึงห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น
400	ประเภทตึกแถว	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่
500	ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป	
504	โรงจอดรถ	สิ่งปลูกสร้างที่ใช้สำหรับจอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน
505	สถานศึกษา	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่พัฒนาเด็กปฐมวัย โรงเรียนศูนย์การเรียน วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือของเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่ หรือมีวัตถุประสงค์ในการจัดการศึกษา
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวให้บริการผู้เดินทางในด้านของที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัย และเดินทาง โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง (1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการ

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูก สร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
		กุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้โดยมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือนำรายได้มาแบ่งปัน กัน (2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักรักษาตัวโดย คิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	
507	โรงมหรสพ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด ไม่รวมถึงโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ใน ห้างสรรพสินค้า และโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้า ปลีกค้าส่ง
508	สถานพยาบาล	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้เพื่อการประกอบโรคศิลปะตามกฎหมายว่า ด้วยการประกอบโรคศิลปะ การประกอบวิชาชีพเวชกรรมตามกฎหมายว่า ด้วยวิชาชีพเวชกรรม การประกอบวิชาชีพการพยาบาลและการผดุงครรภ์ ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพการพยาบาลและการผดุงครรภ์ หรือการประกอบ วิชาชีพทันตกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพทันตกรรม แต่ไม่รวมถึงสถานที่ ขยายตามกฎหมายว่าด้วยยาซึ่งประกอบธุรกิจการขยายโดยเฉพาะ
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ทั้งของภาครัฐและ เอกชน
509/2	สำนักงาน ความสูงเกิน กว่า 5 ชั้นขึ้นไป	
510	ภัตตาคาร	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับ ตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ
511/1	ห้างสรรพสินค้า	อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้า ต่างๆโดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามเจ้าของ พื้นที่ไม่ว่าการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะของการกันเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม
511/2	อาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารหลัง เดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขาย ปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคบริโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ใน ชีวิตประจำวัน
512	สถานีบริการน้ำมัน เชื้อเพลิง	สถานที่ที่ใช้ในการเก็บและจำหน่ายเชื้อเพลิง เพื่อให้บริการเชื้อเพลิงแก่ ยานพาหนะ และให้ความหมายรวมถึงบริเวณที่เป็นห้องเปลี่ยนถ่าย น้ำมันเครื่อง สำนักงาน ห้องพักรอและแนวหลังคาคลุมพื้นที่บริเวณแท่น เครื่องจ่ายเชื้อเพลิง

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูก สร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
513	โรงงาน	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใดๆ โดยใช้ เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม
514	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้ให้ผู้ค้าใช้เป็นที่ยุมนุ่มเพื่อจำหน่ายสินค้าทั้งใน รูปของวัตถุดิบและสินค้าสำเร็จรูป
515	ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป	
516	อาคารพาณิชย์ประเภทโฮ มอออฟิศ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแยกแต่ละคูหา หรือคูหาเดียว ผนังอาคารประกอบด้วยวัสดุทนไฟ เป็นส่วนใหญ่ ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจ ซึ่งอาจ ใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยร่วมกันได้ มี พื้นที่จอดรถส่วนตัวและผู้มาติดต่อ มีพื้นที่แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้ (1) ส่วนสาธารณะ อันได้แก่ ส่วนประกอบธุรกิจ (2) ส่วนประชุมพูดคุยหรือส่วนสำนักงาน (3) ส่วนพื้นที่ส่วนตัว
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารประกอบกิจการเกี่ยวกับการซ่อมแซมเครื่องยนต์ แก๊ซ บำรุงรักษา เคาะพ่นสี และพ่นสีกันสนิม
519	อาคารจอดรถ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับจอดรถ โดยมีทางวิ่ง/ทางขึ้น-ลง และที่ กลับรถในอาคาร
520/1	อาคารอยู่อาศัยรวมความ สูงไม่เกิน 5 ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่ง ออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิ์แค่เพียง เข้าพักเท่านั้น โดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและทั้งอาคารนั้นยังเป็นของเจ้าของ อาคาร
520/2	อาคารอยู่อาศัยรวมความ สูงเกินกว่า 5 ชั้น	
522	อาคารพาณิชย์ประเภท โชว์รูมรถยนต์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรม หรือบริหารธุรกิจ ประเภทโชว์รถยนต์ ทั้งนี้ อาจมีการให้บริการเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงรักษา รถยนต์ด้วย และให้หมายความรวมถึงอาคารที่ใช้แสดงหรือจำหน่ายสินค้า ประเภทอื่น
523	ห้องน้ำรวม	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ให้ประชาชนสามารถเข้าไปใช้บริการเพื่อชำระล้าง หรือขับถ่ายของเสีย ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้ใช้บริการที่มีเป็นจำนวนมาก

รหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
524	สระว่ายน้ำ	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับการว่ายน้ำหรือกิจกรรมนันทนาการ สามารถสร้างให้ลึกลงไปใต้ดินหรืออยู่เหนือพื้นดินก็ได้
525	ลานกีฬาเอนกประสงค์	ลานคอนกรีตที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับออกกำลังกายเล่นกีฬาเพื่อนันทนาการ เพื่อสุขภาพอนามัย และให้หมายความรวมถึงสนามเทนนิส สนามแบดมินตัน และสนามบาสเกตบอล
526	ลานคอนกรีต	ลานคอนกรีตใช้เป็นที่พักพิงผลทางการเกษตร และให้หมายความรวมถึง ลายจอดรถคอนกรีต
527	ท่าเทียบเรือ	สิ่งปลูกสร้างที่จัดขึ้นสำหรับใช้จอดหรือเทียบเรือ เพื่อการขนส่งผู้โดยสารหรือขนถ่ายสินค้า
528	โรงเลี้ยงสัตว์	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับเลี้ยงสัตว์ โดยไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นที่มาดัดแปลงมาใช้เป็นโรงเลี้ยงสัตว์ เช่น ตึกแถวเลี้ยงนกนางแอ่น
529	รั้วคอนกรีต	สิ่งปลูกสร้างขึ้นมาเพื่อล้อมให้เป็นขอบเขตชัดเจน โดยใช้คอนกรีตเป็นส่วนใหญ่
530	รั้วลวดถัก	สิ่งปลูกสร้างขึ้นมาเพื่อล้อมให้เป็นขอบเขตชัดเจนโดยใช้ลวดเป็นส่วนใหญ่
531	ป้ายโฆษณา	ป้ายหรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายบนพื้นดิน

ตารางที่ 4 บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์

รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	1) บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว 2) บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง 3) บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว 4) บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น 5) บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น 6) บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น 7) บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น 8) บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น 9) บ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น 10) บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง 11) บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น 12) บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว 13) เรือนคนใช้ (ลักษณะเป็นหลัง) 14) บ้านสำเร็จรูป 15) บ้านเดี่ยว (บ้านประกอบสำเร็จ บ้านน็อคดาว์น บ้านเรือนแพ บ้านเรือนพื้นดิน บ้านบนต้นไม้ บ้านผีสิงในสวนสนุก)
200	ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์)	1) บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม) ตั้งแต่หนึ่งชั้นขึ้นไป
300	ประเภทห้องแถว	1) ห้องแถวหรือเรือนแถวไม้ชั้นเดียว 2) ห้องแถวหรือเรือนแถวไม้สองชั้น 3) ห้องแถวหรือเรือนแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น
400	ประเภทตึกแถว	1) ตึกแถวชั้นเดียว 2) ตึกแถวสองชั้น 3) ตึกแถวสองชั้นครึ่ง 4) ตึกแถวสามชั้นครึ่ง 5) ตึกแถวสี่ชั้น 6) ตึกแถวสี่ชั้นครึ่ง 7) ตึกแถวห้าชั้น 8) ตึกแถวหกชั้น
500	ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	1) อาคารเก็บพัสดุ 2) ศูนย์กระจายสินค้า

รหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
		3) โกดังเก็บของ 4) ห้องเย็นที่เก็บสินค้า 5) โรงเก็บผลผลิตทางการเกษตร 6) โซโล 7) ร้านรับซื้อของเก่า เช่น รีไซเคิลวงษ์พาณิชย์
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป	1) อาคารเก็บพัสดุ 2) ศูนย์กระจายสินค้า 3) โกดังเก็บของ 4) ห้องเย็นที่เก็บสินค้า 5) โรงเก็บผลผลิตทางการเกษตร 6) โซโล 7) ร้านรับซื้อของเก่า เช่น รีไซเคิลวงษ์พาณิชย์
504	โรงจอดรถ	1) ศูนย์บริการล้างอัดฉีด
505	สถานศึกษา	1) ศูนย์พัฒนาเด็กปฐมวัย 2) โรงเรียน 3) ศูนย์การเรียนรู้ 4) วิทยาลัย 5) สถาบัน 6) มหาวิทยาลัย 7) หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือเอกชน 8) สิ่งปลูกสร้างภายในสถานศึกษา - หอประชุม - ห้องสมุด - อาคารหรือศาลาเอนกประสงค์ - โรงยิมออกกำลังกาย - โรงแรม หอพัก - อาคารเก็บวัสดุอุปกรณ์การศึกษา
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวให้บริการผู้เดินทางในด้านของที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพักอาศัย และเดินทาง โดยมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ไม่รวมถึง (1) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว ซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการ

รหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
		กุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้โดยมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือนำรายได้มาแบ่งปันกัน (2) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักรักษาตัวโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	
507	โรงแรมหรือนิคม	1) โรงภาพยนตร์ 2) โรงจัดแสดงละคร ดนตรี 3) ห้องจัดประชุม (ที่อยู่ภายนอกอาคาร) 4) สนามมวย
508	สถานพยาบาล	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้เพื่อการประกอบโรคศิลปะตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบโรคศิลปะ การประกอบวิชาชีพเวชกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพเวชกรรม การประกอบวิชาชีพการพยาบาลและการผดุงครรภ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพการพยาบาลและการผดุงครรภ์ หรือการประกอบวิชาชีพทันตกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพทันตกรรม แต่ไม่รวมถึงสถานที่ขยายตามกฎหมายว่าด้วยยาซึ่งประกอบธุรกิจการขยายโดยเฉพาะ
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ทั้งของภาครัฐและเอกชน
509/2	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	
510	ภัตตาคาร	1) สวนอาหาร/ร้านอาหาร (ส่วนที่เป็นอาคาร) 2) สถานบันเทิง เช่น โรงเบียร์เยอรมัน ตำวันแดง โรงเหล้าแสงจันทร์ ซ็อคโกแลตวิลลี่ 3) อาคารสนามเด้ร์ฟกอล์ฟ 4) อาคารสโมสร 5) ร้านกาแฟ/คาเฟ่ ที่เป็นอาคารเดี่ยว เช่น Amazon Starbuck KFC MacDonald
511/1	ห้างสรรพสินค้า	ศูนย์การค้า เช่น Community mall, Avenue, The walk
511/2	อาคารพาณิชย์ ชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง	1) ร้านจำหน่ายของฝาก 2) ศูนย์จำหน่ายสินค้าพื้นเมือง 3) Outlet เช่น Palio เขาใหญ่
512	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	สถานีบริการแก๊ส เช่น LPG, NGV

รหัส	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
513	โรงงาน	1) โรงบ่มยาง โรงบ่มใบชา โรงสีข้าว 2) ครั้วการบิน 3) โรงเผาถ่าน โรงเผาขยะ โรงคัดแยกขยะ 4) โรงน้ำแข็ง 5) โรงฆ่าสัตว์ 6) โรงผลิตขนมจีน
514	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	1) ศูนย์อาหารในปั้มน้ำมัน 2) ร้านอาหารที่ไม่มีผนัง 3) ตลาดนัด (มีหลังคาคลุม ไม่มีแผงขายสินค้า) เช่น ตลาดนัดสินค้าเกษตร ตลาดนัดสินค้ามือสอง ฯลฯ
515	ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป	1) ศูนย์อาหารในปั้มน้ำมัน 2) ร้านอาหารที่ไม่มีผนัง 3) ตลาดนัด (มีหลังคาคลุม ไม่มีแผงขายสินค้า) เช่น ตลาดนัดสินค้าเกษตร ตลาดนัดสินค้ามือสอง ฯลฯ
516	อาคารพาณิชย์ประเภทโฮมออฟฟิศ	
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	1) อุ้สถานตรวจสภาพรถยนต์ 2) คาร์แคร์ 3) ร้านประดับยนต์ 4) ศูนย์ซ่อมรถยนต์หรือรถจักรยานยนต์ (ไม่มีโชว์รูม) 5) ร้านยางรถยนต์
519	อาคารจอดรถ	
520/1	อาคารอยู่อาศัยรวมความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	
520/2	อาคารอยู่อาศัยรวมความสูงเกินกว่า 5 ชั้น	
522	อาคารพาณิชย์ประเภทโชว์รูมรถยนต์	1) โชว์รูมแสดงสินค้า 2) ศูนย์บริการรถยนต์ 3) โชว์รูมรถจักรยานยนต์
523	ห้องน้ำรวม	1) ห้องอาบน้ำรวม 2) ห้องอบซาวน่าที่แยกจากตัวอาคาร
524	สระว่ายน้ำ	
525	ลานกีฬาเอนกประสงค์	สนามฟุตบอลไม่รวมอาคาร



รหัส	ประเภทโรงเรือนสิ่งปลูก สร้าง	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่สามารถเทียบเคียงได้
526	ลานคอนกรีต	
527	ท่าเทียบเรือ	1) สะพานปลา
528	โรงเลี้ยงสัตว์	1) โรงเพาะชำ
529	รั้วคอนกรีต	
530	รั้วลาดถัก	
531	ป้ายโฆษณา	

จึงเห็นได้ว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างในแต่ละแบบอาจแตกต่างกันในแต่ละท้องถิ่นแต่ละจังหวัด และปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันตามการปลูกสร้างจริงอยู่เสมอ

สิ่งปลูกสร้างประเภทโรงงานตามที่ระบุไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง ได้กำหนดค่านิยามไว้ว่า “สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใดๆ โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตาม” เมื่อพิจารณาถึงที่มาของการกำหนดค่านิยามดังกล่าวพบว่า เป็นการอาศัยความหมายของคำว่า โรงงาน ตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 ในส่วนของ “อาคาร สำหรับทำผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อม ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใดๆ” มาใช้เพื่อประกอบในการกำหนดนิยาม

การพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างจะใช้วิธีการประมาณราคาค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างจากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ ได้แก่ ปริมาณงาน วัสดุก่อสร้างต่อหน่วย หรือวิธีประมาณราคาจากพื้นที่ แล้วแต่ความเหมาะสม<sup>77</sup> รวมทั้งประมาณการค่าอำนวยความสะดวกและดำเนินงาน กำไรและภาษี<sup>78</sup> แล้วหารด้วยพื้นที่ใช้สอยเพื่อหารราคาก่อสร้างต่อตารางเมตร และกำหนดอัตราค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทและอายุการใช้งาน<sup>79</sup> เช่น สิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึก ให้หักค่าเสื่อมในปีที่ 1 – 10 อัตราร้อยละ 1 ต่อปี ปีที่ 11 - 42 ร้อยละ 2 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 43 จนถึงตลอดอายุการใช้งานของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น อัตราร้อยละ 76 ต่อปี เป็นต้น

<sup>77</sup> ข้อ 16 ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 และ ฉบับที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2538

<sup>78</sup> ข้อ 17 ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 และ ฉบับที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2538

<sup>79</sup> ข้อ 22 ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 และ ฉบับที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2538

### 3) การประเมินราคาทุนทรัพย์ห้องชุด

การพิจารณากำหนดราคาทุนทรัพย์ห้องชุดใช้วิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีประกอบกัน<sup>80</sup> ได้แก่

3.1) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด กรณีที่มีข้อมูลราคาซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

3.2) วิธีคิดจากรายได้ กรณีที่มีข้อมูลค่าเช่าห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน

3.3) วิธีต้นทุนทดแทน กรณีที่ 2 วิธีแรกดังกล่าว มีข้อมูลไม่พอที่จะเปรียบเทียบได้

อีกทั้ง กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นราคาต่อตารางเมตร โดยกำหนดเป็นชั้นๆ หรือหรือกลุ่มชั้นที่มีราคาเท่ากัน หากราคาในชั้นเดียวกันแตกต่างกันก็อาจกำหนดให้ละเอียดเป็นรายห้องชุดก็ได้

#### 4.2.1.3 หน่วยงานที่รับผิดชอบ

ประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประกอบโดยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมการปกครอง หรือผู้แทนอธิบดีกรมสรรพากรหรือ ผู้แทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือผู้แทน อธิบดีกรมธนารักษ์หรือผู้แทน ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือผู้แทน และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกิน 4 คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นกรรมการและเลขานุการ โดยมีอำนาจหน้าที่ดังนี้

1) กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายกฎหมายที่ดิน

2) ให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดเสนอเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น

3) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่ดินขอความเห็น

<sup>80</sup> ข้อ 26 ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 และ ฉบับที่ 2 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2538

4) แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มอบหมายก็ได้แล้ว รายงานต่อคณะกรรมการกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์

ในส่วนของการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน คณะกรรมการประจำจังหวัดของแต่ละจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานอนุกรรมการ ปลัดจังหวัด สรรพากรจังหวัดและผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่ เกิน 3 คนซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้งเป็นอนุกรรมการ และให้ธนาภิบาลจังหวัดเป็น อนุกรรมการและเลขานุการ ยกเว้นคณะกรรมการประจำจังหวัดกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยปลัด กรุงเทพมหานครเป็นประธานอนุกรรมการ ผู้แทนกรมการปกครองผู้แทนกรมสรรพากร เจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครและผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกิน 3 คนซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้งเป็นอนุ กรรมการและให้ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นอนุกรรมการและเลขานุการ โดยคณะกรรมการประจำจังหวัดมีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่ หนึ่ง ท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ในส่วนของการประเมินราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งเป็น หน่วยงานเดียวเท่านั้นที่ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยแบ่งเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และการประเมินราคาทรัพย์สินในภูมิภาค สำนักงานประเมินราคาทรัพย์สินมีหน้าที่เสนอความเห็น ประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง สนับสนุนการจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์ให้แก่คณะกรรมการประจำจังหวัดในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของแต่ละจังหวัด โดยจำแนกที่และบัญชีกำหนดราคาให้ในบางพื้นที่ ประเมินอาคารชุดทั่วประเทศ จัดทำแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง และเป็นผู้จัดฝึกอบรมเพื่อพัฒนามาตรฐานวิธีการดำเนินการให้แก่สำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อปฏิรูปให้เป็นไปใน รูปแบบและมาตรฐานเดียวกัน<sup>81</sup>

#### 4.2.2 การประเมินราคาตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562

##### 4.2.2.1 ความเป็นมาและวัตถุประสงค์

เนื่องจากในปัจจุบันการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศไทยยังไม่ ชัดเจน ทำให้ไม่มีกรอบแนวทางเพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้ในการปฏิบัติในทิศทางเดียวกัน ส่งผลให้การควบคุม และการบริหารจัดการเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินยังไม่มีประสิทธิภาพ จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติการ ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์รัฐ พ.ศ. 2562 เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการอ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษี อากรและค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย หรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของหน่วยงานรัฐ ซึ่งจะทำให้ราคาประเมิน

<sup>81</sup> ชาริณี ไควธนพานิช, “การประเมินราคาที่ดินและโรงเรือนเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี,” อ้างแล้ว หน้า 74-76.

ทรัพย์สินของประเทศเป็นไปตามหลักการพื้นฐานทางการประเมินราคาทรัพย์สินและหลักเศรษฐศาสตร์เหมาะสมกับประเภท และลักษณะของทรัพย์สินนั้น<sup>82</sup>

#### 4.2.2.2 หลักเกณฑ์การกำหนดราคาประเมิน

การกำหนดราคาประเมิน จะแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ การประเมินราคาที่ดิน การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง การประเมินราคาห้องชุด ทั้งนี้ การประเมินราคาแต่ละคราวใช้ได้ไม่เกิน 4 ปี นับแต่วันที่ประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมิน และให้เริ่มใช้บัญชีกำหนดราคาประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคมของปี ที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดประกาศกำหนด<sup>83</sup>

##### 1) การประเมินราคาที่ดิน

การประเมินราคาที่ดินมีการดำเนินการ 2 ลักษณะ คือ การประเมินราคาที่ดินตามหน่วยที่ดิน และการประเมินราคาที่ดินรายแปลง

การพิจารณากำหนดราคาประเมินที่ดิน คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดกำหนดพื้นที่และกำหนดระยะเวลาที่จะดำเนินการสำรวจที่ดิน ดำเนินการสำรวจสภาพที่ดินในพื้นที่ที่จะกำหนดราคาประเมิน สืบหาราคาตลาดของที่ดินที่จะกำหนดราคาประเมินและที่ดินที่ใช้เปรียบเทียบโดยอย่างน้อยต้องมีรายละเอียดดังนี้ คือ ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน ลักษณะรูปแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม<sup>84</sup> หลังจากนั้นดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูล<sup>85</sup>และกำหนดราคาประเมินที่ดิน โฉนดหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.๓ ก โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ในกรณีที่ไม่ใช่ข้อมูลราคาตลาดหรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะใช้ประเมินราคาได้ ให้ใช้วิธีรายได้ และพิจารณาวิธีการในการประเมินราคาที่ดินในแต่ละรูปแบบของวิธีรายได้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดกำหนด โดยการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์สินของที่ดิน มิให้รวมราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเข้าไว้ด้วย<sup>86</sup>

##### 2) การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง

การพิจารณากำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างแบ่งออกเป็น 2 แบบ คือ

2.1) สิ่งปลูกสร้าง คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดเตรียมข้อมูลเกี่ยวกับตารางปริมาณงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ตลอดจนสืบหาราคาตลาดของ

<sup>82</sup> ร่างพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562

<sup>83</sup> มาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562

<sup>84</sup> ข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563

<sup>85</sup> ข้อ 3 แห่งกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563

<sup>86</sup> ข้อ 4 แห่งกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563

วัสดุก่อสร้างและค่าจ้างแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างที่จะกำหนดราคาประเมินโดยอย่างน้อยต้องมีรายละเอียดดังนี้ คือ ราคาวัสดุต่อหนึ่งหน่วย ค่าจ้างแรงงานต่อหนึ่งหน่วย<sup>87</sup> หลังจากนั้นนำมาวิเคราะห์เพื่อกำหนดราคาสิ่งปลูกสร้างตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท แต่หากสิ่งปลูกสร้างโดยยังไม่ได้ถูกกำหนดในแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง ก็กำหนดสิ่งปลูกสร้างโดยใช้บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้วิธีต้นทุน<sup>88</sup>

2.2) สิ่งปลูกสร้างลักษณะพิเศษ กำหนดความหมายของคำว่า สิ่งปลูกสร้างลักษณะพิเศษ คือ สิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่และมีลักษณะการใช้เพื่อกิจการเฉพาะอย่าง ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ได้<sup>89</sup> โดยคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดใช้ข้อมูลดังต่อไปนี้ย้อนหลัง 5 ปี คือ งบการเงินของกิจการ รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต หมายเหตุประกอบงบการเงิน ในการวิเคราะห์เพื่อกำหนดราคาสิ่งปลูกสร้างลักษณะพิเศษ โดยใช้วิธีรายได้<sup>90</sup> ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลรายได้หรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะใช้ประเมินราคาได้ ให้ใช้ข้อมูล คือ มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะคล้ายคลึงหรือเทียบเคียงกันได้ต่อหนึ่งหน่วย หรือราคาวัสดุก่อสร้างต่อหนึ่งหน่วย ค่าจ้างแรงงานต่อหนึ่งหน่วย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้างโดยใช้วิธีต้นทุน<sup>91</sup>

เมื่อคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดในจังหวัดที่สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษตั้งอยู่เห็นว่ามีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดประเภทสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษไว้ หรือได้รับแจ้งจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้จัดทำบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด จัดให้มีการดำเนินการ<sup>92</sup> ดังต่อไปนี้

- (1) ตรวจสอบรายละเอียดสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษที่จะกำหนดราคาประเมิน
- (2) นำข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษหรือราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกำหนดมาใช้เพื่อประกอบการพิจารณา

<sup>87</sup> ข้อ 12 แห่งกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563

<sup>88</sup> กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์, คู่มือการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างและแนวทางปฏิบัติในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน [ออนไลน์], 20 มีนาคม 2565. แหล่งที่มา

[http://dn.core-website.com/public/dispatch\\_upload/backend/core\\_dispatch\\_224933\\_1.pdf](http://dn.core-website.com/public/dispatch_upload/backend/core_dispatch_224933_1.pdf)

<sup>89</sup> ข้อ 1 แห่งกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563

<sup>90</sup> ข้อ 16 แห่งกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563

<sup>91</sup> ข้อ 17 แห่งกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563

<sup>92</sup> ข้อ 21 แห่งกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563

(3) เก็บรวบรวมข้อมูลตาม (1) และ (2) ส่งให้กรมธนารักษ์ดำเนินการเสนอคณะกรรมการเพื่อกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษดังกล่าวต่อไป

### 3) การประเมินราคาห้องชุด

การพิจารณากำหนดราคาประเมินห้องชุด คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดได้รับเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดจากสำนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนอาคารชุดนั้นแล้ว ก็สำรวจสภาพอาคารชุดและห้องชุด และสืบหาราคาตลาดของห้องชุดที่จะกำหนดราคาประเมิน โดยอย่างน้อยต้องมีรายละเอียดดังนี้ คือ ทำเลที่ตั้ง คุณภาพอาคารชุดและห้องชุด สิ่งอำนวยความสะดวก สภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์ของอาคารชุด และรายละเอียดภายในห้องชุด<sup>93</sup> หลังจากนั้นดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลและกำหนดราคาประเมิน<sup>94</sup> โดยในกรณีที่มีข้อมูลราคาตลาด ให้กำหนดราคาประเมินห้องชุดโดยใช้ข้อมูลราคาตลาดของห้องชุดในอาคารชุดนั้น ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลราคาตลาดหรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะใช้ประเมินราคาได้ ให้ใช้วิธีการประเมินอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายวิธีการประกอบกันดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ เพื่อให้ได้มาซึ่งราคาประเมินห้องชุดที่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในขณะนั้น ได้แก่

3.1) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

3.2) วิธีรายได้

3.3) วิธีต้นทุน

โดยให้เลือกใช้วิธีการประเมินตาม 3.1) ก่อน ถ้าไม่อาจใช้ได้ ให้เลือกใช้วิธีการประเมินตาม 3.2) หรือ 3.3) ตามลำดับ<sup>95</sup>

#### 4.2.2.3 หน่วยงานที่รับผิดชอบ

พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 กำหนดให้คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประกอบด้วย ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธาน กรรมการ อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมบังคับคดี อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น อธิบดีกรมสรรพากร ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินหรือวิชาการที่เกี่ยวข้องจำนวน 4 คนเป็นกรรมการและอธิบดีกรมธนารักษ์ เป็นกรรมการและเลขานุการ<sup>96</sup> โดยมีอำนาจหน้าที่ดังนี้<sup>97</sup>

<sup>93</sup> ข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินห้องชุดและการจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุดพ.ศ. 2563

<sup>94</sup> ข้อ 3 แห่งกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินห้องชุดและการจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุดพ.ศ. 2563

<sup>95</sup> ข้อ 4 แห่งกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินห้องชุดและการจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุดพ.ศ. 2563

<sup>96</sup> มาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐพ.ศ. 2562

<sup>97</sup> มาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐพ.ศ. 2562

- 1) กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์
- 2) เสนอแนะรัฐมนตรีในการออกกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้
- 3) ออกระเบียบที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
- 4) ให้ความเห็นและคำปรึกษาแก่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
- 5) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่พระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นบัญญัติให้เป็นหน้าที่หรืออำนาจของคณะกรรมการ หรือตามที่รัฐมนตรีมอบหมาย

คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดของจังหวัดกรุงเทพมหานครประกอบด้วย ปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมบังคับคดี ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ผู้แทนกรมสรรพากร และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถความเชี่ยวชาญและประสบการณ์เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินหรือวิชาการที่เกี่ยวข้อง จำนวนไม่เกิน 3 คน เป็นกรรมการ และให้อธิบดีกรมธนารักษ์แต่งตั้งข้าราชการของกรมธนารักษ์ซึ่งมีหน้าที่และอำนาจในการประเมินราคาทรัพย์สินคนหนึ่ง เป็นกรรมการและเลขานุการ และอีกคนหนึ่งเป็นผู้ช่วยเลขานุการ คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดของจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานครประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ ปลัดจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ท้องถิ่นจังหวัด บังคับคดีประจำจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินหรือวิชาการที่เกี่ยวข้อง จำนวนไม่เกิน 3 คน เป็นกรรมการ และธนารักษ์พื้นที่ เป็นกรรมการและเลขานุการ และให้ประธานกรรมการแต่งตั้งข้าราชการของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่คนหนึ่ง เป็นผู้ช่วยเลขานุการ ทั้งนี้ ในกรณีที่จังหวัดใดมีสรรพากรพื้นที่มากกว่าหนึ่งคน ให้ประธานกรรมการของจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร แต่งตั้งให้สรรพากรพื้นที่คนหนึ่งเป็นกรรมการ<sup>98</sup> โดยมีอำนาจหน้าที่ดังนี้<sup>99</sup>

- (1) กำหนดราคาประเมินทรัพย์สินในเขตจังหวัด จัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน และแผนที่ประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน
- (2) พิจารณาคำคัดค้านการประเมินราคาทรัพย์สิน
- (3) เสนอแนะต่อคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐในการดำเนินการตามหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

<sup>98</sup> มาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐพ.ศ. 2562

<sup>99</sup> มาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐพ.ศ. 2562

(4) ให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินในการปฏิบัติงานของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่

#### 4.3 การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของต่างประเทศ

##### 4.3.1 การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน ของนครนิวยอร์ก มลรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา

ระบบภาษีของประเทศสหรัฐอเมริกา มีการจัดเก็บตั้งแต่ระดับรัฐบาลกลาง (Federal) จนถึงระดับรัฐบาลท้องถิ่นเช่น มลรัฐ (State) เขต (County) หรือเมือง (City) ทั้งนี้ ภาษีที่จัดเก็บโดยหน่วยงานระดับรัฐ เขต และเมืองนั้น จะมีความแตกต่างกันออกไปตามกฎระเบียบและนโยบายในแต่ละพื้นที่ ภาษีที่เรียกเก็บจึงมีความแตกต่างกันไปตามที่ตั้งของสถานประกอบการ และรูปแบบของธุรกิจ<sup>100</sup>

เงินรายได้จากภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นเส้นเลือดใหญ่หล่อเลี้ยงระบบการเงินการคลังของท้องถิ่น โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.4 ของเงินรายได้ท้องถิ่นทั้งหมด<sup>101</sup>

การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ ทรัพย์สินแท้ (Real Property) หมายถึง ทรัพย์สินที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ เช่น ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างต่างๆ และทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) หมายถึง ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้ ทั้งที่มีตัวตนจับต้องได้ เช่น ยานพาหนะ เฟอร์นิเจอร์ และที่ไม่มีตัวตน เช่น หุ้น เงินฝากธนาคาร เป็นต้น สำหรับในประเทศสหรัฐอเมริกานั้น ร้อยละ 85 ของเงินรายได้ท้องถิ่นมาจากทรัพย์สินแท้ โดยมี 8 มลรัฐ ได้แก่ Delaware Hawaii Illinois New Hampshire North Dakota South Dakota Pennsylvania และ New York ที่ท้องถิ่นยกเว้นภาษีให้แก่ทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด มลรัฐที่เหลือเก็บภาษีเฉพาะทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เกิดขึ้นจากการพาณิชย์และอุตสาหกรรม โดยยกเว้นภาษีให้แก่อุปกรณ์เครื่องใช้ในภาคการผลิต<sup>102</sup>

ด้วยเหตุผลดังกล่าว การประเมินราคาทรัพย์สินจึงมีความสำคัญต่อการจัดเก็บภาษีเป็นอย่างมาก เนื่องจากราคาประเมินเป็นปัจจัยในการกำหนดอัตราภาษีทรัพย์สินของแต่ละท้องถิ่น ทั้งนี้ ประเทศสหรัฐอเมริกามีสำนักงานทำการประเมินราคาทรัพย์สินให้แก่ประชาชนทั่วไปและมีพนักงานประเมินมีหน้าที่ทำหน้าที่ประเมินราคาเพื่อใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บภาษี

<sup>100</sup> Thai business Information Center in USA., ประเภทภาษีในสหรัฐฯ [ออนไลน์], 11 เมษายน 2565. แหล่งที่มา <https://www.thaicibus.com/ประเภทภาษีในสหรัฐฯ/>

<sup>101</sup> ธีชเฉลิม สุทธิพงษ์ประชา, อัครณัฐ วงศ์ปรีดี, “ภาษีทรัพย์สินในเชิงเปรียบเทียบ: กรณีศึกษาจาก 7 ประเทศ,” *วารสารการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน* 22, 2 (ก.ค.- ธ.ค. 2558): 128.

<sup>102</sup> เรื่องเดียวกัน, หน้า 131-132.



นครนิวยอร์ก (New York City) เป็นเมืองที่อยู่ภายใต้การปกครองของมลรัฐนิวยอร์ก (New York State) ซึ่งตรากฎหมายเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินโดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย New York Real Property Tax<sup>103</sup>

#### 4.3.1.1 หลักเกณฑ์การประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ในนครนิวยอร์กจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจากมูลค่าตลาด (Market Value)<sup>104</sup> กล่าวคือ เก็บจากราคาที่คาดว่าทรัพย์สินจะขายได้ในสภาวะปกติ ซึ่งการประเมินราคาจะถูกกำหนดโดยพนักงานประเมินซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐในท้องถิ่นนั้นๆ

#### 4.3.1.2 วิธีการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อหามูลค่าตลาดเพื่อใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศสหรัฐอเมริกา มีวิธีหลักที่ใช้ในการประเมินมี 3 วิธี<sup>105</sup> ดังนี้

##### 1) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

พนักงานประเมินจะเปรียบเทียบทรัพย์สินที่จะประเมินราคาซื้อขายกับทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งวิธีประเมินนี้จะใช้กับทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่อาศัย ที่ดินว่างเปล่า และฟาร์ม

##### 2) วิธีต้นทุน (Cost Approach)

พนักงานประเมินจะคำนวณต้นทุนทดแทนของทรัพย์สินโดยคิดจากค่าแรงและราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างในปัจจุบัน จากนั้นจะหักด้วยค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์นั้น และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดินที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ซึ่งวิธีประเมินนี้จะใช้กับทรัพย์สินในอุตสาหกรรม ทรัพย์สินที่มีวัตถุประสงค์พิเศษ และสาธารณูปโภค

<sup>103</sup> ทวีชัย มีลาภ, “กรณีศึกษาเปรียบเทียบแนวทางการประเมินภาษีและการบริหารการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยกับการประเมินภาษีและการบริหารการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน (อสังหาริมทรัพย์) ของมลรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา”, (นิติศาสตร์ปริญญามหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายตลาดทุน การเงิน และภาษี บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, 2559), หน้า 46.

<sup>104</sup> Department of taxation and finance, **Check your assessment** [online], 11 April 2022, Available from: <https://www.tax.ny.gov/pit/property/assess/local/>

<sup>105</sup> Department of taxation and finance, **How property is assessed** [online], 11 April 2022, Available from: <https://www.tax.ny.gov/pit/property/learn/howassess.htm>

### 3) วิธีรายได้ (Income Approach)

พนักงานประเมินจะวิเคราะห์ว่าทรัพย์สินนี้จะสร้างรายได้เท่าใด หากนำมาให้เช่า (เช่น อพาร์ทเมนต์) ซึ่งวิธีประเมินนี้จะต้องคำนึงถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าประกันภัย ค่าบำรุงรักษา เงื่อนไขในการจัดหาเงินลงทุน และรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ ทรัพย์สินแต่ละประเภทจะมีวิธีการในการกำหนดมูลค่าที่แตกต่างกัน<sup>106</sup> ดังนี้

1) ทรัพย์สินประเภทที่ 1 คือ ทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยขนาด 1 – 3 ยูนิต เช่น บ้านพักอาศัยทั่วไป หรือสำนักงานที่เป็นอพาร์ทเมนต์ 1 หรือ 2 ห้องติดกัน เป็นต้น และอาคารที่ซุ้ดที่สูงไม่เกิน 3 ชั้น

พนักงานประเมินท้องถิ่นจะใช้แบบจำลองทางสถิติเพื่อวิเคราะห์ราคาของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ขนาดและที่ตั้งใกล้เคียงกัน ซึ่งได้มีการซื้อขายกันในละแวกนั้น ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

2) ทรัพย์สินประเภทที่ 2 คือ ทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยขนาดเกินกว่า 3 ยูนิต อาคารให้เช่าตั้งแต่ 4 ยูนิตขึ้นไป รวมถึงอาคารชุด

ในการหามูลค่าตลาดของสินทรัพย์ประเภทนี้ จะให้ความสำคัญกับการสร้างรายได้จากทรัพย์สิน โดยพิจารณาจากรายได้และค่าใช้จ่าย จะใช้แบบจำลองทางสถิติในการหารายได้และค่าใช้จ่ายทั่วไปสำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ถูกประเมิน ไม่ว่าจะเป็่น ขนาด สถานที่ตั้ง จำนวนยูนิต หรืออายุการใช้งาน เป็นต้น จากนั้นพนักงานประเมินจะนำข้อมูลดังกล่าวมาใส่สูตรการคำนวณเพื่อให้ได้มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

3) ทรัพย์สินประเภทที่ 3 คือ ทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้บริการสาธารณูปโภค และสัมปทานพิเศษ

ในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ 3 จะใช้ต้นทุนการก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้างนั้น หรือต้นทุนที่จะต้องใช้ในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างนั้นขึ้นมาใหม่ และนำต้นทุนดังกล่าวมารวมกับมูลค่าของที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่

4) ทรัพย์สินประเภทที่ 4 คือ ทรัพย์สินประเภทอื่น ๆ (เพื่อการพาณิชย์) ซึ่งรวมถึงอาคารสำนักงาน, โรงงาน, ร้านค้า และโรงแรม

<sup>106</sup> NYC Department finance, Calculating Your Property Taxes [online], 11 April 2022, Available from: <https://www1.nyc.gov/site/finance/taxes/calculating-your-property-taxes.page>

ในการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทนี้ จะใช้รายได้ที่คาดว่าจะได้รับและค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินนั้น การประมาณการรายได้ต่อปีขึ้นอยู่กับข้อมูลและผู้เสียภาษีให้ไว้ในแบบแสดงรายการรายได้และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินประจำปี (Annual Real Property Income and Expense : RPIE) และยังคงนำแบบจำลองทางสถิติมาใช้เป็นเครื่องมือในกระบวนการนี้

#### 4.3.2 การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศสิงคโปร์

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศสิงคโปร์ เช่น พระราชบัญญัติภาษีทรัพย์สิน (Property Tax Act 1960) พระราชบัญญัติอากรแสตมป์ (Stamp Duties Act 1929) พระราชบัญญัติเวนคืนที่ดิน (Land Acquisition Act 1966) พระราชบัญญัติอากรมรดก (Estate Duty Act 1929) เป็นต้น

หน่วยงานกองประเมินราคาทุนทรัพย์และประเมินภาษี (Valuation and Assessment Division) อยู่ในสังกัดของกรมสรรพากร Inland Revenue Authority of Singapore (IRAS) ซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระตามกฎหมาย ภายใต้กระทรวงการคลัง (Ministry of Finance) โดยหน่วยงานกองประเมินราคาทุนทรัพย์และประเมินภาษีมีหน้าที่ทำการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี และมีหน้าที่ให้บริการในด้านการตีราคาที่ดินของรัฐ การบังคับเวนคืนทรัพย์สินของเอกชน การให้เช่าโรงเรียนอาคารของรัฐบาล<sup>107</sup>

##### 4.3.2.1 หลักเกณฑ์การประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีทรัพย์สินของประเทศสิงคโปร์จัดเก็บจากค่ารายปี (Annual Value) ของบ้าน ที่อยู่อาศัย อาคารที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งค่ารายปี หมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่งๆ<sup>108</sup> โดยในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นเพราะเหตุเครื่องจักรที่ติดตั้งอสังหาริมทรัพย์นั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการผลิต ดัดแปลง ซ่อมแซม วัสดุสิ่งของใดๆ เพื่อการจำหน่าย ห้ามมิให้นำมาคำนวณเป็นค่ารายปีของอสังหาริมทรัพย์นั้น<sup>109</sup>

พนักงานประเมินสามารถเลือกวิธีการประเมินได้ 2 วิธี กล่าวคือ ถือตามค่าเช่ารายปี หรือถือตามผลรวมของจำนวนดอกผลประจำปีในอัตราร้อยละ 5 ของ<sup>110</sup>

- 1) มูลค่าของทรัพย์สินโดยประมาณรวมกับอาคารสิ่งก่อสร้างตามที่พนักงานประเมินเห็นสมควร หรือ
- 2) มูลค่าของที่ดินโดยประมาณโดยเสมือนเป็นที่ดินว่างเปล่าไม่มีอาคารก่อสร้างหรือกำลังดำเนินการก่อสร้างบนที่ดินนั้นตามที่พนักงานประเมินเห็นสมควร

<sup>107</sup> ชาริณี ไควธนพานิช, “การประเมินราคาที่ดินและโรงเรียนเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี,” หน้า 109.

<sup>108</sup> Section 2 (1) (a) Part 1, Property Tax Act 1960.

<sup>109</sup> Section 2 (3), Property Tax Act 1960.

<sup>110</sup> Section 2 (6), Property Tax Act 1960.

ในการกำหนดค่ารายปีของบ้าน อาคาร ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง ให้ถือเอาค่าเช่าทั้งหมดที่เจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวจะพึงได้รับเป็นค่ารายปีสำหรับทรัพย์สินนั้นๆ เจ้าพนักงานประเมินอาจนำเงินค่าเช่าที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับชำระเป็นงวดๆ หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดเป็นค่ารายปี<sup>111</sup>

#### 4.3.2.2 วิธีการประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อหาค่ารายปีซึ่งเป็นฐานในการประเมินภาษีทรัพย์สินของประเทศสิงคโปร์ โดยทั่วไปแล้วจะเลือกวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมที่สุดแล้วใช้วิธีอื่นมาตรวจสอบอีกครั้งหนึ่ง วิธีหลักที่ใช้ในการประเมินมี 3 วิธี<sup>112</sup> ดังนี้

##### 1) วิธีเปรียบเทียบค่าเช่า (Rental Comparison Method)

หรือที่เรียกว่า วิธีประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด เป็นวิธีการหลักในการประเมินมูลค่า ซึ่งใช้กับทรัพย์สินที่เป็นบ้านอยู่อาศัย ตึกแถว อาคาร สำนักงาน โดยการออกไปสำรวจค่าเช่าในพื้นที่นั้น กรณีไม่มีการเช่าให้พิจารณาว่าเมื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแล้วจะคิดค่าเช่าตลอดทั้งปีเป็นจำนวนเท่าใดโดยคำนวณกลับมาเป็นค่ารายปี ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบจะต้องมีขนาด ลักษณะ สภาพภายนอก รวมถึงทำเล ที่ตั้งที่ใกล้เคียงกัน

สำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงานอุตสาหกรรมสามารถจำแนกตามลักษณะโครงสร้างของโรงงาน โดยแบ่งได้หลายประเภท เช่น Flatted Factory คือ โรงงานที่พื้นที่ชั้นล่างมีระดับพื้นถนน Low Rise Factory คือ โรงงานที่ลักษณะเช่นเดียวกับ Flatted Factory แต่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น

##### 2) วิธีคิดจากผู้รับเหมา (Contractor's Test)

เป็นวิธีการประเมินมูลค่าซึ่งใช้กับทรัพย์สินที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนมือหรือมีทรัพย์สินที่ใช้ในการเปรียบเทียบน้อย โดยจะต้องประเมินราคาทุนทรัพย์สินจากการก่อสร้างใหม่ของทรัพย์สินแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาของอาคารและความล้าหลังของแบบ เพื่อบ่งชี้มูลค่าของค่าเช่า ทรัพย์สินที่ใช้วิธีการประเมินนี้ เช่น สนามม้า บิมน้ำมัน

<sup>111</sup> Section 2 (7), Property Tax Act 1960.

<sup>112</sup> ชาริณี ไควธนาพานิช, “การประเมินราคาที่ดินและโรงเรือนเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี,” หน้า 112.

ภาพที่ 7 วิธีการคำนวณภาษีทรัพย์สินที่อยู่ใน Valuation List

Estimated freehold market value of Land and foreshore/seabed/waterfront	a	:	\$1,000,000
Add:			
Value of buildings & improvements (including underground or overground storage tanks, structural network, etc)	b	:	\$1,500,000
Value of slip, dock, wharf, jetty, pier, landing stage, if any	c	:	\$1,000,000

Effective Capital Value (ECV)	$d = a + b + c$	:	\$3,500,000
Net return of 6% pa on ECV	$e = 6\% \times d$	:	\$210,000
Add:			
Cost of repairs & maintenance: Say, 2% <sup>3</sup> on value of buildings & improvements	$f = 2\% \times b$	:	\$30,000
Cost of insurance: Say, 0.3% <sup>4</sup> on value of buildings & improvements	$g = 0.3\% \times b$	:	\$4,500
Property Tax at 10% of AV	$10\% \times AV$	:	\$27,200
AV	$[e + f + g] / (100\% - 10\%)$	:	\$271,666
Say		:	\$272,000
Property tax at 10%	$10\% \times AV$	:	\$27,200

### 3) วิธีคิดจากผลกำไร (Profits Method)

เป็นวิธีการประเมินมูลค่าซึ่งใช้กับทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเนื่องจากไม่ค่อยมีการเช่า หรือธุรกิจที่มีการผูกขาด เช่น กิจการทำเรือและสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินโดยอ้างอิงจากผลกำไรที่จะเกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์นั้น กล่าวคือ ให้นำรายได้ทั้งหมดรวมกันลบด้วยรายจ่ายทั้งหมดในการดำเนินธุรกิจนั้นจะได้ gross profit ซึ่งจำนวนผลลัพธ์นี้ให้หักกำไรสำหรับผู้ดำเนินกิจการตามอัตราที่กฎหมายกำหนด ส่วนที่เหลือจะเป็นค่ารายปีของทรัพย์สินนั้น เช่น คอร์ตเทนนิส คิดจากค่าสมาชิกโดยรวมและค่าเช่าคอร์ตรายวันแล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายจะได้เป็นค่ารายปีต่อคอร์ต

## บทที่ 5

### วิเคราะห์ปัญหาและแนวทางการแก้ไขสำหรับการประเมินราคาโรงไฟฟ้าชีวมวล

#### 5.1 สภาพปัญหา

โรงไฟฟ้าชีวมวล ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างตามคำนิยามตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งจะต้องถูกจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยในการคำนวณมูลค่าของโรงไฟฟ้าชีวมวลจะต้องอาศัยราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ซึ่งสามารถอ้างอิงจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์ ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ดำเนินการตรวจสอบว่าโรงไฟฟ้าชีวมวลนั้นเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทใด เมื่อปรากฏว่าโรงไฟฟ้าชีวมวลไม่มีระบุอยู่ในประเภทของสิ่งปลูกสร้างในบัญชีดังกล่าว หลังจากนั้นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องนำโรงไฟฟ้าชีวมวลไปเทียบกับบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปรากฏว่าโรงไฟฟ้าชีวมวลเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะอื่นซึ่งไม่สามารถเทียบกับบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ โรงไฟฟ้าชีวมวลจึงเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์

แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่งดำเนินการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้าชีวมวล<sup>113</sup> โดยนำโรงไฟฟ้าชีวมวลไปเทียบกับสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงงาน ทำให้การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของโรงไฟฟ้าชีวมวลไม่ถูกต้องตามหลักการ ส่งผลให้ไม่สะท้อนมูลค่าโรงไฟฟ้าชีวมวลตามความเป็นจริง ตลอดจนไม่สอดคล้องกับหลักการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อโรงไฟฟ้าชีวมวลเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงมีหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ประกอบการที่มีหน้าที่เสียภาษีนำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาการกำหนดราคาของสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งในส่วนนี้กฎหมายไม่ได้กำหนดวิธีการประเมินราคาไว้ ทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยไม่มีกฎหมายที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินสำหรับโรงไฟฟ้าชีวมวลที่มีความแน่นอน ชัดเจน

นอกจากนี้ กฎหมายกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำส่งราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ยังไม่ปรากฏในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษให้แก่กรมธนารักษ์ ซึ่งมีเพียงองค์การบริหารส่วนตำบลปงดอน จังหวัดลำปางเท่านั้นที่นำส่งเอกสารหลักฐานให้แก่กรมธนารักษ์เพื่อจัดทำราคาประเมินทุนทรัพย์และจัดให้อยู่ในบัญชีสิ่งปลูกสร้างลักษณะพิเศษ<sup>114</sup>

<sup>113</sup> สัมภาษณ์ นายเอกลักษณ์ เฉลิมชีพ, นักประเมินราคาทรัพย์สินชำนาญการพิเศษ, 7 กุมภาพันธ์ 2565.

<sup>114</sup> อ้างแล้ว 113.

## 5.2 วิเคราะห์

จากการศึกษาพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้นิยามไว้ในมาตรา 5 โดยสามารถจำแนกทรัพย์สินดังกล่าวได้ออกเป็น 3 ลักษณะ ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ทั้งนี้ ความหมายของคำว่าที่ดินมีความชัดเจน คือ พื้นดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำ แต่ไม่รวมแม่น้ำและทะเล

สำหรับคำว่า สิ่งปลูกสร้าง เมื่อพิจารณาตามถ้อยคำในนิยามดังกล่าวแล้ว อาจจำแนกได้ว่ามีทั้งส่วนที่ให้ความหมายไว้อย่างชัดเจน โดยกำหนดไว้ 3 ประเภท คือ โรงเรือน อาคาร ตึก และอีกส่วนหนึ่งที่ยังไม่ชัดเจน ต้องอาศัยการตีความจากถ้อยคำในนิยาม คือ สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลเข้าอยู่อาศัยได้ ใช้สอยได้ ใช้เป็นที่เก็บสินค้าได้ หรือใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม ซึ่งขอบเขตของการตีความจะเน้นไปที่ว่าสามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยไม่พิจารณาถึงเครื่องจักรที่เป็นส่วนควบของสิ่งปลูกสร้าง ส่วนในกรณีที่สิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และยังไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ถือว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

สำหรับห้องชุด มีความหมายชัดเจนเนื่องจากการอ้างถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว

เมื่อพิจารณาถึงลักษณะของโรงไฟฟ้าชีวมวล จะพบว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจเพื่อผลิตไฟฟ้าไว้จำหน่าย ดังนั้น จึงถือเป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

### 5.2.1 ปัญหาการคำนวณมูลค่าโรงไฟฟ้าชีวมวลตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

#### 5.2.1.1 ปัญหาการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงไฟฟ้าชีวมวล

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2562 และเริ่มจัดเก็บภาษีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป โดยมีวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงระบบภาษีที่ใช้ในการเก็บจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน กล่าวคือ แก้ไขข้อบกพร่องของกฎหมายที่ใช้ในการเก็บภาษีทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพ และเป็นธรรมมากขึ้น กระจายอำนาจในการจัดเก็บภาษีให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ฐานภาษีที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ จำนวนจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยจะต้องอาศัยราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ทั้งนี้ ราคาประเมินทุนทรัพย์ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยให้กรมธนารักษ์มีหน้าที่ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นภายใน 30 วันนับแต่วันที่คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศ



ต่อมา เมื่อมีการตราพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 ซึ่งมีผลบังคับใช้ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินและการจัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อนำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิง หรือเป็นฐานในการจัดเก็บอากรและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย หรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ และกำหนดแนวทางในการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งทำให้เกิดความชัดเจนมากขึ้นและทำให้การประเมินราคาทรัพย์สินมีประสิทธิภาพและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

นอกจากนี้ มาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้ทบฏบรรดาบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือ มติ คณะรัฐมนตรีใดที่อ้างถึงราคาประเมินทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติคณะรัฐมนตรีนั้นอ้างถึง ราคาประเมินทรัพย์สิน คณะกรรมการ และคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด ตามพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้น ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินถือเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562

ทั้งนี้ ได้กำหนดให้ใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ รอบบัญชี พ.ศ. 2559 - 2562 เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไปพลางก่อน ในระหว่างที่ยังไม่เริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 โดยได้กำหนดให้เริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศในวันที่ 1 มกราคม 2564<sup>115</sup> แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ จึงกำหนดให้เริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศเป็นวันที่ 1 มกราคม 2566<sup>116</sup>

ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2563 จนถึงปัจจุบัน จึงต้องอาศัยการอ้างอิงราคาประเมินทุนทรัพย์ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รอบบัญชี พ.ศ. 2559 - 2562 ทั้งนี้ ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของโรงไฟฟ้าชีวมวล องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องดำเนินการตรวจสอบประเภทของโรงไฟฟ้าชีวมวล ซึ่งปรากฏว่าโรงไฟฟ้าชีวมวลไม่ตรงกับประเภทสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุน

<sup>115</sup> คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ, ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์แห่งรัฐ เรื่อง การกำหนดวันเริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง [ออนไลน์], 11 เมษายน 2565. แหล่งที่มา [https://dep-valstd.treasury.go.th/web-upload/120xb47f9e557955d3a1ace14abad9c4deb7/m\\_document/7470/44161/file\\_download/b09cd0546db6369d37b70504da55ad99.pdf](https://dep-valstd.treasury.go.th/web-upload/120xb47f9e557955d3a1ace14abad9c4deb7/m_document/7470/44161/file_download/b09cd0546db6369d37b70504da55ad99.pdf)

<sup>116</sup> คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ, ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์แห่งรัฐ เรื่อง การกำหนดวันเริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.2562 [ออนไลน์], 11 เมษายน 2565. แหล่งที่มา <https://www.nongbuayaicity.go.th/pdf/16456910111.pdf>

ทรัพย์สินของสิ่งปลูกสร้าง หลังจากนั้นต้องนำโรงไฟฟ้าชีวมวลไปเทียบเคียงกับบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปรากฏว่าก็ไม่สามารถเทียบเคียงได้ โรงไฟฟ้าชีวมวลจึงเป็นสิ่งปลูกสร้างไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์

ข้อเท็จจริงปรากฏว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่วนท้องถิ่นนำโรงไฟฟ้าชีวมวลไปเปรียบเทียบกับสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงงานตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง จึงทำให้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่ถูกต้อง เนื่องจากเมื่อพิจารณาจากการนำค่านิยามส่วนหนึ่งของโรงงานตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 มาใช้เพื่อให้ความหมายของสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงงานตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างนั้น ทำให้โรงไฟฟ้าชีวมวลกับประเภทโรงงานมีความคล้ายคลึงกัน และต้องดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (รง. 4) เช่นเดียวกัน แต่อย่างไรก็ตาม ลักษณะของโรงไฟฟ้าชีวมวลแตกต่างจากสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงงานตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างหลายประการ กล่าวคือ โรงไฟฟ้าชีวมวล เป็นโรงไฟฟ้าที่ต้องใช้เศษวัสดุเหลือจากการเกษตร เศษวัสดุจากป่าไม้ และเศษวัสดุเหลือใช้จากการประกอบอุตสาหกรรม ที่เรียกว่า “ชีวมวล” มาแปรรูปให้กลายเป็นเชื้อเพลิงที่ใช้ในการผลิตไฟฟ้า โดยมีการออกแบบทางกายภาพ วัสดุก่อสร้าง ผังอาคารที่มีลักษณะเฉพาะ งานรากฐาน รวมถึงหม้อไอน้ำ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า ระบบเชื่อมต่อการไฟฟ้า ซึ่งรวมอยู่ในโครงสร้าง จัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ คือ ผลิตกระแสไฟฟ้าโดยเฉพาะ ส่งผลให้ต้องขออนุญาตประกอบกิจการผลิตไฟฟ้า จึงทำให้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากการผลิตไฟฟ้าเป็นอย่างอื่นไม่ได้

ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดระยองที่ได้ให้คำปรึกษาไว้ว่า โรงไฟฟ้า โรงแยกก๊าซ และโรงกลั่นน้ำมัน เป็นสิ่งปลูกสร้างลักษณะอื่นที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้จากบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ได้ นอกจากนี้ยังรวมถึงสนามชนไก่ และเขื่อนน้ำอูน จังหวัดสกลนครอีกด้วย<sup>117</sup>

เมื่อพิจารณาจำนวนโรงไฟฟ้าชีวมวลที่ดำเนินการผลิตไฟฟ้าในประเทศไทยมีทั้งหมด 217 แห่ง อาจถือได้ว่ามีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอีกจำนวนมากดำเนินการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของโรงไฟฟ้าชีวมวลไม่ถูกต้อง ซึ่งนอกจากจะส่งผลกระทบต่อรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ยังส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการและการตัดสินใจของผู้ที่จะลงทุนประกอบกิจการโรงไฟฟ้าชีวมวลอีกด้วย

นอกจากนี้ จากการศึกษาประมวลกฎหมายที่ดินมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยกรมที่ดินเป็นผู้ส่งข้อมูลเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างที่มีการนำมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอยู่เป็นประจำให้แก่กรมธนารักษ์เพื่อประเมินราคาและจัดทำเป็นบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งกรมธนารักษ์ได้กำหนดสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้เป็นแบบมาตรฐาน แบ่งออกเป็น 5 แบบ 36 ประเภท และจัดทำบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างไว้อีกด้วย แต่อย่างไรก็ตาม

<sup>117</sup> คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำ จังหวัดระยอง, รายงานการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำ จังหวัดระยอง (ครั้งที่ 1/2563 ครั้งที่ 1 ปีงบประมาณ 2563) [ออนไลน์], 11 เมษายน 2565. แหล่งที่มา: [http://www.rayonglocal.go.th/files/com\\_order/2020-09\\_2cc9d58ea1407dc.pdf](http://www.rayonglocal.go.th/files/com_order/2020-09_2cc9d58ea1407dc.pdf)

สิ่งปลูกสร้างที่ระบุตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างและบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างยังคงไม่ครอบคลุมสิ่งปลูกสร้างที่ต้องถูกจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ก่อให้เกิดปัญหาในการคำนวณมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีดังกล่าว กรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างมีความชัดเจน และปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำคู่มือการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างและแนวทางปฏิบัติในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน พ.ศ. 2563 เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำมาใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินในบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง ให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน<sup>118</sup>

แม้ว่าในปีพ.ศ. 2562 – 2563 กรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น กรมธนารักษ์ และกรมที่ดิน ได้ร่วมมือและจัดอบรมให้ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด 33 รุ่น โดยการอบรมแต่ละครั้งมีผู้เกี่ยวข้องของแต่ละองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าร่วมอบรมเป็นจำนวนถึงรุ่นละ 470 คนด้วยกัน แต่อย่างไรก็ตาม ไม่ได้มีการให้ความรู้เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงกับบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างและบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างว่าจะมีลักษณะอย่างไร และมีประเภทใดบ้าง<sup>119</sup> จึงเป็นเหตุให้ปัญหายังไม่ได้รับการแก้ไข นอกจากนี้ คู่มือการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างและแนวทางปฏิบัติในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน พ.ศ. 2563 เป็นเพียงแนวทางการปฏิบัติ ไม่มีผลบังคับใช้เป็นกฎหมาย

#### 5.2.1.2 ปัญหาวิธีการประเมินราคาโรงไฟฟ้าชีวมวล

เมื่อโรงไฟฟ้าชีวมวล เป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะอื่นซึ่งไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง จึงถือว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562 อันเป็นกฎหมายลำดับรองแห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดหน้าที่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดราคาของสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่ไม่ได้กำหนดวิธีประเมินราคาสำหรับสิ่งปลูกสร้างลักษณะอื่นซึ่งไม่สามารถเทียบเคียงกับบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างไว้อย่างชัดเจนและแน่นอน จึงอาจทำให้เกิดปัญหาที่ว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละพื้นที่ใช้ดุลยพินิจในการเลือกใช้วิธีประเมินราคาสำหรับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวที่แตกต่างกัน ไม่เกิดความเป็นเอกภาพ ส่งผลให้ไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของโรงไฟฟ้าชีวมวล ซึ่งไม่สอดคล้องกับความเป็นมาและวัตถุประสงค์ที่ต้องการจะปรับปรุงระบบภาษี โดยเฉพาะการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เป็นระบบ มีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับหลักการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน รวมถึงไม่สอดคล้องกับความต้องการที่จะแก้ไขข้อบกพร่องของปัญหาการใช้ดุลยพินิจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาที่มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475

<sup>118</sup> กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์, คู่มือการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างและแนวทางปฏิบัติในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน [ออนไลน์], อ้างแล้ว.

<sup>119</sup> สัมภาษณ์ นายจุมพล สมุทรวิจิตรพันธ์, หัวหน้ากลุ่มพัฒนารายได้ กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้ สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น, 8 เมษายน 2565.

และภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2506 ตลอดจนอาจก่อให้เกิดภาระภาษีของผู้ประกอบกิจการโรงไฟฟ้าชีวมวลมากเกินไป ผู้เป็นเจ้าของโรงไฟฟ้าชีวมวลก็ไม่สามารถวางแผนรายจ่ายในส่วนของภาษีได้ เป็นเหตุให้ต้องแบกรับต้นทุนมากเกินไป จนไม่สามารถประคองธุรกิจต่อไปได้ รวมถึงกระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุนประกอบธุรกิจโรงไฟฟ้าชีวมวลของนักลงทุน

จากการรวบรวมข้อมูล มีเพียงองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่โรงไฟฟ้าก๊วกอมาตั้งอยู่ คือ องค์กรบริหารส่วนตำบลปงดอนเท่านั้น<sup>120</sup>ที่ดำเนินการส่งเอกสารหรือหลักฐานให้แก่กรมสรรพากรเพื่อประเมินราคาและจัดทำเป็นบัญชีสิ่งปลูกสร้างลักษณะพิเศษ<sup>121</sup>

### 5.3 แนวทางการแก้ไข

5.3.1 การแก้ไขปัญหาการคำนวณมูลค่าโรงไฟฟ้าชีวมวลตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

#### 5.3.1.1 การแก้ไขปัญหาการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงไฟฟ้าชีวมวล

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้มีการสำรวจและรวบรวมสิ่งปลูกสร้างไว้ทั้งหมด 22 ประเภท ซึ่งมีโรงไฟฟ้ารวมอยู่ด้วย โดยจัดทำเป็นบัญชีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้จากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างไว้ในคู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งไม่ได้มีผลบังคับใช้เป็นกฎหมาย

ดังนั้น ผู้วิจัยเห็นควรว่า ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยใช้อำนาจตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ในการออกประกาศให้ใช้บัญชีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้จากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้อย่างถูกต้อง และในกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสำรวจประเภทสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของตนเองแล้วพบว่า เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้จากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างให้แจ้งไปยังกระทรวงมหาดไทย เพื่อปรับปรุงบัญชีและประกาศใช้บังคับต่อไป

นอกจากนี้ ผู้วิจัยเห็นควร ให้มีการจัดอบรมเพื่อให้ความรู้ ความเข้าใจแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนบัญชีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้จากจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้กำหนด

<sup>120</sup> อ้างแล้ว 113.

<sup>121</sup> หนังสือ ที่ ลป 75802/1552, 21 ธันวาคม 2563

ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงไฟฟ้าชีวมวลได้อย่างถูกต้อง และส่งผลให้คำนวณมูลค่าเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

### 5.3.1.2 การแก้ไขปัญหาวិธีการประเมินราคาโรงไฟฟ้าชีวมวล

เมื่อคณะกรรมการ กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562 กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างลักษณะอื่นที่ไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้กำหนดวิธีประเมินราคาไว้ อีกทั้ง เมื่อพิจารณาจากหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่กำหนดให้ต้องแจ้งกรมธนารักษ์เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างข้างต้น เพื่อให้กรมธนารักษ์กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และจัดทำเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษต่อไปนั้น จึงถือได้ว่าสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะอื่นซึ่งไม่สามารถเทียบเคียงบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างตามกฎกระทรวงฉบับนี้ คือ สิ่งปลูกสร้างลักษณะพิเศษนั่นเอง ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างลักษณะพิเศษนี้ได้มีการกำหนดวิธีประเมินราคาไว้ในกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบกรประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 อันเป็นกฎหมายลำดับของพระราชบัญญัติการประเมินทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562

ผู้วิจัยเห็นควร ปรับปรุงแก้ไขกฎกระทรวงฉบับข้างต้นให้มีการกำหนดวิธีการประเมิน ดังนี้

ข้อ 5 ในกรณีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะอื่นซึ่งไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามข้อ 4 ให้พนักงานประเมินแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดราคาของสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้วิธีรายได้ ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลรายได้หรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะใช้ประเมินราคาได้ ให้ใช้วิธีต้นทุน ทั้งนี้ โดยใช้ข้อมูลตามข้อ 6 และพิจารณาวิธีการในการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างในแต่ละรูปแบบของวิธีรายได้หรือวิธีต้นทุน โดยขอความเห็นจากคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจเสนอไปยังคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเพื่อให้คำแนะนำในเบื้องต้นเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษดังกล่าว

เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ยังไม่ปรากฏในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษที่กรมธนารักษ์จัดทำขึ้น ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งไปยังกรมธนารักษ์ เพื่อจัดทำเป็นบัญชีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษต่อไป

ข้อ 6 ข้อมูลที่จะใช้กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะอื่นซึ่งไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์อย่างน้อยต้องประกอบด้วยข้อมูล ดังต่อไปนี้

(1) กรณีวิธีรายได้ ต้องแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ย้อนหลังห้าปี

- (ก) งบการเงินของกิจการ
- (ข) รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- (ค) หมายเหตุประกอบงบการเงิน

(2) กรณีวิธีต้นทุน

- (ก) มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะคล้ายคลึงหรือเทียบเคียงกันได้ต่อหนึ่งหน่วย หรือ
- (ข) ราคาวัสดุก่อสร้างต่อหนึ่งหน่วย ค่าจ้างแรงงานต่อหนึ่งหน่วย และค่าใช้จ่ายใน

การดำเนินงานก่อสร้าง

พร้อมทั้ง แก้ไขเลขข้อจากเดิมข้อ 6. เป็นข้อ 7. โดยคงเนื้อหาไว้ตามเดิม

อีกทั้ง การประเมินราคาทรัพย์สินต้องอาศัยผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญโดยเฉพาะ ซึ่งการประเมินราคาจะต้องคำนึงถึงหลักวิชาการในการประเมินโรงไฟฟ้าเพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ดังนั้น ผู้วิจัยเห็นควร จัดอบรมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยเพิ่มพูนความรู้ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินให้เกิดความเชี่ยวชาญเฉพาะ

จากการศึกษาวิธีการประเมินราคาเพื่อใช้จัดเก็บภาษีทรัพย์สินของนครนิวยอร์ก มลรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา เห็นว่า โรงไฟฟ้าชีวมวลถือเป็นทรัพย์สินประเภทที่ 3 เพราะเป็นการให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งทรัพย์สินประเภทนี้ก็ได้มีการกำหนดวิธีการประเมินราคาไว้อย่างชัดเจน กล่าวคือ กำหนดให้ใช้วิธีต้นทุนในการประเมินมูลค่าตลาดเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี

และจากการศึกษาวิธีการประเมินราคาเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศสิงคโปร์ เห็นว่า โรงไฟฟ้าชีวมวลเป็นทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเนื่องจากไม่ค่อยมีการเช่า และเป็นการให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งทรัพย์สินประเภทนี้ก็ได้มีการกำหนดวิธีการประเมินราคาไว้อย่างชัดเจน กล่าวคือ กำหนดให้ใช้วิธีคิดจากผลกำไรเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี

จากการแก้ไขปัญหาดังกล่าว จะนำไปสู่การตอบสนองนโยบายด้านพลังงานของประเทศไทยที่มุ่งเน้นให้มีการใช้พลังงานทดแทนเพิ่มมากขึ้น และส่งเสริมให้มีโรงไฟฟ้าชีวมวลชุมชนเพื่อตอบสนองความต้องการในการใช้ไฟฟ้าเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงเพื่อรองรับความเปลี่ยนแปลงของเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไป

## บทที่ 6

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 6.1 บทสรุป

สืบเนื่องจากปัจจุบันได้มีการยกเลิกพระราชบัญญัติโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2506 และได้มีการตราพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เพื่อใช้บังคับแทน โดยมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2562 และกำหนดให้เริ่มจัดเก็บภาษีในปี 2563 เป็นต้นมา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการลดการใช้ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ และก่อให้เกิดการจัดเก็บภาษีที่เป็นธรรมและลดความเหลื่อมล้ำ อันถือเป็นการปฏิรูประบบภาษีตามหลักการของรัฐธรรมนูญ และสอดคล้องกับแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปีที่ให้ความสำคัญกับการปฏิรูประบบภาษีเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ ยังเป็นการส่งเสริมให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพัฒนาระบบการคลังท้องถิ่นให้มีประสิทธิภาพ มีรายได้เพิ่มขึ้นจากการจัดเก็บภาษีและดำเนินกิจการสาธารณะได้ด้วยตนเองตามหลักการของพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2550

การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เป็นการจัดเก็บภาษีจากที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ซึ่งเก็บจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยอาศัยราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณมูลค่า เมื่อโรงไฟฟ้าชีวมวลเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องถูกจัดเก็บภาษี และเป็นสิ่งปลูกสร้างลักษณะอื่นที่ไม่สามารถเทียบเคียงกับบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างและบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ได้ โรงไฟฟ้าชีวมวลจึงเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลายแห่งนำโรงไฟฟ้าชีวมวลไปเทียบเคียงกับสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงงาน จึงทำให้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่ถูกต้องตามหลักการ อีกทั้ง กฎหมายที่ใช้ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน ไม่ได้กำหนดวิธีการประเมินราคาไว้ จากบทบัญญัติดังกล่าวจึงก่อให้เกิดความไม่แน่นอน ชัดเจน ส่งผลให้การประเมินราคาทุนทรัพย์ไม่มีมาตรฐาน และก่อให้เกิดการใช้ดุลยพินิจการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเช่นเดียวกับที่ผ่านมา อีกทั้ง ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อภาครัฐและเอกชน

จากการศึกษาหลักการและแนวคิดเกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน และการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี รวมทั้งศึกษาการประเมินราคาเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของนครนิวยอร์ก มลรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา ได้ความว่า สิ่งปลูกสร้างที่เป็นการให้บริการสาธารณะซึ่งหมายถึงโรงไฟฟ้าชีวมวล มีการกำหนดวิธีการประเมินราคาไว้อย่างชัดเจน โดยกำหนดให้ใช้วิธีต้นทุนทดแทน ตลอดจนศึกษาการประเมินราคาเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศสิงคโปร์ ได้ความว่า สิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้มีการให้เช่า หรือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งหมายความถึงโรงไฟฟ้าชีวมวล การกำหนดวิธีการประเมินราคาไว้อย่างชัดเจน โดยกำหนดให้วิธีคิดจากผลกำไร

## 6.2 ข้อเสนอแนะ

เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงไฟฟ้าชีวมวล ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เป็นไปตามหลักการและแนวคิดของภาษีทรัพย์สิน การประเมินราคาทรัพย์สิน และเพื่อให้การจัดเก็บภาษีเกิดความแน่นอน ชัดเจน และเป็นธรรม ทั้งต่อภาครัฐและเอกชน ตลอดจนสนองรับนโยบายพลังงานที่เกี่ยวข้องกับการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานชีวมวลของประเทศไทย ผู้วิจัยขอเสนอแนะดังนี้

1) กำหนดบัญชีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้จากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างและบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ โดยให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกเป็นประกาศเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งทราบว่าสิ่งปลูกสร้างตามที่ระบุไว้ในบัญชีดังกล่าวเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ และนำไปสู่การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ต้องตามกฎหมาย อีกทั้งให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกระเบียบเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยทราบหากตรวจสอบแล้วพบว่าสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงได้ซึ่งยังไม่ถูกจัดให้อยู่ในบัญชีดังกล่าว

2) ปรับปรุงกฎหมายที่ใช้เพื่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน โดยกำหนดให้มีวิธีการประเมินราคา เพื่อลดการใช้ดุลยพินิจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และเพื่อให้การประเมินราคาโรงไฟฟ้าชีวมวลมีความเป็นเอกภาพและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

3) ให้ความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน เพื่อให้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงไฟฟ้าชีวมวลได้อย่างถูกต้อง และสะท้อนมูลค่าที่แท้จริง

4) เพิ่มอัตราค่าสิ่งหรือบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บหรือประเมินภาษีให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามภารกิจงานที่เพิ่มขึ้น

5) ควรมีการจัดฝึกอบรมและให้ความรู้สำหรับผู้ประกอบการผู้มีหน้าที่เสียภาษี เพื่อสร้างความเข้าใจและส่งเสริมให้ผู้ประกอบการสามารถปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างถูกต้อง หากผู้ประกอบการมีความเข้าใจดีแล้วก็สามารถลดข้อพิพาท หรือข้อโต้แย้งต่างๆ กับหน่วยงานของรัฐได้



## บรรณานุกรม

### หนังสือ

นคร ทิพย์าวงศ์. เทคโนโลยีการแปลงสภาพชีวมวล, พิมพ์ครั้งที่ 2 (ฉบับปรับปรุงเพิ่มเติม), เชียงใหม่: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2558.

กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน. คู่มือการพัฒนาและการลงทุนผลิตพลังงานทดแทน, กรุงเทพมหานคร: บริษัท เอเบิล คอนซัลแตนท์ จำกัด, 2554.

สุเมธ ศิริคุณโชติ, กำธร สิริชูติวงษ์, อติศักดิ์ สีบประดิษฐ์ และภริตน์ เจียรนัย. ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร 2564, กรุงเทพมหานคร: ห้างหุ้นส่วนจำกัด เรือนแก้วการพิมพ์, 2563.

ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม. คำสอนวิชากฎหมายภาษีอากร, พิมพ์ครั้งที่ 13, กรุงเทพมหานคร: สำนักอบรมกฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2563.

ดุยลักษณ์ ตราชูธรรม. กฎหมายภาษีอากร, พิมพ์ครั้งที่ 2, กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2563.

ศุภลักษณ์ พิณจิวดล. กฎหมายภาษีอากร, พิมพ์ครั้งที่ 5, กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2563.

ศุภลักษณ์ พิณจิวดล. คำอธิบายภาษีท้องถิ่น, พิมพ์ครั้งที่ 3, กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2550.

ไพโรจน์ ชิงศิลป์. หลักการประเมินราคาทรัพย์สิน, พิมพ์ครั้งที่ 2, กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์สุธาสิน, 2538.

Charles Y. Wereko-Brobby and Essel B. Hagan. Biomass conversion and technology England: John Wiley & Sons, 1996.

L.A Armitage. Valuation one. Bangkok: 1991.

## วารสาร

กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : การปฏิรูประบบภาษีเพื่อความเป็นธรรมและประโยชน์ในด้านเศรษฐกิจของประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ, วารสารจุลนิติ 3 (พฤษภาคม 2562): 1-28.

ฉัษเฉลิม สุทธิพงษ์ประชา และ อัครณัฐ วงศ์ปรีดี. ภาษีทรัพย์สินในเชิงเปรียบเทียบ : กรณีศึกษาจาก 7 ประเทศ. วารสารการจัดการภาครัฐและภาคเอกชน 22, 2 (ก.ค.- ธ.ค. 2558): 128, 131-132.

## วิทยานิพนธ์

ชินดนัย สังคะคุณ. การจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากการให้บริการของบริษัทต่างประเทศ: กรณีการให้บริการประมวลผลแบบคลาวด์, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขากฎหมายภาษี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2558.

สุรัฐพล ฤทธิ์รักษา. กฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินในประเทศไทย, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขานิติศาสตร์ ภาควิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

ชาโรณี ไคว์ธนพานิช. การประเมินราคาที่ดินและโรงเรือนเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2547.

ทวีชัย มีลาภ. กรณีศึกษาเปรียบเทียบแนวทางการประเมินภาษีและการบริหารการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยกับการประเมินภาษีและการบริหารการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน (อสังหาริมทรัพย์) ของมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, กลุ่มวิชากฎหมายตลาดทุน การเงิน และภาษี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, 2559.

## สัมภาษณ์

นายเอกลักษณ์ เฉลิมชีพ. นักประเมินราคาทรัพย์สินชำนาญการพิเศษ. สัมภาษณ์, 7 กุมภาพันธ์ 2565.

สัมภาษณ์ นายจุมพล สมุทรวินิจพันธุ์. หัวหน้ากลุ่มพัฒนารายได้ กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้ สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น. สัมภาษณ์, 8 เมษายน 2565.

## เอกสารอื่นๆ

ศุภลักษณ์ พิณีจิวดล. แนวทางการปฏิรูปกฎหมายภาษีทรัพย์สินเพื่อความมั่นคงของรัฐ, กรุงเทพมหานคร: วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2554..

คณะกรรมการการคลัง การธนาคารและสถาบันการเงิน สภานิติบัญญัติแห่งชาติ. การพิจารณาศึกษาร่างกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, กรุงเทพมหานคร, 2564.

นิพัทธ์ จิตรประสงค์. กระบวนการประเมินราคา, กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2535.

องค์การบริหารส่วนตำบลปงดอน, หนังสือ ลป 75802/1552 เรื่อง ส่งแบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถเทียบเคียงกับบัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างได้ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2563.

## เอกสารอิเล็กทรอนิกส์

ทีมบรรณาธิการข่าวเดอะบางกอกอินไซด์. ชีวมวล พลังงานสีเขียวเป็นมิตรต่อโลก. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: [www.thebangkokinsight.com/news/environmental-sustainability/558298/](http://www.thebangkokinsight.com/news/environmental-sustainability/558298/) [2565, 1 มีนาคม]

สมาคมพลังงานทดแทนสู่ชุมชนแห่งประเทศไทย. พลังงานชีวมวล. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://reca.or.th/biomass/> [2565, 1 มีนาคม]

สำนักงานนโยบายและแผน กระทรวงพลังงาน. ผู้ผลิตไฟฟ้าเอกชน. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://www.eppo.go.th/index.php/th/electricity/private> [2565, 3 มีนาคม]

นรินทร์ ต้นไพบูลย์. แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2564-2566: ธุรกิจผลิตไฟฟ้า. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Energy-Utilities/Power-Generation/IO/io-power-generation-21> [2565, 3 มีนาคม]

ศูนย์เชื้อเพลิงและพลังงานจากชีวมวล จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ศักยภาพชีวมวลในประเทศไทย. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: [www.iscisaraburee.sc.chula.ac.th/2017/index.php/2016/06/06/i-sink-under-the-weight-of-the-splendour/](http://www.iscisaraburee.sc.chula.ac.th/2017/index.php/2016/06/06/i-sink-under-the-weight-of-the-splendour/) [2565, 3 มีนาคม]

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน. รายชื่อผู้ได้รับใบอนุญาตผลิตไฟฟ้า. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: [www.app04.erc.or.th/ELicense/Licenser/05\\_Reporting/504\\_ListLicensing\\_Columns\\_New.aspx?LicenseType=1](http://www.app04.erc.or.th/ELicense/Licenser/05_Reporting/504_ListLicensing_Columns_New.aspx?LicenseType=1) [2565, 5 มีนาคม]

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน. สรุปการรับซื้อไฟฟ้า. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[www.erc.or.th/ERCSP/MPagePowerPlantType.aspx](http://www.erc.or.th/ERCSP/MPagePowerPlantType.aspx) [2565, 7 มีนาคม]

กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน. ข้อมูลภูมิสารสนเทศด้านพลังงานทดแทน.

[ออนไลน์]. แหล่งที่มา: [www.dede.go.th/more\\_news.php?cid=448&filename=index](http://www.dede.go.th/more_news.php?cid=448&filename=index) [2565, 7 มีนาคม]

สำนักงานคณะกรรมการกิจการกำกับพลังงาน. แผนการดำเนินงาน งบประมาณรายจ่าย และประมาณการรายได้ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2565. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[www.erc.or.th/ERCWeb2/Upload/Document/รวมเล่มแผน%2065.pdf](http://www.erc.or.th/ERCWeb2/Upload/Document/รวมเล่มแผน%2065.pdf) [2565, 7 มีนาคม]

สำนักงานคณะกรรมการกิจการกำกับพลังงาน. สถานการณ์การผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า และก๊าซธรรมชาติของผู้ได้รับใบอนุญาต ปี 2564. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<https://www.erc.or.th/ERCWeb2/Upload/Document/ข้อมูลสถานการณ์พลังงานปี%202564/สถานการณ์%20ปี%2064%20final%20blue-4.pdf> [2565, 7 มีนาคม]

ศูนย์ข่าวพลังงาน. พลังงาน กางแผนเปิดรับซื้อไฟฟ้าพลังงานหมุนเวียนปี 65 กว่า 1,000 เมกะวัตต์. [ออนไลน์].

แหล่งที่มา: <https://www.energynewscenter.com/พลังงาน-กางแผนเปิดรับซื้อ/> [2565, 7 มีนาคม]

คณะกรรมการยุทธศาสตร์ชาติ. ประกาศ เรื่อง ยุทธศาสตร์ชาติ (พ.ศ. ๒๕๖๐ – ๒๕๘๐). [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2561/A/082/T\\_0001.PDF](http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2561/A/082/T_0001.PDF) [2565, 7 มีนาคม]

สำนักนโยบายและแผนพลังงาน กระทรวงพลังงาน. แผนพัฒนากำลังผลิตไฟฟ้าของประเทศไทย พ.ศ. 2561 - 2580 ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[http://www.eppo.go.th/images/Information\\_service/public\\_relations/PDP2018/PDP2018Rev1.pdf](http://www.eppo.go.th/images/Information_service/public_relations/PDP2018/PDP2018Rev1.pdf) [2565, 7 มีนาคม]

กองพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน. แผนพัฒนาพลังงานทดแทนและพลังงานทางเลือก พ.ศ. 2561 – 2580 (AEDP2018). [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[https://www.dede.go.th/download/Plan\\_62/20201021\\_TIEB\\_AEDP2018.pdf](https://www.dede.go.th/download/Plan_62/20201021_TIEB_AEDP2018.pdf) [2565, 7 มีนาคม]

กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน. แผนอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2561 – 2580 (EEP2018). [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[http://e-lib.dede.go.th/mm-data/BibA11693\\_EEP2018.pdf](http://e-lib.dede.go.th/mm-data/BibA11693_EEP2018.pdf) [2565, 7 มีนาคม]

กลุ่มนโยบายการคลังและการพัฒนารายได้ สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น กรมการส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น.

คู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพ.ศ. 2562. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[http://www.dla.go.th/upload/ebook/column/2019/9/2277\\_6111.pdf](http://www.dla.go.th/upload/ebook/column/2019/9/2277_6111.pdf) [2565, 15 มีนาคม]

กองมาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์. คู่มือการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างและแนวทางปฏิบัติใน

การกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมิน. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: [http://dn.core-](http://dn.core-website.com/public/dispatch_upload/backend/core_dispatch_224933_1.pdf)

[website.com/public/dispatch\\_upload/backend/core\\_dispatch\\_224933\\_1.pdf](http://dn.core-website.com/public/dispatch_upload/backend/core_dispatch_224933_1.pdf) [2565, 20 มีนาคม]

คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ. ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้  
ประโยชน์แห่งรัฐ เรื่อง การกำหนดวันเริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง. [ออนไลน์].

แหล่งที่มา: [https://dep-valstd.treasury.go.th/web-](https://dep-valstd.treasury.go.th/web-upload/120xb47f9e557955d3a1ace14abad9c4deb7/m_document/7470/44161/file_download/b09cd0546db6369d37b70504da55ad99.pdf)

[upload/120xb47f9e557955d3a1ace14abad9c4deb7/m\\_document/7470/44161/file\\_download/b09cd0546db6369d37b70504da55ad99.pdf](https://dep-valstd.treasury.go.th/web-upload/120xb47f9e557955d3a1ace14abad9c4deb7/m_document/7470/44161/file_download/b09cd0546db6369d37b70504da55ad99.pdf) [2565, 11 เมษายน]

คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ. ประกาศคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้  
ประโยชน์แห่งรัฐ เรื่อง การกำหนดวันเริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติ  
การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ.2562. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<https://www.nongbuayaicity.go.th/pdf/16456910111.pdf> [2565, 11 เมษายน]

คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำ จังหวัดระยอง, รายงานการประชุมคณะกรรมการภาษีที่ดินและ  
สิ่งปลูกสร้างประจำ จังหวัดระยอง (ครั้งที่ 1/2563 ครั้งที่ 1 ปีงบประมาณ 2563). [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[http://www.rayonglocal.go.th/files/com\\_order/2020-09\\_2cc9d58ea1407dc.pdf](http://www.rayonglocal.go.th/files/com_order/2020-09_2cc9d58ea1407dc.pdf) [2565, 11 เมษายน]

Thai business Information Center in USA. ประเภทภาษีในสหรัฐฯ. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<https://www.thaibicusa.com/ประเภทภาษีในสหรัฐฯ/> [2022, 11 April]

Department of taxation and finance. Check your assessment. [online]. Available from:

<https://www.tax.ny.gov/pit/property/assess/local/> [2022, 11 April]

Department of taxation and finance. How property is assessed. [online]. Available from:

<https://www.tax.ny.gov/pit/property/learn/howassess.htm> [2022, 11 April]

NYC Department finance. Calculating Your Property Taxes. [online]. Available from:  
<https://www1.nyc.gov/site/finance/taxes/calculating-your-property-taxes.page> [2022, 11  
April]

ภาคผนวก ก

ตัวอย่าง โรงไฟฟ้าชีวมวลในประเทศไทย



โรงไฟฟ้าชีวมวลในชุมชนหนองบัว จังหวัดนครสวรรค์



โรงไฟฟ้าชีวมวลที่พีซีเอส พาวเวอร์ 1 จังหวัดยะลา



โรงไฟฟ้าชีวมวล ทีพีซีเอช 2 จังหวัดอยุธยา



โรงไฟฟ้าชีวมวล ทีพีซีเอช จังหวัดปัตตานี