

ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่เป็นธรรม:
ศึกษารณียุทธศาสตร์เพื่อการพัฒนาชุมชนแบบไม่มีหน้าร้าน

นางสาวกรรณิการ์ โสวรรณิ

เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2563

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของเอกัตศึกษาที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิติศาสตร์เจ้าของเอกัตศึกษาที่ส่งผ่านทางคณะที่สังกัด

The abstract and full text of individual study in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)

are the individual study authors' files submitted through the faculty.

หัวข้อเอกัตศึกษา ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่เป็นธรรม:
ศึกษากรณีใช้ที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน

โดย นางสาวกรรณิการ์ โสวรรณิ

รหัสประจำตัว 628 00051 34

หลักสูตร ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หมวดวิชา ภาษีอากร

อาจารย์ที่ปรึกษา ดร.วุฒิพงษ์ ศิริจันทรานนท์

ปีการศึกษา 2563

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

ลงชื่อ..........อาจารย์ที่ปรึกษา
(ดร.วุฒิพงษ์ ศิริจันทรานนท์)

บทคัดย่อ

ปัจจุบันเทคโนโลยีได้เข้ามามีบทบาทต่อรูปแบบของการดำเนินชีวิตและการดำเนินธุรกิจมากขึ้นจนเกิดเป็นช่องทางใหม่ในการดำเนินธุรกิจผ่านเครือข่ายสังคมออนไลน์ (Social Network) หรือ พาณิซย์อิเล็กทรอนิกส์ E-Commerce การดำเนินธุรกิจในรูปแบบผ่านเครือข่ายสังคมออนไลน์สามารถดำเนินธุรกิจที่บ้านก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องมีหน้าร้านเหมือนการค้าขายสมัยก่อนที่ต้องมีหน้าร้านให้เห็นชัดเพื่อให้เกิดความน่าเชื่อถือ

การใช้ที่อยู่อาศัยดำเนินธุรกิจในรูปแบบพาณิซยกรรมแบบไม่มีหน้าร้านจะถูกจัดเป็นการใช้ประโยชน์หลายประเภท โดยการคำนวณภาษีจะเก็บตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ในแต่ละประเภทโดยที่ดินจะคำนวณเป็นตารางวาและสิ่งปลูกสร้างเป็นตารางเมตร ซึ่งตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีการกำหนดประเภทของการใช้ประโยชน์ไว้อย่างชัดเจน แต่การสำรวจและประเมินเพื่อเรียกเก็บภาษีของแต่ละองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจจะมีข้อจำกัดในด้านบุคลากรด้านการสำรวจ ซึ่งรูปแบบการขายสินค้าผ่านสื่อสังคมออนไลน์นั้น เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอาจจะไม่ได้ระบุว่า ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิซยกรรม ทำให้อาจจะถูกประเมินเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว เพราะไม่มีลักษณะทางกายภาพของหน้าร้าน โดยพื้นที่ภายในของที่อยู่อาศัยอาจมีการประกอบธุรกิจเพื่อการพาณิซยกรรม เช่น การขายสินค้าผ่านเครือข่ายสังคมออนไลน์ หรือมีสินค้าเก็บไว้ภายในที่อยู่อาศัย เป็นต้น ซึ่งจะแตกต่างจากเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิซยกรรมแบบมีหน้าร้านที่มีลักษณะทางกายภาพของร้านเห็นได้อย่างชัดเจน

จากปัญหาที่กล่าวมาข้างต้น ผู้วิจัยเห็นว่า ภาครัฐควรเพิ่มมาตรการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับความเป็นจริงเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถทราบข้อมูลอื่นเพิ่มเติมในอันที่จะเป็นประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์จากเจ้าของที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิซยกรรมแบบไม่มีหน้าร้าน เช่น การใช้ฐานข้อมูลเพื่อเชื่อมโยงกันเป็นระบบของภาครัฐ ได้แก่ กรมสรรพากร กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กรมที่ดินและรวมถึงผู้ให้บริการขายสินค้าออนไลน์ เช่น Facebook เป็นต้น ในอันที่จะเป็นประโยชน์ต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสำหรับเป็นฐานข้อมูลในการทราบถึงกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่แท้จริงของเจ้าของที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างโดยจะส่งผลถึงประเภทของการใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างนั้นให้สามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างถูกต้องสอดคล้องกับความเป็นจริงและเป็นธรรมต่อผู้เสียภาษีรายอื่น

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษารายงานของเอกัตศึกษาระดับนี้สามารถสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี ด้วยความเมตตา
กรุณาของท่านอาจารย์ ดร.วุฒิพงษ์ ศิริจันทร์ทรานนท์ อาจารย์ที่ปรึกษา ผู้ซึ่งให้คำแนะนำ ให้ข้อคิดเห็น
ให้หลักการและแนวทางต่าง ๆ ในการวิเคราะห์ที่เป็นประโยชน์ พร้อมทั้งท่านกรุณาช่วยตรวจสอบ
ข้อบกพร่องและชี้แนะแนวทางในจุดต่าง ๆ โดยที่ท่านได้ให้ความเอาใจใส่แก่ลูกศิษย์ของท่านอย่างเต็มที่
ถึงแม้ว่าท่านจะมีภารกิจและหน้าที่ต่าง ๆ ในอันที่จะต้องดำเนินการมากนั้น แต่ท่านยังได้สละเวลา
อันมีค่าของท่านเพื่อให้การจัดทำรายงานเอกัตศึกษาระดับนี้สำเร็จออกมาอย่างสมบูรณ์ ทั้งนี้ผู้วิจัย
จึงใคร่กราบขอบพระคุณท่านอาจารย์ ดร.วุฒิพงษ์ ศิริจันทร์ทรานนท์ เป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณอาจารย์คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ท่านได้ประสิทธิ์
ประสาทวิชาความรู้แก่ข้าพเจ้าทุกท่าน รวมถึงเจ้าหน้าที่หลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชา
กฎหมายเศรษฐกิจ ที่ได้อำนวยความสะดวกและคอยช่วยเหลือให้คำแนะนำต่าง ๆ ในการเรียนและ
การจัดทำรายงานเอกัตศึกษาระดับนี้ตลอดมา รวมทั้งขอขอบคุณเพื่อนๆ พี่ น้องทุกท่าน ในหลักสูตร
ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ หมวตวิชาภาชีอารที่ทุกท่านได้คอยช่วยเหลือ
ให้คำแนะนำ กำลังใจและเป็นแรงผลักดันที่สำคัญกับผู้วิจัยเสมอมา

ในท้ายสุดนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณครอบครัวของข้าพเจ้า หัวหน้างาน และเพื่อนร่วมงาน
ที่ให้การสนับสนุน และเป็นกำลังใจที่สำคัญให้แก่ผู้วิจัยตลอดมา

กรรณิการ์ โสวรรณี

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ.....	ก
กิตติกรรมประกาศ.....	ข
สารบัญ.....	ค
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญภาพ.....	ช
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและสภาพปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
1.3 สมมติฐาน	4
1.4 ขอบเขตการวิจัย.....	4
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
บทที่ 2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	6
2.1 หลักการจัดเก็บภาษีอากรที่ดี	6
2.2 หลักการตีความของกฎหมายภาษีอากร	9
2.3 หลักการประเมินการจัดเก็บภาษีอากร	12
2.4 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย.....	13
2.4.1 หลักการพื้นฐานการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน.....	13
2.4.2 วัตถุประสงค์การจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน	15
2.4.3 ประวัติความเป็นมา.....	15
2.4.3.1 ภาษีโรงเรือนและที่ดิน.....	15
2.4.3.2 ภาษีบำรุงท้องที่.....	17

บทที่ 3	การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยในปัจจุบัน	22
3.1	โครงสร้างทั่วไปของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	22
3.1.1	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	22
3.1.2	ฐานภาษี	24
3.1.3	อัตรากาซี	31
3.1.4	วิธีจัดเก็บภาษี	34
3.1.5	หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	36
3.2	โครงสร้างและขอบเขตการจัดเก็บของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	38
3.2.1	จัดเก็บจากการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม	38
3.2.2	จัดเก็บจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย	42
3.2.3	จัดเก็บจากการใช้ประโยชน์อื่น	49
3.2.4	จัดเก็บจากการทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์	54
3.2.5	การประกอบธุรกิจการพาณิชย์กรรม	54
3.2.6	การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์หลายอย่างตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์	57
3.3	การอุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	63
3.4	บทกำหนดโทษการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	64
3.5	เปรียบเทียบการจัดเก็บภาษีจากการใช้ประโยชน์ของที่อยู่อาศัยหรือพาณิชย์กรรมกับการใช้ประโยชน์อื่นในลักษณะการปันส่วนพื้นที่	65
บทที่ 4	ทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเมืองบังกาลอร์	
	สาธารณรัฐอินเดีย	71
4.1	ความจำเป็นของการจัดเก็บภาษีเมืองบังกาลอร์ สาธารณรัฐอินเดีย	71
4.2	โครงสร้างด้านการจัดเก็บของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	72
4.2.1	ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	72
4.2.2	ฐานภาษี	74
4.2.3	อัตรากาซี	76
4.2.4	วิธีจัดเก็บภาษี	77
4.2.5	หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	78
4.3	เปรียบเทียบระหว่างกฎหมายของประเทศไทยและของเมืองบังกาลอร์ สาธารณรัฐอินเดีย	78

บทที่ 5	วิเคราะห์ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ประเทศไทยเปรียบเทียบกับเมืองบังกาลอร์ สาธารณรัฐอินเดีย	80
5.1	การวิเคราะห์ปัญหาประเทศไทย	80
5.1.1	ด้านการสำรวจและการตรวจสอบ	80
5.1.2	ด้านความไม่เป็นธรรมของผู้จัดเก็บภาษี.....	81
5.1.3	ด้านความไม่เป็นธรรมผู้เสียภาษี.....	83
5.1.4	ด้านบทลงโทษ.....	84
5.1.5	ด้านการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่.....	85
5.1.6	ด้านการกำหนดประเภทของการใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย	85
5.1.7	ด้านการกำหนดให้จดทะเบียนประกอบกิจการพาณิชย์กรรมและให้มีการต่ออายุทุกปี	87
5.2	แนวทางการปรับปรุงแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีสำหรับการใช้ที่อยู่อาศัยของเมืองบังกาลอร์ ประเทศอินเดีย มาปรับใช้กับประเทศไทย	88
5.2.1	เชื่อมโยงฐานข้อมูล.....	88
5.2.2	สร้างความร่วมมือ.....	91
5.2.3	ความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีที่อยู่อาศัย.....	91
บทที่ 6	บทสรุปและข้อเสนอแนะ	93
6.1	บทสรุป.....	93
6.2	ข้อเสนอแนะ.....	95
บรรณานุกรม.....		97

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1 : เปรียบเทียบข้อกำหนด 3 ฉบับ ตามโครงสร้างของภาษีอากร.....	20
ตารางที่ 2 : ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ตั้งแต่ปีที่ 1 - ปีที่ 54.....	25
ตารางที่ 3 : มูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น	27
ตารางที่ 4 : อัตราภาษีสำหรับปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564	32
ตารางที่ 5 : อัตราภาษีสำหรับปี พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป	33
ตารางที่ 6 : หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการประกอบเกษตรกรรม	40
ตารางที่ 7 : ตัวอย่างการคำนวณภาษีของการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น	53
ตารางที่ 8 : ตัวอย่างของการแบ่งฐานตามประเภทการใช้ประโยชน์แต่ละประเภท	60
ตารางที่ 9 : ตัวอย่างของการแบ่งตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท.....	61
ตารางที่ 10 : ขั้นตอนการยื่นคำร้องคัดค้านกรณีไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษี	63
ตารางที่ 11 : บทกำหนดโทษการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	64
ตารางที่ 12 : ตัวอย่างรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับอยู่อาศัย	66
ตารางที่ 13 : ตัวอย่างรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับพาณิชย์กรรม (ค้าขาย)	67
ตารางที่ 14 : ตัวอย่างรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม (ค้าขาย)....	68
ตารางที่ 15 : ตัวอย่างอัตราเฉลี่ยที่ดินหรืออาคารต่อตารางฟุตต่อเดือนสำหรับที่อยู่อาศัย (รูป).....	74
ตารางที่ 16 : ตัวอย่างอัตราเฉลี่ยที่ดินหรืออาคารต่อตารางฟุตต่อเดือนสำหรับไม่ใช่ที่อยู่อาศัย(รูป). 75	
ตารางที่ 17 : แสดงอัตราค่าเสื่อมราคาของอาคาร.....	75
ตารางที่ 18 : แสดงอัตราภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยและไม่ใช่ที่อยู่อาศัย	76
ตารางที่ 19 : ตัวอย่างแสดงการคำนวณมูลค่าตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์สำหรับที่อยู่อาศัยและ ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย.....	77
ตารางที่ 20 : ตัวอย่างแสดงคำนวณภาษีตามอัตราภาษีของประเภทการใช้ประโยชน์เพื่อเป็น ที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์.....	77
ตารางที่ 21 : การเปรียบเทียบโครงสร้างภาษีของประเทศไทยและเมืองบังกาสอร์ สาธารณรัฐอินเดีย	78
ตารางที่ 22 : การเปรียบเทียบกรณีมีโทษทางอาญาและเพิ่มโทษทางภาษีอากร คือเบี้ยปรับและ เงินเพิ่ม	84
ตารางที่ 23 : กฎหมายลำดับรองที่ออกตามความในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562	86

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1 : ตัวอย่างการคำนวณภาษีจากการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม	29
ภาพที่ 2 : ตัวอย่างการคำนวณภาษีสำหรับที่อยู่อาศัย	29
ภาพที่ 3 : ตัวอย่างการคำนวณภาษีสำหรับห้องชุด	31
ภาพที่ 4 : แผนการดำเนินการจัดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562	35
ภาพที่ 5 : การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท	36
ภาพที่ 6 : การบริหารราชการส่วนท้องถิ่น	37
ภาพที่ 7 : สถิติการใช้ที่ดิน ทวีราชอาณาจักร พ.ศ. 2554- 2556	38
ภาพที่ 8 : สมุดทะเบียนเกษตรกร	41
ภาพที่ 9 : แสดงพื้นที่การใช้ประโยชน์เป็นสวนกล้วย	42
ภาพที่ 10 : แสดงที่อยู่อาศัยประเภทบ้าน ที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี	47
ภาพที่ 11 : แสดงที่อยู่อาศัยประเภทบ้านพักคนงาน	47
ภาพที่ 12 : แสดงที่อยู่อาศัยประเภทเรือ	48
ภาพที่ 13 : แสดงที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแพ	48
ภาพที่ 14 : แสดงที่อยู่อาศัยประเภทโฮมสเตย์	49
ภาพที่ 15 : แสดงสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อย่างอื่น	51
ภาพที่ 16 : แสดงสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง .	53
ภาพที่ 17 : แสดงที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์	54
ภาพที่ 18 : เว็บไซต์ขายของออนไลน์ยอดนิยม	56
ภาพที่ 19 : การใช้ประโยชน์หลายประเภทในพื้นที่เดียวกัน	59
ภาพที่ 20 : ตัวอย่างหลักเกณฑ์ในการคำนวณภาษีสำหรับการใช้ประโยชน์หลายประเภทในพื้นที่เดียวกันของสิ่งปลูกสร้าง	60
ภาพที่ 21 : อาคารพาณิชย์ใช้ในเพื่อพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัยมีหน้าร้าน	61
ภาพที่ 22 : บ้านที่อยู่อาศัยใช้ในเพื่อพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน	62
ภาพที่ 23 : บ้านที่อยู่อาศัยใช้ในเพื่อพาณิชย์กรรมเก็บสินค้า	62
ภาพที่ 24 : ตัวอย่างของข้อมูลบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 1 แปลง แต่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท	63

ภาพที่ 25 : ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบ้านเพื่ออยู่อาศัย.....	65
ภาพที่ 26 : ตารางเปรียบเทียบภาษีที่ต้องเสียสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ชนิดเดียวกันจากตัวอย่างทั้ง 3 ประเภท	69
ภาพที่ 27 : แผนที่ประเทศอินเดีย เมืองบังกอลอร์.....	71
ภาพที่ 28 : ขนาดพื้นที่ของเทศบาลนครเชียงใหม่.....	81
ภาพที่ 29 : ภาพรวมรายได้ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บเองปีงบประมาณ 2556 - 2561 ...	83

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและสภาพปัญหา

ปัจจุบันโลกกำลังเผชิญอยู่ในกระแสของการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วส่งผลต่อรูปแบบของการดำเนินชีวิตและการดำเนินธุรกิจ ในด้านของธุรกิจได้มีการนำเทคโนโลยีที่มีความทันสมัยมีประสิทธิภาพสูงและมีความรวดเร็วมาใช้ในการดำเนินธุรกิจ เกิดเป็นช่องทางใหม่ในการดำเนินธุรกิจผ่านเครือข่ายสังคมออนไลน์ (Social Network)¹ เกิดการซื้อขายสินค้าผ่านทางออนไลน์ (Online Shopping) หรือพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (Electronic commerce) หรืออี-คอมเมิร์ซ (E-Commerce) หรือทาง Social media เช่น Facebook Instagram และ Line เป็นต้น และในด้านการดำเนินชีวิตที่จำเป็นต้องรักษาระยะห่างทางสังคม เพราะปลายปี พ.ศ. 2562 ได้มีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19² ซึ่งเป็นโรคติดต่ออันตรายร้ายแรงเกิดการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็วและขยายเป็นวงกว้างในหลายประเทศทั่วโลก ทำให้มีผู้ติดเชื้อและเสียชีวิตเป็นจำนวนมาก จึงเป็นโรคที่ติดต่อได้ง่ายและเป็นอันตรายอย่างมากต่อชีวิตของผู้ได้รับเชื้อ ภาครัฐจำเป็นต้องจะต้อหามาตรการป้องกันไม่ให้ประชาชนภายในประเทศติดเชื้อโรคโควิด 19 เพิ่มขึ้น โดยออกมาตรการให้ประชาชนทำงานที่บ้านและรักษาระยะห่างทางสังคม รวมถึงการปิดประเทศเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19

จากมาตรการของภาครัฐส่งผลกระทบต่อธุรกิจทุกภาคส่วนที่ไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้เหมือนเดิม สูญเสียรายได้จากการประกอบธุรกิจ จึงจำเป็นต้องเพิ่มช่องทางการจำหน่ายสินค้าและบริการจากหน้าร้านเป็นผ่านเครือข่ายสังคมออนไลน์เพิ่มขึ้น การดำเนินธุรกิจในรูปแบบผ่านเครือข่ายสังคมออนไลน์เป็นทางเลือกหนึ่งที่ได้รับคามนิยมเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในสถานการณ์ปัจจุบันเพราะรูปแบบการดำเนินธุรกิจผ่านเครือข่ายสังคมออนไลน์สามารถดำเนินธุรกิจ ที่ไหนก็ได้ เมื่อไรก็ได้ รวมถึงไม่จำเป็นต้องอาศัยร้านค้าหรือหน้าร้าน เหตุผลสำคัญของการทำธุรกิจแบบไม่มีหน้าร้านก็เพื่อประหยัดค่าใช้จ่าย โดยลดต้นทุนที่ไม่จำเป็น เช่น ค่าเช่าสำนักงาน ค่าเช่าร้าน ค่าจ้างพนักงานขาย พนักงานแนะนำสินค้า และรวมถึงค่าเช่าโกดังเพื่อเก็บสินค้า เป็นต้น การลดต้นทุนดังกล่าวนี้ก็เพื่อให้ธุรกิจประกอบตัวเองสามารถอยู่รอดต่อไปได้ และเป็นไปตามมาตรการของภาครัฐที่กำหนดให้มี การรักษาระยะห่างทางสังคมและลดการเดินทางของประชาชนไปยังสถานที่ที่มีคนเป็นจำนวนมาก เช่น ห้างสรรพสินค้า และตลาด เป็นต้น

¹ วารสารบริหารธุรกิจเทคโนโลยีมหานคร, เครือข่ายสังคมออนไลน์ : กลยุทธ์การสื่อสารการตลาดออนไลน์เพื่อดึงดูดผู้บริโภคในยุคดิจิทัล [ออนไลน์]. 19 สิงหาคม 2562. แหล่งที่มา: http://www.mbs.mut.ac.th/journal/files/2561_1/,

[1 กุมภาพันธ์ 2564]

² ประกาศกระทรวงสาธารณสุข เรื่อง ชื่อและอาการสำคัญของโรคติดต่ออันตราย (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2563

“บ้าน” นอกจากจะเป็นที่อยู่อาศัยแล้ว ยังสามารถแบ่งพื้นที่เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรมได้เพราะผู้ประกอบการไม่ต้องเสียต้นทุนสำหรับ ค่าเช่าสำนักงาน ค่าเช่าร้านค้า รวมถึงค่าเช่าโกดังเพื่อเก็บสินค้า ดังนั้นจึงเป็นทางเลือกหลักที่จะใช้ประโยชน์ของที่อยู่อาศัยในการประกอบธุรกิจในสถานการณ์ปัจจุบัน

“บ้าน”³ หมายถึง อาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งเรือ แพและรถ

บ้านเป็นสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินที่ได้รับการจดทะเบียนภาษี ตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 กำหนดให้จดทะเบียนภาษีแก่โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยเจ้าของอยู่อาศัยเองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา (ไม่ได้อยู่อาศัย) แต่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในลักษณะเป็นที่ไว้สินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม

พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 เป็นกฎหมายที่ใช้มาเป็นเวลานาน ประกอบกับสถานการณ์บ้านเมืองมีการเปลี่ยนแปลงไปมาก จึงได้มีการปรับปรุงกฎหมายให้มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยตราพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ขึ้นมาแทนบ้านที่อยู่อาศัยจึงเป็นทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีตามมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และในกรณีที่เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนำที่อยู่อาศัยมาใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกจากอยู่อาศัยจะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลายประเภท ตามมาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยจะถูกประเมินและจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนดไว้

การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์การพาณิชย์กรรมตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีการกำหนดประเภทของการใช้ประโยชน์ไว้อย่างชัดเจน แต่การสำรวจและประเมินเพื่อเรียกเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอาจจะไม่ได้ระบุว่าได้ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์กรรม ทำให้เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน อาจจะถูกประเมินเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว เพราะไม่มีลักษณะทางกายภาพของหน้าร้าน หรือร้านค้า โดยที่ภายในของที่อยู่อาศัยมีการประกอบธุรกิจเพื่อการพาณิชย์กรรม เช่น การขายสินค้าผ่านเครือข่ายสังคมออนไลน์ หรือมีสินค้าเก็บไว้ภายในที่อยู่อาศัย เป็นต้น จะแตกต่างจากเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบมีหน้าร้านที่มีลักษณะทางกายภาพของร้านเห็นได้อย่างชัดเจน เช่น ร้านขายของชำ (โชห่วย) ร้านตัดผม ร้านขายอาหารที่มีโต๊ะนั่งทาน และร้านขายส่ง เป็นต้น

³ สำนักงานสถิติแห่งชาติ, นิยาม [ออนไลน์], แหล่งที่มา: <http://statstd.nso.go.th/definition/projectdetail.aspx?periodId=85&defprodefId=1113#start0> [1 กุมภาพันธ์ 2564]

กรณีเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ที่อยู่อาศัย เพื่อการพาณิชย์กรรมแบบมีหน้าร้านจะถูกประเมินภาษีเพื่อคำนวณภาษีทรัพย์สินตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ตามจริง โดยวิธีการวัดขนาดพื้นที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแยกตามประโยชน์ของการใช้พื้นที่ตามมาตรา 37⁴ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กล่าวคือ เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีหน้าร้านจะถูกประเมินภาษีแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

- 1) การใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจะถูกเก็บภาษีในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี และ
- 2) การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์จะถูกเก็บภาษีในอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี

การประเมินภาษีทั้งสองประเภทของการใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบมีหน้าร้านและแบบไม่มีหน้าร้านจะเสียภาษีในอัตราต่างกัน โดยแบบมีหน้าร้านจะเสียภาษีสูงกว่าแบบไม่มีหน้าร้าน เพราะแบบไม่มีหน้าร้านอาจจะถูกประเมินภาษีในอัตราที่อยู่อาศัยเพียงอัตราเดียวจะต่างจากแบบมีหน้าร้านที่ถูกประเมินภาษีเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์กรรมตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ จึงทำให้เกิดปัญหาความไม่เป็นธรรมและเกิดช่องว่างที่สำคัญในการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในสถานการณ์ปัจจุบัน

จากปัญหาที่กล่าวมาข้างต้น ผู้วิจัยเห็นว่า ภาครัฐควรเพิ่มมาตรการที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับความเป็นจริงเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถทราบข้อมูลอื่นเพิ่มเติม ในอันที่จะเป็นประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์จากเจ้าของที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน เช่น การออกมาตรการจูงใจที่กำหนดให้ผู้ประกอบการต้องขึ้นทะเบียนกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อจะนำข้อมูลที่ได้มาประกอบการสำรวจการใช้ประโยชน์แท้จริงของที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือการออกมาตรการส่งเสริมให้สามารถนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนำไปหักเป็นค่าใช้จ่ายได้มากกว่าปกติ (มีช่วงเวลาจำกัด) ในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เพื่อจูงใจให้เสียภาษีอย่างถูกต้องและตรงกับความเป็นจริง ซึ่งจะมีส่วนช่วยลดช่องว่างและช่วยสร้างความเป็นธรรมในการเสียภาษี

⁴ ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาแนวคิดและหลักการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
2. เพื่อวิเคราะห์นิยาม หลักเกณฑ์ ความหมาย และวิธีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท
3. เพื่อศึกษาหลักการ และแนวคิดของกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บตามการใช้ประโยชน์ของที่อยู่อาศัยของประเทศสหรัฐอเมริกา

1.3 สมมติฐาน

ในการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 สำหรับการใช้จ่ายประโยชน์ของที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้านอาจถูกจัดเก็บภาษีในอัตรากำไรใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ของที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบมีหน้าร้านที่ถูกจัดเก็บภาษีในอัตรากำไรใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ จึงควรศึกษามาตรการการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของเมืองบังกาลอร์ สาธารณรัฐอินเดียเพื่อนำแนวคิดมาปรับใช้กับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยเพื่อสร้างความถูกต้องและเป็นธรรมในการบริหารการจัดเก็บภาษีต่อไป

1.4 ขอบเขตการวิจัย

1. ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และหลักการจัดเก็บภาษีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะของการใช้ประโยชน์หลายประเภทในสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
2. ศึกษา ค้นคว้า และรวบรวมข้อมูลทางกฎหมาย พระราชบัญญัติ กฎกระทรวงต่าง ๆ ของประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เช่น ประกาศของกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท โดยศึกษาเฉพาะกรณีใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน
3. ศึกษากฎหมายของเมืองบังกาลอร์ ประเทศอินเดีย เพื่อเป็นแนวทาง หลักเกณฑ์ และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท กรณีใช้ที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน จากนั้นจะทำการเรียบเรียงและวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อเสนอแนะมาตรการอื่น ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมสำหรับประเทศไทย

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

วิธีการทำวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาแบบวิจัยเอกสาร (Document Research) โดยศึกษาค้นคว้า รวบรวมข้อมูล วิเคราะห์บทบัญญัติกฎหมาย ประกาศ ระเบียบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หนังสือ บทความทางวิชาการ เอกสารการวิจัย วิทยานิพนธ์ เอกสารเผยแพร่ของหน่วยงานรัฐบาลทั้งในประเทศและต่างประเทศ ข้อมูลทางเครือข่ายอินเทอร์เน็ต โดยนำข้อมูลจากเอกสารมาวิเคราะห์พร้อมทั้งเสนอความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้เข้าใจถึงหลักการ วิธีการและความสำคัญของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภทในสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

2. ทำให้ทราบถึงปัญหา อุปสรรค และสามารถนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ เปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียของการเก็บภาษีจากเจ้าของที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภทตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กรณีใช้ที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน

3. ทำให้ทราบถึงแนวทางที่เหมาะสม ในการนำกฎหมายของต่างประเทศที่เกี่ยวข้องมาปรับใช้เพื่อลดความไม่เป็นธรรม และภาระผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์หลายประเภทตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กรณีใช้ที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน

บทที่ 2

ทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีอากร ถือเป็นรายรับที่สำคัญของประเทศ โดยรัฐจะจัดเก็บภาษีอากรจากประชาชนเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาประเทศ โดยมุ่งให้เกิดประโยชน์ส่วนรวมของประชาชนในประเทศเป็นสำคัญ ได้แก่ การพัฒนาประเทศในด้านสาธารณูปโภค ระบบขนส่ง การศึกษา และเศรษฐกิจ เป็นต้น ด้วยเหตุนี้รัฐจึงกำหนดให้ประชาชนทุกคนในฐานะพลเมืองของประเทศ มีหน้าที่เสียภาษีซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระเบียบของกฎหมายภาษีอากรที่กำหนดไว้

การที่รัฐโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ใช้อำนาจตามกฎหมายให้ประชาชนเสียภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 จึงจำเป็นที่รัฐจะต้องดำเนินการที่มีความชอบธรรม มีความยุติธรรม และเสมอภาคต่อประชาชนในประเทศทุกคน เพื่อให้การจัดเก็บภาษีอากรในระดับท้องถิ่นก่อให้เกิดประโยชน์ต่อประชาชนในท้องถิ่นเป็นสำคัญ

2.1 หลักการจัดเก็บภาษีอากรที่ดี

Adam Smith นักเศรษฐศาสตร์ชาวอังกฤษ ได้กล่าวไว้ในหนังสือ The Wealth of Nations ถึงหลักการจัดเก็บภาษีอากรที่ดีจะต้องประกอบด้วยหลัก 4 ประการ คือ⁵

- 1) หลักความเป็นธรรม (Equity)
- 2) หลักความแน่นอน (Certainty)
- 3) หลักความสะดวก (Convenience)
- 4) และหลักความประหยัด (Economy)

จากหลักเกณฑ์ดังกล่าวนี้ได้มีการพัฒนาหลักการจัดเก็บภาษีอากรที่ดีให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันมากขึ้น สามารถสรุปหลักที่สำคัญสำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ดังนี้

2.1.1 หลักความเป็นธรรม (Equity)

ความเป็นธรรมถือเป็นสิ่งสำคัญของการจัดเก็บภาษีอากร เพราะการที่รัฐเข้าไปจำกัดเสรีภาพและทรัพย์สินของประชาชนในการใช้กฎหมายให้ประชาชนผู้ที่มีรายได้ในประเทศ เป็นผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษีให้แก่รัฐ ซึ่งการจัดเก็บภาษีดังกล่าวนี้หากปราศจากความเป็นธรรมต่อประชาชนแล้ว จะส่งผลต่อปัญหาในการจัดเก็บภาษี เพราะจะทำให้ประชาชนเกิดความรู้สึกไม่ยุติธรรมและไม่ให้ความร่วมมือในการเสียภาษี ส่งผลให้มีการหลีกเลี่ยงภาษีและหนีภาษีเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังส่งผลกระทบต่อ

⁵ ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, กฎหมายภาษีอากร, พิมพ์ครั้งที่ 5, (กรุงเทพฯ: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2563), หน้า 82

ต่อรายได้ของรัฐที่จะนำไปใช้ในการบริหารและพัฒนาประเทศ ดังนั้น ความเป็นธรรมจึงถือเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งของกฎหมายภาษีอากรที่ดี

หลักความเป็นธรรมในทางทฤษฎีสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 หลัก ดังนี้

- 1) หลักความเป็นธรรมสมบูรณ์ (Principle of Absolute Equity) คือ ความเป็นธรรมที่ประชาชนทุกคนควรจะได้รับปฏิบัติในการที่จะเสียภาษีให้รัฐโดยเท่าเทียมกัน มีความเสมอภาคกัน โดยจะเสียภาษีอากรในอัตราที่เท่ากัน เป็นการนำรายจ่ายของรัฐทั้งหมดหารด้วยจำนวนของผู้เสียภาษีอากร ผลลัพธ์จะเป็นภาษีอากรที่ผู้เสียภาษีในแต่ละคนจะต้องเสีย ซึ่งถือว่าเป็นการเก็บภาษีอากรด้วยความเป็นธรรม เพราะทุกคนเสียอัตราที่เท่ากัน เสมอภาคกัน

แต่เนื่องจากหลักความเป็นธรรมโดยสมบูรณ์จะมีข้อเสีย คือ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีอากรมีรายได้หรือทรัพย์สินต่างกันความสามารถในการเสียภาษีก็น่าจะต่างกัน ผู้ที่มีรายได้สูงจะมีความสามารถเสียภาษีได้มากกว่าผู้ที่มีรายได้น้อย และผู้เสียภาษีที่มีรายได้น้อยอาจจะไม่สามารถชำระภาษีได้ ส่งผลให้เกิดเป็นภาระและหนี้สินของผู้เสียภาษีได้

- 2) หลักความเป็นธรรมโดยสัมพันธ์ (Principle of Relation Equity) เป็นเรื่องหลักของความเสมอภาคที่ผู้เสียภาษีอากรให้รัฐจะต้องเป็นไปตามการใช้ประโยชน์ที่ได้รับจากรัฐและความสามารถในการเสียภาษี ดังนี้

- 2.1) หลักของผลประโยชน์ที่ได้รับ (The benefit principle) เป็นหลักที่ผู้ใช้ประโยชน์จากบริการของรัฐมากย่อมต้องเสียภาษีมากตามสัดส่วนที่ได้ใช้ประโยชน์
- 2.2) หลักความสามารถในการเสียภาษี (The ability to pay principle) เป็นหลักที่วัดความสามารถในการเสียภาษี ซึ่งผู้ที่มีความสามารถในการเสียภาษีอากรมากก็ควรเสียมากและผู้ที่มีความสามารถเสียภาษีอากรน้อยก็ควรเสียน้อย ความสามารถในการเสียภาษีนั่นจะวัดได้จากรายได้ ความมั่งคั่ง หรือการใช้จ่าย⁶ ในแต่ละบุคคลเพื่อเป็นเกณฑ์ในการเสียภาษี

2.1.2 หลักความแน่นอน (Certainly)

ภาษีอากรที่รัฐจัดเก็บจะต้องมีความชัดเจนแน่นอน ในเรื่องของการประเมินภาษี ระเบียบวิธีการจัดเก็บภาษี และอัตราภาษี ซึ่งจะต้องตั้งอยู่บนพื้นฐานของเหตุและผลตามบทบัญญัติที่กฎหมายได้กำหนดไว้ การที่ตัวบทกฎหมายมีความแน่นอน ชัดเจน และไม่คลุมเครือจะส่งผลให้ประชาชนและธุรกิจเอกชนเกิดความเชื่อมั่นและสามารถวางแผนการเสียภาษีได้อย่างถูกต้อง ก่อให้เกิดประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีของรัฐได้เพิ่มขึ้น

⁶ จิรพันธ์ ไชยบุปผา, หลักกฎหมายภาษีอากร(ตามประมวลรัษฎากร), พิมพ์ครั้งที่ 1,(กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม), หน้า 12.

ความแน่นอนและชัดเจนของตัวบทกฎหมายจะสามารถลดข้อพิพาทระหว่างเจ้าหน้าที่ของรัฐกับประชาชนที่เป็นผู้เสียภาษีในเรื่องของการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินภาษี และความแน่นอนจะส่งผลให้เกิดเป็นแนวทางปฏิบัติในมาตรฐานเดียวกันของการประเมินภาษี ทำให้ผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษีเกิดความมั่นใจในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐ

เช่น คำพิพากษาศาลฎีกา 2592/2529 ความว่า

ศาลฎีกาวินิจฉัยการประเมินค่ารายปีของพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเพราะได้นำอัตราค่าเช่าโรงเรือนอื่นมาเทียบเคียงนั้นไม่ถูกต้อง การเทียบเคียงในมาตรา 8 วรรค 3 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ได้วางหลักไว้ว่า ให้เทียบเคียงโดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ทำเลที่ตั้งและบริการสาธารณสุขที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เทียบเคียงกับโรงเรือนที่มีสภาพของโรงเรือนไม่เหมือนกัน ระหว่างโรงเรือนที่เป็นประเภทโรงงานเทียบเคียงกับโรงเรือนธรรมดา อีกทั้งที่ดินและโรงเรือนดังกล่าวก็ไม่ได้อยู่ในบริเวณเดียวกันแต่อยู่คนละถนนกัน เป็นเหตุให้โจทก์ต้องเสียภาษีโรงเรือนเพิ่มขึ้นมาก จึงเป็นการประเมินเรียกเก็บภาษีที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน จะใช้ฐานค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการประเมินภาษี⁷ มีความซ้ำซ้อนกับการเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน และคำว่าค่ารายปี มีความหมายไม่ชัดเจน เพราะกำหนดให้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการประเมินค่ารายปีได้ กรณีที่มีเหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมีใช้จำนวนเงินอันสมควร ดังนั้นทำให้เกิดเป็นปัญหาข้อพิพาทคดีความ ในเรื่องของการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ ส่งผลกระทบผู้เสียภาษีในเรื่องของการพิสูจน์ข้อเท็จจริงทำให้เสียเวลา มีค่าเบี้ยปรับและเงินเพิ่มได้ จนเกิดเป็นปัญหาในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่

2.1.3 หลักการทำรายได้ (Productivity)

ภาษีอากรที่รัฐจัดเก็บจากประชาชนควรจัดเก็บเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่รัฐมากเพียงพอ การที่จะทำให้เกิดรายได้แก่รัฐนอกจากการใช้อัตราภาษี ควรจะต้องคำนึงถึงฐานภาษี ภาษีที่มีฐานกว้างและฐานของภาษีสามารถขยายตัวได้อย่างรวดเร็วตามสภาพการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ จะทำให้รัฐสามารถจัดเก็บรายได้จากภาษีอากรได้มากขึ้น โดยที่รัฐไม่จำเป็นต้องเพิ่มอัตราการจัดเก็บ⁸

ภาษีแบบฐานกว้าง (Broadly-based Taxes) คือ ภาษีอากรที่จัดเก็บครอบคลุมถึงผู้เสียภาษีอากรจำนวนมาก⁹หรือมีกิจการขนาดใหญ่ที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีจำนวนมาก ย่อมสามารถจัดเก็บได้

⁷ มาตรา 8 พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475

⁸ ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, *กฎหมายภาษีอากร* (พิมพ์ครั้งที่ 5), (กรุงเทพฯ: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2563), หน้า 93

⁹ อรวรรณ พจนานูรัตน์, *กฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร* พิมพ์ครั้งที่ 1, (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2547)

มากกว่าภาษีอากรที่มีฐานแคบ เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา จะมีฐานภาษีกว้างโดยจะครอบคลุมประชาชนผู้มีเงินได้ทั่วประเทศ

2.1.4 หลักการยืดหยุ่น

ภาษีอากรที่ดีจำเป็นที่จะต้องมีความยืดหยุ่นสามารถที่ปรับตัวเพื่อรองรับต่อการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจของประเทศรวมถึงการเปลี่ยนแปลงฐานะทางเศรษฐกิจของผู้เสียภาษี เพราะการจัดเก็บภาษีจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงสถานการณ์ในปัจจุบัน รูปแบบ และวิธีการจัดเก็บเป็นสำคัญ ซึ่งจะต้องให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพของสังคมหรือชุมชนในขณะนั้น โดยหลักของความยืดหยุ่นจะส่งผลให้สามารถบริหารและจัดเก็บภาษีได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การลดและยกเว้นภาษี¹⁰ โดยคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มีอำนาจหน้าที่และความเห็นชอบ ในกรณี

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป เช่น อุทกภัย ภัยแล้ง และคลื่นสึนามิ เป็นต้น

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บ การจัดเก็บภาษีก็เพื่อนำไปใช้พัฒนาชุมชนของแต่ละท้องถิ่น ความต้องการใช้บริการจากรัฐก็จะแตกต่างกันในแต่ละท้องถิ่น ดังนั้นความยืดหยุ่นของตัวบทกฎหมายของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงมีความสำคัญ และการที่จะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้เข้ามามีส่วนร่วม ก็เพื่อให้การจัดเก็บภาษีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความสอดคล้องเหมาะสมกับท้องถิ่นและภูมิภาคนั้น อันที่จะก่อให้เกิดประสิทธิภาพของการจัดเก็บภาษีได้เพิ่มขึ้น

2.2 หลักการตีความของกฎหมายภาษีอากร

ฯพณฯ ศาสตราจารย์ (พิเศษ) ธาณินทร์ กรัยวิเชียร องคมนตรี ได้ให้ความหมายการตีความกฎหมาย ดังนี้

“การตีความกฎหมาย” คือ การค้นหาหรืออธิบายความหมายของถ้อยคำที่ปรากฏในตัวบทกฎหมายโดยอาศัยการใช้เหตุผลตามหลักตรรกวิทยาและสามัญสำนึก ให้มีความหมายที่ชัดเจนขึ้น เพื่อที่จะนำกฎหมายนั้นไปใช้บังคับแก่กรณีที่มีปัญหาได้อย่างถูกต้องและเป็นธรรม แต่ทั้งนี้การตีความกฎหมายไม่ใช่การสร้างหรือบัญญัติกฎหมายขึ้นใหม่ แต่เป็นเพียงการให้ความหมายที่ชัดเจนแก่บทบัญญัติของกฎหมายเท่านั้น”¹¹

¹⁰ มาตรา 56 และมาตรา 57 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

¹¹ สำนักงานกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, จุลินิติ ปีที่ 7 ฉบับที่ 4 กรกฎาคม-สิงหาคม พ.ศ. 2553, หน้า 4

การตีความของกฎหมายเป็นสิ่งสำคัญที่จะสามารถนำไปใช้เพื่อแก้ไขปัญหาข้อพิพาทต่าง ๆ ได้เสมอ ตลอดจนการนำไปปฏิบัติใช้เพื่อให้เกิดความสงบสุขเรียบร้อยภายในสังคมได้อย่างถูกต้อง การตีความของกฎหมายสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 หลัก คือ

2.2.1 การตีความตามลายลักษณ์อักษร¹²

การตีความตามลายลักษณ์อักษร หรือ ตามตัวอักษร เป็นการพิจารณาความหมายจากตัวบทของกฎหมายเพื่อให้ทราบความหมายของตัวอักษรที่ปรากฏในบทบัญญัติ สามารถแบ่งออกได้ดังนี้

- 1) การใช้ภาษาสามัญ หรือภาษาธรรมดา คำใดในตัวบทกฎหมายที่ใช้คำซึ่งเป็นภาษาธรรมดาที่ใช้กันอยู่ทั่วไป ก็ย่อมให้เข้าใจตามความหมายธรรมดาของประชาชนธรรมดาทั่วไปเข้าใจ หรือถือตามความหมายที่บัญญัติในพจนานุกรม
- 2) การใช้ภาษาเทคนิคหรือภาษาวิชาการ คือ เมื่อใดที่ตัวบทกฎหมายใช้ภาษาเฉพาะจะต้องเข้าใจตามภาษาของกฎหมายที่ใช้อยู่ เช่น กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับวิทยาศาสตร์ มีข้อสารเคมีในตัวบทกฎหมาย ก็ต้องมีความเข้าใจว่าสารเคมีที่ระบุนั้นมีความหมายเหมือนกับ ความหมายในวงการวิทยาศาสตร์
- 3) กรณีที่กฎหมายได้ให้บทนิยามความหมายไว้ซึ่งจะต่างจากความหมายทั่ว ๆ ไป ในบางกรณีกฎหมายให้ใช้คำนิยามตามที่ได้บัญญัติไว้ เช่น
 - “ที่ดิน” ตามความหมายทั่วไป หมายถึง ที่ดินที่มีอยู่ตามธรรมชาติ
 - “ที่ดิน” ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย เป็นต้น
 - “ที่ดิน” ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

2.2.2 การตีความตามเจตนารมณ์¹³

การตีความตามเจตนารมณ์ คือ การค้นหาความหมายของถ้อยคำในตัวบทกฎหมายที่มา จากเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมายของกฎหมายที่แท้จริง มี 2 ทฤษฎี คือ

- 1) ทฤษฎีอำเภोजิต เป็นการค้นหาเจตนารมณ์ของกฎหมายจากเจตนารมณ์ของผู้บัญญัติกฎหมาย โดยศึกษาค้นคว้าจากเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่บันทึกไว้ เช่น รายงานการประชุมสภาคณะกรรมาธิการ และอนุกรรมการ เป็นต้น

¹² ปนัดดา พงศ์สุรย์มาส, “การตีความและการอุดช่องว่างกฎหมาย” ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับกฎหมาย, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), หน้า 103-105

¹³ ปนัดดา พงศ์สุรย์มาส, อ้างแล้ว หน้า 106-108

เช่น กรณีที่ดินที่รกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์¹⁴ จะถูกจัดเก็บภาษีพื้นที่รกร้างมีอัตราเพดานภาษีอยู่ที่ร้อยละ 1.2 ของฐานภาษีแต่จะเพิ่มเป็นร้อยละ 3 เมื่อปล่อยที่ดินทิ้งไว้รกร้างว่างเปล่าติดต่อกัน 3 ปี

การจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินที่ถูกทิ้งรกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ แสดงให้เห็นถึงเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ไม่ต้องการให้เจ้าของที่ดินปล่อยทิ้งที่ดินไว้รกร้างไม่ดำเนินการทำประโยชน์ให้สมควรแก่สภาพของที่ดินนั้น อีกทั้งเพื่อเป็นการลดการถือครองที่ดินเพื่อเก็งกำไร และเพื่อที่จะช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคมอีกทางหนึ่ง ซึ่งแต่เดิมที่ดินที่ทิ้งไว้รกร้างว่างเปล่าและไม่ได้ทำประโยชน์ จะได้รับการยกเว้นภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475

- 2) ทฤษฎีอำเภอการณ ต้องค้นหาเจตนารมณ์ของกฎหมายนั้นว่ากฎหมายมีความมุ่งหมายอย่างไร โดยอาจผันแปรไปตามบริบททางสังคมที่เปลี่ยนไปได้ หรืออาจกล่าวอีกนัยได้ว่ากฎหมายทุกฉบับมีเจตนารมณ์อยู่ในตัวของกฎหมายเอง

การตีความตามลายลักษณ์อักษรและการตีความตามเจตนารมณ์ ซึ่งในการตีความต้องใช้ทั้ง 2 หลักนี้ควบคู่กัน¹⁵ เพราะการตีความโดยให้ความสำคัญกับตัวอักษรแต่เพียงอย่างเดียวนั้น ยังไม่เพียงพอ แต่ในทางตรงกันข้ามหากมีการตีความโดยไม่ได้ให้ความสำคัญต่อบทบัญญัติของตัวบทกฎหมายที่เป็นลายลักษณ์อักษรก็ไม่ถูกต้องเช่นกัน ดังนั้นจึงควรศึกษาและทำความเข้าใจประกอบกันทั้งตามลายลักษณ์อักษรและตามเจตนารมณ์

2.2.3 การตีความกฎหมายภาษีอากร¹⁶

การตีความของกฎหมายภาษีอากรต้องตีความโดยเคร่งครัดเพราะการจัดเก็บภาษีอากรเป็นเรื่องของการกระทบกับส่วนได้เสียของประชาชน และเป็นการจำกัดสิทธิในทรัพย์สินของประชาชน¹⁷ ดังนั้นตัวบทของกฎหมายจึงต้องบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่าการเก็บภาษีกับบุคคลใดหรือพฤติการณ์ใดที่สามารถเก็บภาษีได้ ถ้าหากตัวบทกฎหมายนั้นไม่ได้ระบุไว้อย่างชัดเจน คลุมเครือ หรืออาจตีความได้หลายนัย ก็ให้ตีความที่เป็นคุณต่อประชาชนผู้เสียภาษี จะตีความโดยขยายความให้เป็นผลร้ายไม่ได้

¹⁴ มาตรา 37 4) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

¹⁵ ปนัดดา พงศ์สุรย์มาส, “การตีความและการอุดช่องว่างกฎหมาย” ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับกฎหมาย, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย), หน้า 109

¹⁶ ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม, “การตีความกฎหมายภาษีอากร”, (กรุงเทพฯ: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2562), หน้า 45

¹⁷ ทีมงาน iTAX, สิทธิผู้เสียภาษีมีจริงไหม, [ออนไลน์] แหล่งที่มา:

<https://www.itax.in.th/media/%E0%B8%AA%E0%B8%B4%E0%B87E0%B8%98%E0%B8%B4%E0%B8%82%E0%B8%AD%E0%B8%87%E0%B8%9C%E0%B8%B9%E0%B9%89%E0%B9%80%E0%B8%AA%E0%B8%B5%E0%B8%A2%E0%B8%A0%E0%B8%B2%E0%B8%A9%E0%B8%B5/>, [17 เมษายน 2564]

2.3 หลักการประเมินการจัดเก็บภาษีอากร

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร หมวด 2 วิธีการเกี่ยวแก่ภาษีอากรประเมิน ดังนี้

2.3.1 การประเมินตนเอง (Self-assessment)

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีอากรเป็นผู้ดำเนินการประเมินตนเอง แล้วยื่นแบบแสดงรายการชำระภาษีอากรตามจำนวนเงินที่พึงต้องชำระ ภายในกำหนดเวลาและสถานที่ที่กฎหมายได้กำหนดไว้ ถ้าหากประเมินแล้วไม่ถูกต้อง ครบถ้วน เจ้าพนักงานอาจประเมินภาษีเพิ่มเติมให้ถูกต้องได้ ภาษีประเภทที่ต้องประเมินตนเอง เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น¹⁸

ในกรณีของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ได้กำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินต้องยื่นแบบแสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภรด. 2) ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี¹⁹

2.3.2 การประเมินภาษีโดยเจ้าพนักงาน

การประเมินโดยเจ้าพนักงานประเมิน จะเป็นผู้ประเมินภาษีตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ตามหมวดภาษีอากรนั้น ๆ และเมื่อได้ประเมินแล้ว ให้แจ้งจำนวนภาษีอากรที่ประเมินไปยังผู้เสียภาษีอากร และเมื่อได้รับหนังสือแจ้งการประเมินแล้วผู้เสียภาษีอากรไม่เห็นชอบด้วยก็สามารถแจ้งคัดค้านได้

“พนักงานประเมิน”²⁰ หมายถึง ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งให้มีหน้าที่ประเมินภาษี ซึ่งมีอำนาจหน้าที่การประเมินภาษีและส่งหนังสือแจ้งการประเมินเพื่อให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีตามระเบียบและวิธีการที่ได้กำหนดไว้²¹

ดังนั้น การประเมินโดยตนเองหรือประเมินโดยเจ้าพนักงานถือเป็นหลักสำคัญที่ควรศึกษาและทำความเข้าใจ เพราะหากผู้รับประเมินหรือผู้มีหน้าที่เสียภาษีไม่มีความรู้ ความเข้าใจ ส่งผลให้ไม่สามารถเสียภาษีได้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ วิธีการและภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ซึ่งและอาจจะทำให้เกิดปัญหาต้องชำระเงินเพิ่มและเบี้ยปรับได้ รวมถึงอาจมีโทษทางอาญาได้ จึงควรศึกษาและทำความเข้าใจในตัวบทกฎหมายของภาษีแต่ละเรื่องเป็นสำคัญ

¹⁸ วินัย เนื่อนาจันทร์, เอกสารประกอบการเรียนการสอน วิชา การภาษีอากร/ภาษีอากร 1, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา : <http://taxationkhon kaen.blogspot.com/2016/05/2.html>, [17 เมษายน 2564]

¹⁹ มาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475

²⁰ มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

²¹ มาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

2.4 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย

โดยทั่วไปในการจัดเก็บภาษีอากรสามารถแบ่งตามลักษณะของฐานภาษีเป็น 3 ประเภท คือ

1. ภาษีที่เก็บจากฐานเงินได้ (Income Tax) เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีเงินได้ปิโตรเลียม เป็นต้น
2. เก็บจากฐานทรัพย์สิน (Properties Tax) ได้แก่ ภาษีการรับมรดก (Inheritance Tax) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
3. เก็บจากฐานการใช้จ่ายหรือการบริโภค (Consumption Tax) เช่น ภาษีสรรพสามิต ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิตเฉพาะ เป็นต้น

2.4.1 หลักการพื้นฐานการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

การจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินหรือที่เรียกกันว่า "ภาษีทรัพย์สิน" ได้มีการจัดเก็บในต่างประเทศมาเป็นเวลานาน เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา รัฐ NEBRASKA เป็นภาษีที่จัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บ้านที่อยู่อาศัยที่เคลื่อนที่ได้ อาคารสำนักงานใช้เพื่อการพาณิชย์กรรมและเกษตรกรรม เป็นต้น ในขณะที่ประเทศไทยจะเก็บภาษีทรัพย์สินจากภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งในปัจจุบันได้ยกเลิก และบัญญัติเป็นกฎหมายขึ้นมาใหม่คือ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยเก็บจากกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ เกษตรกรรม, บ้านอยู่อาศัย, ทรัพย์สินอื่นๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

ฐานทรัพย์สินหรือทุน (ความมั่งคั่ง)²² ภาษีทรัพย์สินเป็นการจัดเก็บภาษีส่วนเกินของรายได้ ซึ่งการจัดเก็บภาษีต้องเป็นการจัดเก็บบนฐานทรัพย์สินสุทธิ (Capital net) ที่มีการหักรายจ่ายที่จำเป็นต่อการครองชีพแล้ว โดยทั่วไปจะเก็บรายได้หรือทรัพย์สินสมบัติที่ซึ่งบุคคลได้สะสมไว้ในรูปของทรัพย์สินและเป็นที่ยอมรับกันทั่วไปว่าทรัพย์สินเป็นเครื่องที่แสดงให้เห็นถึงฐานะและความสามารถในการเสียภาษีของแต่ละบุคคล

ความหมายของ “ทรัพย์สิน” คือ

- 1) ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติความหมายไว้ในมาตรา 138 ว่า “ทรัพย์สิน หมายรวมทั้งทรัพย์สิน และวัตถุไม่มีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาและอาจถือเอาได้”
- 2) ในทางพจนานุกรมศัพท์เศรษฐศาสตร์ ฉบับราชบัณฑิตยสถาน ได้อธิบายดังนี้

²² ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, อ้างแล้ว หน้า 239

“ทรัพย์สิน หมายถึง รายการของวัตถุทั้งที่มีรูปร่างและไม่มีรูปร่างที่ถือครองได้ ซึ่งมีมูลค่าเป็นเงิน ทรัพย์สินแบ่งเป็น 3 ประเภท²³ คือ 1) ทรัพย์สินมีตัวตน (tangible assets) เช่น โรงงาน เครื่องจักร ที่ดิน สินค้าบริโภคถาวร 2) ทรัพย์สินทางการเงิน (financial assets) เช่น เงินตรา ธนบัตร หุ้น พันธบัตร เป็นต้น และ 3) ทรัพย์สินไม่มีตัวตน (intangible assets) เช่น เครื่องหมายการค้า (trade-mark) ค่าความนิยม (goodwill) ของสินค้าหรือของกิจการทรัพย์สินทางปัญญา”

3) นักกฎหมาย ศาสตราจารย์ ดร.ศุภลักษณ์ พิณีจิวตล คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ให้ความหมายของทรัพย์สิน ดังนี้²⁴

“ทรัพย์สิน หมายถึง สิ่งที่มีความคงทน (ทางกายภาพ) หรือมีความมั่นคงที่มีลักษณะคงทนถาวร หรือเป็นสิ่งที่รวมกันเป็นทรัพย์สินสมบัติของผู้เสียภาษี การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจะเก็บจากทรัพย์สินที่ครอบครอง และเป็นการจัดเก็บรายได้หรือทรัพย์สินสมบัติซึ่งบุคคลได้สะสมไว้ในรูปของทรัพย์สิน รวมถึงประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินนั้นด้วย อีกทั้งยังแสดงให้เห็นถึงความสามารถของบุคคลในอันที่จะเสียภาษี”

เมื่อพิจารณาจากความหมายของทรัพย์สินที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ทรัพย์สินทางภาษีอากรจะมีลักษณะคงทนถาวรที่สามารถเก็บบนพื้นฐานของความมั่นคงอันเนื่องมาจากการถือครองของผู้มีหน้าที่เสียภาษี โดยนำมูลค่าของทรัพย์สินนั้นรวมถึงประโยชน์ที่จะได้รับมาเป็นฐานในการเสียภาษี

ภาษีทรัพย์สิน²⁵ หมายถึง เป็นการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินที่ครอบครองและเป็นการจัดเก็บรายได้หรือทรัพย์สินสมบัติซึ่งบุคคลได้สะสมไว้ในรูปแบบของทรัพย์สิน

แนวทางการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน แบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ วิธีทางตรง เก็บจากยอดรวมของมูลค่าทรัพย์สินทุกประเภทในวาระการโอนทรัพย์สินหรือค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและการจัดเก็บตามส่วนเพิ่ม (มูลค่า) ของทรัพย์สิน และวิธีการทางอ้อมเป็นการเก็บผ่านทางเงินได้จากทรัพย์สินใน รูปของภาษีเงินได้ เช่น เงินได้จากค่าเช่า เป็นต้น

การประเมินของฐานภาษีทรัพย์สินแบ่งออกได้เป็น 2 วิธี²⁶ คือ 1) การประเมินภาษีจากยอดทรัพย์สินรวม ได้แก่ การประเมินภาษีทรัพย์สินในกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินมรดก และการเก็บภาษีในภาวะฉุกเฉิน และ 2) การประเมินภาษีจากทรัพย์สินเฉพาะอย่าง ได้แก่การประเมินจากทรัพย์สินที่ผู้เสียภาษีครอบครองอยู่ เช่น การครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

²³ จำเรียง จันทระประภา, ทรัพย์สิน สิ้นทรัพย์, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<http://legacy.orst.go.th/?knowledges=%E0%B8%97%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%9E%E0%B8%A2%E0%B9%8C%E0%B8%AA%E0%B8%B4%E0%B8%99-%E0%B8%AA%E0%B8%B4%E0%B8%99%E0%B8%97%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%9E%E0%B8%A2%E0%B9%8C-%E0%B9%91%E0%B9%90-%E0%B8%98>, [17 เมษายน 2564]

²⁴ ศุภลักษณ์ พิณีจิวตล, คำอธิบายกฎหมายมหาชน การคลังและภาษีอากร: ภาษีโรงเรือนและที่ดิน, สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2545

²⁵ ศุภลักษณ์ พิณีจิวตล, คำอธิบายภาษีท้องถิ่น, พิมพ์ครั้งที่ 3. (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2550) หน้า 20.

²⁶ ศุภลักษณ์ พิณีจิวตล, อ้างอิงแล้ว หน้า 274

จากราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง หรือ ห้องชุด) และการครอบครองรถยนต์ (ภาษีรถยนต์) เป็นต้น

2.4.2 วัตถุประสงค์การจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

ตามนโยบายของรัฐบาลที่กระจายอำนาจการปกครองให้กับส่วนท้องถิ่น ก็เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้มีความเข้มแข็งและสามารถเพิ่มรายได้ของท้องถิ่นให้มากขึ้น เพราะองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความใกล้ชิดกับประชาชนและสามารถเข้าถึงประชาชนมากที่สุด ทำให้รู้จักฐานะความเป็นอยู่ของประชาชนในแต่ละท้องถิ่น รวมถึงที่ตั้งของทรัพย์สินได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะทำให้การดำเนินการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินมีประสิทธิภาพง่ายต่อการบริหารและจัดการ ส่งผลให้สามารถนำเงินที่จัดเก็บได้ไปใช้เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ท้องถิ่นโดยตรง

การที่ประชาชนในพื้นที่จะต้องจ่ายภาษีให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจากทรัพย์สินที่ได้ถือครอง จะส่งผลให้เกิดการตื่นตัวในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารในท้องถิ่นมากขึ้น สำหรับเงินที่จัดเก็บภาษีไปนั้นจะเป็นประโยชน์กับประชาชนในแต่ละท้องถิ่นมากน้อยเพียงใด เช่น ด้านสาธารณสุข การปรับปรุงซ่อมแซมถนน การจัดให้มีสถานที่พักผ่อนสวนสาธารณะ การติดตั้งกล้องวงจรปิด การไฟฟ้า รวมถึงในด้านสาธารณสุข ในกรณีที่มีโรคระบาดได้จัดให้มีการพ่นยาฆ่าเชื้อในชุมชนเพื่อให้ประชาชนเกิดความรู้สึกปลอดภัย เป็นต้น

การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินนั้นไม่ใช่เพียงแค่การเพิ่มรายได้ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพียงอย่างเดียวแต่ยังช่วยลดปัญหาความเหลื่อมล้ำและความไม่เท่าเทียมกันของคนในสังคมที่มีความแตกต่างกันในด้านรายได้หรือความมั่งคั่งของทรัพย์สินที่ถือครอง เนื่องจากผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินจำนวนมากหรือมูลค่ามากย่อมต้องจ่ายภาษีมากกว่าเจ้าของที่มีทรัพย์สินมูลค่าน้อย อีกทั้งยังสามารถช่วยลดการถือครองทรัพย์สิน และนำทรัพย์สินไปใช้ให้เกิดประโยชน์มากกว่าการถือครองที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์และปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่า เพราะยังมีประชาชนในท้องถิ่นเป็นจำนวนมากที่แทบจะไม่มีทรัพย์สินถือครอง ผู้ที่มีทรัพย์สินมากก็มีโอกาสและช่องทางที่จะสามารถสะสมทรัพย์สินให้เพิ่มขึ้น การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจะทำให้ประชาชนรู้สึกถึงความเป็นธรรมและได้มีโอกาสใช้ทรัพยากรที่ดินเพิ่มขึ้นอีกทางหนึ่งด้วย

2.4.3 ประวัติความเป็นมา

2.4.3.1 ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

สมัยกรุงศรีอยุธยาได้เริ่มมีการจัดเก็บภาษีที่เรียกว่า “อากรตลาด” โดยฐานภาษีจะคิดจากค่าเช่าที่เจ้าของตลาดได้รับมา และต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 4 พระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ปีพ.ศ. 2401 มีชาวต่างประเทศเข้ามาติดต่อค้าขายในประเทศไทยมากขึ้น

ทรงโปรดเกล้าฯ ให้จัดเก็บภาษีเรือ แพ โรง ร้าน โดยมีการแบ่งประเภทและพิกัดแน่นอนและการจัดเก็บภาษีจะอยู่ภายใต้ของกรมเมือง²⁷ ต่อมาในปี พ.ศ. 2475 ภายหลังจากที่คณะราษฎรได้มีการปฏิรูปการปกครองแผ่นดิน จึงมีการแก้ไขและปรับปรุงระบบภาษีอากรให้เข้ารูปแบบตามนานาประเทศ และได้มีการตราพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ขึ้นใหม่²⁸ เพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น กับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น

การที่กฎหมายตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ได้มีการใช้บังคับมาเป็นเวลานานอีกทั้งได้มีการปรับปรุงและแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบันหลายครั้ง แสดงให้เห็นถึงข้อบกพร่องในหลายด้าน เช่น การตีความหมายที่ คำว่า “โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ให้กินความถึงแพด้วย” และอัตราภาษีที่ใช้ในอัตราที่สูง เป็นต้น

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน หมายถึง ภาษีที่เก็บจาก 1) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ 2) ที่ดินซึ่งมิได้ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้แก่ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น และในปีที่ผ่านมาได้มีการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น เช่น ให้เช่า ใช้เป็นที่ทำการค้าขาย ที่ไว้สินค้า ที่ประกอบอุตสาหกรรมหรือใช้ประกอบกิจการอื่น ๆ เพื่อหารายได้ และไม่เข้าข้อยกเว้นตามกฎหมาย

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

เจ้าของโรงเรือนหรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง และในกรณีที่เจ้าของโรงเรือนหรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นคนละคนกับเจ้าของที่ดินให้เจ้าของโรงเรือนหรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

ฐานภาษี

การจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 คำนวณจาก “ค่ารายปี”²⁹ หมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง

การประเมินค่ารายปีมีหลักเกณฑ์การประเมิน สรุปได้ดังนี้

- 1) กรณีที่ทรัพย์สินนั้นมีการให้เช่าและค่าเช่าสมควร ให้นำค่าเช่ามาคิดเป็นรายปี
- 2) กรณีทรัพย์สินให้เช่าและค่าเช่าไม่สมควรหรือหาค่าเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินประกอบกิจการเอง โดยให้ประเมินค่ารายปีโดย

²⁷ อวิรุทธ์ ชาญชัยกิติกร, คู่มือศึกษาภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จำเป็นกรณีถูกประเมินภาษีย้อนหลัง, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพมหานคร: บริษัท ธรรมนิติเพลส จำกัด, 2562), หน้า 9.

²⁸ กรมสรรพากร, ประวัติการจัดเก็บภาษี, [ออนไลน์] แหล่งที่มา, <https://www.rd.go.th/3454.html>, [17 เมษายน 2564]

²⁹ มาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475

เทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินในปีที่ผ่านมา หรือเทียบเคียงกับค่ารายปีของ ทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงกันที่มีลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเล ที่ตั้ง และบริการสาธารณที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกันในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ซึ่งในเรื่องนี้กระทรวงมหาดไทยได้กำหนดแนวทางปฏิบัติให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำราคาเช่ามาตรฐานกลางเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนตามทำเลในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และตามประเภทของทรัพย์สิน ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

- 3) กรณีไม่สามารถเทียบเคียงตามข้อ 2) ได้อาจประเมินค่ารายปีของทรัพย์สินโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินมาประกอบการประเมินได้

เมื่อพิจารณาค่ารายปีตามมาตรา 8 ที่ระบุให้ใช้จำนวนเงินที่สมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง พบว่ามีการจัดเก็บควบคุมไปกับภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากร หมวด 3 ภาษีเงินได้จากบุคคลธรรมดา มาตรา 40 (5) ที่กำหนดให้เงินหรือประโยชน์อย่างอื่นที่ได้เนื่องจากการให้เช่าทรัพย์สินถือว่าเป็นเงินได้ที่ต้องเสียภาษีจากรายได้ ส่งผลให้ผู้เสียภาษีต้องเสียภาษีฐานรายได้และฐานทรัพย์สินโดยใช้ฐานภาษีจากค่าเช่า

อัตราภาษี

คิดจากค่ารายปีของทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี เช่น กรณีบ้านให้เช่าในอัตราค่าเช่าเดือนละ 1,000 บาทคิดค่ารายปีได้ 12,000 บาท (1,000 x 12 เดือน) ค่าภาษีที่จะต้องเสียจะเท่ากับ 1,500 บาท

2.4.3.2 ภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีบำรุงท้องที่เป็นภาษีอากรที่เก็บจากเจ้าของที่ดินซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิทธิครอบครอง ไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล โดยที่ดินไม่เป็นที่ดินที่ได้รับการยกเว้นภาษีหรืออยู่ในเกณฑ์ลดหย่อน ตามราคาปานกลางที่ดินและตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ที่ดินที่ต้องเสียเต็มกรรมสรรพากรเป็นผู้ควบคุมจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ เพื่อให้สอดคล้องกับรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงได้มีการพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ฉบับนี้ขึ้นมาทำให้ราชการส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่แทนกรมสรรพากร ต่อมาได้ปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับการจัดเก็บขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น คือ พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2516 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

“เจ้าของที่ดิน” เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินในวันที่ 1 มกราคมของปีใดมีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับปีนั้นจากราคापานกลางของที่ดิน³⁰

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดิน รวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำ

“เจ้าของที่ดิน” หมายความว่า บุคคลหรือคณะบุคคลไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือครอบครองอยู่ในที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน

ดังนั้น ผู้มีหน้าที่เสียภาษีซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินทุกประเภทไม่ว่าจะมีเอกสารสิทธิ์หรือไม่มีเอกสารสิทธิ์เป็นที่ว่างเปล่าหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่หรือไม่ และไม่ว่าจะใช้เพาะปลูก เลี้ยงสัตว์ หรืออยู่อาศัย ให้ผู้อื่นเช่า หรือใช้ประโยชน์เองก็ตาม ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ นอกจากพื้นที่ที่ดินทั่ว ๆ ไปแล้ว ยังหมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาและแม่น้ำ เช่น ผู้เช่าที่ดินของรัฐ เป็นต้น

ฐานภาษี

ฐานภาษี คือ ราคาปานกลางที่ดินที่เสียภาษีตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ท้ายพระราชบัญญัติได้กำหนดไว้ ราคาปานกลางที่ระบุไว้นั้นเป็นราคาประเมินตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521 ถึงปี พ.ศ. 2524 ซึ่งมีการใช้ราคาดังกล่าวจนถึงปี 2561 แต่ในความเป็นจริงราคาที่ดินจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่งผลให้รัฐโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีต่ำกว่าราคาตลาดและจัดเก็บภาษีได้น้อยไม่สอดคล้องกับความจริง

อัตราภาษี

กำหนดให้ใช้ราคาปานกลางของที่ดิน ซึ่งอัตราภาษีที่กำหนดไว้ในท้ายพระราชบัญญัติฯ ที่เก็บจากราคापานกลางของที่ดินพบว่ามีลักษณะเป็นอัตราถดถอย คือ เมื่อราคาปานกลางที่ดินสูงขึ้นอัตราภาษีต่ำลง โดยจะกำหนดเป็นชั้น ชั้นที่ 1 ถึง 33 จะมีอัตราแบบก้าวหน้าตามราคาปานกลางของที่ดินที่เพิ่มขึ้น แต่ชั้นที่ 34 ที่ราคาปานกลางที่ดินเกิน 30,000 บาทแรกเสียภาษีไม่เกิน 70 บาท ส่วนที่เกิน 30,000 บาท และให้เสียภาษี 25 บาท ทุกๆ 10,000 บาท ที่เพิ่มขึ้น

เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ภาษีทั้ง 2 ฉบับนี้เป็นกฎหมายที่ออกมาและใช้บังคับเป็นเวลานานโดยที่ตัวบทกฎหมายบางมาตรามีความล้าสมัย ไม่เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และเปิดโอกาสในการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ทำให้เกิดความไม่ยุติธรรม รวมถึงอาจจะเปิดช่องให้เจ้าหน้าที่รัฐประพฤติมิชอบในการประเมินภาษีได้ เช่น

³⁰ มาตรา 7พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

- 1) กรณีพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 มาตรา 8 การกำหนดค่ารายปี มีความไม่แน่นอนในการตีความหมายของค่ารายปี โดยจะพบว่าเงินจำนวนใด หรือจำนวนเท่าไรที่ควรจะใช้เป็นเกณฑ์คำนวณค่ารายปี
- 2) กรณีของ คำว่า “โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นให้หมายความรวมถึง แพด้วย” ตามมาตรา 5 พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ที่มีความไม่ชัดเจนและแน่นอน ของการตีความหมายทรัพย์สินประเภทใดที่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น เพราะการตีความของสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ถือเป็นสาระสำคัญที่จะนำมาใช้เพื่อเป็นฐานในการเสียภาษี หากเข้าเกณฑ์ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ก็ต้องเสียภาษีแต่ถ้าไม่เข้าเกณฑ์ตามคำนิยามที่บัญญัติไว้ก็ไม่ต้องเสียภาษี
- 3) กรณีของพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 มาตรา 7 ยังคงใช้อัตราราคาประเมินที่ดินของปี พ.ศ. 2521-2524 ไม่สอดคล้องกับราคาของที่ดินในปัจจุบันที่มีราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้เสียภาษีบำรุงท้องที่ต่ำและไม่สามารถจัดเก็บรายได้เพื่อใช้ในการพัฒนาท้องถิ่นได้อย่างเต็มที่ เกิดปัญหาการถือครองที่ดินโดยนายทุนเพื่อเก็งกำไรมากขึ้น

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เป็นกฎหมายฉบับใหม่ที่นำมาใช้แทนพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ทั้งนี้ก็เพื่อให้มีความสอดคล้องกับสภาพของเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมาก ทั้งในด้านของการปรับปรุงฐานโครงสร้างการจัดเก็บภาษีของทรัพย์สินโดยใช้มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การกำหนดอัตราภาษีและลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ รวมถึงลดการหลีกเลี่ยงและการหนีภาษีอีกทางหนึ่งด้วย เพราะกฎหมายกำหนดให้กรมที่ดินนำส่งข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อใช้ในการเตรียมการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี

การตราพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ได้แก่ แก้ไขปัญหาความเหลื่อมล้ำในการเสียภาษี ปัญหาที่ดินว่างเปล่าและไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามสภาพ ลดการถือครองที่ดินและเก็งกำไรจากนายทุน และสอดคล้องกับหลักของความสามารถในการเสียภาษี ที่มีทรัพย์สินถือครองมากเสียภาษีมาก หรือมีทรัพย์สินถือครองน้อยก็เสียภาษีน้อย อีกทั้งเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถจัดเก็บรายได้เพิ่มขึ้นอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ รวมถึงส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในท้องถิ่นสามารถตรวจสอบการทำงานของรัฐบาลที่มีการเก็บภาษีอย่างเป็นธรรมและนำรายได้ไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น ให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชนในท้องถิ่นเป็นสำคัญ ดังจะกล่าวไว้ในบทถัดไป

ตารางที่ 1 : เปรียบเทียบข้อกำหนด 3 ฉบับ ตามโครงสร้างของภาษีอากร

คำอธิบาย	ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	ภาษีโรงเรือนและ สิ่งปลูกสร้าง	ภาษีบำรุงท้องที่
ผู้เสียภาษี	บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างหรือเป็นผู้ ครอบครองหรือทำประโยชน์ ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอัน เป็นทรัพย์สินของรัฐและ รวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษี แทนผู้เสียภาษี ตาม พระราชบัญญัตินี้ด้วย	“ผู้รับประเมิน” หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเว้น แต่ถ้าที่ดินและอาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ต่าง ๆ เป็นคนละเจ้าของกัน ให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ใน อาคารโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ต่าง ๆ เป็นผู้มีหน้าที่เสีย ภาษี	เจ้าของที่ดินที่มี กรรมสิทธิ์หรือ ครอบครองอยู่ในที่ดิน ที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ ของเอกชน
ฐานภาษี	1) ที่ดิน ใช้ราคาประเมินทุน ทรัพย์ที่ดิน 2) สิ่งปลูกสร้างให้ใช้ราคา ประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูก สร้าง 3) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้อง ชุด และกรณีที่ไม่มีราคา ประเมินทุนทรัพย์ ดูข้อกำหนดกฎกระทรวง	ค่ารายปี คือ จำนวนเงินซึ่ง ทรัพย์สินนั้นสมควรให้เข้าได้ ในปีหนึ่งๆ และถ้าหากค่าเช่า ไม่ได้ ให้พนักงานประเมิน ค่ารายปีโดยเทียบเคียงกับ ทรัพย์สินที่มีประโยชน์ คล้ายคลึงกัน	ราคาปานกลางของ ที่ดินที่คณะกรรมการ ตีราคาปานกลางที่ดิน ที่กำหนดขึ้นเพื่อใช้ ในการจัดเก็บภาษี
อัตราก้าวหน้า	อัตราก้าวหน้า 1) เกษตรกรรม ร้อยละ 0.15 2) ที่อยู่อาศัย ร้อยละ 0.3 3) อื่นๆ (เชิงพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม) ร้อยละ 1.2 4) ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ ทำประโยชน์ ร้อยละ 1.2	อัตราคงที่ ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี	อัตราที่กำหนดไว้ใน พระราชบัญญัติ แบ่งเป็น 34 อัตรา ราคาประเมินที่ดินของ ปี พ.ศ. 2521-2524
วิธีการเสีย ภาษี	ประเมินโดยเจ้าพนักงาน 1) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จะแจ้งการประเมินภาษี	ประเมินภาษีด้วยตนเอง 1) คำนวณภาษี 2) ยื่นแบบฟอร์มแสดง รายการเพื่อเสียภาษี	ประเมินโดยเจ้า พนักงาน 1) ทำการตรวจสอบ 2) คำนวณค่าภาษี

คำอธิบาย	ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง	ภาษีโรงเรือนและ สิ่งปลูกสร้าง	ภาษีบำรุงท้องที่
	โดยส่งแบบประเมินภาษี ให้แก่ผู้เสียภาษี 2) ผู้เสียภาษีตรวจสอบและ ชำระภาษี	ซึ่งทรัพย์สินภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี 3) ชำระภาษี	3) แจ้งการประเมิน 4) ผู้เสียภาษีตรวจสอบ และชำระภาษี
วิธีการ คำนวณภาษี	มูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูก สร้างที่กำหนดไว้ใน กฎกระทรวง ซึ่งคำนวณได้ หักด้วยมูลค่าของฐานภาษี ที่ได้รับยกเว้น คุณ ด้วยอัตรา ภาษี และตามสัดส่วน ที่กำหนดไว้ ผลลัพธ์ที่ได้เป็น จำนวนภาษีที่ต้องเสีย	ค่าเช่าที่จะได้รับในปีนั้น ๆ คูณ อัตราภาษีร้อยละ 12.5	จำนวนที่ดิน หัก ด้วย ที่ดินได้รับยกเว้น คูณด้วยอัตราภาษี บำรุงท้องที่ โดยจะ กำหนดตามที่ตั้งที่ดิน
ระยะเวลา การชำระ ภาษี	จะส่งแบบประเมินให้แก่ผู้เสีย ภาษี (ภ.ด.ส.6-8) ภายใน เดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี และผู้เสียภาษีต้องชำระภาษี ภายใน เมษายนของทุกปี	ยื่นแบบแสดงรายการเพื่อ เสียภาษี (ภ.ร.ด.2) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม ถึง สิ้น เดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี	ยื่นแบบแสดงรายการ ที่ดิน (ภ.บ.ท.5) และ ชำระภาษีปีละครั้ง ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 30 เมษายน ของทุกปี

บทที่ 3

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยในปัจจุบัน

3.1 โครงสร้างทั่วไปของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กฎหมายภาษีอากรตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 สามารถแบ่งโครงสร้างได้เป็น 5 หัวข้อดังนี้

3.1.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี³¹

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ ผู้อยู่ในข่ายที่ต้องเสียภาษีอากร โดยทั่วไปจะแบ่งได้ 2 กลุ่มคือ เป็นบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล ทั้งนี้ผู้มีหน้าที่เสียภาษี สามารถสรุปได้เป็น 5 กลุ่ม คือ

- 1) เป็นเจ้าของที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์คือ ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินโฉนดที่ดิน³² หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และหมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้เข้าทำประโยชน์แล้ว
- 2) เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง เช่น ผู้เช่าที่ดินเป็นผู้ก่อสร้างอาคาร โดยที่มีสิทธิในสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ก็จะเป็นเจ้าของอาคาร แต่ถ้ากรณีและผู้เช่าไม่มีสิทธิในการก่อสร้างอาคาร อาคารที่ก่อสร้างจะตกเป็นส่วนควบของที่ดินและถือว่าผู้ให้เช่าที่ดินเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ เป็นต้น
- 3) เป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ ที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 คือ ที่ดินที่เจ้าของมีเอกสารสิทธิที่แสดงการครอบครองและใช้ประโยชน์ในการทำกินเท่านั้น ที่ดินดังกล่าวนี้ยังถือเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐ เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส.3, นส.3ก) สค.1 ไปไร่สวน (หนังสือแสดงสิทธิครอบครอง) หรือ ส.ป.ก.4-01 เป็นต้น
- 4) เป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ เช่น ผู้เช่าที่ราชพัสดุอยู่แม้ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน แต่เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายฉบับนี้
- 5) ผู้ที่มีหน้าที่ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษี³³ กำหนดให้บุคคลดังต่อไปนี้ผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทน
 - 5.1) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีที่ผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย
 - 5.2) ผู้จัดการทรัพย์สินในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยสาบสูญ
 - 5.3) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
 - 5.4) ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล

³¹ มาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

³² มาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

³³ มาตรา 47 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

- 5.5) ผู้ชำระบัญชี กรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคลเล็กกันโดยมีการชำระบัญชี
- 5.6) เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใดในกรณีทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลหลายคนรวมกัน และในกรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นเป็นของต่างเจ้าของกัน ให้ถือว่าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้เสียภาษี สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ³⁴

กล่าวโดยสรุป ผู้เสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้ คือ ผู้ที่เป็นเจ้าของในที่ดินหรือในสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองการทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐ ทั้งที่บุคคลธรรมดา นิติบุคคล และรวมถึงผู้ที่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีแทนผู้เสียภาษีตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ และผู้เป็นเจ้าของหรือครอบครองการทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคม ของปีใด เป็นผู้ที่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีของปีนั้น

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้แก่³⁵

- 1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม การทำนา การทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด
- 2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

“ที่อยู่อาศัย” หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะเป็นบ้าน ตึกแถว อาคาร โรงเรือน ห้องแถว หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่มีลักษณะให้บุคคลใช้อาศัย และให้รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกันกับที่อยู่อาศัยด้วย ทั้งนี้รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของนำไปให้เช่าหรือหาประโยชน์ในลักษณะเพื่ออยู่อาศัย³⁶ จะไม่ถือเป็นการพาณิชย์และถ้ามีกำหนดการเช่า 3 ปีขึ้นไป ต้องจดทะเบียนการเช่ากับเจ้าหน้าที่

- 3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์นอกจากประกอบเกษตรกรรมและอยู่อาศัย ได้แก่ เพื่อเก็บรักษาสินค้า (คลังสินค้า), เพื่ออุตสาหกรรมขนาดเล็ก (ครัวเรือน) และการพาณิชย์กรรม หมายถึง การประกอบอาชีพเป็นตัวกลางในการจำหน่ายสินค้าและบริการต่าง ๆ
- 4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ หมายถึง ที่ดินที่โดยสภาพสามารถใช้ประโยชน์ได้ แต่ไม่มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดปีที่ผ่านมา รวมถึง สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและโดยสภาพสามารถใช้ประโยชน์ได้ ซึ่งได้ปล่อยทิ้งร้างจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดปีที่ผ่านมา หรือที่ดินเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างเสร็จแล้วและโดยสภาพสามารถใช้ประโยชน์

³⁴ มาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

³⁵ อวีรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร, 13 Points ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องรู้ ก่อน 1 มกราคม 2563, สำนักพิมพ์ธรรมนิติ ธันวาคม 2562 ฉบับที่ 459, หน้า 13 -14

³⁶ ประกาศขอกระทรวงการคลังฉบับที่ 161/2562 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2562 เรื่อง แนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย

ได้แต่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในตลอดปีที่ผ่านมา และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

ทรัพย์สินซึ่งได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี³⁷ ดังนี้

- 1) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณ ทั้งนี้ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์
- 2) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษของ องค์การสหประชาชาติหรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพัน ที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นใด
- 3) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ
- 4) ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย
- 5) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใดที่ใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจหรือ กิจการสาธารณ หรือทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่ของสงฆ์ นักพรต นักบวช หรือบาทหลวง ไม่ว่าในศาสนาใดหรือทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- 6) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือ฼าปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน
- 7) ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศลตามที่รัฐมนตรี ว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- 8) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้ เพื่อสาธารณประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ประกาศกำหนด
- 9) ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมาย ว่าด้วยอาคารชุด
- 10) ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
- 11) ที่ดินอันเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคตามกฎหมายนิคมอุตสาหกรรม
- 12) ทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

3.1.2 ฐานภาษี³⁸

ฐานภาษี คือ สิ่งที่เป็นมูลเหตุให้ต้องเสียภาษีอากร กำหนดให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคำนวณมูลค่าให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยวรรคสองกำหนดให้ราคา ประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุน

³⁷ มาตรา 8 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

³⁸ มาตรา 35 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

เมื่อกล่าวถึงราคาของที่ดิน โดยทั่วไปจะมี 2 ราคา คือ

- 1) ราคาซื้อขายกันจริง คือ ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงซื้อขายกันจริง ซึ่งราคาดังกล่าวอาจจะมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินก็ย่อมได้
- 2) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน โดยกรมธนารักษ์ สามารถตรวจสอบราคาประเมิน ผ่านทางเว็บไซต์กรมธนารักษ์³⁹ โดยการค้นหาราคาประเมิน จะแบ่งประเภทของอสังหาริมทรัพย์เป็น 3 ประเภท คือ ราคาประเมินที่ดิน ราคาประเมินอาคารชุด และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

กฎหมายกำหนดให้กรมธนารักษ์ หรือ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เป็นผู้มีหน้าที่หาราคาประเมินทุนทรัพย์ รวมทั้งกำหนดอัตราค่าเสื่อมราคา และกำหนดให้ส่งบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้แก่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ภายใน 30 วันนับแต่วันที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์

ตารางที่ 2 : ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง⁴⁰ ตั้งแต่ปีที่ 1 - ปีที่ 54

อายุของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง / ปี	ประเภทตึก หักร้อยละ	ประเภทตึกครึ่งไม้ หักร้อยละ	ประเภทไม้ หักร้อยละ
1	1	2	3
2	2	4	6
3	3	6	9
4	4	8	12
5	5	10	15
6	6	14	20
7	7	18	25
8	8	22	30
9	9	26	35
10	10	30	40
11	12	34	45
12	14	38	50

³⁹ http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/search_data/s_land1_price.asp

⁴⁰ กรมธนารักษ์, ตารางค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง, [ออนไลน์], แหล่งที่มา:

http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/search_data/deprice.htm, [3 พฤษภาคม 2564]

อายุของโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง / ปี	ประเภทตึก หักร้อยละ	ประเภทตึกครึ่งไม้ หักร้อยละ	ประเภทไม้ หักร้อยละ
13	16	42	55
14	18	46	60
15	20	50	65
16	22	55	72
17	24	60	79
18	26	65	86
19	28	70	93% ตลอดอายุ การใช้งาน
20	30	75	
21	32	80	
22	34	85% ตลอดอายุ การใช้งาน	
23	36		
24	38		
25	40		
26	42		
27	44		
28	46		
29	48		
30	50		
31	52		
32	54		
33	56		
34	58		
35	60		
36	62		
37	64		
38	66		
39	68		
40	70		
41	72		
42	74		
43-54	76% ตลอดอายุ การใช้งาน		

ตารางที่ 3 : มูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น⁴¹

ประเภทการใช้ประโยชน์	เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง	บุคคลธรรมดา	ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี
เกษตรกรรม	ใช่		ใช่	ไม่เกิน 50 ล้านบาท
ที่ดินและที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น	ใช่		ใช่	ไม่เกิน 50 ล้านบาท
ที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน		ใช่	ใช่	ไม่เกิน 10 ล้านบาท

ในการคำนวณหามูลค่าของฐานภาษีที่ดินให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดที่รับข้อมูลจากกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่เพื่อมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน ดังนี้⁴²

- 1) มูลค่าฐานภาษีของที่ดินให้นำจำนวนเนื้อที่ดินของที่ดินแปลงนั้น ๆ คูณด้วยราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่กำหนดไว้ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาทต่อตารางวา) ทั้งนี้กรณีที่ดินหลายแปลงซึ่งมีอาณาเขตติดต่อกันและเป็นเจ้าของเดียวกัน ให้คำนวณมูลค่าที่ดินทั้งหมดรวมกันเป็นฐานภาษี
- 2) มูลค่าฐานภาษีของสิ่งปลูกสร้างให้นำพื้นที่ใช้สอยของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด คูณ (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร หักด้วยค่าเสื่อมราคา)
- 3) มูลค่าฐานภาษีของห้องชุดให้นำพื้นที่รวมของทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) คูณราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (บาทต่อตารางเมตร) โดยไม่ต้องหักค่าเสื่อมราคา

⁴¹ มาตรา 40 และ มาตรา 41 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

⁴² กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, หนังสือ เรื่อง ชักข้อมขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ.2564, [ออนไลน์] แหล่งที่มา:

http://www.dla.go.th/upload/document/type2/2020/11/24504_1_1605591904294.pdf?time=1605668492396, [3 พฤษภาคม 2564]

การคำนวณภาษีให้นำฐานที่คำนวณได้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง) หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้นและคูณด้วยอัตราภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

วิธีการคำนวณภาษีที่ดินใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าที่ดิน} &= \text{ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อตารางวา)} \times \text{ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง} \\ &= \text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{อัตราภาษี} \end{aligned}$$

ตัวอย่าง กรณีที่ 1

ที่ดินนาย ก ไม่ติดถนน จำนวน 1 แปลง ราคา 15 ล้านบาท แปลงที่ 2 ติดถนนทางหลวง จำนวน 1 แปลง มูลค่า 25 ล้านบาท ที่ดินทั้ง 2 แปลงอยู่ในองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเดียวกัน ดังนั้น มูลค่าที่ใช้เพื่อเป็นฐานในการคำนวณภาษีจะเท่ากับ 40 ล้านบาท (15+25) ไม่ถึงเกณฑ์ที่ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท มูลค่าของฐานภาษีจึงเท่ากับศูนย์ และมีผลคือไม่มีภาษีที่ต้องเสีย

ตัวอย่าง กรณีที่ 2

ที่ดินนาย ก เป็นเจ้าของที่ดินหลายแปลงตั้งอยู่ในองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่ 1 มูลค่ารวม 40 ล้านบาท และองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่ 2 มูลค่ารวม 75 ล้านบาท ในการคำนวณหาฐานภาษีจะแยกเป็นแต่ละองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นไม่ได้นำมารวมกัน

องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่ 1 มูลค่ารวม 40 ล้านบาท ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท คงเหลือน้อยกว่า 0.00 บาท จึงไม่ต้องเสียภาษี

องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่ 2 มูลค่ารวม 75 ล้านบาท ได้รับยกเว้น 50 ล้านบาท คงเหลือ 25 ล้านบาท อัตราภาษี คือ ร้อยละ 0.01⁴³ จำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีเท่ากับ 2,500 บาท

และทั้งนี้เพื่อเป็นการบรรเทาภาระภาษี ในช่วง 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา และได้ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม⁴⁴

⁴³ มาตรา 94 (1) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 วางหลักว่า ใน 2 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้

ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 75 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.01

ข) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.03

ค) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.05

ง) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.07

จ) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 1,000 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.1

⁴⁴ มาตรา 96 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ภาพที่ 1 : ตัวอย่างการคำนวณภาษีจากการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม⁴⁵



แหล่งที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

วิธีการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัย

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} &= \text{ราคาประเมินทุนทรัพย์ (ต่อตารางเมตร)} \times \text{ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง} - \text{ค่าเสื่อมราคา} \\ &= (\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}) \times \text{อัตรากำหนด} \end{aligned}$$

ภาพที่ 2 : ตัวอย่างการคำนวณภาษีสำหรับที่อยู่อาศัย



แหล่งที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

ตัวอย่าง

นาย ก มีชื่อในทะเบียนบ้านเป็นเจ้าของที่ดินและบ้านเพื่ออยู่อาศัย โดยมีที่ดินขนาดพื้นที่ 200 ตารางวา ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินราคาตารางวาละ 10,000 บาท สร้างบ้านในรูปแบบ

⁴⁵ Warapong Pankaew, ตัวอย่างการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, [ออนไลน์] 14 สิงหาคม 2563 แหล่งที่มา: <https://thaipropertymentor.com/archives/9426> [3 พฤษภาคม 2564]

ตึกเพื่ออยู่อาศัย ขนาดพื้นที่บ้าน 300 ตารางเมตร ราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ตารางวาละ 7,500 บาท ปลุกสร้างมาแล้ว 5 ปี นาย ก จะต้องเสียภาษีเท่าไร สามารถคำนวณได้ดังนี้

- 1.) HAMULCÁXONGTHIDIN = 2,000,000.00
(ค่านวนจากพื้นที่ 200 ตารางวา x ราคาตารางวาละ 10,000 บาท)
- 2.) HAMULCÁXONGSINGPLUKSANG (บ้านตึก)
 - 2.1) MULCÁXINGSINGPLUKSANG = 2,250,000.00
(ค่านวนจากพื้นที่อยู่อาศัย 300 ตารางเมตร x ราคาตารางวาละ 7,500)
 - 2.2) CÁSEIOMRACA = 112,500.00
(ค่านวนจากอัตราค่าเสื่อมราคาที่กรมธนารักษ์กำหนดไว้ 5% x พื้นที่อยู่อาศัย 300 ตารางเมตร x ราคาตารางวาละ 7,500)

ดังนั้น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับบ้านที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยจะคำนวณได้ ดังนี้

$$\begin{aligned}
 &= 2,000,000 + (2,250,000.00 - 112,500) \\
 &= 2,000,000 + 2,137,500 \\
 &= 4,137,500.00
 \end{aligned}$$

มูลค่าของฐานภาษีของ นาย ก ที่คำนวณได้เป็นจำนวนเงินประมาณ 4 ล้านบาท บาทนี้ ได้รับยกเว้นกรณีที่อยู่อาศัยเพราะมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท นาย ก จึงไม่ต้องเสียภาษี

และหากใช้ตัวอย่างเดิม แต่นาย ก เป็นเพียงเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านตึกเท่านั้น ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน ก็คำนวณภาษีเช่นเดียวกันแต่จะต่างกันตรงการยกเว้นภาษีตามมาตรา 41 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กำหนดให้เจ้าของสิ่งปลูกสร้างใช้เป็นที่อยู่อาศัยจะได้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 10 ล้านบาท

วิธีการคำนวณภาษีห้องชุด

$$\begin{aligned}
 \text{มูลค่าห้องชุด} &= \text{ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อตารางเมตร)} \times \text{ขนาดพื้นที่ห้องชุดตารางเมตร} \\
 &= \text{มูลค่าห้องชุด} \times \text{อัตราภาษี}
 \end{aligned}$$

ตัวอย่าง

กรณีคอนโดที่สาทรเพลส นาย ก อาศัยอยู่ที่อาคาร 1 ชั้น 2 พื้นที่ 25 ตารางเมตร ราคาประเมินตารางเมตรละ 32,100 บาท มูลค่าจะเท่ากับ 802,500.00 บาท มูลค่าที่ได้จะคูณอัตราภาษีในแต่ละชั้นตามฐานมูลค่าของห้องชุด นาย ก ไม่ต้องจ่ายภาษีเพราะมูลค่าของฐานภาษีที่อยู่อาศัยได้รับยกเว้น 50 ล้านบาทแรก

ภาพที่ 3 : ตัวอย่างการคำนวณภาษีสำหรับห้องชุด⁴⁶



3.1.3 อัตราภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีการกำหนดอัตราภาษีตามการใช้ประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นลักษณะของอัตราภาษีก้าวหน้า ยิ่งฐานภาษีคือมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีมูลค่าสูงขึ้นอัตราภาษีก็น่าจะสูงขึ้นตาม อัตราภาษีที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 แบ่งได้เป็น 3 ส่วนคือ

1) เพดานภาษี

อัตราภาษีที่สามารถจัดเก็บได้ต้องไม่เกินอัตราภาษีที่กฎหมายได้กำหนดไว้⁴⁷ ดังนี้

- 1.1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ได้แก่ ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ และกิจการอื่นตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี
- 1.2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย อาคาร บ้าน ตึก สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นเพื่ออยู่อาศัย อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี
- 1.3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (1) หรือ (2) เป็นการใช้ประโยชน์เป็นเพื่อการประกอบกิจการ การพาณิชย์กรรม หรือ อุตสาหกรรมครัวเรือน หรือ เก็บสินค้า อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี

⁴⁶ Ibid.

⁴⁷ มาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

1.4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้แต่ไม่ได้มีการใช้ประโยชน์ หรือ ทิ้งไว้รกร้างตลอดปีที่ผ่านมา อัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี และถ้าปล่อยทิ้งไว้ไม่ได้ทำประโยชน์จะเสียเพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี แต่รวมแล้วไม่เกิน 3 %

2) อัตราที่ใช้เก็บจริงสำหรับปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564 ให้ใช้อัตราภาษีตาม

ตารางที่ 4 : อัตราภาษีสำหรับปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์	ผู้เสียภาษี	มูลค่าฐานภาษี (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม	บุคคลธรรมดา	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
เกษตรกรรม	นิติบุคคล	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
ที่อยู่อาศัย (บ้านหลังหลัก) (กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่อในทะเบียนบ้านตั้งแต่วันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น)	บุคคลธรรมดา	ไม่เกิน 25	0.03
		เกิน 25 – 50	0.05
		เกิน 50 ขึ้นไป	0.1
ที่อยู่อาศัย (บ้านหลังหลัก) (กรณีสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมปีภาษีนั้น)	บุคคลธรรมดา	เกิน 40	0.02
		เกิน 40 – 65	0.03
		เกิน 65 – 90	0.05
		เกิน 90 ขึ้นไป	0.1
ที่อยู่อาศัย (บ้านหลังอื่นๆ)	บุคคลธรรมดา	ไม่เกิน 50	0.02
		เกิน 50 – 75	0.03
		เกิน 75 – 100	0.05
		เกิน 100 ขึ้นไป	0.1

ประเภทที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างตาม การใช้ประโยชน์	ผู้เสียภาษี	มูลค่าฐานภาษี (ล้านบาท)	อัตรากาษี (ร้อยละ)
อื่น ๆ	บุคคลธรรมดาและ นิติบุคคล	ไม่เกิน 50	0.3
		เกิน 50 – 200	0.4
		เกิน 200 – 1,000	0.5
		เกิน 1,000 – 5,000	0.6
		เกิน 5,000 ขึ้นไป	0.7
ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ ว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ (จะเสีย เพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี แต่รวม แล้วไม่เกิน 3 %)	บุคคลธรรมดาและ นิติบุคคล	ไม่เกิน 50	0.3
		เกิน 50 – 200	0.4
		เกิน 200 – 1,000	0.5
		เกิน 1,000 – 5,000	0.6
		เกิน 5,000 ขึ้นไป	0.7

3) อัตรากาษีที่ใช้การจัดเก็บตั้งแต่ปี พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

ตารางที่ 5 : อัตรากาษีสำหรับปี พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป

ประเภทที่ดินหรือสิ่ง ปลูกสร้างตาม การใช้ประโยชน์	ผู้เสียภาษี	มูลค่าฐานภาษี (ล้านบาท)	อัตรากาษี (ร้อยละ)
เกษตรกรรม	บุคคลธรรมดา	ได้รับยกเว้นกาษีทั้ง จำนวน ⁴⁸	
เกษตรกรรมสำหรับใน ปี 2565 (ปี 2566 เริ่ม เก็บจากส่วนเกิน 50 ล้านบาท)	บุคคลธรรมดา	ได้รับยกเว้นกาษีทั้ง จำนวน	ยกเว้น
ประเภทที่อยู่อาศัย			
1.ที่อยู่อาศัยมีชื่ออยู่ใน ทะเบียนบ้านและเป็น เจ้าของที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง	บุคคลธรรมดา	0- 50 ล้านบาท มากกว่า 50 ล้านบาท	ยกเว้น ไม่เกินร้อยละ 0.3

⁴⁸ มาตรา 96 พระราชบัญญัติกาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์	ผู้เสียภาษี	มูลค่าฐานภาษี (ล้านบาท)	อัตรากาซี (ร้อยละ)
2. ที่อยู่อาศัยมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านและเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง	บุคคลธรรมดา	0- 10 ล้านบาท มากกว่า 10 ล้านบาท	ยกเว้น ไม่เกินร้อยละ 0.3
3. ที่อยู่อาศัยไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน (นอกจาก 1 และ 2)	บุคคลธรรมดา	0-ไม่จำกัด	ไม่เกินร้อยละ 0.3
3) อื่นๆ	บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล	0-ไม่จำกัด	ไม่เกินร้อยละ 1.2
4) ที่รกร้างว่างเปล่า	บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล	0-ไม่จำกัด	ไม่เกินร้อยละ 1.2

3.1.4 วิธีจัดเก็บภาษี

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายในการแต่งตั้งพนักงานสำรวจ⁴⁹เพื่อจะดำเนินการสำรวจข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อรวบรวมข้อมูลและจัดทำบัญชีเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีสำหรับเป็นฐานข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในการสำรวจนั้นกฎหมายไม่ได้กำหนดรูปแบบการสำรวจไว้อย่างชัดเจน แต่การสำรวจควรจะได้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องในเรื่องของประเภท จำนวน ขนาด การใช้ประโยชน์ อายุของสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการคำนวณภาษี เจ้าพนักงานจะสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีการสังเกตเพื่อให้ทราบถึงลักษณะและขนาดพื้นที่การใช้ประโยชน์รวมถึงประเภทของการใช้สอยของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ตามภาพร่างเป็นแผนการดำเนินการในจัดเก็บภาษีเริ่มตั้งแต่การเตรียมฐานข้อมูลสำรวจ ประเมิน และจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

⁴⁹ มาตรา 11 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ภาพที่ 4 : แผนการดำเนินการจัดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562⁵⁰

แผนดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ประจำปี พ.ศ. ๒๕๖๔																			
ที่	การดำเนินการ	ปี ๒๕๖๓				ปี ๒๕๖๔				ปี ๒๕๖๕									
		ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	
๑	เตรียมฐานข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง																		
๒	แต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี																		
๓	สำรวจ และจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม																		
๔	ประกาศและจัดส่งบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมให้ประชาชนตรวจสอบ																		
๕	ประชาชนตรวจสอบรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขอแก้ไข																		
๖	ผู้บริหารท้องถิ่นตรวจสอบความถูกต้อง และแจ้งผลผู้ร้องทราบภายใน ๑๕ วัน																		
๗	กรมธนารักษ์จัดส่งข้อมูลราคาประเมินให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น																		
๘	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประกาศราคาประเมิน และอัตราภาษีที่จัดเก็บ																		
๙	แจ้งการประเมินภาษี																		
๑๐	ชำระภาษี																		
๑๑	มีหนังสือแจ้งเตือน																		
๑๒	แจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินสาขา																		
๑๓	ติดตามเร่งรัดภาษีค้างชำระ																		
๑๔	รวบรวมและจัดส่งข้อมูลการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด																		

แหล่งที่มา : กระทรวงมหาดไทย จดหมายที่ มท 0808.3/ว 6891

กรณีเจ้าของทรัพย์สินใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท ให้วัดขนาดพื้นที่ของแปลงที่ดินและขนาดพื้นที่ของสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภท เช่น อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น โดยที่ ชั้น 1 ใช้ประกอบกิจการค้า ชั้น 2 ใช้เพื่ออยู่อาศัย ให้วัดพื้นที่ชั้นล่างที่ใช้ประกอบกิจการว่ามีขนาดพื้นที่เท่าใด และวัดขนาดของพื้นที่อยู่อาศัยชั้น 2 มีขนาดพื้นที่เท่าใด โดยที่ดินจะวัดเป็นตารางวาและสิ่งปลูกสร้างวัดขนาดเป็นตารางเมตร

ทั้งนี้การสำรวจที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ทราบที่ดินแปลงไหนบ้างที่อยู่ในข่ายเสียภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น เช่น สำรวจขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำรวจลักษณะของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ และอายุของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น เพื่อที่จะได้นำข้อมูลที่สำรวจได้มาใช้ในการคำนวณภาษีต่อไป กฎหมายไม่ได้กำหนดจำนวนของพนักงานสำรวจว่าในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรจะกำหนดพนักงานสำรวจกี่ท่าน เช่น เทศบาลนครเชียงใหม่กำหนดพนักงานสำรวจไว้ 9 ท่าน⁵¹ และองค์การบริหารส่วนตำบลปราณบุรี จำนวน 8 ท่าน⁵² เป็นต้น

⁵⁰ กระทรวงมหาดไทย จดหมายที่ มท 0808.3/ว 6891

⁵¹ คำสั่งเทศบาลนครเชียงใหม่ที่ 2508/2562 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมินและพนักงานเก็บภาษี

⁵² คำสั่งองค์การบริหารส่วนตำบลปราณบุรี ที่ 461/2563 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษี ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี 2563

ภาพที่ 5 : การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท⁵³



ตามภาพที่ 5 ลักษณะของการใช้ที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ปันส่วนพื้นที่ไว้เพื่ออยู่อาศัย และการพาณิชย์กรรมโดยมีลักษณะของร้านค้าแบบที่สามารถมองเห็นได้จากภายนอก มีเครื่องมือเครื่องใช้ที่บ่งบอกว่าเป็นการทำธุรกิจด้านค้าขายพาณิชย์กรรมแบบมีหน้าร้าน โดยเจ้าพนักงานจะสำรวจและคำนวณพื้นที่ใช้ประโยชน์เป็น 2 ส่วนดังนี้

- 1) ชั้นบนใช้เป็นที่อยู่อาศัย (ตารางเมตร) คำนวณหาพื้นที่อยู่อาศัย
- 2) ชั้นล่างใช้ประกอบการค้าขายพาณิชย์กรรม (ตารางเมตร) โดยแบ่งเป็นพื้นที่ค้าขายชั้น 1 ทั้งหมดรวมถึงพื้นที่หน้าบ้านด้วย ลักษณะการค้าขายเป็นในรูปแบบของการประกอบพาณิชย์กรรมที่มีเจ้าของคนเดียวเป็นเจ้าของ เจ้าหน้าที่ผู้สำรวจจะประเมินพื้นที่ตามสัดส่วนที่ใช้ประโยชน์คำนวณออกมาเป็นพื้นที่ที่ตารางเมตรสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่เป็นลักษณะตึก อัตราภาษีจะอยู่ที่ร้อยละ 0.3

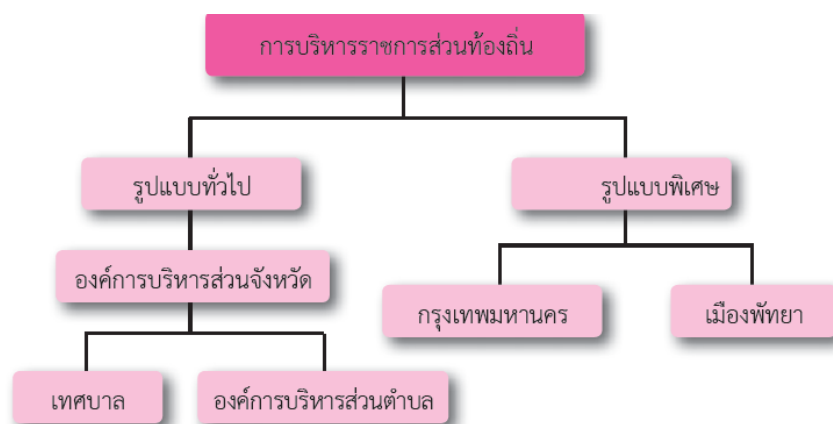
3.1.5 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีที่จัดเก็บจากเจ้าของที่ถือครองทรัพย์สินประเภทของที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างในเขตพื้นที่แต่ละเขตขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเป็นผู้จัดเก็บภาษีดังกล่าวโดยหลักการ คือ ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ไหน ก็จะต้องเสียภาษีให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตพื้นที่นั้น

⁵³ ที่ดินร้อยแปด, นาย ทาวน์เฮ้าส์ 16 ตรว. ใกล้กองสลาก พร้อมร้านขายของชำรายได้ดี ม.อัญชลี, [ออนไลน์], แหล่งที่มา: <https://www.tee.din108.com/house/view/630197/>, [23 เมษายน 2564]

รูปแบบการบริหารราชการส่วนท้องถิ่น⁵⁴ ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จะแบ่งได้เป็น 3 หน่วยงาน และ 2 ปกครองพิเศษ ได้แก่ องค์การบริหารส่วนจังหวัด (อบจ.) เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) กรุงเทพมหานคร (กทม.) และเมืองพัทยา ดังภาพ

ภาพที่ 6 : การบริหารราชการส่วนท้องถิ่น



แหล่งที่มา : กลุ่มงานคณะกรรมการการปกครอง สำนักกรรมการ 2

เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีกฎหมายได้กำหนดให้กรมที่ดินและกรมธนารักษ์ให้ข้อมูลแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี ดังนี้

- 1) กรมที่ดิน นำข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- 2) กรมธนารักษ์ นำส่งบัญชีของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด

กล่าวโดยสรุป การจัดเก็บภาษีในปัจจุบันได้มีการเชื่อมโยงกันของ 3 หน่วยงาน ในด้านของกรรมสิทธิของที่ดินจะใช้ข้อมูลจากกรมที่ดิน ในด้านของราคาประเมินมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้ข้อมูลจากกรมธนารักษ์ และในด้านการจัดเก็บภาษีจะใช้ข้อมูลจากการสำรวจประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้ง 3 หน่วยงานนี้ได้จัดทำข้อมูลไว้เป็นมาตรฐานซึ่งทำให้เกิดประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีได้เพิ่ม

⁵⁴ กลุ่มงานคณะกรรมการการปกครอง สำนักกรรมการ 2, ชุดความรู้เบื้องต้นเรื่องรูปแบบการบริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของประเทศไทยและต่างประเทศ, (กรุงเทพมหานคร: สำนักการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, 2557) หน้า 12.

3.2 โครงสร้างและขอบเขตการจัดเก็บของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

3.2.1 จัดเก็บจากการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

ประเทศไทยเป็นประเทศเกษตรกรรม ด้วยลักษณะของภูมิประเทศที่มีความเหมาะสมในการทำเกษตรกรรม ประชากรส่วนใหญ่ของประเทศจึงมีอาชีพเกษตรกรรม จากข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติที่ทำการสำรวจอาชีพของประชากรใน พ.ศ. 2557 ประเทศไทยมีผู้ประกอบอาชีพทั้งหมด 38.07 ล้านคน โดยเป็นผู้ประกอบอาชีพเกษตรกรรม (เกษตรกร) 12.3 ล้านคน คิดเป็น 34% ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของผู้ประกอบอาชีพในประเทศไทย⁵⁵ และพื้นที่ที่ใช้เพื่อประกอบเกษตรกรรมเกือบครึ่งหนึ่งของเนื้อที่ทั้งหมดเป็นการถือครองเพื่อการเกษตร เช่น การทำนา ทำไร่ ทำสวน ปลูกผัก เลี้ยงสัตว์ เป็นต้น

ภาพที่ 7 : สถิติการใช้ที่ดิน ทัวราชอาณาจักร พ.ศ. 2554- 2556⁵⁶

สถิติการใช้ที่ดิน ทัวราชอาณาจักร พ.ศ. 2554 - 2556
STATISTICS OF LAND, WHOLE KINGDOM: 2003 - 2013

ประเภทเนื้อที่	2554 (2011)	2555 (2012)	2556 (2013)	Type of land
เนื้อที่ทั้งหมด	320,696,888	320,696,888	320,696,888	Total land
เนื้อที่ป่าไม้	107,241,030	107,241,030	102,119,540	Forest land
เนื้อที่ถือครองทางการเกษตร	149,246,428	149,240,058	149,236,233	Farm holding land
ที่นา	69,985,657	69,967,975	69,964,862	Paddy land
ที่พืชไร่	31,149,384	31,154,880	31,154,000	Under field crop
ที่ไม่ผลและไม้ยืนต้น	34,907,433	34,914,614	34,915,274	Under fruit trees and tree crops
ที่สวนผักและไม้ดอก	1,394,684	1,397,163	1,398,383	Under vegetables and ornamental plant
เนื้อที่การไม่ประโยชน์ทางการเกษตรอื่นๆ	11,809,270	11,805,426	11,803,714	Miscellaneous land
เนื้อที่นอกการเกษตร	64,209,430	64,215,800	69,341,116	Non agricultural area

หมายเหตุ: ปรับฐานข้อมูลสถิติการใช้ที่ดินจากภาพถ่ายออร์โธรีโสี ปี 2545

Note: statistics of land database updated form Color ortho photo year 2002

ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

Source: Office of Agricultural Economics, Ministry of Agriculture and Cooperatives

แหล่งที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

เมื่อประชากรส่วนใหญ่ในประเทศมีอาชีพเกษตรกรรม อัตราภาษีที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมจึงมีอัตราที่ต่ำกว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นที่กฎหมายกำหนดไว้⁵⁷ ทำให้เจ้าของที่ดินเกษตรกรรมที่เป็นบุคคลธรรมดาจะเสียภาษีในอัตราที่ต่ำที่สุด หรืออาจจะไม่ต้องเสียเลยหากมูลค่าของฐานภาษีจะไม่ถึงเกณฑ์ที่กำหนด จึงทำให้มีเจ้าของที่ดินที่เป็นบุคคลธรรมดาที่มีที่ดินว่างเปล่าและไม่ได้

⁵⁵ กองโรคจากการประกอบอาชีพและสิ่งแวดล้อม, ข้อมูลการประกอบอาชีพเกษตรกรรมในประเทศไทย [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://envocc.ddc.moph.go.th/contents/view/210> [11 พฤษภาคม 2564]

⁵⁶ สำนักงานสถิติแห่งชาติ, สถิติการใช้ที่ดิน ทัวราชอาณาจักร พ.ศ. 2548 – 2557 [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://service.nso.go.th/nso/web/statseries/statseries14.html> [11 พฤษภาคม 2564]

⁵⁷ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 94 (1) ได้กำหนดมูลค่าของที่ดินประเภทเกษตรกรรมและอัตราภาษีที่ต้องเสียไว้ ตามขั้นบันได ขั้นต่ำตามมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 75 ล้านบาท เสียภาษีอัตราร้อยละ 0.01 และสูงสุดคือมูลค่าของฐานภาษีเกิน 1,000 ล้านบาทขึ้นไป เสียภาษีอัตราร้อยละ 0.10

ทำประโยชน์อะไร อาจจะทำเอาที่ดินดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ในด้านเกษตรกรรมเพิ่มขึ้น ทั้งที่เป็น การทำเพื่อเกษตรกรรมจริง ๆ หรืออาจจะทำเพื่อเป็นเกษตรกรรมไม่จริงจัง (Fake Farm⁵⁸) ก็เป็นไปได้ ก็เพื่อที่จะลดภาระภาษีของเจ้าของที่ดิน ยกตัวอย่างกรณีของที่ดินแถวถนนรัชดาภิเษกจำนวน 2 แปลง⁵⁹ มีเนื้อที่รวมกันประมาณ 50 ไร่ ราคาตารางวาละ 1 ล้านบาท มูลค่าแปลงละไม่ต่ำกว่า 10,000-20,000 ล้านบาท เดิมเป็นพื้นที่ว่างเปล่าร้าง แต่หลังจากมีการจัดเก็บภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินรกร้างและไม่ได้ทำประโยชน์ ที่ดินแปลงนี้จึงกลายเป็นสวนมะนาวก่อนที่ กฎหมายจะมีผลบังคับใช้เพียงแค่ 1 เดือน อาจจะมีผลให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสูญเสียรายได้ ดังกล่าวได้ จึงจำเป็นที่จะต้องเข้าใจในคำว่า “การประกอบเกษตรกรรม” ตามพระราชบัญญัติภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดความหมายของการใช้ ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมว่า เป็นการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ และเลี้ยงสัตว์น้ำ⁶⁰ ซึ่งจะได้ระบุคำนิยามไว้อย่างชัดเจนว่าถ้าหากเหนือจากนี้จะถือว่าเป็นการประกอบเกษตรกรรม ได้หรือไม่ แต่ทั้งนี้ได้กำหนดให้พิจารณาเพิ่มเติมในกฎหมายรอง คือ ประกาศกระทรวงการคลังและ กระทรวงมหาดไทย และระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 ดังนี้

- 1) ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ ในการประกอบเกษตรกรรม คำนิยาม “ประกอบการเกษตร” คือ เป็นการใช้ที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างตามระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค จำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม และไม่รวมถึงการทำกรประมงและการทอผ้า และให้หมายความ รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม นั้นด้วย ทั้งนี้พื้นที่ต่อเนื่องจะต้องไม่เกินครึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบ เกษตรกรรม แต่ไม่รวมถึงกรณีการเลี้ยงสัตว์น้ำ
- 2) ตามระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วย การขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 ได้กำหนดคำนิยามที่สำคัญในเรื่องของการเกษตร คือ “เกษตรกร” หมายถึง บุคคลธรรมดาที่ประกอบการเกษตร หรือนิติบุคคลที่มี วัตถุประสงค์ในการประกอบการเกษตร และได้ขึ้นทะเบียนเกษตรกรไว้กับหน่วยงานที่ ขึ้นทะเบียนตามคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วย การขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560

⁵⁸ อวิรุทธ์ ขาญชัยกิตติกร, “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง(ตอนที่ 13)”, เอกสารภาษีอากร 46 (ตุลาคม 2563): 57.

⁵⁹ ฐานเศรษฐกิจ, เนมิตที่หมื่นล้าน เอกมัย ปลูกกล้วย ภาษีลดฮวบ 700%, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<https://www.thansettakij.com/content/property/418550> [11 พฤษภาคม 2564]

⁶⁰ มาตรา 37 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

“ประกอบกิจการเกษตร” หมายความว่า การปลูกพืช การเลี้ยงปศุสัตว์ การเลี้ยงสัตว์น้ำ และการทำนาเกลือสมุทร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภคหรือจำหน่ายหรือใช้งานในฟาร์ม อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกัน ตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ตารางที่ 6 : หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการประกอบเกษตรกรรม

ลำดับที่	ประเภท	เงื่อนไข
1	การทำนาหรือทำไร่ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน	ตั้งแต่ 1 ไร่ขึ้นไป
2	การปลูกผักหรือการปลูกไม้ดอกไม้ประดับ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน	ตั้งแต่ 1 งานขึ้นไป
3	การปลูกไม้ผลไม่ยืนต้น หรือการปลูกสวนป่า หรือปลูกป่าเศรษฐกิจแบบสวนเฉพาะอย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน	ตั้งแต่ 1 ไร่และมีจำนวนตั้งแต่ 50 ต้นขึ้นไป
4	การปลูกไม้ผลหรือไม้ยืนต้นแบบสวนผสม อย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน	ตั้งแต่ 1 ไร่และมีจำนวนต้นตั้งแต่ 50 ต้นขึ้นไป
5	การเลี้ยงแม่โคนม	ตั้งแต่ 1 ตัวขึ้นไป
6	การเลี้ยงโค หรือกระบือ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน	ตั้งแต่ 2 ตัวขึ้นไป
7	การเลี้ยงสุกร แพะ หรือ แกะ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน	ตั้งแต่ 5 ตัวขึ้นไป
8	การเลี้ยงสัตว์ปีก	ตั้งแต่ 50 ตัวขึ้นไป
9	การเลี้ยงสัตว์น้ำหรือการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำอย่างใดอย่างหนึ่งหรือรวมกัน	รายได้ต่อปีตั้งแต่ 8,000บาทขึ้นไป
10	การทำนาเกลือสมุทร	ตั้งแต่ 1 ไร่ขึ้นไป
11	นอกเหนือจากหลักเกณฑ์ที่กำหนดตาม (1)-(10) ที่เป็นการประกอบกิจการเกษตรอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกัน	รายได้ต่อปีตั้งแต่ 8,000บาทขึ้นไป

ตามระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 ผู้ที่จะประกอบกิจการเกษตรได้จะต้องเป็นเกษตรกรที่ได้ขึ้นทะเบียนเกษตรกรไว้แล้ว ซึ่งจะได้รับ สมุดทะเบียนเกษตรกร⁶¹

⁶¹ “สมุดทะเบียนเกษตรกร” คือ เอกสารที่ใช้แสดงสถานภาพการเป็นเกษตรกร โดยออกให้ภายหลังจากที่ได้ขึ้นทะเบียนเกษตรกรเรียบร้อยแล้ว ใช้ในการบันทึกข้อมูลพื้นฐาน ข้อมูลกิจกรรมการเกษตรของครัวเรือนเกษตรกรเจ้าของสมุดเกษตรกรสามารถนำไปใช้ในการยืนยันตัวตนความเป็นเกษตรกร และใช้เป็นข้อมูลในการวางแผนประกอบกิจกรรมการเกษตร ในการติดต่อสำนักงานเกษตรอำเภอรวมถึงการเข้าร่วมโครงการของภาครัฐ

ภาพที่ 8 : สมุดทะเบียนเกษตรกร⁶²

แหล่งที่มา : สำนักงานเกษตรจังหวัดมุกดาหาร

มีข้อสังเกตว่า การขึ้นทะเบียนเป็นเกษตรกรของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลนั้นไม่ได้บังคับตามกฎหมาย แต่การขึ้นทะเบียนนั้นเป็นไปด้วยความสมัครใจ โดยที่วัตถุประสงค์เพื่อจัดทำข้อมูลเกษตรกรให้ถูกต้อง ตรงตามความเป็นจริง และเป็นข้อมูลให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ ข้อมูลที่ได้จะนำไปใช้ประโยชน์ในการวางแผนพัฒนาการเกษตร และกำหนดนโยบายมาตรการต่าง ๆ การส่งเสริม สนับสนุน และให้ความช่วยเหลือแก่เกษตรกรได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตรงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างชัดเจน

ทั้งนี้การใช้ประโยชน์การประกอบเกษตรกรกรมตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 จะต้องเป็นการประกอบการเกษตรที่เป็นการทำไร่ ทำนา ปลูกผัก การปลูกไม้ผลยืนต้น การปลูกสวนป่า การปลูกป่าเศรษฐกิจแบบสวนเฉพาะ หรือการปลูกไม้ผลหรือไม้ยืนต้น แบบสวนผสม รวมถึงการเลี้ยงสัตว์ และเลี้ยงสัตว์น้ำตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในบัญชีแนบท้าย ก บัญชีแนบท้าย ข และบัญชีแนบท้าย ค ของประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกร โดยไม่จำเป็นต้องขึ้นทะเบียนเป็นเกษตรกร แต่ให้มีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามที่ระบุไว้จึงจะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม

เช่น การปลูกกล้วยหอม หรือ กล้วยไข่ หรือ กล้วยน้ำว้า จะต้องปลูกจำนวน 200 ต้นต่อไร่ จึงจะถือว่าเป็นการประกอบการเกษตรกรรมถ้าปลูกน้อยกว่าที่กำหนดอัตราขั้นต่ำไว้ ก็จะไม่ใช้การประกอบการเกษตรกรรม

⁶² สำนักงานเกษตรจังหวัดมุกดาหาร, ทะเบียนเกษตรกรคืออะไร? และ ทำไมต้องขึ้นทะเบียนเกษตรกร?, [ออนไลน์] แหล่งที่มา: <http://www.mukdahan.doe.net/2020/11/FarmerBook.html> [6 พฤษภาคม 2564]

ภาพที่ 9 : แสดงพื้นที่การใช้ประโยชน์เป็นสวนกล้วย⁶³



แหล่งที่มา : เทคโนโลยีช่วยชาวบ้าน

กรณีในพื้นที่ต่อเนื่องใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมทับซ้อนกับพื้นที่การใช้ประโยชน์ เป็นที่อยู่อาศัยให้พื้นที่ทับซ้อนดังกล่าวเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม⁶⁴ และให้ หมายรวมถึงช่วงเวลาพักการเกษตรเพื่อประโยชน์ในการฟื้นฟูสภาพที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ของการพักที่ดินระหว่างฤดูกาลการผลิตและการตัดวงจรโรค

การจัดเก็บภาษีจากการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม จะต้องตรวจสอบที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างว่าเข้าข่ายในเกณฑ์ของการประกอบเกษตรกรรมตรงตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้แล้ว และ เมื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์แล้ว สิ่งต่อมาที่จะต้องพิจารณา คือ มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ เป็นฐานในการคำนวณภาษี กรณีที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาที่ประกอบเกษตรกรรมในพื้นที่ของ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไหน จะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายใน เขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นไม่เกิน 50 ล้านบาท สำหรับที่ดิน 1 แปลงหรือมากกว่า 1 แปลง

3.2.2 จัดเก็บจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัย (Housing) เป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีความสำคัญในการดำรงชีวิต เหตุผลที่อยู่อาศัย เป็นองค์ประกอบพื้นฐานที่สำคัญ คือ

- 1) เพื่อเป็นที่ให้ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ป้องกันอันตรายจากคนร้าย สัตว์ร้าย และภัยธรรมชาติ

⁶³ เทคโนโลยีช่วยชาวบ้าน, ปลูกกล้วยน้ำว้าปากช่อง 50 ไร่ ตลาต้อสานใต้ ปลูกง่าย โตไว ผลผลิตดี ศัตรูพืชน้อย. [ออนไลน์] แหล่งที่มา: https://www.technologychaoban.com/agricultural-technology/article_10051 [6 พฤษภาคม 2564]

⁶⁴ ข้อ 4 และ ข้อ 5 ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบ เกษตรกรรม (2563, 29 พฤษภาคม) ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 137 (ตอนพิเศษ 126 ง), 18-19.

- 2) เพื่อใช้เป็นที่พักพิง อยู่อาศัย ทำกิจกรรมต่าง ๆ ในการดำรงชีวิต
- 3) เพื่อใช้เป็นที่รักษาอาการเจ็บป่วย พักฟื้น
- 4) เพื่อเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นถึงความมั่นคงในชีวิต รวมถึงเป็นที่ยอมรับในสังคม
- 5) เพื่อที่ศูนย์รวมของคนในครอบครัว เช่น บิดามารดา บุตร หลาน และญาติผู้ใหญ่ เป็นต้น
- 6) เป็นพื้นฐานของการอบรม เลี้ยงดู ปลูกฝังความดีงาม เพื่อสามารถดำรงชีวิตที่ดีในสังคม

เมื่อกล่าวถึงที่อยู่อาศัย ทำให้นึกถึง “บ้าน” ลักษณะของบ้านจะสะท้อนให้เห็นถึงคุณภาพชีวิตของประชาชน ความมั่งคั่งของทรัพย์สินที่ประชาชนถือครอง โดยที่รูปแบบของที่อยู่อาศัย จะมีลักษณะแตกต่างกันไปตามฐานะและความสามารถตามกำลังทรัพย์ของแต่ละบุคคล การจัดเก็บภาษีสำหรับวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสามารถตีความหมายของบ้านที่อยู่อาศัย ได้หลายความหมายดังนี้

- 1) ความหมายตามพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554⁶⁵

“บ้าน” หมายถึง ที่อยู่ เช่น เลขบ้าน เจ้าบ้าน, สิ่งปลูกสร้างสำหรับเป็นที่อยู่อาศัย เช่น บ้านพักตากอากาศ บ้านเช่า, บริเวณที่เรือนตั้งอยู่ เช่น เขตบ้าน, หมู่บ้าน เช่น ผู้ใหญ่บ้าน, ถิ่นที่มีมนุษย์อยู่ เช่น สร้างเป็นบ้านเป็นเมือง

- 2) ความหมายตามพระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2534

“บ้าน⁶⁶” หมายถึง โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีเจ้าบ้านครอบครองและให้หมายความรวมถึงแพ หรือเรือซึ่งจอดเป็นประจำและใช้เป็นที่อยู่ประจำ หรือสถานที่ หรือ ยานพาหนะอื่นซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยประจำได้ด้วย

- 3) ความหมายตามสำนักงานสถิติแห่งชาติ โครงการ: สำมะโนประชากรและเคหะ พ.ศ. 2543

“บ้าน” หมายถึง อาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งเรือ แพ และรถ ที่สำหรับอยู่อาศัย

- 4) ความหมายตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. 2557

“บ้านนั้น”⁶⁷ หมายความว่า เรือนหลังเดียว เรือนหลายหลัง ที่อยู่ในเขตที่มีเจ้าของเป็นอิสระ ส่วนหนึ่งตามพระราชบัญญัตินี้ว่า บ้านหนึ่ง ห้องแถว และแพ หรือเรือชำที่จอดประจำอยู่ ที่ใด ถ้ามีเจ้าของหรือผู้เช่าครอบครองที่เป็นอิสระต่างหาก ห้องหนึ่ง หลังหนึ่ง ลำหนึ่ง หรือหมู่หนึ่ง ก็ให้นับว่าเป็นบ้านหลังหนึ่งเหมือนกัน

⁶⁵ ราชบัณฑิตยสถาน, พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2554, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <https://dictionary.orst.go.th/index.php> [17 เมษายน 2564]

⁶⁶ มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2534

⁶⁷ มาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติ ลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. 2457

5) ความหมายตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

“สิ่งปลูกสร้าง”⁶⁸ หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

“ห้องชุด” หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว

จากคำนิยามดังกล่าวข้างต้น ไม่ได้กำหนด “ที่อยู่อาศัย” ไว้อย่างชัดเจน⁶⁹ แต่ในการพิจารณาการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยให้พิจารณาประกอบเพิ่มเติมในกฎหมายรอง คือ ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งได้กำหนดคำนิยามที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยไว้ดังนี้

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก ห้องชุด แพ หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่มีลักษณะให้บุคคลใช้เพื่อการอยู่อาศัย

“โฮมสเตย์” หมายความว่า สถานที่พักชั่วคราวที่เจ้าของได้นำพื้นที่มาดัดแปลงเป็นห้องพักชั่วคราวโดยพักร่วมกับเจ้าของในชายคาเดียวกัน อันมีลักษณะประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม ซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 4 ห้องและมีผู้เข้าพักรวมกันไม่เกิน 20 คน

“การใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย” หมายถึง เป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือในสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย และรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้ประโยชน์ต่อเนื่องด้วย เว้นแต่กรณีดังนี้

- (1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้ขายตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
- (2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้ขายตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- (3) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เช่น โรงแรม โฮเทล และรีสอร์ท เป็นต้น
- (4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ให้บริการเป็นที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใด โดยคิดค่าตอบแทน ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีที่คิดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนขึ้นไปหรือโฮมสเตย์
- (5) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือการขายของหน่วยงาน ดังต่อไปนี้
 - (ก) สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน เช่น ธุรกิจธนาคารพาณิชย์, ธุรกิจเงินทุน และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

⁶⁸ มาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

⁶⁹ มาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

(ข) สถาบันการเงินเฉพาะกิจที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น เช่น ธนาคารของรัฐ ที่กฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ได้แก่ ธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น

(ค) สถาบันการเงินประชาชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันการเงินประชาชน

(ง) บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ เช่น บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด มหาชน (BAM), บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด (บสส.) เป็นต้น

จากความหมายข้างต้นของการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย อาจจะไม่ชัดเจนและสามารถตีความเป็นอย่างอื่นได้ ถึงแม้จะได้ระบุวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการอยู่อาศัยแล้วก็ตาม เพราะในปัจจุบันรูปแบบของการใช้สิ่งปลูกสร้างเพื่อทำเป็นธุรกิจให้เป็นที่พักอาศัยนั้น มีจำนวนมาก ขึ้น เช่น การให้เช่าห้องพักสำหรับนักศึกษาเพื่ออยู่อาศัยในระหว่างเรียน หรืออพาร์ทเมนท์ให้เช่าเป็น รายเดือนพร้อมเฟอร์นิเจอร์สำหรับพนักงานที่บ้านอยู่ต่างจังหวัด เป็นต้น จึงทำให้เกิดความเข้าใจผิด ในเรื่องการให้เช่านี้ถือได้ว่าใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อการพาณิชย์กรรม และเพื่อไม่ให้ กระทบกับเจ้าของที่ดินที่ใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยดังกล่าว กระทรวงการคลังจึงได้ออกประกาศฉบับที่ 161/2562 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2562 เรื่อง แนวทาง การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย มีรายละเอียดดังนี้

- 1) เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ให้บุคคลใช้เพื่ออยู่อาศัย เช่น ใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเอง หรือให้ญาติพี่น้องได้อาศัย หรือให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย ให้เสียภาษีในอัตราการใช้ ประโยชน์ของที่อยู่อาศัย
- 2) การกำหนดการใช้ประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้ครอบคลุมถึงช่วงเวลาระหว่างการ ก่อสร้างหรือปรับปรุงต่อเติมของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย เช่น บ้าน อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือคอนโดมิเนียมอยู่ระหว่างตกแต่ง เป็นต้น
- 3) ไม่รวมโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เช่น โรงแรม ไฮเต็ล โมเต็ล รีสอร์ท และ บังกะโล เป็นต้น และที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและกฎหมายว่า ด้วยอาคารชุด

ดังจะเห็นได้ว่า การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หมายถึง ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่สามารถใช้ ประโยชน์เพื่อให้บุคคลเข้าพักเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีรูปแบบเป็นตึก อาคาร ห้องแถว ทาวน์เฮ้าส์ แพลท บ้านพักคนงาน ห้องเช่า อพาร์ทเมนท์ คอนโด หรือ สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่อาจจะไม่ มีรูปแบบในลักษณะของที่อยู่อาศัยแต่สามารถใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยได้ เช่น โรงงาน โรงหนัง อาคารจอดรถ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์ใช้ประโยชน์ เพื่อการอยู่อาศัย และรวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกันด้วย เช่น สระว่ายน้ำ

ในบ้าน เป็นต้น แต่จะไม่รวมถึงโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม โดยจะการพิจารณาการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย จะใช้กฎหมายและประกาศประกอบกันจำนวน 3 ฉบับ คือ

- 1) พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
- 2) ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย
- 3) ประกาศของกระทรวงการคลังฉบับที่ 161/2562 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2562 เรื่อง แนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย

ด้วยลักษณะการดำเนินชีวิตในปัจจุบันอาจจะไม่ได้มีบ้านที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพียงหลังเดียว อาจจะมีบ้านหลังหลักอยู่ในต่างจังหวัดหรืออยู่ในตัวเมือง และมีบ้านหลังรองหรือหลังอื่นไว้พักผ่อนหรือไว้เพื่อประโยชน์ของการสะสมทรัพย์เพื่อความมั่งคั่งในอนาคตได้

บ้านหลังรอง หมายถึง ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยที่ไม่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ถือเป็นอยู่อาศัยที่จะต้องเสียภาษี ตามมาตรา 94 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 อัตราภาษีจะแตกต่างจากที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านหลังหลัก (มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน)

ทั้งนี้การจัดเก็บภาษีของที่อยู่อาศัยจะแบ่งออกได้เป็น 3 ประเภทตามการจัดเก็บคือ

- 1) บ้านหลังหลักโดยที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น จะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท⁷⁰
- 2) บ้านหลังหลักโดยที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านในวันที่ 1 มกราคมของปีภาษีนั้น (เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างแต่ไม่ใช่เจ้าของที่ดิน) จะได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกิน 10 ล้านบาท
- 3) เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน หรือเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

⁷⁰ มาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ภาพที่ 10 : แสดงที่อยู่อาศัยประเภทบ้าน ที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษี⁷¹



แหล่งที่มา : คู่มือการชำระภาษีท้องถิ่น เทศบาลตำบลเสารงหิน

ภาพที่ 11 : แสดงที่อยู่อาศัยประเภทบ้านพักคนงาน⁷²



แหล่งที่มา : คู่มือการชำระภาษีท้องถิ่น เทศบาลตำบลเสารงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี

⁷¹ เทศบาลตำบลเสารงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี, คู่มือการชำระภาษีท้องถิ่น, [ออนไลน์], แหล่งที่มา: <http://www.sth.go.th/index.php/public-service/guide>

⁷² โมบายบ็อกซ์, บ้านพักคนงานสำเร็จรูป, [ออนไลน์] แหล่งที่มา:

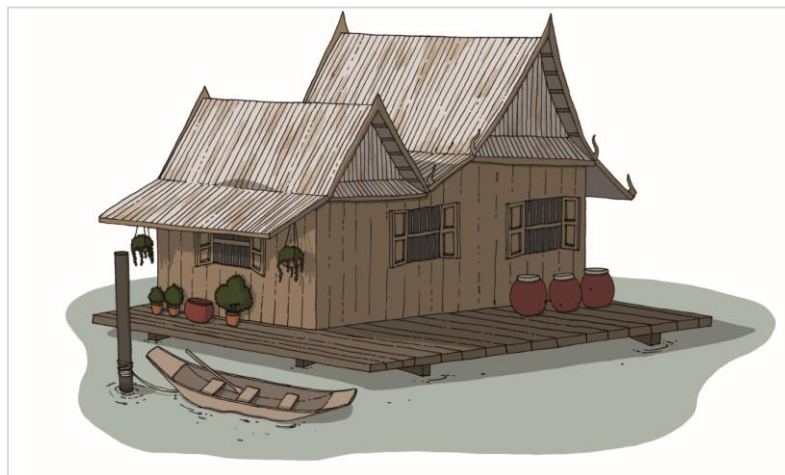
<http://www.200box.com/%E0%B8%9A%E0%B9%89%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%9E%E0%B8%B1%E0%B8%81%E0%B8%84%E0%B8%99%E0%B8%87%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%AA%E0%B8%B3%E0%B9%80%E0%B8%A3%E0%B9%87%E0%B8%88%E0%B8%A3%E0%B8%B9%E0%B8%9B/> [11 พฤษภาคม 2564]

ภาพที่ 12 : แสดงที่อยู่อาศัยประเภทเรือ⁷³



แหล่งที่มา : Babbaan.In

ภาพที่ 13 : แสดงที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแพ⁷⁴



แหล่งที่มา : คลังทรัพยากรการศึกษาแบบเปิด

⁷³ Babbaan.In, แบบบ้านเรือสำหรับชาวเรือร่อนน้ำ, [ออนไลน์], แหล่งที่มา: <https://www.babbaan.in/2015/10/houseboat.html> [6 พฤษภาคม 2564]

⁷⁴ คลังทรัพยากรการศึกษาแบบเปิด, ภาพวาดเรือนแพ, , [ออนไลน์], แหล่งที่มา: https://oer.learn.in.th/search_detail/result/109512 [6 พฤษภาคม 2564]

ภาพที่ 14 : แสดงที่อยู่อาศัยประเภทโฮมสเตย์⁷⁵



แหล่งที่มา : SistaCafe

3.2.3 จัดเก็บจากการใช้ประโยชน์อื่น

การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่นอกเหนือจากการใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรและอยู่อาศัย⁷⁶ ก็เพื่อประโยชน์การพาณิชย์ ด้านการศึกษา ด้านสาธารณสุข ด้านศาสนา และด้านนันทนาการ เช่น เป็นที่ดินในเชิงพาณิชย์ค้าขาย คลังสินค้า โรงแรม ร้านค้า ร้านอาหาร ศูนย์การค้า ร้านสะดวกซื้อ โรงงาน โรงพยาบาล โบสถ์ โรงเรียน สถานรับเลี้ยงเด็ก บ้านพักคนชรา เป็นต้น ซึ่งอาจจะแบ่งเป็นรูปแบบของการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

1) เป็นที่เก็บสินค้า

สินค้าสามารถแบ่งออกได้ 2 ประเภท⁷⁷ คือ

1.1 สินค้าแบบถาวร คือ ใช้แล้วไม่หมดไป เช่น สินค้าอุตสาหกรรม เครื่องปรับอากาศ และรถยนต์ เป็นต้น

1.2 สินค้าแบบไม่ถาวร คือ ใช้แล้วหมดไป เช่น สินค้าอุปโภคบริโภค เป็นต้น

ตามคำนิยามประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง รอบบัญชีปี พ.ศ. 2559 - 2562 ของกรมธนารักษ์ ได้กำหนดความหมายของ “คลังสินค้า” ว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม จะแบ่ง

⁷⁵ SistaCafe, เหตุผลดีๆ ที่ควรรอนที่พักแบบโฮมสเตย์ #ไปสโลไลฟ์กันเถอะ, [ออนไลน์], แหล่งที่มา: <https://sistacafe.com/summaries /51460> [15 พฤษภาคม 2564]

⁷⁶ มาตรา 37 (3) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

⁷⁷ อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร, “13 Points ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องรู้ก่อน 1 มกราคม 2563”, เอกสารภาษีอากร 39 (ธันวาคม 2562): 14.

ออกเป็นคลังสินค้าที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร และคลังสินค้าพื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตร ขึ้นไป เช่น คลังสินค้าท่าเรือ เป็นต้น

2) ประกอบการอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมแบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

- 2.1) ธุรกิจอุตสาหกรรมในครัวเรือน⁷⁸ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมการผลิตง่าย ๆ เล็กน้อย ๆ ที่มีขนาดเล็ก ใช้แรงงานหลัก ๆ จากสมาชิกในครอบครัว ใช้เงินลงทุนไม่สูง เช่น การทอผ้า, เครื่องปั้นดินเผา, ผลิตน้ำปลาร้า และการทำเครื่องจักสาน เป็นต้น
- 2.2) ธุรกิจอุตสาหกรรมเป็นโรงงาน ซึ่งเป็นโรงงานที่ผลิตสินค้าในโรงงานขึ้นมาจำหน่ายเอง มีเครื่องจักรที่ใช้ในการผลิต เน้นการผลิตจำนวนมากๆ มีการจ้างแรงงานจากบุคคลภายนอกเป็นส่วนใหญ่ เช่น โรงงานปลากระป๋อง และโรงงานผลิตรถยนต์ เป็นต้น

3) ประกอบพาณิชย์กรรม

การพาณิชย์กรรม⁷⁹ คือ การประกอบอาชีพเป็นตัวกลางในการจำหน่ายสินค้าและบริการ การประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรม⁸⁰ หรือ ธุรกิจประเภทซื้อมาขายไป โดยเป็นธุรกิจที่กิจการซื้อสินค้าสำเร็จรูปมาแล้วก็ขายออกไป รายได้หลักของธุรกิจ คือ รายได้จากการขาย ดังนั้นการทำรายงานทางการเงินไม่ซับซ้อน เนื่องจากไม่มีต้นทุนเกี่ยวกับการผลิต มีเพียงต้นทุนจากการซื้อเท่านั้น เช่น ร้านขายของชำ ร้านขายเสื้อผ้า เป็นต้น

การจัดเก็บภาษีสำหรับการใช้ประโยชน์อื่นตามที่กล่าวข้างต้น จะเป็นเรื่องของการดำเนินธุรกิจการค้าขาย การผลิต ผู้แทนจำหน่าย ผู้เก็บสินค้า ที่มีวัตถุประสงค์ในการหากำไร แต่ทั้งนี้ยังมีรูปแบบของการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในด้านอื่นที่ไม่ใช่เพื่ออยู่อาศัย เช่น การใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างด้านศาสนา ด้านการศึกษา และเพื่อสาธารณสุข เป็นต้น และเพื่อไม่ให้เกิดการตีความปัญหาหรือข้อโต้แย้งอื่นใด จึงได้มีการออกกฎกระทรวงเกี่ยวกับการกำหนดอาคารที่ได้สร้างขึ้นเพื่อประโยชน์อย่างอื่นมิใช่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย⁸¹ สรุปได้ดังนี้

⁷⁸ ตามคำจำกัดความของสำนักงานสถิติแห่งชาติ “การประกอบอุตสาหกรรมในครัวเรือน” หมายถึง การผลิตผลิตภัณฑ์เพื่อขายและอาจใช้บริโภคด้วย โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้ ประกอบกัน คือ

1. การประกอบการผลิตกระทำกันอยู่ภายในอาณาบริเวณที่พักอาศัย ซึ่งหมายถึง บ้าน ครัว โรงรถ และบริเวณอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ครัวเรือนเป็นผู้ครอบครอง
2. มีจำนวนคนทำงานน้อยกว่า 10 คน โดยจะมีการจ้างลูกจ้างหรือไม่ก็ได้
3. งานที่ทำนั้นไม่คำนึงว่าทำด้วยมือหรือเครื่องจักรทั้งนี้ได้รวมการผลิตไว้เพื่อบริโภคครอบครัว 12 เดือนที่แล้ว

⁷⁹ อวิรุทธ์ ชายชัยกิตติกร, “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องรู้” [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

https://www.dst.co.th/index.php?option=com_content&view=article&id=3761:land-tax-building-did-you-know&catid=29&Itemid=180&lang=th [10 พฤษภาคม 2564]

⁸⁰ ชรินทร์ ศรีวิฑูรย์, “ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการบัญชี” [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

http://www.chumphon2.mju.ac.th/Elearning/E-learning/E-Learning_c/chapter/chapter1.htm [10 พฤษภาคม 2564]

⁸¹ “กฎกระทรวง กำหนดอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันมิใช่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562,” ราชกิจจานุเบกษา 137 (7 มกราคม 2563) 21.

- 1) อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม หรือการบริการธุรกิจ
- 2) อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการบริการสาธารณะ หรือการชุมนุมโดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ การสาธารณสุข หรือ การคมนาคมขนส่ง
- 3) อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการประกอบกิจการ หรือใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการของหน่วยงานของรัฐหรือหน่วยงานเอกชน
- 4) คลังสินค้า หรืออาคารที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือสิ่งของ
- 5) โรงงาน หรืออาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบอุตสาหกรรม
- 6) โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสถานที่อื่นใดที่สร้างด้วยวัสดุถาวร และมีพื้นที่ภายในที่บุคคลทั่วไปสามารถเข้าไปใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ได้ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

ภาพที่ 15 : แสดงสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อย่างอื่น⁸²



คลังสินค้า



สถานศึกษา



โรงมหรสพ



สถานพยาบาล



ห้างสรรพสินค้า



โรงแรม

แหล่งที่มา : คู่มือการชำระภาษีท้องถิ่น เทศบาลตำบลเสาชิงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี

⁸² เทศบาลตำบลเสาชิงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี, อ้างแล้ว 71

การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างหรือในอาคาร ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นนั้นจะต้องพิจารณาเพิ่มเติมในเรื่องของการได้รับสิทธิยกเว้นภาษี⁸³ ตามมาตรา 8 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งเมื่อพิจารณาในบททรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษีพบว่าในข้อสุดท้ายกำหนดให้ทรัพย์สินที่จะได้รับการยกเว้นภาษีจะต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง โดยมีรายละเอียด⁸⁴ ดังนี้

- 1) ทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ และทรัพย์สินของบุคคลซึ่งได้รับเงินปีพระบรมวงศานุวงศ์ตั้งแต่ชั้นพระองค์เจ้าขึ้นไป
- 2) เป็นทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ยังไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์
- 3) เป็นทรัพย์สินที่เป็นที่ดินว่างเปล่าในสนามบินรอบบริเวณทางวิ่ง ทางขับ หรือลานจอดรถอากาศยานที่กันไว้เพื่อความปลอดภัย
- 4) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทางรถไฟหรือทางรถไฟฟ้าซึ่งใช้ในกิจการของการรถไฟหรือการรถไฟฟ้าโดยตรง⁸⁵
- 5) ทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการของการเคหะแห่งชาติ
- 6) ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพิพิธภัณฑสถานตามกฎหมายกำหนด
- 7) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อสำหรับใช้บำบัดน้ำเสียที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องจากอาคาร
- 8) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อน้ำที่ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ
- 9) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว
- 10) ที่ดินที่มีกฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์
- 11) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของต่างประเทศที่ตั้งขึ้นในประเทศไทยตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ

⁸³ มาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

⁸⁴ กฎกระทรวง กำหนดทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562, ราชกิจจานุเบกษา 136 (26 กรกฎาคม 2562) 1.

⁸⁵ “ทางรถไฟ” หมายความว่า ถนนหรือทางซึ่งได้วางรางเพื่อการเดินรถไฟ และให้หมายความรวมถึง อุโมงค์ สะพาน ทางยกระดับ ห้องระบอบอณัติสัญญาณประจำสถานี ชุมเครื่องกั้นถนนผ่านเสมอ ระดับทางรถไฟ ท่อสัญญาณ และขานขาลาสถานีเฉพาะพื้นที่บริเวณที่ผู้โดยสารรอเพื่อขึ้นหรือลงจากรถไฟ

“ทางรถไฟฟ้า” หมายความว่า รางหรือทางสำหรับรถไฟฟ้าแล่นโดยเฉพาะ ไม่ว่าจะจัดสร้างในระดับพื้นดิน เหนือหรือใต้พื้นดิน หรือพื้นน้ำ หรือผ่านไปในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ และให้รวมถึงเขตทาง ไหล่ทาง ทางเท้า ทางออกฉุกเฉิน อุโมงค์ สะพาน ทางยกระดับ เขื่อนกันน้ำ ท่อหรือทางระบายน้ำ ท่อหรือทางระบายอากาศ กำแพงกันดิน รั้วเขต และหลักระยะ

ภาพที่ 16 : แสดงสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง⁸⁶



แหล่งที่มา : คู่มือการชำระภาษีท้องถิ่น เทศบาลตำบลเสาชิงหิน

การคำนวณภาษีของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นจะเสียภาษีในอัตรา⁸⁷ ขึ้นบันได เช่น ในกรณีที่มีที่ดินมูลค่า 40 ล้านบาท จะเสียภาษีในอัตราแรกคือ ร้อยละ 0.03 เป็นจำนวนเงิน 120,000 บาท หรือ กรณีที่ดินมูลค่า 200 ล้านบาท เสียภาษีเป็นจำนวน 750,000 บาท ตามรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 7 : ตัวอย่างการคำนวณภาษีของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น

มูลค่าฐานภาษี	อัตรากาษี	กาษี	จำนวนเงินที่ต้องเสีย
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	ร้อยละ 0.3	150,000.00 บาท	150,000.00 บาท
เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	ร้อยละ 0.4	600,000.00 บาท (ล้านละ 4,000 บาท)	750,000.00 บาท
เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	ร้อยละ 0.5	4,000,000.00 บาท (ล้านละ 5,000 บาท)	
เกิน 1,000 ล้านบาท – 5,000 ล้านบาท	ร้อยละ 0.6	24,000,000.00 บาท (ล้านละ 6,000 บาท)	
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	ร้อยละ 0.7	(ล้านละ 7,000 บาท)	

⁸⁶ เทศบาลตำบลเสาชิงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี, อ้างแล้ว 71

⁸⁷ มาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติกาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

3.2.4 จัดเก็บจากการทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์

ที่ดินรกร้างว่างเปล่าหรือที่ดินไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่จะเสียภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ หมายถึง ที่ดินที่โดยสภาพแล้วสามารถที่จะทำประโยชน์ได้แต่ไม่มีการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดปีที่ผ่านมา และรวมถึงสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึก อาคาร ก่อสร้างเสร็จแล้วหรือยังไม่เสร็จ และได้ปล่อยทิ้งร้างจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดปีที่ผ่านมา

ภาพที่ 17 : แสดงที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์⁸⁸



แหล่งที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทั้งนี้กรณีมีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ใช้ประโยชน์ตามควรแก่สภาพเจ้าของที่ดินควรนำที่ดินมาใช้อย่างเหมาะสมโดยสามารถพิจารณาทางเลือกได้ ดังนี้

- 1) นำที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไปใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมในนามส่วนบุคคลเพราะ จะได้รับการยกเว้นภาษี 3 ปีแรก ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการประกอบเกษตรกรรมตามที่กฎหมายได้กำหนดไว้ เพื่อเสียภาษีในอัตราที่ต่ำลง
- 2) นำไปสร้างเป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน ซึ่งจะได้รับยกเว้น 50 ล้านบาทแรก หากมูลค่าไม่ถึงก็ได้รับการยกเว้นไปทันทีไม่ต้องเสียภาษี
- 3) นำที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไปใช้เพื่อกิจการอื่นๆ เพื่อให้ได้เสียภาษีที่อัตราต่ำลง หรือถ้าปล่อยที่ดินไว้รกร้างว่างเปล่าติดต่อกัน 3 ปี จะถูกเก็บภาษีที่ดินที่อัตราที่สูงขึ้นร้อยละ 0.3 ทุก 3 ปี

3.2.5 การประกอบธุรกิจการพาณิชย์กรรม

เมื่อพิจารณาถึงรูปแบบพื้นฐานในการดำเนินธุรกิจจะสามารถจำแนกลักษณะของการดำเนินธุรกิจออกได้เป็น 3 ประเภท คือ การพาณิชย์ การอุตสาหกรรม และการบริการ

ธุรกิจพาณิชย์กรรม หรือ การพาณิชย์ (Commerce) คือ การประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการนำสินค้าจากแหล่งผลิตมาจำหน่ายให้แก่ผู้บริโภค⁸⁹ หรือซื้อมาขายไป การเปิดร้านขายสินค้าต่าง ๆ

⁸⁸ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, มีที่ดินเปล่า ทำอะไรได้มากกว่าที่คิด, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <https://blog.ghbank.co.th/idea-for-vacant-land/> [17 พฤษภาคม 2564]

⁸⁹ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับธุรกิจ, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <https://slideplayer.in.th/slide/17798490/> [17 พฤษภาคม 2564]

ตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่เป็นห้างสรรพสินค้า และอาจจะเป็นในรูปแบบของการค้าส่ง การค้าปลีก หรือการค้าระหว่างประเทศก็ได้ สามารถแบ่งเกณฑ์พิจารณาประกอบได้ 2 ปัจจัย⁹⁰ ดังนี้

- 1) ผู้ให้บริการจำหน่ายสินค้าทั้งแบบค้าปลีกและค้าส่งให้แก่ผู้บริโภค ทั้งที่มีหน้าร้านเป็นสถานที่จัดจำหน่ายสินค้า เช่น ห้างร้าน ห้างสรรพสินค้า ร้านสะดวกซื้อ และการขายที่ไม่มีหน้าร้าน เช่น ขายผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เป็นต้น
- 2) สินค้าที่จำหน่ายต้องเป็นสินค้าขั้นสุดท้ายสำหรับผู้บริโภคจะเป็นสินค้าหลายประเภทก็ได้

ทั้งนี้อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม⁹¹ ได้แก่ อาคารที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ 80 ตารางเมตรขึ้นไปหรือคิดเป็นที่ดินพื้นที่ประมาณ 20 ตารางวา

การดำเนินธุรกิจด้านพาณิชย์กรรม อาจเป็นการดำเนินธุรกิจได้ทั้งผู้ค้าส่งและผู้ค้าปลีกที่จัดส่งสินค้าไปให้แก่ผู้บริโภคโดยตรง การดำเนินธุรกิจนั้นอาจจะมีรูปแบบทั้งที่เป็น กิจการเจ้าของคนเดียว หรือรูปแบบห้างหุ้นส่วน หรือบริษัทก็ได้

ในปัจจุบันสามารถแบ่งการพาณิชย์กรรมออกได้เป็น 2 รูปแบบ คือ

- 1) พาณิชยกรรมแบบดั้งเดิม เป็นร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าอุปโภคหรือบริโภคที่ยังมีลักษณะของหน้าร้าน ในรูปแบบของชั้นล่างใช้เพื่อการค้าและชั้นบนใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย การจัดการบริหารอาจเป็นในรูปแบบครอบครัว ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยเพื่อการค้าอย่างเห็นได้ชัด เช่น ร้านขายปลีก 7-11 ร้านขายผัก ร้านค้าขายเนื้อหมูในตลาด เป็นต้น
- 2) พาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Commerce)⁹² หรืออีคอมเมิร์ซ (E-Commerce) หรือการซื้อขายผ่านสินค้าออนไลน์ เป็นการซื้อขายสินค้าบนเว็บไซต์หรือแอปพลิเคชันบนอุปกรณ์เคลื่อนที่ผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตระหว่างบุคคลกับบุคคล หรือองค์กรธุรกิจกับบุคคล และองค์กรธุรกิจกับองค์กรธุรกิจ ซึ่งข้อดีของการทำธุรกิจในรูปแบบนี้ เพื่อที่จะลดต้นทุนในการจ่ายค่าเช่าร้านได้

กล่าวโดยสรุป รูปแบบในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันเปลี่ยนไปตามเทคโนโลยีที่ทันสมัย และมีความสะดวกขึ้น การดำเนินธุรกิจพาณิชย์กรรมก็เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ถึงรูปแบบหน้าร้านเปลี่ยนไปแต่ลักษณะของการค้าที่มุ่งเน้นส่งมอบสินค้าไปยังผู้บริโภคเหมือนเดิม แต่จะต่างกันตรงวิธีในการขายที่สามารถมองเห็นลักษณะของอาคารสถานที่ที่เป็นหน้าร้านให้บริการลูกค้า หรือลักษณะของ

⁹⁰ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, การจัดกลุ่มอุตสาหกรรมและหมวดธุรกิจ, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

https://www.set.or.th/th/regulations/simplified_regulations/industry_sector_p1.html [17 พฤษภาคม 2564]

⁹¹ ข้อ 2 กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

⁹² พิมพ์พรรณ อุดมพันธ์, การพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (ปรับปรุง 2560), พิมพ์ครั้งที่ 1 (อุบลราชธานี: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยอุบลราชธานี 2560) หน้า 24.

หน้าร้านเสมือนจริง จะไม่มีหน้าร้านจริงจะมีเฉพาะหน้าร้านอิเล็กทรอนิกส์ ที่เป็นการซื้อขายผ่านทาง
เครือข่ายสังคมออนไลน์เท่านั้น

ภาพที่ 18 : เว็บไซต์ขายของออนไลน์ยอดนิยม⁹³

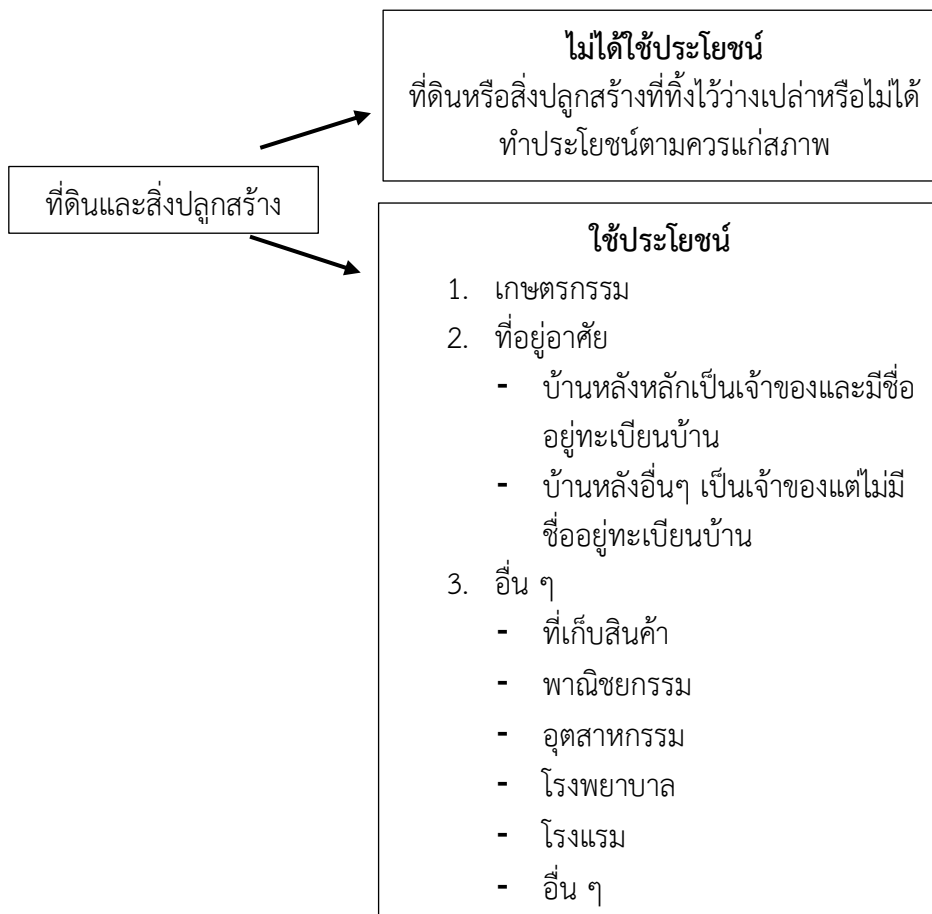


แหล่งที่มา : AsiaTopTen

⁹³ AsiaTopTen, ออนไลน์การตลาดไอที10 เว็บไซต์ ขายของออนไลน์ ยอดนิยมของแม่ค้าออนไลน์สมัยนี้, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <https://www.168asiatopten.com/10-online-shopping-website/> [10 พฤษภาคม 2564]

3.2.6 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์หลายอย่างตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดอัตราภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์และประเภทของผู้เสียภาษี ทั้งนี้ หากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท⁹⁴ ภาษีจะคำนวณตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท⁹⁵



เมื่อพิจารณาในขั้นแรกจะทำให้ทราบถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ได้มีการแบ่งการใช้ประโยชน์เป็นประเภทอะไรบ้างและมาพิจารณาต่อในพื้นที่ตามสัดส่วนการประโยชน์หลายอย่างในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเดียวกัน

1. ที่ดิน คำนวณหาพื้นที่การใช้สอยเป็นตารางวา
2. สิ่งปลูกสร้าง คำนวณหาพื้นที่ใช้สอยเป็นตารางเมตร

⁹⁴ มาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 บัญญัติไว้ว่า “ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด”

⁹⁵ ข้อ 2 ตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท

หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ดังนี้

- 1) การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงเดียวกันทั้งหมด
 - 1.1) วัดขนาดพื้นที่ของที่ดิน หรือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
 - 1.2) คำนวณฐานภาษีโดยใช้มูลค่าของที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น แยกตามประเภทของการใช้ประโยชน์⁹⁶
- 2) การใช้ประโยชน์หลายประเภทในสิ่งปลูกสร้างจะคำนวณภาษี ดังนี้
 - 2.1) วัดขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภท
 - 2.2) เมื่อได้ขนาดของพื้นที่แล้วให้นำมาคำนวณหาสัดส่วนของพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์แต่ละประเภทต่อพื้นที่ใช้สอยรวม หากสัดส่วนที่คำนวณได้นั้นมีเศษทศนิยมให้ใช้ทศนิยมสองตำแหน่งโดยไม่ต้องปัดเศษทศนิยม และในกรณีสัดส่วนที่คำนวณได้เมื่อรวมกันทั้งหมดแล้ว ยังไม่ได้ตัวเลขเต็มจำนวนส่วนที่ขาดก็ให้ไปรวมกันสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่มีอัตราภาษีต่ำที่สุด
 - 2.3) นำสัดส่วนที่คำนวณได้มาคำนวณเป็นมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างโดยแยกตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นฐานภาษี
- 3) คำนวณภาษีโดยใช้ฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ สิ่งปลูกสร้างที่คำนวณได้นั้น หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับยกเว้น⁹⁷ แล้ว คูณกับอัตราภาษีที่ต้องเสีย ผลลัพธ์ที่ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสียสำหรับการใช้ประโยชน์แต่ละประเภทนั้น
- 4) กรณีการใช้ประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้ทำสัญญาเช่า⁹⁸ นั้นจะให้ใช้มูลค่าของที่ดิน หรือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะพื้นที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานั้นมาคำนวณภาษี

ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์หลายอย่างตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์นั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องทราบข้อมูลพื้นฐานของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี โดยกฎหมายได้กำหนดให้อำนาจพนักงานสำรวจ⁹⁹ ในการที่จะเข้าไปสำรวจและเก็บข้อมูลของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

⁹⁶ มาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 บัญญัติไว้ว่า “ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้จัดเก็บภาษีตามอัตรา ดังต่อไปนี้ (1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดหนึ่งห้าของฐานภาษี (2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี (3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (1) หรือ (2) ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี (4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี”

⁹⁷ มาตรา 40 และ มาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

⁹⁸ ข้อ 2 (4) ตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท วางหลักไว้ กรณีการใช้ประโยชน์ที่ทำสัญญาเช่า ดังนี้

(ก) การแบ่งเช่าและมีการจดทะเบียนการเช่ากับพนักงานเจ้าหน้าที่

(ข) การเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์

(ค) การเช่า การครอบครอง หรือการทำประโยชน์ในที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของหน่วยงานของรัฐ

⁹⁹ มาตรา 26 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

โดยข้อมูลที่สำรวจได้จะจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และส่งให้ผู้เสียภาษีรายนั้นทราบด้วย

ภาพที่ 19 : การใช้ประโยชน์หลายประเภทในพื้นที่เดียวกัน¹⁰⁰



แหล่งที่มาของภาพ : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

จากภาพด้านบนจะแสดงให้เห็นถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดิน 1 แปลง

- 1) เพื่ออยู่อาศัย
- 2) เพื่อการพาณิชยกรรม
- 3) และเพื่อเกษตรกรรม

เจ้าหน้าที่จะเข้าไปในพื้นที่เพื่อดำเนินการสำรวจโดยจะแบ่งพื้นที่ให้ชัดเจนว่ามีการใช้ประโยชน์ในด้านใด และใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่าไร เมื่อทราบข้อมูลพื้นฐานดังกล่าวจะนำมาใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีต่อไป

¹⁰⁰ Pattarat, “ถามตอบซัดๆ 12 ข้อข้องใจ “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” เตรียมจัดเก็บครั้งแรก สิงหาคม 2563”, [ออนไลน์] แหล่งที่มา : <https://positioningmag.com/1265653> [4 พฤษภาคม 2564]

ตารางที่ 8 : ตัวอย่างของการแบ่งฐานตามประเภทการใช้ประโยชน์แต่ละประเภท

ประเภท	มูลค่าที่ดิน	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	ประเภทอัตราภาษี
เกษตรกรรม	✓	✓	อัตราภาษีเกษตรกรรม ยกเว้น 50 ล้านบาท แรก กรณีบุคคล ธรรมดาต่อ 1 เขต องค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่น
พาณิชยกรรม	✓	✓	อัตราภาษีอื่นๆ
ที่อยู่อาศัย	✓	✓	อัตราภาษีที่อยู่อาศัย ยกเว้น 50 ล้านบาท แรก กรณีบุคคล ธรรมดา และมีชื่อใน ทะเบียนบ้าน

ภาพที่ 20 : ตัวอย่างหลักเกณฑ์ในการคำนวณภาษีสำหรับการใช้ประโยชน์หลายประเภทในพื้นที่เดียวกันของสิ่งปลูกสร้าง¹⁰¹

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ
กรณีใช้ประโยชน์ร่วมหลายประเภท
ชั้นบนอยู่อาศัย ชั้นล่างทำการค้า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$

สัดส่วนทำการค้า = $\frac{\text{พื้นที่อาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า}}{\text{พื้นที่อาคารทั้งหมด}}$

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย :
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้อยู่อาศัย + (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนที่อยู่อาศัย) - ยกเว้น 50 ล้านบาท*]
อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีส่วนที่ทำการค้า :
[มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + (มูลค่าที่ดิน × สัดส่วนทำการค้า) × อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)]

ภาระภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนที่ทำการค้า

แหล่งที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

¹⁰¹ Warapong Pankaew, อ้างแล้ว 45

จากภาพบน ในการคำนวณภาษีเพื่อใช้ประโยชน์จะคำนวณโดยแยกประเภทของการใช้ประโยชน์ไม่ว่าจะเป็นที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง ได้ใช้ประโยชน์ในด้านใด ได้แก่เพื่ออยู่อาศัยก็ตารางเมตร และส่วนของการทำการค้าพาณิชย์กรรมใช้พื้นที่ที่ตารางเมตร

ตารางที่ 9 : ตัวอย่างของการแบ่งตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างหลายประเภท

ประเภท	มูลค่าที่ดิน	มูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสัดส่วนพื้นที่ใช้ประโยชน์	ประเภทอัตราภาษี
อาคารชั้นล่างใช้ เป็นพาณิชย์กรรม	✓	✓	อัตราภาษีอื่น ๆ
อาคารชั้นบน ใช้เป็นที่อยู่อาศัย	✓	✓	อัตราภาษีที่อยู่อาศัย ยกเว้น 50 ล้านบาท แรก กรณี บุคคล ธรรมดา และมีชื่อใน ทะเบียนบ้าน

ภาพที่ 21 : อาคารพาณิชย์ใช้เพื่อพาณิชย์กรรมและอยู่อาศัยมีหน้าร้าน¹⁰²



แหล่งที่มา : ห้างหุ้นส่วนจำกัด แสงวิจิตรการไฟฟ้า

¹⁰² ห้างหุ้นส่วนจำกัด แสงวิจิตรการไฟฟ้า, รายละเอียดกิจการ/ร้านค้า, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://www.ftiebusiness.com/shop3/home.php?uid=46163>

ภาพที่ 22 : บ้านที่อยู่อาศัยใช้ในเพื่อพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน¹⁰³



แหล่งที่มา : ทิชชูสีชมพู ราคาถูก by N'Pasu

ภาพที่ 23 : บ้านที่อยู่อาศัยใช้ในเพื่อพาณิชย์กรรมเก็บสินค้า¹⁰⁴



แหล่งที่มา : ทิชชูสีชมพู ราคาถูกby N'Pasu

¹⁰³ ทิชชูสีชมพู ราคาถูกby N'Pasu, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<https://www.facebook.com/%E0%B8%97%E0%B8%B4%E0%B8%8A%E0%B8%8A%E0%B8%B9%E0%B9%88%E0%B8%AA%E0%B8%B5%E0%B8%8A%E0%B8%A1%E0%B8%9E%E0%B8%B9-%E0%B8%A3%E0%B8%B2%E0%B8%84%E0%B8%B2%E0%B8%96%E0%B8%B9%E0%B8%81-%E0%B8%9A%E0%B9%89%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%99%E0%B9%89%E0%B8%AD%E0%B8%87%E0%B8%9E%E0%B8%AA%E0%B8%B8-104485274696722//> [30 เมษายน 2564]

¹⁰⁴ Ibid

ภาพที่ 24 : ตัวอย่างของข้อมูลบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 1 แปลงแต่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท¹⁰⁵

(ตัวอย่างการกรอก) แบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง																						
หมู่ที่ 2 ตำบล...พริ้งพวง																						
เทศบาล / อบต. ... โถงเมือง																						
อำเภอ...เมืองเชียงใหม่ จังหวัด...เชียงใหม่																						
เจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดิน นายวิเศษ นิตพรพงษ์							เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง นายวิเศษ นิตพรพงษ์															
อยู่บ้านเลขที่ 12/11 หมู่ที่ 2 ถนน...พริ้งพวง							อยู่บ้านเลขที่ 12/11 หมู่ที่ 2 ถนน...พริ้งพวง															
ครอบครัว...พริ้งพวง ตำบล...พริ้งพวง อำเภอเมืองเชียงใหม่							ครอบครัว...พริ้งพวง ตำบล...พริ้งพวง อำเภอเมืองเชียงใหม่															
ใช้ที่ดิน...เชียงใหม่							ใช้ที่ดิน...เชียงใหม่															
1. รายการที่ดิน																						
แปลงที่	ประเภทที่ดิน	ตำแหน่งที่ดิน			สถานที่ตั้ง	จำนวนเนื้อที่			ลักษณะการใช้ประโยชน์				ราคาประเมินทุนทรัพย์ (บาท/ตร.ว.)	พื้นที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.)	2. รายการสิ่งปลูกสร้าง					
		เลขที่เอกสารสิทธิ์	เลขที่โฉนด	หน้าสำรวจ		ไร่	งาน	ตร.ว.	อยู่อาศัย	ประกอบเกษตรกรรม	เชิงพาณิชย์/อื่นๆ (ระบุ)	ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์					อยู่อาศัย (ตร.ม.)	เชิงพาณิชย์ (ตร.ม.)	ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (บาท/ตร.ม.)	อายุหรือสิ่งปลูกสร้าง (ปี)	หมายเหตุ
1	โฉนด	1125	339	23	หมู่ 2 อ.พริ้งพวง	1	1	80	✓			✓	10,000	1	บ้านพักอาศัย	200				7,450		
															ต. 2 ชั้น							
															ชั้น 1	20	80					5
															ชั้น 2	100						

แหล่งที่มา : องค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา

3.3 การอุทธรณ์การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เมื่อผู้เสียภาษีได้รับหนังสือแจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.6) และแบบแสดงรายการคำนวณภาษี (ภ.ด.ส.7 หรือ ภ.ด.ส.8) จากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หากไม่เห็นด้วยกับการประเมินดังกล่าว มีสิทธิยื่นคำร้องคัดค้านและอุทธรณ์การประเมินภาษี ตามมาตรา 73 มาตรา 81 และมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ตารางที่ 10 : ขั้นตอนการยื่นคำร้องคัดค้านกรณีไม่เห็นด้วยกับการประเมินภาษี

ขั้นตอน	รายละเอียด	ข้อกำหนด
1) ยื่นเอกสารคำร้องคัดค้าน	ไม่เห็นด้วยกับราคาประเมินทุนทรัพย์ และอัตราภาษีที่จัดเก็บให้ ยื่นคำร้องคัดค้านภายใน 30 วัน และผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาคำร้องภายใน 60 วัน กรณีที่ผู้เสียภาษีเห็นชอบกับค่าประเมินของผู้บริหารท้องถิ่น และมีเงินคืนให้ติดต่อรับเงินคืนภายใน 1 ปี	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 73 ตามประกาศของกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
2) ยื่นอุทธรณ์ กับ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภาษีประจำจังหวัด หรือ คณะกรรมการ	กรณีไม่เห็นชอบตามที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณา ยื่นอุทธรณ์ภายใน 30 วัน กับคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภาษีประจำ	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 81 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

¹⁰⁵ องค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา, (ตัวอย่างการกรอก) แบบบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<https://bangpla.go.th/2019/11/26/%E0%B8%95%E0%B8%B1%E0%B8%A7%E0%B8%AD%E0%B8%A2%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%87%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%81%E0%B8%A3%E0%B8%AD%E0%B8%81-%E0%B9%81%E0%B8%9A%E0%B8%9A%E0%B8%9A%E0%B8%B1%E0%B8%8D/>

[30 เมษายน 2564]

ขั้นตอน	รายละเอียด	ข้อกำหนด
พิจารณาอุทธรณ์การ ประเมินภาษี กรุงเทพมหานคร	จังหวัด ¹⁰⁶ วินิจฉัย ภายใน 60 วัน และผู้เสียภาษีมียื่นอุทธรณ์ต่อ ศาลภาษีอากรกลาง	มาตรา 74 และมาตรา 75 ว่า ด้วยคำนิยามของคณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์ภาษี
3) ยื่นฟ้องศาลภาษีอากรกลาง	กรณีไม่เห็นชอบตามคำวินิจฉัย ของคณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ภาษีประจำจังหวัด ให้ ดำเนินการยื่นฟ้องต่อศาลภายใน 30 วัน ที่ศาลภาษีอากรกลาง กรุงเทพมหานคร	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 82

3.4 บทกำหนดโทษการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โทษตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 แบ่งได้ออกเป็น 2 ประเภท คือ โทษทางแพ่งคือ เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม โทษทางอาญา คือ โทษปรับและจำคุก จึงขอกว่าในกรณีการกำหนดบทลงโทษไว้ชัดเจนสำหรับการไม่ชำระภาษีมียรายละเอียดโทษ ดังนี้

ตารางที่ 11 : บทกำหนดโทษการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ฐานความผิด	รายละเอียดโทษ	ข้อกำหนด
โทษทางแพ่ง		
กรณีผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษี ภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระ ภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้ง เตือน	เสียเบี้ยปรับ 10% ของจำนวน ภาษีค้างชำระ	มาตรา 68
กรณีผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษี ภายในเวลาที่กำหนด แต่ชำระ ภาษีตามเวลาที่แจ้งไว้ตาม หนังสือแจ้งเตือน	เสียเบี้ยปรับร้อยละ 20 ของ จำนวนภาษีค้างชำระ	มาตรา 69

¹⁰⁶ มาตรา 74 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 “คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด” ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ธนารักษ์พื้นที่ โยธาธิการ และผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งจำนวนหนึ่งคน ผู้แทนของผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดจำนวนไม่เกินสองคน เป็นกรรมการโดยตำแหน่งและผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งประธานกรรมการและกรรมการ และมาตรา 75 “คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการอธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมธนารักษ์ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น อธิบดีกรมสรรพากร ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ปลัดกรุงเทพมหานครเป็นกรรมการ

ฐานความผิด	รายละเอียดโทษ	ข้อกฎหมาย
โทษทางอาญา		
กรณีไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง	โทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท	มาตรา 85
กรณีให้ข้อมูลที่เป็นเท็จเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี	โทษจำคุกไม่เกิน 2 ปี หรือปรับไม่เกิน 40,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ	มาตรา 88

3.5 เปรียบเทียบการจัดเก็บภาษีจากการใช้ประโยชน์ของที่อยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรมกับการใช้ประโยชน์อื่นในลักษณะการปันส่วนพื้นที่

หลักการสำคัญในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติฉบับนี้จะจัดเก็บภาษีจากการคำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและรวมถึงการใช้ประโยชน์ของที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

การจัดเก็บภาษีดังกล่าวจะสะท้อนให้เห็นถึงหลักการปันส่วนการใช้ประโยชน์ของแต่ละทรัพย์สิน คือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สามารถยกตัวอย่างให้เห็นถึงภาระภาษีตามหลักการปันส่วนพื้นที่ใช้สอยสำหรับการใช้ประโยชน์ในแต่ละประเภทของที่ดิน ดังนี้

ภาพที่ 25 : ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบ้านเพื่ออยู่อาศัย¹⁰⁷



แหล่งที่มา : ขนมบ้านลุงต่อ

¹⁰⁷ บ้านลุงต่อ, ขนมบ้านลุงต่อ. [ออนไลน์] แหล่งที่มา:

<https://www.facebook.com/%E0%B8%9A%E0%B9%89%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%A5%E0%B8%B8%E0%B8%87%E0%B8%95%E0%B9%88%E0%B8%AD-2285824121697834/> [17 พฤษภาคม 2564]

1) บ้านเดี่ยวใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย

จากรูปภาพจะเห็นได้ว่าลักษณะของการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น ซึ่งไม่ได้มีลักษณะภายนอกที่จะแสดงให้เห็นถึงการใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้ ดังนั้นอัตราภาษีที่คำนวณได้ จะมีฐานเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น

ตารางที่ 12 : ตัวอย่างรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับอยู่อาศัย

รายการ	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง
เจ้าของ	บุคคลธรรมดา	บุคคลธรรมดา
ประเภทการถือครอง	โฉนด	ทะเบียนบ้าน
กรรมสิทธิ์	✓	✓
ขนาดพื้นที่	50 ตารางวา	200 ตารางเมตร
ลักษณะการใช้ประโยชน์	อยู่อาศัย 50 ตารางวา	อยู่อาศัย 200 ตารางเมตร
ราคาประเมินทุนทรัพย์	10,000 / ตารางวา	7,450 / ตารางเมตร
อายุที่ถือครอง	5 ปี	5 ปี
อัตราค่าเสื่อมราคา	-	5%
การคำนวณภาษี	$= 50 \times 10,000.00$ $= 500,000.00$	1. มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง $= 200 \times 7,450.00$ $= 1,490,000.00$ 2. ค่าเสื่อมราคา $= 1,490,000.00 \times 5\%$ $= 74,500.00$ 3. มูลค่าสุทธิสิ่งปลูกสร้าง $= 1,490,000 - 74,500$ $= 1,415,500.00$
ฐานภาษีที่คำนวณได้	500,000.00	1,415,500.00
ฐานภาษีที่ดินและบ้านอยู่อาศัย $(500,000 + 1,415,500) = 1,915,500.00$		
รายการยกเว้น	มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาทได้รับยกเว้นภาษี ¹⁰⁸	
ภาษีที่ต้องชำระ	0.00	

¹⁰⁸ มาตรา 41 วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

2) บ้านเดี่ยวใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม

จากตัวอย่างเดิมถ้าใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการพาณิชย์กรรมเพื่อการค้าขายโดยเฉพาะ ไม่ได้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประโยชน์อื่นจะเสียภาษีเท่าไร ดังนี้

ตารางที่ 13 : ตัวอย่างรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับพาณิชย์กรรม (ค้าขาย)

รายการ	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง
เจ้าของ	บุคคลธรรมดา	บุคคลธรรมดา
ประเภทการถือครอง	โฉนด	ทะเบียนบ้าน
กรรมสิทธิ์	✓	✓
ขนาดพื้นที่	50 ตารางวา	200 ตารางเมตร
ลักษณะการใช้ประโยชน์	ค้าขาย 50 ตารางวา	ค้าขาย 200 ตารางเมตร
ราคาประเมินทุนทรัพย์	10,000 / ตารางวา	7,450 / ตารางเมตร
อายุที่ถือครอง	5 ปี	5 ปี
อัตราค่าเสื่อมราคา	-	5%
การคำนวณภาษี	$= 50 \times 10,000.00$ $= 500,000.00$	1. มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง $= 200 \times 7,450.00$ $= 1,490,000.00$ 2. ค่าเสื่อมราคา $= 1,490,000.00 \times 5\%$ $= 74,500.00$ 3. มูลค่าสุทธิสิ่งปลูกสร้าง $= 1,490,000 - 74,500$ $= 1,415,500.00$
ฐานภาษีที่คำนวณได้	500,000.00	1,415,500.00
ฐานภาษีที่ดินและบ้านเพื่อพาณิชย์กรรม (500,000 + 1,415,500) = 1,915,500.00		
รายการยกเว้น	ไม่ได้รับยกเว้น	
อัตราภาษีพาณิชย์กรรม	ไม่เกิน 50 ล้านบาท เสียภาษีร้อยละ 0.3	
ภาษีที่ต้องชำระ	5,746.5	

3) บ้านเดี่ยวใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัยและการพาณิชย์กรรม

จากตัวอย่างเดิมถ้าใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้านเพื่อการขายอาหารจะเสียภาษีเท่าไร โดยจะต้องแยกคำนวณตามพื้นที่การใช้ประโยชน์ของที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ดังนี้

ตารางที่ 14 : ตัวอย่างรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม (ค้าขาย)

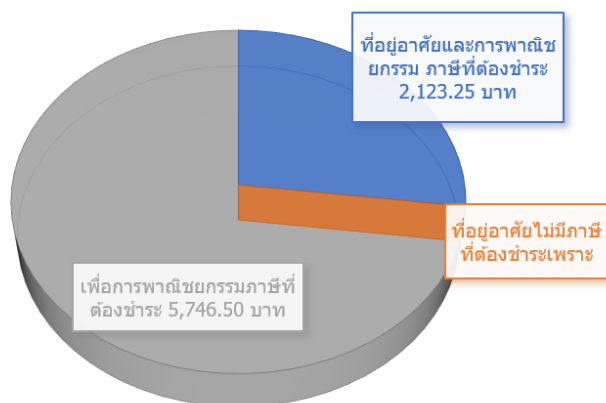
รายการ	ที่ดิน	สิ่งปลูกสร้าง
เจ้าของ	บุคคลธรรมดา	บุคคลธรรมดา
ประเภทการถือครอง	โฉนด	ทะเบียนบ้าน
กรรมสิทธิ์	✓	✓
ขนาดพื้นที่	50 ตารางวา	200 ตารางเมตร
ลักษณะการใช้ประโยชน์	อยู่อาศัย 50 ตารางวา	อยู่อาศัย 100 ตารางเมตร พาณิชย์กรรม 100 ตารางเมตร
ราคาประเมินทุนทรัพย์	10,000 / ตารางวา	7,450 / ตารางเมตร
อายุที่ถือครอง	5 ปี	5 ปี
อัตราค่าเสื่อมราคา	-	5%
การคำนวณภาษี	= 50 × 10,000.00 = 500,000.00	1.อยู่อาศัย 100 ตารางเมตร = 707,750.00 2.พาณิชย์กรรม 100 ตร.ม. = 707,750.00
ฐานภาษีที่คำนวณได้	500,000.00	1,415,500.00
ฐานภาษีที่ดินและบ้านอยู่อาศัย (500,000 + 707,750.00) = 1,207,750.00		
ฐานภาษีที่ดินและบ้านอยู่อาศัย = 707,750.00		
รายการยกเว้น	ไม่เกิน 50 ล้านบาทได้รับยกเว้นภาษีสำหรับอยู่อาศัย	
	เพื่อการพาณิชย์กรรมไม่ได้รับยกเว้น	
อัตราภาษีพาณิชย์กรรม	ไม่เกิน 50 ล้านบาท เสียภาษีร้อยละ 0.3	
ภาษีที่ต้องชำระ	2,123.25	

จากตัวอย่างทั้ง 3 ประเภทนั้น รูปแบบการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้สอยแตกต่างกันจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันทำให้เห็นถึงภาระภาษีที่แตกต่างกัน

- 1) การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยจะเสียภาษีน้อยที่สุดหรือยกเว้นเพราะมีกฎหมายให้ยกเว้นมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ล้านบาท
- 2) การใช้ประโยชน์พื้นที่อยู่อาศัยครึ่งหนึ่งและเพื่อพาณิชย์กรรมครึ่งหนึ่งในเนื้อที่และสิ่งปลูกสร้างเดียวกันลักษณะของการปันส่วนพื้นที่ภาษีที่ต้องชำระจะเสียในอัตราสูงขึ้นแต่น้อยกว่าพาณิชย์กรรม

- 3) การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการพาณิชย์กรรมอย่างเดียวจะเสียภาษีในอัตราสูงที่สุดเพราะจะไม่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษี

ภาพที่ 26 : ตารางเปรียบเทียบภาษีที่ต้องเสียสำหรับการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างชนิดเดียวกันจากตัวอย่างทั้ง 3 ประเภท¹⁰⁹



จากภาพวิเคราะห์ที่ได้ว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทนั้นเสียภาษีในอัตราต่างกัน โดยการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม คือ เพื่อด้านของธุรกิจจะมีภาษีที่ต้องเสียมากที่สุดแตกต่างจากการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยที่จะมีสิทธิได้รับยกเว้นภาษีตามที่กฎหมายได้กำหนดมูลค่าไว้ ทำให้การใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับเป็นที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมจะได้รับสิทธิทางภาษีนี้อีกด้วย

ทั้งนี้ในปัจจุบันการใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัยมีลักษณะการใช้ประโยชน์หลากหลายมากขึ้น ทำให้บางครั้งอาจไม่ได้ถูกสำรวจและประเมินเป็นการใช้ประโยชน์ประเภทอื่น เพราะอาจไม่มีลักษณะที่มองเห็นได้ไว้ได้ทำเพื่อการอื่นนั้นจริงๆ ซึ่งเมื่อได้ถูกประเมินว่าได้ใช้เพื่ออยู่อาศัยก็จะได้รับยกเว้นภาษี 50 ล้านบาทแรกทันที

ด้วยลักษณะในการดำเนินธุรกิจที่มีเทคโนโลยีเข้ามาช่วยให้สามารถแข่งขันได้และเพิ่มรายได้ทันและทันต่อยุคสมัยนั้น เรียกว่า การพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ หรือ E-commerce เพราะการใช้เทคโนโลยีจะมีความทันสมัย มีความรวดเร็วและมีความสะดวกมากขึ้นส่งผลให้ธุรกิจมีรายได้เพิ่มขึ้นอีกช่องทางหนึ่ง เทคโนโลยีได้เข้ามามีบทบาทในชีวิตประจำวันมากขึ้นจนแทบจะกลายเป็นส่วนหนึ่งในการดำรงชีวิตเลยก็ได้ และการที่เทคโนโลยีได้เข้ามามีบทบาทนั้นจำเป็นที่ภาครัฐจะต้องหาทางที่จะเข้าไปจัดเก็บภาษีสำหรับธุรกิจหรือการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในรูปแบบและวิธีการที่แตกต่างไปจากเดิม ในการที่จะทราบข้อมูลของทรัพย์สินที่มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการพาณิชย์กรรมนั้น จำเป็นที่จะต้องเพิ่มฐานในการสำรวจข้อมูลเพื่อให้เข้าถึงผู้ค้าขายประกอบพาณิชย์กรรมผ่านสื่อสังคมออนไลน์ เพราะการพาณิชย์กรรมที่มีลักษณะทางกายภาพของหน้าร้านค้า

¹⁰⁹ เรียบเรียงโดยผู้เขียน

หรือสำนักงานบริษัทในรูปแบบเดิมอาจจะไม่จำเป็นต้องมีในปัจจุบันอีกต่อไป ทั้งนี้การดำเนินธุรกิจการค้าพาณิชย์กรรมผ่านสื่อสังคมออนไลน์อาจจะมีเพียงแค่คอมพิวเตอร์หรืออุปกรณ์สื่อสารอื่น ๆ ที่สามารถเชื่อมต่อข้อมูลออนไลน์ได้ก็เพียงพอแล้ว โดยไม่ได้มีหน้าร้าน และไม่จำเป็นที่จะต้องมีการใช้พื้นที่เพื่อทำธุรกิจก็ได้ และมีสินค้าเก็บไว้ในที่อยู่อาศัยบ้างและเตรียมส่งให้กับลูกค้าก็ได้ แต่ทั้งนี้ก็อาจจะไม่สามารถบ่งบอกได้อย่างชัดเจนในตอนที่เราเข้าไปสำรวจว่าได้มีการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม จึงเป็นปัญหาที่ทำให้ไม่สามารถไปจัดเก็บภาษีในรูปแบบของพาณิชย์กรรมได้

บทที่ 4

ทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเมืองบังกาลอร์ สาธารณรัฐอินเดีย

4.1 ความจำเป็นของการจัดเก็บภาษีเมืองบังกาลอร์ สาธารณรัฐอินเดีย

ประเทศอินเดีย หรือ ชื่อทางการคือ สาธารณรัฐอินเดีย (Republic of India) ตั้งอยู่ในทวีปอินเดียมีเมืองหลวงชื่อ นิวเดลี (New Delhi) ประเทศอินเดียเป็นประเทศที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่และมีจำนวนประชากรมากอยู่ในอันดับที่ 2 ของโลก¹¹⁰ ประเทศอินเดียแบ่งเขตการปกครองเป็น 29 รัฐ และ 7 ดินแดนสหภาพ รูปแบบการปกครองเป็นแบบสหพันธรัฐที่มีรัฐบาลกลางสหพันธ์และรัฐบาลมลรัฐ ซึ่งการออกกฎหมายเป็นหน้าที่ของรัฐสภาแห่งสหพันธ์และฝ่ายนิติบัญญัติของแต่ละรัฐ ในแต่ละมลรัฐจะมีฝ่ายกฎหมายนิติบัญญัติมีหน้าที่ในการออกกฎหมายหรือข้อบังคับ ซึ่งจะบังคับใช้ในแต่ละมลรัฐเท่านั้น¹¹¹ สำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Property Tax) จัดเก็บโดยรัฐบาลท้องถิ่นในแต่ละรัฐที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ และอัตราภาษีที่เรียกเก็บจะแตกต่างกันในแต่ละเมืองของประเทศอินเดีย

ภาพที่ 27 : แผนที่ประเทศอินเดีย เมืองบังกาลอร์



แหล่งที่มา : <https://photos1.blogger.com>

เมืองบังกาลอร์ หรือชื่อเป็นทางการคือ “เบงกาลูรู” Bengaluru¹¹² ตั้งอยู่ทางตอนใต้ของประเทศอินเดียเป็นเมืองหลวงที่สำคัญของรัฐกรณาฏกะ (Karnataka) เป็นเมืองใหญ่ที่มีจำนวน

¹¹⁰ Worldometer, TOP 20 LARGEST COUNTRIES BY POPULATION (LIVE) [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<https://www.worldometers.info/world-population/> [15 มิถุนายน 2564]

¹¹¹ สำนักงานศาลรัฐธรรมนูญ, “บทสรุปรายงานการศึกษาดูงานต่างประเทศ ณ สาธารณรัฐอินเดีย สาธารณรัฐไอร์แลนด์ และสหราชอาณาจักร” [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

https://www.constitutionalcourt.or.th/occ_web/ewt_dl_link.php?nid=8985 [15 มิถุนายน 2564]

¹¹² Bengaluru Urban District, “ประวัติ” [ออนไลน์]. แหล่งที่มา <https://bengaluruurban.nic.in/en/history/>, [15 มิถุนายน 2564]

ประชากรมากกว่า 10 ล้านคน และมีจำนวนประชากรมากที่สุดเป็นอันดับที่ 5 ของประเทศอินเดีย เมืองบังกาลอร์ เป็นเมืองที่รู้จักกันในเรื่องของเทคโนโลยี ซึ่งถือเป็นเมืองที่มีการส่งออกด้านเทคโนโลยีสารสนเทศที่สำคัญของประเทศอินเดีย และยังเป็นที่ตั้งของสถาบันการศึกษาและสถาบันอื่นๆ ที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จัก เช่น สถาบันวิทยาศาสตร์แห่งอินเดีย (IISc) สถาบันการจัดการแห่งอินเดีย (บังกาลอร์) (IIMB) สถาบันเทคโนโลยีแพชชั่นแห่งชาติ และสถาบันการออกแบบแห่งชาติ (บังกาลอร์) (NID R&D) เป็นต้น

4.2 โครงสร้างด้านการจัดเก็บของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รัฐบาลकर्णाฏกะ (Karnataka) จะจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างผ่านทางหน่วยงานท้องถิ่นในแต่ละเมือง ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินต้องเสียภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแม้ว่าจะยังไม่ได้ใช้งานหรือยังว่างอยู่ก็ตาม ภาษีที่จัดเก็บได้นั้นจะนำไปใช้ในการบำรุงรักษาสาธารณประโยชน์ด้านต่างๆ เช่น การบำรุงรักษาสวนสาธารณะ การระบายน้ำ ถนน และโครงสร้างพื้นฐานอื่นๆ เป็นต้น

BBMP หรือ Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike เป็นหน่วยงานของเมืองบังกาลอร์ที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลสิ่งอำนวยความสะดวกของพลเมืองและโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ เช่น การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

4.2.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเมืองบังกาลอร์ มีหน้าที่ชำระภาษีกับหน่วยงานเทศบาลองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของเมืองบังกาลอร์ เรียกว่า Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike (BBMP) ซึ่งจะต้องชำระทุกปี ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเมืองบังกาลอร์ จะเก็บจากเจ้าของอาคารหรือเจ้าของที่ดินเปล่าหรือเจ้าของอาคารและที่ดินทั้งสองประเภท¹¹³ ซึ่งจะเก็บจากลักษณะของการใช้ประโยชน์¹¹⁴ ได้แก่

- (1) สำหรับอาคารเป็นที่อยู่อาศัย
- (2) สำหรับอาคารเพื่อการพาณิชย์
- (3) สำหรับที่ดินว่างเปล่า

¹¹³ Section 2, Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike Act, 2020

¹¹⁴ Section 144, Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike Act, 2020

คำนิยาม¹¹⁵

(1) อาคารที่พักอาศัย หมายความว่า อาคารที่ใช้หรือสร้างขึ้นหรือนำไปใช้เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ทั้งหมด และให้หมายความรวมถึงโรงจอดรถและเรือนด้านนอกอื่นๆ ที่จำเป็นสำหรับการใช้งานตามปกติของอาคารเป็นที่พักอาศัย

(2) อาคารพาณิชย์ หรืออาคารไม่ใช่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หมายถึง อาคารหรือส่วนหนึ่งของอาคารซึ่งใช้เพื่อการค้าไม่ได้ใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย (โดยคิดเป็นอัตราพาณิชย์เฉพาะส่วนนั้น) และรวมถึงที่ใช้สำหรับร้านค้าหรือตลาด เพื่อขายสินค้าไม่ว่าจะเป็นทั้งการขายส่งหรือขายปลีก เพื่อทำธุรกรรมของกิจการ เพื่อทำบัญชี เพื่อจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกทางวิชาชีพหรือบริการอื่นๆ สำนักงานขององค์กร บริการด้านซอฟต์แวร์ สำนักงานบริษัท ร้านอาหาร อาคารให้บริการอพาร์ทเมนท์ โรงพยาบาล โรงภาพยนตร์ ธนาคาร สโมสร สมาคม สถาบัน และเพื่อใช้เป็นวัตถุประสงค์อื่นที่ไม่ใช่เป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงการจัดเก็บสินค้าและบริการที่เกี่ยวข้องกับการขายสินค้า และรวมถึงพื้นที่จอดรถที่ตั้งอยู่ในอาคารหรือสถานที่เดียวกัน

ทั้งนี้การประกอบการพาณิชย์จะต้องได้รับการขึ้นทะเบียนกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งผู้ประกอบการพาณิชย์เกือบทุกประเภทจะได้รับการขึ้นทะเบียนจึงจะทำการค้าขายได้¹¹⁶ เช่น ร้านค้า ร้านอาหาร รถบรรทุกเข็นขายผลไม้ การใช้ที่บ้านเป็นออฟฟิศร่วมกัน สำนักงาน โรงละคร เป็นต้น

(3) การแบ่งประเภทของการใช้อาคาร เพื่อวัตถุประสงค์ในการกำหนดมูลค่าพื้นที่หน่วย เจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดประเภทอาคารที่ใช้เพื่อเป็นอยู่อาศัย เช่น เป็นอาคารที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก (RCC) อาคารบ้านที่รัฐบาลจัดสรรให้คนยากไร้ และการจัดหมวดหมู่อื่นๆ ตามที่เห็นสมควร และสำหรับอาคารพาณิชย์กรรมหรืออาคารที่ไม่ใช่เป็นที่อยู่อาศัย เจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจจะจัดประเภทที่แตกต่างกันตามลักษณะของการใช้งานในเชิงพาณิชย์ของอาคารหรือตามลักษณะของสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ในอาคาร

(4) เจ้าของ¹¹⁷ หมายความว่ารวมถึงบุคคลที่กำลังจะได้รับหรือมีสิทธิได้รับจำนวนเงินในสัญญาเช่าหรือค่าเช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่อยู่ในบัญชีของตนเองหรือในฐานะตัวแทน ทรัสต์ ผู้พิทักษ์ หรือผู้รับอื่นใด

¹¹⁵ Section 2, Bruhat Bangalore Mahanagara Palike Property Tax Rules, 2009

¹¹⁶ Section 305 and 307, Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike Act, 2020

¹¹⁷ Section 2 (35), Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike Act, 2020

4.2.2 ฐานภาษี

การคำนวณหามูลค่าภาษีประจำปีที่ต้องเสียสำหรับอาคารหรือที่ดินเปล่า หรืออาคารและที่ดิน ให้คำนวณโดยใช้ มูลค่ารวมของพื้นที่ของอาคารหรือของที่ดิน หรือของอาคารและที่ดิน นำมาคูณกับจำนวน 10 เดือน และหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอัตราที่กำหนดไว้โดยขึ้นอยู่กับอายุของอาคาร

$$\text{มูลค่าพื้นที่ต่อหน่วย} = \text{ขนาดของพื้นที่ของอาคาร/ที่ดิน (ตามประเภทของการใช้ประโยชน์)} \\ \times \text{อัตราพื้นที่ต่อหน่วยต่อตารางฟุต (ตามประเภทของการใช้ประโยชน์)}$$

“มูลค่าพื้นที่ต่อหน่วย” (Unit Area Value) หมายถึง ขนาดพื้นที่ของอาคารหรือที่ดิน คูณกับอัตราโดยเฉลี่ยของพื้นที่ที่ดินหรืออาคารต่อตารางฟุตต่อเดือน ซึ่งถูกกำหนดโดยหัวหน้าที่ตั้งตั้งขึ้นสำหรับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเมืองบังกาลอร์ ซึ่งจะ เป็นอัตราอยู่บนพื้นฐานของราคาตลาด หรืออัตราที่กำหนดโดยวิธีการประเมินหรืออัตราจากข้อมูล จากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือแหล่งที่เชื่อถือได้ โดยจะกำหนดอัตราที่แตกต่างกันสำหรับที่ดินและอาคารตั้งบนพื้นที่หรือถนนที่แตกต่างกันโดยจำเป็นเป็นโซนที่แตกต่างกัน และรวมถึงลักษณะของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

เงินสกุลของอินเดียที่เป็นทางการ คือ INR (Indian Rupee) แต่ตามร้านค้าหรือองค์กร ท้องถิ่นในอินเดียมักจะเขียนตัวย่อ Rs ย่อมาจากเงินของอินเดีย คือ Rupee “รูปี”

ตารางที่ 15 : ตัวอย่างอัตราเฉลี่ยที่ดินหรืออาคารต่อตารางฟุตต่อเดือนสำหรับที่อยู่อาศัย¹¹⁸ (Rs :รูปี)

ลำดับ	รายละเอียด	สถานะ	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone
			A	B	C	D	E	F
1	อาคารคอนกรีต	ผู้เช่า	5.00	4.00	3.60	3.20	2.40	2.00
		เจ้าของ	2.50	2.00	1.80	1.60	1.20	1.00
2	อาคารคอนกรีต พื้นที่ทำด้วย คอนกรีตหรือ โลหะ	ผู้เช่า	4.00	3.50	3.00	2.50	1.60	1.40
		เจ้าของ	2.00	1.75	1.50	1.25	0.80	0.70
3	พื้นที่กระเบื้อง	ผู้เช่า	3.00	2.50	2.00	1.60	1.00	0.80
		เจ้าของ	1.50	1.25	1.00	0.80	0.50	0.40

¹¹⁸ Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike, Property Tax Hand Book “Annexure - I Table - I Unit Area Value for Residential Properties” [ออนไลน์]. แหล่งที่มา : <https://bbmp.gov.in/PDF/propertytaxhandbook/4.pdf> [15 มิถุนายน 2564]

ตารางที่ 16 : ตัวอย่างอัตราเฉลี่ยที่ดินหรืออาคารต่อตารางฟุตต่อเดือนสำหรับไม้ไซที่อยู่อาศัย¹¹⁹(รูปี)

ลำดับ	รายละเอียด	สถานะ	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone	Zone
			A	B	C	D	E	F
1	อาคารที่ไม้ไซที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่อาคารไม่ได้ติดตั้งแอร์ส่วนกลาง และรวมทั้งอาคารที่ใช้สำหรับธนาคาร สำนักงาน ร้านค้า คลินิกโรงแรม และร้านอาหาร อุตสาหกรรมขนาดเล็กและหรืออุตสาหกรรมขนาดกลาง							
	ผู้เช่า	20.00	14.00	10.00	8.00	6.00	3.00	
	เจ้าของ	10.00	7.00	5.00	4.00	3.00	1.50	

ตารางที่ 17 : แสดงอัตราค่าเสื่อมราคาของอาคาร¹²⁰

ลำดับที่	อายุของอาคาร	อัตราค่าเสื่อมราคา (%)
(1)	ไม่เกิน 3 ปี	3
(2)	มากกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 6 ปี	6
(3)	มากกว่า 6 ปี แต่ไม่เกิน 9 ปี	9
(4)	มากกว่า 9 ปี แต่ไม่เกิน 12 ปี	12
(5)	มากกว่า 12 ปี แต่ไม่เกิน 15 ปี	15
(6)	มากกว่า 15 ปี แต่ไม่เกิน 18 ปี	18
(7)	มากกว่า 18 ปี แต่ไม่เกิน 21 ปี	21
(8)	มากกว่า 21 ปี แต่ไม่เกิน 24 ปี	24
(9)	มากกว่า 24 ปี แต่ไม่เกิน 27 ปี	27
(10)	มากกว่า 27 ปี แต่ไม่เกิน 30 ปี	30
(11)	มากกว่า 30 ปี แต่ไม่เกิน 33 ปี	33
(12)	มากกว่า 33 ปี แต่ไม่เกิน 36 ปี	36
(13)	มากกว่า 36 ปี แต่ไม่เกิน 39 ปี	39
(14)	มากกว่า 39 ปี แต่ไม่เกิน 42 ปี	42
(15)	มากกว่า 42 ปี แต่ไม่เกิน 45 ปี	45
(16)	มากกว่า 45 ปี แต่ไม่เกิน 48 ปี	48
(17)	มากกว่า 48 ปี แต่ไม่เกิน 51 ปี	51
(18)	มากกว่า 51 ปี แต่ไม่เกิน 54 ปี	54

¹¹⁹ Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike, Property Tax Hand Book “Annexure - I” [ออนไลน์]. แหล่งที่มา : <https://bbmp.gov.in/PDF/propertytaxhandbook/4.pdf> [15 มิถุนายน 2564]

¹²⁰ Section 6, Bruhat Bangalore Mahanagara Palike Property Tax Rules, 2009

ลำดับที่	อายุของอาคาร	อัตราค่าเสื่อมราคา (%)
(19)	มากกว่า 54 ปี แต่ไม่เกิน 57 ปี	57
(20)	มากกว่า 57 ปี แต่ไม่เกิน 60 ปี	60
(21)	มากกว่า 60 ปี	70

4.2.3 อัตราภาษี

ตารางที่ 18 : แสดงอัตราภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยและไม่ใช่ที่อยู่อาศัย

ประเภท	อัตราภาษี ¹²¹
สำหรับเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย	20%
สำหรับไม่ใช่ที่อยู่อาศัย	25%

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ต้องชำระ = (มูลค่าพื้นรวมของอาคารหรือที่ดิน - ค่าเสื่อมราคาของอาคาร)
 x อัตราภาษีของที่อยู่อาศัยหรือไม่ใช่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

- (1) หาราคามูลค่าพื้นที่รวมของอาคารหรือที่ดิน (Gross Annual Unit Area Value)
 - ขนาดของพื้นที่ของที่ดิน หรือ อาคาร (เพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อการพาณิชย์)
 - อัตราต่อตารางฟุตของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (เพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อการพาณิชย์)
 - จำนวน 10 เดือน
- (2) หามูลค่าค่าเสื่อมราคาอาคาร
- (3) อัตราภาษีสำหรับการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หรือ ไม่ใช่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

ตัวอย่าง¹²² การคำนวณภาษีอาคาร 1 หลังที่ใช้พื้นที่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์กรรม

บ้านของนาย S ตั้งอยู่ในเมือง Basvanguudi ซึ่งตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ Zone C บ้านหลังนี้เป็นอาคารคอนกรีตมีอายุ 20 ปี โดยมีพื้นที่บ้าน 1,600 ตารางฟุต ใช้เป็นที่อยู่อาศัย 800 ตารางฟุตซึ่งมีการปรับปรุงพื้นที่ในปี 2001 และในปี 2013 ปรับปรุงชั้น 1 เพื่อใช้ประกอบพาณิชย์กรรม ดำเนินกิจการตัดเย็บเสื้อผ้าใช้พื้นที่ 800 ตารางฟุต

¹²¹ Section 108A, the Karnataka Municipal Corporations Act, 1976

¹²² Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike, Annexure - V Examples, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา : <https://bbmp.gov.in/PDF/propertytaxhandbook/8.pdf> [15 มิถุนายน 2564]

ตารางที่ 19 : ตัวอย่างแสดงการคำนวณหามูลค่าตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์สำหรับที่อยู่อาศัยและไม่ใช่ที่อยู่อาศัย

รายการ	จำนวนปี ณ 31 มีนาคม ค.ศ. 2021	พื้นที่ (ตารางฟุต)	Zone C อัตราเฉลี่ยต่อหน่วยต่อพื้นที่ต่อเดือน	จำนวนเดือน	มูลค่ารายปี (Rs) (Tax Annual Value)	อัตราค่าเสื่อมราคา	จำนวนค่าเสื่อมราคา	มูลค่ารายปีหลังหักค่าเสื่อมราคา
ปรับปรุงพื้นที่ในปี 2001	20 ปี	800	1.80 รูปี	10	14,400	21%	3,024	11,376
ปรับปรุงพื้นที่ในปี 2013	8 ปี	800	5.00 รูปี	10	40,000	9%	3,600	36,400

ตารางที่ 20 : ตัวอย่างแสดงคำนวณภาษีตามอัตรากาษีของประเภทการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์

ประเภท	มูลค่ารายปี	อัตรากาษี	จำนวนเงินกาษีที่ต้องชำระ
สำหรับเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย	11,376 รูปี	20%	2,275.00 รูปี
สำหรับไม่เป็นที่อยู่อาศัย	36,400 รูปี	25%	9,100.00 รูปี
รวมกาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องชำระ			11,375.00 รูปี

4.2.4 วิธีจัดเก็บกาษี

เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินและอาคารทุกรายเป็นผู้มีหน้าที่เสียกาษี ให้ยื่นแบบแสดงรายการประเมินตนเอง¹²³ เจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ได้รับมอบอำนาจพร้อมกับชำระค่ากาษีและค่าปรับหรือดอกเบี้ยถ้ามี และถ้าพบว่ารายการที่ยื่นไม่ถูกต้องสามารถยื่นแก้ไขได้

ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองสิทธิของการยื่นแบบหรือในกรณีที่ไม่นยื่นแบบ¹²⁴ นั้น เจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจแทนมีอำนาจเข้ามา ตรวจสอบ สํารวจ รวมถึงการวัดขนาดที่ดินหรืออาคารใดๆ เจ้าของหรือผู้ครอบครองต้องให้ข้อมูลที่จำเป็นในการตรวจสอบและข้อมูลที่รวบรวมได้นั้นเจ้าหน้าที่จะแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทราบ และให้

¹²³ Section 8, Bruhat Bangalore Mahanagara Palike Property Tax Rules, 2009

¹²⁴ Section 108A (11), the Karnataka Municipal Corporations Act, 1976

ประเมินเพื่อชำระภาษีต่อไป ซึ่งการเข้าไปสำรวจนั้นเจ้าหน้าที่จะต้องทำระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตก การสุ่มตรวจค้นทุกจะสุ่มตรวจสอบบนพื้นฐานของคอมพิวเตอร์สุ่มที่สร้างขึ้น

สำหรับในปี ค.ศ. 2021 สามารถชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ในวันที่ 1 เมษายน 2021 ถึง 30 เมษายน 2021

4.2.5 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

BBMP หรือ Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike เป็นผู้มีหน้าที่จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับเมืองบังกาลอร์

4.3 เปรียบเทียบระหว่างกฎหมายของประเทศไทยและของเมืองบังกาลอร์ สาธารณรัฐอินเดีย

ตารางที่ 21 : การเปรียบเทียบโครงสร้างภาษีของประเทศไทยและเมืองบังกาลอร์ สาธารณรัฐอินเดีย

โครงสร้างภาษี	ประเทศไทย	เมืองบังกาลอร์ สาธารณรัฐอินเดีย
ประเภท	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
กฎหมาย	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562	- Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike Act, 2020 - Bruhat Bangalore Mahanagara Palike Property Tax Rules, 2009
ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	เจ้าของที่ดิน เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง และผู้แทนที่มีหน้าที่เสียภาษีแทน	เจ้าของที่ดินและหรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้างและรวมถึงผู้ที่ทำหน้าที่แทน หรือผู้ได้รับค่าเช่า
ฐานภาษี	ราคาประเมินทุนทรัพย์	มูลค่ารายปี
อัตรากำหนด	ตามประเภทการใช้ประโยชน์เป็นอัตราก้าวหน้าตามฐานมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามประเภทการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หรือไม่ใช่ที่อยู่อาศัย
วิธีจัดเก็บภาษี	ส่งหนังสือแจ้ง	ยื่นใบประเมินภาษีต่อสำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามแบบฟอร์มที่กำหนดไว้ โดยในแบบฟอร์มจะแสดงรายละเอียดต่างๆ รวมถึงการใช้ประโยชน์ในอาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่เป็นที่อยู่อาศัย หรือทั้งสองอย่าง
วิธีการประเมินภาษี	เจ้าพนักงานประเมิน	ประเมินตนเองและในกรณีที่มีการสุ่มการตรวจประเมินภาษี เจ้าพนักงานจะเป็นผู้ประเมิน

โครงสร้างภาษี	ประเทศไทย	เมืองบังгалอร์ สาธารณรัฐอินเดีย
การจดทะเบียนการค้า เพื่อการพาณิชย์	จดทะเบียนพาณิชย์ที่องค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่ต้องต่ออายุ	จดทะเบียนพาณิชย์ที่องค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่น(Trade License) และจะต้องดำเนินการต่อ อายุทุกปีโดยก่อนหมดเขต 1 เดือน
การจดทะเบียนแจ้ง กรณีนำพื้นที่มาใช้เพื่อ การพาณิชย์และเพื่อ เป็นที่อยู่อาศัย	กฎหมายไม่ได้ระบุ	ต้องขออนุญาตจดทะเบียนต่อ เจ้าหน้าที่เขตองค์กรปกครองส่วน ท้องถิ่น ¹²⁵
คำนิยามการใช้ ประโยชน์เพื่อการ พาณิชย์กรรม	จัดอยู่ในประเภทของการใช้ ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบ เกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัยและ ไม่ได้กำหนดคำนิยามไว้อย่าง ชัดเจน	กำหนดไว้ในกฎหมายของคำนิยาม อาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม ซึ่งจัด อยู่ในประเภทการใช้ประโยชน์ที่ ไม่ใช่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เช่น เพื่อทำการค้าขายปลีก ขายส่ง ร้านค้า ร้านอาหาร โรงแรม เป็นต้น
อัตราโทษ	โทษปรับทางอาญาไม่เกิน 10,000บาท กรณีที่ไม่แจ้งการ เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์	กรณีที่ไม่ปฏิบัติตามกฎข้อบังคับ ¹²⁶ ตามที่กฎหมายได้ระบุไว้จะต้องถูก ปรับเป็นเงินสูงสุด 200,000 รูปี หรือถูกจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือทั้งจำทั้งปรับ

¹²⁵Section 305, Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike Act, 2020

¹²⁶ Section 327, Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike Act, 2020

บทที่ 5

วิเคราะห์ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ประเทศไทยเปรียบเทียบกับเมืองบังกลอร์ สาธารณรัฐอินเดีย

จากการศึกษากฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเมืองบังกลอร์ สาธารณรัฐอินเดียและประเทศไทยเพื่อหาแนวทางมาปรับปรุงกระบวนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กรณีการใช้ประโยชน์ของที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน จำเป็นที่จะต้องวิเคราะห์ถึงสาเหตุของปัญหาตลอดจนอุปสรรคที่เกิดขึ้น เพื่อนำไปสู่แนวทางการแก้ไขปัญหาและลดผลกระทบของกระบวนการจัดเก็บภาษี ซึ่งวิธีการแก้ไขปัญหาก็จะต้องมีความสอดคล้องกับหลักภาษีอากรที่ดี และนำกรณีศึกษาของต่างประเทศมาประยุกต์ใช้ต่อไป

5.1 การวิเคราะห์ปัญหาประเทศไทย

เนื่องจากในปัจจุบันการดำเนินธุรกิจในรูปแบบพาณิชย์กรรมสำหรับการใช้ที่อยู่อาศัยในการขายสินค้าผ่านสื่อสังคมออนไลน์ได้เข้ามามีบทบาทและถือเป็นรายได้ที่สำคัญในทางเศรษฐกิจ ดังนั้นการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อขายสินค้าผ่านทางสื่อสังคมออนไลน์จึงเหมาะสมอย่างยิ่งในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน การประกอบธุรกิจด้านพาณิชย์กรรมในลักษณะนี้จะไม่จำกัดที่จะต้องมีหน้าร้านที่ลูกค้าสามารถเห็นได้ชัดเจนเหมือนการค้าขายในสมัยก่อนที่ต้องมีหน้าร้านเพื่อให้ลูกค้าเกิดความเชื่อถือ เพราะการขายของผ่านทางสื่อสังคมออนไลน์เป็นการแสดงสินค้าและบรรยายลักษณะของสินค้าที่ต้องการขายให้เห็นถึงสรรพคุณรูปลักษณะของสินค้าเหล่านั้นก็เพียงพอที่จะก่อให้เกิดเป็นนิติกรรมตกลงซื้อขายและชำระเงินให้กันโดยที่ลูกค้าไม่ต้องเห็นสินค้าจริง

“บ้าน” เป็นที่อยู่อาศัยที่เป็นปัจจัยพื้นฐานหนึ่งในสี่ที่สำคัญที่ทุกคนต้องใช้ในการดำรงชีวิต จึงไม่ใช่เรื่องใหม่ในการที่จะนำพื้นที่ในบ้านบางส่วนมาใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่ต้องมีหน้าร้านและรวมถึงไม่จำเป็นต้องแสดงป้ายชื่อร้านค้าติดไว้ให้เห็นเลยก็ได้ การดำเนินธุรกิจเช่นนี้จึงทำให้เกิดปัญหาจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่อาจจะพิสูจน์ได้ว่าได้มีการใช้บ้านเพื่อประกอบการพาณิชย์อยู่ภายในบ้านหรือใช้เป็นที่พักสินค้า

5.1.1 ด้านการสำรวจและการตรวจสอบ

การสำรวจเป็นสิ่งสำคัญในการจัดเก็บภาษีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การจะจัดเก็บภาษีได้นั้นพนักงานผู้สำรวจจะต้องทราบข้อมูลเบื้องต้นของทรัพย์สินนั้น กฎหมายให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการแต่งตั้งพนักงานสำรวจของแต่ละท้องถิ่นนั้น ๆ ทั้งนี้จากตัวบทกฎหมายไม่ได้กำหนดจำนวนพนักงานสำรวจไว้จะต้องมีกี่คนในแต่ละพื้นที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น และไม่ได้กำหนดลักษณะหรือรูปแบบของการสำรวจระบุไว้อย่างชัดเจน ที่จะทำให้สามารถสำรวจได้ครอบคลุมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดของ

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ เนื่องจากพนักงานผู้สำรวจที่ได้รับแต่งตั้งมีจำนวนไม่มากนัก หากเทียบกับพื้นที่ที่ต้องจัดเก็บ เช่น กรณีของการแต่งตั้งพนักงานของเทศบาลนครเชียงใหม่ที่มีในปี พ.ศ. 2563 จำนวน 9 ท่าน โดยที่เนื้อที่รับผิดชอบของเทศบาลนครเชียงใหม่ประมาณ 40,216 ตารางกิโลเมตร ซึ่งถ้าหากคำนวณพื้นที่ของพนักงานสำรวจที่ได้รับการแต่งตั้งจำนวน 9 ท่าน จะได้รับความรับผิดชอบในแต่ละท่านประมาณ 4,400 ตารางกิโลเมตรต่อคน ซึ่งเป็นพื้นที่เยอะเมื่อเทียบกับพนักงานสำรวจ 1 ท่าน

ภาพที่ 28 : ขนาดพื้นที่ของเทศบาลนครเชียงใหม่¹²⁷



แหล่งที่มา : เทศบาลนครเชียงใหม่

นอกจากนี้การใช้พื้นที่ในการขายของผ่านสื่อสังคมออนไลน์ก็อาจจะไม่ได้มีลักษณะของสิ่งของที่สามารถบอกได้ว่าได้ทำธุรกิจอยู่ก็ได้ ไม่ได้มีสภาพของการดำเนินธุรกิจให้เห็นเด่นชัด หรือการสำรวจที่ไม่อาจทำให้เห็นสินค้าที่เก็บรักษาอยู่ภายในบ้านก็เป็นได้ และการให้ข้อมูลของเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาจจะไม่ได้ให้ข้อมูลครบถ้วนตรงกับความจริง เนื่องจากการแต่งตั้งพนักงานสำรวจยังไม่เพียงพอ รวมถึงข้อมูลที่เป็นฐานภาษีอาจจะไม่ครอบคลุมทุกเรื่องก็ได้

จากเหตุผลข้างต้นสามารถสะท้อนได้ว่า การสำรวจของพนักงานที่ได้รับมอบอำนาจให้สำรวจพื้นที่การใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ยังไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการดำเนินการเพื่อให้ครอบคลุมทุกครัวเรือนซึ่งสร้างความไม่เป็นธรรมในจัดเก็บภาษีเพราะไม่สามารถประเมินภาษีเพื่อการพาณิชย์สำหรับผู้ใช้อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้านได้

5.1.2 ด้านความไม่เป็นธรรมของผู้จัดเก็บภาษี

การที่รัฐบาลได้ให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ก็เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นมีรายได้จากการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจากประเภทของการใช้ประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่นั้น เพื่อนำเงินรายได้ดังกล่าวกลับคืนสู่ประชาชนใน

¹²⁷ เทศบาลนครเชียงใหม่, ประวัติความเป็นมา, [ออนไลน์] แหล่งที่มา :

<http://www.cmcity.go.th/list/page/334/%F0%B8%9B%E0%B8%A3%E0%B8%B0%E0%B8%A7%E0%B8%B1%E0%B8%95%E0%B8%B4%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%B2%E0%B8%A1%E0%B9%80%E0%B8%9B%E0%B9%87%E0%B8%99%E0%B8%A1%E0%B8%B2/> [27 พฤษภาคม 2564]

ท้องถิ่นในรูปแบบของการลงทุนและพัฒนาในด้านสาธารณูปโภค หรือสาธารณประโยชน์ต่าง ๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์ของคนในท้องถิ่นมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

แต่ทางปฏิบัติการจัดเก็บภาษีดังกล่าวสำหรับการใช้ที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน ผู้เสียภาษีอาจจะไม่ถูกประเมินภาษี เพราะด้วยลักษณะของรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ไม่มีลักษณะทางกายภาพของร้านค้าจริง และในการจัดเก็บสินค้าก็อาจจะไม่สามารถระบุได้ว่า เพื่อการค้าขายพาณิชย์กรรมเพราะไม่มีลักษณะที่บ่งบอกได้ครบถ้วนว่าได้ดำเนินการค้าขายผ่านทางสื่อออนไลน์ พนักงานสำรวจจึงไม่อาจจะประเมินได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม ดังนั้นภาษีที่จะต้องเสียให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่ท้องถิ่นควรจะได้รับการใช้ประโยชน์ประเภทพาณิชย์กรรมลดลงตามไปด้วย

จากปัญหาดังกล่าวส่งผลให้ภาครัฐไม่ได้รับความเป็นธรรมเพราะหากรัฐไม่สามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างครบถ้วนและมีประสิทธิภาพแล้วจะส่งผลให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่มีเงินที่จะนำไปใช้ในการพัฒนาหรือลงทุนในด้านอื่น ๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อประชาชนในท้องถิ่นต่อไปได้ ด้วยงบประมาณที่จำกัดการพัฒนา ระบบสาธารณประโยชน์ต่าง ๆ จะส่งผลโดยตรงต่อความเป็นอยู่ของประชาชนในเรื่องของสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ที่อาจจะไม่ได้รับระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานอย่างเหมาะสม

ทั้งนี้รายได้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในส่วนที่สำคัญคือ รายได้ที่จัดเก็บเอง จากภาพ 5-1 จะแสดงให้เห็นว่าตลอดปี 2556 ถึง 2561 รายได้ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บเองในรูปของภาษีทรัพย์สิน ภาษีโรงเรือนและที่ดินจะมีจำนวนสูงที่สุดจากประเภทของรายได้ทั้งหมดที่จัดเก็บเอง

ดังนั้นหลักการจัดเก็บของภาษีทรัพย์สิน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 กฎหมายมีความมุ่งหมายที่จะให้การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินแต่ละประเภทได้จ่ายภาษีในอัตราที่เท่าเทียมกันตามประเภทของการใช้ประโยชน์ โดยเจ้าของมีทรัพย์สินอยู่ที่บริเวณใด ย่อมต้องเสียภาษีให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นตามประเภทของการใช้ประโยชน์ที่เกิดขึ้นจริง เพราะการจ่ายภาษีนั้นจะทำให้เจ้าของทรัพย์สินได้รับประโยชน์จากการบริการสาธารณะประโยชน์จากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ฉะนั้นการจ่ายภาษีให้ครบถ้วนถูกต้องนั้นจะเป็นการตอบแทนการได้รับบริการสาธารณะประโยชน์ต่าง ๆ ทำให้เกิดความเป็นธรรมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นผู้รับผิดชอบจัดหาบริการสาธารณะประโยชน์ดังกล่าว

ภาพที่ 29 : ภาพรวมรายได้ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บเองปีงบประมาณ 2556 - 2561¹²⁸

ภาพรวม รายได้ที่ อปท.จัดเก็บเอง แยกตามประเภทรายได้ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2556 - 2561																
(อบจ + เทศบาล + อบต.)																
เปรียบเทียบ กับ ปีงบประมาณที่ผ่านมา																
ประเภทรายได้	ปี 2556	ปี 2557	เพิ่ม / ลด (จาก 56)		ปี 2558	เพิ่ม / ลด (จาก 57)		ปี 2559	เพิ่ม / ลด (จาก 58)		ปี 2560	เพิ่ม / ลด (จาก 59)		ปี 2561	เพิ่ม / ลด (จาก 60)	
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	12,374.25	13,644.07	1,269.82	10.26	15,072.51	1,428.45	10.47	16,396.58	1,324.07	8.78	17,808.21	1,411.63	8.61	19,030.00	1,221.80	6.86
ภาษีบำรุงท้องที่	799.56	761.69	- 37.87	- 4.74	797.99	36.30	4.77	809.94	11.95	1.50	815.38	5.44	0.67	800.08	- 15.30	- 1.88
ภาษีป้าย	1,649.70	1,796.47	146.77	8.90	1,948.59	152.12	8.47	2,145.81	197.22	10.12	2,317.34	171.53	7.99	2,440.71	123.36	5.32
ภาษีบำรุง อบจ. จากสถานศึกษา	3,098.90	3,166.08	67.18	2.17	3,242.71	76.62	2.42	2,799.39	- 443.32	- 13.67	2,916.03	116.65	4.17	2,326.04	- 590.00	- 20.23
ภาษีบำรุง อบจ./กทม. จากสถานศึกษา	412.03	522.33	110.30	26.77	598.61	76.28	14.60	692.73	94.12	15.72	773.40	80.68	11.65	820.69	47.28	6.11
ค่าธรรมเนียมบำรุง อบจ. จากผู้เข้าพักโรงแรม	270.45	299.57	29.12	10.77	327.29	27.72	9.25	372.45	45.16	13.80	426.59	54.13	14.53	523.37	96.79	22.69
อากรการฆ่าสัตว์	73.30	74.84	1.54	2.10	82.70	7.87	10.51	93.17	10.47	12.65	110.56	17.40	18.67	126.63	16.06	14.53
อากรรังนกอื่น	335.86	291.17	- 44.69	- 13.31	215.01	- 76.16	- 26.16	656.97	441.97	205.56	252.84	- 404.13	- 61.51	296.56	43.72	17.29
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตและค่าปรับ	4,358.95	4,648.15	289.20	6.63	5,113.73	465.58	10.02	5,535.20	421.48	8.24	6,177.41	642.21	11.60	6,245.11	67.70	1.10
ทรัพย์สิน	5,894.91	6,597.47	702.57	11.92	6,674.92	77.45	1.17	6,117.59	- 557.33	- 8.35	5,884.15	- 233.44	- 3.82	5,953.52	69.37	1.18
สาธารณูปโภคและการพาณิชย์	2,110.65	2,414.47	303.82	14.39	2,509.53	95.06	3.94	2,642.02	132.50	5.28	2,690.26	48.24	1.83	2,621.44	- 68.82	- 2.56
เบ็ดเตล็ด	1,958.19	2,140.90	182.70	9.33	2,530.26	389.36	18.19	1,968.22	- 562.04	- 22.21	1,925.92	- 42.30	- 2.15	1,689.63	- 236.29	- 12.27
รวม	33,336.74	36,357.20	3,020.47	9.06	39,113.85	2,756.65	7.58	40,230.08	1,116.23	2.85	42,098.10	1,868.03	4.64	42,873.77	775.66	1.84

แหล่งที่มา : กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

5.1.3 ด้านความไม่เป็นธรรมผู้เสียภาษี

โดยหลักของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 จะเก็บจากเจ้าของทรัพย์สินที่ถือครองที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยจะใช้ฐานภาษีจากการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวตามประเภทที่กฎหมายกำหนดไว้ สำหรับการให้ประโยชน์ของที่อยู่อาศัยบางส่วนพื้นที่กับการค้าขายพาณิชย์กรรมซึ่งจะแบ่งออกได้เป็นรูปแบบดั้งเดิมที่มีหน้าร้านกับแบบปัจจุบันที่ขายผ่านสื่อสังคมออนไลน์จะไม่มีหน้าร้านค้าจริงในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพราะการดำเนินธุรกิจเหล่านี้จะขายสินค้าบนเว็บไซต์หรือแอปพลิเคชันบนอุปกรณ์ที่ผ่านเครือข่ายสังคมออนไลน์ จะมีเฉพาะหน้าร้านอิเล็กทรอนิกส์ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ไม่มีหน้าร้านจริง เพียงแค่ดำเนินการอยู่ที่หน้าจอคอมพิวเตอร์หรือหน้าจอโทรศัพท์หรืออุปกรณ์อื่น ๆ ก็เกิดเป็นนิติกรรมที่ซื้อขายกันได้

ดังนั้นเมื่อการค้าขายพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน หรือ การพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ E-Commerce จะส่งผลทำให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ใช้สิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในการดำเนินธุรกิจอาจจะไม่ถูกประเมินเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมดังเช่นผู้ค้าขายรายอื่น ๆ ผู้เสียภาษีเมื่อได้รับการประเมินเป็นที่อยู่อาศัยอาจจะใช้ช่องว่างในการที่ไม่แจ้งข้อเท็จจริงให้กับพนักงานสำรวจถึงอาชีพและรูปแบบการประกอบอาชีพในอินเทอร์เน็ตจะทำให้การประเมินภาษีเปลี่ยนแปลงไป จึงทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้ที่ต้องเสียภาษีจากการดำเนินธุรกิจในรูปแบบค้าขายที่มีหน้าร้านจริง ทำให้การชำระภาษีอย่างถูกต้องถือเป็นค่าใช้จ่ายโดยตรง ต้นทุนสูง กำไรสุทธิก็ลดลงตามไปด้วย ต่างจากผู้ขายที่ไม่ถูกประเมินให้เสียภาษี เพราะจะไม่มีต้นทุนจากภาษีดังกล่าวนี้เลย และทั้งนี้โดยหลักของความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีนั่น เป็นการเก็บภาษีจากประชาชนทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน โดยภาษีที่จัดเก็บได้จะนำมาใช้ภายในท้องถิ่น ซึ่งผู้ใดได้รับผลประโยชน์จากการบริการของรัฐมากก็ย่อมต้อง

¹²⁸ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, ข้อมูลรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ประจำปีงบประมาณ 2561, หน้า 5

เสียภาษีให้รัฐมากกว่า และรวมถึงผู้ใดที่มีความสามารถในการเสียภาษีมากกว่าก็ย่อมต้องรับภาระภาษีมากกว่า เช่นเดียวกัน ซึ่งความสามารถดังกล่าวนี้อาจจะวัดได้จากจำนวนรายได้ ทั้งนี้การประกอบการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้านได้รับการประเมินและเสียภาษีเป็นที่ยู่ออาศัย ซึ่งภาษีประเภทที่ยู่ออาศัยจะได้รับการยกเว้นภาษีสำหรับมูลค่า 50 ล้านบาทแรก แต่กับผู้ประกอบการอาชีพอื่นที่มีหน้าร้านจริงจะได้รับการประเมินเป็นพาณิชย์กรรมที่กฎหมายไม่ได้ให้สิทธิยกเว้นภาษี

จากปัญหาดังกล่าวนี้กฎหมายไม่สามารถเข้าไปจัดเก็บภาษีได้ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมและอาจส่งผลให้เกิดความขัดแย้งที่บุคคลหนึ่งถูกเก็บภาษีอย่างถูกต้องแต่อีกบุคคลหนึ่งไม่ถูกเก็บภาษี ส่งผลให้เกิดการหลีกเลี่ยงภาษีและหนีภาษีต่อไปได้

5.1.4 ด้านบทลงโทษ

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดบทลงโทษไว้สำหรับผู้ที่ไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามเป็นโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่น้อยมากถ้าเทียบกับภาษีที่ต้องเสียกรณีที่มีมูลค่าของฐานภาษีที่สูง อย่างไรก็ตามหลักการของกฎหมายภาษีอากรหากไม่ชำระภาษีให้ครบถ้วนจะต้องเสียเบี้ยปรับและเงินเพิ่มอีกทางหนึ่งด้วย ซึ่งหมายความว่าหากมีการหนีภาษีโดยไม่จดแจ้งการเปลี่ยนแปลงวิธีใช้ประโยชน์ให้ถูกต้องตามความเป็นจริง ผู้เสียภาษีก็ต้องรับภาระโทษที่สูงตามไปด้วยเช่นกัน ดังนั้นจึงเห็นได้ว่า หากมีการเพิ่มบทลงโทษทางภาษีอากร คือเบี้ยปรับจำนวน 2 เท่าของภาษีที่ค้างชำระและรวมถึงเงินเพิ่มอีกจำนวนร้อยละ 1.5 ต่อเดือนของภาษีที่ค้างชำระ เช่น มีภาระภาษีที่ต้องชำระ 100,000 บาท ถ้าระบเบี้ยปรับและเงินเพิ่มจะทำให้ต้องเสียเบี้ยปรับเพิ่มสองเท่าคือเป็นเงิน 200,000 บาท (2 เท่าของภาษีที่ค้างชำระ) และบวกกับเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1.5 ของภาษีที่ค้างชำระ คือเป็นเงิน 1,500 บาท (สมมติ 1 เดือน) และมีโทษปรับทางอาญาก็ 10,000 บาทรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 311,500 บาท จำนวนเงินภาษีทั้งหมดที่ต้องชำระเป็นจำนวนเงินที่สูงมาก โดยจะทำให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้ตรวจสอบการให้ข้อมูลรวมถึงแจ้งข้อมูลที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ต่อเจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วยความระมัดระวัง เพราะบทลงโทษหนักทำให้ต้องเสียภาษีเป็นจำนวน 2 เท่า พร้อมเงินเพิ่มตามกฎหมาย

ตารางที่ 22 : การเปรียบเทียบกรณีมีโทษทางอาญาและเพิ่มโทษทางภาษีอากร คือเบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

รูปแบบ	ตัวอย่าง	โทษทางอาญา (บาท)	ข้อเสนอโทษทางภาษีอากร เบี้ยปรับ 2 เท่าของภาษีที่ค้างชำระ (บาท)	ข้อเสนอโทษทางภาษีอากร เงินเพิ่มร้อยละ 1.5 ต่อเดือนของภาษีที่ค้างชำระ(บาท)	ผลรวมจำนวนเงินที่ต้องเสีย (บาท)
บทลงโทษ (เดิม)	กรณีมีโทษปรับทางอาญาอย่างเดียว	10,000			10,000

รูปแบบ	ตัวอย่าง	โทษทาง อาญา (บาท)	ข้อเสนอ โทษทางภาษีอากร เบี้ยปรับ 2 เท่าของ ภาษีที่ค้างชำระ (บาท)	ข้อเสนอ โทษทางภาษีอากร เงินเพิ่มร้อยละ 1.5 ต่อเดือนของภาษีที่ ค้างชำระ(บาท)	ผลรวม จำนวน เงินที่ต้อง เสีย (บาท)
บทลงโทษ (ใหม่)	เสนอให้เพิ่ม โทษเบี้ยปรับ และเงินเพิ่ม	10,000	200,000 (กรณีมีภาษีค้างชำระ 100,000บาท)	1,500 (กรณีมีภาษีค้างชำระ 100,000บาท)	311,500

ในการกำหนดบทลงโทษนี้ ในกรณีที่ระบุถึงเบี้ยปรับ จะทำให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะต้องชำระภาษีเพิ่มขึ้นเป็นสองเท่าจากเบี้ยปรับนั้นจะส่งผลให้ผู้ที่ให้ข้อมูลไม่ถูกต้องมีผลทำให้ภาษีเปลี่ยนแปลงไป จะทำให้เกิดความเกรงกลัวได้

5.1.5 ด้านการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่

ด้วยองค์ประกอบสองส่วนท้องถิ่น ได้จัดให้มีพนักงานสำรวจตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่ในทางปฏิบัติ พนักงานสำรวจอาจจะมีไม่เพียงพอที่จะสำรวจได้ทั่วถึงทุกครัวเรือน โดยที่กฎหมายได้กำหนดไว้ว่าควรดำเนินการสำรวจข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างน้อย 1 ครั้ง ในทุก 4 ปี การดำเนินการดังกล่าวอาจจะทำให้ข้อมูลการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อมาคำนวณภาษีไม่เป็นปัจจุบัน ข้อมูลคลาดเคลื่อนไปจากความเป็นจริงและไม่สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ในปัจจุบันที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนเจ้าของถือครองและเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์มากขึ้น การโยกย้ายถิ่นฐานของประชากรในการซื้อบ้านหลังใหม่และขายบ้านหลังเก่า อาจจะทำให้การสำรวจในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับความจริงก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษีก็เป็นได้ อีกทั้งด้วยข้อจำกัดของเจ้าหน้าที่ไม่ได้มีความรับผิดชอบในการดำเนินการเพียงหน้าที่ใดหน้าหนึ่งเพียงอย่างเดียว อาจส่งผลให้ไม่สามารถเข้าถึงข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของการใช้ประโยชน์แต่ละประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็เป็นได้

5.1.6 ด้านการกำหนดประเภทของการใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย

ตามที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 37 ได้กำหนดประเภทของการใช้ประโยชน์ไว้ 4 ประเภทได้แก่ ด้านเกษตรกรรม ด้านที่อยู่อาศัย ด้านอื่นที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม และที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ ซึ่งการกำหนดการใช้ประโยชน์ด้านอื่นๆ ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้นั้น จะหมายถึง การใช้ประโยชน์นอกเหนือจากการเป็นที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม ซึ่งยังไม่มีกรอบกฎหมายลำดับรองตามความในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ในการกำหนดความหมาย คำนิยามและกฎเกณฑ์เงื่อนไขอื่น ๆ ไว้อย่างชัดเจนในอันที่จะสามารถอธิบายถึงการใช้อย่างอื่นว่าควรเป็นการใช้ประโยชน์อะไรบ้าง สำหรับกิจการค้าประเภทอะไรบ้าง เพราะในสถานการณ์ปัจจุบันมีการใช้

ประโยชน์ของที่อยู่อาศัยเพื่อทำงานในรูปแบบต่างๆ เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการพาณิชย์กรรม กิจการอุตสาหกรรมขนาดเล็ก การทำงานของพนักงานบริษัทจากที่บ้าน รวมถึงการขายผ่านสื่อสังคมออนไลน์ เป็นต้น ซึ่งหากมีการได้กำหนดนิยาม ความหมายและรวมถึงหลักเกณฑ์ระเบียบวิธีการไว้อย่างชัดเจนนั้นจะทำให้เกิดประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้สอดคล้องตรงกับความจริงของประเภทการใช้ประโยชน์อย่างอื่นในที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างประเภทนั้นๆ และยังสามารถลดช่องว่างที่จะทำให้เกิดการตีความหมายแปลกแตกต่างกันออกไประหว่างเจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและผู้มีหน้าที่เสียภาษีได้อีกทางหนึ่งด้วย

ตารางที่ 23 : กฎหมายลำดับรองที่ออกตามความในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

ประเภทการใช้ประโยชน์	ชื่อกฎหมาย	มาตราที่เกี่ยวข้อง
1) การเกษตรกรรม	1) ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ลงวันที่ 6 ธันวาคม 2562 2) ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ลงวันที่ 30 มกราคม 2563	40 วรรคสอง 37 วรรคสอง
2) ที่อยู่อาศัย	ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ลงวันที่ 21 มิถุนายน 2562	41 วรรคสาม
3) อื่นๆ ที่ไม่ใช่เกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย	ไม่มี	
4) ที่ดินว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์	กฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. 2562 ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2562	37 วรรคสี่

5.1.7 ด้านการกำหนดให้จดทะเบียนประกอบกิจการพาณิชย์กรรมและให้มีการต่ออายุทุกปี

การจดทะเบียนพาณิชย์ที่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ตามแผนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2551 ได้กำหนดให้กรมพัฒนาธุรกิจการค้า ถ่ายโอนงานจดทะเบียนพาณิชย์ ตามพระราชบัญญัติทะเบียนพาณิชย์ พ.ศ. 2499 จากองค์การบริหารส่วนจังหวัด (อบจ.) ให้แก่เทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ภายในปี พ.ศ. 2553 ซึ่งการจดทะเบียนพาณิชย์จะแบ่งออกได้เป็น 3 ลักษณะคือ จดทะเบียนพาณิชย์เพื่อตั้งใหม่ เพื่อเปลี่ยนแปลง และเพื่อเลิกกิจการ ซึ่งการจดทะเบียนดังกล่าวจะทำให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นได้ทราบถึงข้อมูลเป็นฐานในการจัดเก็บภาษี เช่น ถ้าผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ทำการค้าขายโดยได้จดทะเบียนพาณิชย์ไว้แล้วนั้น ทางองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจะนำข้อมูลที่ได้นั้นมาใช้เป็นฐานในการทราบประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารที่ได้จดทะเบียนไว้ในด้านของการพาณิชย์ซึ่งจะส่งผลให้สามารถประเมินประเภทของการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ถูกต้องและเหมาะสม แต่ทั้งนี้การจดทะเบียนพาณิชย์นั้นจะมีข้อจำกัดในเรื่องของช้อยกเว้น¹²⁹ซึ่งไม่ใช่ทุกประเภทของการประกอบการพาณิชย์จะต้องจดทะเบียน และการจดทะเบียนดังกล่าวเป็นการจดทะเบียนเดียวโดยจะไม่มีมีการปรับปรุงฐานข้อมูลให้มีความเป็นปัจจุบัน เพราะไม่ได้มีการต่ออายุเลย ซึ่งถ้าได้มีการต่ออายุจะทำให้เกิดการปรับปรุงฐานข้อมูลที่เคยได้จัดไว้มีความเป็นปัจจุบันมากขึ้น และถ้าไม่ได้มีการจดทะเบียนพาณิชย์จะต้องเสียค่าปรับจำนวนเงิน 2,000 บาท¹³⁰ซึ่งเป็นค่าปรับที่กฎหมายมีผลบังคับใช้มาเป็นเวลานานไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน

ดังนั้น ควรที่จะต้องมีการปรับปรุงในส่วนของกฎหมายในเรื่องของการจดทะเบียนพาณิชย์ให้มีความสอดคล้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการประกอบการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้านในปัจจุบัน ซึ่งเป็นสิ่งที่จะต้องจดทะเบียนพาณิชย์เพื่อที่จะทำให้ทราบถึงการแบ่งสัดส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและเพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน และเนื่องจากไม่มี การต่ออายุของทะเบียนพาณิชย์ทุกปีจึงทำให้ไม่ทราบสถานะที่เป็นปัจจุบันของกิจการร้านค้าที่ได้จดทะเบียนไว้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบอย่างไรบ้าง การกำหนดให้มีการต่ออายุทุกปีจะมีผลทำให้ทราบรูปแบบการดำเนินธุรกิจได้เป็นปัจจุบันส่งผลต่อการจัดเก็บภาษีได้อีกทางหนึ่งด้วย อีกทั้งกรณีของโทษปรับที่มีอัตราไม่สูงมากนั้นควรปรับเปลี่ยนบทลงโทษในกรณีที่ไม่ขึ้นทะเบียนตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เพื่อให้บทลงโทษนั้นมีความสอดคล้องกับ

¹²⁹ มาตรา 7 ตามพระราชบัญญัติทะเบียนพาณิชย์ พ.ศ. 2499

- 1) การค้าเร่ การค้าแผงลอย
- 2) พาณิชยกิจเพื่อการบำรุงศาสนาหรือเพื่อการกุศล
- 3) พาณิชยกิจของนิติบุคคลซึ่งได้มีพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งขึ้น
- 4) พาณิชยกิจของกระทรวง ทบวง กรม
- 5) พาณิชยกิจของมูลนิธิ สมาคม สหกรณ์
- 6) พาณิชยกิจซึ่งรัฐมนตรีได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา
 - นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหุ้นส่วนและบริษัท
 - พาณิชยกิจของกลุ่มเกษตรกร
 - ตามประกาศกระทรวงพาณิชย์ เรื่อง ให้ผู้ประกอบการพาณิชยกิจต้องจดทะเบียนพาณิชย์ (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2553]

¹³⁰ มาตรา 19 ตามพระราชบัญญัติทะเบียนพาณิชย์ พ.ศ. 2499

การดำเนินชีวิตและการดำเนินธุรกิจในรูปแบบของการพาณิชย์ในปัจจุบัน และข้อยกเว้นสำหรับพาณิชย์กิจบางประเภทที่ไม่ต้องจดทะเบียนพาณิชย์ก็จะมีผลตามกฎหมายไม่สามารถเข้าถึงผู้ประกอบการค้าขายแบบไม่มีหน้าร้านหรือการขายสินค้าผ่านทางสื่อสังคมออนไลน์ที่ไม่ได้จดทะเบียนพาณิชย์ได้

5.2 แนวทางการปรับปรุงแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีสำหรับการใช้ที่อยู่อาศัยของเมืองบังกาสอร์ ประเทศอินเดีย มาปรับใช้กับประเทศไทย

5.2.1 เชื่อมโยงฐานข้อมูล

ในการเข้าไปสำรวจของเจ้าหน้าที่อาจจะยังไม่เพียงพอ เพราะอาจจะทำให้ไม่สามารถข้อมูลด้านอาชีพ รวมถึงรายได้ การรวบรวมฐานข้อมูลในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 เป็นสิ่งสำคัญที่จะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถประเมินภาษีและจัดเก็บภาษีได้อย่างถูกต้องครบถ้วนเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย การที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะประเมินภาษีได้นั้นจำเป็นต้องทราบข้อมูลของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนเท่าไร ขนาดพื้นที่เท่าไร และการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่ออะไร การที่ทราบข้อมูลได้นั้นกฎหมายได้ให้กรมที่ดินนำส่งข้อมูลเกี่ยวกับการถือครองในที่ดิน และกรมธนารักษ์ นำส่งราคาเพื่อใช้เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการเข้าไปสำรวจในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นด้วย ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจจะยังไม่สามารถทำให้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับอาชีพและรายได้ของเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น เพราะอาชีพจะเป็นสิ่งสำคัญที่จะทำให้ทราบถึงการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

ในปัจจุบันรูปแบบของประกอบอาชีพเปลี่ยนไป การดำเนินธุรกิจในรูปแบบผ่านทางสื่อสังคมออนไลน์ ได้เข้ามามีบทบาทและสร้างรายได้เป็นจำนวนมาก ก่อให้เกิดการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจเติบโตตามไปด้วย แต่การจัดเก็บภาษีของการค้าขายผ่านสื่อสังคมออนไลน์นั้นอาจจะยังไม่สามารถเข้าถึงได้อย่างเต็มที่ เพราะการดำเนินธุรกิจประเภทนี้จะไม่มีความชัดเจนของหน้าร้านจริง ฉะนั้นการเชื่อมโยงข้อมูลเข้าไว้ด้วยกันเพื่อใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีจะทำให้เกิดประโยชน์เพิ่มขึ้น

ภาครัฐควรมีการให้ข้อมูลอื่นๆ เพิ่มเติมในอันที่จะทำให้เกิดประโยชน์ในการจัดเก็บภาษี ทั้งนี้ควรมีการเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างกัน ได้แก่

- 1) กรมสรรพากร กรมสรรพากรของไทยเป็นผู้จัดเก็บภาษีเพื่อเป็นรายได้หลักของรัฐบาล และภาษีที่กรมสรรพากรจัดเก็บส่วนใหญ่เป็นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและภาษีเงินได้นิติบุคคล การจัดเก็บของภาษีทั้ง 2 ประเภทนี้ จะมีข้อมูลที่สามารถทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบได้ว่าผู้ถือครองทรัพย์สินบริเวณนี้เป็นใคร และประกอบอาชีพอะไร ใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในรูปแบบประเภทไหน

และในขณะนี้ได้มีกฎหมายของธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะซึ่งธนาคารมีหน้าส่งข้อมูลให้กรมสรรพากรเพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลในการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาที่ขายผ่านสื่อสังคม

ออนไลน์นั้น ซึ่งทั้งนี้ถ้ามีการนำข้อมูลที่ได้มาดำเนินการต่อยอดเพื่อใช้เป็นฐานในการที่จะทราบว่าเจ้าของบัญชีอยู่ในเขตพื้นที่ท้องถิ่นใดมีการจ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการการใช้ประโยชน์ประเภทไหน ซึ่งจะทำให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น สามารถครอบคลุมการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ที่ย้ายสินค้าผ่านทางสื่อสังคมออนไลน์ได้เพิ่มขึ้น เพราะเจ้าของบัญชีที่มีลักษณะธุรกรรมเฉพาะนั้นอาจจะใช้บ้านเพื่อเป็นสถานประกอบการด้านพาณิชย์กรรม ผ่านสื่อสังคมออนไลน์ก็ได้

- 2) กรมพัฒนาธุรกิจการค้า ควรจะส่งเสริมและรณรงค์ให้มีการขึ้นทะเบียนข้อมูลการค้าขายแบบมีหน้าร้านและไม่มีหน้าร้าน และทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล โดยที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถนำไปปรับใช้เพื่อให้สามารถถึงอาชีพหรือรูปแบบการค้าขายได้เพิ่มขึ้น
- 3) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ควรจะสนับสนุนให้ประชาชนในท้องถิ่นมีส่วนร่วมในการให้ข้อมูลสำหรับการสำรวจข้อมูลเบื้องต้นในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อที่จะทำให้ทราบถึงสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ในแต่ละประเภทของที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ
- 4) ภาคเอกชน การค้าขายผ่านออนไลน์เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจตามไปด้วยไม่ว่าจะเป็นการขนส่ง ที่ได้รับความนิยมมากมีบริษัทเข้ามาให้บริการเพิ่มขึ้นเกิดการแข่งขันในทางการค้า ผู้ให้บริการร้านค้าที่ขายสินค้าผ่านสื่อสังคมออนไลน์ เช่น Facebook เป็นต้น ทั้งด้านการขนส่งและผู้ให้บริการร้านค้าออนไลน์ เป็นผู้ที่มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลในเรื่องของที่อยู่ รายได้ และประเภทของธุรกิจ การที่รัฐควรจะออกมาตรการเพื่อให้ภาคเอกชนสามารถให้ข้อมูลอันที่จะเป็นประโยชน์กับการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

จากที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ข้อมูลทั้งหมดหากรวบรวมและจัดเก็บไว้ในที่เดียวกันจะทำให้เกิดความสะดวกในการจัดเก็บภาษีได้เป็นอย่างมาก แต่ทั้งนี้การรวมข้อมูลไว้ในที่เดียวอาจจะเป็นช่องทางทำให้เกิดการใช้ข้อมูลของส่วนบุคคลนั้นไปในทางมิชอบก็ได้ ดังนั้นหากมีการเชื่อมโยงข้อมูลกันควรจะต้องมีการจำกัดการเข้าใช้สิทธิเพิ่มตามไปด้วย ทั้งนี้ก็เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของข้อมูลของประชาชนเป็นสำคัญ

แนวทางการปรับใช้ให้สอดคล้องกับประเทศไทย

เมื่อพิจารณาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเมืองบังกอลอร์ ประเทศอินเดีย การจัดเก็บจะจัดเก็บตามการใช้ประโยชน์ซึ่งกฎหมายได้กำหนดค่านิยมของลักษณะการใช้ประโยชน์ในอาคารสำหรับที่เป็นที่อยู่อาศัย หรืออาคารเพื่อการพาณิชย์ ซึ่งการกำหนดความหมายและค่านิยมดังกล่าวทำให้เกิดความชัดเจนลดการตีความหมาย ส่งผลให้เกิดความเข้าใจในทางเดียวกันระหว่างรัฐและประชาชน การจัดเก็บภาษีก็จะทำได้สะดวกและสอดคล้องกับความจริง และอีกทั้งได้มีการกำหนดให้จดทะเบียนพาณิชย์สำหรับการทำการค้าใดๆ ซึ่งรวมถึงรถเข็นขายผลไม้ตามท้องถนนของเมืองบังกอลอร์ และการจดทะเบียนจะต้องดำเนินการต่อทุกปี ซึ่งควรจะนำทั้งสองอย่างนี้ คือ 1) การกำหนดนิยามความหมายและเงื่อนไขของการพาณิชย์สำหรับภาษีที่ดิน

และสิ่งปลูกสร้างให้มีความชัดเจน และ 2) การจดทะเบียนสำหรับผู้ที่ต้องการค้าขายทุกชนิดโดยไม่ควรจะมีการยกเว้นทั้งนี้ก็เพื่อให้ผู้ที่ทำการค้าขายได้เข้าสู่ระบบภาษี ดังเช่นเมืองบังกาลอร์

และจากการศึกษายังทำให้สามารถทราบข้อมูลในด้านของการเชื่อมโยงข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และสามารถนำมาประยุกต์ใช้เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย ซึ่งการเชื่อมโยงข้อมูลของข้อมูลที่ดินซึ่งจะแสดงรายละเอียดของแต่ละโฉนดที่ดิน ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน เจ้าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ ขนาดของที่ดิน และราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งในประเทศไทยยังไม่มีฐานข้อมูลที่เป็นระบบเดียวกัน ทั้งนี้ในประเทศไทยโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะได้รับข้อมูลจากกรมที่ดินซึ่งเป็นข้อมูลแสดงกรรมสิทธิ์ในเจ้าของที่ดิน และข้อมูลจากกรมธนารักษ์จะเป็นข้อมูลในรูปแบบของราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยแยกตามประเภทสิ่งปลูกสร้าง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะนำข้อมูลที่ได้อามาตรวจสอบความครบถ้วนและสำรวจเพิ่ม จากนั้นจึงรวบรวมและจัดเก็บข้อมูลไว้เป็นฐานเดียวกันเรียกว่าบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.3)

นอกจากจะมีข้อมูลที่เป็นฐานข้อมูลที่สามารถเข้าถึงได้ในหน้าเว็บไซต์ของ Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike (BBMP) และรวมถึงสามารถจ่ายชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างผ่านทางหน้าเว็บไซต์ได้ ทั้งนี้การขึ้นทะเบียนของผู้ประกอบการพาณิชย์สามารถดำเนินการขึ้นทะเบียนและต่ออายุผ่านทางนี้ได้อีกช่องทางหนึ่งจึงทำให้เกิดความสะดวกและครอบคลุมข้อมูลได้เพียงที่เดียว

ประเทศไทยมีลักษณะของข้อมูลที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันในหลาย ๆ ด้าน แต่จะแตกต่างกันตรงที่การเข้าไปเพื่อหาข้อมูลและตรวจสอบสามารถทำได้ทันที ข้อมูลจึงมีความเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ ซึ่งประเทศไทยควรจะนำการเชื่อมโยงของฐานข้อมูลของเมืองบังกาลอร์มาใช้ โดยนำข้อมูลจากกรมที่ดิน กรมธนารักษ์ และกรมสรรพากร มาจัดเก็บไว้เป็นฐานข้อมูลสำหรับการจัดเก็บภาษีและสิ่งปลูกสร้าง คือ แบบบัญชีแสดงรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยให้มีรายละเอียดเพิ่มเติม คือ

- 1) อาชีพของเจ้าของที่ดิน
- 2) รายได้โดยประมาณในแต่ละปี
- 3) ทะเบียนการค้ากรณีประกอบกิจการค้าขายส่วนตัว
- 4) และอื่น ๆ ตามที่เหมาะสมกับประเทศไทย

การที่จะเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้านได้นั้นจำเป็นที่จะต้องทราบอาชีพของเจ้าของที่ดิน ดังนั้นเจ้าของที่ดินจึงมีหน้าที่ต้องแจ้งรายได้ เพราะกรณีที่บ้านที่อยู่อาศัยมีมูลค่าสูงแต่เจ้าของที่ดินไม่มีรายได้ อาจจะทำให้เกิดข้อสังเกตได้ว่ามีรายได้มาจากการธุรกิจอะไร ดังนั้นควรจะต้องกำหนดให้มีการแจ้งรายละเอียดในเรื่องของอาชีพการงาน และหรือ รายได้โดยประมาณไว้ในรายงานของทะเบียนที่ดินด้วย และควรจะให้แสดงข้อมูลไว้บนที่เดียว คือ บนหน้าเว็บไซต์ของกรมส่งเสริมการปกครอง

ท้องถิ่น ภายใต้สังกัดกระทรวงมหาดไทย อันจะทำให้เกิดความสะดวกในการค้นหา ตรวจสอบ รวดเร็วในการจัดเก็บภาษีได้

5.2.2 สร้างความร่วมมือ

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของประเทศไทยเป็นองค์กรที่มีความใกล้ชิดกับประชาชนในพื้นที่มากที่สุด การที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ ตั้งอยู่ ย่อมทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถใช้จ่ายเงินภาษีที่จัดเก็บได้ไปในทางบริการสาธารณประโยชน์ในด้านต่าง ๆ ได้อย่างตรงตามความต้องการของประชาชนในพื้นที่โดยไม่ต้องพึ่งพางบประมาณของรัฐบาล

การส่งเสริมให้ประชาชนเห็นถึงคุณค่าของการจัดเก็บภาษีและให้ข้อมูลที่สำคัญและจำเป็นแก่ประชาชนในพื้นที่เพื่อให้เกิดความร่วมมือทั้งสองฝ่าย จะส่งผลให้เกิดประโยชน์จากการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจากสิ่งปลูกสร้างได้อย่างแท้จริงและเป็นรูปธรรมได้มาก

5.2.3 ความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาของเมืองบังกาลอร์ ประเทศอินเดียทำให้ทราบถึงทรัพย์สินที่เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะต้องถูกเก็บภาษีและไม่มีอัตราลดหรือยกเว้น ทำให้ทุกทรัพย์สินได้รับการจัดเก็บที่เป็นธรรมจะไม่มีใครถูกประเมินภาษีแตกต่างกันออกไป ทั้งนี้การถือครองในรูปแบบใดก็ตามก็จะได้รับการประเมินภาษีตามราคาของอัตราเฉลี่ยต่อพื้นที่ในแต่ละเขตนั้น (เขตพื้นที่ Zone A to F) ซึ่งอัตราเฉลี่ยที่กำหนดไว้แต่ละพื้นที่จะไม่เท่ากัน ถึงแม้ว่าเจ้าของที่ดินจะใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดก็ตามก็ต้องเสียภาษีในมาตรฐานเดียวกันตามประเภทของการใช้ประโยชน์ เช่น การนำที่อยู่อาศัยมาจัดตั้งเป็นสำนักงานให้คำปรึกษากฎหมายใช้พื้นที่เพียงหนึ่งห้องเพื่อเป็นสำนักงานออฟฟิศ จะถูกคำนวณตามพื้นที่การใช้ประโยชน์โดยแบ่งเป็นพื้นที่อยู่อาศัยเท่าไร และพื้นที่เพื่อการพาณิชย์เท่าไร เป็นต้น

สำหรับประเทศไทย การคำนวณพื้นที่นั้นเจ้าหน้าที่สำรวจจะสอบถามการใช้ประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่าใช้พื้นที่เท่าไรในการประกอบการพาณิชย์กรรม เช่น กรณีเป็นร้านค้าด้านล่าง ด้านบนเป็นที่อยู่อาศัยก็จะคำนวณอัตราพื้นที่ชั้นบนและชั้นล่างใช้ประโยชน์แตกต่างกัน หรือ กรณีที่การขายของผ่านทางสื่อสังคมออนไลน์ที่ไม่มีหน้าร้าน ซึ่งเจ้าของจะต้องกำหนดพื้นที่ว่าได้ใช้พื้นที่เท่าไร โต๊ะตัวหนึ่ง หรือเก้าอี้ตัวหนึ่ง และบริเวณที่เก็บสินค้า ก็จะถูกรวมเป็นพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ทั้งหมดเท่าไร เพื่อนำมาใช้ในการคำนวณภาษีแยกตามประเภทของการใช้ประโยชน์นั้นๆ เป็นต้น

และกรณีของการยกเว้นที่อยู่อาศัยให้มูลค่าของฐานภาษีที่ 50 ล้านบาทแรกนั้นส่งผลให้รายได้ของรัฐลดลงไปมาก เพราะการลดยกเว้นนี้ไม่ได้เป็นการส่งเสริมให้ประชาชนได้ใช้ประโยชน์สำหรับอยู่อาศัยในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างแท้จริง แต่เป็นการลดเพื่อให้สิทธิประโยชน์ผู้มีบ้านอยู่อาศัยที่มีมูลค่าสูงถึง 50 ล้านบาท

แต่ทั้งนี้ถ้าต้องการลดหรือยกเว้นภาษีควรจะใช้มาตรการในการให้สิทธิลดหย่อนที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้มากกว่า เช่น ให้สิทธิลดหย่อนหรือยกเว้นสำหรับที่อยู่อาศัยถือครองโดยผู้สูงอายุ หรือผู้ที่รายได้น้อยไม่เกินกี่บาทต่อปี และรวมถึงผู้พิการเพื่อให้เป็นไปตามส่งเสริมคุณภาพชีวิตของคนพิการ เป็นต้น การยกเว้นที่ไม่เก็บภาษีอาจเป็นช่องทางหนึ่งที่ผู้เสียภาษีนำไปใช้เพื่อให้สามารถเสียภาษีในเกณฑ์ของที่อยู่อาศัยได้ ซึ่งผลต่อรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นลดลงไปจากเดิมที่ควรจะได้เก็บได้ เพราะหลักของการจัดเก็บภาษีบนพื้นฐานของภาษีทรัพย์สินนั้น เก็บจากความมั่งคั่ง และการสะสมความมั่งคั่งไว้นั้นก็จะอยู่ในรูปของทรัพย์สินแต่ละประเภทนั้น ๆ ซึ่งจะสะท้อนให้เห็นถึงความสามารถของบุคคลนั้นในการเสียภาษีได้มากกว่าผู้อื่น ๆ ฉะนั้นการยกเว้นภาษีจึงควรจะมีการปรับปรุงโดยกำหนดเป็นมาตรการสิทธิลดหย่อนทางภาษีมากกว่าการยกเว้นให้ตามมูลค่าของฐานภาษี

บทที่ 6

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

6.1 บทสรุป

จากการที่ผู้วิจัยได้ค้นคว้าการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศทำให้ได้ทราบถึงการบัญญัติไว้เป็นกฎหมายพระราชบัญญัติที่ดิน ที่เจ้าของที่ดินซึ่งมีหน้าที่ในอันที่จะต้องให้ข้อมูลกับกรมสรรพากรท้องถิ่นนั้นทราบ โดยจะต้องให้รายละเอียดที่เป็นสาระสำคัญที่กฎหมายได้บัญญัติไว้เช่น ผู้ถือครอง และจำนวนที่ถือครอง ประเภทของการถือครอง และการใช้ประโยชน์ เป็นต้น ซึ่งการที่ได้บัญญัติไว้ นั้นเป็นสิ่งที่เจ้าของที่ดินควรจะต้องกระทำหากไม่กระทำจะถือว่ามีความผิดในทางกฎหมาย และเมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ทราบข้อมูลพื้นฐานจากเจ้าของที่ดินแล้วก็จะทำให้สามารถใช้ข้อมูลที่ได้นี้ไปเป็นข้อมูลพื้นฐานในการสำรวจและจัดเก็บภาษีในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้นด้วย

ดังนั้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยในด้านการการนำที่อยู่อาศัยมาใช้เพื่อการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน ภาครัฐจึงควรเพิ่มมาตรการในทางกฎหมายในอันที่จะทราบข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ดังนี้

- 1) กำหนดให้มีการออกกฎหมายลำดับรองตามความในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 สำหรับผู้ประกอบการที่ใช้ที่อยู่อาศัยเพื่อการค้าขายพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้าน หรือขายสินค้าผ่านทางสื่อสังคมออนไลน์ โดยมีหน้าที่จะต้องขึ้นทะเบียนพาณิชย์กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และการขึ้นทะเบียนพาณิชย์นั้นจะต้องมีการต่ออายุทุกปีก็เพื่อให้ข้อมูลมีสถานะความเป็นปัจจุบันมากที่สุด ซึ่งจะส่งผลต่อทั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในอันที่จะทราบข้อมูลดังกล่าวและสามารถนำมาจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่แยกตามประเภทของการใช้ประโยชน์ได้อย่างถูกต้องสอดคล้องกับความเป็นจริงต่อไป
- 2) อาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เพื่อกำหนดค่านิยามและความหมาย รวมถึงเงื่อนไขและกฎเกณฑ์ต่างๆ ของการพาณิชย์กรรมทั้งแบบมีหน้าร้าน และแบบไม่มีหน้าร้าน ก็เพื่อให้การใช้ประโยชน์ตามแต่ละประเภทนั้นมีความชัดเจนและสามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างถูกต้องสอดคล้องตรงกับความจริงได้ เพราะเนื่องจากรูปแบบการทำธุรกิจในปัจจุบันเปลี่ยนแปลงไปจึงจำเป็นต้องออกกฎหมายให้มีความสอดคล้องกับลักษณะของการดำเนินชีวิต และธุรกิจให้มากที่สุด ซึ่งจะส่งผลต่อการจัดเก็บภาษีได้อย่างเป็นธรรมกับทุกฝ่าย
- 3) ปรับปรุงฐานข้อมูลขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้มีความเชื่อมโยงกันในด้านของข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้สามารถทราบข้อมูลได้อย่างครบถ้วนและทำให้เกิดเป็นมาตรฐานเดียวกันมากขึ้นในการจัดเก็บภาษี ระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ๆ ในเขตพื้นที่จังหวัดเดียวกันก่อนก็ได้ เพื่อนำร่องในการดำเนินงานต่อไปในภายหน้า เพราะในปัจจุบันได้มีการแยกเก็บแต่ละองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมถึงศึกษาถึงความเป็นไป

ได้ในการเชื่อมโยงข้อมูลจากกรมสรรพากร กรมพัฒนาธุรกิจการค้า และภาคเอกชน หรือ Service provider โดยอาจกำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการเพื่อขอความร่วมมือของภาคเอกชนนั้น ที่มีการใช้พื้นที่เพื่อขายสินค้าผ่านทางเครือข่ายออนไลน์ ในอันที่จะทราบข้อมูลของการดำเนิน ธุรกิจของแต่ละบุคคลที่เป็นพ่อค้าแม่ค้า ใช้ประโยชน์ที่อยู่อาศัยเพื่อดำเนินธุรกิจด้านพาณิชย์กรรม แบบไม่มีหน้าร้าน

- 4) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความใกล้ชิดกับประชาชนในพื้นที่มากกว่ารัฐบาล ดังนั้นจึงควรใช้ ความใกล้ชิดในการสำรวจข้อมูลประชากรในเขตพื้นที่ระดับหมู่บ้าน ตำบล เพื่อที่จะได้ทราบ ข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินชีวิตและธุรกิจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น เช่น การจัดงานประจำปี หรืองานประเพณีต่าง ๆ ในระดับหมู่บ้าน เพื่อที่จะได้ทราบข้อมูลของแต่ละครัวเรือน เช่น ครัวเรือนนี้อาศัยอยู่ที่คน และมีรายได้จากอะไรบ้าง เป็นต้น
- 5) การเสนอให้จัดเก็บภาษีสำหรับที่อยู่อาศัย โดยในปัจจุบันกฎหมายได้กำหนดให้มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทได้รับการยกเว้นภาษี การยกเว้นภาษีจะทำให้เกิดช่องว่างของการหลีกเลี่ยงภาษีได้ ดังนั้นการกำหนดให้มีการจัดเก็บภาษีที่อยู่อาศัย เฉกเช่นของต่างประเทศนั้นอาจจะส่งผลทำให้ ผู้เสียภาษีเกิดการระแวงของการเสียภาษีได้มากขึ้น และควรเพิ่มหลักเกณฑ์สำหรับผู้ที่ควรได้รับ สิทธิยกเว้นภาษี เช่น เจ้าของบ้านที่เป็นผู้สูงอายุ หรือผู้พิการ และอาจจะรวมถึงรายได้ เป็นต้น ทั้งนี้ก็เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการจัดเก็บภาษี โดยจะต้องยึดหลักที่ว่าผู้ที่มีรายได้มากก็ควร จะต้องเสียภาษีมาก คนที่มีรายได้น้อยก็ควรเสียภาษีน้อยตามกำลังความสามารถในการชำระภาษี

กล่าวโดยสรุปจากการที่ได้ศึกษาของต่างประเทศและประเทศไทย หลักของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน จะเก็บจากความมั่งคั่งของทรัพย์สินที่ถือครอง ซึ่งทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศมีความสอดคล้อง คล้ายกันแต่จะแตกต่างกันในเรื่องของการกำหนดข้อยกเว้น โดยของประเทศไทยมีข้อยกเว้นให้สามารถยกเว้น ภาษีที่อยู่อาศัยโดยมีมูลค่าที่สูง และทั้งนี้จึงจำเป็นต้องเพิ่มมาตรการหรือกฎระเบียบบางอย่างอื่นเพิ่มเติมไว้เพื่อให้ คลอบคลุมถึงรูปแบบของการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์ของที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้าง แตกต่างไปจากเดิม ทำให้ไม่สามารถจะจัดเก็บภาษีได้อย่างเต็มที่ ทั้งนี้การนำเทคโนโลยีที่มีความทันสมัยและมีความปลอดภัยในระบบฐานข้อมูลมาประยุกต์ใช้ และเชื่อมโยงข้อมูลที่เป็นประโยชน์ของรัฐในทุกภาคและจาก ภาคเอกชนเข้าไว้ด้วยกันนั้น ก็เพื่อจะได้เกิดความสะดวกในการจัดเก็บข้อมูลและนำไปใช้ประโยชน์ในการ จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อไปได้

6.2 ข้อเสนอแนะ

ทั้งนี้เพื่อให้สามารถจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการใช้ที่อยู่อาศัยเพื่อการประกอบกิจการพาณิชย์กรรมแบบไม่มีหน้าร้านได้อย่างครบถ้วน ซึ่งทางเมืองบังกาลอร์ สาธารณรัฐอินเดีย ได้มีการกำหนดให้ผู้ที่ทำการค้า พาณิชยกรรมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นร้านค้าหาบเร่ หรือการค้าขายอย่างอื่น ๆ ใดก็ตามจะต้องมีการจดทะเบียนกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเสียก่อนที่จะดำเนินการค้าขายประกอบการพาณิชย์กรรม และจะต้องมีการต่ออายุทะเบียนในทุกปี ทั้งนี้รวมถึงกำหนดโทษให้มีอัตราโทษที่สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันเพื่อป้องกันการหลีกเลี่ยงไม่จดทะเบียนพาณิชย์ได้

และรวมถึงกำหนดให้มีการลงทะเบียนของทรัพย์สินสำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยระยะเวลาที่ควรจะต้องเปิดให้ลงทะเบียนควรจะต้องกำหนดในช่วงของต้นปี คือในเดือนมกราคมของทุกปี ก่อนที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะดำเนินการประเมินและส่งแบบแสดงรายการไปยังเจ้าของที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่มีหน้าที่เสียภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ก็เพื่อที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะได้นำข้อมูลที่ประชาชนให้รายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น มาใช้เป็นฐานข้อมูลในการประเมินเพื่อจัดเก็บภาษีในปีนั้นต่อไป

ทั้งนี้ถึงแม้ตามกฎหมายจะกำหนดให้กรมที่ดินต้องจัดส่งข้อมูลรูปแบบที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ เพื่อที่จะใช้ในการเตรียมการจัดเก็บภาษี และทำให้ทราบว่าข้อมูลที่ได้รับจากกรมที่ดินนั้นยังขาดในเนื้อหาส่วนสำคัญคือ การใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ดังนั้นการกำหนดให้ลงทะเบียนควรจะต้องกำหนดให้ทราบถึงรายละเอียดครอบคลุมการจัดเก็บภาษีจากการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ก็เพื่อที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะได้ทราบถึงข้อมูลของผู้ถือครองรูปแบบการถือครอง จำนวนผู้ถือครองและการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นว่าสำหรับเพื่อการใด ในแต่ละพื้นที่ เหตุเพราะการสำรวจโดยเจ้าพนักงานนั้นอาจไม่สามารถทำได้ทั้งหมดในทุกพื้นที่และทุกหลังคาเรือนภายในเวลาที่จำกัด การกำหนดให้ลงทะเบียนนี้จะเป็นการแจ้งข้อมูลที่ทำให้ทราบเบื้องต้น และหากมีข้อมูลที่เห็นว่ายังไม่ครบถ้วนถูกต้อง ก็สามารถลงไปสำรวจตามที่กฎหมายได้ให้อำนาจไว้เพิ่มเติมก็ได้

การกำหนดให้ลงทะเบียนของผู้เป็นเจ้าของในที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น จะส่งผลดีและเป็นประโยชน์ให้กับองค์กรอีกหลายส่วน เท่ากับว่าเป็นการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลในชุมชนท้องถิ่นและส่งต่อข้อมูลไปในระดับรัฐ ทำให้รัฐทราบข้อมูลได้อย่างรวดเร็ว สามารถนำไปใช้เพื่อส่งเสริมหรือให้เกิดการพัฒนาในด้านอื่น ๆ ต่อไปได้อย่างถูกต้อง เช่น การจัดเก็บภาษีเงินได้ของกรมสรรพากร ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและเป็นนิติบุคคล เพราะข้อมูลที่ได้นั้นจะสามารถนำไปต่อยอดกับการจัดเก็บภาษีเงินได้จากพ่อค้าแม่ค้าที่ขายของอยู่ทั่วไปและไม่ได้ยื่นแบบเสียภาษีอย่างถูกต้องเพราะรัฐยังไม่เคยทราบข้อมูลรายได้ของพ่อค้าแม่ค้าที่ขายของผ่านสื่อสังคมออนไลน์ดังกล่าว จึงทำให้ไม่สามารถเก็บภาษีได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ แต่ถ้าได้มีการลงทะเบียน

ในที่ดินเหล่านี้ก็จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในอันที่รัฐจะได้ทราบข้อมูลจากเจ้าของที่ดินว่าได้นำที่ดินไปใช้ประโยชน์อันใดต่อไปได้ เป็นต้น

แต่ทั้งนี้การกำหนดให้มีการลงทะเบียนโดยผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น การให้ข้อมูลดังกล่าวอาจจะยังไม่สามารถระบุได้ชัดเจนว่าได้ใช้ประโยชน์นั้นจริงตามที่ได้ลงทะเบียนไว้ แต่ในทางกฎหมายได้ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้หากสงสัยว่าข้อมูลนั้นไม่ถูกต้อง และไม่ครบถ้วน เจ้าพนักงานอาจประเมินภาษีเพิ่มเติมให้ถูกต้องได้ ซึ่งเป็นการเพิ่มความสามารถในการตรวจสอบภาษีอีกทางหนึ่ง

ข้อสังเกตเพิ่มเติมสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จากการศึกษาการดำเนินการของรัฐต่างประเทศ ที่ได้มีการแจ้งผลการดำเนินงานในแต่ละปีที่ผ่านมา องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของไทย ควรจะดำเนินการแจ้งผลการดำเนินงานการจัดเก็บภาษีในปีที่ผ่านมาให้กับประชาชนในพื้นที่เพื่อทราบถึงรายได้และรายจ่ายในแต่ละปีที่ผ่านมา เพื่อที่จะเป็นประโยชน์สำหรับทุกคน ทั้งนี้เพราะภาษีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บได้นั้น จะต้องนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่นอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถตรวจสอบได้อีกทางหนึ่งด้วย

บรรณานุกรม

หนังสือ

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, กระทรวงมหาดไทย, ซักซ้อมขั้นตอนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี พ.ศ. 2564, ที่ มท 0808.3/ว 6891

กลุ่มงานคณะกรรมการการปกครอง สำนักกรรมการ 2, ชุดความรู้เบื้องต้นเรื่องรูปแบบการบริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของประเทศไทยและต่างประเทศ, (กรุงเทพมหานคร: สำนักการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, 2557) หน้า 12

จirnันท์ ไชยบุพผา, หลักกฎหมายภาษีอากร(ตามประมวลรัษฎากร), พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2561)

ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม, การตีความกฎหมายภาษีอากร, (กรุงเทพฯ: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2562)

ดุยลักษณ์ ตราชูธรรม, กฎหมายภาษีอากร, (กรุงเทพมหานคร: บริษัท สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, 2562)

ดุยลักษณ์ ตราชูธรรม, การบริหารจัดการภาษี (Tax Management) เตรียมรับมือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ตอนที่ 3) บ้านที่อยู่อาศัย ที่รกร้างว่างเปล่า ที่ดินจัดสรรและที่ดินพัฒนาเพื่อที่อยู่อาศัย, สำนักพิมพ์ธรรมนิติ ตุลาคม 2562 ฉบับที่ 469, หน้า 24-31

ปนัดดา พงศ์สุรย์มาส, “การตีความและการอุดช่องว่างกฎหมาย” ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับกฎหมาย, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณรายกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร, ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 136 ตอนพิเศษ 162ง (ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2562)

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม, ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 137 ตอนพิเศษ 126ง (ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2563)

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย, ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 137 ตอนพิเศษ 126ง (ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2563)

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท, ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 137 ตอนพิเศษ 8ง (ลงวันที่ 10 มกราคม 2563)

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม, ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 137 ตอนพิเศษ 8ง (ลงวันที่ 10 มกราคม 2563)

พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564, ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 138 ตอนที่ 6ก (ลงวันที่ 31 มกราคม 2564)

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562, ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 136 ตอนที่ 30ก (ลงวันที่ 12 มีนาคม 2562)

พิมลพรรณ อุมพันธ์, การพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์, (อุบลราชธานี : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยอุบลราชธานี, 2560)

วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562, วารสารบัณฑิตศึกษานิติศาสตร์ ปีที่ 13 ฉบับที่ 1 เดือน มกราคม – มีนาคม 2563, หน้า 103-119

ศุภลักษณ์ พิณีจิวาดล, คำอธิบายภาษีท้องถิ่น, พิมพ์ครั้งที่ 3. (กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2550) หน้า 20.

ศุภลักษณ์ พิณีจิวาดล, คำอธิบายกฎหมายมหาชน การคลังและภาษีอากร: ภาษีโรงเรือนและที่ดิน, (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2545)

สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง, ข่าวกระทรวงการคลัง แนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย, 25 ธันวาคม 2562, ฉบับที่ 161/2562

อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร, คู่มือศึกษาภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จำเป็นกรณีถูกประเมินภาษีย้อนหลัง, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพมหานคร: บริษัท ธรรมนิติเพลส จำกัด, 2562), หน้า 9.

อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร, 13 Points ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องรู้ ก่อน 1 มกราคม 2563, สำนักพิมพ์ธรรมนิติ ธันวาคม 2562 ฉบับที่ 459, หน้า 13 -14

อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร, ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตอนที่ 11), สำนักพิมพ์ธรรมนิติ สิงหาคม 2563 ฉบับที่ 467, หน้า 57-61

อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร, ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตอนที่ 14), สำนักพิมพ์ธรรมนิติ พฤศจิกายน 2563 ฉบับที่ 470, หน้า 55-59

สำนักงานกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, จุลินิติ ปีที่ 7 ฉบับที่ 4 กรกฎาคม-สิงหาคม พ.ศ. 2553

อรรวรรณ พจนานรัตน์, กฎหมายเกี่ยวกับภาษีอากร, พิมพ์ครั้งที่ 1 (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2547)

วิทยานิพนธ์

พลากร แก้ววิชิต, “ปัญหาการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน: ศึกษากรณีรถที่ใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย”, (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงมหาวิทยาลัย. 2556)

วรางคณา ยวนังกูร, “ปัญหาการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจากสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย”, (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงมหาวิทยาลัย. 2554)

เอกสารอิเล็กทรอนิกส์

กรมธนารักษ์, ค้นหาจากเลขโฉนด, [ออนไลน์] แหล่งที่มา :

http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/search_data/s_land1_result.asp#

กรมธนารักษ์, ตารางค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง, [ออนไลน์], แหล่งที่มา:

http://property.treasury.go.th/pvmwebsite/search_data/deprice.htm

กรมสรรพากร, ประวัติการจัดเก็บภาษี, [ออนไลน์] แหล่งที่มา, <https://www.rd.go.th/3454.html>

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, คู่มือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<http://www.oic.go.th/FILEWEB/CABINFOCENTER12/DRAWER098/GENERAL/DATA0000/0000749.PDF>

จำเรียง จันทรประภา, ทรัพย์สิน สิทธิทรัพย์, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<http://legacy.orst.go.th/?knowledges=%E0%B8%97%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%9E%E0%B8%A2%E0%B9%8C%E0%B8%AA%E0%B8%B4%E0%B8%99-%E0%B8%AA%E0%B8%B4%E0%B8%99%E0%B8%97%E0%B8%A3%E0%B8%B1%E0%B8%9E%E0%B8%A2%E0%B9%8C-%E0%B9%91%E0%B9%90-%E0%B8%98>

ฐานเศรษฐกิจ, เทรนด์ที่หมื่นล้าน เอกมัย ปลูกกล้วย ภาษีลดฮวบ 700%, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<https://www.thansettakij.com/content/property/418550>

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, การจัดกลุ่มอุตสาหกรรมและหมวดธุรกิจ, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

https://www.set.or.th/th/regulations/simplified_regulations/industry_sector_p1.html

ทีมงาน iTAX, สิทธิผู้เสียภาษีมีจริงไหม, [ออนไลน์] แหล่งที่มา:

<https://www.itax.in.th/media/%E0%B8%AA%E0%B8%B4%E0%B8%7E%E0%B8%98%E0%B8%B4%E0%B8%82%E0%B8%AD%E0%B8%87%E0%B8%9C%E0%B8%B9%E0%B9%89%E0%B9%80%E0%B8%AA%E0%B8%B5%E0%B8%A2%E0%B8%A0%E0%B8%B2%E0%B8%A9%E0%B8%B5/>,

เทศบาลตำบลเสาชิงหิน, คู่มือการชำระภาษีท้องถิ่น, [ออนไลน์], แหล่งที่มา:

<http://www.sth.go.th/index.php/public-service/guide>

เทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่, คำสั่งเทศบาลนครเชียงใหม่ที่ 2508/2562 เรื่อง แต่งตั้งพนักงาน

สำรวจ พนักงานประเมินและพนักงานเก็บภาษี, [ออนไลน์] แหล่งที่มา:

<http://www.cmcity.go.th/News/2029-%E0%B9%81%E0%B8%95%E0%B9%88%E0%B8%87%E0%B8%95%E0%B8%B1%E0%B9%89%E0%B8%87%E0%B8%9E%E0%B8%99%E0%B8%B1%E0%B8%81%E0%B8%87%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%AA%E0%B8%B3%E0%B8%A3%E0%B8%A7%E0%B8%88%20%E0%B8%9E%E0%B8%99%E0%B8%B1%E0%B8%81%E0%B8%87%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B8%9B%E0%B8%A3%E0%B8%B0%E0%B9%80%E0%B8%A1%E0>

B8%B4%E0%B8%99%20%E0%B9%81%E0%B8%A5%E0%B8%B0%E0%B8%9E%E0%B8%99%E0%B8%B1%E0%B8%81%E0%B8%87%E0%B8%B2%E0%B8%99%E0%B9%80%E0%B8%81%E0%B9%87%E0%B8%9A%E0%B8%A0%E0%B8%B2%E0%B8%A9%E0%B8%B5.html

ประกาศกระทรวงสาธารณสุข เรื่อง ชื่อและอาการสำคัญของโรคติดต่ออันตราย (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2563

สำนักงานสถิติแห่งชาติ, นิยาม [ออนไลน์], แหล่งที่มา:

<http://statstd.nso.go.th/definition/projectdetail.aspx?periodId=85&defprodefId=1113#start0>

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, กระทรวงการคลัง, เอกสารเผยแพร่ประชาชน สรุปสาระสำคัญภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <http://www.fpo.go.th/main/General-information-public-service/%E0%B8%9B%E0%B8%A3%E0%B8%B0%E0%B8%8A%E0%B8%B2%E0%B8%8A%E0%B8%99%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%A3%E0%B8%B9%E0%B9%89/%E0%B8%A0%E0%B8%B2%E0%B8%A9%E0%B8%B5%E0%B8%97%E0%B8%B5%E0%B9%88%E0%B8%94%E0%B8%B4%E0%B8%99%E0%B9%81%E0%B8%A5%E0%B8%B0%E0%B8%AA%E0%B8%B4%E0%B9%88%E0%B8%87%E0%B8%9B%E0%B8%A5%E0%B8%B9%E0%B8%81%E0%B8%AA%E0%B8%A3%E0%B9%89%E0%B8%B2%E0%B8%87.aspx>

วารสารบริหารธุรกิจเทคโนโลยีมหานคร, เครือข่ายสังคมออนไลน์ : กลยุทธ์การสื่อสารการตลาดออนไลน์เพื่อดึงดูดผู้บริโภคในยุคดิจิทัล [ออนไลน์]. 19 สิงหาคม 2562. แหล่งที่มา:

http://www.mbs.mut.ac.th/journal/files/2561_1/

วินัย เนื่อนจันทร์, เอกสารประกอบการเรียนการสอน วิชา การภาษีอากร/ภาษีอากร 1, [ออนไลน์].

แหล่งที่มา : <http://taxationkhonkaen.blogspot.com/2016/05/2.html>

องค์การบริหารส่วนตำบลอินทประมูล, คู่มือการชำระภาษีท้องถิ่น, [ออนไลน์], แหล่งที่มา:

<https://intapramul.go.th/public/list/data/detail/id/1517/menu/1208/page/1>

องค์การบริหารส่วนตำบลปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์, คำสั่งองค์การบริหารส่วนตำบลปราณบุรี ที่ 461/2563 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานสำรวจ พนักงานประเมิน และพนักงานเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี 2563, [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<http://www.tambonpranburi.go.th/site/attachments/article/301/%E0%B8%84%E0%B8%B3%E0%B8%AA%E0%B8%B1%E0%B9%88%E0%B8%87.pdf>

Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike (BBMP), Property Tax [ออนไลน์], แหล่งที่มา:

<https://bbmp.gov.in/citizenservice.html>