

ปัญหาความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร :  
กรณีศึกษาธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อของประเทศไทย  
(ฉบับสมบูรณ์)

นางสาวปรารถนา เป็อินทร์

เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ  
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2565

หัวข้อเอกัตศึกษา ปัญหาความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร : กรณีศึกษารัฐกิจฟาร์มไก่เนื้อของประเทศไทย

โดย นางสาวปรารธนา เป็อินทร์

รหัสประจำตัว 648 02209 34

หลักสูตร ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ  
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย


หมวดวิชา ภาษีอากร

อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.โชติกา วิทยาวรากุล  
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อาจารย์อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร

ปีการศึกษา 2565

---

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

ลงชื่อ..........อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก  
(..ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.โชติกา วิทยาวรากุล..)

ลงชื่อ..........อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม  
(.....อาจารย์อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร.....)

## บทคัดย่อ

เอกัตศึกษานับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร กรณีศึกษาธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อของประเทศไทย จากการศึกษาพบว่าการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในประเทศไทยยังไม่ได้มีการแบ่งประเภทและรูปแบบของฟาร์มปศุสัตว์ระหว่างฟาร์มปศุสัตว์ของกลุ่มบริษัทขนาดใหญ่ซึ่งมีลักษณะเป็นฟาร์มอุตสาหกรรมกับฟาร์มขนาดเล็กซึ่งเป็นฟาร์มของผู้ประกอบการรายย่อยหรือฟาร์มของชาวบ้าน ทำให้การจัดเก็บภาษีระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่กับฟาร์มขนาดเล็กยังใช้เป็นเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในรูปแบบเดียวกันซึ่งนำมาซึ่งความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ประกอบการขนาดเล็ก แต่อย่างไรก็ตามจากการศึกษาพบว่าประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศออสเตรเลีย มีหลักเกณฑ์การพิจารณาจากปัจจัยสำคัญ เช่น ปัจจัยในด้านเงินลงทุน รายได้ และรูปแบบสิ่งปลูกสร้าง ทำให้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการแบ่งแยกที่ชัดเจน มีความเป็นธรรมและสอดคล้องกับแนวทางในการจัดเก็บภาษีที่ดี

จากการศึกษากฎหมายต่างประเทศดังกล่าว ผู้วิจัยจึงเสนอแนะแนวทางในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยโดยให้มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของฟาร์มขนาดเล็กกับฟาร์มขนาดใหญ่โดยใช้หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่แตกต่างกันเพื่อให้การจัดเก็บภาษีมีความเป็นธรรมและสอดคล้องกับแนวทางในการจัดเก็บภาษีที่ดี

## กิตติกรรมประกาศ

เอกัตศึกษาฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีจากความอนุเคราะห์ของท่านอาจารย์ผศ.ดร.โชติกา วิทยาวรากุล และท่านอาจารย์วิรุทธิ์ ชาญชัยกิตติกร ที่ได้กรุณาได้รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาเอกัตศึกษา ผู้วิจัยขอขอบพระคุณท่านอาจารย์ทั้งสองท่านเป็นอย่างยิ่งที่กรุณาใช้เวลาอันมีค่าในการรับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา ทั้งได้ชี้แนะแนวทางเกี่ยวกับการศึกษาค้นคว้าหาข้อมูล ให้คำแนะนำและข้อเสนอแนะในเรื่องของการเขียนเอกัตศึกษา การลำดับเรื่อง การวิเคราะห์ข้อมูล ตรวจสอบข้อบกพร่องและให้ข้อเสนอแนะในการแก้ไขโครงร่าง ตลอดจนข้อคิดเห็นต่าง ๆ อันเป็นประโยชน์ต่อเอกัตศึกษาเล่มนี้ให้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณอาจารย์ทุกท่านที่ได้ถ่ายทอดความรู้และประสบการณ์อันมีค่าอย่างมากมาย ทั้งทางด้านกฎหมายและความรู้ทั่วไป รวมทั้งครอบครัวอันเป็นที่รักยิ่ง เพื่อน ๆ และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกท่านที่ได้ให้การส่งเสริม สนับสนุน ให้คำปรึกษาและให้กำลังใจผู้เขียนเสมอมา ซึ่งช่วยทำให้เอกัตศึกษาเล่มนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเอกัตศึกษาฉบับนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกท่านที่สนใจศึกษา หากเอกัตศึกษาเล่มนี้สามารถก่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกท่านในทางการศึกษาหรือในทางปฏิบัติได้ ผู้วิจัยขอขอบคุณงามความดีนี้แต่ครูบาอาจารย์ รวมทั้งผู้มีพระคุณทุกท่าน ทั้งนี้หากเอกัตศึกษาฉบับนี้มีข้อบกพร่องประการใด ผู้วิจัยขอกราบอภัยมา ณ ที่นี้ด้วย

ปรารภณา เป็อินทร์

## สารบัญ

บทคัดย่อ .....	ก
กิตติกรรมประกาศ.....	ข
สารบัญ .....	ค
สารบัญ - รูปภาพ.....	ง
สารบัญ - ตาราง .....	จ
สารบัญ - ตัวอย่าง.....	ฉ
บทที่ 1 .....	1
บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	5
1.3 สมมติฐานของการวิจัย.....	5
1.4 ขอบเขตการศึกษาวิจัย.....	6
1.5 วิธีการดำเนินการวิจัย .....	6
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย .....	6
บทที่ 2 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร : กรณีฟาร์มไก่เนื้อ.....	7
2.1 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร .....	7
2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร .....	7
2.1.2 วิวัฒนาการของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร .....	12
2.1.3 คำนิยามของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร.....	14
2.1.4 หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร.....	16
2.2 ธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อในประเทศไทย .....	18
2.2.1 ความทั่วไปของการประกอบธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อในประเทศไทย.....	18
2.2.2 ความหมายและประเภทของการประกอบธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อ.....	20

2.2.3 ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร : กรณีฟาร์มไก่เนื้อ	22
<b>บทที่ 3 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรในต่างประเทศ.....</b>	<b>31</b>
3.1 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศสหรัฐอเมริกา.....	32
3.1.1 หลักการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในสหรัฐอเมริกา.....	32
3.1.2 หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์ม ปศุสัตว์ในสหรัฐอเมริกา.....	34
3.1.2.1 หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจ ฟาร์มปศุสัตว์ในมลรัฐนอร์ทแคโรไลนา (North Carolina).....	34
3.1.2.2 หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจ ฟาร์มปศุสัตว์ในมลรัฐเท็กซัส (Texas).....	37
3.1.2.3 หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจ ฟาร์มปศุสัตว์ในมลรัฐแมริแลนด์ (Maryland).....	40
3.1.3 หลักเกณฑ์ในการหักค่าใช้จ่ายในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในสหรัฐอเมริกา.....	44
3.1.3.1 มลรัฐนอร์ทแคโรไลนา.....	45
3.1.3.2 มลรัฐเท็กซัส.....	45
3.1.3.3 มลรัฐนอร์ทแคโรไลนา.....	46
3.2 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศออสเตรเลีย.....	47
3.2.1 หลักการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในออสเตรเลีย.....	47
3.2.2 หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์ม ปศุสัตว์ในออสเตรเลีย.....	49
3.2.2.1 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขว่าด้วยการยกเว้นภาษีที่ดินสำหรับที่ดินที่ใช้ผลิต ขั้นต้น (Primary Production Land) ในรัฐนิวเซาท์เวลส์.....	49
3.2.2.2 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขว่าด้วยการยกเว้นภาษีที่ดินสำหรับที่ดินที่ใช้ผลิต ขั้นต้น (Primary Production Land) ในรัฐควีนส์แลนด์.....	51
3.2.3 หลักเกณฑ์ในการหักค่าใช้จ่ายในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในออสเตรเลีย.....	54

<b>บทที่ 4 แนวทางในการปรับปรุงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรใน</b>	
<b>ประเทศไทย.....</b>	<b>56</b>
4.1 วิเคราะห์สภาพปัญหาในเชิงกฎหมายและเชิงการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับฟาร์ม	
ปศุสัตว์ในประเทศไทย : กรณีฟาร์มไก่เลี้ยง.....	56
4.2 วิเคราะห์มาตรการทางกฎหมายในต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีฟาร์มสัตว์	
เลี้ยง.....	60
4.3 แนวทางในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร.....	62
4.3.1 หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	62
4.3.2 การยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	62
4.3.3 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	63
<b>บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>64</b>
5.1 บทสรุป.....	64
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	66
5.2.1 แนวทางในการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	66
5.2.2 การยกเว้นและลดหย่อนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	66
5.2.3 การกำหนดมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	67
5.2.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	67
<b>บรรณานุกรม.....</b>	<b>68</b>

## สารบัญ - รูปภาพ

ภาพที่ 1 อัตราภาษีของที่ดินเกษตรกรรม .....	10
ภาพที่ 2 อัตราภาษีที่ดินเกษตรกรรม ปี 2563-2564 .....	11
ภาพที่ 3 แสดงพื้นที่การประกอบอาชีพปศุสัตว์ฟาร์มไก่เนื้อในประเทศไทย .....	19
ภาพที่ 4 CUMULATIVE DISTRIBUTION ของทะเบียนเกษตรกร .....	24
ภาพที่ 5 การรวบรวมและเผยแพร่อัตราภาษีทรัพย์สินของแต่ละท้องถิ่นอันเป็นหน้าที่ของ สำนักงานบัญชีกลางตามประมวลภาษี มาตรา 5.091.....	38



## สารบัญ - ตาราง

ตาราง 1 อัตราภาษีในแต่ละท้องถิ่น (เทศมณฑลและเมือง) ภายใต้มลรัฐนอร์ทแคโรไลนา.....	35
ตาราง 2 อัตราภาษีของแต่ละเทศมณฑล (COUNTY) ในมลรัฐเท็กซัสที่จัดทำโดยสำนักงานบัญชี กลางตามประมวลภาษี มาตรา 5.091.....	38
ตาราง 3 อัตราภาษีในแต่ละท้องถิ่น (เทศมณฑลและเมือง) ภายใต้มลรัฐแมริแลนด์ .....	41

## สารบัญ - ตัวอย่าง

ตัวอย่าง 1 เปรียบเทียบการคำนวณภาษีที่ดินตามกฎหมายฉบับเก่าและใหม่.....	25
ตัวอย่าง 2 เปรียบเทียบการคำนวณภาษีที่ดินของเกษตรกรที่เป็นนายทุนใหญ่กับชาวบ้าน .....	27

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ประเทศไทยมีการจัดเก็บภาษีการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีความหลากหลายขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจและลักษณะของการประกอบธุรกิจ ในขณะที่การประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์เป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีการดำเนินการในประเทศไทยค่อนข้างมากและมีความหลากหลาย มีการทำฟาร์มปศุสัตว์ตั้งแต่ฟาร์มสัตว์ขนาดเล็ก เช่น เป็ด ไก่ ปลา เป็นต้น รวมไปถึงสัตว์ขนาดใหญ่ เช่น สุกร โค กระบือ เป็นต้น<sup>1</sup> โดยผู้ประกอบการธุรกิจทั้งฟาร์มขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่นั้น มีต้นทุนการผลิตต่อหน่วยที่แตกต่างกันผันแปรไปตามสัดส่วนของปริมาณการผลิตและการลงทุนของกิจการ ซึ่งหากปริมาณการผลิตมีจำนวนมากส่งผลทำให้มูลค่าของการได้มาของต้นทุนนั้น ๆ ก็อาจถูกลงตามไปด้วย หรืออาจกล่าวได้ว่ายิ่งซื้อขายเยอะยิ่งถูกกว่านั่นเอง โดยหากผู้ผลิตมีการบริการต้นทุนการผลิตให้ต่ำจะมีผลทำให้ผู้ผลิตได้รับกำไรมากที่สุดตามมา การประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์หนึ่งที่นิยมในประเทศไทย คือ ฟาร์มไก่เนื้อ ซึ่งในปี พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมามีประเทศไทยมียอดเกษตรกรผู้เลี้ยงไก่เนื้อทั้งหมด 36,824 ราย จำนวนไก่เนื้อ 311,495,718 ตัว<sup>2</sup> โดยการประกอบธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อขนาดกลางและขนาดเล็กส่วนใหญ่ของไทยเป็นการเลี้ยงไก่ภายใต้ระบบเกษตรพันธสัญญา หรือ คอนแทรคฟาร์มมิ่ง (contract farming) ซึ่งมีลักษณะการเลี้ยงสัตว์ ที่มีการทำสัญญาซื้อขายผลผลิตล่วงหน้าระหว่างฝ่ายเกษตรกร หรือเจ้าของฟาร์ม กับคู่สัญญา คือ "ผู้รับประกัน" ซึ่งเป็นบริษัทเอกชนรายใหญ่ที่มีเงินทุนในการผลิตและการซื้อสินค้าเพื่อการกักตุนและส่งต่อสินค้าเข้าสู่ระบบการผลิตของบริษัทตนเอง โดยการตกลงในพันธสัญญานั้นจะมีการระบุราคาประกันในการซื้อขายไว้ก่อนล่วงหน้าโดยแจ้งให้ทั้งฝ่ายผู้รับประกันและเกษตรกรได้รับทราบในการทำสัญญา<sup>3</sup> ซึ่งในการดำเนินธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อขนาดกลางและขนาดเล็ก ศักยภาพการบริหารจัดการธุรกิจของผู้ประกอบการเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดในการดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จและพึ่งพาตนเองได้<sup>4</sup> โดยภาวะภาษีที่เกษตรกรผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อขนาดเล็กและขนาดกลางต้องแบกรับ คือ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

<sup>1</sup> ยุทธศาสตร์กรมปศุสัตว์ พ.ศ. 2561- 2565, กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ร่วมกับ ศูนย์บริการวิชาการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา

[https://dld.go.th/images/stories/about\\_us/organization\\_chart/2561/strategy2561\\_2565.pdf](https://dld.go.th/images/stories/about_us/organization_chart/2561/strategy2561_2565.pdf)

<sup>2</sup> ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กลุ่มสารสนเทศและข้อมูลสถิติ, ข้อมูลเกษตรกรผู้เลี้ยงสัตว์และปศุสัตว์ ปี 2564, กรมปศุสัตว์ [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <https://opendata.nesdc.go.th/dataset/number-of-farmers-and-animal-populations-2021>

<sup>3</sup> ตติยา วิชัยดิษฐ, (2563), ระบบเกษตรพันธสัญญาในประเทศไทย (Contract Farming) [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <https://repaythailand.com/ระบบเกษตรพันธสัญญาในปร/>

<sup>4</sup> เนติลักษณ์ นีระพล, (2560), การส่งเสริมระบบเกษตรพันธสัญญา (Contact farming) ของรัฐบาล, นักวิเคราะห์นโยบายและแผนกองประสานงานการเมือง [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <https://spm.thaigov.go.th/FILEROOM/spm-thaigov/DRAWER014/GENERAL/DATA0000/00000188.PDF>

ในประเทศไทยนั้นได้มีการกำหนดอัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษีที่กฎหมายกำหนดในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยกฎหมายดังกล่าวได้กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณอัตราภาษีที่ต้องชำระตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการโดยมีการกำหนดมูลค่าของฐานภาษีเริ่มต้นไม่เกิน 75 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.01 สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมในรูปแบบนิติบุคคล ซึ่งมีลักษณะไม่เป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีค่อนข้างมากเนื่องจากธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ขนาดกลางและขนาดย่อมมีอัตราในการถูกจัดเก็บภาษีเช่นเดียวกับธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ขนาดใหญ่ ซึ่งเมื่อพิจารณาในแง่ของต้นทุนและกระบวนการในการจัดการฟาร์มปศุสัตว์รวมทั้งผลประโยชน์ทางธุรกิจของธุรกิจมีความแตกต่างกันอย่างมาก การกำหนดให้ธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ขนาดเล็กกับฟาร์มปศุสัตว์ขนาดใหญ่ต้องจ่ายภาษีในอัตราเดียวกันอาจเป็นการไม่เป็นธรรมและสร้างความเหลื่อมล้ำให้กับระบบเศรษฐกิจโดยเฉพาะในประเทศไทยที่ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับต่างประเทศการจัดเก็บภาษีของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อมและธุรกิจขนาดใหญ่มีหลักเกณฑ์การจัดเก็บและอัตราภาษีที่แตกต่างกัน<sup>5</sup> โดยในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้มีการกำหนดยกเว้นสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา ซึ่งยกเว้นโดยพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สิน ทำให้ผู้มีสิทธิได้รับยกเว้นอาจจะเป็นเกษตรกรรายใหญ่หรือรายย่อยก็ได้ นอกจากนี้ปัญหาความเป็นธรรมแล้ว การยกเว้นภาษียังทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีได้น้อยลงกว่าที่ควรจะเป็นด้วย ซึ่งหากคิดถึงความเป็นจริงในสังคมไทยนั้น ผู้ที่มีอาชีพเกษตรกรส่วนใหญ่จะถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพียงไม่เกิน 10 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นมูลค่าที่น้อยนิดหากเทียบกับมูลค่าภาษีที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องชำระภาษีที่จำนวนเงิน 50 ล้านบาท โดยกลุ่มบุคคลที่มีการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่ามากมายนั้นส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มนายทุนขนาดใหญ่ จากกรณีดังกล่าวทำให้เห็นได้ว่าเกิดความไม่เป็นธรรมในการดำเนินธุรกิจซึ่งทำให้เกษตรกรรายย่อยเสียเปรียบผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ต้องแบกรับภาระทางภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการถือครองมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเกณฑ์ระดับเดียวกันและกฎหมายที่มีอยู่นั้นเอื้อประโยชน์ต่อคนรวยมากกว่า สำหรับประเทศไทยนั้นมีหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการจัดเก็บภาษีเป็นรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ครอบครอง โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เทศบาลเมืองพัทยา เป็นหน่วยงานรับผิดชอบการจัดเก็บภาษีดังกล่าว การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะทำการคำนวณแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของฐานภาษีแต่ละชั้น<sup>6</sup> ตามกฎหมายพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และพระราชกฤษฎีกา กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564

จากการศึกษาหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรในต่างประเทศ กรณีศึกษาในประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศออสเตรเลีย พบว่า หลักเกณฑ์ในการกำหนดกฎหมายภาษี

<sup>5</sup> ยุทธศักดิ์ คณาสวัสดิ์, (2544). เปิดตำนานเลี้ยงไก่โลก, วารสารส่งเสริมการลงทุน 12,8 (สิงหาคม 2544), หน้า 19.

<sup>6</sup> ยุทธนา ศรีสวัสดิ์, (2565). ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2565. [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <https://www.itax.in.th/pedia/ภาษีที่ดิน/>

ทรัพย์สินของต่างประเทศนั้น ไม่ได้เอื้อประโยชน์ต่อผู้มีทรัพย์สินราคาสูง แต่ตัวบทกฎหมายของไทยมีการเอื้อประโยชน์ต่อผู้มีทรัพย์สินราคาสูง เป็นต้น ซึ่งการกำหนดภาษีของต่างประเทศจะทำการคำนวณภาษีจากทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในพื้นที่ตามจริง โดยมีการแบ่งอัตราสิ่งปลูกสร้างในแต่ละรูปแบบที่มีมูลค่าแตกต่างกันขึ้นอยู่กับโครงสร้างและการออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม โครงสร้างอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง อีกทั้งผู้ที่มีสิ่งปลูกสร้างที่มีความคงทนแข็งแรง มีการออกแบบการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน ที่แสดงออกถึงการวางแผนใช้งานในอนาคตจะมีการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่มีราคาสูงกว่าสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นมา โดยไม่ได้มีการออกแบบเพื่อความคงทนถาวรมากนัก ทำให้ผู้ที่มีสิ่งปลูกสร้างและที่ดินที่อยู่ในเขตเศรษฐกิจและมีโครงสร้างสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาตรฐานจะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากกว่าผู้อื่น ซึ่งกฎหมายในต่างประเทศนั้นถือได้ว่าเป็นการไม่ได้ออกกฎหมายเพื่อเอื้อประโยชน์ให้แก่บุคคลฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง เพียงแต่มีการดำเนินการที่ยืดหลักผู้มียาได้มาก ต้องชำระภาษีจำนวนมาก ผู้มียาได้น้อยต้องชำระภาษีจำนวนน้อย ในประเทศสหรัฐอเมริกามีการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สามารถทำได้ภายใต้ 3 วิธี ที่เป็นที่ยอมรับ ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบขายในตลาด (The Sales Approach) วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (The Cost Approach) และวิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่า (The Income Approach) ซึ่งการพิจารณาคุณสมบัติของที่ดินจะถูกพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ เช่น ที่ดินที่มีขนาดน้อยกว่า 20 เอเคอร์ แต่มากกว่า 3 เอเคอร์ จะใช้หลักการประเมินการใช้งานที่ดินเพื่อการเกษตรได้ต่อเมื่อมีพื้นที่อย่างน้อย 5 เอเคอร์ที่ถูกใช้เพื่อการเกษตร และหากที่ดินนั้นมีพื้นที่ที่ถูกใช้เพื่อการเกษตร น้อยกว่า 5 เอเคอร์ แต่ไม่น้อยกว่า 3 เอเคอร์ ที่ดินนั้นจะสามารถใช้หลักการประเมินการใช้งานที่ดินได้ก็ต่อเมื่อผ่านการประเมินด้านรายได้ โดยต้องมีรายได้รวมเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 2,500 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี เป็นต้น นอกจากนี้แล้วในต่างประเทศมีหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของต่างประเทศตามหลักการขององค์การเพื่อความร่วมมือและการพัฒนาทางเศรษฐกิจ (OECD) มีแนวทางในการนำปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญมาใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาประกอบด้วย เช่น ปัจจัยในด้านเงินลงทุน รายได้ และทุกรัฐในสหรัฐอเมริกามีการนำโปรแกรมการประเมินการใช้งานและมูลค่า (Use-Value Assessment) ซึ่งการคำนวณภาษีจะขึ้นอยู่กับค่าสมมุติฐานของที่ดินที่ถูกใช้ในการทำการเกษตรในระยะเวลากว้าง โดยมีสิทธิประโยชน์สำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น การงดเว้นภาษี การลดค่าใช้จ่ายภายในฟาร์ม<sup>7</sup> เป็นต้น ในการประเมินปัจจัยอื่น ๆ ที่นำมาประกอบในการพิจารณาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของต่างประเทศนั้น ทำให้ได้ข้อมูลที่แท้จริงมาใช้ในการคำนวณภาษี โดยการนำค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ประเมินร่วมกับเงินทุนที่ใช้ในธุรกิจ รายได้ที่ได้รับจากผลประกอบการ สถานการณ์ประกอบการในปัจจุบัน เป็นต้น ซึ่งถ้าหากผู้ประกอบการธุรกิจใดเกิดปัญหาหรือไม่ได้เปิดดำเนินการจะสามารถนำสาเหตุดังกล่าวไปใช้ในการหักลดอัตราภาษีที่คำนวณได้ ถ้าหากในประเทศไทยมีหลักเกณฑ์ในการดำเนินการตามกระบวนการพิจารณาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยปัจจัยอื่น ๆ ร่วมด้วย จะช่วยให้เกษตรกรของประเทศที่ติดปัญหาการดำเนินธุรกิจ และการขาดทุนทางธุรกิจ ลดภาระยอดการชำระ

<sup>7</sup> OECD, Chapter 38. United States, 38.3. Property taxation [Online], 2022, 7 November. Available from <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/4d97f7fc-en/index.html?itemId=/content/component/4d97f7fc-en>

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจได้ ไม่เป็นการซ้ำเติมเกษตรกรที่มีปัญหาในธุรกิจที่ไม่สามารถดำเนินการต่อได้ อีกทั้งการส่งเสริมและสนับสนุนเกษตรกรภายในประเทศอย่างเต็มรูปแบบเพื่อช่วยให้เกษตรกรสามารถนำเงินไปใช้จ่ายและพัฒนาธุรกิจต่อไปได้ ซึ่งหลักเกณฑ์การพิจารณาภาษีที่ดินในแต่ละประเทศมีความแตกต่างกัน เนื่องจากมีหลักในการพิจารณาที่แตกต่างกัน ได้แก่ การใช้หลักความเป็นเจ้าของ หลักการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน คุณลักษณะของผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ที่ครอบครองทรัพย์สิน เป็นต้น วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะประเมินตามราคาประเมินทุนทรัพย์ (Capital Value) เป็นฐานภาษี การหามูลค่าที่ดินใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ใช้วิธีหาต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ซึ่งเป็นการหามูลค่าสิ่งปลูกสร้าง โดยสมมติว่าโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่กำลังพิจารณาอยู่นั้นก่อสร้างด้วยวัสดุและออกแบบประเภทใด ใช้แรงงานท้องถิ่นในการก่อสร้างหรือไม่ ซึ่งสามารถนำมาลดต้นทุนในการก่อสร้างได้ มีการคำนวณค่าเสื่อมราคาตามอายุของสิ่งปลูกสร้างมาหักออกจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันทำให้เสียภาษีที่ดินลดลงได้ นอกจากนี้ขึ้นอยู่กับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกับมูลค่าที่แท้จริงในครั้งแรกที่ทำการประเมินแล้ว ยังขึ้นกับกรอบระยะเวลาที่ทำการประเมินใหม่ (Revaluation) หรือความถี่ของการประเมินด้วย เพราะทรัพย์สินย่อมมีมูลค่าผันแปรไปตามมูลเหตุปัจจัยทางสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นการประเมินราคาทรัพย์สินบ่อยครั้ง ย่อมทำให้ราคาทรัพย์สินเป็นปัจจุบันยิ่งขึ้น ทั้งยังป้องกันการเพิ่มขึ้นของราคาทรัพย์สินที่มากเกินไปจนทำให้ผู้เสียภาษีมีภาระมากขึ้น อย่างไรก็ตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบ่อยครั้งเกินไปก็อาจจะส่งผลต่อต้นทุนของรัฐที่เพิ่มขึ้น ทำให้ส่วนใหญ่แล้วไม่สามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ทุกปี<sup>8</sup>

ผู้วิจัยจึงต้องการศึกษาหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินสิ่งปลูกสร้างที่มีความเหมาะสมสำหรับฟาร์มปศุสัตว์ขนาดเล็กของเกษตรกรชาวบ้านและฟาร์มปศุสัตว์ขนาดใหญ่ของนายทุน สำหรับเหตุผลที่มุ่งทำการศึกษาฟาร์มไก่เนื้อ เนื่องจากเป็นปศุสัตว์ที่มีอัตราการส่งออกไปยังต่างประเทศในลำดับต้น ๆ เมื่อเปรียบเทียบกับปศุสัตว์ชนิดอื่นและเป็นหนึ่งในปศุสัตว์ที่ประชาชนทั่วไปมีการเพาะเลี้ยงทำฟาร์มจำนวนมากกระจายอยู่ทั่วทุกพื้นที่ทั่วประเทศซึ่งการเพาะเลี้ยงดังกล่าวจะต้องแข่งขันกับฟาร์มขนาดใหญ่ซึ่งเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ระดับประเทศ ทำให้เกิดการเสียเปรียบในการแข่งขันทางธุรกิจ เนื่องจากหากมีการเปรียบเทียบโอกาสในการแข่งขันทางธุรกิจจะเห็นได้ว่าหากฟาร์มใดมีการจัดการในส่วนของต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้ดีก็จะนำมาซึ่งผลกำไรที่มากขึ้นของกิจการ โดยภาระทางภาษีถือเป็นค่าใช้จ่ายหลักส่วนหนึ่งของกิจการที่ต้องเสียไปหากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของฟาร์มปศุสัตว์ขนาดเล็กและฟาร์มปศุสัตว์ขนาดใหญ่มีหลักเกณฑ์ในการคำนวณภาษีที่เสียในอัตราที่เท่ากันจะนำมาซึ่งความเหลื่อมล้ำจากการไม่ได้มีการแบ่งแยกลักษณะและประเภทของฟาร์มในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้อย่างชัดเจน ซึ่งการศึกษาฟาร์มไก่เนื้อในประเด็นเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีดังกล่าวจะสะท้อนให้เห็นถึงปัญหาความเหลื่อมล้ำในการจัดเก็บภาษีของฟาร์มขนาดเล็กและฟาร์มขนาดใหญ่ และจะนำมาซึ่งการปรับปรุง

<sup>8</sup> สำนักข่าว TCU, (2559), เทียบกลไกและการเก็บภาษีที่ดิน จากประสบการณ์ 10 ประเทศ [ออนไลน์], 12 พฤศจิกายน 2565. แหล่งที่มา <https://www.tcijthai.com/news/2016/29/scoop/5479>

แก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีฟาร์มขนาดเล็กและฟาร์มขนาดใหญ่ที่ประกอบธุรกิจเพาะเลี้ยงไก่เนื้อ โดยสามารถนำไปปรับใช้กับฟาร์มปศุสัตว์ประเภทอื่น ๆ ในประเทศไทยได้ด้วย

ดังนั้น ด้วยเหตุผลและความสำคัญของปัญหาตามที่กล่าวมาข้างต้น เอกอัครราชทูตฯ ผู้วิจัยจึงต้องการศึกษาถึงความเหมาะสมของหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร โดยเฉพาะจงไปที่ฟาร์มขนาดเล็กและฟาร์มขนาดใหญ่สำหรับการลงทุนในการทำฟาร์มไก่ซึ่งเป็นหนึ่งในฟาร์มที่มีการลงทุนและมีการประกอบธุรกิจกันอย่างกว้างขวางในประเทศไทยเนื่องจากประเทศไทยเป็นประเทศผู้ผลิตเนื้อไก่และผลิตภัณฑ์รายใหญ่ของโลก และเนื้อไก่ถือเป็นสินค้าอุปโภคบริโภคหลัก ๆ ของคนไทย นอกจากนี้จากการศึกษาหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรในต่างประเทศมาโดยสังเขป พบว่าในประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศออสเตรเลีย มีการแบ่งแยกหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บไว้อย่างชัดเจน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทั้งต่อผู้เป็นเกษตรกรรายบ้านและนายทุนผู้ประกอบการ จึงควรศึกษาหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศดังกล่าวเพื่อเป็นแนวทางในการปรับปรุงหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในประเทศไทย

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรในประเทศไทย
2. ศึกษาถึงความเหมาะสมของหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรกรณีธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อของประเทศไทย
3. ศึกษาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรในต่างประเทศ
4. ศึกษาแนวทางในการปรับปรุงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับกิจการฟาร์มไก่เนื้อในประเทศไทย

## 1.3 สมมติฐานของการวิจัย

การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในประเทศไทยยังไม่ได้มีการแบ่งประเภทและรูปแบบของฟาร์มปศุสัตว์ระหว่างฟาร์มปศุสัตว์ของกลุ่มบริษัทขนาดใหญ่ซึ่งมีลักษณะเป็นฟาร์มอุตสาหกรรมกับฟาร์มขนาดเล็กซึ่งเป็นฟาร์มของผู้ประกอบการรายย่อยหรือฟาร์มของชาวบ้าน ทำให้การจัดเก็บภาษีระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่กับฟาร์มขนาดเล็กยังใช้เป็นเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในรูปแบบเดียวกันนำมาซึ่งความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ประกอบการขนาดเล็ก ดังนั้น เพื่อให้การจัดเก็บภาษีมีความเป็นธรรมและสอดคล้องกับแนวทางในการจัดเก็บภาษีที่ดีจึงควรปรับปรุงกฎหมายของประเทศไทยให้มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของฟาร์มขนาดเล็กกับฟาร์มขนาดใหญ่โดยใช้หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่แตกต่างกัน

#### 1.4 ขอบเขตการศึกษาวิจัย

เอกัตศึกษาฉบับนี้มุ่งศึกษาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรในประเทศไทยและการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายของต่างประเทศ ได้แก่ ประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศออสเตรเลีย ตลอดจนรวบรวมข้อมูลเพื่อวิเคราะห์และนำข้อมูลที่ได้มาปรับใช้ในการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับการเกษตรของประเทศไทย

#### 1.5 วิธีการดำเนินการวิจัย

ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เน้นการศึกษาวิจัยเอกสาร (Documentary Research) เป็นสำคัญโดยศึกษาค้นคว้าจากเอกสารที่เป็นหนังสือ ตำรา บทความ วิทยานิพนธ์ เอกัตศึกษาและเอกสารอื่น ๆ ทั้งที่เป็นภาษาไทยและภาษาต่างประเทศและศึกษาข้อมูลที่เผยแพร่ผ่านฐานข้อมูลออนไลน์ ทั้งของหน่วยงานภาครัฐและเอกชนรวมถึงตัวบทกฎหมายทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 พระราชกฤษฎีกา กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 และประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ. 2563 ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ศึกษาและนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์เพื่อหาข้อสรุปและแนวทางที่จะแก้ไขปัญหาต่อไป

#### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ทำให้ทราบหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรในประเทศไทย
2. ทำให้ทราบความเหมาะสมของหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร กรณีธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อของประเทศไทย
3. ทำให้ทราบหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรในต่างประเทศ
4. ทำให้ได้แนวทางในการปรับปรุงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างเหมาะสมและเป็นธรรมสำหรับประเทศไทย



## บทที่ 2

### การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร : กรณีฟาร์มไก่เนื้อ

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเทศมีความแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดและพิจารณาเหตุผลการคำนวณมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งประเทศไทยนั้นได้มีการศึกษาและร่างกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินสิ่งปลูกสร้างเพื่อเสนอประกอบการออกกฎหมายผ่านหลายรัฐบาลแล้วนั้น จนได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และพระราชกฤษฎีกา กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 อย่างไรก็ตามภายหลังจากการประกาศบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวได้มีนักวิชาการและผู้เชี่ยวชาญออกมาวิเคราะห์ความเป็นธรรมในการกำหนดใช้กฎหมายการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรฉบับดังกล่าว ซึ่งผู้ศึกษาจะได้กล่าวจำแนกเอาไว้ในบทนี้ นอกจากนี้แล้วเนื้อหาในบทนี้ยังกล่าวถึงรูปแบบการประกอบธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อในประเทศไทย รวมถึงปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร โดยผ่านกรณีศึกษากรณีฟาร์มไก่เนื้อ เพื่อให้เข้าใจถึงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรในประเทศไทย และความเหมาะสมของหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร กรณีธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อของประเทศไทย

#### 2.1 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับเกษตรกร

##### 2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร

นโยบายในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถือเป็นหนึ่งในยุทธศาสตร์สำคัญในการพัฒนาโครงสร้างภาษีของประเทศไทย เนื่องจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญของรัฐทั้งในระดับประเทศและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อีกทั้งยังเป็นเครื่องมือที่จะช่วยในการกำหนดทิศทางการพัฒนาและการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น<sup>9</sup> ในอดีตนั้นการได้มาซึ่งที่ดินเกิดจากการลงแรงถางและหาที่ทำกินของบรรพบุรุษเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินทำกิน ต่อมาเมื่อมีการประกาศใช้กฎหมายจึงได้มีการกำหนดขอบเขตพื้นที่ดินและกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมาย เมื่อมีการพัฒนาพื้นที่ มีการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ แหล่งชุมชน แหล่งการค้าขาย ทำให้ที่ดินบริเวณนั้นเพิ่มมูลค่าสูงขึ้น และมีผู้ประกอบการและนักธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เห็นประโยชน์ในการพัฒนาพื้นที่จึงได้มีการซื้อขายแลกเปลี่ยนมือจากผู้ถือครองที่ดินแต่ดั้งเดิมเป็นบุคคลใหม่ เพื่อนำพื้นที่เหล่านั้นไปพัฒนาก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้สอดคล้องกับการพัฒนาเศรษฐกิจทำให้ในพื้นที่นั้น ๆ ทำให้ที่ดินส่วนมากตกเป็นที่ดินของผู้ประกอบการรายใหญ่แต่เพียงผู้เดียว อีกทั้งการถือครองที่ดินของบุคคลใดก็ตามในกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ

<sup>9</sup> นางสาวลันตา อุดมะโกดิน, ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ก้าวต่อไปของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศไทยอย่างมีประสิทธิภาพ [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา

ประเทศไทยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการชำระภาษีในอัตราที่กฎหมายกำหนด โดยที่ดินที่มีการประกอบกิจการรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง สำหรับการเกษตร จะมีอัตราชำระภาษีไม่เกินร้อยละ 0.15 ของมูลค่าประเมินทุนทรัพย์ โดยกล่าวว่าพื้นที่ใด ๆ ในประเทศไทยที่มีผู้ครอบครองหรือถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว ต้องมีการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ตามอัตราภาษีที่กฎหมายกำหนด

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยนั้น เป็นไปตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ประกาศ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่ได้กำหนดแนวทางหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมอบหมายให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บภาษีในพื้นที่ที่ตนเองรับผิดชอบ เงินรายได้ที่ได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่สามารถนำไปใช้ประโยชน์ในการพัฒนาพื้นที่ของตนเองได้ ซึ่งหลักเกณฑ์ในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้มีแนวทางในการดำเนินงานที่ชัดเจนเพื่อให้เจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษีได้นำไปถือปฏิบัติใช้ หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยนั้นจะใช้รูปแบบการประเมินมูลค่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ดินนั้น โดยทำการประเมินมูลค่าโดยรวมของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดนำมาคูณด้วยอัตราภาษีที่ต้องชำระตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งสิ่งที่จะต้องนำมาใช้ประกอบการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยรายละเอียด<sup>10</sup>

(1) ที่ดิน โดยการประเมินมูลค่าที่ดินนั้นให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามราคากลางของกรมธนารักษ์ที่ได้ตั้งราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศในมูลค่าต่างกันในแต่ละพื้นที่เป็นเกณฑ์ในการคำนวณอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องชำระ

(2) สิ่งปลูกสร้าง โดยการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านเรือน โรงเรือน อาคาร เป็นต้น หรือเป็นสิ่งที่มีการก่อสร้างที่เห็นได้ชัดเจนเป็นหลักแหล่งที่สามารถใช้ประโยชน์จากสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างตามเกณฑ์ที่รัฐบาลกำหนดที่จะต้องมีการประเมินโครงสร้าง วัสดุที่ใช้ ขนาด เป็นเกณฑ์ในการคำนวณอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องชำระ

ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่สามารถประเมินมูลค่าทุนทรัพย์ได้ตามหลักเกณฑ์ทั้งสองกรณีข้างต้น ให้เจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษีพิจารณาความเหมาะสมในการประเมินทุนทรัพย์ที่เข้าข่ายตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ตามความเหมาะสมทางดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษีได้พิจารณา เพื่อใช้ประกอบการคำนวณอัตราภาษีที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากเจ้าของผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน<sup>11</sup>

ภายหลังการพิจารณามูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเสร็จสิ้นแล้วนั้น เจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษีจะได้มีการเทียบเคียงอัตราภาษีที่ใช้คำนวณควบคู่กับมูลค่าทรัพย์สิน โดยจะทำการพิจารณาความเหมาะสมของ

<sup>10</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>11</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

อัตราภาษีที่จะให้ชำระตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทที่แตกต่างกันไป ซึ่งเป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่กฎหมายกำหนด โดยแบ่งประเภทการประเมินมูลค่าทุนทรัพย์ ดังต่อไปนี้<sup>12</sup>

(1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดหนึ่งห้าของฐานภาษี

(2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดสามของฐานภาษี

(3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (1) หรือ (2) ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี

(4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละหนึ่งจุดสองของฐานภาษี

ในการศึกษาคั้งนี้การใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรมและฟาร์มปศุสัตว์ ซึ่งตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กำหนดนิยามว่าเป็นพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตร โดยใช้เพื่อการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ และกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องที่ต้องดำเนินการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามจริงในอัตราภาษีไม่เกินร้อยละศูนย์จุดหนึ่งห้าของฐานภาษี ทั้งนี้ได้แบ่งอัตราภาษีย่อยของแต่ละขนาดของกิจการโดยมีรายละเอียดดังนี้<sup>13</sup>

1. มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 75 ล้านบาท ให้ชำระภาษีในอัตราร้อยละ 0.01 ของมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์

2. มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 75 – 100 ล้านบาท ให้ชำระภาษีในอัตราร้อยละ 0.03 ของมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์

3. มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 100 – 500 ล้านบาท ให้ชำระภาษีในอัตราร้อยละ 0.05 ของมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์

4. มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่ 500 – 1,000 ล้านบาท ให้ชำระภาษีในอัตราร้อยละ 0.07 ของมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์

5. มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเกิน 1,000 ล้านบาทขึ้นไป ให้ชำระภาษีในอัตราร้อยละ 0.10 ของมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ ดังแสดงในรูปที่ 2.1<sup>14</sup>

<sup>12</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>13</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>14</sup> พระราชกฤษฎีกา กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษี	เสียภาษีล้านละ
0 - 75 ล้านบาท	0.01%	100 บาท
> 75 - 100 ล้านบาท	0.03%	300 บาท
> 100 - 500 ล้านบาท	0.05%	500 บาท
> 500 - 1,000 ล้านบาท	0.07%	700 บาท
1,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.10%	1,000 บาท

ภาพที่ 1 อัตราภาษีของที่ดินเกษตรกรรม<sup>15</sup>

จากการศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเกษตรและฟาร์มปศุสัตว์ในประเทศไทย ส่วนใหญ่เป็นการประกอบธุรกิจขนาดย่อมและขนาดกลางที่มีมูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน 10 ล้านบาท แต่เมื่อมีการชำระอัตราภาษีตามกฎหมายมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้เกษตรกรต้องชำระภาษีในอัตราร้อยละ 0.01 ของมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์ในเกณฑ์ของมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 75 ล้านบาท ซึ่งมีความแตกต่างของฐานภาษีที่กว้างมาก ส่งผลให้เกษตรกรขนาดย่อมและขนาดกลางต้องชำระภาษีในอัตราเท่าเทียมกับผู้ประกอบการธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์เพื่อค้าขายและส่งออกขนาดใหญ่ นั้นแสดงให้เห็นถึงช่องว่างเรื่องฐานภาษีที่มีความกว้างของกฎหมายทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีผลประกอบการสูงมีช่องทางในการหลีกเลี่ยงภาษีและผู้ประกอบการธุรกิจขนาดเล็กลงต่ำเพิ่มเติมจากการต้องแบกรับภาระภาษีที่มีอยู่ ทำให้ผู้ศึกษาเกิดคำถามในเรื่องการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่าเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อนายทุนขนาดใหญ่ให้ชำระภาษีในอัตราเท่ากับเกษตรกรชาวบ้านทั่วไป เกิดความไม่เป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั่นเอง

อย่างไรก็ตามการประกาศหลักเกณฑ์การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยนั้น ได้เริ่มประกาศใช้กฎหมายเมื่อ พ.ศ. 2562 ทำให้มีเกษตรกรผู้ประกอบธุรกิจและทำฟาร์มปศุสัตว์ก่อนหน้านี้จะมีการประกาศกฎหมายที่เข้าช่วยในการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังดำเนินกิจการดังกล่าวอยู่นั้นรัฐบาลจึงได้กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมในการยกเว้นและลดภาษีให้แก่เกษตรกรโดยมีเงื่อนไขยกเว้นภาษีให้เกษตรกรที่ประกอบธุรกิจในปี พ.ศ. 2563-2565 (ภายหลังการประกาศใช้กฎหมาย 3 ปีให้หลัง) หลังจากนั้นเกษตรกรจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องชำระภาษี กรณีมีมูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน 50 ล้านบาทแรก ไม่ต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเริ่มตั้งแต่ พ.ศ. 2566 เป็นต้นไป ให้ยกเว้นสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็น

<sup>15</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562, พระราชกฤษฎีกา กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564

บุคคลธรรมดา แต่หากเป็นเกษตรกรที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลจะไม่ได้รับการยกเว้นภาษีตามกฎหมายดังกล่าว<sup>16</sup>

จากกรณีการประกาศยกเว้นภาษีให้เกษตรกรตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย ที่ทำการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับเกษตรกรที่มีมูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน 50 ล้านบาทนั้น<sup>17</sup> ยิ่งทำให้เกิดคำถามเกี่ยวกับการประกาศใช้กฎหมายดังกล่าว เนื่องจากหากศึกษารายได้จากการประกอบอาชีพและมูลค่าทรัพย์สินที่เกษตรกรในประเทศไทยถือครองอยู่นั้น ส่วนใหญ่มีมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ซึ่งการยกเว้นไม่ต้องชำระภาษีในอัตราเพดานที่สูงมากสำหรับมูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน 50 ล้านบาทแรก ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจรายใหญ่ที่มีมูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน 50 ล้านบาท ได้รับการยกเว้นในการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทำให้เอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการธุรกิจขนาดใหญ่ไม่ต้องชำระภาษีส่วนนั้น ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อยกเว้นการชำระภาษีในกรณีดังกล่าว และทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสูญเสียรายได้มหาศาลในการนำเงินไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น

ในกรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนประกอบกิจการฟาร์มปศุสัตว์นั้น ตามประกาศยกเว้นภาษีให้เกษตรกรตามประกาศแนบท้ายของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดอัตราการชำระภาษีของนิติบุคคลในปี 2563 และปี 2564 ให้คิดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตรากบัตริ แต่ในการชำระเงินให้ชำระเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพียง ร้อยละ 10 ของมูลค่าภาษีที่ต้องชำระ เนื่องด้วยในปี 2563 มีการระบาดของระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้รัฐบาลได้ออกประกาศดังกล่าวเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการในวิกฤตดังกล่าว ต่อมาในปี 2565 เป็นต้นไป ให้คำนวณภาษีนิติบุคคลผู้ที่เป็นเจ้าของพื้นที่ทำการเกษตร ต้องเสียภาษีตามหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีในอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้ และให้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามจำนวนที่คำนวณได้ตามอัตรากบัตริ

อัตรากบัตริที่ดินเกษตรกร ปี 2563-2564			
มูลค่าทรัพย์สิน	อัตรากบัตริ	ภาษีที่ต้องจ่าย ปี 2564	ภาษีที่ต้องจ่าย ปี 2563 (ได้ลด 90%)
<b>ประเภทบุคคลธรรมดา</b>			
-	ได้รับการยกเว้น	ไม่ต้องเสียภาษี	ไม่ต้องเสียภาษี
<b>ประเภทนิติบุคคล</b>			
0-75 ล้านบาท	0.01% (ส่วนละ 100 บาท)	ไม่เกิน 7,500 บาท	ไม่เกิน 750 บาท
75-100 ล้านบาท	0.03% (ส่วนละ 300 บาท)	ไม่เกิน 15,000 บาท	ไม่เกิน 1,500 บาท
100-500 ล้านบาท	0.05% (ส่วนละ 500 บาท)	ไม่เกิน 215,000 บาท	ไม่เกิน 21,500 บาท
500-1,000 ล้านบาท	0.07% (ส่วนละ 700 บาท)	ไม่เกิน 565,000 บาท	ไม่เกิน 56,500 บาท
1,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.10% (ส่วนละ 1,000 บาท)	565,000 บาทขึ้นไป	56,500 บาทขึ้นไป

ภาพที่ 2 อัตรากบัตริที่ดินเกษตรกร ปี 2563-2564<sup>18</sup>

<sup>16</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>17</sup> ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ. 2563

<sup>18</sup> สรุปรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2563 เก็บเท่าไร คำนวณยังไง หลังลดภาษี 90% [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <https://money.kapook.com/view200995.html>

ทั้งนี้ ผู้วิจัยจะได้ศึกษาหลักการและหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับการเกษตรในต่างประเทศ ในหัวข้อถัดไป

### 2.1.2 วิวัฒนาการของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560 ได้บัญญัติเรื่องการปกครองส่วนท้องถิ่นไว้ใน หมวด 14 ตั้งแต่มาตรา 249 ถึงมาตรา 254 ซึ่งก่อให้เกิดการปฏิรูปการปกครองส่วนท้องถิ่นอย่างมาก โดยมุ่งกระจายอำนาจสู่การปกครองส่วนท้องถิ่นและเพื่อเป็นการส่งเสริมให้ท้องถิ่นสามารถปกครองตนเองได้อย่างเป็นอิสระ ความเป็นอิสระในการกำหนดนโยบาย การจัดทำบริการสาธารณะ โดยเฉพาะอย่างยิ่งใน มาตรา 283 วรรคสี่ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีกฎหมายที่เกี่ยวกับรายได้ท้องถิ่น เพื่อกำหนด อำนาจหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีและรายได้อื่น ๆ ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นโดยมีหลักเกณฑ์ที่เหมาะสม ตามลักษณะของภาษีแต่ละชนิด ดังนั้นภาษีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บภาษีท้องถิ่น จึงเป็นเรื่อง สำคัญเนื่องจากเป็นรายได้ที่ท้องถิ่นจะนำมาใช้ในการพัฒนาความเจริญภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น นั้น ๆ ไม่ว่าจะเป็นองค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล เทศบาลตำบล กรุงเทพมหานครและ เมืองพัทยา

ในอดีตนั้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในรูปแบบของภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตาม พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ซึ่งจัดเก็บภาษีจากผู้ซึ่งเป็นเจ้าของโรงเรือนและที่ดิน โดยประเมินชำระภาษีปีละหนึ่งครั้งตามค่ารายปีของทรัพย์สิน ในอัตราร้อยละ 12.5 ต่อปีของค่ารายปี เว้นแต่ จะเข้าข้อยกเว้นที่กฎหมายกำหนดให้ได้รับการยกเว้นหรือลดเว้นการเก็บภาษี อย่างไรก็ตามการจัดเก็บภาษี โรงเรือนและที่ดินมีปัญหาพอสมควร เนื่องจากกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินมีความล้าสมัยไม่เหมาะสมกับ ยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไป ประกอบกับมีปัญหาในการตีความบทบัญญัติของกฎหมายอยู่หลายประการ ดังนั้น รัฐบาลจึงมีแนวคิดยกเลิกกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินรวมถึงกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้มีการ ประกาศใช้บังคับกฎหมายภาษีท้องถิ่นฉบับใหม่ คือ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เป็นกฎหมายภาษีท้องถิ่นที่รัฐบาลมีแนวคิดการประกาศใช้บังคับแทนกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษี บ้างรัฐท้องถิ่น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาเดิมที่เคยมีอยู่และเพื่อให้การจัดเก็บภาษีมีความทันสมัยและสร้างรายได้ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพิ่มมากขึ้น ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 (มาตรา 6 มาตรา 8 และมาตรา 16) ซึ่งกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

(1) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง นั้น ๆ ให้ประเมินชำระภาษีปีละครั้งตามค่ารายปีของทรัพย์สิน คือ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดิน ซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนั้น ในอัตราร้อยละสิบสองครึ่งของค่ารายปี โดยคำนึงถึง ลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์

(2) ที่ดินซึ่งมิได้ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ให้ประเมินชำระภาษีปีละครั้ง ตามค่ารายปีของทรัพย์สิน คือ ที่ดิน ซึ่งมิได้ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ โดยอัตราร้อยละเจ็ดแห่งค่ารายปีนั้น ๆ<sup>19</sup>

ทั้งนี้ ในอดีตการจัดเก็บภาษีโรงเรือนของประเทศไทยเป็นไปตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีในอัตราที่แตกต่างจากในปัจจุบัน และมีการประกาศใช้กฎหมายดังกล่าวมาเป็นเวลายาวนานและไม่ได้มีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปจากอดีต จึงทำให้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินที่มีข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน ดังนี้<sup>20</sup>

(1) ภาษีโรงเรือนและที่ดินใช้ฐานค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการประเมินภาษี จึงซ้ำซ้อนกับการเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน

(2) การประเมินค่ารายปีขึ้นกับดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการกำหนดค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง

(3) อัตราภาษีที่จัดเก็บกำหนดไว้สูงมาก คือ ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปีหรือเทียบกับค่าเช่าเดือนครึ่ง

นอกจากนี้พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 มีความล้าหลังกับต่างประเทศ อย่างมาก จนในปี พ.ศ. 2562 รัฐบาลได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยมีหลักการสำคัญ ดังต่อไปนี้<sup>21</sup>

(1) การจัดเก็บภาษีจะคำนวณจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น

(2) กำหนดอัตราภาษีเป็นแบบก้าวหน้าตามมาตรฐานมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(3) การเพิ่มกระบวนการสร้างความโปร่งใสในการจัดเก็บภาษีโดยให้ประชาชนมีส่วนร่วม

(4) การกำหนดมาตรการเพื่อสร้างความรับผิดชอบในการชำระภาษี

(5) การเพิ่มประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษี โดยการเชื่อมโยงข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาทิ กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เข้าด้วยกัน

โดยความคาดหวังจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวคาดว่าจะมีประโยชน์ ดังนี้<sup>22</sup>

<sup>19</sup> พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475

<sup>20</sup> สรุปคำถาม – คำตอบเกี่ยวกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <http://www.dla.go.th/work/faq1.pdf>

<sup>21</sup> สรุปคำถาม – คำตอบเกี่ยวกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <http://www.dla.go.th/work/faq1.pdf>

<sup>22</sup> สรุปคำถาม – คำตอบเกี่ยวกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <http://www.dla.go.th/work/faq1.pdf>

(1) ลดความเหลื่อมล้ำ ผู้มีทรัพย์สินมูลค่าสูงมีภาระต้องเสียภาษีมากกว่าผู้ที่มีทรัพย์สินมูลค่าต่ำ ซึ่งจะทำให้เกิดความเป็นธรรมและช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคม รวมถึงยังช่วยกระตุ้นให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน

(2) เพิ่มประสิทธิภาพของกฎหมาย ในการประเมินภาษี โดยลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ ให้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินภาษีเป็นหลัก และกระตุ้นให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ

(3) เพิ่มรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้ที่จะนำไปใช้ในการลงทุนและจัดบริการสาธารณะที่มีคุณภาพให้ประชาชนในพื้นที่มากขึ้น

(4) ส่งเสริมการมีส่วนร่วม กระตุ้นและสร้างจิตสำนึกให้ประชาชนในพื้นที่ที่มีการตรวจสอบการดำเนินงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่ามีการเก็บภาษีอย่างทั่วถึงและเป็นธรรม รวมถึงติดตามการใช้จ่ายเงินภาษีซึ่งจัดเก็บจากประชาชนในพื้นที่ไปพัฒนาท้องถิ่นได้อย่างมีประสิทธิภาพและตรงกับความต้องการของประชาชนหรือไม่

ทั้งนี้ ในปี พ.ศ. 2565 จะเป็นปีแรกของการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเกษตรกร โดยเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอัตราปกติที่ระบุในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งหากแต่ยังมีข้อสงสัยและข้อกังวลในการประกาศใช้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายดังกล่าวที่มองว่าไม่เหมาะสมในการกำหนดฐานภาษีขั้นต่ำ และเกณฑ์การยกเว้นภาษีที่ควรได้รับการทบทวนตัวบทกฎหมายอีกครั้ง

### 2.1.3 คำนียามของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เป็นกฎหมายใหม่ที่มาแทนกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ โดยกฎหมายฉบับใหม่มีจุดมุ่งหมายในการช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคมและเพิ่มการกระจายอำนาจไปสู่ท้องถิ่น เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จะเป็นผู้จัดเก็บภาษีโดยมีรัฐบาลเป็นผู้ดูแล ซึ่งหากมีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้จริง ก็จะเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำไปใช้พัฒนาท้องถิ่นในด้านสังคมอื่น ๆ ต่อไป นำไปสู่คุณภาพชีวิตของประชาชนที่ดีขึ้น นอกจากนี้การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังสามารถลดการถือครองที่ดินเพื่อการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย<sup>23</sup>

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้ให้นิยามศัพท์ที่เกี่ยวข้องในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา 5 ดังนี้<sup>24</sup>

“ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย”

<sup>23</sup> ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คุณต้องรู้! [ออนไลน์], 12 พฤศจิกายน 2565. [https://www.trebs.ac.th/th/news\\_detail.php?nid=117](https://www.trebs.ac.th/th/news_detail.php?nid=117)

<sup>24</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562



“สิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพที่บุคคลอาจใช้อยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย”

ตามมาตรา 35 “ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด คือ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์”

“ฐานภาษี คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์”<sup>25</sup>

จากความหมายของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างข้างต้นนั้น สามารถสรุปได้ว่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำมาคำนวณอัตราภาษีนั้น หมายถึง พื้นดิน พื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำ สิ่งปลูกสร้าง อาคาร บ้านเรือนที่เจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลที่ตั้งอาศัยอยู่ในพื้นที่ที่มีการจดทะเบียนในการประกอบกิจการเพื่อการเกษตรและปศุสัตว์ที่ต้องได้รับการคำนวณอัตราภาษีและชำระภาษีในอัตราประเมินมูลทรัพย์สินและมูลค่าที่ดิน ณ บริเวณดังกล่าว

การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ต้องเป็นการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด<sup>26</sup>

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย ได้กำหนดให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้หมายความรวมถึงการปลูกพืช การเลี้ยงปศุสัตว์ การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ การทำนาเกลือสมุทร การทำสวนป่า การเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจ การปลูกหม่อนเลี้ยงไหม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย หรือใช้งานในฟาร์ม และให้รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ต่อเนื่องที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมนั้นด้วย และระยะเวลาในการประกอบเกษตรกรรมให้รวมถึงช่วงเวลาพักการเกษตร เพื่อฟื้นฟูสภาพที่ดิน หรือการพักที่ดินระหว่างฤดูกาลผลิต หรือการตัดวงจรโรคด้วย<sup>27</sup>

ทั้งนี้ ในการศึกษาครั้งนี้ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร หมายถึง อัตราภาษีที่ผู้ประกอบการธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ขนาดย่อม ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ ต้องจ่ายให้แก่องค์การปกครองส่วน

<sup>25</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>26</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>27</sup> ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ. 2563

ท้องถิ่น ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 ถึงปัจจุบัน ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ. 2563

#### 2.1.4 หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร

กฎหมายพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 นี้กำหนดให้ผู้ที่มิหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ผู้ครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ<sup>28</sup> ที่มีการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้หมายความรวมถึงการปลูกพืช การเลี้ยงปศุสัตว์ การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ การทำนาเกลือสมุทร การทำสวนป่า การเพาะเลี้ยงแมลงเศรษฐกิจ การปลูกหมอนเลี้ยงไหม<sup>29</sup> ในวันที่ 1 มกราคมของปีใด เป็นผู้มิหน้าที่เสียภาษีสำหรับปีนั้น โดยองค์ประกอบส่วนท้องถิ่นจะจัดการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่เกี่ยวข้องกับประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างการใช้ประโยชน์ที่ดิน และรายละเอียดต่าง ๆ จากนั้นให้องค์ประกอบส่วนท้องถิ่นจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมจัดส่งข้อมูลให้ผู้เสียภาษีทราบและผู้เสียภาษีอาจยื่นคำร้องเพื่อขอแก้ไขให้ถูกต้องได้ หากไม่มีการแก้ไขข้อมูล องค์ประกอบส่วนท้องถิ่นสามารถดำเนินการประเมินและจัดเก็บภาษีได้ต่อไป ซึ่งจะต้องรับชำระภาษีให้แล้วเสร็จในเดือนเมษายนของทุกปี กรณีที่ผู้ประกอบการหรือผู้ใดใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบเกษตรกรรม โดยกำหนดให้ผู้ใดที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับการเกษตรที่กำหนดไว้ในประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย ให้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราเพดาน ร้อยละ 0.15<sup>30</sup> ชนิดพืช ชนิดสัตว์ หรือลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่ปรากฏในบัญชีแนบท้ายของประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย ให้มีอัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่ อัตราพื้นที่คอกหรือโรงเรือน อัตราการใช้ที่ดินหรือมีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามที่ระบุไว้ในบัญชีแนบท้าย ประกอบด้วยการเกษตรที่เป็นการทำไร่ การปลูกผัก การปลูกไม้ผลยืนต้น การปลูกสวนป่า การปลูกป่าเศรษฐกิจแบบสวนเฉพาะ หรือการปลูกไม้ผลหรือไม้ยืนต้นแบบสวนผสมที่มีชนิดพืช จึงจะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม<sup>31</sup>

<sup>28</sup> สรุปลำถาม – คำตอบเกี่ยวกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <http://www.dla.go.th/work/faq1.pdf>

<sup>29</sup> ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ. 2563

<sup>30</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>31</sup> ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ. 2563

ซึ่งการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ซึ่งกำหนดให้การปลูกพืช 51 ชนิด และเลี้ยงสัตว์อีก 9 ชนิด ที่ถือว่าเป็นการใช้พื้นที่เกษตรกรรมและจะต้องประกอบการเกษตร ให้ได้อัตราขั้นต่ำตามที่กำหนดไว้ จึงจะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรกรรม<sup>32</sup>

ทั้งนี้ ฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสามารถคำนวณภาระภาษีได้จาก

1) กรณีที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้คำนวณภาระภาษีจากมูลค่าที่ดินจากการประเมินราคาโดยรัฐบาล ณ ปัจจุบันคูณกับอัตราภาษีที่ดินจากมูลค่าที่ดินที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย ดังสูตร

$$\begin{aligned} \text{ภาระภาษี} &= \text{มูลค่าที่ดิน} \times \text{อัตราภาษี} \\ (\text{มูลค่าที่ดิน} &= \text{ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน/ตร.ว.} \times \text{ขนาดพื้นที่ดิน}) \end{aligned}$$

2) กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้คำนวณภาระภาษีจากมูลค่าที่ดินจากการประเมินราคาโดยรัฐบาล ณ ปัจจุบันรวมกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่จากการประเมินราคาโดยเจ้าหน้าที่ คูณด้วยอัตราภาษีที่ดินจากมูลค่าที่ดินที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย ดังสูตร

$$\begin{aligned} \text{ภาระภาษี} &= (\text{มูลค่าที่ดิน} + \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง}) \times \text{อัตราภาษี} \\ (\text{มูลค่าที่ดิน} &= \text{ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน/ตร.ว.} \times \text{ขนาดพื้นที่ดิน}) \\ \text{มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง} &= \text{ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง/ตร.ม.} \times \text{ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง} \\ &\quad - \text{ค่าเสื่อมราคา} \end{aligned}$$

ทั้งนี้ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และอัตราค่าเสื่อมราคากำหนดโดยคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562

ขั้นตอนการจัดทำและประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีและรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษี กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จะจัดส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ได้รับจากกรมธนารักษ์

<sup>32</sup> ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ. 2563

หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ มาปิดประกาศให้ประชาชนทราบ และดำเนินการสำรวจได้ตามบัญชีรายการที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง มาจัดทำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง<sup>33</sup>

## 2.2 ธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อในประเทศไทย

### 2.2.1 ความทั่วไปของการประกอบธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อในประเทศไทย

ไก่เนื้อถือเป็นสินค้าเศรษฐกิจที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในประเทศไทย เนื่องจากเนื้อไก่เป็นอาหารประเภทโปรตีนที่บริโภคได้ทั้งชาวไทยพุทธและชาวไทยมุสลิม สำหรับในปี พ.ศ. 2564 นั้น ประเทศไทยมีเกษตรกรผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับไก่เนื้อ จำนวน 36,824 ราย มีกำลังการผลิตไก่เนื้อจำนวนทั้งสิ้น 311,495,718 ตัวต่อปี เนื่องจากไก่เนื้อใช้เวลาในการเลี้ยงสั้นกว่าสัตว์เศรษฐกิจประเภทอื่น อีกทั้งมีอัตราการเปลี่ยนอาหารเป็นน้ำหนักตัวสูงและต้านทานโรคได้ดี ส่งผลให้ปริมาณการผลิตและการบริโภคไก่สูงกว่าเนื้อสัตว์ประเภทอื่น โดยอัตราการบริโภคไก่ทั่วโลกเฉลี่ยที่ 14.8 กิโลกรัม/คน/ปี รองลงมาเป็นสุกรและเนื้อวัว 11.1 กิโลกรัม/คน/ปี และ 6.4 กิโลกรัม/คน/ปี ตามลำดับ สำหรับผลิตภัณฑ์ไก่เพื่อการบริโภค ส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของ 1) ไก่แช่เย็น 2) ไก่แช่แข็ง และ 3) ไก่แปรรูปหรือไก่ปรุงสุก/ปรุงรสแช่แข็ง<sup>34</sup>

ผลผลิตไก่เนื้อส่วนใหญ่ใช้บริโภคในประเทศเป็นหลัก ร้อยละ 90 และเพื่อการส่งออกไปยังต่างประเทศ ร้อยละ 10 ของการบริโภคไก่เนื้อทั่วโลก ประเทศผู้ส่งออกไก่เนื้อรายใหญ่ของโลก คือ บราซิล มีสัดส่วนส่งออกอยู่ที่ร้อยละ 23.3 ของปริมาณส่งออกไก่เนื้อโลก รองลงมา คือ สหรัฐอเมริกา เนเธอร์แลนด์ โปแลนด์ และไทย ตามลำดับ ประเทศไทยมีผลผลิตไก่เนื้อสูงเป็นอันดับ 8 ของโลก ที่ระดับ 2.36 ล้านตัน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.3 ของผลผลิตไก่เนื้อทั่วโลก ขณะที่การบริโภคเนื้อไก่ในประเทศอยู่ที่ 1.51 ล้านตัน หรือประมาณร้อยละ 62 ของผลผลิตไก่เนื้อทั้งหมด ส่วนใหญ่เป็นการบริโภคในรูปเนื้อไก่สดชำแหละ ส่วนผลผลิตไก่เนื้อที่เหลือจะถูกนำไปเป็นวัตถุดิบในอุตสาหกรรมไก่แปรรูปและแช่แข็ง ซึ่งตลาดหลักคือตลาดส่งออก โดยไทยมีมูลค่าส่งออกผลิตภัณฑ์ดังกล่าวเป็นอันดับ 1 และ 5 ของโลก ตามลำดับ<sup>35</sup>

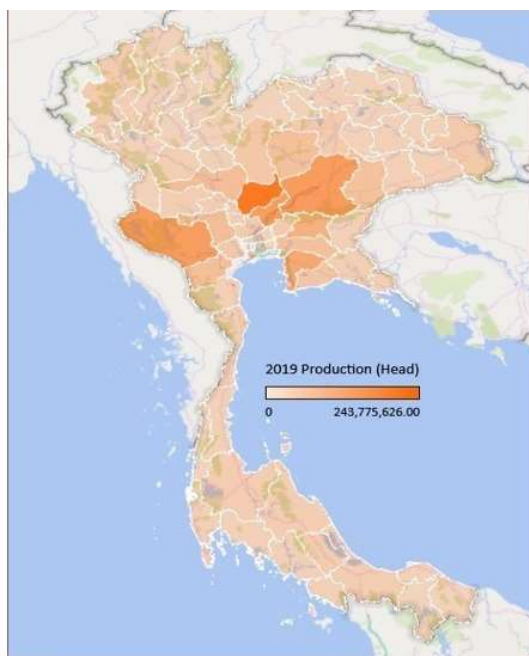
ผู้ประกอบการรายใหญ่ในอุตสาหกรรมไก่เนื้อของไทยส่วนใหญ่มีการลงทุนในอุตสาหกรรมต้นน้ำจนถึงปลายน้ำแบบครบวงจร ตั้งแต่อาหารสัตว์ ฟาร์มไก่เนื้อ ทั้งฟาร์มของบริษัทเองและฟาร์มของเกษตรกรภายใต้พันธสัญญากับบริษัท (Contract Farming) โรงงานฆ่าสัตว์และโรงงานแปรรูปที่ได้มาตรฐานความปลอดภัย ทำให้มีข้อได้เปรียบด้านการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นระบบ ทั้งยังได้ประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด และมีการผลิตเนื้อไก่รวมกันประมาณร้อยละ 90 ของผลผลิตเนื้อไก่ใน

<sup>33</sup> นิชชา โชติอ่อน, (2563). ปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง [ออนไลน์], 12 พฤศจิกายน 2565. แหล่งที่มา [http://www.lawgrad.ru.ac.th/AbstractsFile/6212011008/1632136118e091fe327d500dc11516e52aa2139169\\_abstract.pdf](http://www.lawgrad.ru.ac.th/AbstractsFile/6212011008/1632136118e091fe327d500dc11516e52aa2139169_abstract.pdf)

<sup>34</sup> สำนักงานมาตรฐานสินค้าเกษตรและอาหารแห่งชาติ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์, (2560). การปฏิบัติทางการเกษตรที่ดีสำหรับฟาร์มไก่เนื้อ. แนวปฏิบัติในการใช้มาตรฐานสินค้าเกษตร มกษ. 6901(G)-2560

<sup>35</sup> วิจัยกรุงศรี, (2563). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2563-2565: ไก่แช่เย็น แช่แข็ง และแปรรูป. [ออนไลน์], 12 พฤศจิกายน 2565 แหล่งที่มา <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Food-Beverage/Frozen-Processed-Chicken/IO/io-frozen-processed-chicken>

ประเทศ ขณะที่ผลผลิตเนื้อไก่ของเกษตรกรรายย่อย ร้อยละ 10 เกือบทั้งหมดส่งให้โรงฆ่าและเพื่อบริโภคในประเทศ สำหรับแหล่งเลี้ยงไก่ส่วนใหญ่อยู่ในภาคกลาง ร้อยละ 66.4 ของปริมาณการผลิตไก่เนื้อทั้งประเทศ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 19.4 ภาคเหนือ ร้อยละ 9.4 และภาคใต้ ร้อยละ 4.8 ตามลำดับ หากพิจารณารายจังหวัดพบว่ามีการเลี้ยงไก่เนื้อในจังหวัดลพบุรีมากที่สุด ร้อยละ 15.6 ของผลผลิตไก่เนื้อทั้งประเทศ รองลงมาคือ นครราชสีมา ร้อยละ 9.5 กาญจนบุรี ร้อยละ 9.2 และสระบุรี ร้อยละ 9.2<sup>36</sup> ดังรูปที่ 3



ภาพที่ 3 แสดงพื้นที่การประกอบอาชีพปศุสัตว์ฟาร์มไก่เนื้อในประเทศไทย<sup>37</sup>

ในปี พ.ศ. 2564-2566 คาดว่าปริมาณการผลิตไก่แช่เย็น แช่แข็งและแปรรูปของไทยจะขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 3-5 ต่อปี โดยการบริโภคไก่ในประเทศ ร้อยละ 2.5-3.5 ต่อปี นอกนั้นเป็นการเจริญเติบโตในตลาดต่างประเทศ เช่น ญี่ปุ่นและจีน อีกทั้งยังเกิดจากปัจจัยความเชื่อมั่นของต่างประเทศต่อมาตรฐานการผลิตสินค้าไก่ของไทย ทำให้ปริมาณส่งออกผลิตภัณฑ์ไก่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อีกทั้งแนวโน้มการเพิ่มจำนวนการเลี้ยงไก่เนื้อและการเปิดธุรกิจของเกษตรกรก็มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากเกษตรกรมีแรงจูงใจด้านราคาไก่เนื้อที่มีแนวโน้มปรับขึ้นมาอยู่ที่ระดับราคา 34.5-36.5 บาท/กิโลกรัม ซึ่งเป็นผลจากความต้องการที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องของตลาดทั้งในและต่างประเทศ แต่ในระยะเวลาอีก 5-10 ปีข้างหน้า ประเทศไทยอาจประสบ

<sup>36</sup> สำนักงานมาตรฐานสินค้าเกษตรและอาหารแห่งชาติ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์, (2560). การปฏิบัติทางการเกษตรที่ดีสำหรับฟาร์มไก่เนื้อ. แนวปฏิบัติในการใช้มาตรฐานสินค้าเกษตร มกษ. 6901(G)-2560

<sup>37</sup> สำนักงานมาตรฐานสินค้าเกษตรและอาหารแห่งชาติ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์, (2560). การปฏิบัติทางการเกษตรที่ดีสำหรับฟาร์มไก่เนื้อ. แนวปฏิบัติในการใช้มาตรฐานสินค้าเกษตร มกษ. 6901(G)-2560

กับปัญหาการเสียเปรียบในการแข่งขันส่งออกผลิตภัณฑ์ไก่ เนื่องจากต้นทุนแรงงานและปัจจัยการผลิตต่าง ๆ สูงขึ้นกว่าประเทศคู่แข่ง ทำให้มีต้นทุนการส่งออกสินค้าที่มีราคาสูงกว่าต่างประเทศ เช่น บราซิล มีต้นทุนการผลิตต่อหน่วยต่ำกว่าไทยค่อนข้างมาก รวมถึงมีขนาดการผลิตที่ใหญ่กว่าและระบบการผลิตทันสมัยที่นำเทคโนโลยีเครื่องจักรมาใช้แทนแรงงานคนทำให้สามารถควบคุมต้นทุนการผลิตได้ นอกจากนี้ อุตสาหกรรมไก่เนื้อของไทยยังมีความเสี่ยงจากการพึ่งพาพันธุ์ไก่นำเข้าจากต่างประเทศ ส่วนใหญ่จากยุโรปและสหรัฐอเมริกา ซึ่งหากเกิดภาวะโรคระบาดในแหล่งผลิตดังกล่าว อาจส่งผลให้ไทยประสบปัญหาในการขยายการผลิตไก่เนื้อในบางช่วงเวลา<sup>38</sup>

### 2.2.2 ความหมายและประเภทของการประกอบธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อ

ฟาร์มไก่เนื้อ (broiler farm) หมายถึง สถานประกอบการที่เลี้ยงไก่เนื้อเพื่อการค้าซึ่งครอบคลุมถึงพื้นที่เลี้ยงไก่สถานที่เก็บและเตรียมอาหารสัตว์บริเวณสำหรับทำลายซาก จุลตรวจรวมขยะ อาคารต่าง ๆ สำนักงาน และบ้านพักอาศัย<sup>39</sup>

การแบ่งประเภทของธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อนั้น สามารถแบ่งได้หลายลักษณะ ขึ้นอยู่กับการนำเกณฑ์ไปใช้ โดยมีหลักเกณฑ์ในการแบ่งประเภทฟาร์มไก่เนื้อ ดังนี้

#### 1. การแบ่งประเภทธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อตามโรงเรือน

โรงเรือนควรมีโครงสร้างแข็งแรง สร้างด้วยวัสดุคงทน ง่ายต่อการทำความสะอาดและบำรุงรักษาและมีการระบายอากาศที่ดี วัสดุที่ใช้ในการสร้างโรงเรือนเลี้ยงไก่เนื้อ ไม่ควรมีส่วนยื่นที่แหลมคม ซึ่งทำให้ไก่ได้รับอันตรายและควรเป็นชนิดที่สามารถทำความสะอาด ฆ่าเชื้อได้ โดยโรงเรือนที่ใช้เลี้ยงไก่เนื้อสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

(1) โรงเรือนระบบเปิด หมายถึง โรงเรือนที่มีสภาพแวดล้อมตัวไก่เปลี่ยนแปลงไปตามสภาพแวดล้อมภายนอกโรงเรือน

(2) โรงเรือนระบบปิด หมายถึง โรงเรือนที่ควบคุมสภาพแวดล้อม เช่น อุณหภูมิความชื้น การระบายอากาศ และแสงสว่าง ให้เหมาะสมกับความเป็นอยู่ของไก่<sup>40</sup>

#### 2. การแบ่งประเภทธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อตามลักษณะการเลี้ยง

ธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อสามารถแบ่งตามลักษณะการเลี้ยงได้ 3 ประเภท คือ

(1) ธุรกิจไก่ปู่ย่าพันธุ์ หมายถึง การเลี้ยงไก่พ่อแม่พันธุ์เพื่อการขยายและส่งลูกให้แก่ฟาร์มอื่น ๆ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีสภาพการแข่งขันค่อนข้างยาก มีคู่แข่งน้อย

<sup>38</sup> วิจัยกรุงศรี, (2563). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2563-2565: ไก่แช่เย็น แช่แข็ง และแปรรูป. [ออนไลน์], 12 พฤศจิกายน 2565 แหล่งที่มา <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Food-Beverage/Frozen-Processed-Chicken/IO/io-frozen-processed-chicken>

<sup>39</sup> สำนักงานมาตรฐานสินค้าเกษตรและอาหารแห่งชาติกระทรวงเกษตรและสหกรณ์, การปฏิบัติทางการเกษตรที่ดีสำหรับฟาร์มไก่เนื้อ [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา [https://www.acfs.go.th/standard/download/GAP\\_BROILER\\_FARM.pdf](https://www.acfs.go.th/standard/download/GAP_BROILER_FARM.pdf)

<sup>40</sup> สำนักงานมาตรฐานสินค้าเกษตรและอาหารแห่งชาติกระทรวงเกษตรและสหกรณ์, การปฏิบัติทางการเกษตรที่ดีสำหรับฟาร์มไก่เนื้อ [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา [https://www.acfs.go.th/standard/download/GAP\\_BROILER\\_FARM.pdf](https://www.acfs.go.th/standard/download/GAP_BROILER_FARM.pdf)

(2) ธุรกิจฟาร์มไก่เลี้ยงพ่อแม่พันธุ์ หมายถึง ซื้อมาจากต่างประเทศ และนำมาเลี้ยงเพื่อขยายลูกไก่พันธุ์ใหม่และลูกไก่พันธุ์เนื้อ และจำหน่ายลูกไก่พันธุ์ใหม่และลูกไก่พันธุ์เนื้อทั้งหมดให้กับผู้ประกอบการอื่น

(3) ธุรกิจฟาร์มเลี้ยงไก่เนื้อ หมายถึง ผู้ประกอบการที่ซื้อวัตถุดิบคือลูกไก่พันธุ์เนื้อจากผู้ประกอบการใหญ่ และอาหารไก่ ส่วนวัตถุดิบอื่นๆ เช่น วัคซีน ฯลฯ ใช้ในการเลี้ยงให้ไก่เจริญเติบโตและขายไปให้ยังผู้ประกอบการรายเดิมที่รับซื้อกลับ<sup>41</sup>

### 3. การแบ่งประเภทธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อตามระบบการเลี้ยง

(1) ระบบอุตสาหกรรม เป็นการเลี้ยงจำนวนมากในแต่ละฟาร์ม ในตอนแรกจะเลี้ยงในแถบภาคกลางเป็นส่วนใหญ่ จากนั้นได้มีการกระจายไปในภาคต่าง ๆ การเลี้ยงไก่เนื้อ (broilers) ต้องนำเทคโนโลยีเข้าจากต่างประเทศ โดยเฉพาะพันธุ์ไก่ต้องนำเข้าพันธุ์ไก่ระดับปู่-ย่า (Grand Parent Stock, GP) มาผลิตไก่ระดับพ่อแม่พันธุ์ (Parent Stock) หรือมีการนำเข้าระดับพ่อแม่พันธุ์ (Parent Stock) จากต่างประเทศ และจากระดับพ่อแม่พันธุ์จึงผลิตเป็นไก่เนื้อ (broilers) เพื่อการบริโภคหรือส่งออก ไก่ที่นำเข้าในระดับปู่-ย่าหรือพ่อแม่พันธุ์ก็ตาม จะต้องเลี้ยงอยู่ยาวนาน 5-6 เดือนจึงเริ่มออกไข่ และจะออกไข่อยู่ยาวนานประมาณ 1 ปีจึงปลดระวาง

ในปัจจุบันฟาร์มไก่ขนาดใหญ่หลายแห่งได้หันมาเลี้ยงในระบบปิดโดยใช้โรงเรือนระบบที่เรียกว่า evaporative cooled cell โดยที่ในโรงเรือนจะมีระบบทำความเย็นด้วยน้ำ ภายในโรงเรือนจะมีอุณหภูมิต่ำกว่าภายนอกประมาณ 4-5 องศาเซลเซียส ทำให้สามารถที่จะเลี้ยงไก่ในพื้นที่ 1 ตร.ม. ได้มากขึ้น ในระบบนี้สามารถมารวมที่จะเลี้ยงไก่ได้ 15-17 ตัวต่อ 1 ตร.ม. โรงเรือนแต่ละหลังอาจจะเลี้ยงไก่ได้มากถึง 10,000 ตัว หรืออาจจะมากกว่า

2. การเลี้ยงไก่แบบเกษตรกรรายย่อย มีบางรายที่เลี้ยงไก่เนื้อเป็นอิสระ แต่จะเลี้ยงไม่มากนัก เนื่องจากต้องลงทุนสูง และมีอัตราการเสี่ยงจากราคาที่ไม่แน่นอน และไม่มีตลาดการผลิตเป็นของตนเอง เมื่อถึงคราวต้องขายไก่ อาจจะมีปัญหาในการขาย แต่ถ้าไกราคาดีและสามารถหาคนมาซื้อได้ ก็จะได้กำไรมากแต่บางครั้งจะพบปัญหาาราคาไก่ตกต่ำ และหากนรับซื้อไม่ได้ก็จะประสบกับปัญหาขาดทุน มีเกษตรกรจำนวนหนึ่งที่เป็นผู้รับจ้างเลี้ยงไก่เนื้อให้แก่บริษัทใหญ่หรือที่เรียกกันว่า "เกษตรกรพันธมิตร" ระบบนี้ทุกช่องทางบริษัทใหญ่จะจัดหาให้ทุกอย่าง เกษตรกรต้องใช้ที่ดินของตนเอง ต้องลงทุนสร้างโรงเรือนและแรงงานในการเลี้ยง ถึงเวลาขายไก่ทางบริษัทจะดำเนินการให้ทุกอย่าง และได้มีการตกลงราคารับซื้อกันไว้ล่วงหน้าก่อนทำการเลี้ยง การเลี้ยงแบบนี้จะประกันความเสี่ยงได้ในระดับหนึ่ง

3. การเลี้ยงไก่ในชนบท เป็นการเลี้ยงไก่พื้นเมืองรายย่อย หรือการเลี้ยงแบบหลังบ้าน เป็นการเลี้ยงเพื่อบริโภคภายในครัวเรือนหรือเป็นรายได้เสริม โดยทั่วไปจะเลี้ยงกันรายละ 10-20 ตัว หรือในบางรายอาจจะเลี้ยงเป็นรายได้หลักของครอบครัวก็ได้แต่ก็มีเป็นจำนวนน้อย การเลี้ยงไก่ในชนบทมักจะเลี้ยงกัน

<sup>41</sup> บริษัท จีเอฟพีที จำกัด (มหาชน), ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา [http://capital.sec.or.th/webapp/corp\\_fin/datafile/56/20130297T\\_BUSINESS\\_20140326.PDF](http://capital.sec.or.th/webapp/corp_fin/datafile/56/20130297T_BUSINESS_20140326.PDF)

แทบทุกครัวเรือน ซึ่งการเลี้ยงอาจจะมี 2 วัตถุประสงค์ คือใช้เนื้อเป็นอาหารและเลี้ยงไก่เพื่อการพ่นหรือไก่ชน<sup>42</sup>

ในการศึกษาครั้งนี้ ทำการศึกษารูปแบบการประกอบอาชีพเกษตรกรกรมฟาร์มปศุสัตว์ไก่เนื้อที่ประกอบธุรกิจในรูปแบบของการเลี้ยงไก่เนื้อจากการรับซื้อไก่จากผู้ประกอบการรายใหญ่รวมทั้งการซื้อวัตถุดิบและผลิตภัณฑ์อื่น ๆ ตลอดจนอายุการเลี้ยงไก่ให้เจริญเติบโต และส่งกลับขายให้แก่ผู้ประกอบการรายใหญ่ดั้งเดิมหรือที่เรียกว่า เกษตรพันธสัญญา นั้นเอง

### 2.2.3 ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร : กรณีฟาร์มไก่เนื้อ

ในประเทศไทยการประกอบอาชีพเกษตรกรถือว่าเป็นอาชีพเก่าแก่ที่มีมาช้านาน เนื่องจากตั้งอยู่ในเขตภูมิประเทศที่เอื้อต่อการทำการเกษตร โดยภาคเกษตรมีความสำคัญในระบบเศรษฐกิจของสังคมไทย เพราะเกี่ยวข้องกับชีวิตความเป็นอยู่ของคนจำนวนมาก ภาคเกษตรถือเป็นแหล่งรองรับแรงงานที่ขนาดใหญ่ที่สุดของประเทศ เป็นแหล่งสร้างรายได้สำคัญแก่ครัวเรือนของประชากรจำนวนมาก แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาผลตอบแทนทางด้านรายได้ของภาคเกษตร พบว่า ภาคเกษตรที่ใช้แรงงานคนส่วนใหญ่ของประเทศหรือกว่าร้อยละ 40 ของแรงงานทั้งหมดในประเทศ กลับไม่สามารถสร้างรายได้มากเท่าที่ควร เกษตรกรเป็นกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่าอาชีพอื่น ๆ อีกทั้งยังขาดความมั่นคงทางรายได้ มีความผันผวนตามฤดูกาล จึงก่อให้เกิดปัญหาคุณภาพชีวิตของเกษตรกรตกต่ำ เกิดความเหลื่อมล้ำทางรายได้ และปัญหาด้านคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ตามมา<sup>43</sup> และเนื่องจากสาเหตุของความเข้มแข็งของภาคธุรกิจเกษตรกรรมท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงในหลายมิติของโลกซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อภาคเกษตรของเราอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ไม่ว่าจะเป็นการแข่งขันที่สูงขึ้นในสังคมโลก การเปลี่ยนแปลงรูปแบบอุปสงค์ของอาหารทั่วโลก การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และที่สำคัญอย่างยิ่งคือการปฏิวัติทางเทคโนโลยี

โดยทั่วไปนั้นการประกอบอาชีพเกษตรกรในประเทศไทย สามารถแบ่งออกได้เป็น 4 กลุ่มหลัก ๆ ได้แก่ ด้านการปลูกพืชผล ด้านปศุสัตว์ ด้านการประมง ด้านเกษตรแบบผสมผสาน รูปแบบการประกอบอาชีพส่วนใหญ่เป็นการประกอบอาชีพเพื่อการเลี้ยงชีพในการดำรงชีวิต และการแลกเปลี่ยนสินค้าเพื่อให้ได้มาซึ่งปัจจัยในการดำรงชีพเท่านั้น แต่ยังมีเกษตรกรบางส่วนที่มีการปรับปรุงรูปแบบการประกอบอาชีพให้เป็นธุรกิจ มีการขยายจำนวนการผลิตให้เพิ่มมากขึ้น เพื่อให้ตอบสนองความต้องการของคนในประเทศ อีกทั้งยังเพื่อการส่งออกและสร้างรายได้ให้ครัวเรือนเพิ่มมากขึ้น ซึ่งการขยายกิจการและการพัฒนาจากอาชีพเพื่อการดำรงอยู่มาเป็นอาชีพเพื่อธุรกิจนั้น ทำให้เกษตรกรต้องแบกรับค่าใช้จ่ายจำนวนมากที่เกิดขึ้นจากการดำเนินกิจการ โดยวัตถุประสงค์ในการศึกษานี้จะขอยกเฉพาะกรณีศึกษาในส่วนของเกษตรกรด้านปศุสัตว์ คือ

<sup>42</sup> รศ.น.สพ. ดร.มานพ ม่วงใหญ่, วิชาสหสาขาการศึกษาเพื่อพัฒนาชนบท (0201232) : การเลี้ยงสัตว์ [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <http://pioneer.netsew.chula.ac.th/~vsuntare/docum/rued42.htm>

<sup>43</sup> เกษตรกรรม ทางเลือก – ทางรอด [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <https://www.depa.or.th/th/article-view/agriculture-alternative-way-of-survival>



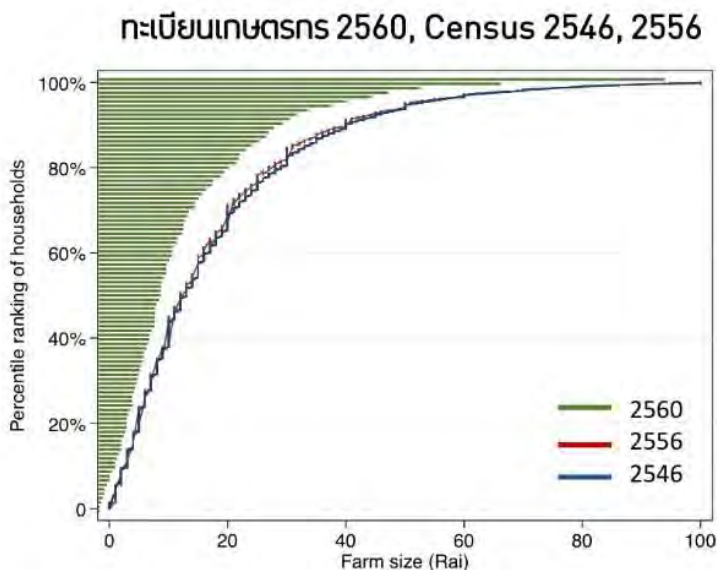
การทำธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ได้รับความนิยมโดยทั่วไปในกลุ่มเกษตรกร โดยรูปแบบธุรกิจส่วนใหญ่เป็นธุรกิจพันธสัญญา ที่เกษตรกรได้ทำสัญญาตกลงซื้อขายสินค้ากับผู้รับประกันก่อนมีการเลี้ยงสัตว์

ถึงแม้ว่ารูปแบบการประกอบอาชีพเกษตรกรรวมปศุสัตว์ของเกษตรกรส่วนมากจะเป็นการเกษตรพันธสัญญา แต่เกษตรกรก็ถือได้ว่าเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างขึ้นเพื่อการทำธุรกิจการเกษตร ดังนั้นจึงต้องมีความรับผิดชอบในการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยนั้นได้มีการกำหนดฐานการเสียภาษีและอัตราการชำระภาษีตามอัตราที่กฎหมายกำหนดในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการนำพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาใช้บังคับ กลับมีปัญหาที่เกิดขึ้นในการบังคับใช้กฎหมายหลายประการ ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

ประเด็นปัญหาประการแรก คือ ปัญหาเกี่ยวกับมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม กล่าวคือ ตามมาตรา 40 ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทแรก และตามมาตรา 94 (1) (ก) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้มีการกำหนดมูลค่าของฐานภาษีเริ่มต้นไม่เกิน 75 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.01 สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมในรูปแบบนิติบุคคล

โดยเมื่อศึกษาถึง “สินทรัพย์เกษตรของครัวเรือนเกษตรกรไทย” ตามรายงานวิจัยของข้อมูลทะเบียนเกษตรกรปี พ.ศ. 2560 ซึ่งถูกจัดเก็บหรือแก้ไขทุกปีโดยกรมส่งเสริมการเกษตร โดยเกษตรกรได้ยื่นคำร้องขอขึ้นทะเบียนด้วยตนเอง ข้อมูลนี้ครอบคลุม 5.76 ล้านครัวเรือนทั่วประเทศ (กว่าร้อยละ 90 ของครัวเรือนเกษตรกรทั้งหมด) มีรายละเอียดของสภาพเศรษฐกิจและสังคมลงไปในระดับสมาชิกครัวเรือนเกษตรกร 15.6 ล้านคน และการทำการเกษตรตลอดถึงการถือครองที่ดินในระดับแปลงจำนวน 12.8 ล้านแปลง โดยปี พ.ศ. 2560 เป็นปีแรก ๆ ที่กรมส่งเสริมการเกษตรได้ใช้การเก็บข้อมูลแบบอิเล็กทรอนิกส์อย่างเต็มรูปแบบ และได้นำเทคโนโลยีภูมิสารสนเทศมาใช้ในการเก็บและตรวจสอบที่ตั้งของทุกแปลงของเกษตรกร ทำให้ข้อมูลนี้มีรายละเอียดและความน่าสนใจในเชิงพื้นที่เป็นอย่างมาก โดยพบว่า เกษตรกรส่วนใหญ่ของประเทศเป็นเกษตรกรรายย่อยซึ่งถือครองที่ดินจำนวนไม่มาก และขนาดของที่ดินทำกินมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยหากพิจารณาจาก cumulative distribution ของที่ดินทำกินรายครัวเรือนในปี พ.ศ. 2560 พบว่าร้อยละ 50 ของครัวเรือนเกษตรกรยังมีที่ดินทำกินไม่ถึง 10 ไร่ และเกือบร้อยละ 80 ยังมีที่ดินทำกินไม่ถึง 20 ไร่ โดยหาก

เปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2556 และ 2546 พบว่าขนาดที่ดินทำกินมีแนวโน้มลดลงในทุกกลุ่มเกษตรกรอย่างต่อเนื่อง<sup>44</sup>



ภาพที่ 4 cumulative distribution ของทะเบียนเกษตรกร<sup>45</sup>

ซึ่งหลักเกณฑ์การกำหนดยกเว้นมูลค่าฐานภาษีในกรณีดังกล่าวย่อมส่งผลทำให้ที่ดินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 50 ล้านบาท ลงมาได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการเสียภาษีระหว่างคนจนและคนรวยอย่างเห็นได้ชัดเจน ผู้วิจัยขอยกตัวอย่างเช่น ที่ดินที่มีมูลค่าฐานภาษีจำนวน 50 ล้านบาท ก็จะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีเช่นเดียวกับที่ดินที่มีมูลค่าฐานภาษีจำนวน 4 ล้านบาท มากกว่านั้นแล้วจะเห็นได้ว่ามูลค่าของฐานภาษีตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายมีมูลค่าที่สูงมาก ไม่เหมาะสมกับสถานการณ์และแนวโน้มในการถือครองที่ดินของเกษตรกรในประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยมีราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท เนื่องจากร้อยละ 50 ของครัวเรือนเกษตรกรยังมีที่ดินทำกินไม่ถึง 10 ไร่ และเกือบร้อยละ 80 ยังมีที่ดินทำกินไม่ถึง 20 ไร่ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าเกษตรกรส่วนใหญ่ในประเทศไทยมีการถือครองที่ดินที่มีมูลค่าไม่สูงมากในการใช้ทำการเกษตร แต่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ 0.01 เท่ากับคนรวยที่มีการถือครองที่ดินมูลค่า 75 ล้านบาท สำหรับการทำการเกษตรในรูปแบบนิติบุคคล ซึ่งหมายความว่ามีการจัดเก็บภาษีในอัตรา

<sup>44</sup> จุลทรรศน์ภาคเกษตรไทยผ่านข้อมูลทะเบียนเกษตรกรและสำมะโนเกษตรกร [ออนไลน์], 5 ธันวาคม 2565 แหล่งที่มา <https://www.pier.or.th/abridged/2018/09/#สินทรัพย์เกษตรกรของครัวเรือนเกษตรกรไทย>

<sup>45</sup> จุลทรรศน์ภาคเกษตรไทยผ่านข้อมูลทะเบียนเกษตรกรและสำมะโนเกษตรกร [ออนไลน์], 5 ธันวาคม 2565 แหล่งที่มา <https://www.pier.or.th/abridged/2018/09/#สินทรัพย์เกษตรกรของครัวเรือนเกษตรกรไทย>

เดียวกัน ไม่ได้มีหลักเกณฑ์การแบ่งแยกประเภทและขนาดของธุรกิจอย่างชัดเจน ส่งผลให้หลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีดังกล่าวก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ประกอบการธุรกิจเกษตรกรรมขนาดเล็กที่ต้องแบกรับภาระภาษีมากยิ่งขึ้น ซึ่งการจัดเก็บภาษีดังกล่าวขัดต่อหลักความเป็นธรรมตามแนวนอน (Horizontal Equity) และความเป็นธรรมตามแนวตั้ง (Vertical Equity)<sup>46</sup> รวมทั้งยังขัดต่อหลักความเสมอภาคทางภาษีอากรด้วย เนื่องจากผู้ที่มีความสามารถในการเสียภาษีที่แตกต่างกันหรืออยู่ในระดับทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน ควรเสียภาษีแตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้ที่มีความสามารถในการเสียภาษีมากควรเสียภาษีมาก ในขณะที่ผู้ที่มีความสามารถในการเสียภาษีน้อยก็ควรเสียภาษีน้อย

จากการที่ไม่ได้มีหลักเกณฑ์การแบ่งแยกมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมและขนาดของธุรกิจไว้อย่างชัดเจน ในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 อาจส่งผลกระทบต่อห้องครุปรกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีในส่วนนี้ได้ก็น้อย ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่ต้องการให้ห้องครุปรกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มขึ้นเพียงพอต่อการนำไปใช้ในการจัดบริการสาธารณะที่มีคุณภาพต่อประชาชนในพื้นที่ อีกทั้งยังขัดกับหลักการทำรายได้ (Productivity) ที่มีหลักกว่าระบบภาษีอากรที่ดีควรเป็นระบบที่ทำรายได้สูงให้แก่รัฐบาล เพื่อนำรายได้นั้นไปพัฒนาท้องถิ่นต่อไป

ผู้วิจัยขอยกตัวอย่างในการเปรียบเทียบของผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการบังคับใช้กฎหมายเดิมจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ซึ่งเป็นการคำนวณภาษีในอัตราร้อยละ 12.5 ต่อปีของค่ารายปี เปลี่ยนมาเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นการคำนวณภาษีจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินซึ่งเป็นอัตราที่กำหนดโดยกรมธนารักษ์ (มูลค่าบาท/ต่อตารางวา) คุณด้วยอัตราภาษี ส่งผลทำให้นายทุนใหญ่ผู้ถือครองที่ดินจำนวนมากจากในอดีตที่เคยเสียภาษีสูงมาก แต่หลังจากมีการบังคับใช้กฎหมายฉบับใหม่ทำให้ได้รับยกเว้นภาษีสำหรับกรณีบุคคลธรรมดาและเสียภาษีถูกลงมากสำหรับกรณีนิติบุคคล ดังแสดงให้เห็นในตัวอย่างตามลำดับถัดไป ดังนี้

#### ตัวอย่าง 1 เปรียบเทียบการคำนวณภาษีที่ดินตามกฎหมายฉบับเก่าและใหม่

นาย ก เป็นเจ้าของที่ดินเพื่อการทำการเกษตร ถือครองที่ดินจำนวน 50 ไร่ ขนาด 20,000 ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่บน ถนนรอดไพร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

(1) การคำนวณภาษีที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475

- มีมูลค่า ค่าเช่ารายปี 114,000 บาท ต่อไร่

<sup>46</sup> ความเป็นธรรมตามแนวนอน (Horizontal Equity) คือ ผู้เสียภาษีที่มีความสามารถในการจ่ายเท่าเทียมกันควรต้องจ่ายภาษีในระดับที่เท่ากัน ความเป็นธรรมตามแนวตั้ง (Vertical Equity) คือ ผู้ที่มีความสามารถในการจ่ายภาษีที่มากกว่าควรต้องรับภาระในการจ่ายภาษีในระดับที่สูงกว่า

ทั้งกรณีบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล				
เนื้อที่ (ไร่)	ค่าเช่ารายปี (บาท/ไร่)	รวมเป็นเงิน (บาท)	อัตรากาซี	รวมกาซีที่ต้อง ชำระ
50	114,000.00	5,700,000.00	12.50%	712,500.00

(2) การคำนวณกาซีที่ดินตามพระราชบัญญัติกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

- มีมูลค่า ราคาประเมินที่ดิน 2,500 บาทต่อตารางวา

บุคคลธรรมดา ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก						
เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน (ตรว./ไร่)	รวมจำนวน (ตรว.)	ตรว.ละ	รวมเป็นเงิน (บาท)	มูลค่าฐานกาซี	รวมกาซี ที่ต้องชำระ
50.00	400.00	20,000.00	2,500.00	50,000,000.00	ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก	-

นิติบุคคล							
เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน (ตรว./ไร่)	รวมจำนวน (ตรว.)	ตรว.ละ	รวมเป็นเงิน (บาท)	มูลค่าฐานกาซี	อัตรากาซี	รวมกาซี ที่ต้องชำระ
50.00	400.00	20,000.00	2,500.00	50,000,000.00	50,000,000.00	0.01%	5,000.00

จากตารางการคำนวณกาซีที่ดินตามพระราชบัญญัติกาซีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 และการคำนวณกาซีที่ดินตามพระราชบัญญัติกาซีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 จะเห็นได้ว่านาย ก เคยต้องเสียกาซีที่ดินในมูลค่าที่สูงถึง 712,500 บาท เนื่องจากค่ารายปีและอัตรากาซีที่สูง แต่เมื่อมีการเปลี่ยนมาใช้กฎหมายฉบับใหม่ซึ่งมีการคำนวณกาซีที่ดินที่ราคาประเมินต่อตารางวา โดยมีราคาประเมินที่ดินเพียง 2,500 บาทต่อตารางวา ทำให้นาย ก ได้รับยกเว้นมูลค่าที่ดินจำนวน 50 ล้านบาทแรกกรณีบุคคลธรรมดาและเสียกาซีที่ดินเพียงแค่ 5,000 บาทจากกรณีนิติบุคคล ซึ่งลดลงจากเดิมมากเนื่องจากการคำนวณมูลค่าที่ดินที่นำไปเป็นฐานกาซีจากขนาดตารางวาของที่ดินโดยไม่ได้มีการพิจารณาจากปัจจัยอื่น ๆ ประกอบด้วย เช่น มูลค่าเงินลงทุนหรือรายได้ เป็นต้น และจะเห็นได้ว่ากฎหมายมีการเอื้อต่อกลุ่มนายทุนใหญ่ผู้ถือครองที่ดินจำนวนมากเนื่องจากมูลค่ายกเว้นสูงถึง 50 ล้านบาท ทำให้นาย ก ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียกาซีหรือเสียกาซีลดลงมาก และทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บกาซีในส่วนนี้ได้น้อยลงเช่นเดียวกัน

ตัวอย่าง 2 เปรียบเทียบการคำนวณภาษีที่ดินของเกษตรกรที่เป็นนายทุนใหญ่กับชาวบ้าน

(1) นาย ข เป็นเจ้าของที่ดินเพื่อทำการเกษตร ถือครองที่ดินจำนวน 10 ไร่ ขนาด 4,000 ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่บน ถนนเมืองทอง อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

- มีมูลค่า ราคาประเมินที่ดิน 80,000 บาทต่อตารางวา

บุคคลธรรมดา ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก								
เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน (ตรว./ไร่)	รวมจำนวน (ตรว.)	ตรว.ละ	รวมเป็นเงิน (บาท)	มูลค่าฐานภาษี	อัตรากาษี	รวมภาษีที่ต้องชำระ	เงื่อนไข
10.00	400.00	4,000.00	80,000.00	320,000,000.00	50,000,000.00	-	-	ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก
					75,000,000.00	0.01%	7,500.00	50-125 ล้านบาท
					25,000,000.00	0.03%	7,500.00	125-150 ล้านบาท
					170,000,000.00	0.05%	85,000.00	150-550 ล้านบาท
					320,000,000.00		100,000.00	

นิติบุคคล								
เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน (ตรว./ไร่)	รวมจำนวน (ตรว.)	ตรว.ละ	รวมเป็นเงิน (บาท)	มูลค่าฐานภาษี	อัตรากาษี	รวมภาษีที่ต้องชำระ	เงื่อนไข
10.00	400.00	4,000.00	80,000.00	320,000,000.00	75,000,000.00	0.01%	7,500.00	0-75 ล้านบาท
					25,000,000.00	0.03%	7,500.00	75-100 ล้านบาท
					220,000,000.00	0.05%	110,000.00	100-500 ล้านบาท
					320,000,000.00		125,000.00	

(2) นาย ค เป็นเจ้าของที่ดินเพื่อทำการเกษตร ถือครองที่ดินจำนวน 100 ไร่ ขนาด 40,000 ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่บน ที่ดินติดทางหลวงชนบทหมายเลข ลบ.4035 ชัยบาดาล จังหวัดลพบุรี

- มีมูลค่า ราคาประเมินที่ดิน 300 บาทต่อตารางวา

บุคคลธรรมดา ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก								
เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน (ตรว./ไร่)	รวมจำนวน (ตรว.)	ตรว.ละ	รวมเป็นเงิน (บาท)	มูลค่าฐานภาษี	รวมภาษีที่ต้องชำระ	เงื่อนไข	
100.00	400.00	40,000.00	300.00	12,000,000.00	50,000,000.00	-	ยกเว้น 50 ล้านบาทแรก	

นิติบุคคล								
เนื้อที่ (ไร่)	จำนวน (ตรว./ไร่)	รวมจำนวน (ตรว.)	ตรว.ละ	รวมเป็นเงิน (บาท)	มูลค่าฐานภาษี	อัตรากาษี	รวมภาษี ที่ต้องชำระ	เงื่อนไข
100.00	400.00	40,000.00	300.00	12,000,000.00	12,000,000.00	0.01%	1,200.00	0-75 ล้านบาท

จากตารางการคำนวณภาษีที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 จะเห็นได้ว่า นาย ข เป็นเกษตรกรชาวบ้านทั่วไปมีการถือครองที่ดินเพียงแค่ 10 ไร่ แต่เป็นที่ดินตั้งอยู่บนพื้นที่ใกล้เขตเศรษฐกิจในเมืองทำให้มีมูลค่าราคาประเมินที่ดินสูงมากถึง 80,000 บาทต่อตารางวา ส่วนนาย ค ผู้ซึ่งเป็นนายทุนใหญ่ผู้ถือครองที่ดินจำนวนมากถึง 100 ไร่ แต่เป็นที่ดินที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ในเขตชนบท ทำให้มีมูลค่าราคาประเมินที่ดินเพียงแค่ 300 บาทต่อตารางวา ดังนั้นจึงทำให้นาย ข ต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายในส่วนของภาษีที่ดินในมูลค่าที่สูงถึง 100,000 บาท กรณีบุคคลธรรมดาและ 125,000 บาท กรณีนิติบุคคล ส่วนนาย ค กลับได้รับยกเว้นภาษีกรณีบุคคลธรรมดา และเสียภาษีเพียงแค่ 1,200 บาท กรณีนิติบุคคล ดังนั้นการที่เกษตรกรชาวบ้านทั่วไปผู้ถือครองที่ดินจำนวนไม่มากแต่ต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายในส่วนของภาษีที่ดินสูงอาจทำให้เกิดการเสียเปรียบในเชิงการแข่งขันทางการค้าได้เนื่องจากเกษตรกรชาวบ้านต้องแบกรับภาระภาษีภาษีที่ดินที่สูงกว่านายทุนใหญ่อาจส่งผลต่อกำไรที่ลดลงและการกำหนดราคาขายสินค้าที่ไม่สามารถตั้งราคาแข่งขันทางการค้าสู้กับนายทุนใหญ่ได้ เมื่อชาวบ้านทั่วไปแบกรับภาระภาษีที่ดินที่ต้องเสียไม่ไหวก็อาจขายที่ดินไปให้นายทุนใหญ่ ทำให้ที่ดินไปกระจุกตัวกันอยู่ที่นายทุนใหญ่ผู้กำลังในการซื้ออยู่ดี จะเห็นได้ว่ากฎหมายฉบับใหม่ไม่ได้ช่วยลดความเหลื่อมล้ำหรือกระจายความมั่งคั่งตามเจตนารมณ์ในการออกกฎหมายเลยแต่กลับสร้างความเหลื่อมล้ำและไม่เป็นธรรมต่อประชาชนผู้เป็นเกษตรกรชาวบ้านทั่วไปโดยแท้จริง

ประเด็นปัญหาประการที่สอง คือ ในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ตามมาตรา 28 “ให้พนักงานสำรวจมีหน้าที่และอำนาจสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในส่วนที่เกี่ยวกับประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดที่จำเป็นแก่การประเมิน” และในพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ตามมาตรา 18 “ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัด พร้อมทั้งจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว” การที่กฎหมายเปิดโอกาสให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสามารถใช้ดุลพินิจในประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ ทำให้หลักการหรือวิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจแต่ละคนอาจมีความแตกต่างกันไปได้ เนื่องด้วยหลักเกณฑ์ในการประเมินฐาน

ภาษีของผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของแต่ละบุคคลนั้นไม่มีมาตรวัดที่ชัดเจนทำให้เกิดการพิจารณาที่แตกต่างกันไปเฉพาะบุคคลนั้น ซึ่งถือเป็นลักษณะที่ไม่สะท้อนความไม่ชัดเจนของหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินได้แก่ ความเป็นธรรม ความเสมอภาคในการจัดเก็บ ความยืดหยุ่น ของภาษีที่สามารถรองรับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วเพื่อให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาวะการณ์ในปัจจุบัน<sup>47</sup> ดังนั้นการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสามารถใช้ดุลพินิจในการพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ครอบครองทรัพย์สินแต่ละคนอาจได้รับการพิจารณาตีความจากพนักงานเจ้าหน้าที่ในลักษณะที่ต่างกัน เนื่องจากการใช้ดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในบางครั้งให้ความสำคัญกับประเด็นในการพิจารณาที่ต่างกัน หรือบางครั้งก็มีลักษณะเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อตนเอง ต่อผู้มีอำนาจหรือต่อญาติพี่น้องได้ทำให้ผู้ที่เสียภาษีบางคนได้รับการพิจารณาว่าทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงหรือต่ำแตกต่างกันไป อาจทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อทุกคนได้ และในกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนประกอบประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2562 ในหมวด 1 ข้อ 3 ระบุว่า “ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการดำเนินการตามข้อ 1 ในการสำรวจที่ดินที่ต้องมีรายละเอียดประกอบด้วยอย่างน้อย 1. ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน 2. ลักษณะรูปแปลงที่ดิน 3. การใช้ประโยชน์ที่ดิน 4. สภาพแวดล้อม เพื่อกำหนดราคาประเมินที่ดิน” และส่วนที่ 1 ข้อ 11 ระบุว่า “ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างจากการวิเคราะห์และคำนวณจากตารางปริมาณงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้าง ตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทและแบบตารางปริมาณงานก่อสร้างที่คณะกรรมการกำหนดขึ้น” ดังนั้นการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างควรมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ไม่เปิดช่องโหว่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้สิทธิในการทุจริตในส่วนนี้เพราะรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่นทั้งหมด ซึ่งจะช่วยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคตเนื่องจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอนาคตจะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นได้ตามระดับการพัฒนาในแต่ละพื้นที่ด้วยเช่นกัน

จากการศึกษาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับภาคเกษตร กรณีฟาร์มไก่เนื้อ โดยสถานการณ์ในการประกอบธุรกิจประเภทฟาร์มไก่เนื้อในประเทศไทยเป็นที่นิยมของเกษตรกรอย่างแพร่หลายเนื่องจากปริมาณความต้องการผลิตไก่เนื้อเพื่อการส่งออกไปยังต่างประเทศในไทยมีจำนวนเพิ่มสูงขึ้น ทำให้เกิดผู้ประกอบการรายใหม่ ๆ ที่เข้ามาจดทะเบียนประกอบธุรกิจเลี้ยงไก่เนื้อเพิ่มขึ้นทุกปี ขนาดของกิจการธุรกิจของผู้ประกอบการไก่เนื้อในประเทศไทยส่วนใหญ่เป็นธุรกิจแบบกิจการเจ้าของคนเดียว ธุรกิจขนาดย่อมและ

<sup>47</sup> อนิสสา สมสอน, ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา [http://www.lawgrad.ru.ac.th/AbstractsFile/6024011293/157406438966f6945c565313de3b1ea1f59b51ada4\\_abstract.pdf](http://www.lawgrad.ru.ac.th/AbstractsFile/6024011293/157406438966f6945c565313de3b1ea1f59b51ada4_abstract.pdf)

ขนาดกลางที่ใช้ทุนจดทะเบียนจำนวนไม่มากนัก เนื่องจากการทำฟาร์มไก่เนื้อนั้นนอกจากจะใช้เงินลงทุนในการจดทะเบียนฟาร์ม การก่อสร้างฟาร์ม และต้นทุนในการซื้อพ่อแม่พันธุ์แม่พันธุ์ไก่แล้วนั้น ผู้ประกอบการยังต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายและต้นทุนอื่น ๆ ในการประกอบธุรกิจให้เป็นไปตามเงื่อนไขของบริษัทผู้รับซื้อตามธุรกิจพันธสัญญา จึงทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจไก่เนื้อขนาดย่อมและขนาดกลางในประเทศไทยต้องประสบกับปัญหาขาดทุนทางธุรกิจจำนวนมาก อีกทั้งอีกหนึ่งในภาระค่าใช้จ่ายที่เกษตรกรธุรกิจขนาดย่อมและขนาดกลางต้องเผชิญไม่ต่างจากผู้ประกอบการขนาดใหญ่ที่มีเงินลงทุนจำนวนมาก คือ ภาระค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยผู้ประกอบการธุรกิจไก่เนื้อทุกประเภทต้องทำการประเมินมูลค่าภาษีตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ซึ่งกล่าวคือ ตามมาตรา 37 (1) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้มีการกำหนดให้มีการจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมไม่เกินร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี ดังนั้น ผู้ประกอบการขนาดย่อมและขนาดกลางจึงต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายเทียบเท่ากับผู้ประกอบการขนาดใหญ่ที่มีผลประกอบการมากกว่า ทำให้เกษตรกรผู้ประกอบการรายย่อมไม่สามารถตอบสนองและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายนั้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงส่งผลให้เกิดปัญหาตามมาได้เพราะความสามารถในการหารายได้ของเกษตรกรชาวบ้านทั่วไปไม่ได้มีความสามารถในการหารายได้เทียบเท่ากับผู้ประกอบการรายใหญ่ และการกำหนดยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทแรกสำหรับบุคคลธรรมดา ซึ่งมีมูลค่าที่สูงมากเกินไปเป็นการเอื้อประโยชน์ให้กลุ่มคนรวยที่ถือครองที่ดินมูลค่าสูงมีสิทธิได้รับยกเว้นภาษีด้วยและทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีได้น้อยลงกว่าที่ควรจะเป็นด้วย รวมถึงการที่กฎหมายเปิดโอกาสให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสามารถใช้ดุลพินิจในประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงได้ ทำให้หลักการหรือวิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจแต่ละคนอาจมีความแตกต่างกันไปได้ สำหรับในต่างประเทศนั้น ได้มีการวางหลักเกณฑ์ในการกำหนดเรื่องการจัดเก็บและการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นอย่างดีทำให้ไม่ก่อให้เกิดปัญหาความเหลื่อมล้ำของหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและเกิดความเป็นธรรมกับผู้ประกอบการมากที่สุดซึ่งจะกล่าวถึงในบทถัดไป



### บทที่ 3

#### การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรในต่างประเทศ

เนื้อหาในบทนี้จะกล่าวถึงหลักการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยหลักเกณฑ์ในการเลือกประเทศเพื่อมาเป็นกรณีศึกษานั้น ผู้วิจัยพิจารณาจากพื้นฐาน 2 ประการ

ประการแรกประเทศที่จะนำมาเปรียบเทียบต้องมีการประกาศใช้กฎหมายภาษีที่ดินสิ่งปลูกสร้างพร้อมเผยแพร่สู่สาธารณะ และประการที่สองประเทศดังกล่าวควรมีศักยภาพในการทำการเกษตรเหนือกว่าประเทศไทย เพื่อที่จะได้ศึกษาข้อมูลมาใช้เป็นแนวทางปฏิบัติตลอดจนข้อดีที่เกิดขึ้นมาประยุกต์ใช้เพื่อเทียบเคียงกับแนวทางปฏิบัติของประเทศไทยในปัจจุบัน

จากการพิจารณาตามหลักเกณฑ์ข้างต้น ผู้วิจัยพิจารณาว่า ประเทศสหรัฐอเมริกาเมืองคัมเปอร์บอร์โรว์ตามมาตรฐานพื้นฐานข้างต้น และนอกจากนั้นประเทศสหรัฐอเมริกายังมีระบบเศรษฐกิจที่ใหญ่ที่สุดและยังมีการขยายตัวของเศรษฐกิจในระดับสูงมาโดยตลอด โดยสัดส่วนของผลผลิตของภาคเกษตรคิดเป็นร้อยละ 25 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมแห่งชาติ (GNP)<sup>48</sup> นอกจากนี้ผู้วิจัยตั้งใจที่จะศึกษาเปรียบเทียบหลักการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับประเทศที่ภาคธุรกิจการเกษตรมีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจภาพรวมเป็นอย่างมากและมีนักลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับซัพพลายเชนของการเกษตรกรรมอย่างต่อเนื่อง<sup>49</sup> เนื่องจากสภาพสังคมและเศรษฐกิจเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการตัดสินใจและวิธีการในการพัฒนาประเทศ ผู้เขียนจึงเห็นว่าประเทศออสเตรเลียสามารถเป็นตัวแทนในการศึกษกรณีดังกล่าวได้ เพราะออสเตรเลียจัดได้ว่าเป็นประเทศที่มีเศรษฐกิจแข็งแกร่งที่สุดแห่งหนึ่งในโลก มีความสามารถในการแข่งขันและพัฒนาอย่างไม่หยุดยั้งซึ่งเป็นผลจากการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและการปฏิรูปโครงสร้างที่ดำเนินมาอย่างต่อเนื่อง<sup>50</sup>

ด้วยเหตุผลข้างต้นสรุปได้ว่าประเทศที่ผู้วิจัยพิจารณาว่าจะสามารถนำมาเป็นกรณีศึกษาเพื่อศึกษาหลักการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ หลักเกณฑ์ในการหักค่าใช้จ่ายในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้

<sup>48</sup> สหรัฐอเมริกา : มหาอำนาจทางเศรษฐกิจในคริสต์ศตวรรษที่ 20, [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <https://www.stou.ac.th/stouonline/lom/data/sec/Lom12/01-01-02.html>

<sup>49</sup> สำนักงานการพาณิชย์และการลงทุนออสเตรเลีย (ออสเตรเลีย), [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <https://www.austrade.gov.au/thailand/doing-business-with-australia/industry-capabilities/agribusiness>

<sup>50</sup> กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศสำนักอเมริกาและแปซิฟิก เมษายน 2552, ประเทศออสเตรเลีย [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <https://api.dtn.go.th/files/v3/5e56ce5f6e74072a3c088c24/download>

ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในสหรัฐอเมริกาและออสเตรเลีย เพื่อให้เข้าใจการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรในต่างประเทศ และเพื่อวิเคราะห์แนวทางในการปรับปรุงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับกิจการฟาร์มไก่เนื้อในประเทศไทยต่อไป

### 3.1 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศสหรัฐอเมริกา

#### 3.1.1 หลักการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในสหรัฐอเมริกา

กฎหมายภาษีซึ่งมีการบังคับใช้ในช่วงสองทศวรรษที่ผ่านมาได้ลดภาษีเงินได้ระดับรัฐบาลกลางทั้งสำหรับผู้เสียภาษีที่เป็นบุคคลธรรมดาและหน่วยธุรกิจ และมีนโยบายภาษีที่ส่งผลกระทบต่อครัวเรือนทั้งในและนอกภาคการเกษตรถูกบังคับใช้เป็นการชั่วคราวหลายฉบับ โดยฉบับล่าสุดที่ยังมีผลบังคับใช้ปัจจุบันคือกฎหมายปฏิรูปภาษีสหรัฐอเมริกา (The Tax Cuts and Jobs Act: TCJA) ซึ่งผ่านความเห็นชอบจากรัฐสภาเมื่อเดือนธันวาคม 2560 ที่ก่อให้เกิดความเปลี่ยนแปลงหลายประการต่อประมวลรัษฎากร กฎหมายปฏิรูปภาษีสหรัฐอเมริกานี้ได้ยกเลิกหรือแก้ไขรายการหักค่าใช้จ่ายและรายการลดหย่อนภาษีหลายรายการ ทำให้อัตรากำไรในส่วนของผู้เสียภาษีบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลลดลง โดยกฎหมายปฏิรูปภาษีสหรัฐอเมริกานี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568<sup>51</sup>

นอกจากการยกเลิกหรือแก้ไขรายการหักค่าใช้จ่ายและรายการลดหย่อนภาษีซึ่งมีผลให้อัตรากำไรเงินได้ลดลงตามที่กล่าวข้างต้น กฎหมายปฏิรูปภาษีสหรัฐอเมริกายังมีส่วนที่ว่าด้วยการลดภาษีของขวัญและอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจครอบครัวขนาดเล็ก การประเมินมูลค่าการใช้ประโยชน์พิเศษในพื้นที่ฟาร์ม และการผ่อนชำระภาษีอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแม้ว่าบทบัญญัติเหล่านี้จะมีผลใช้บังคับกับทั้งธุรกิจฟาร์มและธุรกิจขนาดเล็กอื่น ๆ แต่ในทางปฏิบัติ ผู้ที่ได้รับผลประโยชน์มากที่สุดจากการบังคับใช้บทบัญญัติเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าการใช้ประโยชน์พิเศษก็คือฟาร์ม<sup>52</sup>

อย่างไรก็ตาม ในส่วนของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในสหรัฐอเมริกานั้นเป็นอำนาจของหน่วยงานท้องถิ่นโดยเฉพาะ จึงจำเป็นต้องพิจารณาอัตรากำไรและหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีของแต่ละมลรัฐ (State) เป็นสำคัญ เนื่องจากแต่ละมลรัฐต่างก็มีการกำหนดอัตรากำไรและหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่แตกต่างกัน

<sup>51</sup> Economic Research Service, U.S. Department of Agriculture, Federal Tax Policy Issues [Online], 2023, 11 January. Available from <https://www.ers.usda.gov/topics/farm-economy/federal-tax-issues/federal-tax-policy-issues/>

<sup>52</sup> OECD, Chapter 38. United States, 38.3. Property taxation [Online], 2023, 11 January. Available from <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/4d97f7fc-en/index.html?itemId=/content/component/4d97f7fc-en>

กันไป<sup>53</sup> อีกตั้งแต่ละเทศมณฑล (county) ภายใต้แต่ละรัฐยังมีอัตราภาษีที่แตกต่างกันด้วย ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่แล้ว มลรัฐจะมอบอำนาจในการประเมินและจัดเก็บภาษีให้แก่ท้องถิ่น ซึ่งจะต้องมีการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (assessor) เพื่อทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างในระดับท้องถิ่น และจัดตั้งระบบฐานข้อมูลมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการประเมิน เพื่อให้มูลค่าทรัพย์สินที่จะต้องนำไปคำนวณภาษีนั้น มีมาตรฐานและเป็นธรรมสำหรับท้องถิ่นต่างในแต่ละมลรัฐ<sup>54</sup> โดยการประเมินภาระภาษีจะเป็นการพิจารณาจาก 3 ปัจจัยหลัก ได้แก่

1. อัตราภาษีของรัฐ (the state tax rate)
2. อัตราส่วนการประเมิน (ส่วนของมูลค่าทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี) (the assessment ratio: the portion of the property value subject to tax)
3. มูลค่าทรัพย์สิน (the property value)

โดยที่สถิติว่าด้วยมลรัฐในสหรัฐอเมริกาที่มีการผลิตไก่เนื้อมากที่สุดประจำปี 2564 ซึ่งจัดทำโดยสภาไก่แห่งชาติ (National Chicken Council)<sup>55</sup> แสดงให้เห็นว่ามลรัฐที่มีการผลิตไก่เนื้อสูงที่สุดคือ มลรัฐนอร์ทแคโรไลนา (North Carolina) ตามมาด้วยมลรัฐจอร์เจีย (Georgia) มลรัฐอาร์คันซอ (Arkansas) มลรัฐแอละแบมา (Alabama) มลรัฐเท็กซัส (Texas) มลรัฐมิสซิสซิปปี (Mississippi) มลรัฐเคนทักกี (Kentucky) มลรัฐเซาท์แคโรไลนา (South Carolina) มลรัฐเวอร์จิเนีย (Virginia) และมลรัฐแมริแลนด์ (Maryland) ตามลำดับ ผู้วิจัยจึงเลือกศึกษาหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงหลักเกณฑ์การหักค่าใช้จ่ายในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในบางมลรัฐตามสถิติข้างต้นนี้ โดยมลรัฐที่ผู้วิจัยเลือกศึกษาได้แก่ มลรัฐนอร์ทแคโรไลนา (North Carolina) มลรัฐเท็กซัส (Texas) และ มลรัฐแมริแลนด์ (Maryland) ซึ่งเป็นมลรัฐที่มีการจัดทำข้อมูลว่าด้วยการจัดเก็บภาษีอย่างเป็นสาธารณะสามารถเข้าถึงได้ง่าย และทำให้ได้ข้อมูลครบถ้วนสำหรับการศึกษา

<sup>53</sup> Victoria Araj, Property Taxes By State: A Comparative Look At The Highest to Lowest States [Online], 2023, 11 January, Available from <https://www.rocketmortgage.com/learn/property-taxes-by-state>

<sup>54</sup> สุปรียา แก้วละเอียด, ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: การปฏิรูประบบภาษีเพื่อความเป็นธรรมและประโยชน์ในด้านเศรษฐกิจของประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ [ออนไลน์], 12 มกราคม 2566. แหล่งที่มา

[https://www.senate.go.th/assets/portals/93/fileups/272/files/S%E0%B9%88ub\\_Jun/1interview/IN90.pdf](https://www.senate.go.th/assets/portals/93/fileups/272/files/S%E0%B9%88ub_Jun/1interview/IN90.pdf)

<sup>55</sup> National Chicken Council, Top Broiler Producing States [Online], 2023, 11 January, Available from <https://www.nationalchickencouncil.org/statistic/top-broiler-producing-states/>

### 3.1.2 หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในสหรัฐอเมริกา

#### 3.1.2.1 หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในมลรัฐนอร์ทแคโรไลนา (North Carolina)

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในมลรัฐนอร์ทแคโรไลนาเป็นส่วนที่อยู่ภายใต้การประเมินและการเรียกเก็บโดยเทศมณฑล กรมสรรพากรแห่งมลรัฐนอร์ทแคโรไลนา (The N.C. Department of Revenue) จะไม่ทำการส่งใบเรียกเก็บภาษีหรือทำการเก็บภาษีโดยตรง ทั้งนี้ ภายใต้ธรรมนูญทั่วไปแห่งมลรัฐนอร์ทแคโรไลนา มาตรา 105-289 กรมสรรพากรแห่งมลรัฐนอร์ทแคโรไลนามีหน้าที่ในการกำกับดูแลการประเมินมูลค่าและการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ดำเนินการโดยหน่วยจัดเก็บภาษี ซึ่งหน่วยงานของกรมสรรพากรแห่งมลรัฐนอร์ทแคโรไลนาที่ทำหน้าที่ดังกล่าวได้แก่ กองภาษีทรัพย์สินแห่งกรมสรรพากรแห่งมลรัฐนอร์ทแคโรไลนา (The Property Tax Division of the North Carolina Department of Revenue)<sup>56</sup>

ในการนี้ จำนวนภาษีที่ต้องชำระคือราคาตามการประเมินมูลค่า คุณด้วยอัตราภาษีทรัพย์สินของแต่ละเทศมณฑลซึ่งมีความแตกต่างกันไป และยังมีการปรับเปลี่ยนโดยแต่ละเทศมณฑลตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจหรือเงื่อนไขอื่น ๆ ของแต่ละเทศมณฑล

<sup>56</sup> North Carolina Department of Revenue, Property Tax Division: About North Carolina's Property Tax [Online], 2023, 17 January, Available from <https://www.ncdor.gov/taxes-forms/property-tax/property-tax-division>

2022  
NORTH CAROLINA COUNTY PROPERTY TAX RATES  
FOR THE LAST FIVE YEARS  
(All rates per \$100 valuation\*)

County	2022-23 [S]	2021-22 [S]	2020-21 [S]	2019-20 [S]	2018-19 [S]	Latest revaluation	Next scheduled revaluation
Alamance	.6500	.6600	.6700	.6700	.5900	2017	2023
Alexander	.7900	.7900	.7900	.7900	.7900	2015	2023
Alleghany	.5970	.5970	.5970	.5970	.5475	2021	2027
Anson	.7770	.7770	.7770	.7770	.7770	2018	2026
Ashe	.5100	.5100	.4430	.4430	.4430	2019	2023
Avery	.4000	.5500	.5500	.5500	.5500	2022	2026
Beaufort	.6250	.6250	.6350	.6350	.6150	2018	2025
Bertie	.8650	.8650	.8650	.8650	.8300	2020	2028
Bladen	.7850	.8200	.8200	.8200	.8200	2022	2030
Brunswick	.4850	.4850	.4850	.4850	.4850	2019	2023
Buncombe	.4880	.4880	.5290	.5290	.5290	2021	2025
Burke	.6950	.6950	.6950	.6950	.6950	2019	2023
Cabarrus	.7400	.7400	.7400	.7400	.7200	2020	2024
Caldwell	.6300	.6300	.6300	.6300	.6300	2021	2025
Camden	.8700	.8700	.7400	.7400	.7400	2015	2023
Carteret	.3300	.3300	.3300	.3100	.3100	2020	2024
Caswell	.7350	.7350	.7350	.7350	.7090	2016	2024
Catawba	.5750	.5750	.5750	.5750	.5750	2019	2023
Chatham	.6650	.6650	.6700	.6700	.6281	2021	2025
Cherokee	.6100	.5000	.4600	.5200	.5200	2020	2028
Chowan	.6650	.7550	.7550	.7550	.7450	2022	2026
Clay	.4300	.4300	.4300	.4300	.4300	2018	2026
Cleveland	.6875	.6875	.7200	.7200	.7200	2021	2025
Columbus	.8050	.8050	.8050	.8050	.8050	2021	2029
Craven	.5600	.5600	.5494	.5494	.5394	2016	2023

ตาราง 1 อัตราภาษีในแต่ละท้องถิ่น (เทศมณฑลและเมือง) ภายใต้มลรัฐนอร์ทแคโรไลนา<sup>57</sup>

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อคำนวณจำนวนภาษีทรัพย์สินนั้น โดยทั่วไปแล้ว จะเป็นการประเมินที่ราคาตลาดสำหรับการใช้ที่สูงสุดและที่ดีที่สุดของทรัพย์สินนั้น (market value of its highest and best use) อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าอาจใช้หลักมูลค่าการใช้ในปัจจุบัน (Present-Use Value: PUV) อันจะเป็นการประเมินจากการใช้งานจริง ซึ่งโดยปกติแล้วจะมีมูลค่าต่ำกว่าราคาตลาดที่แท้จริง<sup>58</sup>

สำหรับการประเมินมูลค่าโดยใช้หลักมูลค่าการใช้ในปัจจุบัน สามารถทำได้ใน 3 กรณีการใช้งาน คือ เกษตรกรรม (Agricultural) การทำสวนในเรือนกระจก (Horticultural) และการทำสวนป่า (Forestry) โดยคุณสมบัติเบื้องต้นของที่ดินที่สามารถใช้หลักการประเมินมูลค่าการใช้ในปัจจุบันได้มี 4 ประการ ได้แก่

1. ความเป็นเจ้าของ

ที่ดินที่มีเจ้าของที่แน่นอนเท่านั้นที่จะสามารถใช้หลักการประเมินนี้ได้ โดยความเป็นเจ้าของที่จะใช้หลักการประเมินนี้ได้มี 4 ประเภท คือ

ก. บุคคลธรรมดา (Individual)

<sup>57</sup> North Carolina Department of Revenue, North Carolina County Property Tax Rates For The Last Five Years [Online], 2023, 17 January, Available from <https://www.ncdor.gov/media/13553/open>

<sup>58</sup> North Carolina Department of Revenue, Tax Administration in North Carolina Course, Present-Use Value [Online], 2023, 17 January, Available from <https://www.ncdor.gov/media/7401/open>

- ข. องค์การธุรกิจ (Certain Business Entity) ซึ่งได้แก่ บริษัทจำกัดความรับผิด (limited liability company) ห้างหุ้นส่วนสามัญ (general partnership) ห้างหุ้นส่วนจำกัด (limited partnership) และบริษัท (corporation)
  - ค. ทรัสต์ (Certain Trusts and Testamentary Trusts)
  - ง. ผู้เช่า (Tenants in Common)
2. ขนาด  
ที่ดินต้องมีขนาดไม่น้อยกว่าขนาดที่ดินขั้นต่ำตามที่กำหนดไว้เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้งานต่างๆ
  3. รายได้  
ที่ดินต้องก่อให้เกิดรายได้ขั้นต่ำ ซึ่งโดยทั่วไปคือรายได้ที่มาจากการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการทำฟาร์ม (ส่วนนี้ไม่ใช้บังคับกับที่ดินที่เป็นสวนป่า)
  4. การใช้โปรแกรมการจัดการ  
ที่ดินต้องอยู่ภายใต้ระบบการจัดการแบบ Sound Management System ซึ่งเป็นระบบบริหารจัดการที่ออกแบบมาเพื่อให้มีการใช้ที่ดินได้อย่างมีผลตอบแทนสูงสุดโดยที่ยังคงมีการอนุรักษ์ที่ดินและมีการพัฒนาที่ดินนั้นในระยะยาว<sup>59</sup>

นอกจากคุณสมบัติเบื้องต้น 4 ประการดังกล่าวไปแล้ว เจ้าของที่ดินที่ประสงค์จะใช้หลักการประเมินมูลค่าการใช้ในปัจจุบันยังจะต้องพิจารณาหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยแต่ละเทศมณฑลสำหรับวัตถุประสงค์การใช้ในแต่ละประเภทอีกด้วย โดยหลักเกณฑ์สำหรับที่ดินที่ใช้เพื่อการปศุสัตว์จะอยู่ภายใต้ประเภทการใช้งานที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งจากตัวอย่างข้อกำหนดการใช้งานเพื่อการเกษตรกรรมของเทศมณฑลเดอร์รัม<sup>60</sup> (Durham county) และเทศมณฑลลินคอล์น<sup>61</sup> (Lincoln county) ที่บังคับใช้ข้อกำหนดที่เหมือนกัน สามารถสรุปข้อกำหนดย่อยสำหรับวัตถุประสงค์การใช้งานเพื่อการเกษตรกรรมได้ดังนี้

ที่ดินเพื่อการเกษตรต้องเป็นที่ดินที่ได้มีการใช้งานจริงเพื่อการผลิตในเชิงพาณิชย์ หรือเพื่อการทำไร่ปลูกพืช และ/หรือเลี้ยงสัตว์ภายใต้ระบบการบริหารจัดการแบบ Sound Management System โดยมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

<sup>59</sup> North Carolina Department of Revenue, Present-Use Value Seminar Manual Chapter 5: Sound Management [Online], 2023, 17 January, Available from <https://www.ncdor.gov/taxes-forms/property-tax/present-use-value-puv-seminars/present-use-value-seminar-manual-chapter-5-sound-management>

<sup>60</sup> Durham County NC, Agricultural [Online], 2023, 17 January, Available from <https://www.dconc.gov/county-departments/departments-f-z/tax-administration/present-use-value/agricultural>

<sup>61</sup> Lincoln County, North Carolina, Agricultural Classification [Online], 2023, 17 January, Available from <https://www.lincolncounty.org/85/Agricultural-Classification>

- ที่ดินหนึ่งหรือหลายผืน โดยที่แต่ละผืนประกอบด้วยอย่างน้อย 10 เอเคอร์
- ที่ดินต้องมีการผลิตจริงภายใต้ระบบบริหารจัดการแบบ Sound Management System
- ที่ดินเพื่อการเกษตรสามารถรวมพื้นที่ป่าหรือพื้นที่รกร้างได้สูงสุด 19.99 เอเคอร์ (ต้องระบุให้ชัดเจน)
- รายได้รวมโดยเฉลี่ยอย่างน้อย 1,000 ดอลลาร์สหรัฐต่อปีในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา ซึ่งต้องเป็นรายได้ที่มาจากผลผลิตในที่ดินโดยตรง
- หากเป็นที่ดินของเจ้าของคนเดียว ทรัพย์สินต้องเป็นที่อยู่อาศัยหลักของเจ้าของหรือเป็นของเจ้าของคนปัจจุบันเป็นเวลา 4 ปี ก่อนวันที่ 1 มกราคมของปีที่ขอใช้หลักการประเมินมูลค่าการใช้ในปัจจุบัน

หากเจ้าของที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าการใช้ที่ดินของตนเป็นไปตามข้อกำหนดและประสงค์ที่จะใช้หลักการประเมินมูลค่าการใช้ในปัจจุบัน เจ้าของที่ดินจะต้องยื่นแบบฟอร์มขอใช้หลักการประเมินมูลค่าการใช้ในปัจจุบัน (แบบ AV-5)<sup>62</sup> จึงจะสามารถใช้หลักการประเมินดังกล่าวได้

### 3.1.2.2 หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในมลรัฐเท็กซัส (Texas)

สำหรับมลรัฐเท็กซัส การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเป็นอำนาจโดยตรงของเทศมณฑลหรือส่วนท้องถิ่นที่จะออกข้อกำหนดทางภาษี หลักเกณฑ์การประเมินและอัตราภาษีที่ใช้บังคับภายในท้องถิ่นนั้นเอง<sup>63</sup> อย่างไรก็ตาม ประมวลกฎหมาย มาตรา 5.091 (Tax Code Section 5.091) ได้กำหนดให้สำนักงานบัญชีกลางแห่งมลรัฐเท็กซัส หรือ Texas Comptroller of Public Accounts เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการจัดทำรายการเอกสารหรือข้อมูลเผยแพร่ ซึ่งรวมถึงอัตราภาษีที่เรียกเก็บในแต่ละเทศมณฑล โดยต้องจัดทำรายการข้อมูลให้ไปในแนวทางที่กำหนด ดังนั้น ก่อนวันที่ 1 มกราคม แผนกสนับสนุนภาษีทรัพย์สินแห่งสำนักงานบัญชีกลาง หรือ The Comptroller's Property Tax Assistance Division (PTAD) จะเผยแพร่อัตราภาษีที่กำหนดโดยแต่ละเทศมณฑลผ่านทางเว็บไซต์หลักตามที่กำหนดไว้ในมาตราดังกล่าว<sup>64</sup>

<sup>62</sup> North Carolina Department of Revenue, Application for Agriculture, Horticulture, and Forestry Present-Use Value Assessment [Online], 2023, 17 January, Available from [https://files.nc.gov/ncdor/documents/files/av5\\_webfil318\\_0.pdf](https://files.nc.gov/ncdor/documents/files/av5_webfil318_0.pdf)

<sup>63</sup> Texas.gov, Property Tax Transparency in Texas: Who sets my property tax bill? [Online], 2023, 17 January, Available from <https://www.texas.gov/living-in-texas/property-tax-transparency/>

<sup>64</sup> Comptroller.Texas.Gov, Property Tax Assistance: Tax Rates and Levies [Online], 2023, 17 January, Available from <https://comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/rates/index.php>

	School District	City	County	Special District	Total Tax Rates
2022	📄 School District Rates and Levies (XLSX)	📄 City Rates and Levies (XLSX)	📄 County Rates and Levies (XLSX)	📄 Special District Rates and Levies (XLSX)	📄 Cities, Counties, School Districts and Special Districts (XLSX)
2021	📄 School District Rates and Levies (XLSX)	📄 City Rates and Levies (XLSX)	📄 County Rates and Levies (XLSX)	📄 Special District Rates and Levies (XLSX)	📄 Cities, Counties, School Districts and Special Districts (XLSX)
2020	📄 School District Rates and Levies (XLSX)	📄 City Rates and Levies (XLSX)	📄 County Rates and Levies (XLSX)	📄 Special District Rates and Levies (XLSX)	📄 Cities, Counties, School Districts and Special Districts (XLSX)
2019	📄 School District Rates and Levies (XLSX)	📄 City Rates and Levies (XLSX)	📄 County Rates and Levies (XLSX)	📄 Special District Rates and Levies (XLSX)	📄 Cities, Counties and Special Districts (XLSX)
2018	📄 School District Rates and Levies (XLSX)	📄 City Rates and Levies (XLSX)	📄 County Rates and Levies (XLSX)	📄 Special District Rates and Levies (XLSX)	📄 Cities, Counties and Special Districts (XLSX)

ภาพที่ 5 การรวบรวมและเผยแพร่อัตราภาษีทรัพย์สินของแต่ละท้องถิ่นอันเป็นหน้าที่ของสำนักงานบัญชีกลางตามประมวลภาษี มาตรา 5.091<sup>65</sup>

COUNTY RATES AND LEVIES																	
2022 COUNTY REPORT OF PROPERTY VALUE																	
CAD	taxing Unit ID	County ID	County Name	Market Value	Taxable Value for FMV Fund	Taxable Value for General and Special Road and Bridge Funds	No New Revenue Tax Rate	Voters Approval Rate	FMFV M&O Tax Rate	FMFV L&S Tax Rate	FMFV Total Tax Rate	General Fund M&O Tax Rate	General Fund L&S Tax Rate	General Fund Total Tax Rate	Special Head and Bridge M&O Tax Rate	Special Head and Bridge L&S Tax Rate	Special Head and Bridge Total Tax Rate
4	001-Anderson	001-000-00	001 Anderson County	5,943,551,721	1,382,247,839	3,661,303,738	0.534041	0.688978	0.021392	0	0.021392	0.481828	0.07393	0.555758	0	0	0
5	002-Andrew	002-000-00	002 Andrew County	3,028,141,060	7,521,054,790	7,528,710,494	0.3579	0.42	0.0484	0	0.0484	0.3589	0.0168	0.3757	0	0	0
6	003-Aransas	003-000-00	003 Aransas County	6,792,028,738	6,238,294,739	5,749,844,025	0.40485	0.43398	0	0	0.40485	0.17587	0.58072	0	0	0	0
7	004-Aransas	004-000-00	004 Aransas County	5,102,308,260	3,699,807,312	3,675,779,755	0.448111	0.40654	0.016425	0.000115	0.04832	0.30003	0.01981	0.31984	0	0	0
8	005-Archer	005-000-00	005 Archer County	2,354,151,920	1,005,905,568	1,006,305,368	0.56186	0.60251	0.01143	0	0.01143	0.35569	0.04476	0.35713	0.03382	0	0.03382
9	006-Armore	006-000-00	006 Armore County	854,242,081	250,273,674	251,095,674	0.561178	0.58308	0.174597	0	0.174597	0.38651	0	0.38651	0	0	0
10	007-Atascosa	007-000-00	007 Atascosa County	8,205,135,615	5,425,910,087	5,442,225,071	0.436682	0.45025	0.081226	0	0.081226	0.417474	0.019168	0.436642	0	0	0
11	008-Austin	008-000-00	008 Austin County	7,766,753,383	4,172,705,768	4,177,737,917	0.391208	0.489945	0.075668	0	0.075668	0.355955	0.052164	0.408119	0.077975	0	0.077975
12	009-Bailey	009-000-00	009 Bailey County	693,114,442	499,475,956	413,142,394	0.680129	0.88755	0.110548	0	0.110548	0.68166	0.075647	0.757307	0	0	0
13	010-Bandera	010-000-00	010 Bandera County	4,888,147,426	3,187,126,186	3,195,484,319	0.4289	0.644	0.01	0	0.01	0.5325	0.021	0.5536	0.04	0	0.04
14	011-Bastrop	011-000-00	011 Bastrop County	22,506,735,711	12,413,337,845	12,418,596,300	0.31852	0.40161	0	0	0	0.2332	0.462	0.6952	0	0	0
15	012-Baylor	012-000-00	012 Baylor County	1,284,154,603	340,413,360	318,545,850	0.51377	0.525579	0	0	0	0.45382	0	0.45382	0.07988	0.07988	0.07988
16	013-Bee	013-000-00	013 Bee County	4,383,469,270	2,401,276,742	2,508,169,012	0.56652	0.69211	0	0	0	0.50486	0.06409	0.56895	0.00918	0	0.00918
17	014-Bell	014-000-00	014 Bell County	42,382,281,892	33,471,928,576	29,868,971,856	0.3391	0.4208	0	0	0	0.2532	0.0628	0.316	0	0	0
18	015-Berlin	015-000-00	015 Berlin County	271,862,361,111	238,064,649,805	205,255,689,260	0.259946	0.358164	0.0118	0.0118	0.02366	0.236067	0.040264	0.276331	0	0	0
19	016-Brewster	016-000-00	016 Brewster County	3,615,911,569	2,879,909,366	2,896,392,316	0.319027	0.416397	0	0	0	0.2635	0.05621	0.31971	0	0	0
20	017-Brewster	017-000-00	017 Brewster County	1,962,899,214	617,803,755	625,762,278	0.480809	0.50038	0	0	0	0.4866	0.0088	0.4954	0	0	0
21	018-Brewster	018-000-00	018 Brewster County	7,269,932,028	2,658,299,057	2,629,363,951	0.45912	0.46289	0	0	0	0.3003	0.0197	0.32	0	0	0
22	019-Brown	019-000-00	019 Brown County	10,688,486,911	7,528,951,801	6,797,903,768	0.353317	0.424075	0	0	0	0.38592	0.039045	0.424975	0	0	0
23	020-Brazoria	020-000-00	020 Brazoria County	74,652,505,595	42,598,961,085	42,975,818,009	0.341106	0.383783	0	0	0	0.317676	0.02123	0.338906	0.08	0	0.08
24	021-Brown	021-000-00	021 Brown County	32,824,384,892	26,249,772,949	28,202,146,297	0.429411	0.518166	0	0	0	0.389718	0.040997	0.430715	0	0	0
25	022-Brown	022-000-00	022 Brown County	2,106,590,166	1,177,214,551	1,144,729,144	0.377668	0.39545	0	0	0	0.322951	0.022994	0.345945	0	0	0
26	023-Brown	023-000-00	023 Brown County	761,042,106	239,758,318	239,477,756	0.44112	0.56280	0.06288	0	0.06288	0.56288	0	0.56288	0	0	0
27	024-Brown	024-000-00	024 Brown County	1,349,043,028	474,819,619	476,972,984	0.761979	0.642863	0	0	0.042863	0.679195	0.009138	0.71116	0.072087	0	0.072087
28	025-Brown	025-000-00	025 Brown County	7,199,890,312	4,306,159,389	4,230,387,309	0.4531	0.48489	0	0	0	0.38536	0.02594	0.41131	0.07364	0	0.07364
29	026-Brown	026-000-00	026 Brown County	5,946,606,241	3,107,466,658	3,099,870,517	0.42507	0.57478	0	0	0	0.41207	0.01203	0.4241	0.075	0	0.075
30	027-Brown	027-000-00	027 Brown County	17,624,677,441	10,881,114,438	10,930,072,747	0.2989	0.3216	0	0	0	0.2798	0.0866	0.3364	0.0405	0	0.0405
31	028-Caldwell	028-000-00	028 Caldwell County	7,892,842,142	4,983,899,128	4,994,223,892	0.527	0.5752	0.0001	0	0.0001	0.51176	0.0338	0.54556	0	0	0
32	029-Caldwell	029-000-00	029 Caldwell County	7,180,080,393	4,590,993,215	4,283,968,601	0.5505	0.597	0	0	0	0.5324	0.0146	0.547	0	0	0
33	030-Caldwell	030-000-00	030 Caldwell County	2,704,778,997	1,555,966,686	1,443,680,034	0.621031	0.644556	0.148	0	0.148	0.41	0.058729	0.488729	0	0	0
34	031-Caldwell	031-000-00	031 Caldwell County	29,309,021,837	21,241,263,167	23,687,187,856	0.281263	0.518163	0	0	0	0.48051	0.017173	0.497683	0.046168	0	0.046168

ตาราง 2 อัตราภาษีของแต่ละเทศมณฑล (county) ในมลรัฐที่กซ์สที่จัดทำโดยสำนักงานบัญชีกลางตามประมวลภาษี มาตรา 5.091<sup>66</sup>

<sup>65</sup> Comptroller.Texas.Gov, Property Tax Assistance: Tax Rates and Levies [Online], 2023, 17 January, Available from <https://comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/rates/index.php>

<sup>66</sup> Comptroller.Texas.Gov, Property Tax Assistance: Tax Rates and Levies [Online], 2023, 17 January, Available from <https://comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/rates/index.php>



จากตัวอย่างการรวบรวมและเผยแพร่อัตราภาษีทรัพย์สินของแต่ละท้องถิ่นและตัวอย่างการแสดงผลอัตราภาษีของแต่ละเทศมณฑลข้างต้น จะเห็นได้ว่า ระบบการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินโดยท้องถิ่นภายในมลรัฐเท็กซัสมีความละเอียดกว่ามลรัฐนอร์ทแคโรไลนาที่ได้กล่าวไปแล้ว และสำนักงานบัญชีกลางแห่งมลรัฐเท็กซัสแทบจะไม่มีอำนาจในการกำกับดูแลการเรียกเก็บภาษีทรัพย์สินของแต่ละท้องถิ่น และมีบทบาทเป็นเพียงศูนย์กลางในการรวบรวมข้อมูลเพื่อการเข้าถึงของประชาชนเท่านั้น นอกจากนี้ ประมวลกฎหมาย มาตรา 26.16 ยังได้กำหนดให้แต่ละเทศมณฑลประกาศหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินผ่านทางเว็บไซต์หลักของแต่ละเทศมณฑลอีกด้วย โดยผู้ประเมินภาษีของแต่ละเทศมณฑลจะต้องเผยแพร่หลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่สำนักงานบัญชีกลางกำหนดไว้ในกฎสำนักงานบัญชีกลางที่เรียกว่า Comptroller Rule 9.1002, Posting of Tax Rates on County's Internet Website อีกด้วย

อย่างไรก็ตาม ในส่วนของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในทุกท้องถิ่นของมลรัฐเท็กซัสจะมีการดำเนินการที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน เนื่องจากสำนักงานบัญชีกลางได้มีการจัดทำคู่มือสำหรับการประเมินที่ใช้กับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินต่างๆ เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้ส่วนท้องถิ่นได้ใช้ยึดถือและดำเนินการ โดยในส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการปศุสัตว์ จะอยู่ภายใต้หลักการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร ซึ่งเป็นหนึ่งในการใช้ที่ดินที่สามารถใช้หลักการประเมินมูลค่าที่ดินตามความสามารถของที่ดินในการผลิตผลผลิตทางการเกษตร (productivity value)<sup>67</sup> แทนการใช้มูลค่าตลาดได้ ซึ่งการประเมินมูลค่าของที่ดินจากความสามารถในการผลิตผลผลิตทางการเกษตรนั้น โดยทั่วไปแล้วจะมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตลาด

สำหรับที่ดินที่สามารถใช้การประเมินตามความสามารถในการให้ผลผลิตของที่ดิน (productivity value) ได้ จะแบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ที่ดินที่ใช้เพื่อการเกษตร (Agricultural use) ที่ดินป่าไม้ (Timberland) และที่ดินที่ใช้สำหรับการบริหารจัดการสัตว์ป่า (Wildlife management use) โดยที่ดินดังกล่าวต้องมีการใช้ในปัจจุบันเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดเป็นส่วนใหญ่หรือเป็นกิจกรรมหลัก (primary use) ซึ่งสำหรับการปศุสัตว์ โดยเฉพาะการทำฟาร์มไก่นั้น อยู่ภายใต้ขอบข่ายวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรตามที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินเกษตรกรรม (Manual for the Appraisal of Agricultural Land)<sup>68</sup> ซึ่งในส่วนของคำอธิบายตัวอย่างเกี่ยวกับการเลี้ยงสัตว์หรือปศุสัตว์ (Raising or keeping livestock) ได้รวมถึงโคเนื้อ โคนม ม้า แพะ สุกร สัตว์ปีก และแกะ แต่ไม่รวมสัตว์ป่า

<sup>67</sup> Comptroller.Texas.Gov, Property Tax Assistance: Agricultural, Timberland and Wildlife Management Use Special Appraisal [Online], 2023, 17 January, Available from <https://comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/ag-timber/index.php>

<sup>68</sup> Glenn Hegar, Texas Comptroller of Public Accounts, Manual for the Appraisal of Agricultural Land: February 2022 [Online], 2023, 17 January, Available from <https://comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/docs/96-300.pdf>

นอกจากใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทางการเกษตรเป็นหลัก และมีการใช้ในปัจจุบันแล้ว หลักเกณฑ์ที่สำคัญอีกประการหนึ่งในการพิจารณาว่าที่ดินใดๆ จะมีคุณสมบัติที่จะใช้การประเมินมูลค่าจากหลักความสามารถของที่ดินในการผลิตผลผลิตทางการเกษตร (productivity value) ได้หรือไม่ นั่น คือ การตรวจสอบระดับความเข้มข้นของกิจกรรมบนที่ดิน (Degree of Intensity Test) ซึ่งเป็นการพิจารณาว่า ที่ดินนั้นได้มีการใช้เพื่อการเกษตรในระดับความเข้มข้นที่ยอมรับได้โดยทั่วไปในพื้นที่หรือท้องถิ่น (degree of intensity generally accepted in the area) นั้นหรือไม่อีกด้วย ซึ่งการตรวจสอบระดับความเข้มข้นของกิจกรรมในที่ดินนั้นจะถูกดำเนินการในปีที่มีการยื่นคำขอใช้การประเมินมูลค่าจากหลักความสามารถของที่ดินในการผลิตผลผลิตทางการเกษตร และปีต่อๆ มา โดยจะไม่ตรวจสอบย้อนหลังไปยังปีก่อนที่จะมีการยื่นคำขอใช้การประเมินมูลค่าด้วยหลักการนี้

หากเจ้าของที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าการใช้ที่ดินของตนเป็นไปตามข้อกำหนดและสามารถที่จะใช้การประเมินมูลค่าจากหลักความสามารถของที่ดินในการผลิตผลผลิตทางการเกษตรได้ เจ้าของที่ดินต้องยื่นคำร้องขอใช้การประเมินด้วยหลักดังกล่าวต่อหัวหน้าส่วนการประเมินมูลค่าของเทศมณฑลซึ่งที่ดินของตนตั้งอยู่ ซึ่งแบบฟอร์มคำขอที่จะใช้เพื่อการนี้คือ แบบคำขอสำหรับการประเมินมูลค่าการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร (Application for 1-d-1 (Open-Space) Agricultural Use Appraisal)<sup>69</sup>

### 3.1.2.3 หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ ในมลรัฐแมริแลนด์ (Maryland)

ในมลรัฐแมริแลนด์ มีบัญชีทรัพย์สินมากกว่าสองล้านบัญชีซึ่งอยู่ภายใต้การประเมินและจัดเก็บภาษี โดยกรมประเมินและจัดเก็บภาษีแห่งมลรัฐแมริแลนด์ (Maryland Department of Assessments and Taxation) โดยจะมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการในทุกๆ สามปี<sup>70</sup> ทั้งนี้ ภายใต้การดำเนินงานของกรมประเมินและจัดเก็บภาษีแห่งมลรัฐแมริแลนด์ มีสำนักงานประเมินมูลค่าท้องถิ่นตั้งอยู่จำนวน 1 สำนักงานต่อ 1 เทศมณฑล และมีอีกหนึ่งสำนักงานตั้งอยู่ที่เมืองบัลติมอร์ (Baltimore City) รวมมีสำนักงานประเมินมูลค่าท้องถิ่นในมลรัฐแมริแลนด์ทั้งสิ้น 24 สำนักงาน

<sup>69</sup> Comptroller.Texas.Gov, Application for 1-d-1 (Open-Space) Agricultural Use Appraisal [Online], 2023, 17 January, Available from <https://comptroller.texas.gov/forms/50-129.pdf>

<sup>70</sup> Maryland Department of Assessments and Taxation, About Real Property [Online], 2023, 12 January, Available from <https://dat.maryland.gov/realproperty/Pages/default.aspx>

เมื่อการประเมินมูลค่าได้รับการรับรองโดยกรมประเมินและจัดเก็บภาษีแห่งมลรัฐแมริแลนด์แล้ว ราคาประเมินดังกล่าวจะถูกส่งไปสู่ขั้นตอนการออกใบเรียกเก็บภาษีโดยหน่วยงานท้องถิ่น ซึ่งจำนวนภาษีที่ต้องชำระคือราคาตามการประเมินมูลค่า คูณด้วยอัตราภาษีทรัพย์สินของท้องถิ่นนั้น

**2022-2023 TAX RATES**

Jurisdiction	Real Property Tax			Personal Property Tax			Utility Tax		
	Municipal/ Town/ City	County	State	Municipal/ Town/ City	County	State	Municipal/ Town/ City	County	State
<b>Allegany County</b>	<b>0.0000</b>	<b>0.9750</b>	<b>0.1120</b>	<b>0.0000</b>	<b>2.4375</b>	<b>0.0000</b>	<b>0.0000</b>	<b>2.4375</b>	<b>0.2800</b>
Barton	0.2206	0.8953	0.1120	0.6800	2.2381	0.0000	0.6800	2.2381	0.2800
Cumberland	1.0595	0.8181	0.1120	2.6480	2.0403	0.0000	2.6480	2.0403	0.2800
Frostburg	0.7000	0.8474	0.1120	1.5000	2.1185	0.0000	1.5000	2.1185	0.2800
Loanocoring	0.3307	0.8632	0.1120	0.8512	2.1580	0.0000	0.8512	2.1580	0.2800
Luke	1.4400	0.8609	0.1120	2.0000	2.1522	0.0000	2.0000	2.1522	0.2800
Midland	0.2800	0.8953	0.1120	0.7000	2.2381	0.0000	0.7000	2.2381	0.2800
Westernport	0.6000	0.8953	0.1120	1.5000	2.2381	0.0000	1.5000	2.2381	0.2800
<b>Anne Arundel County</b>	<b>0.0000</b>	<b>0.9330</b>	<b>0.1120</b>	<b>0.0000</b>	<b>2.3320</b>	<b>0.0000</b>	<b>0.0000</b>	<b>2.3320</b>	<b>0.2800</b>
Annapolis	0.7380	0.5590	0.1120	1.9400	1.3970	0.0000	1.9400	1.3970	0.2800
Highland Beach	0.1505	0.9030	0.1120	0.3762	2.2570	0.0000	0.3762	2.2570	0.2800
<b>Baltimore City</b>	<b>0.0000</b>	<b>2.2480</b>	<b>0.1120</b>	<b>0.0000</b>	<b>5.6200</b>	<b>0.0000</b>	<b>0.0000</b>	<b>5.6200</b>	<b>0.2800</b>
<b>Baltimore County</b>	<b>0.0000</b>	<b>1.1000</b>	<b>0.1120</b>	<b>0.0000</b>	<b>2.7500</b>	<b>0.0000</b>	<b>0.0000</b>	<b>2.7500</b>	<b>0.2800</b>
<b>Calvert County</b>	<b>0.0000</b>	<b>0.9270</b>	<b>0.1120</b>	<b>0.0000</b>	<b>2.2300</b>	<b>0.0000</b>	<b>0.0000</b>	<b>2.2300</b>	<b>0.2800</b>
Chesapeake Beach	0.3160	0.5910	0.1120	0.0000	1.3900	0.0000	0.0000	1.3900	0.2800
North Beach	0.6895	0.5910	0.1120	0.0000	1.3900	0.0000	1.8000	1.3900	0.2800
<b>Caroline County</b>	<b>0.0000</b>	<b>0.9800</b>	<b>0.1120</b>	<b>0.0000</b>	<b>2.4500</b>	<b>0.0000</b>	<b>0.0000</b>	<b>2.4500</b>	<b>0.2800</b>
Denton	0.7400	0.9200	0.1120	1.5000	2.4500	0.0000	1.7000	2.4500	0.2800
Federalsburg	0.8800	0.9000	0.1120	1.6500	2.4500	0.0000	1.6500	2.4500	0.2800
Greensboro	0.7100	0.9200	0.1120	1.5100	2.4500	0.0000	1.4000	2.4500	0.2800
Hillsboro	0.2200	0.9800	0.1120	0.2200	2.4500	0.0000	0.2200	2.4500	0.2800
Marydel	0.3000	0.9800	0.1120	0.8300	2.4500	0.0000	0.8300	2.4500	0.2800
Preston	0.3600	0.9700	0.1120	0.7000	2.4500	0.0000	0.7000	2.4500	0.2800
Ridgely	0.5121	0.9300	0.1120	1.2750	2.4500	0.0000	1.2750	2.4500	0.2800
Goldsboro	0.4600	0.9600	0.1120	1.0000	2.4500	0.0000	1.0000	2.4500	0.2800
Henderson	0.4800	0.9600	0.1120	0.8400	2.4500	0.0000	0.8400	2.4500	0.2800
Templeville	0.3600	0.9600	0.1120	0.7200	2.4500	0.0000	0.7200	2.4500	0.2800
<b>Carroll County</b>	<b>0.0000</b>	<b>1.0180</b>	<b>0.1120</b>	<b>0.0000</b>	<b>2.5150</b>	<b>0.0000</b>	<b>0.0000</b>	<b>2.5150</b>	<b>0.2800</b>
Fineytown	0.3700	1.0180	0.1120	0.8000	2.5150	0.0000	0.8000	2.5150	0.2800
Sykesville	0.3300	1.0180	0.1120	0.8750	2.5150	0.0000	0.8750	2.5150	0.2800
Manchester	0.2160	1.0180	0.1120	0.4600	2.5150	0.0000	0.4600	2.5150	0.2800
Westminster	0.5600	1.0180	0.1120	1.1000	2.5150	0.0000	1.4000	2.5150	0.2800
Hampstead	0.2200	1.0180	0.1120	0.5500	2.5150	0.0000	0.5500	2.5150	0.2800
New Windsor	0.2615	1.0180	0.1120	0.4000	2.5150	0.0000	0.4000	2.5150	0.2800
Union Bridge	0.3500	1.0180	0.1120	0.7500	2.5150	0.0000	0.7500	2.5150	0.2800

### ตาราง 3 อัตราภาษีในแต่ละท้องถิ่น (เทศมณฑลและเมือง) ภายใต้มลรัฐแมริแลนด์<sup>71</sup>

ในการนี้ การประเมินมูลค่าจะอิงตามมูลค่าตลาด (Fair Market Value) และการประเมินมูลค่าสามารถทำได้ภายใต้ 3 วิธีที่เป็นที่ยอมรับ ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบขายในตลาด (the sales approach) วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (the cost approach) และวิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่า (the income approach)

อย่างไรก็ตาม มลรัฐแมริแลนด์เป็นมลรัฐแรกของสหรัฐอเมริกาที่มีการปรับใช้โปรแกรมการประเมินการใช้งาน (use-value program) สำหรับที่ดินเกษตรกรรม และได้ผ่านการแก้ไขปรับปรุงหลักเกณฑ์ต่างๆ มาเป็นเวลานานเพื่อค้นหาแนวทางในการคุ้มครองฟาร์มครอบครัว (family farm) รักษาพื้นที่เปิดโล่ง (Open Space) และป้องกันการขยายตัวของเมืองแบบกระจัดกระจาย (Urban Sprawl) จนหลักการการใช้งานได้ถูกบัญญัติไว้ในมาตรา 43 แห่งคำประกาศสิทธิแห่งมลรัฐแมริแลนด์ (Article 43 of the Maryland Declaration of Rights) ซึ่งมีสาระสำคัญคือ ที่ดินที่ถูกอุทิศเป็นฟาร์มหรือการใช้งานทางการเกษตรจะต้องได้รับการประเมิน

<sup>71</sup> Maryland Department of Assessments and Taxation, 2022-2023 TAX RATES [Online], 2023, 12 January, Available from [https://dat.maryland.gov/Documents/statistics/TaxRates\\_2022-2023.pdf](https://dat.maryland.gov/Documents/statistics/TaxRates_2022-2023.pdf)

บนหลักการใช้นั้น และจะต้องไม่ถูกประเมินเสมือนว่าถูกแบ่งย่อย<sup>72</sup> ซึ่งหมายความว่า หากที่ดินได้มีการใช้งานเป็นฟาร์มหรือใช้ในทางเกษตร ที่ดินนั้นจะต้องถูกประเมินโดยใช้โปรแกรมการประเมินการใช้งาน ไม่ใช่ประเมินโดยอิงตามมูลค่าตลาดตามหลักเกณฑ์ทั่วไป

สำหรับการประเมินการใช้งานที่ดินเพื่อการเกษตร (Agriculture Use Assessment) กรมประเมินและจัดเก็บภาษีแห่งมลรัฐแมริแลนด์ได้กำหนดประเด็นที่ต้องพิจารณาไว้ดังต่อไปนี้<sup>73</sup>

- ก. หลักเกณฑ์ที่จะใช้ในการพิจารณาว่าที่ดินนั้นมีคุณสมบัติที่จะอยู่ภายใต้การประเมินการใช้งานที่ดินเพื่อการเกษตรหรือไม่
- ข. การตรวจสอบที่ต้องพิจารณาโดยผู้ประเมินมูลค่า
- ค. สถานการณ์ที่ไม่สามารถใช้ในการประเมินการใช้งานที่ดินเพื่อการเกษตรได้
- ง. การบังคับใช้การประเมินการใช้งานที่ดินเพื่อการเกษตรกับพื้นที่ป่าไม้

ทั้งนี้ ประเด็นที่ต้องพิจารณาเป็นอันดับแรกคือ หลักเกณฑ์ที่จะใช้ในการพิจารณาว่าที่ดินนั้นมีคุณสมบัติที่จะอยู่ภายใต้การประเมินการใช้งานที่ดินเพื่อการเกษตรหรือไม่

โดยการพิจารณาคูณสมบัติของที่ดินของกรมประเมินและจัดเก็บภาษีแห่งมลรัฐแมริแลนด์ เป็นการพิจารณาว่าที่ดินได้ “ถูกใช้” อยู่ในปัจจุบันเพื่อวัตถุประสงค์ทางการเกษตรหรือไม่ และได้มีการนิยามคำว่า “ถูกใช้” ไว้ว่า “ที่ดินซึ่งถูกใช้งานจริงและเพื่อวัตถุประสงค์หลักในการทำฟาร์มอย่างต่อเนื่องหรือการใช้ในทางเกษตร” ทั้งนี้ กรมประเมินและจัดเก็บภาษีแห่งมลรัฐแมริแลนด์ไม่ได้คำนึงว่าใครเป็นเจ้าของที่ดินนั้น กับทั้งไม่ได้พิจารณาถึงรายได้ของเจ้าของที่ดินแต่อย่างใด การพิจารณามุ่งไปที่ลักษณะและขอบเขตการใช้งานของที่ดินเท่านั้น อาทิ จำนวนที่ดินที่มีการทำกิจกรรมการเกษตรอย่างแท้จริง (The amount of “actually devoted land” engaged in an approved agricultural activity) ลักษณะของกิจกรรมทางการเกษตรที่ดำเนินอยู่บนที่ดิน (The nature of agricultural activities on the parcel) จำนวนและชนิดของปศุสัตว์หรือสัตว์ปีกที่มีการเลี้ยงในพื้นที่ของที่ดิน (amount and type of livestock or poultry located on the “actively used land”) เป็นต้น หากที่ดินมีคุณสมบัติครบตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ ก็จะสามารถใช้หลักการประเมินการใช้งานที่ดินเพื่อการเกษตรได้

<sup>72</sup> John Youngman, A Good Tax: Legal and Policy Issues for the Property Tax in the United States [Online], 2023, 12 January, Available from [https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/a-good-tax-full\\_2.pdf](https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/a-good-tax-full_2.pdf)

<sup>73</sup> Maryland Department of Assessments and Taxation, The Agriculture Use Assessment [Online], 2023, 12 January, Available from <https://dat.maryland.gov/realproperty/Pages/The-Agricultural-Use-Assessment.aspx>

ในการนี้ เพื่อให้การพิจารณาคุณสมบัติของที่ดินที่จะสามารถใช้หลักการประเมินการใช้งานที่ดินเพื่อการเกษตรได้เป็นไปในแนวทางและมาตรฐานเดียวกัน กรมประเมินและจัดเก็บภาษีแห่งมลรัฐแมริแลนด์ได้มีการจัดทำคู่มือกระบวนการประเมินคุณสมบัติเพื่อใช้เป็นแนวปฏิบัติ<sup>74</sup> ซึ่งจากคู่มือดังกล่าว การพิจารณาคุณสมบัติของที่ดินจะถูกพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้โดยอิงจากขนาดและลักษณะของที่ดิน อาทิ ที่ดินที่มีขนาดน้อยกว่า 20 เอเคอร์ แต่มากกว่า 3 เอเคอร์ จะสามารถใช้หลักการประเมินการใช้งานที่ดินเพื่อการเกษตรได้ต่อเมื่อมีคุณสมบัติคือ 1. ต้องมีพื้นที่อย่างน้อย 5 เอเคอร์ที่ถูกใช้เพื่อการเกษตร (Actually Devoted Land) โดยอาจมีกิจกรรมทางการเกษตรหลากหลายประเภทได้ เช่น ปลูกพืชหลายชนิด เลี้ยงสัตว์ เป็นต้น 2. หากที่ดินนั้นมีพื้นที่ที่ถูกใช้เพื่อการเกษตร (Actually Devoted Land) น้อยกว่า 5 เอเคอร์ แต่ไม่น้อยกว่า 3 เอเคอร์ ที่ดินนั้นจะสามารถใช้หลักการประเมินการใช้งานที่ดินได้ก็ต่อเมื่อผ่านการประเมินด้านรายได้ (income test) โดยต้องมีรายได้รวมเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 2,500 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี เป็นต้น การกำหนดหลักเกณฑ์คุณสมบัติของที่ดินที่จะสามารถใช้หลักการประเมินการใช้งานที่ดินเพื่อการเกษตรไว้อย่างแน่นอนเช่นนี้ ทำให้เกิดความเป็นธรรมตั้งแต่กระบวนการพิจารณาคุณสมบัติของผู้มีสิทธิใช้หลักการประเมินการใช้งานที่ดินเพื่อสิทธิประโยชน์ทางภาษีได้

จากการศึกษาหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในทั้ง 3 มลรัฐของสหรัฐอเมริกา พบว่า โดยหลักการแล้ว แนวทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อจัดเก็บภาษีทรัพย์สินนั้นเป็นไปในทางเดียวกัน กล่าวคือ แต่ละรัฐจะให้อำนาจในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อจัดเก็บภาษีทรัพย์สินแก่หน่วยงานท้องถิ่น ซึ่งได้แก่ หน่วยงานที่มีอำนาจในแต่ละเทศมณฑล เมือง หรือส่วนท้องถิ่นตามโครงสร้างอำนาจบริหารของแต่ละมลรัฐ แม้ว่าแต่ละมลรัฐอาจให้อำนาจในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อจัดเก็บภาษีทรัพย์สินแก่ส่วนท้องถิ่นในระดับที่ไม่เท่ากัน อาทิ การให้อำนาจอย่างเต็มที่แก่ส่วนท้องถิ่นในมลรัฐแม็กซัส โดยที่หน่วยงานส่วนกลางของมลรัฐแม็กซัส คือ สำนักงานบัญชีกลางแห่งมลรัฐแม็กซัสทำหน้าที่แค่รวบรวมข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประมวลภาษีเท่านั้น ในขณะที่มลรัฐนอร์ทแคโรไลนาให้อำนาจแก่ส่วนท้องถิ่นอย่างเต็มที่ แต่การประเมินมูลค่าก็ยังคงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกลางของมลรัฐ และสำหรับมลรัฐแมริแลนด์ที่ให้อำนาจในการจัดเก็บภาษีแก่ส่วนท้องถิ่น แต่เป็นลักษณะการมอบหมายให้หน่วยงานท้องถิ่นทำการประเมินมูลค่า และต้องได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานกลางของมลรัฐเสียก่อน หน่วยงานท้องถิ่นจึงจะสามารถออกไปเรียกเก็บภาษีทรัพย์สินได้ เป็นต้น แต่หน่วยงานกลางของทุกมลรัฐก็ได้มี

<sup>74</sup> Maryland Department of Assessments and Taxation, Maryland Assessment Procedure Manual [Online], 2023, 12 January, Available from [https://dat.maryland.gov/Pages/ProcedureDetails\\_Copy\(1\).aspx?LID=186](https://dat.maryland.gov/Pages/ProcedureDetails_Copy(1).aspx?LID=186)

การวางแผนทางปฏิบัติโดยละเอียดในการประเมินมูลค่าของที่ดินที่ใช้สำหรับแต่ละวัตถุประสงค์อันอาจอยู่ภายใต้การใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีได้ เพื่อให้การดำเนินงานของส่วนท้องถิ่นเป็นไปในทางเดียวกัน มีความชัดเจน และเป็นการควบคุมการใช้ดุลพินิจของส่วนท้องถิ่น กับทั้งใช้เป็นการอ้างอิงกรณีมีข้อโต้แย้งจากเจ้าของที่ดินผู้ประสงค์ใช้สิทธิประโยชน์นั้น

ทั้งนี้ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีทรัพย์สินในสหรัฐอเมริกานั้น ไม่ได้มีการแบ่งแยกการให้สิทธิตามคุณสมบัติของผู้ใช้สิทธิ อาทิ สถานะของการเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เป็นต้น แต่เป็นการพิจารณาจากมูลค่าของที่ดิน และการใช้ประโยชน์ที่แท้จริง ที่เป็นปัจจุบันของที่ดินนั้น ซึ่งหมายความว่า กรณีที่บุคคลใดๆ ไม่ว่าจะบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล หรือองค์กรที่อยู่ภายใต้ขอบข่ายผู้ที่สามารถใช้สิทธิได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในแต่ละมลรัฐหรือส่วนท้องถิ่น หากมีการใช้ที่ดินอย่างเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ก็สามารถขอใช้การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยหลักการใช้งานจริง หรือความสามารถในการให้ผลผลิตของที่ดินได้ ส่งผลให้มูลค่าของที่ดินได้รับการประเมินตามการใช้งานจริง ซึ่งส่วนใหญ่จะมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตลาด และทำให้ถูกเรียกเก็บภาษีในจำนวนที่ลดลง ทั้งนี้ อัตราภาษีทรัพย์สินของทุกมลรัฐได้ถูกกำหนดไว้และบังคับใช้แก่ผู้ต้องเสียภาษีในอัตราที่เท่ากัน โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราที่แตกต่างกันโดยอิงจากสถานะของผู้ต้องเสียภาษีแต่อย่างใด

### 3.1.3 หลักเกณฑ์ในการหักค่าใช้จ่ายในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในสหรัฐอเมริกา

สำหรับการหักค่าใช้จ่ายในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ ซึ่งเป็นหนึ่งในวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร จะอยู่ในส่วนการประเมินมูลค่าของที่ดินที่ใช้เพื่อการเกษตรโดยส่วนท้องถิ่น ตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดของแต่ละมลรัฐและ/หรือส่วนท้องถิ่นของแต่ละมลรัฐนั้น ซึ่งมีความแตกต่างกันไปตามเงื่อนไขที่กำหนดเพื่อความเหมาะสมและสอดคล้องกับกรอบวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินที่จะอยู่ภายใต้การใช้หลักการประเมินมูลค่าของที่ดินตามการใช้งานจริงของแต่ละมลรัฐ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินและการประเมินมูลค่าที่ดินโดยผู้ประเมินมูลค่า เจ้าของที่ดินต้องระบุรายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่ใช้เพื่อการเกษตร เพื่อให้เจ้าหน้าที่ส่วนท้องถิ่นผู้มีหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้เป็นข้อมูลเบื้องต้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ในการคำนวณและเรียกเก็บภาษีได้ อาทิ ตามแบบ Application for Agriculture, Horticulture, and Forestry Present-Use Value Assessment หรือแบบ AV-5 ซึ่งเป็นแบบคำขอใช้สิทธิของมลรัฐนอร์ทแคโรไลนา โดยในส่วนของแบบคำขอ ผู้ยื่นคำขอต้องระบุจำนวนที่ดินที่ขอใช้สิทธิภายใต้วัตถุประสงค์การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร โดยระบุ

เลขประจำตัวของที่ดิน (Parcel ID) ลักษณะการใช้งานในปัจจุบันของที่ดินแปลงนั้น และจำนวนเนื้อที่ทั้งหมด และในส่วนที่สองของคำขอ ผู้ยื่นคำขอต้องระบุรายละเอียดผลผลิต (Product) จำนวนเนื้อที่ (Acres) และรายได้ (Income) ที่ได้จากที่ดินแต่ละแปลงโดยอิงจากเลขประจำตัวของที่ดิน (Parcel ID) ที่ได้รับระบุไว้ในส่วนแรกของแบบคำขอ ข้อมูลและรายละเอียดที่ได้รับระบุไว้ในแบบคำขอนี้จะเป็นส่วนหนึ่งในข้อมูลที่ใช้ประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินมูลค่า

อนึ่ง เจ้าของที่ดินในฐานะเกษตรกร ยังอาจได้รับการใช้หลักเกณฑ์การหักค่าใช้จ่าย การได้รับสิทธิลดหย่อน รวมถึงการยกเว้นภาระทางภาษี หากมีคุณสมบัติตรงตามข้อกำหนดพิเศษของแต่ละมลรัฐที่กำหนดไว้เพื่อเกษตรกรโดยเฉพาะ ดังตัวอย่างการกำหนดคุณสมบัติหรือนิยามของเกษตรกรของแต่ละมลรัฐดังนี้

### 3.1.3.1 มลรัฐนอร์ทแคโรไลนา

ในมลรัฐนอร์ทแคโรไลนา เกษตรกรที่มีคุณสมบัติ (qualifying farmer) จะมีสิทธิได้รับการหักค่าใช้จ่าย ค่าลดหย่อน และการยกเว้นภาระทางภาษีที่เรียกเก็บจากทรัพย์สินส่วนบุคคลที่จับต้องได้ (tangible personal property) ทรัพย์สินดิจิทัล (digital property) และบริการ (service) ที่ได้ใช้หรือซื้อเพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบเกษตรกรรม ทั้งนี้ ธรรมนูญทั่วไปแห่งมลรัฐนอร์ทแคโรไลนา มาตรา 105-164.13E ได้ให้นิยามสำหรับ “เกษตรกรที่มีคุณสมบัติ (qualifying farmer)” ไว้ว่าหมายถึง ผู้มีรายได้รวมต่อปีสำหรับปีภาษีเงินได้ก่อนหน้าหนึ่งหมื่นดอลลาร์สหรัฐ (\$10,000) หรือมากกว่าจากการดำเนินกิจการฟาร์ม หรือผู้มีรายได้รวมต่อปีเฉลี่ยสำหรับสามปีภาษีก่อนหน้าที่หนึ่งหมื่นดอลลาร์สหรัฐ (\$10,000) หรือมากกว่าจากการดำเนินกิจการฟาร์ม โดยที่เกษตรกรที่มีคุณสมบัติ (qualifying farmer) ให้รวมถึง ผู้ประกอบกิจการโคนม ผู้ประกอบกิจการฟาร์มไก่ ผู้ผลิตไข่ไก่ ผู้เลี้ยงปศุสัตว์ เกษตรกรผู้ทำการเพาะปลูก และเกษตรกรผู้เลี้ยงสัตว์น้ำ ตามที่นิยามไว้ในธรรมนูญทั่วไปแห่งมลรัฐนอร์ทแคโรไลนา มาตรา 106-758<sup>75</sup>

### 3.1.3.2 มลรัฐเท็กซัส

ในมลรัฐเท็กซัส ค่าใช้จ่ายบางรายการ อาทิ สิ่งปลูกสร้างและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการเกษตร เช่น โรงเรือนอัตโนมัติ โรงเลี้ยงโค และเรือนกระจกเชิงพาณิชย์ เป็นต้น เครื่องจักรหรือเครื่องมือที่ใช้เป็นการเฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการฟาร์ม ทรัพย์สินส่วนบุคคลที่จับได้ที่รวมอยู่ในโครงสร้างที่ใช้สำหรับการกำจัดซากสัตว์ หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับระบบที่ใช้ในการจัดการฟาร์ม เป็นต้น สามารถอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์การหักค่าใช้จ่ายหรือขอยกเว้นภาระทางภาษีสำหรับเกษตรกรได้ โดยเกษตรกรที่

<sup>75</sup> North Carolina Department of Revenue, Importance Notice: Qualifying Farmer and Conditional Farmer Exemption [Online], 2023, 20 January, Available from <https://www.ncdor.gov/media/2393/open>

จะสามารถใช้สิทธิเหล่านี้ได้ต้องเป็นเกษตรกรเชิงพาณิชย์ (commercial farmer) หรือเจ้าของปศุสัตว์ที่ประกอบกิจการผลิตผลผลิตทางการเกษตรเพื่อการพาณิชย์เท่านั้น<sup>76</sup>

### 3.1.3.3 มลรัฐแมริแลนด์

ในมลรัฐแมริแลนด์ อุปกรณ์และเครื่องมือทางการเกษตรที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการทำการเกษตรตามประเพณีจะได้รับการยกเว้นภาระทางภาษีหากอุปกรณ์หรือเครื่องมือที่ติดอยู่กับอสังหาริมทรัพย์ อาทิ เครื่องบดอาหาร (feed grinder) พัดลมระบายที่ใช้ในฟาร์มเลี้ยงไก่ (poultry fans) เครื่องเจาะ (Drills) อุปกรณ์จัดการลำเลียงไข่ (Egg handling equipment) เป็นต้น โดยเกษตรกรที่จะสามารถใช้สิทธิการหักค่าใช้จ่ายหรือการยกเว้นภาระทางภาษีนี้ได้ต้องเป็นการเกษตรที่ซื้อเครื่องมือหรืออุปกรณ์นั้นเพื่อใช้ในการเกษตรเท่านั้น โดยการพิจารณาของเจ้าหน้าที่จะอิงจากหนังสือรับรองการยกเว้นภาระภาษีทางการเกษตรที่ได้ออกให้แก่เกษตรกร<sup>77</sup>

สำหรับการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการทำการเกษตร ก็จะได้รับอัตราภาษีที่ลดลง ซึ่งมาจากการใช้บริการสาธารณะของชุมชนที่น้อยกว่าต่อหน่วยที่ดินภาษีอากร ทุกรัฐในสหรัฐอเมริกาจะมีการนำโปรแกรมการประเมินพิเศษเข้ามาปรับใช้เพื่อลดจำนวนอัตราภาษีโรงเรือนและที่ดิน ระดับรัฐและท้องถิ่นที่เกษตรกรจะต้องจ่าย โปรแกรมที่ถูกนำมาใช้บ่อย มีชื่อว่า การประเมินการใช้งานและมูลค่า (Use-Value Assessment) ซึ่งการคำนวณภาษีจะขึ้นอยู่กับค่าสมมุติฐานของที่ดินที่ถูกใช้ในการเกษตรในระยะเวลาถาวร มีสิทธิประโยชน์ เช่น การงดเว้นภาษี การลดค่าใช้จ่ายภายในฟาร์ม การลดการกีดกันทางการเงินที่บีบให้เกษตรกรต้องขายที่ดินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาธุรกิจ ในปี ค.ศ. 2018 รายรับภาษีโดยรวมที่หายไปของประเทศจากโปรแกรมหักค่า สูงถึง 59.17 ล้านดอลลาร์สหรัฐ<sup>78</sup>

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในระดับท้องถิ่นจะเกี่ยวข้องกับการใช้บริการสาธารณะของชุมชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการศึกษา ฉะนั้น ในกรณีที่มีการใช้ที่ดินอย่างไม่หนักหน่วงมาก เช่น การทำการเกษตร ก็จะได้รับอัตราภาษีที่ลดลง ซึ่งมาจากการใช้บริการสาธารณะของชุมชนที่น้อยกว่าต่อหน่วยที่ดินภาษีอากร ทุกรัฐในสหรัฐอเมริกาจะมีการนำโปรแกรมการประเมินพิเศษเข้ามาปรับใช้เพื่อลดจำนวนอัตราภาษีโรงเรือนและที่ดิน ระดับรัฐและท้องถิ่นที่เกษตรกรจะต้องจ่าย โปรแกรมที่ถูกนำมาใช้บ่อย มีชื่อว่า การประเมินการใช้งาน

<sup>76</sup> Texas Comptroller of Public Accounts, Tax Exemptions for Agriculture [Online], 2023, 20 January, Available from <https://comptroller.texas.gov/taxes/publications/94-101.pdf>

<sup>77</sup> Comptroller of Maryland, Sales and Use Tax Exemptions for Agriculture [Online], 2023, 20 January, Available from [https://www.marylandtaxes.gov/forms/Business\\_Tax\\_Tips/bustip11.pdf](https://www.marylandtaxes.gov/forms/Business_Tax_Tips/bustip11.pdf)

<sup>78</sup> OECD, Chapter 38. United States, 38.3. Property taxation [Online], 2022, 7 November. Available from <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/4d97f7fc-en/index.html?itemId=/content/component/4d97f7fc-en>



และมูลค่า (Use-Value Assessment) ซึ่งการคำนวณภาษีจะขึ้นอยู่กับค่าสมมุติฐานของที่ดินที่ถูกใช้ในการเกษตรในระยะเวลาถาวร มีสิทธิประโยชน์ เช่น การงดเว้นภาษี การลดค่าใช้จ่ายภายในฟาร์ม การลดการกีดกันทางการเงินที่บีบให้เกษตรกรต้องขายที่ดินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาธุรกิจ ในปี ค.ศ. 2018 รายรับภาษีโดยรวมที่หายไปของประเทศจากโปรแกรมดังกล่าว สูงถึง 59.17 ล้านดอลลาร์สหรัฐ<sup>79</sup>

### 3.2 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศออสเตรเลีย

#### 3.2.1 หลักการในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศออสเตรเลีย

ในประเทศออสเตรเลีย การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะอยู่ภายใต้การจัดเก็บภาษีที่ดิน (Land tax) ซึ่งจะเรียกเก็บในอัตราและระยะเวลาตามที่แต่ละรัฐของประเทศออสเตรเลียกำหนด โดยภาษีที่ดินจะมีการเรียกเก็บในทุกรัฐของประเทศออสเตรเลีย ยกเว้นรัฐนอร์ทเทิร์นเทร์ริทอรี (Northern Territory)<sup>80</sup> ซึ่งโดยหลักการ จะเรียกเก็บจากที่ดินซึ่งผู้เสียภาษีเป็นเจ้าของหรือเป็นเจ้าของร่วมอันมีมูลค่าสูงกว่าเกณฑ์มูลค่าที่กำหนดไว้ในแต่ละรัฐ อันรวมถึงที่ดินเปล่าที่ผู้เสียภาษีซื้อเพื่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินซึ่งมีบ้าน อาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง สร้างไว้แล้ว แต่โดยทั่วไปแล้ว บ้านซึ่งเป็น “สิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่อยู่อาศัยหลัก (principal place of residence)” จะได้รับการยกเว้นจากภาษีที่ดิน<sup>81</sup> สำหรับอัตราภาษีที่ดินและระยะเวลาในการเรียกเก็บภาษีที่ดินของแต่ละรัฐ มีรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้<sup>82</sup>

- รัฐนอร์ทเทิร์นเทร์ริทอรี (Northern Territory) ภาษีที่ดินได้ถูกยกเลิกการจัดเก็บตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565
- รัฐเวสเทิร์นออสเตรเลีย (Western Australia) อัตราภาษีที่ดินทั่วไป (General Land Tax Rate) จะมีอัตราสูงสุดที่ร้อยละ 2.4 โดยทรัพย์สินที่มีมูลค่าต่ำกว่าจะถูกเรียกเก็บภาษีที่ดินในอัตราที่ต่ำกว่า ตามเกณฑ์มูลค่าที่กำหนดไว้ ระยะเวลาชำระภาษีคือ ภายในเที่ยงคืนของวันที่ 30 มิถุนายน ของทุกปี
- รัฐเซาท์ออสเตรเลีย (South Australia) อัตราภาษีที่ดินทั่วไป (General Land Tax Rate) จะมีอัตราสูงสุดที่ร้อยละ 2.4 โดยทรัพย์สินที่มีมูลค่าต่ำกว่าจะถูกเรียกเก็บภาษีที่ดินในอัตราที่ต่ำ

<sup>79</sup> OECD, Chapter 38. United States, 38.3. Property taxation [Online], 2022, 7 November. Available from <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/4d97f7fc-en/index.html?itemId=/content/component/4d97f7fc-en>

<sup>80</sup> Commonwealth of Australia, Australian Government, Land Tax [Online], 2023, 18 January, Available from <https://business.gov.au/finance/taxation/taxes-on-your-property>

<sup>81</sup> Commonwealth Bank of Australia, What is land tax? [Online], 2023, 18 January, Available from <https://www.commbank.com.au/articles/property/what-is-land-tax.html>

<sup>82</sup> PricewaterhouseCoopers, Australian Stamp Duty & Land Tax Maps [Online], 2023, 18 January, Available from <https://www.pwc.com.au/tax/assets/stamp-duty/australian-stamp-duty-and-land-tax-maps.pdf>

กว่า ตามเกณฑ์มูลค่าที่กำหนดไว้ ระยะเวลาชำระภาษีคือ ภายในเที่ยงคืนของวันที่ 30 มิถุนายน ของทุกปี

- รัฐวิกตอเรีย (Victoria) อัตราภาษีที่ดินทั่วไป (General Land Tax Rate) จะมีอัตราสูงสุดที่ร้อยละ 2.55 โดยทรัพย์สินที่มีมูลค่าต่ำกว่าจะถูกเรียกเก็บภาษีที่ดินในอัตราที่ต่ำกว่า ตามเกณฑ์มูลค่าที่กำหนดไว้ ระยะเวลาชำระภาษีคือ ภายในเที่ยงคืนของวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี
- รัฐแทสเมเนีย (Tasmania) อัตราภาษีที่ดินทั่วไป (General Land Tax Rate) จะมีอัตราสูงสุดที่ร้อยละ 1.5 โดยทรัพย์สินที่มีมูลค่าต่ำกว่าจะถูกเรียกเก็บภาษีที่ดินในอัตราที่ต่ำกว่า ตามเกณฑ์มูลค่าที่กำหนดไว้ ระยะเวลาชำระภาษีคือ ภายในเที่ยงคืนของวันที่ 1 กรกฎาคม ของทุกปี
- รัฐควีนส์แลนด์ (Queensland) อัตราภาษีที่ดินทั่วไป (General Land Tax Rate) จะมีอัตราสูงสุดที่ร้อยละ 2.75 โดยทรัพย์สินที่มีมูลค่าต่ำกว่าจะถูกเรียกเก็บภาษีที่ดินในอัตราที่ต่ำกว่า ตามเกณฑ์มูลค่าที่กำหนดไว้ ระยะเวลาชำระภาษีคือ ภายในเที่ยงคืนของวันที่ 30 มิถุนายน ของทุกปี
- รัฐนิวเซาท์เวลส์ (New South Wales) อัตราภาษีที่ดินทั่วไป (General Land Tax Rate) จะมีอัตราสูงสุดที่ร้อยละ 1.6 สำหรับทรัพย์สินที่มีมูลค่าเกินกว่าเกณฑ์มูลค่า 822,000 ดอลลาร์สหรัฐแต่ไม่เกิน 5,026,000 ดอลลาร์สหรัฐ และอัตราสูงสุดที่ร้อยละ 2 สำหรับทรัพย์สินที่มีมูลค่าเกินกว่าเกณฑ์มูลค่า 5,026,000 ดอลลาร์สหรัฐ ระยะเวลาชำระภาษีคือ ภายในเที่ยงคืนของวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี
- ออสเตรเลียแคปิตอลเทร์ริทอรี (Australian Capital Territory: ACT) อัตราภาษีจะคิดจากอัตราเรียกเก็บคงที่ (Fixed charge) ที่จำนวน 1,392 ดอลลาร์สหรัฐ บวกด้วยอัตราสูงสุดร้อยละ 1.14 ของมูลค่าเฉลี่ยเป็นระยะเวลา 5 ปีของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (unimproved value) ระยะเวลาชำระภาษีคือ ภายในเที่ยงคืนของวันที่ 1 กรกฎาคม วันที่ 1 ตุลาคม วันที่ 1 มกราคม และวันที่ 1 เมษายน ของทุกปี

จากที่กล่าวข้างต้น ภาษีที่ดินที่จะมีการเรียกเก็บในทุกปีตามหลักเกณฑ์ของแต่ละรัฐ จะเป็นการเรียกเก็บโดยคำนวณจากมูลค่าหรือราคาประเมินของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน (ไม่รวมอาคารที่พักอาศัยหลัก) โดยไม่ได้คำนวณจากราคาที่ดินโดยตรง ในกรณีนี้ ภาษีที่จะเรียกเก็บจากที่ดินโดยตรงจะอยู่ภายใต้

ประเภทภาษีกำไรจากการขาย หรือ Capital Gain Tax (CGT) ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อมีการขายที่ดิน<sup>83</sup> และ/หรือ ภาษีสินค้าและบริการ หรือ Goods and Services Tax (GST) ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อมีการขายหรือให้เช่าที่ดิน

### 3.2.2 หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในประเทศออสเตรเลีย

ในประเทศออสเตรเลีย หลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายใต้ภาษีที่ดิน (Land tax) ไม่ได้มีความแตกต่างตามประเภทของวัตถุประสงค์ในการใช้งานหรือสถานะของเจ้าของที่ดินผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษี เช่น การเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เป็นต้น การประเมินมูลค่าและการจัดเก็บภาษีจะเป็นไปภายใต้หลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับอัตราภาษีของแต่ละรัฐซึ่งใช้บังคับกับทุกวัตถุประสงค์ในการใช้ที่ดิน อย่างไรก็ตาม สำหรับที่ดินที่ใช้เพื่อการเกษตร อาจได้รับการยกเว้นจากภาษีที่ดินหากการใช้นั้นอยู่ในขอบข่ายการใช้เพื่อการผลิตขั้นต้น (Primary Production) ซึ่งมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการได้รับยกเว้นแตกต่างกันไปในแต่ละรัฐ ซึ่งในรายงานฉบับนี้ ผู้ศึกษาเลือกศึกษาหลักเกณฑ์และเงื่อนไขว่าด้วยการยกเว้นภาษีที่ดินสำหรับที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้น (Primary Production Land: PPL) ในรัฐนิวเซาท์เวลส์ และรัฐควีนส์แลนด์ เนื่องจากเป็นรัฐที่มีการทำฟาร์มไก่เยอะที่สุดในประเทศออสเตรเลีย โดยรัฐนิวเซาท์เวลส์เป็นรัฐที่มีการทำฟาร์มไก่เป็นอันดับหนึ่ง ซึ่งมีการผลิตในอัตราส่วนสูงถึงร้อยละ 32 ของปริมาณผลผลิตทั้งหมดของประเทศ ตามด้วยอันดับสองคือรัฐควีนส์แลนด์ ซึ่งมีอัตราการผลิตที่ร้อยละ 21 ของปริมาณเนื้อไก่ทั้งหมดของประเทศ ออสเตรเลีย<sup>84</sup>

#### 3.2.2.1 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขว่าด้วยการยกเว้นภาษีที่ดินสำหรับที่ดินที่ใช้ผลิตขั้นต้น (Primary Production Land) ในรัฐนิวเซาท์เวลส์<sup>85</sup>

ในรัฐนิวเซาท์เวลส์ ได้มีการบังคับใช้มาตรา 10AA แห่งพระราชบัญญัติการจัดการภาษีที่ดินปี 1956 (LTMA) ตามกฎเลขที่ LT 097v3 ซึ่งออกและมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 จนถึงปัจจุบัน โดยกฎดังกล่าวเน้นว่าด้วยการยกเว้นภาษีที่ดินที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์หลักในการผลิตขั้นต้น หากที่ดินที่ใช้ในการผลิต

<sup>83</sup> Australian Taxation Office, Capital Gain Tax (CGT) [Online], 2023, 18 January, Available from <https://www.ato.gov.au/General/Property/Property-used-in-running-a-business/Working-farms/>

<sup>84</sup> Safe food Queensland, Spotlight on Australia's poultry meat industry [Online], 2023, 22 January 2023, Available from <https://www.safefood.qld.gov.au/newsroom/spotlight-on-australias-poultry-meat-industry/>

<sup>85</sup> NSW Government, Land used for primary production: Sections 10AA – Land Tax Management Act 1956 [Online], 2023, 22 January 2023, Available from [revenue.nsw.gov.au/help-centre/resources-library/rulings/land/land-used-for-primary-production-sections-10aa-land-tax-management-act-1956](https://revenue.nsw.gov.au/help-centre/resources-library/rulings/land/land-used-for-primary-production-sections-10aa-land-tax-management-act-1956)

ขั้นต้น (Primary Production Land) ไม่เป็นที่ดินชนบท (rural land) และเป็นไปตามหลักเกณฑ์พิจารณาว่า ที่ดินนั้นถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์หรือใช้ในลักษณะเป็นเชิงพาณิชย์ หรือถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการทำกำไรอย่างต่อเนื่องและผลิตซ้ำได้ (เรียกรวมกันว่า “การทดสอบเชิงพาณิชย์ (commercial test)”) ที่ดินดังกล่าวก็สามารถได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินเพราะเป็นที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้น (Primary Production Land) ได้ ในกรณีนี้ “ที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้น (Primary Production Land)” ซึ่งจะอยู่ภายใต้ข้อยกเว้นภาษีที่ดิน หมายถึง ที่ดินซึ่งมีวัตถุประสงค์การใช้หลัก (dominant use) เพื่อการดังต่อไปนี้

- ก. การเพาะปลูกเพื่อวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายผลผลิตที่ได้จากการเพาะปลูก หรือ
- ข. การเลี้ยงและดูแลสัตว์ (รวมถึงนก) ไม่ว่าจะป็นสัตว์ป่าหรือสัตว์เลี้ยง เพื่อวัตถุประสงค์ในการขายสัตว์เหล่านั้นหรือผลผลิตตามธรรมชาติของสัตว์เหล่านั้น หรือ
- ค. การประมงเชิงพาณิชย์ (รวมถึงการเตรียมการสำหรับการประมงนั้น) หรือการเลี้ยงปลา หอย กุ้ง หรือสัตว์น้ำอื่นๆ เพื่อการค้า หรือ
- ง. การเลี้ยงผึ้งเพื่อขายน้ำผึ้ง หรือ
- จ. การทำเรือนเพาะชำพืชเพื่อการค้า

จากความหมายของที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้น (Primary Production Land) จะเห็นได้ว่า การเลี้ยงไก่หรือปศุสัตว์ เป็นกิจกรรมการใช้ที่ดินที่อยู่ในขอบเขตของการได้รับยกเว้นภาษีที่ดินได้ ซึ่งสำหรับวัตถุประสงค์นี้ ได้มีคำอธิบายเพิ่มเติมคือ สาระสำคัญไม่ได้อยู่ที่ลักษณะการขายว่าเป็นการขายสัตว์มีชีวิตหรือผลิตภัณฑ์จากสัตว์หลังการฆ่าและชำแหละหรือการแปรรูปแล้ว แต่หลักการสำคัญจะอยู่ที่ การใช้ที่ดินนั้นต้องเป็นการใช้เพื่อเลี้ยงและดูแลสัตว์ จึงจะเป็นไปตามขอบเขตของการยกเว้นภาษีสำหรับที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้น

อย่างไรก็ตาม นอกจากวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินแล้ว ปริมาณหรือสัดส่วนการใช้ที่ดินยังต้องถูกพิจารณาอย่างละเอียดเพื่อตรวจสอบว่ากิจกรรมการใช้ที่ดินนั้นเป็นวัตถุประสงค์การใช้หลัก (dominant use) หรือไม่อีกด้วย ซึ่งการพิจารณาวัตถุประสงค์การใช้หลัก (dominant use) จะเป็นการพิจารณาถึงลักษณะและความเข้มข้นของการใช้ที่ดินนั้น รวมถึงพื้นที่ทางกายภาพที่ใช้ในการผลิต การใช้เวลาและแรงงาน และการใช้เงินหรือทรัพย์สินเพื่อปรับปรุงการใช้งาน เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงและระดับการใช้งานภายใต้ปัจจัยทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การใช้บางประการจะไม่ถือว่าเป็นการผลิตขั้นต้น อาทิ การใช้บ้านเป็นที่อยู่อาศัยโดยผู้เช่า ภายใต้สัญญาเช่า การเปิดให้เข้าเยี่ยมชมฟาร์มโดยมีการจัดสถานที่พักค้างแรมให้ เป็นต้น

สำหรับรัฐนิวเซาท์เวลส์ การยกเว้นภาษีที่ดินสำหรับที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้น จะเป็นการยกเว้นเฉพาะกรณีที่ที่ดินทั้งหมดนั้นอยู่ภายใต้ช้อยกเว้น ซึ่งหมายความว่า กรณีที่ดินผืนที่ใช้เพื่อการผลิตขั้นต้นนั้นไม่ได้ครอบคลุมทั้งผืน แต่มีกิจกรรมบนที่ดินแค่บางส่วนของที่ดิน กรณีนี้จะไม่ได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินในรูปแบบที่เรียกว่า การยกเว้นภาษีที่ดินสำหรับที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้นบางส่วน (Partial PPL exemption)

การยกเว้นภาษีที่ดินสำหรับที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้นไม่ใช่การยกเว้นที่ได้รับโดยอัตโนมัติ กล่าวคือ เจ้าของที่ดินที่เห็นว่าการใช้ที่ดินของตนเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่จะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดิน ต้องยื่นคำขอใช้สิทธิเข้าสู่ระบบของหน่วยงานของรัฐนิวเซาท์เวลส์ ซึ่งสามารถดำเนินการผ่านระบบออนไลน์ (Land tax online)<sup>86</sup> ได้

### 3.2.2.2 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขว่าด้วยการยกเว้นภาษีที่ดินสำหรับที่ดินที่ใช้ผลิตขั้นต้น (Primary Production Land) ในรัฐควีนส์แลนด์

ในรัฐควีนส์แลนด์ มีการกำหนดการยกเว้นภาษีที่ดินไว้สำหรับที่ดิน 9 ประเภท โดยที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้น (Primary production) เป็นหนึ่งในประเภทที่ดินที่สามารถได้รับยกเว้นภาษีที่ดินได้

สำหรับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขว่าด้วยการยกเว้นภาษีที่ดินสำหรับที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้นในรัฐควีนส์แลนด์ จะเป็นไปตามกฎ LTA053.1.3 ซึ่งออกโดยอธิบดีกรมสรรพากร (Commissioner of State Revenue) แห่งรัฐควีนส์แลนด์ อันเป็นกฎที่อธิบายเกี่ยวกับการตีความมาตรา 53 แห่งพระราชบัญญัติที่ดิน 2010<sup>87</sup> ซึ่งว่าด้วยการให้การยกเว้นภาษีที่ดินแก่ที่ดินหรือส่วนของที่ดินที่ใช้เฉพาะเพื่อธุรกิจการผลิตขั้นต้น แต่เฉพาะกรณีที่ที่ดินหรือส่วนของที่ดินถูกใช้เพื่อกิจกรรม (ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบ) เพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจเท่านั้น ทั้งนี้ กิจกรรมที่ถือว่าเป็นการผลิตขั้นต้นตามระเบียบ ซึ่งหมายถึงระเบียบว่าด้วยภาษีที่ดิน 2021 ได้แก่

- ก. การเลี้ยงและดูแลสัตว์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการขายสัตว์เหล่านั้นหรือผลผลิตตามธรรมชาติของสัตว์เหล่านั้น
- ข. ที่ดินเพาะปลูกเพื่อวัตถุประสงค์ในการขายผลผลิต
- ค. การขยายพันธุ์หรือเพาะพันธุ์พืชหรือเห็ดเพื่อวัตถุประสงค์ในการขายพืชหรือเห็ดหรือผลิตภัณฑ์ที่ได้จากพืชหรือเห็ด

<sup>86</sup> NSW Government, Lan tax online [Online], 2023, 22 January 2023, Available from <https://www.revenue.nsw.gov.au/help-centre/online-services/land-tax-online>

<sup>87</sup> Queensland Treasury, Public Ruling LTA053.1.3 Land used for primary production [Online], 2023, 22 January 2023, Available from <https://www.treasury.qld.gov.au/resource/lta053-1/>

- ง. การปลูกหรือดูแลต้นไม้ในสวนหรือป่าเพื่อวัตถุประสงค์ในการขายต้นไม้หรือผลผลิตจากต้นไม้
- จ. กิจกรรมนอกเหนือจากกิจกรรมที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ที่เป็นเกษตรกรรม การเลี้ยงโคนมหรือการเลี้ยงสัตว์ในทุ่งหญ้า
- ฉ. กิจกรรมที่
  - i. เกี่ยวข้องโดยตรงกับและดำเนินการเพื่อสนับสนุนกิจกรรมใดๆ ตามที่กำหนดในข้อกำหนด และ
  - ii. ถูกดำเนินการเพื่อธุรกิจการผลิตขั้นต้นตามที่ระบุไว้ในมาตรา 53(1) แห่งพระราชบัญญัติที่ดิน 2010

พิจารณาจากกิจกรรมที่ระบุในระเบียบข้างต้น ผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในรัฐควีนส์แลนด์จึงมีสิทธิได้รับยกเว้นภาษีที่ดินสำหรับที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้นได้

อนึ่ง ในรัฐควีนส์แลนด์นี้ การยกเว้นภาษีที่ดินสำหรับที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้นบางส่วน (Partial PPL exemption) สามารถใช้ได้ ดังที่กำหนดไว้ในมาตรา 53 แห่งพระราชบัญญัติที่ดิน 2010 โดยใช้คำว่า “ที่ดินหรือส่วนของที่ดิน” หากเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำคัญคือ 1.ใช้เฉพาะเพื่อธุรกิจการผลิตขั้นต้น และ 2.เพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ ซึ่งการยกเว้นภาษีที่ดินสำหรับที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้นบางส่วนนี้ หมายถึงการได้รับยกเว้นภาษีที่ดินบางส่วนตามที่มีคุณสมบัติตรงตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่จะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินในส่วน ของที่ดินส่วนที่เหลือที่ไม่อยู่ภายใต้ข้อยกเว้น จะต้องเสียภาษีที่ดินตามปกติ

ในการนี้ หากเจ้าของที่ดินเห็นว่าการใช้ที่ดินของตนเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่จะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดิน เจ้าของที่ดินต้องยื่นแบบฟอร์มคำขอใช้สิทธิยกเว้นภาษีที่ดิน ซึ่งเมื่อที่ดินดังกล่าวได้รับการอนุมัติให้ได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินแล้ว การอนุมัติจะถูกบันทึกไว้ในระบบของหน่วยงานของรัฐควีนส์แลนด์ โดยที่เจ้าของที่ดินไม่จำเป็นต้องยื่นคำขออีกในปีถัดไป แต่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการใช้ที่ดินซึ่งมีผลให้ที่ดินไม่อาจได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินอีกต่อไป เจ้าของที่ดินต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่หน่วยงานของรัฐควีนส์แลนด์ภายในวันที่ 31 กรกฎาคมของปีนั้น<sup>88</sup>

<sup>88</sup> Queensland Government, Exemptions from land tax [Online], 2023, 22 January 2023, Available from <https://www.qld.gov.au/environment/land/tax/exempt/exemptions>

นอกจากการได้รับยกเว้นจากภาษีที่ดินตามที่กล่าวไปแล้ว หากมีการขายที่ดินนั้น เจ้าของที่ดินอาจได้รับการยกเว้นจากภาษีสินค้าและบริการ (GST-free) หากที่ดินดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้<sup>89</sup>

1. ที่ดินนั้นถูกใช้เพื่อการประกอบธุรกิจทางการเกษตรเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีก่อนมีการขาย
2. ผู้ซื้อประสงค์ที่จะใช้ที่ดินนั้นเพื่อการประกอบธุรกิจทางการเกษตรต่อไป

ทั้งนี้ การขายที่ดินเกษตรกรรมดังกล่าวยังรวมถึง สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย (residential property) รั้ว (fences) โรงตัดขนแกะ (shearing sheds) บ้านพักคนงาน (workers' cottages) และเขื่อนกั้น (dams) ซึ่งเป็นส่วนที่ติดกับที่ดินอีกด้วย สิ่งปลูกสร้างเหล่านี้จะได้รับการยกเว้นจากภาษีสินค้าและบริการเช่นกัน

นอกจากการขายที่ดินดังกล่าวข้างต้น การให้เช่าที่ดินเพื่อการเกษตรก็สามารถได้รับการยกเว้นจากภาษีสินค้าและบริการ (GST-free) หากเป็นการให้เช่าระยะยาวแก่หน่วยงานของรัฐบาลออสเตรเลีย (Australian Government agency) ซึ่งการให้เช่าระยะยาว หมายถึงการให้เช่าที่มีข้อกำหนดดังนี้

- เป็นการเช่าที่มีระยะเวลาอย่างน้อย 50 ปี
- เป็นการเช่าที่มีการต่ออายุหรือได้รับการขยายระยะเวลาไปอีกอย่างน้อย 50 ปีหลังจากวันที่ต่ออายุหรือวันที่ขยายระยะเวลา
- ข้อตกลงการเช่า (หรือการต่ออายุ) มีสาระสำคัญเช่นเดียวกับเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าถือครองที่ดิน (ยกเว้นผู้ให้เช่าเป็นหน่วยงานของรัฐบาลออสเตรเลีย)

อนึ่ง การขายที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย (subdivided land) ที่ใช้เป็นฟาร์มเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี ก็ยังสามารถได้รับการยกเว้นจากภาษีสินค้าและบริการเช่นกัน หากเป็นไปตามเงื่อนไข 2 ประการ คือ 1. ที่ดินนั้นสามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ และ 2. การขายนั้นเป็นการขายให้แก่ผู้ที่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของที่ดินโดยไม่มีการชำระราคา หรือมีการชำระราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดสำหรับที่ดินแปลงนั้น และการให้เช่าที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยก็สามารถได้รับการยกเว้นจากภาษีสินค้าและบริการเช่นเดียวกับการขาย หากเป็นการให้เช่าแก่หน่วยงานของรัฐบาลออสเตรเลีย หรือเป็นการเช่าระยะยาว อย่างไม่อย่างหนึ่ง

<sup>89</sup> Australian Taxation Office, Farmland [Online], 2023, 18 January, Available from <https://www.ato.gov.au/Business/GST/In-detail/Your-industry/Property/GST-and-commercial-property/?page=4>

### 3.2.3 หลักเกณฑ์ในการหักค่าใช้จ่ายในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในประเทศออสเตรเลีย

ในประเทศออสเตรเลียในการหักค่าใช้จ่ายในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์หรือการเกษตรกรรมนั้นไม่มีระบุไว้เป็นการเฉพาะ ดังที่กล่าวไปแล้วว่า หลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายใต้ภาษีที่ดิน (Land tax) ไม่ได้มีความแตกต่างตามประเภทของวัตถุประสงค์ในการใช้งานหรือสถานะของเจ้าของที่ดินผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีแต่อย่างใด จึงไม่มีหลักเกณฑ์การหักค่าใช้จ่ายในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินที่ใช้ในการเกษตร

อย่างไรก็ตาม การใช้ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการเกษตรจะสามารถได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีคือ การได้รับยกเว้นจากภาษีสินค้าและบริการ (GST-free) หากมีการขายหรือให้เช่าที่ดินเพื่อการเกษตรนั้น และการใช้ที่ดินก่อนที่จะมีขายเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ หรือการให้เช่าที่ดินเป็นไปตามข้อกำหนดที่จะสามารถได้รับยกเว้นจากภาษีสินค้าและบริการได้ ตามที่กล่าวในหัวข้อ 3.2.2

สำหรับกิจกรรมการเกษตรที่ดำเนินการในที่ดินอันจะส่งผลให้ที่ดินได้รับการพิจารณาว่าใช้เพื่อการประกอบกิจการเกษตร และมีสิทธิได้รับยกเว้นจากภาษีสินค้าและบริการได้นั้น จะเป็นไปตามคำอธิบายของสำนักเศรษฐศาสตร์และวิทยาศาสตร์การเกษตรและทรัพยากรแห่งออสเตรเลีย (Australian Bureau of Agricultural and Resource Economics and Sciences: ABARES) ที่ว่า “ฟาร์มคือพื้นที่ที่สงวนไว้เพื่อพิจารณามูลค่าของผลิตภัณฑ์ที่ขายได้จากทรัพย์สินเพื่อการเกษตรและผลิตภัณฑ์ทั้งที่ไม่ผ่านการแปรรูปและที่ผ่านการแปรรูปที่น้อยที่สุด โดยให้รวมถึงธัญพืช การขายปศุสัตว์และการฆ่าสัตว์ นม อ้อย และองุ่นสำหรับผลิตไวน์”<sup>90</sup>

การบริหารประเทศที่พัฒนาแล้วนั้นมักดำเนินการภายใต้ความเรียบง่ายและความเป็นธรรมต่อประชาชนในประเทศ ภายใต้การเห็นอกเห็นใจซึ่งกันและกันตามหลักมนุษยชนกับประชาชนในประเทศ ไม่มีการเอาเปรียบและแบ่งชนชั้นในการจัดการภาษีและถืออำนาจเหนือกฎหมาย บุคคลใดที่มีทรัพย์สินในการครอบครองมูลค่าสูงย่อมมีการเสียภาษีให้แก่รัฐบาลเป็นมูลค่าที่สูงตามทรัพย์สินนั้นๆ โดยมีแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลากหลายปัจจัย อีกทั้งยังมีการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยเข้ามาช่วยในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อความเที่ยงตรงของมาตรวัดข้อมูล ทำให้ประชาชนมั่นใจในการบริหารจัดการประเทศและเต็มใจที่จะปฏิบัติตามกฎหมายของรัฐบาลทุกประการ ดังนั้น หากจะมีการนำแนวทางการบังคับใช้กฎหมายทั้งในประเทศสหรัฐอเมริกา และออสเตรเลียนมาใช้ในการปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทยนั้น รัฐบาลจำเป็นต้องมีการ

<sup>90</sup> Department of Agriculture, Fisheries and Forestry, Australian Government, Definitions [Online], 2023, 22 January, Available from <https://www.agriculture.gov.au/abares/research-topics/agricultural-outlook/definitions>



ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามความเป็นจริง โดยอ้างอิงจากแนวทางการดำเนินงานของต่างประเทศ อีกทั้งมีความยืดหยุ่นทางกฎหมายให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจ มีการประเมินปัจจัยอื่น ๆ ร่วมกันมูลค่าทรัพย์สิน เช่น รายได้ที่ได้รับในแต่ละปี ภาระต้นทุนค่าใช้จ่าย การใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น และนำปัจจัยต่าง ๆ นั้นมาประเมินมูลค่าภาษี เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบการขนาดย่อมและขนาดกลางมากยิ่งขึ้น

## บทที่ 4

### แนวทางในการปรับปรุงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรในประเทศไทย

การประกอบอาชีพที่สร้างรายได้มีผลตอบแทนทางเศรษฐกิจจากการลงทุนทั้งของประชาชนทั่วไปและนิติบุคคลใดก็ตาม ต้องมีการนำส่งข้อมูลที่มาของรายได้ส่งต่อหน่วยงานรัฐ เพื่อทำการชำระภาษีเงินได้ตามอัตรา การคิดคำนวณของกฎหมายที่ระบุไว้ในกิจการต่าง ๆ อาชีพเกษตรกรรมเป็นอีกหนึ่งอาชีพที่สร้างรายได้ให้แก่ ประชาชนด้วยกัน ตามที่ทราบกันโดยทั่วไปนั้น รูปแบบการประกอบอาชีพเกษตรกรรมของไทย ส่วนใหญ่เป็น การเกษตรกรรมแบบกิจการเจ้าของคนเดียว และแบบธุรกิจขนาดย่อม ซึ่งเป็นการทำธุรกิจเพื่อการดำรงชีพเท่านั้น โดยระบบการประกอบธุรกิจเป็นแบบธุรกิจพันธสัญญาเป็นส่วนมาก คือ การเพาะเลี้ยงสัตว์ ปลูกพืช และ การเกษตรต่าง ๆ นั้น เป็นการทำสัญญากับผู้ประกอบการรายใหญ่ในการผลิตวัตถุดิบส่งต่อสู่กระบวนการผลิตของ ธุรกิจเท่านั้น การลงทุนของเกษตรกรเริ่มต้นจะมีการใช้เงินในการลงทุนจำนวนมากภายใต้ข้อตกลงตามสัญญาและ ผลตอบแทนที่ได้รับ ดังนั้น เพื่อต้องการแสวงหารายได้มาดำรงชีพเพื่อเลี้ยงดูครอบครัวและไม่ปล่อยให้พื้นที่ ของตนเองว่างเปล่าโดยไร้ประโยชน์ การลงทุนในธุรกิจการเกษตรพันธสัญญาส่วนใหญ่จะเป็นในรูปแบบการกู้ยืม เงินเพื่อนำมาลงทุนในกิจการนั้นก่อน เมื่อขายผลผลิตเสร็จสิ้นจึงทำการคืนเงินส่วนนั้นแก่ผู้ให้สัญญา โดยที่ เกษตรกรจะได้รับเพียงส่วนต่างผลกำไรที่ได้จากการประกอบการเพียงเท่านั้น โดยในส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูก สร้างเกษตรกรต้องแบกรับภาษีเป็นต้นทุนในส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าการถือครองทรัพย์สิน โดยเกษตรกรผู้ประกอบการแบบบุคคลธรรมดาที่เป็นกิจการเจ้าของคนเดียว และแบบนิติบุคคลที่เป็นธุรกิจขนาด ย่อมและขนาดกลางต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอัตราที่กฎหมายกำหนด ซึ่งมีอัตราเท่ากับ ผู้ประกอบการรายใหญ่เช่นกัน จากการศึกษาหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร ของประเทศไทย และกรณีศึกษาในต่างประเทศ เพื่อนำมาวิเคราะห์มาตรการทางกฎหมาย จุดบกพร่อง ข้อควร ปรับปรุงแก้ไขและเสนอแนวทางมาตรการทางภาษีที่เหมาะสมกับธุรกิจฟาร์มไก่เนื้อ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

#### 4.1 วิเคราะห์สภาพปัญหาในเชิงกฎหมายและเชิงการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับฟาร์มปศุสัตว์ในประเทศไทย : กรณีฟาร์มไก่เนื้อ

เกษตรกรผู้ถือได้ว่าเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างขึ้นเพื่อการทำธุรกิจการเกษตร ต้องมีความ รับผิดชอบในการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยอัตราส่วนการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศ

ไทยนั้นได้มีการกำหนดฐานการเสียภาษีและอัตราการชำระภาษีตามอัตราที่กฎหมายกำหนดในพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการนำพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาใช้บังคับในประเทศไทย ทำให้สามารถนำมาวิเคราะห์สภาพปัญหาทั้งในเชิงกฎหมายและเชิงการประกอบ ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับฟาร์มปศุสัตว์ในประเทศไทย ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

ประเด็นปัญหาประการแรก คือ ปัญหาเกี่ยวกับมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ใน การประกอบเกษตรกรรม กล่าวคือ ตามมาตรา 40 ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทแรก และตามมาตรา 94 (1) (ก) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้มีการ กำหนดมูลค่าของฐานภาษีเริ่มต้นไม่เกิน 75 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.01 สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมในรูปแบบนิติบุคคล

เนื่องจากเกษตรกรรมส่วนใหญ่ของประเทศเป็นเกษตรกรรมรายย่อยซึ่งถือครองที่ดินจำนวนไม่มาก และขนาด ของที่ดินทำกินมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่วนมากเกษตรกรในประเทศไทยยังมีที่ดินทำกินไม่ถึง 10 ไร่ และเกือบ ร้อยละ 80 ยังมีที่ดินทำกินไม่ถึง 20 ไร่

การกำหนดยกเว้นมูลค่าฐานภาษีในกรณีดังกล่าวย่อมส่งผลทำให้ที่ดินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 50 ล้านบาทลงมา ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการเสียภาษีระหว่างคนจน และคนรวยอย่างเห็นได้ชัดเจน ผู้วิจัยขอยกตัวอย่างเช่น ที่ดินที่มีมูลค่าฐานภาษี จำนวน 50 ล้านบาทก็จะได้รับ ยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีเช่นเดียวกับที่ดินที่มีมูลค่าฐานภาษี จำนวน 4 ล้านบาท กรณีดังกล่าวจึงไม่ได้สร้างความเป็น ธรรมในระบบภาษีให้แก่สังคมเนื่องจากระบบภาษีที่เป็นธรรมควรมีลักษณะมีความเป็นธรรมตามแนวนอน (Horizontal Equity) และมีความเป็นธรรมตามแนวตั้ง (Vertical Equity)<sup>91</sup> โดยระบบภาษีที่มีความเป็นธรรมตาม แนวนอนนั้นผู้เสียภาษีที่มีความสามารถในการจ่ายเท่าเทียมกันควรต้องจ่ายภาษีในระดับที่เท่ากันในขณะที่ระบบ ภาษีที่เป็นธรรมตามแนวตั้งผู้ที่มีความสามารถในการจ่ายภาษีที่มากกว่าควรต้องรับภาระในการจ่ายภาษีในระดับที่ สูงกว่าโดยรัฐจำเป็นต้องมีมาตรวัด “ความสามารถในการจ่าย” ที่เป็นธรรมให้แก่ผู้จ่ายภาษีทุกคนซึ่งโดยทั่วไปแล้ว ความสามารถในการจ่ายภาษีของผู้เสียภาษีจะถูกวัดจากตัวแปรหลัก 3 รูปแบบ ได้แก่<sup>92</sup>

### 1) รายได้ของผู้จ่ายภาษี

<sup>91</sup> ความเป็นธรรมตามแนวนอน (Horizontal Equity) คือ ผู้เสียภาษีที่มีความสามารถในการจ่ายเท่าเทียมกันควรต้องจ่ายภาษีในระดับที่เท่ากัน ความเป็นธรรมตามแนวตั้ง (Vertical Equity) คือ ผู้ที่มีความสามารถในการจ่ายภาษีที่มากกว่าควรต้องรับภาระในการจ่ายภาษีในระดับที่สูงกว่า

<sup>92</sup> รายงาน: ความเหลื่อมล้ำของระบบภาษีไทย (1) [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา [http://v-reform.org/v-report/tax\\_review1/](http://v-reform.org/v-report/tax_review1/)

2) ระดับการบริโภคของผู้จ่ายภาษีและ

3) ระดับความมั่งคั่งของผู้จ่ายภาษี

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าการกำหนดมูลค่าฐานภาษีเพื่อยกเว้นการจัดเก็บภาษีในกรณีดังกล่าวโดยพิจารณาแต่เพียงมูลค่าของทรัพย์สินที่ถือครองโดยไม่คำนึงถึงรายได้ของผู้เสียภาษีหรือความสามารถในการเสียภาษีที่แท้จริงของผู้ถือครองทรัพย์สินนั้น รวมทั้งการกำหนดยกเว้นมูลค่าฐานภาษีสำหรับที่ดินที่มีมูลค่าตั้งแต่ 1 บาทจนถึง 50 ล้านบาท อันถือเป็นการกำหนดยกเว้นมูลค่าฐานภาษีในลักษณะอย่างกว้างย่อมส่งผลทำให้การกำหนดยกเว้นมูลค่าฐานภาษีในกรณีดังกล่าวก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการเสียภาษีระหว่างคนรวยและคนจน ทั้งยังทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องสูญเสียรายได้จากภาษีที่ควรจะได้รับหรืออาจจะเรียกเก็บได้จากคนรวยหรือผู้ที่มีความสามารถในการเสียภาษีมากอันเนื่องมาจากการกำหนดบทบัญญัติกฎหมายเพื่อยกเว้นมูลค่าฐานภาษีที่รัฐต้องจัดเก็บเนื่องจากภาษีทรัพย์สินเป็นการเก็บภาษีจากความมั่งคั่งในการถือครองทรัพย์สินซึ่งมูลค่าที่ถือครองทรัพย์สินถือได้ว่าเป็นเครื่องวัดถึงความสามารถในการเสียภาษีของแต่ละบุคคลนั้นได้

ยิ่งไปกว่านั้น จะเห็นได้ว่ามูลค่าของฐานภาษี 75 ล้านบาทสำหรับการทำการเกษตรในรูปแบบนิติบุคคลตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายมีมูลค่าที่สูงมาก ไม่เหมาะสมกับสถานการณ์และแนวโน้มในการถือครองที่ดินของเกษตรกรในประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยมีราคาของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท เนื่องจากร้อยละ 50 ของครัวเรือนเกษตรยังมีที่ดินทำกินไม่ถึง 10 ไร่ และเกือบร้อยละ 80 ยังมีที่ดินทำกินไม่ถึง 20 ไร่ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าเกษตรกรส่วนใหญ่ในประเทศไทยมีการถือครองที่ดินที่มีมูลค่าไม่สูงมากในการใช้ทำการเกษตร แต่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ 0.01 เท่ากับคนรวยที่มีการถือครองที่ดินมูลค่า 75 ล้านบาท ซึ่งหมายความว่ามีการจัดเก็บภาษีในอัตราเดียวกัน ไม่ได้มีการแบ่งแยกประเภทและขนาดของธุรกิจอย่างชัดเจน หรือไม่ได้มีการนำปัจจัยที่สำคัญอื่น ๆ มาประกอบการพิจารณาด้วย เช่น ปัจจัยเรื่องรายได้ในแต่ละปีภาษี, ปัจจัยเรื่องเงินทุนเริ่มต้นในการดำเนินธุรกิจ และปัจจัยเรื่องของมูลค่าวัสดุอุปกรณ์ที่นำมาใช้ในการก่อสร้างฟาร์ม ส่งผลให้การจัดเก็บภาษีดังกล่าวก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ประกอบการธุรกิจเกษตรกรรมขนาดเล็กที่ต้องแบกรับภาระภาษีมากยิ่งขึ้น ซึ่งการจัดเก็บภาษีดังกล่าวขัดต่อหลักความเป็นธรรมตามแนวตั้ง (Vertical Equity) รวมทั้งยังขัดต่อหลักความเสมอภาคทางภาษีอากรด้วย เนื่องจากผู้ที่มีความสามารถในการเสียภาษีที่แตกต่างกันหรืออยู่ในระดับทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน ควรเสียภาษีแตกต่างกัน กล่าวคือ ผู้ที่มีความสามารถในการเสียภาษีมากควรเสียภาษีมาก ในขณะที่ผู้ที่มีความสามารถในการเสียภาษีน้อยก็ควรเสียภาษีน้อย

จากการที่ไม่ได้มีหลักเกณฑ์การแบ่งแยกมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมและขนาดของธุรกิจไว้อย่างชัดเจนใน ในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 อาจส่งผลกระทบต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีในส่วนนี้ได้ไม่น้อย ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่ต้องการให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มขึ้นเพียงพอต่อการนำไปใช้ในการจัดบริการสาธารณะที่มีคุณภาพต่อประชาชนในพื้นที่ อีกทั้งยังขัดกับหลักการหารายได้ (Productivity) ที่มีหลักว่าระบบภาษีอากรที่ดีควรเป็นระบบที่หารายได้สูงให้แก่รัฐบาล เพื่อนำรายได้นั้นไปพัฒนาท้องถิ่นต่อไป

ประเด็นปัญหาประการที่สอง คือ ในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ตามมาตรา 28 “ให้พนักงานสำรวจมีหน้าที่และอำนาจสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในส่วนที่เกี่ยวกับประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดที่จำเป็นแก่การประเมิน” และในพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ตามมาตรา 18 “ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัด พร้อมทั้งจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว” การที่กฎหมายเปิดโอกาสให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสามารถใช้ดุลพินิจในประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ ทำให้หลักการหรือวิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจแต่ละคนอาจมีความแตกต่างกันไปได้ เนื่องด้วยหลักเกณฑ์ในการประเมินฐานภาษีของผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของแต่ละบุคคลนั้นไม่มีมาตรวัดที่ชัดเจนทำให้เกิดการพิจารณาที่แตกต่างกันไปเฉพาะบุคคลนั้น ซึ่งถือเป็นลักษณะที่ไม่สะท้อนความไม่ชัดเจนของหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินอันได้แก่ ความเป็นธรรมชาติ ความเสมอภาคในการจัดเก็บ ความยืดหยุ่น ของภาษีที่สามารถรองรับสภาพทางเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็วเพื่อให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน<sup>93</sup> ดังนั้นการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสามารถใช้ดุลพินิจในการพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ครอบครองทรัพย์สินแต่ละคนอาจได้รับการพิจารณาตีความจากพนักงานเจ้าหน้าที่ในลักษณะที่ต่างกัน เนื่องจากการใช้ดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในบางครั้งให้ความสำคัญกับประเด็นในการพิจารณาที่ต่างกันหรือบางครั้งก็มีลักษณะเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อตนเองต่อผู้มีอำนาจหรือต่อญาติพี่น้องได้ทำให้ผู้ที่เสียภาษีบางคนได้รับการพิจารณาว่าทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงหรือต่ำแตกต่างกันไป อาจทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อทุกคนได้ และในกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ.

<sup>93</sup> อนิสา สมสอน, ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา [http://www.lawgrad.ru.ac.th/AbstractsFile/6024011293/157406438966f6945c565313de3b1ea1f59b51ada4\\_abstract.pdf](http://www.lawgrad.ru.ac.th/AbstractsFile/6024011293/157406438966f6945c565313de3b1ea1f59b51ada4_abstract.pdf)

2562 ในหมวด 1 ข้อ 3 ระบุว่า “ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการดำเนินการตามข้อ 1 ในการสำรวจที่ดินที่ต้องมีรายละเอียดประกอบด้วยอย่างน้อย 1. ตำแหน่งที่ตั้งของแปลงที่ดิน 2. ลักษณะรูปแปลงที่ดิน 3. การใช้ประโยชน์ที่ดิน 4. สภาพแวดล้อม เพื่อกำหนดราคาประเมินที่ดิน” และส่วนที่ 1 ข้อ 11 ระบุว่า “ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างจากการวิเคราะห์และคำนวณจากตารางปริมาณงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้าง ตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทและแบบตารางปริมาณงานก่อสร้างที่คณะกรรมการกำหนดขึ้น” ดังนั้นการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างควรมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ไม่เปิดช่องโหว่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้สิทธิในการทุจริตในส่วนนี้เพราะรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่นทั้งหมด ซึ่งจะช่วยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคตเนื่องจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอนาคตจะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นได้ตามระดับการพัฒนาในแต่ละพื้นที่ด้วยเช่นกัน

#### 4.2 วิเคราะห์มาตรการทางกฎหมายในต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีฟาร์มสัตว์เลี้ยง

ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการสืบค้นข้อมูลเกี่ยวกับกฎหมายการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศออสเตรเลีย ผลการศึกษาพบว่า หลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของต่างประเทศมีแนวทางในการนำไปอ้างอิงอื่น ๆ ที่สำคัญมาใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาประกอบด้วย เช่น ปัจจัยในด้านเงินลงทุน รายได้ รูปแบบสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น ซึ่งทำให้การประเมินมูลค่าทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างมีความชัดเจนและง่ายต่อการประเมินของเจ้าหน้าที่ ซึ่งเป็นข้อดีของกฎหมายในต่างประเทศที่สร้างความชัดเจนในหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้แก่เจ้าหน้าที่ เพื่อหลีกเลี่ยงความไม่เป็นธรรมในสังคม อีกทั้งในประเทศสหรัฐอเมริกามีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับผู้ประกอบธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ ในมลรัฐแมริแลนด์ (Maryland) โดยกำหนดให้การประเมินมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะอิงตามมูลค่าตลาด (Fair Market Value) และการประเมินมูลค่าสามารถทำได้ภายใต้ 3 วิธีที่เป็นที่ยอมรับ ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบขายในตลาด (the sales approach) วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (the cost approach) และวิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่า (the income approach) โดยมีการพิจารณาคุณสมบัติของที่ดินจะถูกพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ โดยอิงจากขนาดและลักษณะของที่ดิน เช่น ที่ดินที่มีขนาดน้อยกว่า 20 เอเคอร์ แต่มากกว่า 3 เอเคอร์ จะสามารถใช้หลักการประเมินการใช้งานที่ดินเพื่อการเกษตรได้ต่อเมื่อมีคุณสมบัติคือ

1. ต้องมีพื้นที่อย่างน้อย 5 เอเคอร์ที่ถูกใช้เพื่อการเกษตร (Actually Devoted Land) โดยอาจมีกิจกรรมทางการเกษตรหลากหลายประเภทได้ เช่น ปลูกพืชหลายชนิด เลี้ยงสัตว์ เป็นต้น

2. หากที่ดินนั้นมีพื้นที่ที่ถูกใช้เพื่อการเกษตร (Actually Devoted Land) น้อยกว่า 5 เอเคอร์ แต่ไม่น้อยกว่า 3 เอเคอร์ ที่ดินนั้นจะสามารถใช้หลักการประเมินการใช้งานที่ดินได้ก็ต่อเมื่อผ่านการประเมินด้านรายได้ (income test) โดยต้องมีรายได้รวมเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 2,500 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี เป็นต้น

มากกว่านั้นแล้วสหรัฐอเมริกาได้นำเทคโนโลยีโปรแกรมแผนที่ภาษีในรูปแบบดิจิทัลมาใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อีกทั้งการคำนวณอัตราภาษีของต่างประเทศจะมีการแยกประเภทสินทรัพย์แต่ละประเภทและกำหนดอัตราการเสียภาษีของแต่ละสินทรัพย์ไว้อย่างชัดเจน โดยมีสิทธิประโยชน์สำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น การงดเว้นภาษี การลดค่าใช้จ่ายภายในฟาร์ม ซึ่งถือเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนเกษตรกรภายในประเทศอย่างเต็มรูปแบบเพื่อช่วยให้เกษตรกรสามารถนำเงินไปใช้จ่ายและพัฒนาธุรกิจต่อไปได้

อีกทั้งในประเทศออสเตรเลียนั้นมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินที่ใช้เพื่อการเกษตร อาจได้รับการยกเว้นจากภาษีที่ดินหากการใช้นั้นอยู่ในขอบข่ายการใช้เพื่อการผลิตขั้นต้น (Primary Production) อย่างเช่นในรัฐนิวเซาท์เวลส์ มีการยกเว้นภาษีที่ดินที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์หลักในการผลิตขั้นต้น หากที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้น (Primary Production Land) ไม่เป็นที่ดินชนบท (rural land) และเป็นไปตามหลักเกณฑ์พิจารณาว่าที่ดินนั้นถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์หรือใช้ในลักษณะเป็นเชิงพาณิชย์ หรือถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการทำกำไรอย่างต่อเนื่องและผลิตซ้ำได้ ที่ดินดังกล่าวก็สามารถได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินเพราะเป็นที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้น (Primary Production Land) ได้ และปริมาณหรือสัดส่วนการใช้ที่ดินยังต้องถูกพิจารณาอย่างละเอียดเพื่อตรวจสอบว่ากิจกรรมการใช้ที่ดินนั้นเป็นวัตถุประสงค์การใช้หลัก (dominant use) หรือไม่อีกด้วย ซึ่งการพิจารณาวัตถุประสงค์การใช้หลัก (dominant use) จะเป็นการพิจารณาถึงลักษณะและความเข้มข้นของการใช้ที่ดินนั้น รวมถึงพื้นที่ทางกายภาพที่ใช้ในการผลิต การใช้เวลาและแรงงาน และการใช้เงินหรือทรัพย์สินเพื่อปรับปรุงการใช้งาน เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงและระดับการใช้งานภายใต้ปัจจัยทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง

หลักเกณฑ์การพิจารณาภาษีของทั้งสองประเทศด้วยานั้น เห็นได้ชัดชัดว่าเป็นการเก็บภาษีที่ได้จากการทำการเกษตรอย่างแท้จริง โดยมีหลักเกณฑ์ในการนำปัจจัยอื่น ๆ ที่สำคัญมาใช้ประกอบในการพิจารณาประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตร การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ได้เอื้อประโยชน์ต่อคนรวย ทำให้การจัดเก็บภาษีนั้นไม่เอื้อประโยชน์ต่อผู้มีรายได้สูงและไม่ซ้ำเติมผู้มีรายได้น้อยด้วยเช่นกัน ซึ่งหากจะพิจารณาข้อดีจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศนั้น พบว่า ข้อดีในการจัดเก็บภาษีของต่างประเทศคือมีการมีหลักเกณฑ์การกำหนดกำหนดประเภทสินทรัพย์และอัตราภาษีชัดเจน มีการลดหย่อนภาษีได้ กรณีสิ่งปลูกสร้างมูลค่าน้อย มีวิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่า และมีการนำเทคโนโลยีเข้ามาปรับใช้ในการประเมินที่ดินที่

ชัดเจน ทำให้เกิดความสะดอกต่อการนำหลักเกณฑ์ไปใช้งานของเจ้าหน้าที่และลดความผิดพลาด ลดความคลาดเคลื่อนในการประเมินมูลค่าทุนทรัพย์ดังกล่าว

#### 4.3 แนวทางในการพัฒนาจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย

จากการศึกษาหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยและต่างประเทศในครั้งนี้นี้ พบว่า ถึงแม้ว่าประเทศไทยมีการศึกษาและพัฒนารูปแบบการคำนวณอัตราภาษีและตัวบทกฎหมายจากต่างประเทศเพื่อมาใช้เป็นแนวทางในการร่างกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประกาศใช้ในปัจจุบันนี้ แต่อย่างไรก็ตามการประกาศใช้กฎหมายก็เป็นไปตามบริบทของสังคมในแต่ละประเทศ ดังนั้น การประกาศใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาอัตราภาษีตาม “พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562” และ “ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ. 2562” ซึ่งจากการศึกษาครั้งนี้สามารถจำแนกความเหมือนและความต่างของกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทยและต่างประเทศ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางการพัฒนาหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย ดังนี้

**4.3.1 หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** สำหรับกิจการเพื่อการเกษตรในประเทศไทย นั้น หากมีมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 75 ล้านบาท จะให้ชำระภาษีในอัตราร้อยละ 0.01 ของมูลค่าราคาประเมินทุนทรัพย์นั้น โดยการคำนวณมูลค่าทุนทรัพย์เกิดจากมูลค่าที่ดินบวกด้วยมูลค่าสิ่งปลูกสร้างคูณด้วยอัตราภาษีที่กำหนด ซึ่งในต่างประเทศนั้นการคำนวณมูลค่าทุนทรัพย์ไม่ได้เกิดจากมูลค่าที่ดินและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น หากแต่เกิดจากการประเมินขนาดกิจการ เงินลงทุน ประเภทอาคาร มูลค่าที่ดิน และรายได้ ร่วมด้วย ซึ่งทำให้เกิดความเหมาะสมและความเป็นธรรมมากกว่าการประเมินเพียงมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพียงเท่านั้น ดังนั้น จึงควรมีการนำหลักเกณฑ์อื่น ๆ มาประกอบในการพิจารณาการกำหนดมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมด้วย เช่น ขนาดกิจการ เงินลงทุน ประเภทอาคาร มูลค่าที่ดิน และรายได้ และควรมีการพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศร่วมด้วย เช่น ภาวะทางด้านเศรษฐกิจ ภาวะภัยพิบัติหรือโรคระบาดร้ายแรง และอัตราค่าเงิน เป็นต้น โดยสามารถนำหลักเกณฑ์ไปปรับใช้กับฟาร์มปศุสัตว์ประเภทอื่น ๆ ในประเทศไทยได้ด้วยไม่เพียงแต่เฉพาะฟาร์มไก่เนื้อที่ผู้วิจัยทำการศึกษา

**4.3.2 การยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** ในประเทศไทยนั้นการลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดไว้ในกฎหมายชัดเจนโดยระบุว่า เกษตรกรที่เป็นบุคคลธรรมดาที่มีการถือครองมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 50 ล้านบาท จะได้รับการยกเว้นภาษีโดยไม่มีการพิจารณาเงื่อนไขอื่น ๆ ร่วมด้วย



ทั้งนี้ในการประกอบกิจการของเกษตรกรส่วนใหญ่ในประเทศไทยหากมีมูลค่าทรัพย์สิน 50 ล้านบาท ถือได้ว่าเป็นผู้มีฐานะร่ำรวยอย่างมากในประเทศ เนื่องจากฐานรายได้ของเกษตรกรส่วนใหญ่ไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อปี และมีมูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน 10 ล้านบาท ทั้งนี้ในผู้ประกอบการรายใหญ่เท่านั้นที่มีทรัพย์สินมากกว่า 10 ล้านบาท ทำให้เกิดความแตกต่างทางรายได้และความกว้างของเกณฑ์การยกเว้นกฎหมาย ในต่างประเทศนั้น การยกเว้นและการลดหย่อนภาษีมีการกำหนดว่าหากที่ดินนั้นมีพื้นที่ที่ถูกใช้เพื่อการเกษตร น้อยกว่า 5 เอเคอร์ แต่ไม่น้อยกว่า 3 เอเคอร์ ที่ดินนั้นจะสามารถใช้หลักการประเมินการใช้งานที่ดินได้ก็ต่อเมื่อผ่านการประเมินด้านรายได้ โดยต้องมีรายได้รวมเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 2,500 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี เป็นต้น ดังนั้นเพื่อเป็นการปรับกฎหมายไม่ให้เอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการรายใหญ่จึงควรปรับอัตราเพดานฐานภาษีให้ต่ำลง หรืออาจมีการลดหย่อนภาษีสำหรับเกษตรกรที่มีการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในมูลค่าที่เหมาะสมตามมูลค่าเฉลี่ยของการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเกษตรกรที่มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท

**4.3.3 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน** ในประเทศไทยนั้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการแต่งตั้งเพื่อทำการสำรวจที่ดินในพื้นที่เขตการปกครองของตนเองเพื่อสำรวจและเก็บรายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ครอบครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และส่งรายละเอียดให้คณะกรรมการเพื่อทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งอาจมีกรณีของพื้นที่ที่การสำรวจจากเจ้าหน้าที่หรือมีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าเกินกว่าหรือต่ำกว่าที่ควรจะเป็นได้ เนื่องจากการใช้ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในบางครั้งให้ความสำคัญกับประเด็นในการพิจารณาที่ต่างกันหรือบางครั้งก็มีลักษณะเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อตนเอง ต่อผู้มีอำนาจหรือต่อญาติพี่น้องได้ทำให้ผู้ที่เสียภาษีบางคนได้รับการพิจารณาว่าทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงหรือต่ำแตกต่างกันไป อาจทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อทุกคนได้ แต่ในต่างประเทศนั้นมีการนำเทคโนโลยีโปรแกรมแผนที่ภาษีในรูปแบบดิจิทัลมาใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อีกทั้งการคำนวณอัตราภาษีของต่างประเทศจะมีการแยกประเภทสินทรัพย์แต่ละประเภทและกำหนดอัตราการเสียภาษีของแต่ละสินทรัพย์ไว้อย่างชัดเจน ดังนั้นทางภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงควรมีการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยเข้ามาช่วยในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้มีความถูกต้องครบถ้วนในการจัดเก็บและรวบรวมข้อมูล มีความชัดเจนในวิธีการคำนวณมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีความโปร่งใสในการเผยแพร่ข้อมูลและสามารถตรวจสอบและเข้าถึงได้ง่าย

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

รูปแบบการดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย เป็นไปตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ที่ได้มีการกำหนดอัตราการประเมินมูลค่าทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในฐานอัตราภาษีขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจและกิจการที่ดำเนินการโดยพิจารณาอัตราฐานภาษีจากมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินได้เบื้องต้น และมีการยกเว้นการชำระภาษีในกรณีที่เป็นเกษตรกรประกอบธุรกิจเกี่ยวกับเกษตรกรรมตามประกาศแนบท้ายกฎหมายจะได้รับการยกเว้นภาษีกรณีที่มีมูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน 50 ล้านบาท และในกรณีที่เป็นเกษตรกรขึ้นทะเบียนเป็นผู้ประกอบการธุรกิจนิติบุคคลจะต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามอัตราที่กฎหมายกำหนดในอัตราเพดานเพดานไม่เกินร้อยละ 0.15 โดยในการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจฟาร์มปศุสัตว์ในประเทศไทยยังไม่ได้มีการแบ่งประเภทของฟาร์มปศุสัตว์ระหว่างฟาร์มปศุสัตว์ของกลุ่มบริษัทขนาดใหญ่ซึ่งมีลักษณะของการเป็นฟาร์มอุตสาหกรรมกับฟาร์มขนาดเล็กซึ่งเป็นฟาร์มของผู้ประกอบการรายย่อยหรือฟาร์มของชาวบ้าน ทำให้การจัดเก็บภาษีระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่กับฟาร์มขนาดเล็กยังใช้เป็นหลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในรูปแบบเดียวกัน นำมาซึ่งความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ประกอบการขนาดเล็ก สำหรับในต่างประเทศนั้นหลักเกณฑ์ในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศสหรัฐอเมริกามีการประเมินมูลค่าสามารถทำได้ภายใต้ 3 วิธี ที่เป็นที่ยอมรับ ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบขายในตลาด, วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน และวิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่า โดยการพิจารณาคุณสมบัติของที่ดินจะถูกพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ เช่น ที่ดินที่มีขนาดน้อยกว่า 20 เอเคอร์ แต่มากกว่า 3 เอเคอร์ จะใช้หลักการประเมินการใช้งานที่ดินเพื่อการเกษตรได้ต่อเมื่อมีพื้นที่อย่างน้อย 5 เอเคอร์ที่ถูกใช้เพื่อการเกษตร หากที่ดินนั้นมีพื้นที่ที่ถูกใช้เพื่อการเกษตร น้อยกว่า 5 เอเคอร์ แต่ไม่น้อยกว่า 3 เอเคอร์ ที่ดินนั้นจะสามารถใช้หลักการประเมินการใช้งานที่ดินได้ก็ต่อเมื่อผ่านการประเมินด้านรายได้ โดยต้องมีรายได้รวมเฉลี่ยไม่ต่ำกว่า 2,500 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี เป็นต้น ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีการคำนวณตามโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อประเมินอัตราภาษีตามฐานภาษีของแต่ละมลรัฐ เนื่องจากมีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ หากกรณีที่ประชาชนเกิดความไม่เป็นธรรมในการประเมินภาษีของระบบโปรแกรมอิเล็กทรอนิกส์ สามารถเข้าสอบถามข้อมูลและให้เจ้าหน้าที่เข้าพื้นที่เพื่อประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ณ สถานที่จริงได้ แต่โดยส่วนใหญ่ในประเทศสหรัฐอเมริกาประชาชนจะยอมรับในอัตราการประเมินภาษีที่โปรแกรมประเมินด้วยความเต็มใจในการชำระภาษีดังกล่าว สำหรับในประเทศออสเตรเลียนั้น มีการยกเว้นภาษีที่ดินที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์หลักในการผลิตขั้นต้น หากที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้น (Primary Production Land) ไม่เป็นที่ดินชนบท (rural land)

และเป็นไปตามหลักเกณฑ์พิจารณาว่าที่ดินนั้นถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์หรือใช้ในลักษณะเป็นเชิงพาณิชย์ หรือถูกใช้เพื่อเพื่อวัตถุประสงค์ในการทำกำไรอย่างต่อเนื่องและผลิตซ้ำได้ ที่ดินดังกล่าวก็สามารถได้รับการยกเว้นภาษีที่ดิน เพราะเป็นที่ดินที่ใช้ในการผลิตขั้นต้น (Primary Production Land) ได้ และปริมาณหรือสัดส่วนการใช้ที่ดินยังต้องถูกพิจารณาอย่างละเอียดเพื่อตรวจสอบว่ากิจกรรมการใช้ที่ดินนั้นเป็นวัตถุประสงค์การใช้หลัก (dominant use) หรือไม่อีกด้วย ซึ่งการพิจารณาวัตถุประสงค์การใช้หลัก (dominant use) จะเป็นการพิจารณาถึงลักษณะและความเข้มข้นของการใช้ที่ดินนั้น รวมถึงพื้นที่ทางกายภาพที่ใช้ในการผลิต การใช้เวลาและแรงงาน และการใช้เงินหรือทรัพย์สินเพื่อปรับปรุงการใช้งาน เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงและระดับการใช้งานภายใต้ปัจจัยทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง

ในประเทศไทยนั้นการประเมินอัตราภาษีเป็นดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่โดยมีหลักเกณฑ์พิจารณาตามตัวบทกฎหมายที่ระบุไว้ ตามประเภทของกิจการที่ดำเนินการอยู่ ได้แก่ อาคารพาณิชย์ ที่อยู่อาศัย และกิจการเพื่อการเกษตร เป็นต้น ซึ่งหลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราเพดานภาษีในแต่ละมูลค่าการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับการเกษตรก็จะมี ความแตกต่างกันไปโดยฐานเพดานภาษีขั้นต่ำที่กำหนดไว้สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าไม่เกิน 75 ล้านบาท ซึ่งมีความกว้างของฐานเพดานภาษีจำนวนมาก ทำให้ผู้ประกอบการบางส่วนเห็นช่องว่างทางกฎหมายและหาทางหลีกเลี่ยงกฎหมายดังกล่าวได้ โดยเลือกที่จะลงทุนในธุรกิจที่มีขนาดไม่เกิน 75 ล้านบาท เพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงการชำระภาษีที่สูงกว่าอัตราที่กฎหมายกำหนด และมีการขยายกิจการที่มีขนาดเล็กทั่วไปในทุกพื้นที่ ทำให้มีการกระจายการลงทุนในพื้นที่เศรษฐกิจต่าง ๆ แต่เนื่องด้วยมูลค่าการลงทุนที่มีต้นทุนการผลิตและรายได้ที่สูงกว่าเกษตรกรในพื้นที่นั้น ๆ ที่โดยทั่วไปแล้วนั้นเกษตรกรในพื้นที่จะมีการลงทุนเริ่มแรกไม่เกิน 10 ล้านบาท เมื่อมีผู้ประกอบการรายใหญ่มาลงทุนในพื้นที่ทำให้เกิดความเปลี่ยนแปลงทางดุลการค้า ส่งผลต่อฐานการผลิตและความต้องการซื้อ-ขายสินค้าในพื้นที่เปลี่ยนแปลงไป แต่ผู้ประกอบการธุรกิจดังกล่าวทั้งรายใหญ่และรายย่อยยังมีการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดในอัตราภาษีเริ่มต้นที่ร้อยละ 0.01 ทำให้ท้องถิ่นมีรายได้จากการจัดเก็บภาษีน้อยลงกว่าที่ควรจะเป็น ซึ่งส่งผลต่องบประมาณในการนำไปพัฒนาพื้นที่ด้วยเช่นเดียวกัน นั้นแสดงให้เห็นถึงเพดานความกว้างของฐานภาษีที่กำหนดไว้ทำให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ชำระภาษีในอัตราที่น้อยลงกว่าที่ควรจะเป็นและเกษตรกรรายย่อยต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายภาษีเทียบเท่ากับผู้ประกอบการรายใหญ่ ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมในตัวบทกฎหมายดังกล่าว ซึ่งในต่างประเทศนั้นมีหลักเกณฑ์การประเมินภาษีเป็นไปตามรูปแบบที่ชัดเจน มีการบันทึกและใช้โปรแกรมอิเล็กทรอนิกส์ในการประเมินมูลค่าที่ชัดเจนจึงไม่สามารถหลีกเลี่ยง แก้ไข หรือยกเว้นผลประโยชน์ทางการก่อสร้างเพื่อบุคคลใดได้ ทำให้ประชาชนผู้มีรายได้ไม่ได้รับผลกระทบจากการประเมินภาษีดังกล่าว

ดังนั้น จากการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยเห็นควรว่าประเทศไทยควรมีแนวทางการปรับปรุงกฎหมายให้มีความชัดเจนและเป็นธรรมต่อเกษตรกรรายย่อย คือการกำหนดฐานภาษีที่มีอัตราขั้นต่ำที่น้อยลง เพื่อให้เหมาะสมกับเกษตรกรขนาดเล็กที่มีทุนในการประกอบธุรกิจและรายได้ค่อนข้างต่ำ ไม่ให้ต้องมาแบกรับภาระภาษีในอัตราเท่า

เทียบกับผู้ประกอบการขนาดใหญ่ และมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ชัดเจน โดยระบุความแข็งแรงและคงทนของวัสดุที่ใช้ก่อสร้าง การใช้เทคโนโลยีหรือเครื่องมือเครื่องมือนวัตกรรมที่ทันสมัยภายในฟาร์ม รายได้ในแต่ละปีภาษี ให้มีค่าเฉพาะเจาะจงที่มีความชัดเจนในการพิจารณาสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ โดยอาจอ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของต่างประเทศที่มีข้อพิจารณาหลากหลายประเด็นไม่ว่าจะเป็นขนาดกิจการ เงินลงทุน ประเภทอาคาร มูลค่าที่ดิน และรายได้ ซึ่งจะช่วยสร้างความเป็นทำให้เกษตรกรรายย่อยในชนบทได้ และควรมีช่องทางในการชี้แจง ขอลดหย่อนภาษีจากการดำเนินธุรกิจเพิ่มเติมหากรายได้ไม่เป็นไปตามที่ตั้งไว้หรือเกิดผลขาดทุนในปี เพื่อให้เกษตรกรได้มีเงินลงทุนในการรักษาสุขภาพธุรกิจในการแข่งขันทางการค้าและพัฒนาธุรกิจเพิ่มขึ้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเป็นแนวทางการส่งเสริมให้เกิดผู้ประกอบการรายใหม่ ๆ และส่งเสริมการพัฒนาธุรกิจของเกษตรกรไทยให้มีศักยภาพแข่งขันทางการตลาด และสร้างรายได้เพื่อการดำรงชีพ ไม่ต้องพึ่งผู้ลงทุนรายใหญ่ในการดำเนินธุรกิจ สามารถยืนหยัดดำเนินธุรกิจของตนเองด้วยตนเองได้

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

การศึกษาครั้งนี้ดำเนินการศึกษารวบรวมเอกสาร ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศ เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของตัวบทกฎหมายและหาแนวทางการปรับปรุงที่เหมาะสมเพื่อพัฒนาธุรกิจปศุสัตว์ของประเทศไทย ซึ่งมีข้อเสนอแนะจากการวิจัยดังนี้

**5.2.1 แนวทางการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยควรมี** การกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ชัดเจน ซึ่งอาจนำแนวทางการกำหนดอัตราเพดานมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นฐานภาษีจากต่างประเทศที่มีการนำปัจจัยอื่น ๆ มาร่วมพิจารณาประกอบด้วย ได้แก่ ขนาดกิจการ เงินลงทุน ประเภทอาคาร และรายได้ เป็นต้น ดังนั้นจึงควรมีการนำหลักเกณฑ์อื่น ๆ มาประกอบในการพิจารณาการกำหนดมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมด้วย เช่น ขนาดกิจการ เงินลงทุน ประเภทอาคาร มูลค่าที่ดิน และรายได้ และควรมีการพิจารณาถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศร่วมด้วย เช่น ภาวะทางด้านเศรษฐกิจ ภาวะภัยพิบัติหรือโรคระบาดร้ายแรง และอัตราค่าเงิน เป็นต้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนและง่ายต่อการนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวไปใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเจ้าหน้าที่ อีกทั้งประชาชนยังสามารถนำหลักเกณฑ์นั้นไปประเมินมูลค่าทรัพย์สินของตนเองได้เช่นกัน โดยสามารถนำหลักเกณฑ์ไปปรับใช้กับฟาร์มปศุสัตว์ประเภทอื่น ๆ ในประเทศไทยได้ด้วยไม่เพียงแต่เฉพาะฟาร์มไก่เนื้อที่ผู้วิจัยทำการศึกษา

**5.2.2 การยกเว้นและลดหย่อนการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่กิจการที่มีมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 50 ล้านบาท** ซึ่งเป็นฐานเพดานมูลค่าทรัพย์สินที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยมูลค่าที่ทรัพย์สินของเกษตรกรทั่วไปมีการถือครองในประเทศ ซึ่งอาจเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อนักลงทุนรายใหญ่ ควรมีการปรับเปลี่ยนมูลค่าฐาน

เขตแดนของทรัพย์สินที่มีการยกเว้นและลดหย่อนภาษีของเกษตรกรขั้นต่ำตามความเหมาะสมของค่าเฉลี่ยการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเกษตรกรไทยอย่างแท้จริงที่มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท

**5.2.3 การกำหนดมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีฐานเพดานภาษีสำหรับการเกษตรในรูปแบบนิติบุคคล** ที่ระบุให้มีอัตราการชำระภาษีไม่เกินร้อยละ 0.01 ในธุรกิจที่มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่เกิน 75 ล้านบาท ซึ่งค่าเฉลี่ยของเกษตรกรทั่วไปไม่ได้มีกำลังความสามารถในการถือครองที่ดินที่มีมูลค่าสูงขนาดนั้น นอกจากจะเป็นผู้ประกอบการที่มีเงินลงทุนจำนวนมาก ดังนั้น เพื่อเป็นการปรับกฎหมายไม่ให้เอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการรายใหญ่จึงควรปรับอัตราเพดานฐานภาษีให้ต่ำลง หรืออาจมีการลดหย่อนภาษีสำหรับเกษตรกรที่มีการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในมูลค่าที่เหมาะสมตามมูลค่าเฉลี่ยของการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเกษตรกรที่มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท

**5.2.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**จากการที่กฎหมายเปิดโอกาสให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจสามารถใช้ดุลพินิจในประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ ดังนั้นทางภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงควรมีการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยเข้ามาช่วยในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้มีความถูกต้องครบถ้วนในการจัดเก็บและรวบรวมข้อมูล มีความชัดเจนในวิธีการคำนวณมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีความโปร่งใสในการเผยแพร่ข้อมูลและสามารถตรวจสอบและเข้าถึงได้ง่าย เพื่อให้การประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ไม่เปิดช่องโหว่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้สิทธิในการทุจริต เพราะรายได้ทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำไปใช้พัฒนาท้องถิ่นทั้งหมดและจะช่วยให้องค์กรมีรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต จากมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้น

## บรรณานุกรม

### หนังสือและบทความ

ยุทธศักดิ์ คณาสวัสดิ์, (2544). เปิดตำนานเลี้ยงไก่โลก, วารสารส่งเสริมการลงทุน 12,8 (สิงหาคม 2544), หน้า 19

### กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

พระราชกฤษฎีกา กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ. 2563

พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475

ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ. 2563

### สื่ออิเล็กทรอนิกส์

ยุทธศาสตร์กรมปศุสัตว์ พ.ศ. 2561- 2565, กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ร่วมกับ ศูนย์บริการวิชาการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา

[https://dld.go.th/th/images/stories/about\\_us/organization\\_chart/2561/strategy2561\\_2565.pdf](https://dld.go.th/th/images/stories/about_us/organization_chart/2561/strategy2561_2565.pdf)

ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร กลุ่มสารสนเทศและข้อมูลสถิติ, ข้อมูลเกษตรกรผู้เลี้ยงสัตว์และปศุสัตว์ ปี 2564, กรมปศุสัตว์ [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา

<https://opendata.nesdc.go.th/dataset/number-of-farmers-and-animal-populations-2021>

ตติยา วิชัยดิษฐ, (2563), ระบบเกษตรพันธสัญญาในประเทศไทย (Contract Farming) [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <https://repaythailand.com/ระบบเกษตรพันธสัญญาในปร/>

เนติลักษณ์ นีระพล, (2560), การส่งเสริมระบบเกษตรพันธสัญญา (Contact farming) ของรัฐบาล, นักวิเคราะห์นโยบายและแผนกองประสานงานการเมือง [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา

<https://spm.thaigov.go.th/FILEROOM/spm-thaigov/DRAWER014/GENERAL/DATA0000/00000188.PDF>

ยุทธนา ศรีสวัสดิ์, (2565). ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2565. [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา

<https://www.itax.in.th/pedia/ภาษีที่ดิน/>

- OECD, Chapter 38. United States, 38.3. Property taxation [Online], 2022, 7 November. Available from <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/4d97f7fc-en/index.html?itemId=/content/component/4d97f7fc-en>
- สำนักข่าว TCJ, (2559), เทียบกลไกและการเก็บภาษีที่ดิน จากประสบการณ์ 10 ประเทศ [ออนไลน์], 12 พฤศจิกายน 2565. แหล่งที่มา <https://www.tcijthai.com/news/2016/29/scoop/5479>
- นางสาวลันตา อุตมะโกคิน, ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ก้าวต่อไปของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศไทย อย่างมีประสิทธิภาพ [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา [https://www.senate.go.th/assets/portals/93/fileups/272/files/S%E0%B9%88ub\\_Jun/3journal/b125%20jul\\_7\\_5.pdf](https://www.senate.go.th/assets/portals/93/fileups/272/files/S%E0%B9%88ub_Jun/3journal/b125%20jul_7_5.pdf)
- สรุปภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2563 เก็บเท่าไร? คำนวณยังไง หลังลดภาษี 90% [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <https://money.kapook.com/view200995.html>
- สรุปคำถาม – คำตอบเกี่ยวกับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <http://www.dla.go.th/work/faq1.pdf>
- ณิชชา โชติอ่อน, (2563). ปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง [ออนไลน์], 12 พฤศจิกายน 2565. แหล่งที่มา [http://www.lawgrad.ru.ac.th/AbstractsFile/6212011008/1632136118e091fe327d500dc11516e52aa2139169\\_abstract.pdf](http://www.lawgrad.ru.ac.th/AbstractsFile/6212011008/1632136118e091fe327d500dc11516e52aa2139169_abstract.pdf)
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คุณต้องรู้! [ออนไลน์], 12 พฤศจิกายน 2565. แหล่งที่มา [https://www.trebs.ac.th/th/news\\_detail.php?nid=117](https://www.trebs.ac.th/th/news_detail.php?nid=117)
- สำนักงานมาตรฐานสินค้าเกษตรและอาหารแห่งชาติ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์, (2560). การปฏิบัติทางการเกษตรที่ดีสำหรับฟาร์มไก่เนื้อ. แนวปฏิบัติในการใช้มาตรฐานสินค้าเกษตร มกษ. 6901(G)-2560 วิทยาลัยครูศรี, (2563). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2563-2565: ไก่แช่เย็น แช่แข็ง และแปรรูป. [ออนไลน์], 12 พฤศจิกายน 2565 แหล่งที่มา. <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Food-Beverage/Frozen-Processed-Chicken/IO/io-frozen-processed-chicken>
- สำนักงานมาตรฐานสินค้าเกษตรและอาหารแห่งชาติ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์, (2560). การปฏิบัติทางการเกษตรที่ดีสำหรับฟาร์มไก่เนื้อ. แนวปฏิบัติในการใช้มาตรฐานสินค้าเกษตร มกษ. 6901(G)-2560 วิทยาลัยครูศรี, (2563). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2563-2565: ไก่แช่เย็น แช่แข็ง และแปรรูป. [ออนไลน์], 12 พฤศจิกายน 2565 แหล่งที่มา <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/Food-Beverage/Frozen-Processed-Chicken/IO/io-frozen-processed-chicken>

สำนักงานมาตรฐานสินค้าเกษตรและอาหารแห่งชาติกระทรวงเกษตรและสหกรณ์, การปฏิบัติทางการเกษตรที่ดีสำหรับฟาร์มไก่เนื้อ [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา

[https://www.acfs.go.th/standard/download/GAP\\_BROILER\\_FARM.pdf](https://www.acfs.go.th/standard/download/GAP_BROILER_FARM.pdf)

บริษัท จีเอฟพีที จำกัด (มหาชน), ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา

[http://capital.sec.or.th/webapp/corp\\_fin/datafile/56/20130297T\\_BUSINESS\\_20140326.PDF](http://capital.sec.or.th/webapp/corp_fin/datafile/56/20130297T_BUSINESS_20140326.PDF)

รศ.น.สพ. ดร.มานพ ม่วงใหญ่, วิชาสหสาขาการศึกษาเพื่อพัฒนาชนบท (0201232) : การเลี้ยงสัตว์ [ออนไลน์], 26

ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา <http://pioneer.netserv.chula.ac.th/~vsuntare/docum/rued42.htm>

เกษตรกรรม ทางเลือก – ทางรอด [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา

<https://www.depa.or.th/th/article-view/agriculture-alternative-way-of-survival>

จุลทรรศน์ภาคเกษตรไทยผ่านข้อมูลทะเบียนเกษตรกรและสำมะโนเกษตร [ออนไลน์], 5 ธันวาคม 2565

แหล่งที่มา <https://www.pier.or.th/abridged/2018/09/#สินทรัพย์เกษตรของครัวเรือนเกษตรไทย>

อนิสา สมสอน, ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565.

แหล่งที่มา

[http://www.lawgrad.ru.ac.th/AbstractsFile/6024011293/157406438966f6945c565313de3b1ea1f59b51ada4\\_abstract.pdf](http://www.lawgrad.ru.ac.th/AbstractsFile/6024011293/157406438966f6945c565313de3b1ea1f59b51ada4_abstract.pdf)

สหรัฐอเมริกา : มหาอำนาจทางเศรษฐกิจในคริสต์ศตวรรษที่ 20, [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา

<https://www.stou.ac.th/stouonline/lom/data/sec/Lom12/01-01-02.html>

สำนักงานการพาณิชย์และการลงทุนออสเตรเลีย (ออสเตรเลีย), [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา

<https://www.austrade.gov.au/thailand/doing-business-with-australia/industry-capabilities/agribusiness>

กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศสำนักหออเมริกาและแปซิฟิก เมษายน 2552, ประเทศออสเตรเลีย [ออนไลน์], 26

ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา

<https://api.dtn.go.th/files/v3/5e56ce5f6e74072a3c088c24/download>

Economic Research Service, U.S. Department of Agriculture, Federal Tax Policy Issues [Online], 2023, 11 January. Available from <https://www.ers.usda.gov/topics/farm-economy/federal-tax-issues/federal-tax-policy-issues/>

OECD, Chapter 38. United States, 38.3. Property taxation [Online], 2023, 11 January. Available from [https://www.oecd-ilibrary.org/sites/4d97f7fc-](https://www.oecd-ilibrary.org/sites/4d97f7fc-en/index.html?itemId=/content/component/4d97f7fc-en)

[en/index.html?itemId=/content/component/4d97f7fc-en](https://www.oecd-ilibrary.org/sites/4d97f7fc-en/index.html?itemId=/content/component/4d97f7fc-en)



Victoria Araj, Property Taxes By State: A Comparative Look At The Highest to Lowest States [Online], 2023, 11 January, Available from

<https://www.rocketmortgage.com/learn/property-taxes-by-state>

สุปรียา แก้วละเอียด, ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: การปฏิรูประบบภาษีเพื่อความเป็นธรรมและประโยชน์ในด้านเศรษฐกิจของประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ [ออนไลน์], 12 มกราคม 2566. แหล่งที่มา

[https://www.senate.go.th/assets/portals/93/fileups/272/files/S%E0%B9%88ub\\_Jun/1inter-view/IN90.pdf](https://www.senate.go.th/assets/portals/93/fileups/272/files/S%E0%B9%88ub_Jun/1inter-view/IN90.pdf)

National Chicken Council, Top Broiler Producing States [Online], 2023, 11 January, Available from <https://www.nationalchickencouncil.org/statistic/top-broiler-producing-states/>

North Carolina Department of Revenue, Property Tax Division: About North Carolina's Property Tax [Online], 2023, 17 January, Available from <https://www.ncdor.gov/taxes-forms/property-tax/property-tax-division>

North Carolina Department of Revenue, North Carolina County Property Tax Rates For The Last Five Years [Online], 2023, 17 January, Available from <https://www.ncdor.gov/media/13553/open>

North Carolina Department of Revenue, Tax Administration in North Carolina Course, Present-Use Value [Online], 2023, 17 January, Available from <https://www.ncdor.gov/media/7401/open>

North Carolina Department of Revenue, Present-Use Value Seminar Manual Chapter 5: Sound Management [Online], 2023, 17 January, Available from <https://www.ncdor.gov/taxes-forms/property-tax/present-use-value-puv-seminars/present-use-value-seminar-manual-chapter-5-sound-management>

Durham County NC, Agricultural [Online], 2023, 17 January, Available from <https://www.dconc.gov/county-departments/departments-f-z/tax-administration/present-use-value/agricultural>

Lincoln County, North Carolina, Agricultural Classification [Online], 2023, 17 January, Available from <https://www.lincolncounty.org/85/Agricultural-Classification>

North Carolina Department of Revenue, Application for Agriculture, Horticulture, and Forestry Present-Use Value Assessment [Online], 2023, 17 January, Available from [https://files.nc.gov/ncdor/documents/files/av5\\_webfill318\\_0.pdf](https://files.nc.gov/ncdor/documents/files/av5_webfill318_0.pdf)

- Texas.gov, Property Tax Transparency in Texas: Who sets my property tax bill? [Online], 2023, 17 January, Available from <https://www.texas.gov/living-in-texas/property-tax-transparency/>
- Comptroller.Texas.Gov, Property Tax Assistance: Tax Rates and Levies [Online], 2023, 17 January, Available from <https://comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/rates/index.php>
- Comptroller.Texas.Gov, Property Tax Assistance: Tax Rates and Levies [Online], 2023, 17 January, Available from <https://comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/rates/index.php>
- Comptroller.Texas.Gov, Property Tax Assistance: Agricultural, Timberland and Wildlife Management Use Special Appraisal [Online], 2023, 17 January, Available from <https://comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/ag-timber/index.php>
- Glenn Hegar, Texas Comptroller of Public Accounts, Manual for the Appraisal of Agricultural Land: February 2022 [Online], 2023, 17 January, Available from <https://comptroller.texas.gov/taxes/property-tax/docs/96-300.pdf>
- Comptroller.Texas.Gov, Application for 1-d-1 (Open-Space) Agricultural Use Appraisal [Online], 2023, 17 January, Available from <https://comptroller.texas.gov/forms/50-129.pdf>
- Maryland Department of Assessments and Taxation, About Real Property [Online], 2023, 12 January, Available from <https://dat.maryland.gov/realproperty/Pages/default.aspx>
- Maryland Department of Assessments and Taxation, 2022-2023 TAX RATES [Online], 2023, 12 January, Available from [https://dat.maryland.gov/Documents/statistics/TaxRates\\_2022-2023.pdf](https://dat.maryland.gov/Documents/statistics/TaxRates_2022-2023.pdf)
- John Youngman, A Good Tax: Legal and Policy Issues for the Property Tax in the United States [Online], 2023, 12 January, Available from [https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/a-good-tax-full\\_2.pdf](https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/a-good-tax-full_2.pdf)
- Maryland Department of Assessments and Taxation, The Agriculture Use Assessment [Online], 2023, 12 January, Available from <https://dat.maryland.gov/realproperty/Pages/The-Agricultural-Use-Assessment.aspx>
- Maryland Department of Assessments and Taxation, Maryland Assessment Procedure Manual [Online], 2023, 12 January, Available from [https://dat.maryland.gov/Pages/ProcedureDetails\\_Copy\(1\).aspx?LID=186](https://dat.maryland.gov/Pages/ProcedureDetails_Copy(1).aspx?LID=186)

- North Carolina Department of Revenue, Importance Notice: Qualifying Farmer and Conditional Farmer Exemption [Online], 2023, 20 January, Available from <https://www.ncdor.gov/media/2393/open>
- Texas Comptroller of Public Accounts, Tax Exemptions for Agriculture [Online], 2023, 20 January, Available from <https://comptroller.texas.gov/taxes/publications/94-101.pdf>
- Comptroller of Maryland, Sales and Use Tax Exemptions for Agriculture [Online], 2023, 20 January, Available from [https://www.marylandtaxes.gov/forms/Business\\_Tax\\_Tips/bustip11.pdf](https://www.marylandtaxes.gov/forms/Business_Tax_Tips/bustip11.pdf)
- OECD, Chapter 38. United States, 38.3. Property taxation [Online], 2022, 7 November. Available from <https://www.oecd-ilibrary.org/sites/4d97f7fc-en/index.html?itemId=/content/component/4d97f7fc-en>
- Commonwealth of Australia, Australian Government, Land Tax [Online], 2023, 18 January, Available from <https://business.gov.au/finance/taxation/taxes-on-your-property>
- Commonwealth Bank of Australia, What is land tax? [Online], 2023, 18 January, Available from <https://www.commbank.com.au/articles/property/what-is-land-tax.html>
- PricewaterhouseCoopers, Australian Stamp Duty & Land Tax Maps [Online], 2023, 18 January, Available from <https://www.pwc.com.au/tax/assets/stamp-duty/australian-stamp-duty-and-land-tax-maps.pdf>
- Australian Taxation Office, Capital Gain Tax (CGT) [Online], 2023, 18 January, Available from <https://www.ato.gov.au/General/Property/Property-used-in-running-a-business/Working-farms/>
- Safe food Queensland, Spotlight on Australia's poultry meat industry [Online], 2023, 22 January 2023, Available from <https://www.safefood.qld.gov.au/newsroom/spotlight-on-australias-poultry-meat-industry/>
- NSW Government, Land used for primary production: Sections 10AA – Land Tax Management Act 1956 [Online], 2023, 22 January 2023, Available from [revenue.nsw.gov.au/help-centre/resources-library/rulings/land/land-used-for-primary-production-sections-10aa-land-tax-management-act-1956](https://revenue.nsw.gov.au/help-centre/resources-library/rulings/land/land-used-for-primary-production-sections-10aa-land-tax-management-act-1956)
- NSW Government, Land tax online [Online], 2023, 22 January 2023, Available from <https://www.revenue.nsw.gov.au/help-centre/online-services/land-tax-online>

Queensland Treasury, Public Ruling LTA053.1.3 Land used for primary production [Online], 2023, 22 January 2023, Available from <https://www.treasury.qld.gov.au/resource/lta053-1/>

Queensland Government, Exemptions from land tax [Online], 2023, 22 January 2023, Available from <https://www.qld.gov.au/environment/land/tax/exempt/exemptions>

Australian Taxation Office, Farmland [Online], 2023, 18 January, Available from <https://www.ato.gov.au/Business/GST/In-detail/Your-industry/Property/GST-and-commercial-property/?page=4>

Department of Agriculture, Fisheries and Forestry, Australian Government, Definitions [Online], 2023, 22 January, Available from <https://www.agriculture.gov.au/abares/research-topics/agricultural-outlook/definitions>

รายงาน: ความเหลื่อมล้ำของระบบภาษีไทย (1) [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา [http://v-reform.org/v-report/tax\\_review1/](http://v-reform.org/v-report/tax_review1/)

อนิสรา สมสอน, ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 [ออนไลน์], 26 ธันวาคม 2565. แหล่งที่มา

[http://www.lawgrad.ru.ac.th/AbstractsFile/6024011293/157406438966f6945c565313de3b1ea1f59b51ada4\\_abstract.pdf](http://www.lawgrad.ru.ac.th/AbstractsFile/6024011293/157406438966f6945c565313de3b1ea1f59b51ada4_abstract.pdf)