

ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากมูลค่าทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กรณีศึกษา : หอพัก อะพาร์ตเมนต์

(ฉบับสมบูรณ์)

ภนิตา ชวงค์วณิช

เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2565

หัวข้อเอกัตศึกษา ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากมูลค่าทรัพย์สินตาม  
พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กรณีศึกษา : หอพัก  
อะพาร์ตเมนต์

โดย ภนิดา ชูวงศ์วนิช

รหัสประจำตัว 648 02296 34

หลักสูตร ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ  
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

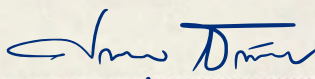
หมวดวิชา ภาษีอากร

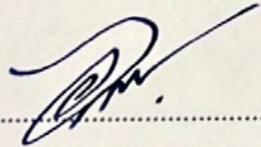
อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ผศ.ดร.ศารทูล สันติวาสะ  
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อาจารย์อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร

ปีการศึกษา 2565

---

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของ  
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

ลงชื่อ..........อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก  
(ผศ.ดร.ศารทูล สันติวาสะ)

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



# สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อ.....	ก
กิตติกรรมประกาศ.....	ข
บทที่ 1 บทนำ.....	- 1 -
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	- 1 -
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	- 2 -
1.3 สมมติฐานของการวิจัย.....	- 2 -
1.4 ขอบเขตการศึกษาวิจัย.....	- 3 -
1.5 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	- 3 -
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	- 4 -
บทที่ 2 หลักการและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	- 5 -
2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	- 8 -
2.1.1 กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดิม.....	- 8 -
2.1.2 กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในปัจจุบัน.....	- 18 -
2.1.3 เปรียบเทียบโครงสร้างภาษีทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 และพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562.....	- 20 -
2.2 หลักการทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน.....	- 26 -
2.2.1 หลักการบริหารภาษีที่ดี.....	- 26 -
2.2.1.1 หลักความเป็นธรรมทางภาษี (Equity).....	- 26 -
2.2.1.2 หลักความแน่นอน (Certainly).....	- 27 -
2.2.1.3 หลักความสะดวก (Convenience).....	- 27 -
2.2.1.4 หลักความประหยัด (Economy).....	- 27 -

2.2.2 หลักการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สิน .....	28 -
2.2.2.1 แนวทางในการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สิน.....	28 -
2.2.2.2 ภาษีจากทรัพย์สินที่ครอบครอง.....	28 -
<b>บทที่ 3 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศ อังกฤษ.....</b>	<b>30 -</b>
3.1 การจัดเก็บภาษีท้องถิ่น (Council Tax).....	30 -
3.1.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี .....	31 -
3.1.2 ฐานภาษี .....	31 -
3.1.3 อัตราภาษี .....	32 -
3.1.4 การจัดเก็บภาษี.....	33 -
3.2 การจัดเก็บภาษีสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย (Non-domestic Rate) หรือภาษีธุรกิจ (Business Rate).....	34 -
3.2.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี .....	34 -
3.2.2 ฐานภาษี .....	34 -
3.2.3 อัตราภาษี .....	35 -
3.2.4 การจัดเก็บภาษี.....	36 -
<b>บทที่ 4 บทวิเคราะห์เปรียบเทียบการจัดเก็บภาษีและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกิจการหอพัก อะพาร์ต เมนต์.....</b>	<b>37 -</b>
4.1 วิเคราะห์ของการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายไทย.....	37 -
4.2 การประเมินเรียกเก็บภาษี.....	45 -
4.3 ตัวอย่างการคำนวณภาษีทรัพย์สินสำหรับธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์.....	49 -
4.3.1 คำนวณตามวิธีในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562.....	49 -
4.3.2 คำนวณตามวิธีในพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475.....	51 -
4.3.3 การคำนวณภาษีตามกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเทศอังกฤษ.....	54 -

4.4 วิเคราะห์เปรียบเทียบการคำนวณภาษีทรัพย์สินสำหรับธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์.....	- 55 -
<b>บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ .....</b>	<b>- 57 -</b>
5.1 บทสรุป .....	- 57 -
5.2 ข้อเสนอแนะ .....	- 60 -
5.3 ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาเพิ่มเติม .....	- 61 -
<b>บรรณานุกรม .....</b>	<b>- 63 -</b>
<b>ภาคผนวก .....</b>	<b>- 66 -</b>

## บทคัดย่อ

เอกัตศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา วิธีการประเมินการจัดเก็บภาษีตามสภาพลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นมาตรฐานสากลเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และเพื่อศึกษาการประเมิน การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย ที่ไม่คำนึงถึงสภาพความเป็นจริงถึงประเภทของทรัพย์สินที่ผูกโยงกับการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น หอพัก อพาร์ทเมนต์ ถูกจัดอยู่ในกลุ่มเสียภาษีอัตราที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัย และไม่เสียภาษีในอัตราเชิงพาณิชย์ แม้จะมีการจดทะเบียนพาณิชย์ อีกทั้งเพื่อศึกษาแนวทางการแก้ไขปรับปรุงและข้อเสนอแนะสำหรับการใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เหมาะสมของประเทศไทย โดวิเคราะห์และเปรียบเทียบปัญหาการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับธุรกิจหอพัก อพาร์ทเมนต์ในประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และผู้วิจัยได้เปรียบเทียบการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของธุรกิจหอพัก อพาร์ทเมนต์ในประเทศอังกฤษเพื่อใช้มาเป็นแนวทางในการพัฒนาและปรับปรุงปัญหาที่เกิดขึ้นด้วย

จากผลการศึกษาพบว่า การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 การแบ่งประเภททรัพย์สินตามลักษณะการใช้ประโยชน์ได้กำหนดให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจหอพัก อพาร์ทเมนต์ กับที่อยู่อาศัย เสียภาษีในอัตราเท่ากัน โดยไม่พิจารณาว่าหอพัก อพาร์ทเมนต์ถือเป็นการประกอบกิจการเชิงพาณิชย์ ก็นับว่าเป็นการกำหนดเกณฑ์ที่เกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้เสียภาษี จึงได้ศึกษาหลักเกณฑ์ในการประเมินราคาและการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินสำหรับธุรกิจหอพัก อพาร์ทเมนต์ ในประเทศอังกฤษเพื่อนำมาเปรียบเทียบกับประเทศไทย จึงพบว่าประเทศอังกฤษได้มีการวางหลักเกณฑ์ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่ การคำนวณภาษีด้วยวิธีคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินและใช้วิธีการประเมินค่าเช่ารายปีสำหรับทรัพย์สินที่ใช้ในทางธุรกิจที่ควรได้รับเป็นฐานภาษีหรือวิธีค่ารายปี ซึ่งเป็นวิธีที่คล้ายคลึงกับพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินพุทธศักราช 2475 เมื่อศึกษาเปรียบเทียบทั้งข้อดีและข้อเสียของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้วิจัยได้ข้อสรุปว่าประเทศไทยควรแบ่งระบบการจัดเก็บภาษีเป็น 2 ระบบเหมือนประเทศอังกฤษเพื่อแบ่งแยกให้ชัดเจนว่าหากเป็นการใช้เพื่ออยู่อาศัยไม่ได้หาประโยชน์ จะใช้วิธี Council Tax เป็นการคำนวณภาษีจากมูลค่าทรัพย์สิน แต่หากเป็นสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัยหรือไว้ใช้หาประโยชน์ ใช้วิธี Non-Domestic Rate ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณารายได้ ซึ่งมีความคล้ายกับวิธีค่ารายปีที่ประเทศไทยเคยใช้ประเมินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินพุทธศักราช 2475 ซึ่งปัจจุบันได้ยกเลิกไปแล้ว ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของธุรกิจหอพัก อพาร์ทเมนต์ในประเทศไทย เพื่อทำให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้เสียภาษี

## กิตติกรรมประกาศ

ความสำเร็จของเอกัตศึกษานี้ เรื่อง ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากมูลค่าทรัพย์สิน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กรณีศึกษา : หอพัก อะพาร์ตเมนต์ผู้เขียนขอกราบ ขอบพระคุณ ในความเมตตากรุณาจากที่ปรึกษาเอกัตศึกษา ศาสตราจารย์ ดร. ศารทูล สันติวาสะ และอาจารย์ อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร ได้เสียสละเวลาให้คำปรึกษา ให้ความเมตตาแก่ผู้เขียนตลอดมา ทั้งให้คำแนะนำปรึกษา ชี้แนะแนวทาง และตลอดจนให้คำแนะนำแก้ไขข้อบกพร่องเอกัตศึกษานี้จนเสร็จสมบูรณ์

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ อาจารย์ที่ปรึกษาทั้งสองท่าน ตลอดจนคณาจารย์ทุกท่านในหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย ที่ให้ความรู้ความเข้าใจ นำมาปรับใช้ในการจัดทำเอกัตศึกษานี้ได้อย่างสมบูรณ์ ตลอดจนขอขอบคุณเจ้าหน้าที่หลักสูตรทุกท่านที่อำนวยความสะดวกและให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เขียน ตลอดระยะเวลาในการศึกษาวิชานี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อทาง บิดา และมารดา ซึ่งเป็นผู้มีพระคุณสูงสุด ที่เป็นกำลังใจ ให้กลุ่มผู้วิจัย มีความมานะพยายามในการทำเอกัตศึกษาให้สำเร็จลุล่วง ขอขอบคุณเพื่อนๆ พี่ๆ ในหลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (ศศ.ม.) สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ ที่ได้คอยให้ความช่วยเหลือมาโดยตลอดจนวิจัยสำเร็จได้

ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเอกัตศึกษานี้จะสามารถเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีความสนใจทุกท่านคุณ ประโยชน์จากการทำเอกัตศึกษาในครั้งนี้ผู้เขียนขอมอบให้สถาบันศึกษา รวมไปถึงผู้ให้การสนับสนุนช่วยเหลือทุกท่าน

สุดท้ายนี้หากมีข้อผิดพลาดประการใดผู้เขียนขออภัยมา ณ ที่นี้ด้วย

ภนิดา ชูวงศ์วนิช



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สำหรับการเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ซึ่งเป็นกฎหมายใหม่แทนพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือน และที่ดินพุทธศักราช 2475 พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 และพระราชบัญญัติกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2529 เนื่องจากในประเทศไทยมีการเก็บภาษีโรงเรือน และที่ดินมาอย่างยาวนาน จากเดิมในประเทศไทยมีการจัดเก็บภาษีโรงเรือน และที่ดินซึ่งเป็นภาษีที่ส่วนงานเขตปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดูแล และเป็นภาษีเรียกเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีการใช้ประโยชน์ เช่น การให้เช่า หรือเปิดกิจการ โดยเจ้าของกิจการเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีโรงเรือน ตามวิธีค่าเช่ารายปี ซึ่งสะท้อนประโยชน์ที่ได้รับจากทรัพย์นั้น และบังคับใช้มาอย่างยาวนานโดยไม่มีการปรับปรุงข้อกำหนดเพิ่มเติม ต่อมาได้เกิดพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เกิดขึ้นซึ่งเป็นกฎหมายใหม่ที่พัฒนาปรับปรุงมาแทนภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือน เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจ

อย่างไรก็ตาม การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564 จากพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ยังไม่พบปัญหา หรือผลกระทบจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ชัดเจน จนกระทั่งมีพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 โดยประกาศใช้สำหรับการจัดเก็บภาษี พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป ซึ่งแบ่งการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ สำหรับใช้เกษตรกรรม สำหรับที่อยู่อาศัย สำหรับใช้ประโยชน์อื่น และสำหรับที่รกร้างว่างเปล่าไม่ได้ทำประโยชน์ และมีการกำหนดอัตราภาษีเพื่อใช้ในการคำนวณจากการจำแนกแบ่งแยกที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามประเภทดังกล่าวที่แตกต่างกัน และประกอบกับ พระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มาตรา 35 และ มาตรา 42 มีการกำหนดให้คำนวณภาษีตามพระราชบัญญัติ ตามมูลค่าของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างโดยการอ้างอิงตามราคาประเมิน และคูณด้วยอัตราภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างตามแต่ละประเภทเพื่อเป็นมูลค่าภาษีที่ต้องชำระ ส่งผลทำให้เกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างเปลี่ยนแปลงไปเป็นอย่างมีนัยสำคัญทั้งภาคปฏิบัติ และภาคทฤษฎี โดยเฉพาะธุรกิจประเภทหอพัก หรืออะพาร์ตเมนต์<sup>1</sup> ซึ่งพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่ง

<sup>1</sup> ราชบัณฑิตยสถาน-ความหมาย คอนโด 22 เมษายน 2551-แหล่งที่มา [Online]

ปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 ได้กำหนดให้เสียภาษีในอัตราที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัย อันไม่ตรงกับประเภทการใช้ประโยชน์จริง คือการปล่อยเช่า หรือพาณิชย์กรรม ด้วยกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างมีการจัดประเภทของหอพัก หรืออะพาร์ตเมนต์ ไม่ตรงกับความเป็นจริงนี้เอง ผู้ศึกษาจึงได้มีความสนใจในการศึกษาปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทหอพัก อะพาร์ตเมนต์ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

(1) เพื่อศึกษาวิธีการประเมินการจัดเก็บภาษีตามสภาพลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นมาตรฐานสากล เพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(2) เพื่อศึกษาการประเมินและการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 นั้นไม่คำนึงถึงสภาพความเป็นจริงถึงประเภทของทรัพย์สินที่ผูกโยงกับการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน กล่าวคือธุรกิจเกี่ยวกับที่พักอาศัย เช่น หอพัก หรือ อะพาร์ตเมนต์ ถูกจัดอยู่ในกลุ่มเสียภาษีในอัตราที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัยอันยึดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหลัก และไม่เสียภาษีในอัตราเชิงพาณิชย์ แม้จะมีการจดทะเบียนพาณิชย์ หรือหอพักก็ตาม

(3) เพื่อศึกษาแนวทางการแก้ไขปรับปรุงและข้อเสนอแนะสำหรับการใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เหมาะสมของประเทศไทย

## 1.3 สมมติฐานของการวิจัย

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับธุรกิจหอพักและอะพาร์ตเมนต์ในประเทศไทยตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ยังมีความไม่เหมาะสมระหว่างลักษณะของทรัพย์สินและอัตราภาษี ส่งผลให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการเสียภาษีของผู้ประกอบการ ดังนั้นประเทศไทยควรแก้ไขกฎหมายโดยการจัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบธุรกิจที่พักอาศัย เป็นทรัพย์สินประเภทที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราเชิงพาณิชย์ แทนการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราที่พักอาศัย

#### 1.4 ขอบเขตการศึกษาวิจัย

การศึกษาปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างประเภทหอพัก ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เป็นการศึกษาเชิงเอกสาร (Documentary Research) โดยเน้นการทบทวนมาตรการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ดังกล่าวให้มีความสอดคล้องกับสภาพการประกอบพาณิชย์กรรมจริงมากขึ้น และยังคงคำนึงถึงประโยชน์ของภาครัฐ และผู้ประกอบการ รวมไปถึงผู้เช่าอาศัยอย่างรอบด้าน ดังนั้นการศึกษาค้นคว้าจึงมีขอบเขตของเนื้อหา ได้แก่ กฎหมายภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย อันประกอบด้วยพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 พระราชกฤษฎีกาการลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2563 พระราชกฤษฎีกาการลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ.2563 พระราชกฤษฎีกาการลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท ฉบับที่ 2 พ.ศ.2564 พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2564 กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 กฎกระทรวงกำหนดค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีแทนองค์ประกอบส่วนท้องถิ่น พ.ศ.2562 กฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ.2562 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษี และรายละเอียดอื่นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ.2562 ส่วนต่อมาก็คือ เนื้อหาแนวคิดหลักความเป็นธรรม (Equity) และหลักความเป็นกลางทางเศรษฐกิจ (Neutrality) ตามแนวคิดหลักการจัดเก็บภาษีอากรที่ดีการมีแนวทางในกำหนดการคำนวณและการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่ดีทำให้เกิดความเป็นธรรมให้แก่ผู้เสียภาษีส่งผลให้สามารถลดปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้อย่างเหมาะสมกับประเภทของธุรกิจที่ประกอบบนที่ดิน และส่วนสุดท้าย ได้แก่ กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย เพื่อนำมาพิจารณา และเป็นแนวทางใช้ในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เข้ากับบริบทธุรกิจหอพัก อะพาร์ทเมนต์ของประเทศไทย

#### 1.5 วิธีการดำเนินการวิจัย

การศึกษาปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างประเภทหอพัก ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เป็นการศึกษาผ่านการทบทวนเอกสารเป็นกระบวนการหลัก โดยศึกษา ได้แก่ การรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างประเภทหอพัก อันประกอบด้วยพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 พระราชกฤษฎีกาการลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2563 พระราชกฤษฎีกาการลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ.2563 พระราชกฤษฎีกาการลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท ฉบับที่ 2 พ.ศ.2564 พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2564 กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 กฎกระทรวงกำหนดค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีแทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.2562 กฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ.2562 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษี และรายละเอียดอื่นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ.2562 และการศึกษาพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือน และที่ดินพุทธศักราช 2475 เกี่ยวกับปัญหาข้างต้น หลังจากนั้น ผู้ศึกษาได้นำข้อมูลดังกล่าวมาพิจารณาด้วย หลักการหลักความเป็นธรรม (Equity) และหลักความเป็นกลางทางเศรษฐกิจ (Neutrality) รวมไปถึงเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์ทางกฎหมายในต่างประเทศ และเมื่อเปรียบเทียบแล้ว ส่วนในขั้นตอนสุดท้าย ผู้ศึกษาได้นำผลการเปรียบเทียบ วิเคราะห์ข้อดี และข้อเสีย พร้อมนำเสนอแนวทางการพัฒนาแนวทางของกฎหมายให้มีความเหมาะสมกับความเป็นจริง

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

(1) ได้ทราบวิธีการประเมินการจัดเก็บภาษีตามสภาพลักษณะของสิ่งปลูกสร้างที่ใช้กันในระดับสากลเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(2) ได้ทราบถึงปัญหา การประเมิน และการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ที่ไม่คำนึงถึงสภาพความเป็นจริงถึงประเภทของทรัพย์สินที่ผูกโยงกับการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน กล่าวคือธุรกิจเกี่ยวกับที่พักอาศัย เช่น หอพัก หรือ อะพาร์ตเมนต์ ถูกจัดอยู่ในกลุ่มเสียภาษีในอัตราที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัยอันยึดจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหลัก และไม่เสียภาษีในอัตราเชิงพาณิชย์ แม้จะมีการจดทะเบียนพาณิชย์ หรือหอพักก็ตาม

(3) ได้ทราบถึงแนวทางการแก้ไขปรับปรุงและข้อเสนอแนะสำหรับการใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เหมาะสมของประเทศไทย

## บทที่ 2 หลักการและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ภาษาอารบิกเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญสำหรับรัฐบาลแทบทุกประเทศทั่วโลก จากการที่แนวโน้มของรายจ่ายของรัฐบาลทุกประเทศเพิ่มสูงขึ้น เช่น การสาธารณสุข การสังคมสงเคราะห์ การเคหะและชุมชน รายจ่ายทางการศึกษา สาธารณูปโภค การคมนาคมขนส่ง เป็นต้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องได้รับรายได้ทางด้านภาษาอารบิกเพิ่มขึ้นในอัตราสูงด้วย นอกจากนั้นการหารายได้จากการจัดเก็บภาษีมรดกจะเป็นวิธีการหารายได้ที่ก่อให้เกิดผลเสียต่อเศรษฐกิจโดยทั่วไปน้อยที่สุด จนสามารถกล่าวได้ว่าประเทศจะมีความมั่นคงมากน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับความเต็มใจของประชาชนในการเสียภาษีมรดกให้แก่รัฐ ซึ่งหากประชาชนมีความพร้อมในเรื่องดังกล่าวนี้ ก็จะทำให้เกิดความเชื่อมั่นได้ว่าประเทศนั้นจะมีความมั่นคงทางเศรษฐกิจ การเมือง และสังคม<sup>2</sup>

ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาตั้งแต่ พ.ศ.2475 มีองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บภาษี เป็นภาษีที่มีความสำคัญอย่างมากในการนำมาใช้พัฒนาความเจริญในด้านต่าง ๆ ของท้องถิ่น เช่น สาธารณูปโภค การพัฒนา สังคม การสาธารณสุขพื้นฐาน หรือการศึกษา เพราะรายได้จากการจัดเก็บภาษีมรดกนำมาใช้พัฒนาในประเด็นต่างๆ ของท้องถิ่นเอง เมื่อมีการพัฒนากฎหมายเป็นภาษีมรดกที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันทำให้มีการจัดเก็บภาษีมรดกตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ใช้สำหรับที่อยู่อาศัย , ใช้เพื่อการเกษตร , เพื่อประโยชน์อื่นๆ และที่รกร้างว่างเปล่า โดยทรัพย์สินประเภทอะพาร์ตเมนต์ หอพัก ถูกจัดเก็บภาษีมรดกทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

ความหมาย

“ที่อยู่อาศัย” หมายถึง ลักษณะของสถานที่ที่ครุเรือนหนึ่งๆ ใช้เป็นที่อยู่อาศัย<sup>3</sup>

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้กำหนดนิยามของอาคารประเภทต่าง ๆ ไว้ดังนี้<sup>4</sup>

1. **อาคารที่อยู่อาศัย** คือ อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ทั้งกลางวัน และกลางคืนไม่ว่าจะถาวรหรือชั่วคราว เช่น บ้านเดี่ยว

<sup>2</sup> พูนศรี สงวนชีพ, นโยบายและการบริหารภาษีมรดก (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2546), หน้า 53.

<sup>3</sup> ข้อมูลสำนักงานสถิติแห่งชาติ (2555) โครงการ: สัมมะโนประชากรและเคหะ ปี 2543-คำจำกัดความโครงการ: ประเภทของที่อยู่อาศัย สืบค้น 6 ตุลาคม 2565

แหล่งที่มา <https://statstd.nso.go.th/definition/projectdetail.aspx?periodId=85&defprodefId=1113>

<sup>4</sup> กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2. **ห้องแถว** คือ อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่
3. **ตึกแถว** คือ อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่
4. **บ้านแถว** คือ ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกินสามชั้น
5. **บ้านแฝด** คือ อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และด้านข้างของแต่ละบ้านและมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน
6. **อาคารพาณิชย์** คือ อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์พาณิชยกรรม หรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า 5 แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนน หรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้
7. **อาคารสาธารณะ** คือ อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนกิจสถาน ศาสนสถาน
8. **อาคารพิเศษ** คือ อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้<sup>5</sup>

(ก) โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน หรือศาสนสถาน

(ข) อุโมงค์ คานเรือ หรือที่จอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส

(ค) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้

(ง) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

---

<sup>5</sup> เรื่องเดียวกัน

9. **อาคารอยู่อาศัยรวม** คือ อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกออกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว<sup>6</sup>

ในนิยามของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารนั้น อาคารอยู่อาศัยรวม มีความหมายโดยตรงถึง อพาร์ทเมนต์ หรือหอพัก แต่ไม่ได้เฉพาะเจาะจงถึง “อาคารชุด” (ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด) ที่หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งเป็นห้องชุดเพื่อขาย แต่อาคารอยู่อาศัยรวม จะเป็นที่พักที่ปล่อยเช่า ไม่ได้มีไว้เพื่อขายแยกส่วน

10. **อาคารขนาดใหญ่** คือ อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงลาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่ว หรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นที่ยอดผนังของชั้นสูงสุด
11. **สำนักงาน** คือ อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ
12. **คลังสินค้า** คือ อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้า หรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม
13. **โรงงาน** คือ อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
14. **โรงมหรสพ** คือ อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้น โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
15. **โรงแรม** คือ อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
16. **ภัตตาคาร** คือ อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

อาคารแต่ละประเภทมีประโยชน์การใช้งานที่แตกต่างกัน และมีกฎหมายควบคุมเฉพาะในแต่ละประเภทอาคาร เพื่อให้การออกแบบโครงสร้างอาคาร การรับน้ำหนัก รูปแบบของผังอาคาร สอดคล้องกับการใช้งานของอาคารประเภทนั้นและนอกจากประโยชน์การใช้งานที่สอยต่าง ๆ ประเภทอาคารที่แตกต่างกัน ยังมีผลกับการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่แตกต่างกันด้วย

---

<sup>6</sup> เรื่องเดียวกัน

## 2.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### 2.1.1 กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดิม

ก่อนที่จะมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ผู้ประกอบการกลุ่มธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์ต้องเสียภาษีที่เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2 ส่วน ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จัดเก็บจากที่ดินและโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือน ที่จะเรียกเก็บเมื่อเป็นพื้นที่ที่ก่อให้เกิดรายได้ ตามขอบเขตแห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินพุทธศักราช 2475 และภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งจัดเก็บจากผู้ที่มีกรรมสิทธิในที่ดินนั้น ไม่ว่าจะทำประโยชน์หรือไม่ทำประโยชน์ต่อที่ดินนั้นก็ ตาม ตามขอบเขตแห่งพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

#### 2.1.1.1 พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475

พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 มีผลบังคับใช้มาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2475 ซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในบางมาตราเป็นจำนวน 3 ครั้ง ได้แก่ พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2475 พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2485 และพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2534

#### (1) นิยามของที่ดินและโรงเรือน

“ที่ดิน”<sup>7</sup> ให้กินความถึง ทางน้ำ บ่อน้ำ สระน้ำ ฯลฯ และ “โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ” ให้กินความถึงแพด้วย และตามความแห่งมาตรา 6 ที่กำหนดให้ “ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ” ให้หมายความถึง ที่ดินซึ่งปลูกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ และบริเวณต่อเนื่องกัน ซึ่งตามปกติใช้ไปด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ จึงอาจอนุมานได้ว่าที่ดินและโรงเรือนภายใต้พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินฯ ฉบับนี้ หมายถึง ที่ดิน รวมถึงผืนน้ำในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใด ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับที่ดินไม่ว่าจะเป็นทางบกก็ดี หรือทางน้ำก็ดี โดยให้รวมความถึงเครื่องจักรที่ใช้ผลิตสินค้าเพื่อการอุตสาหกรรมซึ่งติดตั้งเป็นส่วนควบกับโรงเรือนนั้น เป็นทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินด้วย โดยเมื่อพิจารณาตามความแห่งมาตรา 8 สามารถแบ่งทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่

<sup>7</sup> พระราชบัญญัติ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 มาตรา 5



- 1) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ กับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ<sup>8</sup>
- 2) ที่ดินซึ่งมิได้ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ

ทั้งนี้นอกจากทรัพย์สินทั้ง 6 ประเภทตามความแห่งมาตรา 9 ที่ได้รับการยกเว้นภาษีโรงเรือน และที่ดินแล้ว ภายใต้บทบัญญัติในมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติฯ นี้ ยังได้กำหนดให้โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น ๆ ซึ่งเจ้าของอยู่เองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษาและซึ่งมิได้ใช้เป็นที่พักอาศัยหรือประกอบกิจการอุตสาหกรรม ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินตามความแห่งมาตรา 8 ด้วยเช่นกัน

## (2) ฐานภาษี (ค่ารายปี)<sup>9</sup>

ตามความพระราชบัญญัติฯ กำหนดให้ “ค่ารายปี” หมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้ เขาได้ในปีหนึ่ง ๆ โดยในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นมีการปล่อยเช่า ให้ถือว่า “ค่าเช่า” คือค่ารายปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มิ เหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้น มิใช่จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เขาได้ หรือเป็นกรณีที่ไม่ สามารถหาราคาค่าเช่าได้ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่น ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการ สาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยตามหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ กำหนดตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยเลขที่ มท. 0312/ว.560 ลงวันที่ 23 เมษายน 2522 ได้กำหนดให้ในการ คำนวณค่ารายปีของโรงเรือนที่มีค่าเช่าจริง ให้ตรวจสอบดูว่าค่าเช่านั้นเป็นค่าเช่าที่สมควรหรือไม่ โดยพิจารณาจาก ลักษณะโรงเรือนหรืออาคารขนาดพื้นที่ ทำเลที่ตั้งหรือสภาพแวดล้อม หากใช้ทรัพย์สินนั้นเพื่อดำเนินการเอง ให้ ประเมินค่ารายปีของทรัพย์สินนั้นโดยวิธีเทียบเคียงบัญชีค่าเช่ามาตรฐานกลางเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือน

## (3) การคำนวณภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภายใต้พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินฯ ฉบับนี้ ได้กำหนดอัตราการประเมินภาษี โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง รวมไปถึงส่วนต่อเนื่องกับสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี กล่าวคือ จำนวนภาษีที่เจ้าของทรัพย์สินต้องเสียให้แก่รัฐในแต่ละรอบปีภาษี จะมีมูลค่าเท่ากับ ค่ารายปี คูณ อัตราร้อยละ 12.5 โดยให้เป็นอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้พิจารณาการกำหนดชนิดและประเภททรัพย์สิน ที่อยู่ในข่าย การเสียภาษีตามความแห่งมาตรา 6 ตลอดจนเป็นผู้คิดคำนวณค่ารายปีแห่งทรัพย์สินและค่าภาษีที่จะต้องเสียตาม ความแห่งมาตรา 8 ดังปรากฏตามบทบัญญัติในมาตรา 24 ที่บัญญัติไว้ว่า

<sup>8</sup> เรื่องเดียวกัน

<sup>9</sup> พระราชบัญญัติ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 มาตรา 8

“เมื่อได้ไต่สวนตรวจตราแล้ว ให้เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะกำหนด<sup>10</sup>

- (1) ประเภทแห่งทรัพย์สินตามมาตรา 6
- (2) ค่ารายปีแห่งทรัพย์สิน
- (3) ค่าภาษีที่จะต้องเสีย

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งรายการตามที่ได้กำหนดไว้ขึ้นไปยังพนักงานเก็บภาษี ให้พนักงานเก็บภาษีแจ้งรายการประเมินไปให้ผู้รับประเมินทรัพย์สินในท้องที่ของตนทราบโดยมิชักช้า”

### 2.1.1.2 พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

นอกจากการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 แล้ว ผู้ถือครองโรงเรือนและที่ดินยังต้องชำระภาษีบำรุงท้องที่ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 อีกด้วย โดยรายได้จากภาษีบำรุงท้องที่นี้ จะอยู่ภายใต้อำนาจการบริหารจัดการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น<sup>11</sup>

#### (1) ฐานของภาษีบำรุงท้องที่<sup>12</sup>

พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ฯ กำหนดให้ทำการประเมินจัดเก็บภาษีจาก “ราคาปานกลางของที่ดิน”<sup>13</sup> ซึ่งเป็นการจัดเก็บภาษีจากมูลค่าของที่ดิน ตามความแห่งมาตรา 6 ที่กำหนดให้ “ที่ดิน” หมายถึง พื้นที่ดินและรวมถึงที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

ทั้งนี้ ตามความแห่งมาตรา 13 การตี “ราคาปานกลางของที่ดิน” เพื่อใช้เป็นฐานในการประเมินภาษีนั้น กำหนดให้มีการตีราคาเป็นหน่วยตำบล โดยนำเอาราคาที่ดินในหน่วยซึ่งซื้อขายกันโดยสุจริตครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่า 3 ราย และในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันที่ตีราคา มาคำนวณถ่วงเฉลี่ยเป็นราคาปานกลาง โดยมีให้คำนวณราคาโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกเข้าไปรวมด้วย ในกรณีที่มีได้มีการซื้อขายที่ดินในเขตนั้น ๆ ให้นำเอาวิธี การคำนวณในเขตที่ใกล้เคียงกัน และมีสภาพคล้ายคลึงกันมาเป็นราคาปานกลางของที่ดิน โดยกำหนดให้มีการตีราคาปานกลางของที่ดินทุกรอบระยะเวลา 4 ปี

<sup>10</sup> เรื่องเดียวกัน

<sup>11</sup> พระราชบัญญัติ ภาษีบำรุง ท้องที่ พ.ศ. 2508

<sup>12</sup> เรื่องเดียวกัน

<sup>13</sup> พระราชบัญญัติ ภาษีบำรุง ท้องที่ พ.ศ. 2508 มาตรา 7

อย่างไรก็ดี การใช้ราคาปานกลางมาคิดคำนวณเป็นฐานภาษี จำเป็นอย่างยิ่งจะต้องใช้เจ้าหน้าที่ประเมินจำนวนมาในการประเมินมูลค่าพื้นที่ในแต่ละแปลง ทำให้ภาครัฐต้องเสียงบประมาณและกำลังพลจำนวนมากในการจัดทำ โดยแม้จะมีการอนุโลมให้นำราคาปานกลางในพื้นที่ใกล้เคียงมาใช้คำนวณ กระนั้นแล้ว ก็ยังอาจไม่สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้เนื่องจากปัจจัยที่แตกต่างกันในหลายประการ ซึ่งจะพบปัญหาอย่างยิ่งในพื้นที่รกร้างที่บริเวณโดยรอบก็ไม่มี การประเมินราคาปานกลางของที่ดินไว้เช่นกัน อีกทั้งการตีราคาปานกลางของที่ดินที่มีรอบระยะเวลาประเมินในทุก ๆ 4 ปี อาจเป็นระยะเวลาที่นานเกินไปในบางพื้นที่ ที่มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงทำให้ราคาปานกลางของที่ดินไม่สอดคล้องกับมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินเท่าที่ควร

## (2) อัตราภาษีบำรุงท้องที่

พระราชบัญญัติฯ นี้ กำหนดให้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมีหน้าที่เสียภาษีบำรุงท้องที่จากราคาปานกลางของที่ดิน ตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ท้ายพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 โดยมีอัตราภาษีตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่นั้นมีมากถึง 34 ชั้น<sup>14</sup> ดังนี้

---

<sup>14</sup> บัญชีอัตราบำรุงท้องที่ตามมาตรา 7

บัญชีอัตราบำรุงท้องที่ตามมาตรา 7<sup>15</sup>

ชั้น	ราคาปานกลางของที่ดิน	ภาษีไร่ละ		หมายเหตุ
		บาท	สตางค์	
1	ไม่เกินไร่ละ 200 บาท	-	50	(1) ที่ดินที่ใช้ประกอบการรกรงกรรม เฉพาะประเภท ไม้ล้มลุก ให้เสียกึ่งอัตรา  แต่ถ้าเจ้าของที่ดินประกอบการรกรงกรรมประเภทไม้ล้มลุกนั้นด้วยตนเอง ให้เสียอย่างสูง ไม่เกินไร่ละ 5 บาท
2	เกินไร่ละ 200 บาท ถึงไร่ละ 400 บาท	1	-	
3	เกินไร่ละ 400 บาท ถึงไร่ละ 600 บาท	2	-	
4	เกินไร่ละ 600 บาท ถึงไร่ละ 800 บาท	3	-	
5	เกินไร่ละ 800 บาท ถึงไร่ละ 1,000 บาท	4	-	
6	เกินไร่ละ 1,000 บาท ถึงไร่ละ 1,200 บาท	5	50	
7	เกินไร่ละ 1,200 บาท ถึงไร่ละ 1,400 บาท	7	-	(2) ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพของที่ดิน ให้เสียเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่า
8	เกินไร่ละ 1,400 บาท ถึงไร่ละ 1,600 บาท	8	-	
9	เกินไร่ละ 1,600 บาท ถึงไร่ละ 1,800 บาท	9	-	
10	เกินไร่ละ 1,800 บาท ถึงไร่ละ 2,000 บาท	10	-	
11	เกินไร่ละ 2,000 บาท ถึงไร่ละ 2,200 บาท	11	-	
12	เกินไร่ละ 2,200 บาท ถึงไร่ละ 2,400 บาท	12	-	
13	เกินไร่ละ 2,400 บาท ถึงไร่ละ 2,600 บาท	13	-	
14	เกินไร่ละ 2,600 บาท ถึงไร่ละ 2,800 บาท	14	-	
15	เกินไร่ละ 2,800 บาท ถึงไร่ละ 3,000 บาท	15	-	

<sup>15</sup> เรืองเดียวกัน

ชั้น	ราคาปานกลางของที่ดิน	ภาษีไร่ละ		หมายเหตุ
		บาท	สตางค์	
16	เกินไร่ละ 3,000 บาท ถึงไร่ละ 3,500 บาท	17	50	
17	เกินไร่ละ 3,500 บาท ถึงไร่ละ 4,000 บาท	20	-	
18	เกินไร่ละ 4,000 บาท ถึงไร่ละ 4,500 บาท	22	50	
19	เกินไร่ละ 4,500 บาท ถึงไร่ละ 5,000 บาท	25	-	
20	เกินไร่ละ 5,000 บาท ถึงไร่ละ 5,500 บาท	27	50	
21	เกินไร่ละ 5,500 บาท ถึงไร่ละ 6,000 บาท	30	-	
22	เกินไร่ละ 6,000 บาท ถึงไร่ละ 6,500 บาท	32	50	
23	เกินไร่ละ 6,500 บาท ถึงไร่ละ 7,000 บาท	35	-	
24	เกินไร่ละ 7,000 บาท ถึงไร่ละ 7,500 บาท	37	50	
25	เกินไร่ละ 7,500 บาท ถึงไร่ละ 8,000 บาท	40	-	
26	เกินไร่ละ 8,000 บาท ถึงไร่ละ 8,500 บาท	42	50	
27	เกินไร่ละ 8,500 บาท ถึงไร่ละ 9,000 บาท	45	-	
28	เกินไร่ละ 9,000 บาท ถึงไร่ละ 9,500 บาท	47	50	
29	เกินไร่ละ 9,500 บาท ถึงไร่ละ 10,000 บาท	50	-	
30	เกินไร่ละ 10,000 บาท ถึงไร่ละ 15,000 บาท	55	-	

ชั้น	ราคาปานกลางของที่ดิน	ภาษีไร่ละ		หมายเหตุ
		บาท	สตางค์	
31	เกินไร่ละ 15,000 บาท ถึงไร่ละ 20,000 บาท	60	-	
32	เกินไร่ละ 20,000 บาท ถึงไร่ละ 25,000 บาท	65	-	
33	เกินไร่ละ 25,000 บาท ถึงไร่ละ 30,000 บาท	70	-	
34	เกินไร่ละ 30,000 บาท ให้เสียภาษีไร่ละ ดังต่อไปนี้  (1) สำหรับราคาปานกลางของที่ดิน 30,000 บาท แรก ให้เสียภาษี 70 บาท  (2) สำหรับราคาปานกลางของที่ดินส่วนที่เกิน 30,000 บาท ให้เสียทุกๆ 10,000 บาท ต่อ 25 บาท  เศษของ 10,000 บาท ถ้าถึง 5,000 บาท ให้ถือเป็น 10,000 บาท ถ้าไม่ถึง 5,000 บาท ให้ปัดทิ้ง			

## 2.1.2 กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในปัจจุบัน

### 2.1.2.1 พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

#### (1) นิยามของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง<sup>16</sup>

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ได้ให้นิยามความหมายของ “ที่ดิน” ไว้ว่าหมายถึง พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย และได้ให้นิยามความหมายของ “สิ่งปลูกสร้าง” ไว้ว่าหมายถึง โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบกรอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย<sup>17</sup>

อย่างไรก็ตามไม่ใช่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เข้าค่านิยามข้างต้นจะต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ แต่มีทรัพย์สินบางประเภทที่ได้รับการยกเว้นภาษี<sup>18</sup> ตามพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ประกอบกับกฎกระทรวงทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 อาทิเช่น ถนน ลาน ร้ว สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อน้ำสำหรับระบบบำบัดน้ำเสียที่ต่อเนื่องกับอาคาร สิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ และที่ดินที่มีกฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์ เป็นต้น

#### (2) ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ กำหนดฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีทรัพย์สิน ภายใต้พระราชบัญญัตินี้คือ “มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง” โดยมีการแบ่งประเภททรัพย์สินออกเป็น 3 แบบได้แก่<sup>19</sup>

##### 1. ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

โดยการกำหนดราคาประเมินที่ดินนั้นให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลหรือมีข้อมูลไม่เพียงพอที่จะใช้ประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดได้ ให้ใช้วิธีรายได้

##### 2. สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

กรณีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีลักษณะพิเศษ ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างให้กำหนดโดยใช้วิธีราคาต้นทุนหักค่าเสื่อมราคา

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

<sup>17</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา5

<sup>18</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา8

<sup>19</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา35

กรณีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ โดยเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีขนาดใหญ่ และไม่สามารถเปลี่ยนแปลงวิธีการใช้งานได้ ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างนั้นให้ใช้วิธีรายได้ ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลหรือมีข้อมูลไม่เพียงพอที่จะใช้ประเมินราคาโดยวิธีรายได้ได้ ให้ใช้วิธีราคาต้นทุนหักค่าเสื่อมราคา<sup>20</sup>

3. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

โดยการกำหนดราคาห้องชุดนั้น จะกำหนดจากราคาตลาดโดยตรงของห้องชุดนั้น กรณีที่ไม่มีราคาตลาดโดยตรงของห้องชุดนั้นจะกำหนดโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีรายได้ และวิธีต้นทุนตามลำดับ

ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคือผู้ซึ่งเป็นเจ้าของหรือครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในวันที่ 1 มกราคมของปีใด เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีทรัพย์สินสำหรับปีนั้น<sup>21</sup>

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี เป็นได้ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล โดยไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น กล่าวคือ หากบุคคลใดได้เช่าครอบครองใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐ ผู้นั้นก็เป็นผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษี และให้หมายความรวมถึงผู้มีหน้าที่ชำระภาษีแทนตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ด้วย<sup>22</sup>

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีแทน ได้แก่

1. ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ในกรณีที่ผู้เสียภาษีถึงแก่ความตาย
2. ผู้จัดการทรัพย์สิน ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้ไม่อยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยสาบสูญ
3. ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นผู้เยาว์ ผู้ไร้ความสามารถ หรือผู้เสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
4. ผู้แทนของนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเป็นนิติบุคคล
5. ผู้ชำระบัญชี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเลิกกันโดยการชำระบัญชี
6. เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใด ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีเป็นของบุคคลร่วมกัน

<sup>20</sup> เรืองเดียวกัน

<sup>21</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 9

<sup>22</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 47



ตามความมาตรา 7 แห่ง พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้มีอำนาจจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขตขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น และภาษีที่จัดเก็บได้นั้นจะตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น<sup>23</sup>

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่มีกฎหมายจัดตั้ง แต่ไม่หมายความรวมถึงองค์การบริหารส่วนจังหวัด<sup>24</sup>

ในการประเมินภาษีนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเป็นผู้แจ้งการประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี (มาตรา 44 พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ) และผู้เสียภาษีต้องชำระภาษีตามแบบแจ้งการประเมินภายในเดือนเมษายนของทุกปี (มาตรา 46 พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ)

### (3) การแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ได้กำหนดให้อัตราภาษีทรัพย์สินมาจากการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินซึ่งสามารถแบ่งได้ออกเป็น 4 ประเภทดังนี้<sup>25</sup>

#### 1. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

ที่ดินหรือทรัพย์สินประเภทนี้ จะมีอัตราเพดานไม่เกินร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี อย่างไรก็ตาม อัตราภาษีที่เก็บจริงจะถูกกำหนดโดยพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 ซึ่งมีอัตราภาษีแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนี้<sup>26</sup>

มูลค่าของฐานภาษี	อัตราภาษีย้อยละ
ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.01
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.03
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท	0.05

<sup>23</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 7

<sup>24</sup> เรืองเดียวกัน

<sup>25</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 37

<sup>26</sup> เรืองเดียวกัน

ส่วนที่เกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.07
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.1

ในกรณีถ้าผู้เสียภาษีเป็นบุคคลธรรมดา จะได้รับยกเว้นฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทในแต่ละองค์กรส่วนท้องถิ่น ตามมาตรา 40 ของพระราชบัญญัติฉบับนี้

## 2.ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

ที่ดินหรือทรัพย์สินประเภทนี้ จะมีอัตราเพดานไม่เกินร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี อย่างไรก็ตาม อัตราภาษีที่เก็บจริงจะถูกกำหนดโดยพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 ซึ่งมีอัตราภาษีแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของทรัพย์สินและแบ่งประเภทบ้านออกเป็นบ้านหลังหลักและบ้านหลังอื่น และแบ่งในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้านอย่างเดียว และเป็นเจ้าของทั้งบ้านและที่ดิน โดยอัตราภาษีของที่อยู่อาศัยจะสามารถสรุปได้ ดังนี้<sup>27</sup>

มูลค่าของฐานภาษี	อัตราภาษีร้อยละ		
	บ้านหลังหลัก		บ้านหลังอื่น
	บ้าน	บ้านและที่ดิน	
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
ส่วนที่เกิน 10 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.02	ยกเว้นภาษี	0.02
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.03	0.03	0.03
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.05	0.05	0.05
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท	0.1	0.1	0.1

<sup>27</sup> เรืองเดียวกัน

**2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากใช้ประโยชน์เพื่อการประกอบ  
เกษตรกรรม และเป็นที่อยู่อาศัย**

ที่ดินหรือทรัพย์สินประเภทนี้ จะมีอัตราเพดานไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี อย่างไรก็ตาม อัตราภาษีที่เก็บจริงจะถูกกำหนดโดยพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 ซึ่งมีอัตราภาษีแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้<sup>28</sup>

มูลค่าของฐานภาษี	อัตราภาษีร้อยละ
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.01
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.03
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.05
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.07
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.1

**4. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ**

ที่ดินหรือทรัพย์สินประเภทนี้ จะมีอัตราเพดานไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษีในปีแรก อย่างไรก็ตาม อัตราภาษีที่เก็บจริงจะถูกกำหนดโดยพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 ซึ่งมีอัตราภาษีในปีแรกแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของทรัพย์สินดังนี้<sup>29</sup>

<sup>28</sup> เรื่องเดียวกัน

<sup>29</sup> เรื่องเดียวกัน

มูลค่าของฐานภาษี	อัตรากาษี ร้อยละ
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.01
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท	0.03
ส่วนที่เกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	0.05
ส่วนที่เกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.07
ส่วนที่เกิน 5,000 ล้านบาท	0.10

ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นถูกทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเป็นเวลาสามปีติดต่อกัน ในปีที่สองอัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีในตารางอีกร้อยละ 0.3 และหากยังทิ้งร้างไว้อีกติดต่อกัน อัตราภาษีก็จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 ในทุกๆ สามปี แต่อย่างไรก็ตามอัตราภาษีที่เสียรวมทั้งหมดนั้นจะต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้

สำหรับธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์นั้นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่หอพัก อะพาร์ตเมนต์ ควรตีความเป็นการใช้ประโยชน์อื่นนอกจากใช้ประโยชน์เพื่อการประกอบเกษตรกรรม และเป็นที่อยู่อาศัย เพราะเป็นการทำธุรกิจหรือเป็นการหาประโยชน์จากทรัพย์นั้นแต่การตีความค่านิยามที่ใช้ ค่านิยามระบุไว้ว่า “สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิ์แค่เพียงเช่าพักเท่านั้นโดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและทั้งอาคารนั้นยังคงเป็นของเจ้าของอาคาร” โดยจัดเป็นประเภทโรงแรมและสิ่งปลูกสร้าง ถือเป็นอาคารอยู่อาศัย โดยค่านิยามนี้ผ่านความเห็นชอบแล้ว ดังนั้น ธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์ จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

#### (4) การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถคำนวณได้ตามของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งมีวิธีคำนวณดังต่อไปนี้

ภาษีที่จะต้องเสีย = (ฐานภาษี - มูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น) x อัตราภาษีตาม  
สัดส่วนการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน<sup>30</sup>

สัดส่วนการเก็บภาษีมีวิธีการคำนวณตามที่กำหนดไว้ใน พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ  
สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 38 ประกอบประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์  
และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ซึ่งบัญญัติให้องค์กรส่วน  
ท้องถิ่นจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพื้นที่การใช้งานโดยใช้สัดส่วน  
ทศนิยมสองตำแหน่ง

### 2.1.2.2 พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 และ กฎกระทรวงราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนประกอบประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563

#### (1) ผู้มีหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน

พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 ได้วางหลักใน  
มาตรา 18 ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัด พร้อมทั้ง  
จัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบ การประเมินราคาที่ดินดังกล่าว<sup>31</sup>

#### (2) วิธีประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

วิธีการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีการวางหลักเกณฑ์ไว้ใน “กฎกระทรวงราคา  
ประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563” ซึ่งได้กำหนดวิธีสำหรับ  
การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ ดังต่อไปนี้<sup>32</sup>

#### ก. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีการประเมินราคาที่ดิน โดยนำข้อมูลราคาตลาดของที่ดินในบริเวณใกล้เคียงมา  
เปรียบเทียบกัน หรือใช้ข้อมูลตัวแทนของที่ดินเป็นข้อมูลราคาตลาด และนำปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อ  
ราคาที่ดินมาวิเคราะห์เพื่อกำหนดราคาประเมินที่ดิน

<sup>30</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 42

<sup>31</sup> พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 18

<sup>32</sup> เรื่องเดียวกัน

## ข. วิธีต้นทุน

หมายถึง วิธีการประเมินราคาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ โดยพิจารณาจากผลรวมของมูลค่าที่ดินและมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษซึ่งหักค่าเสื่อมราคาสิ่งปลูกสร้างแล้ว สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษอาจใช้วิธีการเปรียบเทียบจากอาคารลักษณะเดียวกัน (Comparative Unit Method) วิธีคิดต้นทุนแบบแยกส่วน (Unit - in - Place Method) หรือวิธีการถอดปริมาณงานก่อสร้าง (Quantity Survey Method)<sup>33</sup>

## ค. วิธีรายได้

เป็นวิธีการประเมินราคาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างโดยพิจารณาจากศักยภาพในการสร้างรายได้ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นแปลงมาเป็นมูลค่า โดยใช้วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) ซึ่งเป็นการประมาณการจากรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น หรือวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ซึ่งเป็นการประมาณการรายได้สุทธิจากทรัพย์สินในอนาคตตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สิน และคิดลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน<sup>34</sup>

### (3) การประเมินราคาที่ดิน

สำหรับวิธีการกำหนดราคาประเมินที่ดิน กฎกระทรวงฉบับเดียวกันได้กำหนดให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และในกรณีที่ไม่มีข้อมูลราคาตลาดหรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะใช้ประเมินราคาได้ให้ใช้วิธีรายได้ และพิจารณาวิธีการในการประเมินราคาที่ดินในแต่ละรูปแบบของวิธีรายได้<sup>35</sup>

### (4) การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง

ในการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง<sup>36</sup> กฎกระทรวงฉบับเดียวกันได้กำหนดให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างจากการวิเคราะห์ และคำนวณราคาจากตารางปริมาณงานก่อสร้าง

---

<sup>33</sup> เรื่องเดียวกัน

<sup>34</sup> เรื่องเดียวกัน

<sup>35</sup> เรื่องเดียวกัน

<sup>36</sup> เรื่องเดียวกัน

และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้างตามแบบมาตรฐานสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทและแบบตารางปริมาณงานก่อสร้างที่คณะกรรมการกำหนดขึ้น การกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่คณะกรรมการยังไม่ได้กำหนดแบบมาตรฐาน สิ่งปลูกสร้างไว้ ให้กำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างโดยใช้บัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างตามที่คณะกรรมการกำหนด (วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด)

การกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษแต่ละประเภทตามวรรคหนึ่ง ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดใช้วิธีรายได้ ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลรายได้หรือมีแต่ไม่เพียงพอที่จะใช้ประเมินราคาได้ ให้ใช้วิธีต้นทุน

สำหรับธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์ ฐานภาษีที่จะนำมาคำนวณภาษีทรัพย์สินนั้น จะเห็นได้ว่า ในกฎหมายฉบับปัจจุบันจะคำนวณมาจากราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โดยที่ดินจะคำนวณโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลัก ขณะที่สิ่งปลูกสร้างจะใช้วิธีการคำนวณโดยวิธีราคาต้นทุนหักค่าเสื่อมราคา

2.1.3 เปรียบเทียบโครงสร้างภาษีทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 และพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

โครงสร้าง	พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 (กฎหมายเก่า)	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 (กฎหมายใหม่)
<b>1. ฐานภาษี</b>		
1.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี	เจ้าของทรัพย์สิน กรณีที่เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง และเจ้าของที่ดินเป็นคนละเจ้าของ เจ้าของโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีทั้งหมด (มาตรา 40)	- เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง - ครอบครองหรือทำประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ - หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ (มาตรา 5 และมาตรา 9)
1.2 สิ่งที่เป็นภาษี	โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ (มาตรา 6)	1. ที่ดิน 2. สิ่งปลูกสร้าง 3. ห้องชุด  (มาตรา 5 และมาตรา 7)
<b>2. การคำนวณภาษี</b>		
2.1 ฐานภาษี	<b>ค่ารายปี</b> - จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่งๆ (มาตรา 8) - กรณีที่หาค่าเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่น ให้	(1) ที่ดิน : ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ (2) สิ่งปลูกสร้าง : ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ (3) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด : ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ



โครงสร้าง	พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 (กฎหมายเก่า)	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 (กฎหมายใหม่)
	<p>พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา (มาตรา 8)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ให้ประเมินค่ารายปีโดยเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินในปีที่ผ่านมา หรือเทียบเคียงกับค่ารายปีของทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงกันที่มีลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเล ที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์คล้ายคลึงกันในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ซึ่งในเรื่องนี้ กระทรวงมหาดไทยได้กำหนดแนวทางปฏิบัติให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำราคาเช่ามาตรฐานกลางเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนตามทำเลในองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นและตามประเภทของทรัพย์สิน</li> </ul>	<p>ทั้งนี้ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ (มาตรา 35)</p>

โครงสร้าง	พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 (กฎหมายเก่า)	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 (กฎหมายใหม่)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กรณีไม่สามารถเทียบเคียงได้ อาจประเมินค่ารายปีของทรัพย์สินโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินมาประกอบการประเมินได้</li> <li>- ค่ารายปีของปีที่ล่วงมาแล้ว (มาตรา 18)</li> </ul>	
2.2 อัตราภาษี	อัตราคงที่ ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี (มาตรา 8)	<p>มีหลายอัตราขึ้นอยู่กับลักษณะการใช้ประโยชน์ มี 2 ส่วน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราสูงสุด (อัตราเพดาน) (มาตรา 37)</li> <li>- อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง (อัตราก้าวหน้า) (มาตรา 94)</li> </ul> <p>(ก) เกษตรกรรม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราเพดาน 0.15%</li> <li>- อัตราที่ใช้จัดเก็บจริง (0.01-0.1%)</li> </ul> <p>(ข) ที่พักอาศัย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราเพดาน 0.3%</li> <li>- อัตราที่ใช้จัดเก็บจริง</li> <li>- ที่พักอาศัยหลัก (0.03-0.1%)</li> <li>- ที่พักอาศัยหลังอื่นหรือเจ้าของสิ่งปลูกสร้างอย่างเดียว (0.02-0.1%)</li> </ul> <p>(ค) ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (ก) หรือ (ข)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราเพดาน 1.2%</li> </ul>

โครงสร้าง	พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 (กฎหมายเก่า)	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 (กฎหมายใหม่)
		- อัตราที่ใช้จัดเก็บจริง (0.3-0.7%) (ง) ที่ดินว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน - อัตราเพดาน 1.2% - อัตราที่ใช้จัดเก็บจริง (0.3-0.7%)
<b>3. การยื่นแบบแสดงรายการ/การชำระภาษี</b>		
3.1 การยื่นแบบแสดงรายการ	ให้ผู้รับประเมินยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี(มาตรา 19) หากไม่ยื่นแบบหรือยื่นแบบไม่ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินและมีการแจ้งการประเมินย้อนหลัง (มาตรา 24 ทวิ)	ในแต่ละปี ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษี โดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ (มาตรา 44)
- ผู้มีหน้าที่จัดเก็บ	(1) เขตเทศบาล (2) เขตองค์การบริหารส่วนตำบล (3) เขตกรุงเทพมหานคร (4) เขตเมืองพัทยา (มาตรา 38)	(1) เขตเทศบาล (2) เขตองค์การบริหารส่วนตำบล (3) เขตกรุงเทพมหานคร (4) เขตเมืองพัทยา (มาตรา 49)
3.2 การชำระภาษี	ภายใน 30 วันนับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน (มาตรา 38)	ภายในเดือนเมษายนของทุกปี (มาตรา 46)

โครงสร้าง	พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 (กฎหมายเก่า)	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 (กฎหมายใหม่)
<b>4. การระงับข้อพิพาท</b>		
4.1 ฝ่ายปกครอง	ยื่นคำร้องต่อกรมการอำเภอในท้องที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ภายใน 15 วันนับแต่วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน เพื่อให้ส่งต่อไปยังอธิบดีกรมสรรพากร หรือ สมุหเทศาภิบาล แล้วแต่กรณี เพื่อให้พิจารณาประเมินใหม่ (มาตรา 25)	ยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี และผู้บริหารท้องถิ่นต้องพิจารณาคำร้องของผู้เสียภาษีตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน  ในกรณีที่ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่เห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้ผู้เสียภาษีนั้นมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้ง และให้ผู้บริหารท้องถิ่นส่งคำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีภายใน 15 วันนับแต่วันที่ ได้รับคำอุทธรณ์ดังกล่าว ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำอุทธรณ์จากผู้บริหารท้องถิ่น (มาตรา 73)
4.2 ศาล	ผู้รับประเมินผู้ใดไม่พอใจในคำพิจารณาประเมินใหม่ของอธิบดีกรมสรรพากรหรือสมุหเทศาภิบาล	ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาล

โครงสร้าง	พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 (กฎหมายเก่า)	พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 (กฎหมายใหม่)
	จะนำคดีไปสู่ศาลเพื่อแสดงให้ศาลเห็นว่า การประเมินนั้นไม่ถูกต้อง แต่ต้องทำภายใน 30 วัน นับแต่วันรับแจ้งความให้ทราบค่าชี้ขาด (มาตรา 31)	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ (มาตรา 81-82)

## 2.2 หลักการทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

### 2.2.1 หลักการบริหารภาษีที่ดี

#### 2.2.1.1 หลักความเป็นธรรมทางภาษี (Equity)

ระบบภาษีอากรที่ดีต้องเป็นระบบที่มีความเป็นธรรมทั้งในระหว่างทั้งผู้เสียภาษีด้วยกันเอง และระหว่างรัฐผู้จัดเก็บกับประชาชนผู้เสียภาษีอากรทั้งหลาย หลักความเป็นธรรมนี้ นับเป็นหัวใจของระบบภาษีอากรที่ดี หากระบบภาษีอากรใดปราศจากความเป็นธรรมแล้วความยินยอมเสียภาษีโดยสมัครใจ (Voluntary compliance) ย่อมเกิดขึ้นได้ยาก ซึ่งแนวคิดเกี่ยวกับความเป็นธรรมทางภาษีอากร มีรากฐานในทางทฤษฎีมาจากความเป็นธรรมสัมบูรณ์ (Principles of absolute equity) และหลักความเป็นธรรมสัมพัทธ์ (Principles of relative equity) อันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. หลักความเป็นธรรมสัมบูรณ์ (Principles of absolute equity) ในการจัดเก็บภาษี กล่าวคือ ภาระค่าใช้จ่ายของรัฐบาลนั้นควรจะกระจายไปยังประชาชน หรือผู้เสียภาษีอากรทุกคนในจำนวนที่เท่ากันและต้องเป็นภาษีอากรที่ผู้เสียภาษีทุกคนต้องเสียภาษีอากรเท่ากัน หากรัฐใดจัดเก็บภาษีอากรตามหลักนี้ ก็พบว่าจำนวนภาษีที่ผู้เสียภาษีแต่ละรายจะต้องเสียจะมีค่าเท่ากับรายจ่ายทั้งหมดของรัฐบาล หากด้วยจำนวนผู้เสียภาษีอากร ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าจะสามารถนำไปใช้ได้เมื่อผู้เสียภาษีทั้งหมดมีฐานะทางเศรษฐกิจเท่าเทียมกัน อย่างไรก็ตามสภาพความจริงฐานะทางเศรษฐกิจของผู้เสียภาษีแต่ละคนมิได้เท่าเทียมกัน ดังนั้นการจัดเก็บภาษีตามหลักนี้จึงก่อให้เกิดข้อบกพร่องหลายประการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเด็นที่ว่า การจัดเก็บภาษีตามหลักความเป็นธรรมสัมบูรณ์มิได้คำนึงถึงความสามารถในการเสียภาษีที่แตกต่างกันไป หรือการกำหนดให้ผู้เสียภาษีของผู้มีเงินได้สูง นอกจากนี้ยังอาจพบว่าผู้เสียภาษีบางรายที่มีรายได้ต่ำมาก จึงอาจไม่มีเงินเพียงพอที่จะเสียภาษีก็ได้ จากข้อบกพร่องดังกล่าว หลักความเป็นธรรมสัมบูรณ์ จึงเสื่อมความนิยมไปในท้ายที่สุด และก่อให้เกิดหลักความเป็นธรรมสัมพัทธ์ขึ้นมาแทน

2. หลักความเป็นธรรมสัมพัทธ์ (Modified Equity Principle) ซึ่งแบ่งออกเป็นหลักผลประโยชน์ที่ได้รับ (The Benefit Principle) คือ ผู้ที่ได้รับประโยชน์จากรัฐมาก จะต้องเสียภาษีมาก และ หลักความสามารถในการเสียภาษี (The Ability to Pay Principle) ซึ่งใช้การเสียสละความพึงพอใจ (Sacrifice of Unity) ของผู้เสียภาษีเป็นเครื่องวัด

การกำหนดอัตราภาษีแตกต่างกันตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ถือเป็น การจัดเก็บภาษีที่เป็นไปตามหลักผลประโยชน์ที่ได้รับและหลัก

ความสามารถในการเสียภาษี เนื่องจากมองว่าผู้ใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเชิงอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม จะได้รับประโยชน์จากการบริการของรัฐมากกว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเชิงเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ประกอบการด้านพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมนั้น โดยทั่วไปจะมีความสามารถเชิงรายได้ที่สูงกว่า จึงสมควรที่จะต้องจ่ายภาษีในอัตราที่สูงกว่าผู้ใช้ประโยชน์ในด้านเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย

### 2.2.1.2 หลักความแน่นอน (Certainly)

การจัดเก็บภาษีอากรที่ดี ควรมีการกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้มีความชัดเจนแน่นอน ไม่ว่าจะเป็นหลักเกณฑ์เกี่ยวกับฐานภาษี การประเมินภาษี และวิธีการจัดเก็บภาษี ผู้เสียภาษีควรสามารถคำนวณภาษีที่ตนต้องชำระได้ และควรมีการกำหนดวัน เวลา สถานที่ ในการชำระภาษีไว้อย่างแน่นอน ซึ่งจะสามารถช่วยลดความเดือดร้อนของประชาชนลงได้

### 2.2.1.3 หลักความสะดวก (Convenience)

ภาษีควรเรียกเก็บตรงตามเวลาและกำหนดวิธีการชำระภาษีให้มีความสะดวกแก่ผู้เสียภาษีมากที่สุด หลักความสะดวกนี้จึงรวมถึงการกำหนดให้มีผู้ที่สามารถชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีได้ ดังเช่น การกำหนดในมาตรา 47 ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้วางหลักให้บุคคล 6 ประเภท อาทิเช่น ผู้จัดการมรดก หรือผู้แทนนิติบุคคล สามารถชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีได้ เป็นต้น

### 2.2.1.4 หลักความประหยัด (Economy)

ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการจัดเก็บภาษี ไม่ว่าจะเป็นค่าใช้จ่ายที่รัฐต้องจ่ายหรือที่ประชาชนต้องจ่ายควรจะต้องควบคุมให้มีจำนวนน้อยที่สุด เนื่องจากค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ถือเป็นภาระที่ผู้เสียภาษีจะต้องแบกรับเพิ่มขึ้นไปด้วย การกำหนดวิธีการและสถานที่ชำระภาษีไว้ในกฎหมาย เช่นในพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ซึ่งได้กำหนดช่องทางการชำระภาษีไว้หลายช่องทาง ไม่ว่าจะเป็นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือการชำระผ่านไปรษณีย์ตอบรับและธนาคาร ถือเป็นกาหนดวิธีการและสถานที่ชำระภาษีที่เป็นไปตามหลักความสะดวกและหลักความประหยัด

## 2.2.2 หลักการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สิน

### 2.2.2.1 แนวทางในการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สิน

“ทรัพย์สิน” ตามหลักการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินนั้น จะหมายความถึง สิ่งที่มีความคงทนหรือความมั่งคั่งที่มีลักษณะคงทน หรือสิ่งที่มีร่วมกันเป็นทรัพย์สินสมบัติของผู้ที่เสียภาษี โดยแนวทางในการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สิน สามารถแบ่งออกได้ 2 วิธี ได้แก่

1. **วิธีทางตรง** จะเป็นวิธีการจัดเก็บภาษีจากมูลค่าของทรัพย์สินทุกประเภทเมื่อมีการโอนทรัพย์สิน (ทั้งการโอนประเภทที่ให้เปล่าหรือที่มีค่าตอบแทน) หรือ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและจัดเก็บตามมูลค่าส่วนที่เพิ่มขึ้นของทรัพย์สิน (ฐานทรัพย์สิน)

2. **วิธีทางอ้อม** จะเป็นวิธีการจัดเก็บภาษีจากเงินได้หรือประโยชน์ที่เกิดจากการถือครองทรัพย์สินนั้น เช่น ค่าเช่า เงินปันผล ดอกเบี้ย

ในการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินนั้น หลักการที่สำคัญคือ การพิจารณามูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งมูลค่าของทรัพย์สินนั้นสามารถจำแนกประเภทของภาษีทรัพย์สินออกได้เป็น 2 ประเภท คือ

1. **ภาษีทรัพย์สินโดยทั่วไป** หลักการจัดเก็บภาษี คือ การรวมเอามูลค่าทั้งหมดของทรัพย์สินมาเพื่อใช้ในการประเมินภาษี ได้แก่ ภาษีมรดก

2. **ภาษีทรัพย์สินเฉพาะอย่าง** หลักการจัดเก็บภาษี คือ การแยกมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทออกจากกัน ซึ่งภาษีทรัพย์สินเฉพาะอย่างนั้น จะสามารถแบ่งประเภทของทรัพย์สินได้ตามลักษณะของการถือครองนั้นคือ ทรัพย์สินที่อยู่ในการครอบครอง และทรัพย์สินที่โอนเปลี่ยนมือ

### 2.2.2.2 ภาษีจากทรัพย์สินที่ครอบครอง

หลักการในการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินที่ครอบครองควรจะต้องพิจารณาว่า หากผู้เป็นเจ้าของได้นำทรัพย์สินที่ครอบครองนั้นไปให้เช่าหรือไปหาผลประโยชน์ในระยะเวลาหนึ่งจะได้เงินเป็นจำนวนเท่าไร ซึ่งจำนวนเงินที่ได้รับดังกล่าวนี้จะถือเป็นฐานของทรัพย์สินในการคำนวณภาษี และให้ใช้เป็นตัวกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่ครอบครองนั้นด้วย โดยจะเรียกเงินได้นั้นว่า “ค่ารายปี”

“ค่ารายปี” ในความหมายของภาษีทรัพย์สินจะเป็นค่าสมมติที่แสดงถึงมูลค่าทรัพย์สินที่ครอบครอง โดยกำหนดอยู่ในรูปจำนวนเงินที่ทรัพย์สินนั้นจะสามารถสร้างได้ในปีหนึ่งๆ เช่น ค่าเช่า เป็นต้น



ดังนั้นในการพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินจะสามารถแยกพิจารณาได้ 2 ประการหลัก คือ

1. ราคาทรัพย์สินซึ่งคำนวณมาจากการตีราคาทรัพย์สิน อาทิเช่น วิธีราคาตลาด วิธีต้นทุน
2. ผลประโยชน์หรือเงินได้ที่ออกเลยจากทรัพย์สินที่ครอบครอง ซึ่งจะแสดงให้เห็นทราบถึงมูลค่าของทรัพย์สินได้ หรือที่เรียกว่า “ค่ารายปี” เช่น ค่าเช่า

จากการทบทวนกฎหมายและการเปรียบเทียบกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดิมและกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ เห็นถึงผลกระทบต่อการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากแนวทางการวิธีการประเมินภาษีที่มีการเปลี่ยนแปลงไป และการตีความนิยมของสิ่งปลูกสร้างที่ต่างไปจากเดิม ทำให้เห็นถึงผลกระทบต่อผู้เสียภาษี และมีผลกระทบต่อรายได้การจัดเก็บภาษี เนื่องจาก ผู้เสียภาษีมีภาระภาษีที่เพิ่มมากขึ้น จากการใช้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยอาศัยราคาจากกรมธนารักษ์หากในอนาคตราคาที่ดินแพงขึ้นก็จะส่งผลให้ภาระภาษีสูงขึ้นตามราคาประเมิน แต่ไม่ได้พิจารณาจากสภาพทางเศรษฐกิจที่แท้จริง ส่งผลให้ผู้เสียภาษีไม่ได้รับความเป็นธรรมในระยะยาว

### บทที่ 3

#### หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศอังกฤษ

ผู้วิจัยเลือกทำการศึกษาค้นคว้าเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศอังกฤษ เนื่องด้วย กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศอังกฤษที่ใช้ในการประเมินทรัพย์สินเพื่อจัดเก็บภาษีมี 2 ประเภทซึ่งความใกล้เคียงกับ พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 (กฎหมายเก่า) และ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 (กฎหมายใหม่ปัจจุบัน) ทำให้ผู้วิจัยเลือกศึกษากฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศอังกฤษเพื่อเปรียบเทียบหาแนวทางปรับปรุงและพัฒนาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศอังกฤษมีหน่วยงานส่วนกลางของภาครัฐ คือหน่วยงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Valuation Office Agency)<sup>37</sup> เทียบเท่ากับกรมธนารักษ์ของประเทศไทย โดยจะทำหน้าที่ประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำไปใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี ซึ่งหน่วยงานVOA จะมีหน่วยงานย่อย District Valuer Services (DVS)<sup>38</sup> ที่กระจายอยู่ตามแต่ละพื้นที่ภูมิภาคของประเทศอังกฤษ เพื่อที่จะคอยสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แบ่งการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกเป็น 2 ประเภทได้แก่

- (1) ภาษีท้องถิ่น (Council Tax)<sup>39</sup>
- (2) ภาษีสถานที่ที่ไม่ใช่พักอาศัย (Non-Domestic Rate) หรือภาษีธุรกิจ (Business Rate)

ซึ่งทั้ง 2 ประเภทมีการประเมินราคาทรัพย์สินที่แตกต่างกัน

เมื่อศึกษาข้อมูลการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินสำหรับธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์ พบว่าประเทศอังกฤษมีการกำหนดฐานภาษี การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและอัตราภาษีที่แตกต่างกับประเทศไทยที่บังคับใช้ในปัจจุบัน โดยจะกล่าวถึงต่อไปในบทนี้

#### 3.1 การจัดเก็บภาษีท้องถิ่น (Council Tax)

---

<sup>37</sup> Local Government Finance Act 1992- Valuation Office Agency [Online] แหล่งที่มา

<https://www.gov.uk/government/organisations/valuation-office-agency/about> [ 2022,December 20 ]

<sup>38</sup> Local Government Finance Act 1992- District Valuer Services แหล่งที่มา

<https://www.gov.uk/government/organisations/district-valuer-services-dvs> [ 2022, December 20]

<sup>39</sup> Local Government Finance Act 1992- Council Tax แหล่งที่มา

<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/contents> [ 2022 , December 20] , Local Government Finance Act 1992

เป็นภาษีพระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดูแลโดยเก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย<sup>40</sup>

### 3.1.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ เจ้าของกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ครอบครอง(ผู้เช่า) สำหรับสถานที่ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย เช่น บ้าน แฟลต บ้านเคลื่อนที่มีอยู่ 6 ลักษณะ ดังนี้<sup>41</sup>

- (1) เป็นผู้พักอาศัย และได้รับประโยชน์จากการมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หรือสถานที่เป็นที่พักอาศัย ไม่ว่าจะทั้งหมด หรือบางส่วน
- (2) เป็นผู้เช่าที่พักอาศัย หรือถือครองอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะทั้งหมด หรือบางส่วน ตามกฎหมาย<sup>42</sup>
- (3) เป็นผู้ครอบครองตามกฎหมาย หรือเป็นผู้ครอบครองที่มีหลักประกัน ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน
- (4) เป็นผู้ครอบครองตามสัญญาให้ครอบครองที่พักอาศัย หรือเป็นผู้ครอบครองที่มีใบอนุญาต ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน
- (5) เป็นผู้ครอบครองไม่น้อยกว่า 6 เดือน
- (6) เป็นเจ้าของที่พักอาศัย (กรณีไม่มีผู้ครอบครอง)

### 3.1.2 ฐานภาษี

หน่วยงาน The Valuation Office Agency (VOA) เป็นผู้ดูแลและเป็นผู้ที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Valuation List) และมีหน่วยงานท้องถิ่นกระจายอยู่แต่ละพื้นที่ เป็นผู้มีอำนาจดำเนินการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นที่พักอาศัย<sup>43</sup> ในเขตของตน โดยประเมินให้เห็นว่าที่พักอาศัยแต่ละที่จัดกลุ่มในมูลค่า

<sup>40</sup> Local Government Finance Act 1992- Council Tax แหล่งที่มา

<http://www.gov.uk/guidance/understand-how-council-tax-bands-are-assessed> [ 2022 , December 20]

<sup>41</sup> Local Government Finance Act 1992- Council Tax แหล่งที่มา

<https://www.bradford.gov.uk/council-tax/general-council-tax-information/who-is-liable-for-council-tax/> [2022, December 20] “การปฏิรูปการบริหารหน่วยงานจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายภาษี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559) หน้า 84

<sup>42</sup> Housing Act 1988

<sup>43</sup> Section 25A Powers of entry: England

(2) The valuation officer must obtain the approval of the tribunal before the officer or a person authorised by the officer exercises the power under subsection (1).

(9) In this section –

“the tribunal” means the First-tier Tribunal, and

ทรัพย์สินเท่าไร Valuation Bands โดยจะใช้มูลค่าตลาดของทรัพย์สินแต่ละรายการ<sup>44</sup> คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาจากขนาดพื้นที่ โครงสร้าง ตำแหน่ง ในการคำนวณ<sup>45</sup>

### 3.1.3 อัตราภาษี

อัตราภาษีที่ต้องเสียในท้องถิ่นนั้น จะขึ้นอยู่กับมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นที่พักอาศัยนั้น กล่าวคือทรัพย์สินที่อยู่ในกลุ่มมูลค่าต่ำก็จะถูกจัดเก็บภาษีอัตราในกลุ่มมูลค่าทรัพย์สินที่ต่ำ หากทรัพย์สินอยู่ในมูลค่าที่สูงก็就会被จัดเก็บในอัตรากลุ่มที่มีมูลค่าทรัพย์สินสูง

มาตรา 5 พระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ.1992 กำหนดกลุ่มมูลค่าทรัพย์สินในอังกฤษ (Council Tax Bands) ไว้ 8 กลุ่มดังนี้<sup>46</sup>

กลุ่ม Valuation Band	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน ค.ศ.1991	อัตราภาษี
A	ทรัพย์สินมีมูลค่า ไม่เกิน 40,000 ปอนด์	6:9
B	ทรัพย์สินมีมูลค่า เกิน 40,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 52,000 ปอนด์	7:9
C	ทรัพย์สินมีมูลค่า เกิน 52,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 68,000 ปอนด์	8:9
D	ทรัพย์สินมีมูลค่า เกิน 68,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 88,000 ปอนด์	9:9
E	ทรัพย์สินมีมูลค่า เกิน 88,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 120,000 ปอนด์	11:9

“valuation officer” means any listing officer and any other officer of Revenue and Customs who is for the time being appointed by the Commissioners of Her Majesty’s Revenue and Customs to carry out any of their functions.

<sup>44</sup> Section 25A Powers of entry -Value Band แหล่งที่มา <https://www.bradford.gov.uk/council-tax/general-council-tax-information/council-tax-bands-and-amounts/> [2022,December 20]

<sup>45</sup> Section 25A Powers of entry [Online] แหล่งที่มา <https://www.gov.uk/guidance/understand-how-council-tax-bands-are-assessed#council-tax-band-assessments> [2022,December 20]

<sup>46</sup> Local Government Finance Act 1992--แหล่งที่มา <https://www.bradford.gov.uk/council-tax/general-council-tax-information/council-tax-bands-and-amounts/> [2022,December 20] Section 5 Different amounts for dwellings in different valuation bands.

(1) The amounts of council tax payable in respect of dwellings situated in the same billing authority’s area (or the same part of such an area) and listed in different valuation bands shall be in the proportion—

6: 7: 8: 9: 11: 13: 15: 18

F	ทรัพย์สินมีมูลค่า เกิน 120,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 160,000 ปอนด์	13:9
G	ทรัพย์สินมีมูลค่า เกิน 160,000 ปอนด์ แต่ไม่เกิน 320,000 ปอนด์	15:9
H	ทรัพย์สินมีมูลค่า เกิน 320,000 ปอนด์	18:9

#### ตัวอย่างการคำนวณภาษีท้องถิ่น ( Council Tax)

หากที่อยู่อาศัยประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ใน กลุ่ม D ก็จะต้องเสียภาษีท้องถิ่นสมมติเท่ากับ 2,074.26 ปอนด์ หรือถ้าอยู่ในกลุ่ม A จะต้องชำระภาษี คิดเป็น 6:9 หรือ 66.67 เปอร์เซ็นต์ ของกลุ่ม D เท่ากับ ถ้าทรัพย์สินอยู่ในกลุ่ม A จะต้องชำระภาษีเท่ากับ 1,382.84 ปอนด์

ถ้าหากประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ในกลุ่ม H ซึ่งคิดเป็น 18:9 หรือ 200 เปอร์เซ็นต์ ของกลุ่ม D ทรัพย์สินที่อยู่ในกลุ่ม H จะต้องเสียภาษีเท่ากับ 4,148.52 ปอนด์<sup>47</sup>

### 3.1.4 การจัดเก็บภาษี

เมื่อเจ้าหน้าที่หน่วยงาน Valuation Office Agency (VOA) ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว หน่วยงานจะส่งบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน (Valuation List) ให้กับหน่วยงานฝ่ายที่จัดเก็บภาษีคือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (District Council) ตรวจสอบและดำเนินการประเมินการจัดเก็บภาษี เห็นได้ว่าประเทศอังกฤษ แบ่งแยกหน้าที่ชัดเจนคือหน่วยการประเมินมูลค่าสินทรัพย์และหน่วยงานการจัดเก็บภาษีเพื่อป้องกันการใช้อำนาจดุลยพินิจป้องกันการทุจริตได้ ซึ่งในประเทศไทยมีหน่วยงานที่กำหนดมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินแต่อำนาจในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินยังสามารถเป็นองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นผู้จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินได้ อย่างในกรณีสิ่งปลูกสร้างไม่มีราคาประเมิน หรือมีลักษณะพิเศษที่ไม่สามารถเทียบเคียงข้อมูลของกรมธนารักษ์ได้

กล่าวโดยสรุปดังนั้นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่มีการสร้าง ต่อเติมปรับปรุงที่พักอาศัยใหม่ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นมีหน้าที่ต้องเสียภาษีท้องถิ่น Council Tax โดยต้องดำเนินการติดต่อหน่วยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ออกคำสั่งให้หน่วยงาน Valuation Office Agency (VOA) ทำการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น แล้วถึงจะประเมินภาษีท้องถิ่นที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต้องชำระ

<sup>47</sup> Local Government Finance Act 1992- แหล่งที่มา

<https://www.cherwell.gov.uk/info/25/council-tax/931/council-tax-calculations-202223> [2022,December 20]

## 3.2 การจัดเก็บภาษีสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย (Non-domestic Rate) หรือภาษีธุรกิจ (Business Rate)

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการใช้ประโยชน์สถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย หรือสถานที่ที่ใช้ประโยชน์ในทางธุรกิจ โดยอยู่ภายใต้กฎหมายพระราชบัญญัติการเงินท้องถิ่น ค.ศ.1988<sup>48</sup> เป็นการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากทรัพย์สินที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในเชิงพาณิชย์ เช่น เป็นร้านค้า โรงงาน สำนักงานร้านอาหาร คลังสินค้า เกสเฮ้าส์ หอพัก เป็นต้น<sup>49</sup>

### 3.2.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ที่มีทรัพย์สินไว้ใช้ในวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์ รวมถึง เป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินที่บางส่วนใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและบางส่วนใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ ก็จะต้องถูกประเมินจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นภาษีสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย ( Non-Domestic Rate ) หรือ ภาษีธุรกิจ (Business Rate) ด้วย<sup>50</sup>

### 3.2.2 ฐานภาษี

ทรัพย์สินที่เป็นสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย ต้องมีราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อเป็นฐานการคำนวณภาษี ซึ่งใช้ราคาประเมินในบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินท้องถิ่น (Local Rating List) หากไม่มีให้ใช้ราคาประเมินในบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินส่วนกลาง (Central Rating List) ซึ่งราคาประเมินทรัพย์สินท้องถิ่นมีหน่วยงาน VOA เป็นผู้ดูแล สำหรับบัญชีราคาประเมินส่วนกลาง จะแตกต่างจากบัญชีราคาประเมินท้องถิ่นซึ่งจะมีการประเมินมูลค่า

---

<sup>48</sup> Local Government Finance Act 1992-Business Rate แหล่งที่มา

<https://www.gov.uk/guidance/how-non-domestic-property-including-plant-and-machinery-is-valued> [2022,December 20]

<sup>49</sup> Local Government Finance Act 1992—introduction Business Rate แหล่งที่มา

<https://www.gov.uk/introduction-to-business-rates> [ 2022,December 20 ]

<sup>50</sup> Local Government Finance Act 1992- Valuation office Agency แหล่งที่มา

Valuation office Agency. Business Rate [online] <https://www.gov.uk/introduction-to-business-rates> [2022,December 20]

สาธารณูปโภค มูลค่าของเครือข่ายการขนส่งและโทรคมนาคม ซึ่งบัญชีราคาประเมินกลางจะใช้กับบางเมือง สำหรับเมืองที่มีการใช้สาธารณูปโภคของรัฐที่สูง เช่น เมืองลอนดอน

ในการจัดเก็บภาษีสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย จะให้หน่วยงาน VOA เข้าไปสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และส่งบัญชีราคาประเมินท้องถิ่นให้กับหน่วยงานองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นตรวจสอบประเมินเพื่อการจัดเก็บภาษีต่อไป ส่วนทรัพย์สินที่ไม่มีบัญชีราคาประเมินท้องถิ่นต้องใช้บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินส่วนกลาง ( Central Rating List )<sup>51</sup> จะเป็นเจ้าหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนกลางเป็นผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ต้องประเมินราคาตามบัญชีทรัพย์สินส่วนกลาง และส่งบัญชีประเมินราคาไปให้ที่ฝ่ายกระทรวงเพื่อทำการตรวจสอบและจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินส่วนกลาง ตามข้อบังคับ The Central Rating List Regulations 2005<sup>52</sup>

### 3.2.3 อัตราภาษี

อัตราภาษีของสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย ( Non-Domestic Rate ) หรือภาษีธุรกิจ กำหนดไว้แบ่งออกเป็น 2 อัตรา<sup>53</sup> ซึ่งเป็นอัตราที่ใช้สำหรับปี ค.ศ. 2022 – 2024 คือ

- (1) อัตราธุรกิจขนาดเล็ก 49.9 เพนซ์
- (2) อัตราธุรกิจปกติ 51.2 เพนซ์

ในการประเมินธุรกิจ หากมูลค่าธุรกิจราคาประเมินน้อยกว่า 51,000 ปอนด์จะถือเป็นธุรกิจขนาดเล็กใช้อัตราธุรกิจขนาดเล็กในการประเมินภาษีธุรกิจ แต่ถ้าหากธุรกิจราคาประเมินทรัพย์สินมากกว่า 51,000 ปอนด์ขึ้นไปจะใช้อัตราธุรกิจปกติในการประเมินภาษีธุรกิจ<sup>54</sup>

---

<sup>51</sup> Local Government Finance Act 1988- Central Rating List แหล่งที่มา

<https://www.gov.uk/government/collections/the-central-rating-list> [2022,December 20]

<sup>52</sup> Local Government Finance Act 1988.

Section 53 Contents of central lists.

(1) With a view to securing the central rating en bloc of certain hereditaments, the Secretary of State may by regulations designate a person and prescribe in relation to him one or more descriptions of relevant non-domestic hereditament.

<sup>53</sup> Local Government Finance Act 1988-Calculate Business Rate แหล่งที่มา

<https://www.gov.uk/calculate-your-business-rates> [ 2022 , December 20 ]

<sup>54</sup> Check the table to find out which ‘multiplier’ to use. Use the standard multiplier if your rateable value is £51,000 or more. Use the small business multiplier if your rateable value is below £51,000. , <https://www.gov.uk/calculate-your-business-rates> [ 2022 ,December 20]

### ตัวอย่างการคำนวณภาษี Non-Domestic Rate หรือ Business Tax

ธุรกิจ ก. เป็นธุรกิจในประเทศอังกฤษ มีมูลค่าราคาประเมินทรัพย์สินอยู่ที่ 10,000 ปอนด์ ในปี ค.ศ. 2022 จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ใช่ที่พักอาศัย

จากตัวอย่างข้างต้น ธุรกิจ ก จะใช้อัตราภาษีสำหรับธุรกิจขนาดเล็ก เท่ากับ 49.9 เพนซ์ โดยจะต้องประเมินภาษีที่ต้องชำระคือ 10,000 ปอนด์ x 0.499 ปอนด์ เท่ากับ 4,990 ปอนด์ ดังนั้นภาษีธุรกิจของ ธุรกิจ ก ที่จะต้องชำระเท่ากับ 4,990 ปอนด์

### 3.2.4 การจัดเก็บภาษี

หน่วยงานที่มีอำนาจจัดเก็บภาษี คือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยมีหน่วยงาน VOA ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินให้และส่งบัญชีราคาประเมินให้กับทางองค์กรส่วนท้องถิ่น ประเมินภาษี โดยนำราคาประเมินที่ได้มาจากหน่วยงาน VOA มาคูณอัตราภาษีที่เหมาะสมตามลักษณะธุรกิจและเรียกเก็บภาษีจากผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน โดยจะส่งหนังสือแจ้งในช่วงเดือน กุมภาพันธ์ - มีนาคมของทุกปี<sup>55</sup> นั้น ซึ่งการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย จะใช้หลายวิธีการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักคือวิธีคิดจากค่าเช่ารายปี ( A Rentals-Based Approach )<sup>56</sup>

จากการศึกษาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศอังกฤษ ผู้วิจัยเห็นว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามกฎหมายอังกฤษมีความซับซ้อนและให้ความเป็นธรรมเนื่องจากวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่หน่วยงาน VOA ใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อเป็นฐานภาษีในการคำนวณภาษีท้องถิ่น (Council Tax) และภาษีสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย ( Non-Domestic Rate ) จะใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เหมาะสมกับลักษณะการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน เป็นวิธีการประเมินตามมาตรฐานสากล การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นที่พักอาศัย ตามมาตรฐานสากลจะใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด เนื่องจากทรัพย์สินประเภทนี้มีข้อมูลซื้อขายในตลาด โดยหน่วยงาน VOA ประเมินจากราคาขายในตลาดของทรัพย์สินนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย หรือมีวัตถุประสงค์ทางด้านธุรกิจ โดยวิธีการตามมาตรฐานสากลในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะใช้วิธีรายได้ ( Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินกลุ่มนี้มีข้อมูลในด้านของรายได้ที่ได้จากทรัพย์สิน หน่วยงาน VOA ใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากค่าเช่ารายปี ซึ่งก็เป็นวิธีเดียวกับวิธีรายได้

<sup>55</sup> <https://www.mygov.scot/non-domestic-rates-guidance/paying-non-domestic-rates> [ 2022 , December 20]

<sup>56</sup> Valuation Office Agency. How non-domestic (business) properties are valued [online]. Available from: <https://www.gov.uk/guidance/how-non-domestic-property-including-plant-and-machinery-is-valued> [2022,December 20]



## บทที่ 4

### บทวิเคราะห์เปรียบเทียบการจัดเก็บภาษีและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกิจการหอพัก อะพาร์ตเมนต์

จากการศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศอังกฤษและประเทศไทยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่แตกต่างกันโดยตามกฎหมายอังกฤษมีความซับซ้อนเพื่อให้เห็นภาพชัดเจนมากขึ้นของข้อแตกต่างในการคำนวณราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายไทยตามวิธีต่างๆ และเปรียบเทียบกับ การคำนวณราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของประเทศอังกฤษ รวมถึงการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจอะพาร์ตเมนต์เพื่อเปรียบเทียบระหว่างกฎหมายไทยกับกฎหมายประเทศอังกฤษ ทำให้เห็นมูลค่าภาษีที่คำนวณได้สะท้อนถึงรายรับ ตามลักษณะธุรกิจแท้จริง

#### 4.1 วิเคราะห์ของการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายไทย

##### 4.1.1 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีการประเมินที่นำข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินที่เกิดขึ้นตามปกติในท้องตลาด โดยข้อมูลดังกล่าวจะต้องเป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย หรือข้อมูลที่เกิดขึ้นตามกิจกรรมที่ปรากฏตามสถานะตลาดเพื่อนำมาใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบราคาประเมินที่ดิน ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนเพื่อประมาณการราคาตลาดของทรัพย์สิน โดยจะใช้ข้อมูลราคาตลาดหรือหลักฐานการซื้อขายในตลาดของทรัพย์สินที่มีความคล้ายคลึงกัน โดยปัจจัยในการพิจารณาความคล้ายคลึงกันของสินทรัพย์แบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะได้แก่ ปัจจัยภายใน และ ปัจจัยภายนอก<sup>57</sup>

ปัจจัยภายใน ได้แก่ ทำเล ที่ตั้ง ขนาด รูปร่าง สภาพของทรัพย์สิน ข้อกำหนดที่บังคับใช้สาธารณูปโภค เป็นต้น

ปัจจัยภายนอก ได้แก่ ลักษณะการถือครองกรรมสิทธิ์ ความต้องการของตลาด เงื่อนไขของการขายทรัพย์สิน เงื่อนไขการชำระเงิน เป็นต้น

โดยระยะเวลาของข้อมูลที่ใช้อ้างอิงควรอยู่ในช่วงเวลาที่เหมาะสม โดยทั่วไปไม่ควรเป็นข้อมูลซึ่งนานเกินกว่า 2-3 ปี นับจากวันที่สำรวจ เนื่องจากสภาพแวดล้อม ปัจจัยภายใน และปัจจัยภายนอกอาจมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งสามารถก่อให้เกิดผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้

<sup>57</sup> การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : นายสมมาคมน์กประเมินอิสระไทย : หน้า 8-9

#### 4.1.1.1 ข้อดีของการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

การประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดมีความชัดเจนและสังเกตได้มากที่สุด

ราคาตลาด คำนวณได้จากราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่ขายได้จริง โดยนำมาปรับปรุงกับปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน นำมาวิเคราะห์เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพและลักษณะของสินทรัพย์มากที่สุด

วิธีนี้จึงเป็นวิธีที่มีความนิยมและมีความชัดเจนมากที่สุด หากสามารถหาหลักฐานที่มีความน่าเชื่อถือได้และมีการปรับปรุงปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อราคาทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสม

#### 4.1.1.2 ข้อจำกัดของการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

##### (1) การสร้างหลักฐานซื้อ-ขาย เท็จหลวงผู้ประเมินราคา

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีการประเมินที่ใช้ข้อมูลหลักฐานการซื้อ-ขายในช่วงเวลาปัจจุบันหรือช่วงเวลาที่ผ่านมา หรือ ราคาเสนอซื้อ-ขาย ในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะเทียบเคียงและคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ต้องการประเมิน

ผู้ประเมินจะต้องใช้ความระมัดระวัง หลักฐานซื้อ-ขายเท็จที่สร้างขึ้นเพื่อลวงผู้ประเมิน การประเมินที่มีข้อมูลที่ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง จะทำให้ราคาประเมินไม่ถูกต้องและไม่น่าเชื่อถือ ซึ่งสร้างความคลาดเคลื่อนและก่อให้เกิดความเสียหาย

(2) ข้อมูลตลาดที่นำมาใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบต้องมีลักษณะทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกันและสามารถทดแทนกันได้เท่านั้น

การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่ไม่สามารถใช้ได้กับทรัพย์สินทุกประเภทได้ โดยวิธีการดังกล่าวไม่สามารถใช้ประเมินทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง หรือทรัพย์สินที่ไม่สามารถเทียบเคียงหรือทดแทนกันได้

ข้อจำกัดของการประเมินวิธีนี้จึงสามารถใช้ได้กับทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงหรือทดแทนกันได้เท่านั้น เช่น ที่ดิน ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว เป็นต้น อย่างไรก็ตามทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง จะไม่สามารถนำวิธีนี้มาใช้ได้

(3) ข้อมูลและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ควรเป็นข้อมูลที่มีการปรับปรุงให้สะท้อนถึงสภาวะปัจจุบัน เพื่อหลีกเลี่ยงการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของทรัพย์สินที่มีสาระสำคัญ

ระยะเวลาของข้อมูลที่ใช้อ้างอิงควรอยู่ในช่วงเวลาที่เหมาะสม โดยทั่วไปไม่ควรเป็นข้อมูลซึ่งนานเกินกว่า 2-3 ปี นับจากวันที่สำรวจ เนื่องจากสภาพแวดล้อม ปัจจัยภายใน และปัจจัยภายนอกอาจมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งสามารถก่อให้เกิดผลกระทบต่อราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ต้องใช้งบประมาณเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินจำนวนมากในการประเมินอย่างสม่ำเสมอ จึงจะสามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินนั้น ๆ ได้

#### (4) ผู้ประเมินต้องมีความเชี่ยวชาญและมีความรู้ ความรอบคอบมากเพียงพอในการประเมิน

ผู้ประเมินจะต้องเข้าใจถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อขายของนักลงทุนในตลาดที่ทรัพย์สินตั้งอยู่และแนวโน้มสภาพแวดล้อมการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่นำมาใช้วิเคราะห์เปรียบเทียบ ทั้งนี้การวิเคราะห์กำหนดมูลค่าตลาดดังกล่าวจะต้องเป็นไปอย่างมีระบบ ชัดเจน และถูกต้องตามหลักการขั้นตอนการวิเคราะห์ หากผู้ประเมินมีความรู้ ความสามารถไม่มากเพียงพอ อาจก่อให้เกิดความผิดพลาดและผลเสียหายจากการประเมินได้

#### (5) ใช้บุคลากรจำนวนมากในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้ครอบคลุมทั่วพื้นที่ประเทศไทย

ไทย

การคำนวณด้วยวิธีนี้อาศัยบุคลากรจำนวนมากในการเข้าสำรวจทรัพย์สินในแต่ละพื้นที่ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินไม่มีความสามารถเพียงพอที่จะประเมินได้ด้วยตนเอง ทำให้ต้องมีงบประมาณในการจ้างบุคลากรผู้มีหน้าที่ในการประเมินเพิ่มขึ้น อีกทั้งทรัพย์สิน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยมีจำนวนมากและมีสัดส่วนมากกว่าบุคลากรเจ้าหน้าที่ประเมินในปัจจุบัน ทำให้มีหลายพื้นที่ที่การประเมินยังเข้าไม่ถึงและไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดที่แท้จริง

#### (6) ใช้ระยะเวลาในการสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินเป็นระยะเวลานาน

การตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ เช่น ตำแหน่ง ที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน รวมถึงการตรวจสอบเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของที่ดิน กรรมสิทธิ์ และลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณใกล้เคียง การรวบรวมและหาข้อมูลต่าง ๆ เพื่อนำมาปรับปรุงเพื่อเปรียบเทียบราคาตลาดจึงทำให้ระยะเวลาในการสำรวจนาน

จากข้อจำกัดที่ได้กล่าวข้างต้นแสดงให้เห็นถึง ขั้นตอน ระยะเวลา และการรวบรวมข้อมูลที่ต้องมีการปรับปรุงให้สะท้อนถึงสภาวะปัจจุบัน อีกทั้งยังต้องใช้บุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ โดยเฉพาะในการประเมินจำนวนมาก เพื่อเข้าถึงการประเมินราคาทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดได้

เพราะฉะนั้นวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจึงไม่ใช่วิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับกิจการหอพัก อะพาร์ตเมนต์

#### 4.1.2 วิธีต้นทุน

การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีต้นทุนจะคำนวณจากมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ที่ใช้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างนั้นซึ่งจะประกอบด้วยวัสดุดิบ ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่สิ่งปลูกสร้างนั้นถูกประเมินราคา เมื่อได้มูลค่าต้นทุนของสิ่งปลูกสร้างมาแล้ว จะมีการหักค่าเสื่อมราคาเพื่อสะท้อนสภาพปัจจุบันของสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ

##### 4.1.2.1 ข้อดีของการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน

###### (1) ราคาของต้นทุนทดแทนสามารถหาได้โดยง่ายหากสิ่งปลูกสร้างนั้นไม่มีความซับซ้อน

โดยปกติแล้วราคาต้นทุนทดแทนจะสามารถหาได้ในหลากหลายวิธี เช่น ใบเสนอราคาบริษัทรับเหมาก่อสร้างที่มีความเป็นอิสระให้มาประมาณมูลค่าในการก่อสร้าง ณ ปัจจุบัน หรือใช้ราคาประมาณการก่อสร้างต่อหน่วยของสมาคมผู้ประเมินทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์ในการประเมิน

ดังนั้นผู้ประเมินสามารถประเมินราคาโดยวิธีต้นทุนในองค์ประกอบของมูลค่าต้นทุนทดแทนได้โดยไม่ยากเย็นนัก หากสิ่งปลูกสร้างนั้นไม่มีความซับซ้อน

###### (2) มีการคำนวณและใช้ข้อมูลประกอบการคำนวณ โดยใช้ดุลยพินิจน้อยกว่าวิธีอื่น ๆ วิธีราคาตลาดและวิธีรายได้

การคำนวณโดยวิธีต้นทุนจะสามารถคำนวณได้โดยเอาราคาต้นทุนทดแทนหักค่าเสื่อมราคา ดังที่กล่าวไปข้างต้น เมื่อเทียบกับวิธีอื่นๆ ที่ต้องใช้ข้อมูลมาประกอบการคำนวณและใช้ดุลยพินิจ รวมทั้งความเชี่ยวชาญทางด้านการประเมินราคาสูงกว่า

ซึ่งในขณะที่วิธีราคาตลาดต้องหาสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะเทียบเคียงกันได้มาเทียบเคียงราคา และปรับปรุงด้วยองค์ประกอบต่างๆ เพื่อสะท้อนราคาตลาดออกมา จะสังเกตได้ว่าการหาสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะเหมือนกันทุกอย่าง และมีราคาขายเป็นสิ่งที่ทำได้ยาก และใช้ดุลยพินิจสูงกว่า ส่วนวิธีรายได้ต้องมีการใช้ดุลยพินิจในการประมาณกระแสเงินสดในอนาคต และหาอัตราคิดลดที่เหมาะสมเพื่อที่จะสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน ผู้ประเมินต้องมีความรู้ทางการเงิน และเข้าใจในธุรกิจเป็นพิเศษที่จะสามารถทำให้การประมาณมูลค่านั้นออกมาได้อย่างแม่นยำ

ดังนั้นเมื่อเทียบกับวิธีราคาตลาดและวิธีรายได้แล้ว วิธีต้นทุนจะเป็นวิธีที่ใช้ดุลยพินิจในการประเมินน้อยที่สุด

#### 4.1.2.2 ข้อจำกัดของการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน

##### (1) การกำหนดค่าเสื่อมราคาที่เหมาะสมมีการใช้ดุลยพินิจ

ค่าเสื่อมราคาที่กำหนดต้องสะท้อนอายุการให้ประโยชน์ของทรัพย์สิน การที่จะประเมินอัตราค่าเสื่อมราคานั้นต้องใช้ดุลยพินิจ และมีองค์ประกอบที่จะต้องนำมาพิจารณาหลายอย่าง ได้แก่ วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง โครงสร้างพื้นฐานและมาตรฐานความเรียบร้อยในการก่อสร้าง หากมีการซ่อมบำรุงสิ่งปลูกสร้าง ก็จะสามารถยืดอายุสิ่งปลูกสร้างนั้นออกไปได้ การกำหนดอัตราค่าเสื่อมราคาจึงต้องมีการทบทวนเพื่อให้สะท้อนมูลค่าของการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้างนั้น

ดังนั้น การประมาณอัตราค่าเสื่อมราคาให้มีความแม่นยำจึงอาจต้องมีการใช้ความเชี่ยวชาญและความเข้าใจในลักษณะของสิ่งปลูกสร้างสูง

##### (2) ราคาของสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณโดยวิธีต้นทุน อาจไม่สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของสิ่งปลูกสร้าง

โดยทั่วไปการวัดมูลค่าด้วยวิธีต้นทุนหักค่าเสื่อมราคา จะมีมูลค่าไม่เท่ากับการวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาตลาดหรือวิธีรายได้ ซึ่งทั้งวิธีราคาตลาดและรายได้นั้นมีการสะท้อนมูลค่ายุติธรรมที่ดีกว่าวิธีราคาต้นทุน

ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม คือ ราคาที่จะได้รับการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า<sup>58</sup>

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า วิธีต้นทุนนั้นไม่ได้สะท้อนราคาที่จะได้รับการขายสิ่งปลูกสร้างระหว่างผู้ร่วมตลาดด้วยกัน เพราะสิ่งปลูกสร้างบางประเภทอาจมีมูลค่าที่ผู้ร่วมตลาดด้วยกันยินดีจ่ายในราคาที่สูงกว่าราคาต้นทุน

สิ่งปลูกสร้างบางอย่างที่มีความเก่าแก่ มีเรื่องเล่าตำนานของตนเอง อาจไม่เหมาะสมที่จะคำนวณมูลค่าด้วยวิธีต้นทุนหักค่าเสื่อมราคา เพราะสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมิได้เสื่อมราคาแต่อย่างใด กลับมีมูลค่าเพิ่มมากขึ้นด้วย

<sup>58</sup> คู่มืออธิบายมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 หน้า 2

### 4.1.3 วิธีรายได้

การประเมินราคาส่งปลูกสร้างด้วยวิธีรายได้ ใช้หลักในการพิจารณาจากศักยภาพในการสร้างรายได้ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นและนำมาแปลงมาเป็นมูลค่าโดยอาศัยวิธีการทางการเงินเช่น วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) หรือวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นต้น และเนื่องจากคำนึงถึงศักยภาพในการสร้างรายได้เป็นสิ่งสำคัญ วิธีนี้จึงเหมาะกับการนำมาใช้ประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์รวมถึงธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์

#### 4.1.3.1 ข้อดีของการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีรายได้

##### (1) สะท้อนมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้อย่างเป็นธรรม

เนื่องจากวิธีนี้เป็นวิธีการประเมินมูลค่าโดยพิจารณาจากศักยภาพในการสร้างรายได้ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละแห่ง จึงทำให้มูลค่าที่คำนวณด้วยวิธีนี้เป็นมูลค่าซึ่งสะท้อนประโยชน์การใช้งานออกมาในรูปแบบตัวเงินได้อย่างชัดเจนที่สุด

ตัวแปรสำคัญในการคำนวณมูลค่าด้วยวิธีรายได้ คือการประเมินรายได้ในอนาคต ซึ่งรายได้นี้จะต้องสอดคล้องกับลักษณะธุรกิจที่ใช้อาคารนั้น ๆ ดังนั้น อาคารที่ถูกใช้งานเป็นร้านค้าหรือทำธุรกิจ แม้จะมีขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกันและตั้งอยู่ติดกันก็สามารถมีราคาประเมินแตกต่างกันได้

จะเห็นได้ว่า การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้สามารถช่วยลดความไม่เป็นธรรมจากการกำหนดราคาประเมินด้วยวิธีราคาตลาด ซึ่งเป็นวิธีที่อาจทำให้อาคารสองแห่งในพื้นที่ติดกัน เสียภาษีในมูลค่าเท่า ๆ กัน แม้อาคารจะถูกใช้งานในธุรกิจที่สร้างรายได้แตกต่างกันได้

##### (2) แก้ไขปัญหาขาดแคลนข้อมูลตลาด

หากเป็นการประเมินมูลค่าด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด อาจมีปัญหาไม่มีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบริเวณใกล้เคียงที่สามารถนำมาเทียบเคียงราคาได้ หรือในบางช่วงที่เศรษฐกิจซบเซา การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีน้อยจนไม่มีราคาตลาดที่เป็นปัจจุบันใช้ในการเปรียบเทียบ ทำให้ขาดราคาตลาดที่เหมาะสม แต่วิธีรายได้เป็นการประเมินมูลค่าโดยอาศัยข้อมูลของธุรกิจที่ใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นโดยตรง จึงไม่จำเป็นต้องหาข้อมูลราคาตลาดอื่นมาเปรียบเทียบ

#### 4.1.3.2 ข้อจำกัดของการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีรายได้

##### (1) การคำนวณมูลค่ามีความซับซ้อน

วิธีการคำนวณมูลค่าด้วยวิธีรายได้ จำเป็นพิจารณาหลายปัจจัยในการเตรียมข้อมูลสำหรับการคำนวณ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลรายได้ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต และการกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ซึ่งขึ้นอยู่กับสถานการณ์และดัชนีทางเศรษฐกิจหลายตัว ข้อมูลที่นำมาคำนวณควรพิจารณาอย่างระมัดระวังให้สะท้อนแผนธุรกิจของกิจการ และควรระมัดระวังเรื่องความถูกต้องของข้อมูลเพราะจะส่งผลกระทบต่อราคาประเมินได้

##### (2) ต้นทุนในการประเมินสูง

ในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ จำเป็นต้องประเมินโดยผู้มีความรู้เฉพาะทางด้านการเงิน และมีความเข้าใจในธุรกิจนั้น ๆ ซึ่งจะทำให้สามารถประมาณรายได้และค่าตัวเลขอื่น ๆ ในสูตรการคำนวณได้ถูกต้อง ซึ่งการว่าจ้างผู้มีความรู้เฉพาะทางทำให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนค่าใช้จ่ายสูงขึ้น

ในขณะเดียวกัน หน่วยงานที่มีหน้าที่จัดเก็บภาษีก็อาจต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการเพิ่มทรัพยากรบุคคลเพื่อตรวจสอบการคำนวณมูลค่าในแต่ละกิจการจัดทำขึ้นอีกด้วย

#### 4.1.4 วิธีค่ารายปี

การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีค่ารายปี เป็นวิธีการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างบนหลักคิดที่ว่า เนื่องจากการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเป็นการจัดเก็บจากทรัพย์สินที่ผู้เสียภาษีได้ถือครองไว้ ซึ่งอาจหมายถึงตัวทรัพย์สินหรือมูลค่าของทรัพย์สินนั้น ๆ โดยการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินบางประเภท โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินประเภทที่ดิน มักพิจารณามูลค่าจากผลประโยชน์หรือเงินได้ที่ออกเงยจากที่ดิน จึงทำให้ค่ารายปี (ค่าเช่า) เป็นมูลค่าที่ได้รับ การยอมรับว่าเป็นมูลค่าที่มีความใกล้เคียงการจัดเก็บภาษีจากความสามารถในการครอบครองทรัพย์สิน มากกว่าเป็นการจัดเก็บภาษีที่ดินที่มุ่งตัวทรัพย์สินโดยตรง<sup>59</sup> โดยจำนวนภาษีที่เจ้าของทรัพย์สินต้องเสียในแต่ละรอบปีภาษี จะมีมูลค่าเท่ากับ ค่ารายปี  $\times$  อัตราภาษี โดยให้เป็นอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้พิจารณาประเมิน

เมื่อได้ผลลัพธ์รวมของค่ารายปีแล้ว จึงนำมาคูณด้วยอัตราภาษี ได้เป็นจำนวนภาษีที่ต้องชำระ ซึ่งในกรณีการประเมินภาษีด้วยวิธีค่ารายปีตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ที่ได้กำหนดอัตรา

<sup>59</sup> ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล.คำอธิบายกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน.กรุงเทพฯ : วิทยุชน, 2563. น.15

การประเมินภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างรวมไปถึงส่วนต่อเนื่องกับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ไว้ในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี ดังนั้น ภาระภาษีที่ผู้ประกอบการหอพักจะต้องชำระจึงสามารถหาได้ ดังนี้

$$\text{ภาษีที่จะต้องชำระ} = \text{ค่าเช่ารายปี} \times \text{ร้อยละ} 12.5$$

#### 4.1.4.1 ข้อดีของการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีค่ารายปี

##### (1) มีต้นทุนการประเมินต่ำและไม่ซับซ้อน

จากสูตรการคำนวณค่ารายปีที่ให้ประเมินค่ารายปีจากอัตราค่าเช่าห้อง คูณด้วยจำนวนห้องที่ให้เช่า คูณด้วยจำนวนวันตลอดปี และคูณด้วยอัตราการปล่อยเช่า/เช่าพักจริง ได้ค่าเช่ารายปีของธุรกิจหอพัก และนำมาคูณด้วยอัตราการประเมินภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอัตราร้อยละ 12.5 ซึ่งมีความชัดเจนและไม่ซับซ้อนมาก

โดยจากการคำนวณค่ารายปีดังกล่าว ข้อมูลที่เจ้าหน้าที่ประเมินจะต้องทำการสำรวจมีเพียงจำนวนห้องและเรทราคาค่าห้องพักเท่านั้น ซึ่งล้วนแล้วเป็นข้อมูลเชิงประจักษ์ที่สามารถสำรวจได้ง่าย ไม่ต้องให้วิศวกรลงสำรวจพื้นที่จริงแต่อย่างใด ช่วยประหยัดเวลาและงบประมาณในการสำรวจของท้องถิ่นได้เป็นอย่างมาก

##### (2) มีความเป็นธรรมสอดคล้องกับผลประโยชน์หรือเงินได้ที่ออกจกจากที่ดิน

เนื่องจากฐานสำคัญในการคิดค่ารายปีในส่วนของหอพัก อะพาร์ตเมนต์คำนวณมาจากจำนวนห้องพักและราคาเช่าห้อง ที่สะท้อนถึงขนาดของกิจการ กล่าวคือ หอพักที่มีขนาดใหญ่ ย่อมมีจำนวนห้องเยอะ มีโอกาสที่มีผู้เช่าสามารถเช่าได้มาก ทำเก็บค่าเช่าได้สูง อันนำมาซึ่งรายรับค่าเช่าและค่ารายปีที่สูงกว่าหอพักขนาดเล็ก หรือแม้จะมีขนาดพื้นที่เท่ากันและตั้งอยู่ในทำเลเดียวกันที่มีราคาประเมินที่ดินเท่ากัน ค่ารายปีของหอพักอาจจะไม่เท่ากันหากการดูแลกิจการหอพักต่างกันก็มีผลทำให้ได้รับค่าเช่าไม่เท่ากัน ส่งผลให้ค่าเช่ารายปีต่างกัน

การคำนวณภาษีด้วยวิธีค่ารายปี จึงเป็นวิธีการคำนวณภาษีตามมูลค่าจากผลประโยชน์หรือเงินได้ที่ออกจกจากที่ดิน โดยขึ้นอยู่กับขนาดธุรกิจและรายรับที่แตกต่างกัน อันช่วยลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมให้แก่ธุรกิจหอพัก ที่มีผลประโยชน์ประกอบกันไม่เท่ากัน ให้เสียภาษีในจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดและรายรับของธุรกิจหอพัก



#### 4.1.4.2 ข้อจำกัดของการกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีค่ารายปี

##### (1) มีความเข้าซ้อนกับฐานภาษีเงินได้

การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินบนฐานค่ารายปี เป็นการคำนวณภาษีบนฐานรายได้ โดยอิงจากรายรับค่าเช่า มิได้จัดเก็บบนฐานของมูลค่าของตัวทรัพย์สินอย่างแท้จริง จึงเป็นฐานคิดคำนวณที่เข้าซ้อนกับฐานภาษีเงินได้ อันอาจสร้างภาระให้แก่ภาคธุรกิจจนมากเกินไป เนื่องจากภาระภาษีที่ได้จากการคำนวณด้วยวิธีค่ารายปี มีความสอดคล้องและแปรผันตรงกับรายรับของกิจการด้วย ดังนั้น แม้ในยามที่ธุรกิจมีผลประกอบการที่ดี ก็อาจไม่ได้รับอัตรากำไรสุทธิมากเท่าที่ควร เนื่องจากต้องเสียภาษีในปริมาณมากทั้งในส่วนภาษีทรัพย์สินและภาษีเงินได้ ส่งผลต่อการตัดสินใจของนักลงทุนและการวางแผนดำเนินหรือขยายกิจการของภาคธุรกิจในระยะยาว เนื่องจากเล็งเห็นว่าอาจได้ผลตอบแทนสุทธิไม่คุ้มค่าความเสี่ยงที่ลงทุนหรือดำเนินกิจการ

##### (2) เป็นช่องว่างให้เกิดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่

เนื่องจากการประเมินภาษีด้วยวิธีค่ารายปี ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นทั้งผู้กำหนดชนิดและประเภททรัพย์สินที่อยู่ในข่ายการเสียภาษี ตลอดจนเป็นผู้คิดคำนวณค่ารายปีแห่งทรัพย์สินและค่าภาษีที่จะต้องเสีย ทำให้เจ้าหน้าที่ประเมินมีอำนาจโดยเบ็ดเสร็จภาษีในทุกๆ ขั้นตอน โดยปราศจากการตรวจสอบหรือถ่วงดุล ซึ่งอาจสร้างแรงจูงใจและเป็นช่องโหว่ให้เจ้าหน้าที่เกิดการใช้อำนาจไปในทางมิชอบได้ กล่าวคือ อาจมีการร่วมมือกับเจ้าของกิจการ ในการบิดเบือนข้อมูลจำนวนห้อง หรือราคาห้องพัก เพื่อให้ได้ค่ารายปีที่น้อยลงกว่าความเป็นจริง หรืออาจมีการกลั่นแกล้งหรือใช้อำนาจข่มขู่เรียกรับเงินสินบนจากเจ้าของกิจการ เพื่อแลกกับการประเมินค่ารายปีในราคาเหมาจ่ายที่ต่ำกว่าได้

อีกทั้ง “ระดับความเชี่ยวชาญ” และ “ดุลพินิจ” ของเจ้าหน้าที่ประเมินแต่ละรายอาจมีมาตรฐานที่ไม่เท่ากัน อาจสร้างความไม่เท่าเทียมและไม่เป็นธรรมให้แก่กิจการจากการประเมินหลายมาตรฐาน อันอาจนำมาซึ่งการฟ้องร้องทางปกครองได้ ตลอดจนอาจเป็นช่องว่างให้เจ้าของกิจการบางรายใช้กลฉ้อฉล โดยให้ข้อมูลที่ไม่ตรงกับความเป็นจริงแก่เจ้าหน้าที่ประเมินที่ยังขาดความเชี่ยวชาญ ที่อาจนำไปสู่การใช้ดุลพินิจโดยรู้เท่าไม่ถึงการ ประเมินค่ารายปีต่ำกว่าความเป็นจริง ทำให้ภาครัฐสูญเสียรายได้จัดเก็บอันพึงได้ด้วยเช่นกัน

## 4.2 การประเมินเรียกเก็บภาษี

ภาษีอากรเป็นสิ่งที่รัฐจัดเก็บจากประชาชนเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาประเทศให้เจริญก้าวหน้าในกิจการด้านต่าง ๆ ซึ่งกิจการที่ว่าเป็นกิจการเพื่อส่วนรวม อาทิ การสร้างระบบสาธารณสุขูปโภค หรือโครงสร้าง

พื้นฐาน โดยรัฐได้กำหนดหน่วยงานที่มีอำนาจและหน้าที่ในการจัดเก็บภาษี ไม่ว่าจะเป็ น กรมสรรพากร กรมสรรพสามิต กรมศุลกากร องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการประเมินเรียกเก็บภาษี เพื่อรัฐจะสามารถนำเงินภาษีอากรไปกระตุ้นเศรษฐกิจและพัฒนาประเทศต่อไป

#### 4.2.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินเรียกเก็บภาษี

การกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินภาษีที่มีการกำหนดไว้ในกฎหมายนั้น โดยทั่วไปสามารถจำแนกได้เป็น 2 วิธี ได้แก่

##### 4.2.1.1 การประเมินภาษีโดยเจ้าพนักงาน

การประเมินภาษีโดยเจ้าพนักงาน เป็นการกำหนดให้หน่วยงานที่จัดเก็บมีหน้าที่ประเมินภาษี และแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีทำการชำระค่าภาษีตามที่กฎหมายกำหนด โดยหน่วยงานที่จัดเก็บ จะต้องจัดทำฐานข้อมูลทรัพย์สินที่เข้าข่ายต้องเสียภาษีอากร จัดทำทะเบียนผู้มีหน้าที่เสียภาษี ประเมินภาระภาษีตามหลักเกณฑ์และอัตราตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีรับทราบและมาชำระภาษีให้ครบถ้วนภายในกำหนดเวลา ซึ่งประชาชนมีหน้าที่เพียงการตรวจสอบถึงความถูกต้องของรายการประเมินภาษีที่ได้รับแจ้งจากเจ้าพนักงาน ทั้งนี้ หากผู้เสียภาษีเห็นว่าการประเมินภาษีนั้นไม่ถูกต้อง ก็มีสิทธิร้องทุกข์หรืออุทธรณ์การประเมินภาษีตามขั้นตอนทางกฎหมายภายในกำหนดเวลา ทั้งนี้ ในปัจจุบันภาษีอากรที่ใช้ระบบการประเมินภาษี เช่นนี้ ได้แก่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

##### 4.2.1.2 การประเมินภาษีโดยผู้เสียภาษีประเมินตนเอง

การประเมินภาษีโดยผู้เสียภาษีประเมินตนเอง เป็นการที่กฎหมายกำหนดให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีมีหน้าที่ในการประเมินภาษีตามกฎหมาย กล่าวคือ ผู้เสียภาษีต้องยื่นแบบแสดงรายการและคิดคำนวณภาษีตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด และชำระภาษีให้แก่เจ้าพนักงาน ณ สำนักงานท้องที่ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ทั้งนี้ เจ้าพนักงานต้องทำการตรวจสอบความถูกต้องของการประเมินตนเองของผู้เสียภาษีตามแบบแสดงรายการที่หน่วยงานกำหนด ซึ่งในปัจจุบัน ระบบภาษีเงินได้ของไทยได้นำวิธีการประเมินภาษีโดยผู้เสียภาษีประเมินตนเองมาใช้ในกรณีทั่วไป ตามที่ปรากฏในบทบัญญัติประมวลรัษฎากร มาตรา 38 “*ภาษีเงินได้นี้อยู่ในประเภทภาษีอากรประเมิน และให้เจ้าพนักงานประเมินเป็นผู้ประเมินเกี่ยวกับภาษีในหมวดนี้*” ภาษีอากรประเมิน คือ ภาษีอากร ประเภทที่ผู้ต้องเสียหรือนำส่งภาษีมีหน้าที่ยื่นรายการประเมินตนเองตามแบบแสดงรายการที่กฎหมายกำหนดและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อแสดงว่ามีรายได้หรือรายรับที่ต้องนำมาคำนวณภาษีอากรตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขและอัตราที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งชำระหรือนำส่งภาษีอากรไปพร้อมกับการยื่นแบบแสดงรายการ และให้เจ้าพนักงานประเมินเป็นผู้ประเมินความถูกต้องของจำนวนเงินภาษี

เนื่องจากตามทฤษฎีภาษีเงินได้เป็นภาษีที่จัดเก็บ ณ แหล่งที่มาของเงินได้ และผู้เสียภาษีย่อมรู้ถึงจำนวนเงินได้ของตน เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการบริหารภาษีอากรที่ดี ได้แก่หลักความสะดวก ระบบภาษีเงินได้จึงใช้วิธีการประเมินภาษีโดยผู้เสียภาษีประเมินตนเอง

#### 4.2.2 ปัญหาการประเมินเรียกเก็บภาษี

ตามที่กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับใหม่ ปี พ.ศ.2562 ได้ออกมาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการประเมินภาษี ลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินภาษีจากค่าเช่ารายปีตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 นั้น กฎหมายฉบับใหม่จึงได้ กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จัดให้มีการสำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นแก่การประเมินภาษีตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ในการคำนวณมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้เป็นฐานภาษีในการคำนวณภาษีตามอัตราตามที่กฎหมายกำหนด และแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีรับทราบและมาชำระภาษีให้ครบถ้วนภายในกำหนดเวลา อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยเห็นว่ายังพบปัญหาหลายประการ ดังนี้

(1) หาก อปท. ยังไม่มีหนังสือแจ้งประเมินไปยังผู้เสียภาษี จะถือว่าผู้เสียภาษีไม่มีภาระต้องไปเสียภาษีตามกฎหมาย ซึ่งอาจมีหลายสาเหตุ เช่น

(1.1) หนังสือแจ้งประเมินภาษีส่งไปแล้วไม่มีผู้รับ จดหมายจึงถูกตีกลับ

(1.2) ไม่อยู่ในฐานข้อมูลการสำรวจผู้อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีของ อปท.

เนื่องจากมีที่ดินบางแปลงไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งอาจจะเกิดขึ้นได้จากที่ดินแปลงดังกล่าวตกสำรวจโดยกรมธนารักษ์หรือไม่มีความต้องการโดยเจ้าของที่ดินหรือบุคคลอื่นที่ต้องการจะใช้ราคาประเมิน ดังนั้น กรมธนารักษ์จึงไม่ได้ไปทำการประเมินราคาทุนทรัพย์ของที่ดินนั้น ๆ เนื่องจากมีข้อจำกัดทางด้านทรัพยากรบุคคลและงบประมาณ อีกทั้ง ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยกรมธนารักษ์ จะจัดทำขึ้นใหม่ในทุก ๆ 4 ปี ทำให้ข้อมูลราคาประเมินที่จะนำไปใช้คำนวณเป็นฐานภาษี ไม่เป็นปัจจุบันต่อการปรับตัวตามภาวะเศรษฐกิจส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงที่ควรจะเป็น

(1.3) อปท. ไม่สามารถแจ้งประเมินภาษีย้อนหลังได้ ดังนั้น แม้ว่าจะผู้เสียภาษีจะมีหน้าที่ต้องเสียภาษี แต่หากเกิดกรณี อปท. ไม่แจ้งประเมินภาษีภายในปีนั้น ผู้เสียภาษีก็ไม่มีภาระต้องไปเสียภาษีตามกฎหมายเช่นเดียวกัน

(2) การใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินเรียกเก็บภาษี

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 มีการประเมินเรียกเก็บภาษีจากค่ารายปี(ค่าเช่า) ซึ่งมีความเสี่ยงที่ข้อมูลอาจไม่ตรงกับความเป็นจริง เช่น กรณีเจ้าของธุรกิจเป็นบุคคลธรรมดา ย่อมอ้างได้ว่าปีภาษีนั้น ๆ ไม่มีรายได้จากการประกอบธุรกิจเลยอันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจหรือปัจจัยอื่น ๆ ที่มากระทบ เช่น สถานการณ์โควิด เป็นต้น และไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาว่ามีรายได้จากการให้เช่าหอพัก ดังนั้นเจ้าพนักงานประเมินก็มีสิทธิที่จะไม่ประเมินภาษีได้ จึงขึ้นอยู่กับการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ หากผู้เสียภาษีต้องการจ่ายชำระภาษีให้น้อยลง ก็อาจจะมีการติดสินบนเจ้าพนักงานประเมินและอาจมีการฮั้วกันระหว่างเจ้าหน้าที่รัฐกับเจ้าของธุรกิจ เพราะกฎหมายให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานประเมินในการเรียกเก็บภาษี ผลของตามพระราชบัญญัติฉบับนี้จึงเป็นการเปิดโอกาสในการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่พนักงานประเมินเพิ่มมากขึ้น

อย่างไรก็ตาม แม้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 จะเปลี่ยนวิธีในการ

“ประเมินฐานภาษีจากวิธีค่ารายปีมาเป็น วิธีราคาตลาดและหักค่าเสื่อมราคา” ก็อาจพบปัญหาว่าบางธุรกิจอาจมีสิ่งปลูกสร้างบางประเภทที่มีลักษณะเฉพาะพิเศษที่ไม่มีความชัดเจนว่าควรจะถูกจัดประเภทเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทใด ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินอีกเช่นกัน

(3) อัตราเจ้าพนักงานประเมินมีไม่เพียงพอ เนื่องจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในแต่ละเขตพื้นที่มีจำนวนมาก ซึ่งจำเป็นต้องใช้ทรัพยากรบุคคลและงบประมาณในการสำรวจเพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์ได้อย่างครบถ้วนและถูกต้อง จึงอาจทำให้ อปท.สูญเสียรายได้จากการจัดเก็บภาษีอากรเพื่อนำไปพัฒนาแต่ละส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ

ดังนั้น จากปัญหาที่ตั้งได้กล่าวมา ผู้วิจัยจึงมีความเห็นว่า การประเมินเรียกเก็บภาษีโดยเจ้าพนักงาน เป็นการเปิดโอกาสให้ใช้ดุลยพินิจเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินฉบับเดิมมีช่องโหว่ในการทุจริตติดสินบนเจ้าหน้าที่ประเมิน และกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ก็ไม่ครอบคลุมถึงสิ่งปลูกสร้างบางประเภทที่มีลักษณะเฉพาะพิเศษที่ไม่มีความชัดเจนว่าควรจะถูกจัดประเภทเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทใด รวมถึงความไม่มีประสิทธิภาพในการประเมินเรียกเก็บภาษีของเจ้าพนักงาน เพราะอัตรากำลังและงบประมาณมีไม่เพียงพออีกด้วย

### 4.3 ตัวอย่างการคำนวณภาษีทรัพย์สินสำหรับธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์

เพื่อเป็นการเปรียบเทียบภาษีทรัพย์สินที่คำนวณได้จากวิธีการประเมินมูลค่าและอัตราภาษีตามกฎหมายของประเทศอังกฤษและกฎหมายประเทศไทยให้เห็นภาพชัดเจนยิ่งขึ้น ในหัวข้อนี้จะทำการคำนวณเปรียบเทียบจากข้อมูลของหอพัก อะพาร์ตเมนต์ เป็นข้อมูลสมมติ โดยมีข้อมูลของหอพัก อะพาร์ตเมนต์ดังต่อไปนี้

ข้อมูลตัวอย่าง หอพัก ตั้งอยู่บนถนนพญาไท จังหวัดกรุงเทพมหานคร พื้นที่รวม 200 ตารางวา โดยสร้างเป็นอาคารตึกสร้างด้วยปูนขนาด 4 ชั้น ขนาดพื้นที่อาคาร 1,000 ตารางเมตร มีจำนวนห้องทั้งหมด 40 ห้อง เปิดทำการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 แบ่งเป็นห้องพักที่มีผู้เช่า ราคาให้เช่าห้องละ 10,000 บาท ในปี พ.ศ. 2564 มีรายได้ดังนี้

#### ข้อมูลรายรับของกรณีตัวอย่าง (หน่วย: บาท)

ประเภทของรายได้	ปี พ.ศ. 2564	ปี พ.ศ. 2563
รายได้ค่าห้องพัก	2,400,000	1,000,000

จากข้อมูลข้างต้น สามารถนำมาคำนวณภาษีทรัพย์สินของหอพักได้ดังนี้

#### 4.3.1 คำนวณตามวิธีในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

##### (ก) ราคาประเมินที่ดิน

พื้นที่ของหอพักแบ่งเป็นพื้นที่บนถนนพญาไท ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินของกรมธนารักษ์ และคำนวณราคาประเมินของที่ดินดังนี้

สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ตารางวา)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) <sup>60</sup>	ราคาประเมินของที่ดิน (บาท)
ถนนเทียมร่วมมิตร	200	400,000	20,000,000

ราคาประเมินที่ดินรวม เท่ากับ 80,000,000 บาท

<sup>60</sup> กรมธนารักษ์. ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน จังหวัดกรุงเทพมหานคร. แหล่งที่มา: <https://assessprice.treasury.go.th/> [22 ธันวาคม 2565]

(ข) ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

ภายในบริเวณหอพักมีอาคารซึ่งราคาประเมินของกรมธนารักษ์แบ่งลักษณะของอาคารและวัสดุประสงค์การใช้งาน โดยมีราคาประเมินของอาคารต่าง ๆ ได้ ดังนี้

ประเภทอาคาร	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ม.) <sup>61</sup>	ราคาประเมินของสิ่งปลูกสร้าง (บาท)
อะพาร์ตเมนต์ไม่เกิน 4 ชั้น	1,000	7,800	7,800,000

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง เท่ากับ 7,800,000 บาท

ทั้งนี้ เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างของหอพักดังกล่าวก่อสร้างมาแล้วมากกว่า 10 ปี และลักษณะอาคารเป็นตึก จึงต้องหักค่าเสื่อมราคาร้อยละ 10 จากมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินได้<sup>62</sup> ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างสุทธิตามวิธี ต้นทุนจึงเหลือเท่ากับ 7,020,000 บาท

เมื่อนำมูลค่าที่ดินในข้อ (ก) รวมกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในข้อ (ข) จะได้มูลค่าประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของหอพักดังกล่าว เท่ากับ 87,020,000 บาท

ในมาตรา 3 แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 ได้กำหนดอัตราภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย โดยกำหนดอัตราภาษีเป็นลักษณะขั้นบันได ซึ่งสำหรับหอพัก อะพาร์ตเมนต์ ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 จัดเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทที่ใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย ตัวอย่างนี้ สามารถคำนวณภาษีตามอัตราภาษีในพระราชกฤษฎีกาได้ ดังตารางนี้

<sup>61</sup> กรมธนารักษ์. ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน จังหวัดกรุงเทพมหานคร. แหล่งที่มา: <https://assessprice.treasury.go.th/> [22 ธันวาคม 2565]

<sup>62</sup> <https://www.dol.go.th/yala/summerlink/buildings.pdf> [ 20 ธันวาคม 2565]

มูลค่าของฐานภาษี	อัตราภาษีร้อยละ		
	บ้านหลังหลัก		บ้านหลังอื่น
	บ้าน	บ้านและที่ดิน	
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
ส่วนที่เกิน 10 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท	0.02	ยกเว้นภาษี	0.02
ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 75 ล้านบาท	0.03	0.03	0.03
ส่วนที่เกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท	0.05	0.05	0.05
ส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท	0.1	0.1	0.1

ดังนั้น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับหอพัก อะพาร์ตเมนต์ ตัวอย่าง เมื่อคิดจากวิธีตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เท่ากับ 11,106 บาท

#### 4.3.2 จำนวนตามวิธีในพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

##### (ก) การประเมินราคาทรัพย์สิน

ฐานภาษีในการคำนวณราคาประเมินทรัพย์สิน ได้แก่ ค่ารายปีของทรัพย์สิน หมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรได้รับจากการให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ

##### (ข) การคำนวณภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดินคำนวณจากค่ารายปีของทรัพย์สิน ในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี

ในรอบปีภาษี พ.ศ. 2564 หอพักมีรายได้จากค่าเช่าจำนวน 2,400,000 บาท ดังนั้นค่ารายปีซึ่งเป็นฐานภาษีของภาษีโรงเรือนและที่ดินของโรงแรมดังกล่าวจึงเท่ากับ 2,400,000 บาท เมื่อนำมาคูณกับอัตราร้อยละ 12.5 จะได้ภาษีโรงเรือนและที่ดินจำนวน 300,000 บาท

(ค) การคำนวณภาษีบำรุงท้องที่

ภาษีบำรุงท้องที่คำนวณจากราคापานกลางของที่ดินที่คณะกรรมการตีราคาปานกลางที่ดินที่กำหนดขึ้นเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีควบกับอัตราภาษีตามบัญชีอัตราภาษีฯ ท้ายพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

สำหรับราคาปานกลางของที่ดิน 30,000 บาทต่อไร่แรก ให้เสียภาษีในอัตรา 70 บาทต่อไร่

สำหรับราคาปานกลางของที่ดินตั้งแต่ 30,000 บาทต่อไร่ ให้เสียทุก 10,000 บาทต่อไร่ ในอัตรา 25 บาท

เพื่อประโยชน์ในการคำนวณจึงสมมติให้ราคาประเมินที่ดินตามพระราชบัญญัติ การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 และราคาปานกลางตามพระราชบัญญัติกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2529 สำหรับปีภาษี พ.ศ. 2564 มามูลค่าเท่ากัน

กรณีศึกษาหอพักตามตัวอย่าง สามารถคำนวณอัตราภาษีบำรุงท้องที่ต่อไร่ได้ดังนี้



	พญาไท	หน่วย	
ราคาปานกลางต่อตารางวา สำหรับปี พ.ศ. 2564	400,000	บาท	ก
ราคาปานกลางต่อไร่ สำหรับปี พ.ศ. 2564	160,000,000	บาท	ข = ก × 400
อัตราภาษี 30,000 บาทต่อไร่แรก	70	บาทต่อไร่	ค
ราคาปานกลางต่อไร่ส่วนที่เกิน 30,000 บาทต่อไร่	159,970,000	บาท	ง = ข - 30,000
อัตราภาษี ส่วนที่เกิน 30,000 บาทต่อไร่ แรก	399,925	บาทต่อไร่	จ = ง × (25/10,000)
รวมอัตราภาษีบำรุงท้องที่ต่อไร่	399,995	บาทต่อไร่	ฉ = ค + จ
พื้นที่ที่ดินของหอพัก	200	ตารางวา	ช
พื้นที่ที่ดินของหอพัก	0.5	ไร่	ซ = ช / 400
ภาษีบำรุงท้องที่	199,997.5	บาท	ฎ = ฉ × ซ

ดังนั้นจากตัวอย่างดังกล่าว หอพักจะมีภาระภาษีบำรุงท้องที่สำหรับปี พ.ศ. 2564 เท่ากับ 199,997.5 บาท

รวมภาระภาษีจากการคำนวณตามพระราชบัญญัติ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติ ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 เท่ากับ 499,997.5 บาท

### 4.3.3 การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเทศอังกฤษ

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศอังกฤษ ภาษีสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย (Non-domestic Rate) หรือภาษีธุรกิจ (Business Rate) จะคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับภาษีธุรกิจ จะประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากค่ารายปี (Annual value) สำหรับสถานที่ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย หรือ สถานที่ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ ซึ่งเป็นฐานภาษีของภาษีทรัพย์สิน ตามประเภทของค่ารายปีต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ค่ารายปีของหอพัก	64,969.87	ก = 2,400,000/36.94020 <sup>63</sup>
อัตราภาษีสำหรับธุรกิจปกติ (51,000 ปอนด์ขึ้นไป)	0.512	ข ปอนด์
รวมภาษีของหอพัก	33,264.57	ค = ก x ข

ขนาดธุรกิจหอพักตามตัวอย่างเท่ากับ 2,400,000 บาท หรือ 64,969.87 ปอนด์ โดยขนาดธุรกิจปกติอัตราภาษีของสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย ( Non-Domestic Rate ) หรือภาษีธุรกิจ กำหนดไว้แบ่งออกเป็น 2 อัตรา<sup>64</sup> ซึ่งเป็นอัตราที่ใช้สำหรับปี ค.ศ. 2022 – 2024 คือ

(1) อัตราธุรกิจขนาดเล็ก 49.9 เพนซ์

(2) อัตราธุรกิจปกติ 51.2 เพนซ์

ดังนั้นจากการคำนวณ 51,000 x 36.94020 หอพักจัดอยู่ในอัตราธุรกิจปกติ

ดังนั้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศอังกฤษจากธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์ตามตัวอย่าง จะคำนวณได้ทั้งสิ้น 1,228,799.87 บาท ( 33,264.57 x 36.94020 ) หากมีส่วนลดธุรกิจ ก็สามารถเพื่อขอผ่อนปรนภาษีได้ เมื่อคำนวณภาษีแล้วผู้เสียภาษีอาจจะได้รับการผ่อนปรนภาษี (ได้รับส่วนลด) หากทรัพย์สินเข้าข่ายตามหลักเกณฑ์ที่สามารถการผ่อนปรนได้เช่น เป็นธุรกิจที่มีมูลค่าขนาดเล็ก ธุรกิจอยู่ในเขตชนบท ใช้เพื่อการกุศล หรือเพิ่งเริ่มต้นธุรกิจ โดยต้องแจ้งการขอการผ่อนปรนกับทางหน่วยงานVOA สมมติกรณีดังกล่าวได้รับ

<sup>63</sup> <https://wise.com/th/currency-converter> [2022 December 25] อัตราแลกเปลี่ยนเงินปอนด์ : บาท ณ วันที่ 25 ธันวาคม 2565

ส่วนลดจากการเปิดกิจการใหม่ได้รับการผ่อนปรนภาษี เข้าข่ายเป็นโครงการธุรกิจขนาดเล็ก ซึ่งจะได้รับส่วนลดคือมูลค่าทรัพย์สิน 15,000 ปอนด์แรกได้รับยกเว้นอัตราภาษี 100% และส่วนที่เกินจะได้รับส่วนลดอัตราภาษี 25%<sup>65</sup> หากธุรกิจได้รับการผ่อนปรนภาษีดังกล่าว จะทำให้เหลือภาระภาษีที่ต้องชำระเท่ากับ 708,820.607 บาท

#### 4.4 วิเคราะห์เปรียบเทียบการคำนวณภาษีทรัพย์สินสำหรับธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์

จากข้อมูลการคำนวณในหัวข้อ 4.3 ซึ่งได้แสดงการคำนวณภาษีทรัพย์สินสำหรับธุรกิจหอพักทั้งหมด 3 วิธี ได้แก่ การคำนวณตามวิธีในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และการคำนวณตามวิธีในพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และ พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 และ การคำนวณตามวิธีในกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย

เมื่อเปรียบเทียบแต่ละวิธี จะพบว่าคำนวณตามวิธีในกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยมีจำนวนสูงที่สุด เท่ากับ 1,228,799.87 บาท โดยจะทำให้ค่าใช้จ่ายทางภาษีซึ่งแปรผันตามรายได้จากการประกอบธุรกิจแต่เมื่อเปรียบเทียบกับการคำนวณภาษีตามกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 สะท้อนให้เห็นถึงความสามารถในการจัดเก็บภาษีในกลุ่มธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์ ลดลงอย่างมาก เมื่อเทียบกับวิธีการคำนวณภาษีตามวิธีในพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และ พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 สำหรับการคำนวณตามวิธีพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ภาระภาษีคำนวณจากมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคูณกับอัตราภาษี โดยมูลค่าของที่ดินคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินต่อตารางวา คูณกับขนาดพื้นที่ของที่ดิน และมูลค่าสิ่งปลูกสร้างคำนวณจากวิธีราคาต้นทุน โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร คูณขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง และหักค่าเสื่อมราคา จากการคำนวณภาระทางภาษีจะมีมูลค่า 11,106 บาท ซึ่งถือว่ามูลค่าภาษีที่คำนวณได้ตามวิธีนี้มีมูลค่าค่อนข้างต่ำเกินสภาพที่แท้จริงของสินทรัพย์ ซึ่งพบว่าราคาของสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณด้วยวิธีต้นทุนไม่สะท้อนมูลค่ายุติธรรมที่แท้จริงของทรัพย์สิน อีกทั้งตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมที่กำหนดตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2535 ไม่มีการปรับปรุงให้กับเหมาะสมสภาพการณ์ปัจจุบัน ทำให้จำนวนเงินภาษีที่คำนวณได้ไม่สอดคล้องกับมูลค่าของสิ่งปลูก ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี และขัดต่อหลักการเก็บภาษีทรัพย์สินซึ่งมุ่งเน้นเก็บจากความ

<sup>65</sup> non-domestic-rates-relief [Online] แหล่งที่มา

<https://www.mygov.scot/non-domestic-rates-relief/small-business-bonus-scheme> [2022 December 25]

มั่งคั่งของผู้ถือครองทรัพย์สิน และเมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเก็บเงินภาษีได้น้อยลง ก็ทำให้ขาดรายได้เพื่อนำไปพัฒนาท้องถิ่น ส่งผลต่อระบบสวัสดิภาพ สวัสดิการและคุณภาพชีวิตของประชาชน

สำหรับการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจหอพักด้วยวิธีของประเทศอังกฤษ โดยแบ่งการประเมินค่ารายปีออกเป็นหลายส่วนตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ทำให้มูลค่าภาษีที่คำนวณได้สะท้อนถึงรายรับตามลักษณะธุรกิจแท้จริง ซึ่งสอดคล้องกับหลักการภาษีทรัพย์สิน และถูกกำหนดอย่างชัดเจนและมีการจัดทำคู่มืออธิบายให้ผู้ประกอบการเข้าใจได้ง่าย การคำนวณภาษีของอังกฤษจึงนับว่ามีความชัดเจนและโปร่งใск่อนข้างสูง วิธีการดังกล่าวทำให้ได้ราคาประเมินที่สะท้อนถึงความสามารถในการหารายได้ของทรัพย์สินนั้น ๆ โดยแท้จริง

## บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ

### 5.1 บทสรุป

การวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อวิเคราะห์และเปรียบเทียบปัญหาการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์ในประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 และผู้วิจัยยังเปรียบเทียบการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์ในประเทศไทยเพื่อใช้มาเป็นแนวทางในการพัฒนาและปรับปรุงปัญหาที่เกิดขึ้นในประเทศไทยให้เป็นอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ในปี พ.ศ. 2562 ประเทศไทยมีการยกเลิกการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน ได้แก่ ภาษีที่จัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 เนื่องจากเป็นกฎหมายที่ล้าสมัย ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและมีปัญหาเกี่ยวกับข้อจำกัดเรื่องฐานภาษีและอัตราภาษี กล่าวคือ ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่มีการใช้ฐานค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการประเมินภาษีมีความซ้ำซ้อนกับการจัดเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สินตามมาตรา 40(5) แห่งประมวลรัษฎากร รวมถึงการประเมินค่ารายปีขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำหนดค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ และอัตราภาษีที่กำหนดไว้มีอัตราที่สูงมาก คือ ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปีหรือเทียบเท่ากับค่าเช่าเดือนครึ่ง จากปัญหาในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินที่กล่าวมาข้างต้น จึงมีการออกพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ขึ้นมาเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 เป็นต้นมาจากการศึกษาผลกระทบของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์ กรณีเปรียบเทียบพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 รวมถึงกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย พบว่า

1. การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 ซึ่งกำหนดให้เจ้าหน้าที่เข้าไปสำรวจพื้นที่เพื่อทำการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พบปัญหาว่าจำนวนทรัพยากรบุคคลหรือเจ้าหน้าที่รัฐนั้นมีไม่เพียงพอต่อการสำรวจพื้นที่เพื่อนำไปประเมินราคา จึงทำให้ต้องใช้ราคาจากแหล่ง ๆ หนึ่งจากการสำรวจในเขตพื้นที่นั้น ๆ เป็นตัวสะท้อนราคาโดยทั่วไปและไม่สามารถสะท้อนให้เป็นราคาตลาดให้เป็นราคาปัจจุบันได้

ผู้วิจัยได้เห็นถึงข้อจำกัดของการเปิดให้เจ้าของทรัพย์สินแจ้งข้อมูลเอง กล่าวคือ หากผู้ประกอบการที่ไม่สุจริตมีความต้องการที่จะเสียภาษีน้อย ๆ ผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ที่มีอำนาจอาจแสดงรายการที่ไม่ตรงกับความเป็นจริง

ผู้วิจัยเห็นว่าควรมีผู้ตรวจสอบบัญชีหรือผู้ประเมินสินทรัพย์เข้าไปตรวจสอบว่าเป็นไปตามที่รายงานจริงหรือไม่ โดยอาจบอกกล่าวล่วงหน้าเพื่อให้เตรียมข้อมูล โดยอาจตรวจสอบปีละครั้ง เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องเป็นจริงที่สุดและสะท้อนราคาตลาดให้เป็นปัจจุบันซึ่งการจัดหาผู้ตรวจสอบบัญชีหรือผู้ประเมินสินทรัพย์เข้าไปตรวจสอบและการประเมินมีต้นทุนเป็นอย่างมากซึ่งต้องขึ้นอยู่กับงบประมาณที่ทางรัฐได้ตั้งงบประมาณไว้สำหรับการประเมินภาษีที่ดิน รวมถึงต้องตระหนักถึงความคุ้มค่าที่จะเกิดขึ้นอีกด้วย

2. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีเพียงการแบ่งประเภททรัพย์สินตามลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ซึ่งแบ่งได้เป็น 4 ประเภท ดังนี้

- “(๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม
- (๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย
- (๓) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากตาม (๑) และ (๒)
- (๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ”

ดังนั้นจากการพิจารณาหลักการตีความ ธุรกิจหอพัก อพาร์ทเมนต์ เป็นการใช้ประโยชน์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย การประกอบธุรกิจ หอพัก อพาร์ทเมนต์ จึงเข้าลักษณะการใช้ประโยชน์ตาม (๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

ซึ่งเป็นการจัดประเภทลักษณะการใช้ประโยชน์ที่เห็นถึงความไม่เหมาะสม เนื่องจากเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้ประโยชน์ในทางธุรกิจบางส่วนหรือทั้งหมด ก็จะถูกประเมินมูลค่าด้วยหลักเกณฑ์เดียวกันและเสียภาษีในอัตราเดียวกันกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย แต่ในกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศอังกฤษจะมีการแบ่งแยกหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในธุรกิจออกอย่างชัดเจนโดยไม่ว่าจะมีใช้ประโยชน์อื่นนอกเหนือจากการอยู่อาศัย หรือแม้จะใช้ประโยชน์เพียงบางส่วนก็ถูกจัดเก็บภาษีประเภท Non Domestic rate โดยพิจารณาจากรายได้เป็นฐานในการคำนวณภาษี ดังนั้นการประกอบธุรกิจหอพัก อพาร์ทเมนต์ ควรพิจารณาให้อยู่ในประเภทการใช้ประโยชน์อื่นๆ ที่มีใช่เป็นการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถจัดเก็บภาษีทรัพย์สินสำหรับปีภาษี พ.ศ. 2565 ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 (“กฎหมายฉบับใหม่”) และสามารถเก็บภาษีทรัพย์สินสำหรับปีภาษี พ.ศ. 2562 ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และ ภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 (“กฎหมายฉบับเก่า”) โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

จากข้อมูลตัวอย่าง<sup>66</sup>

รายได้จากการจัดเก็บภาษีของรัฐ		เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ตามกฎหมายฉบับใหม่ปีภาษี 2565	ตามกฎหมายฉบับเดิมปีภาษี 2562		
2,132	158,500	(156,368 )	(98%)

ข้อมูลตัวเลขอ้างอิง ภาคผนวก

จากตารางข้างต้นผู้วิจัยได้ขอข้อมูลจากหน่วยงานรัฐเพื่อศึกษาตัวอย่างธุรกิจหอพักที่เคยเสียภาษีตามกฎหมายฉบับเดิมและปัจจุบันเสียภาษีตามกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับปัจจุบัน จะเห็นได้ว่าเพียงธุรกิจหอพัก อพาร์ทเมนต์ แห่งเดียว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสูญเสียรายได้ลดลงไปถึง 156,368 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 98 ซึ่งเป็นการคำนวณในอัตราที่ไม่มีการใช้การลดอัตราภาษี ตามพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. 2563 ที่มีการลดอัตราภาษีย้อยละ 90 เพื่อช่วยบรรเทาภาระภาษีในช่วงสถานการณ์ระบาดของโรคระบาดเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019

ทำให้เห็นได้ว่าเมื่อได้บังคับใช้พระราชบัญญัติดังกล่าวทำให้รายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการจัดเก็บภาษีกลุ่มธุรกิจหอพัก อพาร์ทเมนต์ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ดังนั้น การจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติฉบับใหม่จึงไม่อาจตอบโจทย์ที่จะเพิ่มรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในธุรกิจหอพัก อพาร์ทเมนต์ มูลค่าของทรัพย์สินสะท้อนในรูปของรายได้ มากกว่ามูลค่าของที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคา

จากกรณีศึกษาธุรกิจ หอพัก อพาร์ทเมนต์ ประเทศอังกฤษซึ่งถูกเก็บบนฐานของการประเมินที่เรียกว่า “ค่าเช่ารายปี” โดยคิดจากรายได้ประเภทต่าง ๆ ซึ่งสะท้อนถึงลักษณะการประกอบธุรกิจ เช่น รายได้จากค่าบริการ เนื่องด้วยวิธีการคำนวณไม่ซับซ้อน ใช้จำนวนบุคลากรเจ้าหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีไม่มากทำให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษี รวมทั้งยังมีอัตราภาษีที่เหมาะสมทำให้ประเทศอังกฤษสามารถจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินได้สูงเมื่อเทียบกับรายได้ภาษีชนิดอื่น ๆ

<sup>66</sup> ตัวอย่างธุรกิจหอพัก อพาร์ทเมนต์ ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ภาคผนวก

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

จากบทสรุปข้างต้น ผู้จัดทำมีข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงวิธีการคำนวณภาษีและแนวปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ดังนี้

ประเทศไทยควรมีการพิจารณาแบ่งการจัดเก็บภาษีออกเป็น 2 ระบบตามประเทศอังกฤษ โดยแบ่งตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน คือภาษีท้องถิ่น (Council Tax) ใช้สำหรับทรัพย์สินใช้ประโยชน์เพื่ออยู่อาศัย โดยประเมินภาษีจากมูลค่าทรัพย์สิน และภาษีสำหรับสถานที่ที่ไม่มีการพักอาศัย หรือภาษีธุรกิจ (Non-Domestic Rate) โดยประเมินราคาทรัพย์สินด้วยวิธีคิดค่าเช่ารายปี ดังนั้นประเทศไทยพิจารณารูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจ หอพัก อพาร์ทเมนต์ ให้อยู่ในประเภทการใช้ประโยชน์อื่นๆ เนื่องจากเป็นการหาประโยชน์อื่นในทรัพย์สิน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้มีหน้าที่เสียภาษีประเภทกิจการอื่นๆ และควรนำวิธีค่าเช่ารายปีมาใช้เป็นฐานในการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามเดิม เนื่องจากเป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีความใกล้เคียงกับการจัดเก็บภาษีจากความสามารถในการครอบครองทรัพย์สิน มากกว่าเป็นการจัดเก็บภาษีที่ดินที่มุ่งตัวทรัพย์สินโดยตรง ทำให้ได้ราคาประเมินที่สะท้อนถึงความสามารถในการหารายได้ของทรัพย์สินนั้น ๆ โดยแท้จริง และวิธีค่ารายปียังเป็นวิธีการประเมินที่มีต้นทุนต่ำ ไม่ซับซ้อน และมีความยืดหยุ่นสอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจ

อีกทั้งผู้วิจัยมีความเห็นว่าฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษีสำหรับที่ดินและอาคารที่ใช้ประโยชน์ทางพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ควรพิจารณารายได้ที่เกิดจากการประกอบธุรกิจมากกว่าการคำนวณจากราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งไม่ได้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน ดังเช่นการคำนวณภาษีทรัพย์สินประเภทธุรกิจหอพัก อพาร์ทเมนต์ ในประเทศอังกฤษที่มีการแบ่งฐานภาษีของคำนวณจากรายได้ คือ รายได้จากห้องพัก การคำนวณด้วยวิธีดังกล่าวนี้สะท้อนถึงลักษณะการประกอบธุรกิจและทำให้สามารถเก็บภาษีได้ตามความสามารถในการหารายได้ของธุรกิจนั้น ๆ โดยประโยชน์จากการจัดเก็บภาษีจากรายปีดังกล่าวคือ ผู้ที่มีค่ารายปีสูงสมควรมีภาระต้องเสียภาษีที่มากกว่าผู้ที่มีค่ารายปีต่ำ ซึ่งก่อให้เกิดความเป็นธรรมและช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคม

นอกจากนี้ การใช้ฐานภาษีทรัพย์สินจากรายปีตามวิธีแบบประเทศอังกฤษที่มีวิธีการคำนวณที่แน่นอนชัดเจน จะส่งผลให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเก็บภาษีได้ในจำนวนที่มากขึ้นในระยะยาว เพราะเป็นการตัดปัญหาการใช้ดุลยพินิจในการประเมินฐานภาษีหรือค่ารายปีของเจ้าหน้าที่ ให้ใช้ตัวเลขรายได้ที่เกิดขึ้นจริง ผู้มีหน้าที่เสีย



ภาษีก็จะเต็มใจที่จะเสียภาษีในอัตราที่เหมาะสม ทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถเก็บภาษีได้อย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วย ก่อให้เกิดการแก้ปัญหาที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขาดงบประมาณในการบริหารท้องถิ่นในแต่ละปี

ทั้งนี้ แม้จะมีประเด็นถกเถียงเรื่องความซ้ำซ้อนระหว่างการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากวิธีคำนวณปีว่ามีความซ้ำซ้อนกับการจัดเก็บภาษีเงินได้หรือไม่ ผู้วิจัยมีความเห็นว่า “ค่ารายปี” ที่ใช้เป็นฐานคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ไม่ได้มีนัยเดียวกับ “ค่าเช่า” ที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้ โดยหากตีความเจตนาารมณ์ของมาตรา 10 แห่ง พระราชบัญญัติ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 “ค่ารายปี” เป็นเพียงหลักในการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินที่สามารถสะท้อนถึงผลประโยชน์ที่อกเงยจากตัวทรัพย์สินได้โดยใกล้เคียงเท่านั้น ซึ่งอาจไม่ตรงกับค่าเช่าตามสัญญาเสมอไป กล่าวคือ ในขณะที่ “ค่าเช่า” ที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้ คำนวณจากค่าเช่าที่เป็นรายรับค่าเช่าจริงตามสัญญาเช่า “ค่ารายปี” ที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีทรัพย์สิน คำนวณจากค่าเช่าเฉลี่ยของทั้งอาคารสิ่งปลูกสร้างตลอดปี มิได้คิดเฉพาะค่าเช่าตามสัญญาที่เกิดขึ้นจริง ดังนั้น การเลือกใช้วิธีคำนวณปีจึงไม่ได้มีความซ้ำซ้อนกับการจัดเก็บภาษีเงินได้

แม้ว่านอกจากวิธีคำนวณปีแล้ว การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ก็อาจสามารถสะท้อนมูลค่าจากความสามารถในการหารายได้ทางธุรกิจได้เช่นกัน แต่หากเปรียบเทียบกันแล้ว วิธีรายได้ต้องใช้เวลาในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวนมากและใช้ระยะเวลาในการสำรวจข้อมูลเพื่อทำการประเมินภาษี จึงทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีที่สูง จึงอาจไม่เหมาะสมกับการนำมาใช้จริง

### 5.3 ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาเพิ่มเติม

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้นอกจากได้ศึกษาเปรียบเทียบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศแล้ว ผู้วิจัยได้สอบถามความเห็นของเจ้าหน้าที่รัฐฝ่ายดูแลการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ถึงผลกระทบจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างธุรกิจประเภทหอพัก อะพาร์ตเมนต์ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ทำให้รายได้จากการจัดเก็บภาษีลดลงอย่างเป็นนัยสำคัญ แต่รัฐบาลยอมรับได้เนื่องจากได้รับรายได้ภาษีจากการจัดเก็บสินทรัพย์ประเภทอื่นมาทดแทนเช่น ที่รกร้างว่างเปล่า

และความเห็นในมุมมองของผู้เสียภาษีธุรกิจหอพัก มีความเห็นชอบที่มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 เนื่องจากภาระทางภาษีลดน้อยลง แต่กลับมองว่ารัฐบาลจะจัดเก็บรายได้ภาษีเป็นจำนวนภาษีคงที่ทุกปีจนกว่าจะมีการปรับปรุงราคาประเมินของกรมธนารักษ์ซึ่งถ้าหาในอนาคตรัฐบาลต้องการรายได้ภาษีมากขึ้นหรือจัดเก็บภาษีมากขึ้นก็สามารถทำได้ โดยเพิ่มราคาประเมินให้สูงขึ้น ดังนั้นในระยะยาวอาจไม่เป็นผลดีแน่ ภาระทางภาษีจะตกอยู่กับผู้เสียภาษี และเกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้เสียภาษี หากไม่มีการปรับปรุงวิธีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ตาม ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้จัดทำได้ทำการเปรียบเทียบภาษีทรัพย์สินตามกฎหมายปัจจุบัน และกฎหมายฉบับเก่าของประเทศไทย และนำไปเปรียบเทียบกับกฎหมายปัจจุบันของประเทศอังกฤษเท่านั้น ดังนั้น ในการวิจัยครั้งต่อไปควรมีการศึกษาถึงแนวทางการจัดเก็บภาษีของประเทศอื่นๆ เพิ่มเติมด้วย เพื่อจะได้ทราบแนวคิดและหลักการจัดเก็บภาษีในรูปแบบอื่นเพิ่มมากขึ้น เพื่อให้สามารถวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมต่อธุรกิจได้ดียิ่งขึ้น และควรมีการศึกษาค้นคว้าเพิ่มเติมถึงอัตราประเมินค่ารายปีและอัตรากาซีที่มีความเหมาะสมสำหรับธุรกิจหอพัก อะพาร์ตเมนต์ในประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของธุรกิจอื่นๆ ในประเทศไทยต่อไป

## บรรณานุกรม

### หนังสือ

ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, **กฎหมายภาษีอากร**, พิมพ์ครั้งที่ 5, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2563.

ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, **คำอธิบายภาษีท้องถิ่น**, พิมพ์ครั้งที่ 3, กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2550.

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน : นายกสมาคมน์ประเมินอิสระไทย

### กฎหมายและคำสั่งทางปกครอง

#### ประมวลรัษฎากร

พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475

#### กฎหมายประเทศอังกฤษ

Local Government Finance Act 1992

Local Government Finance Act 1988

#### ข้อมูลสารสนเทศ

ราชบัณฑิตยสถาน-ความหมาย คอนโด 22 เมษายน 2551-แหล่งที่มา [Online]

<http://legacy.orst.go.th/?knowledges=คอนโด-๒๒-เมษายน-๒๕๕๑> [ 5 ตุลาคม 2565]

คำว่า อะพาร์ตเมนต์ มาจากคำภาษาอังกฤษว่า apartment

ข้อมูลสำนักงานสถิติแห่งชาติ (2555) โครงการ: สำมะโนประชากรและเคหะ ปี 2543-คำจำกัดความ  
โครงการ: ประเภทของที่อยู่อาศัย สืบค้น 6 ตุลาคม 2565

จาก <https://statstd.nso.go.th/definition/projectdetail.aspx?periodId=85&defprodefId=1113>

Local Government Finance Act 1992- Valuation Office Agency [Online] แหล่งที่มา

<https://www.gov.uk/government/organisations/valuation-office-agency/about> [ 2022,December 20 ]

Local Government Finance Act 1992- District Valuer Services แหล่งที่มา

<https://www.gov.uk/government/organisations/district-valuer-services-dvs> [ 2022, December 20]

Local Government Finance Act 1992- Council Tax แหล่งที่มา

<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1992/14/contents> [ 2022 , December 20] , Local Government Finance Act 1992

<https://www.gov.uk/guidance/understand-how-council-tax-bands-are-assessed> [ 2022 , December 20]

<https://www.bradford.gov.uk/council-tax/general-council-tax-information/who-is-liable-for-council-tax/> [2022, December 20] “การปฏิรูปการบริหารหน่วยงานจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายภาษี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2559) หน้า 84  
Housing Act 1988

rateable value , <https://www.gov.uk/calculate-your-business-rates> [ 2022 ,December 20]

<https://www.mygov.scot/non-domestic-rates-guidance/paying-non-domestic-rates> [ 2022 , December 20]

Valuation Office Agency. How non-domestic (business) properties are valued [online]. Available from: <https://www.gov.uk/guidance/how-non-domestic-property-including-plant-and-machinery-is-valued> [2022,December 20]

Local Government Finance Act 1992---

Section 5 Different amounts for dwellings in different valuation bands.

<https://www.gov.uk/guidance/how-non-domestic-property-including-plant-and-machinery-is-valued> [2022,December 20]

<https://www.gov.uk/introduction-to-business-rates> [ 2022,December 20 ]

Valuation office Agency. Business Rate [online] <https://www.gov.uk/introduction-to-business-rates> [2022,December 20]

<https://www.gov.uk/government/collections/the-central-rating-list> [2022,December 20]

กรมธนารักษ์. ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน จังหวัดกรุงเทพมหานคร. แหล่งที่มา: [https://assessprice.treasury.go.th//](https://assessprice.treasury.go.th/) [22 ธันวาคม 2565]

ภาคผนวก



บัญชีรายละเอียดรายรับ  
ประจำปีงบประมาณ 2563  
เทศบาลเมืองบ้านสวน

รายการ	รหัสบัญชี	ประมาณการ	รายรับ 2563
<b>รายได้จัดเก็บเอง</b>			
<b>หมวดภาษีอากร</b>	<b>41100000</b>		
- ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	41100001	3,500,000.00	4,181,846.61
- ภาษีบำรุงท้องที่	41100002	500,000.00	154,521.40
- ภาษีป้าย	41100003	10,000,000.00	9,635,773.00
- อากรการฆ่าสัตว์	41100004	4,000.00	6,300.00
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	41100008	46,000,000.00	3,994,401.43
<b>รวม</b>		<b>60,004,000.00</b>	<b>17,972,842.44</b>
<b>หมวดค่าธรรมเนียมค่าปรับและใบอนุญาต</b>	<b>41200000</b>		
- ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับใบอนุญาตการขายสุรา	41210004	40,000.00	29,614.10
- ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับใบอนุญาตการพนัน	41210005	2,000.00	-
- ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร	41210007	300,000.00	38,777.00
- ค่าธรรมเนียมเก็บและขนมูลฝอย	41210008	3,600,000.00	5,271,170.00
- ค่าธรรมเนียมเก็บขนอุจจาระหรือสิ่งปฏิกูล	41210009	350,000.00	405,650.00
- ค่าธรรมเนียมในการออกหนังสือรับรองการแจ้งสถานที่จำหน่าย อาหารหรือสะสมอาหาร	41210010	90,000.00	98,700.00
- ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการตั้งสุสานและฌาปนสถาน	41210011	1,500.00	1,500.00
- ค่าธรรมเนียมปิด โปรง ติดตั้งแผ่นประกาศหรือแผ่นปลิว เพื่อการโฆษณา	41210012	500.00	700.00
- ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับทะเบียนราษฎร	41210013	70,000.00	81,480.00
- ค่าธรรมเนียมการแพทย์	41210025	40,000.00	5,587.00
- ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับทะเบียนพาณิชย์	41210029	8,500.00	7,120.00
- ค่าธรรมเนียมอื่นๆ	41219999	140,000.00	110,125.00
- ค่าปรับผู้กระทำผิดกฎหมายจราจรทางบก	41220002	410,000.00	199,900.00
- ค่าปรับผู้กระทำผิดกฎหมายรักษาความสะอาดและความเป็น ระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง	41220004	1,000.00	300.00
- ค่าปรับผู้กระทำผิดกฎหมายการทะเบียนราษฎร	41220005	1,000.00	1,150.00
- ค่าปรับผู้กระทำผิดกฎหมายสาธารณสุข	41220007	1,000.00	-
- ค่าปรับผู้กระทำผิดกฎหมายและข้อบังคับท้องถิ่น	41220009	1,000.00	-
- ค่าปรับการผิดสัญญา	41220010	800,000.00	47,197.00
- ค่าใบอนุญาตรับทำการเก็บขนสิ่งปฏิกูล หรือมูลฝอย	41230001	30,000.00	30,000.00
- ค่าใบอนุญาตประกอบการค้าสำหรับกิจการที่เป็นอันตรายต่อ สุขภาพ	41230003	720,000.00	764,300.00
- ค่าใบอนุญาตจัดตั้งสถานที่จำหน่ายอาหารหรือสถานที่สะสม อาหารในครัว หรือพื้นที่ใดซึ่งมีพื้นที่เกิน 200 ตารางเมตร	41230004	60,000.00	100,000.00
- ค่าใบอนุญาตให้ตั้งตลาดเอกชน	41230006	10,000.00	9,000.00
- ค่าใบอนุญาตเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร	41230007	8,000.00	22,728.00





ประกาศเทศบาลเมืองบ้านสวน

เรื่อง รายงานการรับ - จ่ายเงิน

ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔ (แก้ไขเพิ่มเติม)

ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยวิธีการงบประมาณขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.๒๕๖๓ ข้อ ๓๙ กำหนดว่า เมื่อสิ้นปีงบประมาณให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประกาศรายงานการรับ - จ่ายเงิน ประจำปีงบประมาณที่สิ้นสุดนั้น ทั้งงบประมาณรายจ่ายและเงินนอกงบประมาณไว้ โดยเปิดเผย ณ สำนักงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้ประชาชนทราบภายในกำหนดสามสิบวัน นั้น

เทศบาลเมืองบ้านสวน จึงได้จัดทำประกาศรายงานการรับ - จ่ายเงิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๖๔ (๑ ตุลาคม พ.ศ.๒๕๖๓ - ๓๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๔) เพื่อให้ประชาชนทราบ ดังนี้

ประเภทรายรับ	ประมาณการรายรับ (บาท)	รายรับจริง (บาท)
รายได้จัดเก็บเอง		
หมวดภาษีอากร	๓๗,๖๐๔,๕๐๐.๐๐	๑๙,๑๒๒,๕๖๙.๔๒
หมวดค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และใบอนุญาต	๘,๒๐๐,๕๐๐.๐๐	๖,๔๘๗,๔๓๔.๐๐
หมวดรายได้จากทรัพย์สิน	๑๑,๑๕๐,๐๐๐.๐๐	๘,๘๗๔,๒๒๕.๐๖
หมวดรายได้จากสาธารณูปโภคและการพาณิชย์	-	-
หมวดรายได้เบ็ดเตล็ด	๑,๙๕๐,๐๐๐.๐๐	๑,๓๗๓,๐๒๑.๕๘
หมวดรายได้จากทุน	๒๐๐,๐๐๐.๐๐	๑,๓๒๕,๐๐๐.๐๐
รายได้ที่รัฐบาลเก็บแล้วจัดสรรให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น		
หมวดภาษีจัดสรร	๓๔๓,๙๐๐,๐๐๐.๐๐	๓๒๐,๒๘๗,๕๖๙.๙๖
รายได้ที่รัฐอุดหนุนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น		
หมวดเงินอุดหนุนทั่วไป	๑๓๘,๘๐๘,๕๐๐.๐๐	๑๓๘,๙๔๕,๓๓๖.๐๐
รวมรายรับ	๕๔๑,๘๑๓,๕๐๐.๐๐	๔๙๖,๔๑๕,๑๕๖.๐๒