

แนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการหมู่บ้านจัดสรร : กรณีศึกษา  
บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ปีการศึกษา 2564  
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Guidelines for handling the issues related to the Land and Building taxes imposed on  
the housing development projects : A case study of Land and Houses Public  
Company Limited



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate  
Development

Department of Housing  
FACULTY OF ARCHITECTURE  
Chulalongkorn University  
Academic Year 2021

Copyright of Chulalongkorn University



พรรณโคภิษฐ์ วรคุตตานนท์ : แนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการหมู่บ้านจัดสรร : กรณีศึกษาบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) . ( Guidelines for handling the issues related to the Land and Building taxes imposed on the housing development projects : A case study of Land and Houses Public Company Limited ) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ.ยวดี ศิริ

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรร ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งในหมู่บ้านจัดสรรมีพื้นที่ที่ต้องเสียภาษีอยู่ 2 ส่วน คือ ส่วนแปลงจำหน่ายและสาธารณูปโภคส่วนกลาง แปลงจำหน่ายเป็นหน้าที่ของท้องถิ่นเป็นผู้คำนวณภาษี ซึ่งมีอัตราการจัดเก็บที่แน่นอน แต่จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่า สาธารณูปโภคส่วนกลางมีการตีความในหลายลักษณะจนส่งผลกระทบต่อการจัดเก็บภาษี จึงนำมาซึ่งวัตถุประสงค์ในการศึกษารายละเอียดของปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาที่ผู้ประกอบการได้รับผลกระทบจากความไม่ชัดเจนดังกล่าว

ผลการศึกษาพบว่า กฎหมายได้กำหนดยกเว้นภาษีสำหรับที่ดินที่เป็นที่ตั้งสาธารณูปโภคส่วนกลางซึ่งจัดแจ้งว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร และกำหนดให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่เป็นแปลงจำหน่ายที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องเสียภาษีตามลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ เริ่มต้นที่ร้อยละ 0.3 ของราคาประเมิน แต่นอกเหนือจากพื้นที่ดังกล่าวกฎหมายไม่ได้กำหนดรายละเอียดการเสียภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนอื่นๆ ของหมู่บ้านจัดสรรไว้ ส่งผลให้เกิดการเรียกเก็บภาษีในอัตราที่แตกต่างกัน

สรุปได้ว่าปัญหาส่วนใหญ่เกิดจาก (1) การใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นที่ทำหน้าที่ในการจัดเก็บภาษี ซึ่งมีสาเหตุมาจากการความไม่ชัดเจนของกฎหมาย ส่งผลให้ผู้เสียภาษีเกิดความสับสน ขาดหลักเกณฑ์ในการอ้างอิง (2) ระยะเวลาในการดำเนินโครงการของแต่ละขนาดโครงการ ทำให้เกิดภาระภาษีต่อผู้ประกอบการ เนื่องจากกฎหมายกำหนดลดอัตราภาษีให้แก่ผู้ประกอบการเพียง 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตจัดสรรเท่านั้น และ (3) เกิดจากรูปแบบหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายจัดสรรเก่า คือ ปว. 286 มีความแตกต่างจากโครงการที่ได้รับอนุญาตตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ส่งผลให้เกิดภาระภาษีต่อผู้ประกอบการ

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและ อสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต .....
ปีการศึกษา	2564	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก .....



## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาในครั้งนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาจาก รศ. ยุวดี ศิริ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ให้คำปรึกษา คำแนะนำ ชี้แนะแนวทางต่างๆ ตลอดการศึกษา เพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีเนื้อหาที่เหมาะสม และมีรูปแบบการนำเสนอที่สมบูรณ์ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณท่านอาจารย์เป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ทุกท่าน กล่าวคือ รศ. ดร. ฉวีวรรณ เต็มไพบูลย์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์, ดร. กิตติพงษ์ ผลประยูร และคุณอิสระ บุญยัง ซึ่งได้ให้ข้อเสนอแนะ และคำแนะนำที่เป็นประโยชน์ เพื่อให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้มีความสมบูรณ์ เหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อผู้สนใจศึกษา

วิทยานิพนธ์เล่มนี้ จะไม่อาจสำเร็จไปได้เลย หากไม่ได้รับการความช่วยเหลือด้านข้อมูลจากคุณชรินทร์ สัจจามั่น ผู้อำนวยการกลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น รวมไปถึงผู้บริหารจากบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) กล่าวคือ คุณนพร สุนทรจิตต์เจริญ, คุณนันทวัฒน์ พิพัฒวงศ์เกษม, คุณธีระ เบญจศิริรักษ์, คุณประจักษ์ หาญสกุลบรรเทิง, คุณพรชัย ทังวงศ์, คุณไพรัตน์ จงมีสุข, คุณชจรยศ แก้วชม, คุณจิรศักดิ์ ใจบุญ และคุณทศพร มงคลนิมิตร ที่ให้ความช่วยเหลือสนับสนุนข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษา ตลอดจนรายละเอียดโครงการ ประวัติความเป็นมาของโครงการต่างๆ รูปภาพ แผนผังประกอบ เพื่อให้วิทยานิพนธ์นี้สามารถสะท้อนปัญหา และแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสม ตรงตามวัตถุประสงค์ของการศึกษา ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างสูง

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณคณาจารย์ เจ้าหน้าที่ และเพื่อนๆ ที่ภาคเวชาเคทหาร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ทุกท่าน ตลอดจนครอบครัวของข้าพเจ้า ที่ให้ความช่วยเหลือ เป็นกำลังใจ และให้การสนับสนุนผู้วิจัยมาโดยตลอด

พรรณโสภิชญ์ วรคุตตานนท์

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ช
สารบัญรูปภาพ.....	ญ
บทที่ 1 .....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 คำถามในงานวิจัย .....	10
1.3 วัตถุประสงค์ในการศึกษา.....	10
1.4 ขอบเขตการศึกษา.....	11
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	13
1.6 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา .....	14
1.7 ข้อจำกัดในการศึกษา .....	15
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	15
บทที่ 2 .....	16
2.1 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง .....	16
2.2 สาระสำคัญของกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	24
2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน .....	30
2.4 แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรร.....	39
2.5 เอกสารทางวิชาการที่เกี่ยวข้อง .....	40

บทที่ 3 .....	45
3.1 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา.....	45
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา.....	47
3.3 กลุ่มประชากร.....	48
3.4 คำตอบในงานวิจัย.....	49
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล .....	50
บทที่ 4 .....	52
4.1 รายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการหมู่บ้านจัดสรรตามหลักเกณฑ์ที่ กฎหมายกำหนด.....	52
4.2 รายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่างของแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์.....	67
4.3 ปัญหา สาเหตุของปัญหา ผลกระทบที่เกิดจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง .....	107
บทที่ 5 .....	110
5.1 สรุปปัญหา สาเหตุของปัญหา และผลกระทบที่เกิดจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง .....	110
5.2 ข้อเสนอแนะ .....	117
5.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษารั้งต่อไป .....	118
บรรณานุกรม.....	120
ภาคผนวก ก.....	124
ภาคผนวก ข.....	125
ภาคผนวก ค.....	126
ภาคผนวก ง .....	128
ประวัติผู้เขียน.....	129



## สารบัญตาราง

ตาราง 1- 1 แสดงตัวแปรในงานวิจัย .....	10
ตาราง 2- 1 รายละเอียดการเสียภาษีทรัพย์สินของธัญญาเวทย์ .....	21
ตาราง 4- 1 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรรที่กฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์การเสียภาษีไว้ 66	
ตาราง 4- 2 สรุปรายละเอียดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กฎหมายไม่ได้กำหนดรายละเอียดภาษี.....	66
ตาราง 4- 3 สรุปรายละเอียดการจัดเก็บภาษีของพื้นที่พัฒนาเป็น โครงการแลนด์ แอนด์ เฮาส์ พาร์ค เชียงใหม่.....	70
ตาราง 4- 4 รายละเอียดการจัดเก็บภาษีของพื้นที่พัฒนาเป็น โครงการซีรีน เลค เชียงใหม่.....	73
ตาราง 4- 5 เปรียบเทียบรายละเอียดอัตราภาษี (ตามลักษณะการใช้ประโยชน์) ที่จัดเก็บภาษีระหว่าง พื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน โครงการแลนด์ แอนด์ เฮาส์ พาร์ค เชียงใหม่, โครงการซีรีน เลค เชียงใหม่ และโครงการจัดสรรที่ดินบริเวณบางนา - รามคำแหง 2 .....	77
ตาราง 4- 6 รายละเอียดการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการมณฑนา เลค วัชรพล... 82	
ตาราง 4- 7 เปรียบเทียบรายละเอียดอัตราภาษี (ตามลักษณะการใช้ประโยชน์) หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ .....	83
ตาราง 4- 8 รายละเอียดการจัดเก็บภาษีของโครงการ เลค วิว พาร์ค 2.....	85
ตาราง 4- 9 รายละเอียดการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ พุกขลดา - สุวรรณภูมิ.. 87	
ตาราง 4- 10 รายละเอียดการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ สีวลี ศรีเวียง - เชียงราย 90	
ตาราง 4- 11 รายละเอียดการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ มณฑนา สันทราย - เชียงใหม่.....	93
ตาราง 4- 12 รายละเอียดการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Villaggio บางนา - เทพารักษ์ .....	96
ตาราง 4- 13 เปรียบเทียบรายละเอียดอัตราภาษี (ตามลักษณะการใช้ประโยชน์) หมู่บ้านจัดสรรขนาด กลาง .....	98
ตาราง 4- 14 การเสียภาษีของที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นแปลงจำหน่าย .....	101

ตาราง 4- 15 การเสียหายของที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนกลาง . 103

ตาราง 4- 16 การเสียหายของสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร..... 104

ตาราง 4- 17 การเสียหายของสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสาธารณูปโภคอื่นๆ นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด..... 105

ตาราง 4- 18 การเสียหายของถนนการะจ่ายอม ..... 106

ตาราง 5- 1 สรุปอัตราภาษีที่ต้องเสียในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่พบปัญหา ..... 114



## สารบัญรูปภาพ

ภาพที่ 1- 1 กฎหมายและกฎหมายลำดับรองที่เกี่ยวข้อง .....	2
ภาพที่ 1- 2 แสดงรูปแบบการใช้ประโยชน์/ไม่ใช้ประโยชน์.....	3
ภาพที่ 1- 3 แสดงอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง .....	4
ภาพที่ 2- 1 ภาพแสดงแผนผังโครงการที่มีหลายเฟส.....	34
ภาพที่ 2- 2 ภาพแสดงตัวอย่างโครงการที่ดินซึ่งมีลักษณะเป็นถนนในโครงการที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลภายนอก (โครงการนันทวัน รินคำ เชียงใหม่).....	37
ภาพที่ 2- 3 ภาพแสดงพื้นที่ก่อนและหลังพัฒนาเป็นโครงการ Siwalee Rasada Phuket.....	38
ภาพที่ 2- 4 ภาพแสดงพื้นที่ก่อนและหลังพัฒนาเป็นโครงการ Mantana Lake Wacharapol.....	38
ภาพที่ 3- 1 ภาพแสดงแผนผังรูปแบบการรวบรวมข้อมูล .....	47
ภาพที่ 3- 2 แผนผังแสดงภาพรวมของการเก็บรวบรวมข้อมูล .....	49
ภาพที่ 3- 3 ภาพแสดงแผนผังระเบียบวิธีการวิจัย .....	51
ภาพที่ 4- 1 บ้านสร้างแล้วเสร็จ.....	53
ภาพที่ 4- 2 บ้านตัวอย่าง .....	53
ภาพที่ 4- 3 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างก่อสร้าง.....	54
ภาพที่ 4- 4 ที่ดินเปล่า รอการพัฒนา .....	54
ภาพที่ 4- 5 ถนนและทางเท้า .....	55
ภาพที่ 4- 6 แปลงที่ดินบ่อบำบัดน้ำเสีย .....	56
ภาพที่ 4- 7 แปลงที่ดินสวนสาธารณะ .....	57
ภาพที่ 4- 8 แปลงที่ดินสนามเด็กเล่น .....	57
ภาพที่ 4- 9 แปลงที่ดินกันไว้เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคล .....	58

ภาพที่ 4- 10 แปลงที่ดินกันไว้เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล .....	59
ภาพที่ 4- 11 สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินสาธารณูปโภค .....	60
ภาพที่ 4- 12 ที่ดินแปลงบริการสาธารณะประเภทสโมสร สระว่ายน้ำ .....	61
ภาพที่ 4- 13 ถนนการะจ่ายอม .....	62
ภาพที่ 4- 14 พื้นที่สันหนากการในหมู่บ้าน .....	63
ภาพที่ 4- 15 สโมสร สระว่ายน้ำ Sport Club (ก่อสร้างบนที่ดินแปลงจำหน่าย) .....	63
ภาพที่ 4- 16 ถนนการะจ่ายอม (นอกพื้นที่โครงการจัดสรร) .....	64
ภาพที่ 4- 17 บึงน้ำ .....	65
ภาพที่ 4- 18 สวนสาธารณะ .....	65
ภาพที่ 4- 19 แผนผังสรุปรายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย .....	67
ภาพที่ 4- 20 แผนผังโครงการแลนด์ แอนด์ เฮาส์ พาร์ค เชียงใหม่ .....	69
ภาพที่ 4- 21 แผนผังโครงการซีรีนเลค เชียงใหม่ .....	72
ภาพที่ 4- 22 แผนผังถนนการะจ่ายอมโครงการบริเวณบางนา - รามคำแหง 2 .....	74
ภาพที่ 4- 23 แผนผังโครงการนันทวัน ศรีนครินทร์ .....	78
ภาพที่ 4- 24 แผนผังรวมแสดงตำแหน่งโครงการมณฑนา Lake Watcharapol ส่วนที่ 1 .....	80
ภาพที่ 4- 25 แผนผังโครงการมณฑนา Lake Watcharapol (ส่วนที่ 1) .....	81
ภาพที่ 4- 26 แผนผังรวมแสดงตำแหน่งโครงการมณฑนา Lake Watcharapol ส่วนที่ 2 .....	81
ภาพที่ 4- 27 แผนผังโครงการมณฑนา Lake Watcharapol (ส่วนที่ 2) .....	81
ภาพที่ 4- 28 แผนผังโครงการเลค วิว พาร์ค 2 .....	84
ภาพที่ 4- 29 แผนผังโครงการพฤกษ์ลดา - สุวรรณภูมิ .....	87
ภาพที่ 4- 30 แผนผังโครงการสีวลี ศรีเวียง - เชียงราย .....	89
ภาพที่ 4- 31 แผนผังโครงการมณฑนา สันทราย .....	92
ภาพที่ 4- 32 แผนผังโครงการ Villaggio บางนา - เทพารักษ์ .....	95

ภาพที่ 4- 33 แผนภูมิแสดงระยะเวลาการดำเนินโครงการ (ที่ปิดการจำหน่ายไปแล้ว 10 ปีย้อนหลัง)

..... 108



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ภาษีอากรเป็นเครื่องมือทางการคลังรูปแบบหนึ่งที่รัฐมีอำนาจจัดเก็บผ่านหน่วยงานส่วนต่างๆ ของรัฐเพื่อหารายได้สำหรับใช้จ่ายในกิจการสาธารณะต่างๆ ซึ่งเมื่อพิจารณาภาษีที่จัดเก็บในประเทศต่างๆ แล้ว พบว่าประกอบไปด้วยภาษี 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ 1. ภาษีที่จัดเก็บจากตัวแปรเชิงกระแส (Flow) หรือ ตัวแปรทางเศรษฐกิจ ณ เวลาช่วงใดช่วงหนึ่ง (เช่น ต่อปี ต่อเดือน เป็นต้น) ได้แก่ ภาษีเงินได้ ภาษีสรรพสามิต ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีศุลกากร และ 2. ภาษีที่จัดเก็บจากตัวแปรเชิงสต็อก (Stock) คือ การสะสมของตัวแปรเชิงกระแสซึ่งคงอยู่ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง เช่น ความมั่งคั่ง ทุนทรัพย์ หนี้<sup>1</sup> หรืออาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งว่า เมื่อพิจารณาในแง่ของฐานภาษีเราจะพบการจัดเก็บภาษีจาก 3 ฐานหลักๆ คือ ฐานรายได้, ฐานการบริโภค และ ฐานทรัพย์สิน<sup>2</sup>

การจัดเก็บภาษีอากรจากฐานทรัพย์สินในประเทศไทยเริ่มต้นมาจากการเก็บภาษีโรงเรือน และที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และภาษีบำรุงท้องที่ ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ซึ่งภาษีทั้งสองประเภทนี้ได้ถูกจัดเก็บมาเป็นระยะเวลานาน

ภาษีโรงเรือนและที่ดินจัดเก็บภาษีจากโรงเรือนและที่ดินส่วนที่มีการใช้ประโยชน์ในทางการค้าและมีค่าตอบแทน โดยมีอัตราภาษีร้อยละ 12.5 ของค่ารายปีของทรัพย์สินนั้น ซึ่งเมื่อพิจารณาในแง่มุมมองนี้ จะเห็นได้ว่ามีลักษณะคล้ายกับภาษีเงินได้ จึงมีปัญหามีความซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ ประกอบกับมีอัตราภาษีที่สูง และเปิดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่อนข้างสูง ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งใช้ราคาปานกลางของที่ดินเป็นฐานภาษีก็มีความล้าสมัย<sup>3</sup> อัตราภาษีถดถอย มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก<sup>4</sup>

เนื่องจากภาษีทั้งสองประเภทดังกล่าวจัดเก็บเฉพาะจากฐานรายได้และฐานการบริโภค<sup>5</sup> ซึ่งถูกใช้มานานแล้วและไม่ได้มีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป เป็นเหตุให้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่มีข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี เกณฑ์การลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน อีกทั้งยังไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ภาษีที่ดี<sup>6</sup> จึงทำให้เกิดแนวคิดในการจัดทาระบบภาษีทรัพย์สินสำหรับประเทศไทยขึ้นมา

<sup>1</sup> สมเกียรติ วรปัญญาอนันต์, อ้างถึง สมชัย ฤชุพันธ์ ในเอกสารการสอนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2564

<sup>2</sup> กาวดี เกิดทุ่งยัง, การศึกษาเพื่อวิเคราะห์ปัญหาการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ เปรียบเทียบร่างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, วิทยานิพนธ์รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2555 หน้า 1

<sup>3</sup> ขานนท์ อีระวร, ศึกษาเปรียบเทียบภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : กรณีศึกษาของทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและอพาร์ทเมนท์ ระหว่างปี 2548 – 2552 การศึกษาอิสระ โครงการปริญญาโทสาขารัฐกิจจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553 หน้า 19-20

<sup>4</sup> สมเกียรติ วรปัญญาอนันต์ อ้างถึงแล้ว

<sup>5</sup> จเร คงทอง, ปัญหาทางกฎหมายในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562, บทความเรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

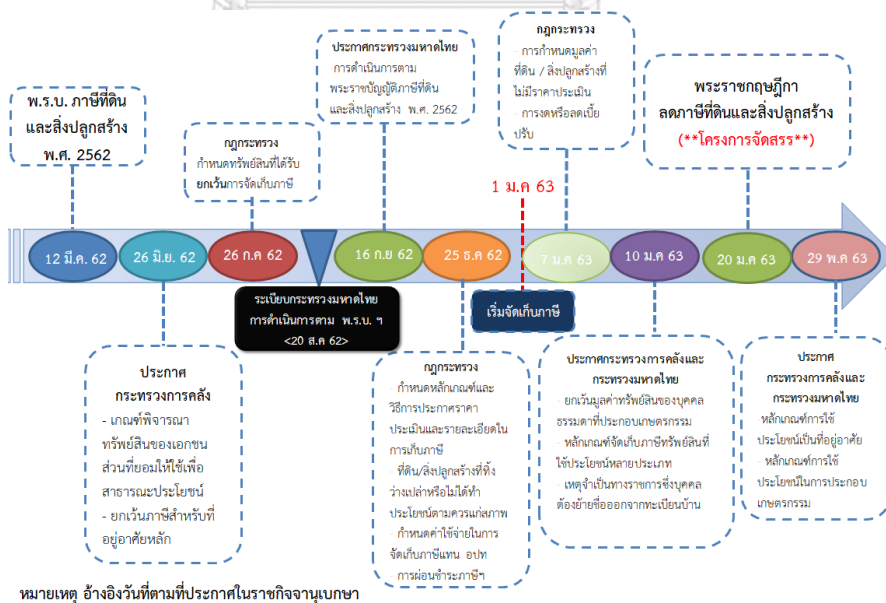
<sup>6</sup> กาวดี เกิดทุ่งยัง อ้างถึงแล้ว

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2519 แต่ในยุคนั้น ยังไม่สามารถหาข้อสรุปได้ จนกระทั่งได้มีการนำเสนอร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งต่อมาได้พัฒนามาเป็น พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ขึ้นมาใช้แทนที่ภาษีที่จัดเก็บอยู่เดิม โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญดังต่อไปนี้<sup>7</sup>

- (1) เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินให้มีความทันสมัย เป็นสากลและแก้ปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- (2) กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- (3) เพิ่มความเป็นอิสระและประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- (4) สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- (5) ช่วยให้ท้องถิ่นมีงบประมาณเพียงพอในการพัฒนาพื้นที่

เห็นได้ว่า พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 วางหลักการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของแต่ละพื้นที่เพื่อให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีที่ใช้จัดเก็บภาษีแทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งได้ถูกยกเลิกไป และให้รายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาและจัดทำบริการสาธารณะภายในท้องถิ่นนั้นๆ ไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาล โดยมีจุดมุ่งหมายให้คนในท้องถิ่นซึ่งเป็นผู้เสียภาษีเป็นผู้ได้รับประโยชน์จากการใช้จ่ายภาษีนั้นโดยตรง<sup>8</sup>

ภาพที่ 1- 1 กฎหมายและกฎหมายลำดับรองที่เกี่ยวข้อง



ที่มา: ผู้วิจัย

<sup>7</sup> สมเกียรติ วรปัญญานันต์ อ้างถึงแล้ว

<sup>8</sup> วิริยะ นามศิริพงษ์พันธุ์, พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562, วารสารบัณฑิตศึกษา ปีที่ 13 ฉบับที่ 1 ปี 2563 หน้า 105

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กำหนดรายละเอียดของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน
- เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สินหรือทำประโยชน์ในที่ดิน / สิ่งปลูกสร้างของรัฐ

- อัตราภาษี

ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานภาษีในการจัดเก็บภาษี โดยมีเพดานภาษีที่มีความแตกต่างไปตามรูปแบบการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ซึ่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกเป็น 4 ประเภท กล่าวคือ ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรม, ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย, ใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่นๆ นอกเหนือจากเพื่อการเกษตรกรรมหรือเป็นที่อยู่อาศัย และ ไม่ใช่ประโยชน์ (ที่รกร้างว่างเปล่า)

นอกจากนี้กฎหมายดังกล่าวยังได้กำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษี ซึ่งส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินของรัฐ และทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ และทรัพย์สินส่วนที่ได้รับการลดหย่อนภาษีไว้ด้วย

ภาพที่ 1- 2 แสดงรูปแบบการใช้ประโยชน์/ไม่ใช่ประโยชน์

ใช้ประโยชน์			ไม่ใช่ประโยชน์
<b>เกษตรกรรม</b>	<b>ที่อยู่อาศัย</b>	<b>อื่นๆ</b>	<b>รกร้างว่างเปล่า</b> หรือไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ
<p>ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการบริโภค หรือจำหน่าย เพื่อบริโภค หรือใช้งานในฟาร์ม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่</li> <li>○ ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ ประโยชน์</li> </ul> <p>การพิจารณา</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ดูตามสภาพข้อเท็จจริง</li> <li>○ พื้นที่ที่ใช้ทำเกษตรกรรม</li> <li>○ รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม</li> </ul> 	<p style="text-align: center;"><b>บ้านหลัก</b></p>  <p>เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด + ทะเบียนบ้าน (ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของ/ เจ้าของคนเดียวคนหนึ่ง มีชื่อในทะเบียนบ้าน)</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>บ้านหลังอื่นๆ</b></p>  <p>เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน</p>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ พาณิชยกรรม</li> <li>○ อุตสาหกรรม</li> <li>○ อาคารสำนักงาน</li> <li>○ โรงแรม</li> <li>○ ร้านอาหาร</li> <li>○ ฯลฯ</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า <b>ยกเว้น</b> มีกฎหมายห้าม หรือให้ทิ้งไว้เพื่อการเกษตร/ ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา โครงการ</li> </ul>

ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง



ภาพที่ 1- 3 แสดงอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2565-2566					
เกษตรกรรม อัตราเพดานสูงสุด 0.15%		อื่นๆ (เชิงพาณิชย์กรรม) อัตราเพดานสูงสุด 1.2%		ที่รกร้างว่างเปล่า อัตราเพดานสูงสุด 3%	
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
0-75	0.01	0-50	0.3	0-50	0.3
75-100	0.03	50-200	0.4	50-200	0.4
100-500	0.05	200-1,000	0.5	200-1,000	0.5
500-1,000	0.07	1,000-5,000	0.6	1,000-5,000	0.6
1,000 ขึ้นไป	0.10	5,000 ขึ้นไป	0.7	5,000 ขึ้นไป	0.7
บุคคลธรรมดา ปี 63-65 ยกเว้นภาษีทั้งหมด ตั้งแต่ปี 66 เป็นต้นไป ยกเว้น อปท.ล: 50 ล้านบาท นิติบุคคล ปี 65 เสียภาษี ตามอัตราปกติ					อัตราภาษีเท่ากับประเภท อื่นๆ และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษี รวมไม่เกิน 3%
ที่พักอาศัย อัตราเพดานสูงสุด 0.3%					
บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน		บ้านหลังหลัก เป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน		บ้านหลังอื่นๆ	
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	อัตราภาษี (%)
0-50	ยกเว้น	0-10	ยกเว้น	0-50	0.02
50-75	0.03	10-50	0.02	50-75	0.03
75-100	0.05	50-75	0.03	75-100	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	75-100	0.05	100 ขึ้นไป	0.1
		100 ขึ้นไป	0.1		

ที่มา: กรุงเทพธุรกิจ (<https://www.bangkokbiznews.com>)

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เริ่มใช้ในการจัดเก็บภาษีในปีภาษี 2563 ซึ่งในช่วงที่เริ่มใช้บังคับเกิดปัญหาว่ากฎหมายยังขาดความชัดเจน ส่งผลให้เกิดอุปสรรคในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บทั้งทางตรงและทางอ้อม ทั้งในมิติของการปฏิบัติงานของท้องถิ่น เช่น ความพร้อมในการประเมินภาษี ฐานข้อมูลภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นบางแห่งที่ยังจัดทำไม่แล้วเสร็จ การดำเนินการล่าช้า พบการเรียกเก็บที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย<sup>9</sup> องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นบางแห่งยังขาดความพร้อมเรื่องจำนวนบุคลากรซึ่งส่งผลต่อการประเมินและการจัดเก็บ<sup>10</sup> ทั้งยังมีปัญหาความไม่เชื่อมโยงระหว่างหน่วยงานภาครัฐที่มีหน้าที่ต้องให้ข้อมูลการจัดเก็บภาษี กับหน่วยงานที่มีหน้าที่จัดเก็บภาษี เนื่องจากกฎหมายมีความยุ่งยากและวิธีปฏิบัติมากมายส่งผลให้ส่วนท้องถิ่นขาดความพร้อมในการปฏิบัติงาน ขาดความเข้าใจในวิธีการปฏิบัติและหลักเกณฑ์ของกฎหมายอย่างถ่องแท้ นอกจากนี้ ยังพบปัญหา อุปสรรคด้านความไม่ครอบคลุมของกฎหมาย ขาดความชัดเจนของ

<sup>9</sup> สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย, ข้อวิจารณ์ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, <http://thairealestate.org>, 28 สิงหาคม 2563 เข้าถึงข้อมูลเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2564

<sup>10</sup> เทวัญ อุทัยวัฒน์, การบังคับใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับปัญหาที่ยังรอการแก้ไข 7 ตุลาคม พ.ศ. 2563, <https://www.thaipost.net/main/detail/79717>, เข้าถึงข้อมูลเมื่อ 28 กรกฎาคม 2564

หลักเกณฑ์ กฎ ประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดเก็บที่ทยอยออกมาใหม่ภายหลังจากกฎหมายมีผลใช้บังคับ ซึ่งในบางกรณีออกมาในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกับช่วงการประเมินภาษีและเสียภาษี ส่งผลให้ผู้ปฏิบัติงานและผู้เสียภาษีเกิดความสับสน อีกทั้งยังมีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอีกจำนวนหนึ่งที่กฎหมายไม่ครอบคลุม ทำให้เกิดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น ซึ่งแต่ละท้องถิ่นก็มีการใช้ดุลยพินิจที่ไม่สอดคล้องกัน เกิดมาตรฐานการเก็บภาษีแตกต่างกัน กระทั่งต่อความเชื่อมั่นของผู้เสียภาษีที่มีต่อการจัดเก็บภาษี ประกอบกับการที่ผู้มีรายได้น้อยแต่มีที่ดินเป็นทรัพย์สินเพื่อให้ครอบครัวได้ใช้สอยตามฐานานุรูป<sup>11</sup> ต้องมาเสียภาษีก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมและส่งผลกระทบต่อเจ้าของที่ดิน

อาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่าพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีปัญหาหลักๆ อยู่ 2 ประเด็นใหญ่ๆ คือ ความไม่ชัดเจนของบทบัญญัติกฎหมาย ซึ่งยังมีความจำเป็นต้องอาศัยกฎหมายลำดับรองอีกจำนวนหนึ่งเพื่อให้เกิดความชัดเจนยิ่งขึ้น และ ความไม่พร้อมในการปฏิบัติงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เนื่องจากกฎหมายมีวิธีปฏิบัติที่ยุ้งยากและมีความซับซ้อน<sup>12</sup>

ยิ่งไปกว่านั้น ในปี พ.ศ. 2563 และปี พ.ศ. 2564 ซึ่งเป็นช่วง 2 ปีแรกที่มีการจัดเก็บภาษีเศรษฐกิจของประเทศได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 รัฐบาลจึงได้ออกมาตรการช่วยเหลือบรรเทาภาระผู้เสียภาษี ด้วยการประกาศปรับลดอัตราการจัดเก็บภาษีร้อยละ 90 โดยจัดเก็บเพียงร้อยละ 10 ตั้งแต่ปีภาษี พ.ศ. 2563 ต่อเนื่องมาถึงปีภาษี พ.ศ. 2564 ดังนั้น จะว่าไปแล้วตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 แม้ว่าหน่วยงานภาครัฐยังไม่ได้ทำการจัดเก็บภาษีเต็มตามอัตราที่กำหนดไว้ในกฎหมายดังกล่าว แต่ก็ยังพบปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในด้านต่างๆ อย่างต่อเนื่อง

เอกสารงานวิจัยฉบับนี้มุ่งเน้นศึกษาถึงปัญหา อุปสรรคเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อสร้างความเข้าใจถึงปัญหาในมิติต่างๆ สาเหตุของปัญหา รวมไปถึงวิเคราะห์แนวทางปฏิบัติของผู้ประกอบการเพื่อรับมือกับปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว

### การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ของหมู่บ้านจัดสรร

ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร นอกจากจะมีพื้นที่ส่วนที่เป็นแปลงที่ดินย่อยๆ เพื่อขายให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว กฎหมายจัดสรรที่ดินยังกำหนดให้ต้องมีส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร กล่าวคือ ถนนและทางเท้า, ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง, ระบบประปา, ท่อระบายน้ำ, ระบบบำบัดน้ำเสีย, สวนและสนามเด็กเล่น, ที่ตั้งนิติบุคคล และระบบกำจัดขยะ รวมไปถึงพื้นที่จัดทำไว้เพื่อเป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลสำหรับโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ ที่มีแปลงจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมีขนาดพื้นที่โครงการตั้งแต่ 100 ไร่ ขึ้นไปอีกด้วย นอกเหนือจากสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนดดังกล่าวแล้ว ในบางโครงการผู้พัฒนาโครงการก็ยังจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลาง เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ รวม

<sup>11</sup> คณะกรรมการการกฤษฎีกา การยุติธรรมและสิทธิมนุษยชน สภาผู้แทนราษฎร , ปัญหาและผลกระทบจากการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>12</sup> คณะกรรมการการกฤษฎีกา การยุติธรรมและสิทธิมนุษยชน สภาผู้แทนราษฎร อ้างถึงแล้ว

ไปถึงพื้นที่สำหรับสหนาการอื่นๆ เพิ่มเติมจากที่กฎหมายกำหนดเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตให้กับผู้อยู่อาศัย สร้างความเป็นชุมชนน่าอยู่ และยังช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ของโครงการด้วย

เนื่องจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ถูกเรียกเก็บในพื้นที่บางส่วนของหมู่บ้านจัดสรรด้วยเช่นกัน โดยที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรต้องเสียภาษีในอัตราภาษีที่แตกต่างกันไป

จะเห็นได้ว่ารูปแบบการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละยุคสมัยของกฎหมายที่มีผลใช้บังคับขณะได้รับอนุญาต ไม่ว่าจะเป็นยุคที่ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (หรือที่ต่อไปในงานวิจัยฉบับนี้จะเรียกว่า “ปว. 286”) มีผลใช้บังคับ หรือ ในยุคที่พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ ต่างก็มึรูปแบบการกำหนดพื้นที่ส่วนกลางสำหรับให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรใช้สอยร่วมกันแตกต่างกันไปอยู่บางประการ แต่อย่างไรก็ดี หมู่บ้านจัดสรรไม่ว่าจะได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรภายใต้ปว. 286 หรือพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ก็มักจะมึองค์ประกอบหลักๆ ที่คล้ายคลึงกันคือ

- ที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นแปลงจำหน่าย
- พื้นที่ส่วนกลางสำหรับให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรใช้สอยร่วมกัน ซึ่งประกอบไปด้วย

- สาธารณูปโภคของโครงการ ตามที่กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรต้องจัดให้มีขึ้น

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนกลางอื่นๆ นอกเหนือจากสาธารณูปโภคของโครงการ

จัดสรรตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่เป็นสิ่งที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพิ่มเติมเพื่อเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ เสริมสร้างสภาพแวดล้อมความเป็นชุมชนและคุณภาพชีวิตสำหรับผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งพื้นที่ส่วนนี้มีหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นส่วนที่ถูกระบุไว้ว่าเป็น “บริการสาธารณะ” เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ อาคารต่างๆ ฯลฯ หรือส่วนที่มีสภาพเป็นพื้นที่สำหรับใช้ร่วมกัน แต่ไม่ได้ระบุประเภทไว้ในเอกสารสิทธิ์เป็นการเฉพาะเจาะจง ซึ่งมักพบในแปลงที่ดินส่วนที่ยังคงถือกรรมสิทธิ์โดยผู้จัดสรร หรือบุคคลอื่นที่ผู้จัดสรรกำหนด

นอกจากนี้ การเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหมู่บ้านจัดสรรที่ผู้จัดสรรต้องคำนึงถึงยังรวมไปถึง ทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆ ที่อยู่นอกเขตพื้นที่หมู่บ้านจัดสรรและไม่ได้ถือเป็นส่วนของหมู่บ้านจัดสรรแต่ถูกจัดไว้เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรใช้ร่วมกัน เช่น ถนนทางเข้า – ออก ที่เป็นถนนสาธารณะจ่ายอม บ่อน้ำหรือบึงรับน้ำส่วนกลาง สวนหย่อมหรือส่วนสาธารณะสวนกลาง สโมสร พื้นที่สหนาการอื่นๆ (ซึ่งมักพบในพื้นที่จัดสรรขนาดใหญ่ที่มีหลายๆ หมู่บ้านจัดสรรอยู่ในพื้นที่เดียวกัน)

กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดอัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรร ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินแปลงจำหน่ายที่อยู่ระหว่างพัฒนาหรือพัฒนาเสร็จแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่เป็นแปลงจำหน่ายซึ่งยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ผู้ประกอบการซึ่งมีชื่อเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องเสียภาษีในอัตราที่ดินที่ใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ (นอกเหนือจากเป็นพื้นที่ทำเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย) ตามมาตรา 94 (5) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ซึ่งมีอัตราภาษีเริ่มต้น ร้อยละ 0.3 สูงสุดไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี

(2) ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการ

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กำหนดให้**ที่ดิน**ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นจากการเก็บภาษี

(3) สิ่งปลูกสร้างประเภทถนน ลาน รั้ว

กฎกระทรวงออกตามความในมาตรา 6 วรรคหนึ่งและมาตรา 8(12) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เรื่อง กำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้กำหนดให้สิ่งปลูกสร้างประเภท **ถนน ลาน รั้ว** เป็นส่วนที่ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี ดังนั้น สิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรรที่ได้จัดแจ้งว่าเป็นถนนของโครงการและรั้วโครงการต้องได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ดี ในหมู่บ้านจัดสรรยังประกอบไปด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนอื่นๆ อีกนอกเหนือจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรทั้ง 3 ประเภทดังกล่าวข้างต้น แต่กฎหมายไม่ได้กำหนดรายละเอียดการเสียภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ไว้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การจัดเก็บภาษีที่ดินของสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร อาทิ อาคาร สำนักงานนิติบุคคล อาคารป้อมยาม อาคารบริการต่างๆ เป็นต้น ตลอดจนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนอื่นๆ ที่ผู้ประกอบการได้จัดไว้เพื่อเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมหรือเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตให้กับผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดและไม่ได้ถูกระบุว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร เช่น สโมสร, สระว่ายน้ำ, sport club, ทะเลสาบขนาดใหญ่ เป็นต้น

ดังนั้น เมื่อกฎหมายไม่ได้ระบุยกเว้นการจัดเก็บภาษีหรือลดหย่อนอัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ นอกเหนือจากสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร จึงเกิดประเด็นปัญหาสำหรับกรณีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆ (ซึ่งไม่ได้มีการระบุไว้ชัดเจนว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร หรือในบางกรณีระบุไว้ว่าเป็นบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน เช่น สโมสรและสระว่ายน้ำ) ข้อเท็จจริงจึงยังเป็นที่ยังสงสัยอยู่ว่า ในความเป็นจริงแล้ว

ทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรเหล่านี้ต้องเสียภาษีหรือไม่<sup>13</sup> ทำให้ต้องมีการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ ซึ่งแตกต่างกันไปตามท้องที่ที่หมู่บ้านจัดสรรตั้งอยู่ ทั้งๆ ที่ทรัพย์สินดังกล่าวถูกจัดให้มีไว้เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรใช้ร่วมกัน

นอกจากนี้ กฎหมายยังกำหนดให้ **ลดอัตราภาษีร้อยละ 90 เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาต**<sup>14</sup> สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน ซึ่งทำให้เกิดข้อสงสัยว่าการจัดเก็บภาษีสำหรับสิ่งปลูกสร้างของหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง (Work in Process) จะเริ่มมีการจัดเก็บภาษีสำหรับสิ่งปลูกสร้างเมื่อการก่อสร้างถึงขั้นตอนไหน และสำหรับโครงการที่มีระยะเวลาดำเนินโครงการเกิน 3 ปี จะถูกเรียกเก็บอัตราภาษีเต็มจำนวน จะส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคอันเนื่องมาจากการบริหารค่าใช้จ่ายทางภาษีของผู้ประกอบการหรือไม่

ซึ่งจากประเด็นปัญหาดังกล่าวข้างต้น แสดงให้เห็นได้ทั้งในแง่มุมมองที่บัญญัติของกฎหมายไม่ได้ครอบคลุมถึงรายละเอียดการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วน ส่วนของหมู่บ้านจัดสรรที่เมื่อพิจารณาสภาพทางกายภาพของทรัพย์สินดังกล่าวแล้วพบว่า มีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินได้จัดให้มีไว้เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการใช้สอยร่วมกัน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่อาจถือได้ว่าเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการพัฒนาคูณภาพชีวิตและการอยู่อาศัยเป็นชุมชนตามเจตนารมณ์ของกฎหมายจัดสรรที่ดิน ซึ่งผู้ศึกษาตั้งข้อสังเกตว่าการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวไม่ได้มีความแตกต่างจากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดหรือทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการของการเคหะแห่งชาติตามกฎหมายว่าด้วยการเคหะแห่งชาติ ซึ่งกฎหมายกำหนดให้มีการยกเว้นการจัดเก็บภาษีไว้อย่างชัดเจน

ความไม่ครอบคลุมชัดเจนดังกล่าวทำให้เกิดการใช้ดุลยพินิจจากเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินและทำหน้าที่จัดเก็บ ซึ่งแต่ละองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นมีการใช้ดุลยพินิจที่ไม่เหมือนกันในหลายประเด็นเกิดความไม่แน่นอน สร้างความสับสนให้กับผู้มีหน้าที่เสียภาษี อันจะส่งผลกระทบดังต่อไปนี้

#### (ก) ผลกระทบต่อผู้ประกอบการ

- ผู้ประกอบการเจ้าของโครงการจัดสรรที่ต้องรับภาระภาษี อาจหาแนวทางคิดเพื่อค่าใช้จ่ายสำหรับภาษีดังกล่าวที่อาจถูกเรียกเก็บ เมื่อเป็นเช่นนี้ จะส่งผลให้ผู้ประกอบการมีความจำเป็นต้องบริหารภาระค่าใช้จ่ายในส่วนนี้โดยการบวกเข้าไปในราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ขายให้แก่ผู้บริโภคสำหรับโครงการที่จะทำการพัฒนาต่อไปในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้ราคาบ้านจัดสรรถูกปรับเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการจะต้องรับภาระภาษีในสองช่วงใหญ่ๆ คือ (1) ระหว่างพัฒนาโครงการ และ (2) ก่อนการส่งมอบทรัพย์สินส่วนกลางให้กับนิติบุคคล

<sup>13</sup> อิศระ บุญยัง, ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, ฐานเศรษฐกิจ ฉบับที่ 3,275 วันที่ 2- 5 กรกฎาคม 2560,

<https://www.thansettakij.com/columnist/172731> เข้าถึงข้อมูลเมื่อ 7 สิงหาคม 2564

<sup>14</sup> พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

- สำหรับโครงการในอดีตที่ยังมีส่วนของทรัพย์สินส่วนกลางที่ยังไม่ได้ยกให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปดูแลรักษาต่อซึ่งโดยส่วนใหญ่ผู้จัดสรรโครงการยังถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเหล่านั้นอยู่ เช่น ถือกรรมสิทธิ์ในถนนการะจ่ายอม สโมสร สระว่ายน้ำ ที่ดินที่เป็นบึงน้ำ / ทะเลสาบ ส่วนกลางของโครงการที่จัดไว้เพื่อเป็นทัศนียภาพของโครงการหรือเพื่อการสนทนาการ เป็นต้น เมื่อมีค่าใช้จ่ายทางภาษีเพิ่มเติมเข้ามา อาจส่งผลให้เจ้าของโครงการต้องพิจารณาขายที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วน หรือยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์เพื่อลดภาระภาษี เนื่องจากตนก็ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ส่งผลให้พื้นที่ส่วนกลางของโครงการซึ่งเป็นพื้นที่สนทนาการ เพื่อความเป็นชุมชนที่ต่ออาจเสียไป และอาจกระทบต่อความเป็นส่วนตัว หรือความปลอดภัยของโครงการหากต้องมีบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่ผู้อยู่อาศัยในโครงการเข้ามาใช้พื้นที่ในหมู่บ้านร่วมกับลูกบ้านของโครงการ ซึ่งขัดแย้งกับหลักการของกฎหมายจัดสรรที่ดินซึ่งให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวของลูกบ้านในโครงการ

#### (ข) ผลกระทบต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

โดยหลักการแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตั้งขึ้นเพื่อรับโอนสาธารณูปโภค รวมทั้งให้บริการสาธารณะ เพื่อประโยชน์แก่สมาชิกที่ซื้อที่ดินหรือบ้านจัดสรร นิติบุคคลมีเงินได้จากการให้บริการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลฯ เงินได้ดังกล่าวได้รับยกเว้นภาษีอากรตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นอกจากนี้ นิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ดังนั้น นิติบุคคลฯ จึงไม่ต้องยื่นรายการซึ่งจำเป็นต้องใช้ในการคำนวณภาษี และไม่ต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายแต่อย่างใด<sup>15</sup> เนื่องจากเป็นนิติบุคคลที่มีได้แสวงหากำไรและได้รับยกเว้นภาษีอากร ถึงแม้ว่ามีรายได้จากการจัดเก็บค่าบริการที่เรียกเก็บจากสมาชิก รายได้จากการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ตาม นิติบุคคลก็ยังได้รับยกเว้นภาษีเงินได้และภาษีมูลค่าเพิ่ม<sup>16</sup> ในประเด็นนี้หากนิติบุคคลที่รับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาจากผู้จัดสรรที่ดิน แล้วต้องมาเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง น่าจะถือเป็นปัญหาและข้อขัดแย้งระหว่างกฎหมาย และอาจทำให้นิติบุคคลปฏิเสธไม่รับโอนทรัพย์สินที่อาจส่งผลให้ตนต้องรับภาระภาษี และเมื่อเกิดการปฏิเสธ ใครจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งหากยังถือโดยผู้จัดสรรก็อาจเป็นเหตุให้ผู้จัดสรรบางรายที่ไม่ต้องการรับค่าใช้จ่ายทางภาษีอาจหาแนวทางในการดำเนินการกับทรัพย์สินที่จะส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยในโครงการ เช่น ยกเป็นสาธารณะ หรือหากนิติบุคคลรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว มา อาจผลักภาระภาษีดังกล่าวไปที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในรูปแบบของการเรียกเก็บค่าส่วนกลาง ซึ่งทั้งสองกรณีนี้ล้วนแต่จะส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินหรือบ้านจัดสรรเพื่ออยู่อาศัยทั้งสิ้น

<sup>15</sup> กรมสรรพากร, ภาษีเงินได้นิติบุคคล กรณีประกอบกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, ข้อหาหรือภาษีอากร เลขที่หนังสือ กค 0706/2803, 3 เมษายน 2549, <https://www.rd.go.th/31372.html> เข้าถึงข้อมูลเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2564

<sup>16</sup> สิทธิทางภาษีของนิติบ้านจัดสรร, <https://www.home.co.th/hometips/topic-24804>

ดังนั้น จากที่มาและปัญหาดังกล่าวทำให้ผู้ศึกษาเกิดคำถามในงานวิจัยใน 2 ประเด็นดังต่อไปนี้

- โครงการจัดสรรได้รับผลกระทบอย่างไรบ้างจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ผู้ประกอบการควรมีแนวทางในการวางแผนการจัดทำสาธารณูปโภคอย่างไรเพื่อให้ออดคล้องกับรูปแบบการจัดเก็บภาษี

## 1.2 คำถามในงานวิจัย

1. กรอบและแนวทางปฏิบัติสำหรับเจ้าหน้าที่รัฐผู้รับผิดชอบในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับพื้นที่ต่างๆ ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ควรเป็นอย่างไร

2. ผู้ประกอบการควรมีแนวทางเพื่อแก้ไขปัญหาหรือลดผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการจัดเก็บภาษีในโครงการหมู่บ้านจัดสรรอย่างไร

## 1.3 วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1. เพื่อศึกษารายละเอียดของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพื้นที่ชาย พื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

2. เพื่อศึกษาปัญหาและสาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกิดขึ้นต่อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างส่วนต่างๆ ของหมู่บ้านจัดสรร

3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรร

ตาราง 1- 1 แสดงตัวแปรในงานวิจัย

วัตถุประสงค์ในการวิจัย	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง
1. เพื่อศึกษารายละเอียดของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพื้นที่ชาย พื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รูปแบบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรร</li> <li>- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี</li> <li>- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับการลดอัตราภาษี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ส่วนต่างๆ ของหมู่บ้านจัดสรร</li> <li>(ก) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นแปลงจำหน่าย</li> <li>(ข) ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร</li> <li>(ค) สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินสาธารณูปโภค</li> <li>(ง) พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ที่ผู้จัดสรรจัดไว้ นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด</li> </ul>

วัตถุประสงค์ในการวิจัย	ตัวแปรหลัก	ตัวแปรรอง
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทะเลสาบ</li> <li>- สโมสร</li> <li>- สระว่ายน้ำ</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ส่วนอื่นๆ</li> <li>(จ) ที่ดิน / สิ่งปลูกสร้างนอกหมู่บ้านจัดสรร ที่มีไว้สำหรับให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการใช้ประโยชน์</li> <li>- ที่ดินแปลงถนนภาระจำยอม</li> </ul>
<p>2. เพื่อศึกษาปัญหาและสาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกิดขึ้นต่อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างส่วนต่างๆ ของหมู่บ้านจัดสรร</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>- สาเหตุของปัญหา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) การตีความอัตราการเสียภาษีจากหน่วยงานที่จัดเก็บภาษี</li> <li>(ก) กฎหมายไม่ชัดเจน</li> <li>(ข) รูปแบบโครงการในแต่ละยุคสมัย</li> <li>(ค) ระยะเวลาดำเนินโครงการ</li> <li>(ง) ขนาดโครงการ</li> </ul>
<p>3. เพื่อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ในหมู่บ้านจัดสรร</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แนวทางดำเนินการสำหรับหมู่บ้านจัดสรรในอดีต</li> <li>- แนวทางการดำเนินการสำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างดำเนินการ</li> <li>- แนวทางการดำเนินการสำหรับหมู่บ้านจัดสรรในอนาคต</li> </ul>	

#### 1.4 ขอบเขตการศึกษา

เพื่อศึกษารวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อพิจารณาถึงปัญหา อุปสรรคต่างๆ ของการจัดเก็บภาษี รวมถึงถึงอัตราภาษีที่เรียกเก็บต่อพื้นที่ในโครงการจัดสรรแต่ละประเภท และนำมาวิเคราะห์ถึงความเหมาะสมและข้อขัดแย้งต่างๆ เพื่อสรุปทำเป็นข้อเสนอแนะนั้น ผู้ศึกษาได้กำหนดขอบเขตการศึกษา ดังนี้



#### 1.4.1 กรณีศึกษา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ในการศึกษาวิจัยนี้ ผู้ศึกษาใช้โครงการจัดสรรของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เป็นกรณีศึกษา เนื่องจากบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจประเภทค้าอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน โดยเริ่มก่อตั้งตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516 จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดในวันที่ 30 สิงหาคม 2526 และจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน ในปี พ.ศ. 2532 ดังนั้น บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) จึงมีโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่พัฒนาโดยบริษัทฯ ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันเป็นจำนวนมากทั้งขนาดเล็ก กลาง ใหญ่ ทั้งประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม ทั้งในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และจังหวัดใหญ่ๆ เช่น เชียงใหม่ เชียงราย ขอนแก่น นครราชสีมา อุตรดิตถ์ หัวหิน ภูเก็ต มหาสารคาม และอยุธยา<sup>17</sup> ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงเชื่อว่าตัวอย่างโครงการของแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ สามารถสะท้อนภาพของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในมิติและบริบทต่างๆ ออกมาได้หลายรูปแบบ อันจะสามารถแสดงให้เห็นถึงปัญหาและแนวทางให้แก่ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรรายอื่นๆ ได้ครบถ้วนครอบคลุมเกือบทุกประเภท ขนาด และทุกรูปแบบโครงการ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการรายอื่นๆ ทั้งรายเล็ก กลางและใหญ่ ทั้งทางตรงและทางอ้อม

#### 1.4.2 ขอบเขตด้านประชากร

##### - โครงการหมู่บ้านจัดสรร

เพื่อรวบรวมข้อมูลรายละเอียดการเก็บภาษี และอัตราการเก็บภาษีในพื้นที่แต่ละประเภท ผู้ศึกษาจึงคัดเลือกโครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ทั้งที่ได้รับอนุญาตจัดสรรทั้งก่อนและภายหลังจากที่พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ, ทั้งโครงการขนาดกลาง และขนาดใหญ่ รวมไปถึง โครงการที่เป็นลักษณะหมู่บ้านเดี่ยว และหลายหมู่บ้านในพื้นที่พัฒนาโครงการเดียวกัน

##### - ตัวแทนของผู้ประกอบการ

เพื่อให้ได้ภาพรวมเกี่ยวกับการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) รวมไปถึงรายละเอียดการเสียภาษีของโครงการตัวอย่างที่ศึกษาในงานวิจัยฉบับนี้ของแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ตัวแทนของ บมจ. แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ที่เกี่ยวข้องกับการเสียภาษีในส่วนต่างๆ ทั้งตัวแทนจากฝ่ายกฎหมาย, ผู้ดูแลโครงการในภาคเหนือ, ผู้รับผิดชอบเกี่ยวกับหมู่บ้านจัดสรร รวมถึง ผู้รับผิดชอบด้านการพัฒนาธุรกิจ สอบถามถึงปัญหาการจัดเก็บ อุปสรรคต่างๆ ที่พบและแนวทางหรือแผนในการดำเนินการในอนาคต

##### - ผู้เชี่ยวชาญด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เพื่อสอบถามรายละเอียดการจัดเก็บภาษี รวมไปถึง เจตนารมณ์ทางกฎหมายและการใช้ดุลยพินิจในการตีความกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

<sup>17</sup> ข้อมูลบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), [http://lh-th.listedcompany.com/corporate\\_information.html](http://lh-th.listedcompany.com/corporate_information.html)

- ผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดสรรที่ดิน

เพื่อศึกษารายละเอียดต่างๆ ของโครงการหมู่บ้านจัดสรร รวมไปถึงการกำหนดราคาประเมินของพื้นที่ต่างๆ ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร และแนวทางการดำเนินการสำหรับโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ถูกต้องและเป็นธรรมกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สำหรับโครงการที่ได้รับผลกระทบจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1.4.3 ขอบเขตด้านเนื้อหา

- เนื้อหาเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ศึกษาทำการศึกษาโดยรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากเอกสารงานวิจัยต่างๆ บทความ บทวิเคราะห์ รายงาน เอกสารประชาสัมพันธ์ของหน่วยงานราชการ กฎหมาย กฎ ระเบียบ ประกาศของหน่วยงาน รวมถึงรวบรวมข้อมูลเอกสารต่างๆ ที่มีเนื้อหาเกี่ยวกับกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งของไทยและต่างประเทศ เพื่อศึกษาเจตนารมณ์ในการออกกฎหมาย หลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษี วิธีการจัดเก็บ อัตราภาษี รวมถึงปัญหา บทวิเคราะห์ต่างๆ ที่มีการบันทึกและเผยแพร่ในรูปแบบเอกสาร

- เนื้อหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

ผู้ศึกษาทำการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจากเอกสารงานวิจัย บทความ บทวิเคราะห์ รายงาน เอกสารประชาสัมพันธ์ของหน่วยงานราชการ กฎหมาย กฎ ระเบียบ ประกาศของหน่วยงาน รวมถึงรวบรวมข้อมูลเอกสารต่างๆ ที่มีเนื้อหา เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของไทย เพื่อศึกษาถึงวิวัฒนาการของการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรในยุคต่างๆ องค์ประกอบของหมู่บ้านจัดสรร รูปแบบการใช้ประโยชน์ ในพื้นที่ส่วนต่างๆ ของหมู่บ้านจัดสรร

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

ผู้ศึกษาได้ศึกษาข้อมูลทั้งจากข้อมูลทุติยภูมิและข้อมูลปฐมภูมิ ดังนี้

1.5.1 ข้อมูลทุติยภูมิ

ผู้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลประเภทเอกสารต่างๆ ซึ่งได้มีการเก็บรวบรวมไว้แล้ว เช่น กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อกำหนด ประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงงานวิจัย รายงานต่างๆ บทความ บทวิเคราะห์ วารสาร เอกสารความเห็นต่างๆ ทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน

### 1.5.2 ข้อมูลปฐมภูมิ

เพื่อให้ได้ข้อมูลโดยละเอียด ในงานวิจัยฉบับนี้ ผู้ศึกษาได้ทำการสัมภาษณ์เชิงลึก บุคคลและกลุ่มบุคคล 3 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

- ตัวแทนจากบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เพื่อให้ได้ข้อมูลการจัดเก็บภาษีของโครงการตัวอย่างที่ทำการศึกษารวมทั้งนำข้อมูลดังกล่าวมารวบรวมเพื่อวิเคราะห์ถึงปัญหาและสาเหตุของปัญหาที่เกิดขึ้น

- ผู้เชี่ยวชาญด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้เข้าใจถึงหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดและแนวทางการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น

- ผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดสรรที่ดินและการประเมินราคาที่ดิน เพื่อให้เข้าใจที่มาของการจัดสรรที่ดินและรูปแบบโครงการจัดสรรที่ดินในแต่ละยุคสมัย ที่มีผลต่อการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อนำมา วิเคราะห์หาแนวทางและนำเสนอเป็นแนวทางการดำเนินโครงการที่เหมาะสมต่อไปในอนาคต

### 1.6 นิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

“แปลงจำหน่าย” หมายถึง แปลงที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรรที่ผู้จัดสรรแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ซื้อตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน

“พื้นที่ส่วนกลาง” หมายถึง บริเวณที่ลูกบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีสิทธิใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวร่วมกัน

“บริการสาธารณะ” หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน<sup>18</sup> เช่น การให้บริการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาดการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง การให้บริการจัดเก็บขยะ การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่อการอุปโภคบริโภค การให้บริการสโมสร สระว่ายน้ำ การบริหารจัดการบริการสาธารณะให้แก่คนรับจ้างพนักงานเพื่อกำกับควบคุมดูแลให้บริการสาธารณะประเภทต่างๆ ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบ<sup>19</sup>

“สาธารณูปโภค” หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต<sup>20</sup>

<sup>18</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4

<sup>19</sup> ประพล สิทธิชัย, สรุปย่อกฎหมายจัดสรร, <https://www.dol.go.th/samuthsakorn/> เข้าถึงข้อมูลเมื่อ 24 กรกฎาคม 2564

<sup>20</sup> ประพล สิทธิชัย, สรุปย่อกฎหมายจัดสรร, <https://www.dol.go.th/samuthsakorn/> เข้าถึงข้อมูลเมื่อ 24 กรกฎาคม 2564

## 1.7 ข้อจำกัดในการศึกษา

เนื่องจากเอกสารหรือระหว่างผู้ประกอบการกับหน่วยงานราชการได้แสดงข้อมูลผู้ให้คำชี้แจง และหน่วยงาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของผู้อื่น ผู้วิจัยจึงไม่สามารถแสดงเอกสารทั้งฉบับได้ ดังนั้น ข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมจากเอกสารหรือจึงถูกแสดงเฉพาะส่วนที่เป็นสาระสำคัญหรือข้อความสำคัญเท่านั้น

## 1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจที่ชัดเจนและสอดคล้องต้องตรงกันให้แก่เจ้าหน้าที่รัฐ ผู้รับผิดชอบในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เกี่ยวกับรูปแบบวิธีการคำนวณอัตราภาษีซื้อขายวัน ผ่อนปรนต่างๆ ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในพื้นที่ต่างๆ ของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

2. เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการในการสร้างความรู้ ความเข้าใจ เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ส่วนต่างๆ ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเป็นประโยชน์ในการกำหนดรูปแบบการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร

3. ประโยชน์ต่อผู้ที่สนใจศึกษาหาข้อมูลเกี่ยวกับอัตรา การพิจารณาและการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎี

ในการศึกษาวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่สอดคล้องกับเนื้อหาและวัตถุประสงค์ในการวิจัย รวมถึงทฤษฎีจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถแบ่งตามหัวข้อทฤษฎีซึ่งอ้างอิงกับวัตถุประสงค์ในการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

#### 2.1. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

##### 2.1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

##### 2.1.2 ภาษีทรัพย์สินในต่างประเทศ

#### 2.2 สาระสำคัญของกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

##### 2.2.1 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

##### 2.2.2 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษี

##### 2.2.3 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการลดอัตราภาษี

#### 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

##### 2.3.1 กฎหมายจัดสรรที่ดิน

##### 2.3.2 ที่มาของกฎหมายจัดสรรที่ดิน

##### 2.3.2 เจตนารมณ์ของกฎหมายจัดสรรที่ดิน

##### 2.3.4 รูปแบบของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละยุค

#### 2.4 แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรร

##### 2.4.1 แนวคิดเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

##### 2.4.2 บริบททางกายภาพของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

#### 2.5 งานวิชาการที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

##### 2.1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ

ภาษีอากรจัดเป็นเครื่องมือทางการคลังเครื่องมือหนึ่งที่รัฐมีอำนาจจัดเก็บผ่านทางหน่วยงานส่วนต่างๆ ของรัฐ ซึ่งโดยหลักแล้ว การจัดเก็บภาษีอากรนอกจากมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อหา

รายได้มาใช้จ่ายในกิจการสาธารณะต่างๆ แล้ว ยังมีวัตถุประสงค์สำคัญอื่นๆ อีก<sup>21</sup> อาทิ เพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ เพื่อทำให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม เพื่อควบคุมและส่งเสริมพฤติกรรมทางเศรษฐกิจ รวมไปถึงเพื่อเป็นการสนับสนุนส่งเสริมให้เกิดกิจการเพื่อประโยชน์ต่อเศรษฐกิจของประเทศ โดยภาษีอากรที่ดี ควรมีลักษณะดังต่อไปนี้<sup>22</sup>

- (1) มีความเป็นธรรม
- (2) มีความแน่นอน โดยภาครัฐต้องมีนโยบายที่มีความชัดเจน แน่นนอน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับธุรกิจเอกชน
- (3) มีความสะดวกทั้งต่อเจ้าหน้าที่ภาครัฐที่ผู้ทำการจัดเก็บและสะดวกในการชำระภาษีสำหรับผู้เสียภาษี
- (4) มีค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บต่ำและเป็นภาระแก่ผู้เสียภาษีน้อยที่สุด
- (5) มีความเป็นกลางทางเศรษฐกิจ หรือมีผลกระทบต่อการทำงานของกลไกตลาดน้อยที่สุด
- (6) สามารถใช้บังคับได้
- (7) มีความยืดหยุ่นและสามารถปรับเปลี่ยนให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจได้ ทำให้ผู้เสียภาษีสมัครใจที่จะเสียภาษี

ทั้งนี้ เราสามารถจำแนกประเภทของภาษีอากร ตามฐานภาษีได้ดังนี้ (1) ภาษีอากรที่จัดเก็บจากฐานรายได้ (2) ภาษีอากรที่จัดเก็บจากฐานการบริโภค และ (3) ภาษีอากรที่จัดเก็บจากฐานทรัพย์สิน<sup>23</sup>

ก่อนที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มีผลใช้บังคับ ประเทศไทยก็มีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีการจัดเก็บภาษีเฉพาะจากฐานรายได้และฐานการบริโภค<sup>24</sup> โดยมีสาระสำคัญดังนี้

<sup>21</sup> ชานนท์ จีระวร, การศึกษาเปรียบเทียบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: กรณีศึกษากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและอพาร์ทเมนต์ ระหว่างปี 2548 – 2552, การศึกษาอิสระสำหรับนักศึกษาปริญญาโท โครงการปริญญาโทสาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553 หน้า 5

<sup>22</sup> ชานนท์ จีระวร, อ้างถึงแล้ว, หน้า 6

<sup>23</sup> กาวดี เกิดฟูยั้ง, อ้างถึงแล้ว, หน้า 1

<sup>24</sup> จเร คงทอง, ปัญหาทางกฎหมายในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562, บทความเรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ หลักสูตรนิติศาสตร์มหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

### ภาษีโรงเรือนและที่ดิน<sup>25</sup>

- จัดเก็บจากโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่มีลักษณะยึดติดอยู่กับที่ดิน หรือที่เรียกว่าเป็นส่วนควบของที่ดิน รวมไปถึงที่ดินที่ใช้ในกิจการที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น
- ยกเว้นภาษีให้กับทรัพย์สินของรัฐ ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์โดยตรงของ รัฐวิสาหกิจ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของเจ้าของเอง โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะที่ผู้เช่าซื้อใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และ ทรัพย์สินที่ใช้ในกิจการสาธารณะ เช่น โรงพยาบาลสาธารณะ โรงเรียน ศาสนสมบัติ เป็นต้น
- อัตราภาษี คือ ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี ซึ่ง “ค่ารายปี” หมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นควรให้เข้าได้ในปีหนึ่งๆ หากไม่มีการให้เช่า หรือค่าเช่า มีใช้จำนวนที่สมควร กฎหมายให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถประเมิน ค่ารายปีที่เหมาะสม
- ผู้เสียภาษี คือ เจ้าของที่ดิน / เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง

### ภาษีบำรุงท้องที่<sup>26</sup>

- จัดเก็บจากที่ดิน
- ผู้เสียภาษี คือ เจ้าของที่ดิน / ผู้ครอบครองที่ดิน
- ยกเว้นภาษีให้กับที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ที่ดินที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือสาธารณะโดยมิได้ใช้เพื่อหาผลประโยชน์ ที่ดินของส่วนราชการ ที่ดินซึ่งเป็นศาสนสถานหรือศาลเจ้าที่มีได้ใช้เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ สุสานหรือ ฌาปนสถานที่ไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทน ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินอยู่แล้ว ที่ดินของเอกชนที่ยินยอมให้ราชการใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ ที่ดินอันเป็นที่ตั้งขององค์ระหว่างประเทศ หรือของสถานทูต
- อัตราภาษี – ขึ้นอยู่กับราคาปานกลางของที่ดิน เริ่มต้นที่ไร่ละ 0.50 บาท สำหรับที่ดินที่มีราคาปานกลางไม่เกินไร่ละ 200 บาท ไปจนถึงไร่ละ 70 บาท สำหรับที่ดินที่มีราคาปานกลางเกินไร่ละ 25,000 บาท ขึ้นไป ทั้งนี้ สำหรับที่ดินที่ใช้สำหรับประกอบกิจกรรม เจ้าของที่ดินต้องเสียค่าไม้ล้มลุกด้วย และที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามสภาพของที่ดิน ให้เสียเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่า

<sup>25</sup> ขานนท์ อีระวร, อ้างถึงแล้ว, หน้า 9

<sup>26</sup> ขานนท์ อีระวร, อ้างถึงแล้ว, หน้า 10

เนื่องจากภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ได้ใช้มานานแล้วและไม่ได้รับการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป อีกทั้งยังมีข้อจำกัดในหลายประการ ทั้งในด้านฐานภาษี อัตราภาษี เกณฑ์การลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน อีกทั้งยังมีลักษณะไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ภาษีที่ตีบางประการ<sup>27</sup> ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรม รัฐจึงได้มีการตราพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เพื่อนำมาใช้แทนที่ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ โดยกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของแต่ละพื้นที่ทำหน้าที่จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและให้รายได้จากการจัดเก็บภาษีทั้งหมดเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งหมดโดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาล เพื่อให้ท้องถิ่นสามารถนำรายได้ดังกล่าวไปใช้ในการพัฒนาและจัดทำบริการสาธารณะภายในท้องถิ่นให้คนในท้องถิ่นซึ่งเป็นผู้เสียภาษีเป็นผู้ได้รับประโยชน์จากภาษีนั้นโดยตรง<sup>28</sup>

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เริ่มมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ภายหลังจากที่ใช้เวลาพิจารณาร่างพระราชบัญญัติมาอย่างยาวนาน ซึ่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้จัดตั้งว่าเป็นภาษีทรัพย์สินประเภทหนึ่ง ซึ่งมีลักษณะสอดคล้องกับนิยามของภาษีทรัพย์สิน กล่าวคือ เป็นภาษีเสียโดยผู้ครอบครองทรัพย์สินและต้องเสียภาษีให้กับท้องถิ่นเพื่อการพัฒนาท้องถิ่นของตนเองโดยตรง

การยกเลิกภาษีโรงเรือนและที่ดินและปรับมาใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน แสดงให้เห็นว่ามีการเปลี่ยนแปลงรากฐานการจัดเก็บภาษีจากเดิมจากฐานรายได้ เป็นจัดเก็บภาษีจากฐานความมั่งคั่งแทน โดยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเก็บภาษีจากมูลค่าราคาประเมินของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกับมีอัตราภาษีหลากหลายประเภทตามลักษณะการใช้ประโยชน์ และมีโครงสร้างอัตราภาษีแบบก้าวหน้า<sup>29</sup>

เห็นได้ว่าโดยหลักการแล้วระบบภาษีทรัพย์สินมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะทำให้ผู้เสียภาษีเล็งเห็นถึงประโยชน์ของภาษีที่ตนเองจะได้รับและตระหนักถึงหน้าที่ของตนในการเสียภาษี<sup>30</sup> ดังนั้น ภาษีทรัพย์สินจึงถือเป็นยุทธศาสตร์สำคัญต่อการพัฒนาโครงสร้างภาษีของประเทศ อีกทั้งยังถือเป็นเครื่องมือในการช่วยกำหนดทิศทางการพัฒนาและการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น<sup>31</sup> ด้วยเหตุนี้ ภาษีทรัพย์สินควรมีลักษณะดังต่อไปนี้<sup>32</sup>

- (1) สอดคล้องกับหลักความสามารถในการเสียภาษี กล่าวคือ คนที่มีทรัพย์สินน้อย ย่อมเสียภาษีน้อย คนที่มีทรัพย์สินมากย่อมเสียภาษีมาก
- (2) สอดคล้องกับหลักผลประโยชน์ กล่าวคือ เงินภาษีที่เสียไปต้องเข้าสู่ท้องถิ่น เพื่อให้ท้องถิ่นสามารถนำเงินภาษีไปใช้ประโยชน์เพื่อท้องถิ่นเอง

<sup>27</sup> ภาวดี เกิดทุ่งยั้ง, อ้างถึงแล้ว

<sup>28</sup> วิริยะ นามศิริพงษ์พันธุ์, อ้างถึงแล้ว, หน้า 105

<sup>29</sup> วีรศักดิ์ เครือเทพ, ปัจจัยที่กำหนดการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, วารสารรัฐประศาสนศาสตร์ ปีที่ 19 ฉบับที่ 1 หน้า 37

<sup>30</sup> ไสภณ พรโชคชัย, ภาษีทรัพย์สิน: กระตุกสันหลังประชารัฐ, บทความ,

[https://www.thaiappraisal.org/thai/market/market\\_view.php?strquery=market220.htm](https://www.thaiappraisal.org/thai/market/market_view.php?strquery=market220.htm), เข้าถึงข้อมูลเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2564

<sup>31</sup> ลันดา อุทมะโกดิน, ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ก้าวต่อไปของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน ของประเทศไทยอย่างมีประสิทธิภาพ, บทความทางวิชาการ จุลนิติ กย.

- ต.ศ. 53 หน้า 64

<sup>32</sup> วิริยะ นามศิริพงษ์พันธุ์, อ้างถึงแล้ว, หน้า 105-106



(3) เป็นภาษีที่เสมือนกับไปจัดเก็บจากทรัพย์สินที่ได้มาจากการวางแผนภาษี เนื่องจากภาษีทรัพย์สินเป็นภาษีที่เกิดจากความเชื่อที่ว่า เมื่อมีการวางแผนภาษี บุคคลมักจะนำเงินที่ได้ไปสะสมในรูปแบบของอสังหาริมทรัพย์

(4) เป็นภาษีที่หลีกเลี่ยงได้ยากที่สุด เนื่องด้วยฐานภาษีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสิ่งที่ยึดกับที่ ไม่สามารถโยกย้ายได้

(5) ลดแรงจูงใจในการกักตุนที่ดินเพื่อการเก็งกำไร แต่กลับเพิ่มแรงจูงใจให้เกิดการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามศักยภาพของทรัพย์สินนั้น

(6) ส่งเสริมให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามเป้าหมายต่าง ๆ

(7) เนื่องจากท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บรายได้เพื่อใช้ในท้องถิ่นเอง ดังนั้น โดยหลักการแล้ว คนในท้องถิ่นที่เสียภาษีทรัพย์สินในอัตราสูงจะเลือกผู้แทนที่ดีเพื่อไปใช้เงินที่ตนเสียให้เกิดประโยชน์แก่ท้องถิ่นมากที่สุด

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง<sup>33</sup> มีความมุ่งหมายหลักเพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินให้มีความทันสมัย เป็นสากลเช่นเดียวกับของนานาประเทศ รวมถึงกระตุ้นให้ก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างเหมาะสมและคุ้มค่า เป็นเครื่องมือส่งเสริมให้มีการกระจายการถือครองที่ดิน อีกทั้งยังเป็นการช่วยให้ท้องถิ่นมีงบประมาณเพียงพอสำหรับพัฒนาพื้นที่จากเงินภาษีที่จัดเก็บได้เอง

### 2.1.2 ภาษีทรัพย์สินในต่างประเทศ

ภาษีที่จัดเก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในต่างประเทศหลายประเทศส่วนใหญ่มีลักษณะที่เป็นไปตามหลักการของภาษีทรัพย์สินที่มีใช้กันอย่างแพร่หลาย โดยวัตถุประสงค์ในการจัดเก็บหลักๆ ก็เพื่อหารายได้ไปใช้ในท้องถิ่น ในการศึกษาฉบับนี้ กล่าวถึงตัวอย่างลักษณะทั่วไปของการจัดเก็บภาษีในต่างประเทศโดยสังเขป ดังนี้

#### (ก) ประเทศสหรัฐอเมริกา

เนื่องจากประเทศสหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายจารีตประเพณี (Common Law) ซึ่งถือว่ากฎหมายมีแหล่งที่มาจากการพิพากษาของศาลในอดีต ที่ยึดหลักจารีตประเพณีเป็นหลักในการตัดสิน ตั้งอยู่บนพื้นฐานของระบบสหพันธรัฐซึ่งมลรัฐต่างๆ มีความเป็นอิสระในการใช้อำนาจตุลาการ แต่ในปัจจุบันสหรัฐอเมริกาได้รวบรวมและจัดทำให้กฎหมายของประเทศอยู่ในระบบประมวลกฎหมายมากขึ้น<sup>34</sup>

โดยหลักแล้วสหรัฐอเมริกาจะมีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินโดยเก็บจากตัวทรัพย์สินและมูลค่าส่วนเพิ่มของทรัพย์สินอัตราการจัดเก็บภาษีแตกต่างกันไปตามวัตถุประสงค์ใน

<sup>33</sup> สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง, สารสำคัญของ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, <http://www.fpo.go.th/> เข้าถึงข้อมูลเมื่อ 29 กรกฎาคม 2564

<sup>34</sup> วรภพ มณีล้ำ, เอกสารสรุปเนื้อหาการบรรยาย โครงการสัมมนาให้ความรู้เกี่ยวกับความร่วมมือทางการศาลและกฎหมาย ที่เกิดขึ้นในกลุ่มประเทศอาเซียน/โอเชียเนีย/ยุโรป ในหัวข้อ "Overview of U.S. Legal System" (ภาพรวมระบบกฎหมายของสหรัฐอเมริกา) โดยมี Prof. Gabrielle L. Goodwin ตำแหน่ง Director of Graduate Legal Studies at Indiana University และนางสาวนภกมล ทะวานนท์ ผู้ช่วยผู้พิพากษา เป็นวิทยากร เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2561

การใช้ทรัพย์สิน ทั้งนี้ รายละเอียดการจัดเก็บของแต่ละรัฐอาจจึงมีความแตกต่างกันไป โดยในบางรัฐ ภาษีทรัพย์สินถือเป็นกลไกสำคัญในการกระตุ้นการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน

ตัวอย่าง:

(1) มลรัฐฮาวาย - ใช้ภาษีทรัพย์สินเป็นกลไกในการกระตุ้นให้ประชาชนเข้าไปใช้ประโยชน์ในที่ดิน เนื่องจากหากไม่ใช้ประโยชน์ในที่ดินจะถูกเก็บภาษีในมูลค่าสูง ส่งผลให้ชาวอเมริกันบางรายที่ต้องการประหยัดภาษีหันไปใช้ประโยชน์ในที่ดินในรัฐฮาวายในรูปแบบต่างๆ มากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการไปปลูกบ้านพักผ่อนไว้ตามริมชายหาดของเกาะฮาวาย ก่อสร้างเป็นโรงแรม อพาร์ทเมนท์<sup>35</sup> โดยภาษีที่จัดเก็บนั้นก็จะถูกนำมาใช้ในบริการต่างๆ ที่ทางรัฐจัดให้กับประชาชน อาทิ ตำรวจ, การป้องกันไฟไหม้, การป้องกันภัยให้แก่พลเมือง (civil defense), สวนและพื้นที่นันทนาการ, ดูแลกิจกรรมผู้สูงอายุ, กำจัดขยะมูลฝอย, การคมนาคมขนส่ง, พัฒนาระบบเศรษฐกิจ, ป้องกันอุทกภัย รวมไปถึงดูแลสัตว์<sup>36</sup> กฎหมายภาษีทรัพย์สินของฮาวาย จำแนกประเภท (Class) ของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีดังต่อไปนี้

ตาราง 2- 1 รายละเอียดการเสียภาษีทรัพย์สินของรัฐฮาวาย

ประเภทภาษี (Property Tax Class)	อัตรากาษี ต่อ 1,000 เหรียญของมูลค่าสุทธิที่ต้องเสียภาษี (Tax rate Per USD 1,000 Net Taxable Value) (เหรียญสหรัฐ)
บ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย (Affordable Rental Housing)	6.15
ที่อยู่อาศัย	
ส่วนที่มีมูลค่าน้อยกว่า 2 ล้านเหรียญ	11.10
ส่วนที่มีมูลค่า 2 ล้านเหรียญขึ้นไป	13.60
อพาร์ทเมนท์	11.70
พาณิชย์กรรม	10.70
อุตสาหกรรม	10.70
เกษตรกรรม และป่าไม้	9.35
ทรัพย์สินเพื่อการอนุรักษ์ (Conservation)	11.55
โรงแรม / รีสอร์ท	11.55
บ้านอยู่อาศัย	6.15

ที่มา: Hawaii County Tax Rates สำหรับปีภาษี ระหว่าง 1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2565<sup>37</sup>

<sup>35</sup> วริยะ นามศิริพงษ์พันธุ์, อ้างถึงแล้ว, หน้า 105

<sup>36</sup> County of Hawai'i Real Property Tax Office, Real Property Tax General Information, <https://www.hawaiipropertytax.com>, เข้าถึงข้อมูลเมื่อ 6 กุมภาพันธ์ 2565

<sup>37</sup> County of Hawai'i Real Property Tax Office, Hawai'i County Tax Rates, [https://www.hawaiipropertytax.com/tax\\_rates.html](https://www.hawaiipropertytax.com/tax_rates.html), เข้าถึงข้อมูลเมื่อ 6 กุมภาพันธ์ 2565

(2) มลรัฐนิวยอร์ก – ภาษีทรัพย์สินของรัฐเรียกเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ (Real Property) ซึ่งหมายรวมถึง ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ติดกับที่ดิน โดยจำแนกทรัพย์สินออกเป็น 4 ประเภท คือ

Class 1 ที่อยู่อาศัยที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก (บ้านไม่เกิน 3 หลัง) อัตราภาษีร้อยละ 20.91 ซึ่งสูงกว่าอัตราอื่นๆ

Class 2 บ้านหลังที่ 4 เป็นต้นไป จัดอยู่ในประเภทบ้านที่ถูกมองว่าเป็นที่พักให้เช่า อัตราภาษีร้อยละ 12.61

Class 3 อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ใช้ทำสาธารณูปโภค อัตราภาษีร้อยละ 12.09

Class 4 อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ อัตราภาษีร้อยละ 10.51

หมายเหตุ อัตราภาษีดังกล่าวเป็นอัตราร้อยละต่อราคาประเมินที่ 1,000 เหรียญสหรัฐ

มลรัฐนิวยอร์กประเมินฐานภาษีโดยใช้มูลค่าการประเมินราคาของทรัพย์สินซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินท้องถิ่น (local assessor) หักด้วยอัตราการยกเว้นภาษีซึ่งเจ้าของทรัพย์สินได้รับมาใช้เป็นฐานในการคำนวณ ซึ่งภาษีที่เก็บได้จะนำไปใช้เป็นงบประมาณในการพัฒนาท้องถิ่นที่จัดเก็บภาษีดังกล่าว<sup>38</sup>

(3) มลรัฐหลุยเซียน่า<sup>39</sup> – จำแนกทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีออกเป็น 2 ประเภท (2 Classes)

อสังหาริมทรัพย์ (Real Property) กล่าวคือ ที่ดิน อาคาร และส่วนต่อเติมต่างๆ บนที่ดิน และบ้านแบบเคลื่อนที่ได้ (Mobile home)

ทรัพย์สินส่วนบุคคล (Personal Property) กล่าวคือ อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้ เช่น เครื่องจักร ส่วนควบ และเฟอร์นิเจอร์ที่ติดอยู่กับทรัพย์สิน (แต่ไม่รวมถึงของใช้ในครัวเรือน ยานพาหนะที่มีใบอนุญาตให้ใช้บน Highways และของใช้ส่วนบุคคล ซึ่งไม่เข้าข่ายต้องเสียภาษีทรัพย์สิน)

ฐานภาษีของทรัพย์สินพิจารณาจากราคาประเมินของทรัพย์สินแต่ละประเภท ซึ่งขึ้นอยู่กับราคาตลาดยุติธรรม (Fair market value) สำหรับทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกรรม, พืชสวน, บึง /หนอง, พื้นที่ป่า (timberland) จะถูกประเมินในอัตราร้อยละ 15 ของมูลค่าที่ใช้ไป (use value)

อัตรภาษีที่จัดเก็บสำหรับที่อยู่อาศัย คือร้อยละ 10, ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์กรรม เสียภาษีในอัตราร้อยละ 15 และ บริการสาธารณะ (public service) เสียภาษีในอัตราร้อยละ 25

<sup>38</sup> Department of Taxation and Finance, Property taxes, 6 กุมภาพันธ์ 2565

<sup>39</sup> Louisiana Property Tax Basics, 2014, <https://house.louisiana.gov>, เข้าถึงข้อมูลเมื่อ 6 กุมภาพันธ์ 2565

(ข) ใต้หวัน – มีรูปแบบการจัดเก็บภาษีที่แตกต่างจากประเทศไทยเนื่องจากใต้หวันเก็บภาษีที่ดินที่ใช้เพื่อการเกษตรในอัตราค่อนข้างสูงโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อก่อให้เกิดรายได้ให้กับท้องถิ่น และเพื่อให้ท้องถิ่นนำรายได้นั้นไปช่วยเหลือคนในท้องถิ่น ยกตัวอย่างเช่น การส่งเสริมการทำ การเกษตร ซึ่งในมิตินี้ พื้นที่ทำเกษตรกรรมในใต้หวันถูกเก็บภาษีในอัตราสูง และรัฐบาลส่วนท้องถิ่นก็จะนำภาษีที่ได้กลับไปช่วยเหลือเกษตรกร อาทิ ประกันราคาวัตถุดิบที่ใช้ในการเกษตร จึงเห็นได้ว่าหากยิ่งทำการเกษตรมากก็จะยิ่งได้รับประโยชน์เยอะจากการที่รัฐบาลท้องถิ่นนำภาษีที่ได้รับมาไปสนับสนุนประชาชนในท้องถิ่น นอกจากนี้ ยังนำภาษีที่เก็บได้มาใช้พัฒนาสาธารณูปโภคในท้องถิ่นและให้การศึกษาประชาชนในท้องถิ่นเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตให้กับคนในท้องถิ่นด้วย จะเห็นได้ว่าเจตนารมณ์ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในใต้หวันมีความคล้ายคลึงกับเจตนารมณ์ของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทยในบริบทของการใช้เป็นแหล่งรายได้ของท้องถิ่นที่สำคัญอีกแห่งหนึ่ง เพื่อให้หน่วยงานภาครัฐสามารถมีรายได้ในการพัฒนาท้องถิ่นของตน แต่ยังคงมีความแตกต่างกันในแง่ของ การจัดเก็บภาษีบนที่ดินที่ทำการเกษตร เนื่องจากของไทย อัตราการจัดเก็บภาษีบนที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรมีอัตราที่ต่ำเมื่อเทียบกับที่ดินที่ใช้ทำประโยชน์ประเภทอื่นๆ หรือที่ดินรกร้างว่างเปล่า

(ค) ประเทศฟิลิปปินส์<sup>40</sup> มีการเก็บภาษีทรัพย์สินโดยแบ่งที่ดินตามลักษณะการใช้ประโยชน์เพื่อนำมาพิจารณาฐานภาษี โดยใช้มูลค่าประเมิน (Assessed Value) เป็นฐานในการคำนวณภาษี ซึ่ง Real Property Tax ของฟิลิปปินส์ แบ่งลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น

- การใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย
- เกษตรกรรม
- อุตสาหกรรม
- พาณิชยกรรมและท่าเหมืองแร่
- ที่ดินส่วนที่เป็นป่าไม้
- ที่ดินพิเศษอื่นๆ
- ที่ตั้งโรงพยาบาล
- ส่วนที่เป็นผืนน้ำ

โดยการคิดมูลค่าประเมินของฟิลิปปินส์ กฎหมายของฟิลิปปินส์ (Section 218, Real Property Tax of Local Government Code) กำหนดให้มีการคำนวณโดยใช้อัตราระดับการประเมิน (Assessment Level) ซึ่งหมายถึงอัตราส่วนที่กำหนดไว้สำหรับฐานภาษีในแบบต่างๆ ที่ยึดโยงกับการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามความเป็นจริงมาใช้เป็นอีกหนึ่งปัจจัยในการคำนวณมูลค่าประเมิน<sup>41</sup>นอกเหนือจากราคายุติธรรม (Fair Market Value) ซึ่งการนำระดับการประเมินดังกล่าวมาใช้มุ่งเน้นเพื่อให้มีอัตราการเรียกเก็บภาษีที่สอดคล้องกับการทำประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นจริงๆ

<sup>40</sup> วิศรุต กิจสุขจิต, ปัญหาการรับภาระภาษีจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, เอกศศึกษาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2561

<sup>41</sup> Section 218 BOOK II LOCAL TAXATION AND FISCAL MATTERS TITLE ONE. - LOCAL GOVERNMENT TAXATION

นอกจากนี้ประเทศฟิลิปปินส์ยังกำหนดอัตราภาษีโดยจำแนกตามพื้นที่อีกด้วย โดยอัตราภาษีที่เก็บในเขตเมืองจะสูงกว่าอัตราภาษีที่เก็บในต่างจังหวัดซึ่งยังไม่มี ความเจริญมากนัก

จากตัวอย่างภาษีทรัพย์สินของทั้ง 3 ประเทศ แสดงให้เห็นว่า แม้จะมีระบบกฎหมายที่แตกต่างกัน และอัตราการจัดเก็บภาษีที่แตกต่างกัน ซึ่งขึ้นอยู่กับ การให้ความสำคัญกับการใช้พื้นที่ใน แต่ละประเภทที่แตกต่างกันไปและนโยบายของแต่ละประเทศ แต่ทั้ง 3 ประเทศก็มีลักษณะของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน กล่าวคือ จัดเก็บและนำไปใช้โดยส่วนท้องถิ่นที่ทรัพย์สินนั้นอยู่ เพื่อนำเงินภาษีมาใช้ให้เกิดประโยชน์กับท้องถิ่นนั้นๆ และใช้กลไกทางภาษีเป็นตัวกระตุ้นการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือทรัพย์สิน ซึ่งมีหลักการที่สอดคล้องกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทย

## 2.2 สาระสำคัญของกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### 2.2.1 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานในการจัดเก็บภาษี โดย “ฐานภาษี” หมายถึง มูลค่าของกิจกรรมหรือมูลค่าทางเศรษฐกิจซึ่งใช้เป็นมูลเหตุในการเสียภาษี ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ลักษณะ คือ ฐานรายได้ (Income Base), ฐานการบริโภค (Consumption Base), ฐานความมั่งคั่ง (Wealth Base) และฐานภาษีอื่นๆ<sup>42</sup> และสำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นฐาน จึงจัดได้ว่าใช้ฐานที่เกี่ยวกับความมั่งคั่ง

สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ การคิดฐานภาษีจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินในรูปแบบต่างๆ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้<sup>43</sup>

(ก) ที่ดินที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ให้คำนวณมูลค่าที่ดินโดยเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพและความลึกของแปลงที่ดินใกล้เคียงกัน

(ข) ที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อลึกเกิน 3 เมตร, บ่อที่เกิดจากการทำเหมืองแร่ และบ่อน้ำบาดาล ให้คำนวณมูลค่าฐานภาษีในอัตราร้อยละ 25 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ แต่ในกรณีนี้ ไม่รวมทะเลสาบในหมู่บ้านจัดสรร

(ค) ที่ดินที่มีแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน ให้คำนวณมูลค่าฐานภาษีในอัตราร้อยละ 30 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์

อัตราการจัดเก็บภาษีจะมีความแตกต่างไปตามรูปแบบการใช้ประโยชน์ ซึ่งจำแนกออกเป็น 4 ประเภท คือ ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม, ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย, ใช้ประโยชน์

<sup>42</sup> สมชัย จิตสุชน และคณะ, บทที่ 12 มาตราการการคลังเพื่อความเป็นธรรมทางเศรษฐกิจและสังคม : การขายฐานภาษี, <https://tdri.or.th>, เข้าถึงข้อมูลเมื่อ 6 กุมภาพันธ์ 2565

<sup>43</sup> กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ ปี 2562

ในรูปแบบอื่นๆ นอกเหนือจากเป็นที่ดินสำหรับเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย และที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่ไม่ได้ทำประโยชน์ โดยแต่ละประเภท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- เกษตรกรรม กล่าวคือ การใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อการบริโภค หรือจำหน่ายเพื่อบริโภค หรือใช้ในงานฟาร์ม รวมไปถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับเกษตรกรรม ไม่ว่าจะเป็นการใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่หรือไม่ก็ตาม (กรณีใช้ประโยชน์ไม่เต็มพื้นที่ คิดภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์)
- ที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็นบ้านหลังหลัก คือ ที่อยู่อาศัยที่เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนดที่ดินและทะเบียนบ้าน (โดยไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของบ้าน) และบ้านหลังอื่น คือ กรณีที่เจ้าของบ้านมีชื่อในโฉนดที่ดินแต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน
- ประเภทอื่นๆ เช่น ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน โรงแรม ร้านอาหาร เป็นต้น
- รกร้างว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ หมายถึง ที่ดินที่ถูกทิ้งให้ว่างเปล่า ไม่ได้ทำประโยชน์ ยกเว้น ที่ดินที่มีกฎหมายห้าม หรือให้ทิ้งเพื่อการเกษตร หรือ ปล่อยให้ใช้ในการพัฒนาโครงการ

ทั้งนี้ อัตราภาษีที่เรียกเก็บสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละลักษณะการใช้ประโยชน์มีความแตกต่างกัน โดยที่ดินแต่ละประเภทมีอัตราภาษีดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรม – อัตราภาษีที่จัดเก็บสูงสุดไม่เกิน ร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี โดยมีอัตราการจัดเก็บภาษี ดังนี้

อัตราภาษีที่จัดเก็บ (ทั่วไป)	
มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
0 – 75	0.01
75 – 100	0.03
500 – 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

(2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย - อัตราภาษีที่จัดเก็บสูงสุดไม่เกินร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี โดยมีอัตราการจัดเก็บภาษี ดังนี้

อัตราภาษีที่จัดเก็บ			
มูลค่า (ล้านบาท)	บ้านหลังหลัก	บ้านและที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้น		
10 - 50	0.02	ยกเว้น	0.02
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1

ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

(3) ใช้ประโยชน์ในรูปแบบอื่นๆ นอกเหนือจากเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย - อัตราภาษีที่จัดเก็บสูงสุดไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี โดยมีอัตราการจัดเก็บภาษี ดังนี้

อัตราภาษีที่จัดเก็บ	
มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

(4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า (ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ) - อัตราภาษีที่จัดเก็บสูงสุดไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี โดยมีอัตราการจัดเก็บภาษี ดังนี้

อัตราภาษีที่จัดเก็บ	
มูลค่า (ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

กฎหมายได้กำหนดให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) เจ้าของที่ดิน
- (2) เจ้าของสิ่งปลูกสร้าง
- (3) เจ้าของห้องชุด
- (4) ผู้ครอบครองทรัพย์สินหรือทำประโยชน์ในที่ดิน / สิ่งปลูกสร้างของรัฐ

## 2.2.2 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษี

ในมาตรา 8 ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภทเป็นทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี ดังต่อไปนี้

(1) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐที่ใช้สำหรับกิจการของรัฐซึ่งไม่ได้ใช้เพื่อหาผลประโยชน์

(2) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ องค์การระหว่างประเทศต่างๆ ที่ประเทศไทยมีข้อผูกพันต้องยกเว้นภาษีให้ตามสนธิสัญญาหรือความตกลงอื่นๆ

(3) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการของสถานทูต หรือสถานกงสุลของต่างประเทศ

(4) ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย

(5) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติ เฉพาะกรณีที่มีได้ใช้เพื่อหาผลประโยชน์ แต่ใช้เพื่อกิจการดังนี้

- ใช้เพื่อการประกอบศาสนกิจ

- ใช้เพื่อกิจการสาธารณะ

- ที่อยู่ของสงฆ์ นิกบวช บาทหลวง

- ทรัพย์สินที่เป็นศาลเจ้า

(6) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน

(7) ทรัพย์สินของมูลนิธิ หรือองค์การหรือสถานสาธารณะ

(8) ทรัพย์สินของเอกชน เฉพาะส่วนที่ยินยอมให้ทางราชการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด

(9) ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(10) ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน

(11) ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

(12) ทรัพย์สินที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง

จากรายละเอียดในทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีดังกล่าวข้างต้น ผู้ศึกษาตั้งข้อสังเกตว่ากฎหมายมุ่งเน้นยกเว้นไม่เก็บภาษีทรัพย์สิน 3 กลุ่มใหญ่ๆ กล่าวคือ ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ ทรัพย์สินของภาครัฐ รวมถึงทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน



นอกจากที่ระบุไว้ในมาตรา 8 ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ยังมีทรัพย์สินอื่นๆ ที่ได้รับการยกเว้นตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงอีก อาทิ การยกเว้นภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยหลักซึ่งเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทที่เป็นเจ้าของบ้านใช้เป็นบ้านพักอาศัยที่มีชื่อในทะเบียนบ้าน และสิ่งปลูกสร้างมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท กรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงทรัพย์สินที่ได้รับการจัดเก็บภาษีตามกฎหมายโดยกฎกระทรวงฉบับนี้ออกมาเนื่องจากเห็นว่าเป็นการสมควรกำหนดให้ทรัพย์สินดังต่อไปนี้ได้รับยกเว้นภาษี ซึ่งแบ่งออกเป็น 11 ประเภทใหญ่ๆ คือ<sup>44</sup>

- (1) ทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบทรัพย์สินพระมหากษัตริย์และทรัพย์สินส่วนบุคคลของพระบรมวงศานุวงศ์
- (2) ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ยังมิได้ใช้ในกิจการและยังมิได้ใช้หาผลประโยชน์
- (3) ที่ดินว่างเปล่าในสนามบิน
- (4) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในกิจการของการรถไฟหรือการรถไฟฟ้าโดยตรง
- (5) ทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการของการเคหะแห่งชาติตามกฎหมายว่าด้วยการเคหะแห่งชาติ
- (6) ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพิพิธภัณฑ์ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศ กำหนด เฉพาะส่วนที่ใช้เป็นแหล่งศึกษาเรียนรู้เพื่อสาธารณประโยชน์
- (7) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อสำหรับใช้ในระบบบำบัดน้ำเสียที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับอาคาร
- (8) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อน้ำที่ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ
- (9) สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลานและรั้ว
- (10) ที่ดินที่มีกฎหมายห้ามมิให้ทำประโยชน์
- (11) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ

### 2.2.3 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับการลดอัตราภาษี

เพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์กิจการ รวมถึงสภาพแห่งท้องที่ ได้มีพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563 ลงวันที่ 20 มกราคม 2563 กำหนดให้ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท โดยได้กำหนดกรอบเวลาที่ลดภาษีไว้ด้วย โดยแบ่งออกเป็นกลุ่มๆ ได้ดังนี้

- (1) ลดอัตราภาษีร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่ต้องเสีย<sup>45</sup> ได้แก่

<sup>44</sup> กฎกระทรวง กำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

<sup>45</sup> มาตรา 3 พระราชกฤษฎีกา ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่อยู่อาศัย แต่มีเงื่อนไขว่าผู้เสียภาษีต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านและได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองมาโดยมรดกและจดทะเบียนสิทธิก่อนวันที่ 13 มีนาคม 2562

- ที่ดิน / สิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการผลิตไฟฟ้า

- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นเขื่อนและพื้นที่เกี่ยวเนื่อง ที่ใช้เพื่อการผลิตไฟฟ้า

(2) ลดอัตราภาษีร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่ต้องเสีย ได้แก่

- อสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงินไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ทรัพย์สินตกเป็นของหน่วยงาน

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัย หรือการอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โดยมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าว

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือกฎหมายว่าด้วยนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยแล้ว และผู้ประกอบการได้รับอนุญาตตามกฎหมายดังกล่าวแล้ว ยังไม่ได้ขายเป็นเวลาไม่เกิน 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2562

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในกิจการของสถาบันอุดมศึกษา

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในกิจการของโรงเรียน

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นสถานที่ให้บริการแก่ประชาชนเป็นการทั่วไป เฉพาะกรณี เล่นกีฬา สวนสัตว์ สวนสนุก ที่จอดรถสำหรับผู้โดยสารรถไฟฟ้า ลานจอดรถโดยสารสาธารณะ

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในสนามบินที่ใช้เป็นทางวิ่ง ทางขับและลานจอดอากาศยาน

- ที่ตั้งของถนนหรือทางยกระดับที่เป็นทางพิเศษ

นอกจากที่มีกฎหมายกำหนดไว้อย่างชัดเจนแล้ว ผู้บริหารท้องถิ่นยังมีอำนาจลดหรือยกเว้นภาษีได้ด้วย ในกรณีที่เกิดภัยพิบัติในพื้นที่ กรณีที่ทรัพย์สินเสียหายหรือถูกทำลาย แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก่อน

## 2.3 แนวคิดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

### 2.3.1 การจัดสรรที่ดิน

"การจัดสรรที่ดิน" หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้มีการแบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกัน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปเพื่อจำหน่าย ซึ่งที่ดินที่ถูกนำมาแบ่งเพื่อจำหน่ายนั้น อาจถูกแบ่งมาจากที่ดินแปลงเดียวหรือที่ดินหลายแปลงซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันก็ได้ ทั้งนี้ การจัดสรรที่ดินยังหมายถึงการที่เคยแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้แล้วก่อนหน้านี้แต่ยังไม่ถึง 10 แปลง และต่อมากลับมาแบ่งเพิ่มเติมภายในระยะเวลา 3 ปีด้วย โดยผู้แบ่งที่ดินดังกล่าวได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน<sup>46</sup>

การจัดสรรที่ดิน หรือการแบ่งที่ดินจัดสรรของไทยเริ่มมีมานานแล้ว ตั้งแต่หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 และรูปแบบการแบ่งที่ดินจัดสรรเพื่อการค้าที่ดินเริ่มปรากฏเด่นชัดขึ้น โดยเฉพาะในยุคที่จอมพล ป.พิบูลสงคราม เป็นนายกรัฐมนตรี ซึ่งเป็นช่วงที่ประเทศต้องพัฒนาตนเองเพื่อหลีกเลี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ จึงได้มีการวางแผนพัฒนาระบบสาธารณูปโภค เช่น ทางหลวงแผ่นดินสายต่างๆ เมื่อมีการก่อสร้างทางหลวงแผ่นดินตัดผ่านพื้นที่หลายๆ ส่วน ส่งผลให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ดินตามแนวเส้นทางที่ทางหลวงเหล่านั้นตัดผ่าน จึงก่อให้เกิดการค้าที่ดินในลักษณะของที่ดินจัดสรรขึ้น โดยในยุคแรกการค้าที่ดินเริ่มจากการนำที่ดินแปลงใหญ่มาตัดขายเป็นแปลงย่อยๆ โดยยังไม่มีมีการก่อสร้างบ้าน

### 2.3.2 ที่มาของการจัดสรรที่ดิน

ยุคของการจัดสรรที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งออกเป็นช่วงเวลาสำคัญๆ ได้ดังนี้ กล่าวคือ ช่วงก่อนปี พ.ศ. 2500 – เป็นช่วงเริ่มต้นของการประกอบธุรกิจ ซึ่งเริ่มจากการนำที่ดินแปลงใหญ่มาแบ่งออกเป็นแปลงย่อยๆ เพื่อทำการจำหน่าย<sup>47</sup> ซึ่งการจัดสรรที่ดินของไทยเริ่มตั้งแต่สมัยที่บ้านเมืองประสบภาวะสงครามในสมัยสงครามโลกครั้งที่ 2 ส่งผลให้ประชาชนขาดแคลนที่อยู่อาศัย รัฐบาลสมัยนั้นจึงให้ความช่วยเหลือโดยการจัดหาที่อยู่ให้แก่ประชาชน จึงได้มีการจัดตั้ง “กองเคหะสถาน กรมประชาสงเคราะห์” ขึ้นเมื่อปี 2483 โดยให้มีหน้าที่จัดสรรและสร้างที่อยู่อาศัยให้เช่าแก่ประชาชน<sup>48</sup> และเมื่อความต้องการที่อยู่

<sup>46</sup> สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี, ศัพท์ที่ควรรู้เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน, <https://www.dol.go.th/nonthaburi>, เข้าถึงข้อมูลเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565

<sup>47</sup> ยุวดี ศรี, รายงานวิจัยเรื่อง พัฒนาการของที่ดินจัดสรร – การจัดสรรที่ดินที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการจัดสรร ตั้งแต่ก่อน พ.ศ. 2500-2530, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2559

<sup>48</sup> วินัย ศิริมาษา, “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อสัญญาไม่เป็นธรรมในสัญญาสำเร็จรูปของผู้ประกอบการบ้านจัดสรร,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2542), หน้า 9.

อาศัยของประชาชนเพิ่มมากขึ้น รัฐบาลจึงได้จัดตั้ง “สำนักงานอาคารสงเคราะห์” เพื่อทำหน้าที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยให้เช่าแก่ประชาชนเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งหน่วยงานในปี 2494 ซึ่งที่อยู่อาศัยที่จัดทำให้แก่ประชาชนในยุคนั้นเป็นรูปแบบเรือนไม้ให้เช่า มีอายุการใช้งานสั้น เมื่อใช้ไปนานๆ ก็มีสภาพทรุดโทรม รัฐบาลจึงแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นด้วยการก่อตั้ง “สำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน” เพื่อรับผิดชอบในการขยายที่อยู่อาศัย เมื่อมีหน่วยงานดูแลหลายหน่วยงานจึงส่งผลให้มีการดำเนินการที่ไม่เป็นระบบ ขาดเป้าหมายที่ชัดเจน และยังไม่สามารถดำเนินการจัดที่อยู่อาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อสนองความต้องการของประชาชน จึงเป็นบ่อเกิดของการรวมกิจการการดำเนินการเกี่ยวกับเคหะสถานโดยการรวมกองเคหะสถานสงเคราะห์ สำนักงานอาคารสงเคราะห์ และสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชน เข้าไว้ด้วยกันและดำเนินงานภายใต้ “การเคหะแห่งชาติ” ถือเป็นจุดกำเนิดสำคัญของการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน

นอกจากนี้ ได้มีการตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นมาเพื่อดำเนินการจัดสร้างอาคารประเภท เช่าซื้อ โดยมีจุดเริ่มต้นจากการก่อสร้างกลุ่มบ้านแบบบ้านเดี่ยว มีรูปแบบคล้ายกัน มีถนนและสาธารณูปโภค ชื่อว่าโครงการ พิบูลเวศม์ ซึ่งโครงการดังกล่าวถือเป็นต้นแบบของโครงการบ้านจัดสรร<sup>49</sup>

ในช่วงที่ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เริ่มมีผลใช้บังคับ การถือครองที่ดินโดยเอกชนเริ่มมีมากขึ้น ส่งผลให้การจัดสรรที่ดินเริ่มปรากฏชัดเจนขึ้น

ช่วงเวลาระหว่างปี 2500 – 2515 ซึ่งเป็นช่วงเริ่มต้นพัฒนาอุตสาหกรรมตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 1 ประชาชนจากต่างจังหวัดจึงเริ่มทยอยเข้าสู่กรุงเทพมหานครเพื่อเข้ามาทำงานในภาคอุตสาหกรรมมากขึ้น การเคหะแห่งชาติจึงไม่สามารถหาที่อยู่เพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนได้อย่างเพียงพอ เอกชนจึงเริ่มเข้ามามีบทบาทในการดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อที่พักอาศัย<sup>50</sup> ทั้งนี้ ในการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินของภาคเอกชนยุคแรกๆ จะเป็นลักษณะของการจัดสรรที่ดินเปล่ามาแบ่งขายเป็นแปลงย่อยพร้อมกับจัดหาสาธารณูปโภคเพื่ออำนวยความสะดวกเบื้องต้นก่อน โดยไม่ได้ปลูกสร้างบ้านให้

ช่วงเวลาระหว่างปี 2516 – 2530 เป็นช่วงเวลาที่มีภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยตกอยู่ในสถานะเงินเฟ้ออัตราค่าครองชีพสูงส่งผลให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินบางรายไม่สามารถจัดสร้างโครงการให้แล้วเสร็จภายในกำหนด หรือไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินได้จนทำให้เกิดปัญหาข้อพิพาทระหว่างผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งในขณะนั้นยังไม่มีกฎหมายควบคุมเรื่องการจัดสรรที่ดินไว้เป็นการเฉพาะ รัฐบาลจึงต้องเข้ามาควบคุมดูแลธุรกิจการจัดสรรที่ดินของเอกชน โดยการออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 หรือที่เรียกกันโดยทั่วไปว่า “ปว. 286” เมื่อปี พ.ศ. 2515 โดยมีเจตนารมณ์เพื่อใช้เป็นกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคมและการผังเมือง ซึ่งถือว่าเป็นยุคแรกของการบังคับใช้กฎหมายจัดสรรที่ดิน ดังนั้น ปว. 286 จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์สำคัญให้ผู้ประกอบการที่ทำจัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องดำเนินการไว้อย่างเข้มงวด

<sup>49</sup> ยิวดี ศิริ, อ้างถึงแล้ว, หน้า 3-2

<sup>50</sup> กิติก้อง คณาจันทร์, ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ศึกษากรณีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3209/2559, การศึกษาอิสระ เสนอมหาวิทยาลัยรามคำแหง, นิติศาสตร์มหาบัณฑิต ปี 2562 หน้า 31

เช่น ต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคส่วนกลางอิงตามจำนวนแปลงที่ดินเพื่อจำหน่าย นอกจากนี้ ยังได้มีการออกข้อกำหนดตามมาอีกหลายฉบับเพื่อกำหนดให้การจัดสรรที่ดินต้องมีการวางแผนผังให้เป็นไปตามมาตรฐานทางวิชาการ ซึ่งจัดได้ว่าเป็นต้นแบบของการจัดสรรที่ดิน

นับตั้งแต่มีกฎหมายจัดสรรที่ดินดังกล่าวก็ส่งผลให้ย่านชานเมืองและจังหวัดอื่นๆ มีการขยายตัวของชุมชน การสร้างเมืองใหม่ การพาณิชย์ ก่อให้เกิดชุมชนในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร โดยหมู่บ้านจัดสรรในยุคแรกๆ มักจัดให้มีสาธารณูปโภค – สาธารณูปการ ได้แก่ ถนน ตลาดสด ตึกแถว และโรงเรียน โดยที่ดินจัดสรรในยุคแรกๆ มักจะอยู่ในย่านธุรกิจใหม่ และตั้งอยู่สองข้างทางของถนนที่ตัดใหม่ แต่ต่อมาเมื่อหมู่บ้านจัดสรรเริ่มมีการขยายตัวไปสู่ส่วนภูมิภาคมากขึ้น ก็เริ่มเกิดมีหมู่บ้านจัดสรรในชานเมือง ส่งผลให้ต้องมีการสร้างสาธารณูปการอื่นๆ เพื่อเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตให้แก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเหล่านั้น อาทิ ตลาด ตึกแถว โรงเรียน<sup>51</sup> เป็นต้น

พ.ว. 286 มีผลใช้บังคับตั้งแต่กลางปี 2515 ถึงประมาณกลางปี 2543 ซึ่งมีระยะเวลาในการใช้บังคับยาวนานกว่า 28 ปี<sup>52</sup> โดยในช่วงที่ พ.ว. 286 มีผลใช้บังคับ ได้มีการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินขึ้นมาเพื่อกำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมของโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยข้อกำหนดที่สำคัญๆ คือข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530 และ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 โดย พ.ว. 286 มีผลใช้บังคับตั้งแต่ปี 2515 เรื่อยมาจนถึงกลางปี 2543 ภายหลังจากที่ได้มีการออกพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังนั้น หมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตภายหลังวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ถึงปี พ.ศ. 2543 ก่อนการมีผลใช้บังคับของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อยู่ภายใต้บทบัญญัติของ พ.ว. 286 สำหรับโครงการจัดสรรขออนุญาตหลังจากนั้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

### 2.3.3 เจตนารมณ์ของการจัดสรรที่ดิน

กฎหมายจัดสรรไม่ว่าจะเป็นประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 หรือ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แม้จะมีรายละเอียดที่แตกต่างกัน แต่ก็มีเจตนารมณ์เดียวกันคือต้องการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในทุกกรณี

โดย พ.ว. 286 ซึ่งเป็นกฎหมายแรกที่ใช้บังคับพร้อมกับข้อกำหนดที่ออกมาในภายหลัง มีบทบัญญัติที่มุ่งปกป้องประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จากผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดิน และเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย จึงได้มีการกำหนดการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้สอดคล้องกับหลักวิชาการผังเมือง

ในส่วนของ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ก็ยังมีหลักการเช่นเดียวกัน และได้เพิ่มมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และยังได้กระจายอำนาจการอนุญาตและ

<sup>51</sup> ยิวดี ศิริ, อ้างถึงแล้ว

<sup>52</sup> กิติก้อง คณาจันทร์, อ้างถึงแล้ว

การควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัดเพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน

#### 2.3.4 รูปแบบของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละยุค

##### รูปแบบหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการภายใต้ ปว. 286

ตาม ปว. 286 ได้กำหนดรูปแบบของโครงการจัดสรรไว้ โดยนอกเหนือจากการจัดให้มีสาธารณูปโภคพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ถนน น้ำ ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ เป็นต้น แล้ว ยังได้กำหนดให้มีขนาดของพื้นที่บริการสาธารณะตามจำนวนแปลงที่ดินอีกด้วย เช่น

- พื้นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล - โครงการจัดสรรที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 200 ตารางวา<sup>53</sup> ซึ่งลดลงจากที่ระบุไว้ในข้อกำหนดปี 2530 ซึ่งกำหนดเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 400 ตารางวา<sup>54</sup>
- สนามเด็กเล่น - โครงการจัดสรรที่แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ 100 ถึง 200 แปลงต้องจัดให้มีสนามเด็กเล่นไม่น้อยกว่า 1 แห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 200 ตารางวา<sup>55</sup>
- สวนสาธารณะและสนามกีฬาเพื่อประชาชน - โครงการที่มีแปลงจำหน่ายเกินกว่า 2,000 แปลง<sup>56</sup>
- โรงเรียนประถมศึกษา เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 5 ไร่ - โครงการที่มีแปลงจำหน่ายเกินกว่า 2,000 แปลง<sup>57</sup>
- โรงเรียนมัธยมศึกษา เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 20 ไร่ - โครงการที่มีแปลงจำหน่ายเกินกว่า 4,000 แปลง<sup>58</sup>

การกำหนดเงื่อนไขให้จัดสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของกฎหมายจัดสรรในยุคดังกล่าว ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบโครงการในสมัยนั้น

เนื่องจากกฎหมายจัดสรรในยุคนั้น ไม่ได้มีข้อจำกัดมิให้โครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตแล้วขยายพื้นที่จัดสรรออกไปเป็นส่วนๆ ดังนั้น จึงสังเกตได้ว่า โครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการภายใต้บทบัญญัติของ ปว. 286 ในอดีตหลายแห่งเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่และมีการพัฒนาต่อไปออกเป็นส่วนๆ เป็นเฟสย่อยๆ หลายเฟสในพื้นที่เดียวกัน อันเกิดจากการที่ผู้จัดสรรในยุคนั้น

<sup>53</sup> ข้อ 55.3 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535

<sup>54</sup> ข้อ 14(2) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530

<sup>55</sup> ข้อ 14(1) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530

<sup>56</sup> ข้อ 14(3) ก ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530

<sup>57</sup> ข้อ 14(3) ข ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530

<sup>58</sup> ข้อ 14(3) ข ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2530





โครงการจัดสรรในยุคอดีต มักพัฒนาตามพื้นที่ที่เพิ่งมีถนนตัดผ่านหรือตามชานเมือง ดังนั้น เพื่อเป็นการสร้างจุดขายให้กับโครงการ ผู้ประกอบการก็จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ตลาด ร้านค้า มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล จัดให้มีรถสาธารณะเข้าถึงโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้าน เช่น หมู่บ้านเมืองเอก หมู่บ้านสวีลี สี่มุมเมือง เป็นต้น

ในกรณีเดียวกันบางโครงการจัดสรรที่ดินในอดีตมักจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก ประเภท อาคาร-ที่ดิน สโมสร-สระว่ายน้ำ ให้บริการต่อสมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยพื้นที่ที่จัดให้เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าวอาจไม่ได้อยู่ในแผนผังโครงการซึ่งผู้จัดสรรที่ดินขออนุญาตไว้ในคราวแรก หรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่งว่าไม่ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรและมักถือกรรมสิทธิ์โดยผู้จัดสรรเอง หรือในบางกรณีพัฒนาขึ้นจากแปลงจำหน่าย เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้อื่นที่สนใจซื้อไปดำเนินกิจการต่อในอนาคต

#### รูปแบบหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการภายใต้ พ.ร.บ. จัดสรร 2543

โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตภายใต้ พ.ร.บ. จัดสรร 2543 ในช่วงแรกๆ ก็มีขนาดโครงการขนาดใหญ่ แต่ในภายหลัง ผู้ประกอบการนิยมทำโครงการที่มีขนาดเล็กลงโดยมักแบ่งเป็นโครงการจัดสรรย่อยๆ เนื้อที่ไม่ถึง 100 ไร่ หรือแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 500 แปลง เนื่องจากประสบปัญหาและอุปสรรคมากมายจากการยื่นขอจัดทำรายงานวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมและการกันพื้นที่เพื่อเป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล

โดยโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตภายใต้กฎหมายจัดสรร 2543 ต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) ถนนและทางเท้า

(2) ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง

(3) ระบบประปา

(4) ท่อระบายน้ำ

(5) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(6) สวนและสนามเด็กเล่น

(7) ที่ตั้งนิติบุคคล

(8) ระบบกำจัดขยะ

(9) แปลงที่ดินสำหรับเป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล (สำหรับหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่มีขนาดพื้นที่ 100 ไร่ขึ้นไป หรือมีแปลงจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป)



อย่างไรก็ดี สิ่งที่สำคัญยิ่งระหว่างโครงการจัดสรรที่ดินในยุค ปว 286 และโครงการจัดสรรในยุคหลังนี้ผู้จัดสรรต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด โดยที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสาธารณูปโภคพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนดจะได้รับการประทับตราหลังโฉนดที่ดินว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการตามที่ระบุไว้ว่า “เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมผังโครงการและวิธีการ ที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่ ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินแบ่งแยกด้วยทุกแปลง”<sup>59</sup>

สรุปได้ว่ารูปแบบการพัฒนาโครงการมีหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละยุคได้รับอิทธิพลจากกฎ ระเบียบ หลักเกณฑ์ ที่ใช้บังคับในแต่ละยุคสมัย แต่เห็นได้ว่า ในหมู่บ้านจัดสรรประกอบไปด้วยพื้นที่ส่วนต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) แปลงจำหน่าย - ประกอบไปด้วยที่ดิน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ประกอบการจัดให้มีขึ้นเพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(2) สาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรต้องจัดให้มี - คือพื้นที่ส่วนที่กฎหมายจัดสรรและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องระบุให้ผู้จัดสรรต้องจัดให้มีขึ้นในโครงการหมู่บ้านจัดสรร กล่าวคือ พื้นที่ส่วนที่เป็น ถนนและทางเท้า, ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง, ระบบประปา, ท่อระบายน้ำ, ระบบบำบัดน้ำเสีย, สวนและสนามเด็กเล่น, ที่ตั้งนิติบุคคล และระบบกำจัดขยะ รวมไปถึงพื้นที่จัดทำไว้เพื่อเป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล (โครงการจัดสรรที่มีแปลงจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมีขนาดโครงการตั้งแต่ 100 ไร่ ขึ้นไป) ทั้งนี้ การจัดให้มีสาธารณูปโภคเหล่านี้ ต้องเป็นไปตามระบบและมาตรฐานตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายจัดสรรกำหนด

ถนนและทางเท้า - ผู้จัดสรรต้องจัดให้ถนนในโครงการจัดสรรมีระบบมีขนาดของถนน และมาตรฐาน เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายจัดสรร และกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้กำหนดไว้ และมีการเชื่อมต่อกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร โดยปกติแล้วถนนและทางเท้าถือเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร แต่อย่างไรก็ดี พบว่าในโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตก่อน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับบางแห่งมีถนนสาธารณูปโภคของโครงการที่ไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์หรือสาธารณูปโภคของโครงการและถือกรรมสิทธิ์โดยผู้จัดสรรที่ดิน อันเนื่องมาจากเงื่อนไขที่ต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ของโครงการจัดสรรซึ่งต้องสอดคล้องกับขนาดและจำนวนผู้อยู่อาศัยในโครงการ แต่เนื่องจากในยุค ปว. 286 ผู้ประกอบการแบ่งพื้นที่การจัดสรรเป็นส่วนๆ ตามช่วงเวลา (เป็นเฟส) จึงมีหลายโครงการที่ผู้ประกอบการเริ่มพัฒนาบางส่วนก่อน และเมื่อจะพัฒนาส่วนต่อไป การจะต้องขออนุญาตเพิ่มเติมซึ่งยุคนั้นใช้เวลาค่อนข้างนานและไม่คล่องตัวในการดำเนินธุรกิจจึงจัดผังโครงการโดยใช้ที่ดินที่ตนถือกรรมสิทธิ์อยู่หรือพื้นที่แปลงจำหน่ายบางส่วน

<sup>59</sup> ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286

จัดเป็นถนนสาธารณูปโภคเพิ่มเติม ถนนเหล่านี้จึงไม่ได้ถูกจัดแจ้งลงในผังจัดสรรหรือเอกสารสิทธิ์ว่าเป็นถนนสาธารณูปโภคของโครงการและยังถือกรรมสิทธิ์โดยผู้จัดสรรหรือบุคคล แม้อยู่ในเขตพื้นที่ของโครงการหมู่บ้านจัดสรรก็ตาม (บางแห่งก็ได้จดทะเบียนภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางผ่านสาธารณูปโภคให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรร แต่บางแปลงก็ใช้ต่อเนื่องกันมาโดยไม่ได้จดทะเบียนภาระจำยอม)

ภาพที่ 2- ภาพแสดงตัวอย่างโครงการที่ดินซึ่งมีลักษณะเป็นถนนในโครงการที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลภายนอก (โครงการนันทวัน รินคำ เชียงใหม่)



ที่มา: คุณขจรยศ แก้วخم, ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่าย กลุ่มโครงการ 5 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

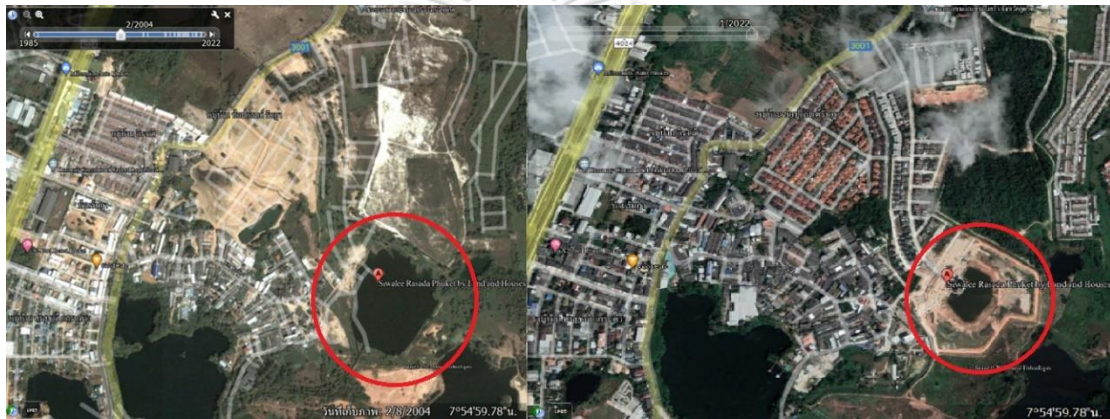
(3) สาธารณูปโภคที่กฎหมายไม่ได้กำหนดแต่ผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นในโครงการ – สาธารณูปโภคเหล่านี้เป็นสิ่งที่กฎหมายจัดสรรไม่ได้กำหนดไว้ว่าเป็นสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ต้องมีในทุกโครงการ แต่ในบางกรณีผู้จัดสรรได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือจัดทำขึ้นเพื่อเป็นจุดขายของโครงการ ซึ่งพื้นที่เหล่านี้ ในบางกรณีมีการระบุไว้ชัดเจนรายละเอียดวิธีการจัดสรรที่ดินและเอกสารสิทธิ์ของที่ดินแปลงนั้นๆ ว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการ เช่น พื้นที่ส่วนบึงรับน้ำ (บ่อหนองน้ำ) และในบางกรณีระบุว่าเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคประเภทบริการสาธารณะ เช่น ที่ดินแปลงสโมสร และสระว่ายน้ำ

การเกิดขึ้นของบึงรับน้ำ (หรือในบางกรณีเรียกว่า ทะเลสาบ) ในหลายกรณีเกิดจากการที่ที่ดินที่ผู้ประกอบการใช้พัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรรเป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ซึ่งอาจมีพื้นที่

บางส่วนที่เคยมีสภาพเป็นบ่ออยู่แล้วก่อนที่ผู้จัดสรรเข้าพัฒนาเป็นหมู่บ้านจัดสรร ทั้งในรูปแบบของบึงน้ำขนาดใหญ่เดิม บ่อดินเก่า หรือขุมเหมืองเดิม (เช่นโครงการในจังหวัดภูเก็ต เป็นต้น) ซึ่งบางแห่งผู้ประกอบการก็ไม่ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงลักษณะพื้นที่ดังกล่าวเป็นอย่างอื่นเพียงปรับปรุงให้อยู่ในรูปแบบของพื้นที่สันทนาการจึงส่งผลให้บางโครงการมีบึงน้ำอยู่ภายในโครงการ

นอกจากนี้ สำหรับโครงการที่พัฒนาบนที่ดินขนาดใหญ่บางแห่ง ผู้จัดสรรขุดดินเพื่อไปถมดินบริเวณแปลงที่พัฒนาเพื่อบริหารต้นทุนการถมดิน ก่อให้เกิดเป็นบ่อ และพัฒนาพื้นที่บริเวณบ่อที่ขุดนั้นเป็นบึงน้ำในโครงการ

ภาพที่ 2- 3 ภาพแสดงพื้นที่ก่อนและหลังพัฒนาเป็นโครงการ Siwalee Rasada Phuket (เดิมมีสภาพเป็นขุมเหมือง)



ที่มา: ภาพจาก Google Earth เมื่อปี 2546

ภาพจาก Google Earth ปี 2565

ภาพที่ 2- 4 ภาพแสดงพื้นที่ก่อนและหลังพัฒนาเป็นโครงการ Mantana Lake Wacharapol (เดิมมีสภาพเป็นบึงน้ำ)



ที่มา: ภาพจาก Google Earth เมื่อปี 2546

ภาพจาก Google Earth ปี 2565

(4) สาธารณูปโภคที่อยู่นอกโครงการจัดสรร – ในบางโครงการผู้ประกอบการจัดให้มีสาธารณูปโภคสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณพื้นที่จัดสรรโครงการใช้สอยร่วมกัน เช่น ถนนการะจ่ายอม เป็นต้น

ถนนการะจ่ายอมนอกโครงการจัดสรร เป็นถนนที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบุคคลภายนอก (ที่ไม่ใช่ผู้จัดสรรโครงการหมู่บ้านที่ใช้ถนนดังกล่าว) ซึ่งยอมรับภาระเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ (ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับประโยชน์จากภาระจ่ายอม) ซึ่งในบางกรณีเกิดจากการที่ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการจัดสรรในพื้นที่พัฒนาขนาดใหญ่ และแบ่งออกเป็นเฟสๆ (โครงการที่ได้รับอนุญาตก่อน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ) เพื่อบริหารต้นทุนในการค้าประกันสาธารณูปโภค หรือแบ่งเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรย่อยๆ (เนื้อที่ไม่เกิน 100 ไร่) เพื่อความคล่องตัวในการดำเนินการ หรือเพื่อให้มีขนาดและมีจำนวนแปลงขายที่สอดคล้องกับความต้องการของตลาด ภายในบริเวณพื้นที่ที่ทำการพัฒนาดังกล่าว และจำเป็นต้องจัดให้หมู่บ้านจัดสรรย่อยๆ เหล่านี้ มีทางเข้า-ออก และเป็นทางผ่านของสาธารณูปโภคต่างๆ

## 2.4 แนวคิดเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรร

### 2.4.1 แนวคิดเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

โครงการจัดสรรในปัจจุบันต่างก็ถูกกำหนดให้ต้องจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านให้ครบถ้วนตามมาตรฐานและข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยหลักๆ แล้ว ประกอบไปด้วยพื้นที่ 2 ส่วนหลักๆ กล่าวคือ สาธารณูปโภคของโครงการและส่วนของบริการสาธารณะ

จากแนวคิดเกี่ยวกับการเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ประกอบกับเจตนารมณ์ของกฎหมายจัดสรรที่ดินที่ต้องการให้ผู้ประกอบการดำเนินการอย่างเป็นธรรมต่อผู้บริโภค ภายใต้มาตรฐานเดียวกัน จึงได้มีการกำหนดสาระสำคัญของการจัดทำสาธารณูปโภคที่จำเป็น ได้แก่ ขนาดของถนน ทางเท้า ระบบการระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบจัดเก็บขยะ ซึ่งผู้ประกอบการมีหน้าที่ต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ แต่ภายหลังจากมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีหน้าที่ต้องเสียเงินค่าบำรุงรักษาและค่าใช้จ่ายในการจัดการสาธารณูปโภคเอง<sup>60</sup>

นอกจากสาธารณูปโภคแล้ว ยังมีส่วนสำคัญโครงการจัดสรรคือส่วนของ "บริการสาธารณะ" ซึ่งหมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน กล่าวคือ เมื่อขออนุญาตจัดสรรผู้ประกอบการจะต้องระบุว่าจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือการให้บริการอะไรแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบ้าง เช่น การให้บริการแสงไฟฟ้าริมถนนในหมู่บ้าน การบริการเก็บขยะ การบริการล้างท่อระบายน้ำในหมู่บ้านจัดสรรที่ดิน การให้บริการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ดังนั้น อาจเห็นได้ว่า บริการสาธารณะเป็นเรื่องการให้บริการที่มีลักษณะคล้ายกับส่วนรวมทั่วไป

<sup>60</sup> พัสดราภรณ์ ทิพย์โสธร, งานวิจัยเรื่อง แนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืน กรณีศึกษา เขตลาดกระบัง, โครงการวิจัยประจำปีงบประมาณ 2551 สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ, 2553, หน้า 9-10

## 2.4.2 บริบททางกายภาพของโครงการหมู่บ้านจัดสรร

เนื่องจากพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรไม่ว่าจะเป็นสาธารณูปโภคของโครงการบริการสาธารณะ รวมไปถึงการจัดตกแต่งภูมิทัศน์ สิ่งอำนวยความสะดวก และลักษณะทางกายภาพของโครงการต่างๆ ถือว่าเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น การพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรจึงจำเป็นต้องมีการวางผัง และออกแบบระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการและความพึงพอใจของผู้บริโภค ซึ่งโดยหลักแล้วผู้บริโภคมักให้ความสำคัญกับคุณภาพและขนาดของการจัดให้มีสาธารณูปโภคในโครงการที่มีความเหมาะสมกับการใช้งานจริง<sup>61</sup> ความรับผิดชอบของผู้ประกอบการที่มีต่อผู้บริโภคที่ซื้อที่ดินจัดสรร การบริหารจัดการที่ดี การดำเนินการร่วมกันของชุมชน รวมไปถึงการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>62</sup>

นอกจากสภาพทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรแล้ว จากทฤษฎีพฤติกรรมของกลุ่มคนในที่สาธารณะซึ่งเป็นทฤษฎีเกี่ยวกับการใช้งานในเชิงจิตวิทยา อันประกอบไปด้วย พื้นที่เฉพาะตัว และอาณาเขตการครอบครอง<sup>63</sup> ก็เป็นอีกหนึ่งแนวความคิดที่ส่งผลต่อความสนใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเมื่อนำแนวคิดดังกล่าวมาวิเคราะห์เทียบเคียงกับเจตนารมณ์ของกฎหมายจัดสรรสามารถวิเคราะห์ได้ว่าการที่จัดให้หมู่บ้านจัดสรรต้องมีแนวเขตที่ชัดเจน มีรั้วรอบขอบชิด มีการรักษาความปลอดภัยภายในโครงการอย่างเข้มงวดนั้น ก็มีวัตถุประสงค์เพื่อให้หมู่บ้านจัดสรรเป็นพื้นที่เฉพาะตัว เฉพาะกลุ่มของผู้อยู่อาศัย มีความเป็นส่วนตัวปราศจากการรอนสิทธิจากบุคคลภายนอกหรือจากการกระทำใดๆ อันทำให้สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรเสื่อมประโยชน์หรือทำให้ความสะดวกของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรลดน้อยลง<sup>64</sup>

## 2.5 เอกสารทางวิชาการที่เกี่ยวข้อง

เอกสารทางวิชาการรวมถึงเอกสารรายงานภาครัฐ ที่มีความเกี่ยวข้องสอดคล้องกับเนื้อหาของการศึกษาของวิทยานิพนธ์เล่มนี้ซึ่งผู้ศึกษาได้ใช้เป็นข้อมูลในการอ้างอิงหลักๆ มีดังนี้

2.5.1 งานวิจัยเรื่อง แนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืน กรณีศึกษา เขตลาดกระบัง โดย พัสตราภรณ์ ทิพย์โสธร ซึ่งเน้นศึกษาในประเด็นดังต่อไปนี้

<sup>61</sup> นชินทร์ นทีทองทิวา, ความพึงพอใจ และความคาดหวังของผู้พักอาศัยในหมู่บ้าน ทาวน์ อเวนิว โคโคส พระราม 2 ซอย 50 ที่มีต่อการบริหารจัดการของบริษัท พลัสเพอร์เฟกต์ จำกัด, กลุ่มวิชาการจัดการ คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, <http://utccmbaonline.com>, เข้าถึงข้อมูลเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565

<sup>62</sup> สุชัยวัฒน์ วีรดิพงษ์ และคณะ, ลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร โดยวิธีการกระบวนการวิเคราะห์ลำดับชั้นแบบปรับปรุง,วารสารมหาวิทยาลัยพายัพ ปีที่ 26 ฉบับที่ 1 (มกราคม – มิถุนายน 2559) หน้า 64 - 65

<sup>63</sup> ฉณชัชย โรจนะสมิต, เปรียบเทียบการใช้พื้นที่ส่วนสาธารณะแบบรวมและแบบกระจายของหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ใน กทม., วิทยานิพนธ์ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2543 หน้า 9

<sup>64</sup> มาตรา 52, พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543



1) แนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรซึ่งจะต้องสอดคล้องกับหลักสำคัญ 3 ประการ ได้แก่ ลักษณะพื้นที่ส่วนกลาง รูปแบบการจัดการพื้นที่ส่วนกลาง และการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร

2) ลักษณะพื้นที่ส่วนกลาง รูปแบบการจัดการ ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ต่อพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงแนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร ในเขตลาดกระบัง

จากงานวิจัยดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่า พื้นที่ส่วนกลางต่างๆ ของหมู่บ้านจัดสรรมีความจำเป็นสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการในด้านต่างๆ ซึ่งควรได้รับการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี และมีสภาพแวดล้อมที่ดีอยู่เสมอ นอกจากนี้ สภาพและลักษณะการใช้พื้นที่ส่วนกลางของแต่ละชุมชนมีผลต่อการพัฒนารูปแบบพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรอีกทั้งยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดการพัฒนาคูณภาพชีวิตและการอยู่อาศัยเป็นชุมชนเพื่อนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืนต่อไป

งานวิจัยดังกล่าวก็ได้เสนอแนะแนวทางในการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางของผู้พัฒนาโครงการโดยต้องสามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้ได้มากที่สุดและเกิดประโยชน์สูงสุด

2.5.2 การศึกษาอิสระเรื่อง ปัญหาทางกฎหมายในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดย จเร คงทอง ซึ่งศึกษาโครงสร้างทางภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีในประเด็นดังต่อไปนี้

1) การประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งกฎหมายกำหนดฐานการคำนวณภาษีจากมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินทุนทรัพย์อัตราเดียวกับที่ใช้ในการเรียกเก็บเวลาทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ส่งผลให้กรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบในการประเมินราคาที่ดินต้องปรับตัวในเชิงบทบาทของการปรับฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยได้มีการตราพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 ที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาทรัพย์สินที่มีเหมาะสมเพื่อให้ การประเมินราคาทรัพย์สินและการจัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพโดยเป็นการประเมินจากคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐซึ่งประกอบไปด้วยคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจากหลายภาคส่วน ทั้งนี้ ในงานการศึกษาดังกล่าวพบว่า ในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ยังไม่มีบทบัญญัติที่กำหนดให้การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำมาใช้คำนวณภาษีต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 ซึ่งอาจส่งผลให้องค์กรปกครองท้องถิ่นอาจต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราภาษีที่ไม่สมควร

2) การกำหนดอัตราภาษีตามลักษณะการใช้ประโยชน์ แม้จะมีผลดีคือทำให้บุคคลที่ใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจแบบเดียวกันแบกรับภาษีเท่าๆ กัน แต่ก็แสดงให้เห็นว่าการจัดเก็บอัตราภาษีที่มีผลบังคับหรือลงโทษทางกฎหมายและการลงโทษทางเศรษฐกิจ คือการถือครองที่ดินจำนวนมากโดยไม่ได้ทำประโยชน์ ส่งผลให้เจ้าของที่ดินมีภาระต้องหาเงินมาจ่ายภาษี

3) การแจ้งการประเมินภาษีไม่ตรงตามกำหนด ก่อให้เกิดปัญหาการเรียกเก็บภาษี  
ย้อนหลัง

2.5.3 การศึกษาอิสระเรื่อง การศึกษาเปรียบเทียบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีที่ดินและ  
สิ่งปลูกสร้าง: กรณีศึกษากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและอพาร์ทเมนต์ ระหว่างปี  
2548 - 2552 โดยชานนท์ ธีรร<sup>65</sup> ซึ่งได้ทำการเปรียบเทียบภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุง  
ท้องที่ กับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้กลุ่มตัวอย่างคือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 7 กองทุน  
ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2548 - 2552 โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

- ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งจัดเก็บจากเจ้าของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ จึงมี  
ข้อดีที่ไม่เพิ่มภาระให้กับเจ้าของทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม สร้างภาระให้กับท้องถิ่น  
น้อย เนื่องจากมีการจัดเก็บไม่มาก เจ้าหน้าที่มีความคุ้นชินกับการจัดเก็บ แต่กลับมีข้อด้อยอันคือ  
กฎหมายยังขาดความชัดเจนโดยเฉพาะในส่วนของฐานภาษีที่เป็นค่าเช่ารายปี ทำให้รัฐเสียประโยชน์  
ในส่วนนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีข้อดีคือมีฐานภาษีที่ชัดเจน รัฐจึงสามารถประมาณการ  
รายได้ภาษีได้ นอกจากนี้ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังทำให้มีการเสียภาษีเพิ่มขึ้นเนื่องจากเจ้าของ  
ทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรมต้องเสียภาษีด้วย ซึ่งเมื่อมีผู้ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นก็จะ  
ส่งผลต่อการเตรียมการของภาครัฐในการจัดเก็บภาษีมากขึ้น จึงจำเป็นที่บุคลากรภาครัฐต้องมีความ  
พร้อม ดังนั้น ข้อจำกัดทางด้านค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีและความพร้อมของบุคลากรภาครัฐอาจ  
ส่งผลกระทบต่อการจัดเก็บภาษีได้

- การที่ฐานภาษีคิดจากทรัพย์สินแทนรายได้ส่งผลแต่เจ้าของทรัพย์สินเชิงพาณิชย์  
บางกรณีกลับเสียภาษีลดลง ซึ่งดูไม่เป็นธรรม

- เนื่องจากการศึกษาอิสระนี้มุ่งเน้นศึกษาเปรียบเทียบการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน  
และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะ ซึ่งจากผลการศึกษา  
พบว่าสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและอพาร์ทเมนต์ การจัดเก็บภาษีโรงเรือน  
และที่ดินมีความเหมาะสมมากกว่าการจัดเก็บภาษีในรูปแบบของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจาก  
เป็นภาษีที่จัดเก็บจากฐานรายได้ซึ่งเป็นฐานที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็วและเหมาะสมกว่า ดังนั้นใน  
การศึกษานี้จึงเห็นควรให้คงฐานรายได้เป็นฐานภาษีไว้ด้วย

2.5.4 เอกัตศึกษา เรื่อง แนวทางในการกำหนดมาตรการทางภาษีสำหรับภาษีที่ดินและสิ่ง  
ปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน โดย ญาณินท์ ชิตเจริญ<sup>66</sup> ซึ่งมุ่งเน้นทำการศึกษา  
วิเคราะห์ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการใช้ฐานภาษีในการคำนวณภาษีทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ในประเทศไทย ซึ่งภาษีที่จัดเก็บในยุคนั้นคือภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ที่มีการ

<sup>65</sup> ชานนท์ ธีรร, การศึกษาเปรียบเทียบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: กรณีศึกษากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและอพาร์  
ตเมนต์ ระหว่างปี 2548 - 2552, การศึกษาอิสระ ปริญญาโท สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553

<sup>66</sup> ญาณินท์ ชิตเจริญ, แนวทางในการกำหนดมาตรการทางภาษีสำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน, เอกัตศึกษาหลักสูตร  
ปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2560

กำหนดฐานภาษีและวิธีการคำนวณภาษีแบบเดียวกันทั้งหมดโดยไม่ได้คำนึงถึงการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน โดยในเอกสารเอกัตศึกษานี้ได้วิเคราะห์ว่าการใช้ฐานภาษีและวิธีการคำนวณภาษีที่อ้างอิงกับการใช้ประโยชน์ตามความเป็นจริงในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกจัดเก็บภาษีจะทำให้การจัดเก็บภาษีมีความเป็นธรรมมากขึ้น

2.5.5 เอกสารรายงานผลการพิจารณาศึกษา เรื่อง ปัญหาและผลกระทบจากการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดย คณะกรรมการการกฤษฎาหมาย การยุติธรรมและสิทธิมนุษยชน สภาผู้แทนราษฎร<sup>67</sup> (นำเสนอต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2563) ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญของปัญหาและผลกระทบได้ 2 ประเด็นหลักๆ กล่าวคือ

(1) ความไม่ชัดเจนของกฎหมาย ในประเด็นต่อไปนี้

- ขาดกฎหมายลำดับรองที่ครอบคลุมชัดเจน กล่าวคือ เนื่องจากตัวพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ เพียงแต่กำหนดหลักการกว้างๆ ทำให้ต้องอาศัยกฎหมายลำดับรองอีกหลายฉบับเพื่อให้เกิดความชัดเจนยิ่งขึ้น การไม่มีกฎหมายลำดับรองที่ครอบคลุมชัดเจนส่งผลให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นยังขาดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนในการอ้างอิง จึงยังไม่สามารถดำเนินการได้ครบถ้วนสมบูรณ์

- คำนิยามบางคำยังขาดความชัดเจน ทำให้เกิดความตีความที่แตกต่างกัน เช่น “สิ่งปลูกสร้าง” ที่ระบุว่าโรงเรือน อาคาร ตึก ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ ซึ่งคำว่าอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้สามารถตีความได้หลายรูปแบบ เป็นต้น กรณีดังกล่าว แม้จะมีการออกคู่มือเพื่อทำความเข้าใจให้กับผู้ปฏิบัติงาน แต่คู่มือก็ไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย จึงก่อให้เกิดการโต้แย้งระหว่างเจ้าหน้าที่ผู้จัดเก็บภาษีและประชาชนผู้เสียภาษีอยู่บ่อยครั้ง

- ขาดความชัดเจนแน่นอนของอัตราภาษี เนื่องจากมาตรา 37 ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการออกข้อบัญญัติกำหนดอัตราภาษีได้เอง ซึ่งแม้ว่าจะเป็นการให้ความเป็นอิสระแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการบริหารจัดการ แต่ต้องมีกลไกทางกฎหมายในการควบคุมดูแลด้วยเพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ประชาชน ผู้ประกอบธุรกิจหรือนักลงทุนในท้องถิ่นซึ่งมีหน้าที่ต้องเสียภาษี รวมไปถึงผู้มีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมาย

- ความไม่ชัดเจนของการกำหนดวิธีปฏิบัติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่ที่ดินแปลงเดียวกันคาบเกี่ยวอยู่ระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสองแห่งที่มีแนวทางการปฏิบัติที่แตกต่างกัน หรือมีการออกข้อบัญญัติกำหนดอัตราภาษีที่แตกต่างกัน ส่งผลต่อการคำนวณมูลค่าภาษีสร้างความไม่ชัดเจนให้กับผู้เสียภาษี และสำหรับผู้เสียภาษีที่เป็นผู้ประกอบการ ก็อาจบริหารความไม่ชัดเจนนี้ไปต้นทุนสินค้า ส่งผลกระทบต่อราคาสินค้า

<sup>67</sup> คณะกรรมการการกฤษฎาหมาย การยุติธรรมและสิทธิมนุษยชน สภาผู้แทนราษฎร, อ้างแล้ว



(2) หลักการคำนวณภาษีที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบ ดังนี้

- ผลกระทบต่อประชาชน กล่าวคือ เมื่อเปรียบเทียบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งมีการจัดเก็บในอดีตโดยจัดเก็บจากฐานรายได้ พบว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจึงส่งผลกระทบต่อผู้มีที่ดินเพื่อใช้สอยตามฐานานุรูปแต่ไม่ได้มีรายได้ที่ทำให้มีความสามารถในการชำระภาษีที่ดิน เป็นการเพิ่มภาระทางภาษีให้แก่ประชาชนเป็นอย่างมาก

- ผลกระทบต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น กล่าวคือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการจัดเก็บภาษีและฐานภาษี (จากฐานรายได้มาเป็นฐานทรัพย์สิน) พบว่าผู้ประกอบการขนาดใหญ่บางประเภทรับภาระภาษีลดลง ส่งผลกระทบต่อรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงรายละเอียดของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพื้นที่ส่วนต่างๆ ของโครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัย ตลอดจนศึกษาปัญหาที่พบเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี สาเหตุของปัญหา รวมถึงข้อขัดแย้งต่างๆ เพื่อนำมารวบรวม วิเคราะห์ และสรุปเป็นแนวทางในการเสนอแนะเพื่อแก้ไขปัญหาที่พบดังกล่าว ดังนั้น เพื่อให้ได้ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาที่วางไว้ ผู้วิจัยได้กำหนดวิธีการดำเนินการศึกษาดังต่อไปนี้

3.1 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.3 กลุ่มประชากร

3.4 คำตอบในงานวิจัย

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.6 แผนผังดำเนินงานวิจัย

#### 3.1 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา

งานวิจัยฉบับนี้ ดำเนินการศึกษาโดยรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการเก็บข้อมูลทั้งในรูปแบบของข้อมูลทุติยภูมิ และข้อมูลปฐมภูมิ เพื่อนำมารวบรวม สรุปปัญหาที่พบและสาเหตุของปัญหาดังกล่าว เพื่อนำไปวิเคราะห์และหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาและนำเสนอเป็นข้อเสนอแนะต่อไป โดยสามารถจำแนกขั้นตอนการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

3.1.1 ศึกษารวบรวมข้อมูล โดยมีรายละเอียดการศึกษารวบรวมข้อมูล ดังนี้

##### (ก) ข้อมูลทุติยภูมิ

ผู้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ศึกษาจากแหล่งข้อมูลประเภทเอกสารต่างๆ ซึ่งได้มีบุคคลหรือหน่วยงานทำการเก็บรวบรวมไว้แล้ว ทั้งของภาครัฐ ภาคเอกชน เพื่อศึกษารายละเอียดของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงปัญหาและข้อขัดแย้งในการจัดเก็บภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนต่างๆ ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยมีรายละเอียดข้อมูลดังต่อไปนี้

(1) กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อกำหนด ประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(2) จากงานวิจัย รายงานต่างๆ บทความ วารสาร รวมไปถึงบทวิเคราะห์ หรือเอกสารแสดงความเห็นต่างๆ

(3) ข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมจากเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการขออนุญาต จัดสรร เพื่อวิเคราะห์รายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในหมู่บ้านจัดสรร วัตถุประสงค์การจัดให้มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวรวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ และการถือกรรมสิทธิ์ เพื่อนำมา แยกประเภทและพิจารณาอัตราภาษีที่เรียกเก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทดังกล่าว

(4) ข้อมูลที่ได้จาก ข้อหารือ เอกสารสอบถาม ที่สะท้อนถึงปัญหาที่เกิดขึ้น ในการจัดเก็บภาษี

(ข) ข้อมูลปฐมภูมิ มีขั้นตอนในการศึกษา ดังนี้

(1) รวบรวมรายละเอียดในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ หมู่บ้านจัดสรรที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลเอกสารต่างๆ และจากการสำรวจโครงการตัวอย่าง เพื่อสรุป ประเด็นและนำประเด็นที่ได้มากำหนดกรอบและแนวทางการออกแบบสัมภาษณ์

(2) รวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์

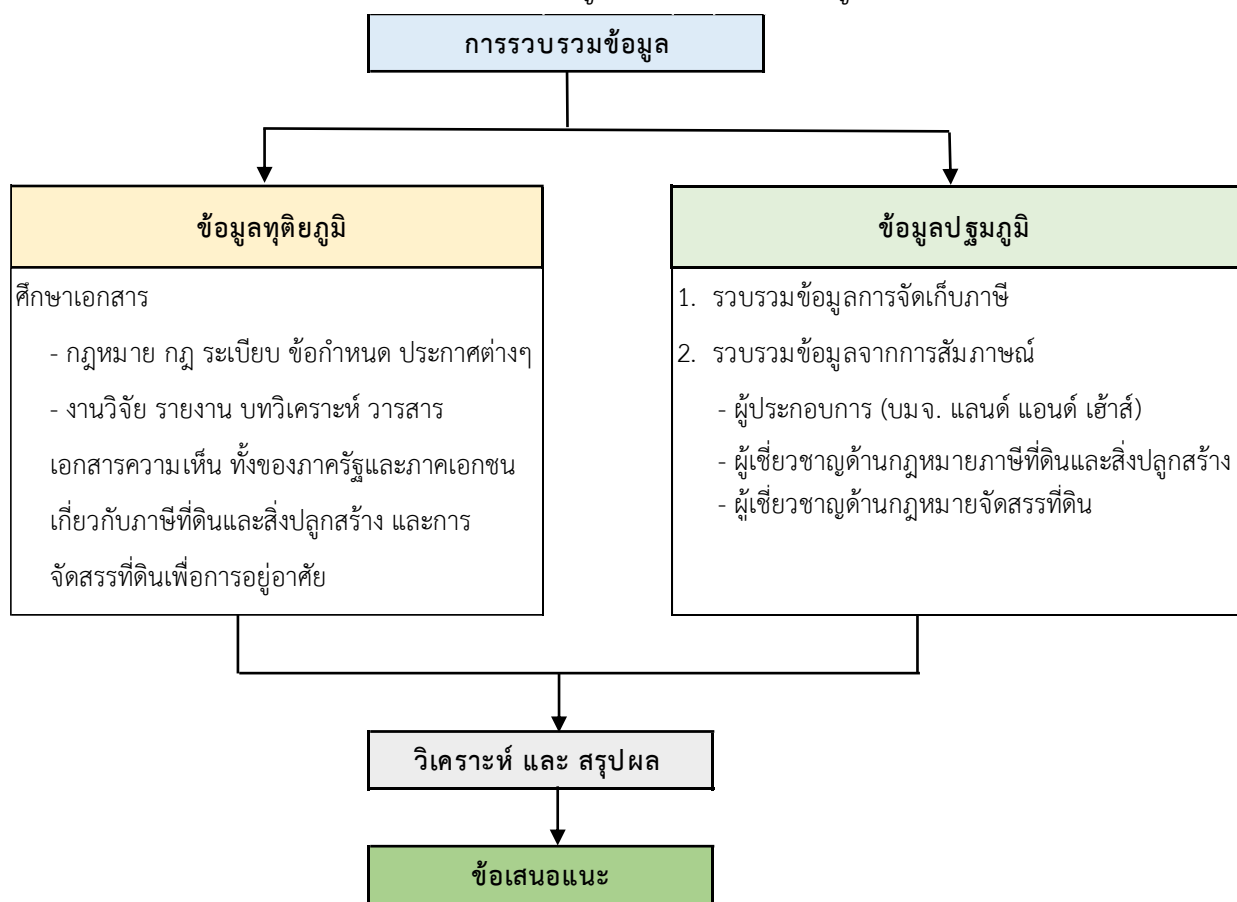
- สัมภาษณ์ตัวแทนจากบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้ทราบถึงปัญหาที่พบจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนของหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบ ตลอดจนแนวทางในการปรับตัวเพื่อรับมือกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยกำหนด หัวข้อในการสัมภาษณ์ตามข้อมูลปัญหาที่พบ เพื่อศึกษาถึงหลักเกณฑ์ แนวทาง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการ จัดเก็บภาษี รวมถึงแนวทางการใช้ดุลยพินิจในการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกต้องและ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย

- สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดสรรที่ดินและการประเมินราคาที่ดิน เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรรส่วนที่ยังไม่ ดำเนินการก่อสร้าง รวมไปถึงแนวทางความเป็นไปได้ในการดำเนินการกับพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ จัดสรรที่พัฒนาขึ้นในอดีตซึ่งปิดการขายไปแล้วแต่ผู้ประกอบการยังคงต้องมีค่าใช้จ่ายทางภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อวิเคราะห์หาแนวทางในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายทางภาษี

3.1.2 เมื่อได้ข้อมูลแล้ว ผู้ศึกษาจะดำเนินการรวบรวมข้อมูลที่ได้มาสรุปผล วิเคราะห์สาเหตุ ของปัญหา หาแนวทางที่เป็นไปได้ในการแก้ไขปัญหาและนำเสนอแนวทางดังกล่าว

ภาพที่ 3- 1 ภาพแสดงแผนผังรูปแบบการรวบรวมข้อมูล



ที่มา: ผู้วิจัย

### 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อมูลรายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของหมู่บ้านจัดสรรตามวัตถุประสงค์ในการศึกษา ผู้ศึกษาจึงเลือกใช้เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล 2 ประเภท ดังนี้

#### 3.2.1 เอกสารแบบบันทึก

ผู้ศึกษาได้รวบรวมข้อมูลการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากเอกสารหรือข้อมูลทุติยภูมิและบันทึกข้อมูลดังกล่าวไว้โดยจำแนกหมวดหมู่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในหมู่บ้านจัดสรรทั้งที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรก่อนและหลังจากที่ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ ในแต่ละพื้นที่ เพื่อแยกหมวดหมู่ ลักษณะการใช้ประโยชน์ รวมถึงอัตราภาษีที่ถูกเรียกเก็บในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท เพื่อนำมาพิจารณาและสรุปปัญหาที่พบว่าแต่โครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละท้องที่ ถูกเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไร และเพราะเหตุใด

### 3.2.2 แบบสัมภาษณ์

จากข้อมูลที่รวบรวมข้างต้น ผู้ศึกษาได้นำข้อมูลส่วนที่พบปัญหาการสร้างเป็นแบบสัมภาษณ์เพื่อนำไปสัมภาษณ์ตัวแทนของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ผู้เชี่ยวชาญด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และผู้เชี่ยวชาญด้านจัดสรรที่ดิน โดยเบื้องต้น ผู้ศึกษาได้ทำแบบสัมภาษณ์แบบ Pre-test เพื่อทดลองสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ก่อนเพื่อดูว่าสามารถตอบประเด็นข้อซักถามได้ครบถ้วนหรือไม่ และเมื่อพบว่าตอบประเด็นข้อซักถามได้ครบถ้วนจึงนำชุดคำถามดังกล่าวมาสอบถามต่อไป

ภายหลังจากการทำ Pre-test แล้ว พบว่าตอบประเด็นข้อซักถามได้ครบถ้วน ผู้ศึกษาจึงรวบรวมปัญหาและสาเหตุของปัญหาที่พบจากการสัมภาษณ์เพิ่มเติม และออกแบบเป็นแบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยจากการสอบถามเพิ่มเติมจากการสัมภาษณ์ในครั้งแรก เพื่อตอบประเด็นข้อสงสัยเพิ่มเติม นอกจากนี้ จากการศึกษาพบปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประการที่เกิดขึ้นกับโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการก่อน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ ผู้ศึกษาจึงนำปัญหาดังกล่าวมาออกแบบสัมภาษณ์เพื่อสอบถามผู้เชี่ยวชาญด้านจัดสรรที่ดินและประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อหาทางออกสำหรับปัญหาดังกล่าวเพื่อนำเป็นข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการที่มีโครงการในลักษณะเดียวกัน

## 3.3 กลุ่มประชากร

### 3.3.1 โครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

3.3.2 ตัวแทนผู้ประกอบการ – เพื่อให้ได้ข้อมูลในมิติต่างๆ ที่เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรร ในมุมมองของผู้ประกอบการ ผู้ศึกษาจะทำการสัมภาษณ์ตัวแทนจากผู้ประกอบการดังนี้

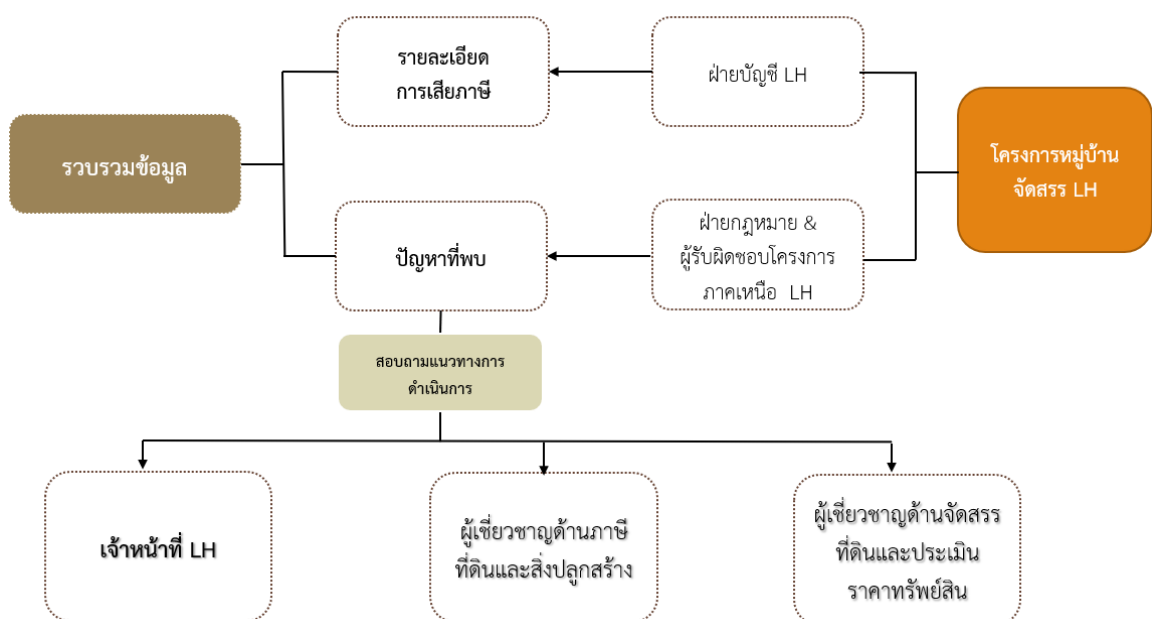
- ตัวแทนจากฝ่ายกฎหมาย คือ คุณจิรศักดิ์ ใจบุญ ผู้จัดการส่วน ฝ่ายกฎหมาย เพื่อรวบรวมข้อมูลการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับปัญหาข้อกฎหมายต่างๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมไปถึงข้อมูลจากการหารือระหว่างผู้ประกอบการกับเจ้าหน้าที่ส่วนท้องถิ่นเกี่ยวกับปัญหาที่ผู้ประกอบการพบ
- ผู้บริหาร เพื่อให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับการวางแผน แนวทางในการบริหารจัดการกับที่ดิน / สิ่งปลูกสร้าง ในโครงการจัดสรรที่ถูกเรียกเก็บภาษี รวมถึงแนวทางวางแผนในการดำเนินโครงการหมู่บ้านจัดสรรในอนาคต ซึ่งประกอบไปด้วย
  - ผู้บริหารที่รับผิดชอบด้านโครงการจัดสรร คือ คุณไพรัตน์ จงมีสุข ผู้จัดการฝ่าย นิติบุคคล

- ผู้บริหารที่รับผิดชอบด้านการพัฒนาธุรกิจ คือ คุณพรชัย ทัพวงษ์ ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
- ผู้บริหารที่รับผิดชอบด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มโครงการในภาคเหนือ คือ คุณขจรยศ แก้วชม ผู้ช่วยผู้จัดการกลุ่มโครงการ 5 (ภาคเหนือ)

3.3.3 ผู้เชี่ยวชาญด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ คุณชรินทร์ สัจจามัน ผู้อำนวยการกลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

3.3.4 ผู้เชี่ยวชาญด้านจัดสรรที่ดินและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คือ ดร. กิตติพงษ์ ผลประยูร เลขาธิการ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ภาพที่ 3- 2 แผนผังแสดงภาพรวมของการเก็บรวบรวมข้อมูล



ที่มา: ผู้วิจัย

### 3.4 คำตอบในงานวิจัย

ผู้ศึกษานำเอาข้อมูลที่ทั้งหมดที่ได้รับมาจำแนกประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมกับเปรียบเทียบให้เห็นชัดเจนทั้งรายละเอียดที่จัดเก็บในหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตตาม ปว. 286 และหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และรายละเอียดการจัดเก็บภาษีในพื้นที่ส่วนต่างๆ ของหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่างดังกล่าว ตลอดจนปัญหาที่พบ รวมถึงสาเหตุของปัญหาดังกล่าว โดยนำเสนอในรูปแบบของรูปภาพพื้นที่ในโครงการจัดสรรส่วนต่างๆ และรายละเอียด

การเสียภาษี ตารางสรุปรายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการตัวอย่าง แผนผังโครงการ และแผนภูมิ เพื่อนำมาวิเคราะห์และนำเสนอคำตอบในงานวิจัยในรูปแบบของการพรรณนา

### 3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

(1) เมื่อได้ข้อมูลเกี่ยวกับการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการหมู่บ้านจัดสรรจากการสัมภาษณ์ตัวแทนผู้ประกอบการซึ่งให้ข้อมูลประกอบกับการแสดงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประเมินภาษีและการเสียภาษีของโครงการตัวอย่างที่ทำการศึกษา เพื่อศึกษาข้อมูลและรวบรวมปัญหาที่ผู้ประกอบการประสบ

(2) นำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ เปรียบเทียบโครงการจัดสรรตัวอย่างที่มีขนาดหรือลักษณะคล้ายคลึงกันที่พัฒนาในยุคก่อนและหลัง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับเพื่อวิเคราะห์ปัญหาและสาเหตุของปัญหาที่เกิดขึ้นในแง่มุมต่างๆ

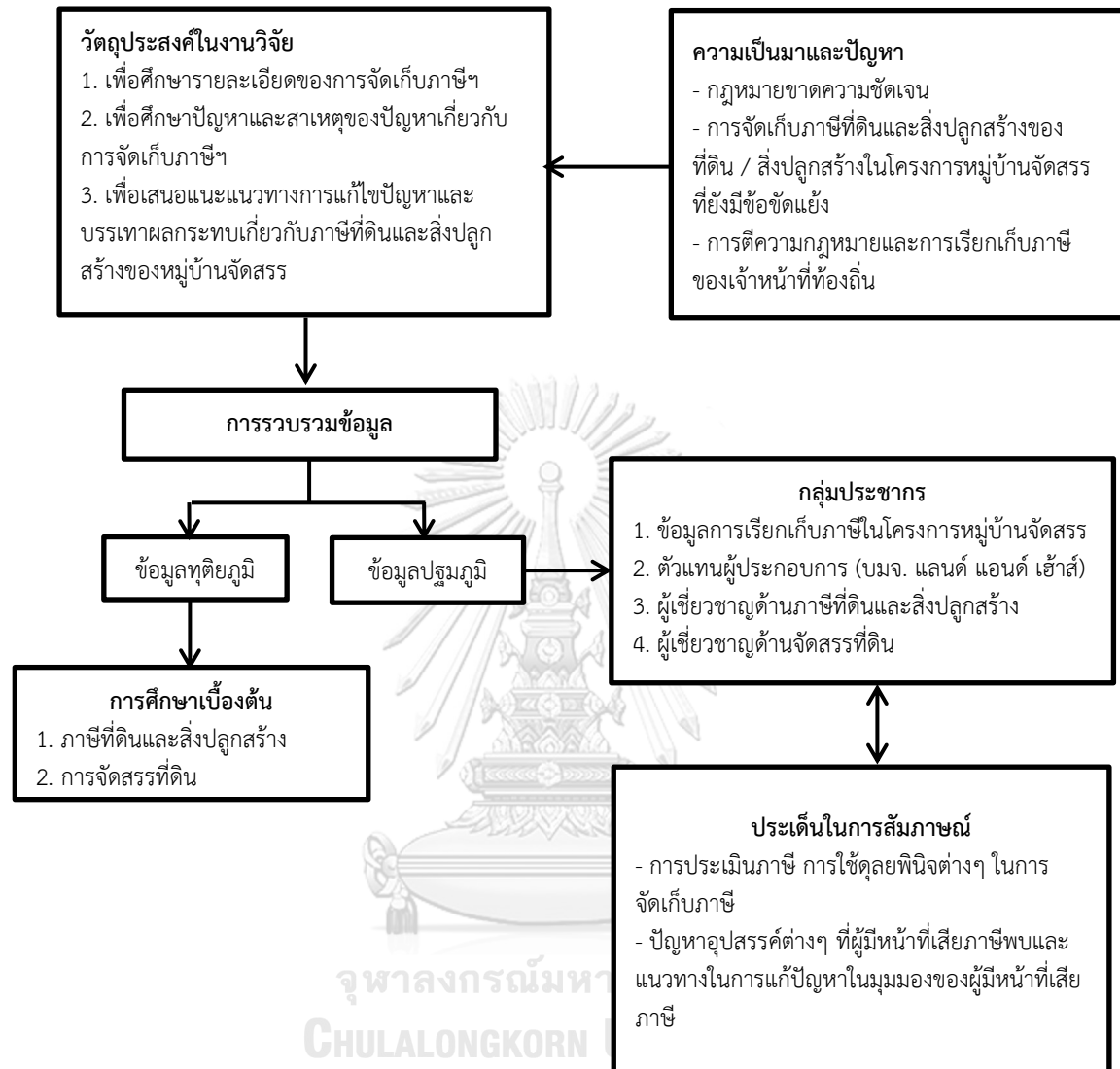
(3) นำปัญหาที่พบไปสอบถามผู้เชี่ยวชาญเพื่อหาหลักเกณฑ์ที่ถูกต้องในการดำเนินการกับปัญหาดังกล่าว รวมไปถึงข้อเสนอแนะในการดำเนินการในแง่มุมของผู้เชี่ยวชาญ

(4) จัดทำรายงาน พร้อมข้อเสนอแนะสำหรับการดำเนินการ / บริหารจัดการกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรรที่ต้องเสียภาษี โดยนำเสนอข้อเสนอแนะใน 2 ประเด็น กล่าวคือ

- นำเสนอกรอบสำหรับเจ้าหน้าที่รัฐผู้รับผิดชอบในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับพื้นที่ต่างๆ ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร และแนวทางปฏิบัติสำหรับหน่วยงานภาครัฐในการดำเนินการต่อไป และ

- แนวทางสำหรับผู้ประกอบการเพื่อแก้ไขปัญหาหรือลดผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการจัดเก็บภาษีในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ภาพที่ 3- 3 ภาพแสดงแผนผังระเบียบวิธีการวิจัย



ที่มา: ผู้วิจัย



## บทที่ 4 ผลการศึกษา

ในบทนี้จะแสดงถึงผลการศึกษาซึ่งรวบรวมข้อมูลจากรายละเอียดของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนต่างๆ ของโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อศึกษาข้อมูลการเก็บภาษี ปัญหาและสาเหตุของปัญหาดังกล่าว ตลอดจนผลกระทบ รวมถึงความเห็นและข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับการดำเนินการกับปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยประกอบไปด้วยเนื้อหาที่จะนำเสนอ ดังต่อไปนี้

4.1 รายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับโครงการหมู่บ้านจัดสรรตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

4.2 รายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่าง

4.3 ปัญหา สาเหตุของปัญหา ผลกระทบที่เกิดจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

### 4.1 รายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการหมู่บ้านจัดสรรตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

เนื่องด้วยการศึกษาครั้งนี้ มุ่งเน้นศึกษาข้อมูลการจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับโครงการหมู่บ้านจัดสรร ผู้ศึกษาจึงแยกแนวความคิดการเสียภาษีตามประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกเป็นส่วนต่างๆ เพื่อแสดงรูปแบบการเสียภาษีรวมถึงการยกเว้นและการลดภาษี ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งในการศึกษาวิจัยนี้ ผู้ศึกษาได้จำแนกที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรรออกเป็น 4 ส่วนใหญ่ๆ

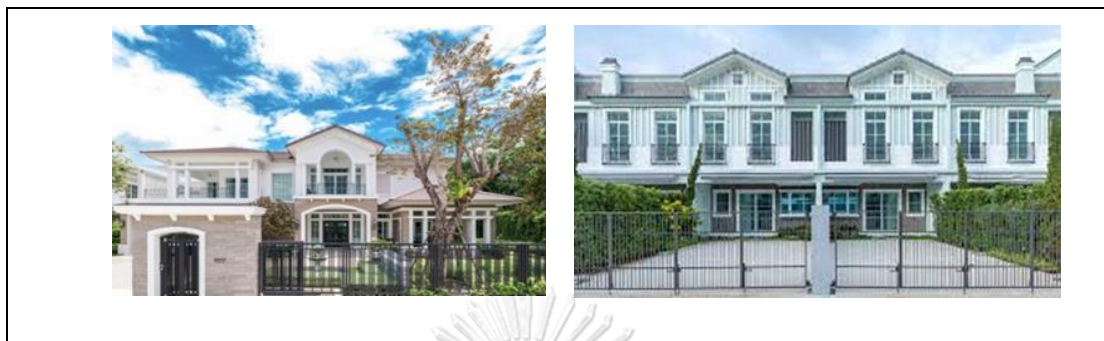
- ที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นแปลงจำหน่าย
- สาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการ
- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่นอกหมู่บ้านจัดสรรแต่ได้ถูกจัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรใช้สอยร่วมกัน

#### 4.1.1 ที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นแปลงจำหน่าย

เป็นส่วนที่ผู้ประกอบการจัดสรรได้พัฒนาเพื่อจำหน่ายให้กับผู้ซื้อ ซึ่งแปลงจำหน่ายนี้ ถ้าโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อแล้ว ผู้ซื้อซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องมีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัย แต่ถ้ายังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อ ไม่ว่าจะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะอยู่ระหว่างพัฒนาหรือก่อสร้างเสร็จแล้วก็ตาม หน้าที่ในการเสียภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังเป็นของเจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการอยู่ โดยกฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์การเสียภาษีสำหรับที่ดินแปลงจำหน่ายไว้ดังนี้

ภาพที่ 4- 1 บ้านสร้างแล้วเสร็จ



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 4- 2 บ้านตัวอย่าง



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 4- 3 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างก่อสร้าง



ภาพที่ 4- 4 ที่ดินเปล่า รอการพัฒนา



การเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนด  
ลักษณะการใช้ประโยชน์  
อัตราภาษี  
กฎหมาย กฎ ระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง

ต้องเสียภาษี  
อัตราที่ดินที่ใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ\*  
เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2%  
- มาตรา 94 (5) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562  
- พระราชกฤษฎีกา ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563\*\*

หมายเหตุ \* ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายตามกฎหมายจัดสรร ไม่ถือว่าเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ข้อ 3 (1) จึงต้องเสียภาษีตามอัตราที่ดินที่ใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ

\*\* กำหนดให้ลดอัตราภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่ออยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินในอัตราร้อยละ 90 เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

#### 4.1.2 สาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(1) ที่ดินแปลงถนนและทางเท้าและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนนและทางเท้า

ภาพที่ 4- 5 ถนนและทางเท้า



การเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนด  
อัตราภาษี  
กฎหมาย กฎ ระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง

ได้รับยกเว้นภาษี  
ไม่มี

กรมการผังเมือง  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

- ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ตามมาตรา 8 (10) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
- สิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ข้อ 9

## (3) แปลงที่ดินบ่อบำบัดน้ำเสียหรือระบบบำบัดน้ำเสีย

ภาพที่ 4- 6 แปลงที่ดินบ่อบำบัดน้ำเสีย



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

การเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนด

ได้รับยกเว้นภาษี

อัตราภาษี

ไม่มี

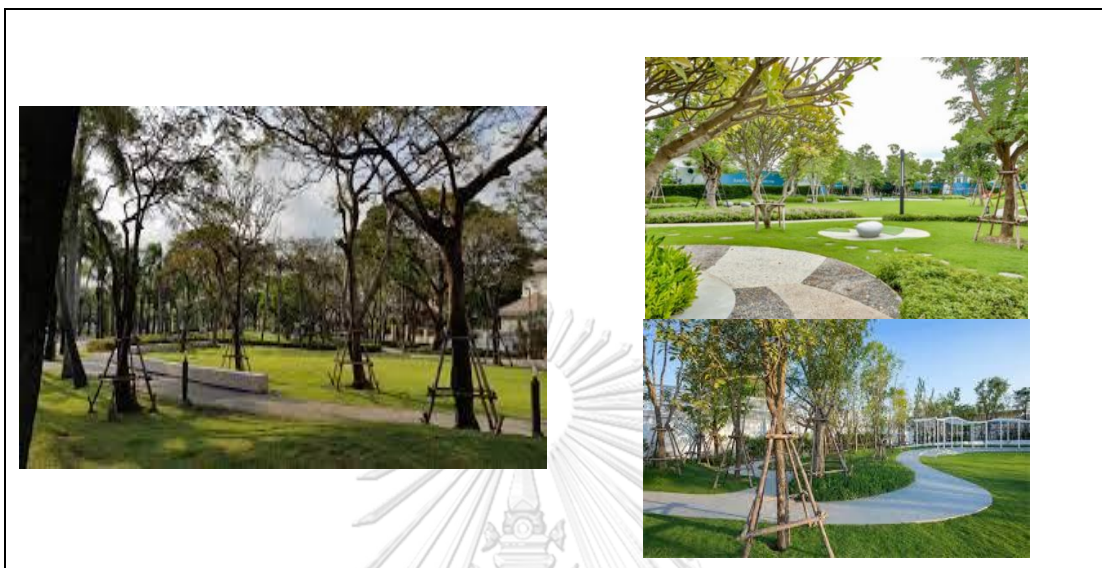
กฎหมาย กฎ ระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง

- ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการ  
จัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ตาม  
มาตรา 8 (10) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง



(4) ที่ดินที่เป็นสวนสาธารณะในโครงการ ซึ่งจัดแจ้งว่าเป็นสาธารณูปโภค  
ของโครงการจัดสรร

ภาพที่ 4- 7 แปลงที่ดินสวนสาธารณะ



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

การเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนด

ได้รับยกเว้นภาษี

อัตราภาษี

ไม่มี

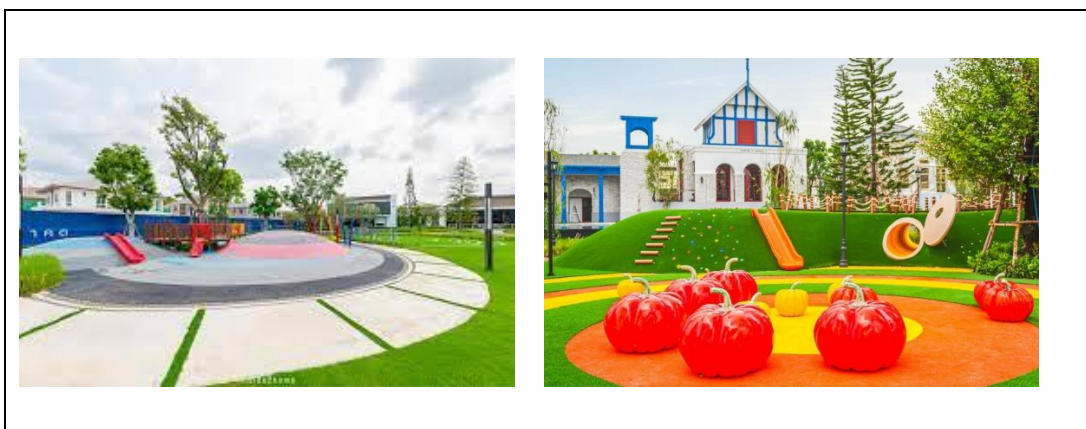
กฎหมาย กฎ ระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง

- ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการ  
จัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ตามมาตรา  
8 (10) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

(5) สนามเด็กเล่น

ภาพที่ 4- 8 แปลงที่ดินสนามเด็กเล่น



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

การเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนด	ได้รับยกเว้นภาษี
อัตราภาษี	ไม่มี
กฎหมาย กฎ ระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง	- ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ตามมาตรา 8 (10) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(6) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแปลงนิติบุคคลตามกฎหมายจัดสรร

ภาพที่ 4- 9 แปลงที่ดินกันไว้เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคล



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

การเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนด	ที่ดิน - ได้รับยกเว้นภาษี
อัตราภาษี	สิ่งปลูกสร้าง - ไม่ได้ระบุ
กฎหมาย กฎ ระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง	ที่ดิน - ไม่มี
	สิ่งปลูกสร้าง - กฎหมายไม่ได้ระบุอัตราภาษีไว้
	- ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ตามมาตรา 8 (10) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

## (7) แปลงที่ดินที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล

ภาพที่ 4- 10 แปลงที่ดินกันไว้เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ในการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลง หรือทุก ๆ 100 ไร่ ซึ่งจัดว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรอีกประเภทหนึ่งที่กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรต้องจัดให้มี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น<sup>68</sup> โดยมีรายละเอียดการเสียภาษีดังนี้

การเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนด	ได้รับยกเว้นภาษี (สำหรับที่ดินเปล่า)
อัตราภาษี	ไม่มี
กฎหมาย กฎ ระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง	- ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ตามมาตรา 8 (10) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

<sup>68</sup>ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม

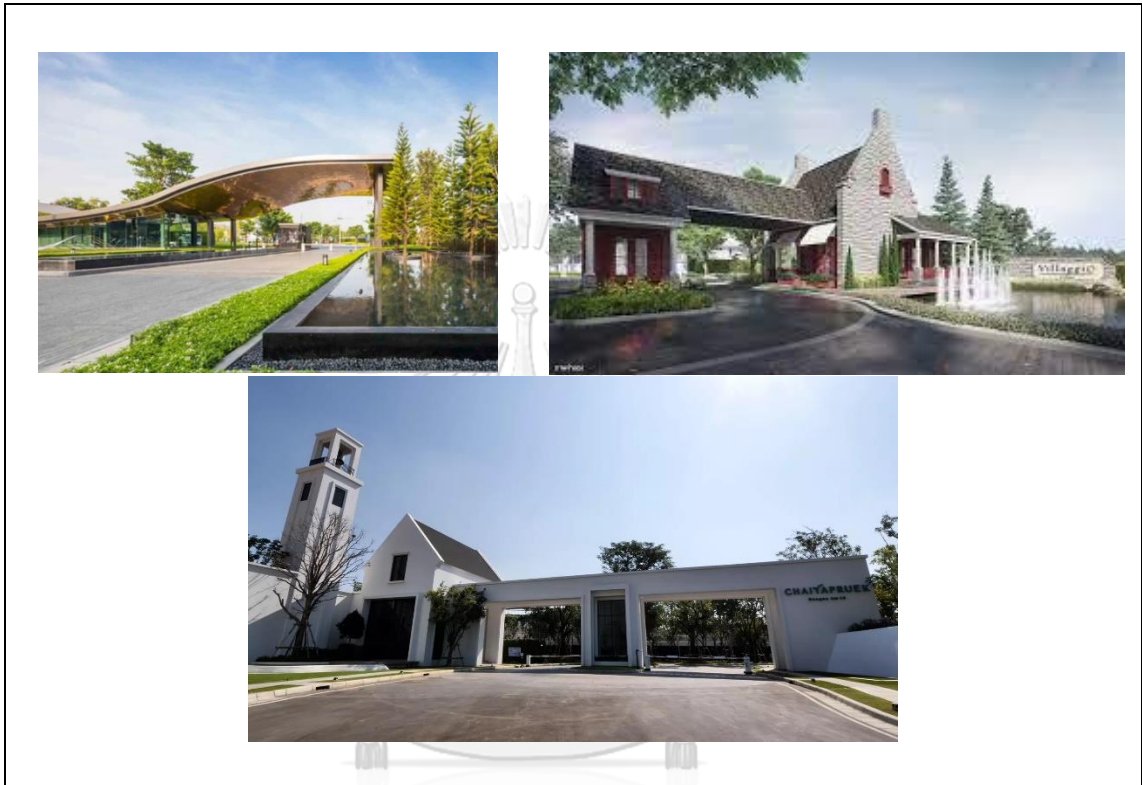


(9) สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณูปโภค

(ก) อาคารต่างๆ

(ข) สิ่งปลูกสร้างประเภทป้อมยามและอาคารประกอบป้อมยาม

ภาพที่ 4- 11 สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินสาธารณูปโภค



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

การเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนด  
อัตราภาษี

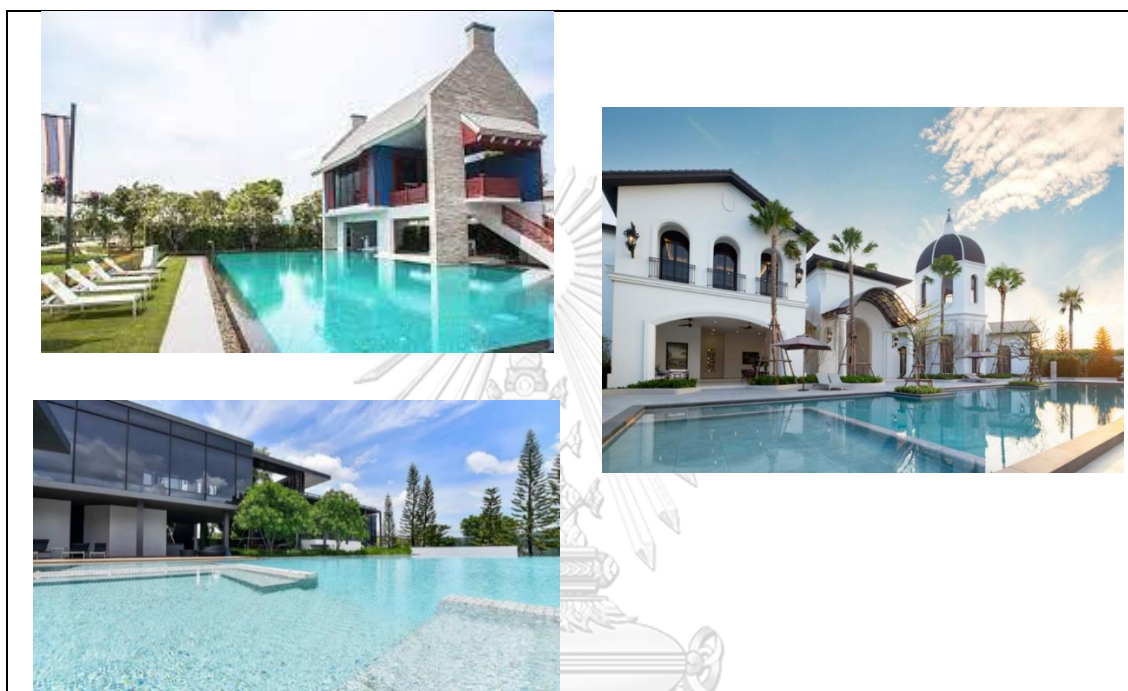
ไม่ได้ระบุ

ไม่มีการระบุชัดเจนในกฎหมายหรือกฎกระทรวงว่าสิ่ง  
ปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณูปโภคได้รับการ  
ยกเว้นการเก็บภาษีหรือต้องเสียภาษีในอัตราใด

4.1.3 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการ ตามที่กฎหมายกำหนดว่าต้องจัดให้มีขึ้น (ทั้งที่มีระบุในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินว่าเป็น บริการสาธารณะ)

(1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแปลงอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ

ภาพที่ 4- 12 ที่ดินแปลงบริการสาธารณะประเภทสโมสร สระว่ายน้ำ



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

การเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนด  
อัตราภาษี

ไม่ได้ระบุ  
ไม่มีการระบุชัดเจนในกฎหมายหรือกฎกระทรวงว่าสิ่ง  
ปลูกสร้างแปลงบริการสาธารณะ (ที่ผู้จัดสรรได้จัดไว้ให้  
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนอกเหนือจากสาธารณูปโภคตามที่  
กฎหมายกำหนด) ได้รับการยกเว้นการเก็บภาษี  
เช่นเดียวกับที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือไม่ หรือ  
จัดเก็บในอัตราใด

4.1.4 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างส่วนกลางอื่นๆ ที่ไม่ได้จัดแจ้งไว้ในเอกสารสิทธิ์ว่าเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะของโครงการจัดสรร

พื้นที่ส่วนนี้เป็นส่วนที่ไม่ได้มีการจัดแจ้งลงในแผนผังโครงการ และรายละเอียดโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินว่าเป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร แต่เป็นส่วนที่อยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร มักพบในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรในช่วงเวลาที่ ปว. 286 มีผลใช้บังคับ เช่น ถนนในโครงการจัดสรร (ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนจำยอมให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือไม่ก็ตาม), พื้นที่สันทนาการในโครงการ เป็นต้น

ภาพที่ 4- 13 ถนนการะจำยอม

(ในพื้นที่โครงการจัดสรร แต่ไม่ได้ถูกจัดแจ้งเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร)



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 4- 14 พื้นที่สันตนาการในหมู่บ้าน

ภาพที่ 4- 15 สโมสร สระว่ายน้ำ Sport Club  
(ก่อสร้างบนที่ดินแปลงจำหน่าย)

ที่มา: ผู้วิจัย

ลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระจำยอมประเภททางเดิน ทาง  
รถยนต์ ทางผ่านสาธารณูปโภคต่างๆ  
กฎหมายไม่ได้ครอบคลุมถึง

ภาษีที่เรียกเก็บ

4.1.5 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกจัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรใช้  
สอยร่วมกัน

(1) ที่ดินภาระจำยอม – ในบางพื้นที่โครงการขนาดใหญ่ และมีหลายหมู่บ้านหรือ  
หลายโครงการจัดสรรในบริเวณเดียวกัน ผู้ประกอบการได้จัดให้มีถนนภาระจำยอมเข้า-ออก ระหว่าง  
โครงการแต่ละโครงการกับถนนสาธารณะเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยใช้เป็นทางผ่านเข้าออกทั้งทางเดิน ทาง  
รถยนต์ และสาธารณูปโภค โดยที่ถนนนี้ไม่ได้เป็นสาธารณูปโภคของโครงการใดโครงการหนึ่ง



ภาพที่ 4- 16 ถนนการะจ่ายอม (นอกพื้นที่โครงการจัดสรร)



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การะจ่ายอมประเภททางเดิน ทาง  
รถยนต์ ทางผ่านสาธารณูปโภคต่างๆ  
กฎหมายไม่ได้ระบุไว้ชัดเจน

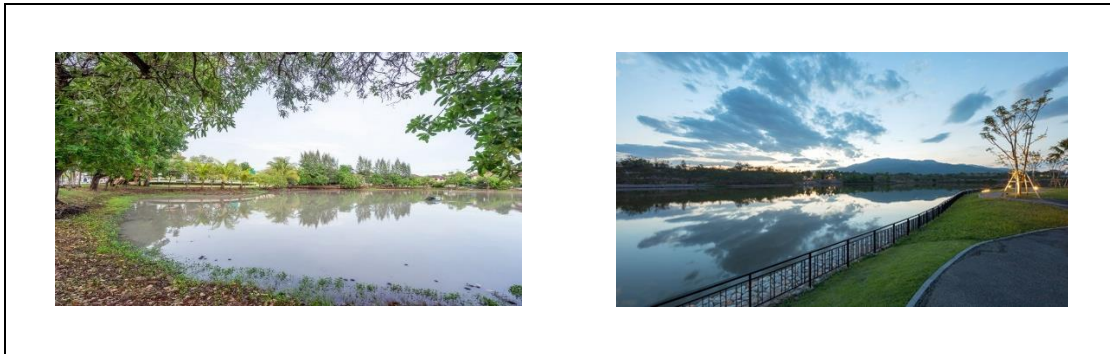
ภาษีที่เรียกเก็บ

หมายเหตุ

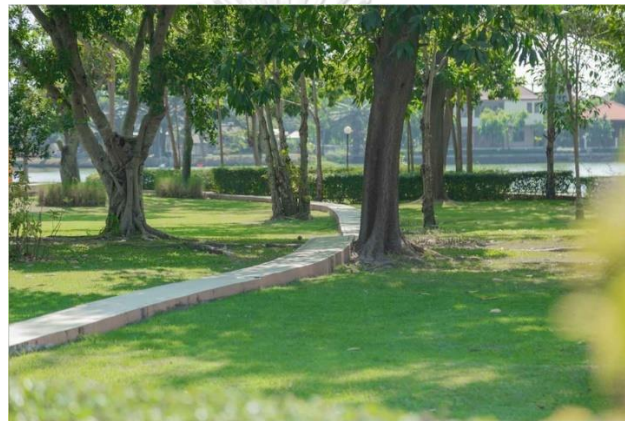
\* ถนนการะจ่ายอมไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของโครงการจัดสรร และไม่มีการระบุ  
ชัดเจนในกฎหมายหรือกฎกระทรวงว่าได้รับการยกเว้นการเก็บภาษีเช่นเดียวกับ  
ที่ดินที่เป็นถนนสาธารณูปโภคหรือไม่ หรือจัดเก็บในอัตราใด

(2) พื้นที่สันหนานการนอกโครงการ ซึ่งถูกจัดไว้ในพื้นที่โครงการหมู่บ้านจัดสรร ส่วน  
ใหญ่เป็นพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการใช้เพื่อการสันหนานการ รวมไปถึงช่วยเสริมสร้างทัศนียภาพให้กับ  
บริเวณโครงการโดยรวม เช่น บึงน้ำขนาดใหญ่ สวนสาธารณะ เป็นต้น

ภาพที่ 4- 17 บึงน้ำ



ภาพที่ 4- 18 สวนสาธารณะ



ลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาระจ่ายอรรถภาพทางเดิน ทาง  
รถยนต์ ทางผ่านสาธารณูปโภคต่างๆ  
กฎหมายไม่ได้ระบุไว้ชัดเจน

ภาษีที่เรียกเก็บ

หมายเหตุ

เป็นส่วนที่อยู่ในบริเวณพื้นที่จัดสรรขนาดใหญ่ ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการจัดสรร  
โครงการใดโครงการหนึ่ง แต่เป็นส่วนที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรรสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้

สรุปได้ว่ากฎหมายได้กำหนดรายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการหมู่บ้านจัดสรรไว้อย่างชัดเจนสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภทเท่านั้น แต่ยังมีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งกฎหมายไม่ได้กำหนดรายละเอียดไว้ สรุปได้ดังนี้

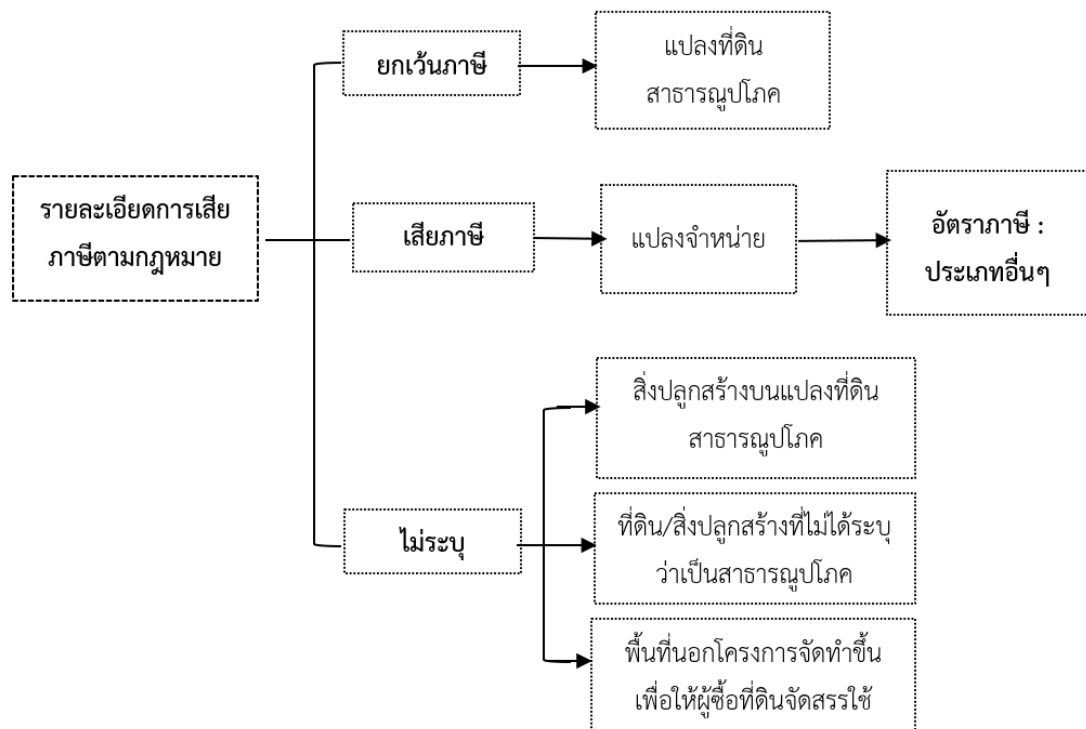
ตาราง 4- 1 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรรที่กฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์การเสียภาษีไว้

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรร	การเสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนด		หมายเหตุ
	ยกเว้นภาษี	เสียภาษี	
1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทแปลงจำหน่าย (ที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร)		√	- เสียภาษีในอัตราที่ดินที่ใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ ตามมาตรา 94 (5) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562  - อัตราภาษีเริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี
2. ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร	√		มาตรา 8 พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562
3. สิ่งปลูกสร้างประเภทถนน ลาน ร้ว	√		กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562, ข้อ 9

ตาราง 4- 2 สรุปรายละเอียดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กฎหมายไม่ได้กำหนดรายละเอียดภาษี

ส่วนที่พบปัญหา	ยุคของโครงการที่มีที่ดิน / สิ่งปลูกสร้าง
1. สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร	- ทั้งในโครงการที่ได้รับอนุญาตภายใต้กฎหมาย ปว. 286 และ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน 2543
2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนกลางอื่นๆ ที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นนอกเหนือจากสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนด - ส่วนที่ระบุในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรว่าประกอบกรขออนุญาตจัดสรรและหลักเอกสารสิทธิ์ที่ดิน ว่าเป็น “บริการสาธารณะ” เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ Sport Club เป็นต้น	- ทั้งในโครงการที่ได้รับอนุญาตภายใต้กฎหมาย ปว. 286 และ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน 2543
3. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างส่วนกลางอื่นๆ ที่ไม่ได้จัดแจ้งไว้ในเอกสารสิทธิ์ว่าเป็นสาธารณูปโภค	- โครงการที่ได้รับอนุญาตภายใต้กฎหมาย ปว. 286
4. ที่ดินที่อยู่นอกโครงการซึ่งผู้จัดสรรจัดไว้เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ถนน ภาระจำยอม	- พื้นที่พัฒนาขนาดใหญ่ที่แบ่งออกเป็นหลายหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่เดียวกัน จากโครงการที่ศึกษาพบ เฉพาะโครงการที่ได้รับอนุญาตภายใต้ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน 2543

ภาพที่ 4- 19 แผนผังสรุปรายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย



ที่มา: ผู้วิจัย

#### 4.2 รายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่างของแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ผู้ศึกษาได้คัดเลือกโครงการจัดสรรตัวอย่างจำนวน 10 โครงการ ซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่โครงการขนาดใหญ่ที่มีหมู่บ้านจัดสรรย่อยๆ หลายหมู่บ้าน หรือหลายเฟสในบริเวณเดียวกันเพื่อศึกษารายละเอียดการจัดเก็บภาษีของพื้นที่ส่วนกลางที่จัดไว้เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรย่อยๆ ในบริเวณดังกล่าวได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน จำนวน 3 พื้นที่โครงการ และโครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลางและใหญ่ที่เป็นโครงการเดี่ยว ทั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการก่อนที่ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ และโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากที่ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับอีกจำนวน 7 โครงการ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่มีความหลากหลาย ทั้งในยุคสมัยที่มีการดำเนินโครงการ (ก่อนและหลัง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543) ซึ่งสะท้อนถึงรูปแบบการพัฒนาโครงการที่ผู้จัดสรรมักจัดให้มีรูปแบบการพัฒนาที่แตกต่างกันตามสภาพที่ดิน ตลาด ความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละยุคสมัย และข้อกำหนดทางกฎหมาย รวมไปถึงปัจจัยเกี่ยวกับขนาดของโครงการ ท้องถิ่นหรือจังหวัดที่โครงการตั้งอยู่ โดยสามารถสรุปรายละเอียดอัตราภาษีที่มีการเรียกเก็บได้ดังต่อไปนี้



#### 4.2.1 พื้นที่พัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่มีหลายหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่เดียวกัน

(ก) โครงการที่พัฒนาขึ้นก่อน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้

บังคับ

โครงการที่สำรวจ โครงการแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ พาร์ค เชียงใหม่

พื้นที่รวม ประมาณ 368-0-64.20 ไร่

ปีที่เริ่มดำเนินโครงการ พ.ศ. 2539

จำนวนโครงการหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณพื้นที่ 10 โครงการ

- หมู่บ้านบุศรินทร์
- หมู่บ้านสีวลี 1 และ 2
- หมู่บ้านนันทนา และนันทนา 2
- หมู่บ้านพฤษ์วารี
- หมู่บ้านชลลดา
- หมู่บ้านชัยพฤษ์ (ทั้งส่วนที่พัฒนาแล้วและส่วนที่ยังไม่ได้พัฒนา)
- หมู่บ้านนันทวัน
- หมู่บ้านปาริชาติ

ประกอบด้วย

พื้นที่ส่วนกลาง ตามที่ระบุในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรร

(1) แปลงที่ดินสาธารณูปโภค\*

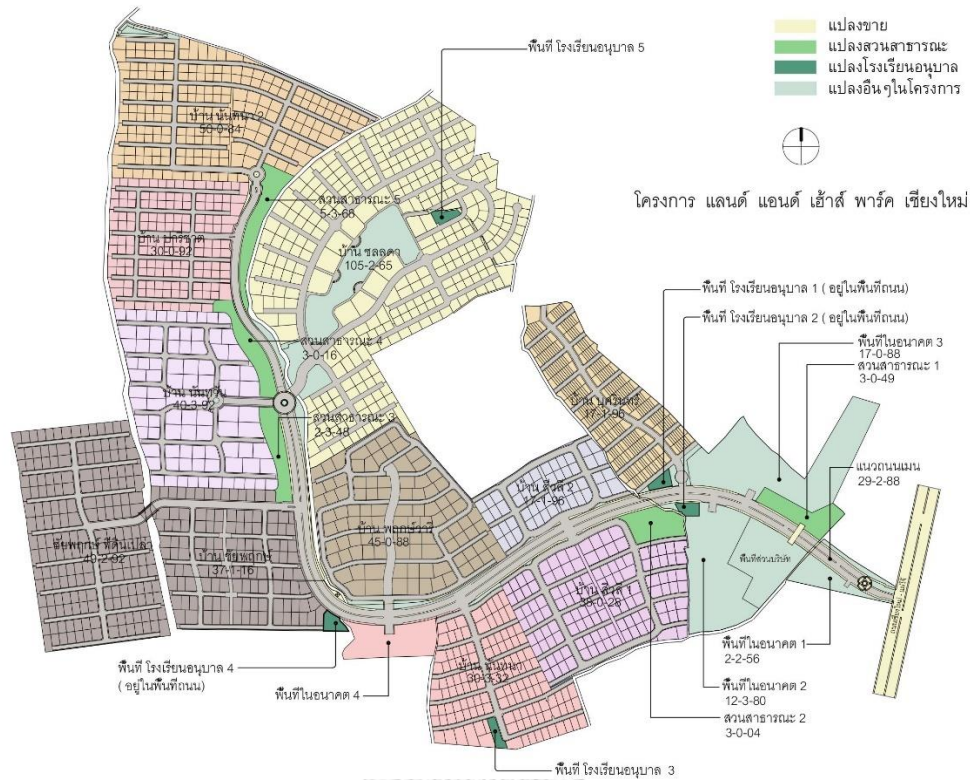
- ถนนภายในโครงการ
- แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล
- สวนสาธารณะ

(2) แปลงที่ดินอื่นๆ

- Sport complex
- Commercial Zone

- พื้นที่พัฒนาในอนาคต

ภาพที่ 4- 20 แผนผังโครงการแลนด์ แอนด์ เฮาส์ พาร์ค เชียงใหม่



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

เนื่องจากบริเวณ โครงการแลนด์ แอนด์ เฮาส์ พาร์ค เชียงใหม่ เป็นพื้นที่โครงการซึ่งประกอบไปด้วยหมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการในบริเวณพื้นที่เดียวกัน โดยมีลักษณะการขออนุญาตจัดสรรรวมกันทั้งโครงการ และทยอยพัฒนาพื้นที่แต่ละส่วนเป็นโครงการต่างๆ โดยขอแก้ไขและเพิ่มเติมแผนผังโครงการเมื่อจะทำการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มเติม ซึ่งนอกจากหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ในบริเวณโครงการแลนด์ แอนด์ เฮาส์ พาร์คยังมีพื้นที่ส่วนที่ยังไม่ได้พัฒนาซึ่งมีแผนจะดำเนินการพัฒนาในอนาคตในรูปแบบของพื้นที่พาณิชย์กรรมประเภทร้านค้า<sup>69</sup>

เนื่องจากการศึกษาพื้นที่ที่พัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่นี้ มุ่งเน้นศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพื้นที่ส่วนที่อยู่นอกโครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการ แต่เป็นพื้นที่ที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรสามารถใช้สอยเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงทำการสำรวจเฉพาะส่วนของพื้นที่ที่อยู่นอกเหนือจากหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ผู้ดูแลโครงการภาคเหนือได้ให้ข้อมูลที่สรุปมาจากรายละเอียดการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพื้นที่โครงการแลนด์ แอนด์ เฮาส์ พาร์ค เชียงใหม่ ประจำปี 2564 ดังต่อไปนี้

<sup>69</sup> คุณชจรยศ แก้วชม ผู้ช่วยผู้จัดการกลุ่มโครงการ 5 (ภาคเหนือ) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565

ตาราง 4- 3 สรุปรายละเอียดการจัดเก็บภาษีของพื้นที่พัฒนาเป็น โครงการแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ พาร์ค เชียงใหม่

ชนิดแปลงที่ดิน	ภาษีที่เรียกเก็บตามลักษณะการใช้ประโยชน์	หมายเหตุ / ข้อขัดแย้ง
1. ที่ดินรอการพัฒนา	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	
2. แปลงที่ดินสำหรับก่อสร้างโรงเรียนอนุบาล (หน้าหมู่บ้านบุศรินทร์)	ที่อยู่อาศัย (เริ่มต้น 0.02% 0.3% ของฐานภาษี)	เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร*
3. สวนสาธารณะ	เรียกเก็บภาษี 2 ลักษณะ - ที่อยู่อาศัย (เริ่มต้น 0.02% สูงสุด 0.3% ของฐานภาษี) - ยกเว้นภาษี	เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร*
4. พื้นที่ก่อสร้างในอนาคต ปัจจุบันเป็นที่ตั้งสโมสร	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	คิดภาษีเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง (ไม่คิดภาษีที่ดิน)
5. แปลงถนนในบริเวณโครงการ (ส่วนที่อยู่นอกหมู่บ้านจัดสรร)	ที่อยู่อาศัย (เริ่มต้น 0.02% สูงสุด 0.3% ของฐานภาษี)	เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร*

\* รายละเอียดตามที่ระบุไว้ในเอกสารแสดงรายละเอียดวิธีการจัดสรรที่ดิน โครงการแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ พาร์ค เชียงใหม่

ที่มา: เอกสารสรุปรายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2564 ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบการประชุมพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปี 2565

CHULALONGKORN UNIVERSITY

(ข) โครงการที่พัฒนาขึ้นหลัง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ

ตัวอย่างที่ 1 พื้นที่พัฒนาเป็น โครงการซีริน เลค เชียงใหม่

ขนาดโครงการ 800 ไร่

ปีที่เริ่มดำเนินโครงการ พ.ศ. 2548

รูปแบบโครงการ โครงการขนาดใหญ่ ประกอบไปด้วยโครงการจัดสรรย่อยหลายโครงการในบริเวณพื้นที่ที่ทำการพัฒนา

### จำนวนโครงการหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณพื้นที่ 5 โครงการ ได้แก่

- หมู่บ้านสีวลี - เลควิว
- หมู่บ้านมณฑนาซีรินเลค เชียงใหม่
- หมู่บ้าน MANTANA 2 (อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง)
- หมู่บ้านนันทวัน ซีรินเลค เชียงใหม่
- หมู่บ้านสีวลี เชียงตอย

### พื้นที่ส่วนกลางที่ทุกโครงการใช้ร่วมกัน ประกอบไปด้วย

- (1) ถนนการะจำยอม
- (2) อาคารสโมสร, Sport Club
- (3) ทะเลสาบ / สระน้ำ
- (4) สวน

และยังประกอบไปด้วยอาคารชุดหลายโครงการในบริเวณเดียวกัน ซึ่งแต่ละหมู่บ้านก็ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจัดสรรแยกย่อยไปแต่ละโครงการ และได้จัดให้มีพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ถนนการะจำยอม สวนสาธารณะ สโมสร ซึ่งพื้นที่ส่วนกลางเหล่านี้ ไม่จัดว่าเป็นของโครงการใดโครงการหนึ่ง แต่ยังเป็นสิทธิ์โดยผู้พัฒนาโครงการ และบริษัทในเครือของผู้พัฒนาโครงการ อีกทั้งยังถือเป็นส่วนที่อยู่นอกหมู่บ้านจัดสรรจึงไม่ได้ถูกระบุลงในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรของโครงการใดโครงการหนึ่ง

ภาพที่ 4- 21 แผนผังโครงการซีรินเลค เชียงใหม่



ที่มา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

เนื่องจากการศึกษาพื้นที่ที่พัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่นี้ มุ่งเน้นศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพื้นที่ส่วนที่อยู่นอกโครงการหมู่บ้านจัดสรร แต่เป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรสามารถใช้สอยเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ดังนั้น ผู้ศึกษาทำการสำรวจเฉพาะส่วนของพื้นที่ที่อยู่นอกหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ ที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางของบริเวณโครงการซีรินเลค ผ่านการสัมภาษณ์เชิงลึกเจ้าหน้าที่ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ผู้ดูแลเรื่องภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการภาคเหนือ<sup>70</sup> ซึ่งให้ข้อมูลประกอบการแสดงเอกสารการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

<sup>70</sup> คุณจรรยาศ แก้วชม ผู้ช่วยผู้จัดการกลุ่มโครงการ 5 (ภาคเหนือ) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565

ตาราง 4- 4 รายละเอียดการจัดเก็บภาษีของพื้นที่พัฒนาเป็น โครงการชรีน เลค เชียงใหม่

ชนิดแปลงที่ดิน	ภาษีที่เรียกเก็บตามลักษณะการใช้ประโยชน์	หมายเหตุ / ข้อขัดแย้ง
1. ที่ดินรอการพัฒนา	ที่อยู่อาศัย (เริ่มต้น 0.02% สูงสุด 0.3% ของฐานภาษี)	มีสภาพเป็นพื้นที่รกร้างว่างเปล่า
2. ทะเลสาบ (สระน้ำขนาดใหญ่)	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	คิดภาษีในอัตรา 25%
3. อาคารที่ใช้เป็นสโมสร- (พื้นที่นอกหมู่บ้านจัดสรร) - พื้นที่ลานจอดรถสโมสร - สิ่งปลูกสร้าง (Sport Club, คลับเรือใบ)	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	
4. พื้นที่พัฒนาในอนาคต - พื้นที่ว่างรอการพัฒนาได้รับอนุญาตจัดสรรแล้ว  - พื้นที่ว่างรอการพัฒนา (ยังไม่ได้รับอนุญาตจัดสรร)	รกร้างว่างเปล่า (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	
5. ถนนการจราจร	มีการเรียกเก็บ 2 แบบ - ยกเว้นภาษี - ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	- ตีความเป็นถนนสาธารณูปโภค - ตีความเป็นไม่ใช่ถนนสาธารณูปโภค เนื่องจากอยู่นอกโครงการหมู่บ้านจัดสรร
6. สวนหย่อม (พื้นที่สันทนาการนอกโครงการหมู่บ้านจัดสรร)	มีการเรียกเก็บ 2 แบบ - ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี) - รกร้างว่างเปล่า (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	แปลงที่มีการประเมินว่าเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่ามีสภาพเป็นสวนหย่อมและทำน้ำ
7. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานของผู้ประกอบการ	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	

ที่มา: เอกสารสรุปรายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2564 ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบการประชุมพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปี 2565



ตัวอย่างที่ 2 พื้นที่โครงการจัดสรรบริเวณ บางนา- รามคำแหง 2

ปีที่เริ่มดำเนินโครงการ พ.ศ. 2562

รูปแบบโครงการ พื้นที่พัฒนาเป็นโครงการจัดสรร ประกอบไปด้วยโครงการจัดสรรย่อยจำนวน 4 โครงการในพื้นที่ดังกล่าว ได้แก่

- โครงการ indy บางนา - รามคำแหง 2
- โครงการ indy2 บางนา - รามคำแหง 2
- โครงการ anya บางนา - รามคำแหง 2
- โครงการ มั่นหนา บางนา - วงแหวน

พื้นที่ส่วนกลางที่ทุกโครงการใช้ร่วมกัน คือ ที่ดินภาระจำยอม ประกอบไปด้วยถนนภาระจำยอมและสวนหย่อม

ภาพที่ 4- 22 แผนผังถนนภาระจำยอมโครงการบริเวณบางนา - รามคำแหง 2



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

เพื่อศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ “ที่ดินภาระจำยอม” ซึ่งเป็นส่วนที่อยู่นอกโครงการหมู่บ้านจัดสรร แต่จัดไว้เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรทุกโครงการในบริเวณดังกล่าวใช้สอยร่วมกัน ผู้ศึกษาจึงทำการสำรวจเฉพาะส่วนของพื้นที่ที่อยู่นอกเหนือจากหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณบางนา - รามคำแหง 2 เพื่อนำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับภาษีของถนนภาระจำยอมของพื้นที่โครงการซีริน เลค เชียงใหม่ อย่างไรก็ดี ตั้งแต่ปี 2563 ซึ่งเริ่มมีการจัดเก็บภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจากการสอบถามเจ้าหน้าที่ของบริษัทแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)<sup>71</sup> พบว่ายังไม่พบหลักฐานการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนของที่ดินภาระจำยอมดังกล่าว

เปรียบเทียบรายละเอียดอัตราภาษี พื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน โครงการแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ พาร์ค เชียงใหม่, โครงการซีริน เลค เชียงใหม่ และโครงการจัดสรรที่ดินบริเวณบางนา - รามคำแหง 2

จากข้อมูลของแต่ละโครงการดังกล่าวข้างต้นพบว่า พื้นที่ที่มีพื้นที่ส่วนที่อยู่นอกโครงการจัดสรรดังกล่าวทั้ง 3 โครงการ ซึ่งได้ถูกพัฒนาขึ้นเพื่อใช้ประโยชน์ในรูปแบบเดียวกัน แต่ได้รับการประเมินภาษีในอัตราที่แตกต่างกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล: เฉพาะโครงการ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ พาร์ค เชียงใหม่ เท่านั้นที่มีแปลงที่ดินประเภทดังกล่าว ซึ่งมีอัตราการเก็บภาษีตามลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัย (เริ่มต้นที่อัตราร้อยละ 0.02 หรือ มูลค่าภาษี 200 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)

- พื้นที่สวน: มีการเรียกเก็บภาษีแตกต่างกัน 4 ลักษณะการใช้ประโยชน์ คือ

- (1) ประเภทที่อยู่อาศัย (มูลค่าภาษี 200 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
- (2) ประเภทอื่นๆ (มูลค่าภาษี 3,000 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
- (3) ยกเว้นภาษี
- (4) รกร้างว่างเปล่า (มูลค่าภาษี 3,000 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)

- พื้นที่ก่อสร้างในอนาคต: การเรียกเก็บภาษีแตกต่างกัน 3 ลักษณะการใช้ประโยชน์ คือ

- (1) ประเภทที่อยู่อาศัย (มูลค่าภาษี 200 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
- (2) ประเภทอื่นๆ (มูลค่าภาษี 3,000 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
- (3) ยกเว้นภาษี

- แปลงถนน (ใช้ร่วมกัน) / ถนนภาระจำยอม : มีการเรียกเก็บภาษีแตกต่างกัน 2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ คือ

- (1) ประเภทที่อยู่อาศัย (มูลค่าภาษี 200 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
- (2) ประเภทอื่นๆ (มูลค่าภาษี 3,000 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
- (3) ยกเว้นภาษี

จากการศึกษาพบว่า แปลงถนนของโครงการ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ พาร์ค เชียงใหม่ เป็นโครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรขณะที่ ปว. 286 มีผลใช้บังคับ อัตราภาษีที่เรียกเก็บกับแปลงที่ดินที่เป็นถนนโครงการคือ จัดเก็บในอัตราที่อยู่อาศัย เนื่องจากถือว่าเป็นถนนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรและใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องกับการอยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรโครงการดังกล่าว

<sup>71</sup> คุณจิรศักดิ์ ใจบุญ ผู้จัดการส่วน ฝ่ายกฎหมาย สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 อ้างอิงการตรวจสอบข้อมูลกับฝ่ายบัญชี บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)



สำหรับโครงการ ซีรินเลคเชียงใหม่ เนื่องจากโครงการดังกล่าวคาบเกี่ยวอยู่ในเขตพื้นที่ 2 เทศบาล การพิจารณาอัตราภาษีสำหรับที่ดินที่เป็นถนนภาระจำยอม ที่เป็นถนนทางเข้า-ออกหลักของผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรย่อยๆ ที่อยู่ในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว ในปีภาษี 2563 และ 2564 เสียภาษีในอัตราที่แตกต่างกัน 2 อัตรา กล่าวคือ เสียภาษีตามลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ ซึ่งมีมูลค่าภาษีเริ่มต้น 3,000 บาท ต่อราคาประเมินที่ดิน 1,000,000 บาท และได้รับยกเว้นภาษีสำหรับพื้นที่ซึ่งอยู่ในส่วนของเทศบาลอีกแห่งหนึ่ง แต่ในปีภาษี 2565 ทางแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ได้เข้าหารือโดยอ้างอิง มติที่ประชุมคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2564 ซึ่งวินิจฉัยว่า กรณีผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้จัดให้มีถนนภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกของผู้อยู่อาศัย ถือว่าเป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องกับที่อยู่อาศัย จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามประเภทการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดการปรับเปลี่ยนการจัดเก็บภาษีในปี 2565 ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมดังกล่าว มูลค่าภาษีที่ต้องเสียจึงเปลี่ยนแปลงจาก 3,000 บาท ต่อราคาประเมินที่ดิน 1,000,000 บาท เป็น 200 บาท ต่อราคาประเมินที่ดิน 1,000,000 บาท

- ทะเลสาบ / บึงน้ำขนาดใหญ่: มีการเรียกเก็บภาษีตามลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ โดยคิดอัตราภาษีที่ร้อยละ 25 ของจำนวนภาษีที่ต้องเสีย

จากการสัมภาษณ์พบว่า ทางแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ได้จัดให้มีบึงน้ำขนาดใหญ่กลางพื้นที่โครงการซีริน เลคเพื่อจัดให้เป็นพื้นที่ส่วนที่เป็นทัศนียภาพของโครงการ อีกทั้งยังเป็นส่วนที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรสามารถมาใช้เป็นพื้นที่พักผ่อนและสันทนาการร่วมกัน ซึ่งแม้จะไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการจัดสรรโครงการใดโครงการหนึ่งแต่ผู้ประกอบการก็จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวทุกรายสามารถใช้สอยประโยชน์ได้ร่วมกัน เช่น จัดให้มีลู่วิ่งออกกำลังกายรอบบึงน้ำ พื้นที่พักผ่อน เครื่องเล่นสำหรับเด็ก เป็นต้น ซึ่งในปีแรกที่เริ่มจัดเก็บภาษี หน่วยงานส่วนท้องถิ่น (ทั้งสองแห่งที่บึงน้ำดังกล่าวอยู่ในเขตพื้นที่) ประเมินภาษีตามลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ (มูลค่าภาษีเริ่มต้น 3,000 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท) แต่ผู้ประกอบการได้เข้าหารือร่วมกับเทศบาลโดยอ้างอิง ข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562 เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าที่ดินที่มีสภาพเป็นบ่อลึกจากระดับพื้นที่ดินเกิน 3 เมตร (ซึ่งสอดคล้องกับข้อเท็จจริงของบึงน้ำดังกล่าว ตามเอกสารการขออนุญาต) ซึ่งกฎกระทรวงดังกล่าวให้คำนวณมูลค่าเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน ซึ่งจากการหารือโดยอ้างอิงกฎกระทรวงดังกล่าว ส่งผลให้มีการปรับอัตราภาษีที่ต้องเสียอยู่ที่ร้อยละ 25 ราคาประเมินทุนทรัพย์

ตาราง 4- 5 เปรียบเทียบรายละเอียดอัตราภาษี (ตามลักษณะการใช้ประโยชน์) ที่จัดเก็บภาษีระหว่างพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน โครงการแลนด์ แอนด์ เฮาส์ พาร์ค เชียงใหม่, โครงการซีรีน เลค เชียงใหม่ และโครงการจัดสรรที่ดินบริเวณบางนา - รามคำแหง 2

ชนิดแปลงที่ดิน	แลนด์ แอนด์ เฮาส์ พาร์ค เชียงใหม่	ซีรีนเลค เชียงใหม่	บางนา รามคำแหง 2
แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล	ที่อยู่อาศัย	-ไม่มี-	-ไม่มี-
พื้นที่สวน	เรียกเก็บ 2 อัตรา - ที่อยู่อาศัย - ยกเว้นภาษี	เรียกเก็บ 2 อัตรา - ประเภทอื่นๆ - รกร้างว่างเปล่า	-ไม่มี-
พื้นที่ก่อสร้างในอนาคต	ประเภทอื่นๆ	เรียกเก็บ 2 อัตรา คือ - รกร้างว่างเปล่า - ที่อยู่อาศัย	-ไม่มี-
แปลงถนน (ใช้ร่วมกัน) / ถนนภาระจำยอม	ที่อยู่อาศัย	เรียกเก็บ 2 อัตรา คือ - ยกเว้นภาษี - ประเภทอื่นๆ	ไม่พบการเรียกเก็บภาษี
ทะเลสาบ / บึงน้ำขนาดใหญ่	-ไม่มี-	ประเภทอื่นๆ (ในอัตรา 25% ของจำนวนภาษี)	-ไม่มี-

## CHULALONGKORN UNIVERSITY

### 4.2.2 โครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่

(ก) โครงการที่พัฒนาขึ้นก่อน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้

บังคับ

โครงการที่สำรวจ	โครงการ นันทวัน ศรีนครินทร์
ขนาดโครงการ	พื้นที่รวมประมาณ 730 – 2 – 57.9 ไร่ (รวมทุกเฟส)
ปีที่ได้รับอนุญาตจัดสรร	พ.ศ. 2537
รูปแบบโครงการ	โครงการขนาดใหญ่

## พื้นที่ส่วนกลาง ประกอบไปด้วย

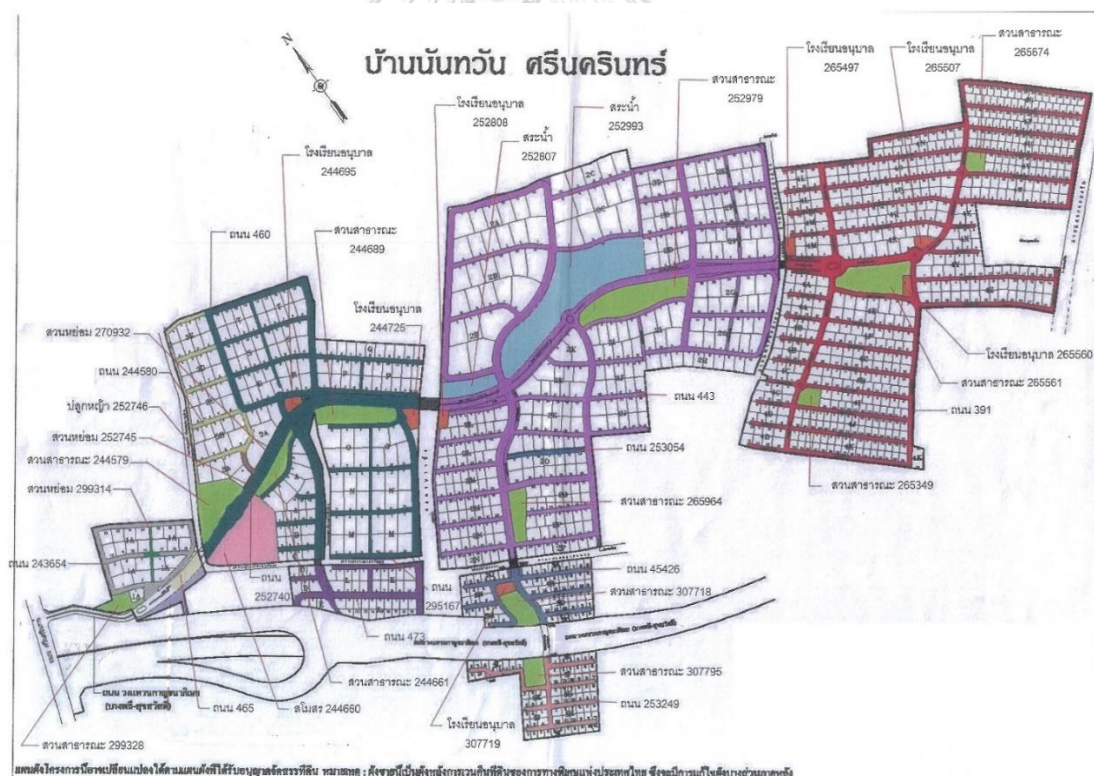
### (1) แปลงที่ดินสาธารณูปโภค\*

- แปลงที่ดินสวนสาธารณะ
- แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล
- แปลงที่ดินถนนภายในโครงการและพื้นที่ปลูกหญ้า

### (2) แปลงที่ดินอื่นๆ

- แปลงที่ดินว่างไม่จำหน่าย (สระน้ำ)
- สโมสร (ไม่ได้ระบุไว้ในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน)

ภาพที่ 4- 23 แผนผังโครงการบ้านทาวน์ ครีนครินทร์



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

โครงการหมู่บ้านทาวน์ ครีนครินทร์ เป็นโครงการขนาดใหญ่โครงการหนึ่งของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรก่อน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้

บังคับ ซึ่งจากการสอบถามข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) พบว่า รูปแบบการพัฒนาโครงการนี้เริ่มจากการพัฒนาบางส่วนก่อน แล้วขยายการพัฒนาออกไปเรื่อยๆ ตามช่วงเวลา (เฟสๆ)<sup>72</sup>

สำหรับพื้นที่ของโครงการนี้ จากการสัมภาษณ์เชิงลึกซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์อ้างอิงข้อมูลการจัดสรรที่ดินจากรายละเอียดโครงการและวิธีการจัดสรร ซึ่งพบว่ามีพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนที่ไม่ได้ถูกระบุไว้ในแผนผังโครงการและเอกสารรายละเอียดวิธีจัดสรร กล่าวคือ

- สโมสรโครงการ ซึ่งจากข้อมูลพบว่าได้ทำการก่อสร้างบนที่ดินแปลงจำหน่าย เนื่องจากในขณะพัฒนาโครงการเห็นว่าพื้นที่บริเวณสโมสรของโครงการยังสามารถขายให้กับผู้สนใจดำเนินกิจการสโมสรต่อได้ แต่แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ก็ไม่ได้ขายที่ดินแปลงนั้นให้บุคคลภายนอกแต่อย่างใด<sup>73</sup>
- แปลงที่ดินสระน้ำในโครงการ ซึ่งไม่ได้ระบุลงในแผนผังโครงการและรายละเอียดวิธีจัดสรรที่ดินว่าเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

ปัจจุบัน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ยังไม่ได้ส่งมอบการดูแลบำรุงรักษาโครงการดังกล่าวให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ จากการศึกษาข้อมูลการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพบว่า เดิมในปี 2562 แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ได้ชำระภาษีบำรุงท้องที่ ประจำปี 2562 แต่ภายหลังจากที่ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลใช้บังคับและเริ่มเก็บภาษีปีแรกในปี 2563 จนถึงเดือนมีนาคม 2565 ยังไม่ปรากฏว่ามี การเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับ ในส่วนของทรัพย์สินโครงการหมู่บ้านนั้นวัน ศรีนครินทร์ ที่แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ยังคงถือกรรมสิทธิ์อยู่<sup>74</sup>

(ข) โครงการที่พัฒนาขึ้นหลัง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ

โครงการที่สำรวจ โครงการ มันทนา Lake Watcharapol

ขนาดโครงการ ประมาณ 372 - 0 - 24.9 ไร่  
(รวมพื้นที่จัดสรรทั้ง 2 ส่วน)

ปีที่ได้รับอนุญาตจัดสรร พ.ศ. 2555

รูปแบบโครงการ โครงการขนาดใหญ่

พื้นที่ส่วนกลาง ประกอบไปด้วย

(1) แปลงที่ดินสาธารณูปโภค\*

<sup>72</sup> ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ คุณไพรัตน์ จงมีสุข เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2565

<sup>73</sup> ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ คุณไพรัตน์ จงมีสุข เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2565

<sup>74</sup> ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ คุณจิรศักดิ์ ใจบุญ ผู้จัดการส่วน ฝ่ายกฎหมาย สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 อ้างอิงการตรวจสอบข้อมูลกับฝ่ายบัญชี บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

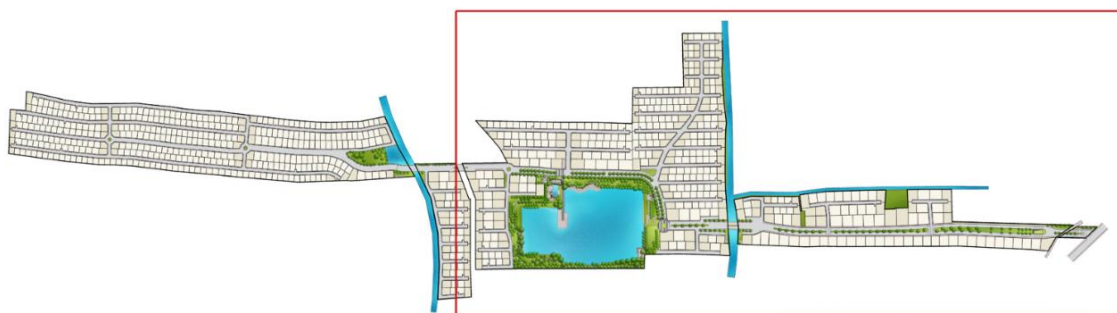
- แปลงที่ดินสวนสาธารณะ
- แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล
- แปลงที่ดินบ่อน้ำ
- แปลงที่ดินที่ตั้งอาคารนิติบุคคล
- แปลงที่ดินที่พักขยะรวม
- แปลงที่ดินระบบบำบัดน้ำเสียรวม
- แปลงที่ดินถนนโครงการ, พื้นที่ปลูกหญ้า

\* เนื่องจากโครงการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน (เฟส) จึงมีแปลงที่ดินสาธารณูปโภคบางส่วนที่ทั้ง 2 ส่วนใช้ร่วมกัน และมีที่ดินแปลงสาธารณูปโภคบางส่วนที่แต่ละส่วนต่างใช้ของตนเอง

(2) แปลงที่ดินบริการสาธารณะ (พื้นที่โครงการทั้งสองส่วนไม่ใช้ที่ดินแปลงบริการสาธารณะร่วมกัน)

- แปลงที่ดินสโมสรและสระว่ายน้ำ
- แปลงที่ดินที่ตั้งระบบชุมสายโทรศัพท์

ภาพที่ 4- 24 แผนผังรวมแสดงตำแหน่งโครงการมณฑนา Lake Watcharapol ส่วนที่ 1



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 4- 25 แผนผังโครงการม้านทนา Lake Watcharapol (ส่วนที่ 1)



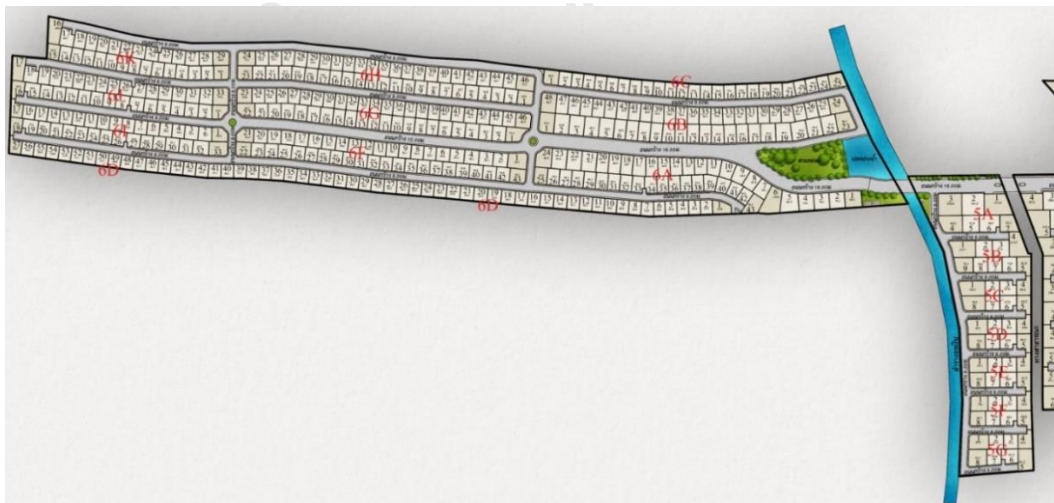
ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 4- 26 แผนผังรวมแสดงตำแหน่งโครงการม้านทนา Lake Watcharapol ส่วนที่ 2



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ภาพที่ 4- 27 แผนผังโครงการม้านทนา Lake Watcharapol (ส่วนที่ 2)



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)



ผู้ศึกษาทำการสำรวจข้อมูลการประเมินภาษีและการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการมณฑล Lake Watcharapol ประจำปี 2564 ผ่านการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมายของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)<sup>75</sup> ซึ่งให้ข้อมูลโดยอ้างอิงจากรายละเอียดโครงการและวิธีการจัดสรรโครงการ มณฑล Lake Watcharapol และเอกสารประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2564 สามารถสรุปได้ดังนี้

ตาราง 4- 6 รายละเอียดการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการมณฑล เลค วัชรพล

ชนิดแปลงที่ดิน	ภาษีที่เรียกเก็บตามลักษณะการใช้ประโยชน์	หมายเหตุ / ข้อขัดแย้ง
แปลงจำหน่าย	-ไม่พบการเรียกเก็บภาษี-	โครงการปิดการขายแล้ว
แปลงที่ดินที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด - สาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนด และ - ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทบริการสาธารณะ	ยกเว้นภาษี	เหตุผลตามที่ระบุในเอกสาร – ทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของใช้ประโยชน์ร่วมกัน
แปลงที่ดินเปล่าในโครงการ	รกร้างว่างเปล่า (เริ่มต้น 0.3% และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุกๆ 3 ปี แต่เก็บสูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	

ที่มา: แบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. 7) แบบท้ายหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี พ.ศ. 2564

จากข้อมูลการประเมินภาษีดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปได้ว่า แม้โครงการมณฑล Lake Watcharapol จะเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ โดยมีเนื้อที่กว่า 372 – 0 – 24.9 ไร่ แต่ได้รับการยกเว้นการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนด และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด เช่น อาคารสโมสร สระว่ายน้ำ ซึ่งมีขนาดค่อนข้างใหญ่และมีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค่อนข้างสูง เว้นแต่ส่วนที่เป็นที่ดินเปล่าในโครงการที่มีการประเมินภาษีเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า

### เปรียบเทียบรายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการขนาดใหญ่

จากการตรวจสอบรายละเอียดการเสียภาษีของทั้งโครงการนันทวัน ศรีนครินทร์ และมณฑล Lake Wacharapol พบว่ามีเพียงมณฑล Lake Wacharapol เท่านั้นที่มีการจัดเก็บภาษีดังปรากฏรายละเอียดดังนี้

<sup>75</sup> คุณจิรศักดิ์ ใจบุญ ผู้จัดการส่วน ฝ่ายกฎหมาย สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565

ตาราง 4- 7 เปรียบเทียบรายละเอียดอัตราภาษี (ตามลักษณะการใช้ประโยชน์) หมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่

ชนิดแปลงที่ดิน	นันทวัน ศรีนครินทร์	มณฑนา Lake Wacharapol
แปลงจำหน่าย	-ไม่ปรากฏข้อมูลการเรียกเก็บภาษี-	-ไม่เรียกเก็บภาษี ขายหมดแล้ว-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสาธารณูปโภค	-ไม่ปรากฏข้อมูลการเรียกเก็บภาษี-	ยกเว้นภาษี
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทบริการสาธารณะ	-ไม่ปรากฏข้อมูลการเรียกเก็บภาษี-	ยกเว้นภาษี
แปลงที่ดินเปล่าในโครงการ	-ไม่ปรากฏข้อมูลการเรียกเก็บภาษี-	รกร้างว่างเปล่า

#### 4.2.3 โครงการหมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง

(ก) โครงการที่พัฒนาขึ้นก่อน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้

บังคับ

เชียงใหม่

โครงการที่สำรวจ	โครงการหมู่บ้านเลควิว พาร์ค 2
ขนาดโครงการ	ประมาณ 96 ไร่
ปีที่เริ่มดำเนินโครงการ	ประมาณ พ.ศ. 2534
รูปแบบโครงการ	โครงการหมู่บ้านขนาดกลาง ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินและค่าที่ดิน

พื้นที่ส่วนกลาง ตามสภาพที่ปรากฏในปัจจุบัน ประกอบไปด้วย

- (1) ถนนในโครงการ
- (2) สวนหย่อม
- (3) บ่อบำบัดน้ำเสีย



(4) ทะเลสาบ

(5) สนามเด็กเล่น

ภาพที่ 4- 28 แผนผังโครงการเลค วิว พาร์ค 2



ที่มา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ตาราง 4- 8 รายละเอียดการจัดเก็บภาษีของโครงการ เลค วิว พาร์ค 2

สภาพที่ดินในปัจจุบัน	ภาษีที่เรียกเก็บตามลักษณะการใช้ประโยชน์	หมายเหตุ / ข้อขัดแย้ง
ที่ดินแปลงจำหน่าย (ที่ดินเปล่า)	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	
สาธารณูปโภคในโครงการ (1) ถนนในโครงการ (โฉนดที่ดินที่เป็นถนนโครงการเท่านั้น)	เรียกเก็บภาษี 2 ลักษณะ - ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี) - ประเภทที่อยู่อาศัย (เริ่มต้น 0.02% สูงสุดไม่เกิน 0.3% ของฐานภาษี)	
(2) ที่ดินแปลงทะเลสาบ (โฉนดที่ดินเป็นทะเลสาบเท่านั้น)	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	
(3) ที่ดินแปลงถนนและทะเลสาบ (โฉนดที่ดินระบุทั้งส่วนที่เป็นถนนและทะเลสาบในแปลงเดียวกัน)	ยกเว้นภาษี	
(4) สวนหย่อม	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	
(5) ที่ดินแปลงบ่อบำบัดน้ำเสีย	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	
(6) สนามเด็กเล่น	ยกเว้นภาษี	
(7) แปลงที่ดินส่วนกลางอื่นๆ ในโครงการ	รกร้างว่างเปล่า (เริ่มต้น 0.3% และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุกๆ 3 ปี แต่เก็บสูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	

ที่มา: เอกสารสรุปรายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2564 ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบการประชุมพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปี 2565

จากการศึกษารายละเอียดการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ เลค วิว พาร์ค 2 เชียงใหม่ ซึ่งอ้างอิงประกอบการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่จากบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ซึ่งดูแลพื้นที่ในเขตภาคเหนือ<sup>76</sup> ได้ข้อมูลว่าโครงการนี้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในปี พ.ศ. 2534 และหลังจากนั้นก็ขยายพื้นที่พัฒนาออกไปเรื่อยๆ ในรูปแบบของการขออนุญาตค่าที่ดิน จึงส่งผลให้รายละเอียดพื้นที่บางส่วนซึ่งเป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้านไม่ได้ถูกจัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดิน หรือแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ เนื่องจากเป็นโครงการเก่า จึงไม่พบเอกสารรายละเอียดโครงการและวิธีการจัดสรร

(ข) โครงการที่พัฒนาขึ้นหลัง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ

ตัวอย่างที่ 1

โครงการที่สำรวจ      โครงการ พฤษ์ลดา - สุวรรณภูมิ  
 ขนาดโครงการ      85 - 3 - 3.5 ไร่  
 ปีที่ได้รับอนุญาตจัดสรร      พ.ศ. 2557  
 รูปแบบโครงการ      โครงการหมู่บ้านขนาดกลาง ได้รับอนุญาตจัดสรร

พื้นที่ส่วนกลาง ตามที่ระบุในรายละเอียดโครงการและวิธีการจัดสรร

ประกอบไปด้วย

แปลงที่ดินสาธารณูปโภค

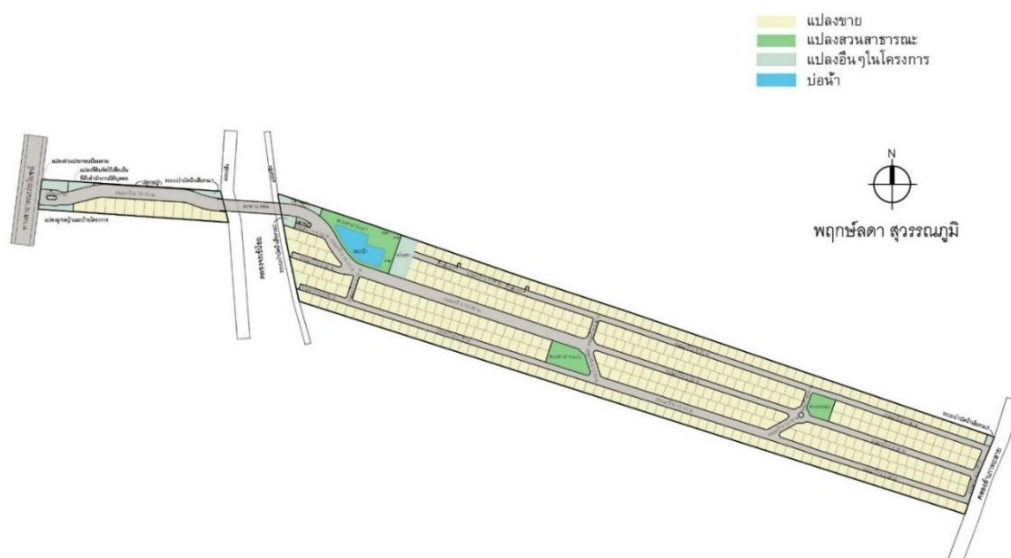
- แปลงที่ดินสวนสาธารณะ
- แปลงที่ดินสวนหย่อม
- แปลงที่ดินส่วนประกอบป้อมยาม
- แปลงที่ดินปลูกหญ้าและที่ตั้งป้ายโครงการ
- แปลงที่ดินจัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- แปลงที่ดินที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวม
- แปลงที่ดินถนนในโครงการ

แปลงที่ดินบริการสาธารณะ

- แปลงที่ดินอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ

<sup>76</sup> คุณชจรยศ แก้วخم ผู้ช่วยผู้จัดการกลุ่มโครงการ 5 (ภาคเหนือ) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565

ภาพที่ 4- 29 แผนผังโครงการพฤกษศาสตร์ - สุวรรณภูมิ



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ตาราง 4- 9 รายละเอียดการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ พฤกษศาสตร์ - สุวรรณภูมิ

ชนิดแปลงที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	ภาษีที่เรียกเก็บตามลักษณะการใช้ประโยชน์	หมายเหตุ / ข้อขัดแย้ง
สวนสาธารณะ	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	ประทับหลักเกณฑ์ที่ดินว่าอยู่ภายใต้การจัดสรรและเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ประเภท “สวนสาธารณะ”
สวนหย่อม	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	ประทับหลักเกณฑ์ที่ดินว่าอยู่ภายใต้การจัดสรรและเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ประเภท “สวนหย่อม”
ที่ดินส่วนประกอบป้อมยาม	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	ประทับหลักเกณฑ์ที่ดินว่าอยู่ภายใต้การจัดสรรและเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ประเภท “ที่ตั้งป้อมยาม” - ไม่เก็บภาษีสิ่งปลูกสร้างที่เป็นป้อมยาม

ชนิดแปลงที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	ภาษีที่เรียกเก็บตามลักษณะการใช้ประโยชน์	หมายเหตุ / ข้อขัดแย้ง
แปลงที่ดินปลูกหญ้าและที่ตั้งป้ายโครงการ	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	ประทับหลักเกณฑ์ที่ดินว่าอยู่ภายใต้การจัดสรรและเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ประเภท “ปลูกหญ้า ป้ายโครงการ”
แปลงที่ดินจัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	- เก็บภาษีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แม้ประทับหลักเกณฑ์ที่ดินว่าอยู่ภายใต้การจัดสรรและเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ประเภท “ที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”
ถนนโครงการ	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	- ประทับหลักเกณฑ์ที่ดินว่าอยู่ภายใต้การจัดสรรและเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ประเภท “ถนนในโครงการจัดสรร”
ที่ดินที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวม	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	- ประทับหลักเกณฑ์ที่ดินว่าอยู่ภายใต้การจัดสรรและเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ประเภท “บ่อบำบัดน้ำเสียรวม”
สโมสร	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	- ประทับหลักเกณฑ์ที่ดินว่าอยู่ภายใต้การจัดสรรและเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ประเภท “สโมสรและสระว่ายน้ำ”
แปลงจำหน่าย	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	

ที่มา: ข้อมูลแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบหนังสือแจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2563

จากเอกสารประเมินภาษีพบว่ามีการเรียกเก็บภาษีส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรในอัตราที่ดินที่ใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ แต่จากการสัมภาษณ์<sup>77</sup> และได้เข้าสำรวจเอกสารพบว่า มีเอกสารคืนเงินสำหรับส่วนที่ไม่จัดเก็บภาษีตามกฎหมายแต่ถูกเรียกเก็บภาษี ในภายหลัง

<sup>77</sup> คุณจิรศักดิ์ ไชบุญ ผู้จัดการส่วน ฝ่ายกฎหมาย สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 อ้างอิงเอกสาร ข้อมูลแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบหนังสือแจ้งการประเมินเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2563 และเอกสารคืนเงินภาษีจากฝ่ายบัญชี บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

## ตัวอย่างที่ 2

โครงการที่สำรวจ	โครงการ สิวลี ศรีเวียง-เชียงราย
ขนาดโครงการ	56-3-79.4 ไร่
ปีที่ได้รับอนุญาตจัดสรร	2556
รูปแบบโครงการ	โครงการหมู่บ้านขนาดกลาง ได้รับอนุญาตจัดสรร

พื้นที่ส่วนกลาง ตามที่ระบุในรายละเอียดโครงการและวิธีการจัดสรร ประกอบไปด้วย

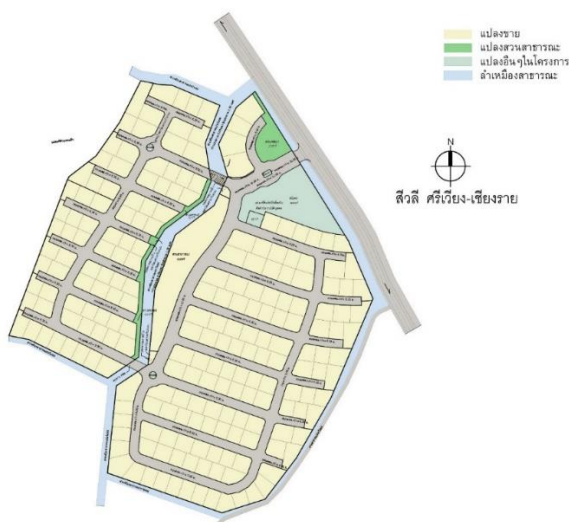
แปลงที่ดินสาธารณูปโภค

- (1) แปลงที่ดินสวนสาธารณะ
- (2) แปลงที่ดินสวนหย่อม
- (3) แปลงที่ดินจัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (4) แปลงที่ดินถนนในโครงการ

แปลงที่ดินบริการสาธารณะ

- แปลงที่ดินอาคารสโมสร

ภาพที่ 4- 30 แผนผังโครงการสิวลี ศรีเวียง - เชียงราย



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ตาราง 4- 10 รายละเอียดการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ สีวลี ศรีเวียง - เชียงราย

ชนิดแปลงที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	ภาษีที่เรียกเก็บตามลักษณะการใช้ประโยชน์	หมายเหตุ / ข้อขัดแย้ง
แปลงจำหน่าย - ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างแล้ว อยู่ระหว่างรอขาย  - ที่ดินเปล่ารอการพัฒนา	มีการเรียกเก็บภาษีอยู่ 2 ลักษณะ - ที่อยู่อาศัย (เริ่มต้น 0.02% สูงสุดไม่เกิน 0.3% ของฐานภาษี) - ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	
แปลงที่ดินถนนในโครงการ  - ที่ดินส่วนที่เป็นถนนโครงการ - สิ่งปลูกสร้างที่เป็นป้อมยาม	เก็บภาษีแตกต่างกันระหว่างที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้ - ยกเว้นภาษี - ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	เป็นส่วนที่ระบุไว้ในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินว่าเป็นสาธารณูปโภค
แปลงที่ดินสวนสาธารณะ และสวนหย่อม	ที่อยู่อาศัย (เริ่มต้น 0.02% สูงสุดไม่เกิน 0.3% ของฐานภาษี)	เป็นส่วนที่ระบุไว้ในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินว่าเป็นสาธารณูปโภค
แปลงที่ดินจัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ที่อยู่อาศัย (เริ่มต้น 0.02% สูงสุดไม่เกิน 0.3% ของฐานภาษี)	เป็นส่วนที่ระบุไว้ในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินว่าเป็นสาธารณูปโภค
แปลงที่ดินอาคารสโมสร	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	- เป็นส่วนที่ระบุไว้ในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินว่าเป็นที่ดินบริการสาธารณะ - ยกเว้นภาษีในส่วนของที่ดินและคิดภาษีเฉพาะส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้าง

ที่มา: เอกสารสรุปรายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2564 ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบการประชุมพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปี 2565

จากการศึกษาข้อมูลการจัดเก็บภาษีประกอบกับข้อมูลจากผู้สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ซึ่งดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการดังกล่าว<sup>78</sup> ผู้ให้สัมภาษณ์และผู้ศึกษาตั้งข้อสังเกตว่า

<sup>78</sup> คุณชจรยศ แก้วชม ผู้ช่วยผู้จัดการกลุ่มโครงการ 5 (ภาคเหนือ) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565

- ภาษีที่เรียกเก็บจากที่ดินแปลงจำหน่ายที่ผู้จัดสรรก่อสร้างแล้วแต่ยังไม่ได้ขาย ถูกจัดเก็บอยู่ในประเภทของที่อยู่อาศัย ในอัตราร้อยละ 0.02 ของราคาประเมิน หรือเสียภาษี 200 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท
- เนื่องจากโครงการนี้ได้รับอนุญาตจัดสรรมาตั้งแต่ปี 2556 แล้วแต่ยังไม่หมด และมีที่ดินแปลงจำหน่ายคงเหลืออยู่เป็นจำนวนมาก เมื่อมีการเรียกเก็บภาษีเต็มจำนวนภายหลังจากที่รัฐประกาศบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตั้งแต่ปีภาษี 2565 เป็นต้นไป) จะส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องเสียภาษีในส่วนของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่รอการขายอยู่ในอัตราค่อนข้างสูงในขณะที่การขายโครงการค่อนข้างล่าช้า
- พื้นที่ส่วนที่เป็นถนนโครงการที่ได้รับยกเว้นไม่เก็บภาษี
- มีการเรียกเก็บภาษีที่ดินส่วนกลางอื่นๆ กล่าวคือ สวนหย่อม แปลงที่ดินที่จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคล (ซึ่งถูกระบุว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการ) ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัย และสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารป้อมยามซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลงเดียวกับส่วนที่เป็นถนนโครงการตามลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ
- พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ นอกเหนือจากสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนด - ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสโมสร ซึ่งเป็นส่วนที่ถูกระบุว่าเป็นบริการสาธารณะได้รับยกเว้นภาษี แต่มีการจัดเก็บภาษีเฉพาะส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้าง ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ

ตัวอย่างที่ 3 โครงการ มัณฑนา สันทราย-เชียงใหม่

ขนาดโครงการ 40-3-61.8 ไร่

ปีที่ได้รับอนุญาตจัดสรร 2562

รูปแบบโครงการ โครงการหมู่บ้านขนาดกลาง

พื้นที่ส่วนกลาง ตามที่ระบุไว้ในเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

มัณฑนา สันทราย - เชียงใหม่ ประกอบไปด้วย

แปลงที่ดินสาธารณูปโภค

(1) แปลงที่ดินสวน

(2) แปลงที่ดินเปล่าจัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน

(3) แปลงที่ดินที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวม

(4) แปลงที่ดินส่วนประกอบอาคารป้อมยาม

จัดสรร

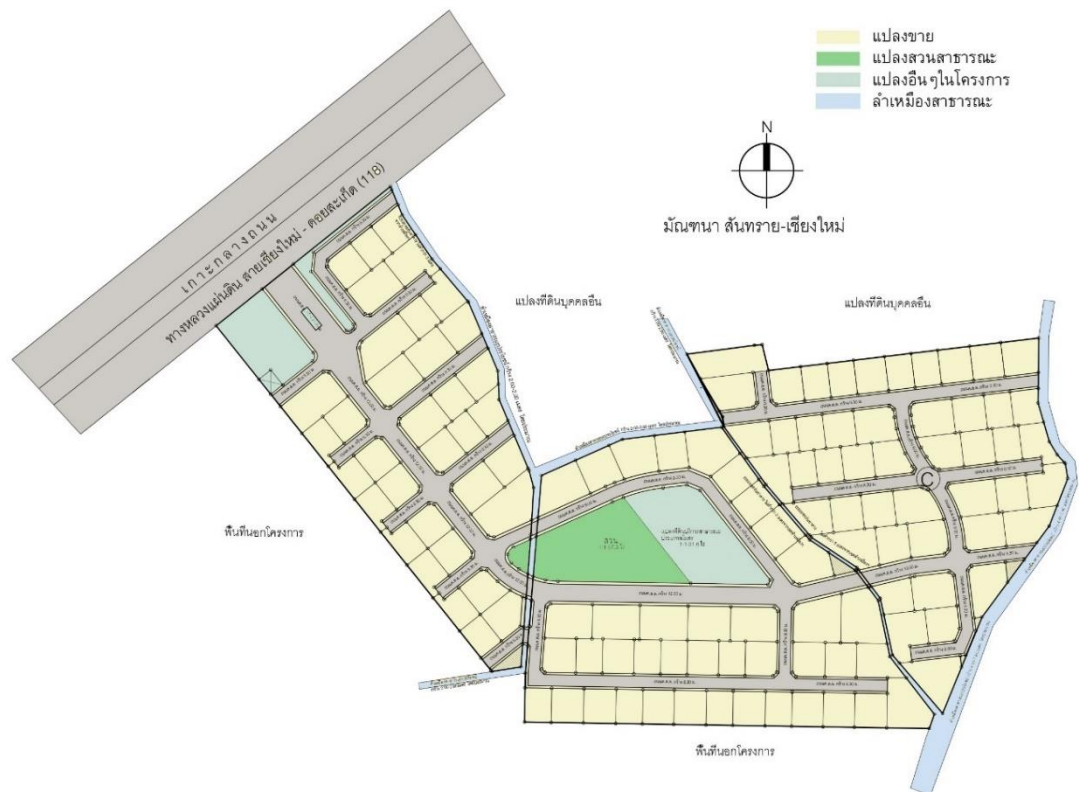


(5) แปลงที่ดินถนนของการและแปลงประกอบ (จัดเป็น  
สวนหย่อม)

แปลงที่ดินบริการสาธารณะ

- แปลงที่ดินบริการสาธารณะประเภทสโมสร

ภาพที่ 4- 31 แผนผังโครงการมณฑนา สันทราย



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ตาราง 4- 11 รายละเอียดการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ มัณฑนา สันทราย - เชียงใหม่

ชนิดแปลงที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	ภาษีที่เรียกเก็บตามลักษณะการใช้ประโยชน์	หมายเหตุ / ข้อขัดแย้ง
แปลงจำหน่าย - ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างแล้ว อยู่ระหว่างรอขาย - ที่ดินเปล่ารอการพัฒนา	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	
แปลงที่ดินถนนในโครงการ - ที่ดินส่วนที่เป็นถนนโครงการ - สิ่งปลูกสร้างที่เป็นป้อมยาม	เก็บภาษีแตกต่างกันระหว่างที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้ - ยกเว้นภาษี - ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	
แปลงที่ดินที่ตั้งบ่อบำบัด	ยกเว้นภาษี	
แปลงที่ดินสวนสาธารณะ และสวนหย่อม	ยกเว้นภาษี	
แปลงที่ดินเปล่ากันไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ยกเว้นภาษี	
แปลงที่ดินอาคารสโมสร	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	- เป็นส่วนที่ระบุไว้ในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินว่าเป็นที่ดินบริการสาธารณะ - ยกเว้นภาษีในส่วนของที่ดินและคิดภาษีเฉพาะส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้าง

ที่มา: เอกสารสรุปรายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำปี 2564 ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบการประชุมพิจารณาและอนุมัติงบประมาณประจำปี 2565

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)<sup>79</sup> ประกอบกับข้อมูลการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ ในปี 2564 ของโครงการมัณฑนา สันทราย - เชียงใหม่ สามารถสรุปได้ดังนี้

- แปลงจำหน่าย เสียภาษีในลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ
- ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร ได้รับยกเว้นภาษี

<sup>79</sup> คุณจรรยาต แก้วชม ผู้ช่วยผู้จัดการกลุ่มโครงการ 5 (ภาคเหนือ) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565

- สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณูปโภค เสียภาษีในลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภท  
อื่นๆ
- ที่ดินที่เป็นที่ตั้งสิ่งปลูกสร้างที่เป็นบริการสาธารณะ ได้รับยกเว้นภาษี แต่สิ่งปลูกสร้างที่เป็น  
บริการสาธารณะ เสียภาษีในลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ

ตัวอย่างที่ 4	โครงการ Villaggio บางนา - เทพารักษ์
ขนาดโครงการ	63-0-39.40 ไร่
ปีที่ได้รับอนุญาตจัดสรร	2561
รูปแบบโครงการ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด)	โครงการหมู่บ้านขนาดกลาง (จำหน่ายประเภท

พื้นที่ส่วนกลาง ตามที่ระบุไว้ในเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน  
โครงการ Villaggio บางนา - เทพารักษ์ ประกอบไปด้วย

แปลงที่ดินสาธารณูปโภค

(1) แปลงที่ดินสวน

(2) แปลงที่ดินสวนหย่อมและสระน้ำ

(3) แปลงที่ดินสวนหย่อม

(4) แปลงที่ดินสระน้ำ

(5) แปลงอาคารส่วนประกอบป้อมยาม

(6) แปลงที่ดินเปล่าจัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลฯ

(7) แปลงที่ดินที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวม

(8) แปลงที่ดินถนนภายในโครงการ

แปลงที่ดินบริการสาธารณะ

- แปลงที่ดินอาคารสโมสรและสระว่ายน้ำ

ภาพที่ 4- 32 แผนผังโครงการ Villaggio บางนา - เทพารักษ์



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

ตาราง 4- 12 รายละเอียดการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Villaggio บางนา - เทพารักษ์

ชนิดแปลงที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	ภาษีที่เรียกเก็บตามลักษณะการใช้ประโยชน์	หมายเหตุ / ข้อขัดแย้ง
แปลงจำหน่าย	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้น 0.3% สูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	คิดภาษีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้จำหน่ายทุกแปลงโดยนับอายุสิ่งปลูกสร้าง 2 ปีทั้งหมดไม่ว่าจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จหรืออยู่ระหว่างก่อสร้าง
แปลงที่ดินถนนในโครงการ - ที่ดินส่วนที่เป็นถนนโครงการ - สิ่งปลูกสร้างที่เป็นป้อมยาม	ยกเว้นภาษี	
แปลงที่ดินสระน้ำ	ยกเว้นภาษี	
แปลงที่ดินที่ตั้งบ่อบำบัด	ยกเว้นภาษี	
แปลงที่ดินสวนสาธารณะ และสวนหย่อม	ยกเว้นภาษี	
แปลงที่ดินเปล่ากันไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ยกเว้นภาษี	
แปลงที่ดินอาคารสโมสร (มีสิ่งปลูกสร้างประเภทสโมสรและสระว่ายน้ำ)	ยกเว้นภาษี	

ที่มา: แบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี 2564 ประกอบหนังสือแจ้งยอดการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประจำปี 2564 ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 เฉพาะส่วนของโครงการ Villaggio บางนา - เทพารักษ์

จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)<sup>80</sup> ประกอบกับการพิจารณาข้อมูลการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ ในปี 2564 ของโครงการ Villaggio บางนา - เทพารักษ์ สามารถสรุปได้ดังนี้

- แปลงจำหน่าย เสียภาษีในลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ โดยคิดภาษีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้จำหน่ายทุกแปลงโดยนับอายุสิ่งปลูกสร้าง 2 ปีทั้งหมด ไม่ว่าจะดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จหรืออยู่ระหว่างก่อสร้าง

- ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร ได้รับยกเว้นภาษี

<sup>80</sup> คุณจิรศักดิ์ ใจบุญ ผู้จัดการส่วน ฝ่ายกฎหมาย สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 อ้างอิงเอกสาร ข้อมูลแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณูปโภค เช่น ป้อมยาม อาคารประกอบป้อมยาม ได้รับยกเว้นภาษี
- ที่ดินที่เป็นที่ตั้งสิ่งปลูกสร้างที่เป็นบริการสาธารณะ และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นบริการสาธารณะ ได้รับยกเว้นภาษี

### เปรียบเทียบรายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการขนาดกลาง

จากการเปรียบเทียบโครงการขนาดกลางทั้ง 5 โครงการ โดยเป็นโครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรก่อน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ จำนวน 1 โครงการ และโครงการที่ได้รับอนุญาตหลังจากที่พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ จำนวน 4 โครงการ สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

- ที่ดินแปลงจำหน่าย: มีการเรียกเก็บภาษีแตกต่างกัน 2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ คือ
  - (1) ประเภทที่อยู่อาศัย (มูลค่าภาษี 200 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
  - (2) ประเภทอื่นๆ (มูลค่าภาษี 3,000 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท) – ซึ่ง  
เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- ถนนในโครงการ: มีการเรียกเก็บภาษีแตกต่างกัน 3 ลักษณะการใช้ประโยชน์ คือ
  - (1) ประเภทที่อยู่อาศัย (มูลค่าภาษี 200 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
  - (2) ประเภทอื่นๆ (มูลค่าภาษี 3,000 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
  - (3) ยกเว้นภาษี – เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินสาธารณูปโภค: มีการเรียกเก็บภาษีแตกต่างกัน 2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ คือ
  - (1) ประเภทที่อยู่อาศัย (มูลค่าภาษี 200 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
  - (2) ประเภทอื่นๆ (มูลค่าภาษี 3,000 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
- บึงน้ำ / ทะเลสาบ (โครงการเลค วิว พาร์ค 2 เชียงใหม่) : มีการเรียกเก็บภาษีแตกต่างกัน 2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ คือ
  - (1) ประเภทอื่นๆ (มูลค่าภาษี 3,000 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
  - (2) ยกเว้นภาษี – เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด เนื่องจากตีความว่าเป็น  
สาธารณูปโภคของโครงการเพราะอยู่บนโฉนดที่ดินแปลงเดียวกับส่วนที่เป็นถนน  
โครงการ
- สวนสาธารณะ/สวนหย่อม: มีการเรียกเก็บภาษีแตกต่างกัน 2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ คือ
  - (1) ประเภทอื่นๆ (มูลค่าภาษี 3,000 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)

(2) ยกเว้นภาษี – สำหรับโครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรภายหลังจากที่ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ เป็นอัตราภาษีที่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด เนื่องจากเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร

- แปลงที่ดินจัดแจ้งว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการ: มีการเรียกเก็บภาษีแตกต่างกัน 3 ลักษณะการใช้ประโยชน์ คือ
  - (1) ประเภทที่อยู่อาศัย (มูลค่าภาษี 200 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
  - (2) ประเภทอื่นๆ (มูลค่าภาษี 3,000 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
  - (3) ยกเว้นภาษี – เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- สโมสรและสระว่ายน้ำ: มีการเรียกเก็บภาษีแตกต่างกัน 2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ คือ
  - (1) ประเภทอื่นๆ (มูลค่าภาษี 3,000 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท)
  - (2) ยกเว้นภาษี – เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

ตาราง 4- 13 เปรียบเทียบรายละเอียดอัตราภาษี (ตามลักษณะการใช้ประโยชน์) หมู่บ้านจัดสรรขนาดกลาง

ชนิดแปลงที่ดิน	เลค วิว พาร์ค 2 เชียงใหม่	พฤษ์ลดา สุวรรณภูมิ	สีวลี ศรีเวียง - เชียงราย	มณฑนา สันทราย - เชียงใหม่	Villaggio บางนา - เทพารักษ์
แปลงจำหน่าย	ประเภทอื่นๆ	ประเภทอื่นๆ	เรียกเก็บ 2 ลักษณะ คือ - ที่อยู่อาศัย - ประเภทอื่นๆ	ประเภทอื่นๆ	ประเภทอื่นๆ
ถนนในโครงการ	เรียกเก็บ 2 ลักษณะ คือ - ที่อยู่อาศัย - ประเภทอื่นๆ	ประเภทอื่นๆ	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี
สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินสาธารณูปโภค	-ไม่มี-	ประเภทอื่นๆ	เรียกเก็บ 2 ลักษณะ คือ - ประเภทอื่นๆ - ยกเว้นภาษี	- ประเภทอื่นๆ	ยกเว้นภาษี

ชนิดแปลงที่ดิน	เลข วิว พาร์ค 2 เชียงใหม่	พฤกษ์ลดา สุวรรณภูมิ	สีวลี ศรีเวียง - เชียงราย	มันทนา สันทราย - เชียงใหม่	Villaggio บางนา - เทพารักษ์
บึงน้ำ / ทะเลสาบ	เรียกเก็บ 2 ลักษณะ คือ - ยกเว้นภาษี - ประเภทอื่นๆ	-ไม่มี-	-ไม่มี-	-ไม่มี-	-ไม่มี-
สวนสาธารณะ / สวนหย่อม	ประเภทอื่นๆ	ประเภทอื่นๆ	ประเภทอื่นๆ	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี
แปลงที่ดินจัดแจ้ง ว่าเป็น สาธารณูปโภคของ โครงการ	เรียกเก็บ 3 ลักษณะ คือ - ที่อยู่อาศัย - ประเภทอื่นๆ - ยกเว้นภาษี	ประเภทอื่นๆ	ที่อยู่อาศัย	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี
สโมสรรและสระว่ายน้ำ	ไม่ปรากฏ ข้อมูล	ประเภทอื่นๆ	ประเภทอื่นๆ	ประเภทอื่นๆ	ยกเว้นภาษี

หมายเหตุ ข้อมูลการจัดเก็บภาษีในช่วงที่ได้รับลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ 90

### สรุปรายละเอียดการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากโครงการตัวอย่างที่ทำการศึกษา

จากการศึกษาข้อมูลการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่างทั้ง 10 โครงการ ผ่านการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอ้างอิงเอกสารการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของพื้นที่ที่ทำการสำรวจนั้นๆ ประกอบการให้ข้อมูลสามารถตั้งข้อสังเกตได้ว่า มีการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแตกต่างกันในที่ดิน / สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน

จากการศึกษา เจ้าหน้าที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ให้ข้อมูลว่าการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแตกต่างกันในที่ดิน / สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน ลักษณะดังกล่าวเกิดขึ้นกับหลายโครงการ ในหลายท้องถิ่น ส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนในการ



วางแผนค่าใช้จ่ายทางภาษี โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปีภาษี 2563 ซึ่งเป็นปีแรกที่มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แม้ว่าในปีที่ทางรัฐประกาศลดอัตราภาษีร้อยละ 90 (เสียภาษีร้อยละ 10 ของจำนวนภาษีที่ต้องเสียจริง) แต่กลับพบว่า มีการประเมินภาษีคลาดเคลื่อนไม่ตรงกับที่กฎหมายกำหนดเป็นจำนวนมาก ซึ่งจากการศึกษา ได้ข้อมูลว่า ทางแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ได้แก้ปัญหาดังกล่าวโดยทำการหารือร่วมกับหน่วยงานส่วนท้องถิ่นที่จัดเก็บภาษี สำหรับส่วนที่พบว่าการจัดเก็บภาษีดังกล่าวมีความคลาดเคลื่อนจากที่กฎหมายกำหนดอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ซึ่งมีราคาประเมินค่อนข้างสูง ความคลาดเคลื่อนดังกล่าวส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายทางภาษีของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทางผู้รับผิดชอบโครงการในพื้นที่ดังกล่าว<sup>81</sup> และเจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมายของผู้ประกอบการจึงได้ทำการหารือร่วมกันนิติกรและหน่วยงานจัดเก็บภาษีขององค์กรส่วนท้องถิ่นเพื่อตีความกฎหมายและหาทางออกร่วมกัน เพื่อสร้างความเข้าใจที่ตรงกันในหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีซึ่งจะเป็นแนวทางในการจัดเก็บภาษีในปีต่อๆ ไป เช่น

1. การหารือเรื่องอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินที่มีลักษณะเป็นบ่อน้ำลึกจากระดับพื้นดินเกิน 3 เมตร ซึ่งพบปัญหาการคิดภาษีบ่อน้ำ / ทะเลสาบในพื้นที่พัฒนาโครงการขนาดใหญ่ที่มีหมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการในพื้นที่เดียวกัน เช่น ทะเลสาบในโครงการซีริน เลค เชียงใหม่ ซึ่งอยู่ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการซีริน เลค และไม่ได้เป็นส่วนของหมู่บ้านจัดสรรโครงการใดโครงการหนึ่ง ซึ่งจากการหารือร่วมกันดังกล่าว ส่งผลให้มีเปลี่ยนแปลงการประเมินภาษีพื้นที่ดังกล่าว เป็นเสียภาษีในอัตราร้อยละ 25 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินของกรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นไปตาม ข้อ 2 ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. 2562 ซึ่งจากการปรับเปลี่ยนดังกล่าวส่งผลให้ผู้ประกอบการทราบค่าใช้จ่ายทางภาษีที่แท้จริงของพื้นที่ในลักษณะดังกล่าว ซึ่งมีผลอย่างมีนัยสำคัญต่อการพิจารณารูปแบบพื้นที่พัฒนาโครงการในอนาคต
2. หารือกับกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาดำเนินการกับพื้นที่ของโครงการที่มีสภาพเอื้ออำนวยต่อการให้หน่วยงานท้องถิ่นสามารถใช้ เพื่อประโยชน์สาธารณะ เช่น การให้ใช้น้ำในพื้นที่ทะเลสาบเพื่อแก้ปัญหาภัยแล้งในท้องถิ่น หรือดับไฟป่า เป็นต้น ซึ่งการให้ใช้ประโยชน์ดังกล่าวเป็นการที่ผู้ประกอบการได้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินของผู้ประกอบการที่มีความสามารถในการช่วยเหลือท้องถิ่นให้เกิดประโยชน์แก่ส่วนรวม ทั้งยังได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอีกด้วย ซึ่งจากการหารือและนำเสนอข้อตกลงให้ใช้ทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์ตลอดทั้งปีภาษี ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชน เฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ยังไม่มี

<sup>81</sup> ข้อมูลจากการสัมภาษณ์คุณชัชวาล แก้วชม ผู้ช่วยผู้จัดการกลุ่มโครงการ 5 (ภาคเหนือ) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565

หน่วยงานส่วนท้องถิ่นใดร่วมลงนามในข้อตกลงหรือตอบรับที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว<sup>82</sup>

3. หากหรือร่วมกับหน่วยงานส่วนท้องถิ่นในกรณีที่มีการจัดเก็บภาษีตลาดเคลื่อนที่ที่กฎหมายกำหนดไว้

แต่อย่างไรก็ดี การหาหรือดังกล่าวเพื่อสร้างความเข้าใจร่วมกับหน่วยงานส่วนท้องถิ่นที่จัดเก็บภาษี เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการมีเกณฑ์ในการปฏิบัติเพื่อทราบอัตราการจัดเก็บภาษีที่ชัดเจน นั้น ที่ผ่านมามีจำกัดเฉพาะส่วนของโครงการในภาคเหนือเท่านั้น สำหรับกรุงเทพฯ และปริมณฑล เนื่องจากมีโครงการเป็นจำนวนมาก ทั้งอัตราภาษีที่ประเมินมาขึ้นในช่วง 2 ปีภาษีแรก ซึ่งภาครัฐกำหนดลดอัตราภาษีนั้น ยังไม่ได้มีนัยสำคัญสำหรับผู้ประกอบการขนาดใหญ่อย่างแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ทางผู้ประกอบการจึงพิจารณาให้ความร่วมมือและเสียภาษีตามอัตราภาษีที่ทางหน่วยงานราชการเรียกเก็บโดยมิได้หักทวงแต่ประการใด

นอกจากประเด็นที่ได้ทำการหาหรือเพิ่มเติมกับท้องถิ่นแล้วยังพบว่า ส่วนที่ไม่ได้มีการหาหรือยังมีการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแตกต่างกันในที่ดิน / สิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ตาราง 4- 14 การเสียภาษีของที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นแปลงจำหน่าย

ชนิดแปลงที่ดิน	โครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรก่อน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินฯ มีผลใช้บังคับ		โครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรหลัง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินฯ มีผลใช้บังคับ	
	การเก็บภาษี	ภาษีที่เรียกเก็บ (ลักษณะการใช้ประโยชน์)	การเก็บภาษี	ภาษีที่เรียกเก็บ (ลักษณะการใช้ประโยชน์)
ก่อสร้างแล้วแต่ยังไม่ได้ขาย	√	1. ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้นที่ 0.3% และไม่เกิน 1.2%)	√	1. ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้นที่ 0.3% และไม่เกิน 1.2%) 2. ที่อยู่อาศัย (เริ่มต้นที่ 0.02% และไม่เกิน 0.3%)
ยังไม่ได้ก่อสร้าง	√	1. ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้นที่ 0.3% และไม่เกิน 1.2%) 2. รกร้างว่างเปล่า (เริ่มต้น 0.3% และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุกๆ 3 ปี แต่เก็บสูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)	√	1. ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้นที่ 0.3% และไม่เกิน 1.2%) 2. รกร้างว่างเปล่า (เริ่มต้น 0.3% และเพิ่มอัตราภาษี 0.3% ทุกๆ 3 ปี แต่เก็บสูงสุดไม่เกิน 1.2% ของฐานภาษี)

<sup>82</sup> ข้อมูลจากการสัมภาษณ์คุณชจรยศ แก้วخم ผู้ช่วยผู้จัดการกลุ่มโครงการ 5 (ภาคเหนือ) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565

จากตารางข้างต้น สรุปได้ว่าแม้ว่าประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ข้อ 3 (1) จะระบุไว้ชัดเจนว่า ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือสร้างเสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้ขายตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เป็นส่วนที่ถูกยกเว้นไม่นำมาพิจารณารวมเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย แต่จากการศึกษาข้อมูลของโครงการตัวอย่างดังกล่าวข้างต้นพบว่าที่ดินแปลงจำหน่ายไม่ว่าจะเป็นพื้นที่ในโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตก่อนหรือหลัง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน 2543 ก็มีการเรียกเก็บภาษีในอัตราที่แตกต่างกัน แม้ว่าหากพิจารณาจากแผนผังโครงการจะสามารถเห็นได้ชัดเจนว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นพื้นที่ซึ่งมีไว้เพื่อขาย ซึ่งพบว่ามีรูปแบบการเรียกเก็บภาษีอยู่ 3 รูปแบบคือ

- ใช้ประโยชน์ประเภทที่อยู่อาศัย
- ประเภทอื่นๆ
- รกร้างว่างเปล่า

โดยจากการศึกษาข้อมูลพบว่า ที่ดินที่ถูกจัดเก็บภาษีประเภทรกร้างว่างเปล่าที่เกิดขึ้นกับโครงการตัวอย่างเป็นส่วนเกิดจากกรณีที่ดินอยู่ระหว่างพัฒนา กล่าวคือ ได้รับอนุญาตจัดสรรแล้ว แต่ยังไม่ได้มีการดำเนินการก่อสร้าง

#### **ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนกลาง**

(ก) ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคของโครงการ ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นในโครงการ ได้แก่ถนนและทางเท้า, ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง, ระบบประปา, ท่อระบายน้ำ, ระบบบำบัดน้ำเสีย, สวนและสนามเด็กเล่น, ที่ตั้งนิติบุคคล, ระบบกำจัดขยะ, แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล รวมไปถึงส่วนอื่นๆ ที่มีการจัดแจ้งว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการ เช่น ทะเลสาบ แปลงที่ดินที่ตั้งป้อมยาม เป็นต้น

จากข้อมูลที่ได้รับจากโครงการตัวอย่างที่ทำการสำรวจสามารถสรุปได้ว่า แม้ว่าพื้นที่ส่วนที่จัดว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรดังกล่าวจะเป็นส่วนที่กฎหมายจัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้จัดสรรต้องจัดให้มีขึ้น แต่ก็พบว่าในโครงการจัดสรรตัวอย่างที่ทำการสำรวจ ซึ่งได้รับอนุญาตก่อนที่ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะมีผลใช้บังคับ มีพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร (ตามที่กฎหมายกำหนด) จำนวนหลายแปลงที่ไม่ได้ระบุประเภทของแปลงที่ดินไว้ในเอกสารสิทธิ์หรือโฉนดที่ดิน ว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร ดังนั้น ส่วนที่ไม่ได้มีการระบุประเภทที่ดินไว้อย่างชัดเจน เมื่อมีการประเมินภาษีจึงถูกเรียกเก็บภาษีในอัตราที่แตกต่างกัน ทั้งยกเว้นภาษีเก็บภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ

แต่ในบรรดาโครงการที่ทำการสำรวจทั้งหมดไม่พบปัญหาการไม่ระบุประเภทที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการในเอกสารสิทธิ์ สำหรับโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากที่ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ ดังนั้น จึงปรากฏชัดเจนว่าไม่มีการเรียกเก็บภาษีในที่ดิน

แปลงที่จัดแจ้งว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร สำหรับโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจาก  
ที่ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ

ตาราง 4- 15 การเสียภาษีของที่ดินหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินหรือพื้นที่ส่วนกลาง

การจดแจ้งประเภท ที่ดิน / สิ่งปลูกสร้าง	โครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรก่อน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินฯ มีผลใช้บังคับ		โครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรหลัง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินฯ มีผลใช้บังคับ	
	การเก็บภาษี	ภาษีที่เรียกเก็บ (ลักษณะการใช้ ประโยชน์)	การเก็บภาษี	ภาษีที่เรียกเก็บ (ลักษณะการใช้ ประโยชน์)
<b>ถนนโครงการ</b>				
สาธารณูปโภค	-	ยกเว้นภาษี	-	ยกเว้นภาษี
ไม่ระบุ	√	1. ที่อยู่อาศัย (เริ่มต้นที่ 0.02% และไม่เกิน 0.3%)  2. ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้นที่ 0.3% และไม่เกิน 1.2%)	ไม่ปรากฏข้อมูล	ไม่ปรากฏข้อมูล
<b>สวนและสนามเด็กเล่น</b>				
สาธารณูปโภค	-	1. ยกเว้นภาษี 2. ที่อยู่อาศัย (เริ่มต้นที่ 0.02% และไม่เกิน 0.3%)	-	ยกเว้นภาษี
ไม่ระบุ	√	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้นที่ 0.3% และไม่เกิน 1.2%)	ไม่ปรากฏข้อมูล	ไม่ปรากฏข้อมูล
<b>ที่ดินแปลงบ่อบำบัดน้ำเสีย</b>				
สาธารณูปโภค	-	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	สาธารณูปโภคฯ
<b>แปลงที่ดินที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล</b>				
สาธารณูปโภค	-	ยกเว้นภาษี	-	ยกเว้นภาษี
ระบุว่าเป็นโรงเรียน อนุบาล	√	ที่อยู่อาศัย (เริ่มต้นที่ 0.02% และไม่เกิน 0.3%)	ไม่ปรากฏข้อมูล	ไม่ปรากฏข้อมูล
<b>ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคล</b>				
สาธารณูปโภค	ไม่ปรากฏข้อมูล	ไม่ปรากฏข้อมูล	-	ยกเว้นภาษี

## (ข) สิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร

จากการรวบรวมข้อมูลพบว่าสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินแปลงถนนสาธารณูปโภค เช่น ป้อมยาม, อาคารนิติบุคคล, อาคารบริการ เป็นต้น มีทั้งโครงการที่ได้รับการยกเว้นภาษีและมีโครงการที่ถูกเรียกเก็บภาษี ซึ่งถูกเรียกเก็บตามลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ

ตาราง 4- 16 การเสียภาษีของสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร

การจดแจ้งประเภทที่ดิน / สิ่งปลูกสร้าง	โครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรก่อน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินฯ มีผลใช้บังคับ		โครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรหลัง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินฯ มีผลใช้บังคับ	
	การเก็บภาษี	ภาษีที่เรียกเก็บ (ลักษณะการใช้ประโยชน์)	การเก็บภาษี	การเก็บภาษี
สิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินแปลงถนนสาธารณูปโภค (ป้อมยาม, อาคารนิติบุคคล, อาคารบริการ ฯลฯ)				
สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงสาธารณูปโภค	- ✓	ยกเว้นภาษี ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้นที่ 0.3% และไม่เกิน 1.2%)	- ✓	ยกเว้นภาษี ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้นที่ 0.3% และไม่เกิน 1.2%)

(ค) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ นอกเหนือจากสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ส่วนที่ระบุในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรว่าประกอบกรขออนุญาตจัดสรรและหลักเอกสารสิทธิ์ที่ดิน ว่าเป็น “บริการสาธารณะ” เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ Sport Club เป็นต้น รวมถึงส่วนที่ไม่ได้จดแจ้งไว้ในเอกสารสิทธิ์ว่าเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

จากการศึกษาโครงการตัวอย่าง ผู้ประกอบการได้จัดให้มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางอื่นนอกเหนือจากสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรตามที่กฎหมายกำหนดดังกล่าว ทั้งที่จัดให้อยู่ในหมู่บ้าน เช่น นันทวัน ศรีนครินทร์ (เป็นโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน 2543 มีผลใช้บังคับ) รวมไปถึงพื้นที่พัฒนาโครงการที่มีกลุ่มหมู่บ้านจัดสรรรวมกันอยู่ในพื้นที่เดียวกันอื่นๆ เช่น โครงการแลนด์ แอนด์ เฮาส์ พาร์ค เชียงใหม่ และโครงการซีริน เลค เชียงใหม่ ที่จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางเหล่านี้แต่อยู่ในพื้นที่นอกโครงการหมู่บ้านจัดสรร แต่อยู่ในพื้นที่โครงการเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่อยู่ในบริเวณนั้นได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

เมื่อพิจารณาพื้นที่ส่วนกลางประเภทนี้ในโครงการจัดสรรแบบเดียวและได้รับอนุญาตภายหลังจากที่ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับ พบว่าจากโครงการที่ทำการศึกษาทั้งหมด ได้มีการจดแจ้งที่แปลงที่ดินประเภทนี้ไว้ในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรร

ที่ดินว่าเป็นแปลง “บริการสาธารณะ” แต่อย่างไรก็ดี แม้จะมีการจัดแจ้งไว้อย่างชัดเจน แต่ก็ยังพบข้อมูลการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2 รูปแบบแตกต่างกัน กล่าวคือ

- เก็บภาษีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในอัตรการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ
- ยกเว้นไม่จัดเก็บภาษีในส่วนของที่ดิน แต่เก็บภาษีในส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้าง ในอัตรการใช้ประโยชน์ ประเภทอื่นๆ

ตาราง 4- 17 การเสียภาษีของสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสาธารณูปโภคอื่นๆ นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด

การจัดแจ้งประเภทที่ดิน / สิ่งปลูกสร้าง	โครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรก่อน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินฯ มีผลใช้บังคับ		โครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรหลัง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินฯ มีผลใช้บังคับ	
	การเก็บภาษี	ภาษีที่เรียกเก็บ (ลักษณะการใช้ประโยชน์)	การเก็บภาษี	ภาษีที่เรียกเก็บ (ลักษณะการใช้ประโยชน์)
<b>สโมสรและสระว่ายน้ำ</b>				
บริการสาธารณะ	ไม่ปรากฏข้อมูลในโครงการที่ทำการศึกษา	ไม่ปรากฏข้อมูลในโครงการที่ทำการศึกษา	✓ - เก็บภาษีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  ✓ - ยกเว้นการเก็บภาษีในส่วนของที่ดิน - เก็บภาษีส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้าง	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้นที่ 0.3% และไม่เกิน 1.2%)  ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้นที่ 0.3% และไม่เกิน 1.2%)
ไม่ระบุว่าเป็นบริการสาธารณะ หรือเป็นส่วนที่อยู่นอกพื้นที่หมู่บ้านจัดสรร	✓	พบการเก็บภาษี 2 ลักษณะ คือ - ไม่ปรากฏการเรียกเก็บภาษีในโครงการตัวอย่างที่นำมาศึกษา - ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้นที่ 0.3% และไม่เกิน 1.2%)	✓ - เก็บภาษีทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ประเภทอื่นๆ (เริ่มต้นที่ 0.3% และไม่เกิน 1.2%)

(ง) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งถนนภาระจำยอมนอกโครงการซึ่งผู้จัดสรรจัดไว้เพื่อใช้เป็นทางเข้า ออกโครงการและทางผ่านสาธารณูปโภค

จากการศึกษาข้อมูลการเก็บภาษีบนที่ดินแปลงถนนภาระจำยอม พบว่าโครงการที่นำมาศึกษาและปรากฏว่ามีที่ดินแปลงภาระจำยอม หรือถนนภาระจำยอมจำนวน 2 โครงการ คือ พื้นที่โครงการซีรินเลค เชียงใหม่ และพื้นที่โครงการหมู่บ้านจัดสรรบริเวณบางนา - รามคำแหง 2 ซึ่งทั้งสองพื้นที่ประกอบไปด้วยหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินภายหลังจากที่ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับแล้ว โดยจากข้อมูลที่ได้รับ สามารถสรุปได้ดังนี้

- พบการเรียกเก็บภาษีในส่วนของที่ดินภาระจำยอมของโครงการ ซีรินเลคเชียงใหม่ แตกต่างกัน เนื่องจาก โครงการดังกล่าวอยู่ในบริเวณพื้นที่ความรับผิดชอบของหน่วยงานส่วนท้องถิ่น 2 แห่ง โดยพบว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งหนึ่งยกเว้นไม่เรียกเก็บภาษีในบริเวณดังกล่าว แต่อีกแห่งหนึ่งจัดเก็บภาษีส่วนของถนนภาระจำยอมตามลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ โดยใช้ราคาประเมินที่ดินภาระจำยอมเป็นฐานในการคำนวณภาษี

- ในส่วนของพื้นที่โครงการบางนา - รามคำแหง 2 ไม่ปรากฏว่ามีการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ดิน / ถนนภาระจำยอม

ตาราง 4- 18 การเสียภาษีของถนนภาระจำยอม

การจดทะเบียนประเภทที่ดิน / สิ่งปลูกสร้าง	โครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรก่อน พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินฯ มีผลใช้บังคับ		โครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรหลัง พ.ร.บ. จัดสรรที่ดินฯ มีผลใช้บังคับ	
	การเก็บภาษี	ภาษีที่เรียกเก็บ (ลักษณะการใช้ประโยชน์)	ภาษีที่เรียกเก็บ (ลักษณะการใช้ประโยชน์)	การเก็บภาษี
<b>ที่ดินแปลงถนนภาระจำยอม</b>				
จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมของที่ดินในโครงการจัดสรร	ไม่ปรากฏข้อมูลสำหรับโครงการตัวอย่างที่ทำการสำรวจ	ไม่ปรากฏข้อมูลสำหรับโครงการตัวอย่างที่ทำการสำรวจ	-  √	1. ยกเว้นภาษี 2. ไม่ปรากฏข้อมูลการเรียกเก็บภาษีประเภทอื่นๆ (เริ่มต้นที่ 0.3% และไม่เกิน 1.2%)

#### 4.3 ปัญหา สาเหตุของปัญหา ผลกระทบที่เกิดจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

จากการศึกษาโครงการตัวอย่างของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) สามารถสรุปปัญหาและผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ดังนี้

##### 4.3.1 การเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทเดียวกันแตกต่างกัน

จากข้อมูลการแสดงรายละเอียดการจัดเก็บภาษีข้างต้นพบว่ามีการเรียกเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ประเภทเดียวกัน แตกต่างกัน ซึ่งจากการพิจารณาแล้วพบว่าสาเหตุหลัก กล่าวคือ ความไม่ชัดเจนของกฎหมายในการกำหนดอัตราภาษีบางประเภทในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งความไม่ชัดเจนดังกล่าวส่งผลให้เกิดการตีความและพิจารณารายละเอียดการจัดเก็บภาษีของหน่วยงานส่วนท้องถิ่นที่แตกต่างกัน

##### 4.3.2 ผลกระทบต่อผู้ประกอบการอันเนื่องมาจากระยะเวลาในการดำเนินโครงการ

แม้พระราชกฤษฎีกากำหนดให้มีการลดภาษีที่ดิน / ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นเวลาไม่เกิน 3 ปีนับตั้งแต่ได้รับอนุญาตจัดสรร ในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่ต้องเสีย ประกอบกับการที่มีการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ในปี พ.ศ. 2563 ได้ส่งผลกระทบต่อรายได้และคุณภาพชีวิตของประชาชนรวมทั้งภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยระหว่างช่วงปี 2563 – 2564 ดังนั้น รัฐได้ตราพระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บในปีภาษี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2564 ซึ่งมีผลในการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บในทรัพย์สินบางประเภทลงในอัตราร้อยละ 90 เพื่อบรรเทาผลกระทบอันอาจเกิดจากภาวะทางภาษีและเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจโดยรวม ซึ่งส่งผลให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการหมู่บ้านจัดสรรของผู้ประกอบการก็ได้รับการลดอัตราภาษีดังกล่าวด้วย ดังนั้นในปีภาษี 2563 และ 2564 ผู้ประกอบการจะมีค่าใช้จ่ายในภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอยู่เพียงร้อยละ 10 ของอัตราภาษีที่ต้องชำระจริง แต่จากข้อมูลที่ผู้ศึกษาได้พบจากการศึกษาเอกสารเรียกเก็บภาษีก็สะท้อนให้เห็นถึงอัตราภาษีที่ผู้ประกอบการจะต้องรับผิดชอบหากเรียกเก็บภาษีเต็มจำนวน

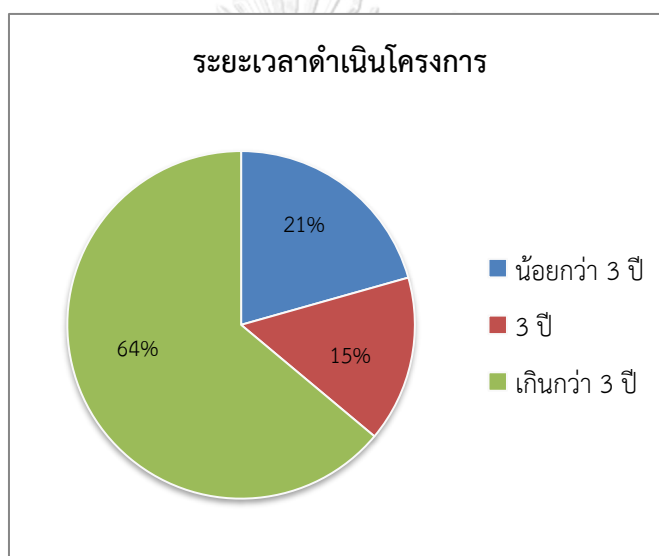
เนื่องจากโครงการที่ทำการศึกษานั้น ล้วนแต่มีระยะเวลาดำเนินโครงการที่ยาวนานเกินกว่า 3 ปี และมีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรอการจำหน่ายอยู่อีกเป็นจำนวนมาก เช่นโครงการตัวอย่างในจังหวัดเชียงใหม่ และจังหวัดเชียงราย ซึ่งระยะเวลาดำเนินโครงการที่ยาวนานดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบทางเศรษฐกิจต่อผู้ประกอบการ

จากข้อมูลสถิติเกี่ยวกับระยะเวลาดำเนินโครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเก็บข้อมูลจากโครงการที่ได้ปิดการจำหน่ายไปแล้ว 10 ปีย้อนหลัง โดยเริ่มนับจากวันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินถึงวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังสุดท้าย พบว่าในจำนวนโครงการทั้งหมด 97 โครงการ (จากข้อมูลที่ได้รับทั้งในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด ไม่รวมจังหวัดภูเก็ต) สรุปได้ว่า



- มีโครงการที่ใช้เวลาดำเนินการน้อยกว่า 3 ปี จำนวน 20 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลทั้งหมด
- มีโครงการที่ใช้เวลาดำเนินการประมาณ 3 ปี จำนวน 15 โครงการ เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลทั้งหมด
- มีโครงการที่ใช้เวลาดำเนินการเกินกว่า 3 ปี จำนวน 62 โครงการ เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และโครงการที่ตั้งอยู่ในต่างจังหวัด กล่าวคือ จังหวัดเชียงใหม่, สมุทรสาคร, นครปฐม, อยุธยา และขอนแก่น

ภาพที่ 4- 33 แผนภูมิแสดงระยะเวลาการดำเนินโครงการ (ที่ปิดการจำหน่ายไปแล้ว 10 ปีย้อนหลัง)



เมื่อพิจารณาในส่วนของการที่บริษัทฯ ต้องมีหน้าที่เสียภาษีที่เพิ่มขึ้นในโครงการที่มีระยะเวลาดำเนินโครงการเป็นเวลานาน ไม่ถือว่าเป็นผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ เนื่องจากปัจจัยสำคัญในการพิจารณาว่าบริษัทฯ จะพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรใน segment ไດ มีลักษณะและขนาดของโครงการเช่นไรขึ้นอยู่กับปัจจัยทางสถานะของตลาดประกอบกับศักยภาพของพื้นที่ที่จะทำการพัฒนา, ความเหมาะสมของทำเลที่จะพัฒนา และความสามารถในการขายโครงการเป็นหลัก โดยปัจจัยเรื่องการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กฎหมายกำหนด ไม่ใช่ปัจจัยหลักในการพิจารณาเลือกขนาดและวางแผนเกี่ยวกับระยะเวลาในการดำเนินโครงการในภาพรวม และบริษัทฯ ก็ยินดีปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด แต่อย่างไรก็ดี หากเกิดกรณีที่ระยะเวลาดำเนินโครงการดังกล่าวเป็นไปตามแผนงาน เช่นโครงการในต่างจังหวัด ที่มีระยะเวลาดำเนินการยาวนานกว่าที่วางแผนไว้ การที่ต้องมีค่าใช้จ่ายทางภาษีเพิ่มขึ้น จะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการ

โครงการ<sup>83</sup> โดยหลักแล้ว ผู้ประกอบการมองว่า ปัจจัยเรื่องระยะเวลาดำเนินโครงการที่จะส่งผลต่อการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เกิดขึ้นในโครงการบางประเภท ดังนี้

- โครงการที่ผู้ประกอบการต้องยื่นขออนุญาตจัดสรรก่อนการพัฒนาโครงการ ไว้ก่อนล่วงหน้า เนื่องด้วยความจำเป็นบางประการ เช่น สภาวะตลาดไม่เอื้ออำนวย ติดข้อจำกัดบางประการ เป็นต้น เนื่องจากราคาประเมินที่ดินซึ่งใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการปรับเพิ่มเมื่อได้รับอนุญาตจัดสรรและออกโฉนดแปลงย่อย ส่งผลให้เมื่อได้รับอนุญาตจัดสรรและมีการออกโฉนดแปลงย่อย<sup>84</sup> ฐานในการคำนวณภาษีจะขยับขึ้นในทันที แม้ว่าความเป็นจริงยังไม่ได้มีการก่อสร้างก็ตาม ดังนั้น แม้ว่าจะยังได้รับการบรรเทาภาระภาษีภายหลังหลังจากได้รับอนุญาตจัดสรรเป็นเวลา 3 ปี แต่ก็ยังถือว่ากรณีที่ขออนุญาตจัดสรรไว้ก่อนการพัฒนา หรือได้รับอนุญาตจัดสรรแล้วยังไม่สามารถพัฒนาได้ เมื่อถึงเวลาที่ผู้ประกอบการเริ่มพัฒนาและขายโครงการจริง ช่วงเวลาที่ได้รับสิทธิประโยชน์ดังกล่าวอาจผ่านพ้นไปแล้ว

- โครงการที่มีระยะเวลาดำเนินโครงการยาวนานเกินกว่าแผนที่กำหนดไว้ โดยเฉพาะโครงการในจังหวัดเชียงใหม่และเชียงราย<sup>85</sup> ซึ่งในบางแห่งที่ดินมีราคาประเมินที่ค่อนข้างสูง จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องมีหน้าที่ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเต็มจำนวนไปเรื่อยๆ จนกว่าจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเสร็จ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
CHULALONGKORN UNIVERSITY

<sup>83</sup> ข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์คุณพรชัย ท้าววงศ์ ผู้จัดการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

<sup>84</sup> ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ดร. กิตติพงศ์ ผลประยูร เลขาธิการ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดสรรที่ดิน) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565

<sup>85</sup> ข้อมูลจากการสัมภาษณ์คุณชัชวาลย์ แก้วชม ผู้ช่วยผู้จัดการกลุ่มโครงการ 5 (ภาคเหนือ) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565

## บทที่ 5

### สรุป อภิปรายผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการศึกษาที่มุ่งเน้นศึกษารายละเอียดของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งในส่วนของพื้นที่ชาย พื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนปัญหาและสาเหตุของปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีต่อที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างส่วนต่างๆ ของหมู่บ้านจัดสรร รวมไปถึงนำเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาและบรรเทาผลกระทบดังกล่าว ในบทนี้จะแสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1 สรุปปัญหา สาเหตุของปัญหา และผลกระทบที่เกิดจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

5.2 ข้อเสนอแนะ

5.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาค้างต่อไป

#### 5.1 สรุปปัญหา สาเหตุของปัญหา และผลกระทบที่เกิดจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

จากการศึกษารายละเอียดการเสียภาษีของโครงการหมู่บ้านจัดสรรตัวอย่างซึ่งเป็นโครงการที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ยังรับผิดชอบดูแลอยู่ ทั้งโครงการขนาดกลางขนาดใหญ่ รวมไปถึงพื้นที่พัฒนาโครงการที่ประกอบไปด้วยหมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการหรือหลายเฟสในพื้นที่เดียวกัน ทั้งที่ได้รับอนุญาตจัดสรรในช่วงเวลาที่ ป.ว. 286 มีผลบังคับใช้ และภายหลังจากที่ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลบังคับใช้ พบปัญหาและผลกระทบที่โครงการจัดสรรได้รับอันเนื่องมาจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2 ประการ คือ ปัญหาความไม่ชัดเจนของกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาระภาษีที่เพิ่มขึ้นส่งผลกระทบต่อโครงการที่ดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนงาน

#### ประการแรก: ปัญหาความไม่ชัดเจนของกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เนื่องด้วยพื้นที่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรประกอบไปด้วยส่วนที่เป็นแปลงจำหน่าย และส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้ประกอบการจัดไว้เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรใช้ร่วมกันซึ่งจำแนกได้เป็น (ก) ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการซึ่งกฎหมายกำหนดให้ผู้ประกอบการต้องจัดให้มีขึ้น กับ (ข) พื้นที่ส่วนอื่นๆ ที่กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าต้องจัดให้มี แต่เป็นส่วนที่ผู้ประกอบการจัดให้มีขึ้นเพิ่มเติม ทั้งนี้ ในการเรียกเก็บภาษีพื้นที่ส่วนต่างๆ ดังกล่าวนั้น กฎหมายได้แยกการเสียภาษีส่วนที่เป็นที่ดินและส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้างออกจากกัน โดยพบว่ามีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 3 ส่วนที่กฎหมายได้กำหนดรายละเอียดการเสียภาษีไว้อย่างชัดเจน คือ

1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทแปลงจำหน่าย (เฉพาะส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร)

2. ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร กล่าวคือ ที่ดินที่เป็นที่ตั้งสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร ซึ่งได้แก่ถนนและทางเท้า, ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง, ระบบประปา, ท่อระบายน้ำ, ระบบบำบัดน้ำเสีย, สวนและสนามเด็กเล่น, ที่ตั้งนิติบุคคล, ระบบกำจัดขยะ, แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล รวมไปถึงส่วนอื่นๆ ที่มีการจัดแจ้งว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการ เช่น ทะเลสาบ แปลงที่ดินที่ตั้งป้อมยาม เป็นต้น

3. สิ่งปลูกสร้างประเภทถนน ลาน และรั้ว กล่าวคือ สิ่งปลูกสร้างส่วนที่เป็นถนนและทางเท้าของโครงการ, ลานต่างๆ เช่น ลานกิจกรรม และรั้วโครงการ

เนื่องจากมีกฎหมายกำหนดชัดเจน จึงไม่ค่อยพบปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนดังกล่าวข้างต้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนที่มีการจัดแจ้งลงในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรและเอกสารสิทธิเท่าใดนัก อาจพบเพียงบางส่วนที่เป็นความคลาดเคลื่อนของข้อมูลความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนของเจ้าหน้าที่ส่วนท้องถิ่น แต่เมื่อมีการหารือ ชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติม ก็พบว่าหน่วยงานผู้จัดเก็บภาษีก็นำดำเนินการแก้ไขอัตราภาษีให้เป็นที่ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

นอกจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้ง 3 ประเภทดังกล่าวข้างต้น มีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนกลางบางประเภทที่กฎหมายไม่ได้ระบุรายละเอียดภาษีไว้ ส่งผลให้ผู้ประกอบการถูกเรียกเก็บภาษีในพื้นที่ส่วนกลางบางประเภทในอัตราที่แตกต่างกันไป อันเนื่องมาจากการตีความประเภทการใช้ประโยชน์ไม่ตรงกัน กล่าวคือ

- สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นนอกเหนือจากสาธารณูปโภคพื้นฐานที่กฎหมายกำหนด เช่น อาคารป้อมยาม, อาคารสำนักงานนิติบุคคล เป็นต้น ซึ่งจัดว่าเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนอื่นๆ ที่กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าต้องจัดให้มี แต่ผู้ประกอบการได้จัดไว้ให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกเพิ่มเติมหรือเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตให้กับผู้อยู่อาศัย และยังช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ของโครงการ เช่น สโมสร, สระว่ายน้ำ, sport club, ทะเลสาบขนาดใหญ่ เป็นต้น ทั้งกรณีที่มีการระบุประเภทของที่ดินส่วนต่างๆ ที่มีไว้ในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน และเอกสารสิทธิที่ดินว่าเป็นที่ดินแปลง “บริการสาธารณะ” หรือไม่ได้มีการระบุประเภทไว้ในเอกสารสิทธิอันเนื่องมาจากการนำเอาพื้นที่ซึ่งได้ถูกกำหนดไว้ว่าเป็น “แปลงจำหน่าย” มาทำเป็นพื้นที่ส่วนกลางเหล่านี้ หรือเป็นกรณีที่เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนกลางที่ผู้ประกอบการจัดให้มีขึ้นในโครงการที่มีการขยายการพัฒนาต่อไปเรื่อยๆ (เป็นเฟสๆ) หลังจากขออนุญาตจัดสรรแล้วแต่ไม่ได้ขอแก้ไขผังเพิ่มเติม โดยทั้ง 2 กรณีหลังพบมากในโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตในยุคที่ ปว. 286 เป็นกฎหมายที่มีผลใช้บังคับ รวมไปถึงส่วนของที่ดิน / สิ่งปลูกสร้างที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคของโครงการที่ผู้จัดสรรยังคงถือกรรมสิทธิ์อยู่ เช่น ในโครงการเลควิวพาร์ค 2 ซึ่งจากการศึกษาพบว่าในการพัฒนาโครงการดังกล่าวผู้ประกอบการขออนุญาตจัดสรรเพื่อพัฒนาโครงการในส่วนแรก แต่ต่อมาเมื่อดำเนินโครงการไปได้ดี ได้ขยายพื้นที่เพิ่ม และ

ขออนุญาตค้าที่ดินแทน<sup>86</sup> ทำให้ถนนของโครงการที่พัฒนาเพิ่มขึ้นมาไม่ได้ถูกจัดแจ้งลงในเอกสารว่าเป็นถนนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร ดังนั้น เมื่อทำการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หากพิจารณาจากเอกสารสิทธิ์แต่เพียงอย่างเดียวก็จะไม่ปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวใช้ประโยชน์เป็นถนนส่วนกลางของโครงการ

- ที่ดินภาระจำยอมที่ใช้เป็นถนนทางเข้า – ออกหลักของหมู่บ้านจัดสรร รวมถึงเป็นทางผ่านของสาธารณูปโภคเช่น สายไฟฟ้า ท่อประปา ของหมู่บ้านจัดสรรซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่พัฒนาโครงการขนาดใหญ่ที่มีหลายขนาดโครงการ ซึ่งพื้นที่ส่วนนี้ ไม่ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของโครงการใดโครงการหนึ่งตามกฎหมาย รวมไปถึงที่ดินส่วนอื่นๆ ที่อยู่ในบริเวณดังกล่าวด้วย เช่น สวนสาธารณะ ทะเลสาบ เป็นต้น

ซึ่งข้อขัดแย้งดังกล่าวพบทั้งในโครงการที่ได้รับอนุญาตภายใต้กฎหมาย ปว. 286 และ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน 2543 โดยจากการศึกษาพบว่า เป็นผลมาจากปัญหาหลักๆ คือ ความไม่ชัดเจนของกฎหมายซึ่งเมื่อกฎหมายไม่ได้ระบุอัตราภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภทไว้อย่างชัดเจน ส่งผลแต่ละท้องถิ่นเรียกเก็บภาษีในอัตราที่แตกต่างกัน

ถึงแม้ว่าจากการศึกษาพบว่าบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ไม่ติดขัดในการชำระภาษีตามอัตราที่หน่วยงานภาครัฐเรียกเก็บ แม้จะมีการเรียกเก็บภาษีสำหรับที่ดินและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกันแต่แตกต่างกันในแต่ละท้องถิ่น แต่แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ก็ยินดีปฏิบัติตามโดยไม่ทักท้วง ยกเว้นบางพื้นที่ซึ่งผู้ประกอบการได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น พื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ในบางพื้นที่ซึ่งผู้ประกอบการมีโครงการขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและพื้นที่ดังกล่าวมีราคาประเมินที่ดินสูง จึงมีการหารือและตีความกฎหมายร่วมกันกับส่วนท้องถิ่นเกี่ยวกับการประเมินภาษีเพื่อทำความเข้าใจร่วมกันเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และรายละเอียดต่างๆ ในกรณีกฎหมายไม่ได้กำหนดไว้ชัดเจน รวมถึงเพื่อความสอดคล้องตรงกันของข้อมูลและลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดิน<sup>87</sup>

เมื่อกฎหมายไม่ได้ระบุรายละเอียดการเสียภาษีของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภทในหมู่บ้านจัดสรรนอกเหนือจากที่ดินแปลงจำหน่ายและที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรไว้อย่างชัดเจน ส่งผลให้เกิดปัญหาจากการที่แต่ละท้องถิ่นเรียกเก็บภาษีไม่ตรงกันอันเนื่องมาจากการตีความหลักเกณฑ์การเสียภาษีและการใช้ดุลยพินิจของแต่ละท้องถิ่นไม่ตรงกัน อีกทั้งยังเกิดจากความขาดความเข้าใจในหลักเกณฑ์ของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างถ่องแท้ อันเนื่องมาจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีความซับซ้อนและแตกต่างจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไป ซึ่งปัญหาดังกล่าวสร้างความสับสนต่อผู้เสียภาษี และเป็นอุปสรรคต่อผู้ประกอบการในการบริหารจัดการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การประมาณการค่าใช้จ่ายทางภาษีที่ต้องเสียต่อพื้นที่แต่ละโครงการ เพราะค่าใช้จ่ายทางภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจัดว่าเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ผู้ประกอบการต้องนำมาพิจารณา ร่วมกับต้นทุนอื่นๆ ในการวางแผนพัฒนาโครงการอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้น เมื่อต้นทุนที่แท้จริงไม่แน่นอน ผู้ประกอบการก็อาจมีความจำเป็นต้องประมาณการต้นทุนส่วนดังกล่าวในอัตราสูงสุดที่อาจ

<sup>86</sup> ข้อมูลจากการสัมภาษณ์คุณชจรยศ แก้วชม ผู้ช่วยผู้จัดการกลุ่มโครงการ 5 (ภาคเหนือ) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565

<sup>87</sup> ข้อมูลจากการสัมภาษณ์คุณจิรศักดิ์ ใจบุญ ผู้จัดการส่วน ฝ่ายกฎหมาย บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ เมษายน 2565

เกิดขึ้น ซึ่งจะกระทบต่อราคาสินค้าอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้เช่นกันหากผู้ประกอบการมีต้นทุนดำเนินการสูงและไม่สามารถบริหารจัดการลดค่าใช้จ่ายส่วนอื่นได้ จะส่งผลกระทบต่อผู้มีเงินลงทุนในการดำเนินธุรกิจจำกัด ซึ่งอาจต้องพิจารณาผลกระทบค่าใช้จ่ายภาษีที่จะเกิดขึ้นไปที่ราคาสินค้าสำหรับโครงการที่จะพัฒนาในอนาคตเพื่อให้ครอบคลุมค่าใช้จ่ายดังกล่าว และจะส่งผลให้ราคาสินค้าในตลาดปรับตัวสูงขึ้นจนอาจทำให้ผู้บริโภคบางกลุ่มไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมได้ เกิดผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตและสภาพสังคมในระยะยาว

ปัญหานี้ ไม่เพียงแต่กระทบกับโครงการจัดสรรที่อยู่ระหว่างจำหน่ายในปัจจุบันเท่านั้น ยังกระทบโครงการที่ปิดการขายไปแล้ว แต่ผู้ประกอบการที่ยังคงถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางในโครงการอยู่ ทำให้ผู้ประกอบการต้องมีค่าใช้จ่ายภาษีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี โดยไม่ได้มีการเตรียมเงินทุนไว้ล่วงหน้าใดๆ ที่ไม่ได้มีรายได้จากโครงการดังกล่าวแล้ว<sup>88</sup> ประเด็นนี้แสดงให้เห็นว่า กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ออกมาใหม่ไม่ได้คำนึงถึงโครงการเก่าที่ปิดการขายไปแล้ว ประกอบกับในขณะที่ทำการพัฒนาโครงการผู้ประกอบการไม่ได้ตระหนักว่าจะต้องถูกเรียกเก็บภาษีส่วนนี้ในเวลาต่อมา ผู้ประกอบการจึงทำโครงการโดยคำนึงถึงเพียงปัจจัยทางการตลาด กล่าวคือ เพื่อให้มีพื้นที่ส่วนกลางเพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการและยังเป็นจุดขายสำคัญให้กับโครงการ รวมถึงให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยในโครงการ จึงทำให้ยังคงถือครองที่ดินบางประเภทไว้เช่น ถนนทางเข้าออกโครงการ โดยไม่ยกเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ เนื่องจากไม่อาจคาดได้ว่าภายหลังจากปิดโครงการไปแล้วจะมีค่าใช้จ่ายตามมา ดังนั้น หากผู้ประกอบการไม่สามารถรับภาระทางภาษีต่อไปได้ก็มีความเป็นไปได้ค่อนข้างสูงที่ผู้ประกอบการจะนำที่ดินที่เคยเป็นพื้นที่ส่วนกลางในโครงการจัดสรรไปขายให้แก่บุคคลภายนอกเพื่อนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น หรือยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ ซึ่งหากเป็นเช่นนั้น อาจก่อให้เกิดข้อโต้แย้งจากผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่เกิดความกังวลเรื่องผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตและความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ความเป็นชุมชนน่าอยู่ที่อาจลดลง ผลเสียต่อคุณภาพชีวิตและความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยที่ดินจัดสรรที่อาจเกิดขึ้นตามมา

จากประเด็นปัญหาดังกล่าวที่พบ ผู้ศึกษาได้สอบถามผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง<sup>89</sup> พบว่า โดยหลักเกณฑ์แล้ว กฎหมายกำหนดให้ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะที่ดินที่มีการจัดแจ้งว่าเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เมื่อกฎหมายจัดสรรที่ดินได้กำหนดแยกแปลงที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และแปลงที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะออกจากกัน ดังนั้น ที่ดินที่จะได้รับยกเว้นภาษี จึงมีเฉพาะที่ดินตามแผนผังซึ่งได้รับอนุญาตตามโครงการจัดสรรที่ดินเท่านั้น ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณูปโภคดังกล่าว หรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินจัดให้มีเพื่อบริการสาธารณะ แต่เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณูปโภคหรือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัย ถือว่าเป็นส่วนที่มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับการอยู่อาศัยในโครงการ จึงต้องเก็บภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

<sup>88</sup> ข้อมูลจากการสัมภาษณ์คุณจิรศักดิ์ ใจบุญ ผู้จัดการส่วน ฝ่ายกฎหมาย บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565

<sup>89</sup> คุณชินทร์ สัจจามัน ผู้อำนวยการกลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2565

นอกจากนี้ ที่ดินที่เป็นที่ตั้งถนนการจ่ายอม ยังถือว่่ายังเป็นที่ดินที่เจ้าของที่ดินยังคงสามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้ จึงไม่เข้าข่ายได้รับยกเว้นภาษี ดังนั้น กรณีผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้จัดให้มีถนนการจ่ายอมเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกของผู้อยู่อาศัย ถือว่่าเป็นที่ดินที่ใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องกับที่อยู่อาศัย จึงต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามประเภทการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย<sup>90</sup>

สรุปได้ว่า เมื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์และเจตนารมณ์ของกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแล้ว ในส่วนที่ไม่มีกฎหมายกำหนดไว้แต่ภาษีที่ควรจัดเก็บต่อพื้นที่สวนกลางของหมู่บ้านจัดสรรไม่ว่าโครงการขนาดเล็ก กลาง หรือใหญ่ ควรเป็นดังนี้

ตาราง 5- 1 สรุปอัตราภาษีที่ต้องเสียในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่พบปัญหา

รายละเอียด	ยุคของกฎหมายที่ใช้บังคับ ขณะได้รับอนุญาตให้ทำ โครงการของโครงการที่พบ		อัตราภาษีที่ต้อง เสียตามลักษณะ การใช้ประโยชน์	เหตุผล
	พ.ว. 286	พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน		
สิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน สาธารณูปโภคของโครงการ จัดสรร	√	√	ที่อยู่อาศัย	เป็นพื้นที่ที่ใช้ ประโยชน์เกี่ยวเนื่อง กับการอยู่อาศัย
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนกลางอื่นๆ ที่ผู้จัดสรรได้ จัดให้มีขึ้นนอกเหนือจาก สาธารณูปโภคตามที่ กฎหมายกำหนด - ส่วนที่ ระบุในแผนผังโครงการและ วิธีการจัดสรรว่า ประกอบการขออนุญาต จัดสรรและหลักเอกสารสิทธิ์ ที่ดิน ว่่าเป็น “บริการ สาธารณะ” เช่น ที่ดินแปลง สโมสร เป็นต้น	√	√	ที่อยู่อาศัย	เป็นพื้นที่ที่ใช้ ประโยชน์เกี่ยวเนื่อง กับการอยู่อาศัย
ที่ดินการจ่ายอมนอก โครงการซึ่งผู้จัดสรรจัดไว้ เพื่อใช้เป็นทางเข้า ออก โครงการและทางผ่าน สาธารณูปโภค	√	√	ที่อยู่อาศัย	เป็นพื้นที่ที่ใช้ ประโยชน์เกี่ยวเนื่อง กับการอยู่อาศัย

<sup>90</sup> มติที่ประชุมคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2564

รายละเอียด	ยุคของกฎหมายที่ใช้บังคับ ขณะได้รับอนุญาตให้ทำ โครงการของโครงการที่พบ		อัตราภาษีที่ต้อง เสียตามลักษณะ การใช้ประโยชน์	เหตุผล
	ปว. 286	พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน		
ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ส่วนกลางอื่นๆ ที่ไม่ได้จัดแจ้ง ไว้ในเอกสารสิทธิ์ว่าเป็น สาธารณูปโภคหรือบริการ สาธารณะ	√		ที่อยู่อาศัย	เป็นพื้นที่ที่ใช้ ประโยชน์เกี่ยวเนื่อง กับการอยู่อาศัย

จากข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ ผู้ศึกษาเห็นว่าเมื่อพิจารณาถึงเจตนารมณ์ของกฎหมายซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่จัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ว่าห้ามทำประโยชน์ ซึ่งเมื่อเทียบเคียงกับหมู่บ้านจัดสรรก็พบว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการหมู่บ้านจัดสรรเป็นส่วนที่กฎหมายระบุไว้ชัดเจนว่าไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นหรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ต่อที่ดินดังกล่าวได้อีกนอกเหนือจากการเป็นสาธารณูปโภคของโครงการเท่านั้น ดังนั้น สิ่งปลูกสร้างที่สร้างอยู่บนที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการ รวมไปถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นๆ ที่จัดไว้ให้เพิ่มเติม เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ แม่น้ำทางปฏิบัติแล้วผู้จัดสรรเองได้จัดไว้เพื่อเป็นประโยชน์เกี่ยวเนื่องกับการอยู่อาศัยของลูกบ้านในหมู่บ้านจัดสรร แต่เนื่องจากกฎหมายไม่ได้มีข้อห้ามมิให้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ จึงถือว่า ยังเป็นทรัพย์สินที่อาจนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้อีก จึงยังมีความจำเป็นต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ควรจัดเก็บในอัตราการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยเนื่องจากพื้นที่เหล่านี้ถูกจัดทำขึ้นมาเพื่อใช้ประโยชน์เกี่ยวเนื่องกับการอยู่อาศัย ดังนั้น เมื่อหลักเกณฑ์เป็นเช่นนี้ การประกาศหลักเกณฑ์นี้ให้ชัดเจนจึงมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง ทั้งต่อหน่วยงานภาครัฐผู้ปฏิบัติงาน และผู้ประกอบการ เพราะข้อเท็จจริงดังกล่าวจะช่วยให้ผู้ประกอบการประมาณการค่าใช้จ่ายทางภาษีได้ชัดเจนบนพื้นฐานของหลักเกณฑ์ดังกล่าว และไม่มีมีความจำเป็นต้องประมาณการค่าใช้จ่ายเพื่อไว้มากเกินกว่าความเป็นจริงอันจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนของผู้ประกอบการรวมไปถึงราคาของสินค้าสำหรับโครงการที่จะพัฒนาในอนาคต

#### ประการที่สอง ค่าใช้จ่ายทางภาษีที่เพิ่มขึ้นส่งผลกระทบต่อโครงการที่ดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนงาน

จากการศึกษายังพบผลกระทบจากการที่ผู้ประกอบการต้องมีค่าใช้จ่ายทางภาษีเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการที่ผู้ประกอบการไม่สามารถขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการได้ตามเกณฑ์ที่วางไว้เป็นเหตุให้ระยะเวลาในการดำเนินโครงการนานกว่าแผนงานที่กำหนด ภาษีที่เรียกเก็บส่งผลให้ผู้ประกอบการมีค่าใช้จ่ายทางภาษีเพิ่มขึ้น กระทบต่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการอย่างมีนัยสำคัญ



ซึ่งผู้ประกอบการที่มีระยะเวลาในการพัฒนาโครงการไม่เป็นไปตามแผนงานอยู่แล้วจะยังได้รับผลกระทบอย่างหนัก การที่จะไปผลักราคาเช่าจ่ายไปที่ราคาสินค้าก็จะต้องทำให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปได้ยากความสามารถในการแข่งขันของผู้ประกอบการลดลง

ซึ่งค่าใช้จ่ายทางภาษีที่เรียกเก็บในแต่ละปีย่อมจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แม้ว่ากฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดให้ลดอัตราภาษีร้อยละ 90 เป็นเวลาไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แต่หลังจากปีที่ 3 ผู้ประกอบการก็ต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวเต็มจำนวน โดยเฉพาะอย่างยิ่งอัตราภาษีที่เรียกเก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่รอการขายซึ่งถูกจัดเก็บในอัตรากาไรใช้ประโยชน์ประเภทอื่นๆ (เนื่องจากเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม) ซึ่งอัตราภาษีเริ่มต้นที่ร้อยละ 0.3 (หรือ 3,000 บาท ต่อราคาประเมิน 1,000,000 บาท) และจัดเก็บในอัตราก้าวหน้า สูงสุดไม่เกินร้อยละ 1.2 ของราคาประเมิน จึงส่งผลกระทบต่อโครงการขนาดใหญ่ที่มีระยะเวลาดำเนินโครงการเป็นเวลานาน รวมไปถึงโครงการที่การขายเป็นไปได้ช้าเนื่องจากสภาพตลาดในท้องถิ่น โดยเฉพาะโครงการในต่างจังหวัดที่มีอายุโครงการและมีสินค้าเหลือขายอีกเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้จากการศึกษาพบว่าในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา (จนถึงเดือนตุลาคม 2564) ระยะเวลาในการดำเนินโครงการบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) โดยเฉลี่ย มีโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีระยะเวลาการดำเนินโครงการเกินกว่า 3 ปี ประมาณร้อยละ 64

ดังนั้น สิทธิประโยชน์ในการลดภาษีในอัตราร้อยละ 90 เป็นเวลา 3 ปี จึงไม่จัดว่าเพียงพอสำหรับโครงการจัดสรรบางแห่งหรือโครงการของผู้ประกอบการรายย่อยโดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ประกอบการรายย่อยในต่างจังหวัดบางแห่งที่ระยะเวลาดำเนินโครงการค่อนข้างนาน หรือโครงการของผู้ประกอบการขนาดเล็กที่การขายเป็นไปได้ช้า รวมไปถึงโครงการที่มีขนาดใหญ่ซึ่งมีระยะเวลาในการดำเนินการขายเกินกว่า 3 ปี ซึ่งประเด็นนี้ ผู้ศึกษาตั้งข้อสังเกตว่า การลดอัตราภาษีลักษณะนี้เพียงพออย่างเดียวอาจไม่ได้เป็นมาตรการบรรเทาภาระภาษีให้แก่ผู้ประกอบการที่เหมาะสม

นอกจากนี้ การที่จะบรรเทาผลกระทบโดยการนำที่ดินจัดสรรส่วนที่ยังไม่พัฒนา ในโครงการที่ขายได้เข้าไปใช้ประโยชน์ในลักษณะอื่นเป็นการชั่วคราว เช่น เกษตรกรรม ก็จะเป็นการดำเนินการที่ผิดวัตถุประสงค์ของการได้รับอนุญาตจัดสรร ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงไม่สามารถเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นพื้นที่ใช้ประโยชน์ในลักษณะอื่นชั่วคราวได้ นอกจากนี้จะต้องดำเนินการยกเลิกใบอนุญาตจัดสรรก่อน ซึ่งผู้ศึกษาเห็นว่าจะเกิดความยุ่งยากเป็นอย่างมากโดยเฉพาะในโครงการที่มีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วบางส่วนเพราะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก่อน<sup>91</sup> และการจะยกเลิกเป็นการชั่วคราวและขออนุญาตเพื่อกลับมาพัฒนาเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่อเมื่อถึงโอกาสทำการพัฒนา ก็จะเป็นอุปสรรคต่อการทำธุรกิจ

การที่ผู้ประกอบการจะแก้ปัญหาโดยการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรให้มีขนาดเล็กลงมากขึ้นเพื่อให้ระยะเวลาการดำเนินโครงการสั้นลง ในขณะที่ต้นทุนค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ผู้ประกอบการอาจจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับพื้นที่แปลงจำหน่ายมากขึ้น เพื่อให้คุ้มกับค่าที่ดิน อาจส่งผลให้ความ

<sup>91</sup> ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ดร. กิตติพงษ์ ผลประยูร เลขาธิการ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดสรรที่ดิน) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565

เป็นไปได้ในการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือพื้นที่ส่วนกลางในโครงการเพิ่มเติมนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการลดลง ความน่าอยู่ของโครงการก็อาจลดลง หรือในทางกลับกันหากผู้ประกอบการยังจัดให้มีพื้นที่ขายและพื้นที่ส่วนกลางอยู่ในสัดส่วนเท่าเดิม แต่จำนวนแปลงจำหน่ายลดลงเนื่องจากขนาดโครงการเล็กลง จะส่งผลให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องรับภาระค่าสาธารณูปโภค และค่าบริการสาธารณะเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากสัดส่วนของจำนวนที่ดินลดลง การกระจายภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวย่อมลดลงตามไปด้วย

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

5.2.1 เพื่อแก้ไขปัญหาความไม่ชัดเจนของกฎหมายและการพิจารณาอัตราภาษีตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่แตกต่างกันและป้องกันปัญหาความไม่ชัดเจนของข้อมูลที่ใช้ในการพิจารณาต้นทุนในการดำเนินโครงการของผู้ประกอบการในอนาคต ผู้ศึกษาขอเสนอแนวทางแก้ไขดังนี้

- ภาครัฐควรกำหนดรายละเอียดและอัตราการเสียภาษีของพื้นที่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรส่วนที่ยังไม่มีความชัดเจนลงในกฎหมายลำดับรอง เช่น กฎกระทรวง หรือประกาศกระทรวง เป็นต้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจตรงกันทั้งผู้ปฏิบัติงานและผู้มีหน้าที่เสียภาษี

- กำหนดแนวทางปฏิบัติให้กับเจ้าหน้าที่ส่วนท้องถิ่นพร้อมกับซักซ้อมแนวทางปฏิบัติอย่างทั่วถึง

- ผู้ประกอบการควรจัดแจ้งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการทุกประเภทลงในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินเพื่อความชัดเจนในการประเมินภาษี

- ผู้เสียภาษีทุกรายควรอุทธรณ์กรณีที่ไม่เห็นด้วยกับการจัดเก็บภาษีหรือพบการจัดเก็บที่คลาดเคลื่อนหรือไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อให้เป็นบรรทัดฐานในการจัดเก็บภาษีครั้งต่อไปและเพื่อเป็นการลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่

5.2.2 เพื่อเป็นบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายทางภาษีให้กับผู้มีหน้าที่เสียภาษีและลดความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการจะนำที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ในโครงการที่ปิดการขายไปแล้วไปขายให้แก่บุคคลภายนอกเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่อย่างอื่นหรือยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์อันอาจส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ผู้ศึกษาขอเสนอแนะแนวทางดังนี้

- หน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องควรเปิดโอกาสให้มีการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรรให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อกระตุ้นให้เจ้าของโครงการที่ยังถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรยังคงสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวต่อไป

- ควรกำหนดยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับพื้นที่ส่วนกลางที่นิติบุคคลได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาดังกล่าวในกรณีหากผู้อยู่อาศัยในโครงการหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้นำที่ดินที่ได้รับโอนมานั้นไปใช้ประโยชน์เพื่อแสวงหากำไรประการอื่น เพื่อบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรร และยังเป็นแนวทางที่ยังคงความเป็นส่วนตัวและความเป็นสังคมน่าอยู่ของโครงการจัดสรรต่อไปในระยะยาว

- หน่วยงานภาครัฐควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับการดำเนินการ รวมไปถึงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของถนนภาระจำยอมที่ชัดเจน

5.2.3 เพื่อเป็นการลดผลกระทบอันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายทางภาษีที่เพิ่มขึ้นซึ่งส่งผลกระทบต่อโครงการที่ดำเนินการไม่เป็นไปตามแผนงาน ผู้ศึกษาเห็นว่า

- หน่วยงานภาครัฐควรพิจารณาบรรเทาภาระภาษีเพิ่มเติม สำหรับโครงการจัดสรรที่มีระยะเวลาดำเนินโครงการยาวนานกว่าแผนที่วางไว้หรือที่ระบุไว้ในรายละเอียดโครงการและวิธีการจัดสรรขณะยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยควรทยอยบรรเทาภาษีแบบขั้นบันไดแทนที่การลดภาษีในอัตราร้อยละ 90 เฉพาะในช่วง 3 ปีแรกภายหลังจากที่ได้รับอนุญาตจัดสรร และชำระภาษีเต็มจำนวนทันทีในปีที่ 4 เพื่อช่วยเสริมสภาพคล่องให้กับผู้ประกอบการ อีกทั้งยังช่วยเพิ่มโอกาสและศักยภาพในการแข่งขันในตลาดให้กับผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็อีกด้วย

- กำหนดกรอบการลดอัตราภาษีโดยพิจารณาตามขนาดของโครงการจัดสรร ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการจัดสรรขนาดเล็ก กลาง ใหญ่ และกำหนดให้มีเกณฑ์ในการลดอัตราภาษีที่เหมาะสมกับขนาดของโครงการ

- ผู้ประกอบการควรพิจารณาขนาดของโครงการให้มีความเหมาะสมกับสภาพตลาดในท้องถิ่นนั้นๆ เพื่อให้มีระยะเวลาในการดำเนินโครงการที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพตลาด อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มความสามารถในการขาย รวมไปถึงกำหนดเวลาดำเนินโครงการจัดสรรที่สอดคล้องกับความเป็นจริงในรายละเอียดโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้ข้อมูลเกี่ยวกับกำหนดเวลาดำเนินโครงการจัดสรรที่แท้จริงและสอดคล้องกับสภาพโครงการกับภาครัฐ ในการใช้ประกอบการพิจารณาหลักเกณฑ์ที่เหมาะสมที่เกี่ยวข้องกับกำหนดเวลาดำเนินโครงการจัดสรรต่อไป)

### 5.3 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาครั้งต่อไป

จากการศึกษาในครั้งนี้ ผู้ศึกษาพบว่านอกจากประเด็นปัญหาที่เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ยังพบว่าควรมีการศึกษาเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเด็นอื่นๆ อีก โดยผู้ศึกษาขอเสนอแนะเพิ่มเติมสำหรับผู้สนใจทำการศึกษาในครั้งต่อไป เพื่อศึกษาในประเด็นดังต่อไปนี้

(1) การเสียภาษีของนิคมอุตสาหกรรม และปัญหาที่เกิดขึ้น

(2) มาตรการในการจัดเก็บภาษีในรูปแบบอื่นๆ นอกเหนือจากการจัดเก็บในรูปแบบอัตราก้าวหน้าเนื่องจากการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

2562 อยู่ในรูปแบบของอัตราก้าวหน้า ส่งผลให้เกิดการวางแผนภาษี เพื่อให้อัตราก้าวหน้าลดลง ซึ่งอาจส่งผลต่อรายได้ของภาครัฐ



บรรณานุกรม



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
**CHULALONGKORN UNIVERSITY**

## บรรณานุกรม

- County of Hawai'i Real Property Tax Office, Real Property Tax General Information, <https://www.hawaiipropertytax.com>
- Department of Taxation and Finance, Property taxes, <https://www.tax.ny.gov>
- Louisiana Property Tax Basics, 2014, <https://house.louisiana.gov>,
- กรมสรรพากร. (2549, 3 เมษายน). ข้อหาหรือภาษีอากร เลขที่หนังสือ กค 0706/2803. ภาษีเงินได้นิติบุคคล กรณีประกอบกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. <https://www.rd.go.th/31372.html>
- กิตติพงษ์ ผลประยูร เลขานุการ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565
- กิติก้อง คณาจันทร์. (2562). ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ศึกษากรณีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3209/2559. [การศึกษาคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง, นิติศาสตรมหาบัณฑิต]
- ขจรยศ แก้วชม ผู้ช่วยผู้จัดการกลุ่มโครงการ 5 (ภาคเหนือ) บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2565 และวันที่ 15 กรกฎาคม 2565
- คณะกรรมการการกฤษฎีกา การยุติธรรมและสิทธิมนุษยชน สภาผู้แทนราษฎร (2563). รายงานการพิจารณาศึกษา เรื่อง ปัญหาและผลกระทบจากการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562. <https://www.parliament.go.th/>
- จเร คงทอง. ปัญหาทางกฎหมายในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 [บทความเรียบเรียงจากการศึกษาคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง]. <http://www.lawgrad.ru.ac.th/>
- จิรศักดิ์ ใจบุญ ผู้จัดการส่วน ฝ่ายกฎหมาย บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565
- ฉนชชัย โรจนะสมิต. (2543). เปรียบเทียบการใช้พื้นที่สวนสาธารณะแบบรวมและแบบกระจายของหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ใน กทม. [วิทยานิพนธ์ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย] Intellectual Repository (CUIR). <http://cuir.car.chula.ac.th>
- ชรินทร์ สัจจามันน์ ผู้อำนวยการกลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2565
- ชัยวัฒน์ ธีรตันพงษ์, ดำรงค์ศักดิ์ รินชุมภู, วิรุจน์ สมโสภณ และเอนก วรรณชัยสกุล. ลำดับความสำคัญขององค์ประกอบทางกายภาพของพื้นที่ส่วนกลางภายในหมู่บ้านจัดสรร โดยวิธีกระบวนการวิเคราะห์ลำดับขั้นแบบปรับปรุง, วารสารมหาวิทยาลัยพายัพ (มกราคม – มิถุนายน 2559). 26(1), 59
- ชานนท์ ธีระวร. (2553). ศึกษาเปรียบเทียบภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : กรณีศึกษากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและอพาร์ทเมนท์ ระหว่างปี 2548 –

- 2552 [การศึกษาอิสระ โครงการปริญญาโทสาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์] TU e-Thesis
- ญาณินท์ ชิตเจริญ. (2560). *แนวทางในการกำหนดมาตรการทางภาษีสำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน*. [เอกัตศึกษาหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย] Intellectual Repository (CUIR). <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/60617>
- เทวัญ อุทัยวัฒน์. (2563). *การบังคับใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับปัญหาที่ยังรอการแก้ไข*. <https://www.thaipost.net/main/detail/79717>
- บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน). *ข้อมูลบริษัท*. <http://lh-th.listedcompany.com>
- ประพล สิทธิชัย. *สรุปย่อกฎหมายจัดสรร*. <https://www.dol.go.th/samuthsakorn/>
- ภาวดี เกิดทุ่งยั้ง. (2555). *การศึกษาเพื่อวิเคราะห์ปัญหาการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ เปรียบเทียบร่างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง* [วิทยานิพนธ์ปริญญาโท, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์]. <http://libdcms.nida.ac.th/>
- พรชัย ทัพวงษ์ ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565
- พัสดราภรณ์ ทิพย์โสธร. (2553). *แนวทางการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรอย่างยั่งยืน กรณีศึกษา เขตลาดกระบัง*. [โครงการวิจัยประจำปีงบประมาณ 2551 สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ]
- ไพรัตน์ จงมีสุข ผู้จัดการฝ่าย นิติบุคคล บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) สัมภาษณ์เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2565
- มติที่ประชุมคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2564
- ยุวดี ศิริ. (2559). *พัฒนาการของที่ดินจัดสรร – การจัดสรรที่ดินที่ส่งผลต่อการกำหนดรูปแบบ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการของโครงการจัดสรรตั้งแต่ก่อน พ.ศ. 2500-2530*. [รายงานวิจัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย] Intellectual Repository (CUIR). <http://cuir.car.chula.ac.th>
- ลันตา อุตมะโกติน (2553). *ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ก้าวต่อไปของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน ของประเทศไทยอย่างมีประสิทธิภาพ, จุลนิติ ก.ย. – ต.ค. 53, 64 – 71.*
- วรภพ มณีล้ำ. (2561, 20 เมษายน) “*Overview of U.S. Legal System*” (ภาพรวมระบบกฎหมายของสหรัฐอเมริกา) โดยมี Prof. Gabrielle L. Goodwin และนางสาวนภกมล หะวานนท์ ผู้ช่วยผู้พิพากษา เป็นวิทยากร [เอกสารสรุปเนื้อหาการบรรยาย โครงการสัมมนาให้ความรู้เกี่ยวกับความร่วมมือทางการศาลและกฎหมาย ที่เกิดขึ้นในกลุ่มประเทศอาเซียน/โอเชียเนีย/ยุโรป]
- วินัย ศิริมาया. (2542). *ปัญหากฎหมายที่เกี่ยวกับข้อสัญญาไม่เป็นธรรมในสัญญาสำเร็จรูปของผู้ประกอบการบ้านจัดสรร* [วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง]

- วิศรุต กิจสุขจิต. (2561). ปัญหาการรับภาระภาษีจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.[เอกัตศึกษาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย] Intellectual Repository (CUIR).  
<http://cuir.car.chula.ac.th/>
- วิริยะ นามศิริพงษ์พันธุ์. (2563). พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562. *วารสาร บัณฑิตศึกษา*, 13(1), 103 – 119
- วีรศักดิ์ เครือเทพ. (2564). ปัจจัยที่กำหนดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง. *วารสารรัฐประศาสน ศาสตร์*, 19(1), 35 – 53.
- สมชัย จิตสุชน, จราภรณ์ แผลงประพันธ์. บทที่ 12 มาตรการการคลังเพื่อความเป็นธรรมทาง เศรษฐกิจและสังคม : การขยายฐานภาษี. <https://tdri.or.th/>
- สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย. (2563). *ข้อวิจารณ์ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*.  
<http://thairealestate.org/>
- สมเกียรติ วรปัญญาอนันต์. (2564). *เอกสารการสอนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง* [เอกสารที่ไม่มีการ ตีพิมพ์]. คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง. *สาระสำคัญของ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*.  
<https://www.fpo.go.th>
- โสภณ พรโชคชัย. *ภาษีทรัพย์สิน: กระจุกสันหลังประชาธิปไตย*. <https://www.thaiappraisal.org>
- อิสระ บุญยัง. (2560). *ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*.  
<https://www.thansettakij.com>



## ภาคผนวก ก

### คำถามสำหรับผู้ประกอบการ - ชุดคำถามที่ 1 (ผู้บริหารโครงการ)

เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการทำวิทยานิพนธ์ หัวข้อ “แนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการหมู่บ้านจัดสรร : กรณีศึกษา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)” ของนางสาวพรรณโสภิสฐ์ วรศุตตานนท์ ซึ่งต้องมีการศึกษารวบรวม ข้อมูลเกี่ยวกับ รายละเอียดของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับหมู่บ้านจัดสรร ปัญหาและผลกระทบที่ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรได้รับ รวมไปถึงแนวทางการบริหารจัดการของผู้ประกอบการเพื่อให้สอดคล้องกับการจัดเก็บภาษีฯ ในชุดคำถามชุดนี้ ผู้ศึกษาขอเรียนสอบถาม ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการของผู้ประกอบการ ดังต่อไปนี้

1. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลต่อการดำเนินโครงการหมู่บ้านจัดสรรของผู้ประกอบการหรือไม่ อย่างไร
2. เนื่องจากกฎหมายลดอัตราภาษีให้กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการหมู่บ้านจัดสรร 90% เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่ได้รับอนุญาตจัดสรร ซึ่งโครงการที่ดำเนินการเกินกว่า 3 ปี ไม่ได้ได้รับสิทธิประโยชน์ดังกล่าว
  - 2.1 ปัจจัยเรื่องระยะเวลาดำเนินโครงการมีผลต่อการตัดสินใจในการพิจารณาขนาดโครงการซึ่งส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการดำเนินโครงการหรือไม่ อย่างไร
  - 2.2 ผู้ประกอบการมีแนวทางในการบริหารจัดการการเสียภาษีในประเด็นดังกล่าวอย่างไร
3. เนื่องจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้ราคาประเมินเป็นฐานในการคำนวณอัตราภาษี หากมีการปรับปรุงราคาประเมินที่ดินอาจส่งผลกระทบต่อภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เรียกเก็บจากโครงการหมู่บ้านจัดสรร (ระหว่างขาย)
  - 3.1 การที่มูลค่าภาษีที่ต้องเสียเปลี่ยนแปลงไปมีผลต่อการดำเนินโครงการของผู้ประกอบการหรือไม่
  - 3.2 ผู้ประกอบการมีแนวทางในการบริหารจัดการอย่างไร
4. สำหรับโครงการในอนาคต ผู้ประกอบการมีแนวทางในปรับเปลี่ยนรูปแบบ, แผนการดำเนินโครงการ,แนวทางในการพิจารณาราคาสินค้าเพื่อบริหารจัดการภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ อย่างไร

## ภาคผนวก ข

### คำถามสำหรับผู้ประกอบการ - ชุดคำถามที่ 2 (ผู้บริหารโครงการ)

เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการทำวิทยานิพนธ์ หัวข้อ “แนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการหมู่บ้านจัดสรร : กรณีศึกษา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)” ของนางสาวพรรณโคภิชรุ์ วรคุตตานนท์ ซึ่งต้องมีการศึกษาค้นคว้าข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับหมู่บ้านจัดสรร ปัญหาและผลกระทบที่ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรได้รับ รวมไปถึงแนวทางการบริหารจัดการของผู้ประกอบการเพื่อให้สอดคล้องกับการจัดเก็บภาษีฯ ในชุดคำถามชุดนี้ ผู้ศึกษาขอเรียนสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับหมู่บ้านจัดสรร ปัญหาและผลกระทบที่ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรได้รับ ดังต่อไปนี้

เนื่องจากกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังมีความไม่ชัดเจนเกี่ยวกับรายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านจัดสรรที่ต้องเสียภาษี (เช่น กม. ไม่ได้กำหนดรายละเอียดภาษีที่จัดเก็บกับพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ นอกเหนือจากสาธารณูปโภคของโครงการ) อัตราที่เรียกเก็บ และการยกเว้นหรือลดอัตราภาษี

1. ปัญหาดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการหรือไม่ อย่างไร
2. หากส่งผลกระทบ ผู้ประกอบการมีแนวทางในการดำเนินการ หรือการบริหารจัดการอย่างไร
3. โครงการจัดสรรในอดีต (ปว. 286) และโครงการจัดสรรในปัจจุบัน มีรูปแบบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ส่งผลกระทบต่อภาษีที่แตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร

## ภาคผนวก ค

### คำถามสำหรับผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการทำวิทยานิพนธ์ หัวข้อ “แนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการหมู่บ้านจัดสรร : กรณีศึกษา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)” ซึ่งต้องมีการศึกษาค้นคว้าข้อมูลเกี่ยวกับ รายละเอียดของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับหมู่บ้านจัดสรร เพื่อศึกษาถึงแนวทางการบริหารจัดการของผู้ประกอบการเพื่อให้สอดคล้องกับการจัดเก็บภาษีฯ ในชุดคำถามนี้ ผู้ศึกษาขอเรียนสอบถามท่านผู้เชี่ยวชาญ ในประเด็นดังต่อไปนี้

1. ในกฎหมายจัดสรร มีพื้นที่ส่วนกลางซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่กฎหมายกำหนดว่าผู้ประกอบการต้องจัดให้มีขึ้น กับส่วนที่ผู้ประกอบการจัดให้มีขึ้นเองเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้สอยร่วมกัน เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสโมสร สระว่ายน้ำ (ที่ระบุในรายละเอียดโครงการจัดสรรว่าเป็นบริการสาธารณะ) หากวิเคราะห์จากเจตนารมณ์ของกฎหมายแล้ว ที่ดิน/ สิ่งปลูกสร้างส่วนที่อยู่นอกเหนือจากที่กฎหมายจัดสรรกำหนดว่าต้องมี แต่ผู้ประกอบการจัดให้มีขึ้นเองและระบุในรายละเอียดโครงการจัดสรรว่าเป็นบริการสาธารณะ หรือไม่ได้ระบุอะไร

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทบริการสาธารณะนี้ จะต้องเสียภาษีหรือไม่ ในอัตราเท่าใด / ตามลักษณะการใช้ประโยชน์แบบใด (เช่นเดียวกับสาธารณูปโภค หรือแปลงขาย)

2. ถนนการะจ่ายที่จัดให้มีขึ้นเพื่อให้หมู่บ้านจัดสรร (หลายๆ โครงการ) ใช้เป็นทางเข้า-ออก แต่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของหมู่บ้านจัดสรรหมู่บ้านใดหมู่บ้านหนึ่ง แต่มีไว้เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้เป็นทางเข้า-ออก รวมถึงเป็นทางผ่านสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่อยู่ในบริเวณดังกล่าว

ที่ดินที่เป็นถนนการะจ่ายนี้ควรเสียภาษีในอัตราเท่าใด / ตามลักษณะการใช้ประโยชน์แบบใด

3. หากในภายหลังที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างตามข้อ 1 และที่ดินแปลงถนนการะจ่ายตามข้อ 2 ถูกโอนไปให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลฯ มีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวหรือไม่

4. ในอนาคตจะมีการประกาศกำหนดอัตราการเสียภาษีเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ที่ไม่ได้ถูกระบุไว้ในรายละเอียดโครงการและวิธีการจัดสรรว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้ผู้เสียภาษีเข้าใจตรงกันหรือไม่ ในรูปแบบใด

5. เพื่อเป็นการบริหารจัดการต้นทุนของผู้ประกอบการ หมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจัดสรรแล้ว ผู้ประกอบการสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนที่งานก่อสร้างยังไม่ถึงเป็นพื้นที่เพื่อทำเกษตรกรรมชั่วคราวได้หรือไม่

6. กรมปกครองส่วนท้องถิ่นมีแนวทางในการแก้ปัญหาการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ที่แตกต่างกันอย่างไร

7. การให้ทางราชการใช้ทรัพย์สินของเอกชนเพื่อประโยชน์สาธารณะ ตามประกาศ  
กระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทาง  
ราชการจัดให้ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ มีขอบเขตแค่ไหน เพียงไร



## ภาคผนวก ง

### คำถามสำหรับสอบถามผู้เชี่ยวชาญด้านจัดสรรที่ดิน

เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการทำวิทยานิพนธ์ หัวข้อ “แนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการหมู่บ้านจัดสรร : กรณีศึกษา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)” ซึ่งต้องมีการศึกษาค้นคว้าข้อมูลเกี่ยวกับ รายละเอียดของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จัดเก็บกับหมู่บ้านจัดสรร ปัญหาและผลกระทบที่ผู้ประกอบการหมู่บ้านจัดสรรได้รับ รวมไปถึงแนวทางการบริหารจัดการของผู้ประกอบการเพื่อให้สอดคล้องกับการจัดเก็บภาษีฯ ในชุดคำถามชุดนี้ ผู้ศึกษาขอเรียนสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ซึ่งใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี) ดังต่อไปนี้

1. โครงการจัดสรรที่ผู้ประกอบการได้รับอนุญาตจัดสรรเป็นโครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยแล้วแต่ยังไม่พัฒนาเป็นโครงการ ผู้ประกอบการสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการเป็นเกษตรกรรมชั่วคราวระหว่างช่วงที่ยังไม่ทำการพัฒนาได้หรือไม่ ต้องขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรที่ดินหรือไม่
2. ในโครงการจัดสรรในอดีต (ในยุค ป.ว. 286) มีที่ดินในโครงการซึ่งใช้เป็นพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ เช่น สวนสาธารณะ สโมสร ทะเลสาบ แต่ไม่ได้มีการจดทะเบียนในเอกสารสิทธิว่าเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ซึ่งอยู่ในชื่อของผู้จัดสรร เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรสามารถอุทธรณ์ที่ดินดังกล่าวเป็นสาธารณะได้หรือไม่ หน่วยงานราชการมีข้อจำกัด หรือเงื่อนไขในการไม่รับที่ดินดังกล่าวหรือไม่

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	พรรณโศภิชร์ วรคุดตานนท์
วัน เดือน ปี เกิด	4 มิถุนายน 2524
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	1. นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ (ภาคภาษาอังกฤษ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2. Master of Science in Management (Business Management), มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ 3. นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ที่อยู่ปัจจุบัน	889/47 หมู่ 1 หมู่บ้านบางกอก บูเลอวาร์ด เวสเกต ต. บางบัวทอง อ. บางบัวทอง จ. นนทบุรี