

เปิดรับฟังความเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

๑. สภาพปัญหาและสาเหตุของปัญหา

ปัจจุบันรายได้ภาษีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา เทศบาล และองค์การบริหารส่วนตำบลทั่วประเทศจัดเก็บเองมาจากการจัดเก็บภาษี ๒ ประเภท คือ (๑) การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ จากผู้เช่าโรงเรือนและที่ดินของตนไปใช้เพื่อหาประโยชน์ เช่น ประกอบการค้าหรืออุตสาหกรรม ให้เช่า หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้ เป็นต้น และ (๒) การจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ จากผู้ใช้ที่ดินของตนเป็นที่พักอาศัยหรือประกอบเกษตรกรรม

อย่างไรก็ดี การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ดังกล่าวยังมีปัญหา และข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนภาษี ดังนี้

ภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งจัดเก็บภาษีจากราคาเช่ารายปีหรือค่าเช่าของโรงเรือนและที่ดินมีการซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ซึ่งเก็บจากค่าเช่าเหมือนกัน รวมถึงอัตราภาษีที่จัดเก็บในอัตราสูงถึงร้อยละ ๑๒.๕ โดยไม่อนุญาตให้หักต้นทุนค่าใช้จ่าย ก็เป็นอัตราที่สูงและเป็นภาระต้นทุนของภาคธุรกิจ นอกจากนี้ ก็ยังมีปัญหาการใช้ดุลยพินิจในการประเมินค่ารายปีของพนักงานเจ้าหน้าที่

สำหรับภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งจัดเก็บภาษีจากราคาปานกลางของที่ดินนั้น เนื่องจากราคาปานกลางของที่ดินที่ใช้ในการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ปัจจุบัน เป็นราคาปานกลางของที่ดินที่ใช้มาตั้งแต่ ปี ๒๕๒๑ - ๒๕๒๔ ราคาปานกลางดังกล่าวจึงไม่สะท้อนราคาของที่ดินที่แท้จริงในปัจจุบัน ส่งผลให้จัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ต่ำกว่าที่ควร ทำให้เกิดการปล่อยที่ดินไว้รกร้างว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ และกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร นอกจากนี้ ภาษีบำรุงท้องที่ยังมีอัตราภาษีที่มีลักษณะถดถอย ทำให้ที่ดินที่มีราคาสูงเสียภาษีในอัตราเฉลี่ยต่ำกว่าที่ดินที่มีราคาต่ำ

๒. ความจำเป็นที่ต้องตรากฎหมาย

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า มีความจำเป็นที่ต้องตรากฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีเหตุผล ๓ ประการ ประการแรก คือ กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่มีข้อบกพร่องอยู่มากในเรื่องฐานภาษี โครงสร้างอัตราภาษี และเกณฑ์การลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน ส่งผลให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่สามารถจัดเก็บรายได้ได้เพียงพอต่อการดำเนินภารกิจ (ยังต้องพึ่งพิงเงินจัดสรรจากรัฐบาลอยู่มาก) ดังนั้น กระทรวงการคลังจึงเสนอให้ปรับปรุงแก้ไขกฎหมายการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ โดยยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ และนำ (ร่าง) พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. มาใช้บังคับแทน เพื่อปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินของประเทศไทยให้มีความทันสมัยและเป็นสากล เช่นเดียวกับนานาประเทศและแก้ไขปัญหาของระบบภาษีเดิม

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะจัดเก็บภาษีจากเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคิดภาษีจากฐานมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างและราคาประเมินทุนทรัพย์ของห้องชุดของกรมธนารักษ์มาคำนวณ ซึ่งเป็นลักษณะเดียวกับที่กรมที่ดินดำเนินการจัดเก็บค่าธรรมเนียม

สำหรับการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์และนิติกรรมในปัจจุบัน ด้วยวิธีการนี้จะสามารถช่วยลด
ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษี

ประการที่สอง ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะช่วยสร้างความเข้มแข็งและความเป็นอิสระ
ทางการคลังให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เนื่องจากได้กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถ
ออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อจัดเก็บภาษีเพิ่มจากอัตรากำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา แต่ต้อง
ไม่เกินเพดานอัตรากำหนดในพระราชบัญญัติ รวมทั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมีเครื่องมือ
ที่ทันสมัยมากยิ่งขึ้นในการจัดเก็บภาษี เนื่องจากกฎหมายดังกล่าวกำหนดให้กรมที่ดินจัดส่งข้อมูลรูปแปลง
ที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ขององค์กรปกครอง
ส่วนท้องถิ่นให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ เพื่อใช้ในการเตรียมการจัดเก็บภาษี

ประการสุดท้าย เพื่อจูงใจและส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างผ่านมาตรการ
ทางภาษี โดยจะมีการจัดเก็บภาษีแตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ (เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย
อื่นๆ และปล่อยว่างหรือไม่ใช้ประโยชน์) และจะกำหนดอัตรากำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้
จัดเก็บจริงในกฎหมายลำดับรอง โดยกำหนดเป็นอัตรากำหนดเป็นขั้นบันไดตามมูลค่าของที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างในลักษณะเดียวกับการจัดเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ซึ่งจะทำให้เจ้าของที่ดินหรือ
สิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าต่ำเสียภาษีน้อยกว่าเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าสูงกว่า

อย่างไรก็ตาม เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อผู้มีรายได้น้อยและปานกลางซึ่งเป็นคนส่วนใหญ่ของ
ประเทศ จึงจะกำหนดให้มีการลดหย่อนภาษีให้แก่เจ้าของที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมทุกแปลง
ที่มีมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท โดยจัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ ๐ และยกเว้นภาษีให้แก่บ้านที่เจ้าของ
ใช้อยู่อาศัยเองที่มีมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาทเช่นเดียวกันเนื่องจากเป็นปัจจัยดีในการดำรงชีพ

๓. หลักการและเหตุผลของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

ปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่
เนื่องจากกฎหมายทั้ง ๒ ฉบับได้ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานแล้ว ทำให้ไม่เหมาะสมกับสถานการณ์
ในปัจจุบัน จึงสมควรยกเลิกกฎหมายทั้ง ๒ ฉบับดังกล่าว และให้ใช้กฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างแทน

๔. สาระสำคัญ

ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. มีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

วันที่เริ่มใช้บังคับและวันที่เริ่มจัดเก็บภาษี

ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจาก
วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป เว้นแต่การจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เริ่มจัดเก็บภาษีตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

คำนิยาม

ที่ดิน หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือ ที่มีน้ำด้วย
สิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลอาจเข้า
อยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรม
และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้ เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

หมวด ๑ บททั่วไป

กำหนดหลักการทั่วไปเกี่ยวกับอำนาจการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจากการจัดเก็บภาษี ผู้มีหน้าที่เสียภาษี การแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งการมอบหมายให้ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐรับชำระภาษีแทน วิธีการส่งหนังสือ กำหนดเวลาและการขยายระยะเวลาในการชำระภาษี การแจ้งรายการต่าง ๆ หรือ การคัดค้านการประเมินภาษี

หมวด ๒ คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ให้มีคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธานกรรมการ และกรรมการโดยตำแหน่ง มีอำนาจหน้าที่วินิจฉัยปัญหา ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และเมื่อคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้มีคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำแล้ว ให้ถือเป็นที่สุด และให้ส่งเรื่องดังกล่าวไปยังกระทรวงมหาดไทยเพื่อแจ้งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

หมวด ๓ คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด

ให้มีคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ และกรรมการอื่น ๆ ที่มาจากหน่วยงานของรัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีอำนาจหน้าที่พิจารณาให้ความเห็นชอบการลดภาษีหรือยกเว้นภาษี และให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่น นอกจากนี้ กำหนดให้คณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี จำนวนภาษีที่จัดเก็บได้ มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อจัดส่งให้กระทรวงมหาดไทย ทำการประมวลผลข้อมูล และส่งให้กระทรวงการคลังและคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่อไป

สำหรับกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีรูปแบบพิเศษแตกต่างจากจังหวัด กำหนดให้การลดภาษีหรือยกเว้นภาษีจะต้องได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และในกรณีมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีสามารถส่งเรื่องให้คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้โดยตรง ส่วนการนำส่งข้อมูลเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี จำนวนภาษีที่จัดเก็บได้ มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีของกรุงเทพมหานคร กำหนดให้กรุงเทพมหานครส่งให้กระทรวงมหาดไทยทำการประมวลผลข้อมูล และส่งให้กระทรวงการคลังและคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่อไป

หมวด ๔ การสำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจจัดให้มีการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อให้ทราบข้อมูลเกี่ยวกับประเภท จำนวน ขนาดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดต่าง ๆ ที่จำเป็นแก่การประเมินภาษี และจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกาศ ณ สำนักงานหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือสถานที่อื่นตามที่เห็นสมควร หากปรากฏว่าบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นไม่ถูกต้อง ไม่ว่าจะกรณีพบเองหรือผู้เสียภาษียื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่น ให้ผู้บริหารท้องถิ่นแก้ไขบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ถูกต้อง นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์

ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันมีผลให้ต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือลดลง ก็ให้ผู้เสียภาษีแจ้งการเปลี่ยนแปลงนั้นต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

หมวด ๕ ฐานภาษี อัตราภาษี และการคำนวณภาษี

๕.๑ ฐานภาษี

ฐานภาษีเพื่อการคำนวณภาษี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด แล้วแต่กรณี เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้คำนวณมูลค่าตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดโดยกฎกระทรวง ทั้งนี้ ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุดนั้นให้เป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาทุนทรัพย์ให้คำนวณราคาประเมินตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงการคลังประกาศกำหนด

๕.๒ อัตราภาษี

ให้กำหนดอัตราสูงสุดของภาษีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บได้ ดังนี้ (๑) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๒ ของฐานภาษี (๒) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๐.๕ ของฐานภาษี (๓) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (๑) หรือ (๒) ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๒ ของฐานภาษี และ (๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ ๒ ของฐานภาษี

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกประกาศเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และให้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินโดยออกเป็นกฎกระทรวง

ส่วนอัตราภาษีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะจัดเก็บจริงจากผู้เสียภาษี กฎหมายกำหนดให้ออกเป็นพระราชกฤษฎีกา และจะกำหนดอัตราภาษีเป็นอัตราเดียวหรือหลายอัตราแยกตามมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างก็ได้ โดยรัฐบาลจะกำหนดอัตราภาษีในอัตราก้าวหน้าแบบขั้นบันไดตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง นอกจากนี้ รัฐบาลมีเจตนารมณ์ที่จะยกเว้นภาษีให้แก่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมที่มีมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาททุกแปลง จะดำเนินการในการกำหนดอัตราภาษี ที่ออกเป็นพระราชกฤษฎีกา

สำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดประสงค์จะจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงกว่าที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา ก็สามารถออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ แต่อัตราภาษีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บดังกล่าวต้องไม่เกินอัตราสูงสุดที่กำหนดไว้

ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด

๕.๓ การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี

กำหนดให้มีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ในวันที่ ๑ มกราคมของปีที่เสียภาษี จำนวนไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท

๕.๔ การคำนวณภาษี

การคำนวณภาษีให้ใช้ฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น คูณด้วยอัตราภาษีตามการใช้ประโยชน์ เป็นจำนวนภาษีที่ต้องเสีย

๕.๕ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน

ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีในปีใดเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเป็นเวลา ๓ ปีติดต่อกัน ให้เรียกเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่ ๔ ในอัตราร้อยละ ๐.๕ เพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่จัดเก็บ และหากยังทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพอีกเป็นเวลาติดต่อกัน ให้เพิ่มอัตราภาษีอีกร้อยละ ๐.๕ ในทุก ๓ ปี แต่อัตราภาษีที่เสียรวมทั้งหมดแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๕

หมวด ๖ การประเมินภาษี การชำระภาษี และการคืนภาษี

๖.๑ การประเมินภาษี

ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการประเมินภาษีโดยส่งแบบประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ ซึ่งต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับรายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษี และจำนวนภาษีที่ต้องชำระ และในการประเมินภาษีให้พนักงานประเมินมีอำนาจเรียกผู้เสียภาษีหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดมาเพื่อตรวจสอบได้

๖.๒ การชำระภาษี

ให้ผู้เสียภาษีชำระภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปี และให้ชำระภาษีต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมอบหมาย นอกจากนี้ อาจชำระภาษีโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีการอื่นใดตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด รวมทั้งให้บุคคลดังต่อไปนี้ เป็นผู้ชำระภาษีแทนผู้เสียภาษีได้ (๑) ผู้จัดการมรดกหรือทายาท (๒) ผู้จัดการทรัพย์สิน (๓) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ (๔) ผู้แทนของนิติบุคคล (๕) ผู้ชำระบัญชี และ (๖) เจ้าของรวมคนหนึ่งคนใด ผู้เสียภาษีอาจขอผ่อนชำระภาษีเป็นงวด งวดละเท่า ๆ กันก็ได้ ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างเจ้าของกัน ให้ถือว่าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้มีหน้าที่ชำระภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตนเป็นเจ้าของ

๖.๓ การทบทวนการประเมินภาษี

ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจทบทวนการประเมินภาษีได้ หากพบว่ามี การประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งการชำระภาษีเพิ่มเติม หรือแจ้งให้ผู้เสียภาษีมารับเงินที่ชำระเกินคืน

หมวด ๗ การลดภาษีหรือการยกเว้นภาษี

๗.๑ การลดภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภทโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์ กิจกรรม หรือสภาพแห่งท้องที่ แต่ต้องไม่เกินกว่าร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย

๗.๒ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มีอำนาจประกาศลดภาษีหรือยกเว้นภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับ ความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพันวิสัยที่จะป้องกันได้ในช่วงระยะเวลาใด ช่วงระยะเวลาหนึ่งได้

๗.๓ ให้ผู้เสียภาษีมียกเว้นค่าขอลดภาษีหรือยกเว้นภาษีต่อผู้บริหารท้องถิ่น ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลายหรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ

หมวด ๘ ภาษีค้ำชำระ

๘.๑ ให้ภาษีที่มีได้ชำระภายในเวลาที่กำหนดเป็นภาษีค้ำชำระ

๘.๒ ในกรณีที่ผู้เสียภาษีมียกเว้นภาษี เบี้ยปรับและเงินเพิ่มภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งยึด आयัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินเพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้ำชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่มและค่าใช้จ่าย และเมื่อได้รับชำระดังกล่าวแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นสั่งเพิกถอนการยึดหรืออายัดทรัพย์สินนั้น

๘.๓ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจเรียกผู้ต้องรับผิดชอบชำระภาษีมาให้ถ้อยคำ สั่ง คั่น หรือยึดบัญชีเอกสารหรือหลักฐานอันจำเป็นมาตรวจสอบ รวมถึงเข้าไปในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่อื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อสอบถามบุคคลใด ๆ ได้

๘.๔ ในกรณีที่เป็นการขายทอดตลาดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามคำพิพากษา ก่อนทำการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้แจ้งรายการภาษีค้ำชำระ สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อเจ้าพนักงานบังคับคดี และเมื่อขายทอดตลาดแล้ว ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีคืนเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เท่ากับจำนวนค่าภาษีค้ำชำระ และนำส่งเงินดังกล่าวให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อชำระหนี้ค่าภาษีที่ค้างชำระ

๘.๕ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องแจ้งรายการภาษีค้ำชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา เพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์

๘.๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะกระทำมิได้ เมื่อปรากฏหลักฐานจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่ามีภาษีค้ำชำระ

หมวด ๙ เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

๙.๑ ผู้เสียภาษีที่มีได้ชำระภาษีภายในกำหนดเวลา ต้องเสียเบี้ยปรับอีกหนึ่งเท่าของจำนวนภาษีค้ำชำระ เว้นแต่ผู้เสียภาษีได้ชำระภาษีก่อนจะได้รับหนังสือแจ้ง ก็ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๒๕ ของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ แต่หากมีการชำระภาษีภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ ๕๐ ของจำนวนภาษีค้ำชำระ

๙.๒ ผู้เสียภาษีมียกเว้นภาษีภายในกำหนดเวลา ให้เสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ต่อเดือนของจำนวนภาษีค้ำชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน แต่มิให้นำเบี้ยปรับมารวมคำนวณเพื่อเสียเงินเพิ่ม

หมวด ๑๐ การคัดค้านและการอุทธรณ์การประเมินภาษี

๑๐.๑ การคัดค้านและการอุทธรณ์การประเมินภาษี

ผู้เสียภาษีมียสิทธิคัดค้านการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีไม่ถูกต้อง และขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนได้ รวมทั้งมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีได้

๑๐.๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัดและคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร

ให้มีคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ และกรรมการโดยตำแหน่ง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งประธานกรรมการและกรรมการโดยตำแหน่งแต่งตั้ง และให้มีคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร ซึ่งประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ กรรมการโดยตำแหน่ง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งประธานกรรมการและกรรมการโดยตำแหน่งแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่ในการวินิจฉัยอุทธรณ์การประเมินภาษี และต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่ผู้บริหารท้องถิ่นได้รับอุทธรณ์ และต้องแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์พร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่พิจารณาเสร็จ ในการนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการอุทธรณ์การประเมินภาษีต่อศาลภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

หมวด ๑๑ บทกำหนดโทษ

กำหนดความผิดและบทลงโทษ ในกรณีดังต่อไปนี้

๑๑.๑ ผู้ที่ขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานสำรวจ ผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมาย ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ ปี หรือปรับไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๑๑.๒ ผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ขัดขวาง หรือทำลาย ย้ายไปเสีย ซ่อนเร้น หรือโอนไปให้แก่บุคคลอื่นซึ่งทรัพย์สินที่ผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๒ ปี หรือปรับไม่เกิน ๔๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๑๑.๓ ผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกหรือคำสั่งของผู้บริหารท้องถิ่นหรือเจ้าหน้าที่ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นมอบหมาย ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๑๑.๔ ผู้ที่แจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานอันเป็นเท็จมาแสดงเพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๓ ปี หรือปรับไม่เกิน ๖๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๑๑.๕ ผู้ที่ไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๑๑.๖ ผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกของพนักงานสำรวจหรือพนักงานประเมินหรือคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

๑๑.๗ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใด ซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการ หรือกระทำการ และละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

บทเฉพาะกาล

(๑) กำหนดรองรับให้กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน กฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ และกฎหมายว่าด้วยการกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ ให้ใช้บังคับต่อไปสำหรับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ที่ต้องเสียหรือที่พึงชำระ หรือที่ค้างอยู่หรือที่ต้องคืนก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒) กำหนดให้กรมที่ดินจัดส่งข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ เพื่อใช้ในการเตรียมการจัดเก็บภาษี

(๓) กำหนดให้ไม่นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายทอดตลาดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามคำพิพากษา ตามมาตรา ๖๓ มาใช้บังคับกับการขายทอดตลาดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของเจ้าพนักงานบังคับคดีที่ได้ ออกประกาศขายทอดตลาดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับ

ท่านสามารถดาวน์โหลดร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ได้ทาง http://www.senate.go.th/bill/bk_data/312-1.pdf

๕. ประโยชน์

การนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้จัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์แทน ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ จะทำให้เกิดประโยชน์ ดังนี้

- ๕.๑ ลดความเหลื่อมล้ำ ผู้มีทรัพย์สินมูลค่าสูงมีภาระภาษีมากกว่าผู้ที่มีมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าต่ำ
- ๕.๒ เพิ่มประสิทธิภาพของการจัดเก็บภาษี ลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ซึ่งเป็นปัญหาของการจัดเก็บภาษีในปัจจุบัน รวมทั้ง มีการเชื่อมโยงข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- ๕.๓ เพิ่มรายได้ให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- ๕.๔ เพิ่มการมีส่วนร่วม ส่งเสริมให้ประชาชนมีการตรวจสอบการบริหารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมากขึ้น

๖. ประเด็นที่จะขอรับฟังความคิดเห็น

- ๖.๑ หลักการและเหตุผลของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.
- ๖.๒ สารสำคัญของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

ในการนี้ สำนักงานเศรษฐกิจการคลังจึงขอเชิญชวนหน่วยงานภาครัฐและเอกชน รวมทั้ง ประชาชน ร่วมแสดงความคิดเห็นในประเด็นดังกล่าว มายังสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ภายในวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๐ ผ่านช่องทาง ดังนี้

Fax : ๐๒ ๒๗๓ ๙๐๘๘

Email : lbtaxstudy@gmail.com