

จ่ายเงินภาษีซึ่งเก็บภาษีจากประชาชนในพื้นที่ ไปพัฒนา
ท้องถิ่น ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และตรงกับความต้องการ
ของประชาชน

ผู้ที่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีดังนี้

- 1) เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- 2) เจ้าของอาคารชุด
- 3) ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูก
สร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ

ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- 1) ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน
- 2) ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่มีได้ใช้หา
ผลประโยชน์
- 3) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐที่ใช้ใน
กิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการ
สาธารณะ โดยมีได้ใช้หาผลประโยชน์
- 4) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ
ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติ หรือ
องค์การระหว่างประเทศอื่น ที่ประเทศไทยมีข้อผูกพัน
ให้ยกเว้นภาษีตามสนธิสัญญาหรือความตกลง
- 5) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุล
ของต่างประเทศตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน
- 6) ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย

- 7) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนาสมบัติไม่ว่าของศาสนาใด
เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- 8) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือ฼าปนสถาน
สาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน
- 9) ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การที่ประกอบ
กิจการสาธารณะ ทั้งนี้ เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์
- 10) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทาง
ราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือทรัพย์สิน
ของเอกชนที่ได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ โดยเจ้าของ
ทรัพย์สินนั้นมีได้ใช้ หรือหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
นั้น
- 11) ทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และ
ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมาย ว่าด้วยการ
จัดสรรที่ดิน ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์
- 12) ทรัพย์สินตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา



จัดทำโดย กองคลัง องค์การบริหารส่วนตำบลคูยบ้านโอง
อ.พราณกระต่าย จ.กำแพงเพชร

สาระสำคัญของ

**พระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างพ.ศ. 2562**



องค์การบริหารส่วนตำบลคูยบ้านโอง

อำเภอพราณกระต่าย จังหวัดกำแพงเพชร

กฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นกฎหมายใหม่ที่มาแทนกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ โดยกฎหมายฉบับใหม่มีจุดมุ่งหมายในการช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคมและเพิ่มการกระจายอำนาจไปสู่ท้องถิ่น เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จะเป็นผู้จัดเก็บภาษีโดยมีรัฐบาลเป็นผู้ดูแล ซึ่งหากมีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้จริง ก็จะเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับ อปท. เพื่อนำไปใช้พัฒนาท้องถิ่นในด้านสังคมอื่นๆ ต่อไป นอกจากนี้การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังสามารถลดการถือครองที่ดินเพื่อการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

ภาษีที่อยู่อาศัย

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด จะเป็นของ อปท. เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดินหรือรายได้ของรัฐบาล

ทำไมจึงต้องนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ?

เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 เป็นกฎหมายที่ออกมานาน ทำให้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่มีปัญหาและข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสภาวะการณ์ ปัจจุบัน ทำให้ อปท. มีรายได้ไม่เพียงพอในการพัฒนาท้องถิ่น รัฐบาลจึงต้องจัดสรรงบประมาณเพื่ออุดหนุนเพิ่มเติม

1) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ใช้ฐานค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการประเมินภาษีจึงซ้ำซ้อนกับการเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน การประเมินค่ารายปีขึ้นกับดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการกำหนดค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง นอกจากนี้ อัตราภาษีก็กำหนดไว้สูงมาก คือ ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปีหรือเทียบเท่ากับค่าเช่าเดือนครึ่ง

2) ภาษีบำรุงท้องที่ มี 2 แบบ คือ

(1) ฐานภาษีไม่เป็นปัจจุบัน เนื่องจากใช้ราคาปานกลางของที่ดินซึ่งปกติต้องปรับปรุงทุกรอบ 4 ปี แต่ปัจจุบัน

ยังคงใช้ราคาปานกลางที่ดินเดิมที่ใช้ในการประเมินภาษีปี 2521 – 2524 และยังมีการลดหย่อนเนื้อที่ดินที่นำมาคำนวณภาษีเป็นจำนวนมาก
(2) อัตราภาษีมีการกำหนดตามชั้นของราคาปานกลางที่ดิน ถึง 34 ชั้น และมีลักษณะถดถอย โดยที่ดินที่มีมูลค่าสูงเสียภาษีในอัตราภาษีเฉลี่ยที่ต่ำกว่าที่ดินที่มีมูลค่าต่ำ

ประโยชน์ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

- 1) ลดความเหลื่อมล้ำผู้มีทรัพย์สินมูลค่าสูงมีภาระต้องเสียภาษีมากกว่าผู้ที่มีทรัพย์สินมูลค่าต่ำ ซึ่งจะทำให้เกิดความเป็นธรรมและช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคม
- 2) เพิ่มประสิทธิภาพโดยลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินภาษี และกระตุ้นให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงลดปัญหาการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร รวมถึงกระตุ้นให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน
- 3) เพิ่มรายได้ อปท. มีรายได้เพียงพอที่จะนำไปใช้ในการลงทุนและจัดบริการสาธารณะที่มีคุณภาพต่อประชาชนในพื้นที่มากขึ้น
- 4) ส่งเสริมการมีส่วนร่วม กระตุ้นให้ประชาชนในพื้นที่มีการตรวจสอบการดำเนินงานของ อปท. ว่ามีการเก็บภาษีอย่างทั่วถึงและเป็นธรรม รวมถึงติดตามการใช้

