



# พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เผยแพร่และออกตามที่กฎหมาย  
ศึกษาโดยไม่เห็นด้วย  
คนคล่องที่มีภูมิคุณภาพ

ศ ศ ศ

ศ สำนักงานคณะกรรมการ  
ศ กองทุนให้กู้ยืม  
ศ ค คณะกรรมการ

## ทฤษฎีภาษีทรัพย์สิน



ประมาณการรายรับและการจัดสรรงบประมาณของ กทม.

จำแนกตามด้านต่างๆ ปีงบประมาณ 2559-2560

(หน่วย : ล้านบาท)

	ประเภท	2560	2559	เปลี่ยนแปลง	จำนวน	ร้อยละ
ภาษีอากร		71,820	66,933	4,887	7.3	
ค่าสาธารณูปโภค ค่าไฟฟ้าและน้ำประปา		1,200	1,100	100	9.1	
รายได้จากการให้เช่า		1,000	900	100	11.1	
รายได้จากการสาธารณูปโภค การไฟฟ้าฝ่ายผลิตและกิจกรรมอื่น		60	56	4	6.8	
รายได้เบ็ดเตล็ด		1,920	1,011	909	89.9	
รวม		76,000	70,000	6,000	8.6	



	ด้าน	2560	2559	เปลี่ยนแปลง	จำนวน	ร้อยละ
ด้านการบริหารทั่วไป		24,095	17,711	6,384	36.0	
ด้านการรักษาความสะอาดและความเรียบง่าย		11,649	13,090	(1,440)	-11.0	
ด้านการใช้ประโยชน์และระบบจราจร		14,743	12,415	2,328	18.8	
ด้านการระบายอากาศและบ้าน้ำเสีย		6,827	9,135	(2,308)	-25.3	
ด้านการพัฒนาและบริการสังคม		7,460	7,110	350	4.9	
ด้านสาธารณสุข		6,142	5,199	942	18.1	
ด้านการศึกษา		4,142	5,340	(1,197)	-22.4	
รวม		75,058	70,000	5,058	7.2	



### มีประสิทธิภาพในการจัดเก็บ

- หลบเลี่ยงภาษีมาก

### เป็นฐานภาษีหลักของ อปท.

- การเคลื่อนย้ายของฐานภาษีทำให้แยก อปท. มีรายได้ที่แน่นอน
- สนับสนุนการกระจายอำนาจและ ความมือเสรีทางการคลัง (Fiscal autonomy)

## ปัญหาการจัดเก็บภาษีปัจจุบัน

### ภาษีบำรุงท้องที่

- ราคากำไรไม่มีการปรับเป็นเวลานาน
- อัตราภาษีแบบถดถอย
- มีการยกเว้นลดหย่อนจำนวนมาก



แก้ปัญหา

### ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

- ฐานภาษี (ค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปี) ข้าช้อนกับ
- การจัดเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน
- การประเมินขั้นกับดุลพินิจของเจ้าหน้าที่
- อัตราภาษีที่กำหนดไว้สูง (ร้อยละ ๑๒.๕ ของค่ารายปี)

### ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

#### วัตถุประสงค์

- แก้ไขปัญหาโครงสร้างภาษีเดิม
- กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- เพิ่มความเป็นอิสระ/ประสิทธิภาพในการเก็บภาษีแก่ อปท.
- สร้างความเข้มแข็ง/ป้องกันการบริหารการคลังของ อปท.
- เพิ่มรายได้ให้แก่ อปท.

#### ฐานภาษี

มูลค่าของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

#### ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สินของรัฐ  
(ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง)  
ในวันที่ ๑ มกราคมของปีภาษี

#### ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพฯ
- เมืองพัทยา

3

## แนวทางการจัดเก็บภาษี

### หลักการ : ไม่กระทบกับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง

### การแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

#### ใช้ประโยชน์

##### เกษตรกรรม

- ทำเกษตรกรรมเต็มพื้นที่
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่เสียภาษีตามสัดส่วน  
การใช้ประโยชน์

##### การพิจารณา

- เจ้าของ/ผู้ครอบครองเป็นผู้ที่ลงทะเบียนเกษตรกร/มีเอกสารภูมิเจนสถาบันการเงิน  
ทำการเกษตรในที่ดินนั้น
- เจ้าหน้าที่การเกษตร +  
อปท. + ผู้แทนชุมชนยืนยัน



##### ที่อยู่อาศัย

###### บ้านที่เจ้าของอยู่เอง



###### บ้านหลังหลัก

เจ้าของมีชื่อในโฉนด  
(เจ้าของร่วม)

+ ทะเบียนบ้าน  
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้าน)



###### บ้านหลังอื่นๆ

เจ้าของมีชื่อในโฉนด

##### อื่นๆ



###### พาณิชยกรรม

- อุดสาหกรรม
- โรงแรม
- อพาร์ทเม้นท์
- บ้านให้เช่า
- ฯลฯ

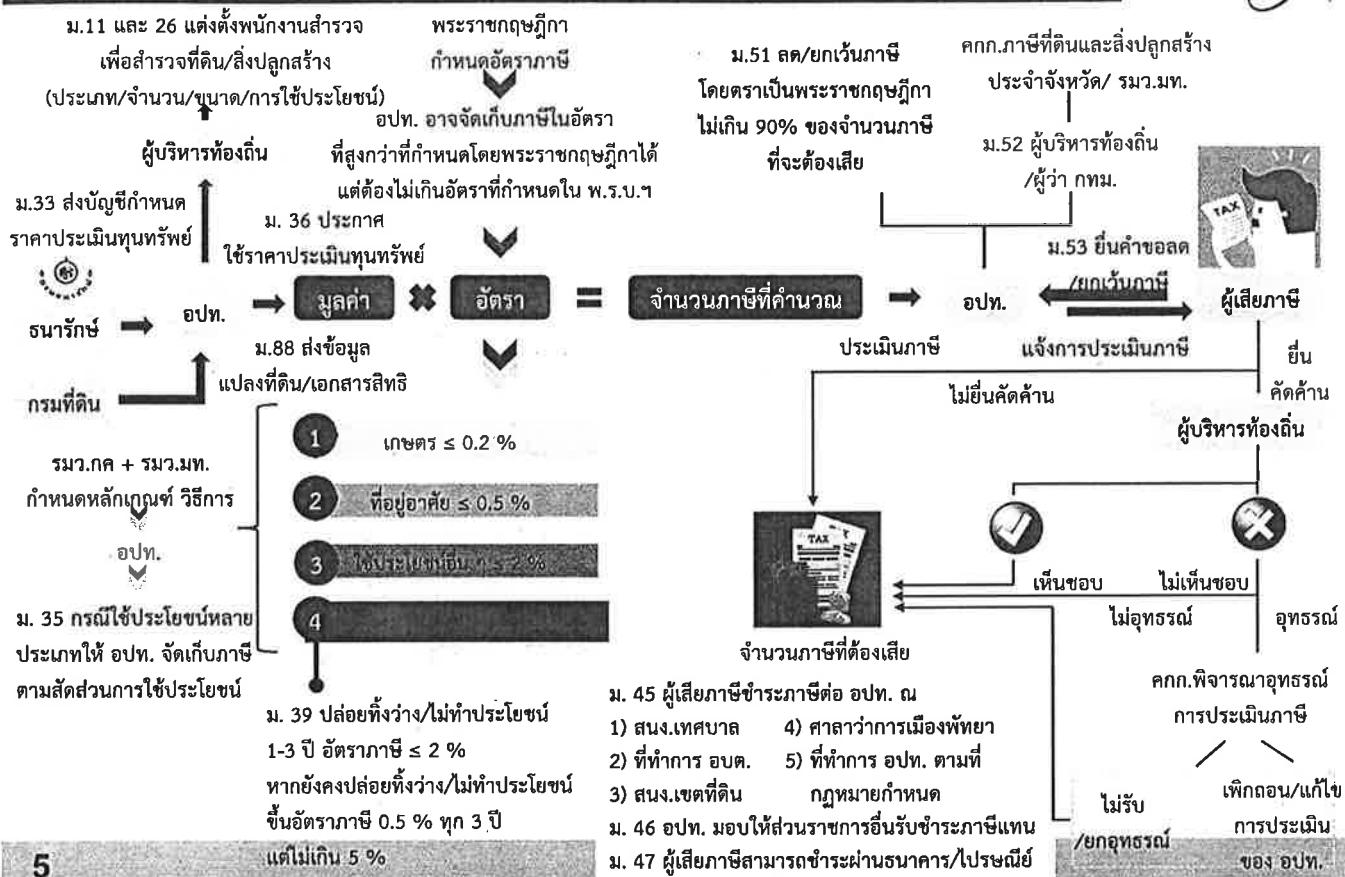
#### ไม่ใช้ประโยชน์

ที่รกร้างว่างเปล่า  
หรือไม่ได้ทำประโยชน์  
ตามควรแก่สภาพที่ดิน



- ทึ่งที่ดินไว้ว่างเปล่าหรือ  
ไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า  
ยกเว้น มีกฏหมายห้าม หรือ  
ให้ทึ่งไว้เพื่อการเกษตร/  
ปล่อยไว้เพื่อใช้ในการพัฒนา  
โครงการ

## แนวทางการจัดเก็บภาษี



## การยกเว้นและบรรเทาภาระภาษี



การยกเว้นภาษี  
(พ.ร.บ.)

- สาธารณสุขบัตติ, ทรัพย์สินของรัฐ  
ที่ไม่ได้ห้ามผลประโยชน์
  - ทรัพย์สินของเอกชน ที่ใช้เพื่อ<sup>สาธารณะประโยชน์</sup>
  - ที่ทำการสหประชาชาติ, สถานทูต
  - ทรัพย์ส่วนกลางของอาคารบุต  
และหมู่บ้านจัดสรร
  - ศาสนสถานบัตติที่ไม่ได้ห้ามผลประโยชน์
  - บ้านพักอาศัยหลัก ๑ หลัง  
(มูลค่าไม่เกิน ๔๐ ล้านบาท)
  - อื่นๆ ที่กำหนดในกฎกระทรวง



## การบรรเทาภาระภาษี (พ.ร.บ.)

- ลดภาระภาษีให้ไม่เกิน ๕๐%

  - บ้านพักอาศัยหลักซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับประทานที่ร่าง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. .... มีผลบังคับใช้ (ลดภาระภาษี ๕๐%)
  - กิจกรรมสาธารณชน เช่น โรงเรียน เป็นต้น



## การลดหรือยกเว้นภาษี (ผู้บริหารท้องถิ่น)

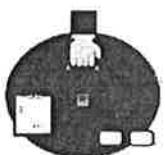
โดยความเห็นชอบของ  
คณะกรรมการภาษาไทยที่ดินและ  
สิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด  
หรือ รัฐมนตรีว่าการกระทรวง  
มหาดไทย ในกรณี  
○ เกิดภัยพิบัติในพื้นที่  
○ ทรัพย์สินเสียหาย หรือ  
ถูกทำลายเฉพาะราย





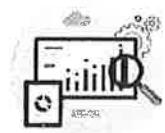
## ลดความเหลื่อมล้ำ

ผู้มีทรัพย์สินมูลค่าสูงมีภาระภาษีมากกว่าผู้ที่มีมูลค่าทรัพย์สินมูลค่าต่ำ



## เพิ่มประสิทธิภาพ

ลดการใช้คลุยพินิจ กระตุนให้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดิน ลดปัจจัยทางการกักตุนที่ดินเพื่อเก็บกำไร และกระจายการถือครองที่ดิน



## เพิ่มรายได้

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้ที่จัดเก็บเองเพิ่มขึ้น



## การมีส่วนร่วม

ส่งเสริมให้ประชาชนมีการตรวจสอบการบริหารของ อปท. มากขึ้น