

ประกาศสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
เรื่อง การรับฟังความคิดเห็นในการประเมินผลสัมฤทธิ์
พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

โดยที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลังในฐานะหน่วยงานที่รับผิดชอบการบังคับใช้กฎหมายเห็นสมควรประเมินผลสัมฤทธิ์ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ เพื่อให้การใช้บังคับกฎหมายดังกล่าวบรรลุเป้าหมายในการมีกฎหมายเพียงเท่าที่จำเป็น การพัฒนากฎหมายให้สอดคล้องกับหลักสากลและพันธกรณีระหว่างประเทศ การลดความซ้ำซ้อนและขัดแย้งกันของกฎหมาย การลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม และการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ

ในการประเมินผลสัมฤทธิ์ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ สำนักงานเศรษฐกิจการคลังจะต้องดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒ ตลอดจนต้องกระทำตามแนวทางการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมายที่คณะกรรมการพัฒนากฎหมายโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีกำหนด ซึ่งจะต้องมีการประกาศการรับฟังความคิดเห็นและข้อมูล ประกอบการรับฟังความคิดเห็น ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและแนวทางดังกล่าว สำนักงานเศรษฐกิจการคลังจึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

๑. การรับฟังความคิดเห็น

๑.๑ กฎหมายที่จะเปิดรับฟังความคิดเห็นเพื่อประเมินผลสัมฤทธิ์ตามพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และกฎที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ได้แก่

(๑) พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๓

(๒) พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๔

(๓) กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

/(๔) กฎกระทรวง ...

(๔) กฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. ๒๕๖๒

(๕) กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษี และรายละเอียดอื่นในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

(๖) กฎกระทรวงการผ่อนชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

(๗) กฎกระทรวงการงดหรือลดเบี้ยปรับ พ.ศ. ๒๕๖๒

(๘) กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

(๙) ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

(๑๐) ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง เหตุจำเป็นทางราชการซึ่งบุคคลธรรมดาต้องย้ายชื่อออกจากทะเบียนบ้าน

(๑๑) ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท

(๑๒) ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

(๑๓) ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(๑๔) ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ยกเว้นภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศล

(๑๕) ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเจ้าของเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

(๑๖) ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง หลักเกณฑ์การพิจารณาทรัพย์สินของเอกชน เฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

(๑๗) ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพิพิธภัณฑ์ที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดิน

(๑๘) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

(๑๙) ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามคิวอาร์โค้ดท้ายประกาศนี้

๑.๒ ผู้เกี่ยวข้องที่จะทำการรับฟังความคิดเห็น

(๑) ผู้เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของทุกปี

/(๒) ผู้จัดเก็บภาษี ...

(๒) ผู้จัดเก็บภาษี ได้แก่ เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา

(๓) หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ กรมบังคับคดี เป็นต้น

(๔) หน่วยงานและประชาชนทั่วไป เช่น สถาบันการศึกษา หน่วยงานด้านการศึกษา วิชาการ วิจัย การให้คำปรึกษาด้านกฎหมายและภาษีอากร มูลนิธิหรือองค์กรไม่แสวงหากำไร บุคคลทั่วไป เป็นต้น

๑.๓ วิธีการรับฟังความคิดเห็น

สำนักงานเศรษฐกิจการคลังจะดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องและประชาชนทั่วไปผ่านระบบกลางทางกฎหมาย https://www.law.go.th เว็บไซต์ของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง https://www.fpo.go.th เว็บไซต์ของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น https://www.dla.go.th หรือผ่านช่องทางคิวอาร์โค้ดท้ายประกาศนี้ และจะมีหนังสือขอความอนุเคราะห์หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรมธนารักษ์ กรมที่ดิน หน่วยงานรัฐวิสาหกิจต่าง ๆ สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สมาคมนิคมอุตสาหกรรมไทยและพันธมิตร เป็นต้น ขอความอนุเคราะห์หน่วยงานให้ความคิดเห็นและประชาสัมพันธ์ให้สมาชิกในหน่วยงานให้ความคิดเห็นเพื่อประเมินผลสัมฤทธิ์ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๑.๔ ระยะเวลาการรับฟังความคิดเห็น

ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน – ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๗ รวม ๔๕ วัน

๑.๕ รอบระยะเวลาการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย

การประเมินผลสัมฤทธิ์ครั้งนี้ เป็นการประเมินผลจากการใช้บังคับพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ตั้งแต่วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๖

๒. ข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็น

๒.๑ วัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาโครงสร้างของภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยยกเลิกการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ และจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินฯ) แทน โดยการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ จะช่วยกระตุ้นและจูงใจให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อำนวยรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) รวมทั้งเพิ่มความเป็นอิสระในการบริหารงานและการจัดเก็บภาษีให้ อปท. ส่งเสริมความเข้มแข็งและความโปร่งใสในการบริหารการปกครองส่วนท้องถิ่น

๒.๒ มาตรการสำคัญของกฎหมายที่กำหนดขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหา

ภาษีที่ดินฯ เป็นภาษีฐานทรัพย์สิน มีหลักการในการจัดเก็บภาษีที่พิจารณาจากความมั่งคั่งที่สะสมไว้ของบุคคลในรูปที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจัดเก็บจากเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ในวันที่ ๑ มกราคมของทุกปี โดยใช้มูลค่า

/ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ...

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นฐานในการคำนวณภาษี และนำไปคูณกับอัตราภาษีในอัตราก้าวหน้าตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และตามการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ได้กำหนดให้ผู้เสียภาษีมีสิทธิตามกฎหมายในการขอทบทวนการประเมินภาษี และสิทธิในการคัดค้านและอุทธรณ์ รวมถึงกำหนดกลไกในการสร้างมาตรฐานในการจัดเก็บภาษีให้ อปท. ดังนี้

๑) การทบทวนการประเมินภาษี ในกรณีที่ อปท. หรือผู้เสียภาษีพบว่ามีการประเมินภาษีผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน หรือมีการเสียภาษีโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสียหรือเสียภาษีเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสีย ไม่ว่าโดยความผิดพลาดของตนเองหรือจากการประเมินของ อปท. โดย อปท. สามารถดำเนินการทบทวนการประเมินภาษี หรือผู้เสียภาษีสามารถยื่นคำร้องต่อผู้บริหารท้องถิ่นเพื่อขอรับเงินคืนได้ ภายใน ๓ ปีนับแต่วันสุดท้ายของกำหนดเวลาการชำระภาษี หรือวันที่ชำระภาษี แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕๓ และมาตรา ๕๔ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ

๒) กระบวนการคัดค้านและการอุทธรณ์การประเมินภาษี ในกรณีที่ผู้เสียภาษีเห็นว่าการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีนั้นไม่ถูกต้อง ให้มีสิทธิคัดค้านต่อผู้บริหารท้องถิ่น อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี (คณะกรรมการอุทธรณ์ฯ) และอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการอุทธรณ์ฯ โดยฟ้องเป็นคดีต่อศาลตามขั้นตอนและภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๗๓ มาตรา ๘๑ และมาตรา ๘๒ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ

๓) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้มีคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด มีหน้าที่และอำนาจในการให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่ผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีของ อปท. ในจังหวัด ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๑ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ นอกจากนี้ ยังกำหนดให้มีคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (คณะกรรมการฯ) โดยมีหน้าที่และอำนาจในการวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กับคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด กระทรวงการคลัง กระทรวงมหาดไทย และกรุงเทพมหานคร โดยเมื่อคณะกรรมการฯ ได้มีคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ แล้ว จะแจ้งคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำดังกล่าวไปยังผู้ที่ยื่นขอคำวินิจฉัย คำปรึกษาหรือคำแนะนำนั้น และส่งเรื่องดังกล่าวไปยังกระทรวงมหาดไทยเพื่อให้แจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป ซึ่งจะช่วยให้การจัดเก็บภาษีของ อปท. เป็นไปอย่างถูกต้อง และเป็นมาตรฐานเดียวกัน

๒.๓ ประโยชน์ที่คาดว่าประชาชนจะได้รับจากการมีกฎหมาย

๒.๓.๑ การจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ สอดคล้องกับการจัดเก็บภาษีฐานทรัพย์สิน มีการใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นฐานในการคำนวณภาษี ซึ่งเป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ ลดข้อพิพาทระหว่างผู้เสียภาษีและเจ้าหน้าที่ รวมถึงมีการจัดเก็บภาษีในอัตราภาษีก้าวหน้าตามมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และตามการใช้ประโยชน์แต่ละประเภท โดยผู้ที่มีมูลค่าทรัพย์สินสูงจะต้องเสียภาษีมากกว่าผู้ที่มีมูลค่าทรัพย์สินต่ำ นอกจากนี้ ผู้เสียภาษีที่มีทรัพย์สินในลักษณะเดียวกัน ขนาดเท่ากัน และใช้ประโยชน์เหมือนกันก็จะมีภาระภาษีเท่า ๆ กัน จึงเป็นระบบภาษีที่มีความเป็นธรรม

/๒.๓.๒ การจัดเก็บ ...

๒.๓.๒ การจัดเก็บภาษีที่ดินฯ เป็นการขยายฐานภาษีให้มีขนาดใหญ่ขึ้น เนื่องจาก (๑) อปท. จะสามารถจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่แต่เดิมเจ้าของไม่เคยแจ้งรายการทรัพย์สินเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ และ (๒) ราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ซึ่งเป็นฐานในการคำนวณภาษีที่ดินฯ มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต ดังนั้น เมื่อ อปท. จัดเก็บภาษีที่ดินฯ ได้เพิ่มขึ้น อปท. ก็จะมีรายได้ที่จะนำไปใช้ในการจัดระบบบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่น

๒.๓.๓ การจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ช่วยกระตุ้นและจูงใจให้ผู้เสียภาษีนำที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมาใช้ให้เกิดประโยชน์ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมในภาพรวม

๒.๓.๔ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ นอกจากจะกำหนดให้มีการจัดเก็บภาษีเพื่อเป็นรายได้ให้แก่ อปท. แล้ว ยังกำหนดให้มีการบรรเทาภาระภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีในหลายกรณี เช่น การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย การลดภาษีในอัตราร้อยละ ๕๐ หรือร้อยละ ๙๐ ของภาษีที่จะต้องเสียสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น ที่อยู่อาศัยที่ได้รับมาโดยมรดกก่อนวันที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีผลใช้บังคับ และใช้เป็นที่อยู่อาศัย โรงเรียนเอกชน สวนสัตว์ สวนสนุก สถานที่เล่นกีฬา เป็นต้น การบรรเทาภาระภาษีใน ๓ ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ (ปี ๒๕๖๓ – ๒๕๖๕) สำหรับผู้เสียภาษีมีภาระภาษีที่ดินฯ สูงกว่าภาระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ในปี ๒๕๖๒ เป็นต้น

๒.๔ ปัญหาและอุปสรรคในการบังคับใช้กฎหมาย สถิติการดำเนินคดีและการลงโทษตามกฎหมาย

๒.๔.๑ ปัญหาและอุปสรรคในการบังคับใช้กฎหมาย เช่น

(๑) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ อปท. แจ้งการประเมินภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี อปท. จึงจำเป็นต้องมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่จะใช้ในการดำเนินการจัดเก็บภาษี อย่างไรก็ดี อาจมีข้อจำกัดของข้อมูล เช่น ข้อมูลรูปแปลงที่ดินหรือข้อมูลเอกสารสิทธิของที่ดินที่ อปท. ได้รับไม่ครบถ้วนและไม่เป็นปัจจุบัน หรือ อปท. ไม่ได้แจ้งข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองการจดทะเบียนการเช่า อปท. ไม่สามารถเข้าถึงที่อยู่ของบุคคลตามฐานข้อมูลทะเบียนราษฎรและที่อยู่ของนิติบุคคลตามฐานข้อมูลการจดทะเบียนนิติบุคคลได้ ส่งผลให้หนังสือแจ้งการประเมินถูกตีกลับ ทำให้ อปท. ต้องดำเนินการปิดหนังสือหรือส่งประกาศแจ้งความในหนังสือพิมพ์ ซึ่งเพิ่มขั้นตอนและต้นทุนในการจัดเก็บภาษีของ อปท. เป็นต้น ไม่มีข้อมูลแนวเขตการปกครองที่ชัดเจน ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่ทราบแน่ชัดว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใดบ้างอยู่ในความรับผิดชอบของตนเอง และไม่มีข้อมูลที่ดินของรัฐ เช่น ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ นิคมสร้างตนเอง เป็นต้น

(๒) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ใช้มูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นฐานในการคำนวณภาษี และนำไปคูณกับอัตราภาษีในอัตราก้าวหน้าตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและตามการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท และกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท ก็จะต้องแยกคำนวณตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์แต่ละประเภทด้วย ทำให้การคำนวณภาษีที่ดินฯ มีหลายขั้นตอน และอาจทำให้เกิดความผิดพลาดได้

(๓) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ อปท. มีหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีจากผู้เสียภาษี อย่างไรก็ดี ผู้เสียภาษีอาจจะไม่ให้ความร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ในขั้นตอนการดำเนินการจัดเก็บภาษี เช่น ผู้เสียภาษีไม่อนุญาตไม่ให้พนักงานสำรวจเข้าทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือไม่นำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่ อปท. เพื่อใช้ประกอบการประเมินภาษี เป็นต้น หรือผู้เสียภาษีไม่แจ้งการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากไม่มีความรู้ความเข้าใจใน พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ

/(๔) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ...

(๔) พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นแต่งตั้งพนักงานสำรวจเพื่อทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้ประกอบการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ อย่างไรก็ดี พนักงานสำรวจแต่งตั้งจากเจ้าหน้าที่ อปท. ซึ่งมีภาระงานประจำที่ต้องดำเนินการอยู่แล้ว ทำให้เจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอกับภาระงานที่เพิ่มขึ้น และเจ้าหน้าที่อาจไม่มีความรู้เกี่ยวกับการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เทคโนโลยีภูมิสารสนเทศ ทำให้การลงสำรวจพื้นที่เป็นไปอย่างล่าช้าและมีบางพื้นที่ตกสำรวจ ส่งผลให้รายได้จากการจัดเก็บภาษีของ อปท. ลดลง

๒.๔.๒ สถิติการดำเนินคดีและการลงโทษตามกฎหมาย

ปัจจุบันยังไม่มีการรวบรวมสถิติการดำเนินคดีและการลงโทษจาก อปท. ทั้งประเทศ อย่างไรก็ดี พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ มีกรณีที่เกี่ยวข้องกับการลงโทษ ดังนี้

(๑) มาตรา ๖๒ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ กำหนดให้กรณีผู้เสียภาษีมิได้ชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับและเงินเพิ่มภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งเตือน เมื่อพ้น ๙๐ วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งเตือนดังกล่าวแล้ว ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีเพื่อนำเงินมาชำระภาษีค้างชำระ เบี้ยปรับ เงินเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการยึด อายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นได้

(๒) หมวด ๑๑ แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ได้กำหนดบทกำหนดโทษไว้ในมาตรา ๘๓ ถึงมาตรา ๘๘ ซึ่งมีทั้งโทษจำคุกและโทษปรับ เช่น

(๒.๑) ไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียก ในการมาให้ถ้อยคำ หลักฐาน เอกสาร เพื่อการสำรวจ ประเมิน ยึดอายัด หรือวินิจฉัยอุทธรณ์ ปรับไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท

(๒.๒) ไม่แจ้งเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งกำหนดให้ต้องแจ้งภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือทราบเหตุในการเปลี่ยนแปลง หากไม่ปฏิบัติตามมีโทษปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท

(๒.๓) ขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานสำรวจ ผู้บริหารท้องถิ่น หรือเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายในการยึดอายัด จะระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๖ เดือน ปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท เป็นต้น

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๗

(นายพรชัย ฐีระเวช)
ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

รายละเอียดพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และกฎที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว

ลิงก์การรับฟังความคิดเห็นเพื่อประเมินผลสัมฤทธิ์พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

"ภาษีที่ดิน ช่วยพัฒนาท้องถิ่น พัฒนาชาติ"

ฐานภาษี ผู้เสียภาษี และผู้จัดเก็บภาษี

ฐานภาษี

มูลค่า* ของ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

*ราคาประเมินทุนทรัพย์

ผู้เสียภาษี

- เจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง
- เจ้าของห้องชุด
- ผู้ครอบครองทรัพย์สิน หรือทำประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐ (*ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง*)

ผู้จัดเก็บภาษี

- เทศบาล
- อบต.
- กรุงเทพมหานคร
- เมืองพัทยา

การทำประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม

ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่ประกาศกำหนด

การจัดเก็บ :

- ดูตามสภาพข้อเท็จจริง
- ทำเกษตรกรรมไม่เต็มพื้นที่ เสียภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์
- รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อเนื่องที่ใช้สำหรับเกษตรกรรม

ที่อยู่อาศัย

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของใช้อยู่อาศัย แบ่งเป็น

บ้านหลังหลัก
เจ้าของบ้านและที่ดิน/เจ้าของเฉพาะตัวบ้านมีชื่อในเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ + ทะเบียนบ้าน
(ไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าบ้าน/เจ้าของคนใดคนหนึ่งมีชื่อในทะเบียนบ้าน)

บ้านหลังอื่นๆ
เจ้าของบ้านมีชื่อใน โฉนด แต่ไม่มีชื่อในทะเบียนบ้าน

อื่น ๆ

- พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม
- โรงแรม
- ร้านอาหาร
- ร้านเสริมสวย
- ฯลฯ

ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

ทั้งที่ดินไว้ว่างเปล่า หรือไม่ทำประโยชน์ในปีก่อนหน้า

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เกษตรกรรม (เพดาน 0.15%)

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1

บุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้น อปท. ละไม่เกิน 50 ล้านบาท

ที่อยู่อาศัย (เพดาน 0.3%)

มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	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

อื่น ๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า (เพดาน 1.2%)

มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7

สำหรับ ที่ว่างเปล่า/ไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%

การดูแลผลกระทบ

ยกเว้น

- บ้านหลังหลัก 1 หลัง
  - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 50 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน
  - ส่วนของมูลค่าที่ไม่เกิน 10 ลบ. ในกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้าน
- ที่ดินเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา
  - ไม่ต้องเสียภาษีใน 3 ปีแรก
  - ปีที่ 4 เป็นต้นไป ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในแต่ละ อปท. รวมกันไม่เกิน 50 ลบ. เป็นการถาวร
- ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ (รัฐ/เอกชน)
- สหประชาชาติ สถานทูต
- ทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด ที่ดินสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรและนิคมอุตสาหกรรม

ลดหย่อน

- กิจการสาธารณะ เช่น โรงเรียน โรงผลิตไฟฟ้า สถานีรถไฟ ที่จอดรถโดยสารสาธารณะ เป็นต้น
- ทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างพัฒนาเพื่อทำโครงการพักอาศัยและนิคมอุตสาหกรรม (3 ปี ตั้งแต่ยื่นขออนุญาต)
- ทรัพย์สินที่เป็น NPA ของสถาบันการเงิน (5 ปี)
- บ้านพักอาศัยซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดกก่อนที่ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีผลบังคับใช้

ผ่อนปรน

ทยอยปรับภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากเดิม 25% 50% และ 75% ในช่วง 3 ปีแรก

ผ่อนชำระ

สามารถผ่อนชำระได้ 3 งวด เมษายน พฤษภาคม และมิถุนายน หากมียอดภาษีตั้งแต่ 3,000 บาทขึ้นไป

อย่าลืม !!! ไปเสียภาษีภายในเดือนเมษายนของทุกปีนะจ๊ะ

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น (สถ.)
www.dla.go.th

Change For Good
เปลี่ยนเพื่อโลกที่ดีกว่า

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.)
www.fpo.go.th