

ระบบภาษีทรัพย์สิน กรณีศึกษา ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ในประเทศไทยกับประเทศในกลุ่มอาเซียน
Property tax system case study of land and building tax
in Thailand and ASEAN countries

สุรีย์พร สลับสี¹

Sureeporn Salapsri

Received: 1 November 2021; Revised: 28 November 2021; Accepted: 5 December 2021

บทคัดย่อ

ในการจัดเก็บภาษีของรัฐควรอยู่บน 3 ฐานภาษี ประกอบด้วย ฐานรายได้ เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นต้น ฐานการบริโภค เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิต เป็นต้น และฐานทรัพย์สิน ซึ่งจะเก็บจากทรัพย์สินที่ครอบครอง ซึ่งภาษีทรัพย์สินเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญของประเทศ โดยประเทศส่วนใหญ่มักจะให้ภาษีทรัพย์สินเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น การกำหนดอัตราภาษีซึ่งมีหลายอัตราตามประโยชน์การใช้งาน โดยส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยจะถูกเก็บภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าที่ดินเพื่อทำอุตสาหกรรมและประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์ และที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเองจะถูกเก็บภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าที่ดินที่ให้ผู้อื่นเช่า ซึ่งวัตถุประสงค์ของบทความนี้จะนำเสนอระบบภาษีทรัพย์สิน กรณีศึกษา ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยกับประเทศในกลุ่มอาเซียน และเสนอแนวทางในการนำเอาระบบภาษีทรัพย์สินกรณีที่เป็นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้ในบริบทของประเทศไทยด้วย

คำสำคัญ: ภาษีทรัพย์สิน, ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, ประเทศไทย, ประเทศในกลุ่มอาเซียน

¹ อาจารย์ประจำคณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี E-mail: Sureeporn.s@dru.ac.th

Abstract

In the collection of state taxes should be on the 3 tax bases, consisting of income bases such as personal income tax, corporate income tax, etc. Consumption base such as VAT Excise tax, etc. and property base Which will be collected from the possessions Which property tax is an important source of income for the country Most countries tend to give property taxes as income for local administrative organizations. Determining the tax rate which has many rates according to the usage benefits Most of the land that is residential will be taxed at a lower rate than land for industrial purposes and commercial transactions. And the land for housing itself will be taxed at a lower rate than the land that is rented to others. The purpose of this article is to present the property tax system, case study of land and buildings tax in Thailand and ASEAN countries. And propose guidelines for implementing the property tax system in the case of land and buildings tax in Thailand context

Keywords: property tax, land and building tax, Thailand, ASEAN countries

บทนำ

ภาษีที่ดินเป็นภาษีที่อยู่บนฐานทรัพย์สิน แนวคิดหลักการของภาษีประเภทนี้คือความสามารถในการจ่ายภาษี (Ability to Pay Principle) ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต้องมีฐานะพอสมควร ดังนั้นจึงจะมีความสามารถในการจ่าย ยังมีทรัพย์สินมูลค่ามากก็ต้องจ่ายมาก อีกหลักการหนึ่งคือประโยชน์ที่ได้รับ (Benefit Principle) ผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการพัฒนาของรัฐหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น การทำถนนและสาธารณูปโภคให้เข้าถึง ซึ่งทำให้ทรัพย์สินที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้น ควรต้องรับภาระต้นทุนการพัฒนาไปด้วย

ซึ่งภาษีที่มีการจัดเก็บในประเทศไทยที่มีลักษณะใกล้เคียงกับภาษีที่เก็บจากฐานทรัพย์สินมากที่สุดคือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ แต่ก็ยังมีใช้ภาษีที่จัดเก็บจากฐานทรัพย์สินอย่างแท้จริง ประกอบกับเป็นภาษีที่ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว (พ.ศ.2475 และ พ.ศ. 2508) จึงมีลักษณะที่ค่อนข้างล้าสมัย ไม่มีความเป็นปัจจุบัน ในการคิดคำนวณภาษี และไม่สามารถเป็นแหล่งรายได้ที่ดีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) การที่ประเทศไทยไม่มีการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สิน (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ที่ประชาชนครอบครองเป็นเจ้าของ ยังส่งผลให้ไม่มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง นอกจากนี้ยังส่งผลให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินที่ไม่เป็นธรรมในประเทศอีกด้วย ทั้งนี้ ในปีพ.ศ.2562 สภานิติบัญญัติได้มีการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูก

สร้าง จึงถือเป็นร่างกฎหมายสำคัญที่ทำให้ประเทศไทยมีระบบการจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินอย่างแท้จริง ซึ่งจะทำให้เป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สนับสนุนให้มีการใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากขึ้น และสามารถส่งผลให้มีการกระจายการถือครองที่ดินอย่างเป็นธรรมมากขึ้น หากมีการกำหนดอัตราภาษีที่เหมาะสม

การจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย

พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 เป็นกฎหมายที่บังคับใช้มาเป็นระยะเวลานานแล้ว ทำให้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่มีปัญหาและข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน ทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้ไม่เพียงพอในการพัฒนาท้องถิ่น รัฐบาลจึงต้องจัดสรรงบประมาณเพื่ออุดหนุนเพิ่มเติม

1) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน คือ ภาษีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องไปกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี (ค่ารายปี หมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง ๆ)

สภาพปัญหาของการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ได้แก่ ประการแรก การคำนวณภาษีโดยใช้ฐานค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการประเมินภาษีจึงเข้าซ้อนกับการเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 40 (5) ประการที่สอง การประเมินค่ารายปีขึ้นกับดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการกำหนดค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง และประการที่สาม อัตราภาษีกำหนดไว้สูงมาก คือ ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปีหรือเทียบเท่ากับค่าเช่าเดือนครึ่ง ถือเป็นอัตราภาษีที่สูง ส่งผลให้เกิดแรงจูงใจในการเลี่ยงภาษี

2) ภาษีบำรุงท้องที่ คือ ภาษีที่จัดเก็บจากเจ้าของที่ดิน จากฐานราคาปานกลางที่ดินและตามอัตราภาษีบำรุงท้องที่ โดยเจ้าของที่ดินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ได้แก่ บุคคลหรือคณะบุคคลไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือครอบครองอยู่ในที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน โดยที่ดินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ได้แก่ พื้นที่ดินและพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย และไม่เป็นที่ดินที่เจ้าของที่ดินได้รับการยกเว้นภาษีหรืออยู่ในเกณฑ์ลดหย่อน โดยการคำนวณภาษีบำรุงท้องที่นั้น คำนวณจากการนำราคาปานกลางของที่ดินที่กำหนดขึ้นเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีคูณกับอัตราภาษี

สภาพปัญหาของการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ได้แก่ ประการแรก ฐานภาษีไม่เป็นปัจจุบัน เนื่องจากปัจจุบันยังคงใช้ราคาปานกลางที่ดินเดิมที่ใช้ในการประเมินภาษีปี 2521-2524 ทั้ง ๆ ที่ปกติต้องปรับปรุงทุกรอบ 4 ปี ทำให้ไม่สอดคล้องกับราคาประเมินที่ดินในสภาพเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ส่งผลให้สามารถจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ได้น้อยกว่าที่ควรจะเป็น ประการที่สอง มีการ

ลดหย่อนเนื้อที่ดินที่นำมาคำนวณภาษีเป็นจำนวนมาก อาทิ ลดหย่อนให้เจ้าของที่ใช้อยู่อาศัยหรือใช้เพื่อการเกษตรกรรมที่ไม่ต้องนำมาคำนวณภาษี หรือเสียภาษีน้อยลง ทำให้เกิดการใช้ช่องว่างของกฎหมายเพื่อเลี่ยงภาษี เช่น กรณีที่กำหนดให้ที่ดินที่ใช้ประกอบการกสิกรรมเฉพาะประเภทไม้ล้มลุกเสียภาษีถึงอัตรา แต่ถ้าเจ้าของที่ดินประกอบการกสิกรรมประเภทไม้ล้มลุกด้วยตนเอง ให้เสียภาษีบำรุงท้องที่อย่างสูงไม่เกินไร่ละ 5 บาท ส่งผลให้มีการเลี่ยงภาษีโดยการปลูกพืชล้มลุกเพื่อให้เสียภาษีน้อยลง และประการที่สาม อัตราภาษีมีการกำหนดตามชั้นของราคาปานกลางที่ดิน ถึง 34 ชั้น และมีลักษณะถดถอยทำให้ที่ดินที่มีมูลค่าสูงเสียภาษีในอัตราภาษีเฉลี่ยที่ต่ำกว่าที่ดินที่มีมูลค่าต่ำ (สำนักวิชาการ, สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, 2559)

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ มิใช่ภาษีทรัพย์สินที่แท้จริง และมีข้อบกพร่องหลายประการดังข้างต้น จึงได้มีการเสนอให้มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจัดได้ว่าเป็นภาษีทรัพย์สินที่แท้จริง

สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หลักการของร่างพ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคือ เพื่อเป็นการปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ใช้อย่างคับคั่งมาเป็นเวลานานแล้ว การจัดเก็บภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน เนื่องจากมีปัญหาเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี และการจัดเก็บภาษีในทางปฏิบัติ จึงสมควรยกเลิกกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าว และให้จัดเก็บภาษีตามร่างพ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาลส่วนกลาง ซึ่งร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีสาระสำคัญ (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2560) ดังนี้

1. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
2. ผู้ที่จัดเก็บภาษี ได้แก่ เทศบาลตำบล เทศบาลเมือง เทศบาลนคร องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา โดยรายได้ภาษีที่จัดเก็บได้นั้นจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ที่ทำหน้าที่จัดเก็บเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น
3. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
4. ฐานภาษี คิดจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดตามประมวลกฎหมายที่ดินของกรมธนารักษ์ โดยภายใต้ร่าง

พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะเป็นการประเมินฐานภาษีตามต้นทุน (Cost Approach) แตกต่างจากเดิมที่ใช้เกณฑ์ประเมินตามรายได้ของทรัพย์สิน (Income Approach) ที่ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นไปตามดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่เป็นสำคัญ ขณะที่กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นจะใช้ราคาประเมินกลางจากกรมธนารักษ์เป็นราคากลางมาตรฐาน เพื่อแยกคำนวณมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมดโดยสิ่งปลูกสร้างในแต่ละประเภทจะมีราคาประเมินกลางที่แตกต่างกันไป ทั้งนี้ ราคาประเมินกลางของทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการปรับตามรอบบัญชีการประเมินราคาทุก 4 ปี

5. อัตราภาษี ทั้งนี้อัตราภาษีที่กำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ได้มีการจัดแบ่งประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น 4 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ได้แก่ เกษตรกรรมที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรมและที่ดินรกร้างว่างเปล่า ขณะที่อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจะเป็นรูปแบบขั้นบันไดเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

5.1 เกษตรกรรม หากมีมูลค่าเกิน 50 ล้านบาท ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาท เสียภาษีในอัตรา 1 ล้านบาท ต่อ 100 บาท ยกเว้น 3 ปีแรกไม่ต้องเสียภาษี แต่นิติบุคคลรายใหญ่ เริ่มจัดเก็บทันที และที่ดินมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ได้รับการยกเว้นภาษี

5.2 ที่อยู่อาศัย มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ได้รับการยกเว้นภาษี มูลค่า 50 ล้านบาทขึ้นไป เสียภาษีในอัตรา 1 ล้านบาทต่อ 200 บาท โดยบ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป ทุก ๆ 1 ล้านบาท เสียภาษี 200 บาท ห้องเช่า / บ้านเช่า เจ้าของที่ดินเป็นผู้รับผิดชอบ / ตามสัญญาที่ตกลง

5.3 ที่ดินพาณิชยกรรม-อุตสาหกรรม จัดเก็บอัตราขั้นบันได สูงสุดไม่เกิน 0.7% ของราคาประเมิน แต่โรงพยาบาล สนามกีฬา สนามกอล์ฟ สถานศึกษาเอกชน ลดหย่อนภาษีได้ไม่เกิน 90% ของราคาประเมิน

5.4 ที่ดินรกร้างว่างเปล่า จัดเก็บในอัตราตั้งแต่ 0.3 – 3% ของราคาประเมิน และทุก 3 ปี ต้องเสียเพิ่ม 0.2 – 0.3 % ต่อเนื่องไม่เกิน 27 ปี หรือจนกว่าจะมีการใช้ประโยชน์จากที่ดิน

อย่างไรก็ตาม กฎหมายฉบับนี้จะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่การจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามร่าง พ.ร.บ.นี้ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2563 และใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีตามกฎหมายฉบับนี้ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีแก่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม (ผู้จัดการออนไลน์, 2561)

การจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกลุ่มประเทศอาเซียน

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกลุ่มประเทศอาเซียน ส่วนใหญ่เป็นหน้าที่ของรัฐบาลท้องถิ่นหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาท้องถิ่นของตนต่อไป ซึ่งในกลุ่มประเทศอาเซียนนั้นจะมีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีฐานภาษีและอัตราภาษีที่แตกต่างกัน

ไป แต่ทั้งนี้ ประเทศสหภาพพม่ายังไม่ได้มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้น ในส่วนนี้จึงขอเสนอแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกลุ่มประเทศอาเซียน อันได้แก่ บรูไน กัมพูชา อินโดนีเซีย ลาว มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ และเวียดนาม (กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, 2557) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บรูไน มีการจัดเก็บภาษีที่ดิน (Land Duty) ในอัตรา BND 25 ต่อ 0.1 เอเคอร์ สำหรับที่ดินที่อยู่ในเขตอุตสาหกรรมที่กำหนด และเรียกเก็บภาษีสำหรับอาคาร (Building Tax) ในอัตราร้อยละ 12 สำหรับอาคารที่ตั้งอยู่ใน Bandar Seri Begawan นอกจากนี้บรูไนนับยังมีการเรียกเก็บภาษีท้องถิ่นสำหรับที่ดิน บ้าน และอาคาร ที่ตั้งอยู่ภายในเขตที่กำหนดโดยรัฐให้ต้องเสียภาษีท้องถิ่นด้วย

กัมพูชา มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและทรัพย์สิน โดยเป็นภาษีการให้เช่าบ้านและที่ดิน ผู้ให้เช่าที่ดิน อาคาร โกดัง หรืออุปกรณ์บางชนิด จะต้องเสียภาษีให้กับรัฐในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่า อย่างไรก็ตามผู้ให้เช่าจะไม่ต้องเสียภาษีดังกล่าวหากค่าเช่าที่ได้รับได้ ถูกหักภาษี ณ จ่ายไปแล้วโดยผู้จ่าย นอกจากนี้ ยังมีการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ (Tax on Immovable Properties) โดยจัดเก็บจากผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ ที่ดิน บ้าน และสิ่งปลูกสร้างบนพื้นดิน ที่มีมูลค่ามากกว่า 100 ล้านเรียล (25,000 USD) ในอัตรา 0.1% ของมูลค่าที่ประเมินโดยคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยกำหนดให้ผู้เสียภาษีต้องจ่ายภาษีประเภทนี้แก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี ภายในวันที่ 30 กันยายน ของทุกปี และสำหรับภาษีที่ดินที่ไม่ใช่ประโยชน์ ที่ดินในเมืองหรือพื้นที่ตามที่รัฐกำหนดไว้ โดยเฉพาะอันไม่มีการปลูกสร้าง หรือการพัฒนา หรือที่ดินที่พัฒนาแล้ว จะถูกจัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าที่ดินตามราคาตลาดซึ่งประเมินโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐทุกวันที่ 30 มิถุนายน ของทุกปี เจ้าของที่ดินจะต้องชำระภาษีก่อนวันที่ 30 กันยายน ของปีนั้น ภาษีที่ดินไม่ได้ใช้ประโยชน์เรียกเก็บในอัตราร้อยละ 2 ของราคาประเมินที่ดินโดยยกเว้นภาษีเฉพาะพื้นที่ 1,200 ตารางเมตรแรก (300 ตารางวา) ซึ่งคณะกรรมการประเมินที่ดินร่วมกับองค์กรปกครองท้องถิ่นจะเป็นผู้ทำการประเมินราคา ปัจจุบันการกำหนดพื้นที่ที่ไม่ใช่ประโยชน์เพื่อการเสียภาษีมีความแตกต่างในแต่ละจังหวัด

อินโดนีเซีย เรียกเก็บภาษีอาคารและที่ดิน (Land Tax and Building Tax Law No. 12/1985 แก้ไขเพิ่มเติมโดย Law No. 12/1994) เมื่อบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีรายได้เกิดขึ้นจากการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือขายทรัพย์สินนั้นออกไป อัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 0.5 ของราคาประเมินของทรัพย์สิน โดยลดหย่อนภาษีให้กับที่ดินและบ้านที่มีมูลค่าต่ำกว่า 1 พันล้านรูเปียห์ (ประมาณ 2.5 ล้านบาท) ให้จ่ายเพียงร้อยละ 20 ของเพดานอัตราภาษี หรือประมาณร้อยละ 0.1 ของมูลค่าประเมิน ในขณะที่ที่ดินและบ้านที่มีมูลค่ามากกว่า 1 พันล้านรูเปียห์ จะลดหย่อนให้เสียภาษีเพียงร้อยละ 40 ของเพดานอัตรา หรือเสียประมาณร้อยละ 0.2 ของราคาประเมิน (สำนักวิชาการ, สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, 2559)



ลาว มีจัดเก็บภาษีที่ดินจากคนลาว ซึ่งอัตราที่เรียกเก็บจะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับว่าที่ดินใช้ในวัตถุประสงค์ใด และอยู่ในเขตไหน สำหรับที่ดินเพื่อการเกษตรจะถูกเก็บภาษีที่ดินระหว่าง 5,000 – 45,000 กีบต่อเอเคอร์ ต่อปี ที่ดินเพื่อการก่อสร้างจะถูกเก็บภาษีที่ดินระหว่าง 5 – 300 กีบต่อตารางเมตรต่อปี ขึ้นอยู่กับเขตที่ตั้งอยู่

มาเลเซีย มีการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Local Government Act 1976) ซึ่งจะถูกจัดเก็บโดยหน่วยงานราชการท้องถิ่น อัตราภาษีจะขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้งและที่ดินที่ใช้ ภายใต้ Local Government Act 1976 กำหนดให้หน่วยงานราชการท้องถิ่นเรียกเก็บภาษีท้องถิ่นโดยเจ้าหน้าที่ทำการประเมิน อัตราการประเมินขึ้นอยู่กับที่ตั้งและชนิดของอาคาร และภาษีทรัพย์สิน Real Property Gains Tax Act 1976 กฎหมายฉบับนี้ออกมาพร้อมกับ Local Government Act 1976 เพื่อเรียกภาษีทรัพย์สิน ซึ่งมีผลใช้บังคับ 1 มกราคม พ.ศ.2553 มีอัตราคงที่ที่ร้อยละ 5 ซึ่งจะเรียกเก็บจากกำไรจากการขายทรัพย์สิน นอกจากนี้ ยังมีการเรียกเก็บภาษีท้องถิ่น Local Government Act 1976 ซึ่งมาเลเซียจัดเก็บภาษีท้องถิ่นด้วยวิธีการประเมินภาษีผ่านเจ้าหน้าที่รัฐ อัตราภาษีนี้นั้นแตกต่างกันไปตามสถานที่ตั้งและลักษณะของอาคาร

ฟิลิปปินส์ มีการจัดเก็บภาษีท้องถิ่นและภาษีอสังหาริมทรัพย์ (Local and Real Property Taxes) ราชการส่วนท้องถิ่น เช่น จังหวัด เมือง เทศบาล และเขต อาจเรียกเก็บภาษีจากธุรกิจและกำหนดค่าธรรมเนียมใบอนุญาตตามประมวลราชการส่วนท้องถิ่น นอกจากนี้ภาษีอสังหาริมทรัพย์ถูกนำมาจัดเก็บกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน อาคาร หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ โดยจัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละของราคาประเมินของทรัพย์สิน

สิงคโปร์ มีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน ภายใต้ Property Tax Act โดยบังคับให้มีการเรียกเก็บ Property Tax จากอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทในสิงคโปร์ ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินต้องจ่ายภาษีทรัพย์สินทุกต้นปี อสังหาริมทรัพย์ในที่นี้รวมถึง House Development Board flats บ้านพักอพฟิศ โรงงาน และที่ดิน ภาษีที่เรียกเก็บนั้นจะเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าของทรัพย์สินรายปีที่ประเมินโดย Property Tax Department อัตราของ Property Tax กฎหมายกำหนดให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ 0 ร้อยละ 4 และร้อยละ 6 สำหรับที่พักอาศัย และร้อยละ 10 กรณีอสังหาริมทรัพย์อื่น อย่างไรก็ตาม อาจมีการยกเว้น Property Tax ในกรณีของที่ดินที่อยู่ในเขตที่กำลังพัฒนา

เวียดนาม มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและทรัพย์สิน หลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษีที่ดินและทรัพย์สินนั้น จะจัดเก็บแตกต่างกันตามเขตที่ตั้ง นอกจากนี้ เจ้าของบ้านหรืออพาร์ทเมนต์ต้องจ่ายภาษีที่ดินนับจากปี 2555 เป็นต้นไปภายใต้กฎหมายภาษีที่ดินที่ไม่ใช่พื้นที่เกษตรกรรม (Non-Agricultural Land Tax) โดยจัดเก็บในอัตราภาษีตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ไปจนถึงร้อยละ 0.2 ของราคาประเมิน ขึ้นอยู่กับประเภทของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยรัฐบาลจะคงอัตราภาษีจัดเก็บจริงไว้ 5 ปี ก่อนจะมีการพิจารณาอัตราภาษีจัดเก็บใหม่อีกครั้ง

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น จะพบว่า ในกลุ่มประเทศอาเซียนทุกประเทศยกเว้นประเทศสหภาพพม่ามีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทต่าง ๆ ที่แตกต่างกันออกไปหลายประเทศในกลุ่มอาเซียนมีการจัดเก็บภาษีบนฐานของมูลค่าที่ดินสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจัดเก็บในอัตราก้าวหน้า

สรุปและข้อเสนอแนะ

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ถือเป็นเครื่องมือสำคัญที่จะทำให้ท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มขึ้น ลดการอุดหนุนงบประมาณจากรัฐได้มากขึ้น รัฐมีรายได้ที่จะนำมาพัฒนาด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้มากขึ้น และอาจจะเป็นเครื่องมือหรือกลไกการกระจายการถือครองที่ดินจากผู้ถือครองไว้จำนวนมาก ไปสู่ผู้ไม่มีที่ดินทำกินได้ เพราะถ้าถือครองไว้ก็ต้องมีการภาษีเพิ่มขึ้น อาจลดความเหลื่อมล้ำในการถือครองที่ดินทำกินได้ แต่การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ก็อาจมีผลกระทบต่อประชาชนเป็นจำนวนมากทั้งที่เป็นเจ้าของและไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภูมิพิชญ์ ยาสีธิ, 2558)

1. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะต้องเป็นเครื่องมือสำคัญที่จะนำมาซึ่งการพัฒนาที่ดินเชิงคุณภาพให้ผู้ครอบครองใช้ที่ดินให้เป็นประโยชน์สูงสุด ป้องกันการถือครองที่ดินแล้วไม่ได้ทำประโยชน์ และลดการกักตุนที่ดินเพื่อการเก็งกำไรสนับสนุนการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้เหมาะสมมากขึ้น สามารถช่วยลดความเหลื่อมล้ำในการครอบครองที่ดินในท้องถิ่นนั้น เพื่อสร้างโอกาสในการเข้าถึงทรัพยากรที่ดินซึ่งในปัจจุบันยังมีผู้ขาดแคลนไรที่ดินทำกินอยู่เป็นจำนวนมาก

2. การบริหารการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต้องให้สมดุลระหว่างความเสมอภาคและความมีประสิทธิภาพที่จะทำให้ผู้เสียภาษีที่มีรายได้น้อยรู้สึกว่าการเสียภาษีนี้ไม่เป็นภาระทางการเงินของครอบครัวที่ต้องมีรายจ่ายเพิ่มขึ้น และต้องเป็นการจัดเก็บภาษีแบบอัตราก้าวหน้าซึ่งเป็นกลไกสำคัญที่จะคัดสรรผู้ที่สมควรที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตัวจริง นั่นคือผู้ที่ครอบครองที่ดินไว้จำนวนมากเกินกว่าเพื่อการอยู่อาศัยจะต้องเสียภาษีนี้ ไม่ใช่เป็นการเก็บภาษีที่ดินแบบทั่วหน้าจนทำให้ประชาชนผู้ครอบครองที่ดินเพื่อเป็นการอยู่อาศัยจริง ๆ เกิดความรู้สึกเหมือนว่าได้เช่าที่ดินของรัฐอยู่อาศัย

3. ควรมีหลักเกณฑ์ภาษีที่จัดเก็บจากฐานมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น บนฐานประโยชน์ที่เจ้าของทรัพย์สินแต่ละคนได้รับผลจากการบริการสาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือจากบริการสาธารณะของหน่วยงานรัฐ ซึ่งจะสะท้อนให้มูลค่าราคาทรัพย์สินของแต่ละบุคคลนั้นมีมูลค่าเพิ่มขึ้น เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่รัฐได้มีการสร้างถนนตัดผ่านหรือมีการสร้างสาธารณูปโภคอื่น ๆ ในพื้นที่จนทำให้ที่ดินมีมูลค่าราคาสูงขึ้น สมควรที่จะได้มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนนี้เหมาะสม

เอกสารอ้างอิง

กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ. (2557). ระบบการจัดเก็บภาษีของประเทศสมาชิกอาเซียน.

[ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : www.thaifta.com/trade/study/lawsme57_index6.pdf

(วันที่ค้นข้อมูล : 29 มีนาคม 2562)

ผู้จัดการออนไลน์. (2561). คลีภาษี “ที่ดิน” ใหม่ใช้ปี 63 ทุกรวมๆ แล้ว “ดี” แต่ยังต้อง “แก้ไข”.

[ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก : <https://mgronline.com/daily/detail/9610000117155>

(วันที่ค้นข้อมูล : 29 มีนาคม 2562)

ภูมิพิชญ์ ยาสีหิ. (2558). การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก :

<http://library2.parliament.go.th/ebook/content-issue/2558/hi2558-046.pdf>

(วันที่ค้นข้อมูล : 29 มีนาคม 2562)

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2560). ภาษี..เรื่องใกล้ตัว ที่ไม่ควรมองข้าม. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก :

https://www.kasikornbank.com/th/business/sme/.../article/.../Tax_Relevant-to-life.aspx (วันที่ค้นข้อมูล : 29 มีนาคม 2562)

สำนักวิชาการ, สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร. (2559). กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง:

การปฏิรูปโครงสร้างภาษีเพื่อลดความเหลื่อมล้ำ. [ออนไลน์]. เข้าถึงได้จาก :

<http://www.parliament.go.th/library> (วันที่ค้นข้อมูล : 29 มีนาคม 2562)