

ด่วนที่สุด



ทคด.ด.314

กค.108/253

ที่ ทค 1005/ค. 315

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กทม. 10400

8 มีนาคม 2533

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

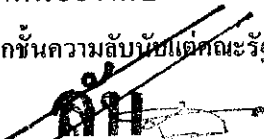
เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. พร้อมตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 กับร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.
2. บันทึกวิเคราะห์สรุปในการเสนอร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.
3. สารสำคัญของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ที่กระทรวงการคลังได้แก้ไขจากร่างฯ ที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ตรวจพิจารณาแล้ว
4. ผลการศึกษาตามข้อสั่งเกิดของคณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี
5. ผลการพิจารณารายงานการพิจารณาศึกษาของคณะกรรมการการคลัง การธนาคารและสถาบันการเงินและการรวบรวมผลการดำเนินการของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ตามที่รัฐบาลมีนโยบายให้มีการปรับปรุงโครงสร้างภาษีและการจัดเก็บภาษี เพื่อให้มีความเป็นธรรม โปร่งใส และสนับสนุนการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ นั้น

กระทรวงการคลังจึงขอเสนอหลักการของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. เพื่อแก้ไขความไม่เป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ และให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

ให้ยกเลิกความลับนี้แต่คณะกรรมการรัฐมนตรีมีมติ



1. หลักการ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 เนื่องจากมีปัญหาเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี และการปฏิบัติจัดเก็บภาษี แล้วให้จัดเก็บภาษีตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. แทน โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1) ฐานภาษี คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดตามประมวลกฎหมายที่ดินและราคาทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนดโดยกฎกระทรวง โดยทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในข่ายการจัดเก็บภาษี ได้แก่ พระราชวัง ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่มีได้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินของรัฐที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือสาธารณะ ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติโดยมิได้หาผลประโยชน์ เป็นต้น

2) อัตราภาษี ได้กำหนดเพดานอัตราภาษีไว้ 3 อัตราแตกต่างกันตามการใช้ประโยชน์ คือ กรณีใช้ประโยชน์ทั่วไป (การพาณิชย์และอุตสาหกรรม) ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษี กรณีใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยโดยไม่ประกอบเชิงพาณิชย์ไม่เกินร้อยละ 0.1 และกรณีใช้ประกอบการเกษตรกรรมไม่เกินร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี โดยมีแนวทางการกำหนดอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ดังนี้

(1) คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้จัดเก็บจริงที่เหมาะสมในทุกรอบระยะเวลา 4 ปี โดยมีปลัดกระทรวงการคลังเป็นประธาน ผู้แทนหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้แทน อปท. ผู้ทรงคุณวุฒิเป็นกรรมการ เจ้าหน้าที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลังเป็นกรรมการและเลขานุการ โดยพิจารณาจากข้อมูลที่คณะอนุกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีแต่ละจังหวัดทำการรวบรวมและจัดส่งให้ นอกจากนี้ คณะกรรมการฯ ยังมีหน้าที่เสนอแนะการลดอัตราภาษีสำหรับทรัพย์สินบางประเภทซึ่งออกเป็นพระราชกฤษฎีกา และในกรณีที่ อปท. มีเหตุผลและความจำเป็นในการพัฒนาท้องถิ่นของตนให้ อปท. มีอำนาจออกข้อบัญญัติกำหนดอัตราภาษีเพิ่มขึ้นจากอัตราภาษีที่คณะกรรมการฯ กำหนด

(2) กรณีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินในสามปีแรก ให้เสียภาษีในอัตราไม่ต่ำกว่าอัตราทั่วไปที่คณะกรรมการฯ กำหนดแต่ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของฐานภาษี และหากยังมิได้ทำประโยชน์อีกให้เสียภาษีเพิ่มขึ้นอีก 1 เท่า ในทุก 3 ปี แต่ไม่เกินร้อยละ 2 ของฐานภาษี ซึ่งหลักเกณฑ์ว่าการทำประโยชน์ตามควร คือ ต้องมีการทำประโยชน์ในพื้นที่ 3 ใน 4 ตามที่กำหนดโดยกฎกระทรวง

(3) สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีการใช้ประโยชน์หลายประเภท อัตราภาษีที่จะใช้จัดเก็บจะพิจารณาตามลักษณะการทำประโยชน์จริงในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น เช่น

บ้านที่เจ้าของอยู่อาศัยเองหรือบ้านที่เช่าอยู่อาศัยจะเสียภาษีในอัตราอยู่อาศัย ซึ่งจะทำได้ง่ายแก่การปฏิบัติจัดเก็บภาษีและเป็นธรรมแก่ผู้เช่าบ้าน

(4) การกำหนดอัตรากาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วไปซึ่งรวมถึงการใช้เพื่อการพาณิชย์และอุตสาหกรรมสูงกว่าที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม เพื่อให้สอดคล้องกับภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ที่จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน เว้นแต่ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าซึ่งมิได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินซึ่งจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงกว่าเดิมมากเพื่อผลักดันให้มีการทำประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพรวมทั้งเป็นการแก้ไขปัญหาอัตราภาษีที่แตกต่างกันระหว่างท้องถื่นที่มีพื้นที่ติดกัน ทำให้อัตรากาของ อบท. ส่วนใหญ่ไม่ลักลั่นกัน

3) การลดและการยกเว้นภาษี มีทั้งหมด 3 ประเด็น คือ

(1) ให้มีการลดหรือยกเว้นภาษีกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป

(2) กรณีที่มีเหตุทำให้ที่ดินได้รับความเสียหาย หรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ และ

(4) ยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับห้องชุดที่ใช้อยู่อาศัยของตน และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน หรือที่ประกอบเกษตรกรรมของตนตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา (เอกสารแนบ 4) ซึ่งได้วางแนวทางไว้ ดังนี้

กรณียกเว้นห้องชุดอยู่อาศัยของตน

- ในเขตกรุงเทพมหานครให้ยกเว้นพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดในส่วนที่ไม่เกิน 50 ตารางเมตร หากมีพื้นที่ใช้สอยห้องชุดเกินกว่าที่กำหนดให้ยกเว้นภาษีส่วนที่ไม่เกินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินของทางราชการรวมกันไม่เกิน 1,000,000 บาท

- ในเขตเทศบาลให้ยกเว้นพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดในส่วนที่ไม่เกิน 50 ตารางเมตร หากมีพื้นที่ใช้สอยห้องชุดเกินกว่าที่กำหนดให้ยกเว้นภาษีส่วนที่ไม่เกินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินของทางราชการรวมกันไม่เกิน 500,000 บาท

- ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลให้ยกเว้นพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดในส่วนที่ไม่เกิน 50 ตารางเมตร หากมีพื้นที่ใช้สอยห้องชุดเกินกว่าที่กำหนดให้ยกเว้นภาษีส่วนที่ไม่เกินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินของทางราชการรวมกันไม่เกิน 300,000 บาท

4

กรณียกเว้นที่อยู่อาศัยสำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นของตนหรือที่ประกอบ

เกษตรกรรมของตน

- ในเขตกรุงเทพมหานครให้ยกเว้นที่ดินในส่วนที่ไม่เกิน 50 ตารางวา หากมีที่ดินเกินกว่าที่กำหนดให้ยกเว้นภาษีในส่วนที่ไม่เกินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินของทางราชการรวมกันไม่เกิน 1,000,000 บาท

- ในเขตเทศบาลให้ยกเว้นที่ดินในส่วนที่ไม่เกิน 50 ตารางวา หากมีที่ดินเกินกว่าที่กำหนดให้ยกเว้นภาษีในส่วนที่ไม่เกินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินของทางราชการรวมกันไม่เกิน 500,000 บาท

- ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลให้ยกเว้นที่ดินในส่วนที่ไม่เกิน 50 ตารางวา หากมีที่ดินเกินกว่าที่กำหนดให้ยกเว้นภาษีในส่วนที่ไม่เกินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินของทางราชการรวมกันไม่เกิน 300,000 บาท

4) การคัดค้านและการอุทธรณ์การประเมินภาษี กำหนดให้ผู้เสียภาษีมียสิทธิคัดค้านและขอให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนการประเมินหรือการเรียกเก็บภาษีได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษี แล้วแต่กรณี เมื่อเห็นว่าการประเมินภาษีหรือการเรียกเก็บภาษีนั้นไม่ถูกต้อง ซึ่งผู้บริหารท้องถิ่นต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน และกรณีผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาไม่เห็นชอบกับคำร้องของผู้เสียภาษี ให้ผู้เสียภาษีนั้นมีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของผู้บริหารท้องถิ่น โดยยื่นฟ้องเป็นคดีต่อศาลภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความวินิจฉัยจากผู้บริหารท้องถิ่น

5) การบรรเทาภาระภาษี ให้มีการบรรเทาภาระภาษีในช่วง 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีเฉพาะภาษีส่วนที่เพิ่มขึ้นจากภาระภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือภาษีบำรุงท้องที่ รวมทั้งผู้ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่มาก่อน

สำหรับผู้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้น ให้เสียภาษีเท่ากับภาระภาษีเดิมรวมกับภาระภาษีที่เพิ่มขึ้นในปีที่ 1 – 3 ในอัตราร้อยละ 25 50 และ 75 ของภาษีที่เพิ่มขึ้นตามลำดับ

สำหรับผู้ที่ได้รับยกเว้นภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่ ให้เสียภาษีในช่วงปีที่ 1 – 3 ในอัตราร้อยละ 25 50 และ 75 ของภาระภาษีที่ต้องเสีย

6) กรณีอื่นๆ ได้แก่ การปฏิบัติจัดเก็บภาษี การชำระภาษี และบทเฉพาะกาลเกี่ยวกับการเตรียมความพร้อมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

~~ลับ~~

7) สำหรับประเด็นกำหนดให้นำเงินร้อยละ 2 ของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มาจัดตั้งเป็นกองทุนธนาคารที่ดินนั้น กระทรวงการคลังได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

(1) เนื่องจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกกำหนดให้เป็นรายได้ท้องถิ่น การกำหนดให้นำเงินร้อยละ 2 ของภาษีที่จัดเก็บได้จัดตั้งเป็นกองทุนธนาคารที่ดินอาจมีประเด็นที่ต้องตีความว่าขัดกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550 มาตรา 283 วรรคแรก หรือไม่ ซึ่งบัญญัติให้ อปท. มีอำนาจหน้าที่โดยทั่วไปในการดูแลและจัดทำบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่น และย่อมมีอิสระในการกำหนดนโยบาย การบริหาร การจัดบริการสาธารณะ การบริหารงานบุคคล การเงินและการคลัง และมีอำนาจหน้าที่ของตนโดยเฉพาะ โดยต้องคำนึงถึงความสอดคล้องกับการพัฒนาของจังหวัดและประเทศเป็นส่วนรวม

(2) ดังนั้น กรณีที่รัฐบาลออกกฎหมายจัดตั้งกองทุนธนาคารที่ดินเพื่อดำเนินการตามนโยบายของรัฐ เห็นควรกำหนดให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเสียภาษีเพิ่มเติมเพื่อนำเข้ากองทุน โดยรัฐบาลฝาก อปท. จัดเก็บไว้ในอัตราร้อยละ 2 ของภาษีนี้ และให้ อปท. หักค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บในอัตราร้อยละ 3 ของเงินที่จะนำส่งเข้ากองทุน

2. ผลของการจัดเก็บภาษี

- 1) ฐานภาษีมีความเป็นธรรม อัตราภาษีมีความเหมาะสม สำหรับการเสียภาษีบำรุงท้องถิ่น
- 2) กระตุ้นให้มีการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ
- 3) ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของประชาชนในการดำเนินงานของ อปท. และทำให้ อปท. มีรายได้ที่สอดคล้องกับการให้บริการสาธารณะที่มีคุณภาพ

3. การเตรียมความพร้อม ตามร่างฯ ได้มีการกำหนดบทเฉพาะกาลไว้เพื่อเตรียมความพร้อมก่อนการจัดเก็บภาษี 2 ปี ดังนี้

1) ให้กรมที่ดินจัดทำแผนที่ดิจิทัลเชื่อมโยงกับข้อมูลทะเบียนที่ดินทุกแปลงให้ครบถ้วนทั่วประเทศภายใน 2 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นให้ขยายระยะเวลาไปอีก 1 ปี ซึ่งต้องของบประมาณในการดำเนินการ 4,500 ล้านบาท สำหรับการดำเนินการแผนที่ที่ดินจำนวน 30 ล้านแปลงทั่วประเทศ เพื่อให้ อปท. ใช้ในการจัดเก็บภาษี ปัจจุบัน อปท. ส่วนใหญ่โดยเฉพาะ อบต. ยังไม่ได้จัดทำแผนที่ภาษี และเพื่อกรมธนารักษ์ใช้ในการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง

2) ออกพระราชกฤษฎีกา และกฎกระทรวงตามที่กฎหมายกำหนด เช่น พระราชกฤษฎีกาเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่นๆ ที่จัดเก็บภาษี พระราชกฤษฎีกาการยกเว้นภาษีสำหรับที่อยู่อาศัยของตนและเกษตรกรรมของตน กฎกระทรวงเกี่ยวกับการผ่อนชำระภาษี เป็นต้น

ให้ยกเลิกชั้นความลับอันแต่คณะรัฐมนตรีมีมติ

~~ลับ~~

3) กรมธนารักษ์ประเมินราคาส่งปลูกสร้างอื่น ประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง
เสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินพิจารณาปรับปรุงระเบียบของ
คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวกับการหักค่าเสื่อมราคาส่งปลูกสร้างให้เป็นไปตาม
ข้อเท็จจริง จัดส่งบัญชีราคาทรัพย์สินอื่นและบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ส่งปลูกสร้างและ
ห้องชุดให้แก่ อปท. ที่เก็บภาษีทั่วประเทศ ซึ่งต้องของบประมาณรายจ่ายในการดำเนินการดังกล่าว
ประมาณร้อยละ 2 ของภาษีที่จัดเก็บได้

4) อปท. สำรวจและจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประเมินมูลค่า
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและแจ้งการประเมินไปยังผู้เสียภาษี

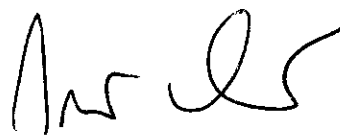
5) คณะอนุกรรมการจัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีประจำจังหวัดหรือคณะอนุกรรมการ-
จัดทำข้อมูลการจัดเก็บภาษีประจำกรุงเทพมหานคร แล้วแต่กรณี รวบรวมข้อมูล ประมวลผล
ข้อมูลที อปท. ส่งมาให้แล้วส่งให้คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

6) คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำหนดอัตราภาษี

4. อย่างไรก็ตาม กระทรวงการคลังเห็นว่านอกจากการเตรียมความพร้อมตาม
บทเฉพาะกาลดังกล่าวแล้ว เห็นควรจัดอบรมสัมมนาเพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจให้ อปท.
เกี่ยวกับการปฏิบัติจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การประเมินทรัพย์สินอื่นที่จัดเก็บภาษี
โรงเรือนฯ รวมทั้งภาคประชาชน และจัดทำโครงการศูนย์สาธิตเพื่อเตรียมความพร้อมในการ
จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อร่างกฎหมายมีผลบังคับใช้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณำ ร่างพระราชบัญญัติ
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

ขอแสดงความนับถือ



(นายกรณ์ จาติกวณิช)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายภาษี

โทร 0 2273 9020 ต่อ 3548

โทรสาร 0 2273 9088

ให้ยกเลิกชั้นความลับกับเอกสารรัฐมนตรีมีมติ