



# รายการ ร้อยเรื่อง...เมืองไทย

สถานีวิทยุกระจายเสียงรัฐสภา และสำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ถนนสามเสน เขตดุสิต กรุงเทพฯ 10300 โทร. 0-2242-5900 ต่อ 5761

เรื่อง ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง  
ผู้เรียบเรียง นายคณาธิป ไกยชน วิทยากรชำนาญการ  
กลุ่มงานวิจัยและพัฒนา สำนักวิชาการ

ออกอากาศ กันยายน 2565

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีที่จัดเก็บเป็นรายปีตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) เป็นหน่วยงานรับผิดชอบจัดเก็บภาษีดังกล่าว ถือเป็นภาษีประเภทใหม่ที่นำมาใช้แทนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเคยจัดเก็บ เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน และไม่ได้ปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งข้อจำกัดด้านฐานภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน จึงมีการตราพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2562 และให้เริ่มเก็บภาษีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป เพื่อให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจัดเก็บได้จากฐานทรัพย์สิน มีอัตราภาษีที่เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจสามารถสร้างรายได้ให้แก่ อปท. เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีให้มีความโปร่งใส และลดการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานจัดเก็บภาษีของ อปท. โดยมีสาระสำคัญของพระราชบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ฐานภาษี อัตราภาษี การยกเว้นและลดหย่อนภาษี ดังนี้

1. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี คือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งที่ดิน หมายถึง พื้นดินและหมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือพื้นที่ที่มีน้ำด้วย โดยที่ดินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น โฉนด ตราจอง ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์ เป็นต้น และที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่อยู่ในความครอบครองของบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เช่น ที่ดิน สปก. ที่ดิน นส. 3 รวมถึงที่ดินของรัฐที่มีการครอบครองและทำประโยชน์ด้วย เป็นต้น สำหรับสิ่งปลูกสร้าง หมายถึง โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้า ประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และหมายความรวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่ได้ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว หรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จและยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ไม่ถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

2. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี คือ เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เจ้าของห้องชุด ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของรัฐในวันที่ 1 มกราคมของปีนั้น โดย อปท. จะสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ที่ดิน และรายละเอียดต่าง ๆ ส่งให้ผู้เสียภาษีทราบและจะต้องเสียภาษีทุกปี

3. ฐานภาษี คือ มูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีดังกล่าว โดยเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากกรมธนารักษ์ นอกจากนี้ ยังมีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษี โดยให้ อปท. หักมูลค่าของฐานภาษีออกก่อนที่จะนำไปคำนวณหาก

เข้าหลักเกณฑ์ที่กำหนด เช่น ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมให้รับการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างรวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ใน 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษี คือ ปี 2563-2565 ที่ดินของบุคคลธรรมดาที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมให้ได้รับยกเว้นการจัดเก็บภาษี

4. อัตราภาษี การกำหนดอัตราภาษีจะจำแนกตามประเภทการใช้ประโยชน์ โดยแบ่งเป็น 1) การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี 2) การใช้ประโยชน์เพื่อที่อยู่อาศัย มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี 3) การใช้ประโยชน์ประเภทอื่น ๆ เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม โรงแรม เป็นต้น มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี และ 4) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2565 อัตราภาษีที่ใช้ในการจัดเก็บจะถูกกำหนดโดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา กรณีที่ อปท. ใดประสงค์จะจัดเก็บภาษีในอัตราที่สูงกว่าพระราชกฤษฎีกาสามารถดำเนินการได้ โดยตราข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บภายในเขต อปท. นั้นได้ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด แต่ต้องไม่เกินอัตราภาษีที่กฎหมายกำหนด

5. การยกเว้นและลดหย่อนภาษี กฎหมายได้กำหนดข้อยกเว้นในการจัดเก็บภาษีและสิ่งปลูกสร้างไว้หลายกรณี อาทิ ทรัพย์สินของรัฐ องค์การสหประชาชาติ สถานทูต/สถานกงสุล ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย ศาสนสมบัติ สุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ ทรัพย์สินของมูลนิธิ องค์การหรือสถานสาธารณกุศล ทั้งนี้ เฉพาะที่ไม่ได้หาผลประโยชน์ บ้านพักอาศัยหลัก 1 หลังในกรณีที่เป็นเจ้าของบ้านและที่ดินมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท และกรณีที่เป็นเจ้าของเฉพาะบ้านไม่เกิน 10 ล้านบาท ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อเกษตรกรรมของบุคคลธรรมดา รวมกันไม่เกิน 50 ล้านบาท นอกจากนี้ กฎหมายยังกำหนดให้ลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภทเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจและสังคมในท้องถิ่น เช่น สถานอุดมศึกษาและโรงเรียน สถานที่เล่นกีฬา สวนสัตว์ สวนสนุกหรือที่จอดรถสาธารณะ โดยให้ลดภาษีในอัตราไม่เกินร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่ต้องเสีย โดยการตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

แม้ว่ากฎหมายดังกล่าวจะมีเจตนารมณ์ที่ดีในการมุ่งปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สินให้มีความทันสมัยเป็นสากล โดยการจัดเก็บภาษีตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีการจัดเก็บภาษีในอัตราก้าวหน้า และมีฐานภาษีที่กว้าง กระตุ้นให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเต็มที่และมีประสิทธิภาพ ลดปัญหาการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร รวมถึงกระตุ้นให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน ตลอดจนเพิ่มรายได้และสร้างความโปร่งใสในการบริหารการคลังของ อปท. อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการนำพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาใช้บังคับ ยังเกิดปัญหาและอุปสรรคหลายประการ อาทิ ปัญหาการกำหนดอัตราภาษีที่ดินเพื่อการเกษตรที่ต่ำ แต่กำหนดอัตราภาษีที่ดินรกร้างว่างเปล่าไว้สูงมาก ส่งผลให้เจ้าของที่ดินพยายามหลบเลี่ยงภาษีโดยการปลูกพืชเกษตร เช่น ปลูกกล้วยหรือปลูกมะพร้าว เป็นต้น เพื่อให้ได้รับยกเว้นภาษีหรือเสียภาษีในอัตราที่ต่ำ หรือปัญหาการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาทให้แก่เจ้าของที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา ทำให้คนส่วนใหญ่ได้รับการยกเว้นภาษีและทำให้อปท. จัดเก็บภาษีได้น้อยไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย เป็นต้น ดังนั้น จึงควรแก้ไขปรับปรุงกฎหมายให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงและบริบทสังคมไทยในปัจจุบัน อันจะทำให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเกิดประโยชน์ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายอย่างแท้จริง

-----

### บรรณานุกรม

- กนกอร พองคำ. (ม.ป.ป.). **รู้ทันกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**. สืบค้น 22 กันยายน 2565 จาก <https://www.fpo.go.th/main/Department/Bureau-of-Legal-Affairs/8/10442.aspx>
- กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น, สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น. (2562). **คู่มือการปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562**. สืบค้น 22 กันยายน 2565 จาก <http://www.dla.go.th/work/manual1.pdf>
- “พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562” (12 มีนาคม 2562). **ราชกิจจานุเบกษา**, เล่ม 136 ตอนที่ 30 ก. น. 21-51.
- ยุทธนา ศรีสวัสดิ์. (ม.ป.ป.). **ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2565**. สืบค้น 22 กันยายน 2565 จาก <https://www.itax.in.th/pedia/ภาษีที่ดิน/>
- วีระศักดิ์ เครือเทพ, และ ไกรวุฒิ ใจคำปัน. (มกราคม-มิถุนายน 2564). ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของรัฐ: บทวิเคราะห์จากพื้นที่ของรัฐในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลดอนแก้ว จังหวัดเชียงใหม่. **วารสารสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร**, 17(1), 95-114.
- สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. (ม.ป.ป.). **สาระสำคัญของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**. สืบค้น 22 กันยายน 2565 จาก <https://www.fpo.go.th/main/General-information-public-service/ประชาชนควรรู้/ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.aspx>