

## การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภูมิพิชญ์ ยาสีทธิ์

วิทยากรชำนาญการพิเศษ

กลุ่มงานบริการวิชาการ 2 สำนักวิชาการ

จากการที่ประเทศไทยอยู่ในช่วงของการปฏิรูปประเทศในหลาย ๆ ด้าน ทำให้มีการปฏิรูประบบและโครงสร้างภาษีในครั้งนี้อย่างยิ่ง ซึ่งจะได้มีการปรับปรุงกระบวนการในการจัดเก็บภาษีในหลายรูปแบบจากเดิมที่เคยเน้นการจัดเก็บภาษีจากฐานรายได้ และฐานการบริโภค โดยจะต้องแสวงหาการจัดเก็บภาษีจากฐานอื่น โดยเฉพาะให้มีการจัดเก็บภาษีจากฐานการถือครองทรัพย์สิน (Property tax) ซึ่งภาษีที่ถูกกล่าวถึงกันมากคือภาษีมรดกและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยจะถูกนำมาใช้จัดเก็บเพื่อลดความเหลื่อมล้ำทางสังคมในการถือครองทรัพย์สิน และเพื่อเป็นการหารายได้เข้ารัฐให้มากขึ้นให้เพียงพอแก่ภาระทางการคลังที่เพิ่มขึ้น ในส่วนของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นถ้าหากรัฐบาลได้ผลักดันร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. .... ให้ได้มีผลบังคับใช้เป็นกฎหมาย ก็จะมีการจัดเก็บภาษีที่ดินรูปแบบใหม่สร้างความสนใจให้กับประชาชนเป็นอย่างมาก ที่อยากทราบว่ารัฐจะจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบบไหนในอัตราภาษีเท่าไรจนเป็นที่กังวลกันไปเพราะกลัวว่าจะต้องแบกรับภาระภาษีในแต่ละปีเพิ่มมากขึ้น

เมื่อกล่าวถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ไม่ใช่เป็นระบบภาษีใหม่แต่จะเป็นการปรับปรุงระบบการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ที่มีอยู่เดิมให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งภาษีทั้งสองชนิดนี้ก็ใช้กันมานานและเป็นการจัดเก็บรายได้ที่ไม่เต็มเม็ดเต็มหน่วย ไม่ทั่วถึงและทำให้ท้องถิ่นมีรายได้จากการเก็บภาษีได้น้อยมาก โดยที่ภาษีโรงเรือนนั้นจัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ส่วนภาษีที่ดินจะจัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

**ปัญหาข้อบกพร่องของภาษีโรงเรือนและที่ดิน** เป็นภาษีที่เก็บจากมูลค่าผลตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่าหรือใช้สอยที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเหนือที่ดินนั้น (แบงค์ งามอรุณโชติ, 2555, น 13) โดยประโยชน์ของโรงเรือนและที่ดินที่เจ้าของได้รับเรียกว่า “ค่ารายปี” แต่เนื่องจากมีโรงเรือนและที่ดินจำนวนมากที่เจ้าของกิจการเป็นเจ้าของ และพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ได้ยกเว้นภาษีให้แก่โรงเรือนที่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยและโรงเรือนที่ปิดวางไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ จึงมีปัญหาอย่างน้อย 3 ประการดังนี้ คือ

1. ฐานภาษี : ภาษีโรงเรือนและที่ดินมีฐานภาษีคือค่าเช่ารายปี จึงซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ที่จัดเก็บจากรายได้ค่าเช่าและในกรณีที่ไม่มีค่าเช่าการประเมินค่าเช่ารายปีจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งเปิดโอกาสให้มีการทุจริตประพฤติมิชอบได้ง่าย

2. อัตราภาษี : ภาษีโรงเรือนและที่ดินจัดเก็บในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่ารายปี ซึ่งผู้ประกอบการค้าและอุตสาหกรรมเรียกร้องว่าจัดเก็บภาษีสูงไป ซึ่งโดยปกติผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินจะผลักภาระไปยังผู้เช่า และถ้าผู้เช่าเป็นผู้ประกอบการก็จะผลักภาระไปในราคาสินค้าและบริการ

3. การยกเว้นหรือเลี้ยงภาษี : เนื่องจากภาษีโรงเรือนและที่ดินยกเว้นการจัดเก็บจากโรงเรือนที่ใช้อยู่อาศัยเองและโรงเรือนที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ทำให้เก็บภาษีได้น้อยกว่าที่ควรจะเป็น

**ปัญหาข้อพร่องของภาษีบำรุงท้องที่** ภาษีบำรุงท้องที่มีจุดประสงค์เพื่อนำรายได้ไปบำรุงท้องที่นั้นโดยตรง คิดจากฐานภาษีคือราคาปานกลางที่ดินซึ่งจะถูกกำหนดทุก ๆ 4 ปี มีอัตราภาษีหลายอัตราขึ้นอยู่กับราคาปานกลางที่ประเมินโดยแบ่งราคาปานกลางออกเป็น 34 ชั้นจากชั้นราคาไร่ละ 0-200 บาท คิดภาษีไร่ละ 0.5 บาทจนถึงชั้นสุดท้ายที่ราคามากกว่า 30,000 บาทต่อไร่ คิดภาษีไร่ละ 70 บาทและเพิ่มขึ้น 25 บาททุก ๆ 10,000 บาทต่อไร่

ในแง่ฐานภาษี คือราคาปานกลางของที่ดินซึ่งปกติต้องมีการกำหนดทุกรอบ 4 ปี แต่ปัจจุบันยังคงใช้ราคาปานกลางที่ดินที่ใช้ในการประเมินภาษี พ.ศ. 2521-2524 และมีการลดหย่อนเนื้อที่ดินที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยและทำการเกษตรที่ไม่ต้องนำมาคำนวณภาษีตั้งแต่ 50 ตารางวา ถึง 5 ไร่ แล้วแต่ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกำหนด ถ้าเป็นเขตเทศบาลเมืองลดหย่อนเนื้อที่ดินได้ 50-100 ตารางวา ในเขตเทศบาลตำบลลดหย่อนได้ตั้งแต่ 200 ตารางวาถึง 1 ไร่ หรือในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลลดหย่อนได้ 3-5 ไร่ การลดหย่อนโดยเนื้อที่เช่นนี้ ทำให้เจ้าของที่ดินหลายรายหลุดออกไปจากระบบภาษีเพราะมีเนื้อที่ดินต่ำกว่าเกณฑ์ที่ได้รับการลดหย่อนตามที่ท้องถิ่นกำหนด

ในแง่อัตราภาษี ภาษีบำรุงท้องที่มีโครงสร้างอัตราภาษีที่กำหนดตามชั้นของราคาปานกลางที่ดินถึง 34 ชั้นและมีลักษณะถดถอย โดยชั้นราคาปานกลางที่ดินต่ำกว่าไร่ละ 30,000 บาท อัตราภาษีถัวเฉลี่ยร้อยละ 0.50 ส่วนราคาปานกลางที่เกินกว่าไร่ละ 30,000 บาท อัตราภาษีถัวเฉลี่ยร้อยละ 0.25 ของราคาปานกลาง ที่ดินที่ใช้ประกอบการกสิกรรมประเภทไม้ล้มลุกเสียภาษีถึงอัตรา แต่ถ้าเจ้าของประกอบการกสิกรรมประเภทไม้ล้มลุกนั้นด้วยตนเองเสียภาษีอย่างสูงไม่เกินไร่ละ 5 บาท ซึ่งตามกฎหมายเจตนาจะช่วยเหลือชาวนา แต่กลายเป็นช่องโหว่ของกฎหมายในการเลี้ยงภาษีโดยการปลูกพืชล้มลุกซึ่งมีอายุไม่เกิน 3 ปี นอกจากนี้กรณีที่ดินถูกทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน กฎหมายกำหนดให้เสียภาษีเพิ่มอีกหนึ่งเท่า แต่โดยข้อเท็จจริงในเรื่องของฐานภาษีที่ไม่เป็นปัจจุบัน ประกอบกับอัตราภาษีที่ต่ำมาก จึงยังคงมีการทิ้งที่ดินไว้รกร้างว่างเปล่าอยู่เป็นจำนวนมาก และท้องถิ่นก็เก็บภาษีไม่ได้เพราะเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เป็นคนอยู่อาศัยนอกพื้นที่แต่ซื้อที่ดินทิ้งไว้รอขายเก็งกำไร

เมื่อกล่าวถึงปัญหาภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ (จรรยา ศรีชายหาต, 2554, น. 3-6) จะมีข้อสังเกตในการแยกพิกัดภาษีทั้งสองแบบอย่างง่าย ๆ คือ ถ้าเป็นโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบกิจการ หรือที่ให้เช่าเป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม จะตกอยู่ในพิกัดของภาษีโรงเรือนและที่ดิน แต่ถ้าเป็นที่ดินที่ใช้เป็นบ้านที่เจ้าของอยู่อาศัยหรือที่ดินที่ใช้ทำการเกษตรจะตกอยู่ในพิกัดของภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งอาจแบ่งให้เห็นช่องโหว่ในการเลี้ยงภาษีของผู้เสียภาษีได้เป็น 3 กลุ่ม คือ

กลุ่มที่ 1 คือ ผู้ที่ไม่เสียภาษีบำรุงท้องที่ เพราะที่ดินนั้นใช้ปลูกบ้านอยู่อาศัยหรือทำการเกษตรด้วยตัวเองและมีเนื้อที่ต่ำกว่าเกณฑ์ลดหย่อนที่แต่ละท้องถิ่นกำหนดตั้งแต่ 50 ตารางวา ถึง 5 ไร่

กลุ่มที่ 2 คือ ผู้ที่เสียภาษีบำรุงท้องที่บ้าง แต่เสียในส่วนของเนื้อที่ดินที่เกินกว่าเกณฑ์ลดหย่อน เช่น มีที่ดิน 100 ตารางวา เทศบาลประกาศลดหย่อนที่ 75 ตารางวา เนื้อที่ที่นำมาคำนวณภาษีคือ 25 ตารางวา โดยใช้โครงสร้างอัตราภาษีที่ถดถอยคำนวณภาษีบนฐานราคาปานกลาง ซึ่งจากการสำรวจพบว่าราคาที่ดินปัจจุบันกับราคาปานกลางที่ใช้คำนวณภาษีนั้นมีความแตกต่างกันมากบางแห่งต่างกันเป็นร้อยเป็นพันเท่าเพราะผลของการสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในช่วง 30 ปีที่ผ่านมา ทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น แต่ก็ยังเก็บภาษีเท่าเดิม

กลุ่มที่ 3 คือผู้ที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ที่ประเมินจากค่าเช่าต่อปีในอัตราภาษีที่สูงถึงร้อยละ 12.5 ของค่าเช่าต่อปีนั้น ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจประเมินค่ารายปีใหม่ได้ทุกปี แต่เจ้าของทรัพย์สินจะผลัดภาระภาษีไปยังผู้เช่าโดยบวกค่าภาษีในราคาเช่าหรือถ้าเจ้าของโรงเรือนและที่ดินเป็นเจ้าของกิจการเองด้วยก็จะผลัดภาระภาษีโดยบวกไปในราคาสินค้าและบริการ

จากปัญหาดังกล่าวจึงทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศมีรายได้จากการจัดเก็บภาษีของตนเองได้น้อยมาก เฉลี่ยได้ปีละประมาณ 25,000 ล้านบาทเท่านั้น ทำให้รัฐบาลต้องจัดสรรงบประมาณไปอุดหนุนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นจำนวนมาก ตัวอย่างเช่น ในงบประมาณรายจ่ายประจำปี พ.ศ. 2558 องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้จากการที่จัดเก็บได้เองและที่รัฐบาลจัดเก็บและแบ่งให้ 388,680 ล้านบาท และได้รับการจัดสรรเงินอุดหนุนงบประมาณจากรัฐบาลอีก 257,663 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ของท้องถิ่นทั้งประเทศ 646,343 ล้านบาท แต่กระนั้นก็ยังไม่เพียงพอกับความต้องการงบประมาณรายจ่ายของท้องถิ่นที่ส่งผลกระทบต่อการจัดทำบริการสาธารณะของท้องถิ่นทั่วประเทศ ดังนั้นเพื่อจะแก้ปัญหาความไม่เหมาะสมของระบบภาษีและการจัดเก็บภาษีที่ได้น้อยกว่าที่ควรจะเป็น จึงมีการเสนอให้นำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกระจายอำนาจการจัดเก็บรายได้ลงสู่ท้องถิ่น ให้ท้องถิ่นมีรายได้และอำนาจในการบริหารงานมากขึ้น ทั้งในเรื่องคน ภาระหน้าที่ และเรื่องงบประมาณ ซึ่งในส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้ถูกหยิบยกขึ้นมาศึกษาโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) เมื่อ 15 ปีที่แล้วแต่ก็ยังไม่สามารถนำมาใช้ได้ เมื่อมีการปฏิรูประบบและโครงสร้างภาษีในครั้งนี้ จึงได้มีการคิดที่จะนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาปรับใช้กันในปัจจุบัน รายละเอียดในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น แม้จะยังไม่ได้ข้อสรุปชัดเจนในเรื่องของการจัดเก็บและอัตราภาษีว่าควรจะจัดเก็บอย่างไรและเป็นอัตราเท่าใด

แต่เมื่อศึกษาจากร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. .... ที่กระทรวงการคลังได้นำเสนอคณะรัฐมนตรีเมื่อปี พ.ศ. 2554 และปัจจุบันที่ได้ถูกนำมาพิจารณากันใหม่นั้น มีสาระสำคัญคือในมาตรา 26 ซึ่งได้กำหนดมูลค่าของทรัพย์สินเพื่อนำมาคำนวณภาษีคือมูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

---

\* รายได้ที่รัฐบาลจัดเก็บและแบ่งให้ คือรายได้จากภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิต ภาษีรถยนต์ เป็นต้น ที่รัฐบาลจัดเก็บและจะต้องแบ่งให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามกฎหมายการกระจายอำนาจให้กับท้องถิ่น

1. ที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
2. สิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ
3. สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

ในมาตรา 28 ได้กำหนดอัตราภาษีตามลักษณะของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ 3 ประเภท คือ

1. ที่ดินที่ใช้เพื่อการเกษตรกรรม หรือที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมและใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วย โดยมีพื้นที่ที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าสามในสี่ของพื้นที่ทั้งหมด ให้จัดเก็บไม่เกินร้อยละ 0.05
  2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ให้จัดเก็บไม่เกินร้อยละ 0.1
  3. สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้วนั้นให้จัดเก็บไม่เกินร้อยละ 0.5
- สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยก็จะได้รับการลดหย่อนภาษีตามมาตรา 30 ถ้าผู้เสียภาษีนั้นเป็นบุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง หรือเป็นเจ้าของห้องชุดที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตน ก็จะได้รับลดหย่อนภาษีตามเกณฑ์ขนาดพื้นที่หรือตามเกณฑ์ฐานภาษีอย่างใดอย่างหนึ่งอันจะทำให้ผู้เสียภาษีนั้นได้รับการลดหย่อนมากที่สุด ซึ่งจะได้กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาในภายหลัง ทั้งนี้โดยให้แยกไปตามประเภทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ถ้าใช้เกณฑ์ขนาดพื้นที่ ให้ได้รับการลดหย่อนไม่เกินห้าสิบตารางวาสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และไม่เกินห้าสิบตารางเมตรสำหรับห้องชุด
2. ถ้าใช้เกณฑ์ฐานภาษี ให้ได้รับการลดหย่อนไม่เกินหนึ่งล้านบาทสำหรับราคารวมกันของราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือของราคาสิ่งปลูกสร้าง หรือของราคาห้องชุด

ซึ่งตามหลักเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กล่าวมานี้ อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ได้อีกจะมีข้อยุติก็ต่อเมื่อร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. .... ผ่านความเห็นชอบของรัฐสภาและประกาศใช้เป็นกฎหมาย แต่ในขั้นนี้ซึ่งน่าจะได้มีการศึกษาผลกระทบของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้รอบด้าน

### สรุปและข้อเสนอแนะ

ผู้เขียนมีความเห็นว่า การที่จะจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อาจจะมีขึ้นในอนาคตนั้น ต้องอยู่ภายใต้หลักการและเหตุผลที่ทำให้ประชาชนผู้ที่เสียภาษียอมรับกันได้คือ

1. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะต้องเป็นเครื่องมือสำคัญที่จะนำมาซึ่งการพัฒนาที่ดินเชิงคุณภาพ ให้ผู้ครอบครองใช้ที่ดินให้เป็นประโยชน์สูงสุด ป้องกันการถือครองที่ดินแล้วไม่ได้ทำประโยชน์และลดการกักตุนที่ดินเพื่อการเก็งกำไรสนับสนุนการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้เหมาะสมมากขึ้น สามารถช่วยลดความเหลื่อมล้ำในการครอบครองที่ดินในท้องถิ่นนั้น เพื่อสร้างโอกาสในการเข้าถึงทรัพยากรที่ดินซึ่งในปัจจุบันยังมีผู้ขาดแคลนไร้ที่ดินทำกินอยู่เป็นจำนวนมาก

2. การบริหารการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ต้องให้สมดุลระหว่างความเสมอภาคและความมีประสิทธิภาพที่จะทำให้ผู้เสียภาษีที่มีรายได้น้อยรู้สึกว่าการเสียภาษีนี้ไม่เป็นภาระทางการเงินของครอบครัวที่ต้องมีรายจ่ายเพิ่มขึ้น และต้องเป็นการจัดเก็บภาษีแบบอัตราก้าวหน้าซึ่งเป็นกลไกสำคัญที่จะคัดสรรผู้ที่สมควรที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตัวจริง นั่นคือผู้ที่ครอบครองที่ดินไว้จำนวนมากเกินกว่าเพื่อการอยู่อาศัยจะต้องเสียภาษีนี้ ไม่ใช่เป็นการเก็บภาษีที่ดินแบบทั่วหน้าจนทำให้ประชาชนผู้ครอบครองที่ดินเพื่อเป็นการอยู่อาศัยจริง ๆ เกิดความรู้สึกเหมือนว่าได้เช่าที่ดินของรัฐอยู่อาศัย

3. ควรมีหลักเกณฑ์ภาษีที่จัดเก็บจากฐานมูลค่าทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น บนฐานประโยชน์ที่เจ้าของทรัพย์สินแต่ละคนได้รับผลจากการบริการสาธารณะขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือจากบริการสาธารณะของหน่วยงานรัฐ ซึ่งจะสะท้อนให้มูลค่าราคาทรัพย์สินของแต่ละบุคคลนั้นมีมูลค่าเพิ่มขึ้น เช่น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่รัฐได้มีการสร้างถนนตัดผ่านหรือมีการสร้างสาธารณูปโภคอื่น ๆ ในพื้นที่จนทำให้ที่ดินมีมูลค่าราคาสูงขึ้น สมควรที่จะได้มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนนี้อย่างเหมาะสม

ดังนั้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ถือเป็นเครื่องมือสำคัญที่จะทำให้ท้องถิ่นมีรายได้เพิ่มขึ้น ลดการอุดหนุนงบประมาณจากรัฐได้มากขึ้น รัฐมีรายได้ที่จะนำเงินมาพัฒนาด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้มากขึ้น และอาจจะเป็นเครื่องมือหรือกลไกการกระจายการถือครองที่ดินจากผู้ถือครองไว้จำนวนมาก ไปสู่ผู้ไม่มีที่ดินทำกินได้ เพราะถ้าถือครองไว้ก็ต้องมีการภาษีเพิ่มขึ้นอาจจะลดความเหลื่อมล้ำในการถือครองที่ดินทำกินได้ แต่การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนี้ผู้เขียนเห็นว่าย่อมมีผลกระทบต่อประชาชนเป็นจำนวนมากทั้งที่เป็นเจ้าของและไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งผลกระทบที่เกิดขึ้นนั้นจะแตกต่างกันไป สำหรับผู้ถือครองที่ดินอยู่ ก็อาจได้รับผลกระทบในการถูกจัดเก็บภาษีโดยตรง ในส่วนที่เป็นประชาชนคนทั่วไปแม้ไม่ได้ถือครองที่ดิน โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยที่เคยอาศัยอยู่ในเมืองใหญ่ ที่มีความสะดวกในการอยู่อาศัยในการเดินทางไปประกอบอาชีพหรือไปศึกษาเล่าเรียนจะได้รับผลกระทบจากการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหลาย ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว อาคารชุด และหอพักจะมีราคาเช่าสูงขึ้นกว่าที่เป็นอยู่เดิมเพราะมีการบวกค่าภาษีเพิ่มไปในค่าเช่าด้วย และอาจจะต้องย้ายออกไปอยู่อาศัยในพื้นที่ที่ไกลออกไปในราคาที่ถูกกว่าก็จะได้ไม่ได้รับความสะดวกเหมือนที่เคยอยู่อาศัยเดิม ส่วนในภาคธุรกิจผู้ประกอบการที่เช่าที่ดิน เช่าอาคารสำนักงาน อาคารพาณิชย์ หรือพื้นที่ธุรกิจในห้างสรรพสินค้าก็ต้องจ่ายค่าเช่าสูงขึ้นเนื่องจากภาษี เจ้าของที่ดินหรือเจ้าของอาคาร จะผลักภาระภาษีที่เพิ่มขึ้นไปกับค่าเช่า ซึ่งจะเป็นการเพิ่มต้นทุนการผลิตก็จะนำมาซึ่งการเพิ่มต้นทุนในการผลิตสินค้าและบริการ ผู้ผลิตก็จะผลักภาระภาษีต่อกันไปในราคาสินค้าและบริการ สุดท้ายก็จะส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคคือประชาชนคนไทยทั้งประเทศนั่นเอง

## บรรณานุกรม

- จรูญศรี ชายหาด. (2553). **ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ภาษีเพื่อท้องถิ่น**. [ออนไลน์] สืบค้น 18 มิถุนายน 2558 จาก [http://www.fpo.go.th/land\\_tax/document](http://www.fpo.go.th/land_tax/document)
- แบงค์ งามอรุณโชติ. (2555). **แนวคิดภาษีที่ดินและทรัพย์สิน**. ชุดหนังสือการสำรวจองค์ความรู้เพื่อปฏิรูปประเทศไทย. กรุงเทพฯ: สำนักงานปฏิรูป(สปร.)
- สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี (20 เมษายน 2554) ข้อมูลมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 20 เมษายน 2554 **เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ....**สืบค้น 14 พฤษภาคม 2558 จาก <http://www.cabinet.soc.go.th/soc/Program2-1.jsp>
- สำนักงบประมาณ. (2557) **งบประมาณโดยสังเขป ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2558**. กรุงเทพฯ: สำนักนายกรัฐมนตรี.