

ปัญหาการบังคับใช้ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

สุทธิชัย สุระนาถ

นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

อิงครัต ดลเจิม

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

ตะวัน เดชภีรตันมงคล

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

Received : September 10, 2025

Revised : January 23, 2026

Accepted : July 14, 2026

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (2) ศึกษากฎหมายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ประเทศนิวซีแลนด์ และประเทศญี่ปุ่น (3) วิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (4) เสนอแนะแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามแนวทางและมาตรการที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ ด้วยวิธีการวิจัยเอกสารจากหนังสือ ตำรา บทความ วิทยานิพนธ์และการค้นคว้าอิสระ ที่เกี่ยวกับกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ประเทศนิวซีแลนด์ และประเทศญี่ปุ่น เพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหากฎหมายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย ให้มีประสิทธิภาพต่อไป

ผลการวิจัยพบว่า (1) แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ระบบภาษีอากรที่ดีและหลักภาษีที่ดี (2) กฎหมายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย ปรากฏในพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กฎหมายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ปรากฏในพระราชบัญญัติประเมินทรัพย์สินและพระราชบัญญัติภาษีทรัพย์สิน พ.ศ. 2545 และพระราชบัญญัติการประเมินค่าภาษี พ.ศ. 2541 กฎหมายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย นิวซีแลนด์ ปรากฏในพระราชบัญญัติท้องถิ่น (การจัดเก็บภาษีที่ดิน) พ.ศ. 2545 และกฎหมายเกี่ยวกับภาษี

ผู้รับผิดชอบบทความ : สุทธิชัย สุระนาถ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช อีเมล 2654003124@stou.ac.th

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศญี่ปุ่น ปรากฏในพระราชบัญญัติภาษีท้องถิ่น (3) ประเทศไทยมีปัญหาขาดความสอดคล้องกับหลักการระบบภาษีอากรที่ดี แตกต่างจากสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี และประเทศญี่ปุ่น จะมีการกำหนดอัตราภาษีตามศักยภาพของการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเป็นธรรม ไม่สอดคล้องกับหลักการทำรายได้จากการยกเว้นมูลค่าฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่ยอยู่อาศัยที่สูง และปัญหาขาดการบูรณาการกับกฎหมายอื่น แตกต่างจากสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ประเทศญี่ปุ่นและประเทศนิวซีแลนด์ ที่นำกฎหมายผังเมืองมาบูรณาการเข้ากับระบบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (4) ประเทศไทยควรคำนวณภาษีโดยพิจารณาศักยภาพของที่ดินและกำหนดอัตราภาษีที่เป็นธรรมตามการใช้ประโยชน์ที่แท้จริง โดยปรับปรุงกฎหมายให้สอดคล้องกับหลักภาษีที่ดีเพื่อลดช่องว่างในการหลีกเลี่ยงภาษีโดยการบูรณาการกับกฎหมายผังเมืองและปรับลดอัตรายกเว้นภาษีเพื่อให้การจัดเก็บภาษีมีประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของกฎหมายเพื่อลดความเหลื่อมล้ำในสังคมและส่งเสริมการใช้ที่ดินอย่างเป็นธรรมและยั่งยืน

คำสำคัญ : หลักภาษีอากรที่ดี / ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง / กฎหมายผังเมือง

Problems of Enforcement of Land and Building Tax Laws

Suttichai Suranard

LL.M. Student, School of Laws, Sukhothai Thammathirat Open University

Ingkarat Doljerm

Assistant Professor Ph.D., School of Laws, Sukhothai Thammathirat Open University

Tawan Detphirattanamongkol

Assistant Professor Ph.D., School of Laws, Sukhothai Thammathirat Open University

Abstract

This Thesis aims to (1) study concepts and theories as to land and building tax; (2) study the land and building tax laws of Thailand, Federal Republic of Germany, New Zealand and Japan; (3) analyze problems on land and building tax; and (4) recommend guidelines for land and building tax collection in accordance with the guidelines and measures appropriate for Thailand.

This Thesis is a qualitative research based upon document research methods from books, textbooks, articles, theses, and independent studies in respect of land and building tax laws of Thailand, Federal Republic of Germany, New Zealand, and Japan so as to recommend guidelines for solving the problems on land and building tax laws of Thailand to be further efficient.

According to the results of study, (1) concepts and theories as to land and building tax are good tax system and tax collection principle; (2) the land and building tax law of Thailand has appeared in Land and Building Tax Act B.E. 2562 (2019), the land and building tax laws of Federal Republic of Germany have appeared in Valuation Act (BeWG), Property Tax Act (GrstG) Version 2022 AD and Rating Valuations Act, 1998, the land and building tax law of New Zealand has appeared in Local Government (Rating) Act, 2002, and the land and building tax law of Japan has appeared in Local Tax Law Act; (3) Thailand has had a problem on inconsistency with the principle of good tax system which is different from those of Federal Republic of Germany and Japan which

Corresponding Author : Suttichai Suranard, LL.M. Student, School of Laws, Sukhothai Thammathirat Open University, E-mail : 2654003124@stou.ac.th

determine the tax rate in accordance with the potentiality of fair land utilization as inconsistent with the principle of earning from exemption of the land and building tax base value used in high land residence and the problem on lack of integration with other laws which is different from Federal Republic of Germany, Japan, and New Zealand which integrate city plan law with the land and building tax system; and (4) Thailand ought to calculate the tax by taking into account the land potentiality and determine the fair tax rate in pursuance of real utilization by improving laws to be in pursuance of the good tax principle so as to minimize the tax avoidance gap by integrating with the city plan law and reduce tax exemption rate in order for the tax collection to be more efficient to meet the law's objective so as to reduce social inequality and promote fair and sustainable land utilization.

Keywords : Good tax principle / Land and Building Tax / City plan law

1. บทนำ

กฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่หลายประเทศจะเรียกว่าภาษีทรัพย์สิน (Properties Tax) โดยภาษีทรัพย์สินเป็นเครื่องมือทางนโยบายที่รัฐใช้ในการจัดสรรภาระทางการคลังและลดความเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจ และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีบทบาทสำคัญในการกระจายความมั่งคั่งจากการถือครองทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงไปสู่การจัดบริการสาธารณะของรัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อย่างไรก็ตาม ประสิทธิภาพของภาษีดังกล่าวขึ้นอยู่กับโครงสร้างการจัดเก็บภาษีที่สามารถสะท้อนสภาพความมั่งคั่งที่แท้จริงของผู้ถือครองทรัพย์สินได้อย่างเหมาะสม

การประกาศใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ถือเป็นความพยายามสำคัญของรัฐในการปฏิรูประบบภาษีทรัพย์สิน โดยมีเป้าหมายในการลดการถือครองที่ดินแบบกระจุกตัว ส่งเสริมการใช้ประโยชน์ในที่ดินและเพิ่มรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จากแนวความคิดของ Henry George¹ ได้ให้ความเห็นว่า มูลค่าที่ดินที่สูงขึ้นมิได้เกิดจากการกระทำใดของผู้เจ้าของที่ดิน แต่เป็นผลที่ได้รับจากสภาพแวดล้อมและการพัฒนาสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะในบริเวณดังกล่าวที่รัฐจัดหาให้ เช่น ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา ดังนั้นเมื่อที่ดินบริเวณนั้นได้รับประโยชน์จากรัฐด้วยการบริการดังกล่าว จนทำให้มูลค่าที่ดินสูงขึ้น เจ้าของที่ดินควรช่วยตอบแทนรัฐด้วยภาษี แต่จากข้อเท็จจริงจะพบว่า เมื่อที่ดินในบริเวณใดมีการพัฒนาหรือประกาศผังเมืองกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใด ๆ ที่มีศักยภาพการ

พัฒนาความเป็นเมือง การพาณิชย์หรือเพื่อการอุตสาหกรรม ที่ดินบริเวณนั้นก็จะเป็นที่ต้องการของนักลงทุนในกิจการต่าง ๆ จึงเกิดการซื้อเก็บเพื่อทำกำไรของนายทุนที่ดิน

นอกจากนั้น การเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินในบริบทสังคมไทย มิได้เกิดจากการพัฒนาของภาคเอกชนเพียงฝ่ายเดียว หากแต่มีความสัมพันธ์โดยตรงกับการใช้อำนาจรัฐตามกฎหมายผังเมืองในการกำหนดรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน การประกาศใช้ผังเมืองรวมซึ่งกำหนดพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม หรือการพัฒนาเมือง ย่อมส่งผลให้ที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีศักยภาพทางเศรษฐกิจและมูลค่าเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งที่เจ้าของที่ดินมิได้เป็นผู้ลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้วยตนเอง

สำหรับการจัดเก็บภาษีอากรไม่ว่าจะเป็นภาษีอากรประเภทใดก็ตามรวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ควรจะต้องสอดคล้องไปกับหลักการภาษีอากรที่ดี ที่มีวิวัฒนาการมาตั้งแต่สมัย Adam Smith ซึ่งวางรากฐานเอาไว้ จนถึงปัจจุบัน ดร.อริญ ธรรมโน ได้เสนอเพิ่มเติมเป็น 8 ประการคือ²

1) หลักของความแน่นอน (Certainty) ภาษีต้องมีความชัดเจนและแน่นอนทั้งเรื่องฐานภาษี อัตราภาษี วันเวลาและวิธีการในการเสียภาษีและการจัดเก็บ เพื่อให้รัฐบาลสามารถคาดหมายจำนวนรายได้ที่จะจัดเก็บได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2) หลักของการประหยัด (Low Compliance and Collections Costs) ระบบบริหารจัดการเก็บภาษีที่ดินนั้น ภาษีอากรแต่ละประเภทที่จัดเก็บจะต้องเป็น

¹ George, H. (2006). *Progress and Poverty*. Robert Schalkenbach Foundation. (Fourth edition). New York. Page 229.

² นคร ยัมศิริวัฒนะ. (2548). *เอกสารประกอบการสอนวิชา EC341 การคลังรัฐบาล บทที่ 5 ภาษีอากร (TAX)*. (พิมพ์ครั้งที่ 2). คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 102-103.

ภาระแก่ผู้เสียภาษีน้อยที่สุด และเสียค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีต่ำที่สุดด้วย

3) หลักของความเสมอภาค (Equity) การจัดเก็บภาษีอากรที่ดีจะต้องก่อให้เกิด ความยุติธรรม หรือความเสมอภาคแก่ผู้เสียภาษีทุกคน ถือว่าเป็นหัวใจสำคัญของระบบภาษีที่ดี ซึ่งการเก็บภาษีตามหลักเสมอภาค (Equity) นั้นอาจจำแนกออกเป็น 2 หลักใหญ่คือความเสมอภาคตามแนวนอน (Horizontal Equity) และความเสมอภาคในแนวตั้ง หรือแนวดิ่ง (Vertical Equity)

4) หลักการยอมรับ (Acceptability) ภาษีทุกชนิดที่จะจัดเก็บจากประชาชนต้องได้รับการยอมรับจากประชาชนส่วนใหญ่ การบริหารการจัดเก็บภาษีอากรแต่ละประเภทจึงจะทำได้ง่ายขึ้น

5) หลักของความเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ (Enforceability) ภาษีอากรทุกประเภทที่จะจัดเก็บจะต้องสามารถทำการบริหารการจัดเก็บอย่างไรให้ได้ผลในทางปฏิบัติ

6) หลักของการทำรายได้ (Productivity) ภาษีที่ดีควรเป็นภาษีที่สามารถทำรายได้ให้แก่รัฐเป็นอย่างดี

7) หลักของความยืดหยุ่น (Flexibility) ภาษีที่ดีควรจะเป็นภาษีที่มีความยืดหยุ่น สามารถปรับตัวเข้ากับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจของประเทศหรือการเปลี่ยนแปลงฐานะของผู้เสียภาษีได้ง่าย

8) หลักการบริหารที่ดี (Administrative Feasibility) ในการเลือกระบบภาษีที่จัดเก็บจากประชาชน รัฐต้องคำนึงถึงความสามารถในการบริหารจัดการเก็บ เพราะระบบภาษีจะมีความเหมาะสมกับประเทศนั้น ๆ

อย่างไรก็ตาม ภายหลังการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

กลับปรากฏข้อถกเถียงเกี่ยวกับความเป็นธรรมของภาระภาษีและผลกระทบต่อกลุ่มผู้เสียภาษีในทางปฏิบัติ ปัญหาดังกล่าวส่งผลให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังไม่สามารถทำหน้าที่เป็นกลไกในการลดความเหลื่อมล้ำในการถือครองทรัพย์สินได้อย่างชัดเจน อีกทั้งยังไม่สามารถสร้างรายได้ให้แก่รัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้อย่างเต็มศักยภาพ และแม้กฎหมายผังเมืองจะมีบทบาทสำคัญในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ที่ดิน แต่โครงสร้างของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 กลับมิได้เชื่อมโยงกลไกการจัดเก็บภาษีเข้ากับผลของการกำหนดผังเมืองอย่างชัดเจน ส่งผลให้การจัดเก็บภาษีไม่สามารถสะท้อนความแตกต่างของศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กฎหมายผังเมืองกำหนดได้อย่างเหมาะสม อันอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมในเชิงโครงสร้างของระบบภาษีทรัพย์สินในทางปฏิบัติด้วย

บทความนี้จึงมุ่งศึกษาปัญหาทางกฎหมายของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยเชื่อมโยงการวิเคราะห์เชิงกฎหมายเข้ากับผลกระทบเชิงนโยบาย เพื่อเสนอแนวทางปรับปรุงกฎหมายให้ตอบสนองต่อเป้าหมายการลดความเหลื่อมล้ำและการเพิ่มประสิทธิภาพทางการคลังของรัฐ

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

1. ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2. ศึกษากฎหมายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ประเทศนิวซีแลนด์ และประเทศญี่ปุ่น

3. วิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

4. เสนอแนะแนวทางการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามแนวทางและมาตรการที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทย

3. วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษานี้เป็นการวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาข้อมูลจากบทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แนวคิดและทฤษฎีทางกฎหมายภาษีอากร ตลอดจนเอกสารทางวิชาการ งานวิจัย และบทความที่เกี่ยวข้อง ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบ (Comparative Analysis) กับกฎหมายของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ประเทศนิวซีแลนด์ และประเทศญี่ปุ่น ที่มีการใช้ภาษีทรัพย์สินเป็นเครื่องมือเชิงนโยบาย เพื่อใช้เป็นแนวทางในการประเมินความเหมาะสมของโครงสร้างกฎหมายไทย และประกอบการเสนอแนะแนวทางปรับปรุงในเชิงนโยบายทางกฎหมายต่อไป

4. ผลการวิจัย

4.1 สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ภายใต้กรอบแนวคิดของหลักการภาษีอากรที่ดี พบว่า แม้กฎหมายดังกล่าวจะมีความมุ่งหมายสำคัญในการปฏิรูประบบภาษีทรัพย์สินของประเทศไทยให้มีความทันสมัย สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบันและสามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้ของรัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้มากยิ่งขึ้น แต่เมื่อพิจารณาในเชิงโครงสร้างทางกฎหมายและผลกระทบในทางปฏิบัติแล้ว ยังปรากฏข้อจำกัด

หลายประการที่ส่งผลต่อการบรรลุวัตถุประสงค์เชิงนโยบายดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ

ผลการศึกษาชี้ให้เห็นว่า การออกแบบฐานภาษีที่ยึดมูลค่าทรัพย์สินเป็นเกณฑ์หลัก แม้จะมีความสอดคล้องกับแนวคิดของภาษีทรัพย์สินในทางทฤษฎี แต่ในทางปฏิบัติกลับไม่สามารถสะท้อนสภาพความเป็นจริงทางเศรษฐกิจของผู้ถือครองทรัพย์สินได้อย่างครบถ้วน เนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินมิได้แสดงถึงศักยภาพในการชำระภาษีหรือประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจริงจากทรัพย์สินนั้นเสมอไป โดยเฉพาะในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสูงแต่ยังมิได้ก่อให้เกิดรายได้ในระดับที่เหมาะสม ส่งผลให้ภาระภาษีอาจตกแก่ผู้เสียภาษีบางกลุ่มในลักษณะที่ไม่สอดคล้องกับหลักความสามารถในการเสียภาษี และอาจกระทบต่อความเป็นธรรมในการรับภาระทางการคลังในภาพรวม

ในมิติของหลักความเสมอภาคในการเสียภาษี ผลการศึกษพบว่า แม้กฎหมายจะมุ่งหมายให้ผู้ถือครองทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงต้องรับภาระภาษีมากขึ้นตามสัดส่วน แต่โครงสร้างอัตราภาษีและมาตรการยกเว้นที่มีอยู่จำนวนมากกลับทำให้การจัดเก็บภาษีเกิดความเสมอภาคเพียงในเชิงรูปแบบ กล่าวคือ ผู้เสียภาษีที่อยู่ในสถานะทางเศรษฐกิจแตกต่างกันอาจต้องรับภาระภาษีในระดับใกล้เคียงกัน อันสะท้อนถึงข้อจำกัดในการสร้างความเสมอภาคในเชิงสาระ ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของระบบภาษีอากรที่ดี

นอกจากนี้ การกำหนดมาตรการยกเว้นและลดหย่อนภาษีในวงกว้าง แม้จะมีวัตถุประสงค์ในการบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนบางกลุ่ม แต่ในทางปฏิบัติกลับส่งผลให้ฐานภาษีแคบลงอย่างมีนัยสำคัญ และลดศักยภาพของภาษีที่ดินและ

สิ่งปลูกสร้างในการทำหน้าที่เป็นเครื่องมือในการลดความเหลื่อมล้ำในการถือครองทรัพย์สิน เนื่องจากกลุ่มผู้ถือครองทรัพย์สินมูลค่าสูงบางส่วนยังสามารถหลีกเลี่ยงภาระภาษีได้ภายใต้กรอบกฎหมายที่มีอยู่

เมื่อพิจารณาในมิติของประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้ของรัฐ ผลการศึกษาพบว่า โครงสร้างกฎหมายในปัจจุบันยังสร้างต้นทุนในการบริหารจัดการภาษีในระดับค่อนข้างสูง ทั้งในด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การจัดทำฐานข้อมูล และการบังคับใช้กฎหมาย ขณะที่รายได้ภาษีที่จัดเก็บได้จริงยังไม่สอดคล้องกับศักยภาพของทรัพย์สินที่มีอยู่ในระบบเศรษฐกิจ ส่งผลให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังไม่สามารถทำหน้าที่เป็นแหล่งรายได้ที่มั่นคงและยั่งยืนของรัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้อย่างเต็มที่

ในด้านหลักความแน่นอนของภาษีอากร ผลการศึกษายังสะท้อนให้เห็นว่าหลักเกณฑ์บางประการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานยังขาดความชัดเจนเพียงพอ ส่งผลให้ผู้เสียภาษีไม่สามารถคาดหมายภาระภาษีของตนได้อย่างแน่นอน ซึ่งอาจนำไปสู่ข้อพิพาททางภาษีและกระทบต่อความเชื่อมั่นในระบบภาษีโดยรวมในระยะยาว

ผลการศึกษาพบว่า ปัญหาสำคัญประการหนึ่งของการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 คือการขาดการบูรณาการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีบทบาทโดยตรงในการกำหนดศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาเมือง

แม้พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 จะกำหนดให้แผนผังเมืองมีผลผูกพันต่อหน่วยงานของรัฐและการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่

ต่าง ๆ แต่กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกลับมิได้นำผลของการกำหนดผังเมืองมาเป็นองค์ประกอบในการกำหนดฐานภาษีหรืออัตราภาษี ส่งผลให้การจัดเก็บภาษีไม่สามารถสะท้อนความแตกต่างของศักยภาพพื้นที่ตามแผนการพัฒนาเมืองได้อย่างเหมาะสมในทางปฏิบัติ

โดยสรุป ผลการศึกษานี้สะท้อนให้เห็นว่า แม้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 จะมีบทบาทสำคัญในการวางรากฐานระบบภาษีทรัพย์สินของประเทศไทย แต่โครงสร้างทางกฎหมายในปัจจุบันยังไม่สามารถตอบสนองต่อหลักการภาษีอากรที่ดีได้อย่างครบถ้วน ทั้งในด้านความเสมอภาค ความสามารถในการเสียภาษี ความแน่นอนของกฎหมาย และประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้ของรัฐ อันเป็นเหตุให้การบังคับใช้กฎหมายยังไม่สามารถบรรลุเป้าหมายเชิงนโยบายด้านการลดความเหลื่อมล้ำและการเสริมสร้างเสถียรภาพทางการคลังได้อย่างเต็มศักยภาพในทางปฏิบัติ

4.2 อภิปรายผล

จากผลการศึกษาพบว่า ปัญหาของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมิได้เกิดจากการขาดบทบัญญัติกฎหมาย หากแต่เกิดจากโครงสร้างของกฎหมายที่ยังไม่สามารถเชื่อมโยงเป้าหมายเชิงนโยบายของรัฐเข้ากับกลไกทางภาษีได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผลการวิจัยดังกล่าวสามารถนำมาอภิปรายภายใต้กรอบหลักการภาษีอากรที่ดี เพื่ออธิบายสาเหตุของข้อจำกัดในทางปฏิบัติได้อย่างชัดเจนยิ่งขึ้น

ประเด็นแรก เมื่อพิจารณาภายใต้หลักความเสมอภาคในการเสียภาษี พบว่า โครงสร้างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังคงให้ความสำคัญกับความเสมอภาคในเชิงรูปแบบมากกว่าความเสมอภาคในเชิงสาระ กล่าวคือ แม้ผู้ถือครองทรัพย์สิน

จะถูกจัดเก็บภาษีตามมูลค่าทรัพย์สินเป็นหลัก แต่กฎหมายยังไม่สามารถสะท้อนความแตกต่างด้านฐานะทางเศรษฐกิจและความสามารถในการแบกรับภาระภาษีได้อย่างแท้จริง ส่งผลให้ผู้เสียภาษีบางกลุ่มอาจต้องรับภาระภาษีในระดับใกล้เคียงกัน ทั้งที่มีสถานะทางเศรษฐกิจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของระบบภาษีที่มุ่งสร้างความเป็นธรรมในเชิงโครงสร้าง โดยการกำหนดอัตราภาษีประเภทการใช้ประโยชน์รูปแบบต่าง ๆ ในอัตราเดียวกันทั่วประเทศดังบทบัญญัติในมาตรา 37

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาในมิติของกฎหมายผังเมือง พบว่าปัญหาความไม่เป็นธรรมของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมิได้เกิดจากกลไกทางภาษีเพียงลำพัง หากแต่มีความเกี่ยวข้องกับการขาดความเชื่อมโยงระหว่างกฎหมายภาษีอากรกับกฎหมายผังเมือง ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีบทบาทโดยตรงในการกำหนดศักยภาพการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

การกำหนดผังเมืองรวมซึ่งแบ่งประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็นพื้นที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม หรือพื้นที่อนุรักษ์ ส่งผลให้ที่ดินแต่ละแปลงมีมูลค่าและโอกาสทางเศรษฐกิจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตามกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบันกลับยังมิได้นำผลของการกำหนดผังเมืองดังกล่าวมาเป็นองค์ประกอบสำคัญในการกำหนดภาระภาษี ส่งผลให้ผู้ถือครองที่ดินซึ่งได้รับประโยชน์จากการกำหนดผังเมืองในระดับสูง อาจเสียภาษีในอัตราที่ไม่แตกต่างจากผู้ถือครองที่ดินซึ่งถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ตามผังเมือง สภาพดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงความไม่สอดคล้องกันระหว่างนโยบายการใช้ที่ดินของรัฐกับนโยบายภาษีทรัพย์สิน และเป็นปัจจัย

สำคัญที่ทำให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่สามารถทำหน้าที่เป็นเครื่องมือในการกระจายผลประโยชน์จากการพัฒนาเมืองได้อย่างมีประสิทธิภาพ อันส่งผลต่อทั้งหลักความเสมอภาคในการเสียภาษีและเป้าหมายการลดความเหลื่อมล้ำในการถือครองทรัพย์สินในภาพรวม ซึ่งจะแตกต่างกับสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ประเทศนิวซีแลนด์และประเทศญี่ปุ่น ล้วนนำกฎหมายผังเมืองมาเป็นส่วนในการกำหนดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประเด็นที่สอง ในด้านหลักความสามารถในการเสียภาษี ผลการวิจัยสะท้อนให้เห็นว่า การกำหนดภาระภาษีโดยอาศัยมูลค่าทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ดังจะพบว่ามาตรา 35 บัญญัติให้ใช้มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมาคำนวณฐานภาษี ซึ่งยังไม่เพียงพอที่จะสะท้อนศักยภาพทางเศรษฐกิจที่แท้จริงของผู้ถือครองทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินบางประเภทอาจมีมูลค่าสูงแต่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในระดับสอดคล้องกัน ส่งผลให้ภาษีที่จัดเก็บอาจกลายเป็นภาระที่ไม่เหมาะสมในทางปฏิบัติ และกระทบต่อหลักความสามารถในการเสียภาษีซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของระบบภาษีอากรที่ดี ดังตัวอย่างประเทศนิวซีแลนด์ซึ่งพิจารณาฐานภาษีจากข้อเท็จจริงในการใช้ประโยชน์พื้นที่และนำเกณฑ์รายได้ของครัวเรือนมาเป็นเกณฑ์ลดหย่อนภาษี

ประเด็นที่สาม ในมิติของประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้ของรัฐ ผลการศึกษาแสดงให้เห็นว่า การมีข้อยกเว้นและมาตรการลดหย่อนจำนวนมาก รวมถึงความซับซ้อนของหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้เพิ่มต้นทุนในการบริหารจัดการเก็บภาษี และจำกัดศักยภาพของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการเป็นแหล่งรายได้ที่มั่นคงของรัฐ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สภาพดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่ากลไกทางภาษีในปัจจุบันยังไม่

สอดคล้องกับหลักประสิทธิภาพ ซึ่งมุ่งให้การจับเก็บภาษีเกิดผลคุ้มค่าและสร้างรายได้อย่างยั่งยืน

นอกจากนี้ ผลการศึกษาข้างชี้ให้เห็นถึงปัญหาในด้านหลักความแน่นอนของภาษีอากร เนื่องจากความไม่ชัดเจนของหลักเกณฑ์บางประการ เช่น การปลูกพืชเพื่อเปลี่ยนพื้นที่รกร้างว่างเปล่าเป็นพื้นที่เกษตรกรรมเปิดโอกาสให้เกิดการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานในระดับที่แตกต่างกัน ส่งผลให้ผู้เสียภาษีไม่สามารถคาดหมายภาระภาษีของตนได้อย่างแน่นอน อันอาจนำไปสู่ข้อพิพาททางภาษี และกระทบต่อความเชื่อมั่นในระบบภาษีในระยะยาว

ประเด็นที่สี่ เมื่อพิจารณาในเชิงโครงสร้างทางกฎหมาย จะเห็นได้ว่าการขาดความเชื่อมโยงระหว่างกฎหมายผังเมืองกับกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้เปิดช่องให้เกิดการหลบเลี่ยงภาษีในทางปฏิบัติ โดยเฉพาะกรณีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินจากที่ดินรกร้างว่างเปล่าในเขตเมืองไปเป็นพื้นที่เกษตรกรรมชั่วคราว ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวมีศักยภาพเชิงพาณิชย์กรรมและอยู่ภายใต้แผนการพัฒนาเมืองตามผังเมือง เนื่องจากบทบัญญัติในมาตรา 43 กำหนดให้เพิ่มอัตราภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ จึงเกิดกรณีดังกล่าว ทั้งนี้ นอกจากความไม่สอดคล้องของหลักประโยชน์แล้ว สภาพดังกล่าวสะท้อนให้เห็นพบว่ากลไกภาษีในปัจจุบันยังไม่สามารถทำหน้าที่สนับสนุนนโยบายการใช้ที่ดินของรัฐได้อย่างสอดคล้องกัน กลับก่อให้เกิดผลในทางตรงกันข้าม คือการใช้ที่ดินที่ไม่สอดคล้องกับแผนการพัฒนาเมืองและไม่สามารถลดการถือครองที่ดินเพื่อการเก็งกำไรได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผลการวิจัยครั้งนี้สะท้อนให้เห็นว่า แม้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีบทบาทเชิงนโยบาย

ที่สำคัญในการลดความเหลื่อมล้ำและเสริมสร้างรายได้ของรัฐ แต่โครงสร้างทางกฎหมายในปัจจุบันยังไม่สามารถทำหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเต็มศักยภาพ การอภิปรายผลดังกล่าวจึงนำไปสู่ความจำเป็นในการปรับปรุงกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเชิงโครงสร้าง เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการภาษีอากรที่ดีและสามารถตอบสนองต่อเป้าหมายเชิงนโยบายของรัฐได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

4.3 ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัยและการอภิปรายผลข้างต้น เห็นได้ว่าปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มิได้เกิดจากการขาดกฎหมาย หากแต่เกิดจากโครงสร้างของบทบัญญัติบางประการที่ยังไม่สอดคล้องกับหลักการภาษีอากรที่ดี ทั้งในด้านความเป็นธรรม ความสามารถในการเสียภาษี และประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้ของรัฐ ดังนั้น เพื่อให้กฎหมายดังกล่าวสามารถบรรลุวัตถุประสงค์เชิงนโยบายได้อย่างแท้จริง ผู้วิจัยจึงเห็นควรเสนอแนวทางปรับปรุงกฎหมายในประเด็นสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) การปรับปรุงบทบัญญัติเกี่ยวกับฐานภาษีให้สอดคล้องกับความสามารถในการเสียภาษี

ควรพิจารณาแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดฐานภาษีโดยยึดมูลค่าทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ให้เปิดโอกาสนำปัจจัยด้านการใช้ประโยชน์ในทางเศรษฐกิจหรือรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากทรัพย์สินมาประกอบการพิจารณา ทั้งนี้ เพื่อให้ภาระภาษีสะท้อนความสามารถในการเสียภาษีของผู้เสียภาษีได้อย่างเหมาะสม และลดผลกระทบต่อผู้ถือครองทรัพย์สินที่มีได้ก่อให้เกิดรายได้ในระดับสอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สิน

(2) การทบทวนมาตรการยกเว้น และลดหย่อนภาษีให้มีความจำเป็นและเหมาะสม

ควรมีการปรับปรุงบทบัญญัติเกี่ยวกับการยกเว้นและลดหย่อนภาษีให้มีความชัดเจนและจำกัดเฉพาะกรณีที่มีเหตุผลทางนโยบายอย่างแท้จริง เพื่อลดปัญหาฐานภาษีที่แคบเกินสมควร และเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้ของรัฐ รวมทั้งทำให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถทำหน้าที่เป็นเครื่องมือในการลดความเหลื่อมล้ำในการถือครองทรัพย์สินได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

โดยแนะนำให้มีการปรับปรุงอัตราลดหย่อนมูลค่าฐานภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นที่ยู่ออาศัยของบุคคลธรรมดา เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัยได้ โดยแก้ไขบทบัญญัติมาตรา 41 ด้วยการปรับปรุงอัตราลดหย่อนมูลค่าฐานภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นที่ยู่ออาศัยของบุคคลธรรมดาจากอัตราเดิมที่มีอัตราลดหย่อนที่สูงห้าสิบล้านบาท เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัยได้ โดยแก้ไขมาตรา 41 ให้มีข้อความดังต่อไปนี้

“มาตรา 41 ในกรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่ยู่ออาศัย และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ 1 มกราคมของปีภาคนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีไม่เกินสามสิบล้านบาท

ในกรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่ยู่ออาศัย แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรในวันที่ 1

มกราคมของปีภาคนั้น ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีในการคำนวณภาษีสิ่งปลูกสร้างไม่เกินห้าสิบล้านบาท

กรณีที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นที่ยู่ออาศัยตามวรรคสอง ให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ตามที่มีชื่อในเอกสารสิทธิที่ดินในวันที่ 1 มกราคมของปีภาคนั้น มีภาระต้องชำระภาษีตามมูลค่าที่ดินอันเป็นฐานในการคำนวณภาษีในอัตราตามที่กฎหมายกำหนด”

(3) การเพิ่มกลไกสนับสนุนการจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ควรพิจารณาแก้ไขบทบัญญัติเพื่อเสริมสร้างศักยภาพขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการบริหารจัดการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยเฉพาะในด้านระบบข้อมูล การพัฒนาบุคลากร และการบูรณาการข้อมูลระหว่างหน่วยงานของรัฐ เพื่อให้การจัดเก็บภาษีมีประสิทธิภาพและสามารถสร้างรายได้อย่างยั่งยืนในระดับท้องถิ่น จากกรณีศึกษาของประเทศญี่ปุ่นกรณีที่ดินตั้งอยู่ตั้งแต่สองเขตการปกครองกฎหมายจะให้คำนวณมูลค่ารวมของที่ดินเพื่อคำนวณภาษีแล้วจึงนำมาหารเฉลี่ยต่อหน่วยพื้นที่ที่ตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นนั้น ๆ ตามสัดส่วน และกรณีประเทศนิวซีแลนด์นั้น กรณีที่ดินแปลงใหญ่ที่ครอบคลุมพื้นที่เขตเมืองและเขตชนบทเกษตรกรรม เจ้าของที่ดินก็ต้องมีการภาษีสำหรับอัตราที่แตกต่างตามสัดส่วนพื้นที่ที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตนั้น ๆ ผู้ศึกษาวิจัยจึงเห็นสมควรให้มีการแก้ไขบทบัญญัติมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ให้มีข้อความดังต่อไปนี้

“มาตรา 40 ในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอยู่ภายใน

เขตจังหวัดใด เมื่อนำที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ครอบครองกรรมสิทธิ์โดยเจ้าของเดียวกันทุกแปลงภายในเขตจังหวัดเดียวกัน ให้ได้รับยกเว้นการครอบครองที่ดินไม่เกินยี่สิบไร่หรือมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตจังหวัดนั้นรวมกันในการคำนวณภาษีไม่เกินยี่สิบล้านบาท

กรณีที่เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ครอบครองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อการเกษตรกรรมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไปภายในเขตจังหวัดใด ไม่ว่าจะมีส่วนที่ติดต่อกันหรือแยกกันอยู่ต่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็ตาม เมื่อมูลค่าฐานภาษีรวมเกินกว่ามูลค่าฐานภาษีที่ยกเว้นตามวรรคหนึ่ง ให้มีหน้าที่ต้องชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีการเฉลี่ยมูลค่าภาษีที่ต้องชำระทั้งหมดหลังหักมูลค่ายกเว้นภาษีแล้วด้วยจำนวนแปลงที่ดินที่ถือครองในเขตจังหวัดนั้น โดยแต่ละแปลงที่ดินต้องชำระให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเท่าใดนั้น ให้คำนวณมูลค่าภาษีที่ต้องชำระตามสัดส่วนขนาดพื้นที่ที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด”

(4) การเชื่อมโยงกฎหมายผังเมืองกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ควรพิจารณาปรับปรุงกฎหมายให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีความสอดคล้องกับการกำหนดผังเมือง โดยนำศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองมาเป็นองค์ประกอบในการกำหนดภาระภาษี ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ถือครองที่ดินซึ่งได้รับประโยชน์จากการกำหนด

ผังเมืองของรัฐต้องรับภาระภาษีในระดับที่เหมาะสม และเพื่อให้ภาษีดังกล่าวสามารถทำหน้าที่เป็นเครื่องมือในการกระจายผลประโยชน์จากการพัฒนาเมืองได้อย่างเป็นธรรม ดังแนวทางของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ประเทศนิวซีแลนด์และประเทศญี่ปุ่น โดยให้เพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 37 ทวิ ให้มีข้อความดังต่อไปนี้

“มาตรา 37 ทวิ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดซึ่งอยู่ในพื้นที่วางผังเมืองมีความประสงค์ที่จะจัดเก็บภาษีผังเมืองโดยความเห็นชอบของสภาท้องถิ่น ให้มีอำนาจตราข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดอัตราภาษีผังเมืองที่ใช้จัดเก็บภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นได้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาเมือง พัฒนาระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ การคมนาคม และสิ่งแวดล้อมในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ในการกำหนดอัตราภาษีผังเมือง ให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกำหนดตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภทตามที่กฎหมายผังเมืองกำหนดในท้องที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น หรืออาจกำหนดเป็นอัตราเดียวโดยประกาศเป็นข้อบัญญัติท้องถิ่น”

และแก้ไขมาตรา 43 ให้มีข้อความดังนี้

“มาตรา 43 ในกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพเป็นเวลาสามปีติดต่อกัน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่อยู่ในพื้นที่วางผังเมือง ให้จัดเก็บภาษีผังเมืองสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในปีที่สี่เพิ่มในอัตราตามที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

โดยความเห็นชอบของสภาท้องถิ่นกำหนด แต่เมื่อ
รวมกับภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่กรณีตาม
มาตรา 37 (4) ต้องไม่เกินร้อยละสาม

กรณีที่ดินที่อยู่ในเขต
ประกาศพื้นที่โครงการของรัฐ ที่เป็นไปเพื่อประโยชน์
สาธารณะอันเป็นการกระทบต่อการใช้ประโยชน์
ที่ดินให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประกาศงดเว้น
อัตราภาษีที่ดินดังกล่าว”

References

- Adam, S. (1776). *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. London: W. Strahan and T. Cadell.
- Anon, M. (2021). *Property Law: Basic Knowledge of Concepts, General Principles, and General Provisions* (4th ed.). Vinyuchon Publishing House, Bangkok. (in Thai)
- Department of Local Administration. (2019). *Guidelines for the implementation of the Land and Building Tax Act B.E. 2562*. Bangkok: Ministry of Interior. (in Thai)
- Fiscal Policy Office. (2020). *Property tax reform and fiscal decentralization in Thailand*. Bangkok: Ministry of Finance. (in Thai)
- Ministry of Finance. (2019). *Land and Building Tax Act B.E. 2562 (2019)*. Bangkok: Government Gazette. (in Thai)
- Nakorn Yimsiriwattana. (2005). *Teaching Materials for Course EC 341 Government Finance Chapter 5 Taxation (TAX)* (2nd ed.). Faculty of Economics, Ramkhamhaeng University, Bangkok. (in Thai)
- Wikorn Rakpuangchon. (2017). *Commentary on Property Law*. Bangkok: Phim Dee Publishing. (in Thai)