



ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน
ของกรุงเทพมหานคร

โดย

นายสิริพงศ์ แจ่มรัมย์

การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ

คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2558

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน
ของกรุงเทพมหานคร

โดย

นายสิริพงศ์ แจ่มรัมย์



การค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ

คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2558

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



FACTORS AFFECTED THE PROPERTY TAX OF BANGKOK

BY

MR. SIRIPONG JANGRATSAMEEKAN



AN INDEPENDENT STUDY SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF
THE REQUIREMENTS FOR THE DEGREE OF MASTER DEGREE OF ARTS

BUSINESS ECONOMICS

FACULTY OF ECONOMICS

THAMMASAT UNIVERSITY

ACADEMIC YEAR 2015

COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSITY

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

คณะเศรษฐศาสตร์

การค้นคว้าอิสระ

ของ

นายสิริพงศ์ แจ่มรัมย์

เรื่อง

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน

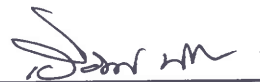
ของกรุงเทพมหานคร

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)

เมื่อ วันที่ 3 มิถุนายน พ.ศ. 2559

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ




(รองศาสตราจารย์ ดร. เอี่ยมพร พิชัยสินธุ์)

กรรมการสอบการค้นคว้าอิสระ



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ดวงมณี เลาวกุล)

คณบดี



(ศาสตราจารย์ ดร. สกนธ์ วรรณวิวัฒนา)

หัวข้อการค้นคว้าอิสระ	ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร
ชื่อผู้เขียน	นายสิริพงศ์ แจ่มรัศมีกาล
ชื่อปริญญา	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาการค้นคว้าอิสระ	รองศาสตราจารย์ ดร. เอื้อมพร พิชัยสนธิ (ตสาริกา)
ปีการศึกษา	2558

บทคัดย่อ

กรุงเทพมหานคร ได้รับงบประมาณเพื่อบริหารราชการจากรายได้ที่รัฐบาลจัดเก็บและจัดสรรให้ อีกส่วนหนึ่งเป็นรายได้ที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บเอง ซึ่งในแต่ละปีการใช้งบประมาณในการบริหารราชการกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นโดยตลอด เนื่องจากการขยายตัวของเมืองและประชากรในกรุงเทพมหานคร ดังนั้นเพื่อให้มีงบประมาณในการบริหารและพัฒนากรุงเทพมหานคร จำเป็นต้องศึกษาและพัฒนาประสิทธิภาพการจัดหางบประมาณ

ผู้เขียนสนใจศึกษาภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งเป็นรายได้ที่กรุงเทพมหานครมีอำนาจจัดเก็บโดยตรงและมีสัดส่วนของการจัดเก็บมากที่สุด โดยศึกษาโครงสร้างภาษีโรงเรือนและที่ดิน วิธีการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน อีกทั้งมุ่งเน้นปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร โดยใช้ข้อมูลการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินรายพื้นที่เขต 50 เขต ราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี พ.ศ. 2548-2557 จำนวนสถานประกอบการที่เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในช่วงปี พ.ศ. 2548 -2557 เขตเศรษฐกิจและนอกเขตเศรษฐกิจ วิธีการศึกษาใช้การพรรณนา และการวิเคราะห์สมการเชิงปริมาณที่ใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติสร้างสมการถดถอยเชิงเส้น (Regression Model) และทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square)

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อรายรับจากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร คือ จำนวนผู้ยื่นเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน จำนวนสถานประกอบการ ราคาที่ดินในป็นั้นๆ ความพยายามในการจัดเก็บภาษีของแต่ละเขต และตัวแปรหุ่นเขตเศรษฐกิจและนอกเขตเศรษฐกิจ สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของรายรับจากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของ

กรุงเทพมหานครได้ร้อยละ 71 ซึ่งปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินมากที่สุด คือ เขตเศรษฐกิจ ส่วนปัจจัยที่มีผลกระทบต่อรายได้จากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินน้อยที่สุด คือ ความพยายามในการจัดเก็บภาษี นั้นหมายความว่า การที่กรุงเทพมหานครจะสามารถจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินได้เพิ่มขึ้นอย่างมากเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่นอกเขตเศรษฐกิจเป็นพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจมากขึ้น

คำสำคัญ: ภาษีโรงเรือนและที่ดิน, การประเมิน, ค่ารายปี, ค่าภาษี, กรุงเทพมหานคร



Independent Study Title	Factors Affected the Property Tax of Bangkok.
Author	Mr.Siripong Jangratsameekan
Degree	Master of Arts (Business Economics)
Major Field/Faculty/University	Business Economics Economics Thammasat University
Independent Study Advisor	Associate Professor Euamporn Phijaisanit (Tasarika), Ph.D
Academic Years	2015

ABSTRACT

The province of Bangkok, gets their limited amount of budget from 2 different sources. First portion from the government, the other from the public; for example, the budget can be from property taxes. Each year, the budget spending increases drastically due to the increasing amount of population. So therefore, to have the suitable amount of budget to improve Bangkok itself, we should study and develop the efficiency of finding a suitable budget.

The writer is interested in property tax because it is the direct authority of Bangkok and is one of the largest components of the budget for Bangkok. We study this from the structure of property tax. This is called taxing. Moreover, we study the effect of taxing. We also collect the information from 50 districts in Bangkok and the price of the land in Bangkok between the years 2005-2014 by used Quantitative equation Analysis.

Research proves that the factor that effect revenue from property taxes of Bangkok are amount of person who pay for property tax, establishments, value of property in each year, the effort to taxing of each districts and dummy variable of economic zone. And economic zone is the most impact to called taxing. On the other hand, the effort to taxing of each districts is less impact. It's show that the increasing of property tax is from the changing of economic zone.

Key words: Property Tax, The Assessment, Annual Fees, Tax, Bangkok

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาในครั้งนี้สำเร็จลุล่วงได้ดี เนื่องจากได้รับความกรุณาและการชี้แนะที่เป็นประโยชน์จากอาจารย์ ขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร. เอื้อมพร พิชัยสนธิ อาจารย์ที่ปรึกษา การค้นคว้าอิสระ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ดวงมณี เลาวกุล กรรมการการค้นคว้าอิสระ กรุณาเสียสละเวลาเพื่อให้ความรู้ คำแนะนำและตรวจสอบข้อบกพร่องของการค้นคว้าอิสระฉบับนี้ให้เสร็จสมบูรณ์ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณคณาจารย์ทุกท่านในโครงการ และเพื่อนๆ MBE รุ่น 18 ในความรู้ ความเข้าใจ คำแนะนำและมิตรภาพที่ดี ตลอดจนเจ้าหน้าที่โครงการทุกท่านในการช่วยเหลือต่างๆ ที่ขาดเสียไม่ได้ คุณดลภักดิ์ ชัยบุตร ช่วยจัดหาข้อมูลในการศึกษาประกอบการทำงาน การค้นคว้าอิสระฉบับนี้ให้เสร็จสมบูรณ์ได้ ท้ายที่สุดขอขอบพระคุณครอบครัวของข้าพเจ้าที่คอยสนับสนุนและให้กำลังใจ

หากผลการศึกษานี้มีข้อบกพร่องประการใด ผู้ศึกษาขอน้อมรับไว้เพื่อปรับปรุง แก้ไขในการศึกษาครั้งต่อไป

สิริพงศ์ แจ่มรัมย์มีกาล

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(4)
สารบัญตาราง	(8)
สารบัญภาพ	(9)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	5
1.3 ขอบเขตการศึกษา	6
1.4 วิธีการศึกษา	6
1.5 สมมติฐานการศึกษา	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา	8
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	9
2.1 แนวคิดทฤษฎี	9
2.1.1 ทฤษฎีโครงสร้างภาษาอาการ	9
2.1.2 หลักการของการกำหนดแหล่งรายรับที่ควรเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	10
2.1.3 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการจัดการรายได้	13

2.1.4	ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงรายได้จากการจัดเก็บภาษีอากร	16
2.2	วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	17
2.3	ฐานภาษีและอัตราภาษีท้องถิ่นในภูมิภาคอาเซียน	26
บทที่ 3	โครงสร้างภาษีโรงเรือนและที่ดิน	28
3.1	ความเป็นมาของภาษีโรงเรือนและที่ดิน	28
3.2	ความหมายของภาษีโรงเรือนและที่ดิน	29
3.3	ประเภทของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีและไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน	29
3.4	หลักเกณฑ์และแนวทางการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน	31
3.4.1	หลักเกณฑ์การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินตามพระราชบัญญัติ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	31
3.4.2	หลักเกณฑ์และวิธีการใช้การเทียบเคียง	31
3.4.3	หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่ามาตรฐานกลางของกรุงเทพมหานคร	32
3.4.4	ตัวอย่างในการกำหนดค่ารายปี-ค่าภาษี	47
3.5	ขั้นตอนปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดเก็บและเร่งรัดภาษีโรงเรือนและที่ดิน	48
3.5.1	กระบวนการรับแบบและประเมินภาษี	48
3.5.2	กระบวนการเร่งรัดติดตามเงินค่าภาษี	52
3.5.3	บทลงโทษ	53
3.5.4	หน่วยงานจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร	54
บทที่ 4	ผลการวิจัยและการอภิปรายผล	56
4.1	การจัดทำข้อมูลเพื่อใช้ในการศึกษา	56
4.2	ผลการประมาณค่าความสามารถในการจัดเก็บภาษีของกรุงเทพมหานคร	58
4.2.1	แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา	58
4.2.2	ผลการศึกษา	59

บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	65
5.1 สรุปผลการศึกษา	65
5.2 ข้อเสนอแนะ	66
5.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	68
รายการอ้างอิง	71
ภาคผนวก	73
ภาคผนวก ก ตารางข้อมูล	74
ภาคผนวก ข พระราชบัญญัติ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475	85
ประวัติผู้เขียน	96

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
3.1 อัตราค่าเช่ามาตรฐานกลาง จำแนกตามประเภทอาคาร	33
3.2 ค่ารายปีของสถานศึกษาเอกชน ไม่ต่ำกว่า บาท/ตารางเมตร/เดือน	42
3.3 ค่ารายปีของอาคารชุดประเภทต่างๆ จำแนกตามกลุ่มของเขตพื้นที่ อัตราไม่ต่ำกว่า บาท/ตารางเมตร/เดือน	43
4.1 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ปี พ.ศ. 2548 - 2557	57
4.2 แสดงผลการเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยและราคาที่ดินจากการประมาณการ ปี 2551 และ ปี 2555 (บาท/ตารางวา)	58
4.3 แสดงค่าสหสัมพันธ์แบบเปรียบเทียบ	60
4.4 ค่าสถิติพื้นฐาน	60
4.5 ความพยายามในการจัดเก็บภาษี ปี 2548 – 2557 รายเขต	63

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 แสดงรายรับ – รายจ่ายของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2543 – 2557	2
1.2 โครงสร้างรายรับของกรุงเทพมหานคร ปีงบประมาณ พ.ศ.2555-2557	3
1.3 แสดงผลการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ของกรุงเทพมหานคร ปีงบประมาณ 2543 – 2557	4
1.4 แสดงผลการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ของกรุงเทพมหานคร ในอัตราที่เพิ่มขึ้น (Growth Rate) ปีงบประมาณ 2543 - 2557	4
1.5 การจัดเก็บภาษีที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บเอง ปีงบประมาณ 2557	5
4.1 กราฟความหนาแน่นลือกของภาษีที่จัดเก็บได้ของกรุงเทพมหานคร ปี 2548 – 2557	61

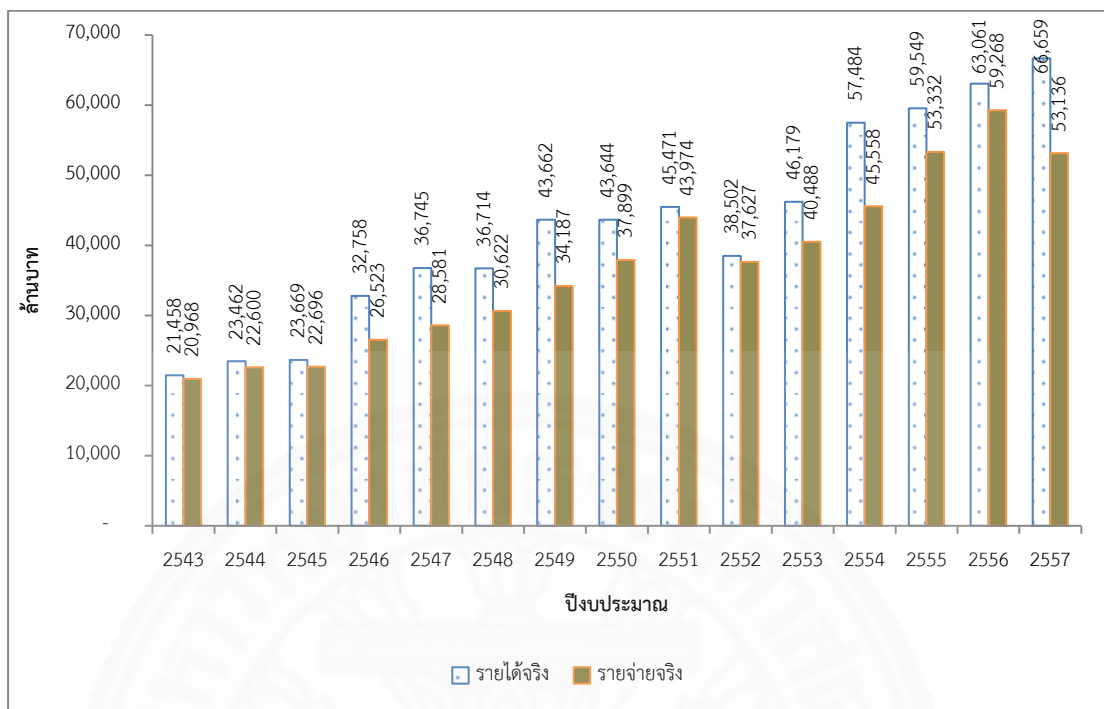
บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของปัญหา

กรุงเทพมหานคร เมืองหลวงของประเทศไทย เมืองที่เป็นศูนย์กลางการบริหารการปกครองคมนาคม การศึกษา และเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งเป็นสถานที่ประทับถาวรขององค์พระประมุขของชาติ ทำเนียบรัฐบาล กระทรวง สถาบันทางการทหาร สำนักงานใหญ่ของธนาคาร โรงพยาบาล บริษัทห้างร้านต่างๆ ท่าอากาศยาน โครงข่ายรถไฟฟ้าทุกประเภท ตลอดจนสถาบันการศึกษา และเป็นจังหวัดที่มีประชากรอยู่อาศัยมากที่สุด ในปี พ.ศ. 2557 ประชากรที่ปรากฏในทะเบียนราษฎรของกรุงเทพมหานครมีจำนวนทั้งสิ้น 5,692,284 คน¹ รวมถึงประชากรแฝงหมายถึง ประชากรที่เข้ามาในกรุงเทพมหานครเพื่อประกอบอาชีพ ศึกษา หรือเข้ามาอยู่อาศัยโดยไม่ได้ย้ายชื่อในทะเบียนบ้านอีกเป็นจำนวนหลายล้านคน กรุงเทพมหานครหรืออีกนัยมีฐานะเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษมีผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร และสภากรุงเทพมหานครทำหน้าที่เป็นฝ่ายบริหารและฝ่ายนิติบัญญัติ ที่มาจากการเลือกตั้งของประชาชน โดยอยู่ในตำแหน่งตามวาระคราวละ 4 ปี กรุงเทพมหานครมีหน้าที่บริหารงานราชการ รวมทั้งการพัฒนาเมืองและจัดบริการสาธารณะให้เพียงพอ เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตของประชาชนในกรุงเทพมหานครให้ดีขึ้น โดยหน่วยงานหลักที่มีหน้าที่การจัดทำงบประมาณเพื่อนำมาพัฒนากรุงเทพมหานครประกอบด้วย สำนักการคลัง มีหน้าที่จัดประมาณการรายรับและจัดหารายได้นำมาใช้ในการบริหาร สำนักงบประมาณ กรุงเทพมหานคร มีหน้าที่จัดสรรงบประมาณตามแผนงบประมาณประจำปี ซึ่งนโยบายจัดทำงบประมาณของกรุงเทพมหานครในแต่ละปีตั้งอยู่บนพื้นฐานของรายได้กล่าวได้ว่า กรุงเทพมหานครยึดถือยอดประมาณการรายรับมาจัดสรรเป็นงบประมาณรายจ่าย ดังนั้นในการบริหารงบประมาณของกรุงเทพมหานครจะไม่บริหารงบประมาณแบบขาดดุล ทำให้เกิดข้อจำกัดในการใช้จ่ายงบประมาณเพื่อนำมาบริหารและพัฒนากรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.1)

¹ สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย

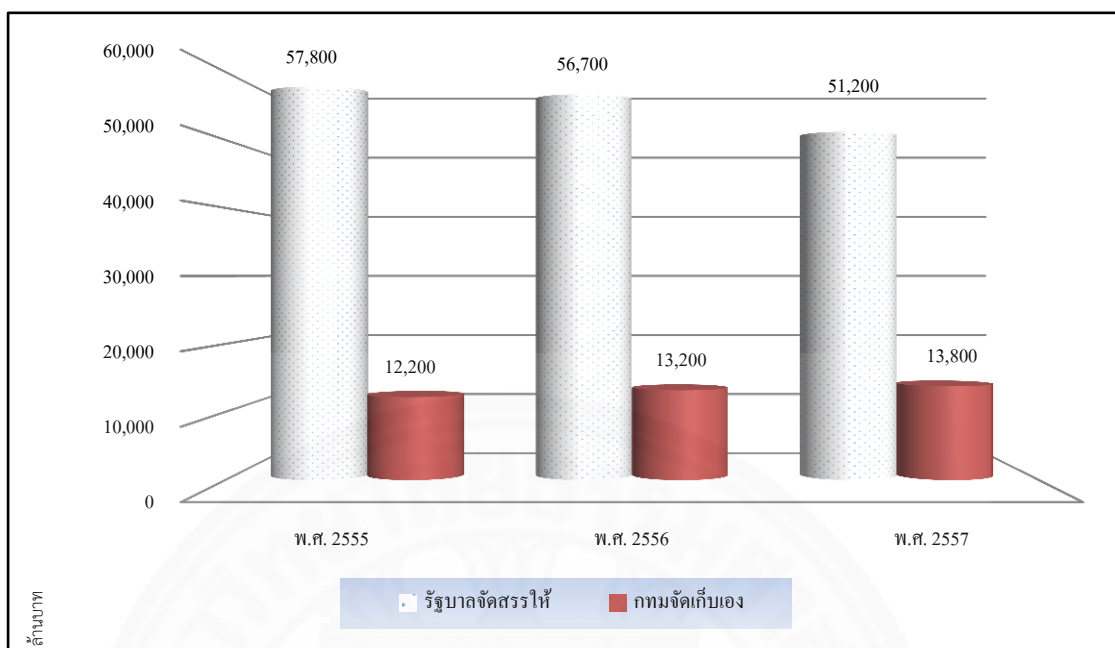


ภาพที่ 1.1 แสดงรายรับ – รายจ่ายของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2543 – 2557. จาก กองบัญชีสำนักงานคลัง กรุงเทพมหานคร.

โครงสร้างรายรับของกรุงเทพมหานครที่นำมาจัดสรรเป็นงบประมาณประจำปี ประกอบด้วย

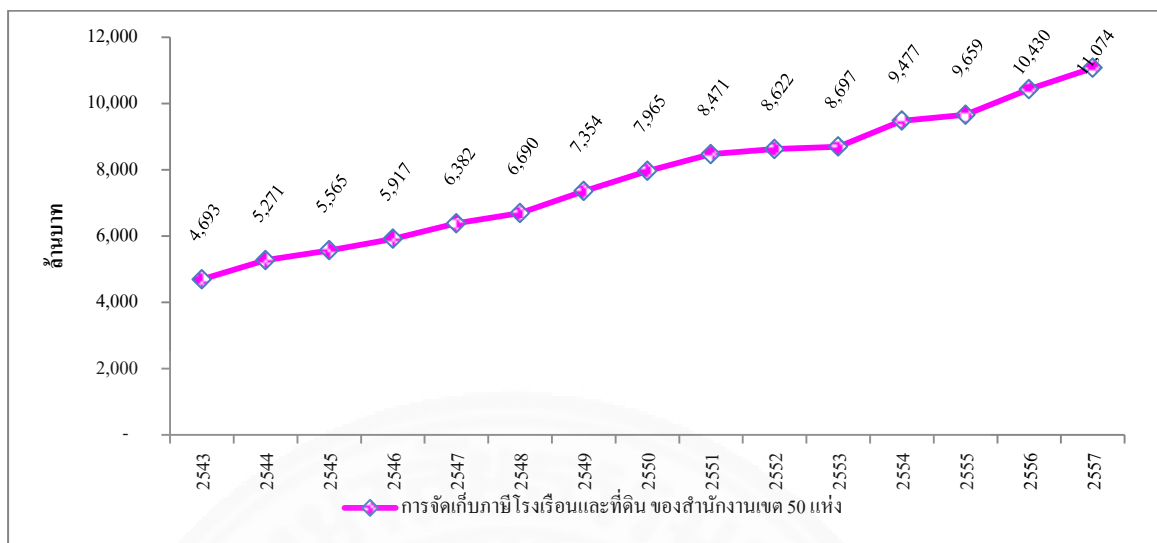
1. รายได้ที่มาจากรัฐบาลโดยหน่วยงานราชการอื่นจัดเก็บให้ ประกอบด้วย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ภาษีและค่าธรรมเนียมรถยนต์และล้อเลื่อน ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีสุรา ภาษีการพนัน และภาษีสรรพสามิต

2. รายได้ที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บได้เอง ประกอบด้วย รายได้จากภาษีอากร ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย อากรฆ่าสัตว์ และรายได้ที่มีไขภาษีอากร ได้แก่ ค่าธรรมเนียมค่าใบอนุญาต ค่าปรับ ค่าบริการ รายได้จากทรัพย์สิน รายได้จากการสาธารณูปโภคการพาณิชย์และกิจกรรมอื่น และรายได้เบ็ดเตล็ด

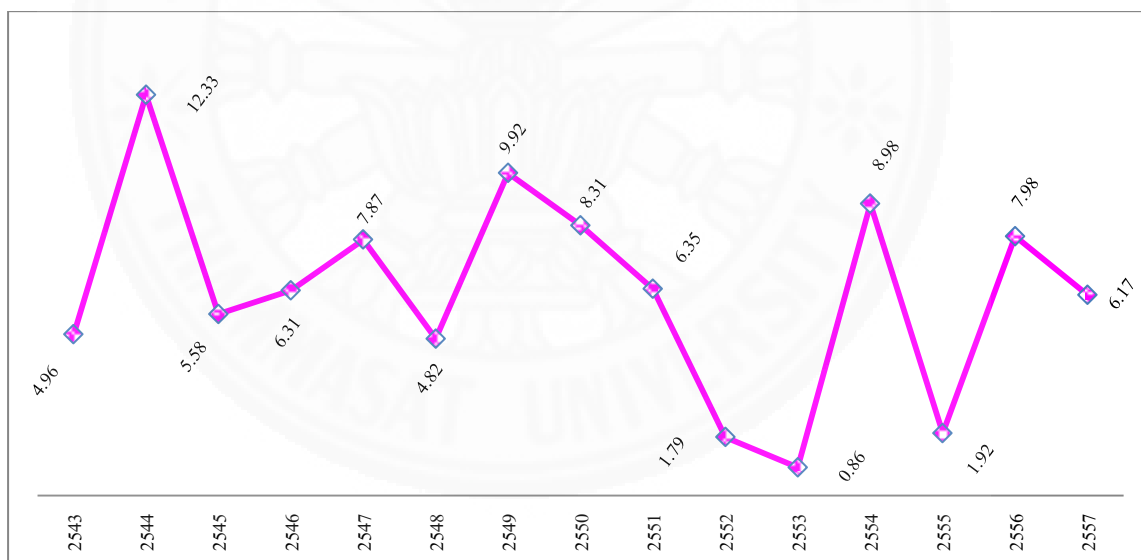


ภาพที่ 1.2 โครงสร้างรายรับของกรุงเทพมหานคร ปีงบประมาณ พ.ศ. 2555-2557. จาก กองบัญชีสำนักงานคลัง กรุงเทพมหานคร.

เมื่อพิจารณาข้อมูลแหล่งรายได้ของกรุงเทพมหานคร ระหว่างรายได้รัฐบาลจัดสรรให้ และรายได้ที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บได้เอง เปรียบเทียบกันแล้วเห็นว่ารายได้จากกรุงเทพมหานครจัดเก็บได้เองเป็นส่วนที่น้อย ประกอบกับการพัฒนาคุณภาพการให้บริการสาธารณะตลอดจนการแก้ไขปัญหาต่างๆ ชั้นพื้นฐานของกรุงเทพมหานครให้เพียงพอกับความต้องการในระดับที่น่าพอใจของประชาชนแล้ว กรุงเทพมหานครจำเป็นต้องใช้งบประมาณเพิ่มขึ้น ดังนั้นการเพิ่มประสิทธิภาพ การจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ จึงเป็นสิ่งสำคัญในการพัฒนากรุงเทพมหานครอย่างยั่งยืน



ภาพที่ 1.3 แสดงผลการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ของกรุงเทพมหานคร ปีงบประมาณ 2543 – 2557. จาก กองรายได้ สำนักงานคลัง กรุงเทพมหานคร.

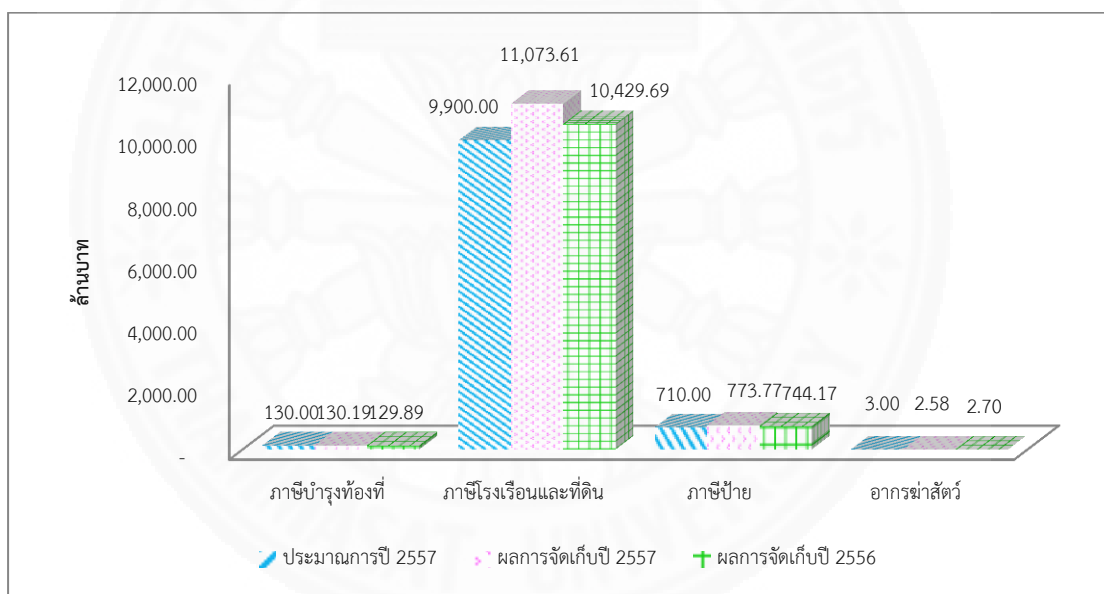


ภาพที่ 1.4 แสดงผลการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ของกรุงเทพมหานคร ในอัตราที่เพิ่มขึ้น (Growth Rate) ปีงบประมาณ 2543 – 2557. จากการคำนวณโดยผู้วิจัย.

รายได้ของกรุงเทพมหานครจัดเก็บได้ที่มีสัดส่วนมากที่สุดและมีอัตราการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับรายได้จากภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บได้เองทั้งหมด คือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ทั้งนี้เพราะกรุงเทพมหานครมีอาคารบ้านเรือนที่ใช้ประโยชน์อันต้องเสีย

ภาษีโรงเรือนและที่ดินมากและจัดเก็บภาษีนี้ยังเป็นการถูกต้องตามหลักการใช้ประโยชน์ (The Benefit Principle) ดังนั้น การศึกษาในครั้งนี้ผู้ศึกษาจึงมีความสนใจถึงปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดรายได้ภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น รวมถึงเพื่อประมาณการรายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานครต่อไป

โดยจากรายงานผลการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร ปีงบประมาณ 2557 พบว่ารายได้ที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บเองในส่วนของภาษีอากร ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย อากรฆ่าสัตว์ โดยกรุงเทพมหานครสามารถจัดเก็บได้ 11,980.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีงบประมาณ 2556 คิดเป็น 673.70 ล้านบาทหรือร้อยละ 5.67 ทั้งนี้ การขยายตัวที่เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาเป็นผลมาจากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีป้าย



ภาพที่ 1.5 การจัดเก็บภาษีที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บเอง ปีงบประมาณ 2557. จาก สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง สำนักการคลัง กรุงเทพมหานคร.

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาโครงสร้างภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร

1.2.2 เพื่อศึกษาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร

1.2.3 เพื่อศึกษาหาความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของ กรุงเทพมหานคร

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1.3.1 ศึกษาการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานครเฉพาะรายได้ที่มาจากการจัดเก็บ ภาษีโรงเรือนและที่ดินเท่านั้น

1.3.2 ข้อมูลภาษีที่จัดเก็บใช้ข้อมูลรายเขตทั้ง 50 เขตของกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ ปีงบประมาณ พ.ศ. 2548 – 2557 รวม 10 ปี

1.3.3 ข้อมูลที่ใช้มีลักษณะเป็นอนุกรมเวลาเป็นรายปี จำนวน 10 ปี

1.4 วิธีการศึกษา

1.4.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ประกอบไปด้วย

1.4.1.1 ข้อมูลการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานครรายเขต จำนวนผู้เสียภาษี จำนวนสถานประกอบการที่เสียภาษีในแต่ละปี (สถานบริการ โรงภาพยนตร์ ตลาด ห้างสรรพสินค้า) เริ่มตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. 2548 – 2557 จำนวน 10 ปี ซึ่งรวบรวมจาก กองบัญชี สำนักงานคลัง กรุงเทพมหานคร

1.4.1.2 ราคาประเมินที่ดินโดยเฉลี่ยในพื้นที่เขต เริ่มตั้งแต่ พ.ศ. 2548 – 2557

1.4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ การวิเคราะห์เชิงพรรณนาและการ วิเคราะห์เชิงปริมาณ ดังนี้

1.4.2.1 การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Methods) ศึกษาข้อมูล โดยทั่วไปเกี่ยวกับเกี่ยวกับความเป็นมาของภาษีโรงเรือนและที่ดิน โครงสร้างของภาษีโรงเรือนและ ที่ดิน กระบวนการการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร รวมถึงนโยบายและ แผนการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร โดยใช้การวิเคราะห์สถิติอย่างง่ายเพื่อเปรียบเทียบอัตรา เพิ่มของการจัดเก็บภาษีของหน่วยจัดเก็บรายได้ ทั้ง 50 หน่วยงาน (50 สำนักงานเขต)

1.4.2.2 การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Methods) วิเคราะห์หา ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อความสามารถในการจัดเก็บ ภาษีโรงเรือน และที่ดินของกรุงเทพมหานคร โดยใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติสร้างสมการถดถอยเชิงเส้น

(Regression Model) โดยทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square) และโปรแกรมประมวลผลสำเร็จรูป STATA

1.5 สมมติฐานการศึกษา

1.5.1 ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ จำนวนสถานประกอบการ จำนวนผู้รับประเมิน ราคาประเมินของดิน ในการศึกษากำหนดให้ตัวแปรอิสระต่างๆ มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม ดังนี้จำนวนสถานประกอบการ (X_{it}) จำนวนผู้เสียภาษี (P_{it}) และราคาประเมินของที่ดิน (Y_{it}) มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน

1.5.2 จำนวนสถานประกอบการที่ยื่นเสียภาษีในปีก่อนหน้า 1 ปี (X_{it}) มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากหากมีจำนวนสถานประกอบการเพิ่มขึ้น ส่งผลให้กรุงเทพมหานครมีแนวโน้มจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินได้สูงขึ้น

1.5.3 ราคาประเมินของที่ดิน (Y_{it}) มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร หากราคาประเมินของที่ดินมีราคาสูงขึ้น อัตราค่าเช่าทรัพย์สินบนที่ดินแปลงนั้นๆ จะมีอัตราเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งการกำหนดค่ารายปีของภาษีโรงเรือนและที่ดินที่นำมาคำนวณค่าภาษี มาจากฐานของค่าเช่า ในเมื่ออัตราค่าเช่าสูงขึ้น ส่งผลให้ค่าภาษีที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บได้เพิ่มขึ้น

1.5.4 ตัวแปรหุ่นที่แทนเขตเศรษฐกิจ (D_{it}) โดยกำหนดให้มีค่าเป็น 1 ถ้าเป็นเขตที่อยู่ในเขตเศรษฐกิจ ได้แก่ คลองเตย จตุจักร ดินแดง บางกะปิ บางนา บางรัก ปทุมวัน ป้อมปราบศัตรูพ่าย พญาไท พระโขนง พระนคร ยานนาวา ราชเทวี วังทองหลาง วัฒนา สัมพันธวงศ์ สาทร ห้วยขวาง และมีค่าเป็น 0 ถ้าเป็นเขตที่อยู่นอกเขตเศรษฐกิจ ได้แก่ คลองสาน คลองสามวา คันนายาว จอมทอง ดอนเมือง ดุสิต ดลิ่งชัน ทวีวัฒนา ทุ่งครุ ธนบุรี บางเขน บางแค บางกอกใหญ่ บางกอกน้อย บางขุนเทียน บางคอแหลม บางซื่อ บางบอน บางพลัด บึงกุ่ม ประเวศ ภาษีเจริญ มีนบุรี ราษฎร์บูรณะ ลาดกระบัง ลาดพร้าว สวนหลวง สะพานสูง สายไหม หนองแขม หนองจอก หลักสี่ มีความสัมพันธ์กับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน พื้นที่ในเขตเมืองสามารถจัดเก็บภาษีได้มากกว่าพื้นที่เขตนอกเมือง

1.5.5 จำนวนผู้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (P_{it}) มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร หากมีผู้มายื่นแสดงความจำนงในการเสียภาษีมากจะส่งผลให้กรุงเทพมหานครจัดเก็บภาษีได้มากขึ้น

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

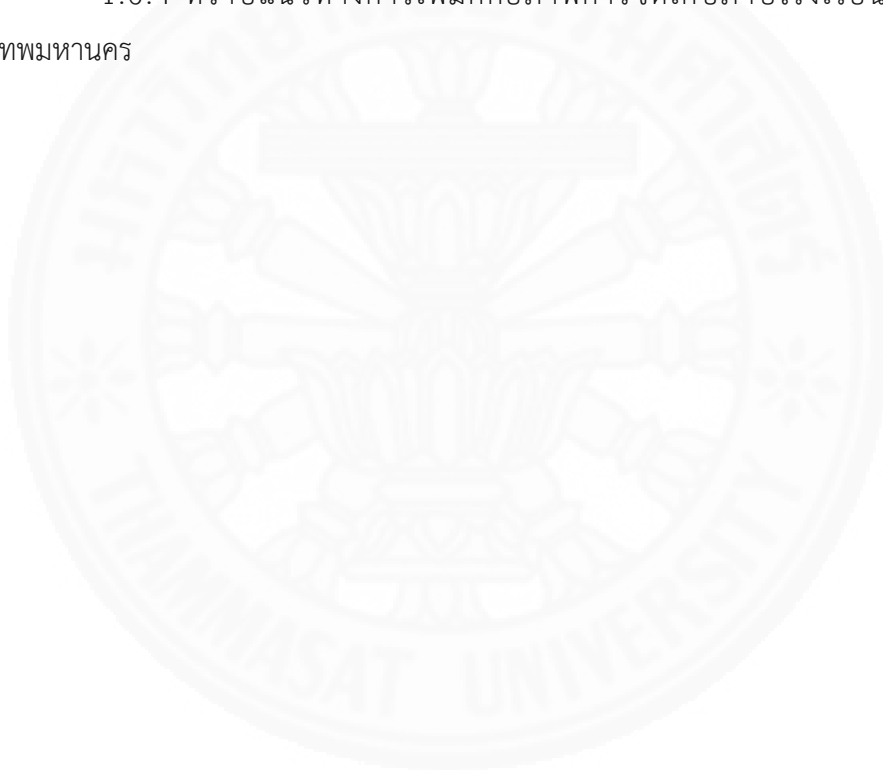
1.6.1 ทราบถึงโครงสร้างภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร

1.6.2 ทราบปัจจัยที่มีผลต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร

โดยรวม

1.6.3 ทำให้ทราบถึงความสามารถในการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินและความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร โดยนำผลการศึกษาที่ได้มาใช้ในการประมาณการรายได้ภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร

1.6.4 ทราบแนวทางการเพิ่มศักยภาพการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร



บทที่ 2

วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 แนวคิดทางทฤษฎี

แนวคิดทางทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา เรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร โดยจะใช้ทฤษฎีโครงสร้างภาษีอากร, หลักการของการกำหนดแหล่งรายรับที่ควรเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทฤษฎีการจัดหารายได้ ทฤษฎีเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงรายได้จากการจัดเก็บภาษีอากร

2.1.1 ทฤษฎีโครงสร้างภาษีอากร

ภราดร ปริดาศักดิ์ (2556. น.138) กล่าวว่า “การเก็บภาษี ราคาตุลยภาพหรือราคาตลาดตามทฤษฎีเป็นราคาของสินค้าหรือบริการชนิดหนึ่งชนิดใดที่ถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของตลาดที่ไม่มีการเก็บภาษีในการซื้อขายสินค้าหรือบริการชนิดนั้น ราคาที่ผู้บริโภคจ่ายจึงจะเท่ากับราคาของผู้ผลิตได้รับ แต่ในโลกของความเป็นจริง สินค้าและบริการแทบทุกชนิดล้วนถูกเก็บภาษีในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ดังนั้น ในด้านของผู้บริโภค เงินที่เขาจะต้องจ่ายเพื่อให้ได้สินค้านั้นมานอกจากเป็นเงินค่าสินค้าโดยตรงแล้วเขายังต้องจ่ายเป็น ค่าภาษีอีกส่วนหนึ่งด้วย ส่วนในด้านของผู้ผลิตก็เช่นกัน เงินที่ได้รับมาจากการขายสินค้าอาจจะต้องแบ่งส่วนหนึ่งไปเป็นค่าภาษี ส่วนที่เหลือจึงเป็นรายรับที่ได้รับจริง เพราะฉะนั้นการเก็บภาษีจึงอาจส่งผลกระทบต่อตุลยภาพของตลาดและสวัสดิการทั้งของผู้บริโภคและผู้ผลิตในที่สุด”

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมาย คือ บุคคลที่กฎหมายกำหนดให้เป็นผู้มีหน้าที่ในการเสียภาษี หรือผู้ที่กฎหมายต้องการให้เป็นผู้รับภาระภาษีไว้นั้นเอง และผู้รับภาระที่แท้จริง คือ ผู้ที่ต้องจ่ายเงินเสียภาษีจริงๆ ทั้งๆ ที่กฎหมายไม่ได้กำหนดไว้ให้เป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษีแต่ประการใด ด้วยเหตุนี้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายกับผู้รับภาระภาษีที่แท้จริงจึงอาจเป็นบุคคลคนเดียวกันหรือเป็นคนละคนก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของภาษีอากรว่าเป็นภาษีทางตรง หรือภาษีทางอ้อม ถ้าเป็นภาษีทางตรงตามปกติผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายจะไม่สามารถผลักภาระไปให้ใครได้หรือถ้าจะผลักได้ก็กระทำได้ยากมาก เช่น ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา แต่ถ้าภาษีทางอ้อมผู้มีหน้าที่เสียภาษีสามารถผลักภาระไปให้ผู้อื่นได้ ถ้าผลักภาระไปได้ทั้งหมดผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายกับผู้รับภาระภาษีที่แท้จริงก็จะเป็นคนละคน เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ผู้ให้เช่าสามารถผลักภาษีให้กับผู้เช่าเป็นผู้จ่ายค่าภาษี เป็นต้น

การหลีกเลี่ยงภาษี คือ การไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย โดยอาศัยช่องโหว่ของกฎหมายซึ่งเป็นการกระทำที่กฎหมายเอาผิดไม่ได้ก็ดี น่าจะอนุมานว่าเป็นการหลีกเลี่ยงอย่างหนึ่งด้วย เพราะการหลีกเลี่ยงภาษีหรือการฉ้อโกงภาษีของคนๆหนึ่งมีผลทำให้ผู้อื่นต้องรับภาระภาษีแทนเช่นเดียวกันถ้าผู้มีหน้าที่เสียภาษีให้แก่รัฐโดยตรงไปตรงมา ผู้มีหน้าที่เสียภาษีแต่ละคนก็จะรับภาระภาษีไปตามส่วนของความเสมอภาคที่รัฐบาลกำหนดไว้ แต่ความเป็นจริงแล้วคนจำนวนไม่น้อยที่หลีกเลี่ยงไม่เสียภาษีตามที่กฎหมายกำหนดไว้ จึงมีผลทำให้ผู้ที่ไม่หลีกเลี่ยงภาษีไม่ได้ฉ้อโกงต้องกลายเป็นผู้รับภาระภาษี (ปริดา นาคเนาทิม. 2529, น. 53-55)

2.1.2 หลักการของการกำหนดแหล่งรายรับที่ควรเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

สกนธ์ วรรณวิวัฒนา (2553, น. 47-52) กล่าวถึง หลักการของการกำหนดแหล่งรายรับที่ควรเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีดังนี้

1. ความเพียงพอและความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนรายรับ (Revenue Adequacy and Flexibility) โดยทั่วไปแล้วไม่ว่าการลงทุนใดๆ นั้น ผู้ผลิตต่างย่อมต้องการผลตอบแทนที่เพียงพอต่อเงินลงทุนที่ได้ใช้ไปนั้นๆ ซึ่งหากการลงทุนใดๆ ที่ไม่ก่อให้เกิดผลตอบแทนหรืออาจไม่สามารถที่จะสร้างรายรับที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนดังกล่าว ก็อาจจะเรียกว่าไม่คุ้มค่ากับการลงทุนไม่ว่าจะมองจากมุมมองทางด้านตัวเงิน เวลาหรือแรงอุตสาหกรรมที่ลงไป ดังนั้นการกำหนดประเภทของรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงจำเป็นเพื่อสร้างความกินดีอยู่ดีของประชาชนในพื้นที่ การกำหนดแหล่งที่มาของรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอย่างน้อยควรที่จะสะท้อนผลประโยชน์ที่ประชาชนได้รับจากการให้บริการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้เกิดความยินยอมพร้อมใจในการจ่ายจากประชาชน เพื่อเป็นรายรับมาใช้สนับสนุนการทำหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและมีรายได้ที่มากเพียงพอในการทำหน้าที่ อีกทั้งในปัจจุบันที่ต้นทุนของการทำหน้าที่ตามแผนงานและโครงการต่างๆ ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นมักจะเพิ่มสูงขึ้น ไม่ว่าจะสาเหตุจะมาจากระดับเงินเฟ้อ หรือว่าการที่บริการสาธารณะมีมากยิ่งขึ้น ปัจจัยเหล่านี้ย่อมต้องการให้การปรับเปลี่ยนประเภทและขนาดรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถทำได้ง่ายขึ้น หรือกล่าวอีกแง่หนึ่ง คือ รายรับนั้นต้องมีความยืดหยุ่นเพียงพอกับสภาพการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจในแต่ละพื้นที่

2. ความเสมอภาค (Equity) หากพิจารณาในเรื่องหลักสามารถในการจ่าย (Ability to Pay) สิ่งที่สังคมส่วนรวมพึงปรารถนาเป็นพื้นฐาน คือ การให้บุคคลที่มีความสามารถสูงกว่าบุคคลที่มีความสามารถในการจ่ายต่ำ (รายได้ต่ำ) ในการบริโภคสินค้าหรือบริการหนึ่งหน่วย

เท่ากัน ซึ่งในที่นี้จะเรียกว่าเป็นการเก็บภาษีแบบอัตราก้าวหน้า แต่หากกล่าวถึงเรื่องความเท่าเทียมในบริบทของการเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในทางทฤษฎีแล้วมีมิติในการพิจารณาอยู่ 3 มิติ คือ หนึ่งเรื่องความเสมอภาคในแนวตั้ง (Vertical Equity) สอง เรื่องความเสมอภาคในแนวนอน (Horizontal Equity) สาม เรื่องความเสมอภาคระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วยกันเอง ในส่วนของความเท่าเทียมทางแนวตั้งของการหารายได้หรือการเก็บภาษี ตั้งอยู่บนหลักพื้นฐานของความสามารถในการจ่ายซึ่งก็คือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีความสามารถในการจ่ายมากกว่านั้นก็ควรจะจ่ายในการจ่ายในจำนวนที่สูงกว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ไม่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจที่จะเก็บภาษีหรือหารายได้ของตนเองได้ ส่วนในเรื่องความเสมอภาคในแนวนอน คือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีความเหมือนกันทางรายได้ทุกประการ ดังนั้นในการจ่ายแล้วประชาชนในท้องถิ่นที่มีความเหมือนกันนั้นสมควรที่จะต้องได้รับการปฏิบัติหรือการถูกจัดเก็บที่เท่ากันด้วยนั้น คือ ควรจะจ่ายในอัตราที่เท่ากัน ในส่วนสุดท้ายเรื่องของความเสมอภาคระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหนึ่งนั้นไม่ควรที่จะต้องเสียภาษีในอัตราที่มากกว่าอีกองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหนึ่งมากจนเกินไปเพียงเพราะว่าเขานั้นอาศัยอยู่ในพื้นที่มากกว่าอยู่ในพื้นที่หนึ่ง โดยรายละเอียดของความเท่าเทียมทั้งสามมิตียังต้องพิจารณารวมถึงความรับผิดชอบในภาระหน้าที่แตกต่างกันระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประกอบด้วย

3. ความสามารถและความเป็นไปได้ในการจัดการ (Administrative Capacity and Feasibility) เนื่องจากแหล่งที่มาของรายได้นั้นมักจะเปลี่ยนแปลงไปตามภูมิศาสตร์ทางเศรษฐกิจและความชำนาญความสามารถในการจัดเก็บรายรับและการระบุถึงเป้าหมายในการจัดเก็บ ซึ่งเรียกโดยรวมว่า “ความสามารถในการจัดการ” อย่างไรก็ตามในเรื่องของต้นทุนในการจัดเก็บนั้นเป็นสิ่งที่สำคัญที่ต้องใส่ใจในเรื่องนี้ด้วย เนื่องด้วยโดยปกติแล้วในประเทศกำลังพัฒนานั้นจะมีประชาชนส่วนใหญ่ที่อยู่ในระบบเศรษฐกิจแบบไม่เป็นทางการ (Informal Sector) กล่าวคือประชาชนที่โดยปกติแล้วไม่ต้องเสียภาษีให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่อย่างไร เนื่องจากมีได้ทำงานอยู่ในรูปแบบของบริษัทหรือหน่วยธุรกิจหรือราชการ แต่กลับประกอบอาชีพที่เป็นเจ้าของธุรกิจของตัวเองหรืออยู่ในธุรกิจนั้นโดยไม่ต้องจดทะเบียนกับทางการหรือที่เราเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า “การจัดการตัวเอง” ซึ่งทำให้ต้นทุนในการจัดเก็บนั้นสูงจนอาจสูงกว่าค่าเฉลี่ยของรายได้ที่ได้รับจากประสบการณ์ของประเทศกำลังพัฒนาทั้งหลายจะพบว่า การกำหนดแหล่งรายรับที่มีให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นหลักเหตุผลสำคัญอีกประการหนึ่งคือ ต้นทุนการบริหารจัดการ (Administrative Cost) เพราะบางกรณีรายได้บางประเภทอาจมีความเหมาะสมที่จะเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่เพราะการที่มีต้นทุนในการบริหารจัดการที่สูงทำให้หากรายได้นี้เป็นความรับผิดชอบดำเนินการจัดเก็บ ทำให้มีการรั่วไหลหรือการหลีกเลี่ยงได้ง่ายทำให้องค์กรปกครอง

ส่วนท้องถิ่นไม่อาจบริหารจัดการเก็บรายได้ประเภทดังกล่าวได้ ตัวอย่างของรายได้ประเภทนี้ได้แก่ ภาษีที่มีความสามารถในการเคลื่อนย้ายได้ง่าย อาทิ เช่น ภาษีที่เกิดจากการขาย (Sales Tax) เป็นต้น ลักษณะของประเภทรายได้เหล่านี้จึงอาจจมอบหมายให้เป็นเจ้าของรัฐบาลที่มีอำนาจและความสามารถในการจัดการที่สูงกว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

4. การยอมรับทางการเมือง (Political Acceptability) เนื่องจากการจัดเก็บรายได้ของหน่วยงานรัฐบาลโดยทั่วไปมักประสบปัญหาการยอมรับของประชาชนเพราะเป็นการสูญเสียเงินออกจากประชาชน ถึงแม้จะรับรู้ว่าจะนำรายได้ที่ถูกจัดเก็บไปนั้น เพื่อสนับสนุนการให้บริการสาธารณะก็ตาม การสูญเสียรายได้นั้นทำให้ประชาชนทุกๆ คนรู้สึกถึงความสามารถในการใช้จ่ายของตนเองลดน้อยลง ทำให้การจัดเก็บรายได้ต่างๆ ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ผู้บริหารมักมีความใกล้ชิดและรู้จักประชาชนในพื้นที่ จึงมักได้รับการต่อต้านและไม่ได้เป็นที่ต้องการหรือยอมรับของประชาชน อย่างไรก็ตาม สำหรับรายรับของรัฐบาลในบางประเภทที่เป็นรายรับที่ประชาชนส่วนใหญ่ยอมรับได้มากกว่า เพราะการกระจายตัวของรายได้ที่รัฐบาลจัดเก็บนั้นอยู่ในระดับกว้างที่ทุกคนร่วมรับรู้ จึงทำให้ประชาชนผู้จ่ายไม่รู้สึกเป็นเรื่องที่ถูกเอาเปรียบหรือเป็นเรื่องเฉพาะตัวไม่เหมือนกรณีภาษีที่เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นความใกล้ชิดและความแตกต่างที่อาจมีขึ้นในการจัดเก็บระหว่างประชาชนภายในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอาจรู้สึกถึงความไม่เท่าเทียมในการจ่ายภาษีแต่ในขณะเดียวกันประชาชนในท้องถิ่นมักไม่คิดถึงผลประโยชน์ที่ต่างได้รับแตกต่างกันตามประเภทของการบริการสาธารณะของท้องถิ่น ทำให้ในบางกรณีที่ประชาชนกับผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีความอ่อนไหวทางการเมือง (Political Sensitive) ก่อเกิดคำถามที่อยู่บนพื้นฐานของคุณค่าที่สังคมมีให้ที่เกี่ยวข้องกับประชาชนทุกคนหรือส่วนใหญ่ของท้องถิ่นที่มีต่อการจัดเก็บรายได้หรือภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เช่น ควรจะมีการเก็บภาษีทรัพย์สินจากโรงเรือนหรือที่ดินหรือไม่ อีกทั้งความอ่อนไหวทางการเมืองในบางครั้งนั้นขึ้นอยู่กับคนเฉพาะกลุ่ม เช่น ควรเก็บภาษีจากผู้รับประโยชน์จากบริการสาธารณะของท้องถิ่นและมีศักยภาพในการจ่ายประชาชนกลุ่มอื่นที่อาจไม่มีความสามารถในการจ่ายค่าบริการสำหรับประโยชน์ที่ได้รับหรือไม่ จึงทำให้การยอมรับทางการเมืองเป็นสิ่งที่ต้องใส่ใจในการหารายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อย่างไรก็ตามโดยทั่วไปแล้วหากการเก็บภาษีนั้นเป็นภาษีทางอ้อม (เป็นภาษีที่ผู้ที่ถูกเก็บภาษีนั้นสามารถผลักภาระไปให้ผู้อื่นได้) และไม่ได้เป็นหัวข้อที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจทางการเมืองของรัฐบาลหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ชัดเจนนัก (เช่น ไม่ต้องผ่านความเห็นของสภา) มักจะส่งผลต่อความอ่อนไหวทางการเมืองที่น้อยกว่า

5. ความมีประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจ (Economic Efficiency) รายรับของรัฐบาลนั้นย่อมมีผลต่อการตัดสินใจในการทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจอย่างหลีกเลี่ยงไม่พ้น ซึ่งโดย “ความเชื่อ” ทางเศรษฐศาสตร์โดยทั่วไปแล้วการที่ไม่มีกิลไกใดๆ ก็ตามทีไปทำให้การจัดสรร

ทรัพยากรของปัจเจกชนนั้นบิดเบือนไปจะเป็นสิ่งที่ “สังคม” พึงปรารถนาที่สุด เพราะฉะนั้นการกระทำใดๆ ก็ตามที่มีผลให้บิดเบือนการตัดสินใจของปัจเจกชน (คนละคน) นั้นจะมีผลทำให้เรียกได้ว่าไม่มีประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตามในโลกแห่งความเป็นจริงแล้ว รัฐบาลนั้นเป็นผู้ที่มีบทบาทที่สำคัญในระบบเศรษฐกิจ แน่แน่นอนว่าการเก็บภาษีนั้นเป็นเครื่องมือในการเลี้ยงตัวเองของรัฐบาลด้วยส่วนหนึ่ง ดังนั้นหากมีการเก็บภาษีเกิดขึ้น ภาษีที่พึงปรารถนาในมุมมองของควมมีประสิทธิภาพทางเศรษฐกิจก็คือภาษีที่มีผลให้เกิดการบิดเบือนของการจัดสรรทรัพยากรระหว่างปัจเจกชนให้น้อยที่สุดในที่นี้การประเมินการกำหนดประเภทรายรับให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงจำเป็นต้องระมัดระวังในการออกแบบที่จะต้องไม่ให้เกิดการบิดเบือนของการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมที่ไม่ต้องการประเภทรายรับขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ดีนั้นจึงต้องไม่ทำให้การตัดสินใจของประชาชนต่อการผลิต การบริโภค การจ้างงาน ฯลฯ ภายในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นถูกระทบในทิศทางที่ไม่ต้องการจนเกินไป

2.1.3 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการจัดหารายได้

การที่รัฐบาลท้องถิ่นจะจัดหารายได้ให้เพียงพอขึ้นอยู่กับการแบ่งปันอำนาจในการจัดหารายได้หรือการเก็บภาษีอากรต่างๆ ระหว่างรัฐบาลกลางกับรัฐบาลท้องถิ่น ทั้งนี้เนื่องจากว่ารัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่นต่างก็ต้องการรายได้เพื่อไปใช้จ่ายซึ่งจะมีจำนวนมากขึ้นทุกๆ ปีแต่ในขณะเดียวกันภาษีอากรหรือรายได้ของหน่วยการปกครองทั้งสองระดับมีที่มาจากฐานอันเดียวกัน กล่าวคือ ความสามารถในการเสียภาษีอากร (Tax Capacity) ของประชาชนในประเทศ ดังนั้น ปัญหาที่รัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่นจะต้องทำการตกลงกัน ก็คือ ใครควรจะเป็นผู้จัดเก็บภาษีอากรประเภทไหนจึงจะเหมาะสม ซึ่งสามารถพิจารณาได้ดังนี้ (Adam Smith อ้างถึงในเกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม. 2522, หน้า 23 – 36)

1. ภาษีอากรที่รัฐบาลกลางควรจะเป็นผู้จัดเก็บ ภาษีอากรที่สามารถหารายได้ให้แก่รัฐบาลเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ เนื่องจากรัฐบาลกลางจะมีความจำเป็นที่จะต้องใช้จ่ายในด้านต่างๆ มากมาย ดังนั้น รัฐบาลกลางจึงต้องตั้งอำนาจการจัดเก็บภาษีอากรต่างๆ ที่สามารถหารายได้ได้สูงนั้นมาไว้ที่ส่วนกลางโดยหลักการแล้วรัฐบาลกลางจะเก็บภาษีอากรต่างๆ ที่ใช้เป็นรากฐานในการควบคุมนโยบายเศรษฐกิจของประเทศ 3 ประเภท ดังนี้

1.1 ภาษีที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ ที่ใช้เป็นเครื่องมือในการควบคุมนโยบายเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับการติดต่อกับต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ ภาษีศุลกากร (Customs Duties) ของสินค้าที่ส่งออกและนำเข้าประเทศ

1.2 ภาษีอากรที่เกี่ยวกับรักษาเสถียรภาพของเศรษฐกิจภายในประเทศ ได้แก่ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีการค้าปลีก การค้าส่ง ภาษีสรรพสามิต และ ภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value Added Tax) เป็นต้น

1.3 ภาษีอากรที่เกี่ยวกับการกระจายรายได้และความมั่นคงของสังคม ได้แก่ ภาษีเงินได้บุคคลในระดับที่ก้าวหน้า อากกรมรดก (Estate Tax) อากกรการรับมรดก (Inheritance Tax) ภาษีการให้โดยเสน่หา (Gift Tax) ภาษีที่เก็บจากมูลค่าของทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น (Capital Gains Tax) และภาษีทรัพย์สิน (Property Tax) ในรูปแบบต่างๆ เช่น ภาษีที่ดิน ภาษีที่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง และภาษีรถยนต์ เป็นต้น

2. ภาษีอากรที่รัฐบาลท้องถิ่นควรจะเป็นผู้จัดเก็บ ภาษีอากรที่รัฐบาลกลางจะมอบให้รัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้มีอำนาจในการจัดเก็บภาษีอากร อาจพิจารณาได้ดังนี้

2.1 ภาษีอากรที่มอบให้รัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บ รัฐบาลกลางจำเป็นต้องพิจารณาอบอำนาจการจัดเก็บภาษีอากรบางอย่างให้แก่รัฐบาลท้องถิ่นซึ่งพิจารณาหลักสำคัญได้ดังนี้

2.1.1 ภาษีที่เก็บตามหลักผลประโยชน์ที่ได้รับ (Benefits Received Principle) กล่าวคือ ประชาชนผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการใช้บริการสาธารณะควรจะต้องเป็นผู้เสียภาษีอากร เพื่อนำมาใช้บริการนั้น ในทางทฤษฎีถือว่าแนวการจัดสรรบริการสาธารณะดังกล่าวใกล้เคียงกับการใช้โดยการใช้กลไกราคาหรือกลไกตลาดได้มากที่สุด ดังนั้น รัฐบาลกลางจึงมักใช้หลักการ “ผลประโยชน์ที่ได้รับ” เป็นบรรทัดฐานมอบให้ท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บภาษีอากรบางชนิด

2.1.2 พิจารณาถึงความสามารถหรือความพยายามการจัดเก็บรายได้ (Tax Efforts) รายได้ของภาษีอากรบางประเภทนั้น นอกจากจะขึ้นอยู่กับฐานและอัตราของภาษีแล้ว ยังขึ้นอยู่กับความสามารถหรือความพยายามในการจัดเก็บภาษีอากร

2.2 ให้รัฐบาลท้องถิ่นเก็บภาษีอากรบางอย่างร่วมกับรัฐบาลกลาง รัฐบาลกลางอาจยอมให้รัฐบาลท้องถิ่นเข้าร่วมในการจัดเก็บภาษีอากรบางอย่างซึ่งเรียกว่า “Surcharged Tax” หรือ “Supplement Tax” ที่จัดเก็บจากประชาชนในท้องถิ่นนั้น ลักษณะของภาษีชนิดนี้ใน รัฐบาลท้องถิ่นจะใช้ภาษีอากรบางอย่างที่รัฐบาลจัดเก็บอยู่แล้วเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีของท้องถิ่น เช่น ภาษีรายได้ท้องถิ่น (State Income) หรือภาษีการค้าที่เทศบาลจัดเก็บเพิ่ม เป็นต้น ภาษีรัฐบาลท้องถิ่นจัดเก็บเพิ่มนั้น อาจแบ่งออกได้เป็น 2 ชนิด คือ

2.2.1 ภาษีที่ท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บเอง (Pure Tax Piggybacking) โดยที่รัฐบาลท้องถิ่นจะทำการจัดเก็บภาษีที่เพิ่มขึ้นเอง โดยมีหน่วยงานการจัดเก็บภาษีท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบ

2.2.2 ภาษีที่ท้องถิ่นให้รัฐบาลกลางเป็นผู้จัดเก็บให้ (The Tax Piggybacking) เป็นการมอบอำนาจจากรัฐบาลกลางให้รัฐบาลท้องถิ่นแต่ละระดับมีสิทธิจัดเก็บภาษีอากรบางชนิดเพิ่มขึ้นตามอัตราที่รัฐบาลกลางกำหนดให้แต่หน่วยงานของรัฐบาลกลางจะเป็นผู้จัดเก็บเอง ภาษีชนิดนี้ลักษณะเป็นการแบ่งรายได้จากรัฐบาลกลางหรือเรียกว่า “Revenue Sharing”

2.3 รัฐบาลกลางแบ่งรายได้ให้แก่รัฐบาลท้องถิ่น เป็นการแบ่งส่วนรายได้ภาษีอากรบางชนิดที่รัฐบาลกลางจัดเก็บได้ในแต่ละท้องถิ่นนั้นๆ เรียกว่า “Tax Sharing” บางกรณีรัฐบาลกลางอาจจะแบ่งรายได้ในท้องถิ่นนั้นแก่รัฐบาลท้องถิ่นตามอัตราส่วนที่กำหนด ซึ่งเรียกว่า “Revenue Sharing” รูปแบบของการแบ่งส่วนรายได้นั้นยังแบ่งออกได้เป็น 2 ชนิด ดังนี้

2.3.1 การแบ่งรายได้โดยมีเงื่อนไข (Condition Revenue Sharing) หมายถึง การพิจารณาแบ่งรายได้ภาษีอากรที่รัฐบาลกลางจัดเก็บได้ในแต่ละท้องถิ่น ให้แก่รัฐบาลท้องถิ่นนั้น รัฐบาลกลางจะพิจารณาให้ตามความเหมาะสม โดยใช้ปัจจัยหรือหลักการบางอย่างเป็นบรรทัดฐานในการแบ่งรายได้ ซึ่งบรรทัดฐานที่ใช้เป็นตัวกำหนดอัตราการแบ่งรายได้ โดยทั่วไปแล้วพิจารณาถึงรายได้ของประชาชนในท้องถิ่นนั้น ความเจริญของแต่ละท้องถิ่น จำนวนประชากรในแต่ละท้องถิ่น ปัจจัยทางการเมือง เป็นต้น การกำหนดเงื่อนไขในการแบ่งส่วนรายได้จากรัฐบาลกลางโดยปกติแล้วมักจะใช้เป็นเครื่องมือในการกระจายความเสมอภาคทางคลังแก่รัฐบาลท้องถิ่นต่างๆ เป็นวิธีการลดความแตกต่างในความสามารถทางการคลัง (Horizontal Fiscal Imbalance) ในระหว่างท้องถิ่น

2.3.2 การแบ่งรายได้โดยไม่มีเงื่อนไข (Unconditional Revenue Sharing) หมายถึง การที่รัฐบาลกลางพิจารณาแบ่งรายได้ที่จัดเก็บได้ในแต่ละท้องถิ่นให้แก่รัฐบาลท้องถิ่นนั้นๆ โดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ มากนัก การแบ่งรายได้เช่นนี้อาจจะทำให้เกิดความแตกต่างในทางการคลังระหว่างท้องถิ่นมีมากขึ้น ทั้งนี้ เพราะว่าท้องถิ่นที่มีรายได้สูงก็จะได้รับส่วนแบ่งรายได้มากกว่าท้องถิ่นที่มีรายได้น้อย นอกเสียจากว่ารัฐบาลจะกำหนดอัตราส่วนแบ่งรายได้ให้แก่แต่ละท้องถิ่นในอัตราส่วนที่แตกต่างกัน

2.4 รายได้อื่นๆของรัฐบาลท้องถิ่น รัฐบาลท้องถิ่นอาจจะได้รับรายได้จากแหล่งอื่นๆ เช่น รายได้จากการประกอบกิจการของรัฐบาลท้องถิ่นหรือได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลกลาง เป็นต้น

3. รายได้อื่นของรัฐบาลท้องถิ่น นอกจากรัฐบาลท้องถิ่นจะมีรายได้จากการจัดเก็บภาษีอากรในรูปแบบต่างๆ ตามที่ได้กล่าวมาแล้ว รัฐบาลท้องถิ่นยังอาจได้รับรายได้จากแหล่งอื่นๆ เช่น

3.1 รายได้จากการประกอบกิจการของรัฐบาลท้องถิ่น รัฐบาลท้องถิ่นบางแห่งอาจหารายได้มาใช้จ่ายในท้องถิ่น โดยการเข้าไปประกอบธุรกิจบางประเภทเช่นเดียวกันกับที่รัฐบาลกลางประกอบกิจการในรูปแบบของรัฐวิสาหกิจ เช่น เป็นผู้ผูกขาดการขายสินค้าหรือบริการบางอย่าง หรือผูกขาดการประกอบกิจการเกี่ยวกับการพนัน เป็นต้น

3.2 การได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลกลาง โดยปกติแล้วรัฐบาลท้องถิ่นมักจะได้รับเงินช่วยเหลือจากรัฐบาลกลางในรูปแบบต่างๆ ทั้งในรูปแบบทั่วไปหรือในรูปแบบที่มีเงื่อนไข หรือบางกรณีรัฐบาลกลางอาจจะกำหนดให้รัฐบาลท้องถิ่นต้องออกเงินร่วมสมทบกับเงินช่วยเหลือแบบให้เปล่าก็ได้

2.1.4 ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงรายได้จากการจัดเก็บภาษีอากร

ทฤษฎีการเปลี่ยนแปลงรายได้ภาครัฐตามกระบวนการพัฒนาเศรษฐกิจของ Musgrave. (1969, pp. 125-136 อ้างใน ศิริกรพร เผ่าชู, 2551, น.17-18.) กล่าวถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงรายได้ภาครัฐ 2 ปัจจัย คือ

1. ปัจจัยทางเศรษฐกิจ (Economic Factors) แรกเริ่มโครงสร้างระบบเศรษฐกิจของประเทศไม่เอื้ออำนวยต่อการจัดหารายได้ของภาครัฐบาล เนื่องจากประชาชนมีรายได้ต่ำ ปัจจัยที่กำหนดระดับรายได้ของรัฐ ส่วนใหญ่เป็นระดับของภาคเกษตรกรรม และระดับการเปิดประเทศ โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับรายได้ภาครัฐ กล่าวคือ เมื่อระดับขนาดของภาคเกษตรเพิ่มขึ้น จะทำให้รายได้เพิ่มขึ้นและการเพิ่มของระดับการเปิดประเทศก็จะทำให้รายได้เพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน ภายหลังระบบเศรษฐกิจมีการพัฒนามากขึ้น ระบบการบริหารภาษีความเจริญก้าวหน้า ระดับรายได้ของประชาชนเป็นปัจจัยกำหนดรายได้ของรัฐบาลในช่วงนี้ และมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ เมื่อระดับรายได้ของประชาชนก็มีความสามารถในการเสียภาษีเพิ่มขึ้น จึงทำให้รัฐมีรายได้เพิ่มขึ้นด้วย

2. ปัจจัยทางการเมืองและสังคม (Political and Social Factors) การเปลี่ยนแปลงทางการเมืองและสังคม เป็นปัจจัยที่นำมาพิจารณาสำหรับการที่จะเลือกเครื่องมือที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงสร้างทางภาษีอากร ซึ่งเป็นส่วนสำคัญสำหรับการจัดหารายได้ของรัฐบาล เช่น การเปลี่ยนแปลงจากระบบเจ้าขุนมูลนายมาเป็นระบบนายทุน ซึ่งเป็นรูปแบบการจัดชนชั้นทางสังคม เมื่อสถานะทางสังคมเปลี่ยนไปจึงเป็นผลให้นโยบายทางการเมืองคลั่งเปลี่ยนไปด้วย กล่าวคือ

ฐานภาษีที่ใช้ในการจัดเก็บรายได้เปลี่ยนไป ซึ่งเดิมเป็นการจัดเก็บจากฐานทรัพย์สินมาเป็นการจัดเก็บโดยใช้เป็นฐานรายได้แทนในอัตราก้าวหน้า (Progressive Rate) ระหว่างรายได้และภาษีก้าวหน้านี้เป็นปัจจัยพื้นฐานในการพัฒนาโครงสร้างทางภาษี อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงทางสังคม ซึ่งเป็น การเลือกเครื่องมือที่เหมาะสมในการจัดเก็บในขณะนั้น

การเปลี่ยนแปลงรายได้เนื่องจากการพัฒนาโครงสร้างทางภาษีในสมัยโลกเก่า เช่น Athens และ Rome มีการจัดเก็บภาษีแบบทางตรง (Direct Tax) ยุโรปกลางมีการจัดเก็บภาษีแบบทางตรงโดยจัดเก็บจาก Gross Product of Land ต่อมาเมื่อประเทศมีการพัฒนามากขึ้น การจัดเก็บ ภาษีทางตรงจึงลดความสำคัญลง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอุตสาหกรรมมีการขยายตัวทางการค้ามาก ขึ้น นำมาซึ่งความเจริญเติบโตของประเทศ การจัดเก็บภาษีจึงเปลี่ยนไป โดยภาษีทางอ้อม (Indirect Tax) เข้ามามีส่วนสำคัญมากขึ้น จะเห็นได้ว่าการที่จะใช้เครื่องมือที่เหมาะสมในการจัดเก็บภาษีใน ขณะนั้น การเปลี่ยนแปลงทางการเมืองและสังคมจึงเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาโครงสร้าง ทางภาษีในการจัดหารายได้ของรัฐบาล

2.2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

จรัส สุวรรณมาลา. (2526) การวัดความพยายามในการจัดเก็บภาษีของหน่วยงาน ปกครองท้องถิ่นในจังหวัดต่างๆ ของประเทศไทย อ้างถึง Lotz and Morss ที่ได้ศึกษาความพยายาม ในการจัดเก็บภาษีในระดับประเทศนั้นเริ่มขึ้นในราวปี ค.ศ.1967 เป็นการศึกษาความพยายามในการ จัดเก็บภาษีของประเทศต่างๆ รวม 72 ประเทศ ในการศึกษาครั้งนี้ได้มีการแบ่งประเทศที่ ทำการศึกษาออกเป็น 2 กลุ่ม ตามระดับรายได้เฉลี่ยต่อหัว ต่อมาราวปี ค.ศ. 1971-1972 Roy W Bahl ได้ทำการศึกษาความพยายามในการเก็บภาษีโดยแยกความสามารถในการจัดเก็บภาษี (Taxable Capacity) และ ความพยายามในการจัดเก็บภาษี (Tax Effort) โดยใช้วิธีการสมการ ถดถอย

โดยผู้เขียนได้ใช้วิธีการศึกษาของ Bahl และ ACIR² มาประมาณค่าความสามารถใน การเสียภาษีของหน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่น กำหนดตัวแปรทางเศรษฐกิจ สังคม ของจังหวัดต่างๆ

² หน่วยงานปกครองท้องถิ่น สหรัฐอเมริกา Advisory Commission on Intergovernmental Relation (ACIR) แต่งบทความเรื่อง “Measuring the Fiscal Capability and Tax Effort of State and Local Area” ซึ่งทำการศึกษาความสามารถทางการคลังและความพยายามในการ

นำมาใช้ในการอธิบายที่มาอัตราส่วนรายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดิน ดังนี้ สัดส่วนของจำนวนประชากรที่อยู่ในเขตเมือง สัดส่วนของรายได้จากค่าเช่าเคหะสถาน สัดส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต่อพื้นที่ถือครองทั้งหมดของจังหวัด สัดส่วนของรายได้จากการพาณิชย์กรรมต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัดรวม ระดับความหนาแน่นของประชากร จำนวนสถานประกอบการค้าและอุตสาหกรรมในจังหวัด ผลการวิเคราะห์สามารถหาค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (R^2) ของสมการนี้เท่ากับ 0.56722 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าตัวแปรที่กำหนดให้ทั้งหมดในสมการ สามารถร่วมกันอธิบายความแปรผันของอัตราส่วนภาษีโรงเรือนและที่ดินต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัดได้ดีพอสมควร

สุรรัฐ เนียมกลาง. (2541) อ่างใน ศิริกรพร เผ่าชู. (2551) ได้ศึกษา เรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดเก็บภาษีของรัฐบาลท้องถิ่น โดยศึกษาถึงการคลังด้านรายได้ของท้องถิ่นในประเทศไทย ได้แก่ ประเภทการจัดเก็บภาษีอากร ประกอบด้วยภาษีท้องถิ่น ภาษีเงินได้และภาษีที่เกิดจากการพาณิชย์ทั้งนี้เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อแหล่งเงินได้และอิทธิพลที่มีผลต่อความสามารถในการเสียภาษีของประชาชน รวมทั้งวัดความพยายามในการจัดเก็บภาษี โดยใช้ข้อมูลภาคตัดขวาง (Cross Section Data) เป็นรายจังหวัดรวม 75 จังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร) ในปี พ.ศ. 2537 โดยใช้เทคนิคจากการวิเคราะห์การถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression) พร้อมทั้งคำนวณหาค่าดัชนีความพยายามในการจัดเก็บภาษี (Tax Effort Index) ในแต่ละจังหวัด ซึ่งแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน โดยส่วนแรก พิจารณาถึงความสามารถในการเสียภาษีของจังหวัดต่างๆ โดยกำหนดสมการอัตราส่วนภาษีแต่ละประเภทต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัดมีปัจจัยทางเศรษฐกิจใดบ้างที่มีอิทธิพลต่อการจัดเก็บภาษี ส่วนที่สองวิเคราะห์ถึงความสามารถในการจัดเก็บภาษีของจังหวัด โดยพิจารณาถึงอัตราส่วนระหว่างอัตราส่วนภาษีที่เก็บได้จริงต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์จังหวัดกับอัตราส่วนของภาษีที่คาดว่าจะเก็บได้

ผลการทดสอบสมการถดถอยของภาษี พบว่า มูลค่าผลิตภัณฑ์จากภาคการธนาคาร มูลค่าผลิตภัณฑ์จากภาคอุตสาหกรรม มูลค่าผลิตภัณฑ์จากภาคการบริการและรายได้ต่อหัวของประชากรในจังหวัด เป็นปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดความสามารถ ในการเสียภาษีประเภทต่างๆ ในจังหวัด ซึ่งแสดงถึงระดับการใช้เงิน การขยายตัวทางอุตสาหกรรมและการบริการ ก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มแก่เศรษฐกิจของประเทศ

ผลการวิเคราะห์ความพยายามในการจัดเก็บ พบว่า ดัชนีวัดความพยายามในการจัดเก็บภาษีท้องถิ่นจังหวัดพังงามีดัชนีสูงสุด จังหวัดสมุทรสาครมีดัชนีความพยายามในการจัดเก็บภาษี

จัดเก็บภาษีของมลรัฐและหน่วยการปกครองท้องถิ่นจำนวน 51 มลรัฐของสหรัฐอเมริกา เมื่อปี ค.ศ.1969-1970

ท้องถิ่นต่ำสุด ดัชนีความพยายามในการจัดเก็บภาษีเงินได้จังหวัดสระแก้วมีดัชนีสูงสุด จังหวัดสมุทรสาครมีดัชนีความพยายามในการจัดเก็บภาษีเงินได้ต่ำสุด ดัชนีวัดความพยายามในการจัดเก็บภาษีจากการพาณิชย์จังหวัดนนทบุรีมีดัชนีสูงสุด ส่วนจังหวัดชัยนาทมีดัชนีความพยายามในการจัดเก็บภาษีจากการพาณิชย์ต่ำสุด และดัชนีวัดความพยายามในการจัดเก็บภาษีรวมจังหวัดหนองบัวลำภูมีดัชนีสูงสุด ส่วนจังหวัดสมุทรสาครมีดัชนีความพยายามในการจัดเก็บภาษีรวมต่ำสุด

ทั้งนี้ ผู้ศึกษายังมีข้อสรุปว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดเก็บภาษีได้รับอิทธิพลจากรัฐบาลกลางแล้วส่งผลถึงท้องถิ่น ทำให้การคลังท้องถิ่นขาดประสิทธิภาพในการบริหารงานของตนเอง เพราะต้องพึ่งพาความช่วยเหลือในรูปแบบต่างๆ จากรัฐบาลกลาง รัฐบาลท้องถิ่นควรมีความเป็นอิสระทางการคลัง โดยรัฐบาลกลางลดความช่วยเหลือที่ให้แก่รัฐบาลท้องถิ่น ซึ่งจะทำให้รัฐบาลท้องถิ่นมีความเข้มแข็งและสามารถพึ่งพาตนเองทางการคลังได้

ไตรรัตน์ โภคพลากรณ. (2549) รายงานการวิจัย เรื่อง ประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีอากรของกระทรวงการคลัง ได้กล่าวถึงแนวคิดเกี่ยวกับประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีอากร โดยเกณฑ์ที่ใช้ประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีที่นิยมใช้มี 3 เกณฑ์ด้วยกัน คือ

1. ค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษี (Cost of Collection) เป็นไปตามทัศนะของ Adam Smith ที่เห็นว่าหลักของการจัดเก็บภาษีที่ดีควรยึดความประหยัด โดยเน้นที่ค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษีที่เกิดขึ้นจะต้องไม่เป็นภาระแก่ประชาชน เนื่องจากภาษีที่จัดเก็บได้นั้นมาจากประชาชนในการพิจารณาค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษี อาจนำเกณฑ์ต้นทุนต่อหน่วย เช่น ค่าใช้จ่ายต่อบุคลากร 1 คน ค่าใช้จ่ายต่อ 1 หน่วยงาน เป็นต้น เปรียบเทียบกับช่วงเวลาหนึ่งๆ เพื่อพิจารณาแนวโน้มว่าเพิ่มขึ้นหรือลดลง

2. ค่าใช้จ่ายของผู้เสียภาษีในการปฏิบัติตามกฎหมาย (Compliance Cost) หมายถึง ภาษีที่มีประสิทธิภาพควรเป็นภาษีที่ง่าย ทั้งในแง่การทำความเข้าใจ การให้บริการการเสียภาษี เนื่องจากระบบการจัดเก็บภาษีที่ยุงยากจะทำให้ค่าใช้จ่ายของผู้เสียภาษีสูงขึ้น อาจจะต้องไปเสียค่าใช้จ่ายให้กับทนายความหรือบริษัทรับจ้างในการจัดการด้านภาษี

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บภาษี (ฝ่ายรัฐ) และ ค่าใช้จ่ายของผู้เสียภาษี จะต้องสอดคล้องและสมดุลกัน หากมุ่งเน้นทางใดทางหนึ่งจนขาดความสมดุลจะส่งผลให้การจัดเก็บภาษีในภาพรวมไม่มีประสิทธิภาพ

3. พิจารณาจากรายได้ที่จัดเก็บได้จริงกับรายได้ที่ควรจะได้ (Actual Yields vs Potential Yields) มีการเปรียบเทียบระหว่างรายได้ที่มีการจัดเก็บในรอบระยะเวลาหนึ่งกับรายได้ที่ควรจะได้หรือเป้าหมายที่กำหนดไว้ ตามวิธีการนี้จึงต้องมีการประมาณการยอดรายได้จากภาษีเมื่อเปรียบในลักษณะอัตราส่วนแล้วนำมาคิดเป็นร้อยละ

$$\text{ประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษี} = \frac{\text{ภาษีที่จัดเก็บได้จริง} \times 100}{\text{ภาษีที่ควรจัดเก็บได้}}$$

รวมถึงปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีแนวคิด STAR Model คือ

- ผู้เสียภาษี (Tax payer)
- เจ้าหน้าที่จัดเก็บภาษี (Tax officer)
- กฎหมายภาษี (Tax law)
- ลักษณะภาษีที่จัดเก็บ (Direct tax or Indirect tax)
- เทคโนโลยี (Technology)

นอกจากปัจจัยข้างต้นแล้วยังมีปัจจัยแวดล้อมที่จะต้องพิจารณาถึง เรียกว่า “STEP” คือ

- ด้านสังคม (Social)
- ด้านเทคโนโลยี (Technology)
- ด้านเศรษฐกิจ (Economic)
- ด้านการเมือง (Politic)

ภัทธินี ศิริพละ. (2549) โครงสร้างภาษีเงินได้และปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อรายรับภาษีเงินได้ในประเทศไทย โดยศึกษาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่สำคัญในการกำหนดความสามารถในการเสียภาษีเงินได้ของประเทศไทย คือ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและภาษีเงินได้นิติบุคคล ในช่วงปี พ.ศ. 2520-2547 โดยใช้วิธีวิเคราะห์สมการถดถอยเชิงเส้น (Multiple Regression Model) และทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ โดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุดแบบธรรมดา (Ordinary Least Squares) ซึ่งผลการศึกษาแยกเป็น 2 ส่วน

ส่วนที่ 1 ปัจจัยที่มีผลต่อรายรับภาษีเงินได้ทั้ง 2 ประเภท ผลการศึกษาพบว่ารายได้ต่อหัวของประชากรปีที่ผ่านมารายได้ภาคสถาบันการเงินและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่ผ่านมา อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศปีที่ผ่านมา เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสำคัญสำหรับการจัดเก็บภาษี ส่วนตัวแปรหุ่นที่แทนวิกฤติเศรษฐกิจมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม

ส่วนที่ 2 ความพยายามในการจัดเก็บภาษีเงินได้ จากผลการศึกษาค่าความพยายามในการจัดเก็บภาษีทั้ง 2 ประเภท อยู่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย และค่าความพยายามในการจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลสูงกว่าบุคคลธรรมดา สามารถวิเคราะห์ได้ว่าความพยายามในการจัดเก็บภาษีเงินได้นั้นมี

ความสอดคล้องกับนโยบายด้านภาษีของรัฐบาล โดยในช่วงที่รัฐบาลมีการปรับโครงสร้างภาษีอากร โดยการปรับอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลให้เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลต่อการจัดเก็บภาษีอากรและความพยายามในการจัดเก็บภาษี ทำให้ความพยายามในการจัดเก็บภาษีสูงกว่าค่าเฉลี่ย แต่ในกรณีภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดา เมื่อรัฐบาลมีการเพิ่มค่าลดหย่อนของผู้มีเงินได้ คู่สมรส หรือบุตรของผู้มีเงินได้ ส่งผลต่อการจัดเก็บภาษี ทำให้จัดเก็บภาษีเงินได้ลดลง ความพยายามในการจัดเก็บภาษีลดลง แสดงให้เห็นว่ารัฐบาลสามารถกำหนดทิศทางของการจัดเก็บภาษีให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารประเทศของรัฐบาลในช่วงเวลาต่างๆ ตามภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป โดยใช้มาตรการทางการคลังผ่านนโยบายด้านภาษีอากร

กิตติพงษ์ พิพิธกุล. (2550) ความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของเทศบาลตำบลในกลุ่มจังหวัดกาฬสินธุ์ ขอนแก่น มหาสารคามและร้อยเอ็ด ศึกษาความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์และมีผลต่อกับความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของเทศบาลตำบลในกลุ่มจังหวัดพื้นที่ดังกล่าว โดยออกแบบตัวแปรที่ใช้ในการวิจัยจำนวน 5 ตัวแปร คือ จำนวนพนักงานที่จัดเก็บรายได้ ความหนาแน่นของประชากรต่อตารางกิโลเมตร จำนวนสถานประกอบการค้าภายในเขตเทศบาล อัตราการออกมาใช้สิทธิ์เลือกตั้งนายกเทศมนตรีและรายได้ต่อครัวเรือน (บาท/ปี) ส่วนตัวแปรตาม คือ ความพยายามในการจัดเก็บภาษีของเทศบาลตำบล นำมาวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติโดยแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท คือ ประเภทแรก สถิติพื้นฐาน ได้แก่ ความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ประเภทที่สอง สถิติอ้างอิง ได้แก่ การวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณของเพียร์สัน (Pearon's Multiple Correlation) และการวิเคราะห์ความถดถอยเชิงพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) โดยใช้เทคนิคแบบหลายขั้นตอน (Stepwise)

ผลการวิจัยสรุปได้ว่า ความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยรวมอยู่ในระดับมาก เท่ากับ 1.15 อีกทั้งปัจจัยที่มีความสัมพันธ์และส่งผลต่อกับความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินได้พบว่า จำนวนพนักงานจัดเก็บรายได้ มีความสัมพันธ์ทางบวกกับตัวแปรความพยายามในการจัดเก็บภาษีอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 ($R = .358$) ส่วนตัวแปรอื่นๆที่เหลือไม่มีความสัมพันธ์

เส่ง แก้วเหลา. (2550) ปัญหาภาษีค้างของภาษีโรงเรือนและที่ดิน มุ่งหมายศึกษาถึงวิธีการบังคับจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินค้างชำระ ปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในการจัดเก็บภาษีค้างชำระ รวมถึงกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาไว้ดังนี้

1. ปัญหาการผ่อนชำระภาษีค้างควรเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินใน มาตรา 44 กำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจให้ผู้ค้างภาษีผ่อนชำระค่าภาษีเป็นงวดๆ ซึ่งการกระทำ ดังกล่าวจะเป็นประโยชน์มากกว่าการยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้เสียภาษี

2. ปัญหาในการสืบหาทรัพย์สินของผู้ค้างภาษี ควรเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษี โรงเรือนและที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจทำนองเดียวกันกับที่บัญญัติไว้ในประมวล รัษฎากร มาตรา 12 ตรี และนอกจากนั้นแล้วสมควรให้นำบทบัญญัติในเรื่องวิธีการชั่วคราวตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับได้โดยอนุโลม

3. ปัญหาบุคคลภายนอกยกย่าย จำหน่าย จ่ายโอนทรัพย์สิน หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ยึดอายัด ส่วนท้องถิ่นก็ไม่สามารถบังคับให้บุคคลดังกล่าวต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายที่จะเอาผิดบุคคลภายนอกนั้นไว้เป็นการเฉพาะ จึงควรเพิ่มเติมพระราชบัญญัติ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ให้บุคคลดังกล่าวต้องรับผิดชอบในหนี้ตามสิทธิเรียกร้องหรือราคาทรัพย์สินที่ จำหน่าย จ่ายโอนไปนั้น หากไม่ชดใช้ภายในกำหนดเวลาที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนด ให้ผู้บริหาร ท้องถิ่นมีอำนาจยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของบุคคลนั้นเสมือนหนึ่งว่าเป็นบุคคล ดังกล่าวเป็นผู้ค้างภาษี

4. ปัญหาในการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจาก เจ้าหน้าที่ไม่สามารถขาย อสังหาริมทรัพย์ที่ยึดมาได้ มีสาเหตุ 2 ประการ คือ ทรัพย์สินที่ยึดติดจำนองเป็นประกันหนี้ในวงเงิน สูงกว่าราคาทรัพย์สิน และผู้ซื้อทรัพย์สินที่ขายทอดตลาดนั้นไม่สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อ ได้ เนื่องจากเจ้าของเดิมหรือบริวารไม่ยอมออกจากทรัพย์สิน โดยแนวทางการแก้ไขควรเพิ่มเติม กฎหมายที่กำหนดให้หนี้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินมีฐานะเทียบเท่ากับหนี้จำนองและเพิ่มเติม มาตรา 309 ตรี โดยให้นำบทบัญญัติดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานตาม กฎหมายภาษีอากรด้วย

5. ปัญหาในการยึด आयัดสิทธิการเช่า และสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา ซึ่งทรัพย์สิน ทางปัญญาและลิขสิทธิ์ ยากที่จะตรวจสอบสิทธิเนื่องจากข้อจำกัดของกฎหมาย แนวทางแก้ปัญหา ควรให้เพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมาย โดยห้ามมิให้ผู้เช่าหรือเจ้าของทรัพย์สินทางปัญญาบอกเลิก สัญญาเช่าหรือสัญญาให้ใช้สิทธิภายหลังที่ได้รับคำสั่งยึดทรัพย์สินนั้นแล้ว

6. ปัญหาในการยึด आयัดทรัพย์สินของผู้ต้องร่วมรับผิดชอบในค่าภาษีค้าง โดยเจ้า พนักงานบังคับภาษีไม่มีอำนาจยึด आयัดทรัพย์สินของผู้เช่า ทายาท (เว้นทายาท ตามมาตรา 45) ผู้ค้าประกัน ผู้เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล หรือหุ้นส่วนจำพวกไม่จำกัดความรับผิดใน ห้างหุ้นส่วนจำกัด ทั้งๆ ที่บุคคลดังกล่าวมีความผูกพันที่จะต้องรับผิดชอบในหนี้ภาษีค้างอยู่แล้ว ซึ่ง

แนวทางแก้ไขโดยแก้ไขกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินให้ถือว่าบุคคลดังกล่าวเป็นผู้ค้างชำระค่าภาษี ตามนัยมาตรา 44

7. ปัญหาข้อจำกัดในการยึดอายัดทรัพย์สิน เมื่อเกิดกรณีที่หน่วยงานที่มีหน้าที่จัดเก็บภาษีหนึ่งได้ยึดอายัดทรัพย์สินไว้แล้วหน่วยงานอื่นต้องห้ามมิให้ยึดอายัดทรัพย์สินนั้นซ้ำอีก แต่ให้มีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ตนเข้าเฉลี่ยในทรัพย์สินที่ยึดอายัดนั้นได้ โดยยื่นต่อผู้มีอำนาจออกคำสั่งยึดอายัดทรัพย์สินของหน่วยงานที่ทำการยึดอายัดไว้ก่อน ซึ่งถ้าบุคคลดังกล่าวมีคำสั่งอย่างหนึ่งอย่างใดไม่เป็นที่พอใจของหน่วยงานที่ยื่นคำขอเฉลี่ยยอมก่อให้เกิดข้อพิพาทระหว่างหน่วยงาน ซึ่งแนวทางแก้ไข คือ ให้เพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยกำหนดให้ภาษีอากรกลางเข้ามาพิจารณาและมีคำสั่งเกี่ยวกับคำร้องขอเฉลี่ยทรัพย์สิน

8. ปัญหากำหนดเวลาในการบังคับภาษีค้าง ควรมีกำหนดเวลาในการยึดอายัดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระภาษีชัดเจน เช่น กำหนดเวลา 10 นับแต่วันที่ผู้บริหารท้องถิ่นออกคำสั่งยึดอายัดได้ ไม่ว่าต่อมาผู้ค้างชำระค่าภาษีจะได้ชำระภาษีบางส่วน หรือถึงแก่ความตาย หรือมีการโอนทรัพย์สินไปยังบุคคลอื่นหรือไม่ก็ตาม

วีระศักดิ์ เครือเทพ. (2551). ได้ศึกษาเรื่องขีดความสามารถในการหารายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนครอบวิเคราะห์เบื้องต้น บทความตีพิมพ์ในวารสารสถาบันพระปกเกล้า ปีที่ 6 ฉบับที่ 1 (มกราคม - เมษายน 2551) นำเสนอวิธีการวิเคราะห์ขีดความสามารถในการหารายได้ของท้องถิ่นยุคใหม่ (Capacity Approach) โดยได้ปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจชุมชนด้านต่างๆ มาให้ค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อประเมินถึงขีดความสามารถในการจัดเก็บรายได้ของท้องถิ่น ซึ่งจะได้ค่าขีดความสามารถในการจัดหารายได้ (Revenue Raising Capacity: RRC) เพื่อสร้างหลักเกณฑ์ที่เป็นมาตรฐาน ในระดับหนึ่งในการประเมินขีดความสามารถในการจัดหารายได้ท้องถิ่นที่ควรจัดเก็บได้ ซึ่งได้กล่าวถึงข้อจำกัดของการประเมินขีดความสามารถในการหารายได้ท้องถิ่นด้วยวิธีดั้งเดิม (Conventional Approach) ที่มี 2 วิธี วิธีการพิจารณาการจัดเก็บรายได้เปรียบเทียบกับการประมาณการรายได้ เป็นการวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างประมาณการรายได้กับผลการจัดเก็บรายได้จริง ในทางปฏิบัติตัวเลขประมาณการของท้องถิ่นอาจสูงกว่า หรือต่ำกว่า ความเป็นจริงซึ่งอาจเกิดขึ้นเนื่องมาจากเหตุผลทางการเมืองหรือการบริหาร ขยายความได้ว่าการประมาณการรายได้ที่สูงกว่าความเป็นจริงย่อมส่งผลให้ท้องถิ่นจัดหางบประมาณรายจ่ายได้เพิ่มขึ้น ในทางกลับกันการประมาณรายได้ที่ต่ำกว่าความเป็นจริงย่อมช่วยให้ท้องถิ่น ไม่ต้องใช้ความพยายามในการจัดเก็บภาษีมากนัก ด้วยเหตุตัวเลขประมาณการรายได้จึงยังไม่ใช่ว่าเกณฑ์อ้างอิงที่ดีสำหรับการประเมินขีดความสามารถในการหารายได้ของท้องถิ่น และวิธีการประเมินขีดความสามารถในการหารายได้ภาษีท้องถิ่นต่อประชากรหรือต่อพื้นที่การปกครอง เป็นอีกวิธีหนึ่งในการประเมินขีดความสามารถในการ

หารายได้ คือ การวิเคราะห์ รายได้ภาษีท้องถิ่นต่อประชากรหรือต่อพื้นที่การปกครอง (ตารางกิโลเมตร) ผู้เขียน กล่าวว่า เป็นวิธีการที่มีได้ให้ความสำคัญอย่างเพียงพอกับตัวแปรทางสังคมและเศรษฐกิจชุมชนในด้านต่างๆ ที่ส่งผลต่อขนาดของฐานภาษีท้องถิ่น

ผู้เขียนได้เสนอ หลักการของการวิเคราะห์ขีดความสามารถในการจัดหารายได้ของท้องถิ่นยุคใหม่ (Capacity Approach) ที่นำปัจจัยทางสังคมและเศรษฐกิจชุมชนด้านต่างๆ มาให้ค่าถ่วงน้ำหนักเพื่อประเมินถึงขีดความสามารถในการจัดเก็บรายได้ของท้องถิ่น ซึ่งจะได้ค่าขีดความสามารถในการจัดหารายได้ (Revenue Raising Capacity: RRC) ที่ประกอบด้วย การจัดเก็บรายได้จริง (Actual Revenue: AR) รวมกับ ระดับรายได้ที่ยังมิได้จัดเก็บ (Revenue Reserve: RR) หากผลลัพธ์ที่ได้ปรากฏว่าระดับรายได้ที่ยังมิได้จัดเก็บมีน้อยหมายถึงความพยายามที่ท้องถิ่นใช้ในการจัดเก็บภาษีอากร (Tax Effort) มีที่ระดับสูง สัดส่วนในการคำนวณระดับความพยายามในการจัดเก็บภาษีท้องถิ่น เรียกว่า (Tax Effort Ratio : TER) อธิบายได้ว่า TER เป็นสัดส่วนของรายได้ที่จัดเก็บได้จริงต่อศักยภาพในการจัดหารายได้ในแต่ละประเภทของเทศบาล ค่าดัชนี TER ที่เท่ากับ 100.0 เป็นค่ากลาง ซึ่งหมายความว่าเทศบาลแห่งนั้นๆ มีความพยายามจัดเก็บภาษีได้เท่ากับขีดความสามารถในการจัดหารายได้ที่มีอยู่ ส่วนค่าดัชนี TER ที่ต่ำกว่า 100.0 หมายถึงเทศบาลแห่งดังกล่าวยังมิได้ใช้ความพยายามในการจัดเก็บภาษีมากเท่ากับระดับศักยภาพทางเศรษฐกิจที่มีอยู่ ในทางกลับกันเทศบาลที่มีค่าดัชนีความพยายามในการจัดเก็บภาษีสูงกว่า 100.0 หมายความว่าเทศบาลแห่งนั้นใช้ความพยายามในการเก็บภาษีอย่างมากเมื่อเทียบกับขีดความสามารถในทางเศรษฐกิจของท้องถิ่น โดยได้ศึกษารายได้ปี 2548 จากเทศบาล 13 แห่งทั่วประเทศ ได้แก่ ขอนแก่น เชียงราย ปากเกร็ด นครสวรรค์ ภูเก็ต ตรัง นนทบุรี นครราชสีมา นครปฐม สงขลา สมุทรปราการ ระยอง และอุดรธานี ผลการศึกษาสะท้อนให้เห็นถึงความพยายามของเทศบาลที่ใช้ในการจัดเก็บภาษี (TER) ที่แตกต่างกันไป

ทั้งนี้ผู้เขียนได้ให้ข้อสังเกตว่า กรณีศึกษายังมีจำนวนจำกัด ไม่สามารถวิเคราะห์ได้อย่างชัดเจนว่าเทศบาลแต่ละภูมิภาคมีขีดความสามารถในการจัดหารายได้สูงหรือต่ำแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่และมีอาจตอบคำถามได้ว่าเทศบาลในแต่ละภูมิภาคใช้ความพยายามในการจัดเก็บภาษีท้องถิ่นมากหรือน้อยแตกต่างกันอย่างไร ด้วยเหตุนี้ จึงควรศึกษาวิจัยในประเด็นที่สำคัญเพิ่มเติม เช่น ข้อจำกัดด้านศักยภาพของบุคลากรในงานที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยทางการเมือง โครงสร้างรายได้ท้องถิ่นที่พึ่งพาเงินอุดหนุนที่รัฐบาลแบ่งให้มากหรือน้อยไป จนส่งผลให้เทศบาลขาดแรงจูงใจการจัดเก็บภาษีท้องถิ่น หรือในพื้นที่เทศบาลมีจำนวนประชากรแฝง (Nonresident Population) อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก และระบบภาษีท้องถิ่นยังไม่สามารถจัดเก็บให้ครอบคลุมถึงประชากรกลุ่มดังกล่าว ทำให้ผลการจัดภาษีจริงต่ำกว่าระดับศักยภาพที่ควรจะเป็น เป็นต้น

สุวิธยา สีม่วง. (2551) ศึกษาปัญหาการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของเทศบาลตำบลด่านสำโรง ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ผลการศึกษาพบว่า ปัญหาสำคัญในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของสำนักงาน เทศบาลตำบลด่านสำโรง ได้แก่ เทศบาลขาดประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีประชาชนส่วนใหญ่ขาดความรู้ความเข้าใจด้านภาษีโรงเรือนและที่ดินประชาชนใช้ช่องโหว่ของกฎหมายในการหลบหนีและหลีกเลี่ยงการชำระภาษี ประกอบกับยังไม่มีบทลงโทษที่รุนแรงเพียงพอ และประชาชนเห็นว่าการจัดเก็บภาษียังไม่มีความเป็นธรรมอัตราภาษีค่อนข้างสูง ในขณะที่มีรายได้ หรือฐานะทางเศรษฐกิจยังไม่พอแก่การครองชีพอย่างไรก็ตามผู้วิจัยมีความเห็นว่าปัญหาต่างๆ ตามที่กล่าวมาจะลดลงหรือหมดไปได้โดยการพัฒนาประสิทธิภาพของการจัดเก็บรายได้ โดยการพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ความสามารถพัฒนาระบบงานให้มีความทันสมัยโดยนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการปฏิบัติงาน มีอุปกรณ์เครื่องใช้ให้พอเพียงในการปฏิบัติงานอย่างเร่งด่วน มีการประชาสัมพันธ์ให้ความรู้ความเข้าใจเรื่องภาษีโรงเรือนให้แก่ประชาชน อย่างทั่วถึง

ปนัดดา มหานิล. (2554) การศึกษาปัจจัยเศรษฐกิจที่มีผลต่อการจัดเก็บภาษีอากร เพื่อศึกษาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ผลกระทบต่อการจัดเก็บภาษีอากรของกรมสรรพากร โดยการสมมติตัวแปรทางเศรษฐกิจและทำการสร้างสมการ เพื่อทำการวิเคราะห์โดยวิธีสมการถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression) พบว่าสามารถอธิบายผลกระทบของตัวแปรอิสระแต่ละตัวที่มีต่ออัตราส่วนการจัดเก็บภาษีได้ดังนี้

1. การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าผลผลิตมวลรวมภายในประเทศมีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนการจัดเก็บภาษีในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ ถ้ากำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ พบว่า เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าผลผลิตมวลรวมภายในประเทศเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะส่งผลทำให้การเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนการจัดเก็บภาษีเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันเท่ากับ ร้อยละ 5.98 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.01

2. การเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนมูลค่าผลผลิตนอกภาคการเกษตรมีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนการจัดเก็บภาษีในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ ถ้ากำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ พบว่าเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนมูลค่าผลผลิตนอกภาคการเกษตรเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะส่งผลทำให้การเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนการจัดเก็บภาษีเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันเท่ากับ ร้อยละ 3.22 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05

3. การเปลี่ยนแปลงของดัชนีความพยายามในการจัดเก็บภาษีมีผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนการจัดเก็บภาษีในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ ถ้ากำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่

พบว่าเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของดัชนีความพยายามในการจัดเก็บภาษีเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะส่งผลทำให้การเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนการจัดเก็บเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันร้อยละ 0.13

2.3 ฐานภาษีและอัตราภาษีของท้องถิ่นในภูมิภาคอาเซียน

ประเทศสิงคโปร์ จัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสียภาษีเป็นรายปีในทุกต้นปีซึ่งเป็นอัตราภาษีแบบก้าวหน้า ในอัตราร้อยละของมูลค่าของทรัพย์สินรายปีที่ประเมินโดยหน่วยงานราชการ (Property Tax Department) ซึ่งจัดเก็บในอัตราร้อยละ 0-6 สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของ (Owner – Occupied Residential Property) และภาษีอัตราร้อยละ 10 สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น อย่างไรก็ตามก็อาจมีการยกเว้นในกรณีของที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ที่รัฐบาลสนับสนุนหรือเขตเศรษฐกิจพิเศษ

ประเทศฟิลิปปินส์ จัดภาษีท้องถิ่นและภาษีอสังหาริมทรัพย์ (Local and Real Property Taxes) โดยราชการส่วนท้องถิ่น เช่น จังหวัด เมือง เทศบาล และ เขต นอกจากนี้ภาษีอสังหาริมทรัพย์ถูกนำมาจัดเก็บกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน อาคาร หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ จัดเก็บภาษีในอัตราสัดส่วนร้อยละของราคาประเมินทรัพย์สิน

ประเทศเวียดนาม จัดเก็บอสังหาริมทรัพย์โดยหน่วยงานเทศบาลของแต่ละพื้นที่เขตตามโครงการ FDI (Foreign direct investment) ที่คำนวณจากฐานภาษี คือ ค่าเช่าที่ดินหรืออัตราค่าเช่าที่ดินที่ นับจาก พุทธศักราช 2555 เจ้าของบ้านหรือพาร์ทเมนท์ต้องจ่ายภาษีที่ดิน กฎหมายภาษีที่ดินที่มีใช้เพื่อการเกษตร (Non – Agricultural Land Tax) จัดเก็บภาษีบนฐานตารางเมตรในอัตราก้าวหน้าร้อยละ 0.03 ถึง 0.15

ประเทศมาเลเซีย มีกฎหมายที่จัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน Local Government Act 1976 จัดเก็บโดยรัฐบาลท้องถิ่นด้วยวิธีการการประเมินราคาทรัพย์สินผ่านเจ้าหน้าที่รัฐ อัตราภาษีจะขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้งลักษณะอาคารและที่ดินที่ใช้ประโยชน์

ประเทศอินโดนีเซีย จัดเก็บภาษีโดยรัฐบาลกลางและส่วนราชการส่วนท้องถิ่น รัฐบาลกลางจัดเก็บภาษีอาคารและที่ดินตามกฎหมาย (Land Tax and Building Tax law No. 12/1985 แก้ไขเพิ่มเติมโดย law No. 12/1994) จัดเก็บภาษีอาคารและที่ดินเมื่อบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลมีรายได้เกิดขึ้นจากการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือขายทรัพย์สินนั้นออกไป อัตราที่เรียกเก็บในปัจจุบันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 0.5 ของราคาประเมินของทรัพย์สินและภาษีท้องถิ่นตามกฎหมาย (Regional Taxes Law NO. 28/2009 District Taxes Provincial Governmental Taxes) จัดเก็บโดยราชการส่วนท้องถิ่น เป็นภาษีที่เรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจบางประเภท เช่น ภาษีสถานบันเทิง

ร้อยละ 35 ภาษีที่จอดรถร้อยละ 30 ภาษีโฆษณาร้อยละ 25 ภาษีโรงแรม ภาษีร้านอาหารร้อยละ 10 เป็นต้น

ประเทศไทย จัดเก็บภาษีที่ดินจากคนลาวมีอัตราภาษีที่เรียกเก็บจะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับว่าที่ดินใช้ในวัตถุประสงค์ใด และอยู่ในเขตไหน ประเมินตามราคาของทรัพย์สิน สำหรับที่ดินเพื่อการเกษตรจะถูกเก็บภาษีที่ดินระหว่าง 5,000 – 45,000 กีบต่อเอเคอร์ ต่อปี ที่ดินเพื่อการก่อสร้างจะถูกเก็บภาษีที่ดินระหว่าง 5-300 กีบต่อตารางเมตรต่อปี ขึ้นอยู่กับเขตที่ตั้งอยู่

ประเทศกัมพูชา กำหนดให้มีการเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์นับภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดการทางการเงิน (Law on Financial Management : LFM) ตั้งแต่ปี 2553 โดยจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดิน บ้าน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เป็นรายปี ในอัตราร้อยละ 0.1 ของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ามากกว่า 100,000,000 เรียล ทั้งนี้ คณะกรรมการประเมินซึ่งจัดตั้งโดยกระทรวงเศรษฐกิจและการเงินจะเป็นผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ กำหนดชำระภาษีอสังหาริมทรัพย์คือ วันที่ 30 กันยายน ของทุกปี

ประเทศบรูไนดารุสซาลาม จัดเก็บภาษีโรงเรือน (Building Tax) สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเมืองบันดาร์เสรีเบกาวัน โดยคิดอัตราร้อยละ 12 ของราคาประเมินทรัพย์สิน และภาษีที่ดิน (Land Duty) สำหรับที่ดินที่อยู่ในเขตอุตสาหกรรมกำหนด

บทที่ 3

โครงสร้างภาษีโรงเรือนและที่ดิน

3.1 ความเป็นมาของภาษีโรงเรือนและที่ดิน

พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 มีประวัติความเป็นมาอันยาวนานตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยาเป็นราชธานี เดิมทีเป็นการจัดเก็บภาษีประเภทหนึ่งเรียกว่าอากรตลาดหรือภาษีโรงร้านจัดเก็บจากผู้ที่อยู่อาศัยของในตลาด ซึ่งปรากฏหลักฐานในสมัยรัชกาลพระบาทสมเด็จพระนั่งเกล้าเจ้าอยู่หัว โดยจัดเก็บในพิภคอัตรา 100 เบี้ยต่อวัน จากผู้ออกร้าน ต่อมาในรัชกาลพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้มีการจัดเก็บภาษี เรือ โรง ร้าน และแพขึ้น โดยจำแนกเป็นการจัดเก็บ จากเรือ จากโรง ร้าน และจากแพ กรณีการจัดเก็บจากโรงร้านนั้นพิจารณารายได้และจำนวนชนิดสินค้าที่ขาย เช่น โรงร้าน มีสินค้าขาย 2-3 ชนิด เสียภาษีห้องละ 1 บาท ถ้ามีสินค้าขาย 4-5 ชนิด เสียภาษีห้องละ 2 บาทด้วย (พลประสิทธิ์ ฤทธิ์รักษา, 2544. น. 14)

ในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้มีประกาศ ภาษี เรือ โรงร้าน ตึก แพ ขึ้นในปีจุลศักราช 1232 (พุทธศักราช 2413) ความว่าให้ยกเลิก ภาษีเรือเร่ เรือจร เสียคงไว้แต่เรือค้าขายของประจำเหมือนกับโรงร้านและเรือบรรทุกอิฐ หวาย หรือกระเบื้องขาย โดยมีพิภคอัตราการเก็บดังนี้ เก็บภาษีเรือศอกละ 25 สตางค์ และ 1 บาท แต่โรงร้าน ตึก ที่ต้องเสียค่าจ้างตำรวจลาดตระเวนรักษาอยู่ทุกเดือน โรงร้าน ตึกและที่ให้เช่าไว้สินค้า โรงคนชั้ว ที่ตั้งบ่อน เล่นเบี้ย เขียน หวย และคนเช่าอยู่ ให้เรียกเก็บภาษีในอัตรา 12 ซักกึ่ง หรือ 12 ตำลึงซัก 6 บาท ส่วนโรงร้าน ตึกที่ไม่ได้ให้เช่าแต่ไว้สินค้าของตัวเองให้เรียกเก็บภาษีเหมือนกับที่เช่า จะเห็นได้ว่าอัตราการเก็บภาษีเริ่มสูงขึ้น และได้มีการเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บและการประเมินใหม่ โดยทดลองให้ข้าราชการเป็นผู้รับประเมินและจัดเก็บเองเป็นตัวอย่างขึ้นที่มณฑลปราจีน เมื่อทดลองแล้วประสบความสำเร็จ จึงหาทางล้มเลิกเจ้าภาษีนายอากรเกินพิภคโดยตรง พร้อมลงโทษสถานหนักนอกจากนั้นยังก่อตั้งกรมสรรพากรขึ้นใหม่ คือ กรมสรรพากรนอกเก็บภาษีฐานหัวเมือง กรมสรรพากรในเก็บภาษีในเมืองหลวง

ในสมัยพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้ทรงรวมกรมสรรพากรในและกรมสรรพากรนอกเข้าด้วยกัน เรียกว่ากรมสรรพากร โดยการจัดเก็บและการประเมินยังคงเหมือนเดิมจนถึงสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว มีประกาศแก้ไขเพิ่มเติมภาษีเรือ โรงร้าน พุทธศักราช 2475 และในปี พุทธศักราช 2475 มีการตราพระราชบัญญัติขึ้นเรียกว่าพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ประกาศใช้ ณ วันที่ 1 เมษายน พุทธศักราช 2475 โดยให้

กรมสรรพากรจัดเก็บภาษีทรัพย์สินซึ่งหมายถึงโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอื่น รวมทั้งที่ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรืออาคารอย่างเดี่ยวและก็มีเก็บจากโรงเรือนที่ให้เช่าเท่านั้น

เมื่อมีการจัดตั้งเทศบาลขึ้น เทศบาลมีรายได้ตามพระราชบัญญัติปันรายได้บำรุงเทศบาล พุทธศักราช 2479 บัญญัติไว้ แต่ปรากฏว่าเทศบาลมีรายได้ไม่พอเพียงต่อการทำงานบำรุงท้องถิ่น ทั้งนี้เพราะรายได้ที่ได้รับปันมาจากรัฐบาลนั้นเพียงนำไปใช้จ่ายเป็นเงินเดือนเจ้าหน้าที่ที่ไม่เพียงพอแล้ว รัฐบาลจึงได้ยกเลิกพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้วประกาศให้ใช้กฎหมายว่าด้วยรายได้เทศบาลขึ้นใหม่ในปี พุทธศักราช 2497 เรียกว่า พระราชบัญญัติรายได้เทศบาล พุทธศักราช 2497 ใช้บังคับแทน จากพระราชบัญญัตินี้กำหนดให้เทศบาลดำเนินการจัดเก็บโรงเรือนและที่ดินแทนกรมสรรพากร โรงเรือนและที่ดินพิภคภาษีที่อยู่ในเขตเทศบาลนั้นจัดเก็บเป็นรายได้ของเทศบาลนั้น แต่กรุงเทพมหานครหรือเทศบาลกรุงเทพในขณะนั้น จัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินเองตั้งแต่ พุทธศักราช 2483 และจัดเก็บมาจนทุกวันนี้ (อรนุช เทสสิริ 2519 น. 19-20)

3.2 ความหมายของภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ไม่มีคำจำกัดความไว้ในกฎหมายโดยเฉพาะ แต่เมื่อวิเคราะห์ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินแล้ว พอที่จะให้คำจำกัดความได้ว่า ภาษีโรงเรือนและที่ดินหมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ รวมถึงบริเวณต่อเนื่องกันซึ่งตามปกติใช้ประโยชน์ไปด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

3.3 ประเภทของทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีและไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

เพื่อประโยชน์นั้นการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน อาจแบ่งประเภทของทรัพย์สินออกเป็น 2 ประเภท คือ ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินและทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

1. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 มาตรา 6 กำหนดทรัพย์สินที่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้ (สำนักการคลัง, กองรายได้, 2558, หน้า 6)

1.1 โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ให้รวมถึงแพด้วย หมายความว่าถึงโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ให้เช่าหรือให้ผู้อื่นอยู่อาศัยโดยไม่มีค่าเช่า

(2) ใช้ประกอบกิจการเพื่อหาประโยชน์อย่างอื่น

(3) ใช้เป็นสำนักงานหรือสถานที่ประกอบพาณิชย์กิจต่างๆ ได้แก่ การซื้อขาย การขายทอดตลาด การให้เช่า การให้เช่าซื้อ การเป็นตัวแทน นายหน้าการค้าต่างๆ การขนส่ง การหักกรรม การอุตสาหกรรม การรับจ้างทำของ การกู้ยืม การรับจำนำ การคลังสินค้า การรับประกันภัย การรับแลกเปลี่ยน หรือซื้อขายเงินตราต่างประเทศ การซื้อขายตัวเงิน การธนาคาร เป็นต้น

(4) โรงเรือนที่ใช้ประกอบการอุตสาหกรรมหรือเก็บสินค้า

1.2 ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ซึ่งอยู่ในข่ายที่จะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน มีลักษณะดังนี้

(1) ที่ดินที่ใช้เป็นที่ปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นฯ

(2) ที่ดินซึ่งเป็นบริเวณต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นฯ ซึ่งจะใช้ด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างนั้นๆ เช่น อาคารสำนักงานและบริเวณสนามหญ้ารอบๆ สำนักงานจะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น

2. ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 มาตรา 9 และมาตรา 10 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ฉบับที่ 4) พุทธศักราช 2534 ได้กำหนดประเภทและลักษณะของทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษี ดังนี้ (สำนักการคลัง, กองรายได้, 2538, หน้า 8)

(1) พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน แต่ถ้าทรัพย์สินเป็นของส่วนพระองค์ไม่ได้รับการยกเว้นภาษี

(2) ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาลหรือสาธารณะและทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการรถไฟโดยตรง

(3) ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะและโรงเรียนสาธารณะ ซึ่งกระทำกิจการอันมิใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคล และใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและในการศึกษา

(4) ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติในศาสนิกกิจอย่างเดี่ยวหรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์

(5) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นฯ ซึ่งปิดไว้ตลอดปี และเจ้าของมิได้อยู่เองหรือให้ผู้อื่นอยู่ นอกจากคนเฝ้าในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นฯ หรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน

(6) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออาศัยเอง โดยมิได้ใช้เป็นที่พักเก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้

(7) โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นฯ ซึ่งเจ้าของอยู่เองหรือให้ผู้อื่นอยู่เฝ้ารักษาและซึ่งมิได้ใช้เป็นที่พักเก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมใดๆ

3.4 หลักเกณฑ์และแนวทางการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดิน

3.4.1 หลักเกณฑ์การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน

กรุงเทพมหานคร ถือปฏิบัติหลักเกณฑ์การประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน มาตรา 8

ภาษีโรงเรือนและที่ดินประเมินตาม มาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2575 บัญญัติไว้ดังนี้

- วรรค 1 ให้ผู้รับประเมินชำระค่าภาษีปีละครั้งตามค่ารายปีของทรัพย์สิน คือ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น นั้นในอัตราร้อยละสิบสองครึ่งของค่ารายปี
- วรรค 2 เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ “ค่ารายปี” หมายความว่า จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เขาได้ในปีหนึ่งๆ
- วรรค 3 ในกรณีทรัพย์สินนั้นให้เขา ให้ถือว่าค่าเขานั้นคือค่ารายปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่มีเหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเขานั้นมิใช่จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เขาได้หรือเป็นกรณีหาค่าเขาไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

3.4.2 หลักเกณฑ์และวิธีการใช้การเทียบเคียง

การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน ไม่ว่าจะกรณีที่มีการเช่าและพิจารณาว่าค่าเขานั้นเป็นค่าเช่าอันสมควรให้เขาได้หรือค่าเขานั้นมิใช่จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เขาได้ หรือเป็นกรณีหาค่าเขาไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง หรือหาค่าเขาไม่ได้ด้วยเหตุประการอื่นทุกกรณีต้องใช้หลักการเทียบเคียงเป็นข้อเป็นข้อยุติในการพิจารณากำหนดค่ารายปีของทรัพย์สินนั้นๆ แต่ละคราย หลักการและวิธีการในการพิจารณาเทียบเคียงจึงให้ถือปฏิบัติ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน ดังนี้

1. ลักษณะของทรัพย์สินให้พิจารณาว่าทรัพย์สินนั้น ก่อสร้างด้วยวัสดุประเภท ชนิดใดวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพดีกว่าหรือมีราคาสูงกว่าย่อมจะให้เข้าได้ในอัตราค่าเช่าที่สูงกว่า
2. ลักษณะของที่ดินซึ่งต่อเนื่องกับโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณาว่ามีลักษณะอย่างไรที่ดินที่ได้รับการพัฒนาปรับปรุงสภาพแล้วเช่น การถมดิน ลานคอนกรีต ย่อมมีค่าเช่าสูงกว่าที่ดินซึ่งเป็นไปตามธรรมชาติและยังไม่ได้ปรับปรุงสภาพ
3. ขนาดและพื้นที่ให้พิจารณาว่าทรัพย์สินที่มีขนาดใหญ่กว่าหรือมีพื้นที่การใช้ประโยชน์มากกว่าย่อมให้เข้าได้ในอัตราที่สูงกว่าทรัพย์สินที่มีขนาดเล็กกว่าหรือมีพื้นที่น้อยกว่า
4. ท่าเลที่ตั้งให้พิจารณาว่าทรัพย์สินในท่าเลที่ตั้งย่านการค้า แหล่งธุรกิจ ตลาดสด ย่านชุมชนติดกับถนนสายหลัก เป็นต้น ย่อมมีค่าเช่าสูงกว่าทรัพย์สินที่อยู่นอกเมือง
5. บริการสาธารณะที่ทรัพย์สินได้รับประโยชน์ ให้พิจารณาว่าในท่าเลที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นมีบริการสาธารณะต่างๆ ที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ ซึ่งจะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีค่าเช่าสูงขึ้น เช่น มีประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ รถโดยสารประจำทาง รถไฟฟ้า รถใต้ดิน เป็นต้น
6. เมื่อพิจารณาค่าประกอบตามข้อ 1-5 แล้ว ให้พิจารณากำหนดโรงเรือนที่จะใช้เทียบเคียงโดยถือเป็นหลักการ โรงเรือนที่ใช้เทียบเคียงต้องมีองค์ประกอบต่างๆเหมือนกันกับโรงเรือนที่ประเมิน และต้องเป็นทรัพย์สินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ประเมินค่ารายปีและได้มีการชำระค่าภาษีในปีเดียวกันนั้นแล้ว
7. กรณีที่ไม่สามารถใช้หลักการเทียบเคียงได้ให้ตรวจสอบมูลค่าของทรัพย์สินเงื่อนไขการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ ลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ท่าเลที่ตั้ง บริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ตลอดจนองค์ประกอบอื่น เช่น दररชนีราคาผู้บริโภค दररชนีราคาเช่า อสังหาริมทรัพย์ สภาวะทางเศรษฐกิจแล้วพิจารณากำหนดค่ารายปี และนำเสนอคณะกรรมการพิจารณากำหนดค่ารายปี-ค่าภาษีพิจารณาชี้ขาด

3.4.3 หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่ามาตรฐานกลางของกรุงเทพมหานคร

การกำหนดอัตราค่าเช่ามาตรฐานกลางเพื่อใช้ประกอบในการประเมินค่ารายปีภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นหนังสือสั่งการให้หน่วยงานจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร ยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด เพื่อแก้ไขปัญหาความแตกต่างกันตามดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่แต่ละเขต

โดยหลักเกณฑ์อัตราค่าเช่ามาตรฐานกลาง มีที่มาจากทรัพย์สินที่มีค่าเช่าต่อเดือนในบริเวณต่างๆ ของพื้นที่เขตนั้นๆ ที่มีใช้ประโยชน์เหมือนกันนำมาหารจำนวนพื้นที่ที่ใช้ เพื่อให้ได้ค่า

เช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือน ผลที่ได้ทำให้เกิดค่าเช่าเฉลี่ยออกมาตามพื้นที่การใช้ประโยชน์นั้นๆ ซึ่งในที่นี้จะสามารถแบ่งได้เป็น 3 ระดับคือ ระดับเขตที่มีค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร สูง กลาง และต่ำ การกำหนดราคาเช่ามาตรฐานเฉลี่ยต่อตารางเมตรเป็นระเบียบปฏิบัติภายในให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทางประกอบการประเมินค่ารายปีภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งเจ้าหน้าที่จะต้องประเมินไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่ามาตรฐานที่กรุงเทพมหานครกำหนด อัตราค่าเช่ามาตรฐานกลางของกรุงเทพมหานคร ได้รวบรวมการใช้ประโยชน์ในพื้นที่สถานประกอบการต่างๆ ที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมถึงหลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปีในแต่ละรายการ เช่น สถานีจำหน่ายน้ำมัน โรงพยาบาล ห้างร้าน โรงแรม และอื่นๆ รวมทั้งสิ้น 19 รายการ ดังนี้

1. สถานีจำหน่ายน้ำมัน

สถานีจำหน่ายน้ำมัน หมายความว่า อาคารสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้น เป็นเอกเทศรวมถึงที่ดินต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง ก๊าซ หรือผลิตภัณฑ์อื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือเกี่ยวเนื่องกันและอาจมีหรือไม่มีกิจการอื่นรวมอยู่ด้วย เช่น ร้านค้า ร้านจำหน่ายอาหาร เครื่องดื่ม บริการล้างอัดฉีด ซ่อมปะยาง รับฝากรถ เป็นต้น

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง กำหนดหลักเกณฑ์การประเมินจากอัตราค่าเช่ามาตรฐานกลาง ดังนี้

ตารางที่ 3.1 อัตราค่าเช่ามาตรฐานกลาง จำแนกตามประเภทอาคาร

ลักษณะอาคาร,การใช้ประโยชน์	ไม่ต่ำกว่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
สำนักงาน	45
แท่นจำหน่ายน้ำมัน	25
ที่เปลี่ยนถ่ายน้ำมันเครื่อง	25
ห้องน้ำ	15
ที่ปะยาง	15
ที่ดินต่อเนื่อง	8

หมายเหตุ : ในส่วนของที่ดินต่อเนื่องให้ถือว่าได้ประเมินโดยรวมถึงสิ่งปลูกสร้างใต้ดินด้วย

ที่มา: ประมวลกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีและการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร, สำนักการคลัง กรุงเทพมหานคร.

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดใน ข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

2. สนามเทนนิส

สนามเทนนิส หมายความว่า สนามเทนนิสโล่งกลางแจ้งโดยทั่วไป ที่ผู้เล่นใช้ฝึกซ้อมหรือแข่งขันไม่รวมถึงสนามเทนนิสในร่มมีหลังคาคลุมและติดตั้งเครื่องปรับอากาศ (อินดอร์)

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการเอง

1. การประเมินส่วนที่เป็นสนาม ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า 15 บาท/เดือน
2. สนามในร่มมีหลังคาคลุมและติดตั้งเครื่องปรับอากาศ (อินดอร์) ให้พิจารณาประเมินเพิ่มขึ้นตามความเหมาะสม แต่ต้องไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนด ข้อ 1.

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดใน ข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

3. สนามแบดมินตัน

สนามแบดมินตัน หมายความว่า สนามแบดมินตันทั่วไปที่ไม่ติดตั้งเครื่องปรับอากาศที่ผู้เล่นใช้ฝึกซ้อมหรือแข่งขัน ไม่รวมถึงสนามที่มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการกิจการเอง

1. การประเมินส่วนที่เป็นสนาม ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า 20 บาท/เดือน
2. สนามที่มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ให้พิจารณาประเมินเพิ่มขึ้นตามความเหมาะสมแต่ต้องไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนดข้อ 1.

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดใน ข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

4. สระว่ายน้ำ

สระว่ายน้ำ หมายความว่า สระที่ใช้ในการว่ายน้ำเพื่อการออกกำลังกาย การฝึกซ้อมหรือการแข่งขันที่บุคคลหรือนิติบุคคลสร้างขึ้นเพื่อประโยชน์ทางการค้าโดยเก็บค่าเช่าหรือค่าธรรมเนียมในการเล่น หรือรวมกับค่าบริการอื่นๆ และให้หมายความรวมถึงสระน้ำตามสโมสร โรงแรม หรือสถานที่อื่นๆ

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง การประเมินส่วนที่เป็นสระว่ายน้ำและบริเวณขอบสระตารางเมตรไม่ต่ำกว่า 15 บาท/เดือน

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดใน ข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

5. สนามไตรฟอล์ฟ

สนามไตรฟอล์ฟ หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้น เพื่อเป็นสนามสำหรับฝึกซ้อมการตีกอล์ฟ ที่บุคคลหรือนิติบุคคลสร้างขึ้นเพื่อให้สมาชิกหรือบุคคลภายนอกฝึกซ้อม โดยมีการเก็บค่าสมาชิก ค่าเช่าหรือค่าธรรมเนียม

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง การประเมินส่วนที่เป็นสนามตารางเมตรไม่ต่ำกว่า 10 บาท/เดือน

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดใน ข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

6. สนามกอล์ฟ

สนามกอล์ฟ หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นเป็นสนามใช้เล่นกีฬาที่บุคคลหรือนิติบุคคลสร้างขึ้น เพื่อให้สมาชิกหรือบุคคลภายนอกใช้ โดยมีการเก็บเงินค่าสมาชิก ค่าเช่าหรือค่าธรรมเนียม

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง การประเมินส่วนที่สนามกอล์ฟตารางเมตรไม่ต่ำกว่า 2 บาท/เดือน

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดใน ข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

7. โรงภาพยนตร์

โรงภาพยนตร์ หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้น เพื่อใช้สำหรับประกอบภาพยนตร์ โดยเก็บค่าบริการจากผู้เข้าชม

การแบ่งประเภท โรงภาพยนตร์

1. โรงภาพยนตร์ ชั้น 1 หมายถึง โรงภาพยนตร์ที่มีการฉายภาพยนตร์เป็นรอบๆ ตามระยะเวลาที่แน่นอน

2. โรงภาพยนตร์ ชั้น 2 หมายถึง โรงภาพยนตร์ที่มีการฉายภาพยนตร์ต่อเนื่องกันโดยไม่กำหนดเป็นรอบ

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง

1. โรงภาพยนตร์ ชั้น 1 ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า 40 บาท/เดือน

2. โรงภาพยนตร์ ชั้น 2 ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า 20 บาท/เดือน

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

8. ห้างสรรพสินค้า

ห้างสรรพสินค้า หมายความว่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นสถานที่จำหน่ายสินค้า โชว์ หรือแสดงสินค้านานาชนิด มีการจัดแบ่งพื้นที่ภายในสถานการค้า โดยแยกเป็นหมวดหมู่ ประเภทชนิดของสินค้าและบริการ เพื่อความสะดวกของผู้ใช้บริการและอาจมีหรือไม่มีสถานบันเทิง และสถานบริการต่างๆ รวมอยู่ด้วย (เช่น โรงภาพยนตร์ สถานโบว์ลิ่ง ศูนย์อาหาร สวนสนุก สปา ฟิตเนส สถานเสริมสวย เป็นต้น) ไม่ว่าจะเป็อาคารซึ่งปลูกสร้างขึ้นเป็นเอกเทศ หรือเป็นอาคารที่ดัดแปลงต่อเติมจากอาคารประเภทตึกแถว

การจำแนกประเภทของห้างสรรพสินค้า

1. ห้างสรรพสินค้าประเภทศูนย์การค้าขนาดใหญ่ครบวงจรเป็นอาคารซึ่งปลูกสร้างขึ้นเป็นเอกเทศ มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินกิจการห้างสรรพสินค้าในลักษณะครบวงจร มีทั้งการจำหน่ายสินค้า โชว์แสดงสินค้า มีแหล่งบันเทิง สถานบริการ และธุรกิจอื่นๆ รวมอยู่ด้วย

2. ห้างสรรพสินค้าประเภทศูนย์ขายส่ง ขายปลีก เป็นอาคารซึ่งปลูกสร้างขึ้นเป็นเอกเทศ มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินกิจการห้างสรรพสินค้าซึ่งเน้นการจำหน่ายสินค้าประเภทอุปโภคบริโภค และอาจมีหรือไม่มีสถานบริการหรือสถานบันเทิงรวมอยู่ด้วย

3. ห้างสรรพสินค้าประเภทจำหน่ายสินค้าเฉพาะอย่างหรือสินค้าทั่วไป เป็นอาคารซึ่งปลูกสร้างขึ้นเป็นเอกเทศ หรือดัดแปลงต่อเติมมาจากอาคารประเภทตึกแถว

4. ห้างสรรพสินค้าประเภทร้านสะดวกซื้อ เป็นอาคารซึ่งปลูกสร้างเป็นเอกเทศหรือดัดแปลงต่อเติมมาจากอาคารประเภทตึกแถว

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง

ประเภทที่ 1 ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า 60 บาท/เดือน

ประเภทที่ 2 ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า 50 บาท/เดือน

ประเภทที่ 3 ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า 40 บาท/เดือน

ประเภทที่ 4 ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า 30 บาท/เดือน

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

9. ภัตตาคาร,ห้องอาหาร,สวนอาหาร

ภัตตาคาร,ห้องอาหาร หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างขึ้นเป็นเอกเทศหรือดัดแปลงต่อเติมจากอาคารประเภทตึกแถวตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่ายอาหาร และมีหรือไม่มี การแสดงเพื่อความบันเทิงต่างๆ

สวนอาหาร หมายความว่า อาคารสถานที่ซึ่งปลูกสร้างขึ้นเป็นเอกเทศ มีวัตถุประสงค์เพื่อจำหน่าย อาหาร เครื่องดื่ม และมีหรือไม่มี การแสดงเพื่อความบันเทิง โดยพื้นที่ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นโรง เฝิง ชุ้ม บึงน้ำ เป็นต้น

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง

1. ภัตตาคาร ห้องอาหาร

- อาคารตึก ไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 40 บาท/เดือน

- อาคารไม้ ไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 20 บาท/เดือน

2. สวนอาหาร

- อาคารตึก ไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 30 บาท/เดือน

- อาคารไม้ ไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 20 บาท/เดือน

- เฝิง ชุ้ม ไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 10 บาท/เดือน

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

10. โรงแรม

โรงแรม หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทาง ซึ่งอาจจะพักไม่พักค้างก็ได้ หรือบุคคลอื่นใด โดยมีค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงกิจการอื่นที่คล้ายคลึงกัน

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการเอง ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ประเภทที่ 1 โรงแรมประเภทเช่าพักค้างคืน มีลักษณะเป็นการเช่าพักประจำเป็นวัน

กำหนดค่ารายปี โดย

$$\text{ค่ารายปี} = \text{ค่าเช่า} \times \text{จำนวนห้อง} \times 219 \times \frac{15}{100}$$

ประเภทที่ 2 โรงแรมประเภทเช่าพักในลักษณะมานูรีด มีลักษณะใช้บริการเป็นเวลาสั้นๆ

กำหนดค่ารายปี โดย

$$\text{ค่ารายปี} = \text{ค่าเช่า} \times \text{จำนวนห้อง} \times 292 \times \frac{15}{100}$$

ประเภทที่ 3 โรงแรมประเภทมีบริการพิเศษ มีลักษณะที่ผู้เช่าใช้บริการเพียง

ระยะเวลาสั้นๆ

กำหนดค่ารายปี โดย

$$\text{ค่ารายปี} = \text{ค่าเช่า} \times \text{จำนวนห้อง} \times 365 \times \frac{15}{100}$$

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

11. หอพัก

หอพัก หมายความว่า สถานที่ที่จัดขึ้นเพื่อรับผู้พักซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และเข้าอยู่ในหอพักโดยให้ทรัพย์สินตอบแทน

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินการเอง ให้คำนวณจากค่าเช่าที่เจ้าของได้รับการให้เช่าห้องพัก ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่าที่จดทะเบียนไว้กับทางราชการ

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า และผู้เช่าให้เช่าช่วง ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

12. เกสต์เฮ้าส์

เกสต์เฮ้าส์ หมายความว่า บ้านที่ให้คนต่างถิ่น ต่างแดน มาพักอาศัยเป็นการชั่วคราวโดยมีค่าตอบแทน

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง

การกำหนดค่ารายปี = ค่าเช่าห้อง X จำนวนห้อง X 120 วัน

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

13. โรงงาน

โรงงาน หมายความว่า อาคาร สถานที่หรือยานพาหนะที่ใช้เครื่องจักรมีกำลังรวมตั้งแต่ห้าแรงม้า หรือกำลังเทียบเท่าตั้งแต่ห้าแรงม้าขึ้นไป หรือใช้คนงานตั้งแต่เจ็ดคนขึ้นไป โดยใช้เครื่องจักรหรือไม่ก็ตามสำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อม ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใดๆ ทั้งนี้ ตามประเภทหรือชนิดของโรงงาน ที่กำหนดในกฎกระทรวง หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง โรงงานที่ติดตั้งหรือไม่ได้ติดตั้งเครื่องจักร

1. โรงงานซึ่งตั้งอยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรม แบ่งเป็น

- อาคารตึก ไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 20 บาท/เดือน
- อาคารตึกครึ่งไม้ ไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 15 บาท/เดือน
- อาคารไม้/โครงเหล็ก ไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 12 บาท/เดือน

2. โรงงานซึ่งตั้งอยู่นอกเขตนิคมอุตสาหกรรม

- อาคารตึก ไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 15 บาท/เดือน
- อาคารตึกครึ่งไม้ ไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 12 บาท/เดือน
- อาคารไม้/โครงเหล็ก ไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 10 บาท/เดือน

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

14. ตึกแถว

ตึกแถว หมายความว่า อาคารที่พักอาศัยและทำการค้า หรืออาคารพาณิชย์ ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถวเกินสองห้องขึ้นไป และประกอบด้วยวัตถุนไฟเป็นส่วนใหญ่

หมายเหตุ : หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปีภาษีโรงเรือนและที่ดิน อาคารประเภท ตึกแถว เห็นควรให้ใช้ตามหลักเกณฑ์เดิมไปก่อน เนื่องจากข้อมูลในการกำหนดหลักเกณฑ์มีความ สลับซับซ้อน และยังไม่มียุทธศาสตร์ครบถ้วนเพียงพอที่จะใช้พิจารณาในขณะนี้

การประเมินค่ารายปีอาคารประเภทตึกแถว

1. ตึกแถวขนาดมาตรฐาน กำหนดเกณฑ์มาตรฐานชั้นละ 48 ตารางเมตร และเกณฑ์ มาตรฐานที่ให้ยอมปรับลดให้ คือ ตั้งแต่ ชั้นละ 45-50 ตารางเมตร ถือเป็นเกณฑ์มาตรฐาน กรณีมี พื้นที่มากกว่านี้ ให้ปรับเพิ่มลดตามสัดส่วน

2. การนับจำนวนชั้นของตึกแถว ให้นับพื้นที่ทุกชั้น โดยเฉพาะชั้นลอยและชั้นคาตฟ้า ซึ่งมีพื้นที่ไม่เต็มชั้น ให้นับรวมพื้นที่ทั้งหมดทุกชั้นตามข้อเท็จจริง

3. เกณฑ์การประเมินตึกแถว ให้ใช้เฉพาะกรณีที่ตึกแถวนั้น เจ้าของต้องใช้อาศัย ของตนเองทำการค้าของตนเอง โดยไม่มีค่าเช่าเท่านั้น หากเป็นการให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ โดยจะมี หรือไม่มีค่าเช่าก็ตามก็ไม่ให้ใช้หลักเกณฑ์นี้ แต่ให้ใช้การประเมินอย่างอื่นแทน เช่น การเทียบเคียง เป็นต้น และค่ารายปีที่ประเมินต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ตึกแถว ทั้งนี้การอยู่อาศัยของตนเองเป็น ข้อเท็จจริง

4. การประเมินค่ารายปีของตึกแถวในปีภาษี พ.ศ.2549 ให้ถือหลักเกณฑ์เดิมไปก่อน ในส่วนของเกณฑ์การประเมินมาตรฐานการใช้ประโยชน์ในอาคารว่าค่ารายปีตึกแถวขั้นต่ำที่กำหนดให้ ใช้ในกรณีที่ทำการค้าไม่เกินกว่ากึ่งหนึ่งของพื้นที่อาคารรวมทั้งหลัง

5. ตึกแถวที่ดัดแปลงอาคาร โดยรื้อฝ้าผนังห้องออกและใช้ประโยชน์ร่วมกันตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป ให้ประเมินค่ารายปีโดยเทียบเคียงค่าเช่าเป็นตารางเมตรต่อเดือน เฉพาะส่วนที่ใช้ประโยชน์ เข้าพักอาศัยโรงเรือนแต่ทั้งนี้ค่ารายปีที่ประเมินต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ตึกแถว

6. เกณฑ์การประเมินตึกแถว ให้ยึดถือสภาพตัวทรัพย์สินเป็นหลักในการกำหนดค่า รายปี โดยไม่นำข้อเท็จจริงการใช้ประโยชน์ในอาคารซึ่งกำหนดเกณฑ์การประเมินไว้เป็นอย่างอื่นมา ใช้เป็นข้อกำหนดในการกำหนดค่ารายปี

7. ตึกแถวที่มีสภาพแวดล้อมหรือทำเลที่ตั้งเปลี่ยนแปลงไป หากจะประเมินค่ารายปี ต่ำกว่าเกณฑ์ตึกแถวที่กำหนดไว้นี้ ให้นำเสนอคณะกรรมการพิจารณากำหนดค่ารายปี ค่าภาษี พิจารณานุมัติเป็นรายๆไป

8. พื้นที่ว่าง ซึ่งเป็นแนวร่นของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร ในการประเมินค่า รายปีของอาคารประเภทตึกแถว ให้ถือว่าพื้นที่ซึ่งเป็นแนวร่นของอาคารเป็นที่ดินใช้ต่อเนื่องกับ โรงเรือน หากเป็นกรณีที่เจ้าของอาคารใช้ประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องนั่นเอง ให้ถือว่าเกณฑ์ตึกแถว นั้น ได้ประเมินค่ารายปีโดยรวมถึงพื้นที่ดินต่อเนื่องนั้นแล้ว

9. ดึงแถวที่มีการใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้นมากกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในคำสั่งนี้ให้ประเมินค่ารายปีโดยถือเกณฑ์ถัวเฉลี่ยเป็นตารางเมตรต่อเดือนจากเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดไว้

15. ธนาคาร

ธนาคาร หมายความว่า โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจประเภทรับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้ และใช้ประโยชน์เงินนั้นในทางหนึ่งหรือหลายทาง เช่น ให้สินเชื่อ ซื้อขายตัวแลกเปลี่ยน หรือตราสารเปลี่ยนมืออื่นใด ซื้อขายเงินปริวรรตต่างประเทศ และให้หมายความรวมถึงกิจการประกันภัยประกันชีวิต บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์หรือกิจการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง

กลุ่มที่ 1 ประกอบด้วยธนาคารที่ตั้งในพื้นที่เขต คลองเตย จตุจักร ดินแดง บางกะปิ ป้อมปราบศัตรูพ่าย บางนา บางรัก ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ พญาไท พระโขนง ราชเทวี ยานนาวา วัฒนา สาทร ห้วยขวาง พระนคร วังทองหลาง

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปีสำหรับสำนักงานใหญ่ ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า 100 บาท/เดือน ธนาคารสาขา ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า 60 บาท/เดือน

กลุ่มที่ 2 ประกอบด้วยธนาคารที่ตั้งในพื้นที่เขตบางคอแหลม คลองสาน ดอนเมือง ดุสิต ธนบุรี บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ บางขุนเทียน บางเขน บางแค บางซื่อ บางพลัด ประเวศ ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ ลาดพร้าว สวนหลวง หลักสี่ จอมทอง หนองแขม

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปีสำหรับสำนักงานใหญ่ ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า 80 บาท/เดือน ธนาคารสาขา ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า 50 บาท/เดือน

กลุ่มที่ 3 ประกอบด้วยธนาคารที่ตั้งในพื้นที่เขตคลองสามวา คันนายาว ตลิ่งชัน บึงกุ่ม ทวีวัฒนา ทุ่งครุ บางบอน มีนบุรี ลาดกระบัง หนองจอก สายไหม สะพานสูง

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปีสำหรับสำนักงานใหญ่ ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า 70 บาท/เดือน ธนาคารสาขา ตารางเมตรละไม่ต่ำกว่า 40 บาท/เดือน

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

16. สถานศึกษาเอกชน

สถานศึกษาเอกชน หมายความว่า โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่สร้างขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นสถานที่ทำการอบรมให้การศึกษา ตั้งแต่ระดับต่ำกว่าอุดมศึกษา ไปถึงระดับอุดมศึกษา ที่ดำเนินกิจการโดย ภาคเอกชน

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง กำหนดค่ารายปีไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในตารางที่ 3.2 ดังนี้

ตารางที่ 3.2 ค่ารายปีของสถานศึกษาเอกชน ไม่ต่ำกว่า บาท/ตารางเมตร/เดือน

	ระดับอุดมศึกษา	ระดับต่ำกว่าอุดมศึกษา
ห้องเรียน ห้องห้องสมุด พยาบาล ห้องธุรการ ตึก	12	10
ห้องเรียน ห้องพยาบาลห้องสมุด ห้องธุรการ ไม้	10	8
สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร	8	6
โรงพละ เเพงโครงเหล็ก	6	5
สนามหญ้า	0.50	0.50
ที่ดินต่อเนื่อง คอนกรีต	2	2
ดิน หินคลุก	1	1

ที่มา: ประมวลกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีและการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร, สำนักการคลัง กรุงเทพมหานคร.

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

17. อาคารชุด

อาคารชุด หมายความว่า ห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเจ้าของห้องชุดได้เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากที่พักอาศัยเป็นสถานที่ประกอบกิจการ หรือให้ผู้อื่นเช่าเพื่อหารายได้

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง กำหนดค่ารายปีไม่ต่ำกว่าอัตราร่างที่แสดงในตารางที่ 3.3 โดยมีรายละเอียดค่ารายปีของแต่ละเขตพื้นที่ดังนี้

กลุ่มที่ 1 ประกอบด้วยอาคารชุดที่ตั้งในพื้นที่เขต คลองเตย จตุจักร ดินแดง บางกะปิ ป้อมปราบศัตรูพ่าย บางนา บางรัก ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ พญาไท พระโขนง ราชเทวี ยานนาวา วัฒนา สาทร ห้วยขวาง พระนคร วังทองหลาง

กลุ่มที่ 2 ประกอบด้วยอาคารชุดที่ตั้งในพื้นที่เขตบางคอแหลม คลองสาน ดอนเมือง ดุสิต ธนบุรี บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ บางขุนเทียน บางเขน บางแค บางซื่อ บางพลัด ประเวศ ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ ลาดพร้าว สวนหลวง หลักสี่ จอมทอง หนองแขม

กลุ่มที่ 3 ประกอบด้วยอาคารชุดที่ตั้งในพื้นที่เขตคลองสามวา คันนายาว ตลิ่งชัน บึงกุ่ม ทวีวัฒนา ทุ่งครุ บางบอน มีนบุรี ลาดกระบัง หนองจอก สายไหม สะพานสูง

ตารางที่ 3.3 ค่ารายปีของอาคารชุดประเภทต่างๆ จำแนกตามกลุ่มของเขตพื้นที่ อัตราไม่ต่ำกว่า บาท/ตารางเมตร/เดือน

	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
สำนักงาน	60	50	30
โชว์รูม	40	30	25
ห้องรับแขก ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย สนุกเกอร์	30	25	20
ห้องเครื่อง เก็บของ ห้องน้ำ ป้อมยาม ทางเดิน บันได ลิฟต์	20	15	15
อื่นๆ			
ลานจอดรถในอาคาร	15	12	10
เพิงจอดรถ	12	10	7
ลานจอดรถ คอนกรีต	8	6	4
ลานจอดรถ ลานดิน หินคลุก	5	4	2

ที่มา: ประมวลกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีและการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร, สำนักงานการคลัง กรุงเทพมหานคร.

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

18. อาคารลักษณะพิเศษ

อาคารลักษณะพิเศษ หมายความว่า โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่สร้างขึ้นเป็นเอกเทศ ที่มีพื้นที่มากกว่า 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการอย่างใดอย่างหนึ่ง

หรือหลายอย่าง และกิจการนั้นไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินภาษีไว้โดยเฉพาะ ทั้งนี้ไม่รวมถึงตึกแถวและทาวน์เฮ้าส์

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง กำหนดค่ารายปีไม่ต่ำกว่าตารางเมตรดังแสดงในตารางที่ 3.3. มีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มที่ 1 ประกอบด้วยอาคารลักษณะพิเศษที่ตั้งในพื้นที่เขต คลองเตย จตุจักร ดินแดง บางกะปิ ป้อมปราบศัตรูพ่าย บางนา บางรัก ปทุมวัน สัมพันธวงศ์ พญาไท พระโขนง ราชเทวี ยานนาวา วัฒนา สาทร ห้วยขวาง พระนคร วังทองหลาง

กลุ่มที่ 2 ประกอบด้วยอาคารลักษณะพิเศษที่ตั้งในพื้นที่เขตบางคอแหลม คลองสาน ดอนเมือง ดุสิต ธนบุรี บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ บางขุนเทียน บางเขน บางแค บางซื่อ บางพลัด ประเวศ ภาษีเจริญ ราษฎร์บูรณะ ลาดพร้าว สวนหลวง หลักสี่ จอมทอง หนองแขม

กลุ่มที่ 3 ประกอบด้วยอาคารลักษณะพิเศษที่ตั้งในพื้นที่เขตคลองสามวา คันนายาว ตลิ่งชัน บึงกุ่ม ทวีวัฒนา พุ่งศรี บางบอน มีนบุรี ลาดกระบัง หนองจอก สายไหม สะพานสูง

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

19. โรงพยาบาล, โพลีคลินิก

โรงพยาบาล, โพลีคลินิก หมายความว่า โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่สร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นสถานพยาบาลประกอบโรคศิลป์ ที่มีเตียงรับผู้ป่วยไว้ค้างคืน ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมประกอบโรคศิลป์ หรือที่ซึ่งจัดไว้เพื่อการประกอบกิจการอื่นด้วยการผ่าตัด หรือฉีดยาใดๆ หรือด้วยกรรมวิธีอื่น และให้หมายความรวมถึงกิจการซึ่งมีชื่อเรียกเป็นอย่างอื่น แต่ได้ดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับโรงพยาบาล โพลีคลินิกด้วย

การจำแนกประเภทของโรงพยาบาล โพลีคลินิก

1. โรงพยาบาล โพลีคลินิก ที่สร้างขึ้นเป็นอาคารเอกเทศ เป็นสถานพยาบาลขนาดใหญ่
2. โรงพยาบาล โพลีคลินิก ที่ดัดแปลงต่อเติมมาจากตึกแถว

หลักเกณฑ์การกำหนดค่ารายปี

ก. กรณีเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเอง

1. พื้นที่ส่วนห้องพักที่ผู้ป่วย หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดที่ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักผู้ป่วย หรือผู้รับบริการในสถานพยาบาลไว้ค้างคืน ทั้งนี้ให้รวมถึงห้อง ไอ.ซี.ยู และห้องสังเกตอาการ

การกำหนดค่ารายปี ให้ประเมินโดยนำรายรับจริงจากค่าห้องพักรวมผู้ป่วยรวมตลอดปี ตามรายละเอียดที่ผู้รับประเมินแจ้งหรือตรวจสอบจากงบแสดงฐานะการเงินของสถานพยาบาลนั้นๆ หักด้วยค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่รวมด้วย (เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ เพอร์นิเจอร์ สิ่งอำนวยความสะดวก อื่นๆ ในห้อง) ในอัตราร้อยละ 20

กรณีสำหรับสถานพยาบาลที่มีค่าอาหารรวมอยู่ด้วย ให้คิดหักค่าใช้จ่ายในอัตราร้อยละ 30 ค่ารายปี = เงินที่ได้รับจากค่าห้องพักรวมผู้ป่วยรวมตลอดปี-ค่าใช้จ่าย ที่รวมอยู่ในค่าห้องพักรวมผู้ป่วยรวมตลอดปี

2. พื้นที่ที่เป็นส่วนประกอบที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับกิจการสถานพยาบาลโดยตรง ประกอบด้วยพื้นที่ใช้ประโยชน์ต่างๆ ดังนี้ เช่น ห้องตรวจโรค ห้องผ่าตัด ห้องปฐมพยาบาล ห้องกายภาพบำบัด ห้องคลอด ห้องเด็กอ่อน ห้องแล็บ ห้องอัลตราซาวด์ ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องแพทย์-พยาบาล ห้องเก็บศพ ห้องทำบัตรคนไข้ ห้องซักรีด ห้องเก็บเวชระเบียน ห้องจ่ายยา ห้องคลังยา ห้องโถงกลาง ห้องโภชนาการ และอื่นๆ

กรณีอาคารเอกเทศกำหนดรายปี/ไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 30 บาท/เดือน

กรณีเป็นอาคารต่อเติมจากตึกแถวกำหนดค่ารายปีไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 20 บาท/เดือน

ข. กรณีเจ้าของทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือค่าเช่าเป็นหลักในการกำหนดค่ารายปี แต่ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ก.

ค. กรณีนอกเหนือจากนี้ให้พิจารณาประเมินตามความเหมาะสม

การแบ่งพื้นที่เป็นกลุ่มโซนในการกำหนดอัตราค่าเช่ามาตรฐานกลาง

ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน กำหนดองค์ประกอบในการพิจารณาไว้คือลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินได้รับประโยชน์ และให้ใช้วิธีการในการเทียบเคียงกับทรัพย์สินที่มีองค์ประกอบดังกล่าวข้างต้นคล้ายคลึงกัน ประกอบกับกรุงเทพมหานครได้มีคำสั่งกรุงเทพมหานครที่ 63/2538 เรื่องการประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน กำหนดการเทียบเคียงให้เทียบเคียงกับทรัพย์สินรายที่ได้มีการประเมินค่ารายปีและค่าภาษีในปีเดียวกันนั้นแล้วมีความเห็นดังนี้

1. กรณีที่ไม่มีการแบ่งกลุ่มโซน การประกอบการธุรกิจบางประเภท ได้มีการศึกษาข้อมูลต่างๆ เพื่อประกอบการพิจารณาลงทุน และผลตอบแทนการลงทุน ซึ่งมีลักษณะที่ไม่แตกต่างกันมาก เช่น การลงทุนในการประกอบกิจการห้างสรรพสินค้า ปั้มน้ำมัน สนามกอล์ฟ เป็นต้น กรณีดังกล่าวจึงมีความเห็นว่าไม่ควรแบ่งเป็นกลุ่มโซน

2. กรณีที่มีการแบ่งเป็นกลุ่มโซน การประกอบการธุรกิจบางประเภท ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและสภาพแวดล้อมของการประกอบธุรกิจประเภทนั้นๆ มีความแตกต่างกันโดยพื้นฐานในแง่

ของมูลค่าการลงทุน และผลตอบแทนการลงทุน เช่น ธนาคาร สถาบันการเงิน อาคารชุด อาคาร ลักษณะพิเศษซึ่งปลูกสร้างขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะอย่าง เป็นต้น กรณีสมควรกำหนดแบ่งเป็นกลุ่ม โชนตามสภาพข้อเท็จจริง และค่าเฉลี่ย Mean Mode ตามกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งการแบ่งกลุ่มโชนดังกล่าว เป็นการนำสภาพของทำเลที่ตั้งและความเหมาะสมในการดำเนินการธุรกิจประเภทนั้นๆ เป็นข้อมูล ที่ปรากฏอยู่ในพื้นที่จริง โดยมีได้แบ่งตามการกำหนดกลุ่มโชนของผู้บริหารกรุงเทพมหานครซึ่งกำหนด ขึ้นโดยวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน

เงื่อนไขและวิธีการในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน

เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามมาตรฐานเดียวกันทุกสำนักงานเขต จึงให้ทุกสำนักงาน เขตถือปฏิบัติดังนี้

1. หลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน ที่กำหนดขึ้นนี้ให้ใช้ในกรณีที่เจ้าของ ทรัพย์สินดำเนินการเองและไม่มีการเช่า
2. หลักเกณฑ์การประเมินค่ารายปีของทรัพย์สิน ที่กำหนดขึ้นปกติกำหนดเป็นอัตรา ชั้นต่ำ ต่อตารางเมตรต่อเดือน หรืออื่นๆ
3. การปรับเพิ่มค่ารายปีในกรณีที่มีการประเมินตามข้อเท็จจริงได้ประเมินไว้เท่ากับ หรือสูงกว่าเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นนี้ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งของกรุงเทพมหานคร
4. การปรับเพิ่มค่ารายปี กรณีที่มีการประเมิน ตามข้อเท็จจริงได้ประเมินไว้ต่ำกว่าเกณฑ์ ที่กำหนดขึ้นนี้ ให้แบ่งผลต่างออกเป็น 3 ส่วน แล้วพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าปีละ 1 ส่วน
5. กรณีทรัพย์สินที่ประเมินการใช้ประโยชน์ในลักษณะอื่นใดซึ่งนอกเหนือจากเกณฑ์ที่ กำหนดไว้นี้ ให้ประเมินค่ารายปีโดยวิธีการเทียบเคียงกับลักษณะกิจการหรือการใช้ประโยชน์ที่ คล้ายคลึงกันกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้นี้
6. กรณีที่ทรัพย์สินให้เช่า ให้ถือเอาค่าเช่านั้นเป็นค่ารายปี แต่ทั้งนี้ ต้องไม่ต่ำกว่า หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้นี้
7. กรณีการประเมินภาษีย้อนหลัง ให้พิจารณากำหนดค่ารายปีโดยเทียบเคียงกับ ค่ารายปีของทรัพย์สิน ซึ่งมีองค์ประกอบต่างๆ เหมือนกันหรือใกล้เคียงกันอย่างยิ่ง และเป็นรายซึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ประเมินค่ารายปีและได้เสียภาษีในปีเดียวกัน นั้นแล้ว
8. ปัญหาหรือข้อขัดข้องใดๆ ที่เกิดขึ้น จากการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้นี้ให้ นำเสนอคณะกรรมการพิจารณากำหนดค่ารายปี-ค่าภาษี เป็นผู้พิจารณาชี้ขาด
9. คำสั่งหรือหนังสือสั่งการฉบับใดๆ ซึ่งขัดหรือแย้งกับคำสั่งให้ถือว่ายกเลิกและให้ถือ ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งฉบับนี้แทน
10. ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งนี้ตั้งแต่การประเมินภาษี พ.ศ.2550 เป็นต้นไป

3.4.4 ตัวอย่างในการกำหนดค่ารายปี-ค่าภาษี

ตัวอย่าง 1 การประเมินทรัพย์สินให้เช่ามีสัญญาเช่าและเป็นค่าเช่าอันสมควร ให้เช่าได้

1.1 สัญญาระบุผู้ให้เช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษี

$$\text{ค่าเช่า} = 10,000. \text{ -บาทต่อเดือน}$$

$$\text{ค่ารายปี} = 10,000 \times 12 \text{ เดือน}$$

$$= 120,000$$

$$\text{ค่าภาษี} = 120,000 \times 12.5\%$$

$$= 15,000.- \text{ ต่อปี}$$

1.2 สัญญาระบุผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษี³

$$\text{ค่าเช่า} = 10,000. \text{ -บาทต่อเดือน}$$

$$\text{ค่ารายปี} = 10,000 \times 12 \text{ เดือน}$$

$$= 120,000 \times 8/7$$

$$\text{ค่าภาษี} = 137,142.86 \times 12.5\%$$

$$= 17,142.86.- \text{ ต่อปี}$$

1.3 สัญญาระบุผู้เช่าและให้ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษีคนละครึ่ง

$$\text{ค่าเช่า} = 10,000. \text{ -บาทต่อเดือน}$$

$$\text{ค่ารายปี} = 10,000 \times 12 \text{ เดือน}$$

$$= 120,000 \times 16/15$$

$$\text{ค่าภาษี} = 128,000 \times 12.5\%$$

$$= 16,000.- \text{ ต่อปี}$$

ตัวอย่างที่ 2 การประเมินทรัพย์สินให้เช่ามีสัญญาเช่า แต่เหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมีไข่งานเงินอันสมควรที่จะให้เช่าได้ หมายถึง สัญญาเช่ามีค่าเช่าที่ผู้รับประเมินแจ้งไม่สมควร เนื่องจากจำนวนเงินค่าเช่าทรัพย์สินนั้นต่ำไป ไม่ว่าจะจากสาเหตุใดๆ ก็ตาม

ตัวอย่างที่ 3 เจ้าของดำเนินกิจการเอง ไม่มีค่าเช่าเพื่อกำหนดค่ารายปี

ทั้งตัวอย่างที่ 2-3 พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องประเมินตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

³ (สำเนา) กรมสรรพากร ที่ 607/7898 วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2476 แจ้งความมายัง
ข้าหลวงตรวจการสรรพากรนครบาล

1) เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่มีค่าเช่า โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ทำเลที่ตั้ง บริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ และการใช้ประโยชน์ใน ทรัพย์สินมีลักษณะเดียวกัน เมื่อหามาเทียบกับทรัพย์สินที่มีค่าเช่าได้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ต้อง พิจารณาต่อถึงเกณฑ์อัตราค่าเช่ามาตรฐานกลางที่กรุงเทพมหานครกำหนด

2) เมื่อได้ทรัพย์สินดังกล่าวแล้วให้นำเอาค่าเช่าของทรัพย์สินนั้นหารด้วยพื้นที่ เป็นค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยจะต้องสูงกว่าหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่ามาตรฐานกลางที่ กรุงเทพมหานครกำหนด จึงจะเป็นค่ารายปีที่สมควรและเมื่อได้ค่ารายปีแล้วให้คำนวณหาค่าภาษีตาม กรณีสที่ 1 ต่อไป

วิธีการการหาค่าเช่าที่แท้จริง ค่าเช่า นั้นคือ จำนวนเงินที่ผู้เช่าต้องชำระเพื่อให้ ได้ทรัพย์สินมาครอบครอง ไม่ใช่นับแต่เฉพาะเงินที่ระบุว่าเป็นค่าเช่าอย่างเดียว แต่ต้องนับเงิน ผลประโยชน์อย่างอื่น ๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระเนื่องในการเช่าโรงเรือน ด้วย

กล่าวคือ ค่าเช่าที่แท้จริง นั้น ไม่ใช่เงินผู้เช่าชำระต่อเดือนเพียงอย่างเดียว แต่ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเช่าอื่นๆ เช่น เงินค่าแป๊ะเจี๊ยะ เงินค่าช่วยก่อสร้าง ค่าประกันภัย หรือเงินอื่นๆ นอกเหนือจากค่าเช่าที่จ่ายให้ผู้ให้เช่า และเมื่อได้ค่าเช่าที่แท้จริงแล้วให้นำมาเทียบเคียงทรัพย์สินให้ เช่าว่าสมควรเหมาะสมหรือไม่ หากเป็นค่าเช่าสมควรนำไปเป็นค่ารายปีคำนวณหาค่าภาษี แต่หาก เป็นค่าเช่าที่ไม่สมควร ให้ยึดหลักเกณฑ์ในการประเมินตัวอย่างที่ 2 ในการคำนวณค่าภาษีต่อไป

3.5 ขั้นตอนปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดเก็บและเร่งรัดภาษีโรงเรือนและที่ดิน

3.5.1 กระบวนการรับแบบและประเมินภาษี

3.5.1.1 การประกาศให้ยื่นแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (แบบภ.ร.ด.2) การจัดเก็บภาษีให้ได้ผลมากที่สุดขึ้นอยู่กับประสิทธิภาพของกรมวิธีในการจัดเก็บและ ความร่วมมือของประชาชนผู้เสียภาษี ราวต้นเดือนมกราคมของทุกปีกรุงเทพมหานครมีหน้าที่ตาม กฎหมายที่จะต้องออกประกาศเดือนให้ผู้มีทรัพย์สินประเภทโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ซึ่งอยู่ใน พิกัดภาษีโรงเรือนและที่ดิน ไปรับแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (แบบภ.ร.ด.2) เพื่อ ดำเนินการในการชำระภาษีต่อไป ในส่วนวิธีการประกาศนั้น จัดพิมพ์ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การยื่นแบบและการชำระเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย และภาษีบำรุงท้องที่ จัดส่งทาง ไปรษณีย์ให้แก่ผู้รับประเมินรายเก่า (ที่เคยมีการยื่นแบบ ภ.ร.ด. 2) อีกทั้งประกาศผ่านทุกสื่อช่องทาง เพื่อให้ผู้ที่จะต้องเสียภาษีรับทราบเช่น หนังสือพิมพ์ โทรทัศน์ วิทยุ แผ่นพับ ติดตั้งป้าย ประชาสัมพันธ์ข้างรถราชการทุกสำนักงานเขต ป้ายริมถนน และการส่งข้อความผ่านทาง

โทรศัพท์มือถือ ปัจจุบันฝ่ายรายได้ทุกสำนักงานเขตจัดเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ล่วงหน้าก่อนปีภาษีให้ผู้เสียภาษีทราบข้อมูลและเตรียมพร้อมในการเสียภาษี

3.5.1.2 ว่ายึนแบบ การตรวจสอบและการประเมินภาษี

(1) การจ่ายแบบพิมพ์ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน กำหนดให้ผู้รับประเมิน ยึนแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (แบบ ภ.ร.ด. 2) เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ท้องที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี และเมื่อมีประชาชนมา ติดต่อขอรับแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือแบบพิมพ์อื่นๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ จ่ายให้ทันทีโดยไม่คิดมูลค่าและแนะนำประชาชนผู้มาติดต่อตามควรแก่กรณี

(2) การรับแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน (แบบ ภ.ร.ด. 2) เมื่อผู้รับประเมิน ยึนแบบ ภ.ร.ด. 2 ได้มีการลงมือชื่อของผู้รับประเมินในช่อง ผู้รับประเมินพร้อมลง วัน เดือน ปี หรือกรณีนิติบุคคลให้ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ พร้อมประทับตราบริษัท กรณีให้บุคคลอื่น ยึนแบบแทนให้ทำหนังสือมอบอำนาจให้ถูกต้องตามกฎหมาย การแสดงรายการจะต้องชัดเจน ถูกต้อง ครบถ้วนหรือไม่ หากแสดงรายการไว้ยังไม่ถูกต้องหรือยังไม่ครบถ้วน เจ้าพนักงานจะแจ้งให้ผู้รับ ประเมินแก้ไขหรือกรอกรายการให้ครบถ้วน หากจำเป็นจะต้องขอเอกสารหลักฐานมาสนับสนุน ข้อความในรายการเพิ่มเติมละเอียดยิ่งขึ้น จะต้องแจ้งแก่ผู้รับประเมินให้นำเอกสารหลักฐานมาแสดง ในเวลาอันสมควร

(3) การตรวจสอบและการประเมินภาษี แยกเป็น 2 กรณีด้วยกัน

1. กรณีโรงเรือนรายเก่า หมายถึงผู้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินในปีที่ ผ่านมาแล้วโดยผู้เสียภาษีมีหน้าที่แจ้งรายการทรัพย์สิน ลงลายมือชื่อในช่องผู้รับประเมิน วัน เดือน ปี ที่ ยึนแบบภ.ร.ด.2 ถ้าเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นนิติบุคคลให้ผู้มีอำนาจในบริษัทลงลายมือชื่อพร้อม ประทับตราบริษัทและแนบหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัททั้งนี้ผู้รับประเมินมีหลักฐานหรือ เอกสารที่เป็นประโยชน์ต่อการประเมินภาษี เช่น หนังสือสัญญาเช่า เป็นต้น รวมถึงรับรองสำเนา เอกสารพร้อมกับการ ยึนแบบภ.ร.ด.2 จากนั้นให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบทำการตรวจสอบ เอกสารหลักฐาน หากไม่มีเหตุขัดข้องหรือสงสัยให้บันทึกรายการเสนอพนักงานเก็บภาษีเพื่อ กำหนดค่ารายปี-ค่าภาษี ส่วนรายที่มีเหตุขัดข้อง เช่น มีการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าหรืออื่นๆ ที่อาจทำ ให้ค่ารายปี-ค่าภาษีเปลี่ยนแปลง หรือจำเป็นจะต้องตรวจสอบหลักฐาน ให้ออกหมายเรียกผู้รับ ประเมิน แบบ ภ.ร.ด.6 เพื่อเรียกผู้รับประเมินเข้าพบ ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือนำเอกสารเพิ่มเติมหรือ สอบผู้เช่า ผู้ครอง หรือเจ้าของโรงเรือนข้างเคียงเพื่อทราบข้อมูลเพิ่มเติม จึงกำหนดค่ารายปี-ค่าภาษี และให้พนักงานเก็บภาษีออกแบบแจ้งรายการประเมิน ภ.ร.ด. 8 ให้ผู้รับประเมินไปชำระค่าภาษีต่อไป

2. กรณีโรงเรือนรายใหม่ เจ้าของกรรมสิทธิ์โรงเรือนหรือปลูกสร้างที่ยังไม่เคยยื่นเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินมาก่อน ให้ยื่นแบบเสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ ของปีถัดจากปีที่ได้มีการใช้ประโยชน์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยยื่นแบบ ภ.ร.ด. 2 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ พร้อมยื่นหลักฐานประกอบการพิจารณา โดยแบ่งเป็น 3 องค์ประกอบในการพิจารณากำหนดค่าราย-ค่าภาษี

1) พิจารณากรรมสิทธิ์ในโรงเรือนและที่ดิน อาทิ โฉนดที่ดิน ที่ปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น หนังสือสัญญาซื้อขาย หรือสัญญาให้ที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้าง ใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารหรือใบอนุญาตให้ใช้อาคาร ใบให้หมายเลขประจำบ้าน สำเนาทะเบียนบ้านของเจ้าของโรงเรือนหรือสำเนาทะเบียนบ้านของโรงเรือนที่พิกัดภาษี บัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตรข้าราชการหรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจหรือบัตรประจำตัวผู้เสียภาษี หลักฐานการเปิดดำเนินการ เช่น หนังสือรับรองการจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนบริษัท ทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ทะเบียนพาณิชย์ (กรณีเป็น นิติบุคคล)

2) พิจารณาระยะเวลาในการเริ่มการใช้ประโยชน์ในโรงเรือนและที่ดิน อาทิ หลักฐานของสรรพากร เช่น ภ.พ.01 ภ.พ.09 ภ.พ.20 ใบอนุญาตติดตั้งเครื่องจักร ใบอนุญาตประกอบกิจการประเภทต่างๆ จากฝ่ายสิ่งแวดล้อมและสุขาภิบาลของสำนักงานเขต ใบเสร็จค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา ไฟฟ้า หนังสือสัญญาเช่าโรงเรือน

3) พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินกำหนดค่ารายปี ค่าภาษี อาทิ หนังสือสัญญาเช่าโรงเรือน สำเนาบการเงิน งบกำไรขาดทุนและเอกสารประกอบ งบการเงินหรือหลักฐานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์โรงเรือนที่พิกัดภาษี พร้อมรับรองสำเนาเอกสารทุกฉบับในกรณีที่มายื่นด้วยตนเองไม่ได้ให้ ทำหนังสือมอบอำนาจและติดอากรแสตมป์ตามกฎหมาย หลังจากตรวจสอบเอกสารและตรวจสอบโรงเรือนหรือทรัพย์สินที่แจ้งแล้วเสร็จให้พนักงานเจ้าหน้าที่ กำหนดค่ารายปี-ค่าภาษี และแจ้งรายการประเมินให้ผู้รับประเมินทราบต่อไป

3.5.1.3 การขอลดหย่อนภาษี

การขอลดหย่อนภาษี การขอยกเว้น การงดเว้น การขอปลดภาษี การขอลดภาษี จะทำได้ดังกรณีนี้ ต่อไปนี้

(1) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ถูกรื้อถอนหรือทำลายให้ลดหย่อนค่ารายปีของทรัพย์สินนั้นตามส่วนที่ถูกทำลายตลอดเวลาที่ยังไม่ได้ทำขึ้น แต่ในเวลานั้นโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นฯ นั้นต้องเป็นที่ซึ่งยังใช้ไม่ได้

(2) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งทำขึ้นในระหว่างปีให้ถือเวลา ซึ่งโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ นั้นได้มีขึ้นและเสร็จจนเข้าอยู่ได้แล้วเท่านั้นมาเป็นเกณฑ์ในการ คำนวณค่ารายปี

(3) เจ้าของโรงเรือนที่ติดตั้งส่วนควบที่สำคัญที่มีลักษณะเป็นเครื่องจักรกล เพื่อใช้ในการผลิต เช่น โรงสี โรงเลื่อย เป็นต้น ในโรงเรือนนั้นๆ การประเมินให้ลดค่ารายปีเหลือ 1 ใน 3 ของค่ารายปีทรัพย์สินนั้น รวมถึงส่วนควบนั้นด้วย

(4) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นได้รับความเสียหายเพราะ โรงเรือน วางลงหรือชำรุดจำเป็นต้องซ่อมแซม เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างมีสิทธิขอลดค่าภาษี ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่

(5) เจ้าของโรงเรือนเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินในปีที่ผ่านมา มีสิทธิ์ได้รับการ ยกเว้นงดเว้นปลดภาษีหรือลดค่าภาษี

3.5.1.4. การอุทธรณ์ค่าภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีหรือเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับแจ้งการ ประเมินแล้วไม่พอใจในการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยเห็นว่าค่าภาษีสูงเกินไป หรือประเมิน ไม่ถูกต้องก็มีสิทธิ์ยื่นคำร้องขอให้พิจารณาการประเมินค่าภาษีใหม่ต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร โดยให้กรอกในแบบพิมพ์ แบบ ภ.ร.ด.9 และยื่นแบบดังกล่าว ณ สำนักงานเขตท้องที่ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับการประเมิน เมื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครพิจารณาแล้วจะแจ้งคำชี้ขาดไปยังผู้ยื่น คำร้องเป็นหนังสือ หากผู้รับประเมินไม่เห็นด้วยหรือไม่พอใจในคำชี้ขาดดังกล่าว สามารถนำคดีสู่ศาล เพื่อแสดงให้ศาลเห็นว่า การประเมินไม่ถูกต้อง และขอให้ศาลเพิกถอนการประเมินได้ ซึ่งจะต้องกระทำ ภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่แจ้งคำชี้ขาด (สำนักการคลัง, กองรายได้, 2550ง, หน้า 438)

3.5.1.5 การชำระค่าภาษีและการจ่ายเงินเพิ่มค่าภาษี

ผู้รับการประเมินภาษีได้รับใบแจ้งรายการประเมิน แบบ ภ.ร.ด.8 ให้ ชำระเงินภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับใบแจ้งการประเมิน โดยสามารถชำระได้ที่ฝ่าย การคลังของทุกสำนักงานเขตหรือชำระภาษีได้ที่กองการเงิน สำนักการคลัง ศาลาว่าการ กรุงเทพมหานคร (เสาชิงช้า) รวมถึงสามารถชำระผ่านธนาคารกรุงไทยได้ทุกสาขา หากไม่ชำระค่า ภาษีภายในกำหนดผู้เสียภาษีจะต้องเสียเงินเพิ่มค่าภาษีค้างชำระหรือค่าปรับในอัตราดังนี้

(1) หากชำระไม่เกินหนึ่งเดือนนับแต่วันพ้นกำหนดเวลา 30 วัน นับแต่ วันที่ถัดจากวันที่รับแจ้งการประเมิน ให้เพิ่มร้อยละ 2.5 ของค่าภาษีที่ค้าง

(2) หากเกิน 1 เดือนแต่ไม่เกิน 2 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 5 ของค่าภาษีที่ค้าง

(3) หากเกิน 2 เดือนแต่ไม่เกิน 3 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 7.5 ของค่าภาษีที่ค้าง

(4) หากเกิน 3 เดือนแต่ไม่เกิน 4 เดือน ให้เพิ่มร้อยละ 10 ของค่าภาษีที่ค้าง และหากมิได้มีการชำระค่าภาษีและเงินเพิ่มภายใน 4 เดือน กรุงเทพมหานครมีอำนาจในการออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ยึด आयัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ซึ่งค้างชำระภาษีได้ ถ้าค่าภาษีค้างอยู่และไม่ได้ชำระขณะทรัพย์สินได้โอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นเจ้าของคนใหม่เจ้าของคนเก่าและเจ้าของคนใหม่จะต้องเป็นลูกหนี้ร่วมกัน

3.5.2 กระบวนการเร่งรัดติดตามเงินค่าภาษี

3.5.2.1 กรณีผู้รับประเมินไม่มายื่นแบบ ภ.ร.ด.2 มี 2 กรณีดังนี้

(1) กรณีผู้ค้างยื่นแบบโรงเรือนรายเก่า หมายถึงกรณีที่เสียภาษีรายเก่าไม่มายื่นแบบภายในเดือนกุมภาพันธ์ ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเร่งรัดโดยการส่งจดหมายเตือน แบบ ภ.ร.ด.3 ไปยังที่อยู่ของผู้รับประเมินเพื่อเร่งรัดให้มายื่นแบบ ภ.ร.ด.2 และหากผู้รับประเมินยังไม่มาภายในกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแจ้งความตรวจสอบทรัพย์สินตามแบบ ภ.ร.ด.7 ให้ผู้รับประเมินทราบไม่น้อยกว่า 48 ชั่วโมงและจะต้องเข้าตรวจโรงเรือนต่อหน้าผู้รับประเมิน ผู้เช่าหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินในเวลาตั้งแต่พระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตกหลังจากนั้นให้ดำเนินการตามอำนาจของพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 มาตรา 24 ทวิ หมายถึง พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถประเมินกำหนดค่ารายปี-ค่าภาษี โดยที่ไม่มีผู้ลงนามในแบบยื่น ภ.ร.ด. 2 และจัดส่งใบแจ้งรายการประเมิน ภ.ร.ด.8 ให้ผู้รับประเมินทราบ

(2) กรณีค้างยื่นแบบ ภ.ร.ด.2 รายใหม่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบได้ว่าโรงเรือนได้อยู่ในพิกัดภาษีและยังไม่ได้ยื่นแบบ ภ.ร.ด.2 ให้ส่งหนังสือเตือนถึงเจ้าของกรรมสิทธิ์ เพื่อให้ดำเนินการมายื่นแบบโดยเร็วหากผู้รับประเมินไม่มายื่นแบบให้รวบรวมเอกสารหลักฐานการติดตามเร่งรัดผู้รับประเมินและเอกสารที่เกี่ยวข้องเสนอผู้อำนวยการเขตให้ความเห็นชอบดำเนินการติดตามกฎหมายตามบทลงโทษของพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475

3.5.2.2. กรณีผู้รับประเมินค้างชำระค่าภาษี หมายความว่าผู้รับประเมินไม่นำเงินมาชำระ ค่าภาษีหลังจากการได้รับใบแจ้งการประเมินแบบ ภ.ร.ด.8 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการยึด आयัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ค้างภาษี พ.ศ. 2546 โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะส่งหนังสือเตือน ภ.กทม.1 ในเนื้อความหนังสือเตือนนั้นจะระบุจำนวนเงินค่าภาษีและเงินเพิ่มค่าภาษีค้างชำระและให้ผู้ค้างภาษีนำเงินมาชำระภายใน 30 วัน ทั้งนี้หากผู้ค้างภาษีไม่มาชำระค่าภาษีให้ออกหนังสือเตือนครั้งสุดท้าย ภ.กทม.2 โดยระบุให้นำเงินมาชำระค่าภาษีภายใน 15 วัน หลังจากนั้น ผู้ค้างภาษีไม่มาชำระค่าภาษีให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการสืบทรัพย์เพื่อเตรียมการยึดอายัดทรัพย์สินของผู้ค้างภาษี ซึ่งเป็นการตรวจสอบทรัพย์สินทั้งหมดที่มีอยู่ทั้งหมดจาก

หน่วยงานต่างๆ เช่น สำนักงานที่ดินทุกแห่ง ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่ง กรมการขนส่งทางบก จากนั้นให้ประเมินราคาทรัพย์สินที่ตรวจสอบได้โดยจัดส่งใ้กองรายได้ สำนักงานการคลัง กรุงเทพมหานคร ดำเนินการออกคำสั่งอายัดหรือระงับการทำนิติกรรมต่างๆ ในทรัพย์สินนั้นๆ รวมถึงดำเนินการยึดอายัดและขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้มาชำระค่าภาษีให้กับ กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ผู้ค้างภาษีถูกเจ้าหน้าที่อื่นฟ้องคดีแพ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการยึดหรืออายัด และขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ค้างชำระค่าภาษีก่อนที่เจ้าพนักงานบังคับคดีจะทำการยึดหรืออายัดและขายทอดตลาด และหากผู้ค้างภาษีถูกเจ้าหน้าที่อื่นฟ้องล้มละลาย จะต้องยื่นคำขอภายในกำหนดเวลา 2 เดือน นับแต่วันที่โฆษณาคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดในราชกิจจานุเบกษา

3.5.3 บทลงโทษ

3.5.3.1 ผู้รับประเมิน ผู้เช่า หรือผู้ครองทรัพย์สิน ละเลยการกรอกรายการในแบบพิมพ์ตามความเป็นจริงตามความรู้เห็นของตนให้ครบถ้วน และรับรองความถูกต้องของข้อความดังกล่าวมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

3.5.3.2 การออกหนังสือเตือน ภ.ร.ด 3 ให้ผู้รับประเมินมายื่นแบบ หรือการออกหนังสือเรียกตัวผู้รับประเมิน ภ.ร.ด 6 หากผู้รับประเมินไม่ยอมมาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนด ไม่ยอมนำเอกสารหลักฐานหรือไม่ตอบคำถามในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประเมิน ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบซักถาม มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

3.5.3.3 ผู้ใดรู้อยู่แล้วและจงใจยื่นข้อความเท็จ ให้ถ้อยคำเท็จ ตอบคำถามอันเป็นเท็จนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดงรวมถึงเจตนาละเลย หรือวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่ง เพื่อหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปีของทรัพย์สินของตนตามสมควร มีความรับผิดชอบระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าร้อยบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

ขยายความได้ว่า ในการดำเนินคดีเกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานครในปัจจุบันนี้ ได้มีวิธีดำเนินคดีกับผู้หลีกเลี่ยงภาษีโรงเรือนและที่ดินอยู่ 2 ทาง คือ

(1) การดำเนินคดีทางอาญา การดำเนินคดีทางอาญานี้จะเกิดขึ้นต่อเมื่อผู้รับประเมิน ผู้เช่า หรือผู้ครองทรัพย์สิน กระทำความผิดละเลยไม่ยื่นแบบแจ้งรายการทรัพย์สิน ละเลยไม่ปฏิบัติตามหมายเรียก ไม่แจ้งรายการเพิ่มเติมเมื่อเรียกร้องให้นำพยานหลักฐานมาแสดง หรือไม่ตอบคำถามเจ้าหน้าที่ ละเลยโดยเจตนาหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปีแห่งทรัพย์สิน ละเลยหรือหลีกเลี่ยงโดยยื่นรายการแจ้งเสียภาษีครบถ้วนและถูกต้องแต่ไม่ยอมชำระค่าภาษีค้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมีความผิดตามมาตรา 46, 47 และ 48 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน

สำหรับการดำเนินคดีกับผู้หลีกเลี่ยงภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร นั้น ปลัดกรุงเทพมหานครหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากปลัดกรุงเทพมหานครจะร้องทุกข์กล่าวโทษกับพนักงานสอบสวนในฐานะเป็นผู้เสียหาย เมื่อพนักงานสอบสวนได้รับแจ้งข้อกล่าวหาของผู้เสียหายแล้ว พนักงานสอบสวนจะออกหมายเรียกตัวไปยังผู้ต้องหาให้มาให้การตามที่ถูกกล่าวหา เมื่อสอบสวนได้ข้อเท็จจริง เห็นว่าโทษซึ่งผู้ต้องหายินยอมเสียค่าปรับ หรือโต้แย้งคำสั่งของพนักงานสอบสวนหรือกระทำความผิดตามบทบัญญัติโทษตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ซึ่งความผิดนั้นเกินกว่าอำนาจของพนักงานสอบสวนที่จะกระทำการเปรียบเทียบปรับแล้ว กรณีนี้พนักงานสอบสวนจะส่งสำนวนนั้นให้อัยการเพื่อดำเนินคดีกับผู้กล่าวหาในทางคดีต่อไป

(2) การดำเนินคดีทางแพ่ง การดำเนินคดีทางแพ่งกับผู้ละเลยหรือหลีกเลี่ยงการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินในทางแพ่งนั้นมี 2 กรณี คือ

1. จากผู้มีหน้าที่ต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินโดยตรง คือผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 ดังกล่าวมาข้างต้น และพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้มีหนังสือเตือนให้ได้รับประเมินมาชำระค่าภาษีที่ค้างแล้ว

2. ผู้รับโอนโรงเรือนและที่ดินมาจากเจ้าของเดิม ตามความในมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 คือผู้รับโอนโรงเรือนที่มีหนี้ค่าภาษีและค่าเพิ่มค้างอยู่ โดยเจ้าของเดิมยังมิได้ชำระหนี้ค่าภาษีค้างนั้น ผู้รับโอนก็ต้องรับผิดชอบในหนี้ค่าภาษีที่เจ้าของเดิมค้างชำระนั้นด้วย

กรุงเทพมหานครมีวิธีดำเนินคดีทางแพ่งดังนี้ คือเมื่อเจ้าของโรงเรือนและที่ดิน ผู้ทรงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น หรือผู้รับโอนโรงเรือนหรือทรัพย์สินนั้นมาจากเจ้าของเดิม ซึ่งมีหนี้ค่าภาษีและค่าภาษีเพิ่มค้างมา ได้รับการทวงถามจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว แต่ไม่มาชำระหนี้ค่าภาษีค้างตามที่เจ้าหน้าที่ทวงถาม ฝ่ายรายได้ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่โดยตรงก็จะจัดส่งเรื่องและหลักฐานของผู้ค้างภาษีเดิมหรือผู้รับโอนมายังฝ่ายกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินคดีด้านภาษีของกรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินคดีกับผู้ละเลยหรือหลีกเลี่ยงภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นๆ จนเสร็จคดี

3.5.4 หน่วยงานจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร

ภาษีโรงเรือนและที่ดินเป็นภาษีที่มีความสำคัญต่อกรุงเทพมหานครอย่างมาก เนื่องจากเป็นรายได้เกือบทั้งหมดที่กรุงเทพมหานครจัดเก็บได้ เมื่อเทียบกับรายได้จากภาษีชนิดอื่นๆ และรายได้จากค่าธรรมเนียมต่างๆ ในปีงบประมาณ 2557 กรุงเทพมหานครจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินฯ ได้จำนวน 11,074,000 ล้านบาท

กรุงเทพมหานครมีหน่วยงานการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน คือ ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขตทั้ง 50 สำนักงานเขต เป็นหลักในการจัดเก็บรายได้ ซึ่งมีบุคลากรในการจัดเก็บรายได้ ตำแหน่งนักวิชาการจัดเก็บรายได้ปฏิบัติการ/ชำนาญการ/ชำนาญการพิเศษ และตำแหน่งเจ้าพนักงานจัดเก็บรายได้ปฏิบัติงาน/ชำนาญงาน รวมทั้งสิ้น 485 คน มีหน้าที่จัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้ายและดำเนินการในทุกขั้นตอนในการจัดเก็บภาษีทุกประเภทตามระเบียบข้อบังคับที่กฎหมายและระเบียบที่กรุงเทพมหานครกำหนด รวมถึงดำเนินการรวบรวมข้อมูลเอกสารประกอบการมีคดีความทางภาษีเกิดขึ้น เช่น การโต้ตอบหนังสือถึงหน่วยงานอื่นๆ การพิจารณาแก้อุทธรณ์ การตรวจสอบลูกหนี้ล้มละลาย การขอเฉลี่ยหนี้ค้างชำระ การติดตามทรัพย์สินและการยึดอายัดทรัพย์สินจากลูกหนี้ค้างชำระ

กองรายได้ สำนักการคลัง กรุงเทพมหานคร มีบุคลากรในการจัดเก็บรายได้ ตำแหน่งนักวิชาการจัดเก็บรายได้ปฏิบัติการ/ชำนาญการ/ชำนาญการพิเศษ จำนวน 54 คน (สรุปข้อมูลตำแหน่งข้าราชการกรุงเทพมหานครสามัญ: 2558) มีหน้าที่เร่งรัดการจัดเก็บรายได้จากฝ่ายรายได้ สำนักงานเขต รวมถึงตรวจสอบการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่เขตในการประเมินกรณีโรงเรือนรายใหม่ โรงเรือนรายที่ลดค่ารายปีต่ำกว่าปีที่ล่วงมาแล้ว และโรงเรือนที่สำนักการคลังเห็นควรส่งเข้าตรวจสอบ โดยนำส่งคณะกรรมการตรวจสอบและพิจารณากำหนดค่ารายปีและค่าภาษี ให้ความเห็นชอบในการประเมินค่ารายปี-ค่าภาษีต่อไป

เจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมายประจำ กองรายได้ สำนักการคลังและเจ้าหน้าที่ฝ่ายกฎหมายประจำสำนักงานกฎหมายและคดี มีหน้าที่กำกับดูแลและตรวจสอบให้บุคลากรฝ่ายรายได้ ปฏิบัติงานการจัดเก็บรายได้ให้เป็นไปตามกฎ ระเบียบที่ถูกต้อง รวมถึงเสนอแนะและนำเรื่องส่งหน่วยงานต่างๆ หากมีคดีความทางภาษีเกิดขึ้น

บทที่ 4

ผลการวิจัยและอภิปรายผล

การวิเคราะห์ในบทนี้จะศึกษาเกี่ยวกับการประมาณค่าพารามิเตอร์ที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินรายเขต ของกรุงเทพมหานครในช่วงปี พ.ศ. 2548-2557 ว่าขึ้นอยู่กับปัจจัยใดบ้าง

4.1 การจัดทำข้อมูลเพื่อใช้ในการศึกษา

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาในครั้งนี้ประกอบไปด้วย

1. ข้อมูลผลการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน จำแนกตามสำนักงานเขต ข้อมูลจากกองรายได้ สำนักงานคลัง กรุงเทพมหานคร ประจำปีงบประมาณ 2548-2557
2. ข้อมูลจำนวนผู้ยื่นเสียภาษีในแต่ละปี และข้อมูลจำนวนสถานประกอบการ (ตลาด โรงภาพยนตร์ สถานบริการ ห้างสรรพสินค้า) จำแนกตามสำนักงานเขต ข้อมูลจากเอกสารรายงานสถิติกรุงเทพมหานคร สาเหตุที่ใช้จำนวนสถานประกอบการเพียง 4 ประเภท เนื่องจากข้อจำกัดด้านข้อมูล คือ ในช่วงเวลาที่ใช้ศึกษานั้นสถานประกอบการประเภทอื่นๆ อาทิ เช่น อาคารสูง หรือหอพัก ไม่สามารถเก็บรวบรวมข้อมูลได้ทุกปี โดยจากการศึกษาพบว่า มีการเก็บข้อมูลในช่วงเวลาที่ศึกษาเพียง 2 ปี คือ ปี พ.ศ. 2548 และปี พ.ศ. 2554 เท่านั้น ดังนั้นจึงใช้จำนวนสถานประกอบการเพียง 4 ประเภทดังกล่าวมาแล้วข้างต้น นอกจากนี้ผู้วิจัยได้ใช้ข้อมูลจำนวนผู้ยื่นเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินรายปีประกอบ เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวมีการจัดเก็บทุกปี
3. ข้อมูลราคาที่ดิน ใช้ราคาประเมินที่ดิน จากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ โดยข้อมูลราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในงานวิจัยฉบับนี้ใช้ราคาประเมินที่ดิน ปี พ.ศ. 2547-2550 ราคาประเมินที่ดินปี พ.ศ. 2551 - 2554 และราคาประเมินที่ดินปี พ.ศ. 2555 - 2558 ถึงแม้ว่าราคาที่ดินจะไม่เป็นปัจจัยในการกำหนดค่ารายปีและจัดเก็บค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน แต่ราคาที่ดินก็สะท้อนราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินแปลงนั้นๆ ซึ่งผันแปรตามกัน อาทิ ที่ดินบริเวณแนวรถไฟฟ้า ราคาที่ดินจะเพิ่มสูงขึ้นเช่นเดียวกับค่าเช่า เป็นต้น

เนื่องจากข้อมูลราคาประเมินที่ดินในกรุงเทพมหานคร เป็นราคาประเมินตามช่วงของถนนและในแต่ละเขตจะมีราคาที่ดินอยู่ในช่วงที่แตกต่างกันค่อนข้างมาก ดังนั้นผู้วิจัยจึงได้หาราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยจากราคาประเมินต่ำสุดและสูงสุดในแต่ละเขต และเพื่อให้ตัวแปรราคาที่ดินสามารถสะท้อนแนวโน้มของราคาที่ดินจริง โดยใช้ราคาประเมินที่ดิน ปี พ.ศ. 2547-2550 เป็นราคา

ปีฐาน จากนั้นนำอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาซื้อขายที่ดินในแต่ละปี ของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด มาปรับข้อมูลราคาที่ดินในแต่ละปี ข้อมูลอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินแสดงดังตารางที่ 4.1 อย่างไรก็ตาม เพื่อตรวจสอบว่าราคาที่ดินที่ได้จากการประมาณการด้วยวิธีดังกล่าวข้างต้นสอดคล้องหรือมีความใกล้เคียงกับราคาประเมินที่ดิน ของกรมธนารักษ์ ผู้วิจัยจึงได้ทำการเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินอีก 2 ช่วงเวลา คือ เปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินปี พ.ศ. 2551 และราคาประเมินที่ดินปี พ.ศ. 2555 ดังแสดงในตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.1 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน ปี พ.ศ. 2548 - 2557

ปี พ.ศ.	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน
2548	5.7
2549	5.3
2550	4.7
2551	3.4
2552	2.9
2553	4.4
2554	4.0
2555	3.7
2556	4.6
2557	3.5

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี พอร์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส (2557)

ตารางที่ 4.2 แสดงผลการเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยและราคาที่ดินจากการประมาณการ
ปี 2551 และ ปี 2555 (บาทต่อตารางวา)

เขต	เปรียบเทียบปี 2551		เปรียบเทียบปี 2555	
	ราคาประเมิน ที่ดินเฉลี่ย*	ราคาประเมินที่ดิน ประมาณการ**	ราคาประเมิน ที่ดินเฉลี่ย	ราคาประเมินที่ดิน ประมาณการ
ดอนเมือง	64,409	56,633	63,625	63,273
ธนบุรี	91,636	91,577	119,548	102,314
หนองจอก	11,100	12,532	13,529	14,001
พระโขนง	200,000	201,830	260,000	225,494
บางกะปิ	67,125	74,105	83,344	82,793

หมายเหตุ: * ราคาประเมินที่ดินเฉลี่ย กรมธนารักษ์

** ราคาประเมินที่ดินประมาณการ ประมวลผลโดยผู้วิจัย

4.2 ผลการประมาณค่าความสามารถในการจัดเก็บภาษีของกรุงเทพมหานคร

ในการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อความสามารถในการจัดเก็บภาษีโรงเรียนและที่ดินของ กรุงเทพมหานคร ผู้วิจัยได้อาศัยแบบจำลอง Multiple Regression ทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด โดยใช้โปรแกรมประมวลผล STATA เพื่อศึกษาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผล ต่อความสามารถในการจัดเก็บภาษีของกรุงเทพมหานคร ผลที่ได้แสดงดังต่อไปนี้

4.2.1 แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา

เนื่องจากผู้วิจัยต้องการศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับค่าความยืดหยุ่น (Elasticity) ของปัจจัย ต่างๆ ต่อภาษีที่จัดเก็บได้ในแต่ละปี ดังนั้น ผู้วิจัยจึงให้ใช้ตัวแบบล็อกของสมการเส้นตรง ดังต่อไปนี้

$$\ln(\text{Tax}_{it}) = b_0 + b_1 \ln(X_{it}) + b_2 \ln(Y_{it}) + b_3 \ln(T_{it}) + b_4 D_{it} + b_5 \ln(P_{it}) \quad (4.1)$$

โดยกำหนดให้

Tax_{it}	คือ ภาษีที่สามารถจัดเก็บได้ในปี t (หน่วยบาทต่อปี)
X_{it}	คือ จำนวนสถานประกอบการทุกประเภทที่เปิดบริการในเขต i ปีของปีที่ t (หน่วยเป็นแห่ง) โดยจำนวนสถานประกอบการในที่นี่ประกอบไปด้วย โรงภาพยนตร์ ห้างสรรพสินค้า สถานบริการ และตลาดทั้งที่รัฐเป็นเจ้าของและเอกชน (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 4.1)
Y_{it}	คือ ราคาที่ดินเฉลี่ยในเขต i ของปีที่ t (หน่วยเป็นบาทต่อปี)
T_{it}	คือ ความพยายามในการจัดเก็บภาษี (tax effort) เขต i ปีของปีที่ t แสดงเป็นรูปสมการได้ดังต่อไปนี้

$$T_{it} = \frac{A_{it} - E_{it}}{E_{it}} \quad (4.2)$$

	โดยที่	A_{it} คือ ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จัดเก็บได้จริงในแต่ละปี
		E_{it} คือ ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ควรจะเก็บได้ในแต่ละปี
ถ้า	$T > 0$	หมายถึง กทม. มีความพยายามในการจัดเก็บภาษีสูงกว่าเฉลี่ย
	$T < 0$	หมายถึง กทม. มีความพยายามในการจัดเก็บภาษีต่ำกว่าเฉลี่ย
P_{it}		คือ จำนวนผู้ยื่นเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินรายเขต i ปีของปีที่ t (ราย)
D_{it}		คือ ตัวแปรหุ่นของเขตเศรษฐกิจ ณ ปีปัจจุบัน มีค่าเป็น 1 ถ้าเป็นเขตที่อยู่ภายในเขตเศรษฐกิจ และมีค่าเป็น 0 ถ้าเป็นเขตที่อยู่นอกเขตเศรษฐกิจ

4.2.2 ผลการศึกษา

จากตารางที่ 4.3 แสดงค่าสหสัมพันธ์เปรียบเทียบทีละคู่ของตัวแปรอธิบายและตัวแปรตามพบว่า ตัวแปรจำนวนสถานประกอบการ (X) และราคาที่ดิน (Y) มีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 โดยมีสหสัมพันธ์ทางบวก ส่วนตัวแปรจำนวนผู้เสียภาษี (P) มีสหสัมพันธ์ทางบวกกับตัวแปรภาษีที่จัดเก็บได้ (Tax) ถึงแม้ว่าตัวแปรนี้ค่าสหสัมพันธ์แบบเปรียบเทียบนี้จะไม่มีความนัยสำคัญทางสถิติ แต่จะยังคงไว้ในตัวแบบเนื่องจากเหตุผลที่กล่าวมาแล้วข้างต้น (ดูรายละเอียดในหัวข้อ 4.1) ส่วนตัวแปรความพยายามในการจัดเก็บภาษีมียุทธสัมพันธ์ทางลบกับภาษีที่จัดเก็บได้

ตารางที่ 4.3 แสดงค่าสหสัมพันธ์แบบเปรียบเทียบ

ตัวแปร	ภาษีที่จัดเก็บ ได้ (ล้านบาท)	จำนวนสถาน ประกอบ การ (แห่ง)	ราคาที่ดิน (พันบาท)	ความ พยายามใน การจัดเก็บ ภาษี (Tax effort)	จำนวนผู้เสียภาษี โรงเรือนและ ที่ดิน (ราย)
ภาษีที่จัดเก็บได้ (ล้านบาท)	1				
จำนวนสถานประกอบการ (แห่ง)	0.5530*	1			
ราคาที่ดิน (พันบาท)	0.5298*	0.17437*	1		
ความพยายามในการจัดเก็บ ภาษี (Tax effort)	-0.0368	-0.0463	-0.0249	1	
จำนวนผู้เสียภาษีโรงเรือนและ ที่ดิน (ราย)	0.0737	0.0321	0.0109	0.0717	1

หมายเหตุ: มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95

ที่มา: ประมวลผลโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 4.4 ค่าสถิติพื้นฐาน

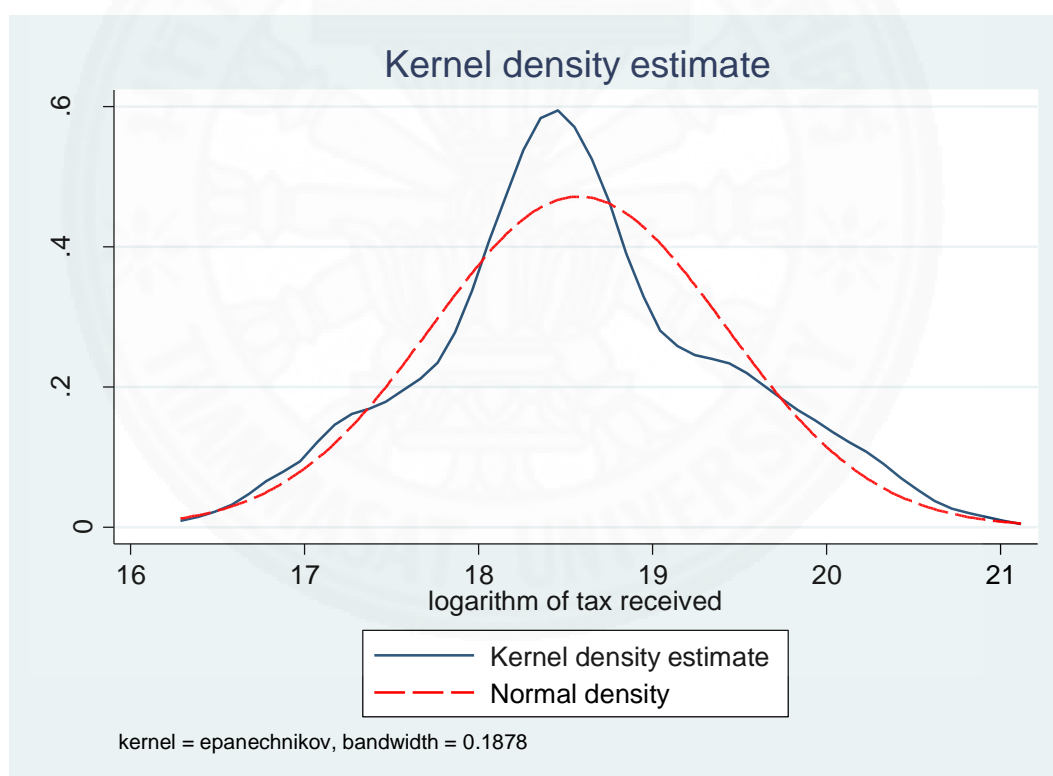
ตัวแปร	Mean	Std. Dev.	Min	Max
ภาษีที่จัดเก็บได้ (ล้านบาท)	168.64	169.31	14.26	1,225.51
จำนวนสถานประกอบการ (แห่ง)	23	33	0	238
ราคาที่ดิน (พันบาท)	116.43	87.58	10.40	477.59
ความพยายามในการจัดเก็บภาษี (Tax Effort)	4.22	11.54	-67.10	116.24
จำนวนผู้เสียภาษี ทรด. (ราย)	3,278	2,847	247	21,748

ที่มา: ประมวลผลโดยผู้วิจัย

จากตารางที่ 4.4 แสดงค่าสถิติพื้นฐานของปัจจัยที่ส่งผลการจัดเก็บภาษีของแต่ละเขตใน กรุงเทพมหานคร พบว่า โดยเฉลี่ยกรุงเทพมหานครเก็บภาษีได้เขตละ 168.64 ล้านบาท โดยเขตที่สามารถจัดเก็บภาษีได้ต่ำที่สุด คือ เขตตลิ่งชัน ในปี 2547 เท่ากับ 14.26 ล้านบาท และมีเขตที่สามารถจัดเก็บภาษีได้สูงที่สุด คือ เขตปทุมวัน ในปี 2557 เท่ากับ 1,225.51 ล้านบาท กรุงเทพมหานครมีจำนวนสถานประกอบการทั้งสิ้นเฉลี่ยเขตละ 23 แห่ง ราคาที่ดินของแต่ละเขต

เฉลี่ยเท่ากับ 0.12 ล้านบาท และความพยายามในการจัดเก็บภาษี ที่กำหนดจากการเก็บภาษี เปรียบเทียบกับการประมาณการรายได้ในแต่ละปี พบว่า โดยเฉลี่ยแต่ละเขตมีความพยายามในการจัดเก็บภาษีอยู่ที่ร้อยละ 4.22 แต่มีเขตที่มีความพยายามในการจัดเก็บภาษีที่เป็นลบ ทั้งนี้เกิดขึ้นจากหลายปัจจัย อาทิเช่น กรณีในปีก่อนสามารถจัดเก็บภาษีย้อนหลังได้เป็นจำนวนมาก กรณีลูกหนี้ค้างชำระค่าภาษีนำเงินมาชำระค่าภาษีและมีลูกหนี้ค้างชำระที่มีค่าภาษีจำนวนมาก กรณีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ลดลงสำหรับผู้รับประเมินที่มีค่าภาษีจำนวนมาก ภัยธรรมชาติหรือกรณีสถานการณ์ทางการเมือง ในส่วนของจำนวนผู้ที่ยื่นเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินเฉลี่ยเขตละ 3,278 ราย

จากภาพที่ 4.1 พบว่าเมื่อแปลงค่าภาษีที่จัดเก็บได้ในรูปล็อกการิทึม กราฟมีรูปแบบของการกระจายตัวใกล้เคียงกับฟังก์ชันความหนาแน่นแบบปกติ ดังนั้นภายใต้ข้อสมมติฐาน สมมติให้ค่าความคลาดเคลื่อนของส่วนเหลือมีการแจกแจงแบบปกติ



ภาพที่ 4.1 กราฟความหนาแน่นล็อกของภาษีที่จัดเก็บได้ของกรุงเทพมหานคร ปี 2548 – 2557. จากการประมวลผลโดยผู้วิจัย

จากการทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระที่มีผลต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ได้แก่ จำนวนสถานประกอบการ ราคาที่ดินเฉลี่ย ความพยายามในการจัดเก็บภาษีในปีนั้นๆ จำนวนผู้มายื่นเสียภาษี และเขตเศรษฐกิจ(ในเมือง/นอกเมือง) สมการที่ได้แสดงดังต่อไปนี้

$$\begin{aligned} \ln(\text{Tax}_{it}) = & 13.91 + 0.346 \ln(X_{it}) + 0.149 \ln(Y_{it}) + 0.0503 \ln(T_{it}) \\ & (21.41)^{***} \quad (10.89)^{***} \quad (3.11)^{**} \quad (2.02)^* \\ & + 0.220 \ln(P_{it}) + 0.858 D_{it} \\ & (4.40)^{***} \quad (11.08)^{***} \end{aligned} \quad \dots\dots(4.3)$$

$$R^2 = 0.7106$$

$$\text{Adjusted } R^2 = 0.706$$

$$\text{S.E.} = 0.4544$$

$$F = 148.33$$

$$\text{Prob F-Statistic} = 0.0000$$

หมายเหตุ: ค่าในวงเล็บคือ t-stastics

*** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99

จากสมการที่ 4.3 แสดงให้เห็นว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานคร คือ จำนวนสถานประกอบการ ราคาที่ดิน จำนวนผู้มายื่นเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ความพยายามหรือความสามารถในการจัดเก็บภาษี และตัวแปรหุ่นของความเป็นเมืองสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ร้อยละ 71 และมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ผลการวิเคราะห์จากแบบจำลองข้างต้น พบว่า ความยืดหยุ่นของจำนวนสถานประกอบการต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน มีค่าเท่ากับ 0.346 นั่นหมายความว่า จำนวนสถานประกอบการมีความจำเป็นต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่) และเมื่อจำนวนสถานประกอบการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ส่งผลให้แต่ละเขตสามารถจัดเก็บภาษีเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.346

ความยืดหยุ่นของราคาที่ดินต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน มีค่าเท่ากับ 0.149 ซึ่งมีค่าค่อนข้างต่ำ นั่นหมายความว่า ราคาที่ดินมีผลต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่) และเมื่อราคาที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ส่งผลให้แต่ละเขตสามารถจัดเก็บภาษีเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.149

ความยืดหยุ่นของความพยายามในการจัดเก็บภาษีต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน มีค่าเท่ากับ 0.0503 ซึ่งมีค่าต่ำมาก นั่นหมายความว่า การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินขึ้นอยู่กับ

ความพยายามในการจัดเก็บภาษีและไม่มีปัจจัยใดสามารถทดแทนได้ (ขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่) และเมื่อความพยายามในการจัดเก็บภาษีเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ส่งผลให้แต่ละเขตสามารถจัดเก็บภาษีเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.05 เท่านั้น

ความยืดหยุ่นของจำนวนผู้เสียภาษีต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน มีค่าเท่ากับ 0.22 ซึ่งมีค่าค่อนข้างต่ำ นั้นหมายความว่า จำนวนผู้เสียภาษีมีผลต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่) และเมื่อจำนวนผู้มายื่นขอเสียภาษีเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ส่งผลให้แต่ละเขตสามารถจัดเก็บภาษีเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.22

ค่าความยืดหยุ่นของตัวแปรหุ่นความเป็นเมืองมีค่าเท่ากับ 0.86 นั้นหมายความว่า หากเขตเมืองในกรุงเทพมหานครเปลี่ยนแปลงไป 1% จะทำให้กรุงเทพมหานครที่สามารถจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.86

ตารางที่ 4.5 ความพยายามในการจัดเก็บภาษี ปี 2548 – 2557 รายเขต

เขต	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
คลองเตย	7.52	5.08	0.72	-3.73	-4.37	1.52	6.48	5.25	1.42	1.36
คลองสาน	-0.88	7.59	0.37	-4.66	6.53	4.63	3.83	1.99	5.06	14.17
คลองสามวา	4.42	4.25	-14.40	-9.13	2.07	5.03	16.49	20.00	12.52	23.13
คันนายาว	3.50	-5.23	2.01	3.43	5.59	9.82	20.43	8.01	3.13	1.12
จตุจักร	18.08	-14.61	7.34	-12.89	-10.09	-11.57	1.01	-20.61	6.44	7.63
จอมทอง	3.01	5.74	3.77	2.87	6.83	0.75	5.09	7.28	6.68	14.19
ดอนเมือง	-67.10	-21.29	-4.25	-6.48	4.92	116.24	27.78	99.97	17.87	12.75
ดินแดง	4.94	-9.52	-6.20	-7.66	-5.98	-5.51	3.45	4.83	10.93	5.86
ดุสิต	-0.46	5.80	12.34	12.89	3.52	4.14	16.33	10.71	9.22	1.58
ตลิ่งชัน	2.25	2.56	0.69	-8.53	-9.69	37.15	25.51	4.35	58.58	17.65
ทวีวัฒนา	4.03	8.85	12.08	10.01	3.16	1.43	3.48	13.61	3.55	0.83
ทุ่งครุ	9.35	6.96	2.89	11.66	7.60	11.63	8.92	8.89	5.05	3.77
ธนบุรี	-0.12	0.64	-2.67	0.14	2.77	-1.39	1.24	5.18	3.80	3.67
บางกอกน้อย	6.04	-2.23	-11.76	-4.29	2.42	2.24	4.87	0.96	2.40	2.11
บางกอกใหญ่	2.71	0.46	-6.94	-5.99	-3.93	0.59	6.63	5.20	7.49	3.21
บางกะปิ	-4.22	-5.95	-5.10	-7.25	0.55	4.54	15.00	4.90	13.24	7.79
บางขุนเทียน	29.26	-13.57	-2.99	4.01	1.93	2.45	3.61	-5.26	3.00	2.03
บางเขน	21.31	9.27	4.47	6.20	4.07	5.54	26.95	17.69	10.97	7.77
บางคอแหลม	4.59	0.09	-2.73	0.07	-0.24	1.05	0.92	2.44	2.11	4.27
บางแค	3.38	-0.44	2.24	1.59	0.55	3.36	22.10	38.51	14.83	1.84
บางซื่อ	7.98	5.29	6.59	8.82	11.60	12.07	12.34	2.79	13.92	2.14
บางนา	27.98	1.38	-4.13	2.95	-3.39	-7.48	3.28	0.76	7.85	9.04
บางบอน	15.64	-10.65	-10.21	0.50	-6.49	-0.81	-1.01	5.30	4.47	5.77

ตารางที่ 4.5 ความพยายามในการจัดเก็บภาษี ปี 2548 – 2557 รายเขต (ต่อ)

บางพลัด	3.90	3.02	5.06	7.67	4.13	-0.93	0.75	2.90	8.19	1.15
บางรัก	3.39	2.56	3.92	1.50	5.29	7.48	5.14	3.26	6.93	2.30
บึงกุ่ม	21.29	-0.82	-5.54	4.84	-4.55	2.91	3.68	-1.42	7.09	-6.42
ปทุมวัน	3.66	1.18	4.42	3.80	8.95	-19.55	17.68	1.94	9.70	15.61
ประเวศ	1.62	1.74	-3.34	-1.46	0.45	4.70	14.21	15.73	7.35	4.65
ป้อมปราบศัตรูพ่าย	6.82	6.06	-11.68	-7.11	9.81	6.18	5.72	4.57	9.90	20.59
พญาไท	38.01	-2.40	15.73	-8.09	18.42	0.47	-6.96	-10.65	0.91	2.73
พระโขนง	-0.58	-8.92	1.86	-0.88	2.84	5.21	4.38	-0.20	1.20	3.80
พระนคร	21.19	2.39	3.96	0.74	5.35	8.98	2.35	1.77	6.33	9.30
ภาษีเจริญ	-5.63	-16.76	1.05	-10.31	-11.20	13.60	15.91	-19.79	1.11	2.78
มีนบุรี	-7.37	0.52	-1.70	4.85	1.63	2.38	2.92	9.91	5.37	4.31
ยานนาวา	3.64	-1.45	-7.79	-3.86	1.68	1.35	2.13	-4.81	-1.53	3.22
ราชเทวี	2.15	-9.66	-4.10	5.03	3.46	2.41	14.94	4.34	10.92	14.42
ราชบุรีบูรณะ	2.29	-7.13	-10.15	0.61	-5.31	0.64	10.99	5.48	1.20	1.31
ลาดกระบัง	6.94	0.38	-26.30	-8.09	4.86	5.51	5.32	2.64	6.91	9.83
ลาดพร้าว	8.21	-6.08	-2.72	-5.66	-2.20	7.43	14.89	3.04	17.92	5.72
วังทองหลาง	1.97	-2.03	1.77	-8.48	-6.53	1.97	1.85	0.92	2.06	5.59
วัฒนา	20.43	-2.44	1.04	2.71	4.39	4.57	11.17	0.34	5.09	1.74
สวนหลวง	3.59	0.06	1.29	-0.51	-3.55	1.17	0.18	-5.23	6.26	10.21
สะพานสูง	13.46	5.88	-3.79	-5.74	-4.62	1.92	4.36	12.11	4.91	1.20
สัมพันธวงศ์	4.39	-0.91	-9.22	-7.85	-1.60	-1.34	1.69	2.27	2.39	3.36
สาทร	-0.17	-0.17	2.27	-1.60	0.78	8.56	6.38	3.32	3.55	4.38
สายไหม	9.79	3.28	1.11	1.18	-0.46	13.77	12.82	10.47	18.07	5.91
หนองแขม	0.55	2.38	1.65	-1.18	1.52	1.76	0.91	2.02	1.26	0.94
หนองจอก	8.78	11.96	0.98	-4.86	-3.74	8.47	2.48	1.42	10.99	10.42
หลักสี่	4.27	5.71	10.51	0.98	5.57	-3.93	4.75	21.21	-3.46	-6.38
ห้วยขวาง	2.50	-3.58	-9.65	3.33	-3.43	-7.13	4.06	-2.99	4.36	9.16
ผลรวมทั้งหมด	5.65	-0.69	-1.10	-0.88	1.04	5.52	7.99	6.15	7.59	5.91

ที่มา: ประมวลผลโดยผู้วิจัย

จากตารางที่ 4.5 แสดงให้เห็นว่าในแต่ละปี ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขตของ กรุงเทพมหานคร มีค่าความพยายามในการจัดเก็บภาษีมีย่านสูงชันอย่างสม่ำเสมอ อาจจะมีในบางเขตในบางปีที่มีค่าความพยายามในการจัดเก็บภาษีมีย่านสูงชันอย่างมาก เช่น เขตดอนเมืองที่มีการยกเลิกการใช้สนามบินดอนเมือง หรือเขตปทุมวันที่มีการจัดการชุมชนทางการเมือง เป็นต้น

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการศึกษา

การศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร” มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อ ศึกษาโครงสร้างภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร ตลอดจนศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการจัดเก็บภาษี และความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานครในแต่ละเขต โดยมีการศึกษาดังนี้

1. การศึกษาโครงสร้างภาษีโรงเรือนและที่ดิน พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2534 ให้อำนาจแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพนักงานเจ้าหน้าที่บังคับใช้กฎหมาย รวมถึงเป็นใช้เป็นหลักเกณฑ์การปฏิบัติการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินในทุกท้องถิ่น แม้ว่ามีการปรับปรุงกฎหมายมาโดยตลอด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบังคับใช้ทั้งจากการแก้ไขตัวบทกฎหมายครั้งสุดท้ายในปี พ.ศ. 2534 โดยมีการเพิ่มระเบียบข้อบังคับ วิธีการปฏิบัติในแต่ละท้องถิ่นให้กระชับรัดกุมเพิ่มขึ้น ถึงกระนั้นการเพิ่มหลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติในการจัดเก็บภาษี เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี รวมถึงกระบวนการทางคดีความที่ความเกี่ยวข้องกับการดำเนินการเรื่องภาษีมีขั้นตอนจำนวนมากและยุ่งยากในการปฏิบัติ ส่งผลให้ผู้ปฏิบัติงานจำเป็นต้องศึกษากฎหมาย ระเบียบข้อบังคับต่างๆ ให้เกิดความชำนาญ เพื่อสามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง

2. การศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อรายรับภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานครในแต่ละเขตได้ใช้วิธีการทางเศรษฐมิติในการสร้างสมการถดถอย (Regression Model) ทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์โดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Squares) ด้วยสมการ ล็อกของเส้นตรง (Log Linear) เพื่อหาค่าความยืดหยุ่นของปัจจัยที่ส่งผลต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยปัจจัยที่ส่งผลต่อรายรับจากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานครที่ผู้วิจัยศึกษา คือ จำนวนผู้ยื่นเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน จำนวนสถานประกอบการ ราคาที่ดินในปีนั้นๆ ความพยายามในการจัดเก็บภาษีของแต่ละเขต และตัวแปรหุ่นเขตเศรษฐกิจและนอกเขตเศรษฐกิจ พบว่า ปัจจัยดังกล่าวสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของรายรับจากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานครได้ร้อยละ 71 และมีความสัมพันธ์ของค่าความยืดหยุ่นไปในทิศทางเดียวกับรายรับจากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะตัวแปรหุ่นพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจและพื้นที่นอกเขตเศรษฐกิจ ที่มีค่าความยืดหยุ่นต่อรายรับจากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและ

ที่ดินของกรุงเทพมหานครสูงที่สุด รองลงมาคือ จำนวนสถานประกอบการ ซึ่งประกอบไปด้วย ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ ตลาด และสถานบริการ อันเนื่องจาก ความเป็นพื้นที่ในเขตเศรษฐกิจ นั้นจะต้องประกอบด้วยจำนวนสถานประกอบการตั้งอยู่ ซึ่งมีจำนวนสถานประกอบการมากกว่าพื้นที่ นอกเขตเศรษฐกิจ อีกทั้งในพื้นที่เขตเศรษฐกิจมีค่าเช่าโรงเรือนและที่ดินและอัตราค่าเช่ามาตรฐาน กลางที่กรุงเทพมหานครกำหนด สูงกว่าพื้นที่นอกเขตเศรษฐกิจ ราคาที่ดิน จำนวนผู้เสียภาษี มีค่า ความยืดหยุ่นต่ำในระดับใกล้เคียงกันแปรผันไปในทิศทางเดียวกัน ส่วนความพยายามในการจัดเก็บ ภาษีของแต่ละเขตมีค่าความยืดหยุ่นต่ำที่สุด โดยความพยายามในการจัดเก็บภาษีในที่นี้สะท้อนความ พยายามหรือความสามารถของพนักงานเจ้าหน้าที่เขตในการจัดเก็บภาษี นั่นคือ ถ้าหากเจ้าพนักงาน เขตเพิกเฉย ไม่ติดตามหรือแจ้งต่อผู้ประกอบการหรือผู้ที่ต้องเสียภาษีจะส่งผลกระทบต่อรายรับจากการ จัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของแต่ละเขต

3. การศึกษาความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร ซึ่งทำการเปรียบเทียบจากร้อยละของการเปลี่ยนแปลงของภาษีที่จัดเก็บได้จริงในแต่ละปีของแต่ละ เขตต่อภาษีที่ควรจะได้ในเขตนั้นๆ ตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ.2548-2557 โดยที่ถ้าค่าดังกล่าวมีค่า มากกว่า 0 แสดงว่าเขตนั้นๆ มีความสามารถในการจัดเก็บภาษีสูงกว่าค่าเฉลี่ย แต่ถ้าค่าดังกล่าวมีค่า น้อยกว่า 0 แสดงว่าเขตดังกล่าวมีความสามารถในการจัดเก็บภาษีต่ำกว่าค่าเฉลี่ย โดยสรุปพบว่า กรุงเทพมหานครมีความพยายามในการจัดเก็บภาษีเฉลี่ยทุกปีร้อยละ 4.22

5.2 ข้อเสนอแนะ

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ควรมีการปรับปรุงวิธีการปฏิบัติและระเบียบข้อบังคับเพื่อให้เกิด ประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีได้อย่างครบถ้วน เป็นธรรมและรวดเร็ว

5.2.1 การนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการจัดเก็บฐานข้อมูลผู้เสียภาษี การยื่นแบบ แจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน การประเมินทรัพย์สิน รวมถึงการชำระค่าภาษี เพื่อความ รวดเร็วและถูกต้องในการจัดเก็บภาษี

5.2.2 การพัฒนาฐานข้อมูลระหว่างหน่วยงานราชการส่วนกลางและราชการส่วน ท้องถิ่น โดยการเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างกระทรวงต่างๆ เช่น กรมสรรพากร กระทรวงการคลัง กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย สามารถแก้ไขปัญหาการร้อง ขอเอกสารสัญญาเช่าทุกปี สัญญาเช่าที่เป็นเท็จ รวมถึงการเช่าห้องในคอนโดมิเนียมที่เจ้าหน้าที่ไม่ สามารถตรวจพบ เพื่อนำค่าเช่านั้นมาคำนวณหารายปี-ค่าภาษีได้ อีกทั้งเป็นการอำนวยความสะดวกและลดภาระของผู้เสียภาษีด้วย ยกตัวอย่าง กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง ส่งเอกสาร

รายชื่อของข้าราชการกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้สิทธิข้าราชการเบิกค่าเช่าบ้านให้กับทุกสำนักเขตในพื้นที่ที่มีการเช่าบ้าน โดยระบุรายละเอียด ชื่อ ตำแหน่ง สังกัด ที่อยู่และอัตราการเบิกค่าเช่าบ้าน เพื่อเป็นข้อมูลในการดำเนินการเร่งรัดจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ข้อเสนอเกี่ยวกับระบบการเชื่อมต่อฐานข้อมูลของแต่ละหน่วยงานมีดังนี้

1. การแลกเปลี่ยนข้อมูลฐานภาษีที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีของกรมสรรพากร จาก การยื่นแบบภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (ภ.ง.ด.90) หรือหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย (ภ.ง.ด.3) ในส่วนของนิติ บุคคลหรือห้างหุ้นส่วน จะเป็นข้อมูลจากแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล (ภ.ง.ด.50) หรือหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่าย (ภ.ง.ด.53) ควรใช้เลขหมายบัตรประจำตัวประชาชน เลขหมายทะเบียนนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วน หรือเลขหมายประจำตัวผู้เสียภาษี เป็นการเชื่อมโยงข้อมูลฐานภาษีระหว่างกัน เพื่อดึงข้อมูลที่ต้องการ คือ ค่าเช่า เพื่อนำค่าเช่าที่ได้ นั้นมาคำนวณหาค่ารายปี-ค่าภาษี ของผู้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

2. การแลกเปลี่ยนข้อมูลของบริษัทนิติบุคคลและห้างหุ้นส่วน ของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ควรมีการพิจารณาตรวจสอบงบการเงินในหมวดค่าใช้จ่ายหรือในหมวดอื่นๆ ได้โดยการระบุค่าเช่าในงบการเงิน จะได้นำค่าเช่านั้นมาคำนวณค่ารายปี-ค่าภาษี

3. อนุญาตให้ผู้ใช้สามารถเข้าถึงข้อมูลการเช่าที่ดินที่จดทะเบียนการเช่ากับ กรมที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

5.2.3 ควรปรับปรุงกฎ หลักเกณฑ์การจัดเก็บภาษี ให้ทันสมัยสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน รวมถึงแก้ไขระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มีความคล่องตัวในการปฏิบัติงานและเป็นแนวทางเดียวกันตลอดพื้นที่ อีกทั้งวางหลักเกณฑ์การตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้อย่างชัดเจน

แม้ว่าการกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน จะเปลี่ยนแปลงเป็นกฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสถานการณ์ปัจจุบันก็ตาม แต่งานวิจัยนี้ก็มีประโยชน์ในการทำความเข้าใจปัจจัยที่มีผลต่อการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร รวมถึงโครงสร้างกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งเป็นกฎหมายที่เก่าแก่ที่สุดฉบับหนึ่ง ซึ่งยังคงใช้มาอย่างยาวนานสามารถจัดเก็บรายได้ให้องค์กรส่วนท้องถิ่นของประเทศไทยมาโดยตลอด

ข้อจำกัดในการศึกษาในครั้งนี้

เนื่องจากงานวิจัยชิ้นนี้มีข้อจำกัดด้านข้อมูลของสถานประกอบการที่ยังไม่ครอบคลุมโรงเรือนประเภทอื่นๆ อาทิเช่น หอพัก ที่พักอาศัยที่เป็นอาคารสูง เป็นต้น และราคาที่ดินที่ไม่มีกรายงานราคาที่ดินเป็นรายแปลง ทำให้ต้องประมาณการราคาที่ดินจากอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินรายปี ซึ่งอาจมีผลต่อการประมาณการรายรับจากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินได้

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งถัดไป

1. ควรมีการจัดเก็บข้อมูลจำนวนสถานประกอบการที่มีผลต่อการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินเพิ่มเติม ในกรณีที่หน่วยงานของกรุงเทพมหานครมีการจัดเก็บเป็นรายปี ในทุกๆ ปี
2. ควรมีการจัดเก็บข้อมูลราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครแยกเป็นรายแปลง รายถนน และรายเขต เพื่อนำราคาที่ดินที่ได้มาใช้วิเคราะห์ได้อย่างละเอียดมากยิ่งขึ้น

5.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หลักการ การปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่

เหตุผล โดยที่กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ที่ใช้บังคับเป็นเวลานานแล้ว การจัดเก็บภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน ประกอบกับการประเมินภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับไม่สอดคล้องกัน เนื่องจากภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน คิดคำนวณจากรายปีของโรงเรือน ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ตามกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่คิดคำนวณจากราคาปานกลางของที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการกำหนดราคาปานกลางของที่ดิน สำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ ตลอดจนขั้นตอนการดำเนินการและปฏิบัติการในเรื่องต่างๆ ยังแตกต่างกัน สมควรยกเลิกกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าว และให้ใช้กฎหมายว่าด้วยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน โดยประเมินฐานภาษีจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างและจัดเก็บโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมทั้งสมควรกำหนดให้การดำเนินการต่างๆ เกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีสอดคล้องกับหลักการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ฐานภาษี จัดเก็บภาษีจากยอดรวมของมูลค่าทรัพย์สินทุกประเภท หากเป็นที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน แต่หากเป็นที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ต่างจากภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จัดเก็บภาษีผ่านทางเงินได้ คือ ค่าเช่า ที่กำหนดเป็นค่ารายปี-ค่าภาษี โดยเงินค่าเช่าเป็นเพียงสิ่งที่สะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าของทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งไม่เข้าซ้อนกับค่าตามความหมายของภาษีเงินได้ การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคำนวณได้ ดังนี้

- ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง
จำนวนภาษี = ราคาประเมินที่ดิน X อัตราภาษี
- ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง
จำนวนภาษี = (ราคาประเมินที่ดิน + ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง) X อัตราภาษี

อัตราภาษี กำหนดอัตราภาษีคงที่ตามประเภทการใช้ประโยชน์ เช่น ที่ดินใช้ประกอบกิจกรรม ที่ดินว่างเปล่าไม่ใช้ประโยชน์ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้อยู่อาศัย ใช้ประกอบการพาณิชย์ เป็นต้น อนึ่งอัตราภาษีเป็นสิ่งกำหนดวัตถุประสงค์ของกฎหมาย หากเจตนาเพื่อพัฒนาการมีส่วนร่วมของประชาชนในการบริหารท้องถิ่น ควรกำหนดอัตราภาษีต่ำ หากต้องการชดเชยงบประมาณที่รัฐบาลกลางจัดสรรให้กับท้องถิ่นและครอบคลุมภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ที่ท้องถิ่นเคยจัดเก็บได้ ควรกำหนดอัตราภาษีสูงขึ้น หากต้องการลดความเหลื่อมล้ำในการถือครองครองที่ดินควรกำหนดอัตราภาษีแบบก้าวหน้า เป็นต้น

ในส่วนของผู้วิจัยปฏิบัติงานด้านรายได้ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2534 รวมถึงหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในการจัดเก็บภาษี มีความเห็นต่อภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับภาษีโรงเรือนและที่ดินเท่านั้นโดยแบ่งเป็นข้อดี-ข้อเสียของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ข้อดี

1. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คำนวนจากราคาทุนทรัพย์กับอัตราภาษีกำหนดตามการใช้ประโยชน์แต่ละประเภท ทำให้ลดการใช้ดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนภาษีโรงเรือนและที่ดิน กำหนดค่ารายปีจากค่าเช่าและเทียบเคียงโรงเรือนโดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้นที่ทำเลที่ตั้งและบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ รวมถึงหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่หน่วยงานนั้นๆ กำหนด ประกอบกับมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการกำหนดค่ารายปี-ค่าภาษีจำนวนมาก ผู้ปฏิบัติไม่ศึกษาข้อระเบียบต่างๆ โดยละเอียดหรือมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานน้อย อาจทำให้การประเมินไม่ได้เป็นไปในแนวทางเดียวกันได้

2. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีอัตราภาษีน้อยกว่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ที่กำหนดอัตราภาษีน้อยละ 12.5

3. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน มีภาระที่ตกอยู่กับผู้เสียภาษีเพียงบางกลุ่ม เมื่อเทียบกับผู้ที่ไม่เสียภาษีจะมีความแตกต่างกันอยู่มาก ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น คือผู้ที่มีทรัพย์สินตามที่กำหนดต้องเสียภาษี จึงเป็นการกระจายสัดส่วนภาษี จากผู้ที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินมายังผู้ที่ไม่เคยเสียภาษี ส่งผลให้ผู้ที่เคยรับภาระค่าภาษีมากอาจจะลดลง ตามอัตราภาษีที่กำหนดไว้

ข้อเสีย

1. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จัดเก็บภาษีทุกหลังคาเรือน หากไม่มีการยกเว้นมูลค่าราคาทรัพย์สินขั้นต่ำที่จะต้องเสียค่าภาษีหรือช้อยกเว้นอื่นๆ ส่วนภาษีโรงเรือนและที่ดินจัดเก็บภาษีจากผู้ที่ใช้ประโยชน์ในโรงเรือนทุกประเภทเท่านั้น ส่วนใหญ่เป็นผู้เสียภาษี คือ ผู้ประกอบการที่ใช้ทรัพย์สินก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นผู้เสียภาษีจึงเป็นผู้มีรายได้ที่สามารถนำมาชำระค่าภาษี โดยโรงเรือนที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเองได้รับการยกเว้นการเก็บภาษี

2. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน จัดเก็บมานานผู้เสียภาษีทราบถึงหน้าที่การเสียภาษี หากเปลี่ยนแปลงเป็นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสามารถจัดเก็บได้อย่างราบรื่น ส่วนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จัดเก็บจากบุคคลที่ไม่เคยเสียภาษีที่มีจำนวนมาก รัฐบาลจำเป็นต้องสนับสนุนท้องถิ่นในการเตรียมประชาสัมพันธ์สร้างความเข้าใจในวัตถุประสงค์ของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงสร้างการมีส่วนร่วมของประชาชนในท้องถิ่นและปลูกจิตสำนึกในการเสียภาษีของผู้ที่ต้องเสียภาษี เพื่อมิให้เกิดการต่อต้านการเสียภาษีในสังคม

3. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อาจทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บภาษีได้น้อยลง เนื่องจากการกำหนดช้อยกเว้นการเสียภาษีที่มีจำนวนมาก อัตราค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินจัดเก็บอัตราร้อยละ 12.5 แต่อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีอัตราน้อยกว่า ซึ่งไม่เกินอัตราร้อยละ 0.1 ของฐานภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้อยู่อาศัย ดังนั้นหากพิจารณาถึงวัตถุประสงค์จากข้อบัญญัติกฎหมายที่เน้นการกระจายสัดส่วนภาษีเพื่อเป็นการเพิ่มจำนวนผู้อยู่ในข่ายภาษี จะต้องกำหนดช้อยกเว้นจำนวนที่น้อยและง่ายต่อการปฏิบัติ อาจพิจารณาได้ว่าท้องถิ่นจะได้รายได้เป็นจำนวนไม่น้อย

รายการอ้างอิง

หนังสือและบทความในหนังสือ

กระทรวงพาณิชย์, กรมเจรจาการค้าระหว่างประเทศ, <http://www.thaifita.com/ThaiFTA/>, สืบค้น
เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2558.

กรุงเทพมหานคร, สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล สถิติกรุงเทพมหานคร 2557.

-----สำนักการคลัง, กองบัญชี.

-----สำนักการคลัง, กองรายได้.

กรุงเทพมหานคร, สำนักการคลัง, กองรายได้.พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 แก้ไข
เพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534.

เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม. (2522). การคลังส่วนท้องถิ่นและการกระจายอำนาจการคลังใน
ประเทศไทย. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ไตรรัตน์ โภคพลากรณ์. (2549). รายงานวิจัย เรื่อง ประสิทธิภาพการจัดเก็บภาษีอากรของ
กระทรวงการคลัง. โครงการวิจัยเสริมหลักสูตร, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ปรีดา นาคเนาทิม. (2529). เศรษฐศาสตร์ภาษีอากร 1. กรุงเทพฯ:โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

พลประสิทธิ์ ฤทธิ์รักษา. (2544). กฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีท้องถิ่น การบริหารท้องถิ่น สำหรับ
นักบริหารภาครัฐและเอกชน.

ภราดร ปรีดาศักดิ์. (2556). หลักเศรษฐศาสตร์จุลภาค. พิมพ์ครั้งที่ 4. กรุงเทพฯ:สำนักพิมพ์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ น.138.

วีระศักดิ์ เครือเทพ. (2551). ชีตความสามารถในการหารรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น: กรอบ
วิเคราะห์เบื้องต้น. วารสารสถาบันพระปกเกล้า ปีที่ 6 ฉบับที่ 1.

ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล (2550) คำอธิบายภาษีท้องถิ่น พิมพ์ครั้งที่ 3 กรุงเทพฯ:วิญญูชน. น.450

สกนธ์ วรรณวิวัฒนา. (มีนาคม 2553).วิถิใหม่การพัฒนารายรับท้องถิ่นไทย.วิทยาลัยพัฒนาการ
ปกครองท้องถิ่น, สถาบันพระปกเกล้า, 47-52.

สำนักการคลัง, กรุงเทพมหานคร. (2550), หน้า ประมวลกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีและ
การจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร.

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง สำนักการคลัง กรุงเทพมหานคร.การวิเคราะห์การจัดเก็บรายได้
กรุงเทพมหานครปีงบประมาณ 2557 โดย จุติมา รามัญศรี,น.3.

Joergen R.Lotz and Morss. (1970). A Theory of Tax Level Determinants for Developing Countries, Economic Development and Cultural Change.

Musgrave, R. A. (1969). Fiscal system. London: Yale University Perss.

วิทยานิพนธ์

กิตติพงษ์ พิพิธกุล. (2550). ความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของเทศบาลตำบลในกลุ่มจังหวัดกาฬสินธุ์ ขอนแก่น มหาสารคามและร้อยเอ็ด. วิทยานิพนธ์ปริญญารัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชานโยบายสาธารณะ, มหาวิทยาลัยมหาสารคาม.

ปนัดดา มหานิล. (2554). การศึกษาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อการจัดเก็บภาษีอากร. คณะเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

ภัทริณี ศิริพละ. (2549). โครงสร้างภาษีเงินได้และปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลต่อรายรับภาษีเงินได้ในประเทศไทย. เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ศิริกรพร เผ่าชู. (2551). การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของกรุงเทพมหานคร. สารนิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

สุรรัฐ เนียมกลาง. (2541). ปัจจัยที่มีผลต่อการจัดเก็บภาษีของรัฐบาลท้องถิ่น. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สุวิไลยา สีม่วง . (2551). ศึกษาปัญหาการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินของเทศบาลตำบลด่านสำโรง ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ, วิทยาลัยการบริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยบูรพา.

เส่ง แก้วเหลา. (2550). ปัญหาภาษีค้างของภาษีโรงเรือนและที่ดิน. วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

อรนุช เทสสิริ. (2519). การประเมินและการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์บัณฑิตมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สื่ออิเล็กทรอนิกส์

ฐานข้อมูลงานวิจัยโครงการศึกษาแนวทางการย้ายฐานการผลิตของอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานเข้มข้นไปยังประเทศเพื่อนบ้าน, <http://relocation.oie.go.th>, สืบค้นเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2558.



ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

ตารางข้อมูล

ตารางที่ ก.1 รายรับ - รายจ่ายของกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2543-2557

ปีงบประมาณ	รายได้จริง (บาท)	รายจ่ายจริง	การเกินดุล	
	(บาท)	(รวมเงินกันไว้เบิกเหลือมปี)	จำนวน (บาท)	ร้อยละของรายได้จริง
2543	21,457,600,505	20,967,749,067	489,851,438	2.28
2544	23,462,103,263	22,599,824,563	862,278,699	3.68
2545	23,668,993,931	22,695,974,883	973,019,047	4.11
2546	32,757,818,964	26,522,807,821	6,235,011,143	19.03
2547	36,744,530,567	28,580,837,525	8,163,693,042	22.22
2548	36,713,654,374	30,622,428,100	6,091,226,274	16.59
2549	43,661,886,232	34,186,903,058	9,474,983,174	21.7
2550	43,644,003,524	37,898,886,463	5,745,117,062	13.16
2551	45,470,633,352	43,973,654,265	1,496,979,087	3.29
2552	38,502,264,123	37,627,246,254	875,017,869	2.27
2553	46,179,488,878	40,487,843,226	5,691,645,652	12.33
2554	57,483,806,592	45,558,211,027	11,925,595,565	20.75
2555	59,548,868,222	53,332,127,989	6,216,740,233	10.44
2556	63,061,200,856	59,267,953,743	3,793,247,114	6.02
2557	66,658,870,102	53,135,858,969	13,523,011,133	20.29
ประมาณการของปีงบประมาณ 2558	57,640,000,000.00	58,272,000,000.00		
ประมาณการของปีงบประมาณ 2559	76,750,000,000.00	57,650,000,000.00		
ประมาณการของปีงบประมาณ 2560	72,160,000,000.00	70,248,000,000.00		
ประมาณการของปีงบประมาณ 2561	81,955,000,000.00	77,469,000,000.00		

ที่มา : ปีงบประมาณ 2543-2557 กองบัญชี สำนักงานคลัง กรุงเทพมหานคร

ประมาณการของปีงบประมาณ 2558-2561 กองยุทธศาสตร์บริหารจัดการ สำนักยุทธศาสตร์
และประเมินผล กรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ : 1. ในปีงบประมาณ 2557 รายได้จริงและรายจ่ายเป็นยอดก่อนปรับปรุงบัญชี

2. ในปีงบประมาณ 2557 รายจ่ายจริงเป็นยอดรายจ่ายไม่รวมเงินกันไว้เบิกเหลือมปี

3. ข้อมูลนี้ไม่รวมรายได้พิเศษและรายจ่ายพิเศษ

ตารางที่ ก.2 โครงสร้างรายรับของกรุงเทพมหานคร ปีงบประมาณ พ.ศ.2555-2557

เปรียบเทียบรายได้จริง-รายจ่ายของกรุงเทพมหานคร ปีงบประมาณ 2543-2556					
ประเภทรายรับ	และประมาณการของปีงบประมาณ 2555-2557				หน่วย : ล้านบาท
	ปีงบประมาณ 2555		ปีงบประมาณ 2556		ปีงบประมาณ 2557
	ประมาณการ	รายรับจริง	ประมาณการ	รายรับจริง	ประมาณการ
รายได้ประจำ					
1. ภาษีอากร					
-กทม. จัดเก็บเอง	10,033.00	10,502.52	10,693.00	11,306.45	10,743.00
-ส่วนราชการอื่นจัดเก็บให้	42,800.00	45,699.49	46,800.00	48,661.37	51,200.00
รวม	52,833.00	56,202.01	57,493.00	596,973.82	61,943.00
2. ค่าธรรมเนียม ค่าใบอนุญาต					
ค่าปรับและค่าบริการ	1,200.00	1,098.20	1,050.00	1,061.58	1,050.00
3. รายได้จากทรัพย์สิน	400.00	937.84	700.00	1,156.79	980.00
4. รายได้จากสาธารณูปโภค					
การพาณิชย์ และกิจการอื่นๆ	35.00	56.60	80.00	79.20	98.00
5. รายได้เบ็ดเตล็ด	532.00	1,207.52	677.00	845.25	929.00
รวมรายได้ประจำ	55,000.00	59,502.17	60,000.00	63,110.65	65,000.00
รายได้พิเศษ					
เงินสะสมจ่ายขาด	15,000.00	15,000.00	9,900.00	9,900.00	-
รวมรายได้พิเศษ	15,000.00	15,000.00	9,900.00	9,900.00	-
รวม	70,000.00	74,502.17	69,900.00	73,010.65	65,000.00

แหล่งข้อมูล : กองบัญชี สำนักงานการคลัง กรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ : รายรับจริงประจำปีงบประมาณ 2556 เป็นยอดก่อนปรับปรุงบัญชี

ตาราง ก.3 แสดงผลการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ของกรุงเทพมหานคร

ปีงบประมาณ 2548 - 2557

ชื่อเขต	ปีงบประมาณ (ล้านบาท)									
	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
คลองเตย	364.50	436.09	465.30	471.73	468.61	487.30	519.64	526.27	537.51	577.76
คลองสาน	66.41	86.07	90.33	88.67	98.01	100.44	101.75	103.01	110.32	130.16
คลองสามวา	19.32	20.85	19.69	22.72	23.48	25.21	24.46	26.40	29.26	36.94
คันนายาว	62.10	63.50	72.43	76.54	81.30	87.85	101.16	97.21	103.13	106.18
จตุจักร	360.15	360.36	493.75	452.96	458.52	433.32	494.93	385.84	606.71	645.77
จอมทอง	61.81	67.67	76.79	81.27	85.47	83.62	88.28	93.33	96.01	108.48
ดอนเมือง	152.99	55.10	52.66	51.44	54.56	118.93	115.00	95.98	111.97	129.66
ดินแดง	154.26	161.05	168.83	170.83	169.23	170.08	186.21	230.62	238.51	243.48
ดุสิต	50.76	59.25	69.65	73.38	69.36	69.77	81.43	79.71	81.91	81.27
ตลิ่งชัน	15.34	18.46	21.14	21.04	22.58	34.29	32.63	32.35	55.50	62.36
ทวีวัฒนา	14.56	18.50	23.54	25.30	24.76	25.36	26.90	26.13	28.99	30.25
ทุ่งครุ	32.81	39.57	43.21	50.25	50.57	54.70	55.55	58.80	60.93	62.26
ธนบุรี	85.90	90.57	95.38	100.14	102.77	102.55	105.29	112.54	118.33	122.33
บางกอกน้อย	99.67	102.66	97.06	106.24	110.61	113.49	119.56	122.17	131.08	137.85
บางกอกใหญ่	34.92	36.17	35.36	36.66	36.51	37.22	39.45	38.92	40.85	42.32
บางกะปิ	191.55	225.71	231.55	234.65	236.30	256.12	287.49	277.98	319.35	323.37
บางขุนเทียน	103.41	103.72	106.71	118.58	122.31	126.01	131.59	128.85	144.20	151.01
บางเขน	74.00	84.14	90.89	98.77	101.99	107.65	133.29	129.46	138.71	145.49
บางคอแหลม	80.53	87.08	90.46	98.07	101.75	109.13	111.01	116.78	124.58	140.77
บางแค	93.04	99.56	107.35	111.75	112.62	116.80	140.42	152.37	143.53	142.57
บางซื่อ	74.51	85.29	95.93	101.20	107.13	114.31	123.58	119.24	138.98	137.89
บางนา	153.58	182.48	189.82	215.17	212.54	198.92	222.06	223.68	250.22	263.87
บางบอน	60.13	62.54	68.24	79.39	74.81	77.37	78.21	86.34	89.85	94.14
บางพลัด	77.93	85.51	94.56	106.59	106.22	104.02	106.79	97.75	116.85	116.33
บางรัก	532.46	594.87	619.34	614.09	642.29	666.39	625.55	650.55	705.76	721.25
บึงกุ่ม	54.58	52.57	54.79	62.91	59.18	63.80	66.35	69.01	79.24	73.93
ปทุมวัน	576.35	693.10	819.71	861.54	958.74	752.22	964.99	953.13	1,075.03	1,225.51
ประเวศ	106.70	120.05	127.59	135.99	136.62	144.49	162.18	185.17	187.87	198.84
ป้อมปราบฯ	97.21	111.36	102.46	111.47	118.59	121.04	121.57	123.39	137.37	211.02
พญาไท	183.56	195.21	248.83	212.32	275.93	239.11	223.30	232.30	276.48	267.10
พระโขนง	86.49	90.17	105.93	109.04	113.12	117.84	119.00	117.76	121.44	126.64
พระนคร	138.16	144.37	155.94	159.17	168.56	176.55	168.88	173.01	182.90	192.37
ภาษีเจริญ	72.67	68.26	83.87	76.24	71.04	90.88	92.73	67.38	85.94	88.39
มีนบุรี	66.69	80.41	85.52	95.41	95.53	97.26	99.83	107.71	113.80	121.00
ยานนาวา	230.09	246.39	242.52	254.77	262.34	273.65	282.91	276.04	280.63	294.17
ราชเทวี	241.08	258.37	288.66	318.24	325.91	329.76	379.31	354.75	399.32	451.96
ราชบุรีบูรณะ	74.67	75.22	72.78	82.50	77.65	77.49	86.57	85.44	86.02	88.14
ลาดกระบัง	171.11	190.72	158.47	165.44	180.35	187.81	193.78	195.01	213.82	230.63

ตาราง ก.3 แสดงผลการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน ของกรุงเทพมหานคร

ปีงบประมาณ 2548 – 2557 (ต่อ)

ชื่อเขต	ปีงบประมาณ (ล้านบาท)									
	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
ลาดกระบัง	171.11	190.72	158.47	165.44	180.35	187.81	193.78	195.01	213.82	230.63
ลาดพร้าว	38.96	41.33	51.56	56.60	58.68	65.53	73.53	72.13	87.26	86.69
วังทองหลาง	96.87	107.77	123.15	131.79	140.20	152.96	158.89	166.53	177.58	190.07
วัฒนา	379.34	395.11	435.49	462.20	480.20	491.48	546.96	521.77	620.04	610.43
สวนหลวง	103.59	112.07	121.55	124.36	123.46	129.50	132.24	127.94	150.90	165.32
สะพานสูง	32.34	34.94	35.60	37.70	38.15	41.79	43.83	49.33	50.36	50.60
สัมพันธวงศ์	112.74	125.85	119.83	122.56	122.02	122.34	127.11	128.86	135.16	141.61
สาทร	229.61	275.52	302.71	302.08	302.33	341.96	331.92	340.94	352.08	375.76
สายไหม	26.35	27.89	35.39	36.42	35.83	40.96	44.00	44.19	51.95	55.07
หนองแขม	58.32	66.55	71.15	73.13	76.14	78.36	78.71	71.41	81.00	83.78
หนองจอก	29.37	32.47	36.35	36.15	36.58	41.22	39.97	40.57	46.62	51.90
หลักสี่	110.52	126.85	149.19	144.40	158.35	153.71	335.19	363.63	328.23	304.25
ห้วยขวาง	282.91	311.45	296.34	351.32	338.00	325.04	364.21	346.32	390.31	425.70
รวมทั้งหมด	6,616	7,210	7,845	8,131	8,427	8,477	9,290	9,226	10,234	10,864

ที่มา: กองบัญชี สำนักงานคลัง กรุงเทพมหานคร

ตาราง ก.4 แสดงจำนวนสถานประกอบการ (โรงภาพยนตร์, ตลาด, ห้างสรรพสินค้า

และสถานอาบ อบ นวด) ปีงบประมาณ 2548 – 2557 (แห่ง)

ชื่อเขต	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
คลองเตย	21	19	12	14	161	167	172	177	184	189
คลองสาน	7	7	6	6	6	5	5	5	8	8
คลองสามวา	14	1	1	1	16	17	13	15	15	11
คันนายาว	12	5	8	6	17	6	3	5	8	7
จตุจักร	10	30	13	12	12	56	56	56	58	58
จอมทอง	14	13	18	11	19	20	19	19	20	14
ดอนเมือง	14	13	26	26	23	19	15	16	16	14
ดินแดง	20	33	21	20	33	30	23	22	18	19
คูสิต	7	9	6	8	6	13	8	8	9	11
ตลิ่งชัน	6	1	7	11	1	1	1	1	8	9
ทวีวัฒนา	2	1	3	4	2	3	3	4	3	10
ทุ่งครุ	8	3	11	10	10	12	12	7	7	7
ธนบุรี	22	22	25	22	22	19	14	20	10	11

ตาราง ก.4 แสดงจำนวนสถานประกอบการ (โรงภาพยนตร์, ตลาด, ห้างสรรพสินค้า
และสถานอาบ อบ นวด) ปีงบประมาณ 2548 – 2557 (แห่ง) (ต่อ)

ชื่อเขต	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
บางกอกน้อย	29	30	26	30	30	13	9	22	26	38
บางกอกใหญ่	5	5	4	4	4	4	4	4	4	63
บางกะปิ	29	24	70	17	72	92	75	62	64	21
บางขุนเทียน	7	20	22	16	18	16	21	28	30	2
บางเขน	18	16	10	15	17	26	19	9	17	26
บางคอแหลม	3	3	12	1	1	2	3	3	4	24
บางแค	26	16	29	29	36	26	15	36	25	4
บางซื่อ	13	10	8	8	9	10	14	15	11	11
บางนา	20	19	22	33	20	10	13	11	15	16
บางบอน	9	7	7	13	7	17	17	14	14	23
บางพลัด	28	28	28	15	16	23	22	33	33	33
บางรัก	8	11	9	7	5	16	29	7	3	10
บึงกุ่ม	11	10	10	10	10	10	6	9	8	8
ปทุมวัน	21	35	76	121	75	112	29	24	19	21
ประเวศ	9	10	8	10	32	28	14	11	17	12
ป้อมปราบศัตรูพ่าย	9	4	11	3	5	5	7	2	4	4
พญาไท	6	8	6	5	5	5	3	5	5	4
พระโขนง	4	3	2	4	1	2	2	10	10	11
พระนคร	10	10	15	8	9	10	10	16	10	12
ภาษีเจริญ	14	13	14	5	14	3	3	14	16	10
มีนบุรี	11	7	12	8	7	10	12	13	13	15
ยานนาวา	31	33	16	38	39	36	31	36	61	34
ราชเทวี	14	29	17	17	22	22	20	29	30	30
ราษฎร์บูรณะ	10	10	10	8	9	9	8	9	8	9
ลาดกระบัง	3	14	4	4	4	4	4	4	27	47
ลาดพร้าว	7	23	25	9	12	16	16	15	15	15
วังทองหลาง	8	6	5	10	5	5	9	5	9	11
วัฒนา	145	6	164	61	139	139	133	200	201	209
สวนหลวง	4	4	4	4	4	4	9	13	24	12
สะพานสูง	3	3	3	9	9	10	11	10	15	15

ตาราง ก.4 แสดงจำนวนสถานประกอบการ (โรงพยาบาลศูนย์, ตลาด, ห้างสรรพสินค้า และสถานอาบ อบ นวด) ปีงบประมาณ 2548 – 2557 (แห่ง) (ต่อ)

ชื่อเขต	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
สัมพันธวงศ์	8	7	7	6	18	14	17	20	6	6
สาทร	6	2	36	34	5	5	5	5	6	6
สายไหม	8	6	3	10	6	3	3	3	15	16
หนองแขม	3	2	4	5	22	13	3	14	15	15
หนองจอก	0	0	3	6	2	5	3	11	12	9
หลักสี่	7	8	11	21	21	21	21	17	11	10
ห้วยขวาง	82	25	25	63	25	25	27	25	27	28
ผลรวมทั้งหมด	786	624	895	818	1,063	1,139	991	1,119	1,194	1,208

ที่มา: 1. กองบัญชี สำนักงานคลัง กรุงเทพมหานคร

ตาราง ก.5 แสดงราคาที่ดินเฉลี่ยรายสำนักงานเขตของกรุงเทพมหานคร (พันบาท)

ชื่อเขต	ปีงบประมาณ									
	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
คลองเตย	161.19	169.74	177.71	183.76	189.08	197.40	205.30	212.90	222.69	230.48
คลองสาน	80.33	84.59	88.57	91.58	94.23	98.38	102.31	106.10	110.98	114.86
คลองสามวา	42.54	44.80	46.90	48.50	49.91	52.10	54.19	56.19	58.78	60.83
คันนายาว	27.32	28.77	30.12	31.15	32.05	33.46	34.80	36.09	37.75	39.07
จตุจักร	81.92	86.26	90.31	93.38	96.09	100.32	104.33	108.19	113.17	117.13
จอมทอง	34.62	36.45	38.16	39.46	40.61	42.39	44.09	45.72	47.82	49.50
ดอนเมือง	49.68	52.31	54.77	56.63	58.28	60.84	63.27	65.61	68.63	71.03
ดินแดง	80.86	85.15	89.15	92.18	94.85	99.03	102.99	106.80	111.71	115.62
ดุสิต	137.41	144.69	151.49	156.64	161.19	168.28	175.01	181.49	189.83	196.48
ตลิ่งชัน	80.33	84.59	88.57	91.58	94.23	98.38	102.31	106.10	110.98	114.86
ทวีวัฒนา	80.33	84.59	88.57	91.58	94.23	98.38	102.31	106.10	110.98	114.86
ทุ่งครุ	80.33	84.59	88.57	91.58	94.23	98.38	102.31	106.10	110.98	114.86
ธนบุรี	80.33	84.59	88.57	91.58	94.23	98.38	102.31	106.10	110.98	114.86
บางกอกน้อย	80.33	84.59	88.57	91.58	94.23	98.38	102.31	106.10	110.98	114.86
บางกอกใหญ่	69.76	73.46	76.91	79.53	81.83	85.43	88.85	92.14	96.38	99.75
บางกะปิ	65.01	68.45	71.67	74.10	76.25	79.61	82.79	85.86	89.81	92.95
บางขุนเทียน	34.62	36.45	38.16	39.46	40.61	42.39	44.09	45.72	47.82	49.50
บางเขน	57.34	60.38	63.22	65.37	67.26	70.22	73.03	75.74	79.22	81.99
บางคอแหลม	137.41	144.69	151.49	156.64	161.19	168.28	175.01	181.49	189.83	196.48
บางแค	55.23	58.16	60.89	62.96	64.78	67.64	70.34	72.94	76.30	78.97

ตาราง ก.5 แสดงราคาที่ดินเฉลี่ยรายสำนักงานเขตของกรุงเทพมหานคร (พันบาท) (ต่อ)

ชื่อเขต	ปีงบประมาณ									
	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
บางซื่อ	84.56	89.04	93.23	96.40	99.19	103.56	107.70	111.68	116.82	120.91
บางนา	161.19	169.74	177.71	183.76	189.08	197.40	205.30	212.90	222.69	230.48
บางบอน	185.24	195.06	204.22	211.17	217.29	226.85	235.93	244.66	255.91	264.87
บางพลัด	80.33	84.59	88.57	91.58	94.23	98.38	102.31	106.10	110.98	114.86
บางรัก	334.01	351.71	368.25	380.77	391.81	409.05	425.41	441.15	461.44	477.59
บึงกุ่ม	27.22	28.66	30.01	31.03	31.93	33.33	34.67	35.95	37.60	38.92
ปทุมวัน	227.26	239.30	250.55	259.07	266.58	278.31	289.44	300.15	313.96	324.94
ประเวศ	64.48	67.89	71.09	73.50	75.63	78.96	82.12	85.16	89.08	92.19
ป้อมปราบฯ	232.54	244.86	256.37	265.09	272.78	284.78	296.17	307.13	321.26	332.50
พญาไท	80.60	84.87	88.86	91.88	94.54	98.70	102.65	106.45	111.34	115.24
พระโขนง	177.05	186.43	195.19	201.83	207.68	216.82	225.49	233.84	244.59	253.15
พระนคร	245.75	258.78	270.94	280.15	288.28	300.96	313.00	324.58	339.51	351.39
ภาษีเจริญ	55.23	58.16	60.89	62.96	64.78	67.64	70.34	72.94	76.30	78.97
มีนบุรี	53.11	55.93	58.56	60.55	62.30	65.05	67.65	70.15	73.38	75.95
ยานนาวา	100.42	105.74	110.71	114.47	117.79	122.97	127.89	132.62	138.72	143.58
ราชเทวี	86.15	90.71	94.97	98.20	101.05	105.50	109.72	113.78	119.01	123.18
ราษฎร์บูรณะ	75.05	79.02	82.74	85.55	88.03	91.91	95.58	99.12	103.68	107.31
ลาดกระบัง	25.37	26.71	27.97	28.92	29.76	31.07	32.31	33.51	35.05	36.27
ลาดพร้าว	27.22	28.66	30.01	31.03	31.93	33.33	34.67	35.95	37.60	38.92
วังทองหลาง	64.21	67.62	70.79	73.20	75.32	78.64	81.78	84.81	88.71	91.82
วัฒนา	161.19	169.74	177.71	183.76	189.08	197.40	205.30	212.90	222.69	230.48
สวนหลวง	53.91	56.76	59.43	61.45	63.23	66.02	68.66	71.20	74.47	77.08
สะพานสูง	27.32	28.77	30.12	31.15	32.05	33.46	34.80	36.09	37.75	39.07
สัมพันธวงศ์	285.39	300.52	314.64	325.34	334.77	349.50	363.48	376.93	394.27	408.07
สาทร	219.33	230.95	241.81	250.03	257.28	268.60	279.34	289.68	303.00	313.61
สายไหม	54.17	57.04	59.72	61.75	63.54	66.34	68.99	71.55	74.84	77.46
หนองแขม	55.23	58.16	60.89	62.96	64.78	67.64	70.34	72.94	76.30	78.97
หนองจอก	10.99	11.58	12.12	12.53	12.89	13.46	14.00	14.52	15.19	15.72
หลักสี่	56.81	59.82	62.64	64.77	66.64	69.58	72.36	75.04	78.49	81.24
ห้วยขวาง	80.86	85.15	89.15	92.18	94.85	99.03	102.99	106.80	111.71	115.62

ที่มา: 1. สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

2. ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียดเอสเตท แอปเพิร์ส จำกัด ประมวลโดยผู้วิจัย

ตาราง ก.6 แสดงจำนวนผู้ยื่นเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปีงบประมาณ 2550 – 2557

(จำนวนราย)

ชื่อเขต	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
คลองเตย	2,828	2,543	2,676	2,662	1,915	2,517	2,592	2,576
คลองสาน	20,374	3,289	21,730	3,258	3,074	21,748	2,979	3,489
คลองสามวา	1,259	1,588	1,613	1,732	1,672	1,668	1,801	1,773
คันนายาว	1,998	2,478	2,081	1,931	1,811	1,898	2,313	1,922
จตุจักร	19,313	3,229	3,266	3,003	3,596	5,177	2,895	3,455
จอมทอง	4,718	4,808	4,664	4,802	5,064	4,947	5,399	5,130
ดอนเมือง	1,706	1,586	2,080	1,996	1,601	13,075	1,910	1,566
ดินแดง	2,502	2,235	2,471	2,211	1,813	2,556	2,555	2,817
ดุสิต	1,492	1,992	1,651	1,467	1,919	1,535	1,429	1,359
ตลิ่งชัน	922	1,325	1,225	1,198	1,169	921	1,357	1,372
ทวีวัฒนา	721	878	669	1,173	2,199	937	1,109	6,368
ทุ่งครุ	13,279	824	2,271	2,566	2,199	16,482	2,305	2,438
ธนบุรี	4,569	4,486	11,927	4,097	10,757	3,309	4,455	6,348
บางกอกน้อย	3,850	2,366	2,343	2,303	2,365	2,344	2,491	2,450
บางกอกใหญ่	3,447	3,974	3,477	3,786	3,878	3,347	3,969	2,841
บางกะปิ	2,747	3,424	3,057	2,996	3,298	2,737	3,493	3,551
บางขุนเทียน	3,199	3,493	3,553	3,548	3,063	3,095	3,491	3,433
บางเขน	2,830	2,711	2,527	2,768	2,819	2,894	2,908	2,799
บางคอแหลม	3,727	3,596	3,761	3,465	3,114	3,710	3,919	3,513
บางแค	2,173	2,386	14,139	2,234	2,329	14,064	2,345	2,393
บางซื่อ	2,525	2,728	19,147	2,649	2,750	19,993	2,968	2,930
บางนา	1,979	5,242	938	2,354	2,635	14,645	2,617	2,566
บางบอน	1,944	1,941	2,791	2,925	2,716	2,835	1,966	2,905
บางพลัด	3,033	2,869	3,026	2,892	2,710	3,027	2,849	2,961
บางรัก	3,122	3,157	3,263	3,146	3,249	3,016	3,443	3,276
บึงกุ่ม	1,816	1,253	1,511	1,704	1,667	1,787	1,541	1,701
ปทุมวัน	9,528	1,684	8,677	1,402	1,324	9,429	2,062	1,388
ประเวศ	2,667	2,985	2,853	2,973	2,269	2,738	2,843	2,851
ป้อมปราบฯ	2,191	2,905	3,522	3,016	2,585	2,369	4,876	2,846
พญาไท	2,365	2,162	2,223	1,910	1,985	2,114	1,995	2,024

ตาราง ก.6 แสดงจำนวนผู้ยื่นเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปีงบประมาณ 2550 - 2557
(จำนวนราย) (ต่อ)

ชื่อเขต	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
พระโขนง	2,110	2,450	2,232	2,215	2,489	2,204	2,469	2,551
พระนคร	2,004	1,980	2,064	2,639	1,943	2,164	2,164	2,139
ภาษีเจริญ	3,739	3,940	3,853	3,649	3,703	3,833	3,646	3,664
มีนบุรี	2,207	2,448	2,592	2,503	2,526	2,415	2,574	2,517
ยานนาวา	4,092	3,707	4,073	3,506	3,782	3,693	3,891	3,948
ราชเทวี	3,269	2,366	3,120	3,086	2,961	3,283	3,280	2,739
ราษฎร์บูรณะ	1,998	2,505	1,946	2,122	1,993	2,120	1,816	1,793
ลาดกระบัง	3,013	3,680	3,864	3,665	3,633	3,586	3,938	3,736
ลาดพร้าว	2,484	2,628	2,579	2,457	2,866	2,599	2,898	3,054
วังทองหลาง	3,287	3,972	3,757	3,649	3,978	3,367	4,030	4,237
วัฒนา	3,967	4,377	4,035	3,936	4,200	4,010	3,975	3,904
สวนหลวง	3,163	2,899	3,204	3,220	3,381	3,340	3,412	3,398
สะพานสูง	1,507	247	1,650	1,710	1,789	1,547	1,869	1,794
สัมพันธวงศ์	2,452	10,634	2,310	2,325	2,275	2,458	4,958	2,247
สาทร	2,819	2,386	2,779	2,763	2,819	2,706	2,460	3,020
สายไหม	2,573	2,936	2,577	2,661	2,573	2,663	3,235	3,187
หนองแขม	3,145	3,326	3,364	3,229	3,031	3,216	3,015	3,275
หนองจอก	1,075	1,470	1,203	1,259	1,087	1,392	1,557	1,821
หลักสี่	2,311	2,412	2,478	2,579	1,901	2,478	2,766	2,314
ห้วยขวาง	2,636	3,019	2,779	2,719	3,029	2,479	3,139	2,902
รวมทั้งหมด	182,675	143,519	195,591	134,059	139,504	226,467	143,967	145,281

ที่มา: กองบัญชี สำนักงานคลัง กรุงเทพมหานคร

ตาราง ก.7 แสดงค่าความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน
ปีงบประมาณ 2548 - 2557 (ร้อยละ)

ชื่อเขต	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
คลองเตย	8	5	1	-4	-4	2	6	5	1	1
คลองสาน	-1	8	0	-5	7	5	4	2	5	14
คลองสามวา	4	4	-14	-9	2	5	16	20	13	23
คันนายาว	4	-5	2	3	6	10	20	8	3	1

ตาราง ก.7 แสดงค่าความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ปีงบประมาณ 2548 – 2557 (ร้อยละ) (ต่อ)

ชื่อเขต	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
จตุจักร	18	-15	7	-13	-10	-12	1	-21	6	8
จอมทอง	3	6	4	3	7	1	5	7	7	14
ดอนเมือง	-67	-21	-4	-6	5	116	28	100	18	13
ดินแดง	5	-10	-6	-8	-6	-6	3	5	11	6
ดุสิต	0	6	12	13	4	4	16	11	9	2
ตลิ่งชัน	2	3	1	-9	-10	37	26	4	59	18
ทวีวัฒนา	4	9	12	10	3	1	3	14	4	1
ทุ่งครุ	9	7	3	12	8	12	9	9	5	4
ธนบุรี	0	1	-3	0	3	-1	1	5	4	4
บางกอกน้อย	6	-2	-12	-4	2	2	5	1	2	2
บางกอกใหญ่	3	0	-7	-6	-4	1	7	5	7	3
บางกะปิ	-4	-6	-5	-7	1	5	15	5	13	8
บางขุนเทียน	29	-14	-3	4	2	2	4	-5	3	2
บางเขน	21	9	4	6	4	6	27	18	11	8
บางคอแหลม	5	0	-3	0	0	1	1	2	2	4
บางแค	3	0	2	2	1	3	22	39	15	2
บางซื่อ	8	5	7	9	12	12	12	3	14	2
บางนา	28	1	-4	3	-3	-7	3	1	8	9
บางบอน	16	-11	-10	0	-6	-1	-1	5	4	6
บางพลัด	4	3	5	8	4	-1	1	3	8	1
บางรัก	3	3	4	2	5	7	5	3	7	2
บึงกุ่ม	21	-1	-6	5	-5	3	4	-1	7	-6
ปทุมวัน	4	1	4	4	9	-20	18	2	10	16
ประเวศ	2	2	-3	-1	0	5	14	16	7	5
ป้อมปราบศัตรูพ่าย	7	6	-12	-7	10	6	6	5	10	21
พญาไท	38	-2	16	-8	18	0	-7	-11	1	3
พระโขนง	-1	-9	2	-1	3	5	4	0	1	4
พระนคร	21	2	4	1	5	9	2	2	6	9
ภาษีเจริญ	-6	-17	1	-10	-11	14	16	-20	1	3
มีนบุรี	-7	1	-2	5	2	2	3	10	5	4

ตาราง ก.7 แสดงค่าความพยายามในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ปีงบประมาณ 2548 – 2557 (ร้อยละ) (ต่อ)

ชื่อเขต	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556	2557
ยานนาวา	4	-1	-8	-4	2	1	2	-5	-2	3
ราชเทวี	2	-10	-4	5	3	2	15	4	11	14
ราชบุรีบูรณะ	2	-7	-10	1	-5	1	11	5	1	1
ลาดกระบัง	7	0	-26	-8	5	6	5	3	7	10
ลาดพร้าว	8	-6	-3	-6	-2	7	15	3	18	6
วังทองหลาง	2	-2	2	-8	-7	2	2	1	2	6
วัฒนา	20	-2	1	3	4	5	11	0	5	2
สวนหลวง	4	0	1	-1	-4	1	0	-5	6	10
สะพานสูง	13	6	-4	-6	-5	2	4	12	5	1
สัมพันธวงศ์	4	-1	-9	-8	-2	-1	2	2	2	3
สาทร	0	0	2	-2	1	9	6	3	4	4
สายไหม	10	3	1	1	0	14	13	10	18	6
หนองแขม	1	2	2	-1	2	2	1	2	1	1
หนองจอก	9	12	1	-5	-4	8	2	1	11	10
หลักสี่	4	6	11	1	6	-4	5	21	-3	-6
ห้วยขวาง	3	-4	-10	3	-3	-7	4	-3	4	9

ที่มา: กองบัญชี สำนักงานคลัง กรุงเทพมหานคร

ภาคผนวก ข
พระราชบัญญัติ
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาประชาธิปก พระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว มีพระบรมราชโองการดำรัสเหนือเกล้าฯ ให้ประกาศจงทราบทั่วกันว่า

โดยที่ทรงพระราชดำริเห็นสมควรแก้ไขเพิ่มเติมภาษีโรงเรือน และขยายออกไปถึงที่ดินด้วย จึงทรงกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยบหมตราต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้ให้เรียกว่า “พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475”

มาตรา 2 ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พุทธศักราช 2475

มาตรา 3 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้เฉพาะแต่ในท้องที่ซึ่งได้ระบุไว้ในบัญชีต่อท้ายพระราชบัญญัตินี้ต่อไปเมื่อทรงพระราชดำริเห็นสมควรจะใช้พระราชบัญญัตินี้ขยายออกไปในท้องที่ใด จะได้มีประกาศพระบรมราชโองการให้ขยายออกไปเป็นคราวๆ

มาตรา 4 นับตั้งแต่วันที่ใช้พระราชบัญญัตินี้เป็นต้นไป และภายในท้องที่ซึ่งได้ระบุไว้ตามมาตราก่อน ให้ยกเลิกกฎหมายดังต่อไปนี้

1. ประกาศภาษีเรือ โรง ร้าน ตึก แพร ปี่มะเมีย โทศก จุลศักราช 1232
2. ประกาศแก้ไขข้อความในประกาศเก็บภาษีเรือโรงร้านตึกแพ ปี่มะเมีย โทศก จุลศักราช 1232
3. ประกาศแก้ไขเพิ่มเติมภาษีเรือ โรงร้าน พุทธศักราช 2474
4. ประกาศว่าด้วยการใช้ประกาศแก้ไขเพิ่มเติมภาษีเรือ โรงร้าน พุทธศักราช 2474

มาตรา 5 ในพระราชบัญญัตินี้ถ้าข้อความมิได้แสดงให้เห็นเป็นอย่างอื่น

“ที่ดิน” ให้กินความถึง ทางน้ำ บ่อน้ำ สระน้ำ ฯลฯ

“โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น” ให้กินความถึงแพด้วย

“ราคาตลาด” หมายความว่า จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินพร้อมทั้งสิ่งที่ทำเพิ่มเติมให้ดีขึ้นทั้งสิ้น (ถ้ามี) ซึ่งจะจำหน่ายได้ในขณะเวลาที่กำหนดราคาตามพระราชบัญญัตินี้

“ผู้รับประเมิน” หมายความว่า บุคคลผู้พึงชำระค่าภาษี

“ปี” หมายความว่า ปีตามปฏิทินหลวง

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้มีหน้าที่รับแบบแสดงรายการทรัพย์สิน ประเมินภาษี และปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด

“พนักงานเก็บภาษี” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้มีหน้าที่จัดเก็บรับชำระ รวมถึงเร่งรัดให้ชำระภาษี และปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนด

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้
(บทนิยาม “พนักงานเจ้าหน้าที่” “พนักงานเก็บภาษี” และ “เสนาบดี” ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่
แทน โดยมาตรา 3 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534)

“รัฐวิสาหกิจ” หมายความว่า รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ
(บทนิยาม “รัฐวิสาหกิจ” เพิ่มขึ้น โดยมาตรา 5 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534)

มาตรา 6 เพื่อประโยชน์แห่งพระราชบัญญัตินี้ ท่านให้แบ่งทรัพย์สินออกเป็น 2 ประเภท คือ
(1) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดิน ซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ
(2) ที่ดินซึ่งมิได้ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ

“ที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ” ตามความหมายแห่งมาตรานี้
หมายความว่า ที่ดินซึ่งปลูกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ และบริเวณต่อเนื่องกันซึ่งตามปกติใช้
ไปด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างนั้นๆ

มาตรา 6 ทวิ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจยกเว้นภาษีโรงเรือนและที่ดินให้แก่รัฐวิสาหกิจสำหรับพื้นที่
ที่เป็นบริเวณต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ใช้ประโยชน์โดยตรงของรัฐวิสาหกิจนั้น
ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(ความในมาตรา 6 ทวิ เพิ่มเติม โดยมาตรา 6 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534)

มาตรา 7 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและ
กำหนดกิจการอื่นรวมทั้งออกระเบียบและประกาศเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ทั้งนี้ ในส่วน
ที่เกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ของแต่ละกระทรวง

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

(ความในมาตรา 7 ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทน โดยมาตรา 7 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 4)
พ.ศ.2534)

มาตรา 7 ทวิ เพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจแต่งตั้ง
พนักงานเจ้าหน้าที่และพนักงานเก็บภาษี

(ความในมาตรา 7 ทวิ ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทน โดยมาตรา 3 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่
5) พ.ศ. 2543)

ภาค 1
ภาษีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ กับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับ
โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ

มาตรา 8 ให้ผู้รับประเมินชำระภาษีปีละครั้งตามค่ารายปีของทรัพย์สิน คือ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนั้น ในอัตราร้อยละสิบสองครึ่งของค่ารายปี

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ “ค่ารายปี” หมายความว่า จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เข้าได้ในปีหนึ่งๆ

ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่า ให้ถือว่าค่าเช่านั้นคือค่ารายปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่มีเหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่านั้นมีใช้จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เข้าได้ หรือเป็นกรณีที่ค่าเช่าไม่ได้เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน ขนาด พื้น ที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

(ความในมาตรา 8 ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทน โดยมาตรา 9 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2534)

มาตรา 9 ทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้ ท่านให้ยกเว้นจากบทบัญญัติแห่งภาคนี้

- (1) พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน
- (2) ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาลหรือสาธารณะและทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ใช้ในกิจการรถไฟโดยตรง

(ความใน (2) ของมาตรา 9 ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทนโดยมาตรา 10 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2534)

- (3) ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะและโรงเรียนสาธารณะ ซึ่งกระทำการอันมิใช่เพื่อเป็นผลกำไรส่วนบุคคล และใช้เฉพาะในการรักษาพยาบาลและในการศึกษา

- (4) ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจอย่างเดียวหรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์

- (5) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งปิดไว้ตลอดปี และเจ้าของมิได้อยู่เองหรือให้ผู้อื่นอยู่ นอกจากคนเฝ้า ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ หรือในที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกัน

- (6) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออาศัยอยู่เองโดยมิได้ใช้เป็นที่พักเก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้

(ความใน (6) ของมาตรา 9 เพิ่มขึ้น โดยมาตรา 11 แห่ง พ.ร.บ. ฯ (ฉบับ 4) พ.ศ.2534)

มาตรา 10 โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งเจ้าของอยู่เองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา และซึ่งมิได้ใช้เป็นที่ไว้สินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม ท่านให้งดเว้นจากบทบัญญัติแห่งภาคนี้ ตั้งแต่ พ.ศ. 2475 เป็นต้นไป

(ความในมาตรา 10 ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทนโดยมาตรา 3 แห่ง พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดินแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2475)

มาตรา 11 ถ้าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ถูกรื้อถอนหรือทำลายโดยประการอื่น ท่านให้ลดยอดค่ารายปีของทรัพย์สินนั้นตามส่วนที่ถูกทำลายตลอดเวลาที่ยังไม่ได้ทำขึ้น แต่ในเวลา นั้นโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ นั้นต้องเป็นที่ซึ่งยังใช้ไม่ได้

ในกรณีถ้าไม่มีโรงเรือนอื่นหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ในที่ดินนั้น ท่านให้กำหนดค่าภาษีใน เวลาที่กล่าวข้างบนตามบทบัญญัติในภาค 2 แห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 12 โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งทำขึ้นในระหว่างปีนั้น ท่านว่าให้ถือเอา เวลาซึ่งโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ นั้นได้มีขึ้นและทำเสร็จจนควรเข้าอยู่ได้แล้วท่านนั้นมา เป็นเกณฑ์คำนวณค่ารายปี

ถ้าในระหว่างปีไม่มีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ในที่ดินนั้น ท่านให้กำหนดค่าภาษี เฉพาะเวลานั้น ตามบทบัญญัติในภาค 2 แห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 13 ถ้าเจ้าของโรงเรือนใดติดตั้งส่วนควบที่สำคัญมีลักษณะเป็นเครื่องจักรกลไกเครื่อง กระทบหรือเครื่องกำเนิดสินค้าเพื่อใช้ดำเนินการอุตสาหกรรมบางอย่าง เช่น โรงสี โรงเลื่อย ฯลฯ ขึ้น ในโรงเรือนนั้นๆ ในการประเมิน ท่านให้ลดค่ารายปีลงเหลือหนึ่งในสามของค่ารายปีของทรัพย์สินนั้น รวมทั้งส่วนควบดังกล่าวแล้วด้วย

มาตรา 14 เวลาซึ่งลดค่ารายปีตามภาคนี้ ท่านให้คำนวณแต่เดือนเต็ม

มาตรา 15 ให้ท้องที่ซึ่งได้จัดตั้งสุขาภิบาลแล้ว หรือจะตั้งขึ้นก็ดี ท่านให้แบ่งผลประโยชน์จาก ภาษีนั้น ระหว่างสุขาภิบาล (สองส่วนในสาม) กับรัฐบาล (หนึ่งส่วนในสาม)

ค่าใช้จ่ายในการเก็บภาษีทุกอย่าง ท่านให้รัฐบาลเป็นผู้เสีย

ภาค 2

ภาษีที่ดินซึ่งมิได้ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ

(ความในมาตรา 16 และมาตรา 17 ถูกยกเลิกโดยมาตรา 4 แห่ง พ.ร.บ. ภาษีโรงเรือนและที่ดินแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.2475)

ภาค 3

วิธีดำเนินการประเมินและจัดเก็บภาษีซึ่งกล่าวใน ภาค 1 และ ภาค 2

หมวด 1

การประเมิน

มาตรา 18 ค่ารายปีของปีที่ล่วงแล้วนั้นท่านให้เป็นหลักสำหรับการคำนวณค่าภาษีซึ่งจะต้องเสียในปีต่อมา

มาตรา 19 ให้ผู้รับประเมินยื่นแบบพิมพ์เพื่อแจ้งรายการทรัพย์สินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในท้องที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี แต่ถ้าปีที่ล่วงมาแล้วมีเหตุจำเป็นอันเกิดจากสาธารณภัยหรือเหตุพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจเลื่อนกำหนดเวลาดังกล่าวออกไปได้ตามที่เห็นสมควร

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้รับแบบพิมพ์ตามวรรคหนึ่งหรือในกรณีจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจมีหนังสือสอบถามผู้เช่าหรือผู้ครองทรัพย์สินเพื่อให้ตอบข้อความตามแบบพิมพ์เช่นเดียวกันได้ และผู้เช่าหรือผู้ครองทรัพย์สินต้องตอบข้อสอบถามในแบบพิมพ์ดังกล่าว แล้วส่งคืนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือสอบถามในกรณีเช่นนี้ผู้เช่าหรือผู้ครองทรัพย์สินต้องอยู่ในบทบังคับและมีความรับผิดชอบเช่นเดียวกับผู้รับประเมินเพียงเท่าที่เกี่ยวกับการสอบถามข้อความ

(ความในมาตรา 19 นี้ ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทน โดยมาตรา 12 แห่ง พ.ร.บ. ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2534)

มาตรา 20 ให้ผู้รับประเมิน ผู้เช่า หรือผู้ครองทรัพย์สินกรอกรายการในแบบพิมพ์ตามความเป็นจริงตามความรู้เห็นของตนให้ครบถ้วน และรับรองความถูกต้องของข้อความดังกล่าวพร้อมทั้งลงวันที่ เดือน ปี และลงลายมือชื่อของตนกำกับไว้ แล้วส่งคืนไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

การส่งแบบพิมพ์ตามวรรคหนึ่ง จะนำไปส่งด้วยตนเอง มอบหมายให้ผู้อื่นไปส่งแทน หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ได้

ในกรณีที่ส่งไปรษณีย์ลงทะเบียนให้ถือว่าวันที่ส่งทางไปรษณีย์เป็นวันที่ยื่นแบบพิมพ์

(ความในมาตรา 20 นี้ ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทน โดยมาตรา 13 แห่ง พ.ร.บ. ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2534)

มาตรา 21 ท่านให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจพิจารณาแบบใบแจ้งรายการนี้และถ้าเห็นจำเป็นก็ให้มีอำนาจสั่งให้ผู้รับประเมินแสดงรายการเพิ่มเติมละเอียดยิ่งขึ้น และถ้าจะเรียกให้นำพยานหลักฐานมาสนับสนุนข้อความในรายการนั้นก็เรียกได้

มาตรา 22 ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่มีได้รับคำตอบจากผู้รับประเมินภายในสิบวัน หรือได้รับคำตอบอันไม่เพียงพอไซ้ ท่านให้มีอำนาจออกหมายเรียกผู้รับประเมินมา ณ สถานที่ซึ่งเห็นสมควร และให้นำพยานหลักฐานในเรื่องอสังหาริมทรัพย์นั้นมาแสดงซึ่งเห็นจำเป็น กับให้มีอำนาจซักถามผู้รับประเมินในเรื่องใบแจ้งรายการนั้น

มาตรา 23 เพื่อประโยชน์ในการรับประเมิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะเข้าไปตรวจทรัพย์สินได้ด้วยตนเอง ต่อหน้าผู้รับประเมิน ผู้เช่าหรือผู้ครอง หรือผู้แทน ระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตก และเมื่อผู้รับประเมิน ผู้เช่าหรือผู้ครองได้รับคำขอร้องแล้ว ก็จะต้องให้ความสะดวกตามสมควรแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการตรวจตรา นั้น ในการนี้ผู้รับประเมิน ผู้เช่า หรือผู้ครองจะต้องได้รับแจ้งความเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบไม่ต่ำกว่าสี่สิบแปดชั่วโมงก่อนตรวจ

มาตรา 24 เมื่อได้ไต่สวนตรวจตราแล้ว ให้เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะกำหนด

(ก) ประเภทแห่งทรัพย์สินตามมาตรา 6

(ข) ค่ารายปีแห่งทรัพย์สิน

(ค) ค่าภาษีจะต้องเสีย

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งรายการตามที่ได้กำหนดไว้นั้นไปยังพนักงานเก็บภาษีให้เจ้าพนักงานเก็บภาษีแจ้งรายการประเมินไปให้ผู้รับประเมินทรัพย์สินในท้องที่ของตนทราบโดยมิช้า

มาตรา 24 ทวิ ผู้รับประเมินผู้ใดไม่ยื่นแบบพิมพ์แสดงรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินตามมาตรา 19 หรือยื่นแบบพิมพ์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่บริบูรณ์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินและให้มีการแจ้งการประเมินย้อนหลังให้ผู้รับประเมินเสียภาษีตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินได้

การประเมินตามวรรคหนึ่งให้กระทำได้ภายในกำหนดเวลา ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีไม่ยื่นแบบพิมพ์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการตามมาตรา 24 ย้อนหลังได้ไม่เกินสิบปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งระยะเวลาที่กำหนดให้ยื่นแบบพิมพ์มาตรา 19

(2) ในกรณียื่นแบบพิมพ์ไม่ถูกต้องตามความจริงหรือไม่บริบูรณ์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการตามมาตรา 24 ย้อนหลังได้ไม่เกินห้าปี นับแต่วันสุดท้ายแห่งระยะเวลาที่กำหนดให้ยื่นแบบพิมพ์มาตรา 19

(ความในมาตรา 24 ทวิ เพิ่มเติม โดยมาตรา 14 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2534)

มาตรา 25 ผู้รับประเมินผู้ใดไม่พอใจการประเมินไซ้ ท่านว่าอาจยื่นคำร้องต่ออธิบดีกรมสรรพากร หรือสมุหเทศาภิบาลตามแต่จะได้อำนาจไว้ หรือขอให้พิจารณาการประเมินนั้นใหม่โดยวิธีการดังจะได้อกล่าวต่อไป

มาตรา 26 คำร้องทุกๆ ฉบับให้เขียนในแบบพิมพ์ซึ่งกรรมการอำเภอจ่ายเมื่อผู้รับประเมินลงนามแล้วให้ส่งต่อกรรมการอำเภอในท้องที่ซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ภายในเวลาสิบห้าวันนับตั้งแต่วันที่รับแจ้งความตามมาตรา 24 นั้น เพื่อให้ส่งต่อไปยังอธิบดีกรมสรรพากร หรือสมุหเทศาภิบาลแล้วแต่กรณี

มาตรา 27 ถ้าคำร้องยื่นภายหลังเวลาซึ่งกำหนดไว้ในมาตราก่อน ท่านให้อธิบดีกรมสรรพากร หรือสมุหเทศาภิบาลมีหนังสือแจ้งความให้ผู้รับประเมินทราบทั่วหมดสิทธิที่จะให้พิจารณาการประเมินใหม่และจำนวนเงินซึ่งประเมินไว้เป็นจำนวนเด็ดขาด เมื่อเป็นดังนี้ ห้ามมิให้นำคดีขึ้นสู่ศาล เว้นแต่ในปัญหาข้อกฎหมายซึ่งอ้างว่าเป็นเหตุหมดสิทธินั้น

มาตรา 28 เมื่ออธิบดีกรมสรรพากรหรือผู้แทน หรือสมุหเทศาภิบาล แล้วแต่กรณีได้รับคำร้องแล้วมีอำนาจออกหมายเรียกผู้ร้องมาซักถาม แต่ต้องให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบวัน

มาตรา 29 ผู้ร้องผู้ใดไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกของอธิบดีกรมสรรพากรหรือผู้แทน หรือสมุหเทศาภิบาล หรือไม่ยอมให้ซักถามหรือไม่ตอบคำถาม หรือไม่นำพยานหลักฐานมาสนับสนุนคำร้องของตนเมื่อเรียกให้นำมา ท่านว่าผู้นั้นหมดสิทธิที่จะขอให้พิจารณาการประเมินใหม่ และจำนวนเงินซึ่งประเมินไว้เป็นจำนวนเด็ดขาด แต่ทั้งนี้มิให้เป็นการปลดเปลื้องผู้ร้องให้พ้นจากความผิดในการแจ้งความเท็จโดยเจตนาหรือโดยที่รู้อยู่แล้วว่าเป็นเท็จ

มาตรา 30 คำชี้ขาดของอธิบดีกรมสรรพากร หรือสมุหเทศาภิบาลนั้นให้แจ้งไปยังผู้ร้องเป็นลายลักษณ์อักษร ถ้ามีการลดจำนวนเงินที่ประเมินไว้เป็นจำนวนเท่าใดก็ให้แจ้งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีการประเมินตามคำชี้ขาดนั้น

มาตรา 31 ผู้รับประเมินผู้ใดไม่พอใจในคำชี้ขาดของอธิบดีกรมสรรพากร หรือสมุหเทศาภิบาลจะนำคดีไปสู่ศาลเพื่อแสดงให้ศาลเห็นว่า การประเมินนั้นไม่ถูกต้อง แต่ต้องทำภายในสามสิบวัน นับตั้งแต่วันรับแจ้งความให้ทราบคำชี้ขาด

ถ้าอธิบดีกรมสรรพากร หรือสมุหเทศาภิบาล ชี้ขาดว่าผู้รับประเมินหมดสิทธิที่จะให้การประเมินของตนได้รับพิจารณาใหม่ตามมาตรา 29 ห้ามมิให้นำคดีขึ้นสู่ศาลเว้นแต่ในปัญหาข้อกฎหมายซึ่งอ้างว่าเป็นเหตุหมดสิทธินั้น

ในกรณีที่ผู้รับประเมินซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจไม่พอใจในคำชี้ขาดตามวรรคหนึ่ง เนื่องจากเห็นว่าจำนวนเงินซึ่งประเมินไว้นั้นมีจำนวนที่สูงเกินสมควรให้รัฐวิสาหกิจนั้นนำเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่รับแจ้งคำชี้ขาดตามมาตรา 30 ในการนี้คณะรัฐมนตรีมีอำนาจให้ลดหย่อนค่ารายปีให้แก่รัฐวิสาหกิจนั้นได้ตามที่เห็นสมควร มติของคณะรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

(ความใน วรรคสาม ของมาตรา 31 เพิ่มเติมโดยมาตรา 15 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับ 4) พ.ศ. 2534)

มาตรา 32 เมื่อคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลซึ่งแก้คำชี้ขาดของอธิบดีกรมสรรพากร หรือ สมุหเทศาภิบาลนั้น ได้ส่งไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ แก้บัญชีการ ประเมินให้ถูกต้องโดยเร็ว

มาตรา 33 การขอยกเว้นขอให้ปลดภาษีหรือลดค่าภาษี ตามความในภาค 1 และภาค 2 นั้นผู้รับประเมินต้องเขียนลงในแบบพิมพ์ที่ยื่นต่อกรมการอำเภอทุกๆปี พร้อมด้วยพยานหลักฐานที่จะ สนับสนุนเพื่อว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถสอบสวนให้แน่นอนโดยการไต่สวนหรือวิธีอื่นว่า คำร้องขอนั้นมีมูลดีและควรจะให้ยกเว้นหรือปลดหรือลดภาษีเพียงใดหรือไม่

มาตรา 34 ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ส่งยกคำขอยกเว้น หรือคำขอให้ปลดภาษีหรือลดค่าภาษีก็ ให้แจ้งคำชี้ขาดไปยังผู้รับประเมิน และผู้รับประเมินมีสิทธิเช่นเดียวกับเรื่องที่ได้บ่งไว้ในหมวดนี้ที่ว่า ด้วยการประเมิน

มาตรา 35 ในการกำหนดค่าภาษีนั้น เศษที่ต่ำกว่าครึ่งสตางค์ให้ปัดทิ้ง ถ้าครึ่งสตางค์ขึ้นไปให้ นับเป็นหนึ่งสตางค์

มาตรา 36 หนังสือแจ้งความและหมายเรียกตามพระราชบัญญัตินี้จะให้คนนำไปส่งหรือจะส่ง โดยทางจดหมายไปรษณีย์ลงทะเบียนก็ได้ ถ้าให้คนนำไปส่งเมื่อผู้ส่งไม่พบผู้รับไซ้ จะส่งให้แก่บุคคล ใดซึ่งมีอายุเกินยี่สิบปีที่อยู่ในบ้านเรือนหรือสำนักการค้าของผู้รับก็ได้ และการส่งเช่นนี้ให้ถือว่าเป็นการ พอเพียงตามกฎหมาย

ถ้าหาตัวผู้รับมิได้และไม่มีบุคคลที่จะรับดังกล่าวข้างบน ท่านว่าอาจส่งโดยวิธีปิดหนังสือแจ้ง ความหรือหมายนั้นในที่ที่เห็นได้ถนัดที่ประตูบ้านผู้รับ หรือโฆษณาในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นก็ได้

มาตรา 37 ถ้าผู้รับประเมินจะต้องลงนามในแบบพิมพ์ใดตามพระราชบัญญัตินี้ ท่านว่า จะต้องมอบฉันทะเป็นลายลักษณ์อักษรให้ตัวแทนลงนามแทนก็ได้ ถ้าผู้รับประเมินได้รับหมายเรียกตัว ตามพระราชบัญญัตินี้ นอกจากที่กล่าวในหมายเรียกว่าต้องไปเอง ท่านว่าจะมอบฉันทะเป็น ลายลักษณ์อักษรให้ตัวแทนไปแทนตัวก็ได้

แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องพอใจว่าผู้แทนนั้นได้รับมอบอำนาจโดยชอบตามประมวลกฎหมาย แพงและพาณิชย์

หมวดที่ 2

การเก็บภาษี

มาตรา 38 ให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำค่าภาษีไปชำระต่อพนักงานเก็บภาษีในสามสิบวันนับแต่ วันถัดจากวันที่ได้รับแจ้งการประเมิน ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่โรงเรือนหรือสิ่ง ปลูกสร้างอย่างอื่นตั้งอยู่ หรือสถานที่อื่นที่ผู้บริหารท้องถิ่นกำหนดโดยประกาศล่วงหน้าไว้ ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

การชำระภาษีจะชำระโดยการส่งนาณัติ ตัวแลกเงินของธนาคารหรือเช็คที่ธนาคารรับรองทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังสถานที่ตามวรรคหนึ่งก็ได้ โดยส่งจ่ายให้แก่กองศรัทธาปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นๆ หรือโดยการชำระผ่านธนาคารหรือโดยวิธีอื่นตามระเบียบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด

การชำระภาษีให้ถือว่าได้มีการชำระแล้วในวันที่พนักงานเก็บภาษีได้ลงลายมือชื่อในใบเสร็จรับเงินเว้นแต่การชำระภาษีตามวรรคสอง ให้ถือว่าวันส่งทางไปรษณีย์ วันชำระผ่านธนาคารหรือวันชำระโดยวิธีอื่นตามที่กำหนด แล้วแต่กรณี เป็นวันชำระภาษี

(ความในมาตรา 38 ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทน โดยมาตรา 4 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2543)

มาตรา 38 ทวิ การชำระค่าภาษีตามพระราชบัญญัติ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะกำหนดให้มีการผ่อนชำระก็ได้

วงเงินค่าภาษีที่มีสิทธิผ่อนชำระ รวมทั้งเกณฑ์และวิธีการในการผ่อนชำระ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(ความในมาตรา 38 ทวิ เพิ่มเติม โดยมาตรา 17 แห่ง พ.ร.บ.ฯ (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2534)

มาตรา 39 ถ้ามีผู้ยื่นฟ้องต่อศาลความในมาตรา 31 ท่านห้ามมิให้ศาลประทับเป็นฟ้องตามกฎหมาย เว้นแต่จะเป็นที่พอใจศาลว่าผู้รับประเมินได้ชำระค่าภาษีทั้งสิ้นซึ่งถึงกำหนดต้องชำระเพราะเวลาซึ่งท่านให้ไว้ตามมาตรา 38 นั้นได้สิ้นไปแล้ว หรือจะถึงกำหนดชำระระหว่างที่คดียังอยู่ในศาล

ถ้าศาลตัดสินให้ลดค่าภาษีท่านให้คืนเงินส่วนที่ลดนั้นภายในสามเดือน โดยไม่คิดค่าอย่างใด

มาตรา 40 ค่าภาษีนั้น ท่านให้เจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้เสีย

แต่ถ้าที่ดินและโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ เป็นของคนละเจ้าของเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ ต้องเสียค่าภาษีทั้งสิ้น ในกรณีเช่นนั้นถ้าเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ ไม่เสียภาษี ท่านว่าการขายทรัพย์สินทอดตลาดของผู้นั้นตามมาตรา 44 ให้รวมขายสิทธิใดๆ ในที่ดินอันเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นๆ ยังคงมีอยู่นั้นด้วย

มาตรา 41 ถ้าผู้รับประเมินยื่นคำร้องและปรากฏว่าผู้รับประเมินได้เสียหายเพราะทรัพย์สินว่างลงหรือทรัพย์สินชำรุดถึงจำเป็นต้องซ่อมแซมส่วนสำคัญ ท่านว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะลดค่าภาษีลงตามส่วนที่เสียหาย หรือปลดค่าภาษีหมดก็ได้

ถ้าผู้ร้องไม่พอใจ ท่านว่าจะร้องขอให้อธิบดีกรมสรรพากรหรือสมุหเทศาภิบาลพิจารณาอีกชั้นหนึ่งก็ได้ คำตัดสินของอธิบดีกรมสรรพากรหรือสมุหเทศาภิบาลนั้น ท่านว่าเป็นคำตัดสินเด็ดขาด

หมวด 3

ค่าภาษีค้ำ

มาตรา 42 ถ้าค่าภาษีมิได้ชำระภายในเวลาที่ได้กำหนดในหมวด 2 ไซร์ ท่านว่าเงินค่าภาษีนั้น ค้างชำระ

มาตรา 43 ถ้าเงินค่าภาษีค้ำชำระ ท่านให้เพิ่มจำนวนขึ้นดังอัตราต่อไปนี้

- (1) ถ้าชำระไม่เกินหนึ่งเดือนนับแต่วันพ้นกำหนดเวลาที่บัญญัติไว้ในมาตรา 38 ให้เพิ่มร้อยละสองครึ่งแห่งค่าภาษีที่ค้าง
- (2) ถ้าเกินหนึ่งเดือนแต่ไม่เกินสองเดือนให้เพิ่มร้อยละห้าแห่งค่าภาษีที่ค้าง
- (3) ถ้าเกินสองเดือนแต่ไม่เกินสามเดือนให้เพิ่มร้อยละเจ็ดครึ่งแห่งค่าภาษีที่ค้าง
- (4) ถ้าเกินสามเดือนแต่ไม่เกินสี่เดือนให้เพิ่มร้อยละสิบแห่งค่าภาษีที่ค้าง

มาตรา 44 ถ้ามิได้มีการชำระค่าภาษีและเงินเพิ่มภายในสี่เดือนตามมาตรา 43 ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้ยึด आयัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินของผู้ซึ่งค้างชำระค่าภาษีเพื่อนำเงินมาชำระเป็นค่าภาษี เงินเพิ่ม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายโดยมิต้องขอให้ศาลสั่งหรือออกหมายยึด

การยึด आयัด หรือขายทอดตลาดทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง ให้ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายวิธีการพิจารณาความแพ่งโดยอนุโลม

(ความในมาตรา 44 ถูกยกเลิกและใช้ความใหม่แทน โดยมาตรา 5 แห่ง พ.ร.บ. (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2543)

มาตรา 45 ถ้าค่าภาษีค้ำอยู่และยังมิได้ชำระขณะเมื่อทรัพย์สินได้โอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นของเจ้าของใหม่โดยเหตุใดๆ ก็ตาม ท่านว่าเจ้าของคนเก่าและคนใหม่เป็นลูกหนี้ค่าภาษีนั้นร่วมกัน

หมวด 4

บทกำหนดโทษ

มาตรา 46 ผู้ใดละเลยไม่แสดงข้อความที่กล่าวไว้ในมาตรา 20 เว้นแต่จะเป็นด้วยเหตุสุดวิสัย ท่านว่าผู้นั้นมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองร้อยบาท

มาตรา 47 ผู้ใดโดยรู้อยู่แล้วหรือจงใจละเลยไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกของพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่แจ้งรายการเพิ่มเติมละเอียดยิ่งขึ้นเมื่อเรียก้อง ไม่นำพยานหลักฐานมาแสดง หรือไม่ตอบคำถามเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ซักถาม ตามความในมาตรา 21 และ 22 ท่านว่าผู้นั้นมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

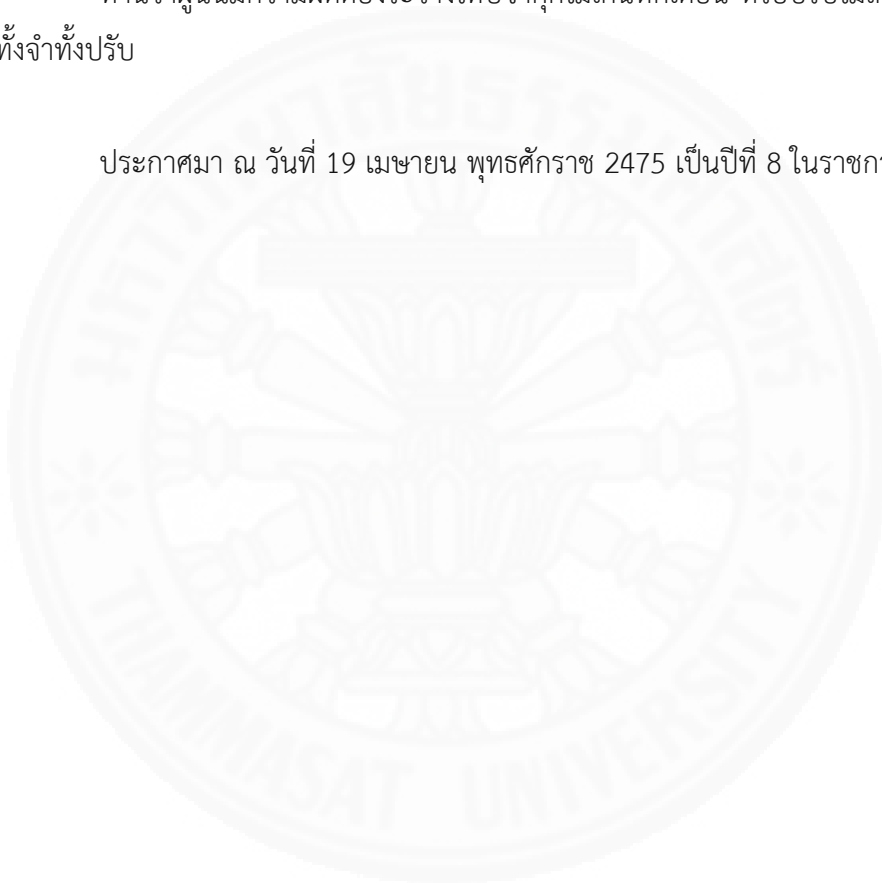
มาตรา 48 ผู้ใด

(ก) โดยรู้อยู่แล้วหรือจงใจยื่นข้อความเท็จ หรือให้ถ้อยคำเท็จ หรือตอบคำถามด้วยคำอันเป็นเท็จหรือนำพยานหลักฐานเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงหรือจัดหาทางให้ผู้อื่นหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปีแห่งทรัพย์สินของตนตามที่ควรก็ดี

(ข) โดยความเท็จ โดยเจตนาละเลย โดยฉ้อโกง โดยอุบาย โดยวิธีการอย่างหนึ่งอย่างใดทั้งสิ้นที่จะหลีกเลี่ยงหรือพยายามหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปีแห่งทรัพย์สินของตนที่ควรก็ดี

ท่านว่าผู้นั้นมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าร้อยบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ประกาศมา ณ วันที่ 19 เมษายน พุทธศักราช 2475 เป็นปีที่ 8 ในรัชกาลปัจจุบัน



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นายสิริพงศ์ แจ่มรัมย์มีกาล
วันเดือนปีเกิด	21 เมษายน 2520
วุฒิการศึกษา	ปีการศึกษา 2540: บริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ตำแหน่ง	นักวิชาการจัดเก็บรายได้ชำนาญการ ฝ่ายรายได้ สำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
ประสบการณ์ทำงาน	2545-ปัจจุบัน: ข้าราชการกรุงเทพมหานคร

