

รู้ทัน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

นางสาวกนกอร พองคำ
นิติกร สำนักกฎหมาย

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2561 ที่ผ่านมา สภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) ได้มีมติเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. โดยกฎหมายดังกล่าวจะถูกนำมาใช้แทนกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน ดังนั้น เพื่อให้ประชาชนและคนทั่วไปเข้าใจหลักการและสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติฯ ก่อนที่จะมีผลบังคับใช้ บทความนี้ จึงมุ่งเน้นที่จะสรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวเพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมสำหรับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้นเร็ว ๆ นี้

ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. เป็นกฎหมายที่ปฏิรูปโครงสร้างภาษีของประเทศให้มีความทันสมัยและเป็นสากลเช่นเดียวกับนานาประเทศและแก้ไขปัญหาของระบบภาษีเดิมตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ ที่มีปัญหาและข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนภาษี โดยกฎหมายฉบับนี้ ได้กำหนดให้บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ มีหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) มีหน้าที่ในการจัดเก็บภาษี รวมทั้ง กำหนดให้มีคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อทำหน้าที่วินิจฉัยปัญหา ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี และกำหนดให้มีคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดเพื่อทำหน้าที่พิจารณาให้ความเห็นชอบการตราร่างข้อบัญญัติท้องถิ่นของ อปท. เพื่อกำหนดอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บให้สูงกว่าอัตราที่ประกาศใช้โดยทั่วไป รวมทั้งการลด หรือยกเว้นภาษี และให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำด้วย

การคำนวณภาษี ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะใช้ฐานภาษีจากราคาประเมินของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หักด้วยมูลค่าของฐานภาษีที่ได้รับการยกเว้น แล้วคูณด้วยอัตราภาษีที่จัดเก็บจริงตามการใช้ประโยชน์ ซึ่งอัตราภาษีตามที่กฎหมายกำหนดนั้น มีรายละเอียดตามตาราง ดังต่อไปนี้

การใช้ประโยชน์	อัตราภาษี
1. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม	สูงสุดไม่เกินร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี
2. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย	สูงสุดไม่เกินร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี
3. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก 1 หรือ 2	สูงสุดไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี
4. ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ	สูงสุดไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี

การยกเว้นภาษี กำหนดให้มีการยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของที่ดินเป็นบุคคลธรรมดาใช้เป็นที่อยู่อาศัย จำนวนไม่เกิน 50 ล้านบาท กรณีที่บุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างและใช้เป็นที่อยู่อาศัย ได้รับยกเว้นจำนวนไม่เกิน 10 ล้านบาท และสำหรับกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอยู่ในเขต อปท.ใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในเขต อปท.นั้น รวมกันในการคำนวณภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท

การประเมินภาษี อปท. จะเป็นผู้แจ้งการประเมินโดยส่งแบบประเมินให้แก่ผู้เสียภาษีภายในเดือนกุมภาพันธ์ ซึ่งต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับรายการที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ อัตราภาษี และจำนวนภาษีที่ต้องชำระ โดยผู้เสียภาษีมีหน้าที่ต้องชำระภาษีต่อ อปท. ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐที่ อปท. มอบหมาย ภายในเดือนเมษายนของทุกปี โดยชำระผ่านทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือผ่านธนาคาร หรือโดยวิธีการอื่นใดตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนด

เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม หากผู้เสียภาษีไม่ได้ชำระภาษีภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด ก็จะต้องเสียเบี้ยปรับร้อยละ 40 ของจำนวนภาษีค้างชำระและเสียเงินเพิ่มอีกร้อยละ 1 ต่อเดือนของจำนวนภาษีที่ค้างชำระ

สำหรับผลของการประกาศใช้กฎหมายดังกล่าวนี้ ผู้เขียนเห็นว่าอาจมีแนวโน้มทำให้ประชาชนหรือผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินรกร้างว่างเปล่านำที่ดินมาทำประโยชน์มากยิ่งขึ้น ซึ่งจะทำให้เกิดการบริหารทรัพยากรที่ดินอย่างคุ้มค่า และสร้างมูลค่าให้กับระบบเศรษฐกิจสืบไป