

ผลกระทบของกฎหมายภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้างต่อสังคมและเศรษฐกิจไทย
Impact of the New Land and Building
Tax Act to the Thai Economy and
Society

- : ดร. ศิริญา ดุสิตนานนท์
- : อาจารย์ประจำ หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต
- : คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- : Sirinya Dusitnanond
- : E-mail: dsirinya@gmail.com



บทคัดย่อ

การจัดเก็บภาษีที่ดีตามหลักสากลควรจัดเก็บภาษีจากฐานรายได้ ฐานการบริโภค และฐานทรัพย์สิน ในสัดส่วนที่เหมาะสมกับสภาวะของประเทศแต่ปัจจุบันสัดส่วนการจัดเก็บภาษีของประเทศไทยเป็นการจัดเก็บจากฐานรายได้และฐานการบริโภคเป็นส่วนมากการจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินที่มีในปัจจุบันยังมีเป็นส่วนน้อยโดยที่การจัดเก็บภาษีจากมรดกนั้นอาจถือเป็นการจัดเก็บจากฐานรายได้และฐานทรัพย์สินและภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ที่มีการจัดเก็บในปัจจุบันนั้นยังไม่ถือว่าเป็นการจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินโดยตรง ประกอบกับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่นั้นยังประสบปัญหาทั้งในเชิงโครงสร้างและในทางปฏิบัติ จึงมีความจำเป็นต้องออกกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่แทนการจัดเก็บภาษีที่มีอยู่เดิม เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้เพียงพอที่จะนำมาใช้ในการบริหารจัดการและการพัฒนาพื้นที่ของตน ทั้งยังก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษี กระตุ้นให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ผลักดันให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน และช่วยลดความเหลื่อมล้ำในการถือครองทรัพย์สินของผู้ที่มีรายได้มากและของผู้ที่มีรายได้น้อยบทความฉบับนี้มุ่งประสงค์ที่จะนำเสนอผลกระทบของกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีต่อสังคมและเศรษฐกิจ ขอบเขตการวิเคราะห์จะเน้นบริเวณพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร โดยจะใช้ระเบียบวิจัยเชิงคุณภาพ พิจารณาจากกฎหมาย กฎระเบียบ ตำรา บทความ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้อง และความความเห็นของผู้เชี่ยวชาญที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับนโยบายและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับภาษีที่จัดเก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผลของการศึกษา พบว่า ผลกระทบของกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อภาครัฐ ได้แก่ การลดความเหลื่อมล้ำในสังคม กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินว่างเปล่า เพิ่มรายได้ อีสรภาพ และประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และการสร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในส่วนภาคธุรกิจและประชาชนผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตกรุงเทพมหานครนั้นถือว่าได้รับผลกระทบโดยทั่วกันขึ้นอยู่กับประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างราคา และทำเลที่ตั้งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

คำสำคัญ: ภาษี ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์



Abstract

An effective tax system should have proper ratio of income tax, consumption tax, and property tax. At present, the Thai tax system relies much on income and consumption taxes, rather than property tax. The only property tax which is currently used is an inheritance tax. While house and building tax and local development tax do not perform as a property tax due to their structures and administration. Therefore, it is inevitable to implement a new law, the Land and Building Tax Act to replace ineffective and outdated property tax system. The new law is expected to raise sufficient revenue for local administration, to guarantee fairness among different income groups, increase land use efficiency, to efficiently dislocate land ownership, last but not least, to reduce disparities among Thai society. This article aims to present impact of the new Land and Building Tax Act on the Thai economy and society. The study is conducted under qualitative discipline including but not limited to the study of laws and regulations, textbooks, articles, related documents, and opinions of real estate and tax expert. The research findings reveal that the new Land and Building Tax Act shall be another way to reduce disparities, encourage the use of wasteland, and raise local revenue for local administration. It is also believed that this new Act shall enhance transparency and effectiveness of public financial management by local government. On the private sector side, they might be affected by the new law depending on their type, price and location of their land and buildings.

Keywords: Tax, Land, Building, Property, Law

1. ความนำ

การจัดเก็บภาษีที่ติดตามหลักสากลควรจัดเก็บภาษีจาก 3 ฐานภาษี คือ ฐานรายได้ ฐานการบริโภค และฐานทรัพย์สิน ประเทศไทยมีการจัดเก็บภาษีจากฐานรายได้ ได้แก่ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และภาษีนิติบุคคล การจัดเก็บภาษีจากฐานบริโภค ได้แก่ ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต การจัดเก็บภาษีจากฐานการถือครองทรัพย์สินที่มีในปัจจุบันยังมีเป็นส่วนน้อยโดยที่การจัดเก็บภาษีจากมรดกนั้นอาจถือเป็นการจัดเก็บจากฐานรายได้ และฐานทรัพย์สิน เนื่องจากภาษีมรดกเป็นภาษีที่เรียกเก็บจากผู้รับมรดกแต่ละคน คิดภาษีตามมูลค่าของทรัพย์สินที่ได้รับ อีกทั้งความสัมพันธ์ระหว่างผู้รับมรดกและผู้ที่เกี่ยวข้องก็ส่งผลต่อการคิดอัตราภาษีเช่นกันกรณีภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่มีการจัดเก็บในปัจจุบันนั้นยังไม่ถือว่าเป็นการจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สินโดยตรงเนื่องจากเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินคิดจากค่ารายปีของทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี (ตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475) นอกจากนี้ การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ในปัจจุบันประสบปัญหาทั้งในเชิงโครงสร้างและในทางปฏิบัติ อาทิ การคิดคำนวณภาษีไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน มีการจัดเก็บซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ ไม่ได้ลดปัญหาความเหลื่อมล้ำในการถือครองที่ดินอย่างแท้จริง และที่สำคัญอย่างยิ่งการจัดเก็บรายได้ยังไม่เต็มเม็ดเต็มหน่วย ส่งผลให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้ไม่เพียงพอต่อการพัฒนาท้องถิ่น จึงมีความจำเป็นต้องออก

กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่แทนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่มีอยู่เดิม เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างมีประสิทธิภาพเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพการณที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้เพียงพอที่จะนำมาใช้ในการบริหารจัดการและการพัฒนาพื้นที่ของตน ทั้งยังก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษี กระตุ้นให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ผลักดันให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน และช่วยลดความเหลื่อมล้ำในการถือครองทรัพย์สินบทความฉบับนี้มีวัตถุประสงค์หลักในการวิเคราะห์ผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคมเมื่อมีการบังคับใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยเริ่มจากการนำเสนอข้อบกพร่องของภาษีสองประเภทที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ได้แก่ พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

ข้อบกพร่องของพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

ก. พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475

“ภาษีโรงเรือนและที่ดิน” หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ กับที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยจัดเก็บจากมูลค่าผลตอบแทนที่เจ้าของได้รับจากการให้เช่าหรือใช้สอยที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเหนือ



ที่ดิน เรียกว่า “ค่ารายปี”¹ ผู้ที่มีภาระต้องจ่ายภาษี
โรงเรือนและที่ดิน ได้แก่ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์
ที่ให้เช่าและเจ้าของกิจการที่ใช้โรงเรือนและที่ดิน
ในการประกอบธุรกิจ โดยมีอัตราจัดเก็บร้อยละ
12.5² จากค่ารายปี ปัจจุบันการจัดเก็บภาษี
โรงเรือนและที่ดินมีข้อบกพร่องหลายประการ ดังนี้

คำนวณภาษีบนฐานทรัพย์สิน (Property Base)³
แต่คำนวณภาษีบนฐานรายได้ (Income Base)⁴
ว่าทรัพย์สินนั้นทำให้เกิดรายได้ต่อปีเป็นจำนวน
เท่าไร จึงทำให้ภาษีโรงเรือนและที่ดินไม่ใช่ภาษี
ทรัพย์สินที่แท้จริง และซ้ำซ้อนกับการเก็บภาษี
เงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สินตามประมวลรัษฎากร
มาตรา 40(5)⁵

1. การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินไม่ได้

- ¹ **กรณีที่ทรัพย์สินนั้นให้เช่า** ให้ถือว่าค่าเช่า คือ ค่ารายปี แต่กรณีที่มีเหตุอันสมควรที่ทำให้พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าค่าเช่า
นั้นมีใช้จำนวนเงินอันสมควรที่จะให้เขาได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้
กรณีทรัพย์สินนั้นเช่าเขาไม่ได้ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินดำเนินกิจการเองหรือด้วยเหตุประการอื่น ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่มีอำนาจประเมินค่ารายปีได้ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สินขนาดพื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะ
ที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์ (เทศบาลตำบลสถาน อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย, 2558)
- ² พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475
มาตรา 8 ให้ผู้รับประเมินชำระภาษีปีละครั้งตามค่ารายปีของทรัพย์สิน คือ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดิน
ซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนั้น ในอัตราร้อยละสิบสองครึ่งของค่ารายปี
- ³ **ฐานทรัพย์สิน (Property Base) หรือฐานความมั่งคั่ง (Wealth Base)** เป็นฐานภาษีประเภทหนึ่งที่ใช้เป็นดัชนีวัดความ
สามารถในการเสียภาษีของประชาชน โดยพิจารณาจากรายได้หรือทรัพย์สินต่าง ๆ หรือประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สิน
ที่แสดงให้เห็นถึงความมั่งคั่ง ความอยู่ดีกินดี ผู้มีฐานะ บนแนวคิดพื้นฐานที่ว่าผู้มีทรัพย์สินสมบัติสะสมไว้มาก ย่อมมีความ
สามารถในการเสียภาษีมากกว่าผู้ที่ไม่มียุทธทรัพย์สมบัติสะสมไว้ เพราะผู้ที่มีทรัพย์สินสมบัติดังกล่าวอาจใช้ทรัพย์สินนั้นเป็น
เครื่องมือในการหารายได้หรือสร้างประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้เพิ่มขึ้นอีกประการหนึ่งได้ (วีระศักดิ์ เครือเทพ, 2548: 29)
- ⁴ **ฐานรายได้ (Income Base)** เป็นฐานภาษีที่จัดเก็บจากบุคคลที่ได้รับเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อย่างอื่นซึ่งอาจคิด
คำนวณได้เป็นเงิน รายได้จึงเป็นเครื่องมือที่ใช้วัดถึงความสามารถในการเสียภาษี (Ability to Pay) ของแต่ละบุคคล และ
เป็นสิ่งที่แสดงถึงอำนาจซื้อในช่วงเวลาหนึ่งที่แต่ละบุคคลมี (วีระศักดิ์ เครือเทพ, 2548: 29)
- ⁵ **มาตรา 40** เงินได้พึงประเมินนั้น คือ เงินได้ประเภทต่อไปนี้ รวมตลอดถึงเงินค่าภาษีอากรที่ผู้จ่ายเงินหรือผู้อื่นออกแทน
ให้สำหรับเงินได้ประเภทต่าง ๆ ดังกล่าว ไม่ว่าในทอดใด

...

(5) เงินหรือประโยชน์อย่างอื่นที่ได้เนื่องจาก

(ก) การให้เช่าทรัพย์สิน

(ข) การผิดสัญญาเช่าซื้อทรัพย์สิน

(ค) การผิดสัญญาซื้อขายเงินผ่อนซึ่งผู้ขายได้รับคืนทรัพย์สินที่ซื้อขายนั้น โดยไม่ต้องคืนเงินหรือประโยชน์ที่ได้รับไว้แล้ว
ในกรณี (ก) ถ้าเจ้าพนักงานประเมินมีเหตุอันควรเชื่อว่า ผู้มีเงินได้แสดงเงินได้ต่ำไป ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง
เจ้าพนักงานประเมินมีอำนาจประเมินเงินได้นั้นตามจำนวนเงินที่ทรัพย์สินนั้นสมควรให้เช่าได้ตามปกติ และให้ถือว่าจำนวน
เงินที่ประเมินนี้เป็นเงินได้พึงประเมินของผู้มีเงินได้ ในกรณีนี้จะอุทธรณ์การประเมินก็ได้ ทั้งนี้ให้นำบทบัญญัติว่าด้วย
การอุทธรณ์ตามส่วน 2 หมวด 2 ลักษณะ 2 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณี (ข) และ (ค) ให้ถือว่าเงินหรือประโยชน์ที่ได้รับไว้แล้วแต่วันทำสัญญาจนถึงวันผิดสัญญาทั้งสิ้น เป็นเงินได้
พึงประเมินของปีที่มีการผิดสัญญานั้น

2. รัฐจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินได้น้อย เนื่องจากมีข้อยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับโรงเรือน และที่ดินที่เจ้าของอาศัยอยู่เอง และโรงเรือนที่ปิดว่างไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ จึงทำให้ฐานภาษีแคบ และเกิดช่องโหว่ในการเก็บภาษี เพราะเป็นการยากที่จะแยกแยะว่าโรงเรือนใดใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือพิสูจน์ว่าโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้นมิได้ทำประโยชน์ตามที่เจ้าของรายงานจริงหรือไม่

3. การเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินใช้ระบบการยื่นรายการประเมินตนเอง (Self-Assessment) ทำให้เก็บภาษีได้น้อยกว่าที่ควรจะเป็น เพราะผู้เสียภาษีมักจะไม่รายงานค่าเช่าที่แท้จริงที่ได้รับ ทั้งยังมีความพยายามในการเลี่ยงภาษีโดยการเก็บค่าเช่าแบบเหมาจ่ายล่วงหน้า หรือเก็บเงินกินเปล่า ทำให้ค่าเช่าที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับในแต่ละปีต่ำ แม้เจ้าหน้าที่จะมีอำนาจประเมินโดยใช้ดุลยพินิจตามความเหมาะสม และสามารถกำหนดค่ารายปีเป็นค่าเช่าตามสมควรที่สูงกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ แต่ยังมี การปล่อยเช่าทรัพย์สินจำนวนมากที่ไม่ได้ยื่นรายการประเมินตนเองเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งเป็นการยากสำหรับเจ้าหน้าที่ในตรวจสอบ

4. ในกรณีที่ไม่มีค่าเช่า การประเมินค่าเช่ารายปีจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ ซึ่งไม่มีค่ารายปีที่เป็นมาตรฐานเดียวกันในการคำนวณภาษี

การคำนวณภาษีจึงขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ ทำให้มีการทุจริตประพฤติมิชอบได้ง่าย

1.5 ภาษีโรงเรือนและที่ดินจัดเก็บในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่าเช่ารายปี ซึ่งเป็นอัตราภาษีที่สูงเกินไปทำให้ผู้เสียภาษีเกิดแรงจูงใจและเห็นความคุ้มค่าที่จะเลี่ยงภาษี

ข. พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

ภาษีบำรุงท้องที่ หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากที่ดินทุกประเภท ไม่ว่าจะมียกเอกสารสิทธิ์หรือไม่มียกเอกสารสิทธิ์ เป็นที่ว่างเปล่าหรือสิ่งปลูกสร้าง ใช้เพาะปลูก เลี้ยงสัตว์ อยู่อาศัย ให้ผู้อื่นเช่า หรือใช้ประโยชน์อยู่เอง ที่ดินที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่นั้น นอกจากพื้นที่ที่เป็นที่ดินทั่วไป ยังหมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาและแม่น้ำด้วย⁶ ภาษีบำรุงท้องที่จะจัดเก็บตาม “ราคาปานกลางที่ดิน” ซึ่งจะกำหนดทุก ๆ ปีและมีอัตราภาษีแบ่งออกเป็น 34 ชั้น ราคาปานกลางที่ดินที่ต่ำกว่าไร่ละ 30,000 บาท จะเสียภาษีในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 0.50 ส่วนราคาปานกลางที่เกินกว่าไร่ละ 30,000 บาท จะเสียภาษีในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 0.25 ของราคาปานกลางที่ดิน โดยที่ดินที่ใช้ประกอบกิจกรรมประเภทไม้ล้มลุก จะเสียภาษีทั้งอัตรา ซึ่งหากเจ้าของที่ดินประกอบกิจกรรมประเภทไม้ล้มลุกเสียด้วยตนเองจะเสีย

⁶ พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475

มาตรา 6 ในพระราชบัญญัตินี้

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นที่ดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มี

“เจ้าของที่ดิน” หมายความว่า บุคคลหรือคณะบุคคลไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือครอบครองอยู่ในที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

...



ภาษีอย่างสูงไม่เกินร้อยละ 5 บาท ส่งผลให้มีการเสียภาษีโดยการปลูกพืชล้มลุกเพื่อให้เสียภาษีน้อยลง นอกจากนี้ ยังมีการลดหย่อนภาษีสำหรับที่ดินที่ใช้อยู่อาศัยและทำการเกษตรตั้งแต่ 50 ตารางวาถึง 5 ไร่ ตามที่กำหนดโดยข้อบัญญัติของแต่ละท้องถิ่น กล่าวคือ ในเขตเทศบาลเมืองให้ลดหย่อนเนื้อที่ที่ดินตั้งแต่ 50-100 ตารางวา ในเขตเทศบาลตำบลให้ลดหย่อนเนื้อที่ที่ดินตั้งแต่ 200 ตารางวาถึง 1 ไร่ และในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลให้ลดหย่อนเนื้อที่ที่ดินตั้งแต่ 3-5 ไร่⁷ ทำให้เจ้าของที่ดินที่ปลูกบ้านอยู่อาศัย ใช้เลี้ยงสัตว์ และใช้ประกอบกิจกรรมของตนเอง ได้รับ

การลดหย่อนเนื้อที่ที่ดินจนหมด เนื่องจากที่ดินส่วนใหญ่มีขนาดอยู่ในเกณฑ์ลดหย่อนตามที่กฎหมายกำหนด

แม้กฎหมายจะกำหนดให้ที่ดินว่างเปล่าที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินต้องเสียภาษีเพิ่มอีกหนึ่งเท่า แต่พบว่าฐานภาษีไม่เป็นปัจจุบันเนื่องจากยังคงใช้ราคาปานกลางที่ดินที่ใช้ในการประเมินภาษี พ.ศ. 2521-2524 ทั้งนี้ โดยกรณีทั่วไปราคาปานกลางที่ดินต้องมีการกำหนดในรอบ 4 ปีการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน มีข้อบกพร่องหลายประการ ดังนี้

⁷ พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508

มาตรา 22 บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงที่อยู่ในจังหวัดเดียวกัน และใช้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยของตนเป็นที่เลี้ยงสัตว์ของตน หรือประกอบกิจกรรมของตน ให้ลดหย่อนไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ตามเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(1) ถ้าเป็นที่ดินนอกเขตเทศบาล ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินห้าไร่แต่น้อยกว่าสามไร่ไม่ได้ ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบัญญัติจังหวัด หรือข้อบังคับตำบล แล้วแต่กรณี

(2) ถ้าเป็นที่ดินในเขตเทศบาลตำบลหรือในเขตสุขาภิบาล ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินหนึ่งไร่แต่น้อยกว่าสองร้อยตารางวาไม่ได้ ทั้งนี้ตามที่กำหนดในเทศบัญญัติหรือข้อบังคับ

(3) ถ้าเป็นที่ดินในเขตเมืองพัทยาและเขตเทศบาลอื่นนอกจากเขตเทศบาลตำบล ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินหนึ่งร้อยตารางวา แต่จะน้อยกว่าห้าสิบตารางวาไม่ได้ ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบัญญัติหรือเทศบัญญัติ

(4) ถ้าเป็นที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ลดหย่อนได้ ดังต่อไปนี้

(ก) ในท้องที่มีชุมชนหนาแน่นมาก ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินหนึ่งร้อยตารางวา แต่จะน้อยกว่าห้าสิบตารางวาไม่ได้

(ข) ในท้องที่มีชุมชนหนาแน่นปานกลาง ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินหนึ่งไร่ แต่จะน้อยกว่าหนึ่งร้อยตารางวาไม่ได้

(ค) ในท้องในท้องที่ชนบท ให้ลดหย่อนได้ไม่เกินห้าไร่แต่น้อยกว่าสามไร่ไม่ได้

ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

ท้องที่ใดจะเป็นท้องที่ตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างและใช้สิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นสถานการค้าหรือให้เช่า ไม่ได้รับการลดหย่อนสำหรับส่วนของที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นสถานการค้าหรือให้เช่านั้น

ในกรณีที่บุคคลธรรมดาหลายคนเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกัน ให้ได้รับการลดหย่อนรวมกันตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง

การลดหย่อนตามเกณฑ์ในมาตรานี้ให้ได้รับการลดหย่อนสำหรับที่ดินที่อยู่ในจังหวัดใดจังหวัดหนึ่งแต่จังหวัดเดียว

2.1 ภาษีบำรุงท้องที่เป็นภาษีที่เก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน แต่ผู้อยู่อาศัยในท้องถื่นส่วนใหญ่กลับไม่ต้องเสียภาษี เนื่องจากมีการลดหย่อนให้แก่เจ้าของที่ดินตั้งแต่ 50 ตารางวาขึ้นไปจนถึง 5 ไร่ บ้านพักอาศัยส่วนใหญ่จึงได้รับการยกเว้นการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่เกือบทั้งหมด ทำให้ฐานภาษีแคบและเกิดความไม่เป็นธรรมในการกระจายรายได้ เพราะกลุ่มคนที่จะได้ประโยชน์จากการยกเว้นหรือการลดหย่อนภาษีเป็นกลุ่มคนที่มิฐานะติ โดยเฉพาะในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

2.2 ภาษีบำรุงท้องที่มีโครงสร้างอัตราภาษีแบบถดถอย (Regressive Rate)⁸ เนื่องจากที่ดินที่มีราคาสูงถูกเก็บภาษีน้อยกว่าที่ดินที่มีราคาต่ำทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษี

2.3 ตามกฎหมายกำหนดให้ราคาปานกลางที่ดินต้องมีการประเมินใหม่ทุก ๆ 4 ปี แต่ปัจจุบันยังคงใช้ราคาปานกลางที่ดินปี พ.ศ. 2521-2524 ซึ่งไม่สะท้อนราคาตลาดที่เป็นจริง ทำให้ฐานภาษีบำรุงท้องที่ต่ำกว่ามูลค่าที่แท้จริงอยู่มาก รัฐจึงเก็บภาษีได้น้อย

ค. ผลกระทบของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อภาครัฐ

เนื่องจากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ที่จัดเก็บอยู่ในปัจจุบันประสบปัญหาทั้งในเชิงโครงสร้างและในทางปฏิบัติ ทำให้

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเก็บภาษีได้ไม่เต็มเม็ดเต็มหน่วย และมีรายได้ไม่เพียงพอต่อการพัฒนาท้องถิ่น ส่งผลให้รัฐบาลต้องจัดสรรงบประมาณอุดหนุนเพิ่มเติมตลอดมา ทั้งยังมีปัญหาการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร เกิดความเหลื่อมล้ำในการถือครองที่ดิน และยังมีที่ดินเปล่าจำนวนมากที่ไม่ถูกนำมาใช้ประโยชน์ เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่มีต้นทุนในการครอบครองที่ดิน ดังนั้น เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2559 คณะรัฐมนตรีจึงมีมติเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ตามที่เสนอโดยกระทรวงการคลัง เพื่อปฏิรูปภาษีอสังหาริมทรัพย์ของไทยและผลักดันให้มีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่

โดยร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. มีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้⁹

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี: เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

อำนาจการจัดเก็บ: องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งได้แก่ เทศบาลตำบล เทศบาลเมือง เทศบาลนคร องค์การบริหารส่วนตำบลกรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา โดยรายได้ภาษีจะเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ

ทรัพย์สินที่จัดเก็บภาษี: ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด

⁸ อัตราภาษีแบบถดถอย (Regressive Rate) เป็นอัตราภาษีอากรที่กำหนดไว้หลายอัตราขึ้นอยู่กับฐานภาษีที่เปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ เมื่อฐานภาษีขยายใหญ่ขึ้น อัตราภาษีที่จัดเก็บจะลดลง (ภาวดี เกิดทุ่งยั้ง, 2555: 16)

⁹ ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ตามที่เสนอโดยกระทรวงการคลังโดยคณะรัฐมนตรีจึงมีมติเห็นชอบเมื่อ วันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2559

ฐานภาษี: มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้น: ที่ดินที่ประกอบเกษตรกรรมและบ้านพักอาศัยหลักในส่วนที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท สาธารณสมบัติทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ทรัพย์สินของสถานทูต

ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย ทรัพย์สินส่วนกลางของคอนโดมิเนียมและที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่มีได้ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ทรัพย์สินของเอกชนที่ได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

อัตราภาษี: แบ่งตามการใช้ประโยชน์ในที่ดิน โดยจัดเก็บภาษีตามตาราง ดังนี้

เกษตรกรรม	ที่พักอาศัย	อื่น ๆ (พาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม)	ที่ดินว่างเปล่า
อัตราเพดาน 0.2%	อัตราเพดาน 0.5%	อัตราเพดาน 2.0%	อัตราเพดาน 5.0%
มูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าที่พักอาศัยหลัก	มูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน
≤ 50 ล้านบาท : ยกเว้น	≤ 50 ล้านบาท : ยกเว้น	≤ 20 ล้านบาท : 0.3%	ปีที่ 1-3 : 1%
>50-100 ล้านบาท : 0.05%	>50-100 ล้านบาท : 0.05%	>20-50 ล้านบาท : 0.5%	ปีที่ 4-6 : 2%
>100 ล้านบาท : 0.10%	>100 ล้านบาท : 0.10%	>50-100 ล้านบาท : 0.7%	ปีที่ 7 ขึ้นไป : 3%
	มูลค่าที่พักอาศัยหลังอื่น	>100-1,000 ล้านบาท : 0.9%	
	≤ 5 ล้านบาท : 0.03%	>1,000-3,000 ล้านบาท : 1.2%	
	> 5-10 ล้านบาท : 0.05%	>3,000 ล้านบาท : 1.5%	
	> 10-20 ล้านบาท : 0.10%		
	> 20-30 ล้านบาท : 0.15%		
	> 30-50 ล้านบาท : 0.20%		
	> 50-100 ล้านบาท : 0.25%		
	> 100 ล้านบาท : 0.30%		

สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างประเภทที่ทับซ้อนในที่ดินเดียวกัน ก็ให้เสียภาษีตามการใช้ประโยชน์ในที่ดินจริง เช่น บ้านที่มีพื้นที่หน้าบ้านเปิดเป็นร้านค้า ส่วนบ้านก็เสียภาษีในอัตราที่พักอาศัย ส่วนหน้าร้านก็เสียภาษีในอัตราอื่น

การลดหย่อนและการยกเว้นภาษี: สำหรับที่ดินมรดกที่ได้รับก่อนกฎหมายฉบับนี้มีผลบังคับ

ใช้ให้ลดหย่อนภาษีในอัตราร้อยละ 50 ที่ดินที่อยู่ระหว่างการปลูกสร้างบ้านที่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยจะได้รับการลดหย่อนภาษีเป็นเวลา 1 ปี ที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อจัดทำเป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายของนิติบุคคลที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของให้เสียภาษีในอัตราร้อยละ 0.05 เป็นเวลา 3 ปีนับแต่วันที่ได้รับ

ใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ที่รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน ในอัตราร้อยละ 0.05 เป็นระยะเวลา 5 ปี กิจการสาธารณะให้ลดหย่อนภาษีได้ไม่เกินร้อยละ 75 และอาคารบ้านเรือนที่ได้รับความเดือดร้อนจากเหตุภัยพิบัติ หรืออาคารบ้านเรือนเกิดเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ผู้บริหารท้องถิ่นสามารถขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ลดหย่อนหรือยกเว้นภาษีให้กับเจ้าของบ้านได้

และต่อมา เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2560 ที่ประชุมสภานิติบัญญัติได้มีมติรับหลักการร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. โดยในปัจจุบัน¹⁰ร่าง พ.ร.บ.ฯ ได้อยู่ในระหว่างพิจารณาของคณะกรรมการธิการของสภาโดยร่างพระราชบัญญัติฉบับวันที่ 31 มีนาคม 2560 นั้น มีความแตกต่างไปจากเดิมในประเด็น ดังนี้¹¹

1. เพิ่มเติมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมิน โดยมีอำนาจสั่งไม่รับอุทธรณ์ ยกอุทธรณ์ เพิกถอนหรือแก้ไขการประเมินขององค์กรส่วนท้องถิ่น หรือให้ผู้อุทธรณ์ได้รับการลดหรือยกเว้นภาษีหรือได้คืนภาษี

2. เพิ่มเติมคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

3. กำหนดให้ผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีกรุงเทพมหานคร ไม่สามารถรับการแต่งตั้งต่อกันเกิน 2 วาระ

4. เพิ่มเติมรูปแบบอัตราภาษี โดยอาจกำหนดเป็นอัตราเดียว หรือหลายอัตราแยกตามมูลค่าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างก็ได้

5. กำหนดบทบัญญัติประเภททรัพย์สินและอัตราภาษีที่จัดเก็บแตกต่างจากเดิมเพื่อให้เข้าใจง่ายมากขึ้น

6. บรรเทาการจัดเก็บภาษีให้กับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าเป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน

7. ปรับแก้บทบัญญัติในเรื่องการขายทอดตลาดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

8. เพิ่มเติมในบทเฉพาะกาลให้กรมที่ดินจัดส่งข้อมูลรูปแปลงที่ดินและข้อมูลเอกสารสิทธิของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบภายใน 60 วัน นับแต่วันที่กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับ

พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.¹²จะส่งผลกระทบต่อในด้านต่าง ๆ ต่อภาครัฐ ดังนี้

¹⁰ วันที่ 29 เมษายน 2560

¹¹ ทวีชัย มีลาภ. “กรณีศึกษาเปรียบเทียบการประเมินภาษีและ การบริหารการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย กับการประเมินภาษีและ การบริหารการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน (อสังหาริมทรัพย์) ของมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ ประเทศสหรัฐอเมริกา”. วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาตลาดทุน การเงิน และภาษีอากร คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, 2559.

¹² พิจารณาทบทบัญญัติตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ตามที่เสนอโดยกระทรวงการคลัง โดยคณะรัฐมนตรีจึงมีมติเห็นชอบเมื่อ วันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2559

1. ลดความเหลื่อมล้ำในสังคม ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างจะถูกเก็บในอัตราก้าวหน้า และจะจัดเก็บกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกประเภท ผู้ที่มีทรัพย์สินมูลค่าสูงจะมีภาระภาษีมากกว่าผู้ที่มีทรัพย์สินมูลค่าต่ำ รัฐจึงใช้มาตรการทางภาษีประเภทนี้เพื่อช่วยทำให้เกิดความเป็นธรรมและลดความเหลื่อมล้ำในสังคม

2. กระตุ้นให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินว่างเปล่า การเก็บภาษีที่ดินว่างเปล่าในอัตราที่สูงกว่าที่ดินประเภทอื่น จะช่วยลดปัญหาการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร และกระตุ้นให้เจ้าของที่ดินว่างเปล่าใช้ประโยชน์จากที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังช่วยให้เกิดการหมุนเวียนเปลี่ยนกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินแก่ประชาชนที่ต้องการใช้ประโยชน์จากที่ดิน

3. เพิ่มรายได้ อีสรภาพ และประสิทธิภาพ ในการจัดเก็บภาษีให้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้การจัดเก็บภาษีเพิ่มขึ้นจากเดิม มีการกระจายรายได้ในการพัฒนาไปสู่ท้องถิ่นมากขึ้น และพึงพางบประมาณจากรัฐบาลน้อยลงทั้งยังช่วยเสริมสร้างการมีส่วนร่วมจากประชาชนทุกภาคส่วนในการเสียภาษีเพื่อนำรายได้ไปพัฒนาท้องถิ่นของตน

4. สร้างความเข้มแข็งและโปร่งใสในการบริหารการคลังขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนในท้องถิ่นเข้ามามีส่วนร่วมในการตรวจสอบการจัดเก็บภาษี ทั้งยังช่วยกระตุ้นให้มีการติดตามและประเมินการนำเงินภาษีไปใช้

ประโยชน์ในการพัฒนาที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพ

2. ผลกระทบของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อภาคธุรกิจและประชาชน

เนื่องด้วยกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ขยายฐานภาษีเพื่อจัดเก็บภาษีกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทุกประเภท และจัดเก็บตามมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินของกรมธนารักษ์เพื่อให้สอดคล้องกับราคาทรัพย์สินในปัจจุบัน ซึ่งการจัดเก็บภาษีโดยใช้ฐานภาษีจากราคาประเมินของกรมธนารักษ์ย่อมทำให้เสียภาษีสูงกว่าการจัดเก็บภาษีโดยใช้ฐานภาษีจากค่ารายปีและค่าปานกลางที่ดิน จึงอาจสรุปผลกระทบต่อผู้ถือครองที่ดินประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

เนื่องจากที่ดินประมาณร้อยละ 99.99 ของที่ดินเกษตรกรรมทั้งหมดมีมูลค่าต่ำกว่า 50 ล้านบาท¹³ ซึ่งได้รับการยกเว้นภาษี ทำให้ผู้ประกอบการรายย่อยส่วนมากไม่ได้รับผลกระทบจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในขณะที่ระบบภาษีบำรุงท้องที่เดิม เจ้าของที่ดินประกอบเกษตรกรรมบางรายมีภาระต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ส่วนที่พักอาศัยที่เจ้าของใช้เป็นบ้านหลักและคอนโดมิเนียมที่เจ้าของอยู่อาศัยเองที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทประมาณร้อยละ 99.96 ของที่พักอาศัยทั้งหมดนั้น ได้รับการยกเว้นภาษี ในขณะที่ที่พักอาศัยที่เจ้าของใช้เป็นบ้านหลักที่มีมูลค่าสูงกว่า 50 ล้านบาทมีทั้งหมดประมาณ 8,556 หลังทั่วประเทศ¹⁴ จะเสีย

¹³ อภิศักดิ์ ต้นติวรวงศ์. มาดูกันอัตราภาษีบ้านที่ดินใหม่-ต่ำกว่า50ล้านบาทไม่เสีย เริ่มต้นปีหน้า [online]. Available URL: https://www.khaosod.co.th/view_newsonline.php?newsid=1465303361

¹⁴ อภิศักดิ์ ต้นติวรวงศ์. อ้างแล้วในเชิงอรรถที่ 8

ภาษีเฉพาะส่วนที่มีมูลค่าเกินกว่า 50 ล้านบาท ในอัตราเพดานเพียงร้อยละ 0.5 จึงไม่ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อเจ้าของบ้านหลักที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เจ้าของบ้านพักอาศัยและเจ้าของคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในแหล่งเศรษฐกิจใจกลางกรุงเทพมหานครที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสูงกว่า 50 ล้านบาทขึ้นไป จะต้องรับภาระภาษีมากขึ้น ในขณะที่ระบบภาษีโรงเรือนเดิม เจ้าของบ้านพักอาศัยและเจ้าของคอนโดมิเนียมที่ใช้อยู่อาศัยเองไม่มีภาระต้องเสียภาษีแต่อย่างใด ทั้งนี้หากพิจารณาการเพิ่มขึ้นของราคาตลาดของที่ดินในกรุงเทพมหานครปี 2559 ราคาพื้นที่บริเวณสีลมเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ต่อปี พื้นที่บริเวณสยาม-เพลินจิต

มีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ต่อปี พื้นที่บริเวณสาทรมีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ต่อปี พื้นที่บริเวณเยาวราชมีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ต่อปี พื้นที่บริเวณสุขุมวิท (ไทม์สแควร์) มีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 ต่อปี พื้นที่บริเวณนราธิวาสราชนครินทร์มีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 ต่อปี พื้นที่บริเวณอโศกมนตรีมีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ต่อปี พื้นที่บริเวณเจริญกรุงมีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ต่อปี พื้นที่บริเวณกรุงธนบุรีมีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ต่อปี พื้นที่บริเวณชอยทองหล่อเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 ต่อปี และพื้นที่บริเวณรัชดาฯ ห้วยขวางมีราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 ต่อปี¹⁵ ดังปรากฏรายละเอียดตามตารางการเปรียบเทียบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและราคาตลาดด้านล่าง

¹⁵ ดร.โสภณ พรโชคชัย. เทียบชัด ๆ ราคาประเมินราชการต่ำกว่าราคาตลาด [online]. Available URL: [http://oknation.nationtv.tv/blog/sopton1/2016/05/13/entry-1\(พฤศจิกายน, 3\)](http://oknation.nationtv.tv/blog/sopton1/2016/05/13/entry-1(พฤศจิกายน, 3))



การเปรียบเทียบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและราคาตลาด

พื้นที่	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ของกรมธนารักษ์			ราคาตลาดของ AREA			อัตราเฉลี่ยราคา ประเมินทุนทรัพย์ ที่ดินของ กรมธนารักษ์และ ราคาตลาดของ AREA (%)
	ปี 2555 (บาท/ ตารางวา)	ปี 2559 (บาท/ ตารางวา)	อัตรา เพิ่มขึ้น เฉลี่ย (%)	ปี 2555 (บาท/ ตารางวา)	ปี 2559 (บาท/ ตารางวา)	อัตรา เพิ่มขึ้น เฉลี่ย (%)	
สีลม	850,000	1,000,000	4.1%	1,100,000	1,600,000	9.8%	60%
สยาม-เพลินจิต	700,000	900,000	6.5%	1,400,000	1,900,000	7.9%	111%
สาทร	700,000	750,000	1.7%	1,000,000	1,400,000	8.8%	87%
เยาวราช	700,000	700,000	0.0%	850,000	1,200,000	9.0%	71%
สุขุมวิท (ไทม์สแควร์)	500,000	650,000	6.8%	1,000,000	1,850,000	16.6%	185%
นราธิวาสราชนครินทร์	550,000	600,000	2.2%	650,000	850,000	6.9%	42%
อโศกมนตรี	400,000	550,000	8.3%	800,000	1,000,000	5.7%	82%
เจริญกรุง	400,000	500,000	5.7%	700,000	1,000,000	9.3%	100%
กรุงธนบุรี	215,000	450,000	20.3%	400,000	550,000	8.3%	22%
ทองหล่อ	350,000	420,000	4.7%	600,000	1,100,000	16.4%	162%
รัชดาฯ ห้วยขวาง	350,000	400,000	3.4%	400,000	600,000	10.7%	50%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส (area.co.th)

ทั้งนี้ ที่ดินที่มีมูลค่าสูงกว่า 100 ล้านบาท จะเสียภาษีส่วนที่มีมูลค่าเกินกว่า 50 ล้านบาท ถึง 100 ล้านบาท ในอัตราร้อยละ 0.05 และส่วนที่มีมูลค่าเกิน 100 ล้านบาท ในอัตราร้อยละ 0.10 ต่อปี ซึ่งอัตรากาสิโนเสียถือว่าน้อยมากเมื่อเทียบกับราคาตลาดของที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น สำหรับเจ้าของบ้านที่มีบ้านพักอาศัยมากกว่าหนึ่งหลังจะมีภาระภาษีมากกว่า เนื่องจากต้องเสียภาษีบ้านหลังที่สอง เป็นต้นไปในอัตราที่สูงกว่าบ้านหลัก แต่การที่มีบ้านพักอาศัยหลายหลังย่อมบ่งบอกถึงฐานะความมั่งคั่งที่มีมากกว่าประชาชนทั่วไปที่มีบ้านพักอาศัย

เพียงหลังเดียว จึงย่อมมีความสามารถในการเสียภาษีได้สูงกว่า ส่วนเจ้าของบ้านพักอาศัยและเจ้าของคอนโดมิเนียมที่ปล่อยเช่าเพื่อหารายได้จะต้องเสียภาษีเงินได้และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทพาณิชย์กรรมซึ่งมีอัตรากาสิโนสูงกว่าประเภทที่พักอาศัยถึงสิบเท่า จึงส่งผลกระทบต่อส่วนผลสมของสิ่งปลูกสร้างหลายประเภทในกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะอย่างยิ่งสิ่งปลูกสร้างกลุ่มล่างสำหรับผู้มีรายได้น้อย เช่น ห้องเช่า หอพัก แมนชั่น และอพาร์ทเมนต์ที่ตั้งอยู่ในย่านเศรษฐกิจที่มีมูลค่าที่ดินสูงจะได้รับผลกระทบมากแม้จะ

สามารถลดผลกระทบภาษีที่เพิ่มขึ้นให้ผู้เช่าโดยการขึ้นราคาค่าเช่าได้ แต่ค่าเช่าที่แพงขึ้นอาจทำให้ผู้เช่าย้ายที่อยู่อาศัยไปอยู่ในบริเวณที่ไกลออกไป ซึ่งมีราคาถูกกว่าทำให้เจ้าของสิ่งปลูกสร้างกลุ่มล่างดำเนินธุรกิจได้ยากลำบากกว่าเดิมเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายใหญ่ต่าง ๆ อาทิ ผู้ประกอบธุรกิจประเภทค้าปลีกและห้างสรรพสินค้า ผู้ประกอบธุรกิจประเภทอาคารสำนักงาน ผู้ประกอบธุรกิจประเภทโรงแรม และผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ได้แก่ ผู้ประกอบธุรกิจประเภทโรงงานและคลังสินค้านั้นจะได้รับผลกระทบไม่มาก เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีความสามารถในการเสียภาษี โดยเฉพาะเจ้าของห้างสรรพสินค้าที่มีอำนาจต่อรองสูงกว่าผู้เช่ารายย่อย จึงมีความสามารถในการลดผลกระทบให้ผู้เช่าเป็นส่วนใหญ่ ในทางปฏิบัติจะมีการระบุในสัญญาเช่าว่าให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ผู้ประกอบการประเภทโรงแรมจะได้รับผลกระทบจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมากที่สุด เนื่องจากเจ้าของโรงแรมจะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าทรัพย์สินที่มาก ทำให้เจ้าของโรงแรมต้องเป็นผู้รับภาระต้นทุนที่สูงขึ้น

ในกรณีของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับผลดีในระยะแรกของการบังคับใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากเจ้าของที่ดินบางส่วนจะขายที่ดินเพื่อลดภาระการเสียภาษี ทำให้มีการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินมากขึ้น แต่ระยะหลัง

ราคาที่ดินจะสูงขึ้นและจะส่งผลให้มีการซื้อขายที่ดินน้อยลง เนื่องจากเจ้าของที่ดินจะบวกต้นทุนค่าภาษีที่เพิ่มขึ้นและผลกระทบภาษีไปให้กับผู้ซื้อที่ดิน ทำให้ผู้ที่มีกำลังซื้อที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มคนที่มีฐานะร่ำรวยและกลุ่มคนชั้นกลางที่มีรายได้สูงและรายได้ปานกลาง นอกจากนี้ ผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนาโครงการอาจต้องรับภาระต้นทุนภาษีที่เพิ่มขึ้นหากไม่สามารถบริหารจัดการที่ดินรอการพัฒนา (Land Bank)¹⁶ ภายในเวลา 3 ปีนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเนื่องจากอาจต้องรับภาระภาษีประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่าซึ่งมีอัตราภาษีที่สูง เช่นเดียวกับกรณีของเจ้าของที่ดินรกร้างว่างเปล่าและผู้รับมรดกที่ดินที่มีมูลค่าสูงที่ไม่มีการพัฒนาใช้ประโยชน์ในที่ดินจะมีค่าใช้จ่ายทางภาษีสูงมาก เนื่องจากเจ้าของที่ดินต้องเสียภาษีสำหรับที่ดินว่างเปล่าในอัตราเพดานสูงสุดร้อยละ 5.0 ซึ่งอัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นทุก ๆ 3 ปี และปรับเพิ่มขึ้นตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ที่ปรับขึ้นทุก ๆ 4 ปี ในขณะที่ผู้รับมรดกที่ดินที่ไม่มีการพัฒนาใช้ประโยชน์ในที่ดินจะต้องเสียภาษีมรดกในส่วนที่เกิน 100 ล้านบาท ในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่ามรดกในส่วนที่ต้องเสียภาษี แต่หากผู้ได้รับมรดกเป็นบุพการีหรือผู้สืบสันดาน จะต้องเสียภาษีในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่ามรดกสุทธิที่ต้องเสียภาษี แม้จะมีการลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่เจ้าของมรดกที่ดินก่อนวันที่กฎหมายใช้บังคับร้อยละ 50 แต่อาจส่งผลให้เจ้าของมรดกที่ดินที่ไม่ได้รับการ

¹⁶ ที่ดินรอการพัฒนา (Land Bank) เป็นการจัดซื้อพื้นที่ที่เป็นที่ดินเปล่าและพื้นที่ที่มีการพัฒนาแล้ว เช่น มีการวางระบบสาธารณูปโภคหรือมีการสร้างสิ่งปลูกสร้างไปแล้วบางส่วน เพื่อนำมาพัฒนาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ในอนาคต ส่งผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นจากการพัฒนาดังกล่าว (บริษัท ปรินิวสิริ จำกัด (มหาชน). แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี, 2553: 8)

ลดหย่อนภาษีต้องแบกรับภาระภาษีมาก ทำให้เจ้าของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณใจกลางกรุงเทพมหานคร หรือบริเวณที่มีตำแหน่งที่ตั้งดีต้องรับภาระต้นทุนที่สูงขึ้นในการเก็บที่ดินไว้ ในขณะที่ระบบภาษีบำรุงท้องที่เจ้าของที่ดินว่างเปล่ามีภาระภาษีน้อยมาก

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะส่งผลให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์กรรมนำสินทรัพย์ไปใช้ให้เกิดประโยชน์และสร้างรายได้ให้มากที่สุด เนื่องจากเจ้าของสินทรัพย์ไม่สามารถหลีกเลี่ยงการเสียภาษีในทุก ๆ ปี ไม่ว่าสินทรัพย์นั้นจะทำรายได้มากหรือน้อยก็ตาม ทั้งนี้ สินทรัพย์ที่มีมูลค่าเท่ากันจะเสียภาษีตามมูลค่าของทรัพย์สินที่เท่ากัน แต่ทรัพย์สินที่สร้างรายได้มากกว่าจะมีกำไรมากกว่าทรัพย์สินที่สร้างรายได้น้อย

3. บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ระบบภาษีที่จัดเก็บจากสิ่งปลูกสร้างและที่ดินอันได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ประสบปัญหาทั้งในเชิงโครงสร้างและในทางปฏิบัติจึงมีความจำเป็นที่จะต้องบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถนำรายได้มาใช้ในการบริหารจัดการท้องถิ่นได้อย่างเพียงพอ และเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม กระตุ้นให้มีการกระจายการถือครองที่ดินและให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม ภาษีใหม่ฉบับนี้จะส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจและประชาชน

โดยที่กลุ่มผู้ประกอบการเกษตรรายย่อยอาจไม่ได้รับผลกระทบมากเมื่อเทียบกับภาระภาษีที่มีอยู่เดิม ในส่วนของเจ้าของบ้านพักอาศัยและเจ้าของห้องในคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานครที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสูงกว่า 50 ล้านบาทขึ้นไปจะเป็นกลุ่มที่ได้รับภาระภาษีเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าที่พักอาศัยจะต้องเสียภาษีเงินได้และภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นจำนวนเพิ่มสูงขึ้นมากกว่าปัจจุบัน เนื่องจากเป็นอัตราของอสังหาริมทรัพย์ประเภทพาณิชย์กรรม ส่งผลกระทบให้มีการเพิ่มค่าเช่าและผู้เช่าจะต้องรับภาระรวมทั้งต้นทุนที่สูงขึ้น จึงอาจมีการย้ายสถานที่ประกอบกิจการไปอยู่ในทำเลที่ไกลออกจากใจกลางเมือง ส่วนผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่จะได้รับผลดีในระยะแรกของการบังคับใช้กฎหมาย เนื่องจากเจ้าของที่ดินบางส่วนจะขายที่ดินเพื่อลดภาระภาษีทำให้ราคาที่ดินไม่สูงมาก แต่ในระยะต่อมากจะมีการซื้อขายน้อยลงและส่งผลให้มีการผลักภาระภาษีไปยังผู้มีรายได้น้อยจะถึงปานกลาง อย่างไรก็ตาม ผลกระทบจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อภาคธุรกิจไทยมีความลำบากที่จะประเมินให้แน่ชัด เนื่องจากยังคงมีความไม่แน่นอนในรายละเอียดของกฎหมายอีกหลายส่วน อาทิ วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะเป็นอย่างไรเมื่อเทียบกับการประเมินรายได้ของภาษีโรงเรือนและที่ดินเดิม ความไม่ชัดเจนในรายละเอียดของข้อยกเว้นว่าทรัพย์สินประเภทใดจะสามารถได้รับการยกเว้นภาษี อย่างไรก็ตาม หากกฎหมายมีความชัดเจนมากขึ้น ผู้เขียนมีความเห็นว่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะอำนวยความสะดวกด้านรายได้อย่างมากให้กับภาครัฐ โดยในส่วนผลกระทบต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น

ต่อภาคธุรกิจไทย ภาครัฐสามารถกำหนดมาตรการออกมาบรรเทาได้ นอกจากนี้ ในส่วนของการบังคับใช้กฎหมาย (Law Enforcement) นั้นเป็นประเด็นที่สำคัญและจำต้องพิจารณาเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากร่างพระราชบัญญัตินี้ได้มีการกำหนดในเรื่องการบริหารจัดเก็บ เช่น การประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ การประเมินภาษี การรับชำระภาษี การใช้สิทธิคัดค้าน หรือการอุทธรณ์ โดยมีการเปิดให้มีการออกกฎกระทรวงหรือประกาศ ซึ่งมีขั้นตอนของการใช้ดุลพินิจและอำนาจของฝ่ายบริหารในการบังคับใช้กฎหมายอยู่หลายกรณี ดังนั้น ระบบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีประสิทธิภาพหากมีการบังคับให้เป็นไปตามกฎหมายอย่างยุติธรรมและโปร่งใส ผู้เขียนมีข้อเสนอในการนำระบบอิเล็กทรอนิกส์มาใช้โดยพิจารณาศึกษาจากแนวทางปฏิบัติของประเทศที่มีการพัฒนาระบบการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินมาอย่างก้าวหน้าแล้ว เช่น สหรัฐอเมริกา โดยนำมาประยุกต์ใช้ในการออกแบบระบบการประเมินทุนทรัพย์ การประเมินภาษี และการชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกับการปรับปรุงระบบการบังคับใช้กฎหมายให้มีประสิทธิภาพ ก็เชื่อว่าจะเป็นปัจจัยช่วยให้ระบบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปโดยยุติธรรม และโปร่งใсыิ่งขึ้น

บรรณานุกรม

กระทรวงการคลัง. Q & A ร่าง พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง [online]. Available URL: <http://www.mof.go.th/home/eco/080759.pdf>, 2016 (พฤศจิกายน, 3)

ดร.โสภณ พรโชคชัย. ราคาที่ดินกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้น 47 เท่าในรอบ 30 ปี! AREA แฉลง ฉบับที่

148/2559: วันพุธที่ 27 เมษายน 2559 [online]. Available URL: http://www.area.co.th/thai/area_announce/area_press.php?strquey=press_announcement1384.htm, 2016 (พฤศจิกายน, 1)

ทวีชัย มีลาภ. “กรณีศึกษาเปรียบเทียบการประเมินภาษีและการบริหารการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทย กับการประเมินภาษีและการบริหารการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน (อสังหาริมทรัพย์) ของมลรัฐนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา”. วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาตลาดทุน การเงิน และภาษีอากร คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย, 2559.

ไทยรัฐออนไลน์. ฝ่าภาษีที่ดินใหม่ ปั่นเงินเข้ารัฐ ลดเหลื่อมล้ำ โฉนดเก็บคนรวยส่วนน้อย? [online]. Available URL: <http://www.thairath.co.th/content/642470>, 2016 (พฤศจิกายน, 3)

ไทยรัฐออนไลน์. สับแหลกภาษีที่ดิน ข้อดี VS ข้อเสีย เทียบหมัดต่อหมัด คุณควรจ่ายไหม? [online]. Available URL: <http://www.thairath.co.th/content/486543>, 2016 (พฤศจิกายน, 3)

นาวาอากาศเอก อนุดิษฐ์ นาคทรพรพ. สรุปผล ข้อมูลสำมะโนการเกษตร พ.ศ. 2556 [online]. Available URL: <http://popcensus.nso.go.th/web/kaset/file/news-26-09-2556.pdf>, 2016 (ตุลาคม, 25)

บมจ. หลักทรัพย์ บัวหลวง. InfoQuest News-สศค. ย้ำภาษีที่ดินฉบับใหม่กระทบแค่คนส่วนน้อย ช่วยลดความเหลื่อมล้ำและการเก็ง



- กำไรที่ดิน <http://itrading.bualuang.co.th>, 2016 (พฤศจิกายน, 3)
- ประชาชาติธุรกิจพร็อพเพอร์ตี้. กทม.เด่นรายได้หลุดเป้า 6 พันล้าน ริดภาษีคอนโดฯปล่อยเช่า 50 เขต [online]. Available URL: http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1473641697, 2016 (พฤศจิกายน, 3)
- เพื่อนงานและการบัญชี. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน [online]. Available URL: <http://account.friend.co.th/125.html>, 2016 (ตุลาคม, 23)
- โพสต์ทูเดย์. ภาษีที่ดินกับผลกระทบ (ตอนที่ 1) [online]. Available URL: <http://www.posttoday.com/economy/invest/446397>, 2016 (ตุลาคม, 28)
- โพสต์ทูเดย์. ภาษีที่ดินกับผลกระทบ (ตอนที่ 2) [online]. Available URL: <http://www.posttoday.com/economy/invest/447735>, 2016 (ตุลาคม, 28)
- โพสต์ทูเดย์. ภาษีที่ดินกับผลกระทบ (ตอนที่ 3) [online]. Available URL: <http://www.posttoday.com/economy/invest/450306>, 2016 (ตุลาคม, 28)
- โพสต์ทูเดย์. ภาษีที่ดินกับผลกระทบ (ตอนที่ 4) [online]. Available URL: <http://www.posttoday.com/economy/invest/451599>, 2016 (ตุลาคม, 28)
- โพสต์ทูเดย์. ภาษีที่ดินกับผลกระทบ (ตอนที่ 5) [online]. Available URL: <http://www.posttoday.com/economy/invest/452909>, 2016 (ตุลาคม, 28)
- ภาวดี เกิดทุ่งยั้ง. “การศึกษาเพื่อวิเคราะห์ปัญหาการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่เปรียบเทียบกับร่างภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”. วิทยานิพนธ์รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2555.
- ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์. ริดภาษีบ้านคอนโดปล่อยเช่ากม.สั่ง 50 เขตเก็บตามจริงเอกชนกระอักกฎหมายใหม่ [online]. Available URL: http://www.reic.or.th/News/Newspaper_Detail.aspx?newsid=52050, 2016 (พฤศจิกายน, 3)
- สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. รายได้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น [online]. Available URL: <http://www.fpo.go.th/FPO/index2.php?mod=Content&file=contentview&contentID=CNT0006803&categoryID=CAT0001183>, 2016 (ตุลาคม, 25)
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ. สถิติการใช้ที่ดิน ทั่วราชอาณาจักร พ.ศ. 2546-2556 [online]. Available URL: <http://service.nso.go.th/nso/web/statseries/statseries14.html>, 2016 (ตุลาคม, 25)
- หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย. แนวโน้มผลกระทบของพ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่อกองทุนอสังหาริมทรัพย์ [online]. Available URL: <http://m.kasikornasset.com/TH/MarketUpdate/Pages/prop.aspx>, 2016 (พฤศจิกายน, 3)
- อนุสรฯ อนุวงศ์. “ร่วมเรียนรู้...ก่อนเข้าสู่การเปลี่ยนแปลงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วม

เรียนรู้...ก่อนเข้าสู่การเปลี่ยนแปลงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.” บทความประจำเดือน, ศูนย์บริการวิชาการเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2557.

HARRISON LEADER IN REAL ESTATE SERVICES. กฎหมายภาษีที่ดิน-สิ่งปลูกสร้าง ใครได้-ใครเสีย ? [online]. Available URL: www.harrison.co.th, 2016 (พฤศจิกายน, 3)

JLL. พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง – เหยียผู้มีสองด้าน [online]. Available URL: www.jll.co.th, 2016 (พฤศจิกายน, 3)

K@POOK!. อัปเดตภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ก่อนใช้จริงปี 2560 [online]. Available URL: http://money.kapook.com/view150248.html, 2016 (พฤศจิกายน, 3)

matichon Online. หนาวแน่ ! กทม.เช็คบิลผู้ให้เช่า บ้าน คอนโดฯ เลี่ยงภาษี เก็บย้อนหลัง 10 ปี [online]. Available URL:

http://www.matichon.co.th/news_detail.php?newsid=1442747273 (ตุลาคม, 25)

Propertytoday. บทสรุปชนชั้นกลางกระอักกฎหมายใหม่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง [online]. Available URL: www.propertytoday.in.th, 2016 (พฤศจิกายน, 3)

ThaiPublica กล้าพูดความจริง. ระบบภาษีของไทย เครื่องมือแก้ปัญหาหรือสร้างปัญหา [online]. Available URL: http://thaipublica.org/2016/06/property-tax-2/, 2016 (ตุลาคม, 26)

THANSETTAKIJ CONNECTING OPPORTUNITY. กฎหมายภาษีที่ดิน-สิ่งปลูกสร้าง ใครได้-ใครเสีย ? [online]. Available URL: http://www.thansettakij.com/2016/06/29/65529, 2016 (ตุลาคม, 23)