๒๐ คำถาม ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑. **คำถาม** ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีประเภทใหม่ที่รัฐบาลจะนำมาใช้เพื่อจัดเก็บภาษีเพิ่มเติม เนื่องจากรัฐบาลมีรายได้จากภาษีประเภทอื่นไม่เพียงพอกับรายจ่ายของรัฐบาลใช่หรือไม่

คำตอบ **ไม่ใช่** ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด จะเป็นของ อปท. เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดินหรือรายได้ของรัฐบาล

๒. **คำถาม** ทำไมจึงต้องนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่

คำตอบ **พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ เป็นกฎหมายที่ออกมานาน** ทำให้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่มีปัญหาและข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสภาวการณ์ปัจจุบัน ทำให้ อปท. มีรายได้ไม่เพียงพอในการพัฒนาท้องถิ่น รัฐบาลจึงต้องจัดสรรงบประมาณเพื่ออุดหนุนเพิ่มเติม

๑) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดินใช้ฐานค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการประเมินภาษีจึงซ้ำซ้อนกับการเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน การประเมินค่ารายปีขึ้นกับดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำหนดค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง นอกจากนี้ อัตราภาษีก็กำหนดไว้สูงมาก คือ ร้อยละ ๑๒.๕ ของค่ารายปีหรือเทียบเท่ากับค่าเช่าเดือนครึ่ง

๒) ภาษีบำรุงท้องที่

(๑) ฐานภาษีไม่เป็นปัจจุบัน เนื่องจากใช้ราคาปานกลางของที่ดินซึ่งปกติต้องปรับปรุงทุกรอบ ๔ ปี แต่ปัจจุบันยังคงใช้ราคาปานกลางที่ดินเดิมที่ใช้ในการประเมินภาษีปี ๒๕๒๑ – ๒๕๒๔ และยังมีการลดหย่อนเนื้อที่ดินที่นำมาคำนวณภาษีเป็นจำนวนมาก

(๒) อัตราภาษีมีการกำหนดตามชั้นของราคาปานกลางที่ดิน ถึง ๓๔ ชั้น และมีลักษณะถดถอย โดยที่ดินที่มีมูลค่าสูงเสียภาษีในอัตราภาษีเฉลี่ยที่ต่ำกว่าที่ดินที่มีมูลค่าต่ำ

๓. **คำถาม** การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคาดว่าจะมีประโยชน์อย่างไรบ้าง

คำตอบ **๑) ลดความเหลื่อมล้ำ**

ผู้มีทรัพย์สินมูลค่าสูงมีภาระต้องเสียภาษีมากกว่าผู้ที่มีทรัพย์สินมูลค่าต่ำ ซึ่งจะทำให้เกิดความเป็นธรรมและช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคม

๒) เพิ่มประสิทธิภาพ

- ลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินภาษี
- กระตุ้นให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ

- ลดปัญหาการกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไร รวมถึงกระตุ้นให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน

๓) เพิ่มรายได้

อปท. มีรายได้เพียงพอที่จะนำไปใช้ในการลงทุนและจัดบริการสาธารณะที่มีคุณภาพต่อประชาชนในพื้นที่มากขึ้น

๔) ส่งเสริมการมีส่วนร่วม

กระตุ้นให้ประชาชนในพื้นที่มีการตรวจสอบการดำเนินงานของ อปท. ว่ามีการเก็บภาษีอย่างทั่วถึงและเป็นธรรม รวมถึงติดตามการใช้จ่ายเงินภาษีซึ่งเก็บภาษีจากประชาชนในพื้นที่ไปพัฒนาท้องถิ่นได้อย่างมีประสิทธิภาพและตรงกับความต้องการของประชาชนหรือไม่

๔. <u>คำถาม</u> ใครคือผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

<u>คำตอบ</u> ๑) เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๒) เจ้าของอาคารชุด

๓) ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์สินของรัฐ

๕. <u>คำถาม</u> หน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดเก็บภาษี

<u>คำตอบ</u> เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา

๖. <u>คำถาม</u> ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ทรัพย์สินประเภทใดบ้าง

<u>คำตอบ</u> ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษีประกอบด้วยทรัพย์สินต่างๆ ดังนี้

๑) ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

๒) ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่มิได้ใช้หาผลประโยชน์

๓) ทรัพย์สินของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐที่ใช้ในกิจการของรัฐหรือของหน่วยงานของรัฐ หรือในกิจการสาธารณะ โดยมิได้ใช้หาผลประโยชน์

๔) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษขององค์การสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ที่ประเทศไทยมีข้อผูกพันให้ยกเว้นภาษีตามสนธิสัญญาหรือความตกลง

๕) ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศตามหลักถ้อยทีถ้อยปฏิบัติต่อกัน

๖) ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย

๗) ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใด เฉพาะที่มิได้ใช้หาผลประโยชน์

๘) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมิได้รับประโยชน์ตอบแทน

๙) ทรัพย์สินที่เป็นของมูลนิธิหรือองค์การที่ประกอบกิจการสาธารณะ ทั้งนี้ เฉพาะที่มิได้ใช้หาผลประโยชน์

๑๐) ทรัพย์สินของเอกชนเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการจัดให้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือทรัพย์สินของเอกชนที่ได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ โดยเจ้าของทรัพย์สินนั้นมิได้ใช้หรือหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

๑๑) ทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์

๑๒) ทรัพย์สินตามที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

๗. <u>คำถาม</u> ภาระภาษีที่ต้องเสียในแต่ละปีจะต้องคำนวณอย่างไร

<u>คำตอบ</u> ฐานภาษีของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้าง

วิธีการคำนวณภาระภาษีในแต่ละกรณี

<u>กรณีที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง</u>

ภาระภาษี = มูลค่าที่ดิน x อัตราภาษี

ทั้งนี้ กำหนดให้

มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน

<u>กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</u>

ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน + มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี

ทั้งนี้ กำหนดให้

มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (ต่อ ตร.ว.) x ขนาดพื้นที่ดิน

มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) – ค่าเสื่อมราคา

<u>กรณีห้องชุด</u>

ภาระภาษี = มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี

ทั้งนี้ กำหนดให้

มูลค่าห้องชุด = ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด (ต่อ ตร.ม.) x ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)

ทั้งนี้ กรมธนารักษ์จะเป็นผู้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด และอัตราค่าเสื่อมราคา

๘. <u>คำถาม</u> สิ่งปลูกสร้างมีการหักค่าเสื่อมราคาอย่างไร

<u>คำตอบ</u> การหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้างมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ปีที่	หักค่าเสื่อม (ร้อยละ)
ตึก	๑ – ๑๐	๑ ต่อปี
	๑๑ – ๔๒	๒ ต่อปี
	๔๓ เป็นต้นไป	๗๖ ตลอดอายุการใช้งาน
ตึกครึ่งไม้	๑ – ๕	๒ ต่อปี
	๖ – ๑๕	๔ ต่อปี
	๑๖ – ๒๑	๕ ต่อปี
	๒๒ เป็นต้นไป	๘๕ ตลอดอายุการใช้งาน

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ปีที่	หักค่าเสื่อม (ร้อยละ)
ไม้	๑ – ๕	๓ ต่อปี
	๖ – ๑๕	๕ ต่อปี
	๑๖ – ๑๘	๗ ต่อปี
	๑๙ เป็นต้นไป	๙๓ ตลอดอายุการใช้งาน

๙. <u>คำถาม</u> สิ่งปลูกสร้างที่จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืออะไรบ้าง

<u>คำตอบ</u> สิ่งปลูกสร้างที่จะต้องนำมาคำนวณหามูลค่าเพื่อเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจใช้อยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย แต่ไม่รวมถึงเครื่องจักรหรือส่วนควบที่สำคัญที่มีลักษณะเป็นเครื่องจักรกลไก เครื่องกระทำ เครื่องกำเนิดสินค้า หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา

๑๐. <u>คำถาม</u> ผู้เสียภาษีสามารถตรวจสอบได้หรือไม่ว่า อปท. มีการประเมินภาษีที่ถูกต้องแล้ว

<u>คำตอบ</u> อปท. จะต้องประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อัตราภาษีที่จัดเก็บ จำนวนภาษีที่ต้องชำระ และรายละเอียดอื่นที่จำเป็นในการจัดเก็บภาษีในแต่ละปี ณ สำนักงานหรือที่ทำการของ อปท. ก่อนวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ของปีภาษีนั้น และหากผู้เสียภาษีเห็นว่าข้อเท็จจริงตามประกาศดังกล่าวไม่ถูกต้อง สามารถอุทธรณ์ให้ผู้บริหารท้องถิ่นพิจารณาทบทวนและแก้ไขให้ถูกต้องได้

๑๑. <u>คำถาม</u> อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการกำหนดไว้อย่างไร และใครเป็นผู้กำหนดอัตราภาษี

<u>คำตอบ</u> อัตราภาษีที่กำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. .... จะเป็นอัตราเพดานภาษีสูงสุด ไม่ใช่อัตราที่จะใช้จัดเก็บจริง โดยจะแบ่งอัตราตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	**อัตราเพดาน (ร้อยละ)**
๑. เกษตรกรรม	๐.๒
๒. ที่อยู่อาศัย	๐.๕
๓. อื่นๆ (เช่น พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม)	๒
๔. ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน	๕

สำหรับอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดโดยรัฐบาล และออกเป็นพระราชกฤษฎีกา โดยอัตราภาษีที่จัดเก็บจริงจะกำหนดไว้ ดังนี้

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทเกษตรกรรม และบ้านพักอาศัยหลังหลัก

เพื่อเป็นการลดภาระให้แก่เกษตรกรและเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีบ้านอยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงกำหนดอัตราภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทเกษตรกรรม และบ้านพักอาศัยหลังหลัก ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)		อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๕๐	ยกเว้น
๕๐	๑๐๐	๐.๐๕
๑๐๐	ขึ้นไป	๐.๑๐

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัยหลังที่ ๒

ในส่วนของผู้ที่เป็นเจ้าของที่พักอาศัยหลายหลัง จะต้องเสียภาษีสำหรับที่พักอาศัยหลังอื่น ๆ ที่ไม่ได้ใช้เป็นบ้านพักอาศัยหลังหลักในอัตรา ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)		อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๕	๐.๐๓
๕	๑๐	๐.๐๕
๑๐	๒๐	๐.๑๐
๒๐	๓๐	๐.๑๕
๓๐	๕๐	๐.๒๐
๕๐	๑๐๐	๐.๒๕
๑๐๐	ขึ้นไป	๐.๓๐

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นๆ

สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือไปจากใช้เพื่อการเกษตรและพักอาศัย กฎหมายกำหนดให้เสียภาษีในอัตรา ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)		อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๐	๒๐	๐.๓
๒๐	๕๐	๐.๕
๕๐	๑๐๐	๐.๗

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)		อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง (ร้อยละ)
เกินกว่า	ไม่เกิน	
๑๐๐	๑,๐๐๐	๐.๙
๑,๐๐๐	๓,๐๐๐	๑.๒
๓,๐๐๐	ขึ้นไป	๑.๕

ทั้งนี้ การที่กำหนดให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นๆ เสียภาษีในอัตราที่เหมือนกันไม่ว่าเจ้าของจะใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นทำกิจการใดๆ นั้น เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เจ้าหน้าที่ใช้ดุลยพินิจในการประเมินภาษี ดังนั้น การเลือกที่จะใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการทำธุรกิจไม่ว่าจะเป็นประเภทใด ก็จะมีต้นทุนที่เกิดจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่ากัน ไม่เกิดการบิดเบือน

๑๒. <u>คำถาม</u> ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพได้อย่างไร

<u>คำตอบ</u> กรณีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน จะถูกเก็บภาษีในอัตราที่สูงและปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ ๓ ปี เพื่อเป็นการกระตุ้นให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยกำหนดอัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริง ดังนี้

ปีที่	อัตราภาษี (ร้อยละ)
ปีที่ ๑ – ๓	๑
ปีที่ ๔ – ๖	๒
ปีที่ ๗ ขึ้นไป	๓

๑๓. <u>คำถาม</u> ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการบรรเทาภาระภาษีหรือไม่ อย่างไร

<u>คำตอบ</u> กฎหมายให้อำนาจทั้งรัฐบาลและผู้บริหารท้องถิ่นในการบรรเทาภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

๑) การบรรเทาภาระภาษีโดยรัฐบาล รัฐบาลสามารถตราพระราชกฤษฎีกาเพื่อบรรเทาภาระภาษี โดยมีมาตรการ ดังนี้

(๑) ลดภาษีให้ไม่เกินร้อยละ ๗๕ ของภาระภาษีที่ต้องเสีย สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น บ้านพักอาศัยหลักซึ่งได้กรรมสิทธิ์มาจากการรับมรดกก่อนที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบังคับใช้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับกิจการสาธารณะ เช่น โรงพยาบาล และโรงเรียน เป็นต้น

(๒) ลดอัตราภาษีให้กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท เช่น ลดอัตราภาษีให้กับที่ดินที่เจ้าของซื้อมาเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเองเป็นเวลา ๑ ปี และที่ดินที่นิติบุคคลที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อขายเป็นเวลา ๓ ปี เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่เป็นของตนเอง เป็นต้น

๒) การลดและยกเว้นภาษีโดยผู้บริหารท้องถิ่นโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัดหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย สามารถทำได้ในกรณีต่อไปนี้

(๑) กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพด้วยเหตุอันพ้นวิสัยที่จะป้องกันได้โดยทั่วไป เช่น ภัยพิบัติ เป็นต้น

(๒) กรณีที่มีเหตุอันทำให้ที่ดินได้รับความเสียหายหรือ ทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลายหรือชำรุดเสียหายจนเป็นเหตุให้ต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ เช่น ไฟไหม้ เป็นต้น

๑๔. <u>คำถาม</u> การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีผลกระทบต่อเกษตรกรและเจ้าของที่พักอาศัยหรือไม่

<u>คำตอบ</u> ไม่มีผลกระทบ เนื่องจากเกษตรกรและเจ้าของที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะได้รับยกเว้นภาษี

<u>ภาคเกษตรกรรม</u>

เนื่องจากที่ดินเกือบทั้งหมดที่เกษตรกรใช้ทำการเกษตรกรรม หรือคิดเป็นร้อยละ ๙๙.๙๙ ของที่ดินเกษตรทั้งประเทศ (ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี ๒๕๕๖) มีมูลค่าต่ำกว่า ๕๐ ล้านบาท ซึ่งอัตราภาษีที่จะใช้จัดเก็บอยู่ที่ร้อยละ ๐ ดังนั้น เกษตรกรโดยเฉพาะเกษตรกรรายย่อยจะไม่ได้ได้รับผลกระทบ แต่จะได้ประโยชน์จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

<u>เจ้าของที่พักอาศัย</u>

เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่พักอาศัยเป็นของตนเอง ที่พักอาศัยที่เจ้าของใช้เป็นบ้านหลักเกือบทั้งหมดจะได้รับการยกเว้นภาษี เนื่องจากที่พักอาศัยที่มีมูลค่าไม่เกิน ๕๐ ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ ๙๙.๙๖ ของที่พักอาศัยทั้งหมด (ข้อมูลจากสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี ๒๕๕๖) ส่วนที่พักอาศัยที่เจ้าของใช้เป็นบ้านหลักที่มีมูลค่าสูงกว่า ๕๐ ล้านบาท ซึ่งทั่วประเทศมีทั้งหมดประมาณ ๘,๕๐๐ หลัง จะต้องเสียภาษีโดยคำนวณจากมูลค่าของทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่เกินกว่า ๕๐ ล้านบาท

๑๕. <u>คำถาม</u> บ้านที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเองกับบ้านที่เจ้าของให้ผู้อื่นเช่าจะเสียภาษีเหมือนกันหรือไม่

<u>คำตอบ</u> บ้านที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเองกับบ้านที่เจ้าของให้ผู้อื่นเช่าจะต้องเสียภาษีต่างกัน โดยบ้านที่เจ้าของใช้อยู่อาศัยเองจะต้องเสียภาษีในอัตราของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทบ้านพักอาศัย แต่การให้เช่าบ้านเป็นการทำธุรกิจ ซึ่งเจ้าของได้รับผลตอบแทนจากการให้เช่าดังกล่าว จึงต้องเสียภาษีในอัตราของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประเภทอื่นๆ เช่นเดียวกับห้องชุดที่มีกรรมสิทธิ์และห้องชุดที่มีสิทธิ์การเช่าระยะยาว

๑๖. <u>คำถาม</u> เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบธุรกิจขนาดเล็ก และ SMEs จะได้รับผลกระทบจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่

<u>คำตอบ</u> ไม่ได้รับผลกระทบเพราะอัตราภาษีที่กำหนดไว้ในร่างกฎหมายจะใกล้เคียงกับอัตราภาษีที่เสียอยู่ในปัจจุบัน

๑๗. <u>คำถาม</u> กรณีธุรกิจบางประเภทที่มีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินเป็นจำนวนมาก เช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการซื้อที่ดินมาเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาเชิงธุรกิจ รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ระหว่างการขายจะมีการจัดเก็บภาษีที่ดิน โดยเฉพาะที่ดินที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนาจะเสียภาษีในอัตราของที่ดินที่

ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินหรือไม่ ซึ่งจะทำให้ภาระต้นทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น

คำตอบ เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่เป็นของตนเอง และลดภาระภาษีที่ประชาชนผู้ซื้อที่อยู่อาศัยถูกผู้ประกอบการผลักภาระมาให้ รัฐบาลจึงลดอัตราภาษีสำหรับที่ดินที่นิติบุคคลที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ซื้อมาเพื่อพัฒนาเป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย โดยให้จัดเก็บภาษีในอัตราต่ำที่ร้อยละ ๐.๐๕ ของฐานภาษี เป็นเวลา ๓ ปี นับตั้งแต่เจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ทั้งนี้ จะต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขสำหรับที่ดินประเภทดังกล่าวเพื่อให้เกิดความชัดเจนต่อไป

๑๘. คำถาม กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทรัพย์ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุด จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือไม่

คำตอบ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรหรืออาคารชุด ที่ไม่มีการนำไปหาประโยชน์ตอบแทนจากทรัพย์สินดังกล่าว จะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๑๙. คำถาม กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีการใช้ประโยชน์หลายประเภท เช่น กรณีอาคาร ๒ ชั้น ที่เจ้าของเปิดเป็นร้านค้าที่ชั้นล่าง ส่วนชั้น ๒ ใช้เป็นที่พักอาศัยของตนเอง จะเสียภาษีในอัตราใด

คำตอบ เสียภาษีตามลักษณะของการใช้ประโยชน์จริง

๒๐. คำถาม จะเริ่มเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเมื่อไหร่

คำตอบ อปท. จะเริ่มเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี ๒๕๖๐ ทั้งนี้ กระทรวงมหาดไทยและกระทรวงการคลัง และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจะต้องจัดเตรียมพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวงและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมถึงดำเนินการในด้านอื่นๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จก่อนที่จะเริ่มเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง