สารบาญ

บทที่ 1 แนวความคิดและความเป็นมาของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562.....15

1.1 แนวทางการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สิน 19

1.1.1 การจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินโดยวิธีทางตรง 19

1.1.2 การจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินโดยวิธีทางอ้อม 19

1.2 ประเด็นหลักที่พึงพิจารณาในการกำหนดการจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สิน **20**

1.2.1 การจัดเก็บภาษีจากการโอนทรัพย์สิน 21

1.2.2 การกำหนดอัตราภาษี 22

1.2.3 ข้อดีของการจัดเก็บภาษีจากฐานทรัพย์สิน 25

1.3 แนวคิดเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน **25**

1.3.1 การประเมินมูลค่าต้นทุน (Cost Approach) 26

1.3.2 การประเมินมูลค่ารายปี (Annual Value) 32

1.3.3 การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) 41

1.3.4 การประเมินมูลค่าตามทำเลที่ตั้ง (Site Value) และตามมูลค่าที่ดิน (Land Value) 43

1.3.5 บทวิเคราะห์ความเกี่ยวพันระหว่างการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชิงเศรษฐศาสตร์และกฎหมาย 44

1.3.5.1 ภาษีทรัพย์สินโดยทั่วไป 47

1.3.5.2 ภาษีทรัพย์สินเฉพาะอย่าง 49

1. ภาษีที่ดินแบบดั้งเดิม 50

2 การจัดเก็บจากค่ารายปี 50

3. การจัดเก็บภาษีเพื่อวัตถุประสงค์พิเศษ 53

สำหรับเพื่อการศึกษาและการใช้งานอิงเท่านั้น
For educational use and reference only

ก) กรณีการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินที่โอนเปลี่ยนมือชนิดมีค่าตอบแทนและชนิดไม่มีค่าตอบแทน 53

ข) กรณีการจัดเก็บภาษีส่วนเพิ่มสูงขึ้นของทรัพย์สิน หรือภาษีผลได้จากทุน (Capital gain tax) 56

1.3.6 เหตุผลที่นำมาสู่การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 57

1.3.7 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 68

บทที่ 2 โครงสร้างของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562.....85

2.1 การกำหนดฐานภาษี 86

2.1.1 ผู้มีหน้าที่เสียภาษี 86

2.1.2 ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายการเสียภาษี 107

2.1.2.1 ลักษณะของทรัพย์สินประเภทที่ดิน หรือทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้าง 108

2.1.2.2 ประเภทของการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง 120

1. การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม 123

ก. ความหมายของการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม 123

ข. หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการประกอบเกษตรกรรม 124

2. การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย 133

ก. ความหมายของการใช้ประโยชน์ในการเป็นที่อยู่อาศัย 133

ข. หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการเป็นที่อยู่อาศัย 136

2.1.2.3 ลักษณะการไม่ใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง 147

1. ลักษณะของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า 149

2. ลักษณะที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ 149

สำหรับเพื่อการศึกษาและการอ้างอิงเท่านั้น
For educational use and reference only

ก. ที่ดินที่ควรใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม 149
ข. สิ่งปลูกสร้างที่ควรใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือเป็นที่อยู่อาศัย 150
3. ลักษณะของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่อยู่ในข่ายที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ 150
4. การเรียกเก็บภาษีในอัตราที่สูงขึ้นสำหรับการไม่ใช้ประโยชน์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง 152
2.1.3 ทรัพย์สินที่ไม่อยู่ในข่ายการเสียภาษี 158
2.1.3.1 กรณีการยกเว้นภาษีสำหรับทรัพย์สินบางประเภท 162
1. กรณีการยกเว้นการจัดเก็บภาษีมาตรา 8 (1) 162
2. กรณีการยกเว้นการจัดเก็บภาษีมาตรา 8 (2) (3) (4) 172
3. กรณีการยกเว้นการจัดเก็บภาษีมาตรา 8 (5) 173
4. กรณีการยกเว้นการจัดเก็บภาษีมาตรา 8 (6) 177
5. กรณีการยกเว้นการจัดเก็บภาษีมาตรา 8 (7) 182
6. กรณีการยกเว้นการจัดเก็บภาษีมาตรา 8 (8) 184
7. กรณีการยกเว้นการจัดเก็บภาษีมาตรา 8 (9) 189
8. กรณีการยกเว้นการจัดเก็บภาษีมาตรา 8 (10) 193
9. กรณีการยกเว้นการจัดเก็บภาษีมาตรา 8 (11) 195
10. กรณีการยกเว้นการจัดเก็บภาษีมาตรา 8 (12) 199
2.1.3.2 กฎกระทรวงกำหนดทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นจากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ตามมาตรา 8 (12) 200
(1) การยกเว้นการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ 201
(2) การยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของรัฐวิสาหกิจที่ยังมิได้ใช้ในกิจการของรัฐวิสาหกิจและยังมิได้ใช้หาผลประโยชน์ 204
(3) การยกเว้นภาษีการจัดเก็บภาษีที่ดินว่างเปล่าในสนามบิน 205

สำหรับเพื่อการศึกษาและอ้างอิงเท่านั้น
For educational use and reference only

(4) การยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นทางรถไฟหรือทางรถไฟฟ้าซึ่งใช้ในกิจการของการรถไฟหรือการรถไฟฟ้าโดยตรง 206

(5) การยกเว้นการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการของการเคหะแห่งชาติตามกฎหมายว่าด้วยการเคหะแห่งชาติ 208

(6) การยกเว้นการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของเอกชนที่ใช้เป็นพิพิธภัณฑ์ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ใช้เป็นแหล่งศึกษาเรียนรู้เพื่อสาธารณประโยชน์ 210

(7) การยกเว้นการจัดเก็บภาษีสิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อสำหรับใช้ในระบบบำบัดน้ำเสียที่ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกับอาคาร 210

(8) การยกเว้นการจัดเก็บภาษีสิ่งปลูกสร้างที่เป็นบ่อน้ำที่ใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะ 211

(9) การยกเว้นการจัดเก็บภาษีสิ่งปลูกสร้างที่เป็นถนน ลาน และรั้ว 212

(10) การยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินที่มีกฎหมายกำหนดห้ามมิให้ทำประโยชน์ 223

(11) การยกเว้นการจัดเก็บภาษี ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการของสำนักงานเศรษฐกิจและการค้าของต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทยตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ 228

2.2 การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 229

2.2.1 หลักเกณฑ์การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งปลูกสร้างลักษณะพิเศษ หรือห้องชุดตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 235

2.2.1.1 การกำหนดราคาประเมินที่ดิน 242

2.2.1.2 การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ 254

สำหรับเพื่อการศึกษาและการอ้างอิงเท่านั้น
For educational use and reference only

1. การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้าง 254
2. การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ 255
2.2.1.3 การประเมินราคาห้องชุด 257
2.2.1.4 การประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ 268
1. ขอบเขตความหมายของ “สิ่งปลูกสร้าง” และ “สิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ” 268
2. วิธีการประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ 271
2.2.2 การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 276
2.2.2.1 หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าของที่ดิน 276
1. กรณีฐานที่ใช้ในการคำนวณภาษีตามประเภทของที่ดิน 277
2. กรณีฐานที่ใช้ในการคำนวณภาษีตามลักษณะของที่ดิน 277
2.2.2.2. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง สิ่งปลูกสร้างลักษณะพิเศษ สิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด 277
2.2.3 วิธีการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 281
2.2.3.1 หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 281
2.2.3.2 การยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีสำหรับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของบุคคลธรรมดา 284
1. กรณีเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องเป็นบุคคลธรรมดา 284
2. กรณีการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม 287
3. กรณีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย 294
4. กรณีใช้ประโยชน์สิ่งปลูกสร้างประเภทห้องชุด 302
2.2.3.3 กรณีการใช้ประโยชน์อื่นที่ไม่ใช่การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมและการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยและการจัดเก็บภาษีตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ 304
2.2.3.4 กรณีที่ดินทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ 314
2.2.4 การกำหนดอัตราภาษี 318

สำหรับเพื่อการศึกษาและการอ้างอิงเท่านั้น
For educational use and reference only

2.2.5 การลดภาษีหรือยกเว้นภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในกรณีจำเป็น 328

2.2.5.1 การลดภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภทเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพความจำเป็นทางเศรษฐกิจ สังคม เหตุการณ์ กิจการ หรือสภาพแห่งท้องที่ 332

1. พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563 332

2. พระราชกฤษฎีกาลดภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางประเภท พ.ศ. 2563 336

2.2.5.2 ลดภาษีหรือยกเว้นภาษีเนื่องจากประสบเหตุอันพ้นวิสัยจะป้องกันได้โดยทั่วไปที่ทำให้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษีเกิดความเสียหายมากหรือถูกทำลายให้เสื่อมสภาพภายในเขตพื้นที่ที่เกิดเหตุนั้น 338

2.2.5.3 ลดภาษีหรือยกเว้นภาษีกรณีเกิดเหตุที่ทำให้ที่ดินของผู้เสียภาษีได้รับความเสียหายหรือทำให้สิ่งปลูกสร้างถูกรื้อถอนหรือทำลาย หรือชำรุดเสียหายจนต้องทำการซ่อมแซมในส่วนสำคัญ 340

2.3 การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 344

2.3.1 หลักเกณฑ์การชำระภาษี 345

2.3.2 การขอผ่อนชำระภาษีและการชำระภาษีค้างชำระ 350

2.3.2.1 การขอผ่อนชำระภาษี 350

2.3.2.2 การชำระภาษีค้างชำระ 351

2.3.3 การขอขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลาการชำระภาษีและการขอรับคืนภาษี 354

2.3.3.1 การขอขยายหรือเลื่อนกำหนดเวลาการชำระภาษีหรือแจ้งรายการต่าง ๆ 354

2.3.3.2 กรณีขอรับเงินคืน 354

1. กรณีผู้เสียภาษีพบว่าตนเองเสียภาษีไปโดยไม่มีหน้าที่หรือเสียเกินกว่าจำนวนที่ต้องเสีย 355

2. กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเองทบทวนการประเมินภาษีที่ผิดพลาดหรือไม่ครบถ้วน 358

สำหรับเพื่อการศึกษาและอ้างอิงเท่านั้น
For educational use and reference only

2.4 การระงับข้อพิพาททางภาษี **363**

2.4.1 บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี 363

2.4.1.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษีประจำจังหวัด 364

2.4.1.2 การประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี 366

2.4.1.3 ขอบอำนาจของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์การประเมินภาษี 366

2.4.1.4 กรอบเวลาในการวินิจฉัย 366

2.4.2 สิทธิของผู้อุทธรณ์ภาษีภายหลังจากมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ 367

2.4.3 ขั้นตอนการโต้แย้งคัดค้านการประเมินภาษี 367

2.5 บทกำหนดโทษ **372**

2.6 บทเฉพาะกาล **374**

บรรณานุกรม **383**

ภาคผนวก **387**

สำหรับเพื่อการศึกษาและการอ้างอิงเท่านั้น
For educational use and reference only