



ฉบับที่ 74/2559

วันที่ 7 มิถุนายน 2559

ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.

ที่ประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2559 ได้มีมติเห็นชอบในหลักการร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ซึ่งจะนำมาบังคับใช้แทนพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ทั้งนี้ การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามร่างกฎหมายที่เสนอนี้ไม่ใช่การเก็บภาษีใหม่ แต่เป็นการปรับปรุงการเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ตามกฎหมายที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) สามารถจัดเก็บภาษีได้อย่างมีประสิทธิภาพ เหมาะสม และสอดคล้องกับสภาพการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันมากขึ้น รวมทั้งมีรายได้เพียงพอที่จะนำมาใช้ในการบริหารจัดการในเขตพื้นที่ของตน ก่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้เสียภาษี ช่วยกระตุ้นให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ผลักดันให้เกิดการกระจาย การถือครองที่ดิน และช่วยลดความเหลื่อมล้ำในการถือครองทรัพย์สินได้อีกทางหนึ่ง โดยร่างพระราชบัญญัตินี้มีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

- ยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508
- ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ
- หน่วยงานจัดเก็บภาษี ได้แก่ เทศบาลตำบล เทศบาลเมือง เทศบาลนคร องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา โดยรายได้ภาษีที่จัดเก็บได้จะเป็นของ อปท. ที่ทำหน้าที่จัดเก็บ
- ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด
- ฐานภาษี ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยคิดคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- อัตรากำหนดไว้ในพระราชบัญญัติ จะเป็นอัตราสูงสุดที่จะจัดเก็บภาษีจากผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยจะจัดแบ่งอัตรากำหนดดังกล่าวออกเป็น 3 กลุ่ม ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดิน คือ (1) กรณีใช้เพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรม ให้จัดเก็บภาษีได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.2 (2) กรณีใช้เพื่อเป็นที่พักอาศัย ให้จัดเก็บภาษีได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 และ (3) กรณีใช้ประโยชน์ในด้านอื่นๆ (เช่น พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เป็นต้น) ให้จัดเก็บภาษีได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ในส่วนของที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน กำหนดอัตรากำหนดสูงสุดตามกฎหมายให้ อปท. เรียกเก็บภาษีสำหรับที่ดินดังกล่าวในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ของฐานภาษี

7. ยกเว้นภาษีให้แก่ทรัพย์สินบางประเภท เช่น สาธารณสมบัติ ทรัพย์สินของรัฐที่ไม่ได้ใช้หาผลประโยชน์ ทรัพย์สินของสถานทูต ทรัพย์สินของสภาอากาศไทย ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดและที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่มีได้ใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ ทรัพย์สินของเอกชนที่ได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ และบ้านพักอาศัยหลักในส่วนที่มีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท เป็นต้น

8. อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บจริงจะกำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา โดยกำหนดเป็นอัตราก้าวหน้าเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของฐานภาษี ดังนี้

- (1) เกษตรกรรม ตั้งแต่ร้อยละ 0 ถึง ร้อยละ 0.1 ของฐานภาษี
- (2) ที่พักอาศัยหลัก ส่วนที่เกิน 50 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่ร้อยละ 0.05 ถึงร้อยละ 0.1 และที่พักอาศัยหลังอื่น ตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ถึง ร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี
- (3) ประเภทอื่น ๆ ตั้งแต่ร้อยละ 0.3 ถึง ร้อยละ 1.5 ของฐานภาษี
- (4) ที่ดินว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดินจะจัดเก็บภาษีเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ตั้งแต่ร้อยละ 1 ถึง ร้อยละ 3 ของฐานภาษี

9. การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะมีการบรรเทาภาระให้กับเจ้าของบ้านพักอาศัยหลักที่ได้มาจากการรับมรดก ผู้ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงินที่มีอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ และกิจการสาธารณะ ดังนี้

9.1 ในกรณีที่เจ้าของบ้านพักอาศัยหลักได้รับกรรมสิทธิ์บ้านหลังดังกล่าวมาจากการรับมรดกก่อนที่กฎหมายฉบับนี้มีผลบังคับใช้ จะมีการบรรเทาภาษีให้ โดยการลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร้อยละ 50 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย

9.2 ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีเป็นเวลา 1 ปี ให้กับที่ดินที่อยู่ระหว่างการปลูกสร้างบ้านที่เจ้าของใช้เป็นบ้านของตนเอง

9.3 ให้จัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี สำหรับที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อจัดทำเป็นโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย ที่นิติบุคคลที่ประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์เป็นเจ้าของ เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่เจ้าของที่ดินได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

9.4 ให้จัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 0.05 ของฐานภาษี สำหรับอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน เป็นระยะเวลา 5 ปี

9.5 ให้ลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่เกินร้อยละ 75 ของจำนวนภาษีที่จะต้องเสีย สำหรับกิจการสาธารณะ เช่น โรงพยาบาล และโรงเรียน เป็นต้น

10. นอกจากนี้กฎหมายยังให้อำนาจผู้บริหารท้องถิ่นสามารถขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด หรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อลดหรือยกเว้นภาษีให้กับเจ้าของอาคารบ้านเรือนที่ได้รับความเดือดร้อนได้ เช่น เกิดภัยพิบัติ หรืออาคาร บ้านเรือนเกิดเสียหายหรือถูกทำลาย

ทั้งนี้ ได้กำหนดบทเฉพาะกาลให้กฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน กฎหมายว่าด้วย ภาษีบำรุงท้องที่ และกฎหมายว่าด้วยการกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งถูกยกเลิก โดยร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป สำหรับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและ ที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ที่ต้องเสียหรือพึงชำระหรือที่ค้างอยู่หรือที่ต้องคืนก่อนที่จะเริ่มมีการบังคับใช้การ จัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว

สำนักนโยบายภาษี สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

โทร. 0 2273 9020 ต่อ 3526

โทรสาร 0 2273 9088