



ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในกรณีการใช้ที่ดิน เพื่อการเกษตรกรรม

The enforcement issue of the Land and Building Tax Act for agricultural land use

พรเพ็ญ ไตรพงษ์¹ พัชราดา เอื้อวรรณกิจ² และ นกัษต์ กังพิทักษ์ไพศาล³
Pornpen Traiphong¹ Patcharada Auwannakit² And Napach Tangpitakpaisal³
มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ^{1,3}
Srinakharinwirot University^{1,3}
มหาวิทยาลัยรามคำแหง²
Ramkhamhaeng University²

E-mail: Pornpent@g.swu.ac.th, Patcharada.a@rumail.ru.ac.th and Napach1501@yahoo.com

Received 09.06.2025 ➤ Revised 14.10.2025 ➤ Accepted 14.11.2025

บทคัดย่อ

บท ความวิชาการนี้ มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเสนอถึงปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและเพื่อเสนอแนวทางในการแก้ไขประเด็นการจัดเก็บภาษีที่ดินจากกรณี การทำการเกษตรเทียม โดยวิธีการศึกษาจากเอกสาร จากการศึกษาพบว่า พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ในกรณีเปรียบเทียบระหว่างที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมกับที่ดินรกร้างว่างเปล่ามีความแตกต่างกัน

¹ หลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต ภาควิชาสังคมวิทยา คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เลขที่ 114 ซอยสุขุมวิท 23 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

² คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง เลขที่ 282 ถนนหัวหมาก แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240

³ หลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต ภาควิชาสังคมวิทยา คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เลขที่ 114 ซอยสุขุมวิท 23 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

อย่างชัดเจนในด้านอัตราการจัดเก็บภาษี โดย อัตราภาษีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะต่ำกว่าที่ดิน รกร้างอย่างมาก ซึ่งถือเป็นช่องว่างสำคัญที่ เอื้อต่อการวางแผนเลี่ยงภาษีซึ่งเป็นปัญหาใน การจัดเก็บภาษี โดยมีข้อเสนอแนะควรจำกัด การใช้ที่ดินที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงในลักษณะ เกษตรกรรม ในพื้นที่ที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจสูง

ควรกำหนดมาตรการห้ามหรือจำกัดการใช้ที่ดิน เพื่อการเกษตรในทางรูปแบบ และควรสร้าง แรงจูงใจทางภาษีควบคู่กับวัตถุประสงค์ของ ผังเมือง

คำสำคัญ : ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง, เกษตรกรรมเทียม, ปัญหาการบังคับใช้ และ เลี่ยงภาระภาษี

Abstract

This academic article aims to present the issues arising from the enforcement of the Land and Building Tax Act and to propose solutions for the problem of land tax collection concerning instances of artificial agriculture. By means of studying from documents. The study reveals a clear disparity in tax collection rates under the 2019 Land and Building Tax Act when comparing land used for agriculture and vacant or unused land. The tax rate for agricultural land is substantially lower than that for vacant land, which constitutes

a significant loophole conducive to tax planning and avoidance, thereby posing a challenge to effective tax collection. The recommendations suggest restricting the use of high economic-value land for merely symbolic agricultural purposes in areas of high economic value, imposing measures to prohibit or limit the formal use of land for agriculture, and creating tax incentives aligned with urban planning objectives.

Keyword : Land and Building Tax, Artificial Agriculture, Enforcement Issue and Tax Evasion

1. บทนำ

ในปัจจุบันนี้ มักพบเห็นปัญหาการใช้ที่ดิน ในลักษณะที่คล้ายกับการทำเกษตรกรรม เช่น การปลูกกล้วย มะนาว หรือพืชไร่ขนาดเล็ก บนที่ดินในเขตเมืองหรือพื้นที่ที่มีมูลค่าสูง ทั้งที่ไม่ได้ มีการผลิตหรือจำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร

อย่างแท้จริง ปรากฏการณ์นี้สะท้อนถึงแนวโน้ม ของปัญหาการใช้ที่ดินในเชิงสัญลักษณ์ เพื่อให้เข้าเกณฑ์รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี ตามที่กฎหมายกำหนด

ปัจจุบันประเทศไทยใช้พระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ในการ จัดเก็บภาษีที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาค

โครงสร้างภาษีโรงเรือนและที่ดินที่บังคับใช้มาอย่างยาวนาน (อริอุทท์ ชาญชัยกิตติกร, 2567, หน้า 29) โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บ เพื่อเป็นรายได้หลักขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ โดยภายใต้กฎหมายฉบับนี้ โดยที่นโยบายในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินถือเป็นหนึ่งในยุทธศาสตร์สำคัญในการพัฒนาโครงสร้างภาษีของประเทศไทย (กรณีการณ์ ขวัญสิริบุญมี, 2566, หน้า 19) เป็นเครื่องมือที่จะช่วยในการกำหนดทิศทางการพัฒนาและการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น (วิภาวี ศรีรินทร์, สัตยา ตันจันทรพงศ์, และ ดลยา ไชยวงศ์, 2566, หน้า 3) การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบ่งออกเป็น 4 ประเภทตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ 1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรม 2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย 3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อพาณิชยกรรม และ 4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพ ซึ่งมีอัตราการจัดเก็บภาษีแบบก้าวหน้าและแตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ โดยอัตราภาษีจะเพิ่มขึ้นตามมูลค่าที่สูงขึ้นของทรัพย์สิน

การบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 แม้มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี และเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการรายได้ของรัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หากแต่ในทางปฏิบัติยังปรากฏปัญหาหลายประการ โดยเฉพาะในกรณีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม อันสามารถสรุปได้ดังนี้

1. การตีความเกณฑ์การใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรมไม่ชัดเจน

ข้อกฎหมายมิได้กำหนดเกณฑ์ที่แน่นอนว่าการใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรมต้องมีลักษณะและขอบเขตเพียงใด ทำให้เจ้าของที่ดินบางรายอาศัยช่องว่างดังกล่าว นำที่ดินมาใช้เพียงเพื่อปลูกพืชบางชนิด เช่น กลั้วหรือมะนาว ในลักษณะเชิงสัญลักษณ์ เพื่อให้เข้าข่ายการใช้ประโยชน์ด้านเกษตรกรรม

2. พฤติกรรม “เกษตรกรรมเทียม”

การใช้ที่ดินในลักษณะดังกล่าว แม้ไม่ถือว่ามีผิดกฎหมายโดยตรง แต่เป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายที่มุ่งหมายส่งเสริมให้เกษตรกรผู้ประกอบอาชีพอย่างแท้จริงได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษี อันเป็นเหตุให้เกิดความไม่เป็นธรรมระหว่างผู้ที่ทำเกษตรจริงกับผู้ที่เพียงอาศัยช่องโหว่ทางกฎหมาย

3. ผลกระทบต่อรายได้ของท้องถิ่น

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีบทบาทสำคัญต่อการเพิ่มพูนรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่พฤติกรรมการอ้างการใช้ประโยชน์ในลักษณะ “เกษตรกรรมเทียม” ส่งผลให้รายได้ที่พึงจัดเก็บลดลงอย่างมีนัยสำคัญกระทบต่อการจัดสรรงบประมาณและการพัฒนาท้องถิ่นโดยรวม

4. ข้อจำกัดด้านกลไกการตรวจสอบ

การตรวจสอบและประเมินลักษณะการใช้ที่ดินในปัจจุบันยังขาดความเข้มงวดและประสิทธิภาพ ทำให้ไม่สามารถแยกแยะได้อย่างชัดเจนระหว่างการทำเกษตรจริงกับการใช้ที่ดินเพียงเพื่อให้เข้าหลักเกณฑ์ทางภาษี

เมื่อศึกษา พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 จะเห็นว่าในกรณีของที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามมาตรา 37 (1) ซึ่งมีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.15 ของฐานภาษีเปรียบเทียบกับที่ดินที่ทิ้งไว้รกร้าง หรือไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามมาตรา 37 (4) ซึ่งมีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี จะพบว่ามีการเสียภาษีที่แตกต่างกันอย่างชัดเจน โดยที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะได้รับสิทธิประโยชน์ด้านภาษีมากกว่า จึงส่งผลให้พบปัญหาที่มีบางกรณีที่ดินเจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์จากช่องว่างทางกฎหมาย โดยแสดงการทำเกษตรกรรมเพียงในทางรูปแบบเกษตรกรรมเทียม อาทิเช่น การปลูกต้นมะนาว ส้ม กล้วย เพื่อเลี่ยงภาระภาษี อันเป็นปัญหาที่กระทบต่อประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้ของท้องถิ่น และไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ตั้งไว้

2. วัตถุประสงค์

1) เพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2) เพื่อเสนอแนวทางในการแก้ไขประเด็นการจัดเก็บภาษีที่ดินจากกรณีการทำเกษตรกรรมเทียม

3. หลักการพื้นฐานเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษี

ภาษีอากรถือเป็นเครื่องมือที่สำคัญในการสร้างรายได้ให้กับรัฐ ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาประเทศให้เจริญรุ่งเรือง และมีเสถียรภาพทางการเงิน โดยการจัดเก็บภาษีไม่เพียงแต่ช่วยเพิ่มรายได้ให้กับรัฐ แต่ยังเป็น

เครื่องมือในการลดความเหลื่อมล้ำทางเศรษฐกิจในสังคมได้อย่างมีประสิทธิภาพ (สมคิด บางโม, 2563, หน้า 16) อย่างไรก็ตามยังเป็นการสนองนโยบายของประเทศชาติ และการจัดสรรการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอีกด้วย

หลักพื้นฐานในการจัดเก็บภาษีตามโครงสร้างหรือองค์ประกอบของภาษีอากรอาจแบ่งได้เป็น 6 ส่วน คือ ผู้เสียภาษีอากร ฐานภาษีอากร อัตราภาษีอากร วิธีการเสียภาษีอากร วิธีหาข้อยุติในจำนวนเงินภาษีอากรที่ต้องเสีย และสภาพบังคับ (Sanction)

บทบัญญัติกฎหมายภาษีอากร สำหรับการจัดเก็บภาษีอากรในประเทศไทย นอกจากจะเป็นไปตามหลักการพื้นฐานดังกล่าวแล้วยังอาจจำแนกการจัดเก็บได้เป็น 4 ประเภท คือ ภาษีสรรพากร ภาษีสรรพสามิต ภาษีศุลกากร และภาษีท้องถิ่น โดยดำเนินการจัดเก็บแตกต่างกันไปตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักการและวิธีการของภาษีแต่ละประเภท (ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม, 2563, หน้า 1-62)

ฐานภาษี (TAX BASE) คือ สิ่งที่เป็นมูลเหตุให้ต้องเสียภาษีอากร หรือสิ่งที่รองรับอัตราภาษีอากร หรือสิ่งที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีฐานภาษีที่สำคัญ ได้แก่

1. **เงินได้ (Income)** เป็นฐานภาษีที่เรียกเก็บจากบุคคลที่รายได้ ถึงเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ว่าจะต้องเสียภาษี

2. **ทรัพย์สิน (Property)** เป็นฐานภาษีที่เรียกเก็บจากบุคคลที่มีทรัพย์สินอันอยู่ในเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ให้เสียภาษี ซึ่งได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีรถยนต์ ภาษีเงินได้จากการขาย
อสังหาริมทรัพย์ ภาษีกองมรดก

3. สินค้าและบริการ (Goods and Services) เป็นฐานภาษีที่เรียกเก็บจากบุหรืสุรา การส่งสินค้าเข้า การแสดงมหรสพ หรือที่เรียกว่า ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิต ภาษีศุลกากร อารกรมหรสพ

4. สิทธิพิเศษในการประกอบการ (Licences) เป็นฐานภาษีที่เรียกเก็บจากค่าธรรมเนียมในการอนุญาตให้ประกอบกิจการ

ประเภทของฐานภาษี

1. ฐานรายได้ เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้ของบุคคลธรรมดา

2. ฐานบริโภค เช่น ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีสรรพสามิต ภาษีศุลกากร

3. ฐานทรัพย์สิน เช่น ภาษีรถยนต์ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ดี หลักภาษีอากรที่ดี Adam Smith นักเศรษฐศาสตร์ชาวอังกฤษ ได้แบ่งไว้ดังนี้ (Adam Smith, 2003, p.1043)

1. หลักความเป็นธรรม (Equity) คือ การที่ประชาชนมีหน้าที่ต้องเสียภาษีให้แก่รัฐ และรัฐต้องเก็บภาษีจากประชาชนอย่างยุติธรรม และการจัดเก็บภาษีนั้นต้องสัมพันธ์กับความสามารถในการชำระภาษีที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ยังมีนักเศรษฐศาสตร์ได้แบ่งความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีออกเป็น 2 ลักษณะ (ศุภลักษณ์ พินิจกุลดล, 2563)

1.1 หลักความเป็นธรรมสมบูรณ์ (Principle of Absolute Equity) คือ ประชาชนทุกคนที่เสียภาษีให้แก่รัฐนั้นควรเสียภาษีจำนวนเท่ากัน เพราะรัฐควรกระจายภาระค่าใช้จ่าย

ให้แก่ประชาชนอย่างเท่าเทียม

1.2 หลักความเป็นธรรมสัมพันธ์ (Modified Equity Principle) พิจารณาจากความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี โดยวัดจากประโยชน์ที่ได้รับจากรัฐ หรือวัดจากความสามารถในการเสียภาษี หากมีรายได้หรือได้รายได้มาก ก็ควรเสียภาษีจำนวนมากตามรายได้ที่ได้รับ

2. หลักความแน่นอน (Certainly) คือ การจัดเก็บภาษีนั้นต้องมีความแน่นอนและชัดเจน ไม่เปลี่ยนแปลงไปเปลี่ยนมา ไม่ว่าจะป็นฐานภาษี วิธีการจัดเก็บ อัตราภาษี เป็นต้น

3. หลักความสะดวก (Convenience) คือ ความสะดวกในการจัดเก็บภาษี ไม่ว่าจะต่อทั้งผู้เสียภาษีและผู้จัดเก็บภาษี ไม่ว่าจะป็นทั้งสถานที่ชำระ ระยะเวลาการชำระ วิธีการชำระ เวลาการเรียกชำระ

4. หลักความประหยัด (Economy) คือ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการจัดเก็บภาษี ควรจะมีน้อยที่สุด เนื่องจากหากประหยัดได้ รัฐก็สามารถนำงบที่เหลือไปพัฒนาประเทศได้มากขึ้น

5. หลักการยอมรับ (Acceptability) คือ การได้รับความยอมรับจากประชาชน คือ การที่ประชาชนยอมรับและยินดีจะเสียภาษี โดยรัฐแสดงให้เห็นถึงผลประโยชน์หรือการพัฒนาของประเทศ

6. หลักการเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ (Enforceability) คือ การเป็นไปได้จริงในการจัดเก็บภาษีและสามารถจัดเก็บได้อย่างมีประสิทธิภาพ

7. หลักการทำได้ (Productivity) คือ ภาษีอากรสามารถสร้างรายได้ให้กับรัฐได้เป็นอย่างดี โดยสามารถเก็บได้จากประชาชนจำนวน

มาก หรือที่เรียกว่า ฐานกว้าง

8. หลักความยืดหยุ่น (Flexibility) คือ ภาษีอากรสามารถปรับตัวให้เข้าสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปตามแต่ละช่วงเวลา หรือตามสภาวะทางเศรษฐกิจ

ลักษณะภาษีอากรที่ดี ดังนี้ (สุเมธ ศิริคุณโชติ, 2565)

1) มีความเป็นธรรมควรเสียภาษีอากร โดยพิจารณาถึงความสามารถประกอบกับผลประโยชน์ที่ประชาชนแต่ละคนได้รับ

2) มีความแน่นอนและชัดเจนสามารถเข้าใจได้ง่าย

3) วิธีการมีความสะดวกและมีกำหนดเวลาในการเสียภาษี

4) มีประสิทธิภาพ การจัดเก็บภาษีอากรต้องประหยัดรายจ่ายทั้งของผู้จัดเก็บและผู้เสียภาษีอากร

5) มีความเป็นกลางทางเศรษฐกิจ การจัดเก็บภาษีอากรต้องไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกลไกตลาดหรือให้มีผลกระทบต่อการทำงานที่น้อยที่สุด

6) อำนวยรายได้ การจัดเก็บภาษีอากรที่ดีต้องช่วยให้รัฐมีรายได้ที่เพียงพอกับการใช้จ่าย

7) มีความยืดหยุ่น ต้องสามารถปรับปรุงให้เหมาะสมกับสถานการณ์ได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว

4. สาระสำคัญของพระราชบัญญัติ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562

การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็น แนวคิดการปฏิรูปที่ดินที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ การจัดเก็บภาษี (ดวงพร บุญเลี้ยง และ อรรถกร

ทองโคตร, 2561) ในขณะที่การจัดเก็บภาษี ทรัพย์สินเป็นหนึ่งในยุทธศาสตร์สำคัญในการ พัฒนาโครงสร้างภาษีของประเทศไทย เนื่องจาก ภาษีทรัพย์สินเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญของรัฐ ทั้งในระดับประเทศและระดับองค์กรปกครอง ท้องถิ่น เป็นเครื่องมือที่จะช่วยในการกำหนด ทิศทางการพัฒนาและการใช้ประโยชน์จากที่ดิน ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น (วิภาวี ศรีรินทร์, สัตยาตันจันทรพงศ์, และ ดลยา ไชยวงศ์, 2566) การตราพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ขึ้นนั้นมีเจตนารมณ์ ในการมุ่งปฏิรูปโครงสร้างระบบภาษีทรัพย์สิน (เอกพงษ์ ศิริพันธ์ และ สมบูรณ์ ศิริสรหรือ, 2567, หน้า 239) ให้มีความทันสมัยและเหมาะสม กับสถานการณ์ปัจจุบันและแก้ไขปัญหาของ ระบบภาษีเดิมตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือน และที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่ เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน และไม่ได้ ปรับปรุงให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและ สังคมที่เปลี่ยนแปลงไป อีกทั้งข้อจำกัดด้าน ฐานภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนภาษี ที่ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน จึงมีการ ตราพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2562 และให้เริ่มเก็บภาษี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เป็นต้นไป (สภานิติบัญญัติแห่งชาติ, 2561) เพื่อให้ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างซึ่งจัดเก็บรายได้จากฐานทรัพย์สิน มีอัตราภาษีที่เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจ สามารถสร้างรายได้ให้แก่ประเทศและองค์กร

ปกครองส่วนท้องถิ่น เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีให้มีความโปร่งใสและลดการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานจัดเก็บภาษีขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งจะทำให้เกิดประสิทธิภาพและความเป็นธรรมตามหลักภาษีอากรที่ดีจากที่นักเศรษฐศาสตร์ Adam Smith ชาวอังกฤษวางหลักไว้ (ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, 2563)

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 รัฐบาลได้มีมาตรการผ่อนปรนเพื่อช่วยบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชน โดยลดภาษีลงอัตราร้อยละ 90 ใน พ.ศ. 2563-2564 และ พ.ศ. 2565-2566 ปรับลดภาษีลงอัตราร้อยละ 10 สำหรับ พ.ศ. 2567 เป็นต้นมาจะเรียกเก็บภาษีเต็มอัตราร้อยละ 100 ซึ่งเริ่มจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างเต็มรูปแบบในงวดแรกของเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2567 เป็นต้นมา

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้จากการประเมินราคาที่ดินแล้ว ซึ่งกรมธนารักษ์ดำเนินการประเมินราคาที่ดินใหม่ทุก ๆ 4 ปี โดยปัจจุบันราคาประเมินที่ดินที่ประกาศใช้เป็นราคาประเมินอยู่ในรอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569 ดังนั้นกรณีผู้เสียภาษีเห็นว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้นั้นสูงเกินความเป็นจริง ผู้เสียภาษีสามารถดำเนินการยื่นคำร้องขอทบทวนราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินหรือราคาประเมินที่ดินต่อสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จังหวัดนั้น ๆ โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้ของรัฐบาล

ส่วนกลาง จัดเก็บเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่นต่อไป (สุธีภรณ์ เย็นสม และ กิรฉัตร วันช่วย, 2567, หน้า 11)

กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือ ภาษีที่จัดเก็บโดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ซึ่งถูกตราขึ้นเพื่อนำมาแทนที่การจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 (สกล ลีโนทัย, 2563) แต่เดิมภาษีโรงเรือนและที่ดินจัดเก็บจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งใช้หาผลประโยชน์โดยใช้เป็นสถานประกอบการพาณิชย์ต่าง ๆ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีคือบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีฐานภาษีคือค่ารายปี (ค่าเช่ารายปี) และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะจัดเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี ส่วนภาษีบำรุงท้องที่จัดเก็บจากที่ดินของบุคคลหรือคณะบุคคลที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิทธิครอบครอง ในที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชน โดยมีฐานภาษีก็คือราคาปานกลางของที่ดินที่ถูกกำหนดขึ้นเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษี (ครั้งสุดท้ายใช้ราคา พ.ศ. 2521-2524) ส่วนอัตรากาฬจะเป็นไปตามบัญชีอัตรากาฬแนบท้ายพระราชบัญญัติ (วิระศักดิ์ เครือเทพ, ดวงมณี เลาวกุล, และ ไกรวุฒิ ใจคำปัน, 2565)

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี ฐานภาษี และอัตรากาฬ กฎหมายนี้กำหนดให้ผู้ที่มิหน้าที่เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือ

สิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ (กลุ่มนโยบายการคลังและพัฒนารายได้สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น, 2562) ดังนั้น ในวันที่ 1 มกราคมของปีนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จะจัดการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่เกี่ยวข้องกับประเภท จำนวน ขนาดของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง การใช้ประโยชน์ที่ดิน และรายละเอียดต่าง ๆ หลังจากนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยแสดงประเภท จำนวน ขนาด และการใช้ และให้ประกาศบัญชีดังกล่าว พร้อมจัดส่งข้อมูลให้ผู้เสียภาษีทราบและจัดเก็บภาษีได้ต่อไป สำหรับฐานภาษี (Tax base) คือสิ่งที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ มูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง โดยกำหนดให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นห้องชุด ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ กฎหมายได้ยกเว้นภาษีให้กับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท ได้แก่ ทรัพย์สินของรั้งองค์การสหประชาชาติ สถานทูตหรือสถานกงสุล ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย สุสานสาธารณะหรือฌาปนสถานสาธารณะ ศาสนสมบัติ ทรัพย์สินของมูลนิธิหรือองค์การหรือสถานสาธารณกุศล (เฉพาะที่มีได้ใช้หาผลประโยชน์) ทรัพย์สินเอกชนที่ยินยอมให้ทางราชการใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ และทรัพย์สินอื่นตามที่กำหนด

ในกฎกระทรวง เป็นต้น (สุริภรณณ์ เย็นสม และ กิรฉัตร วันช่วย, 2567, หน้า 12)

ประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 (วิไล วัชรชัยสิริกุล, 2563, หน้า 23)

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใช้อัตราภาษีก้าวหน้า (Progressive rate) หมายความว่า เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าสูงจะเสียภาษีไม่เพียงแต่มากกว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่าน้อยอยู่แล้วแต่ยังต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราที่สูงกว่าด้วย (อดิศร์ อิศรางกูร ณ อยุธยา, 2565, หน้า 628) พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 37 ได้กำหนดเพดานอัตราภาษีสูงสุดและให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไว้ อันบัญญัติไว้ดังนี้

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้จัดเก็บภาษีตามอัตรา ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี

(2) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 0.3 ของฐานภาษี

(3) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจาก (1) หรือ (2) ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี

(4) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ ให้มีอัตราภาษีไม่เกินร้อยละ 1.2 ของฐานภาษี

จากตัวบทดังกล่าวจะเห็นได้ว่า มีการแบ่งที่ดินเป็น 4 ประเภท และมีการกำหนดเขตแดนทางภาษีตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ดังนี้ (พลอยเพชร พูลจันทร์, 2564, หน้า 34)

ประเภทที่ 1 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม หมายถึง ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประกอบการทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยร่วมกันประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในการจัดทำประกาศดังกล่าว ให้นำความเห็นของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์มาประกอบการพิจารณาด้วย

นอกจากนี้ คู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้ระบุให้การเกษตรกรรม หมายถึง ความรวมถึงการประกอบการเกษตรตามนิยามคำว่า “ประกอบการเกษตร” ตามระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. 2560 และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยไม่รวมถึงการทำการประมงและทอผ้า ทั้งนี้ รายละเอียดตามประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย

ประเภทที่ 2 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย หมายถึง การใช้ประโยชน์ในลักษณะบ้าน ตึก ตึกแถว อาคาร โรงเรือน กระโจม หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใด

ที่มีลักษณะให้บุคคลอยู่อาศัย

ประเภทที่ 3 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรม หรือเป็นที่อยู่อาศัย เช่น การประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม

ประเภทที่ 4 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ หมายถึง ที่ดินที่โดยสภาพสามารถใช้ประโยชน์ได้ แต่ไม่มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นตลอดปีที่ผ่านมา สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว หรือยังไม่เสร็จ ซึ่งปล่อยให้ร้างจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ในตลอดปีที่ผ่านมา

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแบ่งออกเป็น 4 ประเภทหลัก ตามลักษณะการใช้ประโยชน์ ได้แก่ ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม และที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยแต่ละประเภทมีอัตราภาษีและเงื่อนไขการจัดเก็บที่แตกต่างกัน

1. ภาษีที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม เช่น ทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงการคลังกำหนด แบ่งเป็น 2 ประเภทย่อย คือ

บุคคลธรรมดา เป็นเจ้าของที่ขึ้นทะเบียนเกษตรกรแล้ว จะต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีที่ต้องเสีย (อัตราร้อยละ)
50-125 ล้านบาท	0.01
125-150 ล้านบาท	0.03
150-550 ล้านบาท	0.05
550-1,050 ล้านบาท	0.07
1,050 ล้านบาทขึ้นไป	0.10

ตั้งแต่ พ.ศ. 2566 เป็นต้นไป สำหรับ บุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของจะได้รับการยกเว้น ภาษีกรณีที่ดินมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ในขณะที่นิติบุคคลจะไม่ได้รับการยกเว้น ส่วนนิติบุคคลเป็นเจ้าของซึ่งจะต้องขึ้นทะเบียน เป็นนิติบุคคล

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราภาษีที่ต้องเสีย (อัตราร้อยละ)
0-75 ล้านบาท	0.01
75-100 ล้านบาท	0.03
100-500 ล้านบาท	0.05
500-1,000 ล้านบาท	0.07
1,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.10

2. ภาษีที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลัก โดยเจ้าของมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้าน จะได้รับการยกเว้นภาษีสำหรับมูลค่า 50 ล้านบาทแรก ส่วนที่เกินจะเสียภาษีในอัตราที่กำหนด ทั้งนี้ กรณีบ้านหลังที่สองขึ้นไปจะต้องเสียภาษีตาม อัตราปกติ โดยมีการแบ่งประเภทตามมาตรา ดังนี้

มาตรา 3 (2) (ก) หรือบุคคลธรรมดาที่เป็น เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังเดียว

มาตรา 3 (2) (ข) หรือบุคคลธรรมดาที่เป็น เจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้างหลังเดียว

มาตรา 3 (2) (ค) หรือบุคคลธรรมดาที่เป็น เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2 หลังขึ้นไป

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตรากาซีที่ต้องเสีย (อัตราร้อยละ)		
	มาตรา 3 (2) (ก)	มาตรา 3 (2) (ข)	มาตรา 3 (2) (ค)
0-10 ล้านบาท	ได้รับการยกเว้นกาซี	ได้รับการยกเว้นกาซี	0.02
10-50 ล้านบาท		0.02	0.02
50-75 ล้านบาท	0.03	0.03	0.03
75-100 ล้านบาท	0.05	0.05	0.05
100 ล้านบาทขึ้นไป	0.10	0.10	0.10

3. กาซีที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม
ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เพื่อ
การพาณิชย์ อุตสาหกรรม หรือกิจการอื่นเพื่อ
หารายได้ เช่น โรงแรม ร้านค้า อาคารสำนักงาน

โรงงาน จะต้องเสียกาซีในอัตราที่สูงกว่าการใช้
ประโยชน์ประเภทอื่น เพื่อกระตุ้นให้เกิดการใช้
ประโยชน์ในที่ดินอย่างคุ้มค่า

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตรากาซีที่ต้องเสีย (อัตราร้อยละ)
0-50 ล้านบาท	0.30
50-200 ล้านบาท	0.40
200-1,000 ล้านบาท	0.50
1,000-5,000 ล้านบาท	0.60
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.70

4. กาซีที่ดินรกร้างว่างเปล่า
ที่ดินที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ
หรือที่ทิ้งไว้รกร้างว่างเปล่า จะต้องเสียกาซี

ในอัตราที่สูงที่สุด เพื่อกระตุ้นให้เจ้าของที่ดิน
นำที่ดินไปใช้ประโยชน์

มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตรากาซีที่ต้องเสีย (อัตราร้อยละ)
0-50 ล้านบาท	0.30
50-200 ล้านบาท	0.40
200-1,000 ล้านบาท	0.50
1,000-5,000 ล้านบาท	0.60
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.70

เงื่อนไขสำคัญ หากปล่อยที่ดินรกร้างว่างเปล่าเกิน 3 ปีติดต่อกัน อัตราภาษีจะเพิ่มขึ้น อัตราร้อยละ 0.3 ทุก 3 ปี แต่รวมแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 3

อย่างไรก็ตาม ที่ดินที่อยู่ระหว่างการเตรียมการเพื่อทำประโยชน์ หรืออยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือถูกยึดรอนสิทธิตามกฎหมาย หรืออยู่ระหว่างการพิจารณาคดีในชั้นศาล จะได้รับการยกเว้นไม่ถือเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า

จะเห็นได้ว่า พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้กำหนดการจัดเก็บภาษีที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมนั้นมีอัตราเพดานภาษีสูงสุดเพียงร้อยละ 0.15 ของฐานภาษี ซึ่งเป็นอัตราภาษีที่ต่ำที่สุดในบรรดาอัตราภาษีที่จัดเก็บจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามลักษณะของการใช้ประโยชน์อื่น ๆ (ชนนัทภรณ์ สุนนท์ราชฎีร์, 2562, หน้า 15)

จากการศึกษาพบว่า ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมจะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราที่ต่ำกว่าที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามควรแก่สภาพอย่างมีนัยสำคัญ โดยพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาตรา 40 วางหลักว่าในกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมอยู่ภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ได้รับยกเว้นมูลค่าของฐานภาษีของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นรวมกันในการคำนวณภาษีไม่เกินห้าสิบล้านบาท ทั้งนี้ยังมีบทเฉพาะกาล มาตรา 96 ที่บัญญัติว่า

เพื่อเป็นการบรรเทาการชำระภาษีในสามปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ดังนั้น ในช่วงสามปีแรก บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมจะไม่ต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเลย

ในทำนองเดียวกันนั้น กรณีเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นนิติบุคคล เมื่อพิจารณาบทเฉพาะกาล มาตรา 94 กำหนดว่าในสองปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้อัตราภาษีตามมูลค่าของฐานภาษี ดังต่อไปนี้ (1) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 75 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีย้อยละ 0.01

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 75 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 100 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีย้อยละ 0.03

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีย้อยละ 0.05

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีย้อยละ 0.07

(จ) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 1,000 ล้านบาทขึ้นไปให้ใช้อัตราภาษีย้อยละ 0.1

เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับบทเฉพาะกาล มาตรา 94 (6) กรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควร แก่สภาพ จะพบว่าอัตราภาษีสำหรับที่ดินรกร้าง สูงกว่ามาก โดยในปีแรกมีการจัดเก็บภาษี ในอัตราดังนี้

(ก) มูลค่าของฐานภาษีไม่เกิน 50 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.3

(ข) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 50 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 200 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ร้อยละ 0.4

(ค) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ร้อยละ 0.5

(ง) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 1,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท ให้ใช้อัตราภาษี ร้อยละ 0.6

(จ) มูลค่าของฐานภาษีเกิน 5,000 ล้านบาท ขึ้นไปให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.7

เกณฑ์การเสียภาษีที่กล่าวถึงในมาตรา 94 ซึ่งเป็นบทเฉพาะกาลที่ใช้ตั้งแต่แรกนั้น มีระยะเวลาที่จำกัดเพียง 2 ปี หลังจากนั้นจึงได้มีการนำพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 มาใช้แทน โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 37 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 อย่างไรก็ตาม พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวยังคงรักษาลักษณะเกณฑ์การเสียภาษีที่เหมือนกับบทเฉพาะกาลเดิม ซึ่งหมายความว่า หลักการเสียภาษีสำหรับที่ดินเกษตรกรรม และที่ดินรกร้างยังคงใช้หลักการเดียวกัน โดยไม่เปลี่ยนแปลงไปจากบทเฉพาะกาล (ยุทธนา ศรีสวัสดิ์, 2568)

จากหลักเกณฑ์ข้อมูลข้างต้น หากพิจารณา การคิดภาษีที่ดินแปลงหนึ่งที่มีมูลค่า 50 ล้านบาท จะพบว่า หากที่ดินนั้นเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม (สำหรับบุคคลธรรมดา) จะได้รับการยกเว้นภาษีและ หากเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ ในการประกอบเกษตรกรรม (กรณีอื่น) จะเสียภาษี ในอัตราร้อยละ 0.01 ซึ่งคิดเป็น 5,000 บาท และหากที่ดินนั้นทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำ ประโยชน์ตามควรแก่สภาพ จะเสียภาษีในอัตราร้อยละ 0.3 คิดเป็น 150,000 บาท ซึ่งต่างกันถึง 30 เท่า และหากที่ดินรกร้างหรือไม่ได้ทำ ประโยชน์ตามควรแก่สภาพและไม่ได้มีการ ใช้ประโยชน์ต่อเนื่องไปตลอด ภาษีจะเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.3 ทุก 3 ปี โดยมีเพดานภาษีสูงสุดที่ ร้อยละ 3 หากคิดจากอัตราภาษีเริ่มต้นสูงสุดที่ ร้อยละ 1.2 สำหรับที่ดินที่ไม่ได้ทำประโยชน์ ตามควรแก่สภาพ จะใช้เวลา 18 ปี จึงจะถึงเพดาน ร้อยละ 3 (วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์, 2563, หน้า 111) และหากคิดจากอัตราต่ำสุด คือ ร้อยละ 0.3 จะใช้เวลา 30 ปีจึงจะถึงเพดานภาษีที่ ร้อยละ 3 และหากคิดจากซึ่งหากคิดจาก มูลค่าที่ดิน 50 ล้านบาท อาจทำให้ภาษี สูงถึง 1,500,000 บาท ซึ่งแตกต่างจากที่ดิน ที่ใช้ประโยชน์ในการเกษตรกรรมที่ไม่ต้องเสียภาษี หรือเสียภาษีเพียง 5,000 บาท ซึ่งต่างกันถึง **300 เท่า**

ถึงแม้ว่าจะมีการกำหนดโทษสำหรับ ผู้ที่เลี่ยงการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือ เพิกเฉยไม่สนใจที่จะชำระภาษีถือว่าเป็นผู้ที่มีความผิด และจำเป็นต้องได้รับโทษทางกฎหมาย โดยแบ่งออกได้ 3 ระดับ ดังนี้

โทษปรับ เป็นบทลงโทษในระดับเบื้องต้น สำหรับผู้ที่เสียภาษีที่ดินไม่ครบตามจำนวน ภายในเวลาที่กำหนด จะต้องถูกปรับตามเกณฑ์ที่ระบุเอาไว้

เสียเบี้ยปรับอัตราร้อยละ 10 ของภาษีที่ค้างชำระ ในกรณีที่ล่าช้า แต่ชำระก่อนได้รับหนังสือแจ้งเตือน

เสียเบี้ยปรับอัตราร้อยละ 20 ของภาษีที่ค้างชำระ ในกรณีที่ล่าช้า แต่ชำระในระยะที่หนังสือแจ้งเตือนระบุเอาไว้

เสียเบี้ยปรับอัตราร้อยละ 40 ของภาษีที่ค้างชำระ ในกรณีที่ล่าช้าเกินระยะที่หนังสือแจ้งเตือนระบุเอาไว้

ดอกเบี้ยเงินเพิ่ม เป็นบทลงโทษเพิ่มเติม ในกรณีชำระภาษีล่าช้า โดยนับตั้งแต่วันที่การชำระภาษีเลยเวลา ด้วยการคิดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 1 ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ

โทษทางอาญา โดยมีการกำหนดโทษจำคุกสูงสุด 2 ปี และปรับสูงสุดไม่เกิน 40,000 บาท

แนวคิดการกระจายอำนาจและการปกครองส่วนท้องถิ่น

การพัฒนาประเทศที่ผ่านมามีลักษณะการบริหารแบบรวมศูนย์อำนาจไว้ที่ส่วนกลาง แนวคิดนี้จึงเป็นการบัญญัติแนวทางการปกครองเพื่อขจัดจุดอ่อนและป้องกันข้อผิดพลาดที่อาจเกิดขึ้นจากการปกครองแบบรวมศูนย์อำนาจ ซึ่งเป็นรูปแบบที่ให้อำนาจกับราชการส่วนภูมิภาคและส่วนกลางในการบริหารราชการแผ่นดิน ทั้งในด้านการตัดสินใจจากราชการและผู้เชี่ยวชาญและการเป็นผู้กำหนดนโยบายและทิศทางในการบริหารราชการ รวมถึงแนวปฏิบัติ

การบริหารราชการแผ่นดินแบบของอมตยาธิปไตย แต่การดำเนินงานของการบริหารงานแบบรวมศูนย์ ทำให้การดำเนินการต่าง ๆ ของรัฐบาลไม่อาจตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของประชาชนในด้านการบริการ และการอำนวยความสะดวกได้ จึงเป็นที่มาของแนวคิดการกระจายอำนาจเพื่อนำมาใช้ในการป้องกันและบรรเทาสภาพปัญหาดังกล่าว เพื่อลดปัญหาการรวมศูนย์จากส่วนกลางจนกลายเป็นส่วนหนึ่งของปัญหาไม่เสมอภาคและความเหลื่อมล้ำ โดยการแบ่งอำนาจให้ภูมิภาคและกระจายการให้บริการสาธารณะให้เป็นอย่างครอบคลุมและทั่วถึง รวมถึงกระจายอำนาจการบริหารและตัดสินใจให้กับการปกครองส่วนท้องถิ่นโดยให้ประชาชนในท้องถิ่นเข้ามามีบทบาทหลักต่อการตัดสินใจในการปกครองตนเองเพื่อสร้างประชาธิปไตยท้องถิ่นขึ้นมา โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีงบประมาณในการบริหารงานมาจากรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังนี้ คือ 1) รายได้ที่ท้องถิ่นจัดเก็บเอง 2) ภาษีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมอบให้หน่วยงานของรัฐจัดเก็บแทน 3) ภาษีที่รัฐแบ่งให้ และ 4) เงินอุดหนุน ปัจจุบันรายได้ของท้องถิ่นมีไม่เพียงพอสำหรับการยกระดับการกระจายทรัพยากรและคุณภาพชีวิตให้ทั่วถึง การให้บริการสาธารณะในพื้นที่จึงมักทำหน้าที่ตามที่ได้รับมอบภาระหน้าที่มาเท่านั้น ดังนั้นการถ่ายโอนภารกิจหน้าที่จึงต้องดำเนินการคู่ขนานกับการมอบอำนาจในการบริหารจัดการรายได้ เช่น การเพิ่มประเภทภาษี ค่าธรรมเนียมที่มีความเหมาะสมให้อยู่ในความรับผิดชอบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (วุฒิสาร ต้นไชย, 2557)

โครงสร้างรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ในปัจจุบันองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นของไทย มี 5 รูปแบบประกอบด้วย องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในประเทศไทยจะมีโครงสร้างรายได้ หรือที่มาของรายได้ที่คล้าย ๆ กัน สามารถสรุปได้ดังนี้ 1) รายได้จากภาษีที่ท้องถิ่นจัดเก็บเองประกอบด้วย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย อากรการฆ่าสัตว์ อย่างไรก็ตามรายได้ท้องถิ่นที่รัฐจัดเก็บแทนประกอบด้วย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีสุรา ภาษีสรรพสามิต ภาษีการพนัน ในขณะที่รายได้ท้องถิ่นที่รัฐจัดเก็บแล้วมอบให้ท้องถิ่นทั้งจำนวน ได้แก่ 1) ภาษีและค่าธรรมเนียมรถยนต์และล้อเลื่อน 2) รายได้จากค่าธรรมเนียม ค่าใบอนุญาต และค่าปรับ 3) รายได้จากทรัพย์สิน 4) รายได้จากสาธารณูปโภคและการพาณิชย์ 5) รายได้จากเบ็ดเตล็ด เช่น เงินบริจาค เป็นต้น 6) รายได้จากเงินอุดหนุนจากรัฐบาล (พยากร หวังมหาพร, 2557) 7) รายได้จากเงินกู้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นสามารถทำการกู้ยืมได้ แต่การกู้ยืมไม่ควรให้เกิน 50 ล้านบาท (ศิริขวัญ โสตา, 2562)

กฎหมายผังเมือง (เอกบุญ วงศ์สวัสดิ์กุล, 2567)

กฎหมายผังเมือง คือ พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ที่มีเป้าหมายเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน จัดระเบียบการพัฒนาเมืองให้มีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับสภาพสังคมและสิ่งแวดล้อม และยกระดับคุณภาพชีวิตประชาชน กฎหมายนี้กำหนดแผนผังและ

นโยบายการใช้ที่ดินในระดับต่าง ๆ เช่น ผังเมืองรวม (ภาพรวมพื้นที่) และผังเมืองเฉพาะ (พื้นที่เฉพาะ) ซึ่งจะมีการแบ่งพื้นที่ออกเป็นสีต่าง ๆ ที่บ่งบอกถึงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินและข้อจำกัดในการก่อสร้างที่แตกต่างกันไป

อย่างไรก็ดี กฎหมายผังเมืองอยู่ภายใต้การควบคุมของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งมีการกำหนดกรอบแนวและแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด เพื่อการพัฒนาเมืองและการดำรงรักษาเมือง บริเวณที่เกี่ยวข้อง หรือชนบท แบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

ผังเมืองรวม คือ แผนผัง นโยบายและโครงการ รวมถึงมาตรการควบคุมโดยทั่วไปในพื้นที่หนึ่งพื้นที่ใด เช่น ผังเมืองรวมเมือง ผังเมืองรวมชุมชน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาเมืองและชนบทในด้านต่าง ๆ

ผังเมืองเฉพาะ คือ แผนผัง นโยบายและโครงการที่ดำเนินการเพื่อการพัฒนาพื้นที่เฉพาะของเมืองหรือชุมชนที่สอดคล้องกับผังเมืองรวม ผังเมืองกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการแบ่งประเภทที่ดินออกเป็น 6 ประเภท

1. ที่ดินประเภทอยู่อาศัย แบ่งเป็น 3 ประเภทย่อย โดยใช้สีแทนแต่ละประเภท 3 สี และรหัสพื้นที่ใช้เป็นตัว ย ซึ่งมีตั้งแต่ ย.1-ย.10

1.1 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท ย.1-ย.4 มีวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก ที่ดินประเภทนี้จะตั้งอยู่แถบชานเมือง จุดประสงค์เพื่อให้มีสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ดี จึงมีการกำหนดรูปแบบอาคารที่อยู่อาศัยด้วย

1.2 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท ย.5-ย.7 จะพบที่ดินสีส้มนี้ได้ ในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน วัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัย

1.3 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท ย.8-ย.10 เป็นที่อยู่อาศัยความหนาแน่นสูง อยู่บริเวณเมืองชั้นใน มักเป็นที่อย่างกลางเมือง ย่านธุรกิจ ที่ดินมีมูลค่าสูง ที่ดินประเภทนี้จึงเพื่อรองรับการอยู่อาศัยในพื้นที่เมืองชั้นใน

2. ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (สีแดง)

กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท พ.1-พ.5 ที่ดินประเภทนี้มีจุดประสงค์หลักเพื่อการพาณิชย์ กิจการการค้า การให้บริการ โดยแบ่งตามลักษณะของทำเลที่ตั้งเป็นหลัก

3. ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม (สีม่วง)

กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท อ.1 และ อ.2 ที่ดินประเภทนี้มีจุดประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นเขตการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ในการดำเนินกิจกรรมอุตสาหกรรม

4. ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม และที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว)

กำหนดให้เป็นพื้นที่ ก.1-ก.3 จุดประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้คือ การสงวนรักษาทรัพยากรธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและแหล่งเกษตรกรรม การส่งเสริมการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มและน้ำกร่อย รวมไปถึงการส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร

5. ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์และศิลปวัฒนธรรมไทย (สีน้ำตาลอ่อน)

กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท ศ.1 และ ศ.2 เช่น ย่านเมืองเก่า จุดประสงค์อยู่ที่การอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ ศิลปวัฒนธรรมของชาติ

6. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ (สีน้ำเงิน) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภท ส. เพื่อเป็นสถาบันราชการและดำเนินกิจการของรัฐที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์

ในความเป็นจริงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นถูกต้องตามหลักสากล แต่อย่างไรก็ดีการกำหนดเกณฑ์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาจต้องทบทวนใหม่ หากมองแยกส่วนในแง่ที่ดินเปล่า น่าจะต้องคำนึงถึงประโยชน์การใช้สอยในพื้นที่นั้น ๆ อาทิเช่น กรณีถ้าอยู่ในผังเมืองสีแดง อาจต้องมีอัตราการจัดเก็บที่สูงขึ้น ซึ่งควรพิจารณาความเหมาะสมต่าง ๆ ประกอบ ดังนั้น การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยอิงสีผังเมืองประโยชน์ใช้สอย จะสอดคล้องกับบริบทแต่ละพื้นที่ เพื่อสร้างความเป็นธรรม ความเสมอภาค และเป็นการจัดเก็บรายได้อย่างสมเหตุสมผล

แนวคิดเกี่ยวกับแรงจูงใจ

ความหมายของแรงจูงใจ

สำหรับโลเวลล์ (Lovell, 1980, p.109) ให้ความหมายของแรงจูงใจว่า “เป็นกระบวนการที่ชักนำโน้มน้าวให้บุคคลเกิดความพยายามเพื่อที่จะสนองตอบความต้องการบางประการ ให้บรรลุผลสำเร็จ”

ไมเคิล คอมแจน (Domjan 1996, p.199) อธิบายว่าการจูงใจเป็นภาวะในการเพิ่มพฤติกรรม การกระทำกิจกรรมของบุคคลโดยบุคคลจูงใจ

กระทำพฤติกรรมนั้นเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ต้องการ

จุฑารัตน์ แดงโสภณ (2549, หน้า 11) ได้ให้ความหมายของแรงจูงใจไว้ว่า หมายถึง สภาวะหรือแรงกระตุ้นที่ทำให้บุคคลแสดงพฤติกรรมออกมาทั้งทางด้านร่างกายและจิตใจ โดยมีปัจจัยวิธีการ กระบวนการ หรือสิ่งเร้า ที่เป็นเหตุชักนำเพื่อตอบสนองความต้องการของตน

นรงค์ฤทธิ์ สุรชิต (2547, หน้า 12) ได้ให้ความหมายของแรงจูงใจไว้ว่า หมายถึง สิ่งกระตุ้นหรือสิ่งเร้าที่ทำให้บุคคลเกิดความต้องการและตัดสินใจกระทำ เพื่อตอบสนองความต้องการของคนเพราะฉะนั้นจึงพอจะสรุปได้ว่า แรงจูงใจหมายถึง ปัจจัยหรือสิ่งหนึ่งสิ่งใดก็แล้วแต่ ที่มีผลกระทบต่อบุคคลแล้วทำให้เกิดเหตุชักนำหรือโน้มน้าวให้บุคคลตัดสินใจกระทำแสดงพฤติกรรม หรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อตอบสนองความต้องการของตนเอง

สรุปได้ว่าการจูงใจเป็นกระบวนการที่บุคคลถูกกระตุ้นจากสิ่งเร้าโดยจงใจให้กระทำหรือดิรนเพื่อให้บรรลุจุดประสงค์บางอย่างซึ่งจะเห็นได้พฤติกรรมที่เกิดจากการจูงใจเป็นพฤติกรรมที่มีใช่เป็นเพียงการตอบสนองสิ่งเร้าปกติธรรมดา ยกตัวอย่างลักษณะของการตอบสนองสิ่งเร้าปกติคือ การขานรับเมื่อได้ยินเสียงเรียก แต่การตอบสนองสิ่งเร้าจัดว่าเป็นพฤติกรรมที่เกิดจากการจูงใจเช่น พนักงานตั้งใจทำงานเพื่อหวังความดีความชอบเป็นกรณีพิเศษ

ประเภทแรงจูงใจ

แรงจูงใจของมนุษย์มีมากมายหลายอย่าง เราถูกจูงใจให้มีการกระทำหรือพฤติกรรมหลายรูปแบบ เพื่อหาหน้าและอาหารมาต็มกิน

สนองความต้องการทางกาย แต่ยังมีความต้องการมากกว่านั้น เช่น ต้องการความสำเร็จ ต้องการเงิน ค่าชมเชย อำนาจ และในฐานะที่เป็นสัตว์สังคม คนยังต้องการมีอารมณ์ผูกพันและอยู่รวมกลุ่มกับผู้อื่น แรงจูงใจ จึงเกิดขึ้นได้จากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอก

นักวิชาการได้แบ่งประเภทแรงจูงใจเป็นประเภทใหญ่ ๆ ได้ดังนี้ (อิชพงศ์ เอี้ยวสกุล, 2551)

กลุ่มที่ 1 แรงจูงใจฉับพลัน (Aroused Motive) คือแรงจูงใจที่กระตุ้นให้มนุษย์แสดงพฤติกรรมออกมาทันทีทันใด แรงจูงใจสะสม (Motivational Disposition หรือ Latent Motive) คือแรงจูงใจที่มีอยู่แต่ไม่ได้แสดงออกทันที จะค่อย ๆ เก็บสะสมไว้รอการแสดงออกในเวลาใดเวลาหนึ่งต่อ

กลุ่มที่ 2 แรงจูงใจภายใน (Intrinsic Motive) คือแรงจูงใจที่ได้รับอิทธิพลมาจากสิ่งเร้า

ภายในตัวของบุคคลผู้นั้นแรงจูงใจภายนอก (Extrinsic Motive) คือแรงจูงใจที่ได้รับอิทธิพลมาจากสิ่งเร้าภายนอก

กลุ่มที่ 3 แรงจูงใจปฐมภูมิ (Primary Motive) แรงจูงใจปฐมภูมิเป็นแรงจูงใจที่เกิดจากการมีวุฒิภาวะ ซึ่งจัดว่าเป็นแรงจูงใจที่มีพื้นฐานมาจากสภาพทางร่างกาย ไม่ได้เกิดมาจากการเรียนรู้

5. กรณีศึกษา

กรณีที่ดินของนิติบุคคลรายหนึ่งในย่านถนนรัชดาภิเษก บริเวณรถไฟฟ้ามหานคร สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย และอยู่ในพิกัด ย.9-5 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากตามผังเมืองกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่

เศรษฐกิจสูง โดยที่ดินดังกล่าวมีเนื้อที่ประมาณ 20 ไร่เศษ อัตราซื้อขายตารางวาละ 1,000,000 บาท ทำให้มูลค่าของที่ดินแปลงนี้อยู่ในช่วงอัตรา 10,000-20,000 ล้านบาท โดยในช่วงแรกนั้น ที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นที่รกร้าง หากแต่ในภายหลัง เจ้าของที่ดินได้ดำเนินการปรับปรุงที่ดินและทำการปลูกมะนาว โดยการปลูกมะนาวนี้ เจ้าของที่ดินได้ปลูกมะนาวในจำนวนที่มากกว่า อัตราขั้นต่ำที่กฎหมายกำหนด อันจะทำให้ที่ดินแปลงนี้จากการเป็นที่ดินที่มีสภาพรกร้างว่างเปล่ากลายเป็นที่ดินที่มีสภาพการประกอบการเกษตรกรรม หากเทียบอัตราภาษีประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่า มูลค่าเกิน 5,000 ล้านบาท จะเสียภาษีที่ร้อยละ 0.7 แต่หากเป็นที่ดินเกษตรกรรม ที่ดินทั้ง 2 แปลงดังกล่าวจะเสียภาษีเพียงร้อยละ 0.1 ซึ่งห่างกันถึง 7 เท่า (อวิชิต ชาญชัยกิตติกร, 2567, หน้า 386)

ตามการรายงานของเว็บไซต์ Thai PBS ในหัวข้อ “จับตาที่ดินรัชดาฯ ปลูกมะนาว หวั่นเสียภาษี” ระบุว่าที่ดิน 20 ไร่เศษดังกล่าว มีราคาประเมินไร่ละ 160 ล้านบาท รวม 20 ไร่ จะมีมูลค่า 3,200 ล้านบาท เมื่อนำมาคิดภาษีในกรณีที่เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าและกรณีที่ดินเกษตรกรรมจะได้ข้อมูลดังนี้ กรณีเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า $3,200,000,000 \times$ ร้อยละ 0.60 = 19,200,000 บาทต่อปี กรณีเป็นที่ดินเกษตรกรรม $3,200,000,000 \times$ ร้อยละ 0.10 = 3,200,000 บาทต่อปี เมื่อได้ดำเนินการนำมากลับกันแล้ว การนำที่ดินรกร้างว่างเปล่า 20 ไร่ มาปลูกมะนาวทำให้เป็นที่ดินเกษตรกรรม สามารถลดภาษีได้มากถึง 16 ล้านบาท ($19,200,000 - 3,200,000 = 16,000,000$ บาท) (Thai

PBS News, 2562) รวมไปถึงอีกหลายกรณีที่ดำเนินการเฉกเช่นเดียวกัน เช่น การปลูกต้นกล้วยจากรายงานของเว็บไซต์ Phoenix ในหัวข้อ “เนรมิตที่หมื่นล้านเอกมัยปลูกกล้วยภาษีลดฮวบ อัตราร้อยละ 700” (มณีรัตน์ จันทร์เคน, 2563) หากพิจารณาในเชิงบวกการบังคับใช้พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีส่วนช่วยกระตุ้นให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินรกร้างว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์ไม่ปล่อยให้ว่างจนกลายเป็นแหล่งที่อาจก่อให้เกิดปัญหาอาชญากรรม อีกทั้งยังเอื้อต่อการเพิ่มพื้นที่สีเขียวหรือ “ปอดของเมือง” ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนในเขตเมือง นอกจากนี้ กฎหมายดังกล่าวยังมีส่วนช่วยชะลอการปล่อยความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่เข้าสู่ตลาดจนเกินความจำเป็น อันเป็นผลมาจากแรงจูงใจของเจ้าของที่ดินที่ไม่ต้องการเร่งพัฒนาโครงการโดยทันทีเพียงเพราะความกังวลต่อภาระภาษี

อย่างไรก็ตาม หากเปิดโอกาสให้พื้นที่ดินไปใช้เพื่อการเกษตรกรรมเพียงเพื่อ “พักโครงการ” หรือชะลอการพัฒนาอาจก่อให้เกิดผลในทางกลับกัน กล่าวคือ เจ้าของที่ดินสามารถชะลอการขึ้นโครงการใหม่ได้ตามจังหวะเวลา เมื่อปริมาณความต้องการในตลาดลดลง จึงทยอยนำที่ดินกลับมาใช้เพื่อการพัฒนาโครงการหรือแบ่งแยกที่ดินออกขาย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ซึ่งย่อมส่งผลต่อกลไกตลาดต่อสังหาริมทรัพย์และการจัดเก็บรายได้ในระยะยาว และจากรายงานของเว็บไซต์ฐานเศรษฐกิจดิจิทัล ในหัวข้อ “ภาษีที่ดินจุดพลุอาชีพใหม่รับจ้างปลูกกล้วย” (ฐานเศรษฐกิจดิจิทัล, 2565) การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ใน พ.ศ. 2565 ด้วยอัตราเต็มอัตราร้อยละ 100 ไม่มีลดหย่อนให้แล้ว ทำให้จะสร้างผลกระทบในวงกว้างให้กับผู้ถือครอง ทั้งผู้รับมรดก แลนด์ลอร์ดใหญ่ บริษัทพัฒนาที่ดินหากไม่พัฒนาปล่อยที่ดินรกร้างไม่ทำประโยชน์จะอยู่ในข่ายเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราร้อยละ 0.3 หากมูลค่าของที่ดินจำนวน 10 ล้านบาทจะเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสูงถึงจำนวน 3 หมื่นบาทต่อปี ส่งผลทำให้ที่ดินแทบทุกแปลงพลิกหน้าดินดำเนินการปลูกพืชผลทางการเกษตรลงในที่ดิน เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายทางภาษี เพราะที่ดินประเภทเกษตรกรรมมีอัตราเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวนอัตราร้อยละ 0.01 จากที่ดินที่มีมูลค่า 10 ล้านบาท เสียภาษีจำนวนเพียงแค่หลักพันบาทเท่านั้น

6. สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาเมื่อมีการนำพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาบังคับใช้ ยังเกิดปัญหาและอุปสรรค ไม่ว่าจะ เป็นปัญหาในการกำหนดอัตรากาษีที่ดิน ในกรณีเปรียบเทียบระหว่างที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมกับที่ดินรกร้างว่างเปล่า พบว่ามีความแตกต่างกันอย่างชัดเจนในด้านอัตราการจัดเก็บภาษี โดยอัตรากาษีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะต่ำกว่าที่ดินรกร้างอย่างมาก ส่งผลให้เจ้าของที่ดินพยายามหลบเลี่ยงภาษี โดยการปลูกพืชเกษตร อาทิเช่น ต้นกล้วย ต้นมะนาว และต้นมะพร้าว เป็นต้น เพื่อให้เสียภาษีในอัตราที่ต่ำหรือได้รับยกเว้นภาษี

เมื่อเปรียบเทียบอัตรากาษีขั้นพื้นฐานระหว่างที่ดินเกษตรกรรมกรณีอื่นที่ไม่ใช่บุคคลธรรมดา(ร้อยละ0.01)กับที่ดินรกร้าง(ร้อยละ0.3) จะเห็นว่าแตกต่างกันถึง 30 เท่า ซึ่งถือเป็น

ช่องว่างสำคัญที่เอื้อต่อการวางแผนเลี่ยงภาษี ซึ่งเป็นปัญหาในการจัดเก็บภาษี และอาจแตกต่างกันได้มากถึง 300 เท่า หากที่ดินรกร้างดังกล่าวไม่มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องเป็นระยะเวลานาน จนถูกจัดเก็บภาษีในอัตราสูงสุดที่กฎหมายกำหนด คือ **ร้อยละ 3**

ปัจจุบันปรากฏข้อเท็จจริงว่า ที่ดินจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตเมืองหรือพื้นที่เศรษฐกิจ มีการนำมาใช้ปลูกพืชประเภทกล้วย มะนาว หรือพืชเศรษฐกิจอื่น เพียงเพื่อให้เข้าลักษณะการใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม โดยปราศจากเจตนาที่จะประกอบกิจการเกษตรกรรมอย่างแท้จริง การกระทำดังกล่าว เป็นพฤติกรรมที่เรียกว่า “เกษตรกรรมเทียม” ซึ่งแม้จะไม่เข้าข่ายเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายโดยตรง หากแต่ถือได้ว่าเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมาย และก่อให้เกิดผลกระทบต่อการจัดเก็บรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น จึงควรมีการพิจารณาแก้ไขและปรับปรุงกฎหมายให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพการณ์และบริบทของสังคมไทยในปัจจุบัน ทั้งนี้เพื่อให้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบรรลุผลสัมฤทธิ์ ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีประสิทธิภาพอย่างแท้จริงตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมาย

7. ข้อเสนอแนะและแนวทางการแก้ไข ปัญหา

ผู้เขียนเห็นว่า การแก้ไขปัญหาดังกล่าว อาจใช้กฎหมายผังเมืองเป็นเครื่องมือสำคัญ ในการช่วยแก้ไขปัญหาค่าการเลี่ยงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยเฉพาะในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในทางรูปแบบ

เพื่อหลีกเลี่ยงอัตราภาษีที่สูงกว่าของที่ดินรกร้าง แม้ว่ากฎหมายผังเมืองในปัจจุบันจะมีได้ห้ามการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรในพื้นที่ต่าง ๆ โดยตรง แต่อาจสามารถปรับใช้กลไกบางประการในกฎหมายดังกล่าวเพื่อสนับสนุนให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสม และลดแรงจูงใจในการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีโดยไม่ตรงตามเจตนารมณ์ของกฎหมายภาษีที่ดินได้ ดังแนวทางต่อไปนี้

1. การจำกัดการใช้ที่ดินที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงในลักษณะเกษตรกรรม

ในพื้นที่ที่มีมูลค่าของที่ดินในทางเศรษฐกิจสูง ควรกำหนดมาตรการห้ามหรือจำกัดการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในทางรูปแบบ เช่น การปลูกต้นกล้วย หรือต้นมะนาว เพื่อแสดงการใช้ประโยชน์เชิงเกษตรกรรมเพียงเพื่อต้องการหลีกเลี่ยงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อย่างไรก็ตาม หากกำหนดข้อห้ามอย่างเด็ดขาด อาจถูกมองว่าเป็นการลิดรอนสิทธิเกินสมควร ดังนั้น ในที่ดินประเภทนี้อาจใช้แนวทางกำหนดเกณฑ์ขั้นต่ำด้านมูลค่า เช่น ราคาต่อตารางวาหรือมูลค่ารวมของที่ดิน เมื่อเกินเกณฑ์ที่กำหนดจะไม่สามารถใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษีในฐานะที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมได้ แนวทางนี้อาจช่วยลดปัญหาเกษตรกรรมเทียมได้โดยไม่กระทบต่อสิทธิเสรีภาพของเจ้าของที่ดินจนเกินไป และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและมีประสิทธิภาพอย่างแท้จริงตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายด้วย ดังนั้น จึงควรจัดเก็บภาษีให้เหมาะสมกับบริบทเมืองในแต่ละพื้นที่มากกว่าแบบเหมารวม

2. การสร้างแรงจูงใจทางภาษีควบคู่กับวัตถุประสงค์ของผังเมือง

เป็นหนึ่งในแนวทางที่สามารถนำมาใช้ในการลดปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินในลักษณะ

เกษตรกรรมเทียม คือ การกำหนดสิทธิประโยชน์ทางภาษีให้แตกต่างกันตามความสอดคล้องของการใช้ที่ดินกับวัตถุประสงค์ของผังเมือง เช่น หากที่ดินแปลงหนึ่งตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง ซึ่งผังเมืองกำหนดไว้ให้เป็นเขตพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม หากเจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของพื้นที่ เช่น การพัฒนาเชิงพาณิชย์ หรือกิจการอุตสาหกรรม ก็จะได้รับอัตราภาษีที่ลดลงหรือสิทธิประโยชน์ทางภาษีเพิ่มเติม มากกว่าการใช้ที่ดินในรูปแบบอื่น แนวทางนี้ไม่ใช่การห้ามการใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอย่างเด็ดขาด แต่เป็นการสร้างแรงจูงใจทางภาษีเพื่อส่งเสริมให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ให้สอดคล้องกับศักยภาพของพื้นที่ และวัตถุประสงค์ตามผังเมือง ซึ่งอาจต้องพิจารณาปรับโครงสร้างอัตราภาษีให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น และมีการกำหนดอัตราภาษีแยกตามพื้นที่หรือประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน แม้อาจมีความซับซ้อนในทางปฏิบัติ แต่ก็เป็นแนวทางที่ช่วยส่งเสริมให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสม โดยไม่จำเป็นต้องใช้มาตรการบังคับเด็ดขาดที่อาจลิดรอนสิทธิเสรีภาพของเจ้าของที่ดินจนเกินไป

ทั้งนี้ ควรมีการประชาสัมพันธ์ถึงขั้นตอนกระบวนการ วัน เวลาสถานที่และอัตราในการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ชัดเจนและเข้าถึงประชาชน โดยประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องในช่องทางที่หลากหลาย และจัดกิจกรรมประชาสัมพันธ์ในพื้นที่ไปพร้อมกันและรัฐบาลควรสร้างความชัดเจนและเร่งรัดในการออกกฎหมายรวมถึงการนำกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างออกบังคับใช้ให้เกิดประโยชน์และมีประสิทธิภาพสูงสุดอย่างจริงจังมากขึ้น □

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

- กรณีสารณณ์ ขวัญสิริบุญมี. (2566). แนวทางการพัฒนาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของเทศบาลนครสมุทรสาคร. วารสารการจัดการการเมืองการปกครองและท้องถิ่น. 1(3) 17-26.
- กลุ่มนโยบายการคลังและพัฒนารายได้สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น. (2562). **คู่มือปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562**. กรุงเทพฯ : กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น.
- จุฑารัตน์ แดงโสภา. (2549). แรงจูงใจในการเลือกเรียนหลักสูตรประกาศนียบัตรวิชาชีพสาขาวิชาพาณิชยกรรม ของนักเรียนชั้นมัธยมศึกษาปีที่ 3 สังกัดสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาศุพรรณบุรี เขต 3. สารนิพนธ์ กศ.ม. (ธุรกิจศึกษา). กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- ชนันท์ภรณ์ สุนนัทรราชฎ์. (2562). ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างศึกษารณณ์ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพ. เอกัตศึกษาปริญญานิติศาสตร์ มหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายการเงินและภาษีอากร คณะนิติศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม. (2563). คำสอนวิชากฎหมายภาษีอากร. (พิมพ์ครั้งที่ 13), กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ ธนอรุณการพิมพ์.
- ฐานเศรษฐกิจดิจิทัล. (2565). **ภาษีที่ดินจุดพลุอาชีพใหม่รับจ้างปลูกกล้วย**. สืบค้นเมื่อ 19 เมษายน 2568, จาก <https://www.thansettakij.com/property/525286>
- ดวงพร บุญเลี้ยง และอรรถกร ทองโคตร. (2561). ข้อกังวลในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. วารสารวิจัยและพัฒนา มหาวิทยาลัยราชภัฏเลย. 13(46), 13-23.
- นรงค์ฤทธิ์ สุรชิต. (2547). แรงจูงใจในการเลือกเรียน สาขาพาณิชยกรรมของนักเรียนระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ โรงเรียนพาณิชยกรรมหัวหิน. สารนิพนธ์ กศ.ม. (ธุรกิจศึกษา). กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. ถ่ายเอกสาร.
- ปยากร หวังมหาพร. (2557). รายได้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไทยกับการบริหารโครงการด้านสังคม : อีสระของท้องถิ่นหรือตัวแทนรัฐ? (Thai Local Administrative Organizations' Revenue and Social Projects Administration : Local Autonomy or Dummy Agency?). *Chophayom Journal*, 25(1), 93–108.

- พลอยเพชร พูลจันทร์. (2564). ปัญหาการเลี้ยงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยการทำเกษตร **เทียม**. เอกัตศึกษาปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- มนิรัตน์ จันทร์เคน. (2563). **เนรมิตที่หมื่นล้านเอกมัยปลูกกล้วยภาษีลดฮวบ 700%**. สืบค้นเมื่อ 19 เมษายน 2568, จาก <https://www.phoenixproperty.co.th/blogs/news/2015>
- รัชพงศ์ เอี้ยวสกุล. (2551). **แรงจูงใจในการเลือกเรียนสาขาวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจของนักเรียนระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นปีที่ 2 และชั้นปีที่ 3 โรงเรียนพาณิชยการเพชรบุรี**. ปริญญาการศึกษามหาบัณฑิต สาขาวิชาธุรกิจศึกษา มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- ยุทธนา ศรีสวัสดิ์. (2568). **ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2568**. สืบค้นเมื่อ 1 เมษายน 2568, จาก <https://www.itax.in.th/pedia/ภาษีที่ดิน/>
- วิภาวี ศรีรินทร์, สัตยา ต้นจันทร์พงศ์, และ ดลยา ไชยวงศ์. (2566). **ความรู้ความเข้าใจ และความคิดเห็นของผู้เสียภาษีและเจ้าหน้าที่รัฐที่มีต่อภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในจังหวัดเชียงใหม่**. วารสารบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยแม่โจ้. 5(2), 1-23.
- วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์. (2563). **พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562. วารสารบัณฑิตศึกษานิติศาสตร์**. 13(1), 103-119.
- วิไล วัชรชัยสิริกกุล. (2563). **พรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ฉบับใช้งาน**. กรุงเทพฯ: บริษัท นักบัญชีต่อทคอม จำกัด.
- วีระศักดิ์ เครือเทพ, ดวงมณี เลาวกุล, และ ไกรวุฒิ ใจคำปัน. (2565). **บทวิเคราะห์และข้อเสนอเชิงนโยบายเพื่อปรับปรุงกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562**. (พิมพ์ครั้งที่ 1). สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- วุฒิสาร ต้นไชย. (2557). **การกระจายอำนาจและประชาธิปไตยในประเทศไทย**. กรุงเทพมหานคร: สถาบันพระปกเกล้า.
- ศิริขวัญ โสตา. (2562). **การกำกับดูแลองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบทั่วไป กรณีศึกษาการกูดเยี่ยมเงิน**. วารสารวิชาการวิทยาลัยสันตพล, 5(1), 12 – 13.
- ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล. (2563). **กฎหมายภาษีอากร**. (พิมพ์ครั้งที่ 5). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์วิญญูชน.
- ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล. (2563). **คำอธิบายกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน**. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- สภานิติบัญญัติแห่งชาติ. (2561). **ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ...** สืบค้น 5 กรกฎาคม 2568, จาก http://www.senate.go.th/bill/bk_data/312-1.pdf
- สกล ลีไทย์. (2563). **ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น**. (พิมพ์ครั้งที่ 1). สถาบันพระปกเกล้า.
- สมคิด บางโม. (2563). **การภาษีอากรธุรกิจ**. กรุงเทพฯ: ซีเอ็ดยูเคชั่น.

- สุริภรณ เย็นสม และ กิรฉัตร วันช่วย. (2567). การศึกษาการบริหารการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างขององค์การบริหารส่วนตำบลตาพระยา อำเภอตาพระยา จังหวัดสระแก้ว. **วารสารการบริหารและการจัดการธุรกิจยุคใหม่สู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน**. 2(1), 1-14.
- สุเมธ ศิริคุณโชติ. (2565). **ภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร 2565**. ศูนย์หนังสือมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- อดิสร อิศรางกูร ณ อยุธยา. (2565). การประเมินผลกระทบทางเศรษฐศาสตร์ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562. **วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์**. 51(3), 624-647.
- อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร. (2567). **ปัญหาการบังคับใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**. คุชฎินิพนธ์ปรัชญาคุชฎินิพนธ์ สาขาวิชาการบริหารกระบวนการยุติธรรม คณะนิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- อวิรุทธ์ ชาญชัยกิตติกร. (2567). ปัญหาการบังคับใช้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562. **วารสารนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนเรศวร**. 17(2), 29-55.
- เอกพงษ์ ศิริพันธ์ และ สมบูรณ์ ศิริสรรหิรัญ. (2567). ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับการยกระดับการกระจายอำนาจการคลังท้องถิ่น ในประเทศไทย. **วารสารการบริหารปกครอง มหาวิทยาลัยกาฬินธุ์ (Governance Journal, Kalasin University)**. 13(1), 225-245.
- เอกบุญ วงศ์สวัสดิ์กุล. (2567). **คำอธิบายกฎหมายผังเมือง**. (พิมพ์เพิ่มเติมครั้งที่ 1). กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์วิญญูชน.
- Adam Smith. (2003). **The Wealth of Nations**. Bantam Classics.
- Lovell, R.B. (1980). **Adult Learning**. New York : John Wiley & Sons, Inc.
- Domjan, M. (1996). **The Principles of Learning and Behavior Belmont**. California: Thomson Wadsworth.
- Thai PBS News. (2562). **จับตา ที่ดินรัชดาฯ ปลูกมะนาว หวั่นเลี่ยงภาษี**. สืบค้นเมื่อ 19 เมษายน 2568, จาก https://news.thaipbs.or.th/content/287109?read_meta=%7B%22label%22%3A%22articlepage_number%22%2C%22group%22%3A%22NA%22%7D