

กฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นกฎหมายใหม่ที่มาแทนกฎหมายว่าด้วย

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยภาษี

บำรุงท้องที่ โดยกฎหมายฉบับใหม่มีจุดมุ่งหมายในการช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคมและเพิ่มการกระจายอำนาจไปสู่ท้องถิ่น เนื่องจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จะเป็นผู้จัดเก็บภาษี โดยมีรัฐบาลเป็นผู้ดูแล ซึ่งหากมีการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้จริง ก็จะเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับ อปท. เพื่อนำไปใช้พัฒนาท้องถิ่นในด้านสังคมอื่นๆ ต่อไป นอกจากนี้การเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังสามารถลดการถือครองที่ดินเพื่อการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

ภาษีที่อยู่อาศัย

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นภาษีประเภทใหม่ที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด จะเป็นของ อปท. เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดินหรือรายได้ของรัฐบาล

ทำไมจึงต้องนำภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้จัดเก็บแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ?

เนื่องจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 เป็นกฎหมายที่ออกมานาน ทำให้การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่มีปัญหาและข้อจำกัดเกี่ยวกับฐานภาษี อัตราภาษี และการลดหย่อนภาษีที่ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ ปัจจุบัน ทำให้ อปท. มีรายได้ไม่เพียงพอในการพัฒนาท้องถิ่น รัฐบาลจึงต้องจัดสรรงบประมาณเพื่ออุดหนุนเพิ่มเติม

1)

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ใช้ฐานค่ารายปีหรือค่าเช่าต่อปีในการประเมินภาษีจึงเข้าซ้อนกับการเก็บภาษีเงินได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน การประเมินค่ารายปีขึ้นกับดุลยพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการกำหนดค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ในปีหนึ่ง นอกจากนี้ อัตราภาษีก็กำหนดไว้สูงมาก คือ ร้อยละ 12.5 ของค่ารายปีหรือเทียบเท่ากับค่าเช่าเดือนครึ่ง

2) ภาษีบำรุงท้องที่ มี 2 แบบ คือ

(1) ฐานภาษีไม่เป็นปัจจุบัน เนื่องจากใช้ราคาปานกลางของที่ดินซึ่งปกติต้องปรับปรุงทุกรอบ 4 ปี แต่ปัจจุบันยังคงใช้ราคาปานกลางที่ดินเดิมที่ใช้ในการประเมินภาษีปี 2521 – 2524 และยังมี การลดหย่อนเนื้อที่ดินที่นำมาคำนวณภาษีเป็นจำนวนมาก

(2) อัตราภาษีมีการกำหนดตามชั้นของราคาปานกลางที่ดิน ถึง 34 ชั้น และมีลักษณะถดถอย โดยที่ดินที่มีมูลค่าสูงเสียภาษีในอัตราภาษีเฉลี่ยที่ต่ำกว่าที่ดินที่มีมูลค่าต่ำ

ประโยชน์ของการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

1) ลดความเหลื่อมล้ำผู้มีทรัพย์สินมูลค่าสูงมีภาระต้องเสียภาษีมากกว่าผู้มีทรัพย์สินมูลค่าต่ำ ซึ่งจะทำให้เกิดความเป็นธรรมและช่วยลดความเหลื่อมล้ำในสังคม

2) เพิ่มประสิทธิภาพโดยลดการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ในการประเมินภาษี และกระตุ้นให้ เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงลดปัญหาการกักตุนที่ดินเพื่อ เก็งกำไร รวมถึงกระตุ้นให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดิน

3) เพิ่มรายได้ อปท. มีรายได้เพียงพอที่จะนำไปใช้ในการลงทุนและจัดบริการสาธารณะที่มี คุณภาพต่อประชาชนในพื้นที่มากขึ้น

4) ส่งเสริมการมีส่วนร่วม กระตุ้นให้ประชาชนในพื้นที่มีการตรวจสอบการดำเนินงานของ อปท. ว่ามีการเก็บภาษีอย่างทั่วถึงและเป็นธรรม รวมถึงติดตามการใช้จ่ายเงินภาษีซึ่งเก็บภาษีจาก ประชาชนในพื้นที่ ไปพัฒนาท้องถิ่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ และตรงกับความต้องการของ ประชาชน