

กระทู้ถามที่ ๑๖๙ ร.

สภาผู้แทนราษฎร

๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๖

เรื่อง ปัญหาที่เกิดจากการใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

ข้าพเจ้าขอตั้งกระทู้ถาม ถาพนายกรัฐมนตรี ดังต่อไปนี้

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นกฎหมายการจัดเก็บรายได้โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (อปท.) ที่ประกาศใช้ในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ แทนที่การจัดเก็บภาษีแบบเดิม คือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ที่ใช้มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยคาดหวังว่าจะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บรายได้ได้มากขึ้น รวมถึงสร้างความเป็นธรรม ลดความเหลื่อมล้ำในสังคม โดยแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น ๓ ประเภท ได้แก่ ที่ดินเกษตรกรรม ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย และที่ดินพาณิชยกรรม ซึ่งเจ้าของที่ดินจะต้องจ่ายภาษีที่ดินในอัตราที่ไม่เท่ากัน ขึ้นอยู่กับการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น ๆ โดยอาศัยการตีความด้วยดุลพินิจของเจ้าพนักงานภาษีซึ่งตั้งแต่มีการใช้กฎหมายฉบับนี้ ทำให้เกิดประเด็นปัญหาต่าง ๆ โดยมีประเด็นสำคัญ ๆ ได้แก่ ประเด็นแรกคือแม้การจัดเก็บจากบางแหล่งจะได้เพิ่มขึ้น แต่บางแหล่งก็ได้น้อยลง โดยแหล่งที่ได้เพิ่มขึ้นคือที่ดินรกร้างว่างเปล่า แต่แหล่งที่ได้น้อยลงคืออาคารให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัย ประเด็นที่สอง เรื่องการประเมินเกณฑ์ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน ส่งผลให้ที่ดินขนาดใหญ่บางแปลงมีมูลค่าการประเมินราคาทุนทรัพย์ลดลง ในความเข้าใจโดยทั่วไปที่ดินมีแต่จะราคาเพิ่มสูงขึ้น แต่ด้วยเกณฑ์ใหม่ที่ถูกรอกมา ทำให้ที่ดินแปลงใหญ่ดูเหมือนได้รับการช่วยเหลือให้เสียภาษีน้อยลง โดยในอดีตมีการแบ่งระดับการเก็บภาษีลดหลั่นจากมากไปน้อย เช่น ส่วนที่อยู่ติดถนนสายหลักก็จะเสียภาษีในอัตราสูงที่สุด โดยแบ่งเป็น ๔ ระดับ แต่เกณฑ์ใหม่ที่ออกมานั้นแบ่งมากถึง ๗ ระดับ ในขณะที่ที่ดินแปลงเล็ก ๆ ที่อยู่ติดกันแต่ไม่มีการซอยแบ่งนั้นเสียภาษีเพิ่มขึ้น ประเด็นที่สาม เรื่องราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างบางรายการอาจไม่ครอบคลุมทำให้ไม่สามารถประเมินภาษีได้ เช่น ส่วนควบอาคาร เสาสัญญาณโทรศัพท์ ในอดีตเคยเก็บภาษีจากส่วนนี้ได้ แต่เกณฑ์ใหม่ถือว่าเป็นอาคารไม่มีมูลค่าจึงไม่ต้องเสียภาษี ประเด็นที่สี่ การประเมินที่ดินบางประเภทส่งผลให้ประชาชนเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานจนเกิดผลเสียกับเมือง เช่น มีการขุดดินไปขาย เกิดเป็นบึงหรือบ่อน้ำขนาดใหญ่ ในอดีตภาษีโรงเรือนไม่เก็บจากบึงหรือบ่อน้ำเหล่านี้เพราะถือว่าไม่มีรายได้ แต่ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นเก็บทั้งหมด นั้นหมายถึงมีความเป็นไปได้ที่ในอนาคตเจ้าของที่ดินที่มีบึงหรือบ่อน้ำอาจถมที่ดินแล้วนำไปทำอย่างอื่นทั้งหมด เช่น ก่อสร้างที่อยู่อาศัย ส่งผลให้พื้นที่ชบน้ำในเมืองลดลง และประเด็นสุดท้ายคือ การเสียภาษีที่ดินตามการใช้ประโยชน์จริงนั้น ไม่สอดคล้องกับหลักการเก็บภาษี ทำให้เกิดความ

ไม่เป็นธรรมต่อทั้งเจ้าของที่ดินและต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย เช่น กรณีเจ้าของที่ดินในเขตพาณิชย์กรรมที่ได้รับประโยชน์จากสาธารณูปโภคที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดให้ สมควรจ่ายภาษีที่ดินพาณิชย์กรรมที่อัตราสูง แต่เจ้าของที่ดินอาจอ้างว่าใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมด้วยการปลูกกล้วย (pro forma) จึงจ่ายภาษีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในอัตราที่ต่ำ ซึ่งไม่เป็นธรรมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในทางกลับกัน เจ้าของที่ดินในเขตเกษตรกรรมที่ได้รับประโยชน์จากสาธารณูปโภคน้อย แต่กลับถูกเรียกเก็บภาษีที่ดินพาณิชย์กรรมในอัตราที่สูง เพราะที่ดินนั้นเปิดเป็นร้านขายของชำ ซึ่งเป็นการไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของที่ดินเช่นกัน

นอกจากนี้ยังมีเรื่องความเหลื่อมล้ำระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าของที่ดินเป็นหนึ่งในสาเหตุให้เกิดความเหลื่อมล้ำระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เนื่องจากในแต่ละพื้นที่มีระดับการพัฒนาที่แตกต่างกัน ส่งผลให้ที่ดินมีมูลค่าต่างกันไปด้วย โดยพื้นที่ที่มีความเจริญมากและที่ดินมีมูลค่าสูง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่นั้นจะมีรายได้จากการเก็บภาษีที่ดินมากกว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่ห่างไกลความเจริญและที่ดินมีมูลค่าต่ำ ดังนั้นเพื่อลดความเหลื่อมล้ำ ลดการกระจุกตัวของที่ดิน ปัญหาที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่จะส่งผลกระทบต่อทั้งทางเศรษฐกิจและสังคมโดยรวมของประเทศ จึงขอเรียนถามว่า รัฐบาลมีนโยบายในการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยเฉพาะในประเด็นปัญหาการทำเกษตรกรรมประเภทปลูกกล้วยในที่ดินกลางเมือง เพื่อหลีกเลี่ยงการจ่ายภาษีอัตราที่ดินรกร้างที่สูงกว่าหรือไม่ อย่างไร ขอทราบรายละเอียด

ขอให้ตอบในราชกิจจานุเบกษา

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

ณัฐชา บุญไชยอินสวัสดิ์

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

กรุงเทพมหานคร

คำตอบกระทู้ถามที่ ๑๖๙ ร.

ของ นายณัฐชา บุญไชยอินสวัสดิ์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล กรุงเทพมหานคร
เรื่อง ปัญหาที่เกิดจากการใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ข้าพเจ้า นายเศรษฐา ทวีสิน นายกรัฐมนตรี ขอตอบกระทู้ถาม เรื่อง ปัญหาที่เกิดจากการใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของท่านสมาชิกผู้มีความเกี่ยวข้องตามที่ได้รับรายงานจากกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย ดังนี้

คำตอบ

จากการรายงานของกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยทราบว่ามีการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการใช้กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

๑. ในช่วงก่อนปี พ.ศ. ๒๕๖๓ ประเทศไทยมีการจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในรูปแบบภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. ๒๔๗๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และภาษีบำรุงท้องที่ ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ๒๕๐๘ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยภาษีโรงเรือนและที่ดินใช้ค่ารายปี (จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เข้าได้ในปีหนึ่ง ๆ) เป็นฐานในการคำนวณภาษี ซึ่งมีความซับซ้อนกับการจัดเก็บภาษีเงินได้ และทำให้เกิดปัญหาในการประเมินค่ารายปี และมีการจัดเก็บภาษีในอัตราก้าวหน้าสูงถึงร้อยละ ๑๒.๕ ของค่ารายปี สำหรับภาษีบำรุงท้องที่จะใช้ราคาปานกลางของที่ดินตามที่คณะกรรมการพิจารณาราคาปานกลางของที่ดินกำหนดประจำปี พ.ศ. ๒๕๒๑ - ๒๕๒๔ มาใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีซึ่งไม่สอดคล้องกับราคาที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลง อีกทั้งยังมีการจัดเก็บภาษีในอัตราก้าวหน้าต่ำและมีอัตราก้าวหน้ามากถึง ๓๔ ชั้น จึงทำให้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างถูกนำมาใช้แทนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๖๓ เป็นต้นมา เพื่อปรับปรุงระบบการจัดเก็บภาษีฐานทรัพย์สินมีหลักการในการจัดเก็บภาษีที่พิจารณาจากความมั่งคั่งที่สะสมไว้ของบุคคลในรูปที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างโดยจัดเก็บจากเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ประกอบการหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐอยู่ในวันที่ ๑ มกราคม ของทุกปี ซึ่งประเมินตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่กรมธนารักษ์จัดส่งให้เป็นฐานในการคำนวณภาษี และคำนวณภาษีตามอัตราก้าวหน้าตามที่พระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราก้าวหน้าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๔ ซึ่งกำหนดในลักษณะอัตราก้าวหน้าตามมูลค่าของทรัพย์สินแยกตามประเภทการใช้ประโยชน์ ได้แก่ ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม อัตราก้าวหน้าร้อยละ ๐.๐๑ - ๐.๑ ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย อัตราก้าวหน้าร้อยละ ๐.๐๒ - ๐.๑ ใช้ประโยชน์อื่นนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือเป็นที่อยู่อาศัย อัตราก้าวหน้าร้อยละ ๐.๓ - ๐.๗ และทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ อัตราก้าวหน้าร้อยละ ๐.๓ - ๐.๗ ดังนั้น การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้ผู้เสียภาษีที่มีมูลค่าทรัพย์สินสูงจะต้องเสียภาษีมากกว่าผู้ที่มีมูลค่าทรัพย์สินต่ำ และกรณีผู้เสียภาษีที่มีทรัพย์สินในลักษณะเดียวกัน ขนาดเท่ากัน และมีการใช้ประโยชน์เหมือนกันก็จะมีภาระภาษีเท่ากัน อย่างไรก็ตาม หลักการจัดเก็บ

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะเป็นการลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมให้กับผู้เสียภาษี อีกทั้ง ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจัดเก็บตามประเภทการใช้ประโยชน์ โดยผู้ที่ทิ้งที่ดินไว้ว่างเปล่าจะเสียภาษีในอัตราเริ่มต้นร้อยละ ๐.๓ และต้องเสียเพิ่มขึ้นทุก ๓ ปี ทำให้ผู้ถือครองที่ดินจำนวนมากเริ่มเข้าไปทำประโยชน์ในที่ดินหรือเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งจะทำให้เกิดประโยชน์ทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามการใช้ประโยชน์ในที่ดินแต่ละประเภทดังกล่าว จึงเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการกระตุ้นให้เจ้าของที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๒. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้ในการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะเป็นไปตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัดกำหนด โดยการประเมินราคาที่ดินจะพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน ลักษณะรูปแปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนที่ประกอบการประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๓ ซึ่งกระทรวงการคลังออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ทั้งนี้ กรณีหากพบว่าที่ดินบริเวณใดมีราคาเฉลี่ยของราคาซื้อขายที่ดินต่างจากราคาประเมินตามบัญชีราคาประเมินที่ดินที่ใช้บังคับอยู่เกินร้อยละสิบห้า คณะกรรมการประจำจังหวัดมีอำนาจกำหนดราคาประเมินที่ดินใหม่และแก้ไขราคาประเมินที่ดินดังกล่าว พร้อมทั้งจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินใหม่โดยไม่ต้องรอให้ครบรอบการใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินนั้น และในกรณีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้ หากสิ่งปลูกสร้างมีลักษณะซึ่งไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีเทียบเคียงดังกล่าวได้ ให้พนักงานประเมินแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดราคาของสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตามมาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนั้น พนักงานประเมินจึงสามารถกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างตามบทบัญญัติดังกล่าวเพื่อจัดเก็บภาษีจากสิ่งปลูกสร้างได้

๓. มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้กำหนดความหมายของสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีว่า หมายถึง โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบอุตสาหกรรมหรือพาณิชยกรรม ประกอบกับในคราวประชุมคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ได้ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำในประเด็นเรื่องคำนิยามของ “สิ่งปลูกสร้าง” ไว้ว่า “สิ่งปลูกสร้าง” ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มีความหมายต่างจากสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยต้องเป็น

โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม ดังนั้น จุติรับส่งสัญญาณ กังหันลม แผงโซลาร์เซลล์ จึงไม่ใช่สิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ อย่างไรก็ตาม มาตรา ๓๕ และมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการคำนวณมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้กรณีสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ให้พนักงานประเมินเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีเทียบเคียงสิ่งปลูกสร้างที่กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่จัดส่งให้ และหากไม่สามารถเทียบเคียงตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างได้ ให้พนักงานประเมินแจ้งให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีนำส่งเอกสารหรือหลักฐานที่แสดงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดราคาของสิ่งปลูกสร้างต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ดังนั้น หากสิ่งปลูกสร้างอยู่ในค่านิยาม ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว แม้จะไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ก็ตาม พนักงานประเมินย่อมสามารถกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้างนั้น เพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ ทั้งนี้ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีเจตนารมณ์สำคัญในการกระตุ้นและจูงใจให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างโดยจะจัดเก็บภาษีในอัตราภาษีตามประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ได้แก่ ๑) การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ๒) การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ๓) การใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย และ ๔) ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม อย่างไรก็ตาม การใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวย่อมต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๖ พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม เป็นต้น

๔. กรณีที่ดินที่มีการขุดดินไปขาย เดิมทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน เนื่องจากไม่มีโรงเรือนที่ใช้ประกอบกิจการ แต่เป็นทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน เมื่อเปลี่ยนมาเป็นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินดังกล่าวยังคงอยู่ในข่ายต้องเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเภทการใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย โดยเจ้าของที่ดินสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามความสามารถของแต่ละบุคคล และต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นต้น โดยที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมจะต้องเป็นการใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามความหมายของคำว่า “ประกอบการเกษตร” ในระเบียบคณะกรรมการนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตรและสหกรณ์ว่าด้วยการขึ้นทะเบียนเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๐ และที่แก้ไขเพิ่มเติม เช่น การทำไร่ การปลูกผัก การเลี้ยงปศุสัตว์ การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ เป็นต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริโภค จำหน่ายหรือใช้งานในฟาร์ม และจะต้องมีอัตราขั้นต่ำของการประกอบการเกษตรต่อไร่ อัตราพื้นที่คอกหรือ

โรงเรือน อัตราการใช้ที่ดินหรือมีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดด้วย ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และประกาศกระทรวงการคลัง และกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมและที่แก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น หากมีการนำที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในเขตเมืองมาใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามบัญญัติดังกล่าว จึงจะเข้าข่ายเป็นที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ดังนั้น แม้จะเป็นการใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมก็จะมีภาระภาษีที่สูงตามอัตราภาษีในอัตราก้าวหน้าด้วย

๕. จากข้อมูลการจัดเก็บรายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพบว่า ในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๓ และปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๔ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๓,๕๕๘.๕๐ ล้านบาทและจำนวน ๔,๓๐๕.๙๗ ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ เนื่องจากในปีภาษีดังกล่าว มีการลดภาษีร้อยละ ๙๐ ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้ เพื่อบรรเทาภาระและผลกระทบต่อประชาชน ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID - 19) อย่างไรก็ตาม ในปีภาษี พ.ศ. ๒๕๖๕ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีรายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๓๖,๑๗๙.๑๔ ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับรายได้จากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ในปี พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่จัดเก็บได้จำนวน ๓๖,๕๒๘.๐๕ ล้านบาท ทั้งนี้ ในระยะต่อไปคาดว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมีรายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นจากฐานภาษีที่สูงขึ้นเนื่องจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีจะมีการปรับปรุงทุก ๆ ๔ ปี โดยมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต นอกจากนี้ มาตรา ๓๗ วรรคหก แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ยังได้ให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการตราข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อกำหนดอัตราที่ใช้จัดเก็บภาษีภายในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในอัตราที่สูงกว่าอัตราที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกากำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๔ ได้ แต่ต้องไม่เกินอัตราเพดานภาษีตามมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๖. ปัจจุบันกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทยได้มีการประสานงานร่วมกันเพื่อวิเคราะห์ข้อมูลการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงติดตามปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาประเมินผลสัมฤทธิ์ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ตามมาตรา ๓๒ และมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งกำหนดให้หน่วยงานเจ้าของกฎหมายต้องประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมายอย่างน้อยทุก ๕ ปีนับแต่วันที่กฎหมายนั้นมีผลใช้บังคับ รวมถึงรับฟังความคิดเห็นประกอบการประเมินผลสัมฤทธิ์ เพื่อให้ได้ข้อมูลหรือความคิดเห็นจากผู้ที่มีสิทธิหรือหน้าที่หรือได้รับผลกระทบที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมาย นำไปสู่การปรับปรุงกฎหมายให้เกิดความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นต่อไป