

การจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ แบบบุคคลสิทธิและทรัพย์สินสิทธิ

In REM and In PERSONAM Real-Estate Taxation



ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 บัญญัติว่า อันว่า “อสังหาริมทรัพย์” ได้แก่ ที่ดินกับทรัพย์อันติดกับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์อันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย

จากบทบัญญัติดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์ จึงประกอบด้วย

1. **ที่ดิน** หมายถึง พื้นดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1)
2. **ทรัพย์อันติดกับที่ดิน** เช่น ไม้ยืนต้น อาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เป็นต้น
3. **ทรัพย์ซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน** ได้แก่ แม่น้ำ ลำคลอง แร่ธาตุ กรวดทราย ซึ่งมีอยู่ตามธรรมชาติ หรือซึ่งมนุษย์นำมารวมไว้กับที่ดินจนกลายเป็นส่วนของพื้นดินตามธรรมชาติ

4. **สิทธิทั้งหลายอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน** ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง (สิทธิในการถือครองอสังหาริมทรัพย์) ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์



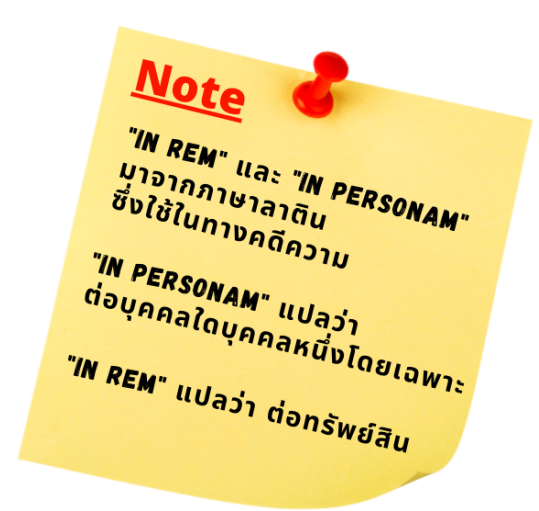
ปัจจุบันแทบทุกประเทศในโลกมีการจัดเก็บภาษีจากอสังหาริมทรัพย์ โดยมีเพียง 14 ประเทศจากทั้งหมด 195 ประเทศเท่านั้นที่ไม่มีการจัดเก็บ ได้แก่ โมนาโก มอลตา จอร์เจีย ฟิจิ หมู่เกาะคุก หมู่เกาะเคย์แมน โดมินิกา หมู่เกาะเติกส์และเคออส ศรีลังกา สาธารณรัฐอาหรับเอมิเรตส์ และประเทศบรูไนดารุสซาลาม (ซาบุดีอาระเบีย บาห์เรน โอมาน และคูเวต)

โดยทั่วไป การคำนวณภาษีอสังหาริมทรัพย์จะนำมูลค่าของทรัพย์สินมาคูณกับอัตราภาษีที่กำหนดขึ้น แต่ประเทศต่าง ๆ อาจมีกลไก ข้อกำหนด อัตรา การประเมิน การจัดเก็บที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงนำคุณลักษณะของผู้เป็นเจ้าของเข้ามาเป็นปัจจัยประกอบการพิจารณาการประเมินภาษีอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

**** ข้อคิดเห็นใด ๆ ในวารสารเป็นความเห็นส่วนตัวของผู้เขียนเท่านั้น ไม่ถือเป็นความเห็นของหน่วยงาน**

โดย
นายภูริณัฐ พิทยา
เศรษฐกรปฏิบัติการ สำนักนโยบายภาษี
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
ผู้เขียนขอขอบคุณ
นางสาวกาญจนา ตั้งปรกรณ์
ผู้อำนวยการสำนักนโยบายภาษี
นางสาวอม เจริญทองตระกูล
ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน
พัฒนาโครงสร้างระบบภาษี
ดร. มณีขวัญ จันทรศร
ผู้อำนวยการส่วนนโยบายภาษีท้องถิ่นและ
รายได้อื่น
สำหรับคำแนะนำ

ทั้งนี้ มักมีข้อถกเถียงเกิดขึ้นว่าการออกแบบการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์นั้นควรเป็นแบบทรัพย์สิน (In REM) ที่อ้างอิงตัวทรัพย์สิน หรือแบบบุคคลสิทธิ (In PERSONAM) ที่อ้างอิงตัวผู้เสียภาษี รวมทั้งพิจารณาผลลัพธ์ที่ตามมาจากการแยกรูปแบบการจัดเก็บ ซึ่งบทความนี้ ผู้เขียนจะได้สรุปความแตกต่างของการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 รูปแบบ และรวมทั้งนำเสนอตัวอย่างประเทศที่ใช้รูปแบบการจัดเก็บที่ต่างกัน ดังนี้



การจัดเก็บแบบทรัพย์สิน (In REM)

การจัดเก็บภาษีแบบทรัพย์สินจะพิจารณาเฉพาะลักษณะของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และไม่นำคุณลักษณะของผู้ที่เป็นเจ้าของเข้ามาเกี่ยวข้องแม้แต่ชนิดเดียว รวมทั้งภาระภาษีที่คำนวณได้นั้นจะตกอยู่กับตัวทรัพย์สินที่ใช้ประเมิน ซึ่งหมายความว่า ภาระภาษีที่เกิดขึ้นมีความเป็นธรรมต่อผู้เสียภาษีทุกราย เนื่องจากปัจจัยที่ใช้พิจารณาภาษีมีเพียงตัวทรัพย์สินเท่านั้น

ประกอบกับเมื่อพิจารณาว่าภาษีอสังหาริมทรัพย์ตามนิยาม คือ ภาระภาษีจากการเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการจัดเก็บแบบทรัพย์สินที่ผู้เป็นเจ้าของมีหน้าที่ชำระภาษีให้แก่ภาครัฐ จึงถือได้ว่าเป็นพื้นฐานของการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์

การจัดเก็บแบบบุคคลสิทธิ (In PERSONAM)



การจัดเก็บภาษีแบบบุคคลสิทธิมีความแตกต่างออกไป โดยจะพิจารณาเฉพาะคุณลักษณะของผู้ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และจะไม่นำตัวทรัพย์สินเข้ามาเกี่ยวข้องกับการพิจารณาภาษี ซึ่งถูกมองว่าขัดกฎหมายพื้นฐานด้านสิทธิของบุคคลที่กำหนดให้การประเมินภาษีต้องมีความเป็นธรรม โดยไม่มีการเลือกปฏิบัติต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง

ดังนั้น การจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์แบบบุคคลสิทธิจึงอาจไม่เหมาะสมนัก อย่างไรก็ตาม มีทางเลือกในการนำการจัดเก็บแบบบุคคลสิทธิมาใช้ผสมผสานร่วมกับแบบทรัพย์สิน โดยเป็นวิธีที่หลายประเทศนำมาใช้



กรณีประเทศไทย



ประเทศไทยเป็นประเทศหนึ่งที่มีการใช้หลักบุคคลสิทธิและทรัพย์สินควบคู่กัน ตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยการจัดเก็บภาษี การประเมิน การลดหย่อน หรือการยกเว้น สำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นมีการพิจารณาทั้งลักษณะของตัวทรัพย์สิน เช่น ขนาด อายุ ราคาประเมิน และประเภทการใช้ประโยชน์ เป็นต้น ร่วมกับคุณลักษณะของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของประเทศไทยจัดเก็บกับผู้ถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดย ณ วันที่ 1 มกราคม ต้องชำระภาษีให้กับภาครัฐเป็นประจำทุกปี โดยคำนวณจากราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง และอัตราภาษีนั้น จะแบ่งตามประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง โดยสามารถแบ่งได้ 4 ประเภท ได้แก่ เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย อื่น ๆ นอกเหนือจากเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย และรกร้างว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ

การคำนวณภาษีอสังหาริมทรัพย์

ภาระภาษี = ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง x อัตราภาษี



เกษตรกรรม	
อัตราอาคัณ 0.15%	
อัตราที่จัดเก็บ	
มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 75	0.01
75 - 100	0.03
100 - 500	0.05
500 - 1,000	0.07
1,000 ขึ้นไป	0.1
บุคคลธรรมดา	
ได้รับยกเว้น อปท. ละ	
ไม่เกิน 50 ล้านบาท	
การภาษี	
(บุคคลธรรมดา)	
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	0
100	5,000
200	40,000

บ้านพักอาศัย			
อัตราอาคัณ 0.3%			
อัตราที่จัดเก็บ			
มูลค่า (ลบ.)	บ้าน (บ้านหลังหลัก)	บ้าน + ที่ดิน (บ้านหลังหลัก)	บ้านหลังอื่น
0 - 10	ยกเว้นภาษี	ยกเว้นภาษี	0.02
10 - 50	0.02	ยกเว้นภาษี	0.02
50 - 75	0.03	0.03	0.03
75 - 100	0.05	0.05	0.05
100 ขึ้นไป	0.1	0.1	0.1
การภาษี			
บ้านหลังหลัก (ยกเว้น 50 ลบ.)			
มูลค่า (ลบ.)	บ้านหลังหลัก	บ้านหลังอื่น	
50	0	10,000	
100	20,000	30,000	
200	120,000	130,000	

อื่น ๆ / ที่รกร้างว่างเปล่า	
อัตราอาคัณ 1.2%	
อัตราที่จัดเก็บ	
มูลค่า (ลบ.)	อัตรา (%)
0 - 50	0.3
50 - 200	0.4
200 - 1,000	0.5
1,000 - 5,000	0.6
5,000 ขึ้นไป	0.7
การภาษี	
มูลค่า (ลบ.)	ค่าภาษี (บ.)
50	150,000
100	350,000
200	750,000
1,000	4,750,000
ที่รกร้างว่างเปล่า	
เพิ่มอัตรา 0.3% ทุก 3 ปี	
แต่อัตราภาษีรวมไม่เกิน 3%	

การลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

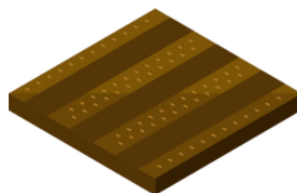
ในด้านการลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของไทยก็นำเอาลักษณะของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ทรัพย์สิน) และคุณลักษณะของผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (บุคคลสิทธิ) มาเป็นปัจจัยในการพิจารณา ลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยเช่นกัน เช่น

มาตรา 41 : ยกเว้นมูลค่าฐานภาษี 50 ล้านบาท ให้กับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย โดยที่เจ้าของ เป็นบุคคลธรรมดาและมีชื่อในทะเบียนบ้าน



บุคคลสิทธิ
In PERSONAM

- บุคคลธรรมดา
- เป็นเจ้าของที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง
- มีชื่อในทะเบียนบ้าน



• ที่ดิน

ทรัพย์สิน
In REM



• ที่อยู่อาศัย



กรณีประเทศญี่ปุ่น

เมื่อพิจารณาการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของญี่ปุ่นแล้ว พบว่าการประเมินมูลค่าฐานภาษี การลดหย่อนภาษี หรือการยกเว้นภาษี ไม่นำคุณลักษณะของผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มาเป็นปัจจัยการพิจารณา โดยการพิจารณาในทุกขั้นตอนจะพิจารณาเฉพาะลักษณะของตัวทรัพย์สิน เช่น ขนาดพื้นที่ อายุ ทำเลที่ตั้ง (บางจังหวัดในญี่ปุ่นจะมีการจัดเก็บภาษีการวางแผนเมืองเพิ่มเติมนอกเหนือจากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) เป็นต้น

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศญี่ปุ่นเป็นภาษีที่ผู้ถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น บ้านเดี่ยว แมนชั่น อพาร์ทเมนต์ คอนโดมีเนียม เป็นต้น ต้องชำระให้กับภาครัฐทุกปี โดยคำนวณจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองในวันที่ 1 มกราคม อัตราภาษีมีอัตราเดียวอยู่ที่ 1.4% และในบางจังหวัดหรือบางเมืองอาจจะมีการเรียกเก็บภาษีการวางแผนเมือง เพิ่มอีก 0.3%

การคำนวณภาษีอสังหาริมทรัพย์

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

$$\text{ภาระภาษี} = \text{ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง} \times \text{อัตราภาษี (1.4\%)}$$

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบวกภาษีการวางแผนเมือง

$$\begin{aligned} \text{ภาระภาษี} = & (\text{ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง} \times \text{อัตราภาษี (1.4\%)}) \\ & + (\text{ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง} \times \text{อัตราภาษี (0.3\%)}) \end{aligned}$$



นรัยสิริ

การลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ในการพิจารณาลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศญี่ปุ่น จะพิจารณาเฉพาะขนาดและอายุของสิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ขนาดของที่ดิน

1. ที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก
สร้างบ้านบนพื้นที่ขนาดไม่เกิน 200 ตร.ม.
จะลดหย่อนฐานภาษีลงได้ 1 ใน 6
ภาษีที่ดิน = $(\text{ราคาประเมินที่ดิน} \times 1/6) \times 1.4\%$
2. ที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วไป
สร้างบ้านบนพื้นที่ขนาดมากกว่า 200 ตร.ม.
จะลดหย่อนฐานภาษีลงได้ 1 ใน 3
ภาษีที่ดิน = $(\text{ราคาประเมินที่ดิน} \times 1/3) \times 1.4\%$

อายุของสิ่งปลูกสร้าง

1. บ้านที่อยู่อาศัยทั่วไป (ที่ไม่ใช่บ้านใหม่)
ภาษีสิ่งปลูกสร้าง = $(\text{ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง} \times \text{หลังหักค่าเสื่อม} \times 1.4\%)$
2. บ้านที่อยู่อาศัยสร้างใหม่
มีส่วนลดหย่อนพิเศษเพิ่มให้ 50% เป็นเวลา 3 – 5 ปี
ภาษีสิ่งปลูกสร้าง = $(\text{ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง} \times \text{หลังหักค่าเสื่อม} \times 1.4\%) \times 0.5$

บทสรุป



การจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในเครื่องมือของภาครัฐที่จะช่วยกระตุ้นให้ผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินของตนออกมาใช้ประโยชน์ตามควรแก่สภาพ และยังเป็นแหล่งรายได้รายปีที่มั่นคงอีกด้วย ไม่ว่าจะเป็นการจัดเก็บภาษีอสังหาริมทรัพย์แบบทรัพย์สินสิทธิหรือบุคคลสิทธิก็ตาม ต่างมีความเหมาะสมกับบริบทที่แตกต่างกันออกไปของแต่ละประเทศ เป็นผลให้ประเทศต่าง ๆ มีการออกแบบกฎหมาย อัตรา ข้อกำหนด สำหรับภาษีอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกัน

เอกสารอ้างอิง

ณัชพร นามเรือน. (2018). Tax Policy Journal, Edition 1, Volume 53.

ขจรพัฒน์ สุขภัทราพิรมย์. (2022). ความหมายของอสังหาริมทรัพย์. shorturl.at/pOY27

Joan, M. Youngman. (1994). An International Survey of Taxes on Land and Buildings, 264-291.

Andrew, Henderson. (2022). COUNTRIES WITH NO PROPERTY TAXES WHERE YOU REALLY OWN YOUR HOME. shorturl.at/aivwQ