



ฉบับที่ 17/2566

วันที่ 29 พฤษภาคม 2566

กรุงเทพมหานครมีรายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เคยจัดเก็บได้

นายวุฒิพงศ์ จิตตั้งสกุล ที่ปรึกษาด้านเศรษฐกิจการคลัง สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ในฐานะโฆษกสำนักงานเศรษฐกิจการคลังเปิดเผยว่า ตามที่มีข่าวจากสื่อหลาย ๆ แห่งว่า กรุงเทพมหานคร (กทม.) จัดเก็บรายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภาษีที่ดินฯ) ได้ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภาษีโรงเรือนฯ) ที่กรุงเทพมหานครเคยจัดเก็บได้ในอดีต และพบว่าผู้มีรายได้มาก เช่น ห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงาน ห้องเช่า เป็นต้น เสียภาษีที่ดินฯ ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับภาษีโรงเรือนฯ นั้น

โฆษก สศค. ขอเรียนอธิบายความเป็นมาและสถิติการจัดเก็บรายได้เกี่ยวกับภาษีที่ดินฯ ในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งข้อเท็จจริงในส่วนของกรุงเทพมหานคร ดังนี้

1. ในช่วงก่อนปี 2563 ประเทศไทยมีการจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในรูปแบบภาษีโรงเรือนฯ ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พุทธศักราช 2475 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และภาษีบำรุงท้องที่ ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยภาษีโรงเรือนฯ ใช้ค่ารายปี (จำนวนเงิน ซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรให้เข้าได้ในปีหนึ่ง ๆ) เป็นฐานในการคำนวณภาษี ซึ่งมีความซับซ้อนกับการจัดเก็บภาษีเงินได้ และทำให้เกิดปัญหาในการประเมินค่ารายปี และมีการจัดเก็บภาษีในอัตราคงที่ที่สูงถึงร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี สำหรับภาษีบำรุงท้องที่ที่ใช้ราคาปานกลางของที่ดินตามที่คณะกรรมการพิจารณาราคาปานกลางของที่ดินกำหนดประจำปี พ.ศ. 2521 – 2524 มาใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี ซึ่งไม่สอดคล้องกับราคาที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลง อีกทั้งยังมีการจัดเก็บภาษีในอัตราที่ต่ำ และมีอัตราภาษีมากถึง 34 ชั้น

ภาษีที่ดินฯ จึงถูกนำมาใช้แทนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่เมื่อปี 2563 เป็นต้นมา เพื่อปรับปรุงระบบการจัดเก็บภาษีฐานทรัพย์สิน โดยภาษีที่ดินฯ เป็นภาษีฐานทรัพย์สิน มีหลักการในการจัดเก็บภาษีที่พิจารณาจากความมั่งคั่งที่สะสมไว้ของบุคคลในรูปที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจัดเก็บจากเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินของรัฐ ในวันที่ 1 มกราคมของทุกปี โดยใช้มูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นฐานในการคำนวณภาษี และนำไปคูณกับอัตราภาษีในอัตราก้าวหน้าตามมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และตามการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท รวมถึงที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพก็จะถูกจัดเก็บภาษีด้วย การจัดเก็บภาษีที่ดินฯ จึงทำให้ผู้เสียภาษีที่มีมูลค่าทรัพย์สินสูงจะต้องเสียภาษีมากกว่าผู้ที่มีมูลค่าทรัพย์สินต่ำ และกรณีผู้เสียภาษีที่มีทรัพย์สินในลักษณะเดียวกัน ขนาดเท่ากัน และมีการใช้ประโยชน์เหมือนกันก็จะมีภาระภาษีเท่ากัน จึงเป็นระบบภาษีที่มีความเป็นธรรม

2. ในปี 2563 – 2565 ช่วงระยะ 3 ปีแรกของการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ มีการบรรเทาภาระภาษีให้แก่ผู้เสียภาษี ได้แก่ การยกเว้นการจัดเก็บภาษีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาและใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม ตามมาตรา 96 แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 (พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ) และการบรรเทาการชำระภาษีให้แก่ผู้เสียภาษีที่มีภาระภาษีที่ดินฯ สูงกว่าภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่ ในปี 2562 (ค่าภาษีปี 2562) โดยให้ชำระภาษีที่ดินฯ เท่ากับค่าภาษีปี 2562 บวกด้วยร้อยละ 25 50 และ 75 ของส่วนต่างของค่าภาษีปี 2562 กับค่าภาษีที่ดินฯ ในปี 2563 2564 และ 2565 รวมถึงในปี 2563 – 2564 มีการลดภาษีร้อยละ 90 เพื่อบรรเทาภาระและผลกระทบให้กับประชาชนและผู้ประกอบการในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

3. ในส่วนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับ กทม. พบว่า ข้อมูลการจัดเก็บรายได้ภาษีที่ดินฯ ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2563 - 2565 ซึ่งยังคงมีการบรรเทาภาระภาษีตามข้อ 2 กทม. มีรายได้ภาษีที่ดินฯ จำนวนประมาณ 1,256 ล้านบาท 1,802 ล้านบาท และ 12,347 ล้านบาท ตามลำดับ (ข้อมูล ณ เดือน กันยายน 2565) โดยมีแนวโน้มการจัดเก็บรายได้ภาษีที่สูงขึ้นและใกล้เคียงกับรายได้จากการจัดเก็บภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่ที่ กทม. จัดเก็บได้ในปีงบประมาณ พ.ศ. 2562 จำนวนประมาณ 15,300 ล้านบาท

4. ในระยะต่อไปคาดว่า กทม. จะมีรายได้ภาษีที่ดินฯ เพิ่มขึ้นจากฐานภาษีที่สูงขึ้น เนื่องจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษีจะมีการปรับปรุงทุก ๆ 4 ปี โดยมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต ประกอบกับ กทม. ยังสามารถจัดเก็บภาษีที่ดินฯ จากผู้เสียภาษีที่แต่เดิมเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไม่เคยมาแจ้งรายการทรัพย์สินเพื่อเสียภาษีโรงเรือนฯ และภาษีบำรุงท้องที่ อย่างไรก็ดี จากข้อมูลพบว่า กทม. อยู่ระหว่างดำเนินการสำรวจรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขต กทม. ดังนั้น หาก กทม. สำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในเขต กทม. และมีฐานข้อมูลที่สมบูรณ์แล้ว จะสามารถจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ได้เพิ่มขึ้น

5. นอกจากนี้ หาก กทม. ได้ดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ครบถ้วนแล้ว และยังต้องการเพิ่มรายได้จากการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ มาตรา 37 วรรคหก แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ ยังให้อำนาจผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อเพิ่มอัตราการจัดเก็บภาษีที่ดินฯ ให้สูงขึ้นกว่าที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา กำหนดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2564 ได้ ทั้งนี้ อัตราภาษีดังกล่าวจะต้องไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในมาตรา 37 แห่ง พ.ร.บ. ภาษีที่ดินฯ

ทั้งนี้ โฆษก สศค. เน้นย้ำว่า กรณีการนำภาระภาษีโรงเรือนฯ และภาษีที่ดินฯ ของผู้เสียภาษีรายใดรายหนึ่ง มาเปรียบเทียบกับกันนั้น จะยังไม่สามารถแสดงให้เห็นถึงภาระภาษีทั้งหมด เนื่องจากภาษีแต่ละประเภทมีหลักการในการจัดเก็บภาษีที่แตกต่างกัน โดยกรณีผู้เสียภาษีมีเงินได้จากการทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เช่น ให้เช่า ประกอบกิจการค้าขาย เป็นต้น จะต้องนำรายได้ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และภาษีเงินได้นิติบุคคล แล้วแต่กรณีด้วย