หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหาทางกฎหมายในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่
คำสำคัญ	ปัญหาทางกฎหมาย / การจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน / ภาษีบำรุงท้องที่
ชื่อนักศึกษา	ปกาศิต เจิมรอด
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	รองศาสตราจารย์ ดร.ภูมิ โชคเหมาะ
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	ดร.พูนผล เตวิทย์
ระดับการศึกษา	นิติศาสตรมหาบัณฑิต
คณะ	บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี
พ.ศ.	2552

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาถึงปัญหาทางกฎหมายในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ อันเนื่องมาจากพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ได้ใช้บังคับเป็นเวลานานแล้ว การจัดเก็บภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวไม่เหมาะสมกับสภาวการณ์ในปัจจุบัน ประกอบกับการประเมินภาษีตามกฎหมายทั้งสองฉบับไม่สอดคล้องกัน เนื่องจากภาษีโรงเรือนและที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยภาษีโรงเรือนและที่ดิน คิดคำนวณจากค่ารายปีของโรงเรือน ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ตามกฎหมายว่าด้วยภาษีบำรุงท้องที่คิดคำนวณจากราคาปานกลางของที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการกำหนดราคาปานกลางของที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ ตลอดจนขั้นตอนการดำเนินการและปฏิบัติการในเรื่องต่างๆ ยังแตกต่างกัน จึงสมควรศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับภาษีทรัพย์สินของต่างประเทศเปรียบเทียบกับประเทศไทยให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน เพื่อเป็นแนวทางในการออกกฎหมาย และแก้ไขกฎหมาย ว่าด้วยภาษีทรัพย์สินของประเทศไทยต่อไป

จากการศึกษาพบว่าการจัดเก็บภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ยังไม่มีความเหมาะสม และเป็นธรรมตามสภาพและทำเลของที่ดินในแต่ละแห่ง เพราะบทบัญญัติในส่วนของหลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดิน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอื่นของกฎหมายทั้งสองฉบับนั้นยังไม่มีความชัดเจน เป็นการเปิดโอกาสให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจในการประเมินโดยกฎหมายมิได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่แน่นอนไว้ อีกทั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินส่วนใหญ่เป็นผู้ไม่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งถือเป็นศาสตร์แขนงหนึ่ง จึงจำเป็นต้องมีหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลทางด้านการประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรง ทั้ง

SPU CHONBURI

ยังขาดเครื่องมือในการประเมินราคาที่มีประสิทธิภาพ ทำให้มูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นฐานภาษีน้อยกว่ามูลค่าที่แท้จริง และไม่เป็นการสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ปัจจุบันมีการยกร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ... โดยรวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่เป็นภาษีเดียวกัน โดยประเมินฐานภาษีจากมูลค่าทั้งหมดของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างแทน

จากข้อค้นพบดังกล่าว ผู้เขียนจึงเสนอแนะให้ยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 โดยให้ใช้ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทน อีกทั้งในภายภาคหน้าควรมีกฎหมายว่าด้วยการประเมินอสังหาริมทรัพย์ โดยจัดตั้งสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuation Department) มีหน้าที่ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ ของภาครัฐและควบการประกอบวิชาชีพการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของเอกชน รวมทั้งการจัดทำระบบฐานข้อมูลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ด้วย

SPU CHONBURI

Thesis Title	Legal Problems Concerning on the Property Tax and Local Maintenance Tax's Collection
Keyword	Legal Problems / Property Tax / Local Maintenance Tax / Collection
Student	Pakasit Jermrod
Thesis Advisor	Associate Professor Dr. Poom Chokmoh
Thesis Co-advisor	Dr. Phoonphol Thevit
Level of Study	Master of Laws
Faculty	Graduate School, Sripatum University Chonburi Campus
Year	2009

ABSTRACT

The objectives of this thesis are studying the problem regarding the law for levying the house and land tax and tax paid to the municipality by the land owner, and the reason for studying this law is because the Act on the house and land tax and the Act on the tax paid to municipality by the land owner have been enforced for a long time. Consequently, the ways for levying the taxes according to these two laws are not in line with the conditions of this present time, and assessing the taxes of these two laws is not in line with each other as the house and land tax according to the law related to the house and land tax is calculated fro the annual tax of the house. In turn, the tax paid to the municipality by the land owner according to the law related to the tax paid to municipality by the land owner is calculated from the middle price of the land according to the law related to the middle price of the land for assessing the tax paid to municipality by the land owner as well as the process of performing various matters which are also different. Because of this, the measures about the law related to the tax of properties between foreign countries and Thailand have to be comparatively studied to be in line with the present situations to be the way for issuing the laws and amending the laws related to the assets of Thailand onwards.

It is, after studying, found that levying the tax according to the Act about the house and land tax and the Act about the tax paid to municipality by the land owner which are unsuitable and unfair according to the condition and location of the land in each area. This is because the

SPU CHONBURI

provision regarding the criteria of assessing the price of the land, the house and other constructions of these two laws is unclear. In this regard, it means that the opportunity is given to the authorities to exercise their discretion to assess, for the legal exact criteria is not clearly specified. Moreover, most of the authorities who assess do not have a good knowledge and do not specialize in assessing the prices of the assets that are regarded as one of the sciences. Therefore, the agency or organization directly overseeing and being in charge of assessing the prices of the assets has to be set up. Also, the equipment used for assessing the prices of the assets is low efficient, so the value of the assets used for being the base of the tax is less than that of the real assets and is not in line with the economic condition of the real estate or immovable property that is always changed. At present, the drafting of the Act regarding the land and construction tax B.E. ... is made, together with combining the house and land tax and the tax paid to community by land owner to be undivided by assessing the base of the tax from all the values of the land or construction instead.

The writer, after finding the aforesaid facts, suggests to abrogate the Act regarding the house and land tax B.E. 2475 and the Act about the tax paid to municipality by land owner B.E. 2508, and the drafting of the Act of the land and construction has to be replaced. Furthermore, in the future the law related to the assessment of the real estate or immovable property should be enacted. Also, the Central Property Valuation Department has to be established to assess the value of the real estate or immovable property for various objectives of the government sector and to control the private sectors that run professional subject business on assessing the value of the real estate or immovable property. Besides, the system of database used for assessing the value of the real estate or immovable property has to be set up as well.

SPU CHONBURI