



แนวทางการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องจากทรัพย์สินในประเทศไทย

4.1 ความเป็นมาในการริเริ่มนำกฎหมายทรัพย์สินมาใช้ในประเทศไทย

รัฐบาลได้ตระหนักถึงความสำคัญของการปรับปรุงประสิทธิภาพในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน เพื่อพัฒนาการคลังท้องถิ่นให้สามารถพึ่งพาตนเองได้และลดการพึ่งพาเงินอุดหนุนจากรัฐบาล โดยรัฐบาลได้ดำเนินการในประเด็นหลักๆ ตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบันดังนี้

1. ปี 2517 คณะศึกษาของธนาคารโลกได้เข้ามาศึกษาเรื่อง การคลังของรัฐบาลในประเทศไทยโดยเสนอว่าควรให้ใช้ภาษีทรัพย์สินแทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ส่วนการจัดเก็บนั้นได้เสนอว่าควรจะให้หน่วยงานของรัฐเป็นผู้จัดเก็บ เพราะมีเครื่องมือที่ดีกว่า ในการจัดการปัญหาทางเทคนิคในการประเมินราคาทรัพย์สิน และในการบริหารจัดการเก็บภาษี

2. ปี 2518 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ในขณะนั้น ได้มอบหมายให้กรมสรรพากรร่างพระราชบัญญัติภาษีทรัพย์สินขึ้น ซึ่งกรมสรรพากรได้ดำเนินการร่างแล้วแต่ในระหว่างเสนอให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณานั้น ได้มีการยุบสภาเพื่อให้มีการเลือกตั้งใหม่ จึงยังไม่มีมีการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติภาษีทรัพย์สินฉบับนี้แต่อย่างใด

ในช่วงเวลาเดียวกันกับที่กระทรวงการคลังดำเนินการร่างพระราชบัญญัติภาษีทรัพย์สินนี้ ทางกรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทยก็ได้มีการร่างพระราชบัญญัติภาษีทรัพย์สินขึ้นอีกฉบับหนึ่งโดยกำหนดให้องค์การบริหารส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บภาษี

3. ปี 2519 รัฐบาลได้ขอความช่วยเหลือทางวิชาการจากธนาคารโลก ซึ่งต่อมาได้ส่ง มร.เอส เอช. โรเบิร์ตสัน มาทำการศึกษาเพื่อเสนอแนะการพัฒนาระบบภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย ผลการศึกษามีข้อสรุปสำคัญ 2 ประเด็น คือ ให้จัดตั้งสำนักงานกลางประเมิน

ราคาทรัพย์สิน และปรับปรุงภาษีทรัพย์สินโดยใช้ฐานภาษี 2 ฐาน คือ มูลค่าตลาดของที่ดิน และมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

4. ปี 2524 รัฐบาลเห็นชอบให้จัดตั้งสำนักงานกลางประเมินมูลค่าทรัพย์สินในกองวิชาการกรมที่ดิน และในปี 2527 ได้ยกฐานะเป็นกองหนึ่งในกรมที่ดิน งานสำคัญที่ได้เริ่มทำคือ (1) การจัดทำแผนที่โดยกำหนดเป็นโซน/บล็อก (2) การประเมินราคาที่ดินเป็นรายหน่วยที่ละเอียดมากขึ้นกว่าเดิมรวมทั้งจัดทำมาตรฐานราคาสิ่งปลูกสร้าง (3) การจัดทำทะเบียนทรัพย์สินแบบเย็บเล่มแต่ไม่มีการปรับให้เป็นปัจจุบัน ทำให้ไม่เกิดประโยชน์เท่าที่ควร

5. ปี 2527 รัฐบาลได้กู้เงินจากธนาคารโลกมาเพื่อจัดทำโครงการปรับปรุงวิธีการประเมินภาษีทรัพย์สินโดยการจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน เพื่อเป็นเครื่องมือเร่งรัดติดตามภาษีที่ค้างชำระ แผนที่ภาษีดังกล่าว สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินสามารถนำมาใช้ประกอบการประเมินราคาได้ ส่วนทะเบียนทรัพย์สินยังไม่มีรายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคา เพราะยังไม่สามารถประเมินราคาเป็นรายแปลงได้

6. ปี 2528 รัฐบาลได้กู้เงินจากธนาคารโลกเพื่อให้กรมที่ดินทำโครงการพัฒนากฎหมายที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ โครงการนี้มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงที่จะพัฒนาระบบภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะเร่งรัดจัดทำระวางแผนที่โฉนดทั้งในเมืองและชนบท และปรับปรุงสำนักกลางประเมินราคาทรัพย์สินให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ท้องถิ่นสามารถจัดเก็บภาษีทรัพย์สินได้ถูกต้องและเป็นธรรมมากขึ้น ในช่วงนี้ได้มีการศึกษาเรื่องการบริหารภาษีทรัพย์สินในประเทศไทยด้วย โดยผู้เชี่ยวชาญชาวออสเตรเลีย มร. เจ. ที. อี. แกมเมล ได้ทบทวนกฎหมายทรัพย์สินที่มีอยู่และเสนอแนะแก้ไขกฎหมายดังกล่าวเท่าที่จำเป็น เพื่อให้สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินมีอำนาจตามกฎหมายในระยะเริ่มต้น และได้เสนอร่างกฎหมายประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้งแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย¹

¹สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน, รายงานการศึกษาทดลองประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายแปลง เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร, โครงการพัฒนากฎหมายที่ดินและเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ (4 มกราคม 2531) หน้า 1-3.

7. ปี 2531 ได้มีการร่างพระราชบัญญัติประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีหลักการที่จะตั้งสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สินให้เป็นหน่วยงานเมืองมีฐานะเทียบเท่ากรม และในแต่ละจังหวัดก็มีสำนักงานประเมินราคาทรัพย์สินจังหวัดขึ้น และกำหนดหลักเกณฑ์ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อให้ได้ราคาของทรัพย์สินตรงกับมูลค่าที่แท้จริง และเป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ

8. ปัจจุบัน กระทรวงการคลังเป็นผู้ได้รับมอบหมายให้ศึกษาความเป็นไปได้ในการใช้ระบบภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย โดยเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2535 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลังได้เสนอผลการศึกษาความเป็นไปได้ในการนำระบบภาษีทรัพย์สิน มาใช้แทนระบบภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ต่อคณะรัฐมนตรี ซึ่งคณะรัฐมนตรีรัฐบาลนายอานันท์ ปันยารชุน ได้มีมติรับทราบผลการศึกษา และให้กระทรวงการคลังเสนอต่อคณะรัฐมนตรีชุดต่อไป

4.2 แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินในประเทศไทย

เมื่อพิจารณาข้อบกพร่องหลัก ๆ ของกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่และกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ท้องถิ่นจัดเก็บอยู่ในปัจจุบันดังที่ได้เสนอไว้ในบทที่ 3 แล้วนั้น แนวทางในการปรับปรุงกฎหมายทั้งสองที่เหมาะสมคือ การออกแบบกฎหมายทรัพย์สินใหม่ที่สามารถจัดปัญหาดังกล่าวให้หมดไป โดยรวมกฎหมายทั้งสองเข้าด้วยกัน แต่ทั้งนี้จะต้องสงวนหลักการที่ดีของภาษีทั้งสองไว้ให้มากที่สุด เรียกว่ากฎหมายทรัพย์สิน การปรับปรุงกฎหมายทั้งสองในสภาพที่เป็นอยู่เดิมโดยแยกการปรับปรุงเป็นเอกเทศจากกันและกันเป็นวิธีการที่มีประสิทธิภาพน้อยกว่าวิธีการเสนอใช้กฎหมายทรัพย์สิน เพราะกฎหมายทั้งสองฉบับเป็นกฎหมายที่อาศัยเรื่องเดียวกัน จึงสมควรรวมกันเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันให้เกิดความเป็นเอกภาพ ดังนั้นกฎหมายทรัพย์สินใหม่จึงมีเจตนารมณ์ที่สอดคล้องกับแนวคิดข้างต้น

และเมื่อพิจารณาจากวัตถุประสงค์หนึ่งของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินคือ เพื่อหารายได้สำหรับการบริหารส่วนท้องถิ่น ประเด็นสำคัญที่ตามมาคือ การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินควรจะเป็นหน่วยงานใดระหว่างท้องถิ่นกับรัฐบาลกลาง ซึ่งเมื่อคำนึงถึงแนวนโยบายหลักในด้านการกระจายอำนาจแล้วย่อมสรุปได้ว่าท้องถิ่นควรเป็นผู้จัดเก็บเอง เนื่องจากเป็นภาษีที่เก็บตามหลักผลประโยชน์ และเป็นภาษีที่มีลักษณะติดกับสถานที่ รายได้จึงควรตกแก่ท้องถิ่น และเหตุผล

สนับสนุนให้ท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บอีกประการหนึ่งก็คือ ความเป็นอิสระของท้องถิ่นจากรัฐบาลกลาง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านรายรับ นอกจากนี้ยังมีความเชื่ออีกว่าจะมีผลส่งสะท้อนถึงด้านรายจ่ายอีกด้วย กล่าวคือ เมื่อท้องถิ่นมีความเป็นอิสระมากขึ้น สามารถหารายได้มาจับจ่ายใช้สอยได้เอง การใช้จ่ายของท้องถิ่นก็จะ เป็นไปในรูปแบบที่ท้องถิ่นต้องการและเป็นประโยชน์สอดคล้องกับรายรับที่ท้องถิ่นจัดหาได้เองมากกว่าในกรณีที่ท้องถิ่นต้องอาศัยความช่วยเหลือจากรัฐบาลกลาง หลักการดังกล่าวนี้จะสอดคล้องกับหลักการที่จะส่งเสริมให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีความเป็นอิสระทางการคลัง ซึ่งก็เป็นเป้าหมายหนึ่งของแนวนโยบายการคลังในปัจจุบัน

ดังนั้นกฎหมายภาษีทรัพย์สินที่จะเสนอต่อไปนี้จะ เป็นภาษีที่จัดเก็บโดยท้องถิ่น รายได้เพื่อท้องถิ่นและท้องถิ่นเป็นผู้บริหารเอง

และโดยที่ภาษีทรัพย์สินเป็นภาษีท้องถิ่น จึงควรมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้คือ

(1) สามารถระดมทรัพยากรให้แก่ท้องถิ่นในจำนวนที่สูงเพียงพอกับการเจริญ การใช้จ่ายประจำปีของท้องถิ่น ตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศและของท้องถิ่นนั้น ๆ (revenue adequate and income-elastic)

(2) มีเสถียรภาพในเชิงรายได้ ไม่ผันผวนขึ้นลงอย่างรุนแรงจนสร้างปัญหา เจริญรายจ่ายท้องถิ่น และมีลักษณะที่ประมาณการล่วงหน้าได้ดีพอสมควร (revenue-stable and-predictable)

(3) มีลักษณะที่เป็นธรรมสำหรับทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ และผู้เสียภาษีที่มีสถาน ภาทางด้านรายได้ที่ต่างกัน ในขณะที่ไม่เป็นอุปสรรคสำหรับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน และการ พัฒนาทรัพย์สินให้มีมูลค่าที่สูงได้ (equitable and incentive-oriented) และ

(4) มีลักษณะที่ง่ายในการบริหาร ไม่สร้างปัญหายุ่งยากแก่เจ้าหน้าที่ในการจัด เก็บภาษีและไม่สร้างความสับสนแก่เจ้าของทรัพย์สินที่เป็นผู้เสียภาษี (structurally simple)^๕

^๕ ไกรยทธ อรรถยา คำนันท์, โฉมหน้าใหม่ของภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย, หน้า 66.

ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงกฎหมายภาษีที่ท้องถิ่นในประเทศไทยจัดเก็บจาก
ทรัพย์สิน ผู้วิจัยได้แยกพิจารณาเป็น 2 ส่วน คือ โครงสร้างของภาษี และการบริหารการจัด
เก็บภาษี ดังนี้

4.2.1 โครงสร้างของภาษีทรัพย์สิน

ประกอบด้วยเรื่องผู้หน้าที่เสียภาษี ทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษี ฐานภาษี
การยกเว้นและการลดหย่อน อัตราภาษี การให้อำนาจแก่ท้องถิ่นในการปรับเปลี่ยนโครงสร้าง
ภาษีในแต่ละท้องถิ่น และภาระภาษีดังนี้คือ

1. ผู้หน้าที่เสียภาษี

หมายถึง

- (1) ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
- (2) ผู้ครอบครองทรัพย์สินที่มีได้เป็นของ เอกชน

ผู้หน้าที่เสียภาษีทรัพย์สินนั้นจะคล้ายกับผู้หน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่
โดยหาความรวมถึงบุคคลหรือคณะบุคคล ไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งมีกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์สินหรือครอบครองอยู่ในทรัพย์สินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของ เอกชน

2. ทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษี

ทรัพย์สินที่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีนี้นจะประกอบด้วย ที่ดิน (Land) และ
ส่วนที่ปรับปรุงในรูปของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ (Improvements) เหมือนดังเช่นใน
ประเทศต่าง ๆ ที่มีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน โดยสามารถแยกประเภทของทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อ
ประโยชน์ในการกำหนดอัตราภาษี การยกเว้นและการลดหย่อน ดังนี้คือ

- (1) ทรัพย์สินประเภทที่ใช้ในการอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือเช่า
- (2) ทรัพย์สินประเภทที่ดินเพื่อการเกษตร ได้แก่ ที่ใช้ในการเพาะปลูก เลี้ยงสัตว์ ประมง หรือทำนาเกลือ
- (3) ทรัพย์สินประเภทที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ซึ่งคำว่า "ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า" หมายความว่า

- ก. ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือ
- ข. ที่ดินที่ไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพของที่ดิน หรือ
- ค. ที่ดินในเขตเทศบาลหรือสุขาภิบาล และองค์การบริหารส่วนจังหวัดที่มีสิ่งปลูกสร้าง หรือการลงทุนอย่างอื่นในที่ดินนั้น ซึ่งมีมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างหรือการลงทุนไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาที่ดิน

การกำหนดคำจำกัดความของที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่านั้น เพื่อความชัดเจนไม่ต้องตีความเหมือนดังเช่นในกฎหมายภาษีที่ดินของประเทศไทยหรือกฎหมายภาษีทรัพย์สินของประเทศฟิลิปปินส์ก็ได้มีการจำกัดความเกี่ยวกับที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไว้ชัดเจนเช่นกัน

- (4) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยของผู้ครองทรัพย์สินเอง หรือใช้ประโยชน์นอกจาก (1) หรือ (2) การกำหนดให้ทรัพย์สินประเภทนี้เป็นทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษีเป็นการขยายฐานภาษีให้เพิ่มขึ้น ซึ่งตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ยกเว้นไว้

3. ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี (Exclusion)

การยกเว้น (exclusion) จะมีการยกเว้นให้น้อยที่สุด เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในเรื่องการลดความสับสนในโครงสร้าง ซึ่งทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นจะใกล้เคียงกับที่ระบุไว้ในภาษีที่จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยคำนึงถึงภาวะทางเศรษฐกิจ สังคม การเมือง และจะต้องสอดคล้องกับวัฒนธรรมของประเทศ แต่ทั้งนี้จะไม่มีการยกเว้นให้กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของอยู่เอง และของรัฐวิสาหกิจ ซึ่งเป็นข้อบกพร่องที่สำคัญของภาษีโรงเรือน

และที่ดิน อย่างไรก็ตามการกำหนดประเภททรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีนี้หากยกเว้นมากเกินไปจะทำให้เกิดผลเสียหายแก่รัฐ จึงควรยึดเป็นหลักว่า ถ้าทรัพย์สินใดมุ่งหาประโยชน์แล้วก็ไม่ควรได้รับการยกเว้นภาษี

4. ฐานภาษีทรัพย์สิน

ภาษีทรัพย์สินนั้นจะเป็นภาษีทรัพย์สินฐานมูลค่า (capital value property tax) ดังนั้น ฐานภาษี ก็คือ มูลค่าประเมินของทรัพย์สิน (assessable capital value of property) หรือมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (market capital value) ดังเช่นในประเทศต่าง ๆ ที่มีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน เพราะมูลค่าตลาดจะสะท้อนถึงความสามารถในการเสียภาษี ซึ่งจะทำให้เกิดความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษี

ฐานของภาษีจะเป็นมูลค่ารวมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คือในกรณีที่ที่ดินที่เสียภาษีไม่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดิน มูลค่าของที่ดินเท่านั้นที่เป็นฐานภาษี โดยใช้ราคาตลาดที่ซื้อขายกันในตลาดซื้อขายที่ดินเป็นหลัก แต่ถ้าที่ดินนั้นมีสิ่งปลูกสร้างอยู่ด้วย ก็จะต้องคิดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างรวมเข้าไปด้วย โดยคิดตามขนาดของสิ่งปลูกสร้างและการใช้วัสดุว่ามีมูลค่าในการก่อสร้างเท่าไร ซึ่งจะต้องพิจารณาถึงความต้องการของตลาดด้วย หากเป็นที่ต้องการมากอันจะทำให้ราคาประเมินสูงกว่าราคาค่าก่อสร้างในกรณีนี้ต้องใช้ราคาประเมินเป็นฐานภาษี ดังนั้นมูลค่ารวมของทรัพย์สินในราคาปัจจุบันจะเป็นฐานในการคำนวณภาษีทรัพย์สิน แทนฐานรายได้เดิม ไม่ว่าเจ้าของทรัพย์สินนั้นจะมีการให้เช่าหรือไม่ให้เช่า จะมีรายได้หรือไม่ก็ตาม

และโดยเหตุที่ฐานภาษีคือมูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้นจำนวนเงินภาษีจะเป็นสัดส่วนกับมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงมากก็ย่อมเสียภาษีให้กับท้องถิ่นมากเป็นลำดับ ซึ่งหากได้กำหนดอัตราภาษี และการลดหย่อนแล้ว ถ้าขนาดฐานภาษียังสูงอยู่ก็จะทำให้ประชาชนรับภาระภาษีที่สูงเกินไป โอกาสที่ประชาชนจะยอมรับภาษีทรัพย์สินใหม่นี้จะเป็นไปได้ยาก ดังนั้นรัฐจึงให้อำนาจท้องถิ่นที่จะกำหนดสัดส่วนมูลค่าประเมินเพื่อบ้องกันมิให้ขนาดของฐานภาษีนี้นิ่งใหญ่เกินไป ดังจะกล่าวต่อไปในเรื่องการให้อำนาจตัดสินใจเลือกแก่ท้องถิ่น

5. การลดหย่อน (Exemption)

การลดหย่อน (exemption) คือการยกเว้นมูลค่าของทรัพย์สินที่จัดเก็บส่วนหนึ่งของฐานภาษีทรัพย์สิน ซึ่งจะเพิ่มความเป็นธรรมให้แก่ผู้เสียภาษี และลดภาระของการบริหารจัดการเก็บ

การลดหย่อนที่เสนอคือจะมีการยกเว้นในวงเงินของมูลค่าทรัพย์สินที่ประกอบด้วย

(1) การลดหย่อนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัย

(2) การลดหย่อนที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ซึ่งหมายถึงที่ดิน ที่ใช้ในการเพาะปลูก เลี้ยงสัตว์ ประมง และทำนาเกลือ ทั้งนี้เน้นที่ดินเพื่อการเกษตรของเกษตรกรจริง ๆ ไม่ใช่การประกอบการเกษตรในเชิงธุรกิจ

โดยให้ในแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้กำหนดว่าในเขตพื้นที่การปกครองนั้น ๆ จะลดหย่อนเป็นเงินจำนวนเท่าไรในวงเงินดังกล่าว เป็นการให้อำนาจในการตัดสินใจแก่ผู้บริหารระดับท้องถิ่น ซึ่งจะต้องพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาวะทางเศรษฐกิจของเจ้าของทรัพย์สิน ความต้องการด้านรายได้ และค่าใช้จ่ายในการบริหารการจัดเก็บภาษี

ความสำคัญของการให้หักวงเงินจำนวนหนึ่งนั้นก็คือเมื่อทรัพย์สินทุกชนิดต้องเสียภาษีย่อมหมายความว่าทรัพย์สินมูลค่าเพียงเล็กน้อย ก็ต้องเสียภาษี เช่นเดียวกับทรัพย์สินมูลค่าสูงมาก แต่ผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินมูลค่าต่ำนั้น อาจไม่อยู่ในภาวะที่จะเสียภาษีทรัพย์สินได้เลย แม้ว่าภาษีที่เสียจะเป็นเงินจำนวนเพียงเล็กน้อยก็ตาม การให้หักวงเงินจำนวนหนึ่งออกจากฐานภาษีตามแนวทางที่เสนอข้างต้น จะทำให้เจ้าของทรัพย์สินมูลค่าต่ำมีฐานภาษีที่เล็กลง และเสียภาษีเป็นเงินที่ลดลงไปอีก หรือมีฐานภาษีเท่ากับศูนย์หรือติดลบทำให้ไม่มีฐานภาษีเพื่อคำนวณเงินภาษีที่ต้องเสียแต่อย่างใด โดยการกำหนดวงเงินลดหย่อนดังกล่าวจะต้องใช้หลักทางเศรษฐศาสตร์โดยพิจารณาถึงความสามารถของประชาชนในการเสียภาษี ซึ่งจะต้องคำนึงถึง दरชนนี้ ค่าครองชีพ และ दरชนนี้การบริโภคอสังหาริมทรัพย์ของประชาชน เพื่อกำหนดระดับกลุ่มคนที่จะต้องเสียภาษี



สาระสำคัญของการลดหย่อนที่เสนอ มีดังนี้

(1) การลดหย่อนที่จำกัดเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะอยู่อาศัยเองหรือให้เช่า เพื่อเป็นการลดหย่อนภาษีทรัพย์สินสำหรับผู้อยู่อาศัย ซึ่งอาจเป็นเจ้าของทรัพย์สินเอง หรือเป็นเพียงผู้เช่าก็ตาม เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเหล่านี้มีความรู้สึกว่าการภาษีทรัพย์สินใหม่เป็นภาษีที่รุนแรง ไม่มีการยกเว้นหรือลดหย่อนอะไรเลย ในขณะที่เดียวกันทรัพย์สินเพื่อพาณิชย์กรรม และเพื่ออุตสาหกรรมก็จะไม่ได้รับการลดหย่อนแต่อย่างใด

อย่างไรก็ดีเมื่อเจ้าของทรัพย์สินเพื่อการอยู่อาศัย มีอยู่หลายแห่ง เมื่อรวมที่อยู่เองและที่ให้เช่า การลดหย่อนจะจำกัดเฉพาะทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่อาศัยเองโดยถือตามทะเบียนบ้านที่มีชื่ออยู่เอง เพียงหนึ่งหลังเท่านั้น ทั้งนี้เพราะถือเป็นมาตรการของรัฐในการสกัดกั้นการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ของประชาชน เนื่องจากปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยนั้นเพิ่มในอัตราที่ต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สิน และหากนำเงินมาฝากธนาคารก็ยังคงเสียดอกเบี้ยเงินฝากอีกต่างหาก ดังนั้นคนที่มีเงินมักนิยมโอนเงินไปซื้อทรัพย์สิน เช่น บ้าน คอนโดมิเนียม หรือที่ดิน เพราะนอกจากจะมีมูลค่าเพิ่มในอัตราสูงโดยไม่มีค่าเสื่อมราคาแล้ว ยังไม่มีการเรียกเก็บภาษีจากรัฐ คงเสียเพียงแค่อัตราร้อยในการโอนเท่านั้น ดังนั้นโครงสร้างภาษีทรัพย์สินใหม่จะเป็นภาษีที่ช่วยป้องกันไม่ให้เงินไปลงทุนในภาคที่ไม่เกิดผลผลิตและยังเป็นแรงสกัดกั้นไม่ให้มีการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์เหมือนที่ผ่านมาอีกด้วย

การกำหนดวงเงินลดหย่อนดังกล่าวจะช่วยทำให้ผู้เป็นเจ้าของบ้านอยู่เองซึ่งมีหน้าที่ต้องเสียภาษีทรัพย์สินใหม่และไม่พอใจกับภาษีทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากเคยได้รับยกเว้นตามกฎหมายเดิมอาจจะไม่ต้องเสียภาษีให้แก่รัฐ ในเมื่อเขามีบ้านที่มีราคาไม่สูงนัก ในขณะที่เดียวกันผู้เป็นเจ้าของบ้านอยู่เองที่มีบ้านพักราคาค่อนข้างสูงก็จะมีส่วนที่ต้องเสียภาษีบ้างจำนวนหนึ่ง และผู้เป็นเจ้าของบ้านอยู่เองที่รูดหามูลค่ามหาศาลก็ต้องเสียภาษีให้แก่รัฐในจำนวนพอสมควรเป็นสัดส่วนกับมูลค่าของบ้าน อันเป็นสภาพที่แตกต่างไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบันซึ่งผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่ว่ามูลค่าบ้านจะต่ำหรือสูงเพียงใด ก็ไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือน และที่ดินแต่อย่างใดเมื่อเป็นผู้อาศัยในบ้านนั้นเอง แต่อาจเสียภาษีบำรุงท้องที่ ถ้าที่ดินมีขนาดเกินจำนวนที่ได้รับการยกเว้น และแม้แต่ในกรณีบ้านและที่ดินที่มีมูลค่ามหาศาล ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินก็ยังคงได้รับการลดหย่อนแจกเช่นผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่มีมูลค่าต่ำ จึงควรแก้ไขเพื่อทำให้เกิดความเป็นธรรมในแง่ของ

การลดหย่อน และเป็นการเพิ่มสภาพความก้าวหน้า (progressivity) ให้แก่โครงสร้างภาษี เมื่อพิจารณาจากอัตราภาษีที่แท้จริง

(2) การลดหย่อนที่จำกัดเฉพาะที่ดินเพื่อการเกษตรนั้น เพราะมีวัตถุประสงค์ คือ

ก. เพื่อให้สอดคล้องกับอาชีพการเกษตรซึ่งเป็นอาชีพเก่าแก่ของประเทศไทย โดยที่มีความเชื่อกันโดยทั่วไปว่า เกษตรกรไทยเป็นผู้ที่ยากจนแม้ในกรณีที่ดินทำการเกษตรเป็นของตนเอง การลดหย่อนที่เสนอนี้ก็เท่ากับเป็นการยกเว้น ให้แก่เกษตรกรที่ยากจนโดยปริยาย เมื่อที่ดินที่ครอบครองเป็นเจ้าของอยู่นั้น มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับวงเงินที่ได้รับ การลดหย่อน ทำให้เกิดความเป็นธรรมขึ้นเมื่อพิจารณาในสภาพทั่วไป แต่เมื่อมูลค่าที่ดินรวมกันแล้วสูงกว่าวงเงินที่ได้รับ การลดหย่อน เกษตรกรผู้นั้นก็ต้องเสียภาษี โดยจำนวนภาษีที่จะเสียจะเป็นสัดส่วนกับมูลค่าของที่ดินที่ตนเองเป็นเจ้าของ เมื่อเกษตรกรอยู่ในฐานะที่เป็นเจ้าของที่ดินมูลค่าสูง การให้เกษตรกรมีส่วนเสียภาษีให้แก่ท้องถิ่นก็ชอบด้วยเหตุผล และมีความเป็นธรรม

ข. เพื่อไม่ให้การลดหย่อนเป็นการส่งเสริมการถือครองที่ดินว่างเปล่า เพื่อการเก็งกำไรโดยไม่ได้ทำประโยชน์อะไร โดยปกติที่ดินว่างเปล่าในเขตเมืองจะมีโอกาสที่จะใช้เป็นที่ดินเพื่อการเกษตรน้อยมาก ในขณะที่เดียวกันก็มีโอกาสสูงที่ถูกถือครองเพื่อการเก็งกำไร โดยจะมีการปลูกต้นไม้ยืนต้นหรือต้นไม้ล้มลุก เพื่อเจตนาเสียภาษีบำรุงท้องที่ให้น้อยลงดังที่ปฏิบัติกันอยู่ในปัจจุบัน ก็จะไม่จัดเป็นที่ดินเพื่อการเกษตรตามนโยบายของภาษีทรัพย์สิน แต่จะเข้าตามนิยามของที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าของภาษีทรัพย์สินใหม่นี้ ดังนั้น การไม่ลดหย่อนมูลค่าจำนวนหนึ่งจึงชอบด้วยเหตุผลเพราะมีฉะนั้นจะเป็นการจูงใจให้มีการถือครองในลักษณะเช่นนั้นมากขึ้น และในทางตรงกันข้ามการถือครองที่ดินในลักษณะนี้จะต้องแบกรับภาระที่สูงขึ้นดังกล่าวในหัวข้ออัตราภาษีต่อไป

อย่างไรก็ดีเมื่อเจ้าของที่ดินเพื่อการเกษตรมีที่ดินประเภทเดียวกันนี้อยู่ในหลายท้องที่ เจ้าของที่ดินดังกล่าวสามารถเลือกหักค่าลดหย่อนได้เพียงท้องที่เดียวเท่านั้น

การให้การลดหย่อนในรูปมูลค่าของทรัพย์สินนี้ สอดคล้องกับลักษณะของภาษีทรัพย์สินใหม่ที่มีฐานภาษีที่เป็นมูลค่าทุนของทรัพย์สิน (capital value of property) ในประเทศ

ไทย ซึ่งการขยายตัวของความเป็นเมืองเป็นไปอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง การให้การลดหย่อน
 ในรูปของปริมาณทรัพย์สินคือจำนวนเนื้อที่ดิน ในกรณีของภาษีบำรุงท้องที่นั้นจะมีความไม่เป็น
 ธรรมในรูปมูลค่า แม้ว่าปริมาณที่ดินที่ได้รับการลดหย่อนเท่ากัน ทั้งนี้เพราะพื้นที่ดินมีความเจริญ
 ทางเศรษฐกิจต่างกัน แม้จะอยู่ในเขตปกครองเขตเดียวกัน แต่จะมีมูลค่าไม่เท่ากัน เจ้าของ
 ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงเท่ากับได้รับการลดหย่อนในมูลค่าที่สูง ในขณะที่เจ้าของทรัพย์สินที่มี
 มูลค่าต่ำกลับได้รับการลดหย่อนที่น้อยกว่า ทั้ง ๆ ที่เมื่อพิจารณาในเชิงความสามารถในการเสีย
 ภาษีแล้ว เจ้าของทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงย่อมอยู่ในฐานะที่จะเสียภาษีได้มากกว่าเจ้าของทรัพย์สิน
 ที่มีมูลค่าต่ำ และเมื่อพิจารณาในแง่ของหลักความเป็นธรรม ก็ควรจะต้องแบกภาระภาษีที่สูงกว่า
 ด้วย

ดังนั้น แนวการลดหย่อนในลักษณะที่เสนอใหม่นี้จึงสอดคล้องกับภาวะการณ์ปัจจุบันและ
 หลักการในการเสียภาษีด้วย

6. อัตราภาษี (Tax rate)

อัตราภาษีที่จะนำมาใช้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเป็นปัญหาที่สำคัญมาก
 เพราะประชาชนแต่ละท้องถิ่นนั้นจะมีสภาพการดำรงชีวิตที่แตกต่างกันไป การที่จะกำหนดอัตรา
 ภาษีเพื่อให้เป็นมาตรฐานในการเก็บภาษีทั่วประเทศนี้ จึงเป็นปัญหาที่จะต้องพิจารณาโดยรอบคอบ
 สิ่งที่จะต้องพิจารณาก็คือผลที่จะเกิดขึ้นจากการใช้อัตราภาษีชนิดใดในการจัดเก็บ โดยสามารถ
 แยกพิจารณาเป็นกรณีการใช้อัตราเดียว (Flat rate) กับการใช้อัตราก้าวหน้า (Progres-
 sive rate)

การใช้อัตราเดียว (Flat rate) หมายความว่า ถ้ารัฐบาลกำหนด
 อัตราภาษีร้อยละเท่าใด ก็ใช้อัตราที่นั้นทั่วประเทศ ในต่างประเทศนิยมใช้อัตราเดียว ซึ่งการ
 ใช้อัตราเดียวนั้นมีผลดีคือง่ายต่อการคำนวณและการจัดเก็บภาษี ส่วนการใช้อัตราก้าวหน้า
 (Progressive rate) นั้นจะคล้ายกับภาษีเงินได้ที่จัดเก็บอยู่ในประเทศไทย ซึ่งการใช้อัตรา
 ก้าวหน้าจะยากต่อการคำนวณและการจัดเก็บภาษี แต่จะก่อให้เกิดความยุติธรรมทางสังคม
 มากขึ้นคือผู้ที่มั่งคั่งทรัพย์สินมูลค่าสูง ก็จะต้องเสียภาษีมากขึ้นตามลำดับและสอดคล้องกับหลักความ
 สามารถในการเสียภาษี

ซึ่งผู้วิจัยเสนอว่า อัตราภาษีสำหรับภาษีทรัพย์สินใหม่ไม่ควรไม่ถึงกับเป็น อัตราก้าวหน้า (Progressive rate) แต่ควรจะเป็นอัตราคงที่อัตราเดียวโดยมีช่วงต่างกัน เพื่อให้ท้องถิ่นสามารถเลือกใช้อัตราใดอัตราหนึ่งได้ตามที่ท้องถิ่นเห็นว่าเหมาะสม เหมือนดัง เช่นในประเทศฟิลิปปินส์ และเนเธอร์แลนด์ ที่กำหนดให้แต่ละท้องถิ่นสามารถเลือกอัตราภาษี ให้เหมาะสมกับท้องถิ่นของตนได้ การใช้อัตราก้าวหน้านั้นแม้จะสร้างความเป็นธรรมในการ เสียภาษีดังที่ได้กล่าวข้างต้น แต่ในด้านการจัดเก็บแล้วการใช้อัตราเดียวจะง่ายต่อการคำนวณ ภาษีมากกว่าอัตราก้าวหน้า และการใช้อัตราเดียวนี้ไม่ได้หมายความว่า จะใช้อัตราเดียวที่เท่า กันไปทุกท้องถิ่นทั่วประเทศ แต่จะมีช่วงต่างกัน ให้แต่ละท้องถิ่นเลือกได้ตามความเหมาะสมและ ความสามารถในการเสียภาษีของประชาชนในท้องถิ่นนั้นๆ ได้

ดังนั้นกฎหมายภาษีทรัพย์สินใหม่นี้ จะมีโครงสร้างอัตราภาษีที่ไม่ซับซ้อนยุ่งยากอย่าง เช่นในลักษณะของภาษีบำรุงท้องที่ที่จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน ในขณะที่เดียวกันก็จะไม่เก็บภาษีในอัตรา สูงในลักษณะคล้ายภาษีโรงเรือนและที่ดิน แต่จะเป็นอัตราเดียวในแต่ละท้องถิ่น ซึ่งนอกจากจะ แก้อุปสรรคข้อขัดข้องต่าง ๆ และเพื่อความสะดวกในการปฏิบัติจัดเก็บทั่วไปแล้วยัง เป็นทางที่ให้ ท้องถิ่นได้กำหนดอัตราภาษีให้เหมาะสมกับสภาพความเป็นอยู่ของท้องถิ่นตนได้ และเมื่อได้ ปรับปรุงแก้ไขวิธีการประเมินให้มีประสิทธิภาพดังจะกล่าวต่อไปแล้ว การใช้อัตราเดียวนอก จากจะสร้างความเป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษีแล้ว โดยสภาพที่ย่อมจะมีความยืดหยุ่นได้ตามความ เคลื่อนไหวของราคา เพราะเมื่อราคาทรัพย์สินสูงภาษีก็สูงเป็นเงาตามตัว

นอกจากนี้ยังมีการกำหนดอัตราภาษีพิเศษจากการครอบครองที่ดินบางประเภท ดังนี้
คือ

(1) อัตราภาษีเก็บจากที่ดินที่ใช้ในการเกษตรกรรม จะเป็นครึ่งหนึ่งของอัตรา ภาษีโดยทั่วไป ซึ่งเกษตรกรไทยที่ยากจน อาจไม่ต้องเสียภาษีเนื่องจากการลดหย่อนมูลค่า ของที่ดินจำนวนหนึ่งดังที่ได้เสนอแล้วข้างต้น แต่ถ้าเกษตรกรผู้ใดมีที่ดินมูลค่าจำนวนมากและสูง กว่าค่าลดหย่อนที่ได้รับจากทางราชการ เกษตรกรผู้นั้นก็ควรเสียภาษีทรัพย์สินให้แก่ท้องถิ่นบ้าง เนื่องจากก็ได้รับประโยชน์จากราชการของรัฐเช่นกัน

(2) ส่วนการถือครองที่ดินเพื่อการเก็งกำไรโดยไม่ได้ใช้ประโยชน์อะไร แต่ปล่อยให้ว่างเปล่า หรือแม้มีการปลูกต้นไม้ยืนต้น ที่ไม่มีค่าทางเศรษฐกิจ เพียงไม่กีดัน หรือปลูกต้นไม้ล้มลุกบ้างเพื่อประโยชน์ของการลดภาษี ดังที่ปฏิบัติกันในปัจจุบัน กฎหมายภาษีทรัพย์สินจะระบุค่าจำกัดความของที่ดินที่ว่างเปล่าไว้ชัดเจน และกำหนดให้ที่ดินที่ว่างเปล่าเสียภาษีในอัตรา 2 เท่าของอัตราภาษีที่เก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในสภาพทั่วไป

ดังนั้น ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าจะเป็นสิ่งปลูกสร้างเพื่อการพำนักอาศัย เพื่อการพาณิชย์และเพื่ออุตสาหกรรม จะเสียภาษีในอัตราที่เท่ากัน ไม่ว่าท้องถิ่นจะเรียกเก็บภาษีในอัตราใดก็ตาม แม้จะเป็นการเสียภาษีในอัตราที่เท่ากัน แต่โดยที่สิ่งปลูกสร้างเพื่อการพาณิชย์และเพื่ออุตสาหกรรมจะมีมูลค่าสูง ซึ่งจะสอดคล้องกับขนาดของกิจการ โดยเงินภาษีที่เสียให้แก่ท้องถิ่นสำหรับผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการพาณิชย์และเพื่ออุตสาหกรรม ก็จะเป็นเงินจำนวนมากกว่าเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อยู้อาศัย

และเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกระจายอำนาจทางการคลังให้แก่ท้องถิ่น ท้องถิ่นจึงควรมีสิทธิที่จะปรับอัตราภาษีที่ต้องการจัดเก็บได้ ทั้งนี้แล้วแต่ภาวะทางเศรษฐกิจ ความต้องการรายได้ของท้องถิ่น ประโยชน์ที่ราษฎรได้รับจากท้องถิ่น และการยอมรับของประชาชนในท้องถิ่นนั้น ๆ

7. การให้อำนาจการตัดสินใจเลือกแก่ท้องถิ่น

ตามที่เราได้กล่าวข้างต้นแล้วว่าภาษีทรัพย์สินนี้เป็นภาษีของท้องถิ่น (local tax) ตามหลักการกระจายอำนาจทางการคลังให้แก่ท้องถิ่น ดังนั้นท้องถิ่นจึงควรที่จะมีอำนาจในการตัดสินใจในโครงสร้างหลัก ๆ ของภาษีในเขตการปกครองท้องถิ่นของตน ภายใต้กรอบที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมาย เนื่องจากในแต่ละท้องถิ่นย่อมมีสภาวะทางเศรษฐกิจ สังคมแตกต่างกันไป การให้อำนาจการตัดสินใจแก่ท้องถิ่นในการกำหนดโครงสร้างหลักๆของภาษีทรัพย์สิน เพื่อท้องถิ่นจะได้ปรับเปลี่ยนโครงสร้างดังกล่าวให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจของท้องถิ่น รวมทั้งความต้องการรายได้ในแต่ละปีของท้องถิ่นตน ซึ่งในประเทศต่าง ๆ ที่มีการใช้กฎหมายภาษีทรัพย์สินจะมีการกระจายอำนาจทางการคลังโดยให้อำนาจแต่ละท้องถิ่นกำหนดโครงสร้างหลัก ๆ ของภาษีทรัพย์สินได้เช่นกัน

โครงสร้างหลักของภาษีทรัพย์สินที่ท้องถิ่นจะสามารถกำหนดระดับค่าได้ ประกอบ
ด้วย³

- (1) สัดส่วนมูลค่าพึงประเมิน (assessment ratio)
- (2) ค่าลดหย่อน
- (3) อัตราภาษี

(1) สัดส่วนมูลค่าพึงประเมิน เป็นการกำหนดขนาดของฐานภาษีที่แต่ละท้องถิ่นต้องการให้เป็นฐานสำหรับการคำนวณภาษีที่เจ้าของทรัพย์สินพึงจะเสียให้แก่รัฐ เนื่องจากฐานภาษีคือมูลค่าทุนของทรัพย์สิน หากทรัพย์สินมีมูลค่าสูงก็ต้องเสียภาษีให้รัฐมากเป็นลำดับ ดังนั้นจึงได้กำหนดมาตรการในการกำหนดสัดส่วนมูลค่าพึงประเมินของทรัพย์สิน โดยเมื่อท้องถิ่นได้กำหนดระดับค่าลดหย่อนและอัตราภาษีแล้ว ถ้าขนาดฐานภาษีใหญ่ขึ้น (สัดส่วนมูลค่าพึงประเมินสูงขึ้น) รายได้จากภาษีทรัพย์สินก็จะสูงขึ้นเป็นสัดส่วนกัน ดังนั้นท้องถิ่นจึงต้องปรับเปลี่ยนสัดส่วนมูลค่าพึงประเมินเพื่อมิให้ขนาดของฐานภาษีนี้นั้นใหญ่เกินไป เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการรายได้ในระดับท้องถิ่น ในขณะที่เดียวกันก็เป็นการเพิ่มโอกาส การยอมรับของประชาชนในภาษีทรัพย์สินใหม่นี้

(2) ค่าลดหย่อน เป็นการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่ผู้เสียภาษีจะได้รับการลดหย่อนจากฐานภาษี ทั้งนี้เพื่อเป็นช่องทางที่ช่วยให้ผู้เสียภาษีที่มีทรัพย์สินมูลค่าต่ำไม่ต้องแบกรับภาระเสียภาษีทรัพย์สินแต่อย่างใด และผู้เสียภาษีทุกคนไม่ว่ามูลค่าทรัพย์สินจะสูงต่ำเพียงใด ต่างก็จะมีโอกาสเสียภาษีในท้องถิ่นนั้น ตามสภาพของมูลค่าทรัพย์สินในเขตปกครองนั้น ๆ และตามความต้องการทางด้านรายได้ของแต่ละท้องถิ่น ถ้าผู้เสียภาษีมีฐานะค่อนข้างยากจน และมูลค่าทรัพย์สินก็ไม่สูง เพราะเศรษฐกิจของจังหวัดไม่อยู่ในสภาพที่ส่งเสริมให้มูลค่าทรัพย์สินพุ่งสูงขึ้นท้องถิ่นนั้นก็ควรกำหนดค่าลดหย่อนในระดับต่ำ ซึ่งการกำหนดค่าลดหย่อนสูงหรือต่ำนั้นจะต้องคำนึงถึงว่าการกำหนดค่าลดหย่อนในระดับสูงก็จะทำให้ผู้เสียภาษีจำนวนไม่น้อยหลุดจากวงจรการเสียภาษีไปเลย ซึ่งจะทำให้เหลือผู้มีโอกาสเสียภาษีจำนวนน้อยลงไปมาก จนท้องถิ่นไม่สามารถเก็บรายได้จากภาษีนี้นั้นในจำนวนมากพอที่จะนำไปจุนเจือการใช้จ่ายในเขตปกครองนั้น ๆ ได้

³ ไกรยุทธ ธีรตยา คีรินทร์, โฉมหน้าใหม่ของภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย, หน้า 75-76.

ค่าลดหย่อนนี้สามารถกำหนดได้อย่างกว้างขวาง การให้แต่ละท้องถิ่นเลือกค่าลดหย่อนเอง โดยไม่มีขอบเขตอาจมีปัญหาของความแตกต่างมากระหว่างจังหวัด ดังนั้น พิสัยของค่าลดหย่อนจึงควรกำหนดให้อยู่ในช่วงที่ไม่กว้างมากเกินไป ซึ่งสามารถปรับได้ตามความเหมาะสมของสภาพเศรษฐกิจของประเทศ

(3) อัตราภาษี เป็นค่าที่ใช้คูณกับฐานภาษีเพื่อหาวงเงินภาษีที่แต่ละท้องถิ่นจะพึงได้รับจากผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น ๆ เมื่อกำหนดค่าของฐานภาษี สัดส่วนมูลค่าประเมิน และค่าลดหย่อนได้แล้ว อัตราภาษีที่สูงย่อมทำให้ท้องถิ่นมีรายได้จากภาษีทรัพย์สินสูงกว่าอัตราภาษีที่ต่ำ แต่การกำหนดอัตราภาษีสูงเกินความเหมาะสม ก็มีโอกาสได้รับการต่อต้านและเกิดความไม่สงบในเชิงการเมืองได้ ยิ่งอัตราภาษีที่มีค่าแตกต่างกันมากระหว่างจังหวัด ปัญหาการเปรียบเทียบและการต่อต้านย่อมเกิดขึ้นได้ง่าย ดังนั้นรัฐบาลกลางก็มีบทบาทในการกำหนดช่วงของอัตราภาษีที่ท้องถิ่นสามารถเลือกใช้ได้

หลักการกำหนดค่าตัวแปรข้างต้นที่ให้ท้องถิ่นกำหนดตามสถานการณ์ทางการเมืองของท้องถิ่นและการยอมรับของพลเมืองในท้องถิ่นนั้น เป็นการให้อำนาจในการวินิจฉัยของผู้บริหารในท้องถิ่นนั้น ซึ่งการกำหนดค่าตัวแปรดังกล่าวแต่ละตัวนั้น มีหลักในการพิจารณากำหนดค่าของตัวแปรในแต่ละตัวที่เสนอข้างต้น คือแต่ละท้องถิ่นจะต้องกำหนดได้ว่ารายได้จากภาษีนั้นควรจะอยู่ในระดับใด โดยพิจารณาจากความต้องการใช้เงินหรือรายจ่ายของท้องถิ่นในรอบปีที่พิจารณา ซึ่งเมื่อได้มีการจัดเก็บภาษีในปีแรกไปแล้ว ผลของการเก็บภาษีจะเป็นเครื่องชี้ว่าการปรับค่าของตัวแปรตัวใดในระดับใดจึงจะได้รับรายได้ภาษีเพิ่มขึ้นหรือลดลงแล้วแต่กรณี ซึ่งการปรับเปลี่ยนจะเกิดขึ้นบ่อยครั้งแค่ไหน ก็สุดแล้วแต่สภาวะทางเศรษฐกิจในเขตการปกครองแต่ละท้องถิ่น

การกระจายอำนาจการตัดสินใจในเรื่องโครงสร้างของภาษีทรัพย์สินตามที่เสนอข้างต้น จะเป็นการเปิดช่องทางให้ท้องถิ่นมีความเป็นอิสระมากขึ้น ตามหลักการกระจายอำนาจทางการคลังให้กับท้องถิ่น แต่การปรับเปลี่ยนตัวแปรโครงสร้างภาษีทรัพย์สินโดยท้องถิ่นนั้น จะมีทั้งการยอมรับและการไม่ยอมรับของประชาชนในเขตการปกครองนั้น ๆ ได้ ซึ่งการยอมรับของประชาชนในท้องถิ่นขึ้นอยู่กับการสร้างสรรคผลประโยชน์ที่ท้องถิ่นทำให้แก่ประชาชนในเขตการปกครองนั้น ๆ ซึ่งจะต้องอาศัยผู้บริหารท้องถิ่นที่มีความรับผิดชอบสูง มีความสามารถใช้จ่ายได้

จากภาษีทรัพย์สินให้เกิดประสิทธิภาพ ทำให้ท้องถิ่นพัฒนาขึ้นโดยประชาชนสามารถเห็นประโยชน์เหล่านั้นได้จริง

8. ภาระภาษีทรัพย์สิน

ปัญหาเรื่องผู้ใดเป็นผู้รับภาระภาษีอันแท้จริงของภาษีทรัพย์สินเป็นปัญหาสำคัญประการหนึ่ง เพราะภาษีที่รัฐเรียกเก็บจากบุคคลหนึ่ง อาจถูกบุคคลนั้นผลักภาระภาษีไปให้บุคคลอื่นได้ ความไม่เป็นธรรมของภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นก็เกิดจากสาเหตุการผลักภาระภาษี โดยเจ้าของบ้านและที่ดินที่ให้เช่านั้น ส่วนใหญ่จะผลักภาระภาษีตัวนี้ให้กับผู้เช่าเป็นผู้เสีย โดยกำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรืออาจจะไม่กำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้เสียแต่ใช้วิธีการกำหนดค่าเช่าที่สูงโดยบวกค่าภาษีนี้เข้าไปด้วย ซึ่งได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 3 หากพิจารณาในสภาพทั่ว ๆ ไปในประเทศไทยแล้ว ผู้เช่าบ้านอยู่มักจะเป็นผู้มีรายได้น้อย และน้อยกว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านหลังที่ให้เช่า ทำให้เกิดสภาพที่ว่าผู้เป็นเจ้าของบ้านในฐานะที่อยู่ในบ้านของตนเอง ไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินและยังไม่ต้องเสียภาษีดังกล่าวเมื่อมีบ้านให้เช่าอีกด้วย

โดยที่ภาษีทรัพย์สินนั้นมุ่งที่จะแก้ไขข้อบกพร่อง และขจัดความไม่เป็นธรรมของภาษีทั้งสองดังกล่าว จึงเป็นเรื่องที่ควรพิจารณาว่า ทำอย่างไรภาระภาษีจึงจะตกอยู่กับเจ้าของทรัพย์สินที่แท้จริง เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการสำคัญของภาษีทรัพย์สิน คือใครมีมากเสียมาก ใครมีน้อยเสียน้อย ซึ่งการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยกำหนดมาตรการห้ามมิให้มีการผลักภาระภาษีไปยังผู้อื่นไว้ในตัวบทกฎหมายนั้น ย่อมไม่สามารถบังคับใช้ในกฎหมายได้ เนื่องจากการผลักภาระภาษีไปยังผู้อื่นถือ เป็นกลไกตลาดอย่างหนึ่งของทรัพย์สิน

ดังนั้นจึงควรที่จะมุ่งเน้นขจัดความไม่เป็นธรรมของภาษีดังกล่าว โดยการปรับปรุงแก้ไขโครงสร้างของภาษีตามที่ได้เสนอไว้ข้างต้น รวมทั้งวิธีการบริหารจัดการเก็บภาษีดังที่จะเสนอต่อไป ซึ่งสามารถขจัดข้อบกพร่องและสร้างความเป็นธรรมของภาษีทั้งสอง มากกว่าที่จะมุ่งเน้นในการแก้ปัญหาเรื่องการผลักภาระภาษีข้างต้น เนื่องจากภาษีทรัพย์สินที่เสนอใหม่นี้จะเน้นที่ตัวทรัพย์สินเป็นสำคัญเพื่อเป็นฐานในการเสียภาษี ไม่เน้นที่ตัวผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินคือเน้นการดำรงอยู่ของทรัพย์สินเป็นเกณฑ์ ดังนั้นแม้ว่าผู้เสียภาษีในท้ายที่สุดอาจเป็นเจ้าของทรัพย์สิน หรือผู้เช่าทรัพย์สินเป็นผู้เสียภาษีในกรณีที่มีการผลักภาระภาษีก็ตาม

4.2.2 การบริหารการจัดเก็บ

หลังจากที่ได้กล่าวถึงโครงสร้างของภาษีทรัพย์สินแล้ว การบริหารจัดการเก็บภาษีนั้นก็มีความสำคัญยิ่ง เพราะการบริหารการจัดเก็บที่มีประสิทธิภาพจะประกันระดับรายได้ที่ควรจะได้รับจากภาษี และระดับความเป็นธรรมในแง่มุมมองต่าง ๆ ตามหลักการที่กำหนดไว้ในโครงสร้างภาษีที่กล่าวข้างต้น โดยจะได้แยกพิจารณา ดังนี้ คือ

1. องค์กรในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

เมื่อนำกฎหมายภาษีทรัพย์สินมาบังคับใช้นั้น จะเกิดปัญหาว่าท้องถิ่นจำเป็นต้องมีการตั้งองค์กรหรือสำนักงานพิเศษขึ้นมาเพื่อบริหารจัดการเก็บภาษีหรือไม่ หากเราพิจารณาถึงหลักการโครงสร้างของกฎหมายภาษีทรัพย์สินที่เสนอมาย่างต้นแล้วนั้น จะเห็นได้ว่าเป็นการรวมกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินและกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่เข้าด้วยกัน เรียกว่ากฎหมายภาษีทรัพย์สิน ดังนั้นจึงมีองค์กรที่ทำหน้าที่อยู่แล้วก็คือ องค์กรที่เก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินกับภาษีบำรุงท้องที่เพียงแต่จะต้องมีการปรับปรุงประสิทธิภาพให้ดีขึ้นเท่านั้น

2. การจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน

ในอดีตแผนที่ระวางในเอกสารสิทธิในที่ดินนั้น จะมีการลงรายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างพร้อมทั้งระบายสีในที่ดินนั้น แต่ปัจจุบันโฉนดที่ดินออกมามากขึ้น จึงไม่สามารถจะทำได้เช่นนั้นได้ หากต้องระบายสีลงรายละเอียดสิ่งปลูกสร้างก็จะทำให้การออกโฉนดล่าช้าลง โฉนดที่ดินในปัจจุบันจึงขาดรายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง ทั้ง ๆ ที่การลงรายละเอียดเช่นนั้นเป็นสิ่งที่ดี เนื่องจากสิ่งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในที่ดิน ควรจะมีการบันทึกตลอดเวลา เพื่อเป็นข้อมูลในการใช้ประโยชน์ต่าง ๆ ได้ รวมทั้งจะเป็นประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีบนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ดังนั้นปัญหาที่สำคัญคือเจ้าหน้าที่ไม่สามารถที่จะทราบได้ว่าที่ดินแต่ละแปลงมีสิ่งปลูกสร้างอะไรบ้าง หรือสิ่งปลูกสร้างแต่ละหลังอยู่ในที่ดินแปลงใด ในปัจจุบันจึงมีการจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นกระบวนการในการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน โรงเรือน เพื่อ

นำไปใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการกำหนดค่ารายปีของโรงเรียน และการตีราคาปานกลางของที่ดิน แต่ปรากฏว่าการจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินในปัจจุบันนั้นขาดการรวบรวมและปรับปรุงข้อมูลให้ทันสมัยสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง เป็นผลทำให้แผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินที่เป็นอยู่นี้ไม่เป็นปัจจุบัน ทำให้มีการจัดเก็บภาษีไม่ทั่วถึงและไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร

เมื่อเรานำกฎหมายภาษีทรัพย์สินมาใช้บังคับต่อไป แผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินจึงเป็นสิ่งสำคัญยิ่ง เพราะภาษีทรัพย์สินเป็นระบบภาษีที่ค่อนข้างละเอียดโดยเก็บรวมทั้งที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างตามภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรียนและที่ดินนั่นเอง ดังนั้นหากจะทำให้กฎหมายภาษีทรัพย์สินประสบความสำเร็จได้ จะต้องมีการจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินที่เก็บข้อมูลได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งนอกจากจะควบคุมการเสียภาษีแล้วยังช่วยให้การประเมินราคาทรัพย์สินมีประสิทธิภาพด้วย

การปรับปรุงวิธีการรวบรวมข้อมูลทรัพย์สิน เพื่อบันทึกลงในแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน จึงควรที่จะนำเอาระบบคอมพิวเตอร์เข้ามาช่วยใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลทรัพย์สิน เนื่องจากคอมพิวเตอร์มีความสามารถสูงในการที่จะทำให้ข้อมูลทรัพย์สินนี้ทันสมัยและเป็นปัจจุบัน โดยคอมพิวเตอร์จะช่วยในการเรียงประเภทการใช้ที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายเมื่อใด หรือทรัพย์สินนั้น ๆ จะเป็นของบุคคลหรือองค์กรใด อีกทั้งในกรณีที่มีการรื้อถอน ทำลายอาคาร หรือแบ่งแยกที่ดินเกิดขึ้น การเปลี่ยนแปลงข้อมูลต่าง ๆ เหล่านี้ คอมพิวเตอร์จะช่วยให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินสามารถใช้ข้อมูลทรัพย์สินร่วมกันได้ และยังช่วยให้ท้องถิ่นสามารถใช้ข้อมูลทรัพย์สินเพื่อเป็นเครื่องมือประกอบการตัดสินใจปรับเปลี่ยนโครงสร้างภาษีอันได้แก่ อัตราภาษี ฐานภาษี และการลดหย่อน ให้เหมาะสมกับแต่ละท้องถิ่นได้

นอกจากนี้การจัดเก็บข้อมูลทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องปรับเปลี่ยนให้เป็นข้อมูลสาธารณะ คือจะต้องมีการเปิดเผย เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจสอบได้ ว่าตนเองได้รับการปฏิบัติเช่นเดียวกับผู้อื่นหรือไม่ และข้อมูลน่าเชื่อถือเพียงใด เพื่อสร้างความเป็นธรรมระหว่างผู้เสียภาษีด้วยกันเอง และหน่วยงานที่เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวก็จะมีรายได้จากค่าธรรมเนียมในการเปิดให้ประชาชนมาค้นหาตรวจสอบข้อมูลอีกทางหนึ่งด้วย

ปัจจุบันกรมที่ดินได้มีการนำคอมพิวเตอร์มาใช้ในโครงการศูนย์ข้อมูลที่ดิน (Land Information System) (LIS) ซึ่งเป็นหนึ่งในแผนงานที่บรรจุไว้ในโครงการพัฒนากรมที่ดิน และเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ที่จะอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน และหน่วยงานต่างๆ ในการค้นหาแหล่งข้อมูล หรือตรวจสอบข้อมูลที่ดินต่าง ๆ ได้ทั่วประเทศ โดยใช้บริการศูนย์ข้อมูลที่ดินส่วนกลางที่กรุงเทพมหานคร และขณะนี้กำลังขยายงานไปสู่ส่วนภูมิภาคด้วย นอกจากนี้ กรุงเทพมหานครยังมีโครงการระบบข้อมูลแผนที่ดินกรุงเทพมหานคร (Bangkok Land Information System) (BLIS) ซึ่งเกิดจากความร่วมมือของหน่วยงานอันได้แก่กรุงเทพมหานคร การไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย และกรมที่ดินที่ได้ร่วมกันจัดทำโครงการระบบข้อมูลแผนที่ดินกรุงเทพมหานคร⁴ โครงการดังกล่าวมีความเป็นมาจากปัญหาสำคัญในการพัฒนาเมืองคือ การจัดการด้านสาธารณูปโภค อันเป็นกระบวนการทางเทคนิคที่จะทำให้คนจำนวนมากสามารถได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคไปได้อย่างพร้อมกันในเวลาเดียวกันได้อย่างมีประสิทธิภาพในภาวะจำกัดของความเป็นเมือง ซึ่งเป็นพื้นที่แคบ ๆ แต่มีคนอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ปัญหาที่สำคัญของการพัฒนาเมืองคือ การขาดข้อมูลแผนที่ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับประชากร คุณภาพแหล่งน้ำ ความหนาแน่นของการจราจร แหล่งทรัพยากร ฯลฯ เพราะข้อมูลเหล่านี้มีความสำคัญเชื่อมโยงกัน และเป็นปัจจัยของการพัฒนาเมือง ซึ่งจะสามารถแสดงผลให้เข้าใจได้จะต้องมีการจัดทำแผนที่ และแผนภูมิหลายขนาดหลายลักษณะ และหลายมุมมอง งานดังกล่าวนี้ต้องใช้เวลาความสามารถและความแม่นยำที่สูงมากจึงจำเป็นต้องใช้คอมพิวเตอร์เข้าช่วย

การแก้ปัญหาดังกล่าวโดยใช้คอมพิวเตอร์เข้าช่วยที่เรียกว่า ระบบข้อมูลแผนที่ดิน (LAND INFORMATION SYSTEM) หรือ LIS คือการรวม GIS (GEOGRAPHICAL INFORMATION SYSTEM) ซึ่งมีรูปภาพเป็นฐานข้อมูลกับ MIS (MANAGEMENT INFORMATION SYSTEM) ซึ่งมีตัวเลขและตัวหนังสือเป็นฐานข้อมูลเข้าด้วยกันประโยชน์ที่จะได้รับจากโครงการนี้ สามารถเพิ่มพูนประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานหลายๆ ด้าน เช่น การเงิน การคลัง และการให้บริการด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการคลัง ด้านการจัดเก็บรายได้ของกรุงเทพมหานคร

⁴โครงการจัดทำระบบข้อมูลแผนที่ดินกรุงเทพมหานคร ระยะที่ 1, เอกสารประกอบการสัมมนา เรื่องระบบข้อมูลแผนที่ดิน จัดโดย กรมที่ดิน (อัคราเนนา).



เพื่อการเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ จะเห็นได้ว่าโครงการนี้หากนำมาใช้ อย่างครอบคลุมทั่วประเทศแล้ว จะสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการบริหารการจัดเก็บภาษี ท้องถิ่นได้เป็นอย่างดี อาทิเช่น ปัญหาหลักคือปัญหาประสิทธิภาพและความเป็นธรรมในการ ประเมินราคาทรัพย์สิน อีกทั้งจะแก้ปัญหาด้านการบริหารการจัดเก็บภาษีซึ่งหากมีแผนที่ภาษี (TAX MAP) และทะเบียนภาษี (TAX ROLL) ที่เป็นคอมพิวเตอร์แล้ว จะลดปัญหาการหลีกเลี่ยงการเสียภาษีของผู้ครองทรัพย์สินได้เป็นอย่างดี

ดังนั้นการจะนำกฎหมายภาษีทรัพย์สินมาใช้ในประเทศไทย หากเราสามารถสร้างความ เป็นธรรมในการเก็บภาษี โดยพัฒนา BLIS ให้เป็นส่วนหนึ่งของการบริหารการจัดเก็บ แล้วกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่สำรวจอีกครั้งว่ามีที่ดินหรือโรงเรือนใดที่ต้องเสียภาษีทรัพย์สิน ก็จะเป็นแรงจูงใจที่ร้อนช่วยตรวจสอบอีกชั้นหนึ่ง ความเป็นไปได้ในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินก็ยิ่งใกล้ ความเป็นจริงยิ่งขึ้น ดังเช่นในต่างประเทศที่มีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน การจัดเก็บข้อมูล ทรัพย์สินจะใช้คอมพิวเตอร์เข้ามาช่วยประกอบกับกำลังคนเพื่อตรวจสอบอีกชั้นหนึ่ง เช่นกัน

3. การประเมินราคาทรัพย์สิน (Valuation)

การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเป็นฐานภาษีถือได้ว่าเป็นหัวใจของการ บริหารการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน นั่นคือความสำเร็จในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินขึ้นอยู่กับ การประเมินราคาทรัพย์สินนั่นเอง ดังนั้นการประเมินราคาทรัพย์สิน จึงเป็นภารกิจที่ต้องอาศัย ความรู้ทางเทคนิคที่สูงส่ง และประสบการณ์ที่สะสมจากปริมาณงานที่ได้ทำไป และจากอายุการทำงาน ระยะยาว นอกจากนี้การประเมินราคาทรัพย์สินยังต้องอาศัยกำลังคนในจำนวนมาก แต่ใน ประเทศไทยปัจจุบันเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน ยังมีทักษะของการประเมินราคาทรัพย์สิน อยู่ไม่พอ และบุคลากรในด้านนี้ก็มีจำนวนจำกัด อีกทั้งปัจจุบันมีกฎหมายหลายฉบับให้อำนาจหน่วยงานหลายหน่วยงานทำหน้าที่ประเมินราคาและการมีคณะกรรมการกำหนดราคาหลายคณะ มีผล ให้บัญชีราคาประเมินที่จัดทำโดยคณะกรรมการแต่ละคณะมีความแตกต่างกัน บัญชีราคาประเมิน ทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มักจะมีราคาแตกต่างกับบัญชีราคาปานกลางที่ดินที่จัดทำขึ้นตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 เพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ผลจากการมีกฎหมายหลายฉบับและคณะกรรมการหลายคณะทำให้ราคาที่ดินและโรงเรือนบริเวณ

เดียวกันมีความแตกต่างกัน อันก่อให้เกิดปัญหาการไม่ยอมรับและปัญหาข้อโต้แย้งที่อาจมีขึ้น บัญชีราคาประเมินที่จัดทำโดยหน่วยงานของรัฐเหล่านี้ยังกระทำโดยไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์และตามหลักมาตรฐานสากล ทำให้ราคาที่ดินและโรงเรือนที่กำหนดมักจะต่ำกว่ามูลค่าแท้จริงและต่ำกว่าราคาตลาด มีผลให้การจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมของรัฐบาลต่ำกว่าที่ควรจะได้รับจริง นอกจากนี้ยังก่อให้เกิดความไม่ประหยังบประมาณอันเนื่องมาจากการทำงานซ้ำซ้อนกันด้วย

การประเมินราคาทรัพย์สินของไทยนั้นเมื่อเปรียบเทียบกับ การประเมินราคาทรัพย์สินของต่างประเทศแล้วมีข้อสังเกตบางประการคือ

ก. การประเมินราคาทรัพย์สิน ในต่างประเทศมักกำหนดให้มีหน่วยงานกลางทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ เช่น ประเทศเนเธอร์แลนด์มีกองประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเอกเทศ แต่กรณีของประเทศไทยมีเจ้าหน้าที่หลายหน่วย สุดแต่ว่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมนั้นจะตกเป็นหน้าที่ของหน่วยงานราชการใด เจ้าหน้าที่ของหน่วยราชการนั้นก็มียอำนาจหน้าที่ในการประเมินราคาเป็นเหตุให้มีหลักเกณฑ์และทางปฏิบัติในการประเมินราคาแตกต่างกัน ทั้ง ๆ ที่เป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกัน

ข. ผู้ที่จะทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินได้นั้น ในต่างประเทศกำหนดคุณสมบัติไว้เป็นพิเศษว่าจะต้องเป็นผู้มีความรู้ความสามารถเป็นการเฉพาะ บางแห่งก็กำหนดให้จดทะเบียนเป็นผู้รับใบอนุญาตเสียก่อน จึงจะเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินได้ ส่วนผู้ประเมินราคาทรัพย์สินของไทยมักกำหนดเป็นรูปคณะกรรมการซึ่งส่วนใหญ่เป็นพนักงานปกครอง เช่น ผู้ว่าราชการจังหวัด นายอำเภอ พนักงานที่ดิน เป็นต้น ขาดผู้ที่มีความรู้ทางการประเมินราคาทรัพย์สิน โดยเฉพาะเข้าร่วมเป็นกรรมการประเมินราคาทรัพย์สิน

ค. การประเมินราคาทรัพย์สินในต่างประเทศ ส่วนมากมีกฎเกณฑ์เป็นมาตรฐาน บางประเทศใช้เอกสารข้อมูลและอุปกรณ์ประกอบการประเมินราคา เช่น สหรัฐอเมริกา ใช้แผนที่ซึ่งแสดงข้อมูลทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน มีสมุดคู่มือการประเมินและการกำหนดราคาทรัพย์สินเป็นมาตรฐานชั้นใช้ประกอบการพิจารณาประเมินราคา

ง. การประเมินราคาที่ดินในต่างประเทศมักแบ่งแยกที่ดินเป็นประเภทละเอียดลงไปถึงลักษณะการใช้ที่ดิน เช่น การประเมินราคาที่ดินนอกเมืองก็จะแบ่งเป็นที่ดินเพื่ออยู่อาศัยเพื่อการเพาะปลูก และเพื่อการเลี้ยงสัตว์ เป็นต้น ส่วนที่ดินในเมืองก็จะแบ่งแยกเป็นที่ดินที่ใช้ประกอบการค้า ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เป็นต้น ส่วนการประเมินราคาที่ดินของไทยมักแบ่งแต่เพียงเป็นที่ดินในเมืองกับนอกเมือง ซึ่งไม่สอดคล้องกับประโยชน์การใช้สอยที่ดิน ทำให้มีการประเมินราคาที่ดินได้ต่ำกว่าราคาซื้อขายจริง และมักใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดเพียงอย่างเดียว มิได้ใช้วิธีการถือเอารายได้จากรัษฎีสินเข้าช่วยการประเมินราคาที่ดิน หากเป็นที่ดินในชนบทที่มีการซื้อขายน้อย ก็จะเป็นการยากลำบากในการหาราคาตลาดของที่ดินนั้น

ด้วยเหตุดังกล่าวจึงควรที่จะแก้ไขปรับปรุงการประเมินราคาทรัพย์สินเสียใหม่โดยให้เจ้าหน้าที่ชุดเดียวกันทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินทั้งหมดจากผู้ที่มีความรู้ความชำนาญในเรื่องการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะ ดังนั้นภารกิจในการประเมินราคาทรัพย์สินสมควรมอบหมายให้เป็นหน้าที่ของหน่วยงานระดับรัฐบาลกลาง โดยให้เป็นภารกิจหลักของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน (Central Valuation Authorization) เพื่อทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินทั่วราชอาณาจักร ซึ่งจะประกันความมีเอกภาพในหลักการวิธีการคำนวณราคาทรัพย์สินได้ และที่สำคัญคือการประเมินราคาทรัพย์สินจะต้องเปิดเผยสามารถตรวจสอบได้เพื่อความชัดเจนแน่นอนและเป็นธรรมต่อผู้เสียภาษี

ในปัจจุบันประเทศไทยได้มีการจัดตั้งสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินขึ้น สังกัดกรมที่ดินกระทรวงมหาดไทย เมื่อปี พ.ศ. 2524 มีหน้าที่ประเมินราคาที่ดินและโรงเรือน เพื่อใช้เป็นบัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งในอดีตที่ผ่านมา เมื่อครั้งก่อตั้ง สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน มีเจ้าหน้าที่ทำการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอยู่จำนวนน้อย และต้องทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินทั่วประเทศ ดังนั้นการประเมินราคาที่ดินแบบโซน หรือแบบบล็อก จึงเหมาะสมกับสภาพการณ์ในขณะนั้น เพราะการประเมินราคาทรัพย์สินแบบบล็อกจะประหยัดทั้งงบประมาณและบุคลากร โดยการประเมินในวิธีนี้จะมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหน่วยย่อยตามสภาพการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงในขณะทำการสำรวจคือ ที่ดินที่อยู่ติดถนนติดซอย กับที่ดินที่ไม่ติดถนนติดซอย ซึ่งที่ดินแต่ละหน่วยจะมีราคาที่แตกต่างกัน ราคาที่ดินในบล็อกเดียวกันอาจจะมีราคาแตกต่างกัน

ตามสภาพถนน และสภาพการใช้ประโยชน์ ทำให้ราคาประเมินแต่ละหน่วยจะแตกต่างกันจากความเป็นจริงในบางพื้นที่ ด้านราคาอาจจะมีส่วนได้เปรียบเสียเปรียบกัน จึงอาจจะเกิดความไม่ยุติธรรมกับเจ้าของที่ดินบางรายได้

ปัจจุบันการดำเนินงานเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินมีความพร้อมมากขึ้น มีบุคลากรและระบบการเก็บบันทึกและรวบรวมข้อมูลที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ดังนั้นจึงได้มีการนำเอาวิธีการประเมินราคาแบบรายแปลงมาใช้ ซึ่งการประเมินราคาแบบรายแปลงจะมีการศึกษาลักษณะของทรัพย์สิน สภาพทำเลที่ตั้ง ปัญหา ข้อจำกัดที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินตามกฎหมาย เช่น อยู่ในบริเวณที่มีการควบคุมการก่อสร้างอาคาร บริเวณพื้นที่สีเขียว บริเวณพื้นที่รับน้ำ เป็นต้น นอกจากนี้ยังได้พิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน และบริเวณที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ ซึ่งข้อมูลทั้งหมดจะนำมาพิจารณาประกอบในการประเมินราคาทุกครั้ง การประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลงจะทำราคาที่ดินใกล้เคียงกับราคาตลาดสภาพที่แท้จริงของแต่ละแปลง โดยจะมีการบันทึกข้อมูลราคาประเมินแบบแปลงด้วยระบบคอมพิวเตอร์ ซึ่งสามารถอำนวยความสะดวกและลดข้อขัดแย้งระหว่างเจ้าหน้าที่ของรัฐกับประชาชนลงได้มาก

แต่อย่างไรก็ตามการนำเอาวิธีประเมินราคาทรัพย์สินแบบแปลงมาใช้นั้นได้เริ่มประเมินใน 36 เขตของกรุงเทพมหานครก่อนเป็นเป้าหมายแรกเท่านั้น ในอนาคตจึงจะเริ่มขยายตัวไปสู่จังหวัดต่าง ๆ เมื่อสำนักงานกลางฯ มีบุคลากรและระบบการเก็บบันทึกและรวบรวมข้อมูลที่เพียงพอพร้อมสมบูรณ์ ซึ่งจะต้องใช้เวลาในการพัฒนาการดำเนินงานในช่วงระยะเวลาหนึ่งพอสมควร จึงจะพัฒนาองค์กรให้มีประสิทธิภาพได้อย่างเต็มที่

ดังนั้นกฎหมายภาษีทรัพย์สินตามโครงสร้างที่กล่าวมาข้างต้นจะไม่สามารถเกิดขึ้นได้ ถ้าหากสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินยังไม่สามารถพัฒนาได้อย่างสมบูรณ์ทั้งในข้อมูลของราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ แม้จะได้กำหนดโครงสร้างของภาษีไว้ดีเลิศและครอบคลุมเพียงใด การบังคับใช้กฎหมายก็ไม่ได้ผลเพราะไม่มีอะไรเป็นหลักในการจัดเก็บภาษี สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินควรมีรูปแบบองค์กรและการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ ดังเช่น ในประเทศเนเธอร์แลนด์ได้มีการจัดรูปองค์กรในการบริหารจัดการเก็บภาษีทรัพย์สิน โดยแบ่งแยกงานการประเมินราคาทรัพย์สินออกเป็นกองประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งมีการแบ่งแยกขั้นตอนการทำงานที่ชัดเจน และมีประสิทธิภาพ โดยถือเป็นงานสำคัญในส่วนของการสร้างฐานภาษีเพื่อ

ส่งให้ฝ่ายที่ดำเนินการประเมินภาษีดำเนินการต่อไป ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 2

และในเรื่องของระยะเวลาในการประเมินราคาทรัพย์สิน ควรมีการกำหนดระยะเวลาในการปรับเปลี่ยนราคาประเมินเพื่อให้ทันเหตุการณ์ ทันเวลามากขึ้น โดยการกำหนดระยะเวลาการประเมินให้สั้นขึ้นจากเดิมที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตามแม้การกำหนดระยะเวลาการประเมินให้สั้นขึ้นจากเดิมจะสะท้อนถึงภาวะทางเศรษฐกิจที่จะมีผลในการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินได้ดีกว่าเดิม แต่การกำหนดระยะเวลาการประเมินดังกล่าวจะต้องพิจารณาถึงความพร้อมขององค์กร คือสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินที่กล่าวมาแล้วข้างต้น โดยในระยะแรกอาจมีการกำหนดระยะเวลาการประเมินไว้เท่าเดิมก่อน เมื่อสำนักงานกลางฯ ได้พัฒนามาถึงจุดที่มีศักยภาพอย่างเต็มที่แล้ว จึงจะปรับเปลี่ยนระยะเวลาการประเมินราคาทรัพย์สินให้เร็วขึ้นได้

มีข้อสังเกตว่าการใช้ราคากลางของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน แม้จะเป็นราคาที่เป็นกลางและเป็นธรรม แต่หากพิจารณาถึงข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติ ผู้เสียภาษีบางคนนั้นอาจจะอ้างได้ว่าตนอาศัยอยู่ในที่ดินดังกล่าวมาตั้งแต่สมัยปู่ย่าตายาย ไม่เคยมีการโอนเปลี่ยนมือ ทำไมจึงต้องเสียภาษีบนฐานของราคาประเมินที่สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินกำหนด ตัวอย่างเช่นที่ดินแถวบางลำพู พาหุรัด เป็นกลุ่มที่ไม่ได้มีการเคลื่อนไหวในทรัพย์สินแต่อย่างใด เหตุใดจึงต้องเสียภาษีบนฐานราคาประเมินที่สูงขึ้นเป็น 100 เท่าตัว ซึ่งเป็นความรู้สึกของผู้เสียภาษีในกลุ่มนี้ว่าการกำหนดราคาประเมินเช่นนั้นไม่เป็นธรรมกับตน ดังนั้นข้อมูลที่กล่าวมานี้ก็เป็นข้อมูลส่วนหนึ่งในความเป็นจริงในสังคมที่ควรจะต้องวิเคราะห์ว่า จะหาจุดที่เป็นกลางที่เป็นไปได้เพียงใดในสังคมไทย โดยอยู่บนพื้นฐานของทฤษฎีการเสียภาษีทรัพย์สินคือจะต้องเสียภาษีตามมูลค่าของทรัพย์สินที่ถือครองอยู่ ซึ่งหากย้อนกลับไปดูว่าภาษีบำรุงท้องที่เดิมได้เก็บจากราคาปานกลางของที่ดินที่ใช้มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521 จนถึงปัจจุบัน ยังมิได้มีการปรับเปลี่ยนแต่อย่างใด ทั้งที่ราคาที่ดินได้เพิ่มขึ้นหลายเท่าตัวแล้ว ดังนั้นสิ่งที่จะต้องพิจารณาคือทำให้ผู้เสียภาษียอมรับว่า แม้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของตนจะยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปก็ตาม แต่ในความเป็นจริงแล้วทรัพย์สินเหล่านั้นได้ใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่รัฐบาลและท้องถิ่นจัดทำขึ้น ทำให้ทรัพย์สินของเขามีมูลค่าสูงมากขึ้นจากที่สาธารณูปโภคยังไม่ถึง นอกจากนั้นการที่ดินมีมูลค่าสูงขึ้นเนื่องจากทำเลที่ตั้งดี ทำให้ความต้องการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวสูงขึ้นด้วย

ดังนั้นจะต้องหาจุดที่เหมาะสมที่จะเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเพื่อให้ผู้เสียภาษียอมรับ ซึ่งวิธีหนึ่งที่จะทำให้ฐานภาษีของผู้เสียภาษีลดลงได้ก็โดยการกำหนดให้ท้องถิ่นมีอำนาจในการกำหนดขนาดของฐานภาษี คือเมื่อได้กำหนดระดับค่าลดหย่อนและอัตราภาษีแล้ว ถ้าขนาดของฐานภาษีใหญ่ขึ้น โดยเฉพาะในเขตเมือง รายได้จากภาษีทรัพย์สินจะสูงขึ้น ภาระของผู้เสียภาษีก็จะมากขึ้นตามลำดับ ท้องถิ่นจึงควรจะปรับเปลี่ยนฐานการคำนวณภาษีให้ลดลงเพื่อมิให้ขนาดของฐานภาษีใหญ่เกินไป

และอีกกรณีหนึ่งคือ การอุทธรณ์ราคาประเมินทรัพย์สิน รัฐควรมีโอกาสแก่ผู้เสียภาษีในการคัดค้านการประเมินราคาทรัพย์สินของเจ้าหน้าที่ ในกรณีที่ไม่เห็นด้วยกับราคาประเมินทรัพย์สินที่รัฐได้ประเมินไว้ หรือเห็นว่า การประเมินราคาทรัพย์สินนั้นไม่ถูกต้อง ซึ่งการพิจารณาอุทธรณ์ดังกล่าวนี้ควรมีคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องและผู้ทรงคุณวุฒิในการประเมินราคาทรัพย์สิน และหากผู้คัดค้านไม่พอใจคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ก็มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้อีกด้วย และเพื่อป้องกันการอุทธรณ์ที่ขาดเหตุผลหนักแน่น และมีเจตนาแอบแฝงเพื่อยืดเวลาของการเสียภาษีให้ยาวออกไป หากพิจารณาถึงหลักเกณฑ์การอุทธรณ์การประเมินราคาทรัพย์สินของประเทศไต้หวันดังที่กล่าวไว้ในบทที่ 2 แล้วมีหลักเกณฑ์ที่น่าสนใจ ควรที่จะพิจารณาว่าจะนำมาปรับใช้กับประเทศไทยได้เพียงใด คือ รัฐอาจกำหนดเงื่อนไขสำหรับการอุทธรณ์ว่าเจ้าของทรัพย์สินต้องพร้อมที่จะขายทรัพย์สินนั้นให้แก่รัฐในราคาประเมินที่เจ้าของทรัพย์สินอุทธรณ์ว่าถูกต้องกว่าที่รัฐบาลประเมินให้ เมื่อรัฐแสดงความจำนงค์ต้องการซื้อทรัพย์สินนั้น

แต่อย่างไรก็ตามกฎหมายที่จะออกมาในลักษณะนี้ถือเป็นกฎหมายที่ทำลายมาก แม้จะเป็นหลักการที่น่าสนใจแต่หากจะนำมาใช้บังคับในประเทศไทยแล้วจะต้องพิจารณาถึงการบังคับใช้และผลกระทบที่เกิดขึ้นด้วย

หากพิจารณาถึงราคาประเมินของกรมที่ดินซึ่งกำหนดไว้สำหรับการเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายที่ดินนั้น เดิมจะกำหนดให้อำนาจแก่นักงานเจ้าหน้าที่สังกัดกรมที่ดิน คือนอกจากจะมีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ยังมีหน้าที่ในการตีราคาทุนเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมอีกด้วย ซึ่งปรากฏว่าในแต่ละปีกรมที่ดินต้องประสบภาวะการสูญเสียค่าธรรมเนียมที่ดินที่ควรจะได้ไปปีละหลายร้อยล้านบาท เพราะเหตุที่

พนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินรู้เห็นเป็นใจในการตีราคาทุนทรัพย์ที่ดินที่จะต้องเสียค่าธรรมเนียมให้ต่ำกว่าความเป็นจริง หรือเกิดการละเลยขาดความเอาใจใส่ของเจ้าหน้าที่ ดังนั้นในปัจจุบัน จึงได้มีการออกพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2534 ให้เรียกค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินตามราคาประเมินที่ทางราชการกำหนดซึ่งเป็นการแก้ไข และลดอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่มีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลง เพื่อจะได้ไม่หาช่องทางในการตีราคาทุนทรัพย์โดยรู้เห็นเป็นใจกับผู้โอนที่ดิน โดยวางระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขึ้นมารองรับ แต่เมื่อมาพิจารณาถึงการประเมินราคาปานกลางและค่ารายปีของกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่และกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินแล้ว จะเห็นได้ว่ายังให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการกำหนดราคาปานกลางและค่ารายปีอยู่ โดยเฉพาะการกำหนดค่ารายปีนั้นเป็นการให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้ดุลยพินิจอย่างมากดังที่ได้กล่าวไว้ในบทที่ 3 ดังนั้นหากสามารถกำหนดให้ท้องถิ่นใช้ราคาประเมินทรัพย์สินตั้งที่สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินกำหนด ก็จะทำให้ท้องถิ่นไม่มีอำนาจหน้าที่ในการประเมินราคาเหมือนดังเดิม เพราะการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นศาสตร์ที่ยาก การใช้ราคากลางดังกล่าวจะทำให้ราคาประเมินทรัพย์สินนี้เป็นราคาที่เป็นธรรมมากขึ้น ดังนั้นเมื่อกรมที่ดินกำหนดระเบียบดังกล่าวเพื่อลดอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินแล้วก็ควรที่จะมีการสนับสนุนหลักการดังกล่าว โดยเมื่อจะมีการบังคับใช้ภาษีทรัพย์สินก็ควรให้ใช้ราคาประเมินของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อแบ่งแยกอำนาจในการจัดเก็บ และอำนาจในการประเมินราคาให้ชัดเจน แน่นนอน และเป็นธรรมยิ่งขึ้น

ดังนั้นในอนาคตควรจะมีการพัฒนาสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินให้เป็นหน่วยงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินทั่วประเทศ เพื่อเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่จะมีขึ้น ซึ่งรัฐบาลก็มีแนวโน้มที่จะประกาศใช้พระราชบัญญัติประเมินมูลค่าทรัพย์สินขึ้น โดยมีหลักการที่ยกฐานะของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นทบวงการเมือง และมีฐานะเทียบเท่ากรมและในแต่ละจังหวัดก็มีสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินจังหวัดขึ้นด้วย โดยมีการกำหนดหลักเกณฑ์ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อให้ได้ราคาของทรัพย์สินตรงกับมูลค่าที่แท้จริง และเป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ ซึ่งเมื่อรัฐบาลประกาศใช้กฎหมายภาษีทรัพย์สิน การประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งเป็นหัวใจของการปฏิบัติจัดเก็บภาษีทรัพย์สินก็จะมีความเป็นธรรมเป็นที่ยอมรับจากประชาชนโดยทั่วไป

4. วิธีการชำระภาษี

วิธีการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่นั้นจะใช้การประเมินโดยเจ้าพนักงาน (Authoritative-assessment) คือผู้เสียภาษีมินหน้าที่ชำระภาษี ต่อเมื่อได้รับการประเมินจากเจ้าพนักงานแล้วว่าตนมีหน้าที่ต้องเสียภาษีอากรเป็นจำนวนเท่าใด โดยกำหนดให้ผู้เสียภาษียื่นแบบแสดงรายการก่อนเพื่อความสะดวกในการประเมินของเจ้าพนักงาน แต่ผู้ยื่นแบบแสดงรายการยังไม่ต้องชำระภาษีในทันทีที่ยื่นแบบ

สำหรับวิธีการชำระภาษีทรัพย์สินใหม่^๕ผู้วิจัยเสนอว่า ควรจะใช้วิธีการประเมินตนเอง (Self-assessment) คือ โดยปกติผู้เสียภาษีทรัพย์สินมีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการเพื่อแสดงข้อความต่าง ๆ อันจำเป็นเพื่อให้ทราบว่าตนมีหน้าที่ต้องชำระภาษีเป็นจำนวนเท่าใด และต้องชำระภาษีพร้อมกับการยื่นแบบแสดงรายการดังกล่าวนี้ และในกรณีที่ผู้เสียภาษีไม่ประสงค์จะกรอกแบบเอง เนื่องจากไม่มีความพร้อมก็อาจให้เจ้าพนักงานดำเนินการให้ก็ได้ อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้เสียภาษีกรอกแบบแสดงรายการและยื่นแบบเองนั้น เมื่อยื่นแล้วเจ้าหน้าที่จะนำแบบที่ยื่นนั้นมาตรวจดูภายหลังว่า ผู้เสียภาษีรายใดแจ้งราคาต่ำเกินไป ก็จะตรวจสอบและทำการประเมินใหม่ และแจ้งให้ผู้เสียภาษีมาชำระเงินเพิ่มต่อไป นอกจากนี้เจ้าพนักงานควรตรวจสอบแบบแสดงรายการในทะเบียนทรัพย์สินว่า ผู้มีหน้าที่เสียภาษีรายใดไม่มายื่นแบบแสดงรายการก็จะออกหมายเตือนให้มายื่นแบบภายในกี่วันแล้วแต่กำหนด ถ้ายังไม่มาอีกก็ควรจะให้ดำเนินคดีตามกฎหมายต่อไป เพราะในการเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่อาศัยแต่เพียงการตรวจสอบจากรายการทรัพย์สินที่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีมายื่นแบบแสดงรายการครบหรือไม่ บางคนไม่เคยเสียภาษีเลยก็มี แต่บางคนพอยื่นแบบแสดงรายการในปีแรกแล้วก็ต้องเสียภาษีทุกปีไป ก่อให้เกิดความไม่ยุติธรรมระหว่างผู้เสียภาษีด้วยกัน

ซึ่งการจะนำวิธีประเมินตนเอง (Self-assessment) มาใช้บังคับตามที่เสนอข้างต้นได้นั้นมีข้อสังเกตว่า จะนำมาใช้ได้ต่อเมื่อสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินได้พัฒนาอย่างสมบูรณ์แล้ว เพราะจะมีราคาประเมินทรัพย์สินที่แน่นอนเปิดเผยให้ประชาชนตรวจสอบ เพื่อนำมาคำนวณในแบบประเมินตนเองได้ และจะเป็นประโยชน์ต่อผู้เสียภาษีในการประมาณการเงินล่วงหน้าได้ด้วย นอกจากนี้ยังมีโอกาสที่จะตรวจสอบกับผู้เสียภาษีอื่น ๆ ได้อีกด้วย ซึ่งการใช้วิธีประเมินตนเองในการชำระภาษีทรัพย์สินเช่นนี้จะอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เสียภาษี และ

ทำให้ท้องถิ่นได้รับภาษีเร็วขึ้นโดยไม่ต้องรอให้แจ้งการประเมินเหมือนดังเช่น วิธีการประเมิน โดยเจ้าพนักงาน

5. มาตรการบังคับ และบทกำหนดโทษ

บทกำหนดโทษตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน และกฎหมายภาษีบำรุงท้องถิ่นได้กำหนดโทษไว้ค่อนข้างต่ำ ล้าสมัย ทำให้ประชาชนผู้เสียภาษีขาดความเกรงกลัวต่อกฎหมายเกิดการหลีกเลี่ยงภาษีเป็นจำนวนมาก ดังนั้นในการปรับปรุงกฎหมายทรัพย์สินใหม่นี้ จึงจะต้องมีการเร่งรัดภาษีโดยมีมาตรการบังคับและบทกำหนดโทษ อันจะทำให้ประชาชนรับผิดชอบต่อการเสียภาษีมากขึ้น ทำให้เก็บภาษีได้เต็มเม็ดเต็มหน่วยยิ่งขึ้น ดังนี้

5.1 โทษทางแพ่ง

ผู้หน้าที่เสียภาษีทรัพย์สินจะต้องเสียเงินเพิ่ม นอกจากเงินที่ต้องเสียภาษีทรัพย์สินในกรณีดังนี้

5.1.1 ไม่ยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 10 ของจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีทรัพย์สิน เว้นแต่กรณีที่ผู้หน้าที่เสียภาษีทรัพย์สินได้ยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินก่อนที่เจ้าหน้าที่จะได้แจ้งให้ทราบถึงการละ เว้นนั้น ให้เสียภาษีเงินเพิ่มร้อยละ 5 ของจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีทรัพย์สิน

5.1.2 ยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินโดยไม่ถูกต้องทำให้จำนวนเงินที่จะต้องเสียภาษีทรัพย์สินลดน้อยลง ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละสิบของภาษีทรัพย์สินที่ประเมินเพิ่มเติม เว้นแต่กรณีที่ผู้เสียภาษีทรัพย์สินได้มาขอแก้ไขแบบแสดงรายการทรัพย์สินให้ถูกต้องก่อนที่เจ้าหน้าที่แจ้งการประเมิน

5.1.3 ไม่ชำระภาษีทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนด ให้เสียเงินเพิ่มร้อยละ 2 ต่อเดือนของจำนวนเงินที่ต้องเสียภาษีทรัพย์สิน เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน ทั้งนี้ไม่ให้หน้าเงินเพิ่มตาม 5.1.1 หรือ 5.1.2 มาคำนวณเป็นเงินเพิ่มตาม 5.1.3

5.2 โทษทางอาญา

เนื่องจากการหลีกเลี่ยงภาษีทรัพย์สินหรือฝ่าฝืนบทบัญญัติตามกฎหมายภาษีทรัพย์สิน เป็นความผิดทางอาญาอย่างหนึ่ง จึงควรมีบทลงโทษทางอาญาไว้ สู้แต่แต่ความหนักเบาของการหลีกเลี่ยงภาษี ถ้าเป็นการหลีกเลี่ยงภาษีโดยจงใจ บทลงโทษจะรุนแรง โดยจะมีการจำคุกขั้นสูงอยู่ด้วย ส่วนการฝ่าฝืนบทบัญญัติเกี่ยวกับวิธีการบทลงโทษอาจปรับอย่างเดียว หรือโทษจำคุกขั้นต่ำด้วย ดังนี้

5.2.1 ฝ่าฝืนไม่ยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สิน เว้นแต่แสดงได้ว่ามีเหตุสุดวิสัยต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท นอกจากได้รับโทษปรับแล้ว เจ้าของทรัพย์สินยังจะต้องเสียเงินเพิ่มตามที่กำหนดใน 5.1.1 ด้วย

5.2.2 โดยเจตนาละเลย ไม่ยื่นแบบแสดงรายการทรัพย์สินเพื่อหลีกเลี่ยง หรือพยายามหลีกเลี่ยงภาษี ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 5,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

5.2.3 โดยรู้อยู่แล้ว หรือโดยจงใจไม่อำนวยความสะดวกหรือขัดขวางเจ้าพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่ หรือไม่ยอมตอบคำถามเมื่อซักถาม หรือไม่ปฏิบัติตามหมายเรียกของพนักงานเจ้าหน้าที่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 เดือน หรือปรับไม่เกิน 5,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

5.2.4 โดยรู้อยู่แล้วหรือโดยจงใจ แจ้งข้อความเท็จ หรือให้ถ้อยคำเท็จ หรือตอบคำถามด้วยถ้อยคำเป็นเท็จหรือนำยานหลักฐานเท็จมาแสดง เพื่อหลีกเลี่ยงการเสียภาษีทรัพย์สิน หรือ

โดยความเท็จ โดยฉ้อโกงหรืออุบาย หรือโดยวิธีการอื่นใดทำนองเดียวกัน เพื่อหลีกเลี่ยงหรือพยายามหลีกเลี่ยงภาษีทรัพย์สิน

ต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่สามเดือนถึงเจ็ดปี และปรับตั้งแต่สองพันบาทถึงสองแสนบาท

6. วิธีหาช้อยติในจำนวนเงาษาที่ตองเสย

เนื่องจากการเสยภาษัทรพยลนเกยวของกับขอเทจจรจงและขอกฎหมายชองอาจสลบขบขอน จงเกดบฏหาเรองจนวนภาษัทรพยลนที่ตองเสย และกฎหมายตองวางวธการเพอหาชอยติ ชองตองยอมรบกันทงฝายพนกงานผู้จตเกบภาษัทรพยลนและผู้เสยภาษัทรพยลนเอง

ดงน้นชอนตอนในการหาชอยติในจนวนภาษัทรพยลนที่ตองเสย มดงตอไปน้

6.1 การวณจจยของหน่วยอุทรณของฝายบรหาร

ในกรณีภาษัทรพยลนหลายประเภท หากผู้เสยภาษัทรพยลนไม่พอใจการประเมณของเจาพนกงานตามทีกล่าวมาข้างด้น กฎหมายกำหนดให้ผู้เสยภาษัทรพยลนยื่นอุทรณต่อหน่วยอุทรณของฝายบรหารเสยก่อนจะนำคตช้นสู่ศาลเสยไม่ได้ หน่วยอุทรณของฝายบรหารน้น อาจเป็นอธบตหัวหน้ากรมผู้จตเกบภาษัทรพยลนหรืออาจเป็นคณะกรรมการพิจารณาอุทรณตามทีกำหนด

สำหรับภาษัทรพยลนจะกำหนดให้คณะกรรมการพิจารณาอุทรณเป็นผู้วณจจยขอพพาทในกรณีผู้เสยภาษัทรพยลนไม่เห็นดวยกับการประเมณหรือคำสั่งให้เสยภาษัทรพยลนของเจาพนกงาน กล่าวคือ กำหนดให้ยื่นอุทรณภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับแจ้งการประเมณหรือคำสั่งให้เสยภาษัทรพยลน คณะกรรมการพิจารณาอุทรณก็คือ คณะกรรมการที่ฝายบรหารของทงถนดงช้น โดยให้ผู้ว่าราชการกรงเทพมหานคร หรือผู้ว่าราชการจังหวดแต่งตั้งคณะกรรมการช้นมาคณะนงเพอพิจารณาอุทรณในแต่ละทงถนดงช้น ชองจะเป็นกลุ่มบุคคลท่มส่วนเกยวของ มควมรู่ควมสามารถเกยวกับภาษัทรพยลนในแต่ละทงถนดงช้น อนได้แก่เจาหน้าทจจากหน่วยงานจตเกบภาษัทรพยลน เจาหน้าทจจากสำนักงานกลางประเมณราคาทรพยลน กรรมการผู้ทรงคุณวุฒททงถนดงช้นน้น ๆ แต่งตั้งช้นเป็นด้น

ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ผู้เสียหายนำข้อพิพาทขึ้นสู่การพิจารณาของหน่วยอุทธรณ์ของฝ่ายบริหารนั้น เมื่อหน่วยอุทธรณ์ของฝ่ายบริหารดังกล่าวมีคำวินิจฉัยแล้ว หากผู้เสียหายอากรพอใจในคำวินิจฉัย การกำหนดภาษีเป็นที่ยุติ ถ้าไม่พอใจและไม่มีข้อห้ามอย่างอื่นตามกฎหมายแล้ว ก็สามารถนำคดีขึ้นสู่ศาลได้

6.2 การพิจารณาคดีในศาล

การนำคดีขึ้นสู่ศาลในข้อพิพาทอันเกี่ยวกับภาษีอากรนั้น สุดแต่กฎหมายจะกำหนดว่าให้นำคดีขึ้นสู่ศาลเมื่อไม่พอใจการประเมินของเจ้าพนักงานประเมิน หรือหลังจากได้รับคำวินิจฉัยของหน่วยอุทธรณ์ของฝ่ายบริหารแล้ว ซึ่งในกรณีที่กฎหมายภาษีทรัพย์สินกำหนดให้ผู้เสียหายอากรยื่นอุทธรณ์ต่อหน่วยอุทธรณ์ของฝ่ายบริหารก่อน ผู้เสียหายทรัพย์สินจะนำคดีขึ้นศาลโดยตรง หลังจากได้รับแจ้งการประเมินของเจ้าพนักงานไม่ได้ ซึ่งศาลที่ทำหน้าที่นี้ก็คือศาลภาษีอากรกลางนั่นเอง

7. การประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนยอมรับ

โดยที่ภาษีทรัพย์สินใหม่นี้มีการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีน้อยประเภท ทำให้การตรวจสอบแปลงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ยื่นรายการเสียภาษี กระทำได้ด้วยความเร็ว ยิ่งประสบการณ์การบริหารจัดเก็บภาษีทรัพย์สินใหม่นี้ได้สะสมมากขึ้น การตรวจสอบก็จะมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น การประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างภาษีทรัพย์สินที่เสียกับกิจกรรมการพัฒนาท้องถิ่น ก็เป็นอีกมาตรการหนึ่งที่จะส่งเสริมการเสียภาษี โดยความร่วมมือของผู้เสียภาษีมากขึ้น ซึ่งการประชาสัมพันธ์ดังกล่าวควรมีการเผยแพร่ทางวิทยุ โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์ เพื่อให้เข้าถึงประชาชนให้มากที่สุด อีกทั้งควรที่จะมีการจัดทำคู่มือประชาชนเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติในการชำระภาษีทรัพย์สิน เพื่อให้ประชาชนผู้เสียภาษีได้ทราบถึงวิธีการและขั้นตอนต่าง ๆ และแจกจ่ายแก่ประชาชนผู้เกี่ยวข้องกับการเสียภาษีทรัพย์สินเพื่อให้ทราบและเข้าใจทั่วกัน

4.3 เปรียบเทียบกฎหมายภาษีที่เก็บจากรถยนต์ในปัจจุบันกับกฎหมายภาษีรถยนต์ที่เสนอใหม่

เมื่อได้พิจารณาถึงรายละเอียดของแนวทางในการปรับปรุงกฎหมายภาษีที่เก็บจากรถยนต์ในรูปแบบของภาษีโรงเรือนและที่ดิน กับภาษีบำรุงท้องที่ในปัจจุบัน โดยเสนอให้มีการนำกฎหมายภาษีรถยนต์มาใช้บังคับจัดเก็บแทนตามแนวทางที่กล่าวข้างต้นแล้ว ต่อไปผู้วิจัยจะได้นำพิจารณาเปรียบเทียบกฎหมายภาษีที่เก็บจากรถยนต์ในปัจจุบันกับกฎหมายภาษีรถยนต์ที่เสนอใหม่ว่ามีหลักการเหมือนหรือแตกต่างกันอย่างไรบ้าง โดยแยกพิจารณาในด้านโครงสร้างของภาษี และการบริหารการจัดเก็บ ดังต่อไปนี้คือ

4.3.1 ด้านโครงสร้างภาษี

เปรียบเทียบความแตกต่างในเรื่องผู้มีหน้าที่เสียภาษี รถยนต์ที่จะต้องเสียภาษี ฐานภาษี การยกเว้น การลดหย่อน อัตราภาษี และการให้อำนาจแก่ท้องถิ่นในการกำหนดโครงสร้างของภาษี ดังนี้

1. ผู้มีหน้าที่เสียภาษี

ผู้มีหน้าที่เสียภาษีตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินคือเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ส่วนกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่ผู้มีหน้าที่เสียภาษีคือเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ซึ่งตามกฎหมายภาษีรถยนต์นั้นผู้มีหน้าที่เสียภาษีจะคล้ายกับผู้มีหน้าที่ภาษีบำรุงท้องที่โดยหมายความถึงบุคคลหรือคณะบุคคล ไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในรถยนต์หรือครอบครองอยู่ในรถยนต์ที่ไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

2. รถยนต์ที่จะต้องเสียภาษี

กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินกำหนดรถยนต์ที่จะต้องเสียภาษีไว้คือโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ และที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น และกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่นั้นรถยนต์ที่จะต้องเสียภาษีคือที่ดิน ส่วนกฎหมายภาษีรถยนต์นั้น

ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ รวมกัน นอกจากนั้นยังได้แยกประเภทของทรัพย์สินต่าง ๆ ไว้อย่างชัดเจนเพื่อประโยชน์ในการกำหนดอัตราภาษี การยกเว้น และการลดหย่อนอีกด้วย โดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าจะมีค่าจำกัดความไว้เพื่อความชัดเจนและแน่นอนในการบังคับใช้กฎหมาย

3. ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษี

ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีทรัพย์สินนี้จะใกล้เคียงกับภาษีโรงเรือนและที่ดินกับภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งจะกำหนดให้มีการยกเว้นน้อยที่สุด เพื่อลดความลับสนในโครงสร้าง โดยจะต้องสอดคล้องกับสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมของประเทศ แต่ที่สำคัญคือจะไม่ยกเว้นภาษีให้กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของอยู่เอง และของรัฐวิสาหกิจ ซึ่งเป็นข้อยกเว้นที่สำคัญของกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยกำหนดให้ทรัพย์สินดังกล่าว เป็นหนึ่งในประเภทของทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษี ทำให้ฐานของภาษีนั้นใหญ่ขึ้นด้วย

4. ฐานภาษี

ตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินฐานภาษีจะใช้ค่ารายปีของโรงเรือน ซึ่งก็คือจำนวนเงินที่เจ้าของโรงเรือนควรจะให้เข้าได้ในปีหนึ่ง ๆ และฐานภาษีตามกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่คือราคาปานกลางของที่ดิน ส่วนฐานภาษีตามกฎหมายภาษีทรัพย์สินนั้นคือมูลค่าของทรัพย์สิน แทนฐานค่ารายปีตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินซึ่งเป็นฐานรายได้มิได้คำนึงถึงการดำรงอยู่ของทรัพย์สินแต่อย่างใด และฐานราคาปานกลางของที่ดินตามกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งมิใช่ราคาตลาดที่แท้จริงของที่ดินแต่อย่างใด เนื่องจากเหตุผลในการเสียภาษีทรัพย์สินคือการดำรงอยู่ของทรัพย์สิน โดยเก็บจากมูลค่าของทรัพย์สิน เพราะมูลค่าของทรัพย์สินจะสะท้อนถึงความมั่งคั่งของเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งจะสอดคล้องกับความสามารถในการเสียภาษี ทำให้เกิดความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีมากกว่าเดิม

5. การลดหย่อน

การลดหย่อนตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นกฎหมายกำหนดให้มีการลดหย่อนค่ารายปีลงได้ในกรณีที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นได้ถูกรื้อถอนหรือทำลายหรือกรณีที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นได้กระทำขึ้นใหม่ในระหว่างปี หรือกรณีที่เจ้าของโรงเรือนติดตั้งส่วนควบที่มีลักษณะเป็นเครื่องจักรกลไก เครื่องกระทำหรือเครื่องกำเนิดสินค้าเพื่อใช้ดำเนินการอุตสาหกรรมบางอย่าง และตามกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่จะกำหนดการลดหย่อนตามเขตการปกครองท้องถื่นและลดหย่อนจำนวนเนื้อที่ดินโดยไม่คำนึงถึงมูลค่าที่ดิน แต่ตามกฎหมายภาษีทรัพย์สินการลดหย่อนคือการยกเว้นมูลค่าของทรัพย์สินในวงเงินจำนวนหนึ่งของทรัพย์สิน ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม เพื่อเป็นการลดภาระให้กับทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยเองซึ่งเดิมเป็นทรัพย์สินที่ไม่ต้องเสียภาษีแต่อย่างใด แต่หากนำกฎหมายภาษีทรัพย์สินมาใช้แล้วจะเป็นทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษีตามกฎหมาย ซึ่งจะกระทบกระเทือนอย่างมากหากไม่มีการลดหย่อนภาษี ส่วนการกำหนดลดหย่อนให้กับที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมนั้นเพื่อบรรเทาภาระภาษีให้กับเกษตรกรซึ่งเป็นอาชีพเก่าแก่ของประเทศ การกำหนดลดหย่อนโดยคิดตามมูลค่าของทรัพย์สินเช่นนี้จะสอดคล้องกับความสามารถในการเสียภาษีซึ่งจะสร้างเป็นธรรมระหว่างผู้เสียภาษีมากขึ้น

นอกจากการกำหนดเกณฑ์ลดหย่อนดังกล่าว ในกรณีที่ผู้ครองทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อการอยู่อาศัย และที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมนั้น มีอยู่หลายแห่งหรือหลายจังหวัดนั้น ผู้ครองทรัพย์สินจะต้องเลือกหักค่าลดหย่อนสำหรับทรัพย์สินประเภทนั้นได้แห่งเดียว และในจังหวัดเดียวด้วย เพื่อความเป็นธรรมในการจัดเก็บภาษีและอุดช่องว่างตามกฎหมายที่เก็บจากทรัพย์สินเดิม

6. อัตราภาษี

อัตราภาษีตามความหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินจะเสียในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี ซึ่งเป็นอัตราที่ใช้กับทุกท้องถื่นทั่วประเทศ ส่วนกฎหมายภาษีบำรุงท้องถื่นจะมีบัญญัติอัตราภาษีบำรุงท้องถื่นที่โดยขึ้นอยู่กับราคาปานกลางของที่ดิน ซึ่งมีลักษณะถดถอย (Regressive rate) คือที่ดินยิ่งมีมูลค่าสูงกลับเสียภาษีน้อย ดังนั้นตามกฎหมายภาษีทรัพย์สินจึง

กำหนดอัตราภาษีเป็นอัตราเดียว โดยจะมีช่วงซึ่งกำหนดโดยรัฐบาลกลางให้ท้องถิ่นแต่ละท้องถิ่น เลือกได้ตามความเหมาะสมของแต่ละท้องถิ่น จะเห็นได้ว่าการกำหนดอัตราภาษีดังกล่าวจะง่ายต่อการบริหารการจัดเก็บและเป็นการกระจายอำนาจการคลังสู่ท้องถิ่นด้วย

นอกจากนี้ตามกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งมีการกำหนดอัตราพิเศษเพื่อบรรเทาภาระภาษีสำหรับที่ดินเพื่อการเกษตร โดยกำหนดให้ที่ดินที่ใช้ประกอบการกิจกรรมเฉพาะประเภทไม่ล้มลุกให้เสียกึ่งอัตรา แต่ถ้าเจ้าของที่ดินประกอบการกิจกรรมประเภทไม่ล้มลุกนั้นด้วยตนเอง ให้เสียภาษีอย่างสูงไม่เกินไร่ละ 5 บาท และยังกำหนดป้องกันการซื้อที่ดินเพื่อกักตุนเก็งกำไร หากเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพของที่ดินให้เสียเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่า ซึ่งตามกฎหมายภาษีทรัพย์สินที่เสนอใหม่นี้ก็ได้กำหนดอัตราภาษีพิเศษเพื่อบรรเทาภาระภาษีสำหรับที่ดินเพื่อการเกษตร โดยกำหนดให้เสียในอัตราครึ่งหนึ่งของอัตราที่จัดเก็บตามปกติ นอกจากการกำหนดลดหย่อนภาษีให้ตามที่กล่าวมาแล้ว อีกทั้งมีการกำหนดอัตราภาษีสำหรับการถือครองที่ดินเพื่อการเก็งกำไร คือที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า จะต้องเสียภาษีในอัตรา 2 เท่าจากอัตราที่จัดเก็บตามปกติ โดยตามกฎหมายภาษีทรัพย์สินมีการกำหนดนิยามคำว่าที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไว้ชัดเจนด้วย ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

7. การให้อำนาจตัดสินใจเลือกแก่ท้องถิ่น

โครงสร้างของกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินกับกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่นั้นจะเหมือนกันทุกท้องถิ่นในประเทศ คือในเรื่องของฐานคำนวณภาษี การลดหย่อน และอัตราภาษี ทั้ง ๆ ที่ในแต่ละท้องถิ่นย่อมมีสภาวะทางเศรษฐกิจสังคมแตกต่างกันไป ดังนั้นเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกระจายอำนาจการคลังให้แก่ท้องถิ่น กฎหมายภาษีทรัพย์สินจึงกำหนดให้อำนาจตัดสินใจเลือกโครงสร้างหลัก ๆ ของภาษีดังกล่าว ให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจของท้องถิ่น รวมทั้งความต้องการรายได้ในแต่ละปีของท้องถิ่น

4.3.2 ด้านการบริหารการจัดเก็บ

การบริหารการจัดเก็บตามกฎหมายภาษีทรัพย์สินจะแตกต่างจากกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินกับกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่ ดังนี้คือ

1. องค์กรในการจัดเก็บภาษี

เนื่องจากหลักการของภาษีทรัพย์สิน ก็คือการรวมภาษีโรงเรือนและที่ดินกับภาษีบำรุงท้องที่เข้าด้วยกันเป็นกฎหมายภาษีทรัพย์สิน ดังนั้นองค์กรในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินก็คือองค์กรที่เก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินกับภาษีบำรุงท้องที่นั่นเอง เพียงแต่มีการปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพดีขึ้นเท่านั้น

2. แผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน

ปัจจุบันแม้มีการจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินเพื่อใช้ในการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินโรงเรือน โดยนำมาเป็นข้อมูลพื้นฐานในการกำหนดค่ารายปีของโรงเรือนตามกฎหมายโรงเรือนและที่ดิน และการตีราคาปานกลางของที่ดินตามกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่ แต่ปรากฏว่าการจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินในปัจจุบันนั้นข้อมูลที่ได้จะไม่เป็นปัจจุบัน ทำให้มีการจัดเก็บภาษีไม่ทั่วถึงและไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ดังนั้นเมื่อนำกฎหมายภาษีทรัพย์สินมาใช้ ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินและโรงเรือนที่เป็นปัจจุบันนั้นสำคัญมาก การจัดทำแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินจำเป็นต้องใช้คอมพิวเตอร์เข้ามาช่วย เนื่องจากคอมพิวเตอร์มีความสามารถสูงในการที่จะทำให้ข้อมูลทรัพย์สินทันสมัยและเป็นปัจจุบัน การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจึงประสบความสำเร็จได้

3. การประเมินราคาทรัพย์สิน

ตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน การประเมินค่ารายปี เพื่อเป็นฐานในการเสียภาษีเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่จะประเมินไม่มีหลักเกณฑ์ที่แน่นอน เปิดเผย ผู้เสียภาษีไม่อาจตรวจสอบและคัดค้านได้ ส่วนการประเมินราคาปานกลางของกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่จะเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการประจำจังหวัด ซึ่งไม่มีความรู้ความเชี่ยวชาญดีพอ อีกทั้งการตีราคาดังกล่าวมักจะมีอิทธิพลเข้ามาครอบงำ และรอบระยะเวลาในการประเมินจะเป็นทุก ๆ 4 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยาวนานเกินไป ราคาที่ดินมีการเคลื่อนไหวเปลี่ยนแปลงไปมากแล้วกฎหมายภาษีทรัพย์สินจึงกำหนดให้การประเมินราคาทรัพย์สิน อันได้แก่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหน้าที่ของหน่วยงานกลางแยกออกจากหน่วยงานจัดเก็บ โดยพัฒนาสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งปัจจุบันสังกัดกรมที่ดิน ให้มีประสิทธิภาพสามารถประเมินราคาทรัพย์สิน

ได้ทั่วประเทศ โดยจะมีหลักเกณฑ์ที่แน่นอนเป็นธรรม และเปิดเผยต่อสาธารณะชนสามารถตรวจสอบได้ อีกทั้งจะมีการแบ่งแยกเป็นหน่วยงานย่อยลงไปในทุกจังหวัดและมีรอบระยะเวลาการประเมินที่เร็วขึ้นเพราะจะสะท้อนถึงภาวะเศรษฐกิจสังคมได้เป็นอย่างดี

4. วิธีการชำระภาษี

วิธีการชำระภาษีตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน กับกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่นั้นจะใช้วิธีประเมินโดยเจ้าพนักงาน (Authoritative-assessment) โดยกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินเจ้าหน้าที่ผู้ประเมินกับเจ้าหน้าที่ผู้จัดเก็บภาษีจะเป็นคนคนเดียวกัน แต่ในกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่เจ้าหน้าที่ที่ทำการประเมินราคาปานกลางจะเป็นคณะกรรมการซึ่งตั้งขึ้นมาโดยเฉพาะ และเจ้าหน้าที่ผู้จัดเก็บจะเป็นอีกชุดหนึ่ง ดังนั้นเมื่อกรณีที่เจ้าหน้าที่ผู้ประเมินกับเจ้าหน้าที่ผู้จัดเก็บเป็นคนคนเดียวกัน โอกาสที่จะมีการใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบจะเป็นไปได้มาก

กฎหมายภาษีทรัพย์สินจึงกำหนดให้ใช้วิธีการชำระภาษีโดยวิธีการประเมินตนเอง (Self-assessment) ซึ่งจะเป็นการแยกองค์กรในการประเมินกับองค์กรในการจัดเก็บออกจากกัน โดยองค์กรการประเมินราคาทรัพย์สินจะเป็นหน้าที่ของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งจะมีการประเมินราคาโดยเปิดเผยและแน่นอนเพื่อให้ประชาชนตรวจสอบได้ ดังนั้นประชาชนผู้เสียภาษีจึงสามารถออกแบบประเมินตนเองเพื่อเสียภาษีได้ ที่สำคัญคือแบบฟอร์มต่างๆ จะต้องชัดเจนและเข้าใจได้ง่าย เหมือนดังเช่นการกรอกแบบเสียภาษีของสรรพากร นอกจากนี้ในกรณีที่ประชาชนผู้เสียภาษียังไม่มีความพร้อมที่จะกรอกแบบก็สามารถให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ก็ได้ และแม้ผู้เสียภาษีกรอกแบบแสดงรายการประเมินตนเองเพื่อเสียภาษีมายื่นต่อเจ้าหน้าที่ เจ้าหน้าที่ก็สามารถตรวจสอบการประเมินโดยถูกต้องหรือไม่ด้วย ซึ่งหากแจ้งราคาต่ำเกินไป ก็จะเรียกให้ทำการประเมินใหม่และแจ้งให้เสียเงินเพิ่มต่อไปได้ แต่อย่างไรก็ตามมีข้อสังเกตว่าการจะนำวิธีการประเมินตนเองมาใช้บังคับได้นั้นจะเกิดขึ้นต่อเมื่อสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินได้พัฒนาอย่างสมบูรณ์แล้ว เพราะจะทำให้มีราคาประเมินทรัพย์สินที่แน่นอนและเปิดเผยให้ประชาชนสามารถตรวจสอบประเมินตนเองได้ ซึ่งจะสร้างความสะดวกให้แก่ผู้เสียภาษีมากกว่าวิธีการประเมินโดยเจ้าพนักงาน

5. มาตรการบังคับและบทกำหนดโทษ

มาตรการบังคับกรณีวิชาชีพค้างชำระโดยการเรียกเงินเพิ่ม และบทกำหนดโทษทางอาญาหรือเบี้ยปรับทางแพ่ง ของกฎหมายวิชาชีพโรงเรียนและที่ดินและกฎหมายวิชาชีพบำรุงท้องถิ่นนั้นยังกำหนดไว้ต่ำทำให้ประชาชนส่วนใหญ่หลีกเลี่ยงภาษีเพราะขาดความเกรงกลัวต่อกฎหมาย เนื่องจากกฎหมายวิชาชีพโรงเรียนและที่ดินนั้นบัญญัติไว้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2475 ส่วนกฎหมายวิชาชีพบำรุงท้องถิ่นนั้นบัญญัติไว้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2508 และยังใช้บังคับจนถึงปัจจุบัน ดังนั้นบทกำหนดโทษจึงไม่สมดุลง่ายสอดคล้องกับมูลค่าของทรัพย์สินในปัจจุบัน กฎหมายวิชาชีพทรัพย์สินจึงได้มีมาตรการเร่งรัดภาษี โดยกำหนดเงินเพิ่มให้สูงขึ้น รวมทั้งบทกำหนดโทษทางอาญาและเบี้ยปรับในทางแพ่งให้สูงขึ้น เพื่อให้ประชาชนเกรงกลัวต่อบทกฎหมาย ไม่พยายามที่จะหลีกเลี่ยงในการเสียภาษีเหมือนดังที่ผ่านมา

6. วิธีหาข้อยุติในจำนวนเงินภาษีที่ต้องเสีย

ตามกฎหมายวิชาชีพโรงเรียนและที่ดินในกรณีที่ผู้เสียภาษีไม่พอใจต่อการประเมินของเจ้าหน้าที่ที่จะต้องร้องอุทธรณ์การประเมินภาษี ซึ่งผู้มีอำนาจพิจารณาและวินิจฉัยชี้ขาดอุทธรณ์แล้วแต่หน่วยงานใดเป็นผู้ประเมินเรียกเก็บภาษีก่อนที่จะนำคดีขึ้นสู่ศาล เช่นในกรณีนอกเขตเทศบาลและสุขาภิบาล ผู้มีอำนาจพิจารณาวินิจฉัยชี้ขาดคือผู้ว่าราชการจังหวัด สำหรับในกรุงเทพมหานครก็ได้แก่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ส่วนตามกฎหมายวิชาชีพบำรุงท้องถิ่นในกรณีที่ผู้เสียภาษีเห็นว่าราคาปานกลางที่คณะกรรมการตีราคาปานกลางนั้นสูงเกินไปหรือเจ้าหน้าที่ประเมินเรียกเก็บภาษีไม่ถูกต้อง ก็จะอุทธรณ์ต่อผู้ว่าราชการจังหวัดก่อนที่จะนำคดีขึ้นสู่ศาล แต่กฎหมายวิชาชีพทรัพย์สินในกรณีที่ผู้เสียภาษีไม่เห็นด้วยกับการประเมินหรือคำสั่งให้เสียภาษีของเจ้าพนักงาน กฎหมายกำหนดให้ยื่นอุทธรณ์ก่อนที่จะนำคดีขึ้นสู่ศาลเช่นกัน แต่หน่วยงานที่จะพิจารณาอุทธรณ์ตามกฎหมายวิชาชีพทรัพย์สิน จะเป็นคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เช่นเดียวกับวิชาชีพสรรพากร โดยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ก็คือคณะกรรมการที่ฝ่ายบริหารของท้องถิ่นตั้งขึ้น ซึ่งจะเป็นกลุ่มบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้อง มีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับวิชาชีพทรัพย์สินแต่ละท้องถิ่น อันได้แก่เจ้าหน้าที่จากหน่วยงานจัดเก็บภาษี องค์กรที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน (สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน) และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่ท้องถิ่นนั้น ๆ แต่งตั้ง เป็นต้น และเมื่อหลังจากได้รับคำวินิจฉัยจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ หากผู้เสีย

ภาษีไม่พอใจก็สามารถนำคดีขึ้นสู่ศาลได้ โดยศาลที่ทำหน้าที่นั้นก็คือศาลภาษีอากรกลางนั่นเอง

7. การประชาสัมพันธ์

การประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับภาษีโรงเรือนและที่ดินกับภาษีบำรุงท้องที่ที่ผ่านมานั้นยังไม่ได้ผลดี ประชาชนส่วนใหญ่ไม่ทราบถึงภาระหน้าที่ในการที่จะต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินกับภาษีบำรุงท้องที่ต่างกับภาระหน้าที่ในการเสียภาษีสรรพากรอันได้แก่ภาษีเงินได้ เป็นต้น นอกจากนี้ยังไม่ทราบกำหนดเวลายื่นแบบหรือการกรอกแบบแสดงรายการ ตลอดจนไม่ทราบแนวทางการปฏิบัติเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดและประชาชนผู้เสียภาษีส่วนใหญ่ยังไม่ทราบว่าภาษีทั้งสองนี้เป็นภาษีของท้องถิ่น รายได้เพื่อการพัฒนาท้องถิ่นนั่นเอง ดังนั้นเมื่อมีการนำกฎหมายภาษีทรัพย์สินมาใช้ การประชาสัมพันธ์เพื่อให้ประชาชนยอมรับจึงสำคัญมาก ซึ่งควรจะมีการประชาสัมพันธ์ทางสื่อต่าง ๆ ทั้งทางวิทยุ โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์เพื่อให้เข้าถึงประชาชนให้มากที่สุด โดยเน้นถึงความสำคัญของภาษีเพื่อการพัฒนาท้องถิ่น อีกทั้งจัดทำคู่มือประชาชนเกี่ยวกับแนวทางการปฏิบัติในการชำระภาษีทรัพย์สิน แจกจ่ายให้แก่ประชาชนเพื่อให้ทราบโดยทั่วกัน

4.4 ผลของการปรับปรุงกฎหมายภาษีที่เก็บจากทรัพย์สิน

การปรับปรุงกฎหมายภาษีที่เก็บจากทรัพย์สิน โดยการนำกฎหมายภาษีทรัพย์สินตามแนวทางที่เสนอมาใช้บังคับจัดเก็บแทนนั้น ย่อมก่อให้เกิดผลดีหลายประการ ดังนี้คือ

4.4.1. ทำให้กฎหมายภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินของท้องถิ่นมีความเป็นเอกภาพและเป็นธรรม

เนื่องจากกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน และกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่ มีข้อบกพร่องหลัก ๆ ดังที่ได้เสนอไว้แล้วในบทที่ 3 จึงเป็นผลให้มีการปรับปรุงกฎหมายทั้งสอง โดยการรวมกฎหมายทั้งสองเข้าด้วยกันเป็นกฎหมายทรัพย์สิน ซึ่งมีหลักการที่สำคัญเพื่อจัดข้อบกพร่องและสร้างความเป็นธรรมในภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินของท้องถิ่นทั้งสองดังกล่าว การที่จะปรับปรุงกฎหมายทั้งสองในสภาพที่เป็นอยู่เดิมโดยแยกการปรับปรุงเป็นเอกเทศจากกันและกัน เป็นวิธีการที่มีประสิทธิภาพด้อยกว่า วิธีการเสนอใช้กฎหมายทรัพย์สิน

สินบังคับจัดเก็บแทน เพราะว่ากฎหมายภาษีทั้งสองฉบับเป็นกฎหมายที่ว่าด้วยเรื่องเดียวกัน จึงสมควรรวมกันเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ซึ่งการรวมกฎหมายทั้งสองฉบับเข้าด้วยกันเป็นกฎหมายภาษีทรัพย์สินนั้นจะทำให้กฎหมายที่เก็บจากทรัพย์สินของท้องถิ่นมีความเป็นเอกภาพและเป็นธรรม ง่ายและสะดวกในการค้นคว้าทำความเข้าใจ ตลอดจนการใช้กฎหมายนั้นด้วย

4.4.2. ทำให้ท้องถิ่นจะมีรายได้มากขึ้น

การนำกฎหมายภาษีทรัพย์สินมาใช้นี้จะทำให้ฐานภาษีขยายใหญ่ขึ้น เนื่องจากกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่และกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นมีการยกเว้นการจัดเก็บกับที่ดินบางประเภท และยกเว้นบ้านที่เจ้าของอยู่อาศัยเอง แต่ในกฎหมายภาษีทรัพย์สินที่เสนอใหม่จะยึดหลักว่า ผู้ที่มีทรัพย์สินทุกคนจะต้องเสียภาษี (แต่ทั้งนี้รัฐจะยกเว้นการเก็บภาษีจากผู้ที่ครอบครองทรัพย์สินมูลค่าต่ำ) จำนวนทรัพย์สินที่จะเข้าอยู่ในข่ายต้องเสียภาษีจะมีมากขึ้น ฐานภาษีก็จะใหญ่ขึ้น ท้องถิ่นก็จะเก็บรายได้ได้มากขึ้น ประกอบกับโครงสร้างกฎหมายภาษีทรัพย์สินใหม่มีความซับซ้อนน้อยลง ไม่ก่อให้เกิดความยุ่งยากในการจัดเก็บ หน่วยงานราชการจะสามารถจัดเก็บได้เต็มเม็ดเต็มหน่วย และนำรายได้จากภาษีมาพัฒนาท้องถิ่นได้อย่างเต็มที่

4.4.3. สร้างความเป็นธรรมในสังคม

ตามหลักของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่ยึดหลัก "มีมาก เสียมาก" เมื่อพิจารณาในเชิงความสามารถในการเสียภาษีแล้ว เจ้าของทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงย่อมอยู่ในฐานะเสียภาษีได้มากกว่าเจ้าของทรัพย์สินที่มีมูลค่าต่ำ และเมื่อพิจารณาในแง่ของหลักความเป็นธรรม ผู้ที่มีความสามารถในการจ่ายสูงก็ควรจะต้องแบกรับภาระภาษีที่สูงกว่า ภาษีทรัพย์สินจะจัดเก็บจากคนร่ำรวยมากกว่าคนที่ยากจน และยังยกเว้นการจัดเก็บจากผู้ที่มีรายได้น้อย ซึ่งก็เป็นทางหนึ่งในการช่วยบรรเทาความเหลื่อมล้ำของการกระจายรายได้ทำให้การกระจายรายได้ของประเทศดีขึ้นในระดับหนึ่ง

4.4.4. สกัดกันการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์

กฎหมายภาษีทรัพย์สินที่จะนำมาใช้จัดเก็บแทนกฎหมายภาษีโรงเรือน และที่ดิน และกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่นั้นจะช่วยลดมูลเหตุแห่งการจูงใจในการเก็งกำไรที่ดินได้ เพราะภาษีทรัพย์สินเป็นภาษีที่จัดเก็บจากเจ้าของทรัพย์สิน เนื่องจากการมีทรัพย์สินนั้น โดยการจัดเก็บเป็นอัตราส่วนจากมูลค่าของทรัพย์สินที่ดำรงอยู่ โดยไม่ได้คำนึงว่าทรัพย์สินนั้นจะก่อให้เกิดรายได้แก่เจ้าของที่ถือครองทรัพย์สินนั้นอยู่หรือไม่ ดังนั้นผู้ที่มีบ้านเกินหนึ่งหลังหรือมีที่ดินครอบครองอยู่เป็นจำนวนมากก็ต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นตามมูลค่าของทรัพย์สินที่มีอยู่มากนั้น โดยเฉพาะในที่ดินเนื่องจากราคาที่ดินในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาได้พุ่งตัวสูงขึ้นมาก อันเนื่องมาจากการเก็งกำไรหรือการปั่นราคาที่ดิน วิธีการแก้ปัญหาการเก็งกำไรที่ดินก็โดยการเก็บภาษีเพิ่มขึ้นเป็น 2 เท่าของภาษีทรัพย์สินทั่วไป สำหรับที่ดินทิ้งไว้ว่างเปล่า เช่นที่ดินแปลงหนึ่งราคา 1,000,000 บาท อัตราภาษีร้อยละ 1 ก็เท่ากับว่าเจ้าของทรัพย์สินต้องเสียภาษีที่ดินแปลงนี้มีละ 10,000 บาททุกปี ในระดับนี้ย่อมทำให้คิดแล้วว่าทำอะไรถึงจะก่อประโยชน์ในที่ดินให้คุ้มกับเงินภาษีที่เสียไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าต้องเสียภาษีในอัตราที่เพิ่มขึ้น 2 เท่า หากทิ้งไว้รกร้างว่างเปล่า นั่นก็หมายความว่าที่ดินแปลงนี้ต้องเสียภาษีปีละ 20,000 บาท เพราะฉะนั้นทุกคนที่มีที่ดินก็จะพยายามทำประโยชน์ในที่ดินอย่างเต็มที่ ไม่พยายามที่จะปล่อยที่ดินให้ว่างเปล่า โดยเฉพาะธุรกิจการเก็งกำไรที่ดินซึ่งซื้อที่ดินแล้วทิ้งไว้เฉย ๆ เพื่อเก็งกำไร เมื่อต้องเสียภาษีทรัพย์สินแบบนี้ก็ต้องคิดแล้วว่าคุ้มหรือไม่ ที่นการเก็งกำไรก็จะชะลอลง

ดังนั้นโครงสร้างภาษีใหม่นี้จะช่วยป้องกันมิให้มีการนำเงินไปลงทุนในภาคที่ไม่ก่อให้เกิดผลผลิตและยังเป็นแรงช่วยสกัดกันไม่ให้มีการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์เหมือนดังเช่นที่ผ่านมาอีกด้วย

นอกจากนี้การที่กฎหมายทรัพย์สินสามารถช่วยลดความรุนแรงในการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ได้ในระดับหนึ่งจะทำให้ราคาที่ดินชะลอลงแล้ว ก็จะช่วยลดแรงกดดันของภาวะเงินเฟ้อที่กำลังเป็นปัญหาทางเศรษฐกิจของประเทศอยู่ในขณะนี้ได้ นั่นคือ กฎหมายภาษีทรัพย์สินจะช่วยลดการเพิ่มของระดับราคาทางอ้อมนั่นเอง

4.4.5. ช่วยพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ

ถ้ามองในแง่ของผู้ประกอบการ การที่ราคาที่ดินถีบตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ย่อมเป็นผลเสียต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศเป็นการขัดขวางการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศ ผู้ประกอบการจำนวนไม่น้อยจำเป็นต้องเลิกล้มโครงการที่จะทำการผลิต หรือตเว้นการดำเนินงานอันก่อให้เกิดผลผลิตโดยตรง เพราะไม่สามารถรู้ราคาที่ดินที่สูงลิ่วได้ และเมื่อหันมาพิจารณาในแง่ของการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย การที่ราคาที่ดินพุ่งสูงขึ้นอย่างไรเหตุผลย่อมกระทบต่อผู้มีรายได้น้อยเป็นอย่างมาก เพราะจะทำให้หาที่อยู่ลำบากยิ่งขึ้น

ดังนั้นกฎหมายภาษีทรัพย์สินจะช่วยให้การปั่นราคาที่ดินและการเก็งกำไรชะลอตัวลงได้ในระดับหนึ่ง โอกาสในการกระจายที่ดินให้คนส่วนใหญ่ได้ครอบครองควรจะมีมากขึ้น เมื่อกลุ่มเจ้าของที่ดินรายใหญ่ ๆ ต้องแบ่งส่วนที่ดินออกขายเพื่อลดภาระภาษีของตน ซึ่งจะช่วยพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศเป็นเงาตามตัว

4.4.6. เป็นเครื่องมือในการจำกัดการบริโภคที่เกินความจำเป็น

เมื่อผู้ใดจะต้องเสียภาษีทรัพย์สิน การจะซื้อทรัพย์สินอะไรก็ต้องคิดก่อนว่าประโยชน์ที่จะได้รับนั้นจะคุ้มกับการเสียภาษีที่จะต้องเสียหรือไม่ เช่นการจะซื้อบ้านสักหลังหนึ่ง ก็จะเลือกขนาดที่จำเป็นพอเหมาะแก่การอยู่อาศัยเท่านั้น คงไม่มีใครเลือกซื้อหลังใหญ่ ๆ เกินความจำเป็น เพราะบ้านยิ่งใหญ่ราคาก็ยิ่งแพงๆ ภาษีก็สูงขึ้นตามตัว หรือกรณีของสนามกอล์ฟก็เช่นกัน ถ้าใช้ภาษีทรัพย์สินก็จะสามารถคุมกำเนิดสนามกอล์ฟได้ดีกว่าวิธีการใด ๆ เพราะสนามกอล์ฟต้องใช้ที่ดินในการก่อสร้างเป็นพัน ๆ ไร่ ภาษีก็ย่อมสูงมาก เมื่อเป็นเช่นนี้สนามกอล์ฟก็ต้องคิดหนักว่ารายได้จะคุ้มกับภาษีที่จะต้องเสียภาษีหรือไม่ กล่าวอีกนัยหนึ่งสนามกอล์ฟแทบจะไม่เกิดเลยถ้ามีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเพราะจะเป็นธุรกิจที่จะรับภาระหนักที่สุด เนื่องจากต้องใช้ที่ดินจำนวนมาก หรือถ้าจะเกิดก็จะต้องมีราคาแพงมาก ๆ และมีจำนวนจำกัดไม่มากมายเหมือนอย่างปัจจุบัน

4.4.7. สนับสนุนการพัฒนาอุตสาหกรรม

กฎหมายภาษีทรัพย์สินใหม่นี้จะไม่เก็บจากปัจจัยทุนที่ใช้ในการผลิต เช่น เครื่องจักร ซึ่งเท่ากับว่าผู้ประกอบการมีโอกาสที่จะเลือกใช้ปัจจัยการผลิตว่าจะใช้แรงงานหรือทุนได้อย่างเต็มที่ ภาษีใหม่จะไม่ลงโทษสินค้าประเภททุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศที่กำลังก้าวไปสู่การเป็นประเทศอุตสาหกรรมมากขึ้นเช่นประเทศไทย ความต้องการใช้เทคโนโลยีในการผลิตแข่งขันกับตลาดโลกก็มีมากขึ้น กฎหมายภาษีทรัพย์สินจึงเกื้อหนุนต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศทางอ้อมนั่นเอง