

ผลกระทบที่เกิดกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยเมื่อภาษีทรัพย์สินมีผลบังคับใช้ : กรณีศึกษา
โครงการเมืองใหม่บางพลี ในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง



นายทศพร ช่วยเจริญ

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2544

ISBN 974-03-0422-2

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

CONSEQUENCES OF PROPERTY TAX LAW IMPLEMENTATION ON LOW-INCOME RESIDENTS : A
CASE STUDY OF MUANG MAI BANG-PLÉE DEVELOPMENT, BANG-SAO-THONG MUNICIPAL
DISTRICT

MR. THOSAPORN CHOUYCHAROEN

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2001
ISBN 974-03-0422-2

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ผลกระทบที่เกิดกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ต่ำเมื่อภาวะทรัพยากรมีผล
บังคับใช้ : กรณีศึกษาโครงการเมืองใหม่บางพลี ในเขตเทศบาลตำบล
บางเสาธง

โดย นายทศพร ชั่วเจริญ
ภาควิชา เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์.ดร.บัณฑิต จุลาสัย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม อ.ปรีดี บุรณศิริ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหาร

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์.ดร. วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(อาจารย์.ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภาคดี)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์.ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์ ปรีดี บุรณศิริ)

..... กรรมการ
(คุณรัศมี ไชยนันท์)

..... กรรมการ
(คุณสุวัฒนา ศรีภิรมย์)

ทศพร ช่วยเจริญ : ผลกระทบที่เกิดกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยเมื่อภาษีทรัพย์สินมีผลบังคับใช้ : กรณีศึกษา
โครงการเมืองใหม่บางพลี ในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง (CONSEQUENCES OF PROPERTY TAX LAW
IMPLEMENTATION ON LOW-INCOME RESIDENTS : A CASE STUDY OF MUANG MAI BANG-PLÉE
DEVELOPMENT, BANG-SAO-THONG MUNICIPAL DISTRICT)
อ.ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาลักษณ์, อ.ที่ปรึกษาร่วม : อาจารย์ปริดี บุณศิริ , 132 หน้า.
ISBN 974-03-0422-2.

ภาษีทรัพย์สินเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญของท้องถิ่นในการนำไปพัฒนาและจัดหาบริการสาธารณะให้กับประชาชน
ในพื้นที่นั้นๆ ปัจจุบันจัดเก็บในรูปภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน เนื่องจากนโยบายการกระจายอำนาจที่มุ่งให้
ท้องถิ่นดูแลตนเองประกอบกับระบบภาษีเดิมยังมีข้อบกพร่องอยู่ คณะรัฐมนตรีจึงเห็นชอบในหลักการร่าง
พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ตามที่กระทรวงการคลังเสนอเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2541 ตามร่าง
พระราชบัญญัตินี้ผู้ถือครองที่ดินเป็นที่ยอยู่อาศัยที่มีเนื้อที่ต่ำกว่า 100 ตารางวา ที่ไม่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินมาก่อน
ต้องรับภาระภาษีใหม่นี้ด้วย

เทศบาลตำบลบางเสาธง เป็นหน่วยงานท้องถิ่นที่ตั้งขึ้นในปี พ.ศ.2542 เดิมส่วนใหญ่เป็นพื้นที่โครงการเมือง
ใหม่บางพลีของการเคหะแห่งชาติที่วางแผนให้เป็นเมืองที่สมบูรณ์ในตัวเอง ประกอบด้วยเขตอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและ
ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับต่างๆตั้งแต่รายได้น้อยจนถึงรายได้ปานกลาง มีระบบสาธารณูปโภคสาธารณูปการที่
ครบถ้วนและมีการวางระบบการดูแลสุขภาพไว้ด้วยในปีพ.ศ.2543 การเคหะแห่งชาติได้ถ่ายโอนภาระการดูแลสุขภาพ
สาธารณูปการให้กับเทศบาลตำบลบางเสาธง ซึ่งกำลังจะต้องนำพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่นี้มาใช้
ในการดูแลดังกล่าว

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์ในการทดสอบว่า เมื่อนำภาษีระบบใหม่มาใช้ในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเส
าธงนี้แล้ว (1) รายได้ของเทศบาลจะเพียงพอต่อการดูแลสุขภาพสาธารณูปโภคในพื้นที่หรือไม่ (2) ภาระภาษีที่เกิดขึ้นกับผู้มีรายได้น้อย
จะเป็นอย่างไร

จากการศึกษาตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เทศบาลตำบลบางเสาธงจะถูกจัดอยู่ใน
โครงสร้างที่ 2 ประเภทพื้นที่เขตเจริญมาก ที่ได้กำหนดให้ใช้อัตราภาษีร้อยละ 0.08 จากการค้าคำนวณโดยใช้ราคาประเมินของ
สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการและราคาประเมินอาคารตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนและสิ่งปลูก
สร้างจังหวัดสมุทรปราการ พบว่า (1) รายได้ของเทศบาลจากภาษีใหม่สูงกว่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน
บ้างเล็กน้อย แต่ยังไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายของเทศบาล อันอาจส่งผลให้การดูแลสุขภาพสาธารณูปโภค, สาธารณูปการในพื้นที่ทำได้
ไม่ดี (2) ผู้มีรายได้น้อยจะได้รับผลกระทบจากภาษีระบบใหม่ โดยร้อยละ 41 ของกลุ่มตัวอย่างจะไม่สามารถสามารถในการ
จ่ายภาษี (3) การกำหนดโครงสร้างอัตราภาษีที่ใช้อัตราเดียวกันทั้งพื้นที่ ไม่เหมาะกับการนำมาใช้ในพื้นที่ที่มีการใช้ที่ดิน
หลายประเภท เนื่องจากการดูแลสุขภาพสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ที่ดินในแต่ละประเภทมีค่าใช้จ่ายที่แตกต่างกัน (4) การเคหะ
แห่งชาติที่ปกครองพื้นที่ว่างเปล่าในเขตเทศบาลไว้มากที่สุดจะต้องมีภาระภาษีใหม่สูงกว่าที่เคยจ่ายภาษีบำรุงท้องที่เดิม ซึ่ง
อาจส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยต้องรับภาระเพิ่มขึ้นด้วย

ภาควิชา	เคหการ	ลายมือชื่อนิติ
สาขาวิชา	เคหการ	ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ปีการศึกษา	2544	ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

4274119625 : MARJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD : PROPERTY TAX / CONSEQUENCES OF PROPERTY TAX / LOW INCOME RESIDENTS/

THOSAPORN CHOUYCHAROEN: (CONSEQUENCES OF PROPERTY TAX LAW IMPLEMENTATION ON LOW-INCOME RESIDENTS : A CASE STUDY OF MUANG MAI BANG-PLEE DEVELOPMENT, BANG-SAO-THONG MUNICIPAL DISTRICT). THESIS ADISOR: Asso. Prof. BUNDIT CHULASAI, Ph.D., THESIS COADISOR: MR. PREE BRURANASIRI , 132 pp. ISBN 974-03-0422-2.

Property taxes are an important means for the Land Department to raise funds for development and construction of better infrastructure for residents of the community. Currently, these taxes come in three forms: area maintenance, home and property taxes. Based on a policy in which the Land Department would be responsible itself and the collection of these taxes and recommendations made by the Ministry of Finance, the Cabinet instituted a new tax and property act, or law. Under this new law, persons who resided on property less than 100 sq. wa, or 400 sq. meters, and were exempt from property taxes previously would now be taxed.

The Bang-Sao-Thong municipal district is one government agency that became responsible for the land in its jurisdiction in 1998. The area is predominantly covered by the National Housing Authority's Bang-Plee New Town Project, under which this area was to be developed into a satellite and self-sufficient town. It includes an industrial, commercial and residential zone for low to medium income families. It has a complete utilities infrastructure and community maintenance system. In 1999, the National Housing Authority handed infrastructure maintenance over to the municipal government, which they must now govern in accordance to the new Land & Property Act.

This research's objective is to investigate whether once the new taxes are instituted, (1) the municipal government can raise the necessary funds to manage and maintain public utilities and (2) The consequences of the tax on low – income residents.

Results showed that the municipal district, under the new law, has been classified as group 2, or a high development area and can thus set a tax rate of 0.08% from estimates set by the Samut Prakarn provincial land department office on the values of commercial and residential property. The capital gained through taxes in accordance with the new law was (1) slightly higher than those on land and abodes according to the former law but was still insufficient to cover the municipal government's costs, or expenditures and, thus, they could not manage and maintain the infrastructure properly. (2) The low-income families found the new tax a burden with as many as 41% of the group unable to make their payments. (3) The determination the same tax structure is not suitable for the whole areas, where these are several types of land because of the different rates of expense for infrastructure maintenance (4) The National Housing Authority, which is still responsible for vacant land, should have new taxes of a much higher rate.

Department.....Housing Development.....

Student's signature.....

Field of study....Housing Development.....

Advisor's signature.....

Academic year2001.....

Co-advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่องผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย เมื่อภาษีทรัพย์สินมีผลบังคับใช้ กรณีศึกษา : โครงการเมืองใหม่บางพลีในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง สำเร็จลงได้ ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งของอาจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี ที่ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์มาด้วยดีโดยตลอดตั้งแต่ต้นจนจบ และท่านกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ปรีดี บุรณศิริ อาจารย์รัศมี ไชยนันท์ และคุณสุวิธนา ศรีภิรมย์ ที่ให้คำชี้แนะที่เป็นประโยชน์ในการวิจัย

ขอบคุณเพื่อนๆที่ช่วยลงพื้นที่เก็บข้อมูลในการวิจัยครั้งนี้ คุณปิยะนุช หมดนุรักษ์, คุณอากาศ บุญอากาศ, คุณอิสริยา ประพันธ์วงศ์, คุณวีระชัย ชูพันธ์, คุณปริญญา มรรคสิริสุข, คุณจูลี่โรจนครินทร์, คุณสุดเขตร์ ศิริสมบูรณ์, และคุณบุษรา ศรีพาณิชย์ ที่ให้ข้อมูลและเอกสารในการทำหัวข้อวิทยานิพนธ์ และเพื่อนๆร่วมรุ่น C 12 ทุกคน

ขอขอบพระคุณ ผ.อ. วิชัย พรหมสิทธิกุล ที่อนุญาตให้ได้มาศึกษาต่อและคุณหนึ่งฤทัย ศรี, คุณพงษ์ศักดิ์ คำนวนศิริ ที่เซ็นคำประกันให้ได้มาศึกษาในครั้งนี้ ทำยสุดนี้ขอขอบคุณ สมาชิกครอบครัว คุณพ่อ ,คุณแม่,น้องเอ๋ และคุณสยมพร สุวรรณบท ที่ให้ความช่วยเหลือ และให้กำลังใจมาตลอด

ทศพร ช่วยเจริญ

ตุลาคม 2544

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฐ
สารบัญแผนที่.....	ฑ
บทที่ 1 บทนำ	
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญ.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.4 คำจำกัดความศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย.....	3
1.5 ระเบียบวิธีวิจัย.....	3
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
บทที่ 2 แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	
2.1 ลักษณะทั่วไปของอาชีพทรัพย์สิน.....	5
2.2 รูปแบบของอาชีพทรัพย์สิน.....	6
2.3 ความเหมาะสมในการเป็นอาชีพท้องถิ่น.....	9
2.4 ผลกระทบของการจัดเก็บอาชีพทรัพย์สิน.....	9
2.5 กฎหมายอาชีพทรัพย์สินในประเทศไทย.....	12
2.6 ร่างกฎหมายอาชีพทรัพย์สิน.....	13
2.7 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงกฎหมายอาชีพทรัพย์สินประเทศไทย.....	15
2.8 อาชีพสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน.....	18
2.9 กฎหมายอาชีพอาชีพที่เก็บจากทรัพย์สินในต่างประเทศ.....	24

สารบัญ (ต่อ)

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น.....	43
3.2 ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย.....	44
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	44
3.4 กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา.....	45
3.5 การทดสอบและปรับปรุงแบบสัมภาษณ์.....	46
3.6 โครงสร้างแบบสัมภาษณ์.....	47
3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	47
3.8 การนำเสนอผลงานวิจัย.....	48

บทที่ 4 สภาพพื้นที่เทศบาลบางตำบลบางเสด็จ

4.1 ความเป็นมาของเทศบาลตำบลบางเสด็จ.....	49
4.2 สภาพทั่วไปของพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสด็จ.....	49
4.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินเทศบาลตำบลบางเสด็จ.....	59
4.4 สภาพปัญหาของเทศบาลตำบลบางเสด็จ.....	62
4.5 การดูแลชุมชนในพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี.....	65
4.6 การพัฒนาและจัดหาบริการสาธารณะของเทศบาลตำบลบางเสด็จ.....	72

บทที่ 5 ผลที่เกิดจากการใช้ภาษีทรัพย์สินต่อผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย

5.1 การวิเคราะห์ความพอเพียงของรายได้ที่ได้จากภาษีระบบ ใหม่ของเทศบาลตำบลบางเสด็จ.....	75
5.2 ผลกระทบจากภาษีระบบใหม่ที่มีต่อผู้มีรายได้น้อยในเขต เทศบาลตำบลบางเสด็จ.....	96

บทที่ 6 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

6.1 สรุปผลที่ได้จากการศึกษา.....	101
6.2 อภิปรายผลการวิจัย.....	103
6.3 ข้อเสนอแนะ.....	104

สารบัญ (ต่อ)

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย.....	107
ภาษาอังกฤษ.....	108

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก ตารางคำนวณภาษีทรัพย์สินในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง.....	109
ภาคผนวก ข สารระสำคัญพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง.....	122
ภาคผนวก ค แบบสั้มภาษณ์.....	129

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	132
----------------------------------	-----



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

ตาราง	หน้า
1 แสดงกลุ่มระดับรายได้ในพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี.....	45
2 แสดงผลการสำรวจลักษณะที่อยู่อาศัยประเภท A.....	46
3 แสดงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง.....	59
4 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการเมืองใหม่บางพลี ประจำปี 2541 ,2542 ,และปี 2543	69
5 แสดงค่าใช้จ่ายที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางกับค่าใช้จ่ายที่ยังเป็นของการเคหะแห่งชาติ ประจำปี 2541 ,2542 ,และปี 2543.....	70
6 แสดงค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเป็นการระของเทศบาลตำบลบางเสาธง.....	71
7 แสดงงบประมาณการพัฒนาแต่ละสาขาของเทศบาลตำบลบางเสาธง ระยะ 5 ปี.....	72
8 แสดงประมาณการรายรับเทศบาลตำบลบางเสาธง.....	73
9 แสดงการเปรียบเทียบรายรับรายจ่ายเทศบาลตำบลบางเสาธง.....	74
10 แสดงโครงสร้างอัตราภาษีตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	78
11 แสดงการคำนวณภาษีทรัพย์สินในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง.....	84
12 แสดงเปรียบเทียบการเสียภาษีทรัพย์สินใหม่กับภาษีโรงเรือนและที่ดิน.....	86
13 แสดงผลการคำนวณภาษีในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง.....	88
14 แสดงการเปรียบเทียบรายได้ของเทศบาลที่มาจากภาษีโรงเรือนและที่ดิน กับภาษีทรัพย์สินใหม่.....	89
15 แสดงการเปรียบเทียบรายรับรายจ่ายของเทศบาลในระบบภาษีใหม่ กับระบบภาษีเดิม.....	90
16 แสดงการประมาณการอัตราภาษีที่จะทำให้รายรับของเทศบาลเพียงพอกับรายจ่าย.....	91
17 แสดงลักษณะสังคม เศรษฐกิจผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยเทศบาลตำบลบางเสาธง.....	94
18 แสดงความสามารถในการจ่ายภาษีทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย.....	96
19 แสดงความสามารถในการจ่ายและการยอมรับภาระภาษีทรัพย์สินผู้ที่มีรายได้น้อย.....	97

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1 แสดงอาคารเรือนแถวชั้นเดียว แบบ A.....	56
2 แสดงอาคารเรือนแถวสองชั้น แบบ B.....	56
3 แสดงอาคารบ้านแฝดสองชั้น แบบ C.....	56
4 แสดงอาคารบ้านแฝดสองชั้น แบบ D.....	57
5 แสดงโครงการอาคารเฟลตให้เช่า E9.....	57
6 แสดงโครงการคอนโดมิเนียม E2.....	57
7 แสดงพื้นที่อุตสาหกรรม.....	58
8 แสดงพื้นที่พาณิชยกรรม.....	58
9 แสดงผังการใช้ที่ดินโครงการเมืองใหม่บางพลี.....	85

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิ	หน้า
1 แสดงการเปรียบเทียบรายจ่ายกับรายได้เทศบาลจากภาษีทรัพย์สินในอัตรา 0.08 %...	90
2 แสดงประมาณการอัตราภาษีที่จะทำให้รายได้ให้รายรับของเทศบาล เพียงพอับรายจ่าย.....	92



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนท

แนท	หน้า
1 แสดงแนทที่ตั้งเทศบาลตำบลบางเสาธง.....	50
2 แสดงพื้นที่ขอบเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง.....	51
3 แสดงพื้นที่ในการคำนวณภาษีทรัพย์สินเทศบาลตำบลบางเสาธง.....	85



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ภาษีทรัพย์สินจัดเป็นภาษีท้องถิ่น (Local Tax) ที่จัดเก็บจากทรัพย์สินทุกประเภททั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในท้องถิ่น แต่ส่วนใหญ่นิยมจัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ยากต่อการหลบซ่อน ภาษีทรัพย์สินถือเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญของท้องถิ่นในการนำไปพัฒนาและจัดหาบริการสาธารณะให้กับประชาชนในพื้นที่นั้นๆ

สำหรับประเทศไทย การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเช่นกัน ปัจจุบันจัดเก็บในรูปของภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน แต่เนื่องจากภาษีทั้งสองประเภทยังมีข้อบกพร่องอยู่ ทำให้รายได้ของท้องถิ่นมีไม่เพียงพอในการนำไปพัฒนา รัฐบาลจึงได้มีความพยายามที่จะนำกฎหมายภาษีทรัพย์สินมาใช้ในการจัดเก็บแทนกฎหมายบำรุงท้องที่และกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินตั้งแต่ พ.ศ.2518 โดยมีวัตถุประสงค์หลักอย่างหนึ่งคือ การกระจายรายได้และการพัฒนาไปสู่ภูมิภาคให้มากขึ้น เพราะภาษีทรัพย์สินเป็นภาษีที่ท้องถิ่นจัดเก็บเองและนำไปพัฒนาท้องถิ่น โดยพึ่งงบประมาณจากส่วนกลางซึ่งมีไม่เพียงพอให้น้อยที่สุด จนกระทั่งวันที่ 8 กันยายน พ.ศ.2541 คณะรัฐมนตรีได้เห็นชอบในหลักการ ตามที่กระทรวงการคลังได้นำเสนอและผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการกฤษฎีกาในขั้นต้น โดยใช้ชื่อว่า “ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง”

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัตินี้จะส่งผลกระทบต่อผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ทั้งประชาชนทั่วไปและกลุ่มธุรกิจพัฒนาที่ดิน ฐานภาษีที่ใช้คำนวณจะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยอัตราภาษีจะแตกต่างกันไปตามแต่ละท้องถิ่น และผู้ที่ได้รับผลกระทบค่อนข้างมากคือผู้ที่ครองที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยที่มีเนื้อที่ต่ำกว่า 100 ตารางวา ซึ่งไม่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินมาก่อนเมื่อเปลี่ยนเป็นภาษีระบบใหม่นี้จำเป็นต้องรับภาระ

จึงเห็นได้ว่า ภาษีทรัพย์สินจะส่งผลกระทบต่อเรื่องที่อยู่อาศัยทั้งในด้านบวกและด้านลบ ในด้านบวกนั้น ภาษีทรัพย์สินนั้นเป็นภาษีที่มีความสำคัญในการพัฒนาประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพัฒนาส่วนท้องถิ่น เพราะทั้งนี้หลักการจัดเก็บภาษีโดยทั่วไป จะจัดเก็บจากอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละท้องถิ่นซึ่งครอบคลุมและทั่วถึง เพื่อนำเงินรายได้ไปใช้จ่ายในการจัดหาบริการสาธารณะให้แก่ประชาชนและพัฒนาท้องถิ่นนั้นให้มีความเจริญ หากหน่วยงานปกครององค์กรท้องถิ่นมีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่ดี ก็จะมีรายได้เพียงพอที่จะนำมาพัฒนาท้องถิ่นและลดภาระจากส่วนกลางที่จะต้องให้เงินอุดหนุนแก่ท้องถิ่นลงได้ ส่วนในด้านลบนั้นผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยทุกระดับรายได้

ต้องรับภาระภาษี โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยซึ่งคาดว่าจะได้รับผลกระทบจากภาระภาษีที่จะเกิดขึ้น

เทศบาลตำบลบางเสาธง เป็นหน่วยงานปกครององค์กรท้องถิ่น ที่ตั้งอยู่ใน อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ 9.6 ตารางกิโลเมตรและ ร้อยละ 90% ของพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง นั้นเป็นพื้นที่ของชุมชนเมืองใหม่บางพลี มีเนื้อที่ 8.75 ตารางกิโลเมตร เป็นโครงการเมืองใหม่ที่ดำเนินการโดยการเคหะแห่งชาติ ให้เป็นทั้งที่อยู่อาศัยและแหล่งงานที่สำคัญของผู้มีรายได้น้อย ซึ่งเดิมผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน แต่เมื่อใช้ระบบภาษีใหม่นี้จะต้องรับภาระภาษีเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ปัจจุบันการเคหะแห่งชาติได้อินระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการเมืองใหม่บางพลีให้กับเทศบาลตำบลบางเสาธงแล้ว เทศบาลตำบลบางเสาธงจำเป็นต้องจัดหารายได้มาเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคดังกล่าว ปัจจุบันรายได้ของเทศบาลตำบลบางเสาธงมาจากการเก็บภาษีต่างๆ รวมทั้งภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งกำลังจะเปลี่ยนไปเป็นภาษีทรัพย์สินตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และระบบภาษีใหม่ที่จะนำมาจัดเก็บจะเพียงพอต่อการดูแลชุมชนหรือไม่ และจะจัดเก็บภาษีในอัตราเท่าไรถึงจะเพียงพอต่อการดูแลชุมชน

จากผลของภาระภาษีที่จะต้องเกิดขึ้นนั้นคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อความสามารถจ่ายภาษีของผู้มีรายได้น้อย ด้วยเหตุดังกล่าวจึงมีแนวความคิดในการศึกษาถึงรายได้ของภาษีระบบใหม่จะเพียงพอต่อการนำมาดูแลสาธารณูปโภคที่ได้รับโอนจากการเคหะหรือไม่ และภาระภาษีระบบใหม่ที่จะเกิดขึ้นกับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง เพื่อสรุปเสนอแนะเป็นแนวทางในการบรรเทาภาระภาษีให้กับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย และเป็นข้อมูลพื้นฐานให้กับหน่วยงานปกครององค์กรท้องถิ่นต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาความเพียงพอของรายได้เทศบาลตำบลบางเสาธง เมื่อนำระบบภาษีตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้ในการดูแลชุมชนในเขตเทศบาลฯ

2. เพื่อศึกษาภาระภาษีระบบใหม่ที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง

1.3 ขอบเขตของการวิจัยและการคัดเลือกพื้นที่ศึกษา

(1) ขอบเขตพื้นที่ศึกษาได้แก่ เทศบาลตำบลบางเสาธง มีพื้นที่ 9.6 ตารางกิโลเมตร โดยขอบเขตของพื้นที่นั้นครอบคลุมพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี ซึ่งมีพื้นที่ 8.7 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 90 ของพื้นที่เทศบาลฯ

(2) เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีข้อมูลในเรื่องค่าดูแลชุมชนของพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง อยู่แล้ว โดยไม่ต้องมาคำนวณหาใหม่ ซึ่งถ้าต้องมาเก็บข้อมูลดังกล่าวจะใช้เวลาค่อนข้างมาก ประกอบกับพื้นที่นี้เป็นพื้นที่ที่เป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยอาศัยอยู่จำนวนมาก และได้แยกกลุ่มรายได้ตามประเภทของที่อยู่อาศัยไว้ชัดเจน ซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการที่จะทำการศึกษา จากเหตุผลข้างต้น จึงเลือกพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธงเป็นตัวแทนในการวิจัย

1.4 คำจำกัดความศัพท์ที่ใช้ในการวิจัย

ผลกระทบ หมายถึง ผลที่เกิดขึ้นภายหลังการเปลี่ยนแปลงสิ่งใดสิ่งหนึ่ง ในที่นี้เป็นผลอันเกิดมาจากเมื่อภาษีทรัพย์สินมีผลบังคับใช้

ผู้อยู่อาศัย หมายถึง ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 จากประเภทที่อยู่อาศัยแบบ A จำนวน 1,260 หน่วย ซึ่งเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่สุดในโครงการเมืองใหม่บางพลี

ภาษีทรัพย์สิน หมายถึง ภาษีตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่จะนำมาใช้แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน , ภาษีบำรุงท้องที่ ที่ภาษีทั้งสองนี้ได้จัดเก็บจากโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างอยู่ในปัจจุบัน

1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพและการวิจัยเชิงปริมาณประกอบกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงรายได้ของภาษีระบบใหม่ที่เกิดขึ้นเพียงพอต่อการนำมาดูแลชุมชนหรือไม่ และผลจากภาระภาษีระบบใหม่ที่เกิดขึ้นกับผู้มีรายได้น้อย ในพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี เขตเทศบาลตำบลบางเสาธง เพื่อหาข้อสรุปเสนอแนะแนวทางในการบรรเทาภาระภาษีให้กับผู้มีรายได้น้อย ให้กับหน่วยงานปกครองท้องถิ่น เพื่อเป็นแนวทางและข้อมูลพื้นฐานต่อไป ซึ่งขั้นตอนในการวิจัย ได้กล่าวไว้ในบทที่ 3

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เป็นข้อมูลพื้นฐานสำหรับหน่วยงานปกครององค์กรท้องถิ่นและเป็นแนวทางในการกำหนด
อัตราภาษีที่เหมาะสมสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยในพื้นที่ หรือเป็นแนวทางให้กับเทศบาลอื่นๆต่อไป



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ลักษณะทั่วไปของภาษีทรัพย์สิน

ความหมาย

ภาษีทรัพย์สิน คือ ภาษีที่มีลักษณะการจัดเก็บโดยพึงเล็งตัวทรัพย์สินเป็นสำคัญ เรียกเก็บจากทรัพย์สินชนิดต่างๆทั้งที่มีรูปร่าง(Tangible) เช่น ที่ดิน โรงเรือน สินค้า และทรัพย์สินที่ไม่มีรูปร่าง (Intangible) เช่น หุ้น ตั๋วเงิน เงินสด เป็นต้น ทั้งนี้การจัดเก็บแยกไปตามประเภทของทรัพย์สิน ซึ่งตั้งอยู่ในท้องถิ่นหนึ่งๆตามมูลค่าของทรัพย์สินที่ทางราชการจะกำหนดไว้ อาจจะเป็นมูลค่าที่ใช้ซื้อขายกันหรือราคาที่สูงทุน โดยใช้อัตราภาษีแตกต่างกันตามสภาพท้องถิ่น ตามประเภทหรือชนิดการใช้ทรัพย์สิน และเรียกเก็บจากผู้ครองทรัพย์สินหรือผู้มีกรรมสิทธิ์ (สุภาพร ยงสุวรรณกุล อ้างถึงใน ธิดา เพียรอุสาหะ ,2536 : 36)

2.1.1 เหตุผลในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน (สุภาพร ยงสุวรรณกุล, 2536 : 48)

1) ภาษีทรัพย์สินที่ใช้จัดเก็บจากที่ดิน สามารถจัดเก็บได้โดยที่ผู้เป็นเจ้าของยากที่จะหลีกเลี่ยง และที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญในการผลิตทุกชนิด ถ้าไม่มีการจัดเก็บจะทำให้มีการกักตุนใช้ประโยชน์เฉพาะส่วนบุคคล

2) ภาษีทรัพย์สินเป็นภาษีที่ประชาชนคุ้นเคย เข้าหลักคุ้นเคย (Familiarity) ของอาตัมสมิธ คือ ภาษีที่ประชาชนคุ้นเคยในการเสียภาษีมานาน จะทำให้การจัดเก็บสะดวกกว่าประเภทอื่น

3) การจัดเก็บภาษีจะจัดเก็บตามความสามารถของผู้เสียภาษี (Ability to pay) ซึ่งจะทำให้ฐานะการคลังของประเทศดีขึ้น โดยเฉพาะการคลังในระดับท้องถิ่น

4) ในประเทศกำลังพัฒนาหรือด้อยพัฒนา มีการเก็บภาษีที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง กักตุนที่ดิน ทำให้เป็นอุปสรรคในการลงทุนและการพัฒนาประเทศ ถ้ามีการเก็บภาษีที่ดิน จะทำให้ความเหลื่อมล้ำของทรัพย์สินมีค่าลดลง ส่งผลต่อการพัฒนาประเทศ

2.2 รูปแบบของภาษีทรัพย์สิน

การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินมีการจัดเก็บในลักษณะและประเภทที่แตกต่างกันขึ้น กับโครงสร้างทางภาษี ความเหมาะสมของเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองของแต่ละประเทศเป็นสำคัญ ถ้าพิจารณาถึงสิ่งที่นำมาเป็นฐานภาษีในการคิดคำนวณและการกำหนดมูลค่าของทรัพย์สิน สามารถแบ่งภาษีทรัพย์สินเป็น 2 ประเภทคือ (ศุภลักษณ์ พิจนิจภูวดล,2542 :15)

2.2.1.ภาษีทรัพย์สินโดยทั่วไป (General Property Tax)

ภาษีทรัพย์สินโดยทั่วไป ได้แก่ การนำมูลค่าทั้งหมดของทรัพย์สินมารวมกันเพื่อใช้ประเมินภาษี ซึ่งการกำหนดเทคนิควิธีในลักษณะดังกล่าว เคยปรากฏในประเทศแถบยุโรป โดยพิจารณาเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งเป็นเงื่อนไขในการจัดเก็บ ได้แก่ มีการจัดเก็บภาษีในเหตุการณ์ภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจ และมีการจัดเก็บในเหตุแห่งความตาย

2.2.1.1 ภาษีภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจ

เนื่องจากประเทศประสบภาวะขาดแคลนเงินตรา มีความจำเป็นต้องหารายได้เพื่อครอบคลุมรายจ่ายด้านสงคราม ในระหว่างสงครามโลกครั้งที่ 1 และ 2 ประเทศสาธารณรัฐเยอรมัน และอิตาลีมีการจัดเก็บภาษีประเภทนี้ แต่การจัดเก็บไม่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากปัญหาภาวะเงินเฟ้อ และการลดค่าเงินตรา รวมทั้งมีการปกปิดซ่อนเร้นทรัพย์สินที่เกิดขึ้น

2.2.1.2 ภาษีมรดก

เป็นการจัดเก็บจากทรัพย์สินทุกประเภทที่เป็นมรดกตกทอด การจัดเก็บดังกล่าวเป็นที่ยอมรับมากกว่าการจัดเก็บภาษีในภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจ เพราะโดยทั่วไปแล้วผู้ได้รับมรดกมีสถานะที่สามารถชำระภาษีได้ นอกจากนี้ การจัดเก็บภาษีมรดกเป็นการจัดเก็บเมื่อมีการโอนทรัพย์สินมรดกเท่านั้น หากบุคคลใดไม่ได้รับมรดกตกทอดย่อมไม่มีภาษีให้ต้องชำระ จึงดูเหมือนว่าเป็นการจัดเก็บจากผู้มั่งคั่งมากกว่าผู้ใช้แรงงาน ประกอบกับอัตราภาษีที่กำหนดมีความมากน้อยแตกต่างกันตามลำดับชั้นญาติ(อัตราภาษีก้าวหน้า)

2.2.2 ภาษีทรัพย์สินเฉพาะอย่าง (Specific Property Tax)

ภาษีทรัพย์สินเฉพาะอย่าง ได้แก่ การจัดเก็บภาษีจากมูลค่าทรัพย์สินแต่ละอย่าง แต่ละประเภทแยกส่วนกัน สามารถแบ่งประเภทของทรัพย์สินได้ตามลักษณะการถือครองคือ ทรัพย์สินที่อยู่ในความครอบครอง (หากผู้ถือครองได้ครอบครองทรัพย์สินไว้เพื่อประโยชน์ของตน) กับทรัพย์สินที่ผู้ถือครองนั้นมิได้ครอบครองทรัพย์สินไว้ แต่ทำการจำหน่ายโอนไปให้บุคคลอื่น ดังนี้

2.2.2.1 ทรัพย์สินที่ครอบครอง

ทรัพย์สินที่ครอบครองมีความสำคัญต่อการจัดเก็บภาษี โดยเฉพาะการครอบครองทรัพย์สินที่ไม่สามารถผลิตเงินได้ หากผู้เสียภาษีต้องชำระภาษีในอัตราสูงย่อมจำต้องทำการโอนเปลี่ยนมือ หรือพยายามเปลี่ยนสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นทรัพย์สินที่ผลิตเงินได้ เพื่อนำเงินที่ออกงายไปชำระภาษี เช่น การที่มีที่ดินแล้วต้องชำระภาษีที่สูง เท่ากับเป็นการกระตุ้นให้เขาพยายามหาประโยชน์จากที่ดินนั้นด้วยวิธีการต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการขายให้แก่เจ้าของโครงการก่อสร้าง หรือการสร้างอาคารเพื่อขาย แล้วจึงนำเงินนั้นมาเป็นค่าภาษี แทนที่จะเก็บที่ดังกล่าวไว้โดยไม่ทำประโยชน์

ดังนั้นการกำหนดฐานทรัพย์สินเฉพาะอย่างที่มีถึงทรัพย์สินที่ครอบครอง และไม่ให้เป็นการทำลายตัวทรัพย์สิน จึงอาจกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในรูปของ “ค่ารายปี” (จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นควรจะให้เข้าได้ในปีหนึ่งๆ) โดยพิจารณาว่า ทรัพย์สินที่ครอบครองนั้น หากนำออกเช่าหรือหาผลประโยชน์จะเป็นการนำมาซึ่งรายได้ ดังนั้นค่ารายปีจึงเป็นสิ่งแสดงมูลค่าทรัพย์สิน และเป็นคนละส่วนกับเรื่องของได้มาซึ่งเงินได้ของบุคคล จึงมีข้อสงสัยเกิดว่า การกำหนดมูลค่าของทรัพย์สินที่ครอบครองน่าจะพิจารณาได้ 2 ลักษณะคือ ราคาทรัพย์สิน (การตีราคาทรัพย์สิน) และผลประโยชน์หรือเงินได้ที่ออกงายจากทรัพย์สินอันแสดงให้ปรากฏถึงมูลค่าทรัพย์สิน (ค่าเช่า)

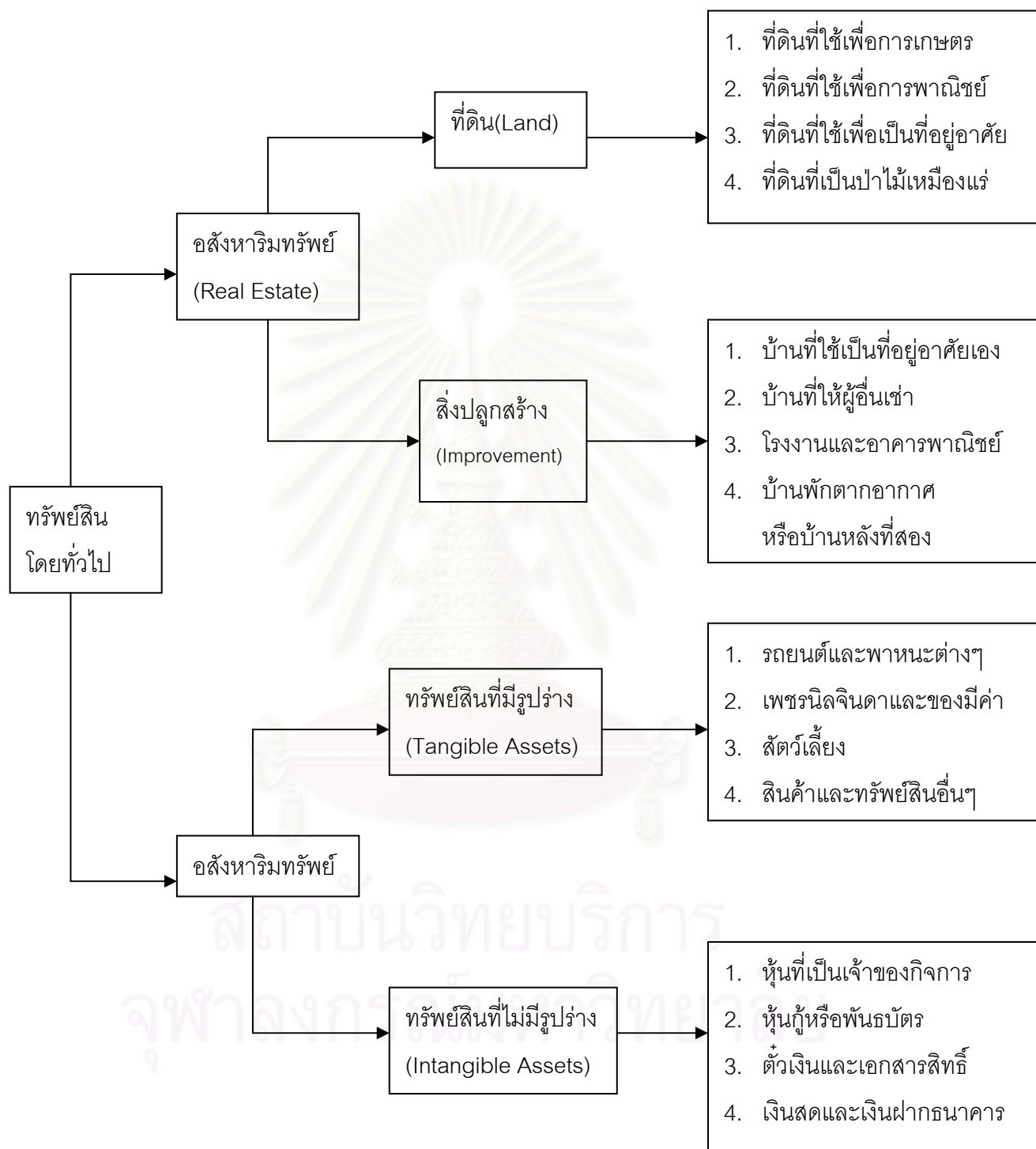
2.2.2.2 ทรัพย์สินที่โอนเปลี่ยนมือ

เป็นการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเมื่อมีการโอนเปลี่ยนมือ จากบุคคลหนึ่งไปยังอีกบุคคลหนึ่ง ซึ่งการจัดเก็บจะทำต่อเมื่อมีการกระทำดังกล่าวเท่านั้น จึงไม่ใช่ภาษีที่กำหนดภายใต้เงื่อนไขเวลาตั้งเช่นภาษีเงินได้ลักษณะของการโอนทรัพย์สิน แบ่งออกเป็น

- การโอนทรัพย์สิน โดยมีค่าตอบแทน
- การโอนทรัพย์สิน โดยไม่มีค่าตอบแทน

การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่โอนเปลี่ยนมือชนิดไม่มีค่าตอบแทน มักเป็นการจัดเก็บจากทรัพย์สินทุกประเภทไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ การจัดเก็บภาษีจากสังหาริมทรัพย์ประเภท หุ่น พินบัตร มักจัดเก็บจากภาษีเสริมต่างๆ ได้แก่ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนนิติกรรม อย่างไรก็ตาม เป็นที่ยอมรับว่า การจัดเก็บภาษีจากอสังหาริมทรัพย์มักกระทำได้ผลมากกว่าการเก็บจากสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีหลักฐานปรากฏและทำการตรวจสอบได้ ยากแก่การปกปิดซ่อนเร้น เนื่องจากเป็นนิติกรรมที่ปรากฏทางทะเบียน

ผังแสดงประเภทของทรัพย์สินที่อาจใช้พื้นฐานในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินโดยทั่วไปได้



ที่มา : เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม , การคลังท้องถิ่นและการกระจายอำนาจทางการคลังในประเทศไทย :2522

2.3 ความเหมาะสมในการเป็นภาษีท้องถิ่น

โดยทั่วไปแล้วรัฐบาลจะเก็บภาษีต่างๆ ที่ใช้เป็นกลไกในการควบคุมนโยบายเศรษฐกิจของประเทศ 3 ประเภท

2.3.1 ภาษีที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ รวมถึงการรักษาฐานะของดุลการชำระเงิน เช่น ภาษีศุลกากร

2.3.2 ภาษีที่เกี่ยวกับการรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ คือการป้องกันภาวะเงินเฟ้อ และการรักษาระดับการจ้างงาน เช่นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีการบริโภค

2.3.3 ภาษีอากรที่เกี่ยวกับการกระจายรายได้ และความมั่นคงของสังคม ได้แก่ ภาษีเงินได้ที่เก็บในอัตราก้าวหน้า ภาษีมรดก ภาษีการให้ และภาษีทรัพย์สิน

ภาษีที่จัดเก็บได้ภายในประเทศนั้น ขึ้นอยู่กับความสามารถในการเสียภาษีของประชาชน ดังนั้นรัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่น ต่างก็ต้องพึ่งรายได้จากฐานภาษีอันเดียวกัน อย่างไรก็ตาม รายได้ของภาษีอากรที่พึงจัดเก็บได้จากภาษีแต่ละชนิดนั้น นอกจากจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการเสียภาษีของประชาชนแล้ว ยังขึ้นอยู่กับความพยายามในการจัดเก็บ เมื่อพิจารณาถึงความสามารถหรือความพยายามในการจัดเก็บภาษี รัฐบาลท้องถิ่นจะมีข้อได้เปรียบเหนือรัฐบาลกลางในการจัดเก็บ ภาษีบางประเภทเช่น กรณีการเก็บภาษีจากทรัพย์สิน เนื่องจากรัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้ใกล้ชิดกับทรัพย์สินที่จัดเก็บ รัฐบาลท้องถิ่นย่อมรู้ดีว่า ทรัพย์สินที่ดินสิ่งปลูกสร้างต่างๆ นั้น ตั้งอยู่ที่ใดบ้าง และได้เสียภาษีครบถ้วนหรือไม่ ซึ่งย่อมจะทำให้เก็บภาษีดังกล่าวได้มาก นอกจากนี้ การที่รายได้จากภาษีนั้นถูกไปใช้ประโยชน์ในท้องถิ่นนั้น ย่อมจะทำให้ผู้เสียภาษีมีความโน้มเอียงที่จะเสียภาษีโดยสมัครใจกับท้องถิ่น (เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม ,2528 :355)

2.4 ผลกระทบของจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

การจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน จะมีผลกระทบทั้งในด้านการจัดสรรการใช้ทรัพยากร และการกระจายรายได้ของสังคม ซึ่งพิจารณาได้จากการวิเคราะห์ภาระภาษีทรัพย์สิน ในตลาดที่มีการแข่งขันมาก และตลาดที่มีการแข่งขันน้อย (เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม ,2528 :45)

2.4.1 ในกรณีของตลาดที่มีการแข่งขันมาก

การเก็บภาษีทรัพย์สิน โดยทั่วไปแล้วจะมีผลในทำนองเดียวกันกับการจัดเก็บภาษีรายได้ของทุน (Capital Income) หรือเท่ากับเป็นการเก็บจากรายได้ของภาษีทรัพย์สินที่สะสมไว้ ตัวอย่างเช่น สมมติว่าในตลาดเงินทุน เป็นตลาดที่มีการแข่งขันมาก ผู้ที่ทำการลงทุนซื้อหลักทรัพย์มูลค่า 1,000 บาท ซึ่งมีผลตอบแทนเสมอทุกปีๆละ 100 บาท หรือมีผลตอบแทนร้อยละ 10 ถ้ารัฐบาลเก็บภาษีร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้น ก็เท่ากับว่าเจ้าของทรัพย์สินรายนี้ต้องเสียภาษีปีละ 50 บาท เมื่อเปรียบเทียบภาษีกับรายได้ที่เก็บจากทรัพย์สินนั้นแล้ว เท่ากับว่ารายได้ที่เกิดจากทรัพย์สินนั้นถูกเก็บภาษีเท่ากับ 50 % ดังนั้นถ้ารัฐบาลต้องการเก็บภาษีจากมูลค่าทรัพย์สิน (Property Value) หรือรายได้ที่เกิดจากทรัพย์สิน (Capital Income) เป็นเงินจำนวนที่เท่ากันแล้ว รัฐบาลจะต้องเก็บภาษีอีกร้อยละ 5 หรือภาษีเงินได้ที่เกิดจากทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 50

อย่างไรก็ตามการวิเคราะห์ภาระภาษีทรัพย์สินต้องแยกวิเคราะห์ในระยะเวลาสั้นระยะยาวดังนี้ ผลในระยะสั้น ถ้าสมมติว่าทรัพย์สินไม่เคลื่อนย้ายหรือแปรสภาพเป็นอย่างอื่นได้ เมื่อรัฐบาลเก็บภาษีจากทรัพย์สินนั้นก็ทำให้ ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินต้องแบกรับภาระภาษี ในรูปภาษีที่เสีย (กรณีที่ไม่สามารถผลักภาระไปให้ผู้อื่นได้) ซึ่งมีผลเท่ากับไปลดรายได้ของเจ้าของทรัพย์สินลง นอกจากนี้เจ้าของทรัพย์สินยังจะต้องแบกรับภาระของภาษีที่ทำให้ราคาทรัพย์สินที่ถูกเก็บภาษีมียาขายลดต่ำลงด้วย (Tax Amortization) ตัวอย่างเช่น สมมติว่าก่อนเก็บภาษี มูลค่าทรัพย์สินที่ตราไว้ (Par Value) เท่ากับ 1,000 บาท มีอัตราผลตอบแทน 10 % ดังนั้นผู้ที่ซื้อทรัพย์สินนี้จะได้รับผลตอบแทนเท่ากับ 100 บาท เมื่อรัฐบาลเก็บภาษีทรัพย์สินจากอัตรานั้นในร้อยละ 5 ดังนั้นรายได้สุทธิ จากทรัพย์สินนั้นจะเหลือเพียง 50 บาท ถ้าหากผู้ลงทุนมาซื้อทรัพย์สินนั้น ต้องได้รับผลตอบแทน จากการลงทุนของตนในอัตราร้อยละ 10 แล้ว ทรัพย์สินซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้ นั้น 1,000 บาท จะต้องขายในอัตรา 500 บาท เท่านั้นถึงมีผู้ซื้อ

ผลในระยะยาว ถ้าสมมติว่าทรัพย์สินที่ถูกเก็บนั้นสามารถที่จะเคลื่อนย้ายหรือแปรสภาพเป็นอย่างอื่น เพื่อหลีกเลี่ยงภาษีทรัพย์สินได้ อย่างไรก็ตามการที่เจ้าของทรัพย์สิน จะต้องแบกรับภาษีมากขึ้นน้อยแค่ไหน ย่อมขึ้นอยู่กับความสามารถในการปรับตัว หรือเปลี่ยนแปลงของสภาพทรัพย์สินนั้นเป็นสำคัญ พิจารณาได้ 3 กรณี

1) ภาษีที่เก็บจากที่ดิน กรณีนี้ไม่สามารถเคลื่อนย้าย เพื่อหลบเลี่ยงการเก็บภาษีได้ ดังนั้น การเก็บภาษีจากที่ดินหรือมูลค่าของที่ดิน (Site Value) นั้นผู้ที่เจ้าของที่ดินจะต้องเป็นผู้แบกรับภาระภาษีนั่น กรณีที่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินไม่สามารถผลักภาระไปให้ผู้อื่นแล้ว ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินจะต้องเป็นผู้รับภาระภาษีนั่นทั้งหมด อย่างไรก็ตามการเก็บภาษีที่ดินอาจถือได้ว่า เป็นการกระจายภาระค่าใช้จ่ายภาษีของรัฐให้แก่ประชาชนด้วยความเป็นธรรม เพราะผู้มีฐานะหรือที่ดินจะแบกรับภาษีมากกว่าคนที่ไม่มีที่ดิน

2) ภาษีที่เก็บจากสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่รัฐบาลเก็บจากสิ่งปลูกสร้าง หรือจากการลงทุนในสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีที่อัตราภาษีเก็บจากสิ่งเดียวกันทั่วประเทศ และเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถผลัดภาระไปให้แก่ผู้อื่นแล้ว ผู้เป็นเจ้าของภาษีนั้นจะต้องแบกรับภาษี ผลการจัดเก็บภาษีจะทำให้การลงทุนในสิ่งปลูกสร้างน้อยลง และไม่มี การซ่อมแซมปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างที่ให้เช่า สิ่งปลูกสร้างเพื่อการให้เช่าจะมีน้อยลง และในที่สุดอัตราค่าเช่าสิ่งปลูกสร้างจะต้องสูงขึ้น ทั้งนี้กรณีอัตราภาษีทรัพย์สินในแต่ละท้องถิ่นที่แตกต่างกัน ผลของที่อัตราภาษีแตกต่างกัน จะทำให้การลงทุนในสิ่งปลูกสร้างในอัตราภาษีสูงน้อยลง ส่วนในเขตที่อัตราภาษีต่ำจะมีการลงทุนสิ่งปลูกสร้างมากขึ้น เนื่องจากการลงทุนเพื่อในสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้เช่ามีน้อยลง ส่วนในเขตที่มีอัตราภาษีต่ำ ผลตอบแทนจากอัตราการลงทุนจะมีลดต่ำลง เพราะมีการลงทุนในสิ่งปลูกสร้างเพื่อการให้เช่ามากขึ้น เช่นนี้ การเคลื่อนย้ายการลงทุนในสิ่งปลูกสร้างของประเทศจะเข้าสู่ดุลยภาพ เมื่ออัตราผลตอบแทนสุทธิจากการลงทุนในแต่ละเขตมีอัตราเท่ากัน

3) การเคลื่อนย้ายการลงทุนระหว่างเขตที่มีอัตราภาษีแตกต่างกัน

3.1) ในเขตที่มีอัตราภาษีสูง จะทำให้มีการลงทุนในบ้านเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อการให้เช่ามีน้อยลง เป็นผลให้ขาดแคลนสิ่งปลูกสร้าง ดังนั้นผู้เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างจะสามารถเพิ่มอัตราค่าเช่าให้สูงขึ้น เช่นนี้ผู้เช่าที่มีอยู่ในเขตที่มีอัตราภาษีสูงจะได้รับความเดือดร้อน ส่วนในเขตที่อัตราภาษีทรัพย์สินต่ำจะมีการลงทุนในสิ่งปลูกสร้างเพื่อการให้เช่ามากขึ้น ทำให้อุปทานสิ่งปลูกสร้างมีมากขึ้น และทำให้อัตราค่าเช่าต่ำลง ผู้เช่าในเขตดังกล่าวก็ได้รับประโยชน์

3.2) หากมีการเคลื่อนย้ายการลงทุน จะมีกระทบต่อราคาที่ดินและค่าเช่าที่ดินด้วย ในเขตที่มีอัตราภาษีสูงการลงทุนสิ่งปลูกสร้างน้อยลง ซึ่งจะมีผลให้ราคาที่ดินในเขตน้นต่ำลง และค่าเช่าในเขตน้นลดลงด้วย ในทางกลับกันเขตที่มีอัตราภาษีต่ำจะมีผู้มาลงทุน และเข้าพักอาศัยมากขึ้น ทำให้อัตราค่าเช่าที่ดินและค่าเช่าในเขตน้นสูงขึ้นด้วย

2.4.2 กรณีที่ตลาดมีการแข่งขันน้อย

ในการที่ตลาดมีการแข่งขันน้อยหรือมีการผูกขาด ผลของการแบกรับภาระภาษีจะแตกต่างจากในตลาดที่มีการแข่งขันมาก กล่าวคือ กรณีที่มีการจัดเก็บภาษีจากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เจ้าของนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยเอง หรือใช้ประกอบอาชีพเอง ภาระภาษีทรัพย์สินส่วนใหญ่ จะตกแก่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น แต่กรณีที่นำทรัพย์สินไปให้ผู้อื่นเช่าภาระภาษีส่วนใหญ่จะถูกผลักไปให้แก่ผู้เช่า ซึ่งการแบกรับภาษีมากขึ้นขึ้นอยู่กับ การต่อรอง ของแต่ละฝ่ายเป็นสำคัญ

2.5 กฎหมายภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย

ประเทศไทยมีความพยายามที่จะนำกฎหมายภาษีทรัพย์สิน มาใช้ในการจัดเก็บแทนกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดินมาใช้ตั้งแต่ปีพ.ศ.2518 จนกระทั่งเดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2538 กระทรวงการคลังจึงได้ผลักดันให้รัฐบาลออกกฎหมายภาษีทรัพย์สินอีกครั้ง เพื่อให้เป็นมาตรการแก้ไขปัญหารายได้ของส่วนท้องถิ่น โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อกระจายรายได้และการพัฒนาไปสู่ท้องถิ่นให้มากขึ้น และเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2541 คณะรัฐมนตรีเห็นชอบในหลักการ ตามที่กระทรวงการคลังได้เสนอผ่านการพิจารณาคณะกรรมการกฤษฎีกาในขั้นต้น โดยใช้ชื่อว่า “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ” หลังจากที่รัฐบาลในอดีตหลายชุดได้พยายามผลักดันเรื่องนี้ แต่ถูกคัดค้านจากนักการเมืองและนายทุนที่ดินที่ถือครองที่ดินเป็นจำนวนมาก

2.5.1 ภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ภาษีบำรุงท้องที่ ไม่เหมาะกับการนำมาใช้จัดเก็บในปัจจุบัน (จรูญศรี ชายหาด , 2543 :4)

เนื่องจากภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปัจจุบันซึ่งจัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินพุทธศักราช 2475 และภาษีบำรุงท้องที่ในปัจจุบันซึ่งจัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 มีข้อบกพร่องอยู่มากในเรื่องฐานภาษี อัตราภาษีและการจัดเก็บภาษี

2.5.1.1 ฐานภาษี ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ใช้ค่าเช่ารายปี เป็นฐานภาษี จึงมีความซ้ำซ้อนกับภาษีเงินได้ ที่จัดเก็บจากรายได้จากค่าเช่า นอกจากกรณีที่ไม่มีค่าเช่า การประเมินค่ารายปีหรือค่าเช่าที่สมควรให้เช่าได้ใน 1 ปีนั้น จะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ส่วนค่าบำรุงท้องที่นั้น ตามกฎหมายต้องมีการตีราคาปานกลางที่ดิน ปี 2521 – 2524 ในการประเมินภาษี ทำให้ไม่เป็นธรรมแก่ผู้เสียภาษี ในกรณีที่ดินมีมูลค่าปัจจุบันไม่เท่ากัน เนื่องจากมีการตัดถนนใหม่ หรือมีการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ ในบริเวณดังกล่าว เป็นต้น นอกจากนี้ยังทำให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีรายได้จากภาษีบำรุงท้องที่นั้นน้อยมาก เพราะการใช้ฐานภาษีที่ไม่เป็นปัจจุบัน

2.5.1.2 อัตราภาษี ภาษีโรงเรือนและที่ดินในอัตราร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี ซึ่งเป็นอัตราภาษีที่สูงมาก ส่วนภาษีบำรุงท้องที่กำหนดอัตราภาษีตามชั้นราคาปานกลางของที่ดิน รวม 34 ชั้น ซึ่งมีโครงสร้างอัตราภาษีที่ถดถอย กล่าวคือ สำหรับราคาปานกลางของที่ดินที่ต่ำกว่าไร่ละ 30,000 บาท อัตราภาษีส่วนใหญ่ร้อยละ 0.50 ส่วนราคาปานกลางที่ดินที่เกินกว่าไร่ละ 30,000 บาท อัตราภาษีถดถอยร้อยละ 0.25 นอกจากนี้กรณีให้เช่าที่ดินประกอบกิจการประเภทไม้ล้มลุก เช่นปลูกข้าว ปลูกกล้วย ปลูกพริก จะเสียภาษีเพียงกึ่งอัตราแต่ถ้าเจ้าของที่ดินประกอบกิจการประเภทไม้ล้มลุกด้วยตนเองจะเสียภาษีอย่างสูงไม่เกินไร่ละ 5 บาท

2.5.1.3 ทรัพย์สินที่จัดเก็บภาษี ภาษีโรงเรือนและที่ดินมุ่งเน้นในการจัดเก็บทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ เช่นโรงเรือนให้เช่า โรงเรือนที่ใช้ประกอบการค้า การอุตสาหกรรม หรือใช้เป็นโกดังเก็บสินค้า โดยยกเว้นไม่เก็บภาษีจากโรงเรือนที่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัย และโรงเรือนที่ปิดว่าง ซึ่งมิได้ใช้ประโยชน์ทำให้ภาษีเก็บได้น้อยกว่าที่ควรจะเป็นเพราะฐานภาษีแคบ

ส่วนภาษีบำรุงท้องที่จัดเก็บจากที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ดินที่ตั้งเป็นโรงเรือนว่างเปล่า และที่ดินที่ไม่ต่อเนื่องจากจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง นอกจากนี้กฎหมายยังได้บัญญัติว่า ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินอยู่แล้วจะได้รับการยกเว้นภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าว ทำให้ห้องชุดที่เป็นที่อยู่อาศัยเองในคอนโดมิเนียมซึ่งเรียงซ้อนกันเป็นชั้นๆ หากมีห้องใดห้องหนึ่ง ซึ่งทำการค้าหรือให้เช่า และได้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินแล้ว จะทำให้ห้องชุดอื่นๆในคอนโดมิเนียมนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้รับการยกเว้นภาษีบำรุงท้องที่นั้นไปด้วย

2.5.1.4 การลดหย่อน ภาษีโรงเรือนและที่ดินกำหนดลดหย่อนให้กับค่าเช่ารายปีสำหรับโรงเรือนที่ติดเครื่องจักร อันเป็นส่วนควมที่สำคัญ ซึ่งในการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม ให้คิดค่ารายปีรวมกับเครื่องจักรเพียงหนึ่งในสาม

ส่วนภาษีบำรุงท้องที่กฎหมายกำหนดให้มี การลดหย่อนเนื้อที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัย ที่เลี้ยงสัตว์หรือประกอบกิจกรรมของตนเอง โดยลดหย่อนเนื้อที่ดินตั้งแต่ 50 ตรว.ถึง 5 ไร่ ตามแต่ที่จะกำหนดในพระราชบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งเป็นผลให้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ได้รับการลดหย่อนทั้งหมด และไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ในขณะที่ผู้เช่าโรงเรือนเพื่อที่อยู่อาศัย ได้รับลดหย่อนเนื้อที่ดินจนหมดไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ในขณะที่ผู้เช่าโรงเรือนเพื่ออยู่อาศัยถูกผลักภาระภาษีโรงเรือนรวมอยู่ในค่าเช่า ทำให้ฐานภาษีแคบ และไม่เป็นธรรม

2.5.1.5 การปฏิบัติการจัดเก็บภาษี ทั้งภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่กฎหมายกำหนดให้ผู้เสียภาษีต้องยื่นแบบรายการเสียภาษีทรัพย์สิน หรือยื่นแบบแสดงรายการที่ดิน และรอให้เจ้าพนักงานประเมินแจ้งการประเมินภาษีก่อนจึงจะชำระได้

2.6 ร่างกฎหมายภาษีทรัพย์สิน

จากข้อบกพร่องของภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ข้างต้น กระทรวงการคลังจึงเห็นสมควรที่จะยกเลิกภาษีโรงเรือนและที่ดิน และขยายฐานภาษีบำรุงท้องที่ที่เดิมจัดเก็บจากที่ดินอย่างเดียว มาเป็นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้ฐานของมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นอยู่ปัจจุบัน

ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ตรวจพิจารณาแล้วมีสาระสำคัญดังนี้

1) ผู้ที่มีหน้าที่เสียภาษี คือ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครอง หรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐเป็นผู้มีหน้าที่เสียภาษี

2) อำนาจการจัดเก็บภาษี ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ตั้งอยู่ในเขตราชการและส่วนท้องถิ่น นั้นเช่นเดียวกับการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ในปัจจุบัน รายได้จากภาษีจะนำไปใช้เพื่อการบริหารสาธารณะในท้องถิ่นนั้นๆ

3) ฐานภาษี คือราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณีดังนี้

- กรณีไม่มีสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
- กรณีที่ดินที่มีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างโดยไม่หักค่าเสื่อมราคา
- กรณีห้องชุดในคอนโดมิเนียมให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดนั้น โดยกำหนดราคาต่อ ตรม.ของพื้นที่ห้องชุดแต่ละห้อง ซึ่งได้รวมราคาเฉลี่ยของทรัพย์ส่วนกลางไว้ด้วยแล้วในราคาปัจจุบัน

4) อัตราภาษี กำหนดแบ่งออกเป็น 5 โครงสร้าง โดยแต่ละโครงสร้างแบ่งเป็นอัตราภาษีสำหรับเขตที่เจริญมาก เจริญกลาง และเจริญน้อย ลดหลั่นตามความเจริญของพื้นที่กำหนดให้

- กรุงเทพมหานคร ใช้โครงสร้างที่ 1 กำหนดเขตที่เจริญมาก เขตที่เจริญปานกลาง และเขตที่เจริญน้อย ลดหลั่นกันตามความเจริญของพื้นที่
- จังหวัดอื่นๆ ให้คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีประจำจังหวัดประกอบด้วยผู้บริหารในท้องถิ่นนั้นเป็นกรรมการ ทำหน้าที่เลือกโครงสร้างใดโครงสร้างหนึ่งเพียงโครงสร้างเดียวตามวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

โดยกำหนดให้เทศบาล ใช้อัตราภาษีในเขตที่เจริญมาก สุขาภิบาล ใช้อัตราภาษีในเขตที่เจริญปานกลาง องค์การบริหารส่วนตำบล หรือจังหวัด ใช้อัตราภาษีในเขตที่เจริญน้อย

โครงสร้าง	เขตเจริญมาก (ร้อยละ)	เขตเจริญปานกลาง (ร้อยละ)	เขตเจริญน้อย (ร้อยละ)
1	0.095	0.075	0.055
2	0.080	0.065	0.050
3	0.065	0.055	0.045
4	0.055	0.045	0.035
5	0.045	0.035	0.025

2.7 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย

(Research Triangle Institute and Land Institute Foundation , 1991 : 4-6-26)

จากการศึกษาของสถาบันวิจัย Triangle และสถาบันที่ดินในเรื่องภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย เพื่อเสนอต่อสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง และ United States Agency for International Development (USAID) ทางคณะวิจัยได้นำเสนอผลของการศึกษาเพื่อวางนโยบายแก้ไขข้อบกพร่องของภาษีที่ใช้ในปัจจุบัน และได้แนะนำเสนอแนวทางการปฏิบัติสำหรับการจัดทำภาษีใหม่ไว้เป็น 3 ส่วน ดังนี้

1) การวางนโยบายสำหรับภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย

ด้านนโยบายภาษี ควรกำหนดให้ภาษีทรัพย์สินเป็นภาษีหลักของการจัดเก็บรายได้สำหรับท้องถิ่น เนื่องจากรัฐบาลกลางจะได้ลดจำนวนการเก็บภาษีส่วนกลาง รวมถึงการแบ่งงบประมาณให้ท้องถิ่นลดลง โดยให้ท้องถิ่นสามารถจัดเก็บภาษีในท้องถิ่นเอง ซึ่งมีภาษีทรัพย์สินเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญ ท้องถิ่นสามารถกำหนดอัตราภาษีได้ตามต้องการ โดยที่อัตรานั้นต้องไม่ต่างจากสภาพการอยู่อาศัย ค่าแรง การค้าภายในเขต คืออัตรานั้นไม่มีความแตกต่างกันมากจนถึงกับมีประชาชนย้ายจากที่หนึ่งไปอยู่ที่ที่มีอัตราภาษีต่ำกว่า

2) การแก้ไขข้อบกพร่องของระบบภาษีทรัพย์สินที่ใช้ในปัจจุบัน (ภาษีเดิม)

ควรมีการจัดเก็บข้อมูลโดยระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อให้สามารถจัดเก็บข้อมูลได้ครบถ้วน มีความทันสมัย สามารถปรับเปลี่ยนข้อมูลได้รวดเร็วทันเวลา นอกจากนี้ยังสามารถออนไลน์ระหว่างเขตต่างๆ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น กรมที่ดิน กรมแผนที่ องค์การโทรศัพท์ การประปา การไฟฟ้า เพราะการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆมีส่วนเกี่ยวข้องกับพัฒนาท้องถิ่น นั้นหมายถึงการจัดเก็บภาษีจะเป็นไปตามการลงทุนของท้องถิ่นเช่นกัน

2.1) การบังคับการชำระภาษี ควรมีการบังคับให้ชำระภาษีตามที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ในท้องถิ่นหนึ่งๆ ดังนั้นควรมีกฎหมายที่เข้มงวด นอกจากนี้ควรมีการจัดเก็บระบบข้อมูลที่ดินสมัย ถูกต้อง เพื่อสามารถชี้แจงเหตุผลกับผู้เสียภาษีได้ รวมถึงต้องประชาสัมพันธ์ให้เจ้าของทรัพย์สินมีความเข้าใจในเรื่องการเสียภาษีให้มากที่สุด ในต่างประเทศมีมาตรการสำหรับผู้ที่หลีกเลี่ยงภาษี เช่น ในญี่ปุ่นใช้วิธีการปรับ ในสวีเดนใช้วิธีการลดจากเงินเดือน ในตุรกีใช้วิธีขายทรัพย์สินของเจ้าของ เป็นต้น

3) การกำหนดแนวทางการบริหารภาษีทรัพย์สินใหม่

3.1) ควรมีการกำหนดหน่วยงานการประเมินกลาง (Central Valuing Authority :CVA) ให้เป็นหน่วยงานการประเมินระดับชาติ (National Valuing Authority) เพื่อทำหน้าที่ประเมินภาษีทุกประเภทสำหรับรัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่น ทั้งนี้เพื่อความเป็นมาตรฐานเดียวกัน เพราะในการเก็บภาษีปัจจุบัน การประเมินทรัพย์สินขึ้นกับความเห็นของเจ้าพนักงานประเมิน

3.2) การกำหนดฐานภาษีใหม่ โดยเปลี่ยนฐานภาษีจากค่าเช่ารายปีเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์

3.3) ลดจำนวนทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษีในปัจจุบัน โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่เจ้าของอยู่เอง ทั้งนี้เพื่อเป็นการขยายฐานภาษีให้กว้างขึ้น

3.4) รัฐบาลท้องถิ่นควรได้รับอำนาจในการกำหนดอัตราภาษีสำหรับเขตของตน

3.5) การเตรียมการสำหรับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น มีการตั้งคณะกรรมการโดยมีตัวแทนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องร่วมการกำหนดแนวทาง การบริหารทรัพย์สินมีการประชาสัมพันธ์และให้ความรู้แก่ประชาชน เนื่องจากเป็นภาษีที่กระทบต่อคนทั่วไป รวมถึงการอบรมเจ้าหน้าที่ที่ทำงานด้านนี้ให้มีความรู้ความชำนาญ

3.6) การออกกฎหมายภาษีทรัพย์สินใหม่เพื่อใช้แทนกฎหมายบำรุงท้องที่ และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยมีประเด็นที่สำคัญดังนี้

3.6.1) รัฐบาลกลางควรมีการกระจายหน้าที่และความรับผิดชอบ ให้รัฐบาลท้องถิ่น เพื่อที่ท้องถิ่นจะได้มีอำนาจในการบริหารจัดการรวมถึงวางแผนการลงทุนพัฒนาท้องถิ่นได้ แต่ทั้งนี้รัฐบาลกลางควรกำหนดมาตรฐานการประเมินทรัพย์สินแต่ละประเภท เพดานอัตราภาษี ยกเลิกการยกเว้นภาษีให้กับที่อยู่อาศัยที่เจ้าของอยู่เอง รวมถึงการกำหนดอัตราการจัดเก็บภาษีที่สามารถนำไปพัฒนาด้านสาธารณูปโภคให้เพียงพอในแต่ละท้องถิ่นด้วย

3.6.2) มีการนำระบบการจัดเก็บภาษีที่ดินสมัยมาใช้ เช่น การจัดเก็บด้วยระบบคอมพิวเตอร์

3.6.3) รัฐบาลท้องถิ่นควรมีอำนาจในการประเมินทรัพย์สิน จัดเก็บภาษีและสามารถใช้จ่ายเงินดังกล่าว อย่างไรก็ตามควรมีข้อจำกัดในเรื่องอัตราภาษี

3.6.4) ในกฎหมายควรระบุถึงศัพท์เฉพาะของการใช้ภาษีทรัพย์สินเพื่อให้เข้าใจในแนวทางเดียวกัน

3.6.5) รัฐบาลกลางควรกำหนดวิธีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินให้ทั้งประเทศ

3.6.6) การจัดเก็บรายได้จากภาษีทรัพย์สินควรมีระดับที่คงที่ แต่รัฐบาลจะต้องสามารถปรับฐานและอัตราภาษีเพื่อคงไว้ซึ่งมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินได้

3.6.7) กฎหมายไม่ควรกำหนดอัตราภาษีให้แต่ละท้องถิ่น แต่ควรเตรียมอัตราให้แต่ละท้องถิ่นที่สามารถปรับเปลี่ยนได้แต่ละปี ซึ่งควรเป็นอัตราที่เป็นช่วง

3.6.8) กฎหมายควรกำหนดบทลงโทษสำหรับการหลีกเลี่ยงภาษี

3.6.9) กฎหมายควรระบุถึงประเภททรัพย์สินในท้องถิ่นที่ต้องมีการประเมิน

3.6.10) อาจมีการประกาศใช้ภาษีทรัพย์สิน (Property Laws) เพื่อกำหนดให้ภาษีทรัพย์สินจากการทำธุรกิจกับภาษีทรัพย์สินที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างกัน ซึ่งความแตกต่างนี้สามารถนำมากำหนดอัตราภาษีที่ต่างกันตั้งแต่ศูนย์ถึงสูงสุด และอาจนำไปใช้ในการกำหนดแบบแผนการพัฒนาเมืองได้

3.6.11) ไม่ว่าจะกำหนดอัตราภาษีสำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างสูงต่ำกว่ากัน ก็ส่งผลกระทบต่อรูปแบบการใช้ที่ดินทั้งสิ้น ขึ้นอยู่กับนโยบายของรัฐ ว่าต้องการพื้นที่สีเขียวหรือต้องการพื้นที่ที่พัฒนา ซึ่งสิ่งเหล่านี้สามารถนำมาประยุกต์ใช้ได้กับการควบคุมการใช้ที่ดินได้

(3.7) การประกาศใช้กฎหมายประเมินมูลค่าทรัพย์สินใหม่

ควรมีการประกาศใช้กฎหมายประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งมีการร่างเป็นกฎหมายมาตั้งแต่ปี 2533 แต่ในร่างกฎหมายฉบับเก่าควรมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงตามการศึกษาของคณะวิจัยดังนี้

3.7.1) ควรจัดตั้งหน่วยงานกลางสำหรับประเมิน (CVA)

3.7.2) การประเมินราคาที่ดินให้ใช้มูลค่าของการใช้ที่ดิน โดยไม่มีการอ้างอิงมูลค่าจากการให้เช่าทรัพย์สินหรือมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง

3.7.3) เกณฑ์การประเมินมูลค่าให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ เพราะเป็นราคา que แสดงมูลค่าตลาดที่แท้จริง

3.7.4) แบ่งประเภทของทรัพย์สินตามการใช้ที่ดิน (Land Use) ซึ่งทางฝ่ายวางแผนผังเมืองของกรุงเทพฯ ได้เคยเสนอให้แบ่งประเภททรัพย์สินตามการใช้ที่ดิน ในบางประเทศได้แบ่งประเภททรัพย์สินตามการใช้งาน

3.7.5) มีการวางแผนควบคุมเมือง (Town planning control) ซึ่งถือเป็นเรื่องที่สำคัญในการพิจารณามูลค่าของทรัพย์สิน การวางแผนเมืองทำให้ทราบว่าทรัพย์สินประเภทใด ขนาดใดที่สามารถสร้างได้ ในพื้นที่ เช่น โฉนดที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย 3 อนุญาตให้สร้างสิ่งปลูกสร้าง 3 ชั้น ขนาด 20 วา จำนวน 20 ยูนิต เป็นต้น

2.8 ภาษีสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน

ภาษีสังหาริมทรัพย์ที่ใช้จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่และภาษีอื่นๆ แต่ภาษีทั้ง 2 ประเภทนี้ เป็นภาษีที่จะถูกภาษีทรัพย์สินเข้ามาทดแทน ซึ่งจะกล่าวถึงแต่ละรายการดังนี้

2.8.1 ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน จัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 ซึ่งพระราชบัญญัตินี้ได้แก้ไขเพิ่มเติมอีกหลายครั้ง ครั้งล่าสุดเมื่อ พ.ศ. 2534 ตามความในพระราชบัญญัติฉบับนี้ กำหนดดังนี้

ฐานภาษีและอัตราภาษี

1) ฐานภาษี และอัตราภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2475, พ.ศ. 2485 และ พ.ศ. 2534) มีรายละเอียดดังนี้ทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษี ได้แก่ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นกับที่ดินซึ่งใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นนั้น คำว่า ที่ดินซึ่งปลูกโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นฯ และบริเวณต่อเนื่องกัน ซึ่งปกติใช้ไปด้วยกันกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างนั้นๆ

2) ทรัพย์สินที่ได้รับการยกเว้นภาษีมีดังนี้

- พระราชวังอันเป็นส่วนของแผ่นดิน
- ทรัพย์สินของรัฐบาลที่ใช้ในกิจการของรัฐบาลหรือสาธารณะ และทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ที่ใช้ในกิจการรถไฟโดยตรง
- ทรัพย์สินของโรงพยาบาลสาธารณะ และโรงเรียนสาธารณะ
- ทรัพย์สินซึ่งเป็นศาสนสมบัติอันใช้เฉพาะในศาสนกิจอย่างเดียว หรือเป็นที่อยู่ของสงฆ์
- โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ปิดไว้ตลอดปี
- โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของการเคหะแห่งชาติที่ผู้เช่าซื้ออาศัยเอง โดยมีได้ใช้เป็นที่พักอาศัย หรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือประกอบกิจการอื่นเพื่อหารายได้
- โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นฯซึ่งเจ้าของอยู่เอง หรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษา และมีได้ใช้เป็นที่พักอาศัย หรือประกอบการอุตสาหกรรม

3) อัตราภาษีร้อยละ 12.5 ของค่ารายปี คำว่า “รายปี” ในที่นี้หมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นให้เช่าได้ในปีหนึ่งๆ คือเอาค่าเช่าที่เช่ากันจริงเป็นรายปี แต่หากว่าเจ้าพนักงานผู้ประเมินเห็นว่าค่าเช่านั้นต่ำไป หรือกรณีที่ทรัพย์สินนั้นไม่มีค่าเช่าของทรัพย์สิน ก็มีอำนาจที่จะกำหนดค่ารายปีขึ้นได้ โดยคำนึงถึงลักษณะ ขนาด พื้นที่ ทำเลที่ตั้ง และบริการสาธารณะที่ทรัพย์สินนั้นได้รับประโยชน์

ขั้นตอนการดำเนินการ

ผู้มีหน้าที่เสียภาษี (ผู้รับประเมิน) จะต้องยื่นแบบแจ้งรายการภาษีโรงเรือนและที่ดิน (ภ.ร.ด. 2) ภายในเดือนกุมภาพันธ์ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อได้รับแบบ จะตรวจสอบและประเมินภาษี หลังจากนั้นส่งให้พนักงานเรียกเก็บภาษีแจ้งการประเมินค่าภาษีให้ผู้รับประเมินทราบ ผู้รับประเมินมีหน้าที่จะต้องเสียภาษีภายใน 30 วัน นับแต่ได้รับแจ้งการประเมิน หากพ้นกำหนดนี้จะต้องเสียเงินเพิ่มภายใน 1 เดือนแรก ร้อยละ 2.5 ไปจนกระทั่งถึงร้อยละ 10 หากผู้รับประเมินไม่พอใจการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องอุทธรณ์ภายใน 15 วัน นับแต่ได้รับใบแจ้งการประเมิน

อนึ่ง โรงงานอุตสาหกรรมที่ติดตั้งส่วนควบเป็นเครื่องจักรกลไก เครื่องกำเนิดสินค้า ในการประเมินให้ลดค่ารายปีเหลือหนึ่งในสามของค่ารายปีเดิม แล้วจึงคิดภาษี

2.8.2 ภาษีบำรุงท้องที่

โดยทั่วไปมักจะเรียกง่าย ๆ ว่า ภาษีที่ดิน ภาษีดังกล่าวจะเก็บจากผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ที่ดินมีความหมายคือ พื้นที่ดิน โดยให้ความหมายรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา หรือมีที่น้ำด้วย ส่วนความหมายของ “เจ้าของที่ดิน” จะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ การชำระภาษี ให้ชำระตามปีปฏิทิน

ฐานภาษี

ฐานภาษีบำรุงท้องที่นั้น จัดเก็บจากมูลค่าของที่ดิน (Site Value) หรือที่เรียกว่า “ราคาปานกลางที่ดิน”

1) ที่ดินที่ไม่ต้องเสียภาษีตามพระราชบัญญัตินี้

- ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของพระราชวังอันเป็นส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน
- ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือที่ดินของรัฐ ที่ใช้ในกิจการของรัฐ หรือสาธารณะ โดยมีได้หาผลประโยชน์
- ที่ดินของข้าราชการส่วนท้องถิ่นที่ใช้ในกิจการของราชการส่วนท้องถิ่น หรือสาธารณะโดยมิได้หาประโยชน์

- ที่ดินที่ใช้เฉพาะการพยาบาลสาธารณะ การศึกษา หรือการกุศลสาธารณะ
- ที่ดินที่ใช้เฉพาะศาสนกิจ ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของวัด หรือที่ศาลเจ้าโดยมิได้หาผลประโยชน์
- ที่ดินที่ใช้เป็นสุสาน และฌาปนสถานสาธารณะ โดยมิได้รับผลประโยชน์ตอบแทน
- ที่ดินที่ใช้ในการรถไฟ การประปา การไฟฟ้า หรือการทำเรือของรัฐ หรือที่ใช้เป็นสนามบินของรัฐ
- ที่ดินที่ใช้ต่อเนื่องกับโรงเรือนที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินอยู่แล้ว
- ที่ดินของเอกชน เฉพาะส่วนที่เจ้าของที่ดินยินยอมให้ทางราชการจัดใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ โดยเจ้าของมิได้ใช้หรือหาประโยชน์ในที่ดินเฉพาะส่วนนั้น
- ที่ดินที่เป็นที่ตั้งขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนัญพิเศษของสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่น
- ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของที่ทำการสถานทูต หรือสถานกงสุล
- ที่ดินตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การตีราคาปานกลางของที่ดิน

ขั้นตอนการตีราคาปานกลางของที่ดิน มีดังนี้

- 1) นำเอาราคาที่ดินในหน่วยที่จะมีการตีราคา ซึ่งซื้อขายกันโดยสุจริตครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่า 3 ราย ในระยะไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันตีราคา มาคำนวณถัวเฉลี่ยเป็นราคาปานกลาง โดยมิให้คำนวณเอาราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกเข้าด้วย
- 2) ถ้าไม่มีราคาซื้อขายที่ดินในหน่วยนั้น ให้นำเอาราคาปานกลางที่คำนวณได้ตามวิธีการในข้อ 1 ในหน่วยใกล้เคียง ที่มีสภาพและทำเลที่ดินคล้ายกันมาเป็นราคาปานกลางของที่ดินหน่วยนั้น
- 3) การตีราคาปานกลางเป็นตำบล หากตำบลนั้นมีราคาต่างกันมาก ให้แบ่งแยกหน่วย
- 4) คณะกรรมการตีราคาปานกลาง แต่งตั้งโดยผู้ว่าราชการจังหวัด หากเจ้าของที่ดินไม่พอใจการตีราคาปานกลางของคณะกรรมการ จะสามารถอุทธรณ์ราคาปานกลางของที่ดินต่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ประกาศราคาปานกลาง การตีราคาปานกลางดำเนินการทบทวนระยะเวลา 4 ปี โดยใช้เป็นราคาปานกลางได้ทุกปีสำหรับรอบระยะเวลา 4 ปี

อัตราภาษีบำรุงท้องที่

อัตราภาษีบำรุงท้องที่ แบ่งออกเป็นชั้นๆ ทั้งหมด 34 ชั้น การกำหนดชั้นต่างๆตามราคาปานกลางที่ดินดังนี้

บัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่

ชั้น	ราคาปานกลางของที่ดิน	ภาษีไร่ละ	
		บาท	สตางค์
1	ไม่เกินไร่ละ 200 บาท	-	
2	เกินไร่ละ 200 บาท ถึงไร่ละ 400 บาท	1	
3	เกินไร่ละ 400 บาท ถึงไร่ละ 600 บาท	2	
4	เกินไร่ละ 600 บาท ถึงไร่ละ 800 บาท	3	
5	เกินไร่ละ 800 บาท ถึงไร่ละ 1,000 บาท	4	
6	เกินไร่ละ 1,000 บาท ถึงไร่ละ 1,200 บาท	5	
7	เกินไร่ละ 1,200 บาท ถึงไร่ละ 1,400 บาท	7	
8	เกินไร่ละ 1,400 บาท ถึงไร่ละ 1,600 บาท	8	
9	เกินไร่ละ 1,600 บาท ถึงไร่ละ 1,800 บาท	9	
10	เกินไร่ละ 1,800 บาท ถึงไร่ละ 2,000 บาท	10	
11	เกินไร่ละ 2,000 บาท ถึงไร่ละ 2,200 บาท	11	
12	เกินไร่ละ 2,200 บาท ถึงไร่ละ 2,400 บาท	12	
13	เกินไร่ละ 2,400 บาท ถึงไร่ละ 2,600 บาท	13	
14	เกินไร่ละ 2,600 บาท ถึงไร่ละ 2,800 บาท	14	
15	เกินไร่ละ 2,800 บาท ถึงไร่ละ 3,000 บาท	15	
16	เกินไร่ละ 3,000 บาท ถึงไร่ละ 3,500 บาท	17	
17	เกินไร่ละ 3,500 บาท ถึงไร่ละ 4,000 บาท	20	
18	เกินไร่ละ 4,000 บาท ถึงไร่ละ 4,500 บาท	22	
19	เกินไร่ละ 4,500 บาท ถึงไร่ละ 5,000 บาท	25	
20	เกินไร่ละ 5,000 บาท ถึงไร่ละ 5,500 บาท	27	
21	เกินไร่ละ 5,500 บาท ถึงไร่ละ 6,000 บาท	30	
22	เกินไร่ละ 6,000 บาท ถึงไร่ละ 6,500 บาท	32	
23	เกินไร่ละ 6,500 บาท ถึงไร่ละ 7,000 บาท	35	
24	เกินไร่ละ 7,000 บาท ถึงไร่ละ 7,500 บาท	37	
25	เกินไร่ละ 7,500 บาท ถึงไร่ละ 8,000 บาท	40	
26	เกินไร่ละ 8,000 บาท ถึงไร่ละ 8,500 บาท	42	
27	เกินไร่ละ 8,500 บาท ถึงไร่ละ 9,000 บาท	45	

28	เกินไร่ละ 9,000 บาท ถึงไร่ละ 9,500 บาท	47	
29	เกินไร่ละ 9,500 บาท ถึงไร่ละ 10,000 บาท	50	
30	เกินไร่ละ 10,000 บาท ถึงไร่ละ 15,000 บาท	55	
31	เกินไร่ละ 15,000 บาท ถึงไร่ละ 20,000 บาท	60	
32	เกินไร่ละ 20,000 บาท ถึงไร่ละ 25,000 บาท	65	
33	เกินไร่ละ 25,000 บาท ถึงไร่ละ 30,000 บาท	70	
34	เกินไร่ละ 30,000 บาท ให้เสียภาษีไร่ละดังต่อไปนี้ 1. สำหรับราคาปานกลางของที่ดิน 30,000 บาท แรกให้เสียภาษี 70 บาท 2. สำหรับราคาปานกลางของที่ดินส่วนที่เกิน 30,000 บาท แรกให้เสียทุก 10,000 บาท ต่อ 25 บาท เศษของ 10,000 บาท ถ้าถึง 5,000 บาท ให้ถือเป็น 10,000 บาท ถ้าไม่ถึง 5,000 บาท ให้ปัดทิ้ง		

การลดหย่อนภาษีและยกเว้น หรือลดภาษีบำรุงท้องที่

การลดหย่อนและยกเว้น หรือลดภาษีบำรุงท้องที่ จะเป็นผลให้เจ้าของที่ดินไม่ต้องเสียภาษีหรือลดการเสียภาษีลงจำนวนหนึ่งโดยมีข้อกำหนดดังนี้

1) บุคคลธรรมดาที่เป็นเจ้าของที่ดินที่ตนนั้นเป็นที่อยู่อาศัย เป็นที่เลี้ยงสัตว์หรือประกอบกิจกรรมของตนเอง ไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ตามเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- ที่ดินนอกเขตเทศบาลหรือนอกเขตสุขาภิบาล ให้ลดหย่อนได้ไม่เกิน 5 ไร่ แต่จะน้อยกว่า 3 ไร่ไม่ได้ ทั้งนี้ตามที่กำหนดข้อบัญญัติจังหวัด
- ที่ดินในเขตเทศบาลหรือนอกเขตสุขาภิบาล ให้ลดหย่อนได้ไม่เกิน 1 ไร่ แต่จะน้อยกว่า 200 ตารางวาไม่ได้ ทั้งนี้ตามที่กำหนดหรือเทศบัญญัติบังคับ
- ที่ดินในเขตเมืองพัทยา และเขตเทศบาลอื่นนอกจากเขตเทศบาลตำบล ให้ลดหย่อนได้ไม่เกิน 100 ตารางวา แต่จะน้อยกว่าสิบตารางวาไม่ได้ ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบัญญัติหรือเทศบัญญัติ

2.8.3 ความสัมพันธ์ระหว่างภาษีโรงเรือนและที่ดินกับภาษีบำรุงท้องที่

ตามพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ กำหนดให้ที่ดินที่ได้เสียภาษีโรงเรือนและที่ดินแล้ว ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ดังนั้น หากว่าที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินนั้น และสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน เช่น มีอาคาร แต่เจ้าของอาคารใช้อาศัยเอง หรือเป็นอาคารที่เปิดว่างไว้ จึงต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ แต่สำหรับเจ้าของที่ดินที่อยู่อาศัยเองนั้น จะได้ลดหย่อนที่ดินตามเกณฑ์ จึงทำให้ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่เฉพาะส่วนที่เกินจากข้อกำหนด

2.8.4 ข้อสังเกตในการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่

2.8.4.1 ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ยกเว้นไม่ต้องเก็บภาษีสำหรับอาคารที่เจ้าของอยู่อาศัย และโรงเรือนเปิดว่าง โดยไม่คำนึงว่า อาคารหลังนั้นมูลค่าเท่าใด ซึ่งในหลายราย อาคารดังกล่าวมีมูลค่ามหาศาล แต่คงไม่ต้องเสียภาษีเหมือนกับบ้านเล็กๆในชุมชนแออัด ไม่เสริมสร้างความเป็นธรรมในสังคม ที่คนร่ำรวยมากเสียภาษีมาก คนจนควรเสียภาษีน้อย และกรณีโรงเรือนเปิดว่างไม่ต้องเสียภาษีนั้น ทำให้เกิดการใช้ทรัพย์สินไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจ อีกทั้งยังไม่ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีอีกด้วย

2.8.4.2 ราคาปานกลางที่ดินที่ใช้ในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ที่ใช้เก็บภาษีในปัจจุบัน เป็นราคาปานกลางที่ใช้ในปี พ.ศ.2521 – 2524 ซึ่งเป็นเวลา 20 ปีแล้ว ก็ยังมีได้มีการตีราคาปานกลางใหม่ และคงไม่อาจจะทำการตีราคาปานกลาง ตามราคาปานกลางของที่ดินในปัจจุบัน เพื่อมาใช้ในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่ได้อีกเลย เนื่องจากจะได้รับการต่อต้านจากเจ้าของที่ดิน เพราะราคาที่ดินในปัจจุบันสูงกว่าปี พ.ศ.2521 หลายเท่าตัว

2.8.4.3 ตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน ในปัจจุบันให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานผู้ประเมินภาษีในการใช้ดุลยพินิจสูง โดยเฉพาะในกรณีที่อาคารค่าเช่าต่ำ หรือไม่มีค่าเช่า

ซึ่งทำให้เป็นสาเหตุให้เกิดข้อวิพากษ์วิจารณ์ต่างๆ ถึงความสุจริตของเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว

2.8.4.4 เนื่องจากมีข้อยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีในหลายๆกรณี ทำให้ผู้เสียภาษีพยายามหลีกเลี่ยงการเสียภาษี โดยยกเอาเหตุยกเว้นดังกล่าวมาอ้าง เช่นอาคารที่ใช้อยู่อาศัย โดยเจ้าของมิได้อยู่อาศัยเองแต่ให้ญาติอยู่อาศัยหรือให้เช่าอยู่อาศัย เจ้าของมักอ้างว่าตนเองอยู่อาศัยเอง เพื่อเลี่ยงการเสียภาษีอีกทั้งข้ออ้างเหล่านั้นก็ได้รับความร่วมมือจากผู้อยู่อาศัยจริงร่วมปกปิด

2.8.4.5 การลดหย่อนไม่ต้องเสียภาษี สำหรับภาษีบำรุงท้องที่ให้มากเกินไป สำหรับบ้านที่ใช้อยู่อาศัยนอกจากจะไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินแล้ว ยังได้รับลดหย่อนสำหรับการอยู่อาศัยของตนเองนั้น ในที่ดินของตนเองโดยไม่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่อีก คงเสียเฉพาะเกณฑ์ที่ลดหย่อนเท่านั้น

2.8.4.6 เจ้าของที่ดินประกอบการกสิกรรม ปลูกพืชล้มลุกด้วยตนเองจะเสียภาษีไร่ละไม่เกิน 5 บาท ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำ ทำให้มีเจ้าของที่ดินบางรายมีที่ดินอยู่ในบริเวณที่ต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ในอัตราที่สูงทำการปลูกพืชล้มลุก เพื่อเลี่ยงภาษีต่ำลง เพราะเหตุที่ค่าใช้จ่ายในการปลูกพืชล้มลุกสูงกว่าค่าภาษีที่จะต้องเสียในอัตราปกติ โดยมีได้มุ่งหวังผลที่ได้จากการปลูกพืชล้มลุกแต่ประการใด จากข้อสังเกตดังกล่าวข้างต้นเป็นปัญหาในการจัดเก็บภาษีทั้ง 2 ประเภท เป็นผลให้ภาษีที่จัดเก็บได้ในปัจจุบันอยู่ในระดับต่ำกว่าที่ควรจะเป็น

2.9 กฎหมายภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินในต่างประเทศ

โดยลักษณะของภาษีทรัพย์สิน ซึ่งจัดเก็บโดยพึงถึงตัวทรัพย์สินเป็นสำคัญนั้น ให้เราสามารถแบ่งแยกภาษีทรัพย์สินที่จัดเก็บอยู่ในประเทศต่างๆออกได้ 2 ลักษณะ ภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินทั่วไป ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ลักษณะหนึ่ง กับภาษีที่จัดเก็บจากทรัพย์สินเฉพาะอย่างอีกลักษณะหนึ่ง ซึ่งภาษีที่เรียกเก็บจากทรัพย์สินโดยทั่วไปนั้นเรียกเก็บจากทรัพย์สินทุกชนิดที่มีค่าแลกเปลี่ยน ประเทศที่นิยมจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินทั่วไปก็คือ สหรัฐอเมริกา ซึ่งนิยมจัดเก็บภาษีชนิดนี้ต่อเนื่องกันมานับตั้งแต่ในอดีตจวบจนถึงปัจจุบัน ตลอดเวลาที่ผ่านมา ได้ปรับปรุงแก้ไขทั้งในหลักการและวิธีปฏิบัติในการจัดเก็บ เริ่มตั้งแต่จัดเก็บที่ดินอย่างเดียวปรับปรุงมาเรื่อยๆจนถึงขั้นจัดเก็บจากทรัพย์สินทุกรูปจนถึงทุกวันนี้ นับว่าสหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่มีการจัดเก็บมาเป็นระยะเวลายาวนาน อีกทั้งยังประสบความสำเร็จโดยภาษีทรัพย์สินถือว่าเป็นรายได้ที่สำคัญที่สุดของท้องถิ่น

อย่างไรก็ตาม ภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินเฉพาะอย่าง ซึ่งส่วนมากเรียกเก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมักนิยมจัดเก็บอยู่ทั่วไปในประเทศต่างๆ มากกว่าโดยเฉพาะประเทศจากยุโรปที่จัดเก็บจากที่ดิน เช่นประเทศอังกฤษถือว่าภาษีที่เก็บจากที่ดินเป็นภาษีของท้องถิ่น จึงมอบหมายให้

เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดเก็บ และกำหนดอัตราภาษีตามความจำเป็นในแต่ละปี ตลอดจนถึงปัจจุบัน เช่นเดียวกับประเทศต่างๆในทวีปเอเชียหรือประเทศที่กำลังพัฒนา เช่น ประเทศไทย ก็มีการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สิน ในรูปของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเช่นกัน โดยอาจจะมีรัฐบาลกลางหรือรัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้รับผิดชอบจัดเก็บภาษีต่างกันไปในแต่ละประเทศ

ต่อไปจะได้ยกตัวอย่างกฎหมายภาษีทรัพย์สินที่มีประสิทธิภาพในประเทศต่างๆ มาเพื่อพิจารณาเปรียบเทียบ กฎหมายภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินของประเทศไทย โดยแยกพิจารณาดังนี้คือ

2.9.1 ประเทศที่มีการจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินโดยทั่วไป (General Property tax)

ในที่นี้ได้ศึกษากรณีของประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งในลักษณะทั่วไปของภาษีทรัพย์สินซึ่งเราสามารถเปรียบเทียบความแตกต่างในหลักการสำคัญของภาษีทรัพย์สินในสหรัฐอเมริกา กับภาษีทรัพย์สินของประเทศไทย ในรูปของภาษีโรงเรือนและที่ดิน กับภาษีบำรุงท้องที่ ดังนี้

2.9.1.1 ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีตามที่กำหนดไว้ใน หลักการภาษีทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกาจะครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินทุกรูป ทั้งสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ แม้ในทางปฏิบัติจะเป็นเรื่องยุ่งยาก แต่เนื่องจากสหรัฐอเมริกาคือประเทศที่มีความเจริญมาก ในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในบางกรณี แม้ไม่มีทะเบียนเป็นหลักฐานอยู่ แต่การโอนนั้นมักทำการโอนผ่านศูนย์กลาง เช่น ตลาดหุ้น เป็นต้น แต่ในปัจจุบันมลรัฐต่างๆในสหรัฐก็มีแนวโน้มไปในทางที่จะลดหรืองดการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจากอสังหาริมทรัพย์ หรือไม่ก็ยกเว้นไม่เก็บภาษีทรัพย์สินบางรูปเสียเลยเช่นมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ยกเว้นไม่เก็บจากอสังหาริมทรัพย์ ส่วนมลรัฐอื่นๆส่วนมากจะยกเว้นให้กับทรัพย์สิน พวกเครื่องมือ เครื่องใช้ในบ้าน ตลอดจนพาหนะต่างๆ เป็นต้น

แต่ในประเทศไทยจะมีการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินจากอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น เนื่องจากประเทศไทยเป็นประเทศเกษตรกรรมอาศัยที่ดินเป็นแหล่งผลิต และการจัดเก็บจากภาษีจากทรัพย์สินทุกรูปโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์จะประสบข้อยุ่งยาก

2.9.1.2 ภาษีทรัพย์สินในสหรัฐอเมริกาใช้วิธีประเมินตามมูลค่าอันแท้จริงของทรัพย์สิน เป็นฐานในการเรียกเก็บภาษี โดยรัฐเองมีกองเจ้าหน้าที่ที่ราคาทรัพย์สิน อันประกอบด้วยเจ้าพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สิน และมีเครื่องมือเครื่องใช้ช่วยในการประเมิน เช่นแผนที่ภาษี บัญชียานพาหนะ บัตรบันทึกรายการทรัพย์สิน เป็นต้นอยู่แล้ว แต่ในประเทศไทยภาษีโรงเรือนและที่ดินจะใช้วิธีประเมินจากค่ารายปี ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ จะใช้ตีราคาปานกลางที่ดินเป็นฐานในการเรียกเก็บภาษี

2.9.1.3 ภาษีทรัพย์สินของสหรัฐอเมริกาจัดเก็บในอัตราที่ไม่ตายตัว ในปีหนึ่งๆอาจจัดเก็บในอัตราเท่าใดก็ได้แล้วแต่จำนวนเงินภาษีที่ต้องการ และมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินราคาได้ อัตราจะสูงหรือต่ำอาศัยหลักการพิจารณางบประมาณรายจ่ายประจำปีที่ตั้งไว้เท่าใด ต่อจากนั้นก็

พิจารณาจากแหล่งรายได้ทุกประเภทที่มีรายได้จากภาษีทรัพย์สิน โดยนำมาหักออกจากงบประมาณรายจ่ายที่ตั้งไว้ ได้ยอดคงเหลือเท่าไรนำมาหารด้วยราคาทรัพย์สินเป็นฐานภาษีที่ประเมินได้ ระดับอัตราภาษีที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินในสหรัฐอเมริกา นั้นนอกจะคำนึงเรื่องฐานรายได้แล้ว ยังต้องพิจารณาถึงความเกี่ยวข้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคม และขึ้นอยู่กับนโยบายของประเทศด้วย มิฉะนั้นอัตราภาษีจะสูงเกินไปอย่างผิดปกติ ด้วยเหตุนี้จึงกำหนดอัตราภาษีขั้นสูงไว้ด้วย เพื่อบรรเทาภาระภาษีให้ต่ำลง และช่วยการประเมินราคาทรัพย์สินของเจ้าพนักงานประเมินให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เพราะถ้าไม่กำหนดภาษีขั้นสูงไว้แล้ว พนักงานประเมินอาจตีราคาทรัพย์สินให้ต่ำกว่าราคาที่เป็นจริง และอาศัยปรับอัตราภาษีให้สูงต่ำตามความต้องการของเงินภาษีที่กำหนดไว้ในแต่ละปี ดังนั้นการกำหนดอัตราภาษีสูงไว้ จึงช่วยให้พนักงานประเมินต้องระมัดระวังในการประเมินของตน และช่วยให้ท้องถิ่นระมัดระวังการใช้จ่ายเงินภาษีมากยิ่งขึ้น เพราะท้องถิ่นจะกำหนดภาษีเองตามใจชอบไม่ได้

2.9.1.4 ภาษีทรัพย์สินของอเมริกามีวิธีการให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีแจ้งรายการทรัพย์สินเป็นรายปีร่วมกับการสำรวจตรวจสอบของเจ้าพนักงาน ในทางปฏิบัติฝ่ายบริหารการจัดเก็บจะทำสมุดคู่มือประเมินไว้กำหนดไว้ว่าบ้านขนาดไหน สร้างด้วยอะไร ซ่อมแซมเมื่อใด ทำเลเป็นอย่างไร ควรมีราคาสักเท่าไร สมุดนี้จัดทำขึ้นโดยอาศัยเทคนิคของฝ่ายช่าง หรือวิศวกร หรือสถาปนิก โดยใช้ประกอบกับเครื่องมือช่วยประเมิน เช่น แผนที่ภาษี แบบบันทึกการสำรวจของเจ้าหน้าที่ แบบบันทึกการสำรวจของเจ้าหน้าที่ แบบแสดงรายการทรัพย์สินเป็นรายถนน แบบแสดงกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน เป็นต้น (อเนก เขียวธาวร ,2517 : 35 – 39)

2.9.2 ประเทศที่จัดเก็บภาษีทรัพย์สินเฉพาะอย่าง (Specific property tax)

ในทางปฏิบัติภาษีที่จัดเก็บในประเทศต่างๆ นั้นจะจัดเก็บในรูปของภาษีทรัพย์สินเฉพาะอย่าง ซึ่งปกติมักจะเก็บจากอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอย่างอื่นที่สามารถจัดเก็บได้ง่ายและแน่นอน เช่นที่ดิน โรงเรือน รถยนต์ เครื่องจักรต่างๆ โดยอาจจะให้รัฐบาลกลาง หรือรัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้เก็บแล้วแต่ประเทศ ซึ่งประเทศที่ให้รัฐบาลท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บได้แก่ ประเทศ ญี่ปุ่น เกาหลี นิวซีแลนด์ ฟิลิปปินส์ ไต้หวัน เป็นต้น ส่วนประเทศที่ให้รัฐบาลกลางเป็นผู้จัดเก็บ เช่น ฮองกง สิงคโปร์ เป็นต้น เพราะเป็นประเทศที่พื้นที่น้อยจึงสะดวกจัดเก็บโดยรัฐบาลกลาง

ในการยกตัวอย่างครั้งนี้จะยกตัวอย่างการจัดเก็บภาษี ของประเทศไต้หวัน ฟิลิปปินส์ เนเธอร์แลนด์ โดยมีเหตุผลคือ ในกรณีของประเทศไต้หวันเป็นประเทศหนึ่งในส่วนน้อยที่มีการแยกเก็บภาษีจากทรัพย์สินในรูปที่ดินกับภาษีโรงเรือน เช่นเดียวกับประเทศไทย อย่างไรก็ตามภาษีทรัพย์สินที่เก็บจากประเทศไต้หวันกลับเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญที่สุดของท้องถิ่น โดยเฉพาะกฎหมายที่ดินของประเทศไต้หวันเป็นกฎหมายที่น่าสนใจ

ส่วนในกรณีของประเทศฟิลิปปินส์ เห็นว่าเป็นหนึ่งในประเทศที่กำลังพัฒนาเช่นเดียวกับประเทศไทย ซึ่งสังเกตเห็นว่าการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเป็นมาตรการสำคัญที่สุดประการหนึ่งที่จะช่วยให้หน่วยงานปกครองท้องถิ่นสามารถมีรายได้เพียงพอต่อการนำมาดูแลท้องถิ่นของตนเอง

แต่การที่การปกครองท้องถิ่นของประเทศต่างๆ โดยเฉพาะประเทศกำลังพัฒนาทั้งหลายยังไม่มีอิสระในการปกครองตนเองอย่างเพียงพอ ต้องพึ่งพาเงินอุดหนุนจากรัฐบาลกลางเป็นส่วนใหญ่ ด้วยเหตุนี้ประเทศฟิลิปปินส์จึงได้เร่งรัดปรับปรุงระบบการประเมินจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน เพื่อให้มีประสิทธิภาพสูงสุดด้วยการประกาศใช้ประมวลกฎหมายภาษีทรัพย์สินเมื่อปี 1974 ติดตามด้วยประมวลระเบียบว่าด้วยการประเมินภาษีทรัพย์สินในปีต่อมา ยังผลให้ระบบภาษีทรัพย์สินในประเทศนี้มีแนวโน้มจะก้าวไกลกว่าประเทศกำลังพัฒนาอื่นๆรวมทั้งประเทศไทยด้วย

ในกรณีของประเทศเนเธอร์แลนด์นั้น เป็นประเทศที่มีกฎหมายภาษีทรัพย์สินบังคับใช้โดยตรงโดยจะได้เน้นศึกษาการบริหารการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของเมืองอัมสเตอร์ดัม ซึ่งเป็นเสมือนนครหลวงของประเทศเนเธอร์แลนด์ ภาษีทรัพย์สินเป็นภาษีที่ทำรายได้แก่ท้องถิ่นเป็นอันดับแรกจากรายได้ภาษีท้องถิ่นทั้งหมด ซึ่งการบริหารการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของประเทศเนเธอร์แลนด์จะมีองค์การในการเก็บภาษีทรัพย์สิน การประเมินราคาทรัพย์สิน การประเมินและติดตามจัดเก็บภาษี ที่เป็นระบบมีประสิทธิภาพทำให้ประสบผลสำเร็จในทางการปฏิบัติจัดเก็บเป็นอย่างมาก ดังจะได้อธิบายต่อไป

ดังนั้นต่อไปนี้จะได้อธิบายถึงหลักการภาษีทรัพย์สินของทั้งสามประเทศที่กล่าวข้างต้น โดยเปรียบเทียบกับ การจัดเก็บภาษีจากทรัพย์สินของประเทศไทยต่อไป ดังนี้คือ

2.9.3 กฎหมายภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินในประเทศไต้หวัน

ประเทศไต้หวันนั้นจะไม่มีกฎหมายภาษารายได้จากทรัพย์สินโดยเฉพาะแต่จะแยกเป็นกฎหมายภาษีที่ดิน กับกฎหมายภาษีโรงเรือน ซึ่งในส่วนของกฎหมายภาษีที่ดินของประเทศไต้หวันนั้นเป็นภาษีที่ค่อนข้างสมบูรณ์ และสอดคล้องกับนโยบายการคลังท้องถิ่น โดยถือเป็นแหล่งเงินได้ภาษีที่สำคัญของท้องถิ่น ซึ่งประเทศไต้หวันได้วางหลักเกณฑ์การเก็บภาษีที่ดินให้ตรงกับลักษณะที่ดีของภาษีดังนี้ (Wiriya Namsiripongpun ,1983 : 31)

- 1) รายได้จากภาษีที่ดินควรจะสัมพันธ์กับรายจ่ายที่จะได้มาซึ่งการจัดเก็บภาษีที่ดิน
- 2) รายได้จากภาษีที่ดินควรจะแน่นอน และกำหนดล่วงหน้าได้อย่างใกล้เคียงกับความเป็นจริงที่สุด
- 3) รายได้จากภาษีที่ดินควรจะเพิ่มขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อและการขยายตัวของประชากรโดยอัตโนมัติ

กฎหมายภาษีที่ดิน ของประเทศไต้หวันจะประกอบด้วย (Ministry of Finance china , 1990 :112)

1) ภาษีมูลค่าที่ดิน (Land Value Tax) เป็นภาษีที่สำคัญ และสร้างรายได้มากที่สุด มีสาระสำคัญดังนี้

ฐานภาษี กำหนดให้ใช้ฐานภาษีในรูปแบบของ “Site value” หรือ “Land Value” โดยแยกมูลค่าของที่ดินออกจากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้น

โครงสร้างอัตราภาษี แยกออกเป็น 2 ชนิด คืออัตราก้าวหน้าและอัตราพิเศษ(Ministry of Finance china , 1990 :113)

1) อัตราก้าวหน้า

อัตราก้าวหน้าจะใช้จัดเก็บจากที่ดินทั่วไป โดยเริ่มต้นจากอัตราร้อยละ 1.5 ของราคาประเมิน ถึงสูงสุดในอัตราร้อยละ 7 ของราคาประเมิน และจุดเริ่มต้นในการคิดอัตราภาษีก้าวหน้าจะเริ่มตั้งแต่มูลค่าเฉลี่ยที่ดินขนาดตั้งแต่ 700 ตารางเมตรขึ้นไป ทั้งนี้ยกเว้นสำหรับที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เหมืองแร่ และเกษตรกรรม

ในกรณีที่ที่ดินมีมูลค่าเกินกว่ามูลค่าเฉลี่ยของที่ดินอันเป็นจุดเริ่มต้นของการเสียภาษีในอัตราก้าวหน้า มีหลักเกณฑ์ในการคิดภาษีดังนี้

มูลค่าที่ดินที่เกินกว่าจุดเริ่มต้นในการคิดอัตราภาษีก้าวหน้า (%)	อัตราภาษี (%)
1. ไม่เกิน 500	1.5
2. 500 –1,000	2.5
3. 1,000 – 1,500	3.5
4. 1,500 - 2000	4.5
5. เกินกว่า 2,000 ขึ้นไป	5.5

2) อัตราพิเศษ

2.1) อัตราภาษีของที่ดินที่เจ้าของใช้เป็นที่อยู่อาศัยเอง จะเท่ากับ 0.5% โดยถ้าเป็นที่ดินในเมืองจะต้องมีขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตรและไม่เกิน 700 ตารางเมตร สำหรับที่ดินนอกเขตเมือง ทั้งนี้โดยมีเงื่อนไขว่า เจ้าของที่ดินที่ใช้อยู่อาศัยเอง สามารถที่จะมีที่อยู่อาศัยที่เข้าเกณฑ์เสียภาษีดังกล่าวได้เพียงหนึ่งแห่งเท่านั้น

2.2) อัตราภาษีของที่ดินที่ใช้ในการอุตสาหกรรมจะเท่ากับ 1.5% แต่สำหรับที่ดินที่ไม่ได้ใช้เกี่ยวเนื่องกับโครงการจะเก็บภาษีในอัตราปกติ

2.3) ที่ดินสงวนไว้เพื่อการจัดทำระบบโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) สำหรับการพัฒนาเมือง ถ้ายังไม่ได้สร้างให้เสียภาษีในอัตรา 0.5 % ส่วนที่ดินของรัฐที่มีได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ให้เสียภาษีในอัตรา 1.5 %

การประเมินราคาที่ดิน (Ministry of Finance china , 1990 :115)

ประโยชน์ที่ได้รับจากการใช้ฐานภาษีในรูปแบบของ “Site Value” นั้น ขึ้นอยู่กับว่าการประเมินราคาที่ดินมีคุณภาพเพียงใด มีการประเมินบ่อยแค่ไหน และราคาประเมินใกล้เคียงกับราคาตลาดมากน้อยเพียงใด

ซึ่งโดยข้อกำหนดของกฎหมายแล้ว การประเมินราคาที่ดินในประเทศได้ทุกวันจะกระทำทุกๆ 3 ปี โดยอาจเลื่อนออกไปได้อีกหากมีความจำเป็น และเมื่อประกาศราคาประเมินออกมาแล้ว ให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ว่าราคาที่ดินของตนสูงกว่าราคาประเมินเกินกว่า 120 % ให้ถือว่าที่ดินนั้นมีราคาประเมินเกินกว่าราคาประเมิน 120 % และในกรณีเจ้าของที่ดินอุทธรณ์ว่าราคาที่ดินของตนต่ำกว่าราคาประเมินเกินกว่า 80% ให้ถือว่าที่ดินนั้นมีราคาต่ำกว่าราคาประเมิน 80% และรัฐบาลสงวนสิทธิ์ที่จะซื้อที่ดินแปลงนั้นได้ในราคาต่ำกว่าราคาประเมิน 80% นี้ด้วย

3) ภาษีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า (Vacant Land Tax) (Ministry of Finance china , 1990 :116)

กฎหมายที่ดินของไต้หวันบัญญัติไว้ว่า : หากที่ดินของเอกชนแปลงใดไม่ได้มีการนำมาใช้ประโยชน์ภายในระยะเวลาที่กำหนด ที่ดินแปลงนั้นจะต้องเสียภาษีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า นอกเหนือจากภาษีที่ดินตามปกติ จนกว่าจะได้มีการนำมาใช้ประโยชน์ตามที่กฎหมายกำหนด อัตราภาษีดังกล่าวข้างต้นจะไม่น้อยกว่าสามหรือห้าเท่าของภาษีที่ดินตามปกติ

สำหรับคำจำกัดความของคำว่า “ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า” หมายถึง ที่ดินใดๆ ที่กำหนดให้ใช้เพื่อการปลูกสร้าง แต่ไม่ได้นำมาใช้เพื่อการนั้น หรือ ที่ดินใดๆ ที่สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินมูลค่าน้อยกว่า 20% ของมูลค่าที่ดินนั้น

ในส่วนของกฎหมายว่าด้วยการสร้างความเท่าเทียมในกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องของที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไว้ดังนี้

“ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า” หมายถึง ที่ดินซึ่งอยู่ในบริเวณที่มีถนน ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า และน้ำประปา เข้าถึง แต่มิได้ใช้ประโยชน์เพื่อการปลูกสร้างตามที่กฎหมายกำหนด

ในกรณีที่ดินแปลงใดมีสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินมีมูลค่าน้อยกว่า 10% ของมูลค่าที่ดิน และเทศบาลที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ระบุว่า ที่ดินนั้นยังสามารถปลูกสร้างอาคารได้อีก หรือสามารถปรับปรุงการใช้ประโยชน์ใหม่ (Renewal) ได้ให้ถือว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าไม่ว่าจะเป็นที่ของรัฐหรือเอกชนก็ตาม

4) ภาษีการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดิน (Land Value Increment Tax) (Ministry of Finance china , 1990 :120-125)

การเก็บภาษีที่ดินที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นอันเนื่องจากการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการของรัฐมาจากหลักการที่ว่าด้วยการสร้างความเท่าเทียมในกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Equalization of Land Right) ซึ่งมีหลักการสำคัญๆดังนี้

การประเมินมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดิน

การประเมินมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดินอันเนื่องมาจากการพัฒนาของรัฐ เพื่อประโยชน์ส่วนรวมนั้น จะคำนวณจากมูลค่ารวมของที่ดินที่เพิ่มขึ้น (Total amount of increased value) และจะเก็บทุกครั้งที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น

อัตราภาษี

อัตราภาษีจะอยู่ระหว่าง 40%-60% ตามสัดส่วนของมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินเดิม

การยกเว้นภาษี

ที่ดินที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดิน ได้แก่

1) ที่สาธารณะที่รัฐขายหรือยกให้ และที่ดินของเอกชนที่บริจาคให้แก่รัฐเพื่อกิจการสาธารณะประโยชน์

2) ที่ดินที่ใช้เพื่อการเกษตรกรรม ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย แต่หากที่ดินนี้มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้อื่น และมีการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่น ที่ดินนี้จะต้องเสียภาษีการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดินโดยทันที

เมื่อได้ศึกษาหลักการของกฎหมายภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินของประเทศไต้หวันมาแล้วข้างต้น โดยเฉพาะกฎหมายภาษีที่ดิน หากจะเปรียบเทียบกับหลักการของกฎหมายภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินของประเทศไทยสามารถพิจารณาได้ดังนี้คือ

1) ประเทศไต้หวัน ไม่มีกฎหมายภาษีทรัพย์สินโดยตรง โดยจะมีกฎหมายภาษีที่เก็บจากทรัพย์สิน ในรูปของภาษีที่ดิน (Land Tax) กับภาษีโรงเรือน (House Tax) ซึ่งจัดเก็บโดยรัฐบาลท้องถิ่น ในประเทศไทยก็ไม่มีกฎหมายภาษีทรัพย์สินโดยตรงเช่นกัน แต่จะมีกฎหมายภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินในรูปของกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่ และกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน ซึ่งจัดเก็บโดยรัฐบาลท้องถิ่นเช่นเดียวกัน

2) กฎหมายภาษีที่ดินของไต้หวันจัดเก็บในรูปของภาษีมูลค่าที่ดิน (Land Value Tax) เมื่อเปรียบเทียบกับภาษีที่ดินของประเทศไทย อันได้แก่ ภาษีบำรุงท้องที่แล้วมีข้อแตกต่างดังนี้

2.1) ฐานภาษีของ Land Value Tax ในไต้หวัน จะอยู่ในรูปของ Land Value ซึ่งใกล้เคียงกับราคาตลาด ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ของประเทศไทย จะใช้ราคาปานกลางของที่ดิน ซึ่งประเมินโดยคณะกรรมการแต่ละท้องถิ่นมีการอิงราคาตลาดอยู่บ้าง แต่ก็ไม่ใช้ราคาตลาดที่แท้จริง เพราะเป็นราคาถัวเฉลี่ยระหว่างที่ดินหลายแปลงที่อยู่ในท้องที่ตำบลเดียวกัน

2.2) อัตราภาษี Land Value Tax ของไต้หวันจะมีอัตราภาษี 2 ชนิด คือที่ดินทั่วไปจะจัดเก็บ โดยใช้อัตราก้าวหน้า นอกจากนี้ยังมีอัตราพิเศษสำหรับที่ดินบางประเภทอีกด้วย แต่ภาษีบำรุงท้องที่ของประเทศไทย จะมีอัตราหลายอัตราตามบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่ซึ่งแปรไปตามราคาปานกลางของที่ดิน

2.3) Land Value Tax ของไต้หวัน มีการกำหนดภาษีที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าให้ชัดเจน โดยกำหนดลักษณะของที่ดินว่าอย่างไรจึงจะเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ซึ่งจะต้องเสียภาษีในอัตรา 5 เท่าของอัตราปกติ ส่วนภาษีบำรุงท้องที่ของไทยไม่ได้มีการกำหนดลักษณะของที่ดินไว้ว่างเปล่าให้ชัดเจน โดยกำหนดเพียงว่าที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพของที่ดิน ให้เสียเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่าจากอัตราปกติเท่านั้น

2.4) การประเมินราคาทรัพย์สินใน Land Value Tax ของไต้หวัน จะมีระยะเวลาการประเมิน ทุกรอบระยะเวลา 3 ปี ต่อ 1 ครั้ง แต่ในประเทศไทย ภาษีบำรุงท้องที่กำหนดให้มีการตีราคาปานกลางทุกรอบระยะเวลา 4 ปี ต่อ 1 ครั้ง

3) กฎหมายภาษีที่ดินของไต้หวัน ยังประกอบด้วย ภาษีการเพิ่มขึ้นของมูลค่าที่ดิน (Land Increment Tax) ซึ่งเป็นภาษีที่ดินเก็บจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของที่ดินอันเนื่องจากการที่รัฐบาลได้จัดให้มีสาธารณูปโภคในที่ดินดังกล่าว โดยเก็บเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ตามหลักการสิทธิความเท่าเทียมกันในกรรมสิทธิ์ที่ดินของประเทศไทย ส่วนในประเทศไทยนี้ไม่มีกฎหมายภาษีเช่นนี้โดยตรงแต่อาจเก็บแฝงในรูปของภาษีในระดับรัฐบาลกลาง ซึ่งได้แก่ ภาษีเงินได้ที่เก็บจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จัดเก็บโดยกรมสรรพากร หรือค่าธรรมเนียมในการโอนอสังหาริมทรัพย์ ที่จัดเก็บโดยกรมที่ดิน เป็นต้น

2.9.4 กฎหมายภาษีทรัพย์สินในประเทศฟิลิปปินส์ (Philippine Residential Decree No.464 ,1974 :155-161)

ประมวลกฎหมายภาษีทรัพย์สินของประเทศฟิลิปปินส์ เกิดขึ้นเมื่อรัฐบาลของประเทศนี้ได้ศึกษาวิเคราะห์สถานการณ์โดยละเอียดด้วย เห็นว่ารัฐบาลท้องถิ่นส่วนใหญ่ยังคงประสบปัญหาในการหารายได้เพื่อให้เพียงพอต่อการจัดหาบริการสาธารณะในท้องถิ่น เนื่องจากยังไม่มีระบบการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินที่เหมาะสมสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง มีความเป็นธรรม และมีประสิทธิภาพที่ดีพอ จึงได้แก้ไขปรับปรุงด้วยการประกาศใช้ประมวลกฎหมายภาษี

ทรัพย์สิน ซึ่งได้มีการแก้ไขปรับปรุง ทั้งในด้านเทคนิค วิธีการ กระบวนการ ตลอดจนแนวทางปฏิบัติต่างๆ ให้เหมาะสมรัดกุมและเป็นธรรมยิ่งขึ้น ปราบปรามคำสั่งประธานาธิบดีสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ ฉบับที่ 464 ลงวันที่ 20 พฤษภาคม 2517 โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.9.4.1 ทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษี

หมายถึง ที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างอื่นใดรวมทั้งเครื่องจักรกลต่างๆ ทรัพย์สินพึงประเมินเรียกเก็บภาษี สามารถจำแนกได้เป็น 6 ประเภทดังนี้

- (1) ทรัพย์สินเพื่อการอยู่อาศัย
- (2) ทรัพย์สินเพื่อการเกษตร
- (3) ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์
- (4) ทรัพย์สินเพื่อการอุตสาหกรรม
- (5) ทรัพย์สินเพื่อการเหมืองแร่
- (6) ทรัพย์สินประเภทพิเศษ

การกำหนดประเภทของทรัพย์สินดังกล่าว จะพิจารณาจากหลักการใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินนั้นๆว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองมุ่งใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอย่างใดเป็นสำคัญ ซึ่งทรัพย์สินแต่ละประเภทจะมีหลักเกณฑ์การประเมินจัดเก็บภาษีแตกต่างกันไป

2.9.4.2 ฐานภาษี

การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นฐานในการคำนวณภาษี จะใช้ฐานมูลค่าของทรัพย์สินหรือราคาตลาดของทรัพย์สิน (Market Value)

2.9.4.3 การกำหนดสัดส่วนเพื่อใช้เป็นฐานคำนวณภาษี

เมื่อพนักงานประเมินภาษีได้ประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว หลังจากนั้นจะกำหนดระดับ หรือสัดส่วนเพื่อใช้เป็นฐานคำนวณภาษี ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

1) กรณีที่เป็นที่ดิน

ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สัดส่วนร้อยละ 30 ของราคาประเมิน
ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม หรือเพื่อการพาณิชย์ สัดส่วนร้อยละ 40 ของราคาประเมินที่ดินเพื่อการเหมืองแร่ สัดส่วนร้อยละ 50 ของราคาประเมิน

2) กรณีที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือจักรกล และการขยายต่อเติมอื่นๆ สัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 แต่จะต้องไม่เกินกว่า ร้อยละ 80 ของราคาประเมิน

3) กรณีที่เป็นทรัพย์สินประเภทพิเศษ สัดส่วนร้อยละ 15 ของราคาประเมินของทรัพย์สินนั้น อันได้แก่ โรงเรือนและที่ดินซึ่งใช้เพื่อการศึกษ วัฒนธรรม หรือเพื่อการวิทยาศาสตร์ รวมทั้งสถานพยาบาลของเอกชน และสัดส่วนร้อยละ 30 ของราคาประเมินสำหรับทรัพย์สินซึ่งใช้ในการพักผ่อนหย่อนใจหรือนันทนาการ

2.9.4.4 อัตราภาษี

เขตการปกครองท้องถิ่นแต่ละแห่งมีอำนาจในการพิจารณา กำหนดอัตราภาษีทรัพย์สินมาตรฐานกลาง เพื่อใช้ในการจัดเก็บจากทรัพย์สินภายในท้องถิ่นของตนเอง โดยอัตราจะอยู่ระหว่างร้อยละ 1.25-2.0 ของราคาประเมินสำหรับทรัพย์สินในเขตการปกครองแต่ละท้องถิ่น

2.9.4.5 ทรัพย์สินที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องชำระภาษี

1) ทรัพย์สินที่เป็นของรัฐหรือหน่วยงานของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจใดๆ ซึ่งกฎหมายว่าด้วยภาษ่นั้น ได้มีบทบัญญัติยกเว้นไว้โดยชัดแจ้ง เว้นแต่ทรัพย์สินนั้นได้ให้บุคคลซึ่งมีหน้าที่ชำระภาษีจัดใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นๆ

2) สุสานหรือฌาปนสถานที่มีได้จัดขึ้นเพื่อมุงค้ำกำไร

3) โรงเรือนและที่ดินรวมตลอดถึงสิ่งขยายต่อเติมที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม หรือสาธิต โดยตรง

4) ทรัพย์สินของบุคคลใดที่ตั้งอยู่ในเขตเมือง หรือเทศบาลเดียวกัน มีมูลค่ารวมกันไม่ถึงตามที่ท้องถิ่นนั้นๆ กำหนด

5) ที่ดินที่ได้มาเนื่องจากหน่วยงานของรัฐจัดสรรให้ ขายให้ หรือให้เช่าเพื่อประกอบกิจการประเภทฟาร์มผลิตนมเนย (dairy farms) ภายในกำหนด 4 ปี นับแต่วันเริ่มกิจการ นอกจากนี้ยังรวมถึงเครื่องมือจักรกลสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งขึ้นใหม่โดยความเห็นชอบหรือรับรองของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เพื่อใช้ในการผลิตวัสดุอุปกรณ์เพื่อการอุตสาหกรรม เกษตรกรรม หัตถกรรม หรือการเหมืองแร่ ภายใน 5 ปีแรก เริ่มดำเนินการ

6) ที่ดินที่มีพื้นที่ไม่ยื่นต้นขึ้นตามธรรมชาติ ซึ่งมีคุณค่าทางเศรษฐกิจสูง

7) ทรัพย์สินอื่นๆ ตามแต่จะได้มีกฎหมายยกเว้นไว้เป็นพิเศษในกรณีอื่นๆ

2.9.4.6 การลดหย่อนภาษี

1) ในกรณีที่พืชผลซึ่งเพาะปลูกไว้ ได้รับความเสียหายโดยทั่วไป หรือราคาพืชผลตกต่ำอย่างมาก หรือมีภัยพิบัติอื่นๆ ในทำนองเดียวกันเกิดขึ้นในท้องที่จังหวัด เมืองหรือเทศบาลใดๆ คณะกรรมการบริหารของท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องอาจมีมติให้ลดหย่อน หรือยกเว้นภาษี เช่นว่านั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้

2) ประธานาธิบดีฟิลิปปินส์ มีอำนาจสั่งให้ลดหย่อนภาษีทรัพย์สินได้ทุกกรณี หากพิจารณาเห็นว่า จำเป็นต้องกระทำเพื่อประโยชน์ของประเทศชาติหรือของประชาชนส่วนรวม

2.9.4.7 การจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเพิ่มเติม

- 1) เก็บเพิ่มร้อยละหนึ่ง เพื่อสมทบกองทุนส่งเสริมการศึกษา
- 2) เก็บเพิ่มไม่เกินร้อยละ 2 จากที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า

หมายความถึงที่ดินที่มีสภาพดังต่อไปนี้

2.1) ที่ดินเพื่อการเกษตรของเอกชนแปลงใดมีเนื้อที่มากกว่า 5 เฮกเตอร์ ขึ้นไป ซึ่งเหมาะแก่การเพาะปลูก การเลี้ยงสัตว์ การประมงน้ำจืด หรือเหมาะแก่การใช้เพื่อการเกษตรในกรณีอื่นๆ โดยมีเนื้อที่ 3 ใน 4 ส่วนของเนื้อที่ทั้งหมด มิได้นำไปใช้หรือปรับปรุงให้ดีขึ้น เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวแล้ว

2.2) ที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองหรือเทศบาล แปลงใดมีเนื้อที่มากกว่า 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป โดยเจ้าของมิได้นำไปใช้ประโยชน์ หรือมิได้ปรับปรุงดำเนินการใดๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์ตอบแทนในฐานะที่ดินนั้นเป็นเศรษฐกิจทรัพย์ นอกจากนี้ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ยังหมายรวมถึงที่ดินที่เอกชนได้รับอนุญาตให้จัดสรรแบ่งขายทั่วไป โดยเจ้าของที่ดินจัดสรร หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรปล่อยปลดละเลยมิได้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งในที่ดินนั้น ตามที่กำหนดไว้ในโครงการหรือแผนงานจัดสรรที่ดิน

2.9.4.8 การจัดเก็บภาษีพิเศษจากทรัพย์สิน

การจัดเก็บภาษีพิเศษจากทรัพย์สินในที่นี้ แตกต่างจากการจัดเก็บภาษีเพิ่มจากทรัพย์สินดังกล่าวมาข้างต้น การจัดเก็บภาษีพิเศษ หมายถึงในกรณีที่ถูกกฎหมายได้ให้อำนาจแก่รัฐบาลกลางและหน่วยการปกครองท้องถิ่นต่างๆ มีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินของบุคคลใดๆ ที่ตั้งอยู่ในเขตอำนาจของตน เป็นกรณีพิเศษต่างหากจากภาษีทรัพย์สินที่กล่าวมาข้างต้น โดยอาศัยเหตุที่ดินนั้นได้รับประโยชน์ตอบแทนโดยตรงจากสิ่งสาธารณูปการหรืองานโยธาต่างๆ ซึ่งรัฐบาลกลางหรือหน่วยการปกครองท้องถิ่นได้สร้างขึ้น เช่น ถนน ทางเท้า สวนสาธารณะ ตลาดนัด สะพาน ท่าเรือ เขื่อนกั้นน้ำ อ่างเก็บน้ำ คู คลองระบายน้ำ ท่อระบายน้ำ ฯลฯ

1) หลักเกณฑ์การประเมินภาษีพิเศษจากทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อจัดเก็บภาษีพิเศษนี้ เจ้าหน้าที่จะคำนวณจากราคาประเมินสำหรับที่ดินแต่ละแปลงตามที่ระบุไว้ในทะเบียนที่ดิน อย่างไรก็ตาม ใดๆ ก็ดี จะต้องไม่มากกว่าร้อยละ 60 ของราคาที่ดินนั้น สำหรับอัตราภาษีที่ใช้ในการคำนวณภาษีพึงชำระ จะมีอยู่หลายๆ อัตราแตกต่างกันไปตามสัดส่วนที่ดินแต่ละแปลงจะพึงได้รับประโยชน์จากสิ่งสาธารณูปการ หรืองานโยธาเช่นว่านั้นมากนักน้อยเพียงใดเป็นเกณฑ์ โดยไม่ต้องถือปฏิบัติตามอัตราภาษีดังกล่าวมาแล้วข้างต้น

2.9.4.9 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน

หน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการประเมินจัดเก็บภาษีทรัพย์สินมีอยู่มากมาย หลายหน่วย เฉพาะที่สำคัญๆ และมีหน้าที่โดยตรงก็คือ สำนักงานประเมินภาษีทรัพย์สิน คณะกรรมการอรรถธรณ์ภาษีทรัพย์สิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังและหน่วยการปกครองท้องถิ่นต่างๆ

1) สำนักงานประเมินภาษีทรัพย์สิน

ได้มีการจัดตั้งสำนักงานประเมินภาษีทรัพย์สินขึ้นทุกจังหวัด และทุกเมืองทั่วประเทศ โดยมีฐานะเป็นหน่วยงานเอกเทศ ต่างหากจากหน่วยงานอื่นๆ ประกอบด้วยหน่วยงานระดับกอง รวม 4 กองคือ

- 1.1) กองแผนที่ภาษีทรัพย์สิน
- 1.2) กองการตีราคาและประเมินภาษีทรัพย์สิน
- 1.3) กองการจัดเก็บเอกสารหลักฐาน
- 1.4) กองวิจัยและสถิติ

กองที่สำคัญที่สุดคือ กองแผนที่ภาษีทรัพย์สิน โดยมีหน้าที่รับผิดชอบในการทำแผนที่ภาษีซึ่งถือว่าเป็นเครื่องมือสำคัญที่สุด อย่างหนึ่งของกระบวนการบริหารงานภาษีทรัพย์สิน นอกจากนี้ก็มีกองการตีราคาและประเมินภาษีทรัพย์สิน ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบมากมายหลายประการ ที่สำคัญก็คือ ทำหน้าที่เกี่ยวกับการตีราคาและประเมินภาษี หรือคำนวณจำนวนเงินภาษีทรัพย์สิน เพื่อเรียกเก็บจากเจ้าของหรือผู้ครอบครอง อย่างไรก็ตาม การรวบรวมจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเป็นหน้าที่ของหน่วยการปกครองท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ใช่หน้าที่ของพนักงานประเมินภาษีทรัพย์สินแต่อย่างใด

จากการที่ประเทศฟิลิปปินส์ได้เร่งรัด ปรับปรุงระบบการประเมินจัดเก็บภาษีทรัพย์สินด้วยการประกาศใช้ประมวลกฎหมายภาษีทรัพย์สิน เมื่อปี พ.ศ. 1974 และตามด้วยประมวลระเบียบว่าด้วยการประเมินภาษีทรัพย์สินในปีต่อมา ยังผลให้ระบบภาษีทรัพย์สินของประเทศไทย มีแนวโน้มจะก้าวไกลกว่าประเทศกำลังพัฒนาอื่นๆ หลายประเทศ รวมทั้งประเทศไทยของเรา ดังนั้น หากจะเปรียบเทียบระบบภาษีทรัพย์สินระหว่างประเทศฟิลิปปินส์กับประเทศไทยแล้ว จะเห็นความแตกต่างในสาระสำคัญดังนี้ (เรื่องชัย จงสงวน ,2525 : 57-60)

1) ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีทรัพย์สินของฟิลิปปินส์ มีขอบเขตกว้างขวางกว่าของไทยมาก อาจกล่าวได้ว่า ประมวลกฎหมายภาษีทรัพย์สินของฟิลิปปินส์ครอบคลุมทรัพย์สินของเอกชนเกือบทุกประเภท ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นส่วนรวมของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งที่ตั้งอยู่บนพื้นดินและใต้พื้นดิน มีข้อยกเว้นเพียงเล็กน้อยเท่านั้น เช่น ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อสาธารณกุศลหรือศาสนกิจโดยตรง ในขณะที่กฎหมายภาษีบำรุงท้องที่และกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินของ

ไทย ซึ่งพอจะถือเป็นกฎหมายภาษีทรัพย์สิน ใช้บังคับแก่ทรัพย์สินพึงประเมินในขอบเขตค่อนข้างจำกัด และยังมีข้อยกเว้นมากมายกว่ากฎหมายภาษีทรัพย์สินของฟิลิปปินส์ โดยเฉพาะข้อยกเว้นหรือลดหย่อนสำหรับที่ดินและโรงเรียนเพื่อการอยู่อาศัยแต่สำหรับฟิลิปปินส์ กฎหมายไม่ได้ยกเว้นภาษีในกรณีนี้แต่อย่างใด เพียงแต่จัดเก็บภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นเท่านั้น

2) การเก็บภาษีทรัพย์สินกรณีพิเศษ ระบบภาษีทรัพย์สินของฟิลิปปินส์ที่แตกต่างจากระบบภาษีทรัพย์สินของไทยที่ควรแก่การสนใจอีกประการหนึ่งก็คือ ประมวลกฎหมายภาษีทรัพย์สินของฟิลิปปินส์ ได้ให้อำนาจแก่ท้องถิ่นในการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากการจัดเก็บภาษีตามปกติได้ 2 กรณี คือกรณีแรก จัดเก็บเพิ่มร้อยละหนึ่งของยอดเงินภาษีทรัพย์สินพึงชำระเพื่อสมทบกองทุนเพื่อการศึกษาพิเศษ กรณีที่สอง ซึ่งเป็นเรื่องที่น่าสนใจศึกษาเป็นพิเศษ กล่าวคือ หน่วยงานปกครองท้องถิ่นของฟิลิปปินส์ มีอำนาจออกกฎหมายเพื่อจัดเก็บภาษีจากที่ดินของเอกชนใดๆที่ตั้งอยู่ในเขตอำนาจของตนในกรณีพิเศษ โดยอาศัยเหตุที่ที่ดินนั้นได้รับประโยชน์จากงานโยธา หรือสิ่งสาธารณูปการ ซึ่งหน่วยงานการปกครองท้องถิ่นได้จัดสร้างขึ้น เช่น ถนน สะพาน คู คลอง ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ฯลฯ สำหรับอัตราภาษีที่ใช้ในการประเมินจัดเก็บแตกต่างกันไปตามสัดส่วนที่ที่ดินแต่ละแปลงจะพึงได้รับประโยชน์จากสิ่งสาธารณูปการมากหรือน้อยเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ

3) ฐานภาษี กรณีของฟิลิปปินส์ การประเมินภาษีทรัพย์สินทุกประเภท ถือราคาตลาดปัจจุบันแห่งทรัพย์สินนั้นๆ เป็นฐานคำนวณ สำหรับของไทยเฉพาะการประเมินภาษีบำรุงท้องที่เท่านั้น ที่การตีราคาปานกลางได้อิงราคาตลาดของที่ดินที่เกี่ยวข้องอยู่บ้าง แต่ก็ไม่ใช้ราคาตลาดที่แท้จริงสำหรับที่ดินแปลงนั้นๆ เพราะราคาปานกลางซึ่งใช้เป็นฐานในการคำนวณเงินภาษีบำรุงท้องที่นั้น เป็นราคาถัวเฉลี่ยระหว่างที่ดินหลายแปลงที่ตั้งอยู่ในท้องที่ตำบลเดียวกัน สำหรับการประเมินภาษีโรงเรียนและที่ดินกลับไปถือ “ค่ารายปี” เป็นฐานคำนวณ ค่ารายปีโดยนิตินัย หมายถึง จำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรจะให้เช่าได้ในปีหนึ่งๆ ในกรณีไม่มีการให้เช่าจริง ถ้าทรัพย์สินนั้นให้เช่าจริง ให้ถือค่าเช่านั้นเป็นหลักในการคำนวณค่ารายปี

4) อัตราภาษี กรณีของฟิลิปปินส์ อัตราภาษีทรัพย์สินที่ใช้ในการคำนวณเงินภาษีพึงชำระ จากทรัพย์สินประเภทเดียวกัน มีอยู่หลายอัตรา แตกต่างกันไปตามระดับของการปกครองท้องถิ่น หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง จังหวัด เมืองและเทศบาล ใช้อัตราภาษีไม่เหมือนกัน เพราะท้องถิ่นแต่ละแห่งมีอำนาจตราข้อบัญญัติ กำหนดอัตราภาษีทรัพย์สินเพื่อใช้ภายในเขตอำนาจของตนได้ สำหรับกรณีของไทย หน่วยงานปกครองท้องถิ่นทุกระดับ ใช้อัตราภาษีสำหรับทรัพย์สินประเภทเดียวกันเหมือนกันหมดทุกแห่ง ท้องถิ่นไม่อาจใช้ดุลยพินิจกำหนดอัตราภาษีขึ้นใช้เองได้

การแบ่งชำระภาษีออกเป็นงวดๆ กฎหมายภาษีทรัพย์สินฟิลิปปินส์ เปิดโอกาสให้ผู้มีหน้าที่ชำระภาษี เลือกชำระภาษีเป็นงวดๆ ละ 3 เดือนเท่าๆกันได้ งวดแรกครบกำหนดชำระภายในสิ้นเดือนมีนาคม งวดสอง งวดสามและงวดสี่ ครบกำหนดภายในสิ้นเดือนมิถุนายน กันยายน และธันวาคม ตามลำดับ การที่ให้เลือกชำระเป็นงวดๆ ได้นี้คงจะมีความมุ่งหมายเพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของผู้มีหน้าที่ชำระภาษี สำหรับกรณีของไทยกฎหมายเดิมไม่ได้มีบทบัญญัติเช่นว่านี้แต่อย่างใด แต่ปัจจุบันในกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดินกับกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่ กำหนดให้มีการผ่อนชำระได้แล้ว

5) หน่วยงานที่รับผิดชอบในการประเมินภาษีทรัพย์สิน กรณีของฟิลิปปินส์ มีสำนักงานประเมินภาษีทรัพย์สิน ตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นเกือบทั่วทุกแห่ง สำนักงานแต่ละแห่ง มีฐานะเป็นหน่วยงานเอกเทศต่างหากจากหน่วยงานอื่นๆ ของท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องการที่กฎหมายกำหนดให้สำนักงานฯ มีฐานะเป็นเอกเทศ คงมีความมุ่งหมายเพื่อให้หน่วยงานนี้มีอำนาจอิสระในการบริหารงานมากขึ้น ไม่ต้องตกอยู่ภายใต้อิทธิพลของนักการเมืองระดับท้องถิ่นมากนัก มิฉะนั้นแล้ว การตีราคาและการประเมินภาษีทรัพย์สินของพนักงานเจ้าหน้าที่ อาจไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงได้ง่าย นอกจากนี้ภายในสำนักงานฯ ยังได้จัดแบ่งหน่วยงานย่อยออกเป็นกองต่างๆ รวม 4 กอง เพื่อปฏิบัติและรับผิดชอบงานเฉพาะด้าน โดยมีการแบ่งงานบริหารงานช่างเทคนิค งานธุรการ และงานวิชาการออกเป็นสัดส่วนชัดเจน ซึ่งถ้าพิจารณาในแง่ของโครงสร้างการจัดรูปองค์กรแล้วก็นับได้ว่า สำนักงานประเมินภาษีทรัพย์สินของฟิลิปปินส์ มีความถูกต้องสมบูรณ์ตามหลักการบริหารอยู่ไม่น้อย ในขณะที่การประเมินภาษีทรัพย์สินของไทยอาศัยปลัดอำเภอ เจ้าหน้าที่ในสังกัดเทศบาล เมืองพัทยาหรือกรุงเทพมหานคร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีพื้นฐานความรู้ทางการบริหารงานทั่วไปเท่านั้น

2.9.5 กฎหมายภาษีทรัพย์สินในประเทศเนเธอร์แลนด์ (สำนักงานคลัง ,2535 1-9)

กรณีประเภทนี้เป็นรายได้หลักของท้องถิ่นทุกแห่งในเนเธอร์แลนด์ โดยในที่นี้จะได้ศึกษาเฉพาะกรณีของเมืองอัมสเตอร์ดัม นครหลวงของประเทศเนเธอร์แลนด์ สำหรับเมืองอัมสเตอร์ดัม จัดเก็บได้ถึงร้อยละ 60 ของภาษีทั้งหมดที่จัดเก็บเอง ภาษีประเภทนี้นั้นหลักผลประโยชน์ที่ได้รับ (Benefit Principle) เป็นประการสำคัญ แต่ก็คำนึงถึงหลักความสามารถในการเสียภาษี (Ability to Pay) ผสมอยู่บ้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ

2.9.5.1 ทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษี

ทรัพย์สินที่เป็นที่ดินและอาคารทุกแปลงทุกหลังจะต้องเสียภาษีไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้นำออกหารายได้ หรืออาคารที่ใช้ในพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม

2.9.5.2 ฐานภาษี

การจัดเก็บภาษีจะใช้ราคาตลาดในเวลาที่กำหนดขึ้น (The Market With The Price Level On A Certain Date) เป็นฐานในการคำนวณค่าภาษี ซึ่งราคาตลาดดังกล่าวจะมีการประกาศทุก 5 ปี

2.9.5.3 อัตราภาษี

อัตราภาษีจะแตกต่างกันไประหว่างผู้เสียภาษีที่เป็นเจ้าของอาคาร (Owner) กับผู้เสียภาษีที่ใช้ประโยชน์ในอาคาร (User) และในเทศบาลแต่ละแห่งจะกำหนดอัตราภาษีแตกต่างกันไป แต่จะเกินอัตราขั้นสูงที่กำหนดโดยรัฐบาลกลางไม่ได้

2.9.5.4 การจัดองค์กรในการเก็บภาษีทรัพย์สิน

เพื่อให้เข้าใจถึงการบริหารการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของเมืองอัมสเตอร์ดัม จึงควรศึกษาเกี่ยวกับการจัดองค์กรที่รองรับงานดังกล่าว ซึ่งพบว่ามีการจัดแบ่งโดยคำนึงถึงลักษณะงานเป็นสำคัญ โดยมี 3 กองเป็นหลักคือ

- 1) กองประเมินราคาทรัพย์สิน (The Property Assessment Division)
- 2) กองประเมินภาษี (The Levying Division)
- 3) กองเร่งรัดและบังคับภาษี (The Collecting Division)

และยังมีฝ่ายต่างๆ ช่วยสนับสนุนงาน ซึ่งมีบทบาทมากก็คือ ฝ่ายข้อมูลและคอมพิวเตอร์ (Information and Automation) และฝ่ายวิชาการ (Staff) เพื่อดำเนินการทางด้านการรวมข้อมูลตลอดจนเป็นฝ่ายวิชาการให้แก่ 3 กองหลักข้างต้น

2.9.5.5 การประเมินราคาทรัพย์สิน

งานด้านนี้เป็นงานสำคัญในส่วนของการสร้างฐานภาษี (Tax Base) เพื่อส่งให้ฝ่ายที่ดำเนินการประเมินภาษี (Taxation Process) ดำเนินการต่อไป ต้องมีการกำหนดราคาตลาดให้เวลาที่กำหนดขึ้น (The Market With The Price Level On A Certain Date) ทุก 5 ปี โดยปกติจะมีการดำเนินการ 3 ขั้นตอนคือ

- 1) ขั้นเตรียมการ (Preparation) ซึ่งจะดำเนินการเป็นการหาข้อมูลทั้งในภาคสนามเพื่อให้ได้ข้อมูลปฐมภูมิ และดำเนินการประสานงานกับภาครัฐบาลและเอกชนอื่นๆ เพื่อขอข้อมูลทุติยภูมิ ซึ่งข้อมูลที่ใช้ได้แก่

- ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทรัพย์สิน เช่น สภาพการปลูกสร้าง ขนาด

สาธารณูปโภคที่ได้รับ ฯลฯ

- ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน เช่น ขนาดของที่ดิน ประเภทการยึดครอง ตลอดจนราคาซื้อขาย ฯลฯ

- ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เป็นเจ้าของและผู้ใช้ประโยชน์ในโรงเรือน เช่น ชื่อ ที่อยู่
- 2) ขั้นตอนประเมินราคา (Valuation) เป็นขั้นตอนที่เจ้าหน้าที่ประเมินราคาจะศึกษาข้อมูลที่ได้รับมาในขั้นแรก เพื่อแบ่งกลุ่มและแบ่งพื้นฐานที่ใช้กันอยู่ทั่วไป แต่ในบางกรณีเจ้าหน้าที่ประเมินราคาจะดำเนินการกำหนดราคาอาคารบางประเภทเป็นรายอาคาร สำหรับอาคารที่มีสภาพพิเศษกว่าที่มีอยู่ทั่วไป
- 3) ขั้นตอนควบคุมคุณภาพและสรุปผลการประเมินราคา (Quality Control And Delivery) เมื่อเจ้าหน้าที่ประเมินราคาได้กำหนดราคาทรัพย์สินไปแล้ว จะมีงานขั้นสุดท้ายคือการตรวจสอบผลที่ดำเนินการได้ว่าถูกต้องใกล้เคียงความเป็นจริงมากเพียงใด เพื่อปรับให้สมบูรณ์ขึ้นในขั้นสุดท้าย ก่อนที่จะประกาศและสรุปผลส่งฝ่ายประเมินภาษีต่อไป

2.9.5.6 การประเมินและติดตามจัดเก็บภาษี

การดำเนินการในขั้นนี้เป็นการประเมินค่าภาษีและติดตามจัดเก็บเงินซึ่งจะมีการดำเนินการทุกปี ซึ่งประกอบด้วยการทำงาน 2 ขบวนการคือ

1) งานด้านการประเมินภาษี งานด้านนี้รับผิดชอบโดยกองประเมินภาษี ซึ่งสามารถแยกย่อยออกเป็นงาน 3 ขั้นตอน คือ

1.1) การรวบรวมข้อมูลของอาคาร (Data Base Building) ซึ่งเป็นขั้นตอนเบื้องต้นของการประเมินภาษี เจ้าหน้าที่ประเมินภาษีจะรวบรวมข้อมูลสำคัญของผู้เสียภาษีเพิ่มเติมจากข้อมูลราคาตลาด ที่ได้รับจากฝ่ายประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อผ่านการตรวจสอบจนถูกต้องครบถ้วนแล้ว จะดำเนินการประเมินค่าภาษีของผู้เสียภาษีแต่ละรายออกมา

1.2) การออกใบแจ้งการประเมินเพื่อเรียกเก็บภาษี (Billing) ในขั้นตอนนี้จะดำเนินการโดยระบบคอมพิวเตอร์ ซึ่งจะมีงานด้านการออกใบแจ้งการประเมิน และการจำหน่ายของ ตลอดจนจนถึงงานด้านการจัดส่งผลการแจ้งการประเมินถึงมือผู้เสียภาษี

1.3) การพิจารณาชี้ขาดคำคัดค้านและการอุทธรณ์ (Registration And Settlement Of Objections And Appeals) เนื่องจากมีประชาชนบางรายไม่พอใจผลการประเมินที่ได้รับแจ้ง จะขอใช้สิทธิในการคัดค้านและอุทธรณ์ภาษี จึงต้องมีงานด้านนี้ขึ้น เพื่อทำหน้าที่รับเรื่องการคัดค้านและการอุทธรณ์ภาษี หลังจากนั้นจะดำเนินการตรวจสอบผลการประเมินว่าเดิมประเมินไปถูกต้องสมบูรณ์เพียงใดทั้งในกรณีข้อเท็จจริงของทรัพย์สิน และความสมบูรณ์ในข้อกฎหมายโดยจะมีคณะกรรมการกฎหมายร่วมพิจารณาในประเด็นนี้ เพื่อหาข้อยุติก่อนที่จะดำเนินการขึ้นศาล นอกจากนี้อาจมีการเรียกตัวผู้เสียภาษีมาเจรจาต่อรอง (Negotiation With Taxpayer) จึงจะมีการชี้ขาดผลการคัดค้านหรืออุทธรณ์ หากมีการชี้ขาดให้ลดค่าภาษีลงจะดำเนินการคืนภาษีส่วนเกินกลับคืนให้ด้วย

2) งานด้านการเร่งรัดและบังคับภาษี งานด้านนี้รับผิดชอบโดยกองเร่งรัดและบังคับภาษี สามารถแบ่งแยกย่อยเป็นงาน 3 ขั้นตอน เช่นเดียวกันคือ

2.1) งานติดตามจัดเก็บภาษี (Debts Administration Process) จะมีการติดตามผลการจัดเก็บเป็นระยะๆ โดยระบบคอมพิวเตอร์ นอกจากนั้นยังใช้ระบบรายงานโดยคนช่วยตรวจสอบอีกชั้นหนึ่ง

2.2) งานด้านการเตือนภาษี (Final Reminder) จะมีการประสานงานข้อมูลกับงานติดตามจัดเก็บภาษี และงานด้านการพิจารณาชี้ขาดคำอุทธรณ์ภาษีเพื่อได้ตัวเลขของค่าภาษีที่จะเตือน หากยังไม่ได้ผลก็จะส่งเรื่องต่อไปให้งานด้านบังคับภาษีต่อไป

2.3) งานด้านการบังคับภาษี (Enforce Collection) เป็นงานด้านสุดท้ายของการจัดเก็บภาษีเพื่อบังคับให้ผู้ค้างชำระนำเงินค่าภาษีมาชำระแก่ท้องถิ่น จะมีการออกหมายเรียกตัวผู้ค้างชำระภาษีเพื่อเจรจา ซึ่งอาจมีการผ่อนชำระ แต่หากยังไม่ได้ผลก็จะใช้มาตรการการบังคับขายทอดตลาดทรัพย์สินต่อไป

จากการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นพบว่า เทศบาลเมืองอัมสเตอร์ดัม สามารถจัดเก็บภาษีได้ถึง 99% โดยมีผลสรุปการดำเนินงานดังนี้

- 55% ของผู้เสียภาษีทั้งหมด จะจ่ายภาษีเมื่อได้รับการแจ้งการประเมิน
- 30% ของผู้เสียภาษีทั้งหมด จะจ่ายภาษีเมื่อได้รับการเตือนซ้ำอีกครั้งหนึ่ง
- 10% ของผู้เสียภาษีทั้งหมด จะจ่ายภาษีเมื่อได้รับการเตือนครั้งสุดท้าย
- 3% ของผู้เสียภาษีทั้งหมด จะจ่ายภาษีเมื่อมีหมายเรียกตัว
- 1% ของผู้เสียภาษีทั้งหมด จะได้รับค่าภาษีเมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สิน
- 1% ของผู้เสียภาษีทั้งหมด ไม่สามารถจัดเก็บภาษีได้

เมื่อได้ศึกษาระบบภาษีทรัพย์สินของประเทศเนเธอร์แลนด์ดังได้กล่าวแล้วข้างต้นต่อไปนี้จะได้เปรียบเทียบกับกฎหมายภาษีที่เก็บจากทรัพย์สินของประเทศไทยดังนี้คือ

1) ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีทรัพย์สิน ในประเทศเนเธอร์แลนด์จะเก็บภาษีทรัพย์สินจากทรัพย์สินประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เหมือนกับประเทศไทย ซึ่งในประเทศเนเธอร์แลนด์นั้นจะเก็บจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยเองไม่นำออกหารายได้ หรืออาคารที่ใช้ในพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรม แต่ในประเทศไทยเราจะยกเว้นสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเองไม่ต้องเสียภาษีแต่อย่างใด

2) ฐานภาษี ในประเทศเนเธอร์แลนด์จะใช้ราคาตลาดของทรัพย์สินเป็นฐานในการคำนวณภาษี แต่ในประเทศไทยนั้น เฉพาะภาษีบำรุงท้องที่เท่านั้นที่การตีราคาปานกลางอิงราคาตลาดอยู่บ้าง แต่ก็มีใช้ราคาตลาดที่แท้จริง ส่วนภาษีโรงเรือนและที่ดินนั้นฐานภาษีก็ใช้ค่า

รายปีเป็นฐานคำนวณ คือจำนวนเงินซึ่งทรัพย์สินนั้นสมควรจะให้เข้าได้ในปีหนึ่งๆ ในกรณีที่ทรัพย์สินนั้นไม่มีการให้เข้าจริง ถ้าทรัพย์สินนั้นให้เข้าจริงให้ถือคือเข้านั้นเป็นหลักคำนวณค่ารายปี

3) อัตราภาษี ประเทศเนเธอร์แลนด์ จะแตกต่างกันไประหว่างผู้เสียภาษีที่เป็นเจ้าของอาคาร (Owner) กับผู้ใช้ประโยชน์ในอาคาร (User) และในแต่ละท้องถิ่นในแต่ละแห่งจะกำหนดอัตราภาษีแตกต่างกันไป แต่จะเก็บอัตราขั้นสูงที่กำหนดโดยรัฐบาลกลางไม่ได้ ส่วนประเทศไทย หน่วยงานปกครองท้องถิ่นทุกระดับ ใช้อัตราภาษีทรัพย์สินประเภทเดียวกันเหมือนกันหมดทุกท้องถิ่น ไม่สามารถกำหนดอัตราภาษีให้แตกต่างกันในแต่ละท้องถิ่นได้ นอกจากกำหนดเกณฑ์การลดหย่อนเนื้อที่ดินเพื่อการคำนวณภาษีบำรุงท้องถิ่นที่แตกต่างกันได้เท่านั้น

4) องค์การในการเก็บภาษีทรัพย์สิน ในประเทศเนเธอร์แลนด์จะแบ่งองค์การในการเก็บภาษีทรัพย์สินเป็นกองประเมินทรัพย์สิน กองประเมินภาษี กองเร่งรัดและบังคับภาษี โดยแยกเป็นฝ่ายต่างๆ ช่วยสนับสนุน ได้แก่ฝ่ายข้อมูลและคอมพิวเตอร์ และฝ่ายวิชาการ ซึ่งใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยและต้นทุนสูงมาใช้ในการปฏิบัติจัดเก็บ แต่ในประเทศไทยเราไม่มีสำนักงานเก็บภาษีทรัพย์สินโดยตรง จะเป็นหน้าที่ของงานรายได้เขตต่างๆ ซึ่งขาดทั้งเทคโนโลยีที่ทันสมัยรวมทั้งบุคลากรที่ไม่เพียงพอกับปริมาณงาน ดังในประเทศเนเธอร์แลนด์

5) การประเมินราคาทรัพย์สิน ในประเทศเนเธอร์แลนด์จะมีกองประเมินราคาทรัพย์สินโดยตรงซึ่งมีขั้นตอนการดำเนินงานที่เป็นระบบ เพื่อส่งข้อมูลให้ฝ่ายที่ดำเนินการประเมินภาษี แต่ในประเทศไทยเราก็มีหน่วยงานประเมินราคาทรัพย์สิน เช่นกัน คือสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งสังกัดกรมที่ดิน มีหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการคำนวณค่าภาษีและค่าธรรมเนียมในการโอนสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลกลางเท่านั้น แต่ในส่วนของท้องถิ่นมิได้ใช้ราคาจากสำนักงานกลางนี้แต่อย่างใด การประเมินค่ารายปีและราคาปานกลางตามกฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน กับกฎหมายภาษีบำรุงท้องที่ยังเป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของคณะกรรมการหรือส่วนท้องถิ่น ซึ่งไม่มีความรู้ความเชี่ยวชาญโดยเฉพาะและไม่มีความเป็นกลางในการประเมินราคาทรัพย์สินแต่อย่างใด

6) การประเมินและติดตามจัดเก็บภาษี ในประเทศเนเธอร์แลนด์งานด้านการประเมินภาษีจะรับผิดชอบโดยกองประเมินภาษี และงานด้านการเร่งรัดและบังคับภาษีจะรับผิดชอบโดยกองเร่งรัดและบังคับภาษี ซึ่งดังที่กล่าวแล้ววาระบบงานดังกล่าวนี้จะใช้คอมพิวเตอร์ เพื่อช่วยรวมทั้งใช้คนตรวจสอบอีกชั้นหนึ่ง ซึ่งจากการดำเนินการจัดเก็บภาษีที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่า ในประเทศเนเธอร์แลนด์สามารถจัดเก็บภาษีได้ถึง 99% แต่หากเทียบกับในประเทศไทยแล้วระบบการประเมินและการติดตามจัดเก็บภาษียังไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ทั้งในด้านเทคโนโลยีและบุคลากร ส่งผลให้มีภาษีอากรค้างชำระ และการหลีกเลี่ยงภาษีเป็นจำนวนมาก ทำให้รายได้จากภาษีไม่เพียงพอต่อการพัฒนาท้องถิ่นแต่อย่างใด

อย่างไรก็ดี มีข้อสังเกตว่า ระบบภาษีทรัพย์สินที่ใช้ได้ผลดีในประเทศหนึ่ง ไม่ได้หมายความว่า ระบบเดียวกันนี้จะต้องใช้ได้ผลดีเท่ากันสำหรับประเทศอื่น เพราะสภาพสังคม เศรษฐกิจ การปกครองของแต่ละประเทศย่อมแตกต่างกันไปไม่มากนักน้อย แต่ไม่ได้หมายความว่า หากนำไปใช้อีกประเทศหนึ่งจะไม่ประสบความสำเร็จเสมอไป หากแต่ขึ้นอยู่กับว่า ประเทศอื่นได้นำไปประยุกต์ใช้ให้เหมาะสม กับสภาพการณ์ทุกๆด้าน ในประเทศของตนได้มากน้อยเพียงใดเป็นสิ่งสำคัญ โดยผู้วิจัยจะได้นำเสนอหลักการกฎหมายภาษีทรัพย์สินในประเทศต่างๆ ที่กล่าวข้างต้นที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับประเทศไทย มาใช้ประกอบเป็นแนวทางในการนำเอากฎหมายภาษีทรัพย์สินมาใช้ในประเทศไทยต่อไป



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เพื่อศึกษาถึงภาวะทรัพยากรระบบใหม่ที่เกิดขึ้นตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง และผลของภาวะภาษีเกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย เพื่อศึกษาถึงภาษีระบบใหม่เพียงพอต่อการนำมาดูแลชุมชนหรือไม่ และผลกระทบที่มีต่อตัวผู้อยู่อาศัยที่จะต้องรับภาระภาษี โดยทำการคำนวณภาษีระบบใหม่ในพื้นที่แล้วนำมาเปรียบเทียบกับรายจ่ายตามแผนพัฒนาของเทศบาล เพื่อหาอัตราภาษีที่สอดคล้องกับรายจ่ายเทศบาล และนำผลที่ได้จากการคำนวณภาวะทรัพยากรที่ดิน ในส่วนพื้นที่ย่านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มาศึกษาความสามารถในการจ่ายภาษีของผู้อยู่อาศัยและความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเมื่อต้องรับภาระภาษี เพื่อนำผลการศึกษาที่ได้มาหาแนวทางในการบรรเทาภาระภาษีต่อไป โดยมีรายละเอียดวิธีในการดำเนินการวิจัยดังนี้

3.1 การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น

3.1.1 การรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นการทำการวิจัย

ในการรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นนั้น ผู้วิจัยได้ทำการสำรวจพื้นที่กรณีศึกษา คือเทศบาลตำบลบางเสาธง ซึ่งขอบเขตของพื้นที่เทศบาล แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือส่วนนอกพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี มีขนาดพื้นที่ 0.87 ตารางกิโลเมตร และส่วนที่ทำการศึกษาอยู่ในพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี มีขนาดพื้นที่ 8.75 ตารางกิโลเมตร โดยทำการศึกษารวบรวมข้อมูลดังนี้

- (1) สภาพทั่วไปพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง
 - องค์ประกอบของพื้นที่เทศบาล
 - รายรับรายจ่ายของเทศบาล
- (2) ค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชนโครงการเมืองใหม่บางพลี
 - ค่าดูแลชุมชนของผู้อยู่อาศัยโครงการเมืองใหม่บางพลีวาระที่ 1
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการเมืองใหม่บางพลี
- (3) หลักการคำนวณภาษีทรัพย์สิน
 - ฐานภาษีทรัพย์สิน
 - การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
 - อัตราภาษีทรัพย์สิน

3.2 ขั้นตอนในการดำเนินการวิจัย

ขั้นตอนที่ 1 ศึกษาสภาพทั่วไปของพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง

- การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคารของพื้นที่เทศบาลฯ
- ค่าใช้จ่ายในการดูแลโครงการเมืองใหม่บางพลี
- รายรับรายจ่ายของเทศบาลฯ
- แผนพัฒนาของเทศบาลฯ
- สภาพปัญหาของเทศบาลฯ

ขั้นตอนที่ 2 คำนวณภาษีทรัพย์สินในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง

- คำนวณภาษีทรัพย์สินตามการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในพื้นที่เทศบาลฯ
- นำภาษีทรัพย์สินที่คำนวณได้มาเปรียบเทียบกับรายจ่ายของเทศบาลฯ
- หาอัตราภาษีทรัพย์สินที่สอดคล้องกับรายจ่ายของเทศบาลฯ

ขั้นตอนที่ 3 ศึกษาถึงความสามารถในการจ่ายภาษีของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย

- สภาพทั่วไปของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย
- ความสามารถในการจ่ายภาษีของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย
- ความคิดเห็นและความต้องการของผู้อยู่อาศัยต่อภาษีทรัพย์สิน

ขั้นตอนที่ 4 สรุปผลการวิจัย และเสนอแนะ

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยประกอบไปด้วย

1.แผนที่ แผนที่ และภาพถ่ายทางอากาศ เป็นเครื่องมือที่ช่วยในการศึกษา ในเรื่องการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในพื้นที่เทศบาลในการคำนวณหาภาษีทรัพย์สิน และสภาพทั่วไปของพื้นที่เทศบาลฯ

2.แบบสัมภาษณ์ (Structured interview) เป็นเครื่องมือที่ใช้เพื่อสอบถาม ข้อมูลทั่วไปของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ความสามารถในการจ่ายภาษีของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย และความต้องการของผู้เสียภาษีที่จะให้ให้หน่วยงานปกครองท้องถิ่นเขามาปรับปรุงหรือพัฒนาในชุมชน

ชนิดของรูปแบบของแบบสัมภาษณ์ คำถามที่ใช้แบ่งออกเป็น

- 1.คำถามปลายปิด (Close question) เป็นคำถามที่มีคำตอบให้เลือกตามที่กำหนดไว้
- 2.คำถามปลายเปิด (Open question) เป็นคำถามที่ให้ตอบเสรี

3.4 กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา

(1) การกำหนดกลุ่มประชากร

เนื่องจากองค์ประกอบสำคัญของพื้นที่ศึกษา ได้แก่โครงการเมืองใหม่บางพลีวาระที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยที่อยู่อาศัยที่แบ่งตามระดับรายได้ของผู้อยู่อาศัย เป็น 4 แบบ ดังตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 แสดงกลุ่มระดับรายได้ประชากรพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี

รูปแบบที่อยู่อาศัย	ระดับรายได้	จำนวนหน่วย
1.แบบ A บ้านแถวชั้นเดียว 21 ตรว.	(ก) 7,501 – 9,500	1,260
2.แบบ B บ้านแถวสองชั้น 21 ตรว.	(ข) 9,501 - 12,000	1,902
3.แบบ C บ้านแฝด สองชั้น 40 ตรว	(ค) 12,001 - 17,500	1,600
4.แบบ D บ้านแฝด สองชั้น 50 ตรว	(ง) 17,501 - 29,000	443
รวม ที่อยู่อาศัยในโครงการเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 จำนวนทั้งสิ้น		5,205

ที่มา : เอกสารสรุปสาระสำคัญของโครงการเมืองใหม่บางพลี ,2530

ในการศึกษานี้ได้เลือก **ที่อยู่อาศัยแบบ A** เป็นประชากรที่ใช้ในการศึกษาผลกระทบจากภาษี เนื่องจากเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่สุดในโครงการ คือเป็นผู้มีรายได้ครอบคลุมระหว่าง 7,500 - 9500

(2) การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

หลังจากที่ได้คัดเลือกกลุ่มประชากรที่จะใช้ในการศึกษาแล้ว ได้คัดเลือกประเภทของกลุ่มตัวอย่างที่จะนำมาใช้ในการศึกษา โดยมีวิธีคัดเลือกต่อไปนี้

ทำการสำรวจเพื่อหาลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

โดยการสำรวจครั้งนี้ใช้วิธีสังเกตและสอบถามผู้ที่อยู่อาศัยและผู้อยู่อาศัยในบ้านใกล้เคียง โดยใช้ผังแปลงที่ดินแสดงตำแหน่งที่อยู่อาศัยแบบ A จำนวน 1260 หน่วย เพื่อสำรวจลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน ซึ่งมี 5 ลักษณะดังตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 แสดงผลการสำรวจลักษณะการอยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยแบบ A

แบบที่	ลักษณะการอยู่อาศัยที่สำรวจพบ	จำนวน	ร้อยละ
แบบที่ 1	ใช้เพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียว	214	17.0
แบบที่ 2	ใช้เพื่อทำการค้า	127	10.1
แบบที่ 3	ใช้เพื่อทำเป็นหอพักและห้องเช่า	813	64.6
แบบที่ 4	ใช้เพื่อเป็นโกดังเก็บสินค้า	40	3.2
แบบที่ 5	ทิ้งร้างว่างเปล่า	66	5.1
รวม		1260	100

ที่มา : จากการสำรวจของผู้วิจัย

เนื่องจากวัตถุประสงค์ของการวิจัย ต้องการศึกษามาผลจากภาษีทรัพย์สินเฉพาะผู้อยู่อาศัย ดังนั้นจึงศึกษาเฉพาะอาคารที่อยู่อาศัย แบบ A ที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยอย่างเดียว จำนวน 214 หน่วยเท่านั้น ไม่รวมอาคารที่ใช้เพื่อทำการค้า ใช้เป็นหอพักและห้องเช่า, ใช้เป็นโกดัง และที่ทิ้งร้างว่างเปล่า

อาคารที่ใช้อยู่อาศัยอย่างเดียว มีขนาดแปลงที่ดินต่ำกว่า 100 ตารางวา ปัจจุบันจึงไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน แต่เมื่อระบบภาษีใหม่มีผลบังคับใช้จะต้องรับภาระภาษีที่เกิดขึ้น จึงเป็นกลุ่มที่น่าจะมาทำการทดสอบ

3.5 การทดสอบและปรับปรุงแบบสัมภาษณ์

ก่อนการสัมภาษณ์จริง ผู้วิจัยได้ทดลองสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างจำนวน 20 ตัวอย่าง เพื่อหาข้อบกพร่องของแบบสัมภาษณ์ โดยโครงสร้างของแบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการทดสอบ มิได้มีการอธิบายผลดีผลเสียที่จะเกิดขึ้น เมื่อนำระบบภาษีใหม่มาใช้ให้ผู้ตอบทราบก่อน ผลจากการตอบปรากฏว่าผู้ตอบไม่ยินยอมจ่ายภาษีใหม่ทั้งหมด

ผู้วิจัยจึงต้องปรับเปลี่ยนโครงสร้างและภาษาที่ใช้สัมภาษณ์ โดยเริ่มต้นถามถึงปัญหาที่ชุมชนประสบอยู่ก่อน จากนั้นจึงมีการอธิบายวัตถุประสงค์ของการจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาและจัดหาบริการสาธารณะให้กับประชาชน ดังนั้นเมื่อเสียภาษีแล้วท้องถิ่นจะได้รับการพัฒนาสาธารณูปโภค สาธารณูปการให้ดีขึ้น แล้วจึงนำเข้าสู่ข้อสัมภาษณ์ข้ออื่นๆต่อไป

3.6 โครงสร้างแบบสัมภาษณ์

จากการกลุ่มตัวอย่างคัดเลือกให้นำมาคำนวณหาภาษีทรัพย์สินออกมา เป็นจำนวนเงินที่เจ้าของที่อยู่อาศัยต้องจ่าย แล้วนำมาสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยเพื่อหาความสามารถในการจ่ายภาษี แล้วนำผลที่ได้มาหาแนวทางในการบรรเทาภาระภาษี เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้โดยมีรายละเอียดในการสร้างแบบสัมภาษณ์ ดังนี้

- 1) ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพ จำนวนสมาชิก สถานที่ทำงาน อาชีพหน้าที่การงาน รายส่วนตัว รายได้ครอบครัว เงินออม
- 2) ข้อมูลทั่วไปของที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ได้แก่ จำนวนปีการอยู่อาศัย อัตราค่าเช่าซื้อ ต่อเดือน สถานะการอยู่อาศัย ปัญหาในการอยู่อาศัย เป็นต้น
- 3) ข้อมูลความสามารถในการจ่ายภาษีของผู้อยู่อาศัย
- 4) ข้อมูล ความต้องการของผู้อยู่อาศัยเมื่อต้องรับภาระภาษีแล้ว สิ่งที่ต้องการให้หน่วยงานปกครองท้องถิ่นมาพัฒนาในสิ่งใดก่อนจากแผนพัฒนาของเทศบาล หรือในการพัฒนาอื่นๆที่นอกเหนือจากในแผนของเทศบาลที่ต้องการให้หน่วยงานปกครองท้องถิ่นเข้ามาดูแลแก้ไข

3.7 การวิเคราะห์ข้อมูล

3.7.1 การวิเคราะห์ความพอเพียงของระบบภาษีใหม่กับค่าใช้จ่ายของเทศบาลตำบลบางเสาธง

ขั้นตอนที่ 1 วิเคราะห์รายรับของเทศบาลที่มีรายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดิน ,ภาษีบำรุงท้องที่และอื่นๆ มาเปรียบเทียบกับรายจ่ายของเทศบาลตำบลบางเสาธง เพื่อหาว่าท้องถิ่นจะต้องมีรายได้เท่าไรถึงจะเพียงพอต่อการนำมาดูแลชุมชน

ขั้นตอนที่ 2 คำนวณภาษีระบบใหม่ที่จะนำมาใช้กับเทศบาล ตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อทดสอบภาษีระบบใหม่ที่จะนำมาใช้นั้น จะเพียงพอต่อการนำมาดูแลรักษาสาธารณูปโภคหรือไม่

3.7.2 การวิเคราะห์ผลของภาระภาษีใหม่ต่อผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ในเทศบาลตำบลบางเสาธง

ขั้นตอนที่ 1 วิเคราะห์ถึงความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย โดยศึกษาถึงรายรับเปรียบเทียบกับรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือนที่เพิ่มขึ้นจากภาษีระบบใหม่ เพื่อทราบถึงความสามารถในการจ่ายในแต่ละกลุ่มระดับรายได้

ขั้นตอนที่ 2 วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง เพื่อหาความพร้อมในการถ่ายภาษาระบบใหม่

ขั้นตอนที่ 3 นำผลที่ได้จากขั้นตอนที่ 1 และ 2 มาสรุปหากลุ่มระดับรายได้ที่ได้รับผลกระทบจากภาษี

3.8 การนำเสนอผลงานวิจัย

การนำเสนอผลงานวิจัยจะรูปแบบงานวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) อธิบายถึงผลกระทบตามข้อมูลที่ได้รับโดย และแนวทางในการบรรเทาภาระภาษี



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

สภาพพื้นที่เทศบาลบางตำบลบางเสด็จ

4.1 ความเป็นมาของเทศบาลตำบลบางเสด็จ

เดิมพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสด็จ เป็นส่วนหนึ่งของอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เป็นพื้นที่เกษตรกรรมทำบ่อเลี้ยงปลา มีผู้อยู่อาศัยเบาบาง ต่อมาในปี พ.ศ. 2518 การเคหะแห่งได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการเมืองใหม่บางพลี ขึ้นบนพื้นที่ 4,456 ไร่ เพื่อเป็นเมืองบริวารที่สมบูรณ์ในตัวเองของกรุงเทพมหานคร โดยมีเป้าหมายเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานคร ประมาณ 150,000 คน หรือ 25,000 ครัวเรือน ปัจจุบันพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลีมีผู้อยู่อาศัยแล้ว 6,078 ครอบครัวย มีประชากร 36,468 คน นอกจากนั้นยังประกอบด้วยนิคมอุตสาหกรรมพื้นที่ 891 ไร่ มีจำนวนโรงงานถึง 135 โรงงาน ย่านพาณิชยกรรมประกอบด้วยตลาดสดและร้านค้า และสาธารณูปการได้แก่ สนามกีฬา โรงเรียนมัธยมศึกษา ประถมศึกษา และโรงเรียนอนุบาล นับเป็นเมืองขนาดเล็กที่ครบครัน

จากการขยายตัวของเมือง และการเพิ่มของประชากรดังกล่าว ในปี พ.ศ.2528 พื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลีจึงได้ยกฐานะการปกครองเป็นสุขาภิบาลบางเสด็จ และต่อมาเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ.2542 ได้ยกฐานะเป็นเทศบาลตำบลตามพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะสุขาภิบาล

4.2 สภาพทั่วไปของพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสด็จ

4.2.1 ที่ตั้งเทศบาลตำบลบางเสด็จ

เทศบาลตำบลบางเสด็จ ตั้งอยู่บริเวณกิโลเมตร 22-23 บนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 บางนา - บางปะกง และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3268 (ถนนเทพารักษ์)

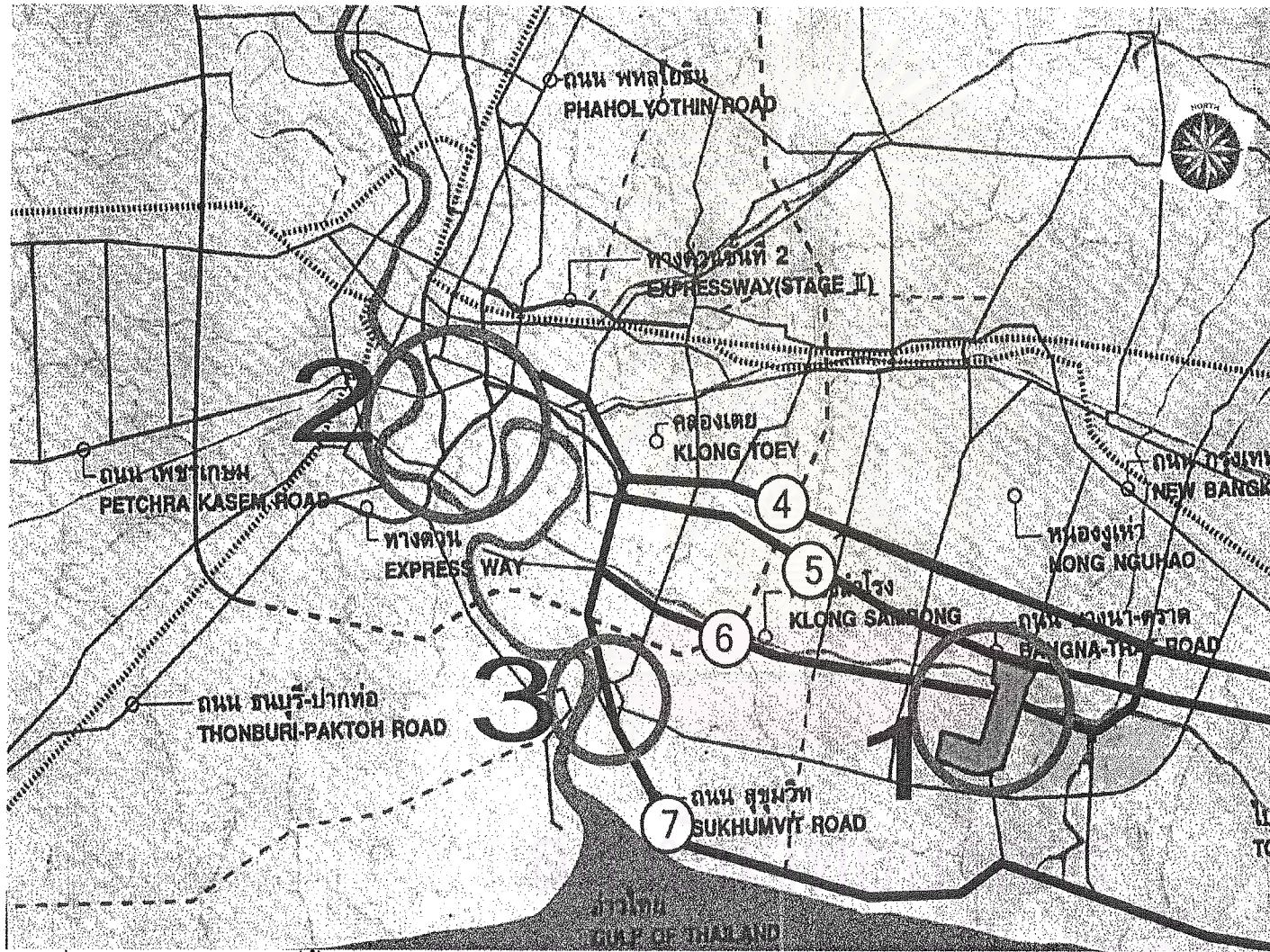
4.2.2 ขอบเขตพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสด็จ

ทิศเหนือ จดถนนสายบางนาตราด - ตราดฝั่งใต้ หมู่ที่ 1 ตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ และหมู่ที่ 3 กิ่งอำเภอบางเสด็จ จังหวัดสมุทรปราการ

ทิศตะวันออก จดหมู่ที่ 4 ตำบลบางเสด็จ และหมู่ที่ 7 ตำบลบางเสด็จ กิ่งอำเภอบางเสด็จ จังหวัดสมุทรปราการ

ทิศใต้ จดหมู่ที่ 16 ตำบลบางเสด็จ กิ่งอำเภอบางเสด็จ จังหวัดสมุทรปราการ

ทิศตะวันตก จดหมู่ที่ 15 และ 16 ตำบลบางเสด็จ กิ่งอำเภอบางเสด็จ จังหวัดสมุทรปราการ



1. เทศบาลตำบลบางเสาธง
2. C.B.D กรุงเทพมหานคร
3. เขตอุตสาหกรรม
4. ถนนมอเตอร์เวย์
5. ถนนบางนา - ตราด
6. ถนนเทพารักษ์
7. ถนนสุขุมวิท

แผนที่ 1 แสดงตำแหน่งที่ตั้งเทศบาลตำบลบางเสาธง

4.2.3 องค์ประกอบของเทศบาลตำบลบางเสาธง

เทศบาลตำบลบางเสาธงมีเนื้อที่ 9.6 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วยพื้นที่บางส่วน ของหมู่ 1 หมู่ 3 หมู่ 4 หมู่ 15 หมู่ 16 และหมู่ที่ 17 ตำบลบางเสาธง และพื้นที่บางส่วนของหมู่ที่ 1 ของตำบลศรีษะจรเข้ใหญ่ แบ่งออกเป็น 2 พื้นที่ ได้แก่

1. พื้นที่นอกเขตโครงการเมืองใหม่บางพลี มีพื้นที่ 0.85 ตารางกิโลเมตร หรือคิด เป็นร้อยละ 8.87 ของพื้นที่เทศบาล ซึ่งประกอบด้วย พื้นที่ที่ดินเปล่า และอาคารพักอาศัย

2. พื้นที่ในโครงการเมืองใหม่บางพลี มีพื้นที่ 8.75 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็น ร้อยละ 91.4 ของพื้นที่เทศบาล ซึ่งประกอบด้วย 4 เขต ได้แก่

2.1 พื้นที่ที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น 4 โซน ได้แก่

(1) อาคารเรือนแถวชั้นเดียว บนที่ดิน 21 ตารางวา จำนวน 1,260 หน่วย ประกอบด้วย ส่วนเอนกประสงค์ ห้องน้ำ และห้องส้วม ขนาดอาคาร 25.2 ตารางเมตร

(2) อาคารเรือนแถว 2 ชั้น บนที่ดิน 21 ตารางวา จำนวน 1,902 หน่วย ประกอบด้วยส่วนนอนส่วนเอนกประสงค์ และห้องน้ำและห้องส้วม 1 ห้อง ขนาดอาคาร 37.8 ตารางเมตร

(3) อาคารบ้านแฝด 2 ชั้น บนที่ดิน 40 ตารางวา จำนวน 832 หน่วย ประกอบด้วยส่วนนอน ส่วนเอนกประสงค์และห้องน้ำห้องส้วม 1 ห้อง ขนาดอาคาร 60 ตารางเมตร

(4) อาคารบ้านแฝด 2 ชั้น บนที่ดิน 50 ตารางวา จำนวน 768 หน่วย ประกอบด้วยส่วนนอน ส่วนเอนกประสงค์และห้องน้ำห้องส้วม 1 ห้อง ขนาดอาคาร 84.42 ตารางเมตร

2.2 พื้นที่นิคมอุตสาหกรรม

พื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ตั้งอยู่ฝั่งขวาของถนนสายประธาน โครงการ เมืองใหม่บางพลี ในพื้นที่ 891 ไร่ มีจำนวนโรงงานทั้งหมด 125 โรงงาน พื้นที่เฉลี่ยต่อโรงงาน อุตสาหกรรมในอุตสาหกรรมบางพลี 5 ไร่ 7 งาน 24 ตารางวา ขนาดของโรงงาน จะแบ่งออกได้ เป็น 3 ขนาดดังนี้ (1) โรงงานขนาดเล็กมีพื้นที่เฉลี่ย 1,200 ตารางเมตร มีจำนวน 25 โรง (2) โรงงานขนาดกลาง มีพื้นที่เฉลี่ย 5,100 ตารางเมตร มีจำนวน 86 โรงงาน (3) โรงงานขนาดใหญ่ มีพื้นที่เฉลี่ย 11,550 ตารางเมตร มีจำนวน 24 โรงงาน

2.3 พื้นที่องค์ประกอบชุมชน

2.3.1 ระบบสาธารณูปโภค

(1) ระบบถนนและทางเท้า

มีการกำหนดขนาดของถนนตามความเหมาะสมของปริมาณการใช้งานในแต่ละพื้นที่ของโครงการ ดังนี้

(ก) ถนนย่านที่อยู่อาศัย เป็นทางเดินและทางจักรยาน ความกว้างของเขตทาง 4 เมตร เป็นทางเท้าหรือทางจักรยาน 2 เมตร ร่องน้ำข้างละ 1 เมตร เป็นถนนในหมู่บ้านผู้มีรายได้น้อย

- ถนนในหมู่บ้าน ความกว้างเขตทาง 7.50 เมตร ผิวจราจร 4.5 เมตร ทางเท้าและทางระบายน้ำ 2 ข้างละ 1.5 เมตร เป็นถนนในหมู่บ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยเป็นถนนตัดขวางเชื่อมทางเดินเข้าด้วยกัน เพื่อให้รถบริการเช่นรถขยะ รถดับเพลิง เข้าไปในหมู่บ้านได้ ส่วนในหมู่บ้านของผู้มีรายได้น้อยปานกลางถนนจะใช้ระบบ Loop

- ถนนสายย่อย ความกว้างเขตทาง 14 เมตร ผิวจราจร 9 เมตร ทางเท้าช่องท่อระบายน้ำข้างละ 2.5 เมตร เป็นถนนสายหลักที่แยกเข้าสู่หมู่บ้านระบบ Loop

- ถนนสายหลัก ความกว้างของเขตทาง 18 เมตร ผิวจราจร 12 เมตร ทางเท้าและช่องท่อระบายน้ำข้างละ 3 เมตร เป็นถนนที่แยกจากถนนสายประธานเข้าสู่ตำบลที่อยู่อาศัย โดยตัดผ่านตำบลและกลับผ่านมาเชื่อมต่อกับถนนสายประธาน จึงเป็นระบบ Loop เช่นกัน

(ข) ถนนในย่านอุตสาหกรรม เป็นถนนระบบ Loop เกือบทั้งหมด เพื่อให้สะดวกในการขนส่งสินค้าด้วยรถบรรทุก และมีการถ่ายเทขนาดของถนนตรมปริมาณการใช้งานเหมือนฝั่งที่พักอาศัย โดยจำแนกออกเป็น 4 ขนาด ได้แก่

- ถนนสายย่อย (Z) ความกว้างเขตทาง 19 เมตร ผิวจราจร 12 เมตร ทางเท้าข้างละ 3.5 เมตร

- ถนนสายย่อย (Y) ความกว้างเขตทาง 16 เมตร ผิวจราจร 10 เมตร ทางเท้าข้างละ 3 เมตร

- ถนนสายย่อย (X) ความกว้างเขตทาง 14 เมตร ผิวจราจร 8 เมตร ทางเท้าข้างละ 3 เมตร

- ถนนเข้าโรงงาน ความกว้างเขตทาง 9 เมตร ผิวจราจร 6 เมตร ทางเท้าข้างละ 1.5 เมตร

(ค) ถนนสายประธานของเมือง มีความกว้างเขตทาง 32 เมตร ผิวจราจรแยกเป็น 2 ช่องทาง ช่องทางละ 8 เมตร มีเกาะกลางถนนกว้าง 5 เมตร มีทางและช่องทางระบายน้ำข้างละ 5.5 เมตร เป็นถนนที่ต้องผ่านเมืองใหม่ และเชื่อมถนนบางนา – ตราด และถนนเทพารักษ์ ถนนสุขุมวิท เป็นถนนที่แบ่งส่วนที่อยู่อาศัยออกจากย่านอุตสาหกรรมในโครงการวาระที่ 1 และวาระที่ 2

2.3.2. ระบบป้องกันน้ำท่วม

(1) ระบบป้องกันน้ำท่วมในโครงการใช้ 2 ระบบ คือ

1.1 ใช้การถมดิน ในบริเวณแปลงที่ดินที่อยู่ทางทิศเหนือของถนนเทพารักษ์ ซึ่งมีรูปร่างและขนาดของที่ดินไม่เหมาะกับการใช้ระบบเขื่อนดินค้ำน้ำ

1.2 ระบบเขื่อนดินค้ำน้ำ ใช้ในดินส่วนที่เหลือทางตอนใต้ของถนนเทพารักษ์ จึงทำให้ประหยัดเวลา และลดค่าก่อสร้างลงได้มาก โดยเขื่อนดินมีความสูงประมาณ 1.5 เมตร ล้อมรอบด้วยคูน้ำหลายสายที่สามารถรองรับน้ำฝนและมีโรงสูบน้ำ 6 แห่ง แต่ละโรงมีที่สูบน้ำสำรองในกรณีเครื่องสูบน้ำเสียหรือไม่มีไฟฟ้า เมื่อระดับน้ำสูงระบบหนึ่งแล้ว เครื่องสูบน้ำสำรองจะทำงานอัตโนมัติ

2.3.3 ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าของโครงการใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวงจังหวัดสมุทรปราการ โดยมีการตั้งสถานีย่อยขึ้นมาในเมืองใหม่ด้วย การวางสายใช้ลักษณะการเดินสายไฟฟ้าแรงสูงตามถนนสายหลักและถนนสายรอง โดยมีระยะห่างจากเสาไฟฟ้าต้นละ 40 เมตร และจ่ายแยกเข้าสู่ถนนย่านพักอาศัย โดยการเดินสายไฟแรงต่ำ โดยมีระยะห่างเสาไฟฟ้าต้นละ 20 เมตร ระดับความเข้มข้นของแสงสว่างของพื้นผิว และระยะการติดตั้งดวงโคมไฟใช้ตามเกณฑ์ของการไฟฟ้านครหลวง

2.3.4. ระบบน้ำใช้

เมื่อเริ่มดำเนินโครงการใช้น้ำบาดาลจำนวน 2 บ่อ และก่อสร้างถังสูบน้ำขึ้นหลายจุด พร้อมกับติดต่อประสานงานกับการประปานครหลวง ในที่สุดการประปานครหลวงได้ติดตั้งสถานีผลิตน้ำเค็ลื่อนที่ขึ้นภายในโครงการ ซึ่งสามารถผลิตน้ำประปาได้ประมาณ 22,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งเพียงพอต่อการใช้น้ำประปาในปัจจุบัน (ความต้องการใช้น้ำเฉลี่ย 250 ลิตรต่อคนต่อวัน ใช้น้ำใช้ต่อวันประมาณ 9,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

2.3.5 ระบบบำบัดน้ำเสีย

ในโครงการเมืองใหม่บางพลี ใช้ระบบแยกท่อระบายน้ำเสียทั้งจากย่านที่พักอาศัย และโรงงานอุตสาหกรรมออกจากท่อระบายน้ำฝน และต่อมาโรงบำบัดน้ำเสียซึ่งมีทั้งหมด 3 โรง ใช้วิธีบำบัดระบบกวนน้ำ และระบายลงคลองรอบโครงการภายหลังผ่านกระบวนการบำบัดได้มาตรฐานแล้ว

2.3.6 ระบบระบายน้ำฝน

ในโครงการจะแยกออกจากระบบน้ำเสีย โดยระบายน้ำฝนออกจากผิวดินลงสู่ท่อระบายน้ำฝนขนาดต่างๆ และระบายลงสู่คูน้ำภายในโครงการ ก่อนระบายลงสู่คลอง ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของโครงการ

2.3.7 การกำจัดขยะ

บริเวณเมืองใหม่บางพลีมีพื้นที่ประมาณ 9.6 ตารางกิโลเมตร จำนวนประชากรประมาณ 21,000 คน มีปริมาณขยะวันละ 135 ลูกบาศก์เมตร มีรถบริการขยะ 5 คัน โดยการเคหะแห่งชาติจัดให้วิ่งบริการวันละ 2 เที่ยว ความสามารถของเจ้าหน้าที่เก็บขยะได้วันละ 90 ลูกบาศก์เมตร ฉะนั้นในแต่ละวันมีขยะตกค้างประมาณ 45 ลูกบาศก์เมตร

2.3.8 ระบบสาธารณูปการ

(1) ด้านการศึกษา ประกอบไปด้วย

- โรงเรียนอนุบาล 2 โรง และสถานที่เลี้ยงเด็กกลาง
- โรงเรียนประถม 2 โรง
- โรงเรียนมัธยม 1 โรง
- โรงเรียนสารพัดช่าง 1 โรง

(2) ด้านการพักผ่อน ประกอบด้วย สนามเด็กเล่น สนามฟุตบอล สนามบาสเกตบอล สนามเทนนิส สนามแบดมินตัน

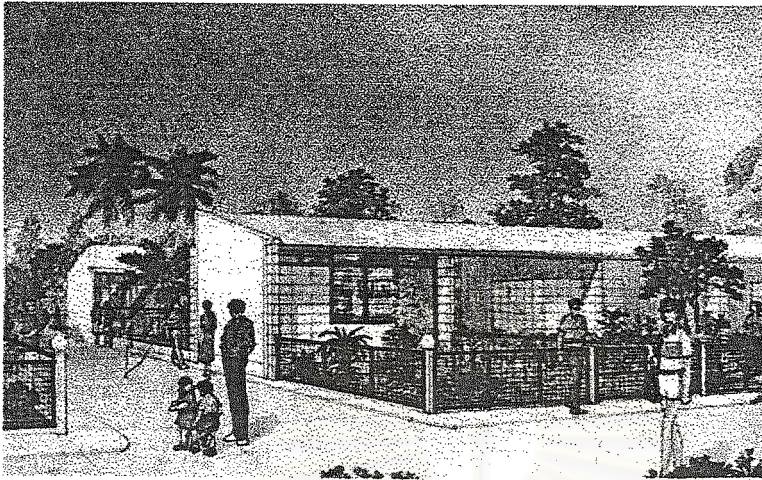
(3) การบริการชุมชน ประกอบด้วย

- ศูนย์ชุมชน ประกอบด้วยห้องสมุดประชาชน สโมสร ศูนย์อนามัย ที่ทำการไปรษณีย์ โทรศัพท์ ศูนย์ฝึกอาชีพ สำนักงานประปา และศาลาประชาคม

2.4 พื้นที่ย่านพาณิชยกรรม

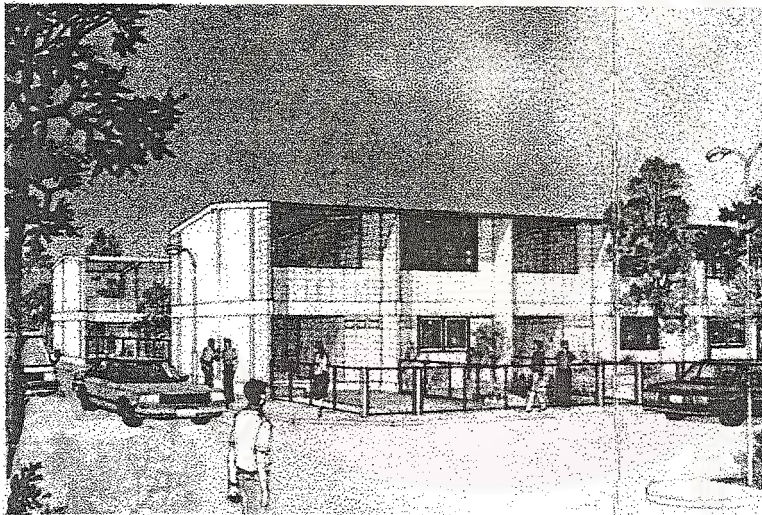
พื้นที่ย่านพาณิชยกรรมนั้นแบ่งออกได้เป็น 2 ระดับ ได้แก่ย่านการค้าระดับชุมชน ซึ่งจะอยู่ภายในชุมชนบริเวณแยกจากถนนสายประธานเป็นอาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ขนาด 127 ตารางเมตร เนื้อที่ 21 ตารางวา จำนวน 133 หน่วย และบริเวณ ตลาดสด ซึ่งอยู่ทางตอนกลางของพื้นที่วาระที่ 1 เป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ขนาด 181 ตารางเมตร เนื้อที่ 21 ตารางวา จำนวน 300 หน่วย

ลักษณะที่อยู่อาศัยในโครงการเมืองใหม่บางพลี



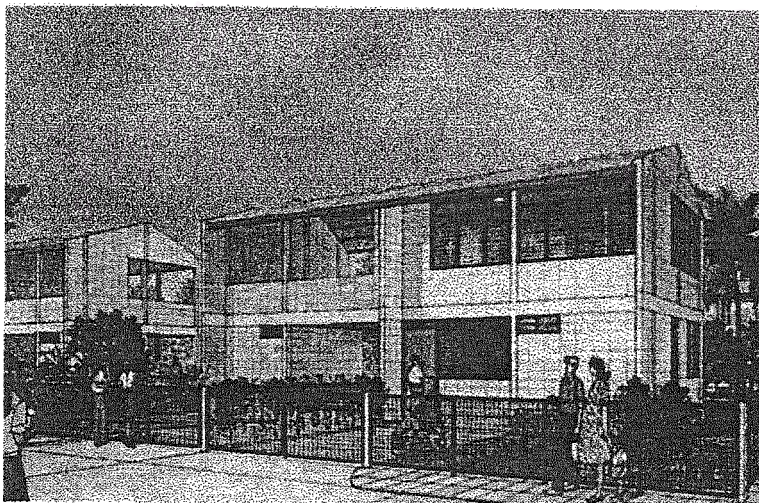
ขนาด 25.2 ตารางเมตร
เนื้อที่ 21 ตารางวา
จำนวน 1,260 หน่วย

ภาพที่ 1 อาคารเรือนแถวชั้นเดียว แบบ A



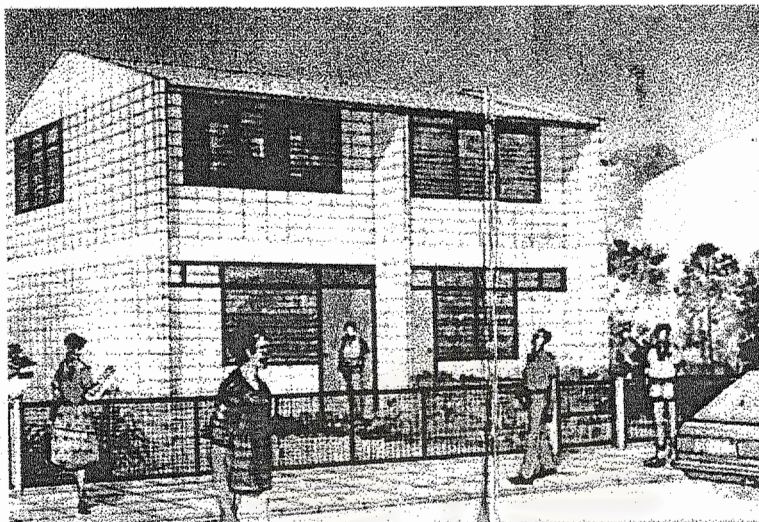
ขนาด 37.8 ตารางเมตร
เนื้อที่ 21 ตารางวา
จำนวน 1,902 หน่วย

ภาพที่ 2 อาคารเรือนแถวสองชั้น แบบ B



ขนาด 60 ตารางเมตร
เนื้อที่ 40 ตารางวา
จำนวน 832 หน่วย

ภาพที่ 3 อาคารบ้านแฝดสองชั้น แบบ C



ขนาด 84 ตารางเมตร
เนื้อที่ 50 ตารางวา
จำนวน 768 หน่วย

ภาพที่ 4 อาคารบ้านแฝดสองชั้น แบบ D



จำนวน 34 หลัง
มีห้องพัก 6,416 หน่วย
ขนาดห้อง 31 ตรม

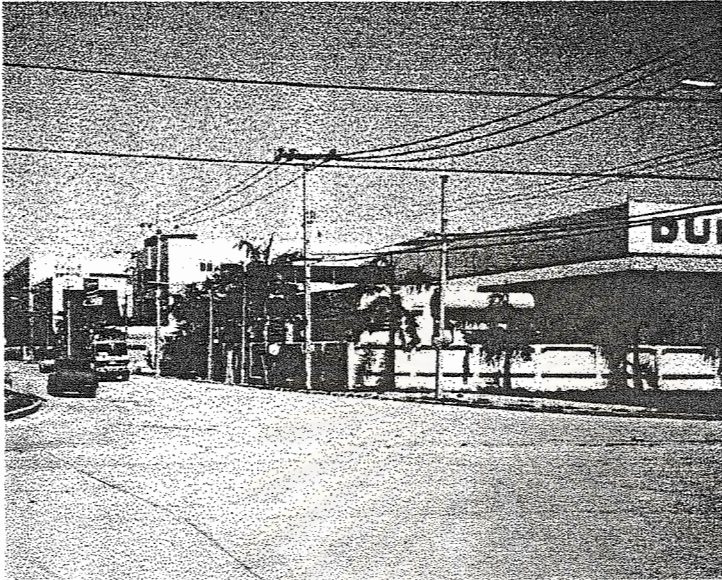
ภาพที่ 5 โครงการอาคารแฟลตให้เช่า E9



อาคารสูง 5 ชั้น
จำนวน 11 หลัง
มีห้องพัก 1,728 หน่วย
ขนาดห้อง 31 ตรม

ภาพที่ 6 โครงการคอนโดมิเนียม E2

ลักษณะอาคารในพื้นที่อุตสาหกรรมและพื้นที่พาณิชย์กรรม



ภาพที่ 7 พื้นที่ย่านอุตสาหกรรม

โรงงานอุตสาหกรรม

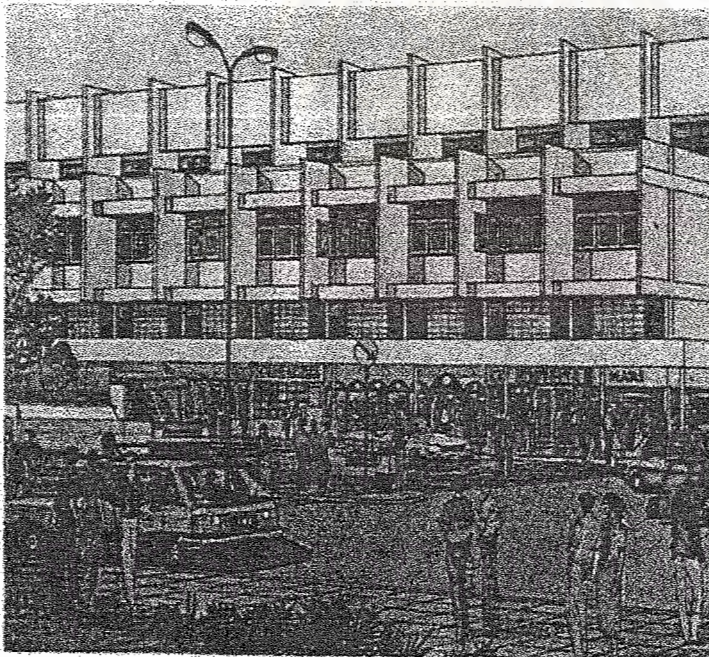
แบ่งได้ 3 ขนาด

(1) ขนาดเล็ก 25 โรงงาน

(2) ขนาดกลาง 96 โรงงาน

(3) ขนาดใหญ่ 24 โรงงาน

จำนวนทั้งสิ้น 135 โรงงาน



ภาพที่ 8 พื้นที่ย่านพาณิชย์กรรม

แบ่งออกเป็น 2 พื้นที่

(1) ย่านการค้าชุมชน

อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น

ขนาด 127 ตารางเมตร

พื้นที่ 21 ตารางวา

จำนวน 133 หน่วย

(2) บริเวณตลาดสด

อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น

ขนาด 181 ตารางเมตร

พื้นที่ 21 ตารางวา

จำนวน 300 หน่วย

4.3 การใช้ประโยชน์ที่ดินเทศบาลตำบลบางเสาธง

การใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบางเสาธง ในพื้นที่ 9.6 ตารางกิโลเมตร แบ่งเป็น

1. ส่วนที่อยู่นอกเขตพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี มีพื้นที่ 0.85 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 8.8 ของพื้นที่เขตเทศบาล ประกอบด้วย พื้นที่ว่างเปล่า และพื้นที่ที่อยู่อาศัย

2. ส่วนที่อยู่ในเขตพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี มีพื้นที่ 8.78 ตารางกิโลเมตร หรือร้อยละ 91.2 ตารางกิโลเมตรของพื้นที่เทศบาล ประกอบด้วย พื้นที่ที่อยู่อาศัย พื้นที่อุตสาหกรรม พื้นที่พาณิชยกรรม และพื้นที่องค์ประกอบชุมชน ดังตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 แสดงการใช้ที่ดินในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง

ประเภทการใช้ที่ดิน	ขนาดพื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
1.โครงการเมืองใหม่บางพลี		
- ที่อยู่อาศัย	1,426	29.6
- ย่านอุตสาหกรรม	891	18.4
- ย่านพาณิชยกรรม	262	5.5
- สาธารณูปโภค,สาธารณูปการ	263	5.5
- สวนสาธารณะ	290	6.0
- ถนนและทางเท้า	473	9.8
- ศูนย์ราชการ	94	2.0
- อื่นๆ	770	16.0
2. นอกพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี		
- เขตชุมชนเดิม	350	7.2
รวม	4,819	100

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

โครงการเมืองใหม่บางพลี

■ ที่อยู่อาศัยรายได้ก.

■ ที่อยู่อาศัยรายได้ข.

■ ที่อยู่อาศัยรายได้ค.

■ ที่อยู่อาศัยรายได้ค.,ง.

■ ที่อยู่อาศัยรายได้ค.,ง.

■ ที่อยู่อาศัยรายได้,จ.

■ ที่ดิน

■ ย่านอุตสาหกรรม

■ ย่านการค้าระดับชุมชน

■ ศูนย์กีฬาชุมชน

■ โรงเรียนสถานฝึกอาชีพ

■ ศูนย์ชุมชน, สถานีอนามัย, ไปรษณีย์

■ สวนสาธารณะและที่ว่าง

■ สถานที่ราชการ

■ ย่านธุรกิจพาณิชย์กรรม

■ บริเวณจัดประโยชน์เฉพาะบริเวณ

■ ionic น้ำบาดิน้ำเสีย

■ ionic สวนน้ำ

■ ionic ผลิตน้ำประปา

โครงการระยะที่ 1
โครงการระยะที่ 2
Phase II



0 50 100 200 300 M

1 : 8,000

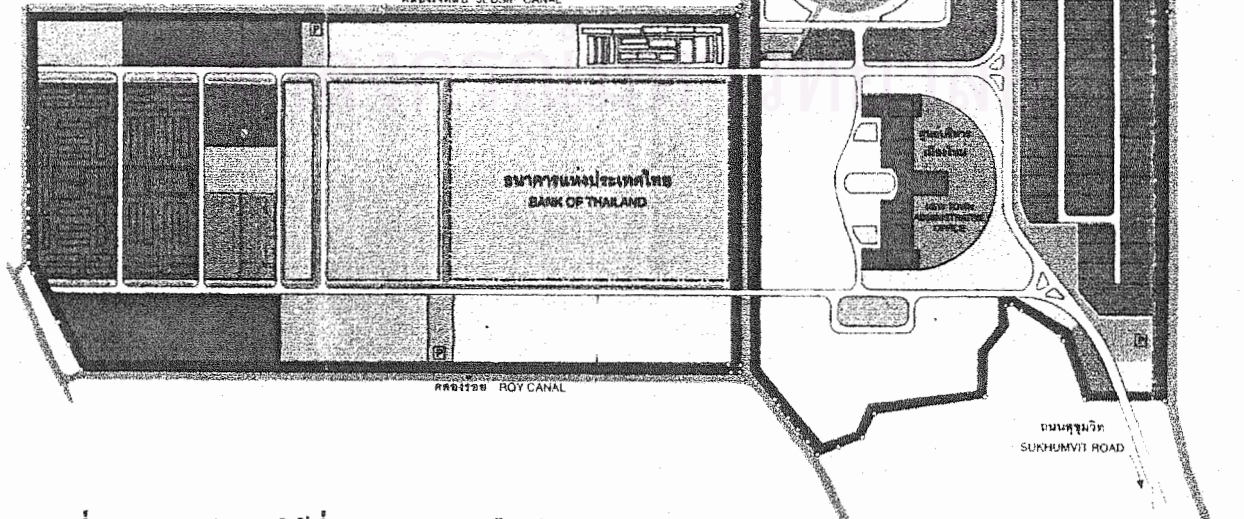
สถาบันพัฒนาฝีมือแรงงาน
NATIONAL INSTITUTE FOR SKILL
DEVELOPMENT DEPARTMENT

คลองเจ็ดสี JEDSIP CANAL

ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

คลองพระยา ROY CANAL

ถนนสุขุมวิท
SUKHUMVIT ROAD



ภาพที่ 9 แสดงผังการใช้ที่ดินโครงการเมืองใหม่บางพลี

การใช้ที่ดินเทศบาลตำบลบางเสาธง แบ่งออกเป็น 2 ส่วน

ส่วนที่ 1. การใช้ที่ดินนอกโครงการเมืองใหม่บางพลี

พื้นที่นอกโครงการเมืองใหม่บางพลี จะอยู่บริเวณด้านเหนือของโครงการเมืองใหม่บางพลี ซึ่งการใช้ที่ดินของพื้นที่ จะเป็นลักษณะของพื้นที่ที่เป็นชุมชนเดิม คือ จะมีที่อยู่อาศัย และพื้นที่ว่างเปล่ารอการพัฒนาเป็นพื้นที่ส่วนมาก

ส่วนที่ 2 การใช้ที่ดินในโครงการเมืองใหม่บางพลี แบ่งเป็นโซนดังนี้

1 โซนที่อยู่อาศัยรายได้น้อย

- บริเวณด้านหน้าโครงการ จะอยู่ใกล้กับส่วนบริการชุมชน ซึ่งมีการติดต่อภายในโซนด้วยทางเท้า ถนนส่วนนี้จึงเป็นถนนสายย่อย ที่อยู่อาศัยแต่ละหน่วยจะไม่มีที่จอดรถ

- ในเขตวาระที่ 2 บริเวณทางด้านใต้ของพื้นที่ที่อยู่อาศัยในวาระที่ 1 เป็นที่อยู่อาศัยแบบอาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 1,728 หน่วย อีกบริเวณหนึ่งคือ บริเวณในสุดของโครงการเมืองใหม่บางพลี เป็นโครงการอาคารเช่าแบบแฟลต 5 ชั้น จำนวน 6,320 หน่วย

2 โซนที่อยู่อาศัยรายได้ปานกลาง จะอยู่ถัดจากโซนรายได้น้อย ลึกเข้าไปด้านหน้าโครงการ เป็นอาคารพักอาศัยแบบอาคารแฝด ที่อยู่อาศัยแต่ละหลังมีขอบเขตและมีที่จอดรถแต่ละหลัง

3 โซนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้สูง ซึ่งถูกแยกจากโซนที่อยู่อาศัยรายได้ปานกลางจากแนวเสาไฟฟ้าแรงสูงเป็นโซนที่บอกลถึงพื้นที่สิ้นสุดในวาระที่ 1 เป็นโซนที่อยู่อาศัยซึ่งห่างจากศูนย์กลางชุมชนมากกว่าโซนอื่นๆ ในพื้นที่เดียวกัน เป็นโซนที่มีบรรยากาศสงบเงียบเป็นส่วนตัว

4 ย่านพาณิชยกรรม ในเมืองใหม่บางพลีแยกออกเป็น 2 ระดับ ได้แก่ ย่านการค้าระดับชุมชน ซึ่งจะอยู่ภายในชุมชนบริเวณถนนถนนแยกจากถนนสายประธาน และบริเวณตลาดสด ซึ่งอยู่ทางตอนกลางของพื้นที่วาระที่ 1 เพื่อสามารถให้บริการแก่ประชาชนทั่วไป

5 ย่านอุตสาหกรรม อยู่ฝั่งตะวันออกของถนนสายประธาน โดยเป็นย่านอุตสาหกรรมประเภทที่ไม่ก่อให้เกิดมลภาวะเป็นพิษ ขณะนี้มีโรงงานดำเนินกิจการอยู่ 125 โรง

6 สถานที่ราชการ อยู่บริเวณถนนสายรอง ให้บริการแก่ประชาชนในด้านต่างๆ

7 สถานศึกษา ประกอบด้วยโรงเรียนอนุบาลและสถานเลี้ยงเด็กในแต่ละชุมชนย่อย โรงเรียนประถม 2 โรงเรียน โรงเรียนมัธยม โรงเรียนสารพัดช่าง ซึ่งอยู่ทางฝั่งขวาของถนนสายรองภายในศูนย์กลางชุมชน

8 สาธารณูปโภค จะกระจายอยู่ทั่วของโครงการ แต่โรงบำบัดน้ำเสียจะอยู่ในพื้นที่ที่เป็นเขตอุตสาหกรรม ส่วนทางด้านหน้าโครงการนั้นเป็นสถานีจอดรถประจำทาง เพื่อใช้เป็นจุดรวมการคมนาคมระหว่างเมืองใหม่กับชุมชนอื่นๆ

9 ส่วนสาธารณะ ส่วนใหญ่จะอยู่ภายในบริเวณที่พักอาศัยในแต่ละโซน และพื้นที่ตามแนวเสาไฟฟ้าแรงสูง และยังมีสนามกีฬาเพื่อพักผ่อนหย่อนใจ และออกกำลังกายอยู่ในบริเวณเดียวกับส่วนบริการชุมชน

10 อื่นๆ อันได้แก่พื้นที่พัฒนาในอนาคตและ พื้นที่คลอง คูน้ำ คลอง คูน้ำ เขื่อนคันดิน สร้างคูกันไต้ตลอดรอบโครงการ เพื่อให้เป็นแนวป้องกันน้ำท่วม

4.4 ปัญหาของเทศบาลตำบลบางเสาธง

4.4.1.สภาพปัญหาของพื้นที่

เนื่องด้วยสภาพพื้นที่ที่มีโรงงานอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หน่วยงานราชการ และที่อยู่อาศัยอยู่ในพื้นที่เดียวกัน ทำให้มีจำนวนประชากรแฝงอยู่หนาแน่น จึงทำให้เกิดปัญหาต่างๆ ขึ้นมาก ทั้งในด้านระบบสาธารณูปโภคในพื้นที่ สภาพแวดล้อมชุมชนที่เสื่อมโทรม ตลอดจนปัญหาสังคมอื่นๆ การบริหารจัดการ การบริการที่รัฐบริการให้กับประชาชนไม่เพียงพอและทั่วถึงกัน ประกอบกับงบประมาณที่มีอยู่จำกัดจึงไม่สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชน ให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้ การวางแผนและพัฒนาเมืองจึงดำเนินไปอย่างไม่ต่อเนื่อง (ที่มา : ร่างแผนพัฒนาเทศบาลตำบลบางเสาธง ระยะ 5 ปี ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2545 – 2549))

เทศบาลตำบลบางเสาธงได้พิจารณาปัญหา โดยแบ่งกลุ่มของปัญหาออกเป็น 5 ด้าน ดังนี้

(1) ด้านโครงสร้างพื้นฐาน

1.1 ปัญหาถนนชำรุด ผิดจรรยา ไม่ได้มาตรฐาน สะพาน และทางเท้าไม่เพียงพอ

ถนนสายหลักในเขตเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี วาระที่ 1 ส่วนใหญ่ชำรุด เป็นหลุมเป็นบ่อ ในช่วงหน้าฝนจะเกิดน้ำท่วมขัง ทำให้เกิดการกัดเซาะถนนชำรุดเกือบทุกสาย ทำให้ประชาชนสัญจรไปมาได้รับความเดือดร้อน ประกอบเทศบาลเป็นเขตธุรกิจการค้า การพาณิชยกรรม แหล่งอยู่อาศัย และโรงงานอุตสาหกรรม ทำให้เขตชุมชนหนาแน่นโดยปริยาย ผิดจรรยาต้องรองรับการใช้งานมาก และเป็นถนนซอยที่ก่อสร้างไว้นานแล้วประกอบกับชั้นดินอ่อนนุ่ม ทำให้เกิดการชำรุดเสียหายได้ง่าย

1.2 ปัญหาการให้บริการด้านไฟฟ้าสาธารณะ

เทศบาลตำบลบางเสาธงมีหน้าที่ให้บริการไฟฟ้าสาธารณะโดยตรวจสอบดูแลโคมไฟฟ้สาธารณะในซอย ผ. จากการสำรวจส่วนใหญ่มีไฟฟ้าสาธารณะแต่มีระยะห่างทำให้แสงสว่างไม่เพียงพอ และมีถนนบางสายไม่มีไฟฟ้าสาธารณะติดตั้ง

1.3 ด้านน้ำในการอุปโภคและบริโภค

การขยายตัวของเมือง ประชาชนอาศัยอยู่ในเขตเทศบาลเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้บริการน้ำประปาของรัฐไม่เพียงพอ ประกอบกับน้ำประปาคุณภาพไม่ได้มาตรฐาน

(2) ปัญหาเศรษฐกิจ

2.1 ปัญหาความยากจนของประชาชน

ปัญหาความยากจนในเขตเทศบาล เนื่องจากการว่างงาน มีงานทำแต่รายได้น้อย ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับจ้าง ไม่มีหน้าที่การงานที่มั่นคง เกิดปัญหาสุขภาพอนามัย ขาดรายได้ที่จะเลี้ยงชีพ เกิดปัญหาสุขภาพอนามัยและสุขภาพิบาลไม่ดี

(3) ปัญหาสังคม

3.1 ปัญหาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

สืบเนื่องจากเทศบาลมีการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจและสังคมในอัตราสูง ทำให้ประชาชนภายนอกเทศบาลอพยพเข้ามาอาศัยและประกอบอาชีพ นอกจากนี้ยังมีประชาชนบางส่วนที่อาศัยอยู่ในเขตเทศบาล จำนวนประชากรแฝงสูงทำให้เกิดเป็นชุมชนแออัด มีการแพร่ระบาดของยาเสพติด ปัญหาอาชญากรรม เกิดเหล่านักฉ้อโกง

3.2 ปัญหาการศึกษา

ในเขตเทศบาลมีการเพิ่มขึ้นของประชากรแฝงมากทำให้นุตรหลานไม่มีสถานศึกษาที่จะรองรับเพียงพอ โดยเฉพาะเด็กก่อนวัยเรียน

3.3 ปัญหาสุขภาพอนามัยและสุขภาพิบาล

ในสภาวะเศรษฐกิจส่วนรวมของเทศบาลอยู่ในช่วง 3-4 ปี ที่ผ่านมาปัญหาของความยากจนเมืองของเขตเทศบาลยิ่งเพิ่มขึ้น เพราะประชากรที่อพยพแรงงานเข้าสู่เมือง แรงงานเหล่านี้ได้อาศัยอยู่ในเขตเทศบาลอย่างหนาแน่น ทำให้เกิดปัญหาขาดที่อยู่อาศัย สภาพแวดล้อมทางกายภาพบริเวณที่พักอาศัยเสื่อมโทรม ทำให้เกิดแหล่งเพาะเชื้อและพาหนะนำโรคต่างๆ ซึ่งการให้บริการด้านสาธารณสุขที่จำเป็นจากรัฐ อาจไม่ทั่วถึง จนทำให้เกิดปัญหาสุขภาพอนามัยและสุขภาพิบาลไม่ดี

(4) ปัญหาสภาพแวดล้อม

4.1 ปัญหาน้ำท่วม การระบายน้ำไม่ดีและน้ำเน่าเสีย

การระบายน้ำในเขตเทศบาลเป็นระบบการระบายน้ำร่วม โดยรับน้ำฝน และน้ำเสียจากแหล่งชุมชนบริเวณพักอาศัย ตลาดและโรงงานอุตสาหกรรมลงสู่คลองสาธารณะระบาย ออกสู่คลองเจริญราษฎร์ไหลลงสู่ทะเลในคลองด่าน การปล่อยน้ำเสียบางแห่งไม่มีบ่อบำบัดน้ำเสีย หรืออาจมีแต่ไม่ได้มาตรฐาน ประกอบกับท่อระบายน้ำอุดตัน ทำให้เกิดน้ำเน่าเสีย เมื่อเกิดฝนตก น้ำเสียก็ไหลลงคลองสาธารณะ แต่การระบายน้ำไม่ดีทำให้เกิดน้ำท่วมและน้ำเน่าเสียเป็นประจำ

4.2 ปัญหาขยะมูลฝอย

การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของเทศบาลอย่างรวดเร็ว โดยไม่มีมาตรการควบคุม และจัดการสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสม ทำให้ขยะมูลฝอยเกิดขึ้นเฉลี่ยวันละ 80 - 100 ตัน ในขณะที่เทศบาลไม่สามารถที่จะจัดเก็บขยะมูลฝอยได้หมด ประกอบกับไม่มีแหล่งกำจัด ทำให้มีขยะตกค้างสะสมเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

(5) ปัญหาการเมืองและการบริหาร

5.1 ปัญหาการเงินและการคลังของเทศบาล

ปัญหาการเงินและการคลังของเทศบาลนับว่าเป็นปัญหาสำคัญประการหนึ่ง ถึงแม้เทศบาลจะมีหน้าที่ในการจัดเก็บภาษีอากร ค่าธรรมเนียม ใบอนุญาต และค่าปรับต่างๆและ ยังได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลกลางอีกส่วนหนึ่งก็ตามแต่ยังไม่เพียงพอที่จะรับภาระการบริการ ได้ทัน ประกอบกับประชาชนบางส่วนยังไม่ให้ความร่วมมือในการชำระภาษีจึงทำให้งบประมาณที่ใช้ในการบริหารจัดการเพื่อพัฒนาเทศบาลมีจำนวนจำกัด การดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวจึง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.5 การดูแลชุมชนในพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี

4.5.1 การจัดองค์กรในการดูแลชุมชน

การดูแลชุมชนในพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี โดยเฉพาะการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โครงการ ต้องอาศัยความรู้ความชำนาญพอสมควร เนื่องจากสภาพพื้นที่เป็นดินอ่อนมีการทรุดตัวเสมอ จึงจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมระบบถนน ระบบเขื่อนป้องกันน้ำท่วม ระบบบำบัดน้ำเสียที่เป็นระบบรวมต้องเดินท่อจากย่านที่อยู่อาศัยไปยังโรงบำบัดน้ำเสียบ้านอุตสาหกรรม โดยมีบ่อกักเพื่อยกระดับท่อเป็นระยะ มีระบบประปาซึ่งจะมีท่อชำรุดเสมอเนื่องจากการทรุดตัวของดินความเค็มของดิน

ก่อนปี พ.ศ.2543 การดูแลชุมชนในพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี มีหน่วยงานที่รับผิดชอบ 2 หน่วยงาน ได้แก่การเคหะแห่งชาติ ซึ่งดูแลพื้นที่ทั้งหมดยกเว้นเขตนิคมอุตสาหกรรมดูแลพื้นที่ในเขตนิคมอุตสาหกรรม โดยมีแนวความคิดหลักให้เมืองใหม่บางพลีเป็นชุมชนที่เลี้ยงตัวเองได้ พึ่งพาเงินอุดหนุนจากรัฐให้น้อยที่สุด ทั้งการนิคมอุตสาหกรรม และการเคหะแห่งชาติ

4.5.2 บทบาทและหน้าที่ของกองเคหะชุมชน

เนื่องจากความจำกัดด้านเวลาในการศึกษา การศึกษานี้จึงศึกษารายละเอียดเฉพาะงานดูแลชุมชนในความรับผิดชอบของสำนักงานดูแลชุมชนซึ่งนอกจากจะรับหน้าที่ดูแลชุมชนในงานที่ทำเป็นประจำแล้วยังมีหน้าที่ความรับผิดชอบอื่นๆดังต่อไปนี้

- (1) งานการเงินและการจัดเก็บผลประโยชน์
- (2) งานนิติกรรมสัญญาและติดตามหนี้
- (3) งานพัฒนาและบริหารชุมชน
- (4) งานธุรการ

4.5.3 ค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชนของกองเคหะชุมชน

เนื่องจากการเคหะแห่งชาติโอนถ่ายภารกิจให้กับหน่วยงานท้องถิ่น ได้แก่เทศบาลตำบลบางเสาธงแล้ว ค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชนที่กองเคหะชุมชนใช้ในการดูแลชุมชนจะตกเป็นภาระของเทศบาลซึ่งจำเป็นต้องหารายได้จากภาษีทรัพย์สินมาใช้จ่ายในการดูแลชุมชนที่รับโอนไป การศึกษานี้จึงทดลองประมาณการค่าใช้จ่ายในการสาธารณูปโภคครั้งสำคัญๆ ซึ่งดำเนินการโดยกองบริหารโครงการและซ่อมบำรุง เพื่อให้สามารถวิเคราะห์ ความพอเพียงของรายได้เทศบาลในระบบภาษีใหม่ที่มีต่อภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลชุมชน

4.5.4 การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดูแลและบริหารเคหะชุมชนเฉพาะส่วนงานประจำวันที่จะตกเป็นภาระของเทศบาล

จากงบประมาณในการดูแลและบริหารชุมชนของกองเคหะชุมชน ประจำปี พ.ศ.2541 ,2542 และ 2543 ปรากฏตามตาราง A แบ่งออกเป็น 5 หมวดได้แก่ (1) หมวดเงินเดือนค่าจ้าง (2) หมวดค่าตอบแทน (3) หมวดค่าใช้สอย (4) หมวดรายจ่ายอื่นๆ (5) หมวดงบประมาณเพื่อดำเนินงานตามปกติ รวมเป็นเงินงบประมาณทั้งสิ้น 44 ล้านบาท, 40 ล้านบาท และ 48 ล้านบาทตามลำดับ

จากงบประมาณดังกล่าว สามารถวิเคราะห์แยกค่าใช้จ่ายออกได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ (1) ค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลาง (2) ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินของการเคหะและ (3) ค่าใช้จ่ายในส่วนที่ใช้ร่วมกันระหว่างทรัพย์สินส่วนกลางกับทรัพย์สินในสังกัดของการเคหะแห่งชาติ ในการหาค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะตกเป็นภาระของเทศบาล จึงทำการคำนวณค่าใช้จ่ายในส่วนที่รวมกันออกตามสัดส่วน ค่าใช้จ่ายที่จะตกเป็นภาระของเทศบาลกับค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินของการเคหะแห่งชาติตามลำดับ ดังตาราง B และ C

เมื่อนำส่วนที่ 1 ค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เทศบาลต้องรับภาระมารวมกับส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายที่รวมกันแล้ว ปรากฏค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะจะเป็นภาระของเทศบาล ในปี 2541 ,2542 และปี 2543 เท่ากับ 27ล้านบาท , 33 ล้านบาท และ 29 ล้านบาท ตามลำดับ

จะเห็นได้ว่าแม้จะเป็นเพียงค่าใช้จ่ายในการดูแลประจำไม่รวมถึงการซ่อมแซมในครั้งใหญ่ยังเป็นค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างสูง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 4 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการเมืองใหม่บางพลี ประจำปี 2541 ,2542 และปี 2543

รายการ	ปี2541	ปี2542	ปี2543
หมวดเงินเดือนค่าจ้าง			
เงินเดือนค่าจ้างชั่วคราว	11,252,940	10,534,260	10,200,780
ค่าจ้างชั่วคราว			73,080
หมวดค่าตอบแทน			
ค่าล่วงเวลา	519,741	189,083	170,741
หมวดค่าใช้จ่าย			
ค่าโฆษณาและเผยแพร่	4,815	6,920	9,050
ค่าใช้จ่ายพิธีการ	982	1,888	1,200
ค่าจ้างเหมาปฏิบัติงาน	783,936	783,936	801,846
ค่าตอบแทนบุคคลภายนอก	1,400	28,600	26,900
ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร			25,927
ค่าเช่าเครื่องจักรอุปกรณ์	8,340	58,950	15,558
ค่าเบี้ยประกันทรัพย์สินส่วนกลาง	1,441,834	1,668,179	1,892,728
เงินสบทบทุนประกันภัย	1,739,361	1,310,297	1,253,154
ค่าจ้างเหมาดูแลรักษาความสะอาด	3,661,854	2,419,595	2,615,892
ค่าจ้างยามเฝ้ารักษา	2,742,175	3,055,020	3,958,609
ค่าจ้างเหมาควบคุมเครื่องกรองน้ำ	1,102,136		
ค่าจ้างทดสอบคุณภาพ	123,333	123,295	223,565
ค่าซ่อมอาคารบริเวณเช่า - เช่าซื้อ	5,008,048	447,563	1,237,984
ค่าซ่อมเครื่องจักรกลโรงบำบัดน้ำเสีย	746,745	717,794	1,834,801
ค่าจ้างเหมาบริหารร้านดูแล PC2		119,840	179,760
ค่าซ่อมบำรุงเครื่องปั้มน้ำและระบบประปา	296,530	85,107	244,000
ค่าซ่อมบำรุงไฟฟ้าสาธารณะ	186,188		15,470
ค่าซ่อมบำรุงครุภัณฑ์	18,330	19,814	41,687
ค่าซ่อมบำรุงยานพาหนะ	256,476	230,978	387,583
ค่าภาษีโรงเรือน	1,703,852	1,815,298	1,541,321
ค่าภาษีบำรุงท้องที่	72,892	84,893	84,893
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการห้องกรรมสิทธิ์	40,112	41,991	-

ตาราง 4 แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการเมืองใหม่บางพลี ประจำปี 2541 ,2542 และปี 2543 (ต่อ)

รายการ	ปี2541	ปี2542	ปี2543
ค่ารับรอง	19,702	27,400	21,740
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	43,121	46,949	41,913
หมวดสาธารณูปโภค			
ค่าไปรษณีย์โทรเลข - โทรพิมพ์	2,313	1,251	2,758
ค่าไฟฟ้า	5,680,786	6,863,117	6,002,359
ค่าน้ำประปา	3,774,662	6,616,811	8,836,147
หมวดค่าวัสดุ			
วัสดุสำนักงาน	20,699	14,020	11,860
วัสดุคอมพิวเตอร์	2,207	1,126	17,586
วัสดุยานพาหนะและขนส่ง	186,449	102,090	123,464
วัสดุเชื้อเพลิงและหล่อลื่น	539,060	346,979	416,034
วัสดุก่อสร้าง	152,106	166,393	152,652
วัสดุสวนและงานบ้าน	18,630	17,956	14,699
วัสดุโฆษณาและเผยแพร่	10,110	10,990	1,971
วัสดุไฟฟ้าและวิทยุ	78,643	197,380	83,033
วัสดุประปา	249,866	54,507	32,264
วัสดุการเกษตร	39,942	41,830	59,885
วัสดุซ่อมเครื่องปั้นน้ำ	30,492	63,070	9,532
วัสดุเครื่องแต่งกาย	60	3,477	1,480
วัสดุวิทยาศาสตร์	7,244	5,813	8,099
วัสดุโรงงาน	13,756	8,103	6,345
หมวดรายจ่ายอื่นๆ			
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคารชุด	640,373	691,284	5,005,886
หมวดงบประมาณเพื่อการดำเนินงานปกติ			
ค่าครุภัณฑ์	859,600	-	25,000
งานปรับปรุงบริเวณและอาคารเช่า	-	846,369	-
รวม	44,081,841	39,870,216	47,711,236

ที่มา : สำนักงานดูแลเขตชุมชนเมืองใหม่บางพลี

ตาราง 5 แสดงค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางกับค่าใช้จ่ายในส่วนที่ยังเป็นของการเคหะแห่งชาติ
ในปี พ. ศ.2541 ,2542 ,2543

รายการ	ปี 2541	ปี 2542	ปี 2543
ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง			
ค่าเช่าเครื่องจักรกลและอุปกรณ์	8,340	58,950	15,558
ค่าเบี้ยประกันทรัพย์สินส่วนกลาง	1,441,834	1,668,179	1,892,728
ค่าจ้างเหมาดูแลรักษาความสะอาด	3,661,854	2,419,595	2,618,592
ค่าจ้างยามเฝ้า	2,742,175	3,055,020	3,958,609
ค่าจ้างเหมาควบคุมเครื่องกรองน้ำ	1,102,136		
ค่าจ้างทดสอบคุณภาพ	123,333	123,295	223,565
ค่าซ่อมเครื่องจักรกลโรงบำบัดน้ำเสีย	746,745	717,794	1,834,801
ค่าซ่อมบำรุงเครื่องบิมน้ำระบบประปา	296,530	85,107	244,000
ค่าซ่อมบำรุงไฟฟ้าสาธารณะ	186,188		15,470
ค่าซ่อมบำรุงรักษาครุภัณฑ์	18,330	19,814	41,687
วัสดุก่อสร้าง	152,106	166,393	152,652
วัสดุงานสวนและงานบ้าน	18,630	17,956	14,699
วัสดุประปา	249,866	54,507	32,264
วัสดุการเกษตร	39,942	41,830	59,885
วัสดุซ่อมเครื่องบิมน้ำ	30,492	63,070	9,532
รวม	10,818,501	8,491,510	11,114,042
คิดเป็นร้อยละ	66	87	63
รายการค่าใช้จ่าย			
ทรัพย์สินส่วนที่ยังเป็นของ กคช			
ค่าซ่อมอาคารบริเวณเช่า-เช่าซื้อ	5,008,048	447,563	1,237,584
ค่าจ้างเหมาบริหารร้านPC2		119,840	179,760
ค่าใช้จ่ายการดำเนินการห้องกรรมสิทธิ์	40,112	41,991	
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอาคารชุด	640,373	691,284	5,005,886
รวม	5,688,533	1,300,678	6,423,230
คิดเป็นร้อยละ	34	13	37

ตาราง 6 แสดงค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเป็นการของเทศบาลตำบลบางเสาธง

รายการค่าใช้จ่าย	ปี2541			ปี2542			ปี2543		
	ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง	ทรัพย์สิน กคช	รวม	ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง	ทรัพย์สิน กคช	รวม	ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง	ทรัพย์สิน กคช	รวม
ประเภทค่าใช้จ่ายร่วมกันระหว่างทรัพย์สินส่วนกลางกับทรัพย์สินที่เป็นของ กคช	66%	34%	100%	87%	13%	100%	63%	27%	100%
เงินเดือนค่าจ้างชั่วคราว	7,426,940	3,826,000	11,252,940	9,164,806	1,369,454	10,534,260	6,426,491	3,774,289	10,200,780
ค่าจ้างชั่วคราว	-	-	-	-	-	-	46,040	27,040	73,080
ค่าล่วงเวลา	343,029	176,712	519,741	164,502	24,581	189,083	107,567	63,174	170,741
ค่าโฆษณาและเผยแพร่	3,178	1,637	4,815	6,020	900	6,920	5,702	2,130	9,050
ค่าใช้จ่ายพิธีการ	648	334	982	1,643	245	1,888	756	444	1,200
ค่าจ้างเหมาปฏิบัติงาน	517,398	266,538	783,936	682,024	101,912	783,936	505,163	296,683	801,846
ค่าตอบแทนบุคคลภายนอก	924	476	1,400	24,882	3,718	28,600	16,947	9,953	26,900
ค่าเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร	-	-	-	-	-	-	16,334	9,593	25,927
เงินสนับสนุนกองทุนประกันภัย	1,147,978	591,383	1,739,361	1,139,958	170,339	1,310,297	787,597	462,557	1,250,154
ค่าซ่อมบำรุงยานพาหนะ	169,274	87,202	256,476	200,951	30,027	230,978	244,177	143,406	387,583
ค่ารับรอง	13,003	6,699	19,702	23,838	3,562	27,400	13,696	8,044	21,740
ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	28,460	14,661	43,121	40,846	6,103	46,949	26,405	15,508	41,913
ค่าไปรษณีย์โทรเลข โทรพิมพ์	1,527	786	2,313	1,088	163	1,251	1,738	1,020	2,758
ค่าไฟฟ้า	3,749,319	1,931,467	5,680,786	5,970,912	892,205	6,863,117	3,781,486	2,220,873	6,002,359

ตาราง 6 แสดงค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเป็นการของเทศบาลตำบลบางเสาธง (ต่อ)

รายการค่าใช้จ่าย	ปี2541			ปี2542			ปี2543		
	ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง	ค่าใช้จ่ายทรัพย์สิน กคช	รวม	ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง	ค่าใช้จ่ายทรัพย์สิน กคช	รวม	ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง	ค่าใช้จ่ายทรัพย์สิน กคช	รวม
	66%	34%	100%	87%	13%	100%	63%	27%	100%
วัสดุสำนักงาน	13,661	7,038	20,699	12,197	1,823	14,020	7,472	4,388	11,860
วัสดุคอมพิวเตอร์	1,457	750	2,207	980	146	1,126	11,079	6,507	17,586
วัสดุยานพาหนะและขนส่ง	123,056	63,393	186,449	88,818	13,272	102,090	77,782	45,682	123,464
วัสดุเชื้อเพลิงและหล่อลื่น	355,780	183,280	539,060	301,872	45,107	346,979	262,101	153,933	416,034
วัสดุโฆษณาและเผยแพร่	6,673	3,437	10,110	9,561	1,429	10,990	1,242	729	1,971
วัสดุไฟฟ้าและวิทยุ	51,904	26,739	78,643	171,721	25,659	197,380	52,311	30,722	83,033
วัสดุเครื่องแต่งกาย	40	20	60	3,025	452	3,477	932	548	1,480
วัสดุวิทยาศาสตร์	4,781	2,463	7,244	5,057	756	5,813	5,102	2,997	8,099
วัสดุโรงงาน	9,079	4,677	13,756	7,050	1,053	8,103	3,997	2,348	6,345
ค่าครุภัณฑ์	567,336	292,264	859,600	-	-	-	15,750	9,250	25,000
งานปรับปรุงบริเวณและอาคารเช่า	-	-	-	736,341	110,028	846,369	-	-	-
รวม	17,026,722	8,771,341	25,798,063	24,514,718	3,663,119	28,177,837	17,984,642	10,561,190	28,547,050
- ค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลาง	10,818,501	-	-	8,491,510	-	-	11,114,042	-	-
รวม	(27,845,223)	-	-	(33,006,228)	-	-	(29,098,684)	-	-

4.6 การพัฒนาและจัดหาบริการสาธารณะของเทศบาลตำบลบางเสาธง

4.6.1 แนวทางการพัฒนาเทศบาลตำบลบางเสาธง

แนวทางในการพัฒนาเทศบาลฯ นั้นเป็นแผนงานที่หน่วยงานปกครองท้องถิ่นได้กำหนดจุดหมายแนวทางในการพัฒนาที่สอดคล้องกับสภาพปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อเกิดประโยชน์กับท้องถิ่นอย่างแท้จริง ในการดำเนินการแก้ปัญหาในปัจจุบันและอนาคตให้มีประสิทธิภาพ ในแผนงานที่กำหนดไว้ในระยะเวลา 5 ปี เป็นโครงการที่สามารถปฏิบัติได้จริง มีองค์กรรับผิดชอบชัดเจนหลายระดับ ซึ่งแต่ละระดับก็มีจุดมุ่งหมายเฉพาะเรื่องไป และแผนพัฒนาประกอบด้วยแผนพัฒนาสาขาต่างๆ 5 สาขา คือ

1. สาขาพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน
2. สาขาพัฒนาเศรษฐกิจ
3. สาขาพัฒนาสังคม
4. สาขาพัฒนาสิ่งแวดล้อมและการจัดการทรัพยากรธรรมชาติ
5. สาขาพัฒนาการเมืองและการบริหาร

4.6.2 ประมาณการใช้จ่ายของเทศบาลตำบลบางเสาธง

จากแผนพัฒนาของเทศบาลทั้ง 5 สาขา สามารถสรุปเป็นงบประมาณรายจ่ายของเทศบาล ระยะ 5 ปี ได้ดังนี้

ตารางที่ 4.1 แสดงงบประมาณการพัฒนาแต่ละสาขาของเทศบาลตำบลบางเสาธง ระยะ 5 ปี

แผนงาน	พ.ศ.2545 งบประมาณ	พ.ศ.2546 งบประมาณ	พ.ศ. 2547 งบประมาณ	พ.ศ. 2548 งบประมาณ	พ.ศ.2549 งบประมาณ
1.สาขาพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน	102,065,000 (70.5%)	64,605,000 (47%)	49,651,000 (54%)	27,496,000 (45.3%)	15,352,000 (47%)
2.สาขาพัฒนาเศรษฐกิจ	460,000 (0.3%)	560,000 (0.4%)	460,000 (0.4%)	460,000 (0.7%)	560,000 (1.7%)
3.สาขาพัฒนาสังคม	3,455,000 (2.3%)	2,305,000 (1.6%)	3,155,000 (3.4%)	2,555,000 (4.2%)	3,155,000 (9.7%)
4.สาขาพัฒนาสิ่งแวดล้อม จัดการทรัพยากรธรรมชาติ	4,805,000 (3.3%)	12,810,000 (9.2%)	3,815,000 (5.2%)	6,215,000 (10.4%)	3,820,000 (11.8%)
5.สาขาพัฒนาการเมือง และการบริหาร	34,236,100 (23.6%)	57,476,000 (41.8%)	35,097,200 (38%)	23,889,300 (39.4%)	9,321,500 (29.8%)
รวม	145,021,100 (100%)	137,756,000 (100%)	92,178,200 (100%)	60,615,300 (100%)	32,208,500 (100%)

ที่มา :จากการคำนวณ ในร่างแผนพัฒนาเทศบาลตำบลบางเสาธง ระยะ 5 ปี ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2545 – 2549)

จากงบประมาณรายจ่ายของเทศบาล จะเห็นได้ว่ารายจ่ายในสาขาโครงสร้างพื้นฐาน มีสัดส่วนค่าใช้จ่ายที่สูง ทั้งนี้เนื่องจากเทศบาลจะต้องมีภาระเข้าไปดูแลสาธารณูปโภคในโครงการเมืองใหม่บางพลีในวาระที่ 1 ทั้งหมด ที่ได้รับโอนมาการเคหะแห่งชาติและจากสภาพปัญหาของเทศบาลฯในด้านโครงสร้างพื้นฐาน ที่ได้กล่าวมาข้างต้น ไม่ได้รับการแก้ไขให้ดีขึ้น ผู้อยู่อาศัยจะได้รับผลกระทบจากการใช้สาธารณูปโภค ดังนั้นรายจ่ายในสาขาโครงสร้างพื้นฐานจึงมีมากกว่ารายจ่ายในสาขาอื่นๆ

4.6.3 ประมาณการรายรับของเทศบาลตำบลบางเสาธง

ตารางที่ 4.2 แสดงประมาณการรายรับเทศบาลตำบลบางเสาธงปี 2543,2544,2545

รายรับ	รับจริง ปี2543	ประมาณการ ปี2544	ประมาณการ ปี2545
ก.รายได้ภาษีอากร	20,971,051	21,560,000	27,725,000
1.หมวดภาษีอากร (ร้อยละ)			
- ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	12,569,002 (26%)	11,500,000 (38%)	14,000,000 (40%)
- ภาษีบำรุงท้องที่	217,911 (0.5%)	215,000 (0.7%)	200,000 (0.6%)
- ภาษีป้าย	837,641	1,000,000	870,000
- ภาษีรถยนต์และค่าธรรมเนียม	3,688,389	3,000,000	3,700,000
- ภาษีมูลค่าเพิ่ม	922,100	1,000,000	2,980,000
- ภาษีธุรกิจเฉพาะ	-	1,000,000	1,600,000
- ภาษีสุรา	689,118	1,100,000	680,000
- ภาษีสรรพสามิต	2,046,888	2,745,000	2,745,000
- ค่าธรรมเนียมนิติกรรมที่ดิน	-	-	950,000
ข.รายได้ที่ไม่มีใช้ภาษีอากร	4,348,148	4,909,500	3,917,700
1.ค่าธรรมเนียม ค่าปรับต่างๆ	1,010,157	1,197,500	1,495,700
2.รายได้จากทรัพย์สิน	2,785,050	3,662,000	2,372,000
3. รายได้เบ็ดเตล็ด	552,940	50,000	50,000
ง.เงินช่วยเหลือ	19,612,500	3,248,750	3,333,450
ค.เงินได้อื่นๆ	1,914,000	-	-
รวมรายรับ	46,845,699	29,718,250	34,976,150

ที่มา : ร่างเทศบัญญัติงบประมาณรายจ่าย เทศบาลตำบลบางเสาธง 2545

จากสถานะรายรับการคลังเทศบาลตำบลบางเสาธง จะเห็นได้ว่ารายได้หลักของเทศบาลฯ มาจาก หมวดรายได้ของภาษีอากร และโดยเฉพาะ รายได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดิน ที่รับจริงในปี 2543 คิดเป็นร้อยละ 26 % และประมาณการรายรับจากภาษีโรงเรือนและที่ดินในปี 2544 ,2545 คิดเป็นร้อยละ 38% และ 40% ของรายรับทั้งหมดของท้องถิ่น ส่วนรายได้รองของเทศบาล มาจากรายได้มิใช่ภาษี และเงินช่วยเหลือ ตามลำดับ

4.6.4 เปรียบเทียบรายรับ – รายจ่าย ของเทศบาลตำบลบางเสาธง

ตารางที่ 4.3 แสดงการเปรียบเทียบราย - รับรายจ่ายของเทศบาลตำบลบางเสาธง

ปี พ.ศ.	รายจ่ายเทศบาล (จากแผนพัฒนา) (หน่วย : ล้านบาท)	รายรับเทศบาล (ประมาณการ) (หน่วย : ล้านบาท)	รายรับเหนือ รายจ่าย
2545	145.0	35.0	(- 110.)
2546	137.7	40.0	(- 97.7)
2547	92.1	45.0	(- 42.1)
2548	60.6	50.0	(-10.6)
2549	32.2	55.0	22.8

หมายเหตุ : ที่มาประมาณการรายรับของเทศบาลเปรียบเทียบจากการเพิ่มขึ้นของช่วงรายได้ในปี 2543 , ปี2544 , ปี2545 (ในส่วนของรายรับเทศบาลในปี 2543 นั้นเมื่อหักเงินรายได้ที่นอกเหนือรายรับปกติของเทศบาล ได้แก่เงินช่วยเหลือจากการเคหะแห่งชาติในการมอบโอนสาธารณูปโภค 10 ล้านบาท หักเงินช่วยเหลือในการจัดตั้งเทศบาล 5 ล้านบาท หักเงินช่วยเหลือจากบมยิวาชาวา 3 ล้านบาท หักเงินได้อื่นๆ 2 ล้านบาท แล้ว) เทศบาลจะมีรายรับเพิ่มขึ้นในแต่ละปีประมาณ 5 ล้านบาท

จากรายจ่ายของเทศบาลฯเมื่อเปรียบเทียบกับรายรับแล้วจะเห็นว่า ในช่วง 4 ปีแรก รายรับของเทศบาลไม่เพียงพอต่อการนำมาปฏิบัติตามแผนพัฒนาของเทศบาล 5 ปี ซึ่งเทศบาลจะต้องหารายได้เพิ่มขึ้นเพื่อนำมาดูแลชุมชน และภาษีระบบใหม่ตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จะเป็นเครื่องมืออย่างหนึ่งที่ท้องถิ่นจะจัดเก็บภาษีจากพื้นที่ และจะจัดเก็บภาษีในอัตราเท่าไรถึงจะเพียงพอต่อรายจ่ายตามแผนพัฒนาเทศบาล ซึ่งจะมีรายละเอียดในบทต่อไป

บทที่ 5

ผลที่เกิดจากการใช้ภาษีทรัพย์สินต่อผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย

5.1 การวิเคราะห์ความพอเพียงของรายได้ที่ได้จากภาษีระบบใหม่ของเทศบาลตำบล

บางเสาดง

5.1.1 หลักการในการคำนวณภาษีตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

หลักการนี้เป็นหลักการที่ใช้ในการศึกษาของเจ้าหน้าที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ที่ใช้ในการคำนวณหาอัตราภาษีมาตรฐานที่จะประกาศตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(1) ฐานภาษีทรัพย์สิน

ฐานของภาษีทรัพย์สินคิดจากมูลค่าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นมูลค่าตามราคาตลาด ซึ่งหากเป็นที่ดินหมายถึง มูลค่าตลาดของที่ดินนั้นๆ หากที่ดินมีสิ่งปลูกสร้างอยู่ด้วย มูลค่าที่นำมาคิดภาษีก็คือมูลค่าตามราคาตลาดของที่ดินรวมกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง กรณีของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของห้องชุดนั้น โดยกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นราคาต่อตารางเมตร

มูลค่าของที่ดิน หรือมูลค่าของที่ดินรวมกับสิ่งปลูกสร้างนั้นได้นำราคาประเมินทุนทรัพย์ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบัน มาเป็นฐานภาษีทรัพย์สินโดยไม่หักค่าเสื่อมราคาโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้เพื่อให้มีราคาทรัพย์สินเป็นมาตรฐานจึงใช้ราคาของทางราชการเพียงราคาเดียว และเพื่อให้การประเมินภาษีสะดวกขึ้น การคำนวณจึงของอาคารและทรัพย์สินไม่คำนึงถึงอายุที่เสียหาย เพื่อที่จะไม่ต้องสืบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอายุของอาคาร และค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา

(2) การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

วิธีการประเมินทุนทรัพย์ ใช้ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม พ.ศ.2535 ในการดำเนินการมีขั้นตอนดังนี้

(ก) การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

การกำหนดราคาทุนทรัพย์ในแต่ละพื้นที่จะให้มีความอนุกรรมการประจำจังหวัดดำเนินการโดยจะมีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เกี่ยวกับที่ดินไว้เป็นหลักฐาน

พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยทำการสำรวจข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินในการประเมินราคา เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม สภาพทางกายภาพของเมือง และโครงการรัฐและท้องถิ่น ตลอดจนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน

2. จัดทำแผนที่ประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ในท้องที่ที่สำนักงานกลางประเมินราคาที่ดินได้จัดทำแผนประเมินราคาที่ดิน และคำนวณหน่วยที่ดินไว้แล้ว ให้ใช้แผนที่นั้น หากเป็นที่ดินนอกเขต ให้จัดทำแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน 1 : 50,000 เป็นหลัก โคนจัดทำแผนที่แยกเป็นรายตำบลและอำเภอ

3. การกำหนดทุนทรัพย์ของที่ดิน มิให้รวมราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเข้าไว้ด้วย

(ข) การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การกำหนดราคาทุนทรัพย์ในแต่ละพื้นที่จะให้มีความอนุกรรมการประจำจังหวัดดำเนินการสำรวจประเภทสำรวจโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างในท้องถิ่น แล้วกำหนดเป็นมาตรฐานในจังหวัดนั้น

การพิจารณาแบบมาตรฐานของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทให้ประกอบ ด้วย แปลนพื้นที่ รูปด้าน รูปตัด และอื่นๆเท่าที่จำเป็น ส่วนการประมาณการค่าก่อสร้างซึ่งปลูกสร้าง โดยวิธีการประมาณราคาจากปริมาณวัสดุก่อสร้างต่อหน่วย หรือประมาณราคาพื้นที่แล้วแต่ความเหมาะสม ประมาณราคาค่าอำนวยความสะดวกและดำเนินการ กำไรและภาษีให้นำมารวมกัน แล้วหารด้วยพื้นที่ใช้สอยของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างตามแบบมาตรฐานของประเภทนั้น จะได้ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง

(ค) การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

ใช้ราคาตลาดห้องชุด ณ วันที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นๆ มากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นราคาต่อตารางเมตร โดยกำหนดเป็นชั้นๆ หรือกลุ่มชั้นที่มีราคาเท่ากัน หรือกำหนดเป็นรายห้องชุด หากชั้นเดียวแตกต่างกัน

การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้คำนึงถึง

1. ราคาซื้อขาย หรือค่าเช่าห้องชุดในแต่ละชั้น
2. ปริมาณและคุณภาพของทรัพย์สินส่วนกลาง
3. สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการในอาคารชุด
4. คุณภาพและวัสดุและการตกแต่งภายในอาคารชุด
5. ประเภทของห้องชุดที่ใช้ประโยชน์แตกต่างกัน
6. แบบและตำแหน่งที่ตั้งอาคารชุดนั้น

การประเมินใช้วิธีใดวิธีหนึ่ง หรือหลายวิธีประกอบกันดังนี้

1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด กรณีที่มีการซื้อขายห้องชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน
2. วิธีคิดจากรายได้ กรณีที่มีข้อมูลค่าเช่าห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะ คล้ายคลึงกัน และตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน
3. วิธีต้นทุนทดแทน กรณีข้อมูลอื่นๆ ไม่เพียงพอหรือไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้

(3) ระยะเวลาในการประเมินทุนทรัพย์

การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ แต่ละคราวให้ใช้ได้ไม่เกินสี่ปี นับแต่วันที่บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีผลบังคับใช้ เว้นแต่ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด ของอสังหาริมทรัพย์ในท้องถิ่นนั้น แตกต่างไปจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศไว้มากพอสมควร ก็ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์นั้นใหม่

5.1.2 อัตราภาษีทรัพย์สิน ตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2541

กำหนดออกเป็น 5 โครงสร้าง โดยแต่ละโครงสร้างแบ่งเป็นอัตราภาษี สำหรับเขตที่เจริญมาก เจริญปานกลาง และเจริญน้อย ลดหลั่นตามความเจริญของพื้นที่

(1) กรุงเทพมหานคร ใช้โครงสร้างที่ 1 การกำหนดเขตที่เจริญมาก เจริญปานกลาง เจริญน้อยจะกำหนดโดยข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร

(2) จังหวัดอื่นๆ ให้คณะกรรมการกำหนดอัตราภาษีประจำจังหวัดประกอบด้วยผู้บริหารในท้องถิ่นนั้นเป็นกรรมการ ทำหน้าที่เลือกโครงสร้างใดโครงสร้างหนึ่งเพียงโครงสร้างเดียว ตามวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง แล้วให้เทศบาลใช้อัตราภาษีในเขตที่เจริญมาก สุขาภิบาลใช้อัตราภาษีในเขตที่เจริญปานกลาง องค์การบริหารส่วนตำบล หรือจังหวัด ใช้อัตราภาษีในเขตที่เจริญน้อย (ดังตาราง 10)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 10 แสดงโครงสร้างอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

โครงสร้าง	เขตเจริญมาก (ร้อยละ)	เขตเจริญปานกลาง (ร้อยละ)	เขตเจริญน้อย (ร้อยละ)
1	0.095	0.075	0.055
2	0.080	0.065	0.050
3	0.065	0.055	0.045
4	0.055	0.045	0.035
5	0.045	0.035	0.025

ที่มา : ร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ในส่วนของพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง จัดอยู่ในพื้นที่เขตเทศบาลจึงใช้อัตราภาษีเขตเจริญมาก ในโครงสร้างที่ 2 ทั้งนี้เนื่องจากโครงสร้างที่ 1 ตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้กำหนดให้เป็นพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร และในโครงสร้างที่ 3,4,5 นั้น สำหรับพื้นที่ที่มีความเจริญน้อย ดังนั้นในการคำนวณภาษีทรัพย์สินในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง จึงเลือกใช้อัตราภาษีที่ร้อยละ 0.08 ในโครงสร้างที่ 2 เขตเจริญมาก ในการคำนวณภาษีต่อไป

5.1.3 การคำนวณภาษีทรัพย์สินในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง

ในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง มีเนื้อที่ 9.6 ตารางกิโลเมตร สามารถแยกออกเป็น 2 พื้นที่ (1) พื้นที่นอกเขตโครงการเมืองใหม่บางพลี มีพื้นที่ 0.85 ตารางกิโลเมตร คิดเป็นเพียงร้อยละ 8.87 ของพื้นที่เทศบาลเท่านั้น โดยลักษณะของพื้นที่ส่วนมากยังเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยในเขตชุมชนเดิมกับพื้นที่ว่างเปล่าบางส่วน แต่เนื่องจากฐานข้อมูลในพื้นที่นอกเขตโครงการเมืองใหม่บางพลียังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ ประกอบกับมีข้อจำกัดเรื่องเวลาในการศึกษา จึงไม่สามารถคำนวณภาษีพื้นที่นอกเขตเมืองใหม่บางพลีได้ (2) พื้นที่ในโครงการเมืองใหม่บางพลี มีพื้นที่ 8.75 ตารางกิโลเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 91.4 ของเทศบาล มีลักษณะพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และพื้นที่ว่างเปล่า โดยข้อมูลทั่วไปที่จะนำมาใช้นี้เป็นข้อมูลของการเคหะแห่งชาติ และเทศบาลตำบลบางเสาธง ซึ่งเป็นข้อมูลที่ความชัดเจนเพียงพอและเป็นพื้นที่ส่วนมากของเทศบาล จึงได้นำพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลีมาเป็นตัวแทนในการคำนวณภาษีทรัพย์สินเพื่อหารายได้ของเทศบาลต่อไป

(1) ประเภทอาคารและที่ดินที่ใช้ในการคำนวณภาษีทรัพย์สิน

(ก) ที่อยู่อาศัย

- 1 โครงการที่อยู่อาศัยโครงการเมืองใหม่บางพลีในวาระที่ 1 ทั้ง 4 แบบ มีดังนี้
 - อาคารเรือนแถวชั้นเดียว 25.2 ตารางเมตร พื้นที่ 21 ตารางวา จำนวน 1,260 หน่วย
 - อาคารเรือนแถว 2 ชั้น 37.8 ตารางเมตร พื้นที่ 21 ตารางวา จำนวน 1,902 หน่วย
 - อาคารบ้านแฝด 2 ชั้น 60 ตารางเมตร พื้นที่ 40 ตารางวา จำนวน 832 หน่วย
 - อาคารบ้านแฝด 2 ชั้น 84.42 ตารางเมตร พื้นที่ 50 ตารางวา จำนวน 768 หน่วย
- 2.โครงการ E2 คอนโดมิเนียม อาคารสูง 5 ชั้น 11 หลัง ขนาด 31 ตารางเมตร จำนวน 1,728 หน่วย
- 3 โครงการ E9 แฟลตให้เช่า อาคารสูง 5 ชั้น 34 หลัง ขนาด 31 ตารางเมตร จำนวน 6,416 หน่วย

(ข) อุตสาหกรรม

1. โรงงานอุตสาหกรรมในเขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี จำนวน 125 โรงงาน

(ค) พาณิชยกรรม

- 1 อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ขนาด 181 ตารางเมตร เนื้อที่ 21 ตารางวา จำนวน 200 หน่วย
- 2 อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น ขนาด 127 ตารางเมตร เนื้อที่ 21 ตารางวา จำนวน 133 หน่วย

(ง) ประเภทพื้นที่ดินว่างเปล่า

- 1.ที่ดินว่างเปล่าในโครงการเมืองใหม่บางพลี จำนวน 19 แปลง มีพื้นที่ 2,196 ไร่ 3 งาน 72 ตารางวา (แปลงที่ดินที่การเคหะแห่งชาติได้เสียภาษีบำรุงท้องที่ประจำปี)

(2) หลักเกณฑ์ในการคำนวณภาษีทรัพย์สิน

(ก) ราคาทุนทรัพย์สินใช้ราคาประเมินที่ดินตามบัญชีราคาประเมินที่ดินสมุทรปราการ ปี 2543

(ข) ราคาทุนทรัพย์สินโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง ใช้ราคาตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธินิติกรรม ประจำจังหวัดสมุทรปราการ 14 ธันวาคม 2543

(ค) โครงสร้างอัตรภาษีใช้ โครงสร้างที่ 2 ตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2541 ซึ่งเป็นอัตรภาษีที่กำหนดสำหรับเขตเทศบาล ที่ร้อยละ 0.08 ของราคาประเมิน

(3) ตัวอย่างการคำนวณภาษีทรัพย์สินที่ผู้ครอบครองทรัพย์สินแต่ละรายต้องจ่าย

(ก) ที่อยู่อาศัย

1. โครงการที่อยู่อาศัยโครงการเมืองใหม่บางพลีในวาระที่ 1

อาคารแถวแบบ A พื้นที่ 25.2 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนเนื้อที่ดิน 21 ตารางวา ราคาประเมินที่ดิน ตามบัญชีราคาประเมินที่ดินสำนักงานที่ดินสมุทรปราการปี พ.ศ.2543 (โซน 03H) ประเมินราคาที่ดินตารางวาละ 15,000 บาท ราคาประเมินอาคารแถว 1 ชั้น ตารางเมตรละ 4,100 บาทตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประจำจังหวัดสมุทรปราการ 14 ธันวาคม 2543

$$(1) \text{ราคาประเมินที่ดิน} \quad 15,000 \times 21 \quad = \quad 315,000 \quad \text{บาท}$$

$$(2) \text{ราคาประเมินอาคาร} \quad 4,100 \times 25.2 \quad = \quad \underline{103,320} \quad \text{บาท}$$

$$\text{รวมราคาประเมินทุนทรัพย์} \quad = \quad 418,320 \quad \text{บาท}$$

เทศบาลตำบลบางเสาธง เลือกใช้โครงสร้างอัตราภาษีโครงสร้างที่ 2 อัตราภาษีที่กำหนดสำหรับเขตเทศบาล คือ ร้อยละ 0.08 % ของราคาประเมิน

$$\text{ดังนั้นภาษีที่ต้องเสีย} \quad = \quad 418,320 \times 0.08\% \quad \text{บาท}$$

$$= \quad 335 \quad \text{บาท}$$

อาคารแถวแบบ B พื้นที่ 37.8 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนเนื้อที่ดิน 21 ตารางวา ราคาประเมินที่ดิน ตามบัญชีราคาประเมินที่ดินสำนักงานที่ดินสมุทรปราการปี พ.ศ.2543 (โซน 03 I) ประเมินราคาที่ดินตารางวาละ 15,000 บาท ตารางวาละ 15,000 บาท ราคาประเมินอาคารแถว 1 ชั้น ตารางเมตรละ 4,100 บาทตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประจำจังหวัดสมุทรปราการ 14 ธันวาคม 2543

$$(1) \text{ราคาประเมินที่ดิน} \quad 15,000 \times 21 \quad = \quad 315,000 \quad \text{บาท}$$

$$(2) \text{ราคาประเมินอาคาร} \quad 4,100 \times 37.8 \quad = \quad 162,540 \quad \text{บาท}$$

$$\text{รวมราคาประเมินทุนทรัพย์} \quad = \quad 477,540 \quad \text{บาท}$$

เทศบาลตำบลบางเสาธง เลือกใช้โครงสร้างอัตราภาษีโครงสร้างที่ 2 อัตราภาษีที่กำหนดสำหรับเขตเทศบาล คือ ร้อยละ 0.08 % ของราคาประเมิน

$$\text{ดังนั้นภาษีที่ต้องเสีย} \quad = \quad 477,540 \times 0.08\% \quad \text{บาท}$$

$$= \quad 382 \quad \text{บาท}$$

อาคารแถวแบบ C พื้นที่ 60 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนเนื้อที่ดิน 40 ตารางวา ราคาประเมินที่ดิน ตามบัญชีราคาประเมินที่ดินสำนักงานที่ดินสมุทรปราการปี พ.ศ.2543 (โซน 03L) ประเมินราคาที่ดินตารางวาละ 15,000 บาท ราคาประเมินอาคารแถว 1 ชั้น ตารางเมตรละ 4,100 บาท ตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประจำจังหวัดสมุทรปราการ 14 ธันวาคม 2542

$$(1) \text{ ราคาประเมินที่ดิน } 15,000 \times 40 = 560,000 \text{ บาท}$$

$$(2) \text{ ราคาประเมินอาคาร } 4,100 \times 60 = \underline{267,000} \text{ บาท}$$

$$\text{รวมราคาประเมินทุนทรัพย์} = 827,000 \text{ บาท}$$

เทศบาลตำบลบางเสาธง เลือกใช้โครงสร้างอัตราภาษีโครงสร้างที่ 2 อัตราภาษีที่กำหนดสำหรับเขตเทศบาล คือ ร้อยละ 0.08 % ของราคาประเมิน

$$\text{ดังนั้นภาษีที่ต้องเสีย} = 827,000 \times 0.08\% \text{ บาท}$$

$$= 660 \text{ บาท}$$

อาคารแถวแบบ D พื้นที่ 84.42 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนเนื้อที่ดิน 50 ตารางวา ราคาประเมินที่ดิน ตามบัญชีราคาประเมินที่ดินสำนักงานที่ดินสมุทรปราการปี พ.ศ.2543 (โซน 03P) ประเมินราคาที่ดินตารางวาละ 15,000 บาท ราคาประเมินอาคารแถว 1 ชั้น ตารางเมตรละ 4,100 บาทตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประจำจังหวัดสมุทรปราการ 14 ธันวาคม 2543

$$(1) \text{ ราคาประเมินที่ดิน } 15,000 \times 50 = 700,000 \text{ บาท}$$

$$(2) \text{ ราคาประเมินอาคาร } 4,100 \times 84.42 = 375,669 \text{ บาท}$$

$$\text{รวมราคาประเมินทุนทรัพย์} = 1,075,000 \text{ บาท}$$

เทศบาลตำบลบางเสาธง เลือกใช้โครงสร้างอัตราภาษีโครงสร้างที่ 2 อัตราภาษีที่กำหนดสำหรับเขตเทศบาล คือ ร้อยละ 0.08 % ของราคาประเมิน

$$\text{ดังนั้นภาษีที่ต้องเสีย} = 1,075,000 \times 0.08\% \text{ บาท}$$

$$= 860 \text{ บาท}$$

2.โครงการ E2 คอนโดมิเนียม

ห้องพักอาศัย โครงการ E2 คอนโดมิเนียม ขนาด 31 ตารางเมตร ราคาประเมินอาคารชุด 5 ชั้น ตารางเมตรละ 4,650 บาทตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประจำจังหวัดสมุทรปราการ 14 ธันวาคม 2543

$$(1) \text{ ราคาประเมินอาคารชุด } 4,650 \times 31 = 144,150 \text{ บาท}$$

เทศบาลตำบลบางเสาธง เลือกใช้โครงสร้างอัตราภาษีโครงสร้างที่ 2 อัตราภาษีที่กำหนดสำหรับเขตเทศบาล คือ ร้อยละ 0.08 % ของราคาประเมิน

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้นภาษีที่ต้องเสีย} &= 144,150 \times 0.08\% \text{ บาท} \\ &= 116 \text{ บาท} \end{aligned}$$

3 .โครงการ E9 แฟลตให้เช่า

ห้องพักอาศัย โครงการ E9 แฟลตให้เช่า ขนาด 31 ตารางเมตร ราคาประเมินแฟลต 5 ชั้น ตารางเมตรละ 4,650 บาทตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประจำจังหวัดสมุทรปราการ 14 ธันวาคม 2543

$$(1) \text{ ราคาประเมินอาคารแฟลต } 4,650 \times 31 = 144,150 \text{ บาท}$$

เทศบาลตำบลบางเสาธง เลือกใช้โครงสร้างอัตราภาษีโครงสร้างที่ 2 อัตราภาษีที่กำหนดสำหรับเขตเทศบาล คือ ร้อยละ 0.08 % ของราคาประเมิน

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้นภาษีที่ต้องเสีย} &= 144,150 \times 0.08\% \text{ บาท} \\ &= 116 \text{ บาท} \end{aligned}$$

(ข) โรงงานอุตสาหกรรม

บริษัทจำกัด สตาร์ปรีนท์ มีขนาดโรงงาน 3,040 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนเนื้อที่ดิน 4 ไร่ 1 งาน 78 ตารางวา ราคาประเมินที่ดิน ตามบัญชีราคาประเมินที่ดินสำนักงานที่ดินสมุทรปราการ ปี พ.ศ.2543 (โซน 04F) ได้ประเมินราคาที่ดินตารางวาละ 14,000 บาท ราคาประเมินโรงงาน ตารางเมตรละ 4,500 บาทตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประจำจังหวัดสมุทรปราการ 14 ธันวาคม 2542

$$(1) \text{ ราคาประเมินที่ดิน } 14,000 \times 1778 = 24,892,000 \text{ บาท}$$

$$(2) \text{ ราคาประเมินอาคาร } 4,500 \times 3040 = 13,680,000 \text{ บาท}$$

$$\text{รวมราคาประเมินทุนทรัพย์} = 38,572,000 \text{ บาท}$$

เทศบาลตำบลบางเสาธง เลือกใช้โครงสร้างอัตราภาษีโครงสร้างที่ 2 อัตราภาษีที่กำหนดสำหรับเขตเทศบาล คือ ร้อยละ 0.08 % ของราคาประเมิน

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้นภาษีที่ต้องเสีย} &= 38,572,000 \times 0.08\% \text{ บาท} \\ &= 30,857 \text{ บาท} \end{aligned}$$

(ค) พาณิชยกรรม

อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พื้นที่ 181 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนเนื้อที่ดิน 21 ตารางวา ราคาประเมินที่ดิน ตามบัญชีราคาประเมินที่ดินสำนักงานที่ดินสมุทรปราการปี พ.ศ.2543 (โซน 03M) ประเมินราคาที่ดินตารางวาละ 20,000 บาท ราคาประเมินอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ตารางเมตรละ 4,400 บาทตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประจำจังหวัดสมุทรปราการ 14 ธันวาคม 2542

$$(1) \text{ ราคาประเมินที่ดิน } 20,000 \times 21 = 420,000 \text{ บาท}$$

$$(2) \text{ ราคาประเมินอาคาร } 4,400 \times 181 = 796,400 \text{ บาท}$$

$$\text{รวมราคาประเมินทุนทรัพย์} = 1,216,400 \text{ บาท}$$

เทศบาลตำบลบางเสาธง เลือกใช้โครงสร้างอัตราภาษีโครงสร้างที่ 2 อัตราภาษีที่กำหนดสำหรับเขตเทศบาล คือ ร้อยละ 0.08 % ของราคาประเมิน

$$\text{ดังนั้นภาษีที่ต้องเสีย} = 1,216,400 \times 0.08\% \text{ บาท}$$

$$= 975 \text{ บาท}$$

(ง) พื้นที่ว่างเปล่า

พื้นที่ว่างเปล่าบริเวณตรงข้ามสำนักงานเคหะชุมชนเมืองใหม่บางพลี มีพื้นที่ 8,200 ตารางวา ราคาประเมินที่ดิน ตามบัญชีราคาประเมินที่ดินสำนักงานที่ดินสมุทรปราการปี พ.ศ.2543 (โซน 02A) ประเมินราคาที่ดินตารางวาละ 20,000 บาท

$$(1) \text{ ราคาประเมินที่ดิน } 20,000 \times 8,200 = 164,000,000 \text{ บาท}$$

เทศบาลตำบลบางเสาธง เลือกใช้โครงสร้างอัตราภาษีโครงสร้างที่ 2 อัตราภาษีที่กำหนดสำหรับเขตเทศบาล คือ ร้อยละ 0.08 % ของราคาประเมิน

$$\text{ดังนั้นภาษีที่ต้องเสีย} = 164,000,000 \times 0.08\% \text{ บาท}$$

$$= 131,200 \text{ บาท}$$

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 11 แสดงการคำนวณภาษีทรัพย์สินของพื้นที่ตัวอย่างในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง

ประเภท	ราคาทุนทรัพย์สินที่ดิน			ราคาทุนทรัพย์สินอาคาร			ภาษีที่ต้องเสีย		
	ขนาดที่ดิน (ตร ว)	ราคาประเมิน (บาท /ตรว)	ราคาทุนทรัพย์สิน (บาท)	ขนาดอาคาร (ตรม)	ราคาประเมิน (บาท /ตรม)	ราคาทุนทรัพย์สิน (บาท)	ราคาทุน ทรัพย์สินรวม (บาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	ภาษีที่ต้องเสีย (บาท / ปี/หน่วย)
1.ย่านที่อยู่อาศัย									
1.1 ที่อยู่อาศัย แบบ A	21	15,000	315,000	25.2	4,100	103,320	418,320	0.08	335
1.2 ที่อยู่อาศัย แบบ B	21	15,000	315,000	37.8	4,100	162,540	477,540	0.08	382
1.3 ที่อยู่อาศัย แบบ C	40	15,000	560,000	60	4,100	267,000	827,000	0.08	660
1.4 ที่อยู่อาศัย แบบ D	50	15,000	700,000	84.4	4,100	375,000	1,075,000	0.08	860
1.5 คอนโด E2	-	-	-	31	4,650	144,150	144,150	0.08	116
1.6 แฟลตเช่า E9	-	-	-	31	4,650	144,150	144,150	0.08	116
2. ย่านอุตสาหกรรม									
2.1 โรงงานสตาร์ปริท์	1,778	14,000	24,892,000	3,040	4,500	13,680,000	38,572,000	0.08	30,857
3.ย่านพาณิชย์กรรม									
3.1 อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	21	20,000	420,000	181	4,400	796,400	1,216,400	0.08	975
4.พื้นที่ว่างเปล่า									
4.1 พื้นที่ตรงข้าม สข.	8,200	20,000	164,000,000	-	-	-	131,200	0.08	131,200

- A** พื้นที่ที่อยู่อาศัย-วาระที่ 1 จำนวน 5,205 หน่วย
 - B** โครงการคอนโดมิเนียม 1,728 หน่วย
 - C** โครงการแฟลตคิให้เช่า 6,416 หน่วย
 - D** พื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมจำนวน 125 โรงงาน
 - E** พื้นที่พาณิชย์กรรม
 - F** พื้นที่ว่างเปล่า
 - G** พื้นที่สถานเขตการศึกษา
 - H** พื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลี
- เขตเทศบาลตำบลบางเสาธง



แผนที่ ๓ แสดงพื้นที่คำนวณภาษีทรัพย์สินโครงการเมืองใหม่บางพลี(เทศบาลตำบลบางเสาธง)
ที่มา:ภาพถ่ายทางอากาศ(พ.ศ.2540),กรมแผนที่ทหาร

(4) การเปรียบเทียบภาวะภาษีระหว่างระบบภาษีทรัพย์สินใหม่กับภาษีโรงเรือนและที่ดินและค่า
ดูแลชุมชน ที่ผู้ครอบครองทรัพย์สินต้องจ่าย

เพื่อให้ทราบความแตกต่างระหว่างภาวะภาษีที่ผู้ครอบครองทรัพย์สิน แต่ละประเภทต้อง
จ่าย ในระบบภาษีทรัพย์สินตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2541 กับภาวะ
ภาษีตามระบบภาษีโรงเรือนและที่ดินที่จ่ายอยู่ในปัจจุบัน และค่าดูแลชุมชนที่ผู้ครอบครองทรัพย์สินต้อง
จ่ายให้กับการเคหะแห่งชาติ ผู้วิจัยจึงได้รวบรวมข้อมูลชุดวิทยุ และคำนวณดังตาราง 11

ตาราง 12 แสดงเปรียบเทียบการเสียภาษีทรัพย์สินใหม่กับภาษีโรงเรือนและที่ดิน

ประเภทการใช้ที่ดิน	จำนวน	ภาษี ทรัพย์สิน ใหม่ (บาท / ปี)	ภาษีโรงเรือนและ ที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ (บาท / ปี)	ค่าดูแล ชุมชน (บาท/ปี)
1.พื้นที่ที่อยู่อาศัย				
1.1 โครงการที่อยู่อาศัยในวาระที่ 1				
- บ้านแถวชั้นเดียว แบบ A	1 หน่วย	335	ไม่เคยต้องจ่ายเลย	2,400
- บ้านแถวสองชั้น แบบ B	1 หน่วย	382	ไม่เคยต้องจ่ายเลย	2,640
- บ้านแฝดสองชั้น แบบ C	1 หน่วย	660	ไม่เคยต้องจ่ายเลย	3,000
- บ้านแฝดสองชั้น แบบ D	1 หน่วย	860	ไม่เคยต้องจ่ายเลย	3,120
1.2 ห้องพักอาศัยอาคารแฝดให้เช่า E9	1 หน่วย	116	ไม่เคยต้องจ่ายเลย	-
1.3 ห้องพักอาศัยคอนโดมิเนียม E2	1 หน่วย	116	ไม่เคยต้องจ่ายเลย	-
2.พื้นที่อุตสาหกรรม				
- บจก.สตาร์ปรีนท์ อุตสาหกรรม	1 โรงงาน	30,857	690,000	-
3.พื้นที่พาณิชย์กรรม				
- อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น	1 หน่วย	975	1,500	3,600
4.พื้นที่ว่างเปล่า				
- พื้นที่ว่างเปล่าบริเวณตรงข้าม สำนักงานดูแลชุมชนเมืองใหม่บางพลี	1 แปลง	131,200	5,050	-

ที่มา :จากการคำนวณภาษีของผู้วิจัย

จะเห็นได้ว่า ในส่วนพื้นที่อยู่อาศัย ผู้ครอบทรัพย์สินทุกรายตั้งแต่ผู้มีรายได้น้อยในบ้านแบบ A จนถึงผู้มีรายได้ปานกลางในบ้านแบบ D ต้องรับภาระภาษีเพิ่มขึ้นจากเดิมที่ไม่เคยต้องเสียภาษีในระบบเดิมเลย โดยเพิ่มตั้งแต่หน่วยละ 335 – 860 บาทต่อปี

ในขณะที่ในส่วนอุตสาหกรรมผู้ครอบครองทรัพย์สินกลับเสียภาษีในระบบใหม่ลดลงกว่าระบบเดิมอย่างมาก จากกรณีศึกษาพบว่าลดลงจากเดิม จากกรณีศึกษาพบว่า เดิมจาก 690,000 บาท เหลือเพียง 30,854 บาท และในส่วนอาคารพาณิชย์ที่ค้าขายทั่วไป ก็ลดลงเช่นกัน โดยลดลงจากเดิมที่ต้องเสีย 1,500 บาท เหลือ 975 บาท

ในส่วนพื้นที่ว่างเปล่า ที่อยู่ในการครอบครองของการเคหะแห่งชาติจะต้องเสียภาษีในระบบใหม่สูงกว่าเดิม ถึงประมาณ 26 เท่าตัว กล่าวคือ จากเดิมเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน 5,050 บาท จะต้องจ่ายถึง 131,200 บาท

(5) การประมาณการรายได้ที่เทศบาลบางเสด็จจะได้รับจากภาษีระบบใหม่

ในการคำนวณหาภาษีทรัพย์สินในเทศบาลตำบลบางเสด็จครั้งนี้ ได้คำนวณตามประเภทการใช้ประโยชน์ของที่ดิน โดยแยกเป็น 4 พื้นที่ ได้แก่พื้นที่ที่อยู่อาศัย พื้นที่อุตสาหกรรม พื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารชุด และพื้นที่ว่างเปล่า เพื่อทราบถึงจำนวนภาษีระบบใหม่ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ และเป็นประมาณการรายได้ที่ท้องถิ่นจะได้รับจากภาษีทรัพย์สิน ซึ่งผลในการคำนวณภาษีระบบใหม่ในพื้นที่มีดังนี้ ตามตาราง 13 (รายละเอียดในการคำนวณ ตามภาคผนวก ก)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 13 แสดงผลการคำนวณภาษีทรัพย์สินในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง

การใช้ประโยชน์ที่ดิน	จำนวน	ภาษีทรัพย์สิน ในอัตราร้อยละ 0.08 %
1. พื้นที่ที่อยู่อาศัย		
- โครงการที่อยู่อาศัยในวาระที่ 1 ทั้ง 4 แบบ	4,762 หน่วย	2,358,264
- อาคารแฟลตให้เช่า E9	6,564 หน่วย	220,448
- อาคารคอนโดมิเนียม E2	1,728 หน่วย	820,944
2. พื้นที่อุตสาหกรรม		
- โรงงานอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมบางพลี	125 โรง	6,091,672
3. พื้นที่พาณิชย์กรรม		
- อาคารพาณิชย์บริเวณด้านหน้าถนนสายประธาน	133 หน่วย	104,145
- อาคารพาณิชย์บริเวณตลาดสด	300 หน่วย	291,935
4. พื้นที่ว่างเปล่า		
- พื้นที่ว่างเปล่าในโครงการเมืองใหม่บางพลี	19 แปลง	8,513,992
รวม		18,401,400

ที่มา : จากการคำนวณของผู้วิจัย

5.1.4 ความพอเพียงของรายได้ที่ได้จากระบบภาษีทรัพย์สินใหม่ของเทศบาลตำบลบางเสาธง

การวิจัยนี้มุ่งศึกษาผลกระทบที่ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย จะได้รับเมื่อมีการนำระบบภาษีทรัพย์สินใหม่ ตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2541 มาใช้ โดยในส่วนนี้ มีสมมุติฐานว่า หากภาษีที่จัดเก็บได้ในระบบใหม่ ไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการทนุบำรุงรักษา สภาพแวดล้อมของชุมชนแล้ว จะทำให้สภาพแวดล้อมของชุมชนเสื่อมโทรมลง อันจะส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยรวมถึงผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยด้วย ความพอเพียงของรายได้จากระบบภาษีทรัพย์สินใหม่ของเทศบาลตำบลบางเสาธง คำนวณได้ดังนี้

(1) การเปรียบเทียบรายรับเทศบาลที่ได้จากภาษีทรัพย์สินระบบใหม่กับภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เก็บอยู่เดิม

เมื่อนำประมาณการรายรับของเทศบาลในปีพ.ศ.2545 ตามร่างพระราชบัญญัติงบประมาณของเทศบาลตำบลบางเสาธงมาเปรียบเทียบกับรายรับเมื่อนำภาษีทรัพย์สินระบบใหม่มา

ใช้แทน ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ปรากฏว่าในปี พ.ศ.2545 ประมาณการว่า เทศบาลจะมีรายรับเพิ่มขึ้นจากเดิม 35 ล้านบาทมาเป็น 39 ล้านบาท (ตามตาราง13)

ตาราง 14 แสดงเปรียบเทียบรายได้ของเทศบาลที่มาจากภาษีโรงเรือนและที่ดินกับภาษีทรัพย์สิน

รายรับ	ประมาณการรายรับ ปี2545	ประมาณการรายรับ ปี2545
ก.รายได้ภาษีอากร	27,725,000	27,725,000
1.หมวดภาษีอากร (ร้อยละ)		
- ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	14,000,000	(18,401,400)
- ภาษีบำรุงท้องที่	200,000	(ภาษีทรัพย์สิน)
- ภาษีป้าย	870,000	870,000
- ภาษีสถยนต์และค่าธรรมเนียม	3,700,000	3,700,000
- ภาษีมูลค่าเพิ่ม	2,980,000	2,980,000
- ภาษีสรรพสามิต	1,600,000	1,600,000
- ภาษีสุรา	680,000	680,000
- ภาษีสรรพสามิต	2,745,000	2,745,000
- ค่าธรรมเนียมนิติกรรมที่ดิน	950,000	950,000
ข.รายได้ที่มีไข่อำนาจ	3,917,700	3,917,700
1.ค่าธรรมเนียม ค่าปรับต่างๆ	1,495,700	1,495,700
2.รายได้จากทรัพย์สิน	2,372,000	2,372,000
3. รายได้เบ็ดเตล็ด	50,000	50,000
ง.เงินช่วยเหลือ	3,333,450	3,333,450
ค.เงินได้อื่นๆ	-	-
รวมรายรับ	34,976,150	39,177,550

ที่มา : ร่างเทศบัญญัติงบประมาณรายจ่าย เทศบาลตำบลบางเสาธง 2545

(3) การเปรียบเทียบรายรับของเทศบาลที่ได้จากภาษีระบบใหม่กับรายจ่ายของเทศบาล

ตาราง 15 การเปรียบเทียบรายรับและรายจ่ายของเทศบาลในระบบภาษีใหม่กับระบบภาษีเดิม

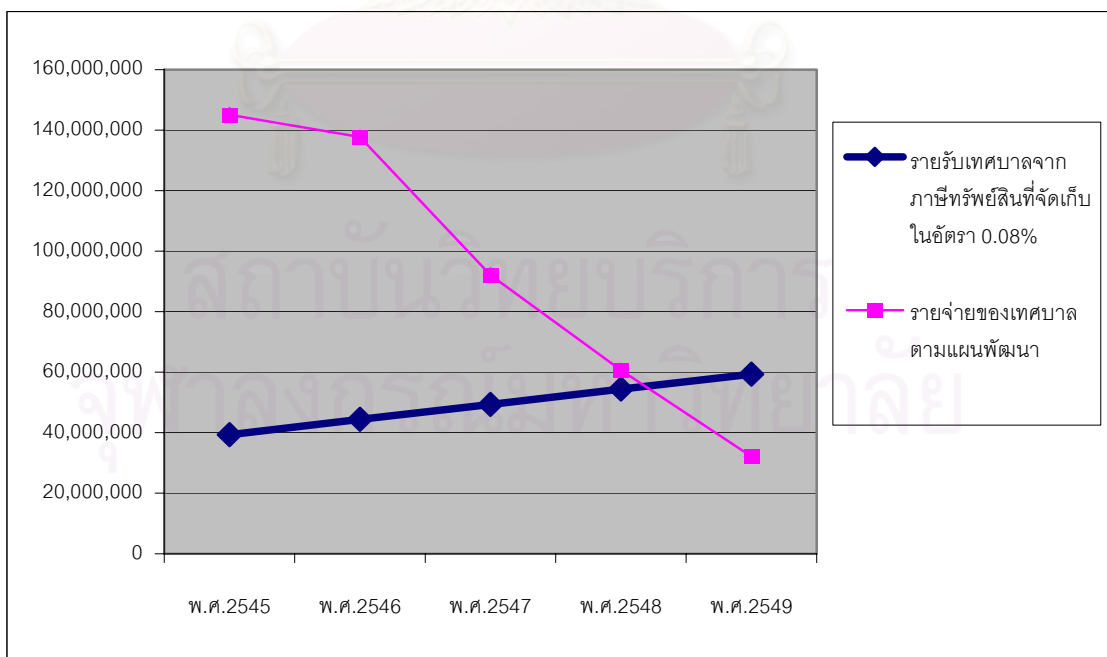
ปี พ.ศ.	(1) รายจ่ายเทศบาล	(2) ระบบภาษีทรัพย์สินเดิม		(3) ระบบภาษีทรัพย์สินใหม่	
		รายรับเทศบาล	รายรับหักรายจ่าย	รายรับเทศบาล	รายรับหักรายจ่าย
2545	145.0	35.0	(-110)	39.4	(- 105.6)
2546	137.7	30.0	(-107)	44.4	(- 93.3)
2547	92.1	45.0	(-45.1)	49.4	(- 42.7)
2548	60.6	50.0	(-10.6)	54.4	(- 6.2)
2549	32.2	55.0	22.8	59.4	27.2

หมายเหตุ

(หน่วย : ล้านบาท)

- (1) ได้มาจากแผนพัฒนาเทศบาลตำบลบางเสาธง ระยะ 5 ปี (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2545 – พ.ศ.2549
- (2) ได้มาจากร่างเทศบัญญัติงบประมาณรายรับรายจ่าย เทศบาลตำบลบางเสาธง พ.ศ.2545
- (3) ได้มาจากการคำนวณภาษีระบบใหม่ในพื้นที่เทศบาลฯ แล้วนำมารวมกับรายรับของเทศบาล (ตามร่าง12)

แผนภูมิ 1 แสดงการเปรียบเทียบรายจ่ายกับรายได้เทศบาลจากภาษีทรัพย์สินในอัตรา 0.08%



จากแผนภูมิ 1 และตาราง 14 พบว่าในปี พ.ศ.2545 ถึง พ.ศ.2548 รายรับของเทศบาลได้จากภาษีทรัพย์สินระบบใหม่จะไม่เพียงพอกับรายจ่ายของเทศบาลที่เทศบาลตำบลบางเสาธงได้ประมาณการไว้ โดยในปี พ.ศ.2545 รายรับจะต่ำกว่ารายจ่ายถึง 106 ล้านบาท เนื่องจากเทศบาลประมาณการรายจ่ายลดลงเรื่อยๆ ในปี พ.ศ.2548 รายจ่ายจะเหนือกว่ารายรับอยู่ประมาณ 6 ล้านบาท และในปี พ.ศ.2549 รายรับจะเหนือรายจ่ายอยู่ 27 ล้านบาท

ในการศึกษาครั้งนี้มีข้อสังเกตคือ ในการดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคในบริเวณเมืองใหม่บางพลี จำเป็นต้องมีการซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนน เชื้อดิน คุน้ำ ครึ่งใหญ่อยู่เสมอ การประมาณการรายจ่ายของเทศบาลลดลงจากปี 2545 เท่ากับ 145 ล้านบาท ลดลงเหลือ 32.2 ล้านบาทในปี 2549 ไม่น่าจะสอดคล้องกับความเป็นจริง

ดังนั้นจากการศึกษา จึงนำเสนอได้ว่า รายรับของเทศบาลที่จัดเก็บภาษีตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2541 ไม่น่าจะเพียงพอต่อรายจ่ายของเทศบาล ซึ่งหากไม่ได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลกลางเพิ่มเติมรายรับดังกล่าวจะไม่เพียงพอต่อการทำนุบำรุงรักษาชุมชน จะทำให้สภาพแวดล้อมต้องเสื่อมโทรมลง และกระทบต่อผู้อยู่อาศัยแน่นอน

(3) การประมาณการอัตราภาษีที่จะทำให้รายรับของเทศบาลเพียงพอกับรายจ่าย

เมื่อใช้รายจ่ายของเทศบาล ตามร่างเทศบัญญัติงบประมาณรายจ่ายเทศบาลบางเสาธง ปี 2545 เป็นหลัก แล้วคำนวณกลับว่าอัตราภาษีเท่าไรจึงจะทำให้รายได้ที่ได้จากภาษีทรัพย์สินระบบใหม่ เพียงพอกับรายจ่ายที่เทศบาลประมาณการไว้ ผลปรากฏตามตาราง 14 และแผนภูมิ 2

ตาราง 16 แสดงประมาณการอัตราภาษีที่จะทำให้รายรับของเทศบาลเพียงพอกับรายจ่าย

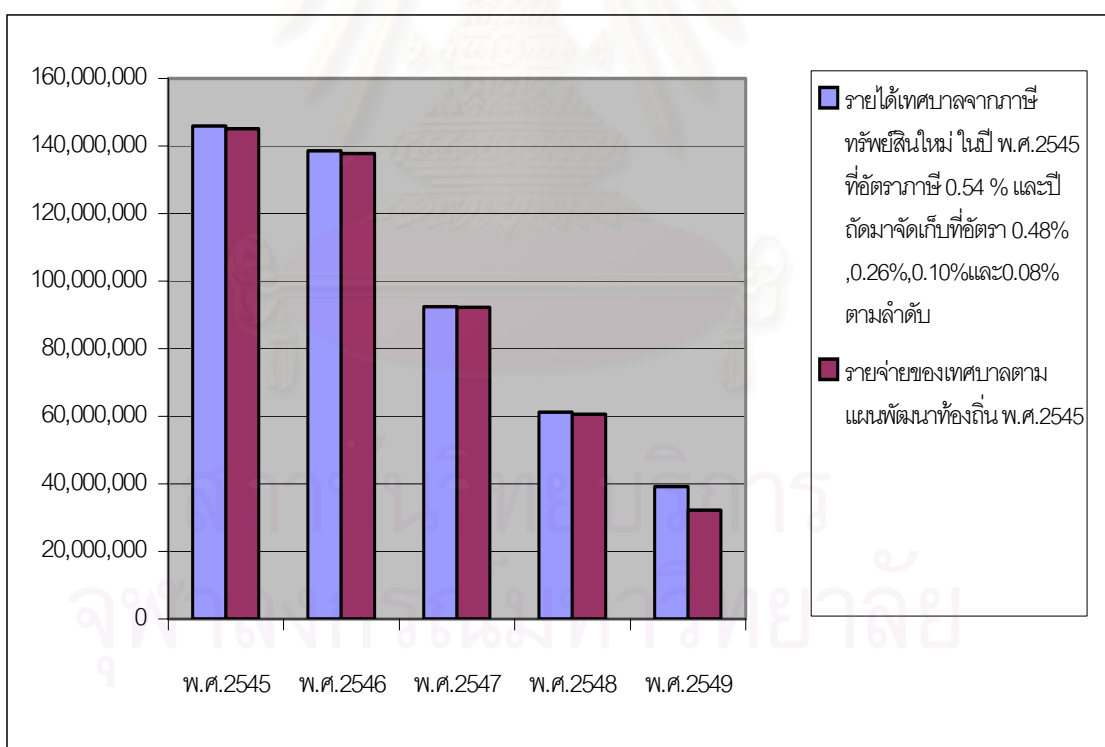
ปี พ.ศ.	(1) รายจ่ายเทศบาล	(2) รายรับเทศบาล	(3) รายได้ท้องถิ่น จากภาษีทรัพย์สิน (อัตราภาษี)	(4) รวมรายรับของ เทศบาล	(5) รายรับหัก รายจ่าย
2545	145.0	21.0	18.4	39.4	(- 105.6)
2546	137.7	26.0	18.4	44.4	(- 93.3)
2547	92.1	31.0	18.4	49.4	(- 42.7)
2548	60.6	36.0	18.4	54.4	(- 6.2)
2549	32.2	41.0	18.4	59.4	27.2

(หน่วย : ล้านบาท)

หมายเหตุ

- (1) ได้มาจากแผนพัฒนาเทศบาลตำบลบางเสาธง ระยะ 5 ปี (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2545 – พ.ศ.2549
- (2) ได้มาจากร่างเทศบัญญัติงบประมาณรายจ่าย เทศบาลตำบลบางเสาธง พ.ศ.2545 (ได้หักภาษีภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ออก ปีละ 14 ล้านบาท ตามประมาณการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดินในปี พ.ศ.2545)
- (3) ได้มาจากการคำนวณภาษีทรัพย์สินในพื้นที่เทศบาลฯ (โดยการคำนวณได้ทดสอบหาอัตราภาษีที่เพียงพอกับรายจ่ายของเทศบาลในแต่ละช่วงปี)
- (4) ได้มาจากรายรับของเทศบาลที่หักภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ออก ปีละ 14 ล้านบาท แล้วนำมารวมกับภาษีทรัพย์สินที่คำนวณได้ในช่องหมายเลข (3)
- (5) ได้มาจากรายจ่ายของเทศบาลในช่องหมายเลข (1) มาหักออกกับรายรับของเทศบาลในช่องหมายเลข (4)

แผนภูมิ 2 แสดงประมาณการอัตราภาษีที่จะทำให้รายรับของเทศบาลเพียงพอกับรายจ่าย



ผลการคำนวณแสดงให้เห็นว่า หากจะให้รายรับที่ได้จากภาษีทรัพย์สินใหม่เพียงพอกับรายจ่ายของเทศบาลแล้ว ในปี พ.ศ.2545 จะต้องจะจัดเก็บถึงในอัตราร้อยละ 0.54 แล้วลดลงเรื่อยๆจนถึงร้อยละ 0.08 ในปี พ.ศ.2549 ซึ่งเป็นอัตรากาษีตามโครงสร้างของเทศบาล

จากการคำนวณดังกล่าวจึงคาดว่าเทศบาลจำเป็นต้องหารายได้จากแหล่งอื่นที่ไม่ใช้ภาษีทรัพย์สินมาเพิ่มเติมทดแทน และแสดงให้เห็นว่าอัตรากาษีทรัพย์สิน อาจไม่จำเป็นต้องเป็นอัตราที่ตายตัว แต่อาจแปรตามรายจ่ายที่เทศบาลประมาณการจากความจำเป็นในแผนงานดูแลพื้นที่ได้ตามความเหมาะสม

5.1.5 สรุปผลที่ได้จากการวิเคราะห์ความพอเพียงของรายได้จากภาษีระบบใหม่ของเทศบาลตำบลบางเสาธง

(1) รายได้ของเทศบาลจากภาษีทรัพย์สินใหม่ ที่ใช้โครงสร้างอัตรากาษีเขตเทศบาลที่อัตราร้อยละ 0.08 ตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น เทศบาลฯจะมีรายได้จากภาษีระบบใหม่นี้สูงกว่ารายได้เดิมที่ได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ประมาณ 4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30 % ของรายได้ท้องถิ่นที่เพิ่มขึ้น แต่ยังไม่เพียงพอกับรายจ่ายของเทศบาลที่จะนำไปใช้ดูแลสภาพแวดล้อมชุมชนที่จะต้องเสื่อมโทรมตามเวลา อันจะส่งผลกระทบต่อตรงไปถึงผู้อยู่อาศัย รวมไปถึงผู้มีรายได้เล็กน้อยด้วย

(2) ผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยซึ่งเดิมไม่เคยจ่ายภาษี ต้องมาจ่ายภาษีระบบใหม่ อันจะส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยต้องรับภาระเพิ่มขึ้น ในขณะที่ผู้มีรายได้จากการประกอบกิจกรรมบนทรัพย์สินนั้นๆ เช่นผู้ประกอบการอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม กลับมีภาระภาษีระบบใหม่นี้ลดลง

(3) การเคหะแห่งชาติที่ครอบครองที่ดินว่างเปล่าในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง ต้องเสียภาษีระบบใหม่นี้เพิ่มขึ้นจำนวนมาก ซึ่งจะเป็นปัญหาสำคัญแก่หน่วยงานที่มีธนาคารที่ดินนี้ไว้เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย แต่สภาพตลาดยังไม่เอื้ออำนวยจึงต้องรอการพัฒนาไปก่อน จากปัญหาดังกล่าวอาจจะส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยอาจจะต้องรับภาระค่าดูแลชุมชนที่เพิ่มขึ้น

5.2 ผลกระทบจากภาษีระบบใหม่ต่อผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง

การศึกษาผลกระทบจากภาษีทรัพย์สินระบบใหม่ต่อผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง ได้ใช้กลุ่มตัวอย่างในการศึกษาได้แก่ ผู้อยู่อาศัยในบ้านแบบ A ที่เช่าซื้อโดยตรงจากการเคหะแห่งชาติและใช้เพื่ออยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว จำนวน 170 ตัวอย่างจากที่มีรวมทั้งหมด 214 หลังคาเรือน

5.2.1 ลักษณะสังคม เศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง

ผลจากการสัมภาษณ์โดยคัดเลือกถามเจ้าของที่อยู่อาศัยประเภท A โดยเฉพาะหัวหน้าครอบครัว พบลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง ดังตาราง 17

ตาราง 17 ลักษณะสังคม เศรษฐกิจของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ
ข้อมูลทั่วไปกลุ่มตัวอย่าง		
1.อายุ	170	100
1.1 20 – 29 ปี	32	18.8
1.2 30 – 39 ปี	66	38.8
1.3 40 - 49 ปี	45	26.4
1.4 50 - 59 ปี	20	11.9
1.5 60 ปีขึ้นไป	7	4.1
2.ระดับการศึกษา	170	100
2.1 ประถมศึกษา	23	13.5
2.2 มัธยมศึกษา	64	37.6
2.3 ปวช	50	29.4
2.4 ปวส	21	12.3
2.5 ปริญญาตรี	12	7.2
2.6 สูงกว่าปริญญาตรี	-	-
3.สมาชิกในครอบครัว	170	100
3.1 จำนวน 1 คน	9	5.3
3.2 จำนวน 2 – 3 คน	64	37.6
3.3 จำนวน 4 – 6 คน	68	40.0
3.4 จำนวน 7 – 9 คน	29	17.1

ตาราง 17 ลักษณะสังคม เศรษฐกิจผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง(ต่อ)

ข้อมูล	จำนวน	ร้อยละ
4.ระยะเวลาในการอยู่อาศัย		
4.1 ต่ำกว่า 1 ปี	6	3.5
4.2 1 – 3 ปี	25	14.7
4.3 4 – 6 ปี	20	11.8
4.4 7 – 8 ปี	21	12.4
4.5 9 – 10 ปี	39	22.9
4.6 10 ปีขึ้นไป	59	34.7
5. สถานะการครอบครอง	170	100
5.1 ผ่อนชำระหมดแล้ว	51	31.2
5.2 ยังผ่อนชำระอยู่	119	68.8
6.รายได้รวมเฉลี่ยของครอบครัวต่อเดือน	170	100
6.1 4,500 บาท	13	7.6
6.2 6,500 บาท	31	18.2
6.3 8,750 บาท	52	30.6
6.4 11,150 บาท	25	14.7
6.5 14,500 บาท	14	8.2
6.6 18,000 บาท	12	7.1
6.7 22,500 บาท	10	5.9
6.8 25,000 บาท	13	7.7
7. รายจ่ายรวมของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน	170	100
7.1 4,500 บาท	17	10.0
7.2 6,000 บาท	53	31.1
7.3 8,750 บาท	50	29.4
7.4 11,500 บาท	15	8.8
7.5 14,500 บาท	20	11.7
7.6 16,000 บาท	5	2.9
7.7 20,000 บาท	10	6.1

ตาราง 17 ลักษณะสังคม เศรษฐกิจผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง (ต่อ)

8.สัดส่วนค่าใช้จ่ายตามประเภทค่าใช้จ่าย เรียงลำดับจากมากไปน้อย	ประเภทค่าใช้จ่าย	คิดเป็นร้อยละ (ของผู้ตอบทั้งหมด)
8.1 (อันดับ 1)	ค่าอาหาร	58.43%
8.2 (อันดับ 2)	ค่าที่อยู่อาศัย	22.24%
8.3 (อันดับ 3)	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	12.43 %
8.4 (อันดับ 4)	ค่าน้ำค่าไฟ	4.23 %
8.5 (อันดับ 5)	เก็บออม	2.21 %
8.6 (อันดับ 6)	ค่ารักษาพยาบาล	1.45 %

จากตาราง 17 สามารถสรุปได้ดังนี้ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อยู่ในวัยทำงาน เป็นผู้มีการศึกษาระดับมัธยม มีครอบครัวขนาดใหญ่ 4 – 6 คน ส่วนมากยังต้องมีภาระจ่ายค่าเช่าอยู่ มีอาชีพลูกจ้างโรงงาน ส่วนใหญ่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 7,500 – 10,000 บาทและรายจ่ายเฉลี่ยต่อเฉลี่ย 4,500 – 7,500 บาท และสัดส่วนรายจ่ายตามประเภทค่าใช้จ่าย มีรายจ่ายจากค่าอาหารมากที่สุด คิดเป็น 58.43 % รองลงมาค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย 22.24 % ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 12.43 % ตามลำดับ

5.2.ความสามารถในการจ่ายภาษีทรัพย์สินในระบบใหม่ของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย

จากการคำนวณภาระภาษีที่ผู้อยู่อาศัยรายได้น้อยในพื้นที่เทศบาลบางเสาธงจะต้องรับตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2541 ในอัตราร้อยละ 0.08 พบว่า เมื่อคิดอัตราเฉลี่ยต่อเดือนจะต่ำมากเพียง 28 บาทต่อครัวเรือน แต่เนื่องจากการจัดเก็บอัตราดังกล่าว จะทำให้รายได้ของเทศบาลไม่เพียงพอจากรายจ่าย จากการคำนวณที่ผ่านมาพบว่าหากจะให้รายได้ของเทศบาลเพียงพอจากรายจ่ายในปี พ.ศ.2545 แล้วจะต้องจัดเก็บภาษีทรัพย์สินใหม่ในอัตราร้อยละ 0.54 ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยในบ้านแบบ A ต้องจ่ายภาษีปีละ 2,260 บาทหรือเฉลี่ย 190 บาทต่อเดือน ดังตาราง 18

ตาราง 18 แสดงความสามารถในการจ่ายภาษีทรัพย์สินในระบบใหม่ของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย

ระดับรายได้	รายได้เฉลี่ย ของกลุ่ม	ค่าใช้จ่ายครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน						ภาษีทรัพย์สิน	
		ค่าอาหาร (58.4%)	ค่าที่อยู่อาศัย (22.2%)	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (12.4%)	ค่าน้ำ ค่าไฟ (4.23%)	ค่ายา ค่าหมอ (1.45%)	เก็บออม (2.2%)	ที่อัตรา 0.08% (เฉลี่ยต่อเดือน)	ที่อัตรา 0.54% (เฉลี่ยต่อเดือน)
ต่ำกว่า 4,500	4,500	2,628	1,000	558	190	65	100	28	190
4,501- 7,500	6,000	3,504	1,332	744	253	87	132	28	190
7,501- 10,000	8,750	5,110	1,942	1,085	370	126	193	28	190
10,001 – 13,000	11,150	6,511	2,475	1,382	471	160	245	28	190
13,001 – 16,000	14,500	8,468	3,219	1,798	613	210	320	28	190
16,000 – 20,000	18,000	10,512	3,996	2,232	761	261	396	28	190
20,000 – 25,000	22,500	13,140	4,995	2,790	951	326	495	28	190
มากกว่า 25,000	25,000	14,600	5,550	3,100	1,057	362	550	28	190

จากตาราง 18 เมื่อเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายภาษีแล้วพบว่าสูงกว่าเงินออมของครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่า 7,500 บาทต่อเดือน ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับรายได้น้อยกว่า 7,500 บาทต่อเดือน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 25.8 (ดูตาราง 17) ของผู้อยู่อาศัยในแบบ A จะไม่สามารถจ่ายภาษีในอัตรานี้ได้

5.2.3 การยอมรับภาระภาษีทรัพย์สินในระบบใหม่ของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย

ได้ทำการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาได้แก่ ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยเทศบาลตำบลบางเสาธง ในบ้านแบบ A ที่เช่าซื้อโดยตรงจากการเคหะแห่งชาติและใช้เพื่ออยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว โดยคัดเลือกสัมภาษณ์เฉพาะหัวหน้าครอบครัว จำนวน 170 ตัวอย่าง จากที่มีรวมทั้งหมด 214 หลังคาเรือน ซึ่งผลจากการสัมภาษณ์ดังตาราง 19

ตาราง 19 ความสามารถในการจ่ายและการยอมรับภาระภาษีทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย

กลุ่ม	ระดับรายได้	อาชีพ	สถานะครอบครัว	ความสามารถในการจ่าย	จำนวน 170 / (100%)
1	4,500 - 7,500	รับจ้างทั่วไป	ยังผ่อนชำระอยู่	ไม่มีรายได้เพียงพอในการจ่ายภาษี	70 (41%)
2	7,500 - 16,000	ลูกจ้างบริษัท พนักงานโรงงาน	ยังผ่อนชำระอยู่	สามารถรับภาระภาษีได้	85 (50%)
3	16,000-25,000	ค้าขาย	ผ่อนชำระหมดแล้ว	ไม่ยอมจ่ายภาษี	15 (9%)

5.2.3 สรุปผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ถึงการยอมรับภาระภาษีของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยเทศบาลตำบลบางเสาธง

กลุ่มที่ 1 เป็นกลุ่มที่ไม่มีรายได้เพียงพอในการจ่ายภาษี ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีรายได้น้อย และมีอาชีพที่ไม่มั่นคง ขนาดครอบครัวใหญ่มีภาระค่าใช้จ่ายสูง ไม่มีเงินเหลือเก็บออมมากนัก ทำให้ไม่มีความสามารถในการจ่ายภาษีได้ คิดเป็นร้อยละ 41 % ของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 2 เป็นกลุ่มที่ยอมรับภาระภาษีที่จะต้องจ่าย ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีอาชีพและรายได้ที่แน่นอน เป็นกลุ่มคนทำงานลูกจ้างบริษัท และพนักงานโรงงาน ส่วนมากเป็นครอบครัวใหม่มีขนาดเล็ก ภาระค่าใช้จ่ายจึงมีไม่สูงมากนัก และมีเงินออมพอเหลือเก็บต่อเดือน ทำให้มีความสามารถเพียงพอที่จะจ่ายภาษีได้ คิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มที่ 3 เป็นกลุ่มที่ไม่ยอมจ่ายเลย โดยให้เหตุผลว่า ไม่เคยเสียภาษีแบบนี้เลยทำไมจึงต้องมาเสีย พิจารณาโดยทั่วไปแล้วเห็นว่า กลุ่มนี้เป็นกลุ่มอาชีพค้าขาย มีรายได้ต่อเดือนค่อนข้างมาก มีภาระค่าใช้จ่ายไม่มากนัก และมีเงินเหลือเก็บออม ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความสามารถในการจ่ายภาษีได้แต่ไม่ยอมจ่าย คิดเป็นร้อยละ 9 % ของกลุ่มตัวอย่าง



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่องผลกระทบที่เกิดกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยเมื่อภาษีทรัพย์สินมีผลบังคับใช้กรณีศึกษา โครงการเมืองใหม่บางพลีในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความเพียงพอของรายได้เทศบาลตำบลบางเสาธง เมื่อนำระบบภาษีตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน ,ภาษีบำรุงท้องที่ และผลกระทบของภาระภาษีระบบใหม่ที่จะเกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง ซึ่งในการวิจัยครั้งนี้ได้ทำการประมาณการรายรับของเทศบาลในภาษีระบบใหม่ในพื้นที่แล้ว นำมาเปรียบเทียบกับรายจ่ายในการพัฒนาและบำรุงรักษาชุมชนตามแผนพัฒนาของเทศบาล และทดลองหาอัตราภาษีที่สอดคล้องกับรายจ่ายเทศบาล และนำผลที่ได้จากการคำนวณภาระภาษีทรัพย์สินในส่วนพื้นที่ย่านที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มาศึกษาความสามารถในการจ่ายภาษีของผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย เพื่อนำผลการศึกษาที่ได้มาเสนอแนะแนวทางในการบรรเทาภาระภาษีต่อไป

การวิจัยแบ่งออกเป็นสองส่วน คือการทดสอบความเพียงพอของรายได้เทศบาล เมื่อนำภาษีระบบใหม่ตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งทำโดยการรวบรวมข้อมูลเอกสาร งบประมาณรายรับรายจ่ายเทศบาล ค่าดูแลชุมชนจากการเคหะแห่งชาติ ราคาประเมินที่ดินและอาคารจากสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ และอัตราภาษีตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แล้วนำมาทดลองคำนวณ โดยคัดเลือกกรณีตัวอย่างทรัพย์สินประเภทต่างๆที่มีอยู่ในพื้นที่ มาทำการคำนวณเป็นรายทรัพย์สินและจำนวนรวมของรายทรัพย์สินทุกประเภทในพื้นที่ ซึ่งจะเท่ากับรายรับของเทศบาลที่ได้จากภาษีนั้น จากนั้นนำรายได้ไปเปรียบเทียบกับรายจ่ายของเทศบาลและค่าดูแลชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

ส่วนที่สอง เป็นการศึกษาดังภาระภาษีอัตราใหม่ที่มีต่อผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย โดยใช้แบบสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้อยู่อาศัยในบ้านแบบ A ซึ่งเป็นบ้านที่ราคาต่ำที่สุดในโครงการเมืองใหม่บางพลี โดยเลือกเฉพาะประชากรที่เช่าซื้อจากการเคหะแห่งชาติ และใช้บ้านเพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียว ซึ่งถือเป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินที่มีรายได้น้อยที่สุดในเขตเทศบาลที่จะต้องรับภาระภาษีใหม่ ผลจากการสำรวจพบว่า มีอยู่ 214 หลังคาเรือน ผู้วิจัยสุ่มตัวอย่างโดยวิธีกระจายและไม่จำเพาะเจาะจง ได้ตัวอย่าง 170 ตัวอย่าง

ในการสัมภาษณ์กลุ่มประชากรตัวอย่างนั้น ก่อนการสัมภาษณ์ได้อธิบายถึงวัตถุประสงค์ของภาษีระบบใหม่ที่จะนำมาใช้ในการจัดเก็บกับเจ้าของทรัพย์สินในพื้นที่ เพื่อทราบถึงผลดีผลเสียของภาษีระบบใหม่นี้ก่อน จากนั้นจึงเริ่มเข้าสู่การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างต่อไป

6.1 สรุปผลที่ได้จากการศึกษา

6.1.1 สรุปผลการศึกษาความพอเพียงของรายได้เทศบาลจากภาษีระบบใหม่

จากการศึกษาถึงความพอเพียงของรายได้เทศบาลตำบลบางเสาธง เมื่อนำภาษีระบบใหม่ตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมาใช้ขึ้นนั้น ได้ทำการทดสอบภาษีระบบใหม่ตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่กำหนดให้ใช้ในเขตเทศบาล พบว่า

1.เทศบาลมีรายได้เพิ่มขึ้นจากรายได้เดิมของเทศบาลที่ได้จากภาษีโรงเรือนและที่ดิน, ภาษีบำรุงท้องที่เพียงเล็กน้อย (ตามตาราง 14)

2.ภาษีระบบใหม่ตามพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในโครงสร้างอัตราภาษีในเขตเทศบาล ที่กำหนดให้จัดเก็บในอัตราร้อยละ 0.08 นั้น ไม่เพียงพอต่อรายจ่ายของเทศบาลตำบลบางเสาธงในการนำมาดูแลรักษาชุมชน (ตามตาราง15) ซึ่งหากไม่ได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลเพิ่มเติม จะทำให้สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมลง อันจะส่งผลกระทบต่อผู้อยู่อาศัยทั้งหมดรวมถึงผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยด้วย หากจะให้รายรับที่ได้จากภาษีระบบใหม่นั้นเพียงพอต่อรายจ่ายของเทศบาลแล้ว ในปี พ.ศ. 2545 จะต้องจัดเก็บภาษีถึงอัตราร้อยละ 0.54 (ตามตาราง 16) และลดลงได้เรื่อยๆจนถึงร้อยละ 0.08 ในปี พ.ศ. 2549 แสดงให้เห็นว่าอัตราภาษีทรัพย์สิน อาจไม่จำเป็นต้องเป็นอัตราที่ตายตัว แต่อาจแปรตามรายจ่ายที่เทศบาลประมาณการจากความจำเป็นในแผนงานดูแลพื้นที่ได้ตามความเหมาะสม

3.ภาษีระบบใหม่ตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำมาใช้จัดเก็บในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง จะทำให้ทรัพย์สินที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินในปัจจุบัน อันได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม, อาคารพาณิชย์ที่ทำการค้าขายในย่านพาณิชย์กรรม และห้องเช่าในพื้นที่อยู่อาศัยโครงการเมืองใหม่บางพลีวาระที่1 ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทก่อให้เกิดรายได้จะเสียภาษีระบบใหม่ลดลงจากเดิมที่เคยเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน

4.ภาษีระบบใหม่ตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำมาใช้จัดเก็บในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง จะทำให้ทรัพย์สินที่ไม่เคยเสียภาษีเลยจะต้องมาเสียภาษีระบบใหม่นี้ อันได้แก่ ที่อยู่อาศัย ในโครงการเมืองใหม่บางพลีวาระที่ 1 , อาคารพลตให้เช่า E2 , อาคารคอนโดมิเนียม E9 ในพื้นที่โครงการเมืองใหม่บางพลีวาระที่ 2 ซึ่งทรัพย์สินเหล่านี้เป็นทรัพย์สินเพื่อการอยู่อาศัยมากกว่าการก่อให้เกิดรายได้

5.ภาษีระบบใหม่ตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำมาใช้จัดเก็บในพื้นที่เทศบาลตำบลบางเสาธง.จะทำให้พื้นที่ดินว่างเปล่าในเขตเทศบาลที่ปัจจุบันได้เสียภาษีบำรุงท้องที่ในอัตราที่ต่ำ เมื่อภาษีระบบใหม่นำมาใช้จัดเก็บแล้วจะต้องเสียภาษีเพิ่มสูงขึ้นมากและเนื่องจากการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ถือครองที่ดินว่างเปล่าในโครงการเมืองใหม่บางพลีในส่วนที่ยังไม่ได้จัดทำโครงการ จะต้องรับภาระภาษีใหม่สูงกว่าที่เคยจ่ายภาษีบำรุงท้องที่เดิมถึง 26 เท่า

6.1.2 สรุปผลการศึกษาภาระภาษีระบบใหม่ที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง

จากการศึกษาภาระภาษีระบบใหม่ที่เกิดขึ้นกับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง นั้นจากการคำนวณภาระภาษีที่ผู้อยู่อาศัยรายได้น้อยในพื้นที่เทศบาลบางเสาธง จะต้องรับตามร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในอัตราร้อยละ 0.08 พบว่า เมื่อคิดอัตราเฉลี่ยต่อเดือนจะต่ำมากเพียง 28 บาทต่อครัวเรือน แต่เนื่องจากการจัดเก็บอัตราดังกล่าว จะทำให้รายได้ของเทศบาลไม่เพียงพอกับรายจ่าย จากการคำนวณที่ผ่านมาพบว่าหากจะให้รายได้ของเทศบาลเพียงพอกับรายจ่ายในปี พ.ศ.2545 แล้วจะต้องจัดเก็บภาษีทรัพย์สินใหม่ในอัตราร้อยละ 0.54 ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยในบ้านแบบ A ต้องจ่ายภาษีปีละ 2,260 บาทหรือเฉลี่ย 190 บาทต่อเดือน และเมื่อนำค่าภาษีที่ต้องจ่ายมาเปรียบเทียบกับรายจ่ายแล้วพบว่าสูงกว่าเงินออมของครัวเรือนที่มีรายได้น้อยกว่า 7,500 บาทต่อเดือน ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับรายได้น้อยกว่า 7,500 บาทต่อเดือนไม่สามารถจ่ายภาษีได้ ในส่วนของการสัมภาษณ์ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยในเขตเทศบาลตำบลบางเสาธง ในประเภทบ้านแบบ A จำนวน 170 ตัวอย่าง ถึงการยอมรับภาระภาษีระบบใหม่ที่จะเกิดขึ้นนั้น สามารถสรุปการศึกษาตามวัตถุประสงค์ที่ 2 ได้ดังนี้

1. ผู้มีรายได้น้อยในระดับรายได้ต่ำ 7,500 บาทต่อเดือนร้อยละ 41 ของกลุ่มตัวอย่าง จะเป็นผู้อยู่อาศัยที่ไม่สามารถจ่ายภาษีได้ อันเนื่องมาจากไม่มีรายได้เพียงพอ เพราะปัจจุบันกลุ่มผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยกลุ่มดังกล่าวเป็นกลุ่มที่มีอาชีพไม่มั่นคง มีลักษณะอาชีพที่มีรายได้น้อย ทำ

ให้มีรายได้ที่ไม่แน่นอน ประกอบกับมีขนาดครอบครัวใหญ่ ภาระค่าใช้จ่ายมาก จึงทำให้ไม่มี
ความสามารถในการจ่ายภาษีระบบใหม่นี้ได้

2. ผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย กลุ่มระดับรายได้เฉลี่ย 7,500 – 16,000 บาท ส่วนมากเป็น
กลุ่มที่ยอมรับภาระภาษีระบบใหม่ที่จะเกิดขึ้น โดยคิดเป็นร้อยละ 50 ของกลุ่มตัวอย่าง เป็นกลุ่มที่
มีอาชีพและรายได้ที่แน่นอน เป็นกลุ่มคนทำงานลูกจ้างบริษัท และพนักงานโรงงาน ส่วนมากเป็น
ครอบครัวใหม่มีขนาดเล็ก ภาระค่าใช้จ่ายจึงมีไม่สูงมากนัก และมีเงินออมพอเหลือเก็บต่อเดือน
ทำให้มีความสามารถพอที่จะรับภาระภาษีได้

3. ผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเป็นกลุ่มที่มีระดับรายได้เฉลี่ย 16,000 – 25,000 บาท ยังไม่
ยอมรับภาระภาษีระบบใหม่ที่จะเกิดขึ้น โดยคิดเป็นร้อยละ 9 ของกลุ่มตัวอย่าง ทั้งที่ก่อนนำเข้าสู่
บทสัมภาษณ์ได้อธิบายให้ทราบถึงวัตถุประสงค์ของการจัดเก็บภาษีระบบใหม่นี้ก่อนแล้ว โดยให้
เหตุผลของการไม่ยอมรับภาษีระบบใหม่นี้ว่า จากเดิมที่ไม่เคยเสียภาษีแบบนี้มาก่อน ทำให้จึงต้อง
มาเสียภาษีนี้ด้วย และจากการวิเคราะห์แบบสัมภาษณ์ทั้งหมดแล้วพบว่า กลุ่มตัวอย่างดังกล่าวนี้
เป็น กลุ่มที่มีการศึกษา และรายได้สูงกว่ากลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากภาระภาษี และพิจารณาจาก
รายรับรายจ่ายของกลุ่มตัวอย่างนี้ เห็นว่าเป็นกลุ่มที่มีความสามารถในการจ่ายภาษีได้ แต่ไม่
ยอมรับภาระภาษีที่จะเกิดขึ้นด้วยเหตุผลดังกล่าว

6.2 อภิปรายผลการวิจัย

จากผลที่สรุปได้สามารถนำมาอภิปรายผลได้ดังนี้

1. จากร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดโครงสร้างอัตราภาษี
อัตราเดียวกันทั้งพื้นที่นั้น ไม่เหมาะกับการนำมาใช้ในเขตเทศบาลที่มีการใช้ที่ดินประเภทต่างๆ
เนื่องจากพื้นที่บางประเภทเช่น อุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม ที่มีการใช้ประโยชน์อาคารและ
ที่ดินก่อให้เกิดรายได้แก่เจ้าของมากกว่าการอยู่อาศัย และต้องมีค่าใช้จ่ายในดูแลโครงสร้าง
พื้นฐานที่ต่างกัน และมีรายได้จากทรัพย์สินที่แตกต่างกันด้วย เช่นระหว่างการใช้ทรัพย์สินเป็น
โรงงานอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ กับที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก น่าจะขัดหลักความเป็นธรรมของการ
จัดเก็บภาษีและส่งผลให้ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถรับภาระภาษีได้

2. แนวทางในการบรรเทาภาวะภาษีให้กับเจ้าของที่อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยในร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ยังไม่มีความชัดเจนเพียงพอ เมื่อภาษีทรัพย์สินมีผลบังคับใช้ กลุ่มผู้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยจะได้รับผลกระทบจากภาวะภาษีที่เกิดขึ้น

3. จากร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้กำหนดให้ที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือมิได้ใช้ประโยชน์ ต้องเสียภาษี 1 เท่าทุกปี จนกว่าจะได้ใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวตามควรแก่สภาพที่ดิน ส่วนที่ดินเพื่ออยู่อาศัยหากทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือมิได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน จะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นอีก 1 เท่าของทุกปี จากข้อกำหนดดังกล่าวจะส่งผลให้หน่วยงานรัฐวิสาหกิจที่ถือครองดินว่างเปล่าไว้จำนวนมากเพื่อรอการพัฒนาที่อยู่อาศัย จะต้องรับภาระภาษีจำนวนมาก หากที่ดินที่ครอบครองอยู่ยังไม่ได้รับการพัฒนา จะทำให้การที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยมีต้นทุนสูงขึ้น จะส่งผลให้ราคาขายที่อยู่อาศัยต้องเพิ่มสูงขึ้นด้วย ซึ่งจะทำให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ไม่สามารถที่จะซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงเป็นของตนเองได้

6.3 ข้อเสนอแนะ

1. ควรมีการทบทวนการคิดอัตราภาษีในเขตเทศบาล ตามร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่และการใช้ที่ดินและอาคารในแต่ละประเภท เนื่องจากแต่ละพื้นที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ของที่ดินที่แตกต่างกัน ทำให้รายจ่ายของแต่ละพื้นที่มีมากน้อยต่างกัน และอัตราภาษีที่กำหนดไว้ให้เขตเทศบาลใช้นั้น อาจจะทำให้การจัดเก็บรายได้ของท้องถิ่นไม่เพียงพอต่อการนำไปดูแลรักษาชุมชน ซึ่งจะทำให้สภาพแวดล้อมเสื่อมโทรมลง อันจะส่งผลโดยตรงถึงผู้อยู่อาศัยทั้งหมดรวมถึงผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยด้วย

2. โครงสร้างภาษีที่ใช้อัตราเดียวกันทั้งพื้นที่ อาจแบ่งออกเป็นอย่างน้อย 3 อัตรา โดยใช้เกณฑ์การใช้ประโยชน์ของที่ดิน แบ่งเขตอัตราภาษีเช่นในเขตเทศบาลตำบลบางเสาะง ที่มีพื้นที่อุตสาหกรรม , พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่ที่อยู่อาศัย อยู่ในพื้นที่เดียวกันให้แบ่งใช้คนละอัตรา ซึ่งยังมีผลทำให้เทศบาลสามารถกำหนดรายได้ที่จะเข้าท้องถิ่นจากการเลือกใช้อัตราภาษีในพื้นที่ได้ตามหลักใครใช้มากจ่ายมาก และเมื่อเก็บภาษีจากอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรมได้มากขึ้น ก็สามารถกำหนดอัตราภาษีสำหรับพื้นที่ที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับความสามารถในการจ่าย ของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ได้

3. ควรมีการศึกษาแนวทางในการบรรเทาภาระภาษีให้กับผู้มีรายได้น้อย ให้ชัดเจนก่อนที่จะนำมาภาษีทรัพย์สินมาบังคับใช้ เพื่อลดผลกระทบที่จะเกิดกับเจ้าของที่อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยที่ส่วนมากจะไม่สามารถรับภาระภาษีระบบใหม่ที่จะเกิดขึ้นนี้ได้

4. การเคหะแห่งชาติควรมีการศึกษาให้ลึกถึงภาษีระบบใหม่ที่จะมาใช้แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ เพราะค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการเมืองใหม่บางพลี จะมีจำนวนค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น ซึ่งจะทำให้ค่าดูแลชุมชนที่จัดเก็บอยู่นั้นไม่เพียงพอกับรายจ่ายภาษีระบบใหม่ และจะส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยจะต้องรับภาระที่เพิ่มขึ้น จากการที่ต้องมาจัดเก็บค่าดูแลชุมชนเพิ่มจากผู้อยู่อาศัย อันอาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัยได้

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. ในร่างพระราชบัญญัติที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ได้กล่าวถึงกรณีที่ดินที่เสียภาษีเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือมิได้ใช้ประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ให้เสียภาษีเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่าของจำนวนภาษีที่ต้องเสียในที่ดินนั้น และในทุกระยะเวลา 3 ปี ให้เสียภาษีเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่าของปีที่ผ่านมาจนกว่าจะได้มีการใช้ประโยชน์ของที่ดิน จากกรณีดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อผู้ถือครองดินว่างเปล่าโดยภาครัฐวิสาหกิจ โดยเฉพาะการเคหะแห่งชาติ ที่มีที่ดินที่ไว้เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยจำนวนมาก แต่เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน จึงต้องรอการพัฒนาไปก่อน ทั้งนี้ผู้วิจัยจึงเสนอให้มีการศึกษาถึงผลกระทบจากภาระภาษีระบบใหม่ที่มีต่อการเคหะแห่งชาติ ตลอดจนแนวทางแก้ไข

2. เนื่องจากความจำกัดของเวลา ไม่สามารถหาค่าใช้จ่ายในการซ่อมสาธารณูปโภคสาธารณูปการในพื้นที่ดำเนินการกองบริหารโครงการและซ่อมบำรุง ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลักในการซ่อมแซม สาธารณูปโภคครั้งใหญ่ๆในพื้นที่ได้ และค่าใช้จายดังกล่าวต้องมีการศึกษาตลอดช่วงเวลา ตั้งแต่เริ่มดำเนินโครงการเมืองใหม่ เป็นต้นมา จึงจะทำให้สามารถเห็นค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคในแต่ละช่วงเวลาได้ ดังนั้นผู้วิจัยจึงเสนอให้มีการศึกษาในเรื่องนี้เพิ่มเติม เพื่อเป็นประโยชน์ในการวางแผนการพัฒนาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในพื้นที่ระยะยาว ของเทศบาลตำบลบางเสาธงต่อไป

3. ในการศึกษานี้ได้ศึกษาสัดส่วนค่าใช้จ่ายครัวเรือนในเรื่องที่อยู่อาศัยแบบ A เท่านั้น จึงควรมีการศึกษาสัดส่วนค่าใช้จ่ายของครัวเรือนในกลุ่มผู้อยู่อาศัยในบ้านแบบอื่นๆเพิ่มเติม เนื่องจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายครัวเรือนจะเป็นประโยชน์ในการพิจารณาความสามารถในการจ่ายภาษีของผู้ที่อยู่อาศัยในแต่ละกลุ่มรายได้ด้วย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กระทรวงการคลัง, กองนโยบายการคลังท้องถิ่น, สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. เอกสารสรุปความเป็นมาและสถานะของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างพ.ศ.....
การเคหะแห่งชาติ, กองผังเมืองและโครงการ ฝ่ายโครงการเมืองใหม่. เอกสารสรุปสาระสำคัญของโครงการเมืองใหม่บางพลี , 2535
- เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม , การคลังท้องถิ่นและการกระจายอำนาจทางการคลังในประเทศไทย. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ , 2522.
- จรรยา ศรี ชายหาด และกรกัญญา เตชะรุ่งนรินทร์. 2541. "บทวิเคราะห์ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง". วารสารการเงินการคลัง ., 2541.
- จรรยา ศรี ชายหาด , กระบวนการกำหนดนโยบายภาษีทรัพย์สิน . สาระนิพนธ์ปริญญารัฐศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐประศาสนศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2540
เทศบาลตำบลบางเสาธง งานวิเคราะห์นโยบายและแผน สำนักปลัดเทศบาล , แผนพัฒนาเทศบาลตำบลบางเสาธง ระยะ 5 ปี ฉบับที่ 2 , 2544
- ธิดา เพ็ญรุสหาะ. ปัญหาการบริหารจัดเก็บภาษีทรัพย์สิน. กรุงเทพฯ: วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย . 2519
- ธีรพจน์ จรรยา ศรี . สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย . กรุงเทพฯ , 2541
- บริษัท สำนักพิมพ์ธรรมนิติ จำกัด . ประมวลกฎหมาย คำสั่ง ระเบียบเกี่ยวกับ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีป้าย . พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ธรรมนิติ , 2533
- เรื่องชัย จงสงวน . ฟิลิปปินส์จัดเก็บภาษีทรัพย์สินอย่างไร . นิตยสารท้องถิ่น 22 (กุมภาพันธ์ 2525).
: 40-60
- ศุภลักษณ์ พิณีจิวอดล. "รูปแบบของภาษีทรัพย์สิน". สรรพากรศาสตร์. 3 (มีนาคม 2542).
: 69-81.
- สุภาพร ยงสุวรรณกุล. . แนวทางการร่างกฎหมายภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย. กรุงเทพฯ:
วิทยานิพนธ์ปริญญาโท, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536
- สำนักการคลัง , กรุงเทพมหานคร . โดยคณะศึกษาดูงานกลุ่มที่ 1 คณะที่ 7 . รายงานการศึกษา
การดูงานด้านการบริหารท้องถิ่นและการจัดเก็บรายได้ ณ นครหลวงอัมสเตอร์ดัม
ประเทศเนเธอร์แลนด์ ระหว่างวันที่ 9 – 23 กรกฎาคม 2535

สุภาพร ยงสุวรรณกุล. แนวทางการร่างกฎหมายภาษีทรัพย์สินในประเทศไทย. กรุงเทพฯ:

วิทยานิพนธ์ปริญญาโท, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.

อเนก เขียวถาวร . ภาษีทรัพย์สินในประเทศสหรัฐอเมริกา .วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ,2507

Home Buyer. ภาษีที่ดินใหม่. กรุงเทพฯ: ปีที่ 6 พ.ย.2541.

ภาษาอังกฤษ

Ministry of Finance , Republic of China Taxation in the Republic of China , 1990.

Research Triangle Institute North Carolina, USA and Land Institute Foundation

Bangkok, Thailand. Property Tax Reform in Thailand USAID Contract No. 493-0341-71121.October 15, 1991.

Wiriya Namsisripongpun.Property Tax Refrom for thailand (A paper submitted to professor oliver oldman in satisfaction of Written Work Requirement of the LL.M.Degree ,1983

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางคำนวณภาษีพื้นที่อยู่อาศัยโครงการเมืองใหม่บางพลีวาระที่ 1

การใช้ประโยชน์ของ ทรัพย์สิน	อาคารที่เสียภาษี		พื้นที่ดิน			ราคาประเมินทรัพย์สิน(*)			อัตราภาษีทรัพย์สิน เขตเทศบาล 0.08%	จำนวนอาคารทั้งหมด x ภาระภาษี (จำนวนเงินภาษี)
	จำนวนชั้น	ขนาด(ตรม)	ไร่	งาน	ตรว	มูลค่าที่ดิน (ตรว.ละ15,000)	มูลค่าโรงเรือน (ตรม.ละ 4,100)	รวมมูลค่าทรัพย์สิน		
บ้านแถวชั้นเดียว A	1	25.2	-	-	21	315,000	103,320	418,320	335	1,260 x 335 =(422,100)
บ้านแถวสองชั้น B	2	37.8	-	-	21	315,000	162,540	315,000	382	1902 x 382 = (726564)
บ้านแถวสองชั้น C	2	60.0	-	-	40	560,000	267,000	827,000	660	832 x 660 = (549,120)
บ้านแถวสองชั้น D	2	84.42	-	-	50	700,000	375,669	1,075,669	860	768 x 860 = (660,768)
รวม										2,686,970

ตารางคำนวณภาษีพื้นที่พาณิชย์กรรม

การใช้ประโยชน์ของ ทรัพย์สิน	อาคารที่เสียภาษี		พื้นที่ดิน			ราคาประเมินทรัพย์สิน(*)			ภาระภาษีทรัพย์สิน เขตเทศบาล 0.08%	จำนวนอาคารทั้งหมด x ภาระภาษี (จำนวนเงินภาษี)
	จำนวนชั้น	ขนาด(ตรม)	ไร่	งาน	ตรว	มูลค่าที่ดิน (ตรว.ละ20,000)	มูลค่าโรงเรือน (ตรม.ละ 4,400)	รวมมูลค่าทรัพย์สิน		
อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น (ถนนสายประธาน)	2	127	-	-	21	420,000	558,800	978,000	782	133 x 782 = (104,006)
อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น (บริเวณตลาดสด)	3	181	-	-	21	420,000	796,400	1,216,400	973	300 x 973 = (291,900)
รวม										395,906

(*) ราคาประเมินที่ดิน ใช้ราคาประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ , ราคาประเมินราคาอาคารตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2543

ตารางคำนวณภาษีทรัพย์สินโครงการแฟลตให้เช่า E9

อาคาร	ขนาด (ตรม)	ราคาประเมิน ต่อ ตรม (*)	มูลค่าทรัพย์สิน	อัตราภาษีทรัพย์สิน (0.08 %)	จำนวน หน่วย/หลัง	จำนวน หลัง	จำนวนหน่วยรวม	รวมจำนวนภาษีทรัพย์สิน ภาษีที่เกิดขึ้น / ห้อง x จำนวนหน่วยรวม
แฟลต A 5 ชั้น (ห้องพักอาศัย)	31	4,650	144,150	116	160	8	1,280	148,480
แฟลต B 5 ชั้น (ห้องพักอาศัย)	31	4,650	144,150	116	200	18	3,600	417,600
แฟลต C 5 ชั้น (ห้องพักอาศัย)	31	4,650	144,150	116	240	4	960	111,360
แฟลต CS 5 ชั้น								
- CS1 ร้านค้าพักอาศัย 2 ชั้น	108	4,650	502,200	402	22		88	35,376
- CS2 ร้านค้าพักอาศัย 2 ชั้น	131	4,650	809,150	448	2		8	3,904
- CS3 ห้องพักอาศัย	31	4,650	144,150	116	144	4	576	66,816
ร้านค้า SH 3 ชั้น								
-SH 1 ร้านค้าพักอาศัย 3 ชั้น	195	4,400	844,800	676	11		44	29,744
-SH 2 ร้านค้าพักอาศัย 3 ชั้น	272	4,400	1,169,800	958	2	4	8	7,664
			รวมทั้งสิ้น			38	6,564	820,944

ตารางคำนวณภาษีทรัพย์สินโครงการคอนโดมิเนียมให้เช่า E2

อาคาร	ขนาด (ตรม)	ราคาประเมิน / ตรม (*)	ราคาประเมิน ต่อห้อง	อัตราภาษี ทรัพย์สิน (0.08 %)	จำนวน หน่วย/หลัง	จำนวน หลัง	จำนวนหน่วยรวม	รวมจำนวนภาษีทรัพย์สิน ภาษีที่เกิดขึ้น / ห้อง x จำนวนหน่วยรวม
คอนโดมิเนียม 5 ชั้น	31	4,650	144,150	116	157	11	1,728	220,448

(*) ราคาประเมินราคาอาคารตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2543

ตารางคำนวณภาษีทรัพย์สินพื้นที่ว่างเปล่าโครงการเมืองใหม่บางพลี

แปลงที่ดินว่าง	เลขที่โฉนด	เนื้อที่			ราคาที่ดินต่อ ตร.ว. (*)	อัตราภาษีทรัพย์สิน 0.080 x ราคาที่ดิน	รายละเอียด
		ไร่	งาน	ตรว			
1	21020	87-1-22			12,500	349,220	เป็นที่ให้ ปตท ชสมก เช่า
2	21019	4-2-29			25,000	36,580	เป็นที่ให้ ไฟฟ้านครหลวง บางจาก เช่า
3	3314	97-0-35			15,000	466,020	เป็นพื้นที่ สข+กพน
4	2405	20-2-0			20,000	131,200	เป็นพื้นที่ว่างตรงข้าม สข
5	3313	14-3-97			20,000	95,952	พท.ว่าง สี่แยกเทพารักษ์
6	5168	1-0-20			20,000	21,424	พื้นที่ว่างข้าง pc2
7	34126	10-1-32			25,000	82,640	พื้นที่ว่างข้าง pc2
8	34561	20-1-39			25,000	162,780	พื้นที่ว่างตรงข้าม pc2
9	34192	2-0-76			14,000	98,112	พื้นที่ได้เสาไฟฟ้าแรงสูง
10	34197	1-3-84			14,000	87,808	พื้นที่ได้เสาไฟฟ้าแรงสูง
11	34206	1-3-9			14,000	79,408	พื้นที่ได้เสาไฟฟ้าแรงสูง
12	34214	1-3-66			14,000	85,792	พื้นที่ได้เสาไฟฟ้าแรงสูง
13	34223	1-0-83			14,000	54,096	พื้นที่ได้เสาไฟฟ้าแรงสูง
14	3309	819-0-47			14,000	3,669,646	พื้นที่ว่างวาระ 2
15	3311	249-1-73			14,000	1,117,457	พื้นที่ว่างวาระ 2
16	3303	849-2-03			7,200	1,957,265	พื้นที่ว่างวาระ 2
17	5040	3-2-83			7,200	8,542	พื้นที่ตลาดวาระ 2
18	5033	7-2-96			7,200	5,057	พื้นที่ตลาดวาระ 2
19	5041	2-0-78			7,200	4,993	พื้นที่ตลาดวาระ 2
รวม						8,513,992	

(*) ราคาประเมินที่ดิน ใช้ราคาประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2543

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางคำนวณภาษีทรัพย์สินพื้นที่เขตอุตสาหกรรม

รายชื่อผู้ประกอบการโรงงาน	ที่ตั้งโรงงาน		ขนาดโรงงาน (ตรม)	ขนาดที่ดิน			ราคาประเมินทรัพย์สิน (*)			รวมมูลค่า ทรัพย์สิน x (อัตราภาษี 0.08%)
	เลขที่	ซอย		ไร่	งาน	ตรว	มูลค่าโรงเรือน (ตรม.4,500)	มูลค่าที่ดิน (ตรว.14,000)	รวมมูลค่า ทรัพย์สิน	
1.หจก.เกียรติดำรงค้ำชัยอุตสาหกรรม	181 - 2	1/1	1003	0	2	25	4,513,500	3,150,000	7,663,500	6,130
2.บจก.ไก่อ่ามหากิจ	133	5/1	130	2	3	0	583,000	15,400,000	159,850,000	127,880
3.บจก.กัสมิ ฮีทซิงค์ แมนูแฟคเจอร์ริง	362	7/1	1,100	0	1	25	4,590,000	1,750,000	6,700,000	5,360
4.บจก.แกรนด์ไลท์ ฟันท์	143	4/1	1,245	4	2	71	5,602,500	26,194,000	31,796,500	25,437
5.บจก.คลอไรด์เพาเวอร์ อิเล็กทรอนิกส์	139/10	3/2	1,305	2	1	57	5,872,500	13,398,000	19,270,500	15,416
6.บจก.คอรัโทลด์ส โคตติ้งส์	423	6/2	13,411	6	0	0	60,349,500	33,600,000	93,949,500	75,159
7.บจก.คอลลิน เพนซีล	353	7/1	2,426	4	0	72	10,917,000	23,408,000	34,325,000	27,460
8.บจก.ควากูชิ สปริง	362/7	7/1	1,140	0	1	12	5,130,000	1,575,000	6,705,000	5,364
9.บจก.คาลดิก (ไทยแลนด์)	129/10	5/3	1,214	3	2	54	5,463,000	20,356,000	25,819,000	20,653
10.บจก.คิทซ์ (ประเทศไทย)	426	6/2	6,631	9	0	2	29,839,500	50,428,000	80,267,500	64,214
11.บจก.เค เอ็ม อินเตอร์แล็บ	154	5/2	5,037	12	2	38	22,666,500	70,532,000	93,198,550	74,558
12.บจก.เค พี เอ็น เทคโนโลยี	354	7/1	1,145	4	2	0	5,152,500	25,200,000	30,352,500	24,282
13. บจก.เค พี เอ็น คาซิโมริ	358/1	7/1	2,143	4	0	0	9,643,500	22,400,000	32,043,350	25,634
14. บจก.เค พี เอ็น ซากากุชิ	358	7/1	1,210	0	1	88	5,445,000	2,642,500	8,087,500	6,470
15.บจก.โคบุชิ (ไทยแลนด์)	419	6	13,465	12	1	32	60,727,500	69,048,000	129,775,500	103,820
16.บจก.โคบายาชิ ออโต้พาร์ท ไทยแลนด์	444	5	3,412	1	0	94	15,394,500	6,916,000	22,310,500	17,848

รายชื่อผู้ประกอบการโรงงาน	ที่ตั้งโรงงาน		ขนาดโรงงาน (ตรม)	ขนาดที่ดิน			ราคาประเมินทรัพย์สิน (*)			รวมมูลค่า ทรัพย์สิน x (อัตราภาษี 0.08%)
	เลขที่	ซอย		ไร่	งาน	ตรว	มูลค่าโรงเรือน (ตรม.4,500)	มูลค่าที่ดิน (ตรว.14,000)	รวมมูลค่า ทรัพย์สิน	
17.บจก.โคลอสซอล อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล	437	6/1	1,276	2	0	98	5,742,000	12,572,000	18,314,000	14,651
18.บจก.คูริตะ - จีเค เคมีคอล	460	5/1	2,242	4	1	41	10,089,000	24,374,000	34,463,000	27,570
19.เจ เอส บี วาย ไฟเบอร์กลาสโปรดักส์	428	7	1,014	2	3	84	4,563,000	16,576,000	21,139,000	16,911
20.บ.จ.ก.ที เอ็น คอนเทนเนอร์	153	5/2	2,102	3	3	4	9,455,000	21,056,000	30,515,000	24,412
21.บจก.โจ ไฮ คู (ประเทศไทย)	433	6/1	2,458	3	0	2	11,061,000	16,828,000	27,889,000	22,311
22.บจก.ชิน เค พี เอส	169	4	1,490	1	2	9	6,705,000	9,086,000	15,791,000	12,632
23.บจก.เซอร์แพค โปรดักส์	156	5/2	2,0208	2	0	8	9,126,000	11,312,000	20,438,000	16,350
24.บจก.เซอวาล อิเล็กทรอนิกส์ เอ็นโคลสเซอร์	145	5/1	6,028	4	1	58	27,126,000	24,612,000	51,738,000	41,390
25.บจก.ชั้นบี (ประเทศไทย)	443	6/1	1,340	4	1	58	6,030,000	24,934,000	30,964,000	24,771
26.บจก.ชั้นสกรีน (ประเทศไทย)	362	7/1	1,200	0	3	17	5,400,000	4,445,000	9,845,000	7,876
27.บจก.ชั้นเออี	362	7/1	1,300	0	3	86	5,850,000	5,407,500	11,257,500	9,006
28.บจก.ซี พี ซี ดีคอล	362/4	7/1	1,400	1	1	0	6,300,000	7,000,000	13,300,000	10,640
29.บจก.ซี พี อุตสาหกรรมบรรจุภัณฑ์	130	5/1	9,384	11	1	40	42,228,000	63,560,000	105,788,000	84,630
30.บจก.ณรงค์อุตสาหกรรม	358/1	7/1	23,211	18	0	0	104,449,500	100,800,000	205,249,500	164,199
31.บจก.ดริสเซน แอร์คราฟท์ อินทีเรียรี่สเต็ม	139/6	3/2	2,200	4	2	10	9,900,000	25,340,000	35,240,000	28,192
32.บจก.ดับบลิว เอ็ม อี 2533 (ไทยแลนด์)	159	5/1	2,300	4	1	42	10,350,000	24,388,000	34,738,000	27,791

รายชื่อผู้ประกอบการโรงงาน	ที่ตั้งโรงงาน		ขนาดโรงงาน (ตรม)	ขนาดที่ดิน			ราคาประเมินทรัพย์สิน (*)			รวมมูลค่า ทรัพย์สิน x (อัตราภาษี 0.08%)
	เลขที่	ซอย		ไร่	งาน	ตรว	มูลค่าโรงเรือน (ตรม.4,500)	มูลค่าที่ดิน (ตรว.14,000)	รวมมูลค่า ทรัพย์สิน	
33.บจก.ดีแฮด ไทยแลนด์	139/13	3/2	10,513	6	0	80	47,308,500	34,720,000	82,028,500	65,622
34.บจก.คูแม็กซ์	359	7	15,142	29	0	80	68,139,000	163,520,000	231,659,000	185,327
35.บจก.ไดโน-ทีทีไอ เคมีคอล	356	3	1,200	1	3	92	5,400,000	11,084,000	16,484,000	13,188
36.บจก.โตเคน อินทีเรียร์ แอนด์ ดีไซน์	139/9	3/2	2,618	2	2	54	11,781,000	14,756,000	26,537,000	212,296
37.บจก.โตโย วาดิโอ เดอร์	140	3/1	2,100	4	0	0	9,450,000	56,000,000	65,450,000	52,360
38.หจก.เทคนิคฟู้ด	129/11	5/3	2,366	7	3	63	10,647,000	44,282,000	54,929,000	43,943
39.บจก.ที เค เอ	139/2	3/1	2,279	4	1	85	10,255,500	24,990,000	35,245,500	28,196
40.บจก.ที เอช เอ คุ้ม ดิ่ง	440/1	6/1	3,421	2	0	98	15,394,500	12,572,000	27,966,500	22,373
41.บจก.ที เอฟ จี เอ็นเตอร์ไพรส์	420	7	2,297	3	0	0	10,336,500	16,800,000	27,136,500	21,709
42.บจก.ที เอส เค แพคเตอรัรี	170	5/2	537	1	3	60	2,416,500	10,640,000	13,056,500	10,445
43.บจก.ที เอส อาร์ เกียร์ แอนด์ พาร์ท	170/2	5/2	880	1	3	14	3,960,000	9,996,000	13,956,000	11,164
44.บจก.ไทย คาโมะ	405	7/2	4,587	8	0	82	5,958,000	45,948,000	52,841,500	42,273
45.บจก.ไทย เอ็น โอ เค	185	2	1,324	8	0	82	5,958,000	45,948,000	51,906,000	41,524
46.บจก.ไทย คลินิกโปร	160	4/2	2,100	11	3	6	9,450,000	65,884,000	75,334,000	60,268
47.บจก.ไทย คีวา เคมีคอล	155/1	5/2	1,315	3	3	56	5,917,500	21,784,000	27,701,500	22,161
48.บจก.เคน ไชซา	445	6	10,959	21	0	95	49,315,500	118,930,000	168,245,500	134,596

รายชื่อผู้ประกอบการโรงงาน	ที่ตั้งโรงงาน		ขนาดโรงงาน (ตรม)	ขนาดที่ดิน			ราคาประเมินทรัพย์สิน (*)			รวมมูลค่า ทรัพย์สิน x (อัตราภาษี 0.08%)
	เลขที่	ซอย		ไร่	งาน	ตรว	มูลค่าโรงเรือน (ตรม.4,500)	มูลค่าที่ดิน (ตรว.14,000)	รวมมูลค่า ทรัพย์สิน	
49.บจก.ไทย โคะอิโท	370	7/1	20,534	16	2	0	92,403,000	92,400,000	184,803,000	147,842
50.บจก.ไทย ชันอะ	131	5/1	8,450	5	3	41	38,025,000	32,774,000	70,799,000	56,639
51.บจก.ไทย ไดโฮ	132	7/1	13,222	6	0	2	59,499,000	33,628,000	93,127,000	74,501
52.บจก.ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม	126	3/2	1,100	0	3	45	4,950,000	4,830,000	9,780,000	7,824
53.บจก.ไทยออฟโต อินเตอร์ แมนูแฟคเจอร์ริง	435	6/1	1,371	2	3	80	5,926,500	16,520,000	22,446,500	17,957
54.บจก.ไทย เฮเลีย	163	3	1,300	2	3	85	5,850,000	16,590,000	22,440,000	17,952
55.บจก.โทรสตาร์โดมอนด์ คัทติ้ง	411	7/2	2,670	3	2	0	12,015,000	19,600,000	31,615,000	25,292
56.บจก.โทรอัมพ์ อินเตอร์เนชั่นแนล	393	7/1	450	4	1	88	2,025,000	25,032,000	27,057,000	21,645
57.บจก.ธานีภูจิ เทรดดิ้ง แอนด์ เอ็นจิเนียริง	156	5/2	633	2	0	88	2,848,500	11,312,000	14,160,500	11,328
58.บจก.นาริสไทย แมนูแฟคเจอร์ริง	133	5/2	1,100	1	0	70	4,950,000	6,580,000	11,530,000	9,224
59.บจก.บอดี แฟชั่น (ประเทศไทย)	393	7/1	26,769	14	0	29	120,460,500	78,806,000	199,266,500	159,413
60.บจก.บิวตี้ เซอร์วิส	172	2/1	5,944	11	1	36	26,748,000	63,504,000	90,252,000	72,201
61.บจก.โบรโทน โปล์เทรตติง	517	1/1	1,300	2	2	38	5,850,000	14,532,000	20,382,000	16,306
62.บจก.ไบเออร์สตีลคอป (ประเทศไทย)	163	3	11,884	24	1	73	53,478,500	136,822,000	190,300,000	52,240
63.บจก.โปรเกรสโตโย แมนูแฟคเจอร์ไทย	385	7/2	1,641	3	0	1	7,384,500	16,814,000	24,198,500	19,358
64.บจก.โปรแคร์	129/6	5/3	1,500	0	1	72	6,750,000	2,408,000	9,158,000	7,327

รายชื่อผู้ประกอบการโรงงาน	ที่ตั้งโรงงาน		ขนาดโรงงาน (ตรม)	ขนาดที่ดิน			ราคาประเมินทรัพย์สิน (*)			รวมมูลค่า ทรัพย์สิน x (อัตราภาษี 0.08%)
	เลขที่	ซอย		ไร่	งาน	ตรว	มูลค่าโรงเรือน (ตรม.4,500)	มูลค่าที่ดิน (ตรว.14,000)	รวมมูลค่า ทรัพย์สิน	
65.บจก.โปสทาลาสติก	164	4/2	1,908	2	0	4	8,586,000	11,256,000	19,842,000	15,873
66.บจก.ผลิตภัณฑ์กระดาษคอมพิวเตอร์	427	6/2	7,509	2	3	38	33,790,500	16,562,000	50,352,500	40,282
67.บจก.พงศ์ศิลป์ วัสดุเวอร์ค	183	4/2	1,800	2	0	9	8,100,000	12,460,000	20,560,000	16,448
68.บจก.พันธ์ชื่น	175	2/1	4,360	4	2	16	19,620,000	25,424,000	45,044,000	36,035
69.บจก.พี เอ็น ชั้นอินดัสตรี	164/1	4/2	468	2	0	8	2,106,000	11,312,000	13,418,000	10,734
70.บจก.โพลีเพท	518	1/1	1,200	0	2	0	5,400,000	2,800,000	8,200,000	6,560
71.บจก.พินอินเตอร์เนชั่นแนล	178	1/1	2,200	4	2	56	9,900,000	25,984,000	35,884,000	28,708
72.บจก.ฟูจิ แพ็คคิง	170/1	5/2	1,000	0	1	25	4,500,000	1,750,000	6,250,000	5,000
73.บจก.เพดเคลรัล โพลี	181	1/1	2,100	4	2	56	9,450,000	85,540,000	94,990,000	75,992
74.บจก.เฟิสท์เวิลด์ อิมพอร์ต เอ็กสปอร์ต	139/4	3/1	630	4	1	91	2,835,000	25,074,000	27,909,000	22,327
75.บจก.โพน เทคนิค	361	7/1	3,012	2	3	83	13,554,000	16,562,000	30,116,000	24,092
76.บจก.ฟอร์จูนคลอส ไทยแลนด์	162	4/2	2,300	4	2	20	10,350,000	25,480,000	35,830,000	28,664
77.บจก.เฟอร์เนีย แอลซีแอล	412	6/2	1,300	2	3	5	5,850,000	16,156,000	22,006,000	17,605
78.บจก.แม่น้ำสแตนเลส ไวร้	429	6/1	1,043	6	0	2	46,935,000	33,628,000	80,563,000	64,451
79.บจก.ยามาโตะ อินเตอร์เนชั่นแนล ไทยแลนด์	398	7/2	2,357	3	0	29	10,606,500	17,206,000	27,812,500	22,250
80.บจก.ยูทีที เอ็นจิเนียร์	138	3	2,914	3	3	16	13,113,000	17,024,000	30,137,000	24,109

รายชื่อผู้ประกอบการโรงงาน	ที่ตั้งโรงงาน		ขนาดโรงงาน (ตรม)	ขนาดที่ดิน			ราคาประเมินทรัพย์สิน (*)			รวมมูลค่า ทรัพย์สิน x (อัตราภาษี 0.08%)
	เลขที่	ซอย		ไร่	งาน	ตรว	มูลค่าโรงเรือน (ตรม.4,500)	มูลค่าที่ดิน (ตรว.14,000)	รวมมูลค่า ทรัพย์สิน	
81.บจก.ยูนิค เฮลแคร์	129/6	5/3	700	0	0	62	3,150,000	868,000	4,018,000	3,215
82.บจก.ยูเนี่ยน คอนติเนนตัล	155/1	5/2	1,718	3	3	35	7,731,000	17,290,000	25,021,000	20,016
83.บจก.เยอรมัน ไทย บอยเลอร์ แมนูแฟคเจอร์ริง	609	5	1,316	3	2	32	5,922,000	15,848,000	21,770,000	17,416
84.บจก.เยอรมัน เอ็นจิเนียริง แอนด์แมนชั่นนารี	339	7/2	1,694	3	0	18	7,623,000	17,052,000	24,675,000	19,740
85.บจก.ลินด์ แก๊ส	165	4/2	1,400	3	1	88	6,300,000	19,432,000	25,732,000	20,586
86.บจก.เลอองกา เวิลด์	432	6/1	1,465	3	0	0	6,592,500	16,800,000	23,392,500	18,714
87.บจก.โลหะประทีป อุตสาหกรรม	26/3	5/1	16,732	10	0	12	75,294,000	56,168,000	131,462,000	105,169
88.บจก.ไต้ตั้ง เอ็นโต้	440	6/1	12,430	9	0	0	55,935,000	50,400,000	106,335,000	85,068
89.บจก.วีบราเตอร์ อินดัสตรี	166	4/2	792	1	2	69	3,564,000	9,366,000	12,930,000	10,344
90.บจก.เวสต์ กลอรี	140	3/1	1,000	0	3	0	4,500,000	4,200,000	8,700,000	6,960
91.บจก.วาน รีมสแดค	139/2	3/1	1,300	2	0	92	5,850,000	12,488,000	18,338,000	14,671
92.บจก.ศรีเทพไทยอุตสาหกรรม (โรงงาน 1)	150	5/1	3,506	2	0	92	15,777,000	19,978,000	35,755,000	28,604
93. บจก.ศรีเทพไทยอุตสาหกรรม (โรงงาน 2)	422	6/1	5,074	3	2	27	22,833,000	37,646,000	51,098,000	40,878
94.บจก.สงวนศักดิ์ อัครเดชวานิช	517	1/1	1,200	2	2	36	5,400,000	14,504,000	19,904,000	15,924
95.บจก.สตาร์ปรีนท์	144	4/1	3,040	4	1	78	13,680,000	24,892,000	38,572,000	30,857
96.บจก.สเตรปแอด (ไทยแลนด์) คอร์ปอเรชั่น	139/12	3/2	1,083	4	3	18	4,671,000	27,734,000	32,405,000	25,924

รายชื่อผู้ประกอบการโรงงาน	ที่ตั้งโรงงาน		ขนาดโรงงาน (ตรม)	ขนาดที่ดิน			ราคาประเมินทรัพย์สิน (*)			รวมมูลค่า ทรัพย์สิน x (อัตราภาษี 0.08%)
	เลขที่	ซอย		ไร่	งาน	ตรว	มูลค่าโรงเรือน (ตรม.4,500)	มูลค่าที่ดิน (ตรว.14,000)	รวมมูลค่า ทรัพย์สิน	
97.บจก.สเปเชียล แอนด์ เซอร์วิสซีส	168	4	1,558	1	2	74	7,011,000	9,436,000	16,447,000	13,157
98.บจก.สถาบันวิจัยศาสตร์ด้านความงามสุขภาพ	154	5/2	1,400	3	0	3	6,300,000	16,842,000	23,142,000	18,514
99.บจก.สยามสตีล เกรตติ้งส์ (โรงงาน 1)	148	5/1	1,300	3	0	15	5,850,000	17,010,000	22,860,000	18,288
100. บจก.สยามสตีล เกรตติ้งส์ (โรงงาน 2)	360/1	7/1	1,400	4	0	3	6,300,000	22,442,000	28,742,000	22,994
101. บจก.สยามสตีล กัลวาไนซิ่ง (โรงงาน 1)	148	5/1	1,100	2	3	57	4,950,000	16,450,000	210,400,000	17,120
102. บจก.สยามสตีล กัลวาไนซิ่ง (โรงงาน 2)	360/1	7/1	1,500	4	0	3	6,750,000	38,892,000	45,642,000	36,514
103.บจก.สยามอิลคทริคคัลพาว์	366	7/2	14,584	15	0	0	65,628,000	84,000,000	149,628,000	119,702
104.บจก.สวอน อินดัสตรี	171	2	24,036	11	0	90	108,162,000	628,600,000	736,762,000	589,409
105.บจก.อินคา พลาสติกส์ (ประเทศไทย)	342/1	7/1	1,300	2	3	1	5,850,000	15,414,000	21,264,000	17,012
106.บจก.อีซูซู พิชซิ่ง แท็คเคิล	129/3	5/3	1,700	6	1	59	7,650,000	35,826,000	43,476,000	34,781
107. บจก.อีทีเอ (ประเทศไทย)	439	6/1	13,826	9	0	0	62,217,000	50,400,000	112,617,000	90,093
108.บจก.อีเทอนัล ปีโตรเคมีคอล	137	3	20,377	41	0	22	91,696,500	229,908,000	321,604,500	257,283
109.บจก.อูคัมพานิช อินดัสเตรียล	149	5/1	1,568	3	2	37	7,056,000	15,918,000	22,974,000	18,379
110.บจก.อุตสาหกรรมถังพลาสติก	136	5/1	2,675	3	0	23	12,037,500	17,122,000	29,159,000	23,327
111.บจก.อุตสาหกรรมท่อของไทย	132	5/1	704	2	2	69	3,168,000	14,966,000	18,134,000	14,507
112.บจก.อูเมไตกู ไทยแลนด์	138/1	3/1	3,664	4	2	38	16,488,000	25,732,000	42,220,000	33,776

รายชื่อผู้ประกอบการโรงงาน	ที่ตั้งโรงงาน		ขนาดโรงงาน (ตรม)	ขนาดที่ดิน			ราคาประเมินทรัพย์สิน (*)			รวมมูลค่า ทรัพย์สิน x (อัตราภาษี 0.08%)
	เลขที่	ซอย		ไร่	งาน	ตรว	มูลค่าโรงเรือน (ตรม.4,500)	มูลค่าที่ดิน (ตรว.14,000)	รวมมูลค่า ทรัพย์สิน	
113.บจก.เอเชีย อินดัสเตรียลไฟเบอร์	136	1	5,500	26	2	16	24,750,000	148,624,000	173,374,000	138,700
114.บจก.เอเชียการ์เมนต์	125	1	1,250	3	1	48	5,625,000	18,872,000	24,497,000	19,598
115.บจก.เอนโก ไทย	129	5	26,460	37	1	3	119,070,000	209,622,000	328,692,000	262,953
116.บจก.เอนโก ไทย โมลดิ้ง	455	6	12,890	0	2	25	58,005,000	3,150,000	61,155,000	48,924
117.บจก.เอ็ม ดี เอ ไทยแลนด์	140	3	1,150	0	3	0	5,175,000	4,200,000	9,375,000	7,500
118.บจก.เอ็ม ดี ไทยแลนด์	122	3	7,632	0	3	87	34,344,000	5,418,000	38,726,000	30,980
119.บจก.เอ็มปา แมชชีนเนอรี	386	7/2	1,350	2	3	0	6,075,000	15,400,000	21,475,000	17,180
120.บจก.เอ็ม อาร์ ดี แมชชีนนารี	129/1	5/3	1,450	4	0	0	6,525,000	22,400,000	28,925,000	23,140
121.บจก.เอ็ม เอ็ม ซี อีเล็คโทรนิคส์ (ไทยแลนด์)	129/2	5/3	1,710	6	2	37	7,685,000	36,918,000	44,613,000	35,691
122. บจก.เอ็ม เอ็ม ซี อีเล็คโทรนิคส์	141	4/1	1,550	4	3	30	6,975,000	27,020,000	33,995,000	27,196
123.บจก.เอ็ม เอ็ม พี แพคเกจจิ้ง กรุ๊ป	142	4/1	2,844	4	2	52	12,798,000	25,928,000	38,726,000	27,550
124.บจก.เอส แอนด์ ซี อุตสาหกรรม	170/1	5/2	4,966	3	0	63	22,347,000	17,682,000	40,029,000	32,023
125.บจก.เอส เอส พลาสติก	362/5	7/1	1,050	0	4	20	4,725,000	5,880,000	10,605,000	8,484
126.บจก.แอ็ดวานซ์ โพลี โปรดักส์	182	1/1	1,310	3	0	0	5,895,000	1,680,000	7,575,000	6,060
127.บจก.โอเรียนทัล เซราเทค	415	6/2	488	5	3	3	2,196,000	32,242,000	34,438,000	27,550
128.บจก.ออฟเท็ค ดี ดี	129/2	5/3	800	0	2	0	3,600,000	2,800,000	6,400,000	5,120

รายชื่อผู้ประกอบการโรงงาน	ที่ตั้งโรงงาน		ขนาดโรงงาน (ตรม)	ขนาดที่ดิน			ราคาประเมินทรัพย์สิน (*)			รวมมูลค่า ทรัพย์สิน x (อัตราภาษี 0.08%)
	เลขที่	ซอย		ไร่	งาน	ตรว	มูลค่าโรงเรือน (ตรม.4,500)	มูลค่าที่ดิน (ตรว.14,000)	รวมมูลค่า ทรัพย์สิน	
129.บจก.อัครโฮ โนเบิล ใค้ตติง	34	6/2	1,150	1	2	14	5,175,000	8,596,000	13,771,000	11,017
130.บจก.ฮันฮวา เคมีคัล	377	7/2	16,872	28	1	56	75,924,000	158,984,000	234,908,000	187,926
131.บจก.ฮาวี ฟู้ด เซอริสเสส	363	7/1	1,650	6	0	2	7,425,000	33,628,000	41,053,000	32,843
132.บจก.ฮาร์ทฟอร์ด เฟ้นท์	139/7	3/1	2,172	5	0	55	9,774,000	28,770,000	38,544,000	30,835
133.บจก.ไฮน์ วินเซนซ์	134	5/1	1,854	10	2	60	8,343,000	59,640,000	67,983,000	54,386
134.บจก.เฮอริตเทจ ทรี	129/6	5/3	1,345	2	2	85	6,052,500	15,190,000	21,242,500	16,994
135.บจก.โฮเออิจิ มัทสุยาม่า	326/18	7/1	955	0	2	12	4,297,500	2,975,000	7,272,500	5,818
	รวมภาษีทั้งหมด									6,091,672

(*) ราคาประเมินที่ดิน ใช้ราคาประเมินของสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ , ราคาประเมินราคาอาคารตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงงานจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2543

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ข

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.....

จากการศึกษาข้อบกพร่องของภาษีทรัพย์สินเดิมดังกล่าวรวมถึงประโยชน์ของการมีภาษีทรัพย์สินมาใช้ในประเทศไทย จึงได้มีการรวมภาษีโรงเรือนและที่ดินกับภาษีบำรุงท้องที่ที่ใช้ในปัจจุบันเข้าด้วยกันและใช้หลักการของภาษีทรัพย์สินเข้ามาปรับใช้ให้เป็นภาษีทรัพย์สินฉบับใหม่ เรียกว่า **ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง** กำหนดให้เป็นภาษีที่จัดเก็บจากการถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งกฎหมายฉบับนี้มีหลักจัดเก็บโดยท้องถิ่น รายได้เพื่อท้องถิ่นและท้องถิ่นเป็นผู้บริหารเอง ทั้งนี้เป็นไปตามหลักการที่จะส่งเสริมความเป็นอิสระทางการคลังของท้องถิ่น

ลำดับความเป็นมาและสถานะของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(กองนโยบายท้องถิ่น, สำนักงานเศรษฐกิจแห่งชาติ, 2542)

- 19 กรกฎาคม 2537 รัฐบาลสมัยนายชวน หลีกภัย (1) คณะรัฐมนตรีเห็นชอบในหลักการปรับปรุงภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งเป็นมาตรการที่ 7 ของมาตรการปรับปรุงรายได้ของส่วนท้องถิ่นตามนโยบายรัฐบาล ให้รวมเป็นภาษีเดียวกัน เรียกว่า “ภาษีบำรุงท้องที่” การใช้ชื่อดังกล่าวเพื่อเป็นการสื่อความหมายว่า ไม่ได้มีการจัดเก็บภาษีใหม่ และรายได้ที่จัดเก็บได้นั้นนำมาเพื่อการบำรุงท้องที่ที่เป็นที่ตั้งของโรงเรือนและที่ดินนั้น
- 22 มกราคม 2539 รัฐบาลสมัยนายบรรหาร ศิลปอาชา รัฐมนตรีว่าการคลังส่งร่างพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. เพื่อให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา ซึ่งสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้ส่งร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวให้กระทรวงที่เกี่ยวข้องเพื่อเสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี
- 29 พฤษภาคม 2540 รัฐบาลสมัยพลเอกชวลิต ยงใจยุทธ กระทรวงการคลัง โดยคณะกรรมการกระจายอำนาจการคลังสู่ท้องถิ่น ได้เชิญผู้แทนจากกระทรวงที่มีความคิดเห็นขัดแย้งร่วมหารือจนได้ข้อยุติ จากนั้นวันที่ 2 ตุลาคม 2540 รัฐมนตรีกระทรวงการคลังได้เสนอร่างพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. ... ไปยังสำนักเลขาธิการฯ เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา แต่เนื่องจากการเปลี่ยนรัฐบาลเสียก่อน เรื่องดังกล่าวจึงถูกส่งกลับมาที่กระทรวงการคลัง
- 3 กุมภาพันธ์ 2541 รัฐบาลสมัยนายชวน หลีกภัย (2) กระทรวงการคลังนำเสนอร่างพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.... ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา
- 24 กุมภาพันธ์ 2541 คณะรัฐมนตรีอนุมัติหลักการ และส่งให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณา พร้อมนำข้อเสนอของคณะรัฐมนตรีไปพิจารณาด้วย

- 8 กันยายน 2541 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเสนอร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ....ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาดำเนินการตรวจพิจารณาอีกครั้ง พร้อมให้มีการทำประชาพิจารณ์ เพื่อให้ทราบความเห็นของประชาชนส่วนมาก
- 21 กันยายน 2541 กระทรวงการคลังได้มีคำสั่งแต่งตั้ง “คณะกรรมการปรับปรุงร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ....” มีปลัดกระทรวงการคลังเป็นประธาน ผู้แทนจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้ทรงคุณวุฒิ เป็นกรรมการ โดยมีผู้อำนวยการกองนโยบายการท้องถิ่น สำนักงานเศรษฐกิจการคลังเป็นกรรมการและเลขานุการ ให้มีอำนาจหน้าที่พิจารณาทบทวนและปรับปรุงแก้ไขร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินฯ ให้มีความเหมาะสมและเป็นธรรมยิ่งขึ้น แล้วแจ้งผลการศึกษาให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาอีกครั้ง ก่อนนำเสนอเข้าสู่การพิจารณาของคณะรัฐมนตรีต่อไป
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงร่างพระราชบัญญัติฯตามข้อสังเกตของคณะรัฐมนตรี และความเห็นซึ่งได้ประมวลได้จากการทำประชาพิจารณ์ ในส่วนซึ่งไม่ขัดกับหลักการตามร่างพระราชบัญญัติฯ ส่วนประเด็นซึ่งมีหลักการต่างกับร่างพระราชบัญญัติฯ คณะกรรมการฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการ
- ประเด็นสำคัญที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มอบให้กระทรวงการคลังพิจารณาปรับปรุงหลักการ ก่อนแจ้งผลการพิจารณาให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาทราบ ได้แก่ ประเด็นการลดหย่อนภาษีสำหรับผู้มีรายได้น้อย การบรรเทาภาระภาษี และโครงสร้างอัตราภาษี

สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ...

(สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย,2541)

สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้แบ่งเป็นหมวดหมู่ และได้สรุปเพื่อความเข้าใจดังต่อไปนี้

มาตรา 1-8 มีสาระสำคัญดังนี้

1.1 ให้มีการยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ฉบับ พ.ศ. 2508,2516 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ฉบับ พ.ศ. 2508 ,2524และ 2529 และให้ยกเลิกพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดินฉบับ พ.ศ. 2475,2485 และ 2534 รวมถึงให้ยกเลิกพระราชบัญญัติกำหนดราคาปานกลางที่ดินสำหรับการประเมินภาษีบำรุงท้องที่ฉบับ พ.ศ. 2529

1.2 พระราชบัญญัติได้ให้ความหมายของคำต่อไปนี้

“ผู้เสียภาษี” หมายถึง บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือเป็นผู้ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง อันเป็นทรัพย์สินของรัฐ

“ที่ดิน” หมายถึง พื้นที่ดิน และให้หมายรวมถึง พื้นที่เป็นภูเขา หรือที่มีน้ำด้วย

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง โรงเรือน และทรัพย์สิน ซึ่งเป็นส่วนควบกับที่ดินหรือโรงเรือนอันติด อยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น โดยไม่รวมเครื่องจักรและต้นไม้

“โรงเรือน” หมายถึง อาคาร ตึก บ้าน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือใช้สอยได้

“ราชการท้องถิ่น” หมายถึง เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นตามที่กฎหมายกำหนด

1.3 พระราชบัญญัตินี้ยกเว้นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบทรัพย์สินพระมหากษัตริย์
2. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดระเบียบทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ที่มีได้ให้ผู้อื่นครอบครองหรือมิได้ใช้หาผลประโยชน์
3. ทรัพย์สินของรัฐ ซึ่งใช้ในกิจการของรัฐหรือสาธารณะ
4. ทรัพย์สินของสภากาชาดไทย
5. ทรัพย์สินที่ทำการขององค์การสหประชาชาติ ทบวงการชำนาญพิเศษของสหประชาชาติ หรือองค์การระหว่างประเทศอื่น ซึ่งประเทศไทยมีข้อผูกพันที่ต้องยกเว้นภาษีให้ตามอนุสัญญาหรือความตกลงอื่นใด

6. ทรัพย์สินที่เป็นที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลของต่างประเทศ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน
7. ทรัพย์สินที่เป็นศาสนสมบัติไม่ว่าของศาสนาใด ซึ่งใช้เฉพาะเพื่อการประกอบศาสนกิจแต่เพียงอย่างเดียว
8. ทรัพย์สินที่ใช้เป็นสุสานสาธารณะ หรือฌาปนสถานสาธารณะ โดยมีได้รับประโยชน์ตอบแทน
9. ทรัพย์สินของเอกชน หรือรัฐวิสาหกิจเฉพาะส่วนที่ได้ยินยอมให้ทางราชการหรือประชาชนใช้เพื่อสาธารณประโยชน์
10. ทรัพย์สินของรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินกิจการเกี่ยวกับสาธารณูปโภค หรือสาธารณูปการ
11. ทรัพย์สินขององค์การหรือสถานสาธารณกุศล

2. พระราชกฤษฎีกา หมวด 1 : มาตรา 9-13 ข้อความทั่วไป

ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจจัดเก็บภาษีจากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในเขต รวมถึงให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานประเมิน พนักงานเก็บภาษี และพนักงานสำรวจเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

3. พระราชกฤษฎีกา หมวด 2 : มาตรา 14-23 ฐานภาษี อัตราภาษี และการคำนวณภาษี

3.1 ฐานภาษีที่ใช้ในการคำนวณ ให้คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกรณีดังต่อไปนี้

1. ที่ดินที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นฐานภาษี
2. ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรวมกับราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่มีการหักค่าเสื่อมราคาเป็นฐานภาษี
3. ห้องชุด ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดเป็นฐานภาษี

3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์ให้เป็นไปตามความเห็นชอบของคณะกรรมการประจำจังหวัด ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ในระหว่างปี ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงนั้น เป็นฐานในการคำนวณภาษีสำหรับปีถัดจากปีที่ประกาศเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์นั้น

3.3 สำหรับอัตราภาษีที่จัดเก็บตามพระราชบัญญัตินี้ แบ่งเป็น 5 โครงสร้าง ในแต่ละโครงสร้างมี 3 อัตรา โดยแบ่งออกเป็น เขตเจริญมาก เขตเจริญปานกลาง และเขตเจริญน้อย ดังนี้

โครงสร้าง	เขตเจริญมาก (ร้อยละ)	เขตเจริญปานกลาง (ร้อยละ)	เขตเจริญน้อย (ร้อยละ)
1	0.095	0.075	0.055
2	0.080	0.065	0.050
3	0.065	0.055	0.045
4	0.055	0.045	0.035
5	0.045	0.035	0.025

3.4 อัตราภาษีที่ใช้จัดเก็บในเขตกรุงเทพมหานคร ให้ใช้ตามโครงสร้างที่ 1 โดยให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีอำนาจออกข้อบัญญัติเพื่อกำหนดให้พื้นที่ภายในเขตกรุงเทพมหานครเป็นเขตที่เจริญมาก เขตที่เจริญปานกลาง และเขตที่เจริญน้อย

3.5 กำหนดให้เขตเทศบาล เทศบาลเมือง และเมืองพัทยา เป็นเขตที่เจริญมาก เขตสุขาภิบาลเป็นเขตที่เจริญปานกลาง องค์การบริหารส่วนจังหวัด และองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นเขตที่เจริญน้อย สำหรับองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น จะเป็นเขตที่เจริญมาก-ปานกลางหรือ เจริญน้อย ให้เป็นไปตามกำหนดในกฎกระทรวง

3.6 กรณีที่ปรากฏว่าที่ดินที่ต้องเสียภาษีเป็นที่ดินที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า หรือไม่ได้ใช้ประโยชน์ตามควรแก่สภาพที่ดิน ให้เสียภาษีเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่าของจำนวนภาษีที่ต้องเสียสำหรับที่ดินนั้น และในทุกระยะเวลา 3 ปี ให้เสียภาษีเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเท่าของจำนวนภาษีที่ต้องเสียในปีที่ผ่านมา จนกว่าจะได้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นตามควรแก่สภาพที่ดิน

4.พระราชกฤษฎีกา หมวด 3 : มาตรา 24-28 การจัดเก็บภาษี ส่วนที่ 1 การยื่นแบบและการชำระภาษี และส่วนที่ 2 การสำรวจ มาตรา 29-31

4.1 ให้ผู้เสียภาษียื่นแบบแสดงรายการภาษีตามแบบที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยกำหนด พร้อมชำระภาษีภายในเดือนเมษายน ของทุกปี โดยให้ยื่นแบบแสดงรายการภาษี ณ สถานที่ดังนี้ สำนักงานเทศบาล ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล สำนักงานเขตที่ดิน ศาลว่าการเมืองพัทยา และที่ทำการขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ขึ้นกับที่ตั้งของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่าตั้งอยู่ที่ใด

4.2 ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจกำหนดให้พนักงานสำรวจทำการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ภายในเขตราชการส่วนท้องถิ่นนั้นได้ และในการนี้ให้พนักงานสำรวจประกาศกำหนดระยะเวลาที่จะทำการสำรวจ โดยปิดไว้ ณ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน ที่ทำการกำนัน หรือสถานที่อื่นตามที่เห็นสมควรภายในเขตราชการส่วนท้องถิ่นนั้น

5.พระราชกฤษฎีกา หมวด 4 : มาตรา 32-36 การผ่อนชำระภาษี การบรรเทาภาระภาษี และการคืนภาษี

5.1 ผู้เสียภาษีอาจขอผ่อนชำระเป็นงวดๆละเท่าๆกัน จำนวนเงินภาษีที่จะมีสิทธิผ่อนชำระ หลักเกณฑ์และวิธีการในการผ่อนชำระให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

5.2 ถ้าการประกอบเกษตรกรรมในพื้นที่ได้รับความเสียหายมากผิดปกติ ให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีอำนาจประกาศลดหรือยกเว้นภาษีที่จะเรียกเก็บได้

6.พระราชกฤษฎีกา หมวด 5 : มาตรา 37-48 ภาษีค้างชำระ

ภาษีที่มีได้ชำระภายในกำหนดหรือชำระไม่ครบถ้วน ให้ถือเป็นภาษีค้างชำระ

7.พระราชกฤษฎีกา หมวด 6 : มาตรา 49-52 เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม

กรณี que ผู้เสียภาษีมิได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีและชำระภาษีในกำหนดเวลา ให้เสียเบี้ยปรับ 1 เท่าของจำนวนเงินภาษีที่ค้างชำระ แต่ถ้าชำระก่อนที่จะได้รับหนังสือร้องเรียกหรือยื่นแบบภายใน 15 วัน ให้เสียเบี้ยปรับร้อยละ 50 ของจำนวนเงินภาษีที่ต้องชำระ

8.พระราชกฤษฎีกา หมวด 7 : มาตรา 53-56 การอุทธรณ์การประเมินภาษี

ผู้เสียภาษีผู้ใดได้รับการแจ้งการประเมิน แล้วเห็นว่า การประเมินภาษีนั้นไม่ถูกต้อง มีสิทธิอุทธรณ์ต่อผู้บริหารท้องถิ่นได้

9.พระราชกฤษฎีกา หมวด 8 : มาตรา 57-64 บทกำหนดโทษ

ผู้เสียภาษีใดไม่ยื่นแบบแสดงรายการภาษีภายในกำหนดเวลา ระวังโทษปรับไม่เกิน 1 พันบาท ถ้าแจ้งความเป็นเท็จ ระวังจำคุกไม่เกิน 3 ปี หรือปรับไม่เกิน 6 หมื่นบาท



ภาคผนวก ค

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<p>11. จากเงินภาษีที่ท่านได้จ่ายไปให้หน่วยงานปกครองท้องถิ่น ท่านต้องการให้เทศบาลพัฒนาหรือปรับปรุงสิ่งใดก่อนตามความคิดเห็นของท่าน</p> <p><u>ด้านเศรษฐกิจ</u></p> <p>() ฝึกอบรมวิชาชีพให้กับประชาชนในเขตเทศบาล</p> <p>() จัดนัดพบแรงงานทุกเดือน</p> <p>() ประชาสัมพันธ์ข่าวรับสมัครงาน</p> <p>() ส่งเสริมกิจการการค้าในชุมชนในรูปแบบสหกรณ์</p> <p>() จัดตลาดนัดสินค้าราคาถูก</p> <p>() อื่นๆ.....</p> <p><u>ด้านโครงสร้างพื้นฐาน</u></p> <p>() ซ่อมแซมปรับปรุงถนนในเขตเทศบาล</p> <p>() ปรับปรุงพัฒนาด้านการบริการประปา</p> <p>() ปรับปรุงซ่อมแซมระบบไฟฟ้าสาธารณะ</p> <p>() พัฒนาและปรับปรุงศาลาที่พักริมทาง</p> <p>() สร้างลานกีฬาและพัฒนาสวนสาธารณะ</p> <p>() อื่นๆ.....</p> <p><u>ด้านสังคม</u></p> <p>() ออกหน่วยสาธารณสุขเคลื่อนที่บริการประชาชน</p> <p>() จัดตั้งศูนย์พัฒนาเด็กก่อนวัยเรียนในชุมชน</p> <p>() จัดตั้งคณะกรรมการชุมชน</p> <p>() รณรงค์ป้องกันยาเสพติดโดยให้ชุมชนป้องกันและปราบปรามร่วมกัน</p> <p>() ส่งเสริมและอนุรักษ์วัฒนธรรมประเพณีท้องถิ่น</p> <p>() อื่นๆ.....</p> <p><u>ด้านสิ่งแวดล้อม</u></p> <p>() ปรับปรุงสภาพแวดล้อมริมคลองสาธารณะ</p> <p>() รณรงค์ปลูกต้นไม้ในพื้นที่สีเขียวในสวนสาธารณะ</p> <p>() ปรับปรุงระบบระบายน้ำในชุมชน</p> <p>() ส่งเสริมความรู้ความเข้าใจในการป้องกันอันตรายจากสารเคมีวัตถุอันตราย</p> <p>() ส่งเสริมจิตสำนึกและสร้างวินัยในการรักษาความสะอาดและรักษาสิ่งแวดล้อม</p> <p>() อื่นๆ.....</p>	<p>12. ปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน ด้าน เศรษฐกิจ สังคม</p> <p>() ไม่มีแหล่งงาน</p> <p>() ความมั่งคั่งในอาชีพ</p> <p>() รายได้ไม่เพียงพอ</p> <p>() ไม่มีความรู้ความสามารถในการประกอบอาชีพ</p> <p>() หนี้สิน</p> <p>() ความขัดแย้งในชุมชน</p> <p>() ขาดผู้นำชุมชน</p> <p>() การช่วยเหลือกันในชุมชน</p> <p>13. ปัญหาที่พบในชุมชนที่อยู่อาศัยปัจจุบัน</p> <p>() เสียงรบกวน</p> <p>() บรรยากาศและสิ่งแวดล้อม</p> <p>() มีขยะตกค้าง / สกปรก</p> <p>() กลิ่นรบกวน</p> <p>() น้ำเน่าเสีย</p> <p>() ปัญหาอาชญากรรม</p> <p>() มีขโมยขุมขุม</p> <p>() ปัญหายาเสพติด</p> <p>() ประปา</p> <p>() ไฟฟ้า</p> <p>() ถนน</p> <p>() อื่นๆ.....</p>
---	---

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายทศพร ช่วยเจริญ เกิดเมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2515 จบการศึกษาระดับปริญญาตรี มหาวิทยาลัยศรีปทุม คณะบริหารธุรกิจ ปีการศึกษา 2535 เข้าศึกษาต่อปริญญาโทที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ ภาควิชาเคหการ ปีการศึกษา 2542 ปัจจุบันทำงานอยู่ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ ตำแหน่งพนักงานสินเชื่อ



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย